



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO E TERRITORIAL

CLÉSIA DE JESUS DO NASCIMENTO OLIVEIRA

**ANÁLISE COMPARATIVA DO CADASTRO E REGISTRO DE IMÓVEIS NO
JARDIM GOIÁS EM GOIÂNIA – GO**

Goiânia – GO
2011



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO E TERRITORIAL

CLÉSIA DE JESUS DO NASCIMENTO OLIVEIRA

**ANÁLISE COMPARATIVA DO CADASTRO E REGISTRO DE IMÓVEIS NO
JARDIM GOIÁS EM GOIÂNIA – GO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito para obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Tule César Barcelos Maia

Goiânia – GO
2011



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO E TERRITORIAL

CLÉSIA DE JESUS DO NASCIMENTO OLIVEIRA

**ANALISE COMPARATIVA DO CADASTRO E REGISTRO DE IMÓVEIS NO
JARDIM GOIÁS - GOIÂNIA - GO**

Dissertação defendida e aprovada em _____ de _____ de _____,
pela Banca Examinadora constituída pelos professores.

Prof. Dr. Tule César Barcelos Maia

Prof. Dr. Antônio Pasqualetto

Prof. Dr. Valdeir F. de Paula

DEDICATÓRIA

A Todos que nos acompanharam neste trabalho. Em especial a Jesus Cristo por ter nos dado perseverança; a meus pais Maria e José pelo amor e apoio nas horas difíceis, e a meu marido Anselmo por toda paciência e companheirismo.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar a Deus por seu amor incondicional, amparo, conforto, fé e por me sustentar a cada dia, me tornando cada vez mais forte em meio às lutas, o que me leva a alcançar novas conquistas e tornar sonhos realidade.

A meu marido Anselmo Domingos, pela força, companheirismo, e paciência nos momentos de ausência e dificuldades. E aos meus pais José e Maria com todo carinho pelo estímulo, força, compreensão e amor.

Aos colegas da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismos (SEPLAM) Elaine Lobo, Clésio Fernandes, Talita Cabral, Sérgio Vieira, Salvado Correia, Francisco Magalhães.

À colega de trabalho Maurícia, da Secretária Municipal de Habitação, que me incentivou desde o primeiro momento.

Ao meu orientador Prof. Dr. Tule César Barcelos Maia pela dedicação e auxílio nos momentos de orientação.

Ao Prof. Dr. Antônio Pasqualetto pelos incentivos que grandemente contribuíram para esta dissertação.

Ao Prof.Dr. Valdeir F. de Paula pela atenção.

Ao Prof. Dr. Aristides Moysés, pelas palavras que muito ajudaram nesta dissertação.

À Alessandra Malta, secretária do Mestrado, pelas informações prestadas em qualquer situação, e pelo carinho e amizade.

Aos colegas da turma do mestrado Alessandra, Débora, Romeu, Caritás, Luciene, Verônica, João e Leandro pelo o apoio, força.

À minha colega da Secretaria Municipal de Habitação Leonice Barros Galvão que sempre tem me dado força e colaborado com muito carinho.

À Aline, Eveliane, Dalton, Marcio Vicário, Eduardo Resende pela colaboração.

Às minhas primas acadêmicas, que tem me apoiado em discussões, Tássia, Ionara.

A todos os colegas e professores da Pontifícia Universidade Católica de Goiás que ajudaram direta ou indiretamente neste trabalho.

EPÍGRAFE

“quem não registra não é dono”.

Ditado Popular

RESUMO

Este estudo se propõe a analisar as modificações ocorridas no cadastro e registro da quadra B1 e quadra B20, no loteamento Jardim Goiás Goiânia (GO), bem como a observar as alterações e/ou correções geradas na titularidade do terreno ou no espaço físico, por projetos mal implantados, ocupações irregulares, dentre outros. Utilizando-se de técnicas para análise dos dados em programas de computador, usando fotos aéreas, da legislação e de outros recursos, pode-se facilitar o planejamento e mostrar ações no cadastro e no registro para chegar a um resultado. São vários os fatores para buscar a atualização do cadastro e do registro como: Certidão de Limites e Confrontações, remembramento, desmembramento, remanejamento, regularização fundiária, dentre outros. Apesar da atualização do cadastro e do registro ser realizada em um período de dois anos, o interessado se vê obrigado a buscá-la urgentemente, pois sem ela não é possível adquirir financiamento para construções de grandes obras, como é o caso da construção do empreendimento Visionaire na quadra B20. No entanto, o que pode-se depreender com essa pesquisa é que as famílias dependentes do poder público para essa regularização, como, por exemplo as da quadra B1, ficam aguardando o cumprimento da legislação para poder obter a titularidade do terreno, deixando transparecer a força do poder econômico.

Palavras-chave: Cadastro e Registro. Poder público. Jardim Goiás (GO).

ABSTRACT

This study proposes to analyze the changes in the cadastre and registry of the quattrain B1 and B20, the subdivision Garden Goiás Goiânia – GO, and to observe changes and / or corrections generated in the title of the terrene or in space, projects implemented by evil, illegal occupations, among others. Using techniques for data analysis in computer programs, using aerial photos, legislation and other resources, can facilitate the planning and actions in the show cadastre and the registry to get a result. There are several factors to look for the update cadastre and registry as: Certificate of limits and boundaries, remembramentot, dismemberment, remanejamento, landholding regularization, among others. Despite the update registration and registration be performed in a period of two years, the person is forced to seek it urgently, Without it you can not get financing for construction of major works, such as the construction of the undertaking Visionaire quattrain B20. However, what can be inferred from this research is that families dependent on public power regulation for this, such as the quattrain B1, are waiting for the compliance in order to obtain title to the terrene, shine leaving the force of economic power.

Keywords: Cadastre and Registry. Public Power. Garden Goiás (GO).

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Evolução da população – Goiânia 2000 a 2009	14
Tabela 2 – Taxa de crescimento anual da população – Goiânia 2000 a 2009	14
Tabela 3 – Taxa de serviços 2011	33
Tabela 4 – Taxa de Serviços (Remembramento, Desmembramento, Remanejamento) – 2011	35
Tabela 5 – Tabela 5: Taxa – Transferência. Escritura. Registro de Imóveis – 2011	36
Tabela 6 – Relação de Áreas do Jardim Goiás	61
Tabela 7 – Relação de Áreas do Jardim Goiás	66
Tabela 8 – Taxas. Quadra B20	68
Tabela 9 – Taxas. Quadra B20	68
Tabela 10 – Valores. Atualização do Cadastro – Quadra B20	69

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Foto aérea do bairro/2006	20
Figura 2 – Foto aérea do bairro/2006	22
Figura 3 – Divergência entre cadastro e registro.....	28
Figura 4 – Fluxograma dos tramites da atualização do Cadastro.....	34
Figura 5: Trâmites legais: remembramento, desmembramento, remanejamento	35
Figura 6 – Localização Loteamento Jardim Goiás	41
Figura 7 – Planta Urbanística do Loteamento Jardim Goiás com área do Estádio Serra Dourada	42
Figura 8 – Área a ser desocupada Pró-Moradia/97 / fevereiro de 1998	43
Figura 9 – Área de posse do Loteamento Jardim Goiás/fevereiro de 1998	43
Figura 10 – Planta Aprovada do Loteamento Jardim Goiás.....	44
Figura 11 – Planta Aprovada do Loteamento Jardim Goiás	46
Figura 12 – Planta Aprovada do Loteamento Jardim Goiás	47
Figura 13 – Planta de localização do Loteamento Jardim Goiás	48
Figura 14 – Foto aérea do bairro/1992	50
Figura 15 – Foto aérea do bairro/1992	51
Figura 16 – Foto aérea do bairro/2006 – Elaboração Própria	52
Figura 17 – Planta de Localização da quadra B01 – ortofoto de 1992	58
Figura 18 – Levantamento topográfico Quadra B01 – ortofoto de 2006	59
Figura 19 – Planta de Localização da quadra B01 – ortofoto de 2006	60
Figura 20 – Residencial América Latina na Av. A.	62
Figura 21 – CMEI	63
Figura 22 – Levantamento Topográfico – Ortofoto de 2006	65
Figura 23 – Foto aérea do bairro/2006	67
Figura 24 – Torres Renoir e Manet	70
Figura 25 – Vista das torres e Parque Flamboyant	70
Figura 26 – Descrição da construção quadra B20	71
Figura 27 – Vista do 26º andar do apartamento do Visionaire	72

LISTA DE SIGLAS

AGEHAB	Agência Goiana de Habitação
AMOB	Agência Municipal de Obras
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CEF	Caixa Econômica Federal
CMEI	Centro Municipal de Educação Infantil
COMOB	Companhia de Obras e Habitação
COMPAV	Companhia de Pavimentação do Município de Goiânia
CT	Cadastro Técnico
CTM	Cadastro Técnico Multifinalitário
COMURG	Companhia de Urbanização de Goiânia
DERMU	Departamento de Estradas e Rodagem
DPESE	Departamento de Pesquisa e Estatística e Estudo Sócio Econômico
DVEX	Divisão de Expediente
DVPEE	Divisão de Pesquisa e Estatística
DPROT	Divisão de Protocolo
DVTC	Divisão de Topografia e Cartografia
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviço
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
SEMMA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SEPLAM	Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
SMHAB	Secretaria Municipal de Habitação
OGU	Orçamento Geral da União

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
1 MODIFICAÇÕES NO ESPAÇO URBANO	17
1.1 OCUPAÇÃO URBANA	17
1.2 O CADASTRO	23
1.3 O REGISTRO	30
1.4 CUSTO E TEMPO	32
1.5 FINANCIAMENTO	37
2 ESCOLHA DA ÁREA DE ESTUDO	41
2.1 O JARDIM GOIÁS	41
3 METODOLOGIA	54
3.1 AQUISIÇÃO DOS DADOS	54
3.2 REALIZAÇÃO DO CADASTRO	55
3.3 PREPARAÇÃO DOS DADOS	55
3.4 IMPORTAÇÃO DOS DADOS NO ARCGIS	56
4 RESULTADO E DISCUSSÃO	58
4.1 ANÁLISE DO CADASTRO E REGISTRO DA QUADRA B1	58
4.2 ANÁLISE DO CADASTRO E REGISTRO DA QUADRA B20	65
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	74
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	76
LISTA DE ANEXOS	80

INTRODUÇÃO

O planejamento surge com o intuito de organizar o espaço, levando em consideração as questões culturais, econômicas, sociais e ambientais. Por meio do planejamento foram elaboradas leis, diretrizes vistas como ferramentas de implantação de políticas públicas voltadas para a organização do espaço como: Estatuto da Terra (Lei Federal nº. 4.504, de 1964; Lei Federal de Parcelamento do Solo nº 6.766, de 1979; Estatuto das Cidades (Lei Federal nº. 10.257, de 2001); e Leis Municipais, (Plano Diretor) entre outras. Observa-se a existência de inúmeras leis estabelecidas pelo poder público, mas pouco se investe na aplicação e fiscalização dessas leis elaboradas para organizar o espaço das cidades em definitivo.

O Estatuto da Terra surgiu no intuito de estabelecer a política da reforma agrária, mas ainda não foi suficiente. Para obter o controle dessas áreas foi criada a Lei Federal nº. 4.947, de 1966 (Lei de Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais) e, posteriormente, pelo Decreto-lei Federal nº. 1.110, de 1970, o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) buscou a organização do espaço em virtude do crescimento tanto da população como das habitações. As cidades cresciam desordenadamente, não existindo um padrão ou legislação que delimitasse os traçados urbanísticos. Somente em 1979 foi criada a Lei Federal nº 6.766, de parcelamento do solo, que estabelece regras para loteamentos, desmembramentos e remembramentos.

Mesmo com inúmeras leis criadas para organizar o espaço surgiu ainda o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001), que em seu Capítulo I, Art. 2º, Inciso I, determina a garantia do direito à cidade sustentável, entendida como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para os presentes e futuras gerações (BRASIL, 2001). O planejamento para atender ao futuro deve ser visto em longo prazo, levando-se em consideração o aumento da população, as questões econômicas, sociais, respeitando o cadastro do território e a titularidade do mesmo.

No município de Goiânia, o contexto fundiário teve início em 20 de dezembro de 1932, quando Pedro Ludovico Teixeira, o então interventor de Goiás, assinou o Decreto n.º 2.737 nomeando uma comissão para escolher o local da nova Capital. Em 03 de janeiro de 1933, foi escolhida uma subcomissão para verificar as condições topográficas de algumas cidades como Bomfim (hoje Silvânia), Pires do Rio, Ubatan (hoje Egerineu Teixeira) e Campinas. No dia 04 de março de 1933 concluiu-se: “A subcomissão é de parecer que a nova capital seja construída em Campinas, nas proximidades da ‘Serrinha’ situada na direção azimutal de 130°, ou em caso de urgência em Bomfim”¹. O dia 24 de outubro de 1933 foi escolhido para o lançamento da pedra fundamental.

O projeto da nova capital Goiânia foi elaborado com os seguintes setores: Central, Norte, Sul, Leste Universitário e Oeste; com bosques e parques. A organização do esboço geral do traçado da cidade tem início em um núcleo central. Logo depois, Armando de Godoy elaborou um novo traçado para o Setor Sul, extraíndo o Setor Universitário, informando pelo Decreto-lei nº 90-A, de 30 de julho de 1938, que em seu Art. 1º menciona:

Art. 1º - A área urbana de Goiânia abrangerá os setores: Central Norte, Sul, Oeste e Satélite Campinas e as áreas destinadas ao Aeroporto, parque dos Buritis, do Capim Puba e dos Bandeirantes, Zoológico e Hipódromo. Em 05 de Julho de 1942 aconteceu ‘O Batismo Cultural de Goiânia’.²

A cidade de Goiânia crescia. Como o preço da terra era baixo e havia a existência de vários programas habitacionais, imigrantes de todos os lados eram atraídos.

Até então, o Governo Estadual tinha o controle sobre o uso das terras urbanas, muito embora permitisse que iniciativas particulares as parcelassem sob a forma de chácaras na zona suburbana. A pressão por lotes urbanos, no entanto, intensificou-se, forçando a instalação do Setor Sul e do Setor Oeste, áreas que estavam sendo guardadas para a expansão futura da cidade. (MOYSÉS, 2004, p.139).

Apesar de ser uma cidade moderna e planejada, apresenta graves problemas de urbanização, e vários são os fatores que contribuem para esse processo. Dentre eles as ocupações irregulares que surgiram com a construção da capital de Goiás para onde vieram operários de vários lugares e se instalaram nas

¹ Informações extraídas de documentos da Divisão de Biblioteca e Documentação – DVDOC da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (SEPLAM).

² Informações extraídas da Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM.

proximidades do Córrego Botafogo, e depois das obras concluídas, não mais saíram do lugar, dando início às ocupações irregulares.

Com o crescimento da população aumentando o cada ano pode-se observar, pela estimativa de residentes elaborada na tabela 1 abaixo, pelo IBGE, que a quantidade de residentes em Goiânia foi maior nos anos de 2000/2001 quando comparada aos anos de 2008/2009.

Ano	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
População	1.093.007	1.111.622	1.129.274	1.146.106	1.181.438	1.201.006	1.220.412	1.244.645	1.265.394	1.281.975
Fonte: IBGE in www.ibge.gov.br										
Elaboração: Prefeitura de Goiânia/SEPLAM/DPSE/DVPE/DVSE										
*2000 - Censo Demográfico; 1996 - Contagem Populacional; demais anos - estimativas										
Obs. As estimativas são de residentes em 01/07 de cada ano, inclusive o ano de 2009.										

Chega a 1,70 (um virgula setenta) no ano 2000/2001 comparando a 1,31 (um virgula trinta e um) no ano de 2008/2009 uma diferença de 0,39 (zero virgula dezenove) no intervalo de 9 (nove) anos como mostra a tabela 2.

Ano	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
Taxa	1,70	1,59	1,49	3,08	1,66	1,62	1,99	1,67	1,31
Fonte: IBGE in www.ibge.gov.br									
Elaboração: Prefeitura de Goiânia/SEPLAM/DPSE/DVPE/DVSE									

Observa que na maioria das vezes os locais escolhidos pela população sem renda salarial são em fundo de vales, pois essas pessoas não percebendo o perigo em época de chuvas como: enxurradas e falta de saneamento básico, doenças entre outros. Na verdade, a cidade de Goiânia não estava preparada para receber essas famílias. Para o poder público cabe obedecer às legislações vigentes as quais estabelecem algumas necessidades básicas como o direito à moradia, à saúde, à educação e ao lazer e saneamento básico. Assim, com o espaço habitado por posseiros, cabe a ele essa responsabilidade de organização do espaço físico onde essas famílias vivem. O primeiro passo é buscar a titularidade do terreno com o cadastro topográfico dessas áreas que tem um custo alto e requer muito tempo para execução devido à falta de ligação entre o cadastro e o registro de imóveis. Esse é um processo que vem causando sérios transtornos tanto para a população local como para o poder público.

O loteamento Jardim Goiás, objeto deste estudo, se circunscreve no âmbito desse processo, em virtude das ocupações existentes nas proximidades do Córrego Botafogo. É da responsabilidade do poder público regularizar a situação dessas famílias que não têm recursos financeiros para entrar para formalização. A população não sabe a importância de um cadastro atualizado, mas sabe que sem o registro de imóveis ou sua escritura não tem direito à propriedade. O processo de regularização requer muito investimento por parte do poder público e interesse em solucionar o problema.

Para os grandes empresários que possuem a titularidade do terreno e o capital, torna-se possível a atualização do cadastro e do registro do loteamento Jardim Goiás, mesmo quando existam áreas inferiores para construções de grandes empreendimentos. Por isso, as grandes empresas se vêm obrigadas a atualizá-los para poder instalar os equipamentos e atender às exigências dos programas de financiamento.

Nesse sentido, este trabalho tem como objetivo geral fazer uma análise comparativa do processo da atualização do cadastro e do registro, mostrando as vantagens e desvantagens de se ter o registro atualizado com cadastro. A área de estudo são as quadras B1 e B20 do loteamento Jardim Goiás que têm passado por modificações no seu projeto original.

Como objetivos específicos buscam-se identificar as mudanças ocorridas nas quadras B20 e B1 no loteamento Jardim Goiás, levando em consideração o cadastro e o registro dessas áreas. Fazer uma análise temporal buscou-se as ortofotos de 1992 e 2006, fazendo-se um levantamento topográfico, pesquisando-se a planta aprovada e o registro de imóveis, a fim de mostrar que quando há um interesse econômico é possível atualizar o cadastro buscando uma conexão ao registro. E analisar as possíveis modificações e os principais problemas enfrentados com a falta de ligação do cadastro e do registro de imóveis nas áreas de estudo. E elaborar um mapa que espacialize as diferenças entre o cadastro e o registro dos loteamentos Jardim Goiás e o projeto aprovado de mudanças ocorridas no loteamento, em arquivos *CAD (Computer Aided Design)* – desenho assistido por computador – para visualização em ambiente *ArcView*, programa de computador criados pela *ESRI (Environmental Systems Research Institute)* que contém ferramentas que facilitam a análise, interpretação e visualização de dados com extensão *shapefile (.shp)*.

Faz-se necessário abordar este tema com o intuito de mostrar as vantagens e desvantagens da atualização do cadastro e do registro do loteamento Jardim Goiás, ocasionadas pelas constantes modificações.

A estrutura da dissertação foi dividida em 4 capítulos. No capítulo 1 foi feita a revisão da literatura, a apresentação e as definições segundo os autores dos termos utilizados nessa pesquisa.

A escolha da área deste estudo e o histórico do Loteamento Jardim Goiás, bem como sua localização estão descritas no capítulo 2.

Os materiais e os métodos utilizados na elaboração dos dados, a análise e a sobreposição dos dados, como a planta aprovada, levantamento de campo, fotografia aérea e o registro de imóveis, tempo e custo estão expressos no capítulo 3, e no capítulo 4 contam-se os resultados e faz-se a discussão da dissertação.

1 MODIFICAÇÕES NO ESPAÇO URBANO

1.1 OCUPAÇÃO URBANA

A cada dia que passa a ligação entre o cadastro e o registro se torna mais evidente, e os transtornos gerados para buscar essa ligação são cada vez maiores e demorados. Para resolver as alterações nas plantas urbanísticas aprovadas, que são provocadas tanto por ocupações irregulares quanto por modificações realizadas pelo proprietário, gasta-se aproximadamente dois anos. As plantas urbanísticas são elaboradas com o intuito de atender a população residente no local, e o projeto é elaborado com espaços destinados para parque, praças, escola, hospitais, sistema viário dentre outros, porém devido ao crescimento da população tem sofrido várias modificações que podem ser chamadas de graves. A população se vê obrigada a habitar mais perto das cidades que possuem os equipamentos públicos implantados, ocasionando o aumento da população urbana, chamado por alguns autores de processo de urbanização.

O processo de urbanização surgiu no Brasil desde a revolução industrial, e é entendido como o processo pelo qual a população rural se desloca para as grandes cidades. Aristides Moysés entende como urbanização a

decorrência de um movimento acelerado de populações rurais em direção às cidades, ou seja, de fluxos migratórios e de taxas elevadas de crescimento demográfico das populações urbanas em relação à população rural. (MOYSÉS, 2004, p.125).

A busca por uma moradia acaba muitas vezes resultando em ocupações irregulares ou até mesmo em loteamentos irregulares porque o preço da terra é mais barato. As ocupações irregulares, chamadas por alguns autores por áreas de posses, são caracterizadas por serem ocupações em áreas públicas ou particular, que na maioria dos casos se formam nas proximidades dos córregos onde há acesso à água. Entretanto, os loteamentos irregulares (não tem a formalidade) são aqueles que possuem planta urbanística do loteamento, mas que por algum motivo, não preencheram todas as diretrizes necessárias solicitadas para a devida aprovação do parcelamento do solo, criada no ano de 1979 com a Lei Federal 6766.

Esses loteamentos por vezes não possuem condições mínimas para serem habitados, dificultando a regularização dessas áreas.

Segundo Fernandes (2006), a regularização tem sido usada na urbanização de áreas informais.

O termo 'regularização' tem sido usado pelas diversas municipalidades com sentidos diferentes, referindo-se em muitos casos somente à urbanização das áreas informais, isto é, aos programas de implementação de obras de infra-estrutura urbana e prestação de serviços públicos' (FERNANDES, 2006, p.19).

Para Fernandes a regularização deve fazer parte do contexto de integração da população e não somente para se obter a titularidade do terreno.

[...] os programas de regularização fundiária devem ter por objetivo não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes, mas principalmente a integração socioespacial dos assentamentos informais. (FERNANDES, 2006, p.20).

Deve-se então levar em consideração o cadastro físico que levanta a situação do terreno, bem como pesquisas socioeconômicas, e estudo que vise implantação de equipamentos sociais na região. Os proprietários dessas áreas querendo aumentar a quantidade de lotes e vendê-los de forma rápida, não aguardando o tempo de aprovação do loteamento, buscam escapar dos procedimentos e ônus contidos nas leis federais, estaduais e municipais, tais como destinação de áreas públicas ao município e realização de obras de infraestrutura por parte do empreendedor, que requer muito tempo e gastos. Para regularizar a situação desses loteamentos é preciso que os interessados ou empreendedores ajustem o loteamento às diretrizes do Município que são exigidas para aprovação de loteamento. A Lei nº 6.967, de junho de 1991, permite a formalização dos loteamentos irregulares.

Art.1º "Fica autorizada a aprovação de parcelamentos irregulares ou clandestinos localizados na zona urbana e de expansão urbana do município de Goiânia, desde que já habitados, com observância no disposto nesta lei respeitando as exigências da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências".³

³ Informações extraídas da Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM.

Os interessados que fazem parte dos loteamentos aprovados e possuem o cadastro e o registro atualizado pode realizar modificações no espaço físico pelo remembramento ou desmembramento, ou até mesmo remanejar em uma mesma área definida como remanejamento. A definição dos termos de desmembramento ou remembramento, estão descritos na Lei Federal n.º6.766, de 1979, a qual descreve que desmembramento é a divisão de gleba sem abertura de vias, e remembramento é a união das glebas. O remanejamento é então estabelecido pelo poder público municipal de Goiânia, bem como a utilização do desmembramento e remembramento em um mesmo projeto.

Já a Lei Orgânica do Município, de 1990, em seu Capítulo III, Seção, I Art. 164, estabelece que para realização do desmembramento este deverá estar dentro do perímetro urbano.

O Município poderá efetuar desmembramentos dos lotes situados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, com área superior a quinhentos metros quadrados quando localizados entre duas ruas e não se situem em esquinas, desde que os lotes resultantes tenham área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. (Goiânia, 1990).

A Lei Municipal n.º3.057, de 2000, em seu Título IX, Art. 2º diz:

Desmembramento é a divisão de gleba ou lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Amparado pela legislação o loteamento Jardim Goiás faz parte deste processo de modificações. Aprovado em 22 de setembro de 1950 pelo Decreto nº 18 o loteamento Jardim Goiás possui, hoje, em seu perímetro ocupações irregulares, áreas remanejadas, remembradas e desmembradas. É um bairro localizado próximo ao Setor Central de Goiânia na região Sul. O projeto foi elaborado por Prestes Maia e posteriormente pelo engenheiro arquiteto Roberto Magno Ribeiro, de propriedade de Lourival Louza Empreendimentos, conforme planta de aprovação. Foram projetados com muitas áreas verdes, seus detalhes se aproximam do Setor Sul de Goiânia aprovado com a concepção de cidades jardins. A confrontação do loteamento Jardim Goiás pode ser observada na figura 1, mostrando as divisas com o Setor Leste Universitário, Setor Sul, Loteamento Areião I, Vila São João, Vila Alto

da Glória, Jardim Vitória, Jardim Novo Mundo, Loteamento Park Lozandes e Setor Pedro Ludovico.



Figura 1: Foto aérea do bairro/2006.

Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM.

Para a criação do estádio Serra Dourada, afluíram pessoas de vários lugares para trabalhar na construção que acabaram por ficar nas proximidades.

[...] as invasões expandiram-se com a chegada de trabalhadores para a construção do estádio Serra Dourada, uma das maiores parcerias estabelecidas entre o Sr. Louza e o Estado. A gleba de terra, em sua grande parte, foi doada pelo primeiro para a construção de um monumental estádio de futebol que pudesse dar visibilidade a Goiás. (PEIXOTO; OLIVEIRA, 2009, p.7).

O Jardim Goiás pouco habitado já constava com várias habitações irregulares no entorno do estádio Serra Dourada. Famílias procuravam fácil acesso ao Centro de Goiânia.

Apesar dos arranjos acordados entre o proprietário do bairro e o poder público, o Jardim Goiás permanecia pouco habitado. A comercialização de seus lotes só foi acelerada quando o Sr. Louza construiu e inaugurou o primeiro shopping da capital de Goiás. Mais uma vez, demonstrava sua excepcional sagacidade: o shopping valorizou a região e obras viárias e transporte público foram garantidos, facilitando a conexão com o centro da cidade. (PEIXOTO; OLIVEIRA, 2009, p.8).

A figura 2 mostra que no ano de 2006 ainda havia as ocupações no entorno do estádio Serra Dourada, que é a maior área de posse do loteamento Jardim Goiás a chegar até a divisa com o loteamento Setor Leste Universitário. A quadra B1 está localizada na frente dessas áreas.

ÁREA DE POSSE DO JARDIM GOIÁS

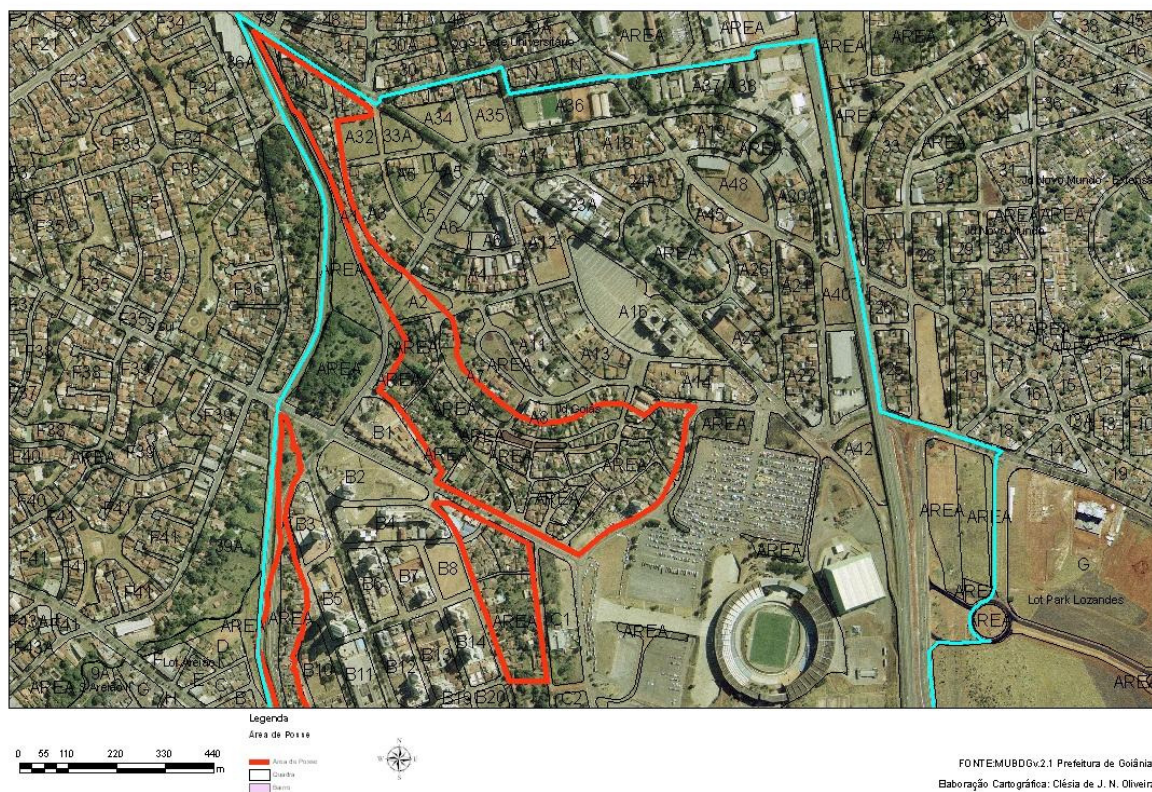


Figura 2: Foto aérea do bairro/2006.

Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM.

Depois da aprovação da planta urbanística e a implantação do loteamento (com a criação de quadras, lotes, ruas) as quadras destinadas a espaços de áreas verdes começaram a ser ocupadas por posseiros. Então, o proprietário dessas áreas solicitou de pronto a alteração da planta urbanística do loteamento Jardim Goiás retirando as áreas verdes, as quais até então pertenciam a Lourival Louza e não ao Poder Público. Com o novo traçado no loteamento Jardim Goiás, os lotes que haviam sido implantados conforme projeto inicial deveria passar por outro processo de implantação, corrigindo-se agora as mudanças nas quadras que foram modificadas. Assim, foram estabelecidas novas medidas para a confecção da nova planta urbanística, e tais modificações deveriam ser alteradas tanto no cadastro como no registro de imóveis.

1.2 O CADASTRO

Na história, a topografia existia muito antes das grandes pirâmides construídas pelos egípcios com medidas precisas. Áreas para plantação eram estabelecidas no entorno dos rios, para facilitar o cultivo. Assim, teorias, métodos, técnicas e aplicações vêm compondo o espaço em que vivemos ao longo do tempo.

Nos primórdios da civilização, ainda num estágio primitivo, a primeira condição imposta ao homem foi a de habitar a Terra. Aos poucos, viu-se diante da necessidade de criar ao seu redor os meios indispensáveis para se estabelecer e apoderar-se do ambiente onde lhe foi outorgado o direito de subsistir. Neste ambiente hostil e desconhecido, instala o seu domínio e se apercebe de imediato e por pura intuição, das irregularidades físicas que a superfície terrestre apresenta e, através do conhecimento rudimentar que possuía, procura tirar proveito das vantagens ou vencer as dificuldades que tais aspectos do solo constituíam. (LOCH: CORDINI, 2000, p.1).

O cadastro tem surgido com uma grande contribuição ao espaço físico. Como parte desse cadastro tem-se a topografia do lugar.

A partir de então, limitado pelas possibilidades e exigências da vida primitiva, o homem deu início à prática da topografia, avaliando o melhor lugar para estabelecer sua habitação, tendo em vista os acidentes naturais, a proximidade de locais com água e a facilidade de se abastecer dela e do necessário à sua manutenção. (LOCH: CORDINI, 2000, p.1).

A escolha de áreas nas proximidades dos rios era para facilitar as plantações, mas no decorrer dos anos a topografia veio se aperfeiçoando com novas tecnologias para adequar a necessidades presentes. Tais necessidades já não eram realizadas com vista somente à plantação, havia o interesse em dimensionar as áreas para delimitar o espaço de propriedade de cada indivíduo. No Brasil, segundo Erba (2005) não foi diferente, os profissionais que realizavam a topografia utilizavam técnicas de medição para levantamento da situação real do terreno, e não levava em consideração a titularidade do terreno. Eram estabelecidos os limites das propriedades somente pelo levantamento topográfico, causando sobreposição de áreas reais com as de registro.

No Brasil, grande parte dos trabalhos de medição efetuados pelos profissionais de mensuração objetiva exclusivamente levantar os fatos existentes, determinando assim somente os limites de posse das propriedades, desconhecendo as causas legais correspondentes ao domínio efetivo. Este fato acaba provocando a generalizada e conhecida

situação de confusão de limites e sobreposição de títulos de propriedade. (ERBA, 2005, p.23).

Com as divergências geradas pela falta de ligação entre o cadastro e o registro de imóveis surgem diversos estudos que estabelecem critérios a fim de se buscar uma ligação do levantamento do cadastro com o registro de imóveis. De um lado o levantamento topográfico de uma determinada região requer muito investimento, sem contar que dependendo do tamanho da área a ser levantada leva dias, já o registro pode ser feito no cartório de registro em um período bem mais rápido. Por isso, muitos preferem ir até ao cartório de registro sem mesmo fazer a medição da situação real da área, dispensando assim o levantamento topográfico que é parte indispensável para a atualização do cadastro e do registro.

Os procedimentos estabelecidos na topografia são para facilitar e dar qualidade às técnicas utilizadas. Segundo LOCH, a topografia deve ser realizada com exatidão de número de detalhes estabelecidos para a necessidade de cada caso.

Dentro de seu campo de atuação a Topografia adota em seus levantamentos regras e princípios matemáticos que permitem obter a representação gráfica de uma porção da superfície terrestre, projetada sobre um plano horizontal, com a exatidão e os detalhes necessários ao fim a que se destina. 'Estas regras e princípios estabelecem os métodos gerais de levantamentos topográficos que relacionam entre si as medidas de ângulos e distâncias, com o propósito de definir, com o rigor exigido, a representação pretendida. (LOCH, 2000, p.7).

Além do levantamento topográfico e do registro de imóveis surgem novas esferas de análise do cadastro e do registro, entrando o fator econômico que estabelece critérios para arrecadação de tributos da utilização do espaço físico.

Novamente o cadastro é reorganizado e agora é visto como parte do cadastro geométrico, econômico e jurídico. Esta é uma preocupação para Diogo Erba (2005) em cuja obra aparecem estabelecidas as primeiras estruturas do cadastro. O cadastro econômico, o cadastro geométrico e o cadastro jurídico são definidos então da seguinte forma: o econômico, como parte para obtenção (arrecadação) de imposto territorial, o cadastro geométrico que verifica a situação física do terreno, e o jurídico que entra como parte do direito da propriedade. Em parte de suas citações fica estabelecido que

Nos países que compõem o Mercosul (à exceção do Brasil) e na maior parte dos que fazem parte do chamado 'primeiro mundo', o Cadastro Territorial é um registro público sistematizado dos bens imóveis de uma jurisdição contemplado nos seus três aspectos fundamentais: o jurídico, o geométrico e o econômico. [...]. (ERBA, 2005, p.16).

No entanto, com os avanços tecnológicos e a necessidade de analisar dados sociais e ambientais no planejamento das cidades, fica claro que há a necessidade de incluir mais detalhes e informações a fim de se chegar a um cadastro 'perfeito', criando-se então a visão do cadastro multifinalitário: uma modalidade que somaria a maior quantidade de dados possíveis. Assim, Erba menciona que.

A partir desses eventos, surgiram novos paradigmas e o cadastro amplia sua participação somando aos dados econômico-físico-jurídicos da parcela os ambientais e sociais dos seus ocupantes. Este processo, que havia se iniciado no final da Segunda Guerra Mundial, acabou consolidado à nova visão da instituição como um Cadastro Multifinalitário. (ERBA, 2005, p.17)

Para Loch (2005) o Cadastro Técnico Multifinalitário surge com o propósito de organizar o máximo de dados necessários para planejar o espaço, que são dados econômicos, jurídicos, geométricos, sociais, dentre outros,

O Cadastro Técnico, para ser Multifinalitário, deve atender ao maior número de usuários possíveis, o que exige que se criem produtos complexos e tecnologias que os tornem acessíveis para qualquer profissional que necessite de informações sobre propriedade (LOCH, 2005,p.73).

Outro tecnologia/ferramenta importante para o cadastro e o registro é a fotogrametria, que por meio de suas técnicas extrai fotografias aéreas de máquinas fotográficas acopladas dentro de uma aeronave, que são adquiridas por uma sequência de fotos, montando posteriormente um mosaico utilizado como parte do Cadastro Multifinalitário.

fotogrametria pode ser definida como a 'ciência e a tecnologia de obter informações seguras à cerca [sic] de objetos físicos e de meio, através de processos de registro, medição e interpretação das imagens fotográficas' (LOCH, 1998, p.5).

Pelas técnicas de tratamento e organização dos dados em escritórios é possível ter uma imagem geral de uma determinada área de estudo. O cadastro topográfico não ficou fora da manipulação destes dados. É necessário o levantamento topográfico para obtenção de pontos de controle que são para identificação de algumas feições e são sobrepostos nas fotografias aéreas servindo

como pontos de apoio que são de extrema importância como relata Marcchetti (1986, p.152): “Deve ser feito o estudo da localidade e condições de estradas, rios, represas, pontes, pântanos e outros aspectos importantes, tal como obstáculos, locais para ponto de apoio, etc”.

A importância de fotos aéreas no cadastro se deu desde o seu surgimento com as primeiras fotos aéreas retiradas em 1849. Segundo Casaca; João Matos e Miguel Baio “As primeiras experiências destinadas à utilização de fotografias aéreas em cartografia topográfica foram realizadas, em 1849, pelo coronel Aimé Laussedat, com auxílio de balões, embora sem grande sucesso.” (2007, p.161).

Nesse contexto, mesmo sem um resultado em 1849, pode-se observar que as coletas das fotografias aéreas mudaram completamente. Devido às novas tecnologias é possível adquirir fotos aéreas com precisão e com uma grande quantidade de detalhes, que vêm sendo utilizadas para diversas áreas do conhecimento, em muitos casos para a elaboração do projeto de expansão urbana, para fins de arrecadação, fiscalização de obras e projetos mal implantados, estudo do solo, estudo das cidades, planejamento urbanos, questões geográficas, sociais, cadastro geométrico, cadastro jurídico, cadastro econômico dentre outras modalidades que necessite da fotografia da realidade do local em uma determinada época.

As mudanças constantes das cidades requerem um cadastro que atenda em tempo ágil as necessidades da população. Loch relata a importância de um cadastro atualizado: “O cadastro de uma cidade deve ser atualizado periodicamente, pois, conforme a expansão da cidade esta vai mudando constantemente.” (LOCH, 2001, p.65).

No entanto, para se manter um cadastro atualizado despense-se muito investimento, e o tempo para sua execução acaba sendo muito longo. Os municípios recorrem às técnicas de fotos aéreas para elaboração desse planejamento, com o intuito de aumentar a arrecadação de imposto predial territorial, e mesmo para verificar até onde se pode expandir o município, o que se costuma chamar de ‘Expansão Urbana’. Para Loch o crescimento de uma cidade pode ser visto por vãos fotogramétricos no decorrer de diferentes anos e por essa comparação podem-se verificar detalhes da transformação de um espaço físico.

Para analisar a expansão da cidade, é necessário que tenhamos vôos fotogramétricos cada poucos anos, pois, comparando um vôo com o outro, podemos verificar o que a cidade modificou. Em uma análise rigorosa por malhas da cidade, podemos ver os detalhes existentes numa foto de um vôo com as de outro mais antigo. (LOCH, 2001, p.65)

Os detalhes expressos nas fotografias aéreas são dados importantes para verificar o cadastro topográfico e o registro de imóveis. Os dados sobrepostos facilitam a análise e a compreensão dos detalhes do cadastro e do registro, o cadastro com os seus limites e registro como direito da propriedade.

Tanto na definição de parcela quanto na de objeto territorial aparecem em destaque o limite e a localização do imóvel como elementos de fundamental importância para o cadastro. (ERBA, 2005, p.21)

Tanto os levantamentos topográficos como as fotografias aéreas necessitam de ligação com o registro de imóveis ou escritura para obtenção de melhor resultado. Segundo Erba a falta da ligação entre os dados cartográficos e o registro de imóveis elaborados pelos profissionais que não atentaram para a problemática de um cadastro atualizado com o registro tem gerado grandes problemas na localização dos imóveis.

O principal erro recaiu na falta de ligação entre os registros de títulos e os documentos cartográficos produzidos pelos profissionais, que trouxe consigo a falta de correlação entre a posse efetiva do terreno e o direito adquirido expresso no Título de Propriedade, acarretando esta situação grave, que pode até ser qualificada de dramática, e que a grande maioria dos cidadãos brasileiros desconhece. (2005, p.15)

Como parte dos dados cartográficos tem-se as plantas urbanísticas geradas pelos órgãos competentes com a definição de pequenas parcelas relacionadas aos lotes de um determinado loteamento. Para Erba o proprietário do imóvel acaba ocupando área que não é de seu direito de propriedade, ocasionado pela divergência entre o cadastro e o registro conforme mostra a figura 3.

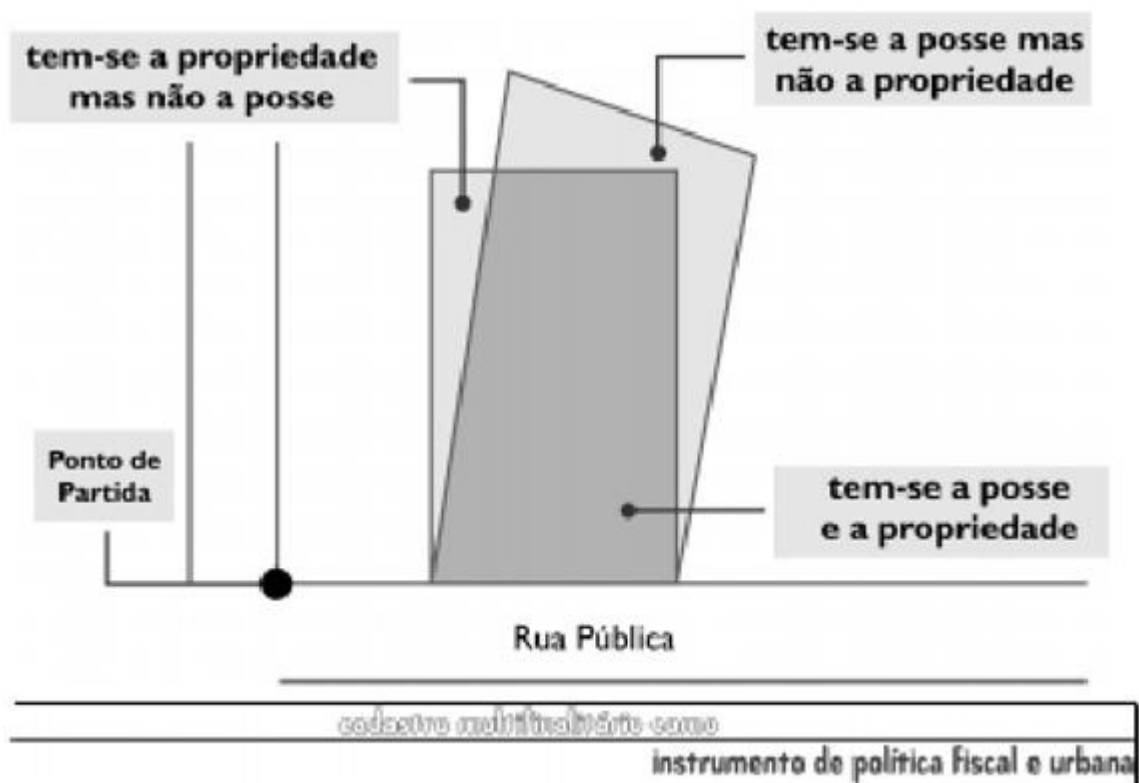


Figura 3: Divergência entre cadastro e registro.
 Fonte: ERBA, 2005, pg. 23.

O cadastro apresentado na figura 4 mostra a representação de um lote da planta urbanística sobreposto à representação do registro de imóveis. Segundo Loch, planta urbanística é caracterizada por mostrar dados detalhados da localização das medidas de distâncias e da área do terreno, bem como seus confrontantes, é sua representação em uma escala menor e melhor para visualização dos detalhes. “A palavra planta é um sinônimo de plano. É uma representação minuciosa de uma área de dimensões reduzidas e a influência da curvatura da terra é desprezada”. (LOCH, 2000, p.15). Já o registro de imóveis mostra a titularidade do terreno. Existe também a planta topográfica defendida por diversos autores por planta planimétrica.

A planta planimétrica mostra a situação real do terreno. É necessária essa elaboração, quando existe hipótese de divergências entre o cadastro e o registro. Quanto à realização da planta planimétrica exigem que seja levantada a situação real do terreno coletando os dados de distâncias e ângulos como relata Loch.

Para a obtenção da planta planimétrica, executa-se o levantamento planimétrico, realizando-se as seguintes operações: de campo – medida de direção, de ângulo e de distâncias; e de escritório – cálculos e desenho final. (LOCH, 2000, p.87).

Os dados de levantamento topográfico são necessários na elaboração das plantas cadastrais que são plantas com dados de construções existentes para arrecadação de impostos em áreas urbanas por meio do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Para o cadastro imobiliário são utilizadas vistorias *in loco* para elaboração das plantas cadastrais, nelas é criada a inscrição cadastral por bairro, quadra e lote, independente de o loteamento estar aprovado ou não. As taxas são de Imposto Territorial Urbano (ITU) para lotes que não tem construção e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) para lotes edificados. Para Loch (2007), o cadastro é importante para os registros imobiliários que necessitam de informações confiáveis do cadastro geométrico. Essas informações devem estar amparadas por um sistema de referência único definido onde está localizado o imóvel, assim facilitaria a utilização.

A utilização pelo Registro Imobiliário das informações advindas do Cadastro, por sua vez, possibilitaria o aperfeiçoamento da descrição do imóvel, proporcionando a garantia dos limites da propriedade, além de evitar a superposição de áreas. O Cadastro, para ser útil ao Registro Imobiliário, deve responder às questões onde (localização da propriedade) e quanto (tamanho valor). Para tanto, o Cadastro deve necessariamente estar baseado em um sistema de referência geodésico único. (LOCH, 2007. p.6).

Portanto o registro imobiliário faz parte do cadastro econômico que depende de um cadastro geométrico atualizado com o cadastro jurídico. Quando existem dados diferentes entre o cadastro e o registro pose-se buscar a ratificação ou a retificação do registro de imóveis. Caso o proprietário do imóvel necessite fazer a retificação de seu registro por motivo de erro de digitação, numeração do lote, quadra, rua, medidas do lotes, áreas, outras informações que visem a melhor identificação do terreno ou até mesmo se queira adicionar o nome de outra pessoa no documento, tais serviços são feitos nos Cartórios de Registro de Imóveis.

1.3 O REGISTRO

O registro de imóveis representa a titularidade de determinados bens. Desde a criação do registro de imóveis, o proprietário da terra é aquele que registra em cartório o imóvel. Essas afirmações são válidas até os dias de hoje. Ouve-se muito o ditado popular “quem não registra não é dono”, caracterizando que o possuidor do imóvel não é aquele que ocupa, mas o que tem o registro.

O registro por sua vez é criado no cartório de registro de imóveis e a cada registro é criado um número de matrícula que contém a descrição do proprietário, dos limites da área, dentre outras descrições (ANEXO A). Os dados descritos sobre a localização da propriedade dizem respeito ao cadastro da área, já o documento, registro de imóveis, promove a titularidade da área. Observa-se que o dado do cadastro descrito no registro é de extrema importância, e sem tais dados é impossível saber o que o proprietário possui. O registro depende de um bom cadastro assim como o cadastro depende do registro. JACOMINO (2006) afirma que o cadastro e o registro são “irmãos siameses” por ver a dependência que um tem do outro, mas nem sempre é isso o que acontece. Muitos registros de imóveis ainda não estão de acordo com o cadastro, e o poder público não tem atentado para essas divergências. Posteriormente à criação da Lei de registro de imóveis, a Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alguns artigos da lei em 02 de agosto de 2004 sofreram alterações pela Lei Federal n.º10.931, que atribui legalidade às retificações ou ratificações dos registros de imóveis, quando há correções dos registros.

Existem diversos registros em desconformidade com o cadastro. Os proprietários das áreas com divergências no cadastro e registro buscam a correção quando há necessidades que envolva questões relacionadas à titularidade do terreno e/ou situações relacionadas aos limites da propriedade. Tais correções são realizadas pela retificação ou ratificação do registro.

Quanto à retificação do registro de imóveis amparada pela Lei Federal n.º10.931, de 02 de agosto de 2004, que altera o Art. 213 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, ocorrerá da seguinte forma:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: Omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; indicação ou alteração de confrontação; alteração de denominação de logradouro

público, comprovada por documento oficial; retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1.º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2.º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. (BRASIL, 2004).

Mesmo que exista a legislação que autoriza a correção do registro cabe ao poder público fiscalizar se as alterações feitas incluir as correções do cadastro. A fim de manter a atualização do cadastro e do registro o poder público delega aos municípios as funções de corrigi-lo. No município de Goiânia ficar responsável pelas correções a Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo (SEPLAM), que emite o memorial descritivo da área, por meio do processo de Certidão de Limites e Confrontações, onde será feita a ratificação ou retificação do registro.

Os limites e confrontações no município de Goiânia são estabelecidos Segundo o Regimento Interno da SEPLAM publicado no diário oficial do município de nº. 2903, de 14 de julho de 2009, que em seu capítulo VI seção III subseção IV designa a divisão de topografia e cartografia, trazendo as seguintes especificações:

Art. 42. À Divisão de Topografia e Cartografia, unidade integrante da estrutura do Departamento de Parcelamento, compete:

I – realizar e acompanhar levantamentos topográficos;

II – realizar desenhos e cálculos referentes à topografia;

III – promover a execução dos trabalhos topográficos necessários ao licenciamento de edificações e parcelamentos;

IV – instruir processos para a concessão de certidões de limites e confrontações de lotes localizadas na Macrozona Construída;

V – promover, direta ou indiretamente, os serviços de demarcação de lotes;

VI – informar à unidade competente da Secretaria as alterações no sistema viário, no parcelamento e remanejamento do solo urbano e nas desapropriações com os dados necessários à atualização do acervo cartográfico de plantas e projetos urbanísticos do Município;

- VII – emitir certidões baseadas em informações existentes nos cadastros da Prefeitura Municipal de Goiânia;
- VIII – realizar análise cartográfica de parcelamento do solo do Município;
- IX – prestar informações sobre assuntos cartográficos do Município;
- X – subsidiar com informações e dados a elaboração e atualização da Planta Urbanística Oficial de Goiânia do Mapa Urbano Básico Digital de Goiânia;
- XI - exercer outras atividades correlatas às suas competências e que lhe forem determinadas pelo Diretor de Departamento de Parcelamento. (GOIÂNIA, 2009).

Conforme expressa no inciso IV do referido artigo a Certidão de Limites e Confrontações será emitida pela SEPLAM, divisão de topografia e cartografia, em forma de processos tanto de Certidão de Limites e Confrontações sem demarcação quanto de Certidão de Limites e Confrontações com demarcação. As Certidões de Limites e Confrontações sem demarcação são aquelas que requerem análise do registro e dados de plantas urbanísticas para correções de números de lotes, quadras, ruas, textos de áreas, texto de dimensões ou correção de nomes de ruas que tiveram outra denominação. Já as Certidões de Limites e Confrontações com demarcação são aquelas usadas quando são exigidas todas as análises descritas acima mais o levantamento topográfico da área e de seus confrontantes. Os documentos e exigências para abertura do processo são: escritura ou registro do imóvel; mapa cotado da área em questão; inscrição de IPTU; documentos pessoais e comprovantes do pagamento da taxa.

1.4 CUSTO E TEMPO

Os custos para atualização do cadastro e do registro são cobrados pelo cartório de registro de imóveis quando se tratar de registro e pelo município quando se tratar de cadastro. As taxas são provenientes de serviços prestados pelo município ou cartório e são cobradas ao particular. Já a taxa de atualização do registro de áreas públicas é cobrada pelo cartório de registro de imóveis.

As taxas de serviços fornecidos pela prefeitura de Goiânia são estabelecidas pelo o Código Tributário Municipal amparado pela Lei n°. 5.040, de 20/11/1975 atualizado pela portaria n°. 57 de 09 de dezembro de 2010 (CAMPOS, 2011), que determinam os valores a serem pagos por serviços. As taxas são estabelecidas por seis categorias assim expressas:

- 01 – IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA;
 02 – IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISSQN
 03 – TAXAS – DATAS DE VENCIMENTO;
 04 – CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA;
 05 – ISTI – Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição.
 06 – CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO DO SERVIÇO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (CAMPOS, 2010, p.35-39).

A tabela 3 mostra os valores de taxas de Certidão de Limites e Confrontações sem demarcação, Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação, remembramento, desmembramento e remanejamento.

Tabela 3: Taxa de Serviços - 2011	
Tipos de Serviços	Valor da Taxa (Abertura de Processo)
Certidão de Limites e Confrontações S/demarcação	R\$ 37,98
Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação	R\$ 37,98 + R\$ 2,28 (por metros linear)
Remembramento	R\$ 28,17
Desmembramento	R\$ 28,17
Remanejamento	R\$ 28,17
Mais taxa fixa de DUAM de R\$ 3,79 para cada solicitação de serviço	
Fonte: Prefeitura de Goiânia - Secretária de Finanças	
Elaboração Própria	

A figura 4 mostra os trâmites para atualização do cadastro e do registro por meio da Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação, onde será feita a análise dos dados do cadastro como: levantamento topográfico, planta urbanística aprovada, e o registro de imóveis.

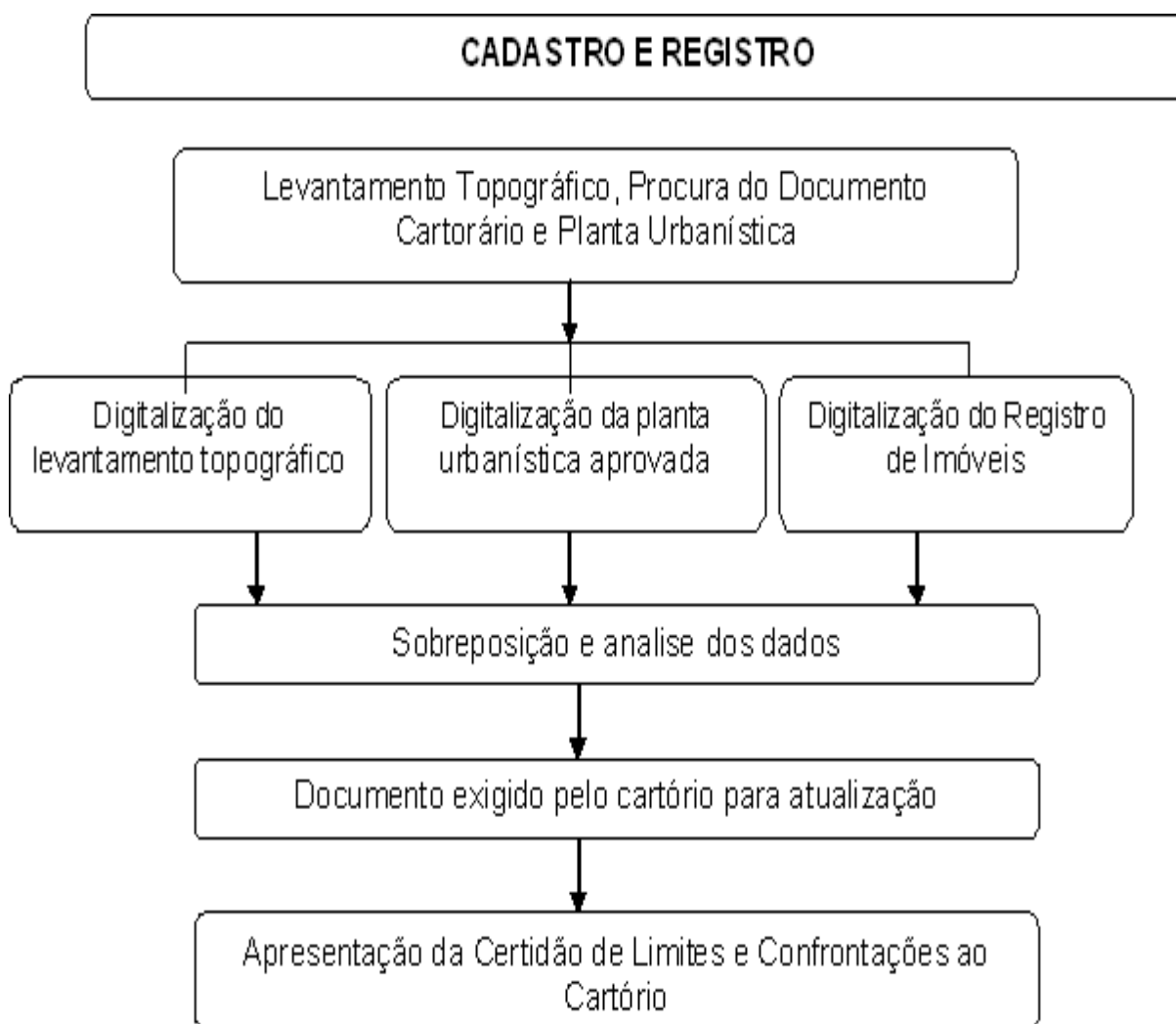


Figura 4: Fluxograma dos trâmites da atualização do Cadastro.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo - Prefeitura de Goiânia.

Depois de realizado os procedimentos necessários para elaboração da Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação e entregue ao interessado é necessário que o documento seja levado ao cartório de registro de imóveis para atualização.

Outra forma de atualização do cadastro e do registro é por remembramento, desmembramento e remanejamento. Tanto o registro como o cadastro sofre as alterações de remembramento e desmembramento. Para o registro será feita por forma de matrícula e para o cadastro em forma de divisas dos limites e confrontações e de áreas. Para que o cartório faça tais modificações, é solicitado o memorial descritivo da área em forma de publicação do diário oficial do município.

Segundo o Código Tributário Municipal (CTM) a taxa de Documento Único de Arrecadação Municipal (DUAM) permanece fixa para todos os processos. As

taxas a serem recolhidas no final do processo correspondentes às modalidades de remembramento, desmembramento e remanejamento que seguem na tabela 4.

Tabela 4: Taxa de Serviços (Remembramento, Desmembramento, Remanejamento) - 2011	
Tipos de Serviços	Valor da Taxa (recolhimento de taxa no final do processo)
Remembramento	R\$ 0,78 (por metro quadrado)
Desmembramento	R\$ 0,93 (por metro quadrado)
Remanejamento	R\$ 1,12 (por metro quadrado)
Mais taxa fixa de DUAM de R\$ 3,79 para cada solicitação de serviço	
Fonte: Prefeitura de Goiânia - Secretária de Finanças	
Elaboração Própria	

São vários os trâmites para o processo de remembramento, desmembramento e remanejamento chegar ao final. O processo passa por diversas divisões conforme na figura 5. Se todas as documentações estiverem completas e corretas o processo passará por 14 divisões, no mínimo.

DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E REMANEJAMENTO: ROTINAS E PROCEDIMENTOS.
<ul style="list-style-type: none"> • O processo é enviado para o DPROT na SEPLAM. • O DPROT envia o processo para fiscalização para conferir a situação do terreno e envia para o USO DO SOLO. • O USO DO SOLO emite parecer informando se é facultado ou não caso seja facultado envia o processo para DVTC. • A DVTC verifica se os dados projetos estão de acordo com a planta aprovada do loteamento e Registro de Imóveis, o projeto estando de acordo é elaborado o memorial descritivo e encaminha o processo para Contencioso. • O Contencioso verifica a documentação se a planta a ser aprovada confere com memorial descritivo e com registro de imóveis estando de acordo envia o processo para DVEX solicitando o valor da taxa a ser recolhida; o contribuinte anexa 04 (quatro) cópias da planta pré-aprovada e 01(uma) cópia do projeto em CD. • O DVEX elabora o despacho e encaminha o processo para o DPROT. • O DPROT encaminha o processo para a agência da prefeitura ou no VAPT VUPT onde o contribuinte deu entrada ao processo. • O processo chega na agência da prefeitura ou no VAPT VUPT o contribuinte pago a taxa e anexa os documento exigidos o processo retorna para o DPROT. • O DPROT encaminha o processo ao Contencioso. • O Contencioso elabora a minuta do decreto e o encaminha ao DVEX. • O DVEX elabora o despacho da SEPLAM para a Secretaria de Governo – SEGOV • A SEGOV digita o Decreto e encaminha ao Prefeito para recolher assinatura. • O Processo retorna a DVCG na SEPLAM para carimbar e assinar a planta. • O Processo e devolvido ao DPROT que encaminha à agência ou ao VAPT VUPT onde o contribuinte iniciou para retirada do mesmo. • O Interessado tem prazo de 180 dias para averbar em cartório.

Figura 5: Trâmites legais: remembramento, desmembramento, remanejamento.
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo - Prefeitura de Goiânia.

Da forma geral a maioria dos processos de rememoração, desmembramento e remanejamento, não fazem esse trâmite (figura 3) em virtude da solicitação ao interessado de dados como documentação incompleta e projeto apresentado fora dos padrões exigidos pela SEPLAM, que deveria atender à planta urbanística aprovada e ao registro de imóveis que muitas das vezes não vem atualizado. É importante salientar que o diário oficial correspondente ao Decreto de aprovação da área em questão, tem validade de 180 dias para averbação em cartório, como mostra a figura 3.

Já as taxas correspondentes aos cartórios de Goiânia são estabelecidas pela Corregedoria Geral da Justiça Estado de Goiás, que são elaborados por atos normativos. As taxas para despesas na transferência, escritura e no registro de imóveis estão expressos nos Atos da Secretaria do Tribunal de Justiça (tabela 5), Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, Atos 76 (GOIÁS, 2010, p.313). As taxas são estabelecidas de acordo com o valor do imóvel.

Tabela 5: Taxa - Transferência - Escritura - Registro de Imóveis - 2011	
Valor do Imóvel	Valor da Taxa (Cartório)
R\$ 500,00	R\$ 20,00
R\$ 1.000,00	R\$ 30,00
R\$ 2.000,00	R\$ 39,00
R\$ 4.000,00	R\$ 56,00
R\$ 8.000,00	R\$ 110,00
R\$ 12.000,00	R\$ 118,00
R\$ 20.000,00	R\$ 150,00
R\$ 30.000,00	R\$ 190,00
R\$ 40.000,00	R\$ 252,00
R\$ 50.000,00	R\$ 300,00
R\$ 80.000,00	R\$ 395,00
R\$ 120.000,00	R\$ 527,00
R\$ 200.000,00	R\$ 658,00
R\$ 300.000,00	R\$ 1.053,00
R\$ 400.000,00	R\$ 1.317,00
Acima de R\$ 400.000,00	R\$ 1.581,00

Fonte: Consolidação dos Atos Normativos 2011. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás
Elaboração Própria

O tempo de entrega do registro atualizado pelo cartório de registro de imóveis é de aproximadamente cinco dias.

As correções do registro e cadastro são exigidas quando o interessado for realizar algo que envolva a propriedade do terreno como: compras, vendas, heranças, ou até mesmo para solicitar financiamento. Pode-se notar que o registro de imóveis atualizado é exigido quando se trata de financiamento de casas, lotes, condomínios, apartamentos entre outros.

1.5 FINANCIAMENTO

Existem inúmeros tipos de programas de financiamento para moradia. Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº. 11.977, de 07 de julho de 2009), Pró-Moradia/97, Programa para fins de reforma ou construção (Programa do Estado de Goiás Cheque Moradia) e programa para Construções de Empreendimento Imobiliário. Todos estes programas exigem certidão de registro atualizado. O financiamento do programa Minha Casa Minha Vida surgiu no ano de 2009 para atender famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), para famílias que têm renda média aproximadamente de oito salários mínimos e que não tenham sido beneficiadas com nenhum programa para habitação anteriormente. As famílias contempladas podem parcelar suas moradias em até trinta anos. São várias as exigências para ser contemplado com o programa, dentre elas ter o registro de imóveis atualizado, além disso o possuidor do imóvel fica com os gastos de atualização do cadastro e do registro.

Já o programa para construção de habitação Pró-Moradia/97 foi elaborado pelo Governo Federal e Prefeitura Municipal de Goiânia e financiado pela Caixa Econômica Federal, executado pela COMOB e pelas Secretarias em parceria, a seguir, que são: a SEPLAM, SEMMA, DERMU/COMPAV, PARQUES E JARDINS, COMURG, CELG E SANEAGO, e a construtora responsável pela obra foi a Construtora Central do Brasil Ltda. O financiamento, cujos recursos são do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e Orçamento Geral da União (OGU), e o agente financeiro é a Caixa Econômica Federal (CEF), era para construção de apartamentos para abrigar famílias com renda de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos e que moravam em áreas consideradas de ricos, áreas próximas às margens dos córregos na região central e sudoeste de Goiânia. A escolha da área para acomodar

essas famílias foi a quadra B1 do loteamento Jardim Goiás. Uma das necessidades para adquirir o financiamento era atualizar o cadastro e o registro.

Outro programa do Estado de Goiás criado é o Cheque Moradia para contemplar famílias de baixa renda. Amparado pela Lei nº. 14.542, de 30 de setembro de 2003, revogado pela Lei nº. 15.083, de 28 de janeiro de 2005 e posteriormente pela Lei nº. 15.896, de 12 de dezembro de 2006 estabelece as regras para quem necessita da concessão de crédito. Dentre várias exigências tem-se a questão salarial de se possuir renda de três a oito salários mínimos.

Autoriza a concessão de crédito outorgado do ICMS, nas operações internas, com mercadorias destinadas a construções vinculadas ao Programa Habitacional Morada Nova e dá outras providências. (GOIÁS, 2003).

Art. 2º § 1º, III - para famílias com renda mensal de 03 a 06 salários mínimos e servidores públicos civis e militares, da ativa, exceto comissionados e temporários cuja renda mensal seja de 03 a 08 salários mínimos, para execução de programas habitacionais realizados em parceria com a Caixa Econômica Federal - CEF, sendo a AGEHAB a entidade organizadora, o subsídio será de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais). (GOIÁS, 2005).

Mesmo com essa exigência salarial existe a titularidade do terreno como documento principal para aquisição do Cheque Moradia “O Estado doa o Cheque Moradia no valor de R\$ 5.000,00 para construção e de até R\$ 1.500,00 para reforma e ampliação”⁴ o subsídio é realizado em forma de talão, estilo cheque, com valores que vão de R\$10 reais a R\$500,00 reais. A pessoa para ser contemplada tem de estar dentro das exigências citadas nas diretrizes do programa, conforme tópico 5.

5) PARA REFORMA OU CONSTRUÇÃO EM LOTE DO BENEFICIÁRIO, É NECESSÁRIO APENAS UM DOS DOCUMENTOS:

- a) Certidão de Registro do Imóvel; ou
- b) Escritura do imóvel, com carimbo de registro atualizado; ou
- c) Busca no Cartório de Registro de Imóveis;
- d) Contrato de compra e venda do imóvel com loteador, mais certidão de registro de imóvel do lote;
- e) Termo de Assentamento fornecido pelo Estado ou município, mais certidão de registro do imóvel;
- f) Outro documento que comprove a propriedade do imóvel.⁵

Nesse contexto a criação do programa habitacional para ampliação e reforma, acaba sendo de grande ajuda para famílias carentes que vivem sem

⁴ Informações extraídas de www.chequemoradia.go.gov.br

⁵ Idem.

condições adequadas de moradia. Pode-se verificar que o valor disponibilizado para as famílias será doado e não feito em forma de empréstimo, o que é de grande valia. Porém, se considerarmos que o participante contemplado do Cheque Moradia fica responsável pelo pagamento da mão-de-obra, e que existem várias famílias no município de Goiânia que não possuem nenhuma documentação exigida no tópico 5 das diretrizes da AGEHAB, é de se questionar se o programa Cheque Moradia tem efetivamente chegado às famílias de baixa renda.

No entanto, o programa de financiamento para grandes obras surge para atender a necessidades de incorporações, construtoras, empresários e outros. São créditos liberados de acordo com o cumprimento das exigências do contrato que dentre elas está o registro de imóveis atualizado. Na Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964 (BRASIL, 1964), alterada pela Lei nº. 5.049, de 29 de junho de 1966, que dispõem sobre a abertura de crédito e financiamento para Construções de Empreendimento Imobiliário no Art. 61 estão expressas as medidas a serem tomadas na elaboração do contrato que pode ser feito em vários bancos.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbum ad verbum, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei.

§ 6º Os contratos de que trata o parágrafo anterior serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas.

§ 7º Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente transcritos no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo

de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual. (BRASIL, 1966).

Grandes obras solicitam a abertura desse tipo de crédito. Como exemplo vêm a obra da quadra B20 do Loteamento Jardim Goiás realizada pelo banco SAFRA cujos documentos exigidos foram o registro atualizado com cadastro.

O financiamento é feito por meio de hipoteca dos imóveis de acordo com Decreto-lei nº. 70, de 21 de novembro de 1966, expresso no Art. 26.

Art 26. Todos os atos previstos neste decreto-lei, poderão ser feitos por instrumento particular, aplicando-se ao seu extravio, no que couber, o disposto no Título VII, do Livro IV, do Código de Processo Civil.(BRASIL, 1966).

A empresa encarregada pela construção de toda a obra foi a TOCTAO Engenharia e sem o cumprimento dos atos dispostos na legislação não seria possíveis às construções do projeto na quadra B20 no loteamento Jardim Goiás, pois o obra requereria uma grande quantidade de área disponível para implantação da obra.

Apesar de várias aberturas de créditos de financiamento relacionadas aos imóveis é possível observar o que eles têm em comum o registro de propriedade do imóvel. Independentemente se o imóvel for público ou privado as regras são as mesmas.

2 ESCOLHA DA ÁREA DE ESTUDO

2.1 O JARDIM GOIÁS

A escolha do loteamento Jardim Goiás se deu pela existência de várias modificações ocorrida no seu espaço: desmembramentos, remembramentos, remanejamentos, e ocupações irregulares. Implantações de grandes equipamentos.

A quadra B1 e a quadra B20 foram escolhidas com a finalidade de comparar uma área pertencente ao particular e outra pertencente ao poder público para verificar o tempo, custos e dificuldades geradas no decorrer do processo para atualizar o cadastro e o registro exigido nos programas de financiamentos.

Localização do Jardim Goiás

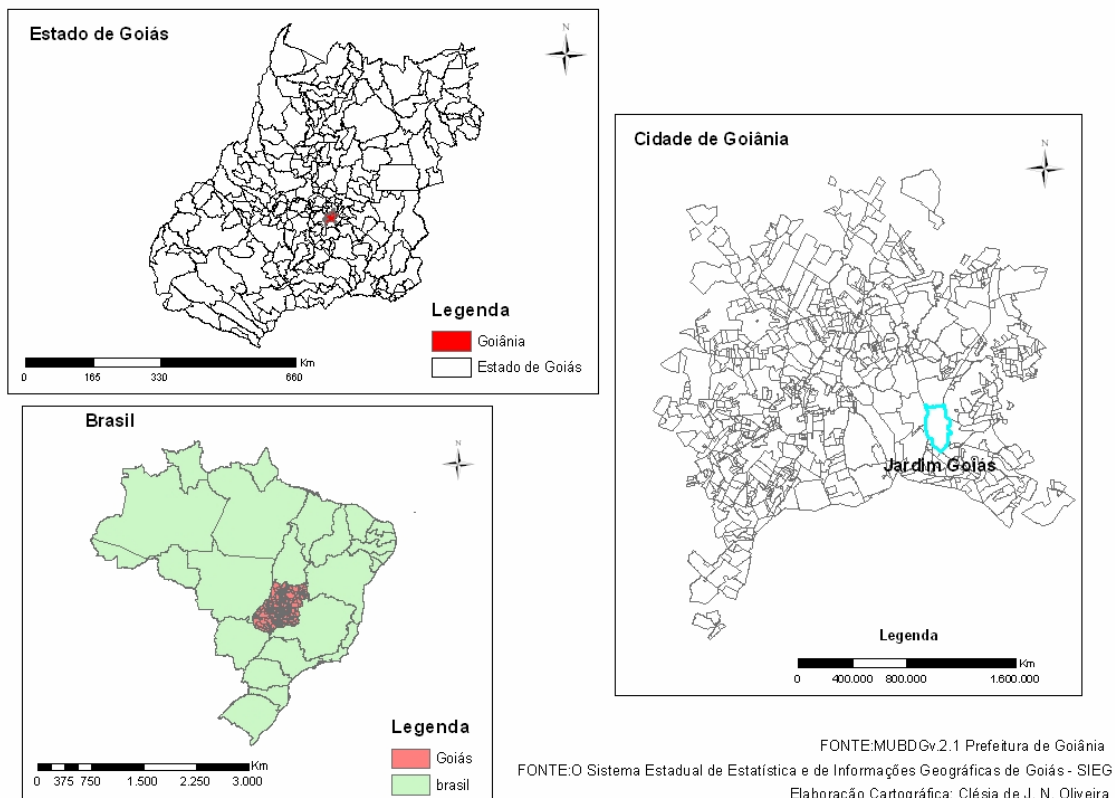


Figura 6: Localização Loteamento Jardim Goiás.

Conforme apresentado (figura 1), o loteamento Jardim Goiás está localizado na região sul de Goiânia, entre os setores: Vila São João, Loteamento Areião I,

Setor Areião II, Bairro Alto da Glória, Jardim Novo Mundo, Setor Leste Universitário, Setor Sul, Jardim Vitória Prive dos Girassois, e Park Lozandes. O Loteamento foi aprovado segundo Decreto nº.18 de 22/09/1950. As peças técnicas do loteamento foram protocoladas na Comarca de Goiânia (Diário da Justiça de 29/11/1950) com 2.137 (dois mil cento e trinta e sete) lotes (conforme ANEXO B).

Na planta urbanística constava um espaço destinado para áreas verdes, mas logo vieram posseiros de vários lugares se instalando nas proximidades do Córrego Botafogo. Em virtude da grande quantidade de ocupação dessas áreas, o Empresário Lourival Louza resolveu elaborar uma nova planta urbanística retirando as áreas verdes. Como não havia diretrizes que obrigassem o proprietário das áreas loteadas a transferir as áreas verdes para o poder público, não foi difícil de retirá-las alterando o projeto original, como mostra a figura 7. Essa é a nova planta urbanística aprovada com área do Estádio Serra Dourada, no centro do loteamento.

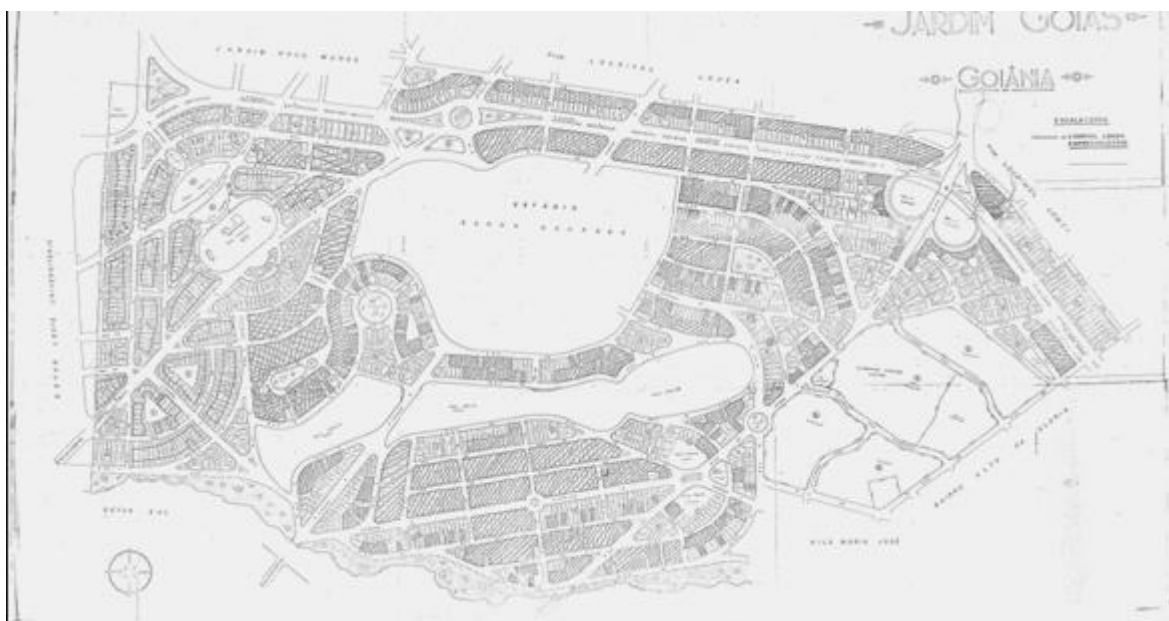


Figura 7: Planta Urbanística do Loteamento Jardim Goiás com área do Estádio Serra Dourada.

Fonte: SEPLAM - Prefeitura de Goiânia.

O poder público, pressionado pela população que ocupava as áreas de posse, exigia para o bairro saúde, educação, infraestrutura e condições dignas de moradia. A figura 8 mostra as áreas de posse. Nelas pode-se verificar que a forma em que essas famílias viviam era muito precária. As erosões deixadas pelas marcas do descaso estão expressas na figuras 9. As figuras são das áreas próximas ao

Córrego Botafogo, com famílias que viviam em áreas de risco, no Loteamento Jardim Goiás.



Figura 8: Área a ser desocupada Pró-Moradia/97/fevereiro de 1998.
Fonte: Secretaria Municipal de Habitação.



Figura 9: Área de posse do Loteamento Jardim Goiás/fevereiro de 1998.
Fonte: Secretaria Municipal de Habitação – Prefeitura de Goiânia.

A fim de sanar os problemas enfrentados com as ocupações irregulares em área de risco em Goiânia criou-se o programa Pró Moradia/97, que surge com o intuito de reorganizar as áreas ocupadas próximas às margens do Córrego Botafogo, no Jardim Botânico até o Córrego Goiás. Os bairros contemplados foram: Pedro Ludovico, Santo Antônio, Vila Redenção, Vila Isabel, Vila Maria José, Vila São João, Jardim Goiás e Parque Atheneu. Essas famílias seriam removidas para o Residencial Conjunto América Latina localizado na Avenida A com Rua 5, quadra B1 no Loteamento Jardim Goiás objeto de área de estudo.

Assinado em junho de 1998, teve sua execução iniciada em fevereiro de 1999. Os recursos foram da Caixa Econômica Federal/FGTS, para atender 560 famílias da área de posse do Jardim Goiás, próxima ao estádio Serra Dourada. O objetivo foi reurbanizar a área do Jardim Goiás I, implantar serviços de infra-estrutura básica, no tocante a galerias de água pluvial, rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação das ruas, além da construção de 80 unidades de apartamentos na Quadra B1, construção de creche e melhorias de outras 38 habitações (GOMES, 2008, p. 78)

A figura 10 mostra a situação da quadra B1 antes da modificação da nova planta urbanística.

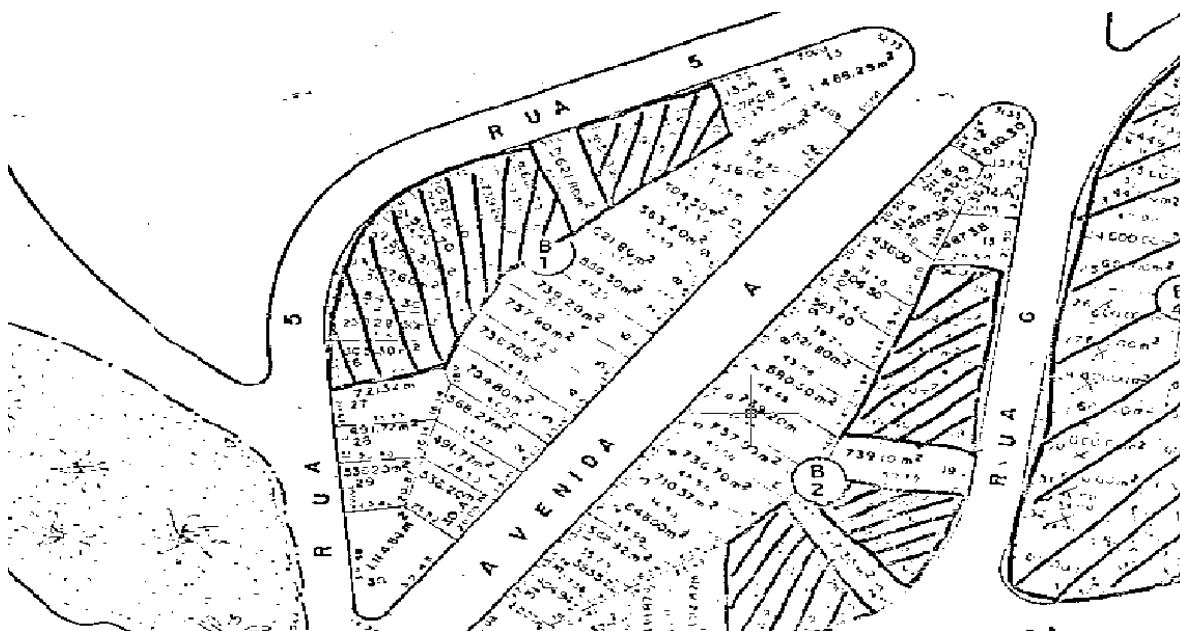


Figura 10: Planta Aprovada do Loteamento Jardim Goiás.
Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo- Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

No processo de atualização do registro de imóveis solicitado pela CEF (Caixa Econômica Federal), para adquirir o financiamento foi necessário uma busca

cartorária para verificar a quem pertenciam os imóveis. Posteriormente, foi necessária a desapropriação da quadra B1 decorrente do Decreto nº. 2.770, de 30 de outubro de 1997. Houve então a negociação com os proprietários por meio do Decreto nº. 1.341, de 23 de junho de 1999 dos lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13A, 15, 16, 17 e 18. Somente depois de 2 (dois) anos foi possível declarar esses “lotes de utilidade pública para fins de desapropriação”, ficando os lotes:15, 16, 17 e 18 para construções de equipamentos públicos com intuito de atender à população local e os lotes:14, 19, 20, 21, 22, 13, 24, e 25 como área do particular.

Os fatores que fazem parte da atualização do cadastro e do registro são necessários para áreas irregulares ou áreas que são desapropriadas para serem inseridas em programas realizados pelo poder público para construção de moradias que atendam a famílias de baixa renda, como é o caso da quadra B1, no Jardim Goiás. A figura 11 mostra a planta urbanística antes da inserção do estádio Serra Dourada, com modificações realizadas a pedido do proprietário Lourival Louza.

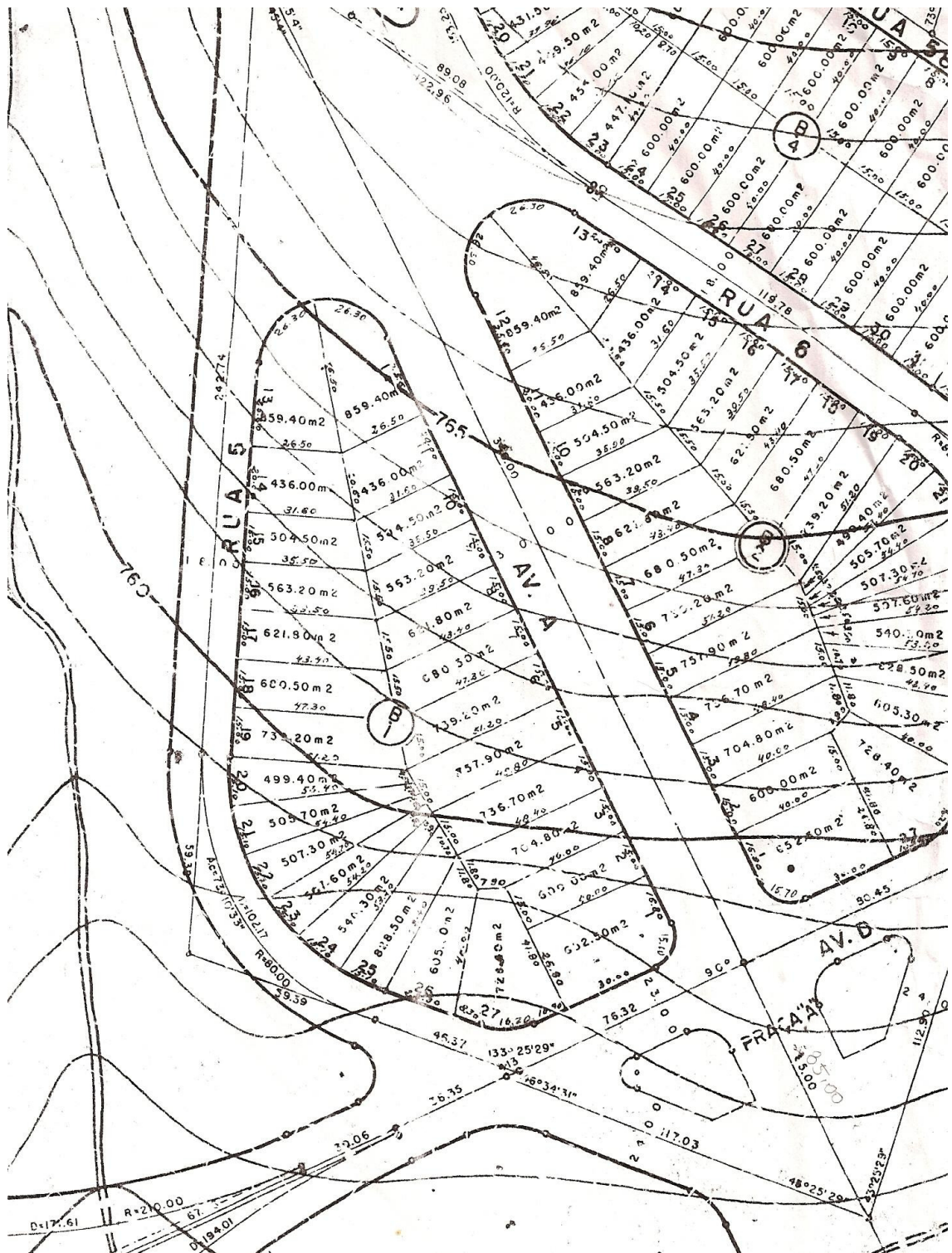


Figura 11: Planta Aprovada do Loteamento Jardim Goiás.
 Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo- Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

A figura 12 corresponde à planta urbanística da quadra B20, do loteamento Jardim Goiás, localizada entre as ruas 55, 56 e 65. A quadra não sofreu modificação desde o seu projeto original.

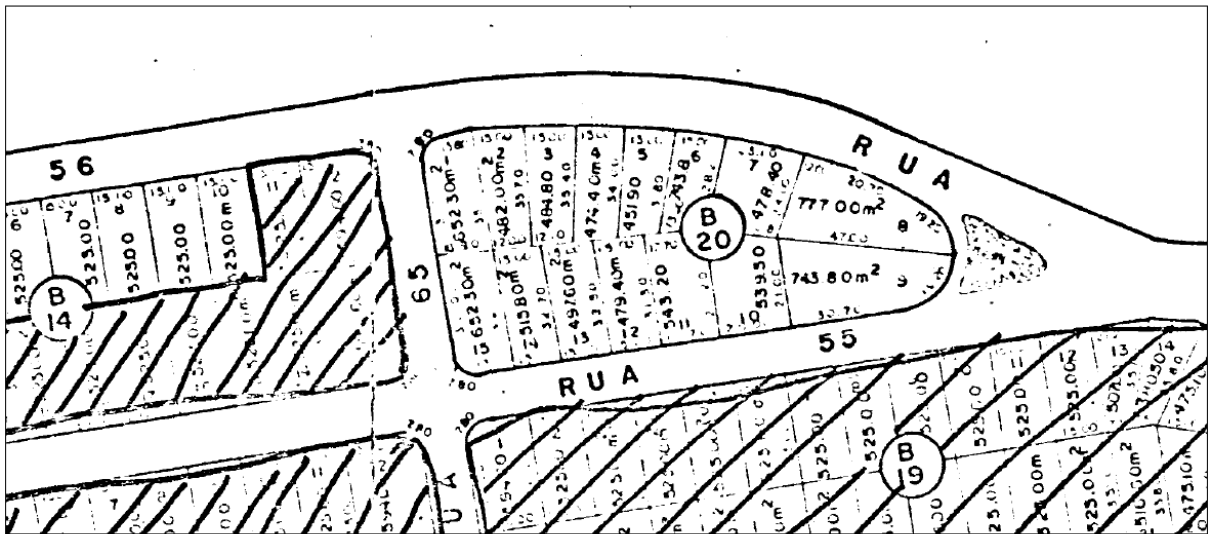


Figura 12: Planta Aprovada do Loteamento Jardim Goiás.
 Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo- Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

Outro fator importante são as modificações na planta urbanística, no loteamento Jardim Goiás, requerido por meio das crescentes construções de prédios. Nosso objeto de estudo, a quadra B20 e a quadra B1 tiveram de adequar-se às exigências a fim de buscar financiamento.

A figura 13 mostra as áreas de estudo quadra B1 e B20 e a localização das áreas de posse dentro do loteamento Jardim Goiás que estão ainda em processo de regularização.

ÁREA DE ESTUDO DO JARDIM GOIÁS



Legenda



- Área de Posse
- Área de Estudo
- Quadra
- Bairro



FONTE: MUBDGv.2.1 Prefeitura de Goiânia
Elaboração Cartográfica: Clésia de J. N. Oliveira

Figura 13: Planta de localização do Loteamento Jardim Goiás.

Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo- Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM/SMHAB.

No loteamento Jardim Goiás observa-se a desigualdade social por dados estáticos do IBGE. Existe uma diferença considerável de renda no período de nove anos nesse loteamento em relação a todo o município de Goiânia, conforme podemos ver na tabela 6. As pessoas que ganham de ½ (meio) a 5 (cinco) salários mínimos tiveram uma queda na taxa em relação ao ano de 1991 de 16,8% no ano de 2000, e um aumento no número de responsáveis de domicílio de 2% que estão sem rendimentos.

Tabela 6: Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes por faixas de renda, em salários mínimos - Jardim Goiás e Goiânia - 1991/2000

Faixas de Renda	Jardim Goiás				Goiânia			
	1991	%	2000	%	1991	%	2000	%
até 1/2	49	3,2	11	0,6	11.104	4,8	1.553	0,5
Mais de 1/2 a 1	200	13,0	171	8,8	29.194	12,5	37.122	11,9
Mais de 1 a 2	301	19,5	271	14,0	56.980	24,4	60.095	19,3
Mais de 2 a 3	178	11,5	153	7,9	35.928	15,4	38.847	12,5
Mais de 3 a 5	163	10,6	189	9,7	31.236	13,4	49.451	15,9
Mais de 5 a 10	254	16,5	387	19,9	32.385	13,9	54.303	17,4
Mais de 10 a 15	133	8,6	173	8,9	12.289	5,3	17.297	5,6
Mais de 15 a 20	81	5,2	175	9,0	5.195	2,2	13.106	4,2
Mais de 20	126	8,2	298	15,4	9.919	4,2	20.684	6,6
sem rendimento	59	3,8	112	5,8	9.144	3,9	19.131	6,1
Total	1.544	100,0	1.940	100,0	233.706	100,0	311.589	100,0

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 1991 e 2000. Prefeitura de Goiânia. Elaboração própria

Os domicílios com renda acima de 20 salários mínimos também tiveram um crescimento de 7,2pp(Ponto Percentual) no ano de 2000.

Mesmo com a má distribuição de renda no Jardim Goiás o loteamento vem crescendo em áreas de lazer como é o caso do parque Flamboyant e em grandes obras. A área para construção do parque Flamboyant foi doada ao poder público municipal pelo empresário Lourival Louza Junior, em março de 2004, e sua criação gerou um grande interesse no mercado imobiliário. O projeto visava criar uma interação entre a população e a natureza. Segundo PEIXOTO (2009, p.8) a construção do parque Flamboyant foi uma união entre o empreendedor e o poder público.

A construção do parque Flamboyant no lugar do antigo clube do bairro reafirmou as relações entre a empresa Jardim Goiás Empreendimentos (a descendência de Lourival Louza) e o poder público. Este parque, com seu surpreendente jardim japonês, embora a mais significativa imigração para Goiânia tenha sido a de origem árabe, foi construído às expensas dessa empresa que, por sua vez, era a proprietária da maioria dos terrenos localizados no seu perímetro. A contrapartida obtida foi a alteração do gabarito desses terrenos, possibilitando a construção de edifícios de mais de 20 andares. São apartamentos anunciados em encartes luxuosos que “civilizam” a elite goiana com seus espaços gourmet, spas e salas fitness, entre outras veleidades. (PEIXOTO; OLIVEIRA, 2009).

Já as obras verticalizadas começaram a ser implantadas no entorno do parque de forma acelerada, como se pode observar na figura 14. Observa-se pouca quantidade de construções verticais, no ano de 1992, nas quadras que não fizeram parte de ocupações irregulares. Ainda de acordo com análise da foto aérea de 92, observa-se uma grande falta de interesse pela área da construção nas proximidades do parque Flamboyant (área em 1992 de propriedade do Aéreo Clube).



Figura 14: Foto aérea do bairro/1992.

Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo- Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM.

Ainda nesse contexto e com mais detalhes a figura 15, mostra a área próxima ao parque Flamboyant em 1992, e pode-se observar nas quadras B6, B12, B18, B24 e B27, rumo ao Shopping Flamboyant, que há existência de poucos prédios.



Figura 15: Foto aérea do bairro/1992.

Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM.

Por meio da foto aérea de 2006 (figura 16) observa-se a concentração de construções verticalizadas na proximidade do Parque Flamboyant. As áreas que estavam vagas passam a ser comercializadas por valores mais altos para construções de prédios (torres de apartamento) diminuindo assim os lotes vagos no loteamento. Para construção dos prédios existentes tem-se que realizar modificações no cadastro e no registro devido aos lotes do loteamento ser aproximadamente de 500m², medida insuficiente para construções de grandes obras.

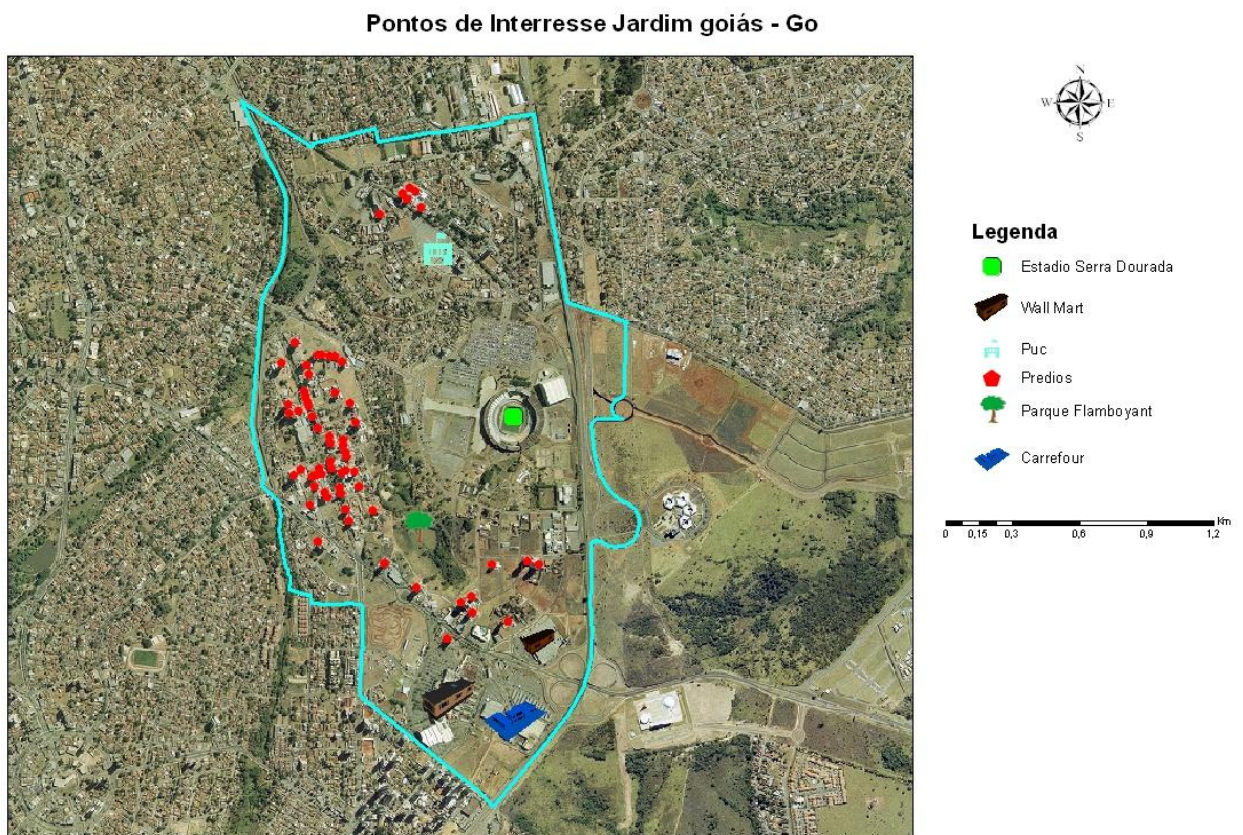


Figura 16: Foto aérea do bairro/2006 – Elaboração Própria.
Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo- Divisão de Biblioteca e Documentação/SEPLAM.

As modificações realizadas na construção de grandes obras são provenientes de mudanças ocorridas no cadastro e no registro que foram atualizados possivelmente por regularização, remembramento, desmembramento, certidão de limites e confrontações, dentre outros.

O remembramento, desmembramento e o remanejamento dos lotes modificam a planta urbanística. Foi solicitado remanejamento da quadra B20, no ano

de 2006, com o intuito de adquirir financiamento para construção de apartamentos. Essa solicitação traria novas modificações no seu cadastro e registro.

3 METODOLOGIA

3.1 AQUISIÇÃO DOS DADOS

Para a realização deste trabalho foi escolhida como área de estudo a quadra B1 e a quadra B20 do loteamento Jardim Goiás. Posteriormente, foram realizadas pesquisas bibliográficas que visam à ampliação do conhecimento sobre o espaço para melhor compreensão do local de estudo e outras que contribuem para a temática em questão. Foram elaboradas pesquisas documental, de dados e da legislação vigente, Decretos, registros, cartório, cadastro documental, e legislação de abertura de crédito para fins de financiamento, planta urbanística e arquivos do banco de dados do município para melhor compreensão do objeto de estudo.

Os Decretos, Leis, e dados estatísticos foram pesquisados por meio de diários e sites oficiais. Os demais materiais foram consultados em processos nos órgãos competentes, e os documentos, como registro de imóveis, por exemplo, foram adquiridos no cartório de registro de imóveis da 4^o circunscrição de Goiânia.

O material da área de estudo da quadra B20 foi pesquisado na SEPLAM e o da quadra B1 na Secretaria Municipal de Habitação (SMHAB) que forneceram os mapas confeccionados em arquivo digital produzidos no *AutoCad Map 2005* (*computer aided design*) com extensão *DWG*.

A base cartográfica do loteamento Jardim Goiás foi disponibilizada pela SEPLAM, pelo Mapa Urbano Básico Digital de Goiânia (MUBDG) v. 21. O plano de fundo do loteamento Jardim Goiás foi analisado pela *ortofoto* de 1992 e a imagem *ortoretificada* de 2006, disponibilizados pela SEPLAM na escala de 1:5000 e definida como base para o presente estudo. A seleção da área de estudo foi realizada com o auxílio do programa *ArcGis*, pois o mesmo permite uma melhor confecção e visualização de mapas e figuras.

3.2 REALIZAÇÃO DO CADASTRO

Para verificação *in loco*, foi solicitado, por pessoa interessada, o levantamento topográfico por processo de Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação, que a SEPLAM realizou com levantamento topográfico em 2005, coleta de dados de direção, ângulo e distância. Estes dados foram fornecidos pela SEPLAM para análise da área de estudo, a fim de melhorar a compreensão do levantamento topográfico e da situação na quadra B20. Foi ainda necessário realizar o levantamento topográfico de partes das quadras B14, B19, parte do Parque Flamboyant e de toda quadra B20, para melhor ajustamento dos dados em virtude da preocupação de sobreposição de áreas no local. Os dados do levantamento topográfico da quadra B1, antes das modificações no traçado urbanístico, não foram encontrados, então, foi levado em consideração o levantamento topográfico realizado no ano de 2000 pela Companhia de Obras (COMOB), hoje SMHAB. Os respectivos cálculos e desenhos da quadra B20 foram feitos em escritório pela SEPLAM e da quadra B1 pela COMOB, para se chegar ao produto final.

A vetorização da planta urbanística foi realizada no *AutoCad* criando *layers* que são camadas, para que assim sejam facilitadas a sobreposição e a manipulação dos dados a fim de se chegar a uma análise melhor.

3.3 PREPARAÇÃO DOS DADOS

Para que os dados adquiridos pela Prefeitura de Goiânia, em extensão *DWG*, fossem manipulados no programa *ArcGis*, foi criado bloco em todas as áreas, pelo comando *boundary creation* no *AutoCad* (Autodesk, 2005). Posteriormente, os dados foram organizados no mesmo sistema de referência, relacionados ao sistema de referência *SAD 69 (South American Datum of 1969)*, com coordenadas *UTM (Universal Transversa de Mercator)*, usando como base cartográfica o MUBDG v.21, para posteriormente exportar esses dados no formato *shapefile* criando as camadas, para fazer uma análise espacial comparativa das camadas no programa *ArcGis* (ESRI, 2010).

3.4 IMPORTAÇÃO DOS DADOS NO ARCGIS

O *ArcGis* (*Geographic Information Systems*) é um programa SIG (Sistema de Informações Geográficas -- *Geographic Information System*) que comporta várias informações em camadas, e arquivos de diferente extensão *shapefile* (.shp), tabelas, imagens, dentre outros, e permite que ative ou desative seções a qualquer momento. Os arquivos importados foram em extensão *JPEG* (*Joint Photographic Experts Group*), ortofoto de 2006 e 1992 usada como base para análise dos dados, e arquivos *shapes* que já foram georreferenciados. Depois de criadas as camadas e importados os dados, ambos foram manipulados para se chegar ao resultado.

Esses dados foram manipulados no ambiente *ArcGis*, no qual foram inseridas as camadas de pontos coletados, planta urbanística, projeto modificado aprovado e ortofoto de 1992 e 2006, bem como as situações em camadas de remembramento, desmembramento e remanejamento da quadra B20 e dados do projeto de urbanismo da quadra B1. Depois de feita a análise, essas são comparadas com as tabela de valores de taxas pagas ao município pela atualização do cadastro e do registro dos proprietários da quadra B20, que pertence ao particular, e da quadra B1, que pertence ao poder público. As tabelas geradas são correspondentes ao cadastro, registro, renda, taxas cartorárias e taxas municipais.

A análise da documentação foi dividida em três momentos. No primeiro momento foi analisada a Certidão de Limites e Confrontações que foi elaborada de acordo com o cadastro topográfico, a planta aprovada e o registro de imóveis. Essa certidão, por sua vez emitida, pode gerar o registro de imóveis – documento indispensável para a realização no processo de atualização. No segundo momento, foi analisado o projeto de remembramento, desmembramento e remanejamento da quadra B20 e o projeto de urbanismo da quadra B1 com as tabelas, taxas e programas de financiamento. No terceiro momento foram analisados o custo e tempo gasto.

Esses dados foram importantes para análise, e foram feitas comparações dos procedimentos realizados na atualização do cadastro e do registro, mostrando as dificuldades em relação ao custo e tempo gasto no processo de atualização.

Os resultados serão comparados à renda salarial dos responsáveis pelos domicílios particulares permanentes dos moradores do loteamento Jardim Goiás.

Pretende-se fazer aqui uma análise comparativa, mostrando no processo de atualização do cadastro e do registro das quadras B1 e B20 do loteamento Jardim Goiás as vantagens e desvantagens de se ter o registro atualizado com cadastro.

4 RESULTADO E DISCUSSÃO

4.1 ANÁLISE DO CADASTRO E REGISTRO DA QUADRA B1

A quadra B1 do loteamento Jardim Goiás não foi ocupada por posseiros, mas a área foi determinada com o intuito de remover as famílias que ocupavam áreas de risco em Goiânia. Não foi encontrado Decreto de aprovação do projeto de remanejamento da quadra, somente a projeto de urbanismo elaborado pela COMOB e aprovado pelo processo nº 12178603, em 19 de março de 1998.

Na figura 17, observa-se que a situação da quadra B1 no ano de 1992, a área *in loco*, estava em divergência com a planta urbanística. Havia na área de estudo 2 (duas) edificações residenciais, na área do fundo da quadra próximo a vertente que liga à nascente do parque flamboyant várias ocupações irregulares, e nas proximidades do Córrego Botafogo, de frente para a quadra B2 e B3, construções em áreas consideradas de risco, não havia ainda a existência da Marginal Botafogo.



Figura 17 – Planta de Localização da quadra B1 – ortofoto de 1992.
Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

Feito o levantamento topográfico sobreposto a *ortofoto* de 2006 (figura 18) observa-se que continuaram os lotes dos dois particulares, e no fundo dos apartamentos já haviam construído os Centros de e o Residencial América Latina.

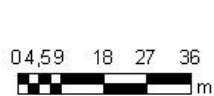
Mapa do Levantamento Topográfico - Jardim Goiás Quadra B1



Figura 18: Levantamento topográfico Quadra B1 – ortofoto de 2006.
Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

Observa-se ainda que a escolha da quadra B1 para elaboração do projeto de moradia permanecera nas proximidades das áreas de posse (figura 19).

Jardim Goiás Quadra B1



Legenda
 — mfi
 □ Quadra
 □ Bairro



FONTE: MUBDGv.2.1 Prefeitura de Goiânia
 Elaboração Cartográfica: Clésia de J. N. Oliveira

Figura 19: Planta de Localização da quadra B1 – ortofoto de 2006.
 Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

O projeto urbanístico da quadra B1 era composto no total de 32 lotes (conforme figura 10). No entanto, houve a desapropriação para construção da marginal botafogo alterando o projeto original com várias modificações no local, passando a quadra B1 para um total de 27 lotes conforme se pôde ver na figura 11 (capítulo 2), mesmo com a alteração na planta urbanística. A análise do cadastro e do registro da quadra B1 foi feito de acordo com a primeira planta do loteamento (figura 10) aprovado sob Decreto nº.18, de 22 de setembro de 1950⁶. Observa-se que a área do cadastro fica com 20.238,00 m² e o registro com 20.071,08 m², uma diferença de 167,42 m² como mostra a tabela 7, abaixo.

⁶ Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo- Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

Tabela 7: Relação de Áreas do Jardim Goiás		
Quadra B1	Registro de Imóveis	Planta Urbanística (mapa)
	m ²	m ²
Lote 01	491,77	652,50
Lote 02	568,27	600,00
Lote 03	704,80	704,80
Lote 04	736,70	736,70
Lote 05	757,90	757,90
Lote 06	739,20	739,20
Lote 07	680,50	680,30
Lote 08	621,80	621,80
Lote 09	436,00	563,20
Lote 10	504,50	504,50
Lote 11	436,00	436,00
Lote 12	589,94	859,40
Lote 13	1.486,29	859,40
Lote 13-A	578,08	578,08
Lote 14	436,00	436,00
Lote 15	504,50	504,50
Lote 16	563,20	563,20
Lote 17	621,80	621,80
Lote 18	680,50	680,50
Lote 19	739,20	739,20
Lote 20	499,40	499,40
Lote 21	505,70	505,70
Lote 22	507,30	507,30
Lote 23	507,60	507,60
Lote 24	540,30	540,60
Lote 25	628,50	828,50
Lote 26*	605,00	605,00
Lote 27	721,32	726,40
Lote 28	491,77	491,77
Lote 29	536,20	536,20
Lote 30	1.114,84	1.114,84
Lote 30-A	536,20	536,20
Total	20.071,08	20.238,49

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura de Goiânia. Elaboração própria

*Registro da área não foi localizado foi levado em consideração o valor da área do planta urbanística

Em virtude das divergências existentes no cadastro e no registro é necessário buscar a atualização, que nesse caso deve ser feita por certidão de limites e confrontações e demarcação que serão realizadas via processos. Considerando que para realização do projeto urbanístico de implantação dos 10 blocos de apartamentos é necessária a atualização do cadastro e registro por remanejamento.

O custo destes últimos para atualização do cadastro e do registro da quadra B1 fica de responsabilidade do poder público municipal. Como havia interesse em remanejar as áreas, os documentos emitidos pela SEPLAM não foram levados ao cartório, pois a Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação são documentos válidos na esfera municipal como documentos oficiais, mas vale ressaltar que sem a averbação do memorial descritivo dos lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 13A, 17, 27, 28 em uma única matrícula não é possível gerar registro ou escritura para os proprietários dos apartamentos da quadra B1.

Depois da possível atualização do cadastro e do registro por remanejamento dos lotes, foram construídos na quadra B1 dez blocos com dezesseis apartamentos. As famílias foram selecionadas pela COMOB, e posteriormente removidas para o condomínio vertical Residencial América Latina, conforme figura 20.



Figura 20: Residencial América Latina na Av. A.
Fonte: Elaine Lobo – 2006

Com as famílias transferidas para o Residencial América Latina, restaram os lotes: 15, 16, 17 e 18 para construção de 01 Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) e 01 Centro de que viriam a ser regularizados seu cadastro e registro posteriormente. A figura 21 mostra o CMEI já implantado, mas não foi encontrado o Decreto de rememoração dos lotes.



Figura 21: CMEI
Fonte: Elaine Lobo – 2006.

Com o poder público tomando frente na construção do Residencial América Latina na quadra B1 por intermédio do programa pró-moradia/97, houve a necessidade do cadastro e registro atualizados. O cadastro ficou por conta de várias secretárias, bem como a elaboração de projetos, mapas, certidões de limites e confrontações e de demarcação, remanejamento, dentre outros. Portanto não houve pagamentos de taxas por parte do poder público.

Os registros para entrada de processo no município foram pagos pelo órgão público, assim o poder público fica com gastos no cartório de registro de imóveis, para a atualização do cadastro e registro e construção da obra. Com a obra entregue, o gasto com taxas cartorárias ficará por conta da população depois que quitarem os apartamentos.

O valor de cada apartamento variou de R\$ 24.289,20 (vinte e quatro mil duzentos e oitenta e nove reais e vinte centavos) a R\$ 32.908,00 (trinta e dois mil novecentos e oito reais) divididas em 180 (cento e oitenta) parcelas. Foi utilizado o subsídio de cada família em abatimento do valor do imóvel, de acordo com a renda de cada família.

4.2 ANÁLISE DO CADASTRO E REGISTRO DA QUADRA B20

A verificação do cadastro e do registro é feita após a solicitação pelo interessado pela abertura de processo que será encaminhado à SEPLAM, onde serão analisados os dados (figura 5).

Na análise dos lotes 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 constatou-se que o cadastro estava de acordo com o registro, mas no lote 6 verificou-se divergência do cadastro e registro. Assim, para que fosse feita a retificação do registro de imóveis, o cartório de registro de imóveis exigiu o memorial descritivo contendo as novas medidas de áreas, bem como os seus respectivos confrontantes. Verificou-se, ainda, com a sobreposição dos pontos topográficos sobre a *ortofoto* de 2006, na quadra B20, que o local não tinha sofrido modificações.

Na figura 22, observa-se o levantamento topográfico realizado na quadra B20. Os pontos coletados para amarração da quadra no projeto urbanístico foram necessários para se fazer um levantamento do entorno das quadras B13, B14, B19 e da área pertencente ao Parque Flamboyant. Por meio do levantamento topográfico e *ortofoto* de 2006, constatou-se que havia divergência entre o cadastro e o registro.

Mapa do Levantamento Topográfico - Jardim Goiás Quadra B20



Mapa da quadra B20- Jardim Goiás com Foto Aérea de 2006 Município de Goiânia - Goiás

0 5 10 20 30 40
m

Legenda
 □ Quadra
 ▬ Levantamento Topográfico
 ● Pontos Coletados

FONTE: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo - SEPLAM

Elaboração Cartográfica: Clésia de J. N. Oliveira

Figura 22: Levantamento Topográfico – Ortofoto de 2006.
 Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

Após sobreposição e análise dos dados: planta urbanística, levantamento topográfico, registro de imóveis e foto aérea constatou-se que existia uma diferença no registro de imóveis do lote 6 (seis), onde estava expresso uma área de 743,80m² e *in loco* existia 443,80m² (tabela 8). Verifica-se que a soma das áreas de todos os lotes da quadra B20, segundo planta urbanística, correspondente a 8.216,20m² e no

registro de imóveis corresponde a 8.516,20m². No que diz respeito ao projeto urbanístico e ao levantamento topográfico vê-se o correspondente a diferença de 300,00m² a menos.

Quadra B20	Registro de Imóveis	Planta Urbanística (mapa)	Certidão de Limites e Confrontações
	m ²	m ²	m ²
Lote 01	652,30	652,30	652,30
Lote 02	482,00	482,00	482,00
Lote 03	484,80	484,80	484,80
Lote 04	474,40	474,40	474,40
Lote 05	451,90	451,90	451,90
Lote 06	743,80	443,80	443,80
Lote 07	478,40	478,40	478,40
Lote 08	777,00	777,00	777,00
Lote 09	743,80	743,80	743,80
Lote 10	539,50	539,50	539,50
Lote 11	543,20	543,20	543,20
Lote 12	479,40	479,40	479,40
Lote 13	497,60	497,60	497,60
Lote 14	515,80	515,80	515,80
Lote 15	652,30	652,30	652,30
Total	8.516,20	8.216,20	8.216,20

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura de Goiânia. Elaboração própria

A certidão de limites e confrontações e demarcação são solicitadas para correção do registro de imóveis, documento indispensável para a realização do processo de remanejamento da quadra B20. O remanejamento foi solicitado pelo interessado, por processo contendo: registro de imóveis atualizado, inscrição de IPTU, mapa cotado da quadra, documentos pessoais e projeto de remanejamento, e pagamento de taxa na abertura do processo. Constatou-se que o projeto de remanejamento apresentado compôs um total de 15 (quinze) lotes lembrados e posteriormente a divisão (desmembramento) da área ficou em dois lotes: um com os lotes 1, 2, 3, 4A, 12A, 13, 14, 15 com área de 3.463,20 m² (três mil quatrocentos e sessenta e três vírgula vinte metros quadrados) e outro lote 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 com área de 4.252,09 m² (quatro mil duzentos e cinquenta e dois vírgula nove metros quadrados), conforme se pode ver na figura 23.



Figura 23: Foto aérea do bairro/2006.

Fonte: Prefeitura de Goiânia/Acervo – Divisão de Mapoteca/SEPLAM.

As taxas pagas nas certidões de limites e confrontações e demarcação na quadra B20 foram R\$3.047,00 (três mil e quarenta e sete reais) e o valor total das taxas no processo de remanejamento foi de R\$7.424,29 (sete mil quatrocentos e vinte e nove reais), conforme tabela 9 e 10.

Tabela 9: Taxas - Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação - Quadra B20			
Quadra B20	Valores Por metro linear (R\$)*	Data da Abertura de Processo	Tempo de Conclusão
Lote 01	211,44	out-05	nov-05
Lote 02	198,28	out-05	nov-05
Lote 03	199,13	out-05	nov-05
Lote 04	196,63	out-05	nov-05
Lote 05	197,76	out-05	nov-05
Lote 06	183,23	out-05	nov-05
Lote 07	195,54	out-05	nov-05
Lote 08	241,35	out-05	nov-05
Lote 09	237,93	out-05	nov-05
Lote 10	191,95	out-05	nov-05
Lote 11	195,20	out-05	nov-05
Lote 12	191,61	out-05	nov-05
Lote 13	195,71	out-05	nov-05
Lote 14	199,98	out-05	nov-05
Lote 15	211,44	out-05	nov-05
Total	3.047,18		

* Valores correspondentes a Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação + taxa de abertura de processo.
 Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura de Goiânia. Elaboração própria

Somando os dois valores referentes à tabela 9 e 10 temos o valor de R\$10.461,47 (dez mil quatrocentos e sessenta e um reais e quarenta e sete centavos) conforme pode ser visto na tabela 11.

Tabela 10: Taxas Remanejamento - Quadra B20		
Quadra B20	Valor	Data da Abertura de Processo
*Entrada do Processo	22,41	2006
**Final do Processo	7.391,88	2007
Total	7.414,29	

*As Taxas de DUAM de R\$ 3,02 para cada solicitação de serviço não foram incluídas
 **Valores correspondentes pagos no final do Remanejamento
 Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura de Goiânia. Elaboração própria

Após ser pago o valor final da taxa de remanejamento é gerado o número de Decreto contendo o memorial descritivo do novo cadastro que deverá ser apresentado ao cartório para confecção do registro atualizado.

Tabela 11: Taxas - Quadra B20	
Quadra B20	Valor
*Certidão de Limites e Confrontações e Demarcação	3.047,18
Remanejamento	7.414,29
Total	10.461,47
*Somatoria das Taxas de Todos os Lotes	
Fonte:Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura de Goiânia. Elaboração própria	

A certidão de limites e confrontações e demarcação ficaram prontas em aproximadamente em 30 (trinta) dias, mas não é sempre isso que acontece. O Decreto nº 349, em 15 de fevereiro de 2007, foi gerado por aprovação do remanejamento da quadra B20. O tempo para essa atualização, desde os primeiros processos, foi de aproximadamente 2 (dois) anos.

Verificou-se que o resultado da espera por parte dos proprietários da quadra B20 em modificar o cadastro e o registro foi realizado para fins econômicos. A quadra toda era constituída de 15 unidades de lotes e de registro de imóveis. Depois das modificações no cadastro e registro passaram a ter duas unidades de lotes e duas de registro de imóveis. Em uma dessas áreas, no lotes 1, 2, 3, 4A, 12A, 13, 14, 15 chamados na prefeitura de Goiânia por 'LOTE 01E' foram construída duas torres Renoir e Manet, figura 24, e no outro lote 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 existe a construção para efetuar as vendas (stand de venda) do apartamentos das torres, figura 25.



Figura 24 - torres Renoir e Manet.
Fonte: Toctao Engenharia.



Figura 25 – Estande de Vendas das torres
Fonte: Clésia J.N. Oliveira (2011).

Considerando que cada torre possui 50 (cinquenta) unidades de apartamentos com um total de 100 (cem) apartamentos. Com as duas torres foram gerados 100 registros.

Observa-se na figura 26, que trata do *merchandising*, que a área do terreno divulgada encontra-se em divergência com o cadastro aprovado de acordo com Decreto nº 349, de 15/02/07.



Figura 26: Descrição da construção quadra B20 Visione Goiânia - GO.
Fonte: Toctao Engenharia.

O público de interesse para este tipo de empreendimento é composta de famílias com faixa de renda em torno de 20 salários mínimos, conforme tabela 5. Esta é uma das vantagens em se ter o cadastro e o registro atualizado. Segundo Maria Helena S. Rodrigues (informação verbal)⁷, “Os preços de cada apartamento variam entre 550 mil a 700 mil portanto é viável ir atrás do registro atualizado com o cadastro mesmo que demore, pois o banco exige a documentação e sem ela é impossível obter o financiamento.”, mesmo com tantos gastos somente para atualização do registro e do cadastro, e um tempo de aproximadamente 2 (dois) anos (análise de tempo da entrada do processo de certidão de limites e confrontações até o Decreto de aprovação do processo de remanejamento). Procedendo de tal forma foi possível ter o cadastro e o registro atualizados.

⁷ Entrevista realizada por Clésia J.N. Oliveira, em 15 de setembro de 2010, com Maria Helena S. Rodrigues. (Assistente de Incorporação da empresa Toctao Engenharia e Incorporação).



Figura 27: Vista do 26º andar do apartamento do Visionaire.
Fonte: Toctao Engenharia.

Nesse sentido, a vantagem em ter o cadastro atualizado com o registro é que se evita custo e tempo dentre vários transtornos que envolvam investimento ligado à propriedade do terreno. Se não houvesse divergência do cadastro e do registro haveria uma economia para o proprietário de aproximadamente R\$ 3.047,18 (três mil e quarenta e sete reais e dezoito centavos) decorrentes da não aplicação nos trâmites (figura 4) capítulo 1. Em contrapartida as desvantagens em não ter o cadastro atualizado com o registro é que atualizar requer muito tempo e custo alto.

Constatou-se que o interessado só irá “correr atrás” da atualização se for para fins econômicos, se tiver uma expectativa de rendimento muito além do que foi gasto.

Quanto à quadra B1 o poder público teve interesse em aprovar o projeto urbanístico da quadra, com o intuito de organizar as áreas próximas ao Córrego Botafogo para remover as famílias da área de risco e atender o programa Pró-Moradia/97.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Existem inúmeras famílias que procuram a atualização do cadastro e do registro, mas devido às taxas não serem compatíveis com seus rendimentos mensais, desistem, e passam a implantar construções para moradia sem “correr atrás” da atualização.

O cadastro e o registro fazem parte da realidade da população. Com o espaço urbano se transformando a cada dia, leis são estabelecidas para controlar essas modificações quer dentro da esfera pública ou não. Os vários tipos de financiamentos e abertura de crédito criados nos últimos anos têm como uma de suas exigências o registro atualizado com o cadastro, sem ele não é possível requerer o investimento.

Por mais que o loteamento Jardim Goiás não tenha o cadastro em conformidade com o seu registro, é possível atualizá-los. Pode ser por meio de certidão de limites e confrontações, certidão de limites e confrontações e demarcação e/ou remanejamento (quando se tratar de modificação ocorrida em uma quadra ou área maior que englobe vários lotes); desmembramento (quando ocorre a divisão da área em questão) ou remembramento (quando á união de áreas). Aplicando estas modalidades nos órgãos competentes é possível regularizar a situação do cadastro do imóvel junto ao cartório.

Constatou-se que há muita dificuldade em se buscar a atualização do cadastro e do registro, que isso requer muito investimento e tempo, sem contar que a carência de pessoas qualificadas e habilitadas para este tipo de serviço é visível, tanto na esfera pública quanto na particular.

Contudo o loteamento Jardim Goiás faz parte do cenário de grande desigualdade socioeconômica. De um lado estão os que recebem acima de vinte salários mínimos, localizados nas proximidades do parque flamboyant, na quadra B20 cujo preço dos apartamentos é acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), do outro lado estão os responsáveis por domicílio que não possuem rendimento, localizados nas proximidades da quadra B1, próxima das famílias que ocuparam a vertente da nascente do parque Flamboyant, com apartamentos que custa em torno de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

Os interessados que têm melhor poder aquisitivo têm acesso à atualização do cadastro e do registro, e os perseguem mesmo que o tempo de conclusão seja

longo, pois sem o documento não podem dar prosseguimento a esse assunto que muito lhes interessa. Quanto às áreas que fazem partes de programas sociais é possível buscar essa atualização, como o caso do Residencial America Latina, quando o poder público tem interesse em regularizar a situação dessas famílias é possível. Nessa quadra, o prazo foi de cinco anos para as obras estarem concluídas, e os contratos já tinham sido gerados, visando lucro. Já as torres Renoir e Manet (Visionaire) gastaram um período de aproximadamente 4 (quatro anos) para a conclusão da obra, ou seja, o tempo gasto entre o poder público e o particular varia de 4,5 (quatro anos e meio). No caso da quadra B20, os interessados terão o registro, pois há a existência do memorial descritivo dos lotes no Decreto. Quanto ao registro dos moradores da quadra B1 resta ainda uma dúvida, pois não foi encontrado o memorial descritivo dos lotes remanejados, nem o Decreto de aprovação do mesmo.

O que aconteceu às famílias que foram contempladas com a compra dos apartamentos da quadra B1, a nosso ver, é terem sido privilegiadas, de forma geral não é isso o que acontecem, poucos tem acesso a essa oportunidade.

Ainda existem muitas áreas públicas como escolas, postos de saúdes, dentre outras, sem registro de imóveis ou sem ligação do cadastro e do registro, dificultando o recebimento de investimentos por falta da documentação exigida, mas esse é assunto para outra discussão.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. *Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966*. Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil/decreto-lei/Del0070-66.htm>. Acesso em: 11 jan. 2011.

_____. *Lei Federal 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 : 21 jun. 2011.

_____. *Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004*. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 21 set. 2010.

_____. *Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964*. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4380.htm>. Acesso em: 11 jan. 2011.

_____. *Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966*. Introduce modificações na legislação pertinente ao Plano Nacional de Habitação. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5049.htm>. Acesso em: 11 jan. 2011.

CAMPOS, Dario Délio. *O Manual do Contribuinte e o Calendário Fiscal*, 2011. Disponível em: <<http://www.prefeituragoiania.stiloweb.com.br/site/download/legislacao/Manual%20do%20Contribuinte.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2011.

CASACA, João Martins; MATOS, João; BAILO, Miguel. *Topografia Geral*. Tradução Luiz Felipe Coutinho, Ferreira da Silva, Douglas Corbari Corrêa. 4.ed. Rio de Janeiro, LTC, 2007.

ERBA, Diogo Alfonso et al. *Cadastro Multifinalitário como Instrumento da Política Fiscal e urbana*. Rio de Janeiro, 2005, p.23.

FERNANDES, Edésio. Regularização de Assentamentos Informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos. Raquel Rolnik [et.al]. Belo Horizonte: Puc Minas Virtual, 2006. p. 17-28.

GOIÂNIA. *Decreto nº 2903, de 14 de julho de 2009*. Aprova o Regimento Interno da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – SEPLAM. Disponível em: <http://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/decreto/2009/decreto29032009.pdf> Acesso me: 10 jan. 2011.

_____. *Lei Orgânica do Município de Goiânia*. *Lex: legislação municipal, Goiânia, 1990*. Disponível em: <http://www.goiania.go.gov.br/download/legislacao/lei_organica_municipio_goiania.pdf>. Acesso em: 21 jan. 2011.

GOIÁS (Estado). Corregedoria-geral da Justiça. *Consolidação dos atos normativos (1954 a 2010)*. Goiânia: maio, 2010. Disponível em: <http://www.tjgo.jus.br/docs/corregedoria/site/DOC_consolidacao.pdf>. Acesso em: 21 maio 2011.

_____. *Lei nº 14.542, de 30 de setembro de 2003*. [Regulamentada pelo Decreto nº 5.834/03.] Disponível em: <http://www.gabinetecivil.goias.gov.br/leis_ordinarias/2003/lei_14542.htm>. Acesso em: 20 set. 2011.

_____. *Lei nº 15.083, de 28 de janeiro de 2005*. Altera dispositivos da Lei nº 14.542, de 30 de setembro de 2003, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.gabinetecivil.goias.gov.br/leis_ordinarias/2005/lei_15083.htm>. Acesso em: 20 set. 2011.

GOMES, Carla Cristina de Araújo. *O apego pelo lugar de morar: Vila Monticelli em Goiânia (GO)*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) – PUC. Goiânia-Go: 2008.

JACOMINO, Sérgio. Cadastro, Registro e algumas confusões históricas. In: // *SEMINÁRIO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL DE SÃO PAULO*. Lins: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2006.

LOCH, Carlos. *A Realidade do Cadastro Técnico Urbano no Brasil*. Anais XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Florianópolis, Brasil, 21-26 abril 2007, INPE.

_____. *A Interpretação de Imagens Aéreas: noções básicas e algumas aplicações nos campos profissionais*. 4. ed. Florianópolis: UFSC, 2001. (Série Didática)

LOCH, Carlos. CORDINI, Jucelei. *Topografia Contemporânea: planimetria*. 2. ed.rev. Florianópolis: UFSC, 2000. 321p. (Série Didática).

LOCH, Carlos. LAPOLLI, Édis Mafra. *Elementos básicos de fotogrametria e sua utilização prática*. 4.ed. Florianópolis: UFSC, 1998.

LOPES, Rodrigo. *A Cidade Intencional: o planejamento estratégico de cidades*. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

MARCHETTI, Delmar A.B et al.. *Princípios de fotogrametria e fointerpretação*. São Paulo: Nobel, 1986.

MOYSÉS, Aristides. *Estado e Urbanização: Conflitos Sociais na Região Noroeste de*

Goiânia (Década de 1980). Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – PUC. São Paulo-SP: 1996.

_____. *Goiânia: metrópole não planejada*. Goiânia: UCG, 2004.

PA nº 12178603 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27546790 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27546889 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27546927 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27546986 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547141 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547206 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547249 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547362 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547435 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547516 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547745 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA

DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547800 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27547982 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27548041 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 27548059 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PA nº 29002983 (Certidão de limites e confrontações). DIVISÃO DE TOPOGRAFIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO/SEPLAM, 2005. Data da consulta: 12 nov. 2010.

PALACÍN, Luís. *História de Goiás*. 7. ed. Goiânia: Vieira, 2008.

PEIXOTO, Elaine Ribeiro. OLIVEIRA, Adriana Mara Vaz de. Estudos de Bairros: entre a arquitetura e a história. *Revista Mosaico*, V2, n.1, p.59-67, jan./jun., 2009.


RAMBO, Luiz Inácio. *Uma Proposta Para Conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano*. Tese (Doutorado em Engenharia Civil – UFSC) – Florianópolis, 2005.

SOUZA, Luís Fernando Corrêa de. *Análise de Alguns Métodos para Estimar a Atualização do Cadastro Imobiliário*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a cidade*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

ANEXO A – REGISTRO DE IMÓVEIS COM DESCRIÇÕES

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua 07, nº 195 - Centro, CEP 74.023-020 Goiânia - GO
Tel.: (0xx62)225-2519 Fax: (0xx62)225-4363

CAPCD

Fls. n.º 3

Data: 14 de Set 2005

[Assinatura]

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Ricardo de Castro Ribeiro, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

463.8044

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 46.187, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **IMÓVEL: Um lote de terras de nº 06, da Quadra B-29, sito à Rua 56, no Setor JARDIM GOIÁS, nesta Capital, com a área total de 743,80m², medindo: 15,00 metros de frente, para a Rua 56; 28,20 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 07; 31,80 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 05; 13,90 metros de fundo, dividindo com o lote 11. PROPRIETÁRIOS: LOURIVAL LOUZA e sua esposa NADIR DE ANDRADE LOUZA, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta capital. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 13.668 da 3ª circunscrição. Dou fé. O Oficial substº.**

R-1-46.187-Goiânia, 27 de julho de 2000. Por Formal de Partilha extraído do processo 9900632125, autos nº 373 de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de NADIR DE ANDRADE LOUZA, passado nesta capital em 05.05.2000, devidamente assinado por ordem do Dr. Alfredo Abinagem, Juiz de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca de Goiânia-Go, que o imóvel acima descrito e caracterizado passou a pertencer ao herdeiro, **LOURIVAL LOUZA JÚNIOR**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens com **FLAVIA LEÃO SILVA LOUZA**, residente e domiciliado nesta capital, CI. nº 1.133.600-SSP/GO, e CPF/MF 044.504.691-00; avaliado em R\$10.000,00. Foram anexadas ao processo as certidões de quitação exigidas pela legislação, bem como comprovante de pagamento do IHD. Dou fé. O Oficial substº.

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 08 de setembro de 2005.

[Assinatura]
O Oficial Substº

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

Ricardo de Castro Ribeiro
Oficial

Bel. Wandenmark de Piteluga V. Montenegro
Oficial Substituto

Daniel do Espírito Santo Machado
Oficial Substituto

Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3225-2519 | 3225-1506

Valor de Certidão RS 1500

Taxa Judiciária RS 606

Total RS 2106

A TAXA JUDICIÁRIA
SERÁ RECOLHIDA NA CONTA
610.240-9 - BEG, A ORDEM DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA - GO

Folha: 01

DECRETO-LEI: PROTOCOLO DO LOTEAMENTO JARDIM GOIÁS

Domingo, 26-11-1950

DIÁRIO DA JUSTIÇA

7

veira: Indefiro, por inepta. Em termos, volte, querendo.

C. Órfãos — Licença para venda de bens — Edelza Itabaiana de Moura: Vistos e examinados os presentes autos de licença para venda de bens, requerida por dona Edelza Itabaiana de Moura, brasileira, viúva, doméstica, residente e domiciliada nesta Capital, para que, livre e validamente, possa alienar uma casa sita à rua 55, nº 17, nesta Capital, com e quartos cimentados, sala e cozinha atijoados e alpendre, coberta de telhas francesas, sem instalação sanitária, edificada no lote nº 92, quadra 108, zona residencial do setor Norte, medindo mais ou menos 12 metros de frente por 43 de fundo, dividindo pelo lado direito com Marcos Guião e pelo lado esquerdo com Jerônimo da Silva, devidamente transcrito no Registro de Imóveis desta Capital, sob nº 12.326, por ela adquirida, porém, em nome dos menores impúberes Antônio e Ari Itabaiano de Moura da menor púbere Aldonça Itabaiana de Moura e Araci Tavares Pena, que é casada com Eliezer José Pena. Ordenada a judicial avaliação do imóvel alienando foi o mesmo estimado em Cr\$ 65 000,00 (sessenta e cinco mil cruzeiros). Examinado-se a espécie, se conclui, sem a menor dificuldade, que o pedido da requerente está fundado na necessidade e evidente utilidade, pelos motivos expostos na inicial de fls. 2. Nestas condições e a vista do parecer favorável do 1º Curador Geral de Menores, concedo à requerente a licença requerida, para que, validamente e independente de hasta pública e nunca por preço inferior ao avaliação judicial, que é de Cr\$ 65 000,00 (sessenta e cinco mil cruzeiros) em dinheiro e o lote sito à rua 83, nº 21, no Setor Sul, Zona residencial, pelo valor de Cr\$ 15 000,00 (quinze mil cruzeiros) conforme acusou na avaliação. Concedo à requerente o prazo de 10 dias, após a escritura, para recolhimento da importância da venda na Caixa Econômica Federal de Goiás, em nome dos menores e à disposição deste Juízo, levando ao Cartório de Órfãos a competente guia de depósito e juntando-se no processo a prova do depósito. Existindo uma das beneficiadas já habilitada, casada com o sr. Eliezer José Pena, Araci Taveira de Moura, seja o depósito feito em nome dos menores Ari, Antônio e Aldonça Itabaiana de Moura, na importância de Cr\$ 11 250,00 (onze mil, duzentos e cinquenta cruzeiros) para cada um deles e o recebimento do lote sito à rua 83, de nº 21, zona residencial, setor Sul, desta Capital, devidamente escriturado, também em nome dos menores Ari, Antônio e Aldonça Itabaiana de Moura. Custas afinal. P. J. R. Goiânia, 29 de Setembro de 1950. (a) Elias Napoleão Dias da Silva, Juiz de Direito Substituto, em substituição aos demais Juizes em exercício nesta Comarca.

Comarca de Goiânia

EDITAL DE LOTEAMENTO

Milton Ribeiro Guimarães, Oficial Substituto do Registro Geral, d'este Termo e Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na forma da lei, etc.

FAÇO público, para conhecimento dos interessados, que me foram apresentados, para depósito e consequente inscrição, de acordo com o Decreto-lei número 58, e respectivos regulamento, Decreto número 3.079 — os documentos referentes ao loteamento de um terreno situado na zona urbana desta Capital, denominado "JARDIM GOIÁZ", com 2.137 (dois mil e trinta e sete) lotes, de propriedade de Lourival Louza e sua mulher, dona Nadir de Andrade Louza, que os pretendem vender a prestações e por oferta pública, e está dentro dos seguintes limites: ao norte, pelas ruas "20" e "2", mais ou menos paralelas à linha que divide com o Setor Leste do plano da cidade de Goiânia; a leste, pelas ruas "2", Avenida "B", e rua "69", mas ou menos paralelas à linha que divide com a propriedade de Andreilino de Moraes; ao sul, pela Avenida "P" e rua "12"; a oeste, por um córrego afluente do córrego Botafogo e por este último, que divide com Setor Sul do Plano da Cidade de Goiânia. Esse loteamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal, desta Capital, estando todos os documentos depositados no Cartório de Registro Geral, desta Comarca. E, para que ninguém alegue ignorância, vai o presente publicado três vezes durante dez dias no "Diário Oficial" deste Estado, e no jornal "Folha de Goiás", findo os quais, pelo prazo de trinta dias, este Cartório receberá impugnação, de acordo com o que preceitavam o referido Decreto-lei e seu re-

Milton Ribeiro Guimarães, Oficial Substituto do Registro Geral, d'este Termo e Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na forma da lei, etc.

EDITAL DE LOTEAMENTO

FAÇO público, para conhecimento dos interessados, que me foram apresentados, para depósito e consequente inscrição, de acordo com o Decreto-Lei nº 58, e respectivo Regulamento, Decreto nº 3.079 — documentos referentes ao loteamento de uma área de terras, com dois alqueires, na fazenda Botafogo, a um quilômetro desta Capital, porém ligada à mesma pelo loteamento da Vila Moraes, dividida em 177 lotes residenciais, comerciais e industriais, de propriedade de Clóvis Perillo e sua mulher, que os pretende vender a prestações e por oferta pública, estando dito loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal desta Capital. O imóvel ora loteado tem os seguintes limites e confrontações: "Pelo lado leste com terras de sua propriedade pela rua 16, partindo da Avenida "D", no eixo com a rua 16, até à rua número UM, voltando para o lado Sul, partindo do eixo da rua 16 com a rua número UM, divide com terras ainda de sua propriedade até encontrar o eixo da rua "QUINZE", com a rua "UM", seguindo a rua número "QUINZE", norte, passando pelas ruas "DOIS", "AVENIDA C", ruas "TREIS" e "QUATRO", até encontrar a AVENIDA D, dividindo em toda esta extensão com o loteamento de propriedade de ANDRELINO DE MORAIS e que recebeu o nome de VILA MORAIS; partindo finalmente do eixo da rua "QUINZE" com a Avenida "D", em direção Leste, até encontrar o eixo da rua 16, com a Avenida "D", onde teve início". E, para que ninguém alegue ignorância, vai o presente publicado três vezes durante dez dias no "Diário Oficial", deste Estado, e no jornal "Folha de Goiás", findo os quais, pelo prazo de trinta dias, este receberá impugnação de acordo com o que preceitavam o referido Decreto-Lei e seu Regulamento. Dado e passado nesta cidade de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, aos deztois dias do mês de setembro de 1950.

(a) Milton Ribeiro Guimarães — Oficial Substituto do Registro Geral.

COMARCA DE ANAPÓLIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANAPÓLIS

EDITAL DE LOTEAMENTO

Nicolau Silva, Oficial do Registro de Imóveis de Anápolis, Estado de Goiás, na forma da lei, etc.

FAZ público, que foram apresentados em Cartório para exame dos interessados, na conformidade do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto nº 3079, de 15 de setembro de 1938, o memorial e demais papéis e documentos relativos à venda de terrenos em lotes que compreende o imóvel ora denominado "VILA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO", antiga "Vila Goiás", zona urbana sul desta cidade, além do córrego das Antas e marginando o mesmo, desde a Av. Miguel João até as proximidades da picina, nas propriedades do Dr. James Fanstone, dentro dos seguintes limites: — Ao norte com o córrego das Antas e propriedade do Dr. James Fanstone; ao sul com propriedade da dona Idelfonsina de Carvalho, com valos e cercas de arame; ao nascente com a estrada real, por cercas de arame e ao poente com propriedades do Dr. James Fanstone; imóvel esse de propriedade da firma LOUZA & OLIVEIRA LTDA., desta praça, adquirido por compra à dona Agulda Lopes de Paula, individualmente, pelos Srs. Lindolfo Louza e Antônio Francisco de Oliveira, cujo imóvel foi, posteriormente, incorporado à firma Louza & Oliveira Ltda., formada pelos referidos senhores, tudo conforme as transcrições nºs. 12.831, livro 3-R e 16.178, livro 3-T, do Registro de Imóveis desta Comarca, sendo que o imóvel ora loteado pertenceu primitivamente a Joaquim Crispim de Souza e Sebastião Lopes Zedes. — O presente edital será publicado no "Diário Oficial" do Estado e decorridos trinta (30) dias da data da última publicação e, na ausência de qualquer impugnação de terceiros ou deste Ofício, proceder-se-á o competente registro de que trata o Decreto nº 58, de 10-12-37, no seu artigo 2º e § 1º. Decreto esse regulamentado pelo Decreto