

**SUSTENTABILIDADE NAS CIDADES PELA VIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:  
INVESTIGAÇÃO SOBRE DETERMINANTES, EFEITOS E FACILITADORES DA  
EFICÁCIA SOCIAL DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE  
ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS-GO**

*SUSTAINABILITY IN CITIES THROUGH THE REAL ESTATE REGISTRY: AN INVESTIGATION INTO  
THE DETERMINANTS, EFFECTS AND FACILITATORS OF THE SOCIAL EFFECTIVENESS OF REAL  
ESTATE REGULARIZATION IN THE MUNICIPALITY OF ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS-GO*

DOI:

**Rafael Campos Soares da Fonseca<sup>1</sup>**

Doutor em Direito Econômico, Financeiro e Tributário  
pela Faculdade de Direito Largo São Francisco  
da Universidade de São Paulo/SP.

EMAIL: rafaelcamposfonseca@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1303-5646>

**Sandro Alexander Ferreira<sup>2</sup>**

Doutorando em Função Social do Direito pela  
Faculdade Autônoma de Direito. Mestre em  
Desenvolvimento Regional pela Unialfa.

EMAIL: sandro.saf@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1775-1498>

**RESUMO:** Este artigo trata dos determinantes, efeitos e facilitadores do processo de regularização registral de loteamentos urbanos no município de Águas Lindas de Goiás, no Estado de Goiás, diante de um contexto mais amplo referente à função social do registro de imóveis na concretização do princípio da sustentabilidade no âmbito das cidades. O problema de pesquisa consiste na existência de um descompasso entre a previsão normativa da sustentabilidade nas cidades e o grau de formalização dos direitos imobiliários pela via do registro de imóveis em Águas Lindas. O artigo objetiva realizar um diagnóstico dos determinantes e das consequências da baixa efetividade apontada e da fruição empírica da sustentabilidade na jurisdição de Águas Lindas. A metodologia empregada corresponde a pesquisa empírica de caráter quantitativo, pautada em raciocínio hipotético-dedutivo. Empregam-se técnicas de entrevista presencial e estruturada, no formato *survey*, e pesquisa documental realizada no acervo do cartório de registro de imóveis e anexos de Águas Lindas. A hipótese vertida na baixa eficácia social da legislação regente do fenômeno da regularização fundiária e de institutos relacionados ao registro de imóveis no município investigado resta corroborada a partir da pesquisa. Conclui-se, portanto, pela necessidade de política pública específica no

---

<sup>1</sup> Doutor em Direito Econômico, Financeiro e Tributário pela Faculdade de Direito Largo São Francisco da Universidade de São Paulo/SP, aprovado com grau máximo de distinção ("summa cum laude"). Mestre em Direito, Estado e Constituição e Bacharel em Direito pela Universidade de Brasília - UnB/DF. Professor Titular do programa de pós-graduação stricto sensu em Direito (mestrado e doutorado) da Faculdade Autônoma de Direito - FADISP/SP.

<sup>2</sup> Titular do Cartório de Registros de Imóveis em Águas Lindas de Goiás-GO e ex-procurador do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Estado de Goiás. Doutorando em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito. Mestre em Desenvolvimento Regional pela Unialfa. Graduação em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais.

âmbito de Águas Lindas, inclusive de caráter educacional, levada a efeito pela prefeitura do município e pelo cartório de registro de imóveis, vocacionada a garantir a regularização de loteamentos urbanos pela escritura pública de compra e venda desses bens, seguida de registro dos lotes adquiridos nos bairros estudados.

**PALAVRAS-CHAVE:** Águas Lindas de Goiás; Cartórios de registro de imóveis; Regularização de loteamentos urbanos; Sustentabilidade nas cidades.

**ABSTRACT:** This article deals with the determinants, effects and facilitators of the process of regularizing the registration of urban allotments in the municipality of Águas Lindas de Goiás, in the state of Goiás, within a broader context of the social function of the real estate registry in implementing the principle of sustainability in cities. The research problem consists of the existence of a mismatch between the normative provision for sustainability in cities and the degree of formalization of real estate rights through the real estate registry in Águas Lindas. The article aims to make a diagnosis of the determinants and consequences of the low effectiveness and empirical fruition of sustainability in the jurisdiction of Águas Lindas. The methodology used is quantitative empirical research, based on hypothetical-deductive reasoning. It used face-to-face, structured interview techniques, in the form of a survey, and documentary research carried out in the collection of the Águas Lindas real estate registry cartridge and annexes. The hypothesis of the low social effectiveness of the legislation governing the phenomenon of land regularization and the institutes related to real estate registration in the municipality investigated was corroborated by the research. We therefore conclude that there is a need for a specific public policy in Águas Lindas, including one of an educational nature, carried out by the town hall and the real estate registry cartridge, aimed at guaranteeing the regularization of urban allotments through the public deed of purchase and sale of these assets, followed by the registration of the plots acquired in the neighbourhoods studied.

**KEYWORDS:** Águas Lindas in Goiás; Land registry cartridges; Regularization of urban allotments; Sustainability in cities.

**SUMÁRIO:** 1 Introdução. 2 Estado Ecológico e as dimensões do princípio da sustentabilidade. 3 Métodos, contextualização e coleta de dados. 4 Resultados. 5 Discussão e interpretação dos resultados. 6 Conclusão. 7 Referências.

## 1 Introdução

A previsão normativa do princípio da sustentabilidade nas cidades demonstra-se um imperativo no Brasil há mais de duas décadas, considerando o que dispõe o art. 2º, I, do Estatuto das Cidades<sup>3</sup>. Disso se depreende um amplo rol de deveres estatais em favor dos habitantes urbanos, relativos à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer. No art. 4º, V, do mesmo diploma, estão contemplados institutos jurídicos e políticos passíveis de mobilização ao cumprimento da dimensão sustentável da legislação urbanística,

---

<sup>3</sup> BRASIL. Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2001. Estatuto das Cidades. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

como, por exemplo, a regularização fundiária, pressuposta a demarcação, e a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos. Nesse sentido, o presente artigo versa sobre a função social do registro de imóveis na concretização empírica do princípio da sustentabilidade em prol do desenvolvimento socioambiental das cidades.

Por um lado, a Constituição da República de 1988 foi analítica o suficiente para traçar uma arquitetura normativa própria à política urbana, à luz de uma parcela do texto identificada com o direito à sustentabilidade em termos gerais e a concretização dessa norma no âmbito específico das cidades. Nesses termos, em consonância ao art. 182, *caput* e §1º, do texto constitucional, revelam-se finalidades dessa política econômica o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, sendo o plano diretor caracterizado como o instrumento básico de planejamento da expansão urbana<sup>4</sup>. Por outro, fato é que inúmeros loteamentos urbanos no Brasil têm algum tipo de falha burocrática com aptidão para impedir o registro de compras e vendas dos lotes. Para estudar esse cenário multifacetado, elege-se a cidade de Águas Lindas de Goiás-GO (Águas Lindas) como centro do esforço metodológico aqui proposto. Isso se justifica por conta da factibilidade dos métodos de pesquisa aqui empregados e pelo grau de familiaridade e de acesso aos dados primários pertinentes a essa jurisdição.

Igualmente, assume-se como problema o relacionamento entre a efetivação do princípio da sustentabilidade e o grau de formalização dos direitos adquiridos mediante o registro de imóveis no âmbito da cidade de Águas Lindas. A partir de consulta bibliográfica prévia, conjectura-se hipótese no sentido da existência de um estado de coisas caracterizado pela baixa eficácia social da legislação regente do fenômeno da regularização fundiária e de institutos pertinentes ao registro de imóveis. Assim, os objetivos do presente empreendimento científico consistem em diagnosticar determinantes e efeitos subjacentes ao problema de pesquisa, bem como indicar meios institucionais para evitar e sanear esse problema social.

Justifica-se, portanto, a relevância do tema e da pesquisa pelo fato de a ação de

---

<sup>4</sup> BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

ordenamento territorial urbano, mediante o registro imobiliário, importar em um conjunto de impactos positivos na realização empírica da função social da cidade e da garantia do bem-estar de seus habitantes. A título de exemplo, pode-se citar a redução das tensões sociais em torno da expansão urbana e respectiva judicialização, o aumento da arrecadação de tributos reais, a ampliação do acesso ao crédito imobiliário e ao direito de moradia. Isso porquanto, em termos de relevância social da discussão ora proposta, convém observar que, sem o expediente do registro, não é viável a um habitante da cidade se tornar dono da propriedade urbana. Com efeito, não ostentando a condição de proprietário, não se faculta a um cidadão a obtenção de financiamentos imobiliários baseados em garantia real.

No que toca à metodologia, o desenvolvimento desta pesquisa corresponde a pesquisa quantitativa, calcada em técnicas e procedimentos de caráter empírico, sem abdicar de pretensões propositivas atinentes à intervenção do Poder Público no ambiente social de Águas Lindas. Ademais, a abordagem epistemológica da investigação pauta-se em raciocínio hipotético-dedutivo, ao passo que o processo de estudo é pensado sob a perspectiva descritiva e diagnóstica. Planeja-se, portanto, o emprego de duas técnicas metodológicas: entrevista estruturada (*survey*), aplicado de forma presencial; e pesquisa documental voltada ao acervo do cartório de registro de imóveis e anexos de Águas Lindas de um lado e, de outro, à análise legislativa e bibliográfica pertinente ao sistema de registros de imóveis e sua capacidade de fomentar a inclusão social.

Este artigo apresenta o seguinte itinerário argumentativo dividido em quatro partes, além desta introdução e de considerações finais. A primeira é responsável pela construção do referencial teórico pertinente ao contemporâneo paradigma do Estado Ecológico e às dimensões do desenvolvimento sustentável. A partir desse padrão normativo, concebe-se viável aferir a correção jurídica da realidade eleita como objeto de pesquisa. A segunda parte se dedica a contextualizar a população e a amostragem estatísticas, assim como declinar as limitações metodológicas e as escolhas realizadas na coleta de dados. A terceira parcela do desenvolvimento da pesquisa vocaciona-se a apresentar os resultados da pesquisa. A quarta promoverá uma interpretação eminentemente jurídica dos dados codificados, de modo a falsear, ou não, a hipótese da pesquisa e, por consequência, permitir responder os questionamentos sobre a

efetividade dos registros de imóveis em Águas Lindas.

## 2 Estado Ecológico e as dimensões do princípio da sustentabilidade

O constitucionalismo ecológico tornou-se, há décadas, uma importante agenda diplomática, política e jurídica nas ambiências internacional e brasileira. Com a finalidade de superar a desigualdade social e a degradação ambiental, surgiu no contexto germânico o conceito de Estado Ecológico enquanto chave analítica para a incorporação da dimensão ecológica à busca pela efetivação da dignidade humana imputada ao ente estatal. Por conseguinte, o quadro normativo de matiz constitucional ajusta-se em torno da necessidade de integrar em um mesmo projeto político-jurídico a promoção de múltiplos direitos fundamentais ambientais e sociais, com o fito de garantir o desenvolvimento humano em uma senda sustentável<sup>5</sup>.

Quanto à nova concepção do agir estatal, percebe-se o surgimento de uma modelagem de Estado de Direito informada por preocupações dirigidas ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Assim, a segurança ecológica assume um significativo papel no que toca à promoção do desenvolvimento sustentável e da dignidade da pessoa humana. Ademais, todos os atores públicos e privados são impelidos a guiarem seus comportamentos com amparo em um viés ecológico, compartilhando direitos e responsabilidades, inclusive com as futuras gerações. A literatura dá conta, ainda, da indisputável necessidade de uma quebra de paradigma desde o antropocentrismo para o biocentrismo, informado, inclusive, por um raciocínio ético voltado para a alteridade<sup>6</sup>.

No Brasil, percebe-se que a Constituição da República de 1988 representa um marco singular na tradição pátria, pois nela se preconizou o compromisso direto do Estado Democrático de Direito com relação ao meio ambiente. Há, a propósito, referência explícita ao dever do Poder Público e de toda coletividade em preservá-lo, como se vê no art. 225 do texto constitucional. Sendo assim, a vigente arquitetura

---

<sup>5</sup> SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Princípios de Direito Ambiental**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 63.

<sup>6</sup> GRUBBA, Leilane Serratine; PELLENZ, Mayara. Biocentris, sustainability and alterity ethics. **Revista Brasileira de Direito Animal**, Salvador, v. 16, n. 2, p. 53–63, 2021, p. 58. DOI: 10.9771/rbda.v16i2.44447. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/RBDA/article/view/44447>>. Acesso em: 2 fev. 2024.

constitucional assegura universalmente o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, o que significa, entre outras coisas, a imposição de um complexo normativo que correlacione os seres humanos e a preservação e a proteção da natureza.

Na mesma linha, a sustentabilidade é peça-chave no processo de desenvolvimento nacional, uma vez que a defesa do meio ambiente consiste em princípio geral da economia e do sistema tributário nacional, por força dos arts. 145, §3º, e 170, IV, da Constituição da República de 1988. Em suma, esse princípio tornou-se um importante e flexível conceito jurídico, porquanto expressa os conflitos distributivos espaciais e temporais relacionados aos recursos naturais em termos de gramática constitucional<sup>7</sup>.

No que toca ao conteúdo social do desenvolvimento sustentável, o referente permite conectar o bem-estar humano com cinco componentes primordiais na esteira de uma abordagem normativa: a extrema pobreza, a desigualdade, a mobilidade social, a discriminação e a coesão nacional<sup>8</sup>. Nesses termos, “o desenvolvimento sustentável deve permitir o desenvolvimento humano nos campos: da educação; da saúde; do pleno emprego. Da renda adequada (mínimo social) e bem distribuída; das liberdades políticas, civis”<sup>9</sup>. Por conseguinte, o desenvolvimento sustentável torna-se tanto uma maneira de compreender o mundo quanto um método para resolver problemas sociais. Segundo Kahl, a sustentabilidade comporta um sentido integrativo-tridimensional, pois contempla aspectos ambientais, sociais e econômicos, pressupondo-se, portanto, um nível mínimo de igualdade de oportunidades na autodeterminação de modos de vida em tríplice dimensão<sup>10</sup>. Em resumo, o desenvolvimento sustentável deve propiciar um crescimento econômico que seja, a um só tempo, socialmente inclusivo e ambientalmente sustentável, tudo inspirado em um ideal regulatório de boa governança.

Posto esse panorama fático-normativo, reputa-se cabível empregar a

---

<sup>7</sup> FRANKENBERG, Günther. **A gramática da Constituição e do direito**. Tradução de Elisete Antoniuk. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

<sup>8</sup> SACHS, Jeffrey. **The Age of Sustainable Development**. New York: Columbia University Press, 2015.

<sup>9</sup> WEDY, Gabriel. **Desenvolvimento sustentável na era das mudanças climáticas: um direito fundamental**. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 183.

<sup>10</sup> KAHL, Wolfgang. **Nachhaltigkeitsverfassung**. Tübingen: Mohr Siebeck, 2018, p. 23.

normatividade do princípio da sustentabilidade para avaliar sua efetividade constitucional especificamente no que tange à observância social da legislação regente do registro de imóveis e à adequação sociológica desse arcabouço legal, especificamente na jurisdição de Águas Lindas. Isso porque, fundado na indispensabilidade de respostas sistêmicas e complexas na seara jurídica para lidar com problemas constitucionais ecológicos, demonstra-se desejável assumir em termos propositivos a ecologização do direito<sup>11</sup>. Afinal, “sob um certo ponto de vista, já existe uma conexão próxima entre os projetos normativos e positivo na teoria política. Quem prescreve uma ação deve ser capaz de antecipar suas consequências relevantes em termos normativos”<sup>12</sup>.

### 3 Métodos, contextualização e coleta de dados

Mediante pesquisa documental no cartório de registro de imóveis de Águas Lindas e em banco de dados extraídos em sítios eletrônicos governamentais, especialmente o da Prefeitura da municipalidade, verifica-se que o ordenamento territorial previsto no Plano Diretor do Município de Águas Lindas de Goiás comporta quatro macrozonas: a ambiental que compreende toda a Área de Preservação Ambiental do Rio Descoberto e uma área significativa à esquerda da BR-070; a urbana referente às áreas urbanas já consolidadas; a de expansão, cuja caracterização consiste em área pouco consolidada ou não ocupada, definida pela existência de loteamentos, sem ou com pouca presença de infraestrutura urbana, com cobertura parcial de abastecimento de água, coleta de esgoto e de lixo; e a rural, caracterizada pela existência de fragmentos significativos de vegetação natural ou implantada, entremeados por atividade agrícolas, sítios e chácaras de recreio e pequenos núcleos urbanos esparsos, com atributos geológico-geotécnicos e de relevo os quais exigem

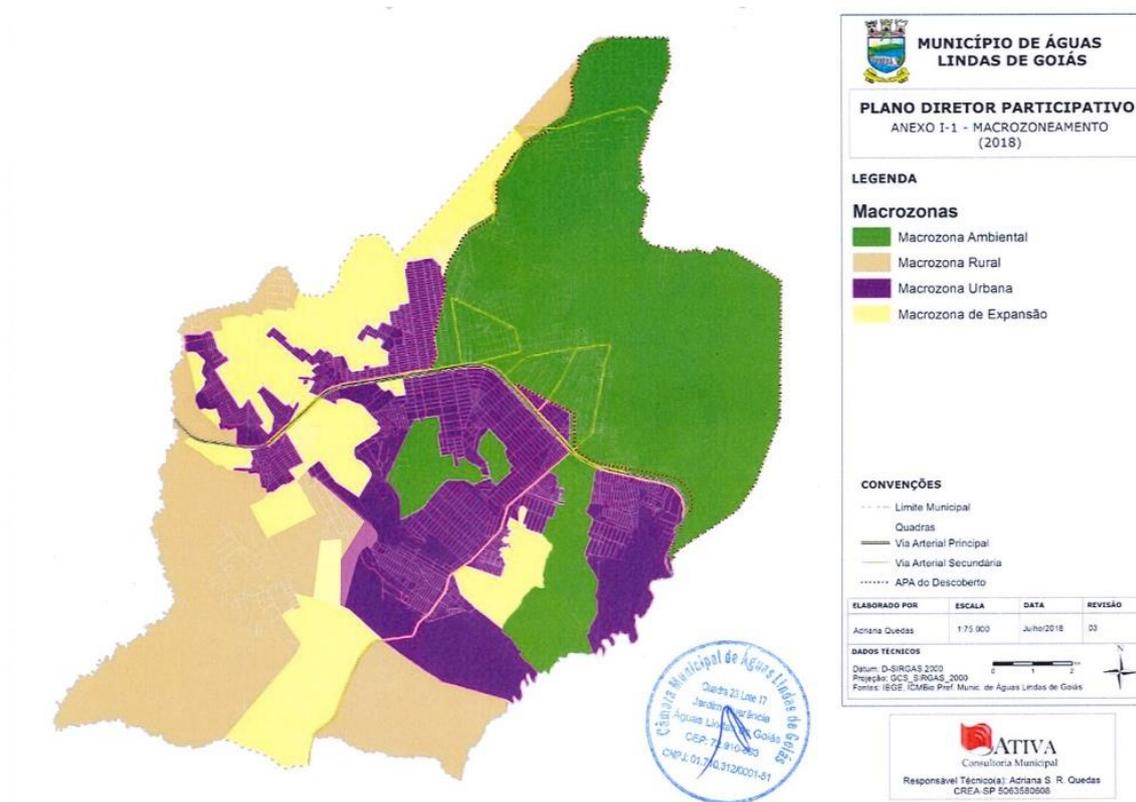
---

<sup>11</sup> FERREIRA, Heline Sivini; MENDONÇA, Ygor de Siqueira Mendes. A ecologização do Direito Ambiental e seus reflexos no Poder judiciário brasileiro. : Tendências da governança judicial ecológica. **Revista Brasileira de Direito Animal**, Salvador, v. 17, p. e172214, 2022. DOI: 10.9771/rbda.v17i0.49565. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/RBDA/article/view/49565>>. Acesso em: 2 fev. 2024.

<sup>12</sup> FERREJOHN, John; PASQUINO, Pasquale. A teoria racional na ciência política: conceitos de racionalidade em teoria política. Tradução de Eduardo Cesar Marques. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 16, n. 45, fev. 2001, p. 6.

critérios específicos para ocupação<sup>13</sup>. Nesse sentido, o macrozoneamento pode ser visualizado no mapa a seguir:

Figura 1 – Mapa do macrozoneamento proposto no Plano Diretor para o Município de Águas Lindas de Goiás



Fonte: Águas Lindas de Goiás, 2019, anexo IV, p. 43.

Em um levantamento realizado com o apoio do Poder Executivo e do Cartório de Registro de Imóveis de Águas Lindas, foram identificados 163 bairros urbanos. Desses, 37 estão em situação irregular, ou seja, não foram aprovados pela Prefeitura Municipal e não possuem registro oficial. Mesmo entre os 126 loteamentos aprovados e registrados, diversos apresentam problemas nas matrículas, fenômeno conhecido como "matrícula encravada". Neste grupo, 34 loteamentos possuem pessoas físicas como proprietárias que originalmente dividiram o loteamento. Devido às mudanças no estado

<sup>13</sup> BRASIL. Águas Lindas de Goiás. **Lei Municipal nº 1.184/2019**. Institui o Novo Plano Diretor do Município de Águas Lindas de Goiás e dá outras providências. Águas Lindas de Goiás, GO: Câmara Municipal de Águas Lindas de Goiás, 2019. Disponível em: <<https://antigo.aguaslindasdegoias.go.gov.br/wp-content/uploads/2019/06/LEI-MUNICIPAL-N%C2%BA-1.184-2019-PLANO-DIRETOR.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2024.

civil desses indivíduos ao longo do tempo (como casamento, separação, divórcio, interdição ou falecimento), há uma grande probabilidade de discrepância entre os dados registrados na matrícula do imóvel e os documentos de transferência de propriedade, especialmente em registros antigos. Em suma, os bairros em questão apresentam alto risco de apresentar desencontros entre os dados que constam nos títulos de transmissão e os que constam no cartório de registro de imóveis.

Problemas de regularização também ocorrem quando o loteamento é realizado por proprietários pessoas jurídicas, uma realidade observada em Águas Lindas. Há casos em que todos os sócios da empresa responsável pelo loteamento faleceram. Além de questões relacionadas aos sujeitos, vários loteamentos enfrentam o problema de unidades imobiliárias vendidas sem a abertura de novas matrículas independentes, caracterizando a "matrícula encravada". Conforme o art. 176, §1º, I, da Lei 6.015/1973, conhecida como a Lei de Registros Públicos (LRP), cada imóvel deve ter uma matrícula própria desde o primeiro registro sob essa lei<sup>14</sup>. Contudo, devido a erros dos cartórios na subdivisão das unidades imobiliárias, não se realizou a adequada individualização e caracterização de cada imóvel em matrículas autônomas. Em vez disso, procedeu-se dentro da mesma matrícula "mãe", sem detalhar os elementos essenciais de cada unidade.

Cuida-se de fenômeno em que as unidades autônomas adquiridas restam "encravadas" na matrícula "mãe" do loteamento, afrontando o princípio da especialidade objetiva do imóvel, segundo o qual cada imóvel deve ter uma matrícula própria desde o primeiro registro, à luz do art. 176, §1º, inc. I, da LRP. Isso porque, por equívoco dos cartórios de registro de imóveis nos parcelamentos das unidades imobiliárias submetidas a loteamento, a individualização e a caracterização de cada imóvel não são feitas em uma matrícula autônoma. Dito de outra forma, ao invés de promover-se a abertura de uma matrícula "filha" para cada lote dividido desde a matrícula "mãe" da gleba de origem, realiza-se esse expediente dentro da matrícula "mãe", sem assentar elementos básicos de cada imóvel. Em suma, a descrição desses bens pelo cartório falha em especificar área, limites, confrontações ou localizações

---

<sup>14</sup> BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

precisas, mencionando apenas uma fração ideal do todo, contrariando o princípio da especialidade registral.

Na realidade de Águas Lindas, pelo menos 12 loteamentos, representando cerca de 1.000 imóveis, sofrem com descrições imobiliárias deficientes. Como exemplo, vale citar os loteamentos Mansões Lago do Descoberto, matrícula 6.246 no cartório de Águas Lindas, e Recreio Águas Lindas I, II e III, porque em todos eles as glebas em nome de uma pessoa física já falecida não foram devidamente registradas.

Atualmente, aproximadamente 65.000 imóveis estão registrados no cartório de Águas Lindas, mas estima-se que outros 120.000 imóveis não foram registrados por diversas razões, incluindo falhas formais ou a incapacidade financeira de cobrir os custos de transferência. Estes imóveis não registrados compõem, no mínimo, 22 loteamentos/bairros não oficializados em Águas Lindas. A sinopse dessa situação pode ser conferida na tabela abaixo:

Tabela 1: Sinopse dos proprietários dos loteamentos

Total de loteamentos em ALGO	Pessoas naturais como proprietários dos loteamentos	Pessoas jurídicas como exclusivas proprietárias de loteamentos
163	34	85
100%	21%	52%

Fonte: elaboração própria.

Após expor a contextualização do objeto de pesquisa e as limitações envolvidas na coleta de dados, optou-se por uma amostragem intencional baseada em quotas. Portanto, a partir do universo de loteamentos/bairros mapeados, selecionou-se nove. Essa escolha justifica-se pelo fato de que, nos demais loteamentos registrados, identificaram-se múltiplos lotes que não puderam ser registrados, principalmente devido a falhas no registro e na manutenção do acervo documental ao longo do tempo.

Sendo assim, adotou-se um recorte metodológico no qual a aplicação dos questionários ocorreu exclusivamente junto aos lotes não registrados pelos adquirentes, pertencentes a loteamentos registrados pelo proprietário loteador, identificados com base nos dados do cartório de registro de imóveis de Águas Lindas. Isso se justifica pela maior probabilidade de identificar uma determinante atitudinal por

parte dos adquirentes, aspecto de maior interesse para a presente pesquisa.

Tabela 2: Sinopse dos dados de registro dos loteamentos

Loteamento	Proprietário que registrou	Data Registro	Cartório de registro	Matrícula
1 Parque da Barragem	Grupo empresarial A	20.01.1981	Luziânia	42.671
2 Cidade Jardim	Grupo empresarial B	10.10.1996	Santo Antônio do Descoberto - SAD	5915
3 Jardim da Barragem I	Grupo empresarial B	17.07.1996	SAD	6095
4 Jardim da Barragem II	Grupo empresarial C	17.07.1996	SAD	6099
5 Jardim da Barragem VI		14.10.1996	SAD	6457
6 Jardim da Barragem III		09.10.1996	SAD	6189
7 Jardim da Barragem IV		09.10.1996	SAD	6191
8 Jardim da Barragem IV – Expansão.		09.10.1996	SAD	6193
9 Jardim da Barragem V		14.10.1996	SAD	5943

Fonte: elaboração própria.

Importante notar que, dentre os nove loteamentos escolhidos para o estudo, o loteamento Parque da Barragem foi o único realizado pelo grupo empresarial A, sendo também o primeiro a ser registrado (20/01/1981) e, conseqüentemente, o único no Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia. Os demais foram registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Descoberto-GO, todos em 1996. Dois destes oito foram registrados por um segundo grupo empresarial e os seis restantes, por um terceiro grupo.

Portanto, salvo o loteamento Parque da Barragem, os oito restantes compartilham um fluxo de eventos comuns decorrentes dos modelos de negócios adotados pelos proprietários. Esses acontecimentos resultaram em obstáculos para o

registro regular dos imóveis. Primeiramente, a gleba de origem foi adquirida em condomínio civil, isto é, por mais de um proprietário. Em segundo lugar, os lotes eram vendidos como frações ideais do todo, dentro da matrícula mãe, sem abertura de novas matrículas, apresentando o problema da matrícula 'encravada'. Em terceiro lugar, ocorria a dissolução do condomínio com a criação de uma nova matrícula, sem que os compradores menores consentissem com a operação. Por fim, novas vendas de frações ideais eram realizadas sem a devida abertura de matrículas correspondentes.

Após detalhar esse histórico, a partir dos loteamentos escolhidos, 277 lotes ainda não registrados foram selecionados para aplicar a entrevista estruturada presencialmente. Considerando o caráter não probabilístico da amostragem por 'quotas', justificado analiticamente, os participantes foram identificados por meio de buscas nos sistemas informatizados do Cartório de Registro de Imóveis de Águas Lindas<sup>15</sup>. A distribuição da amostra, considerando os loteamentos analisados, foi a seguinte:

Tabela 3: Quantitativo de questionários por bairro

Setor/bairro	Quantidade
Parque da Barragem	66
Jardim da Barragem I a VI	192
Cidade Jardim	19
<b>Total</b>	<b>277</b>

Fonte: elaboração própria.

Selecionada a amostra de 277 lotes investigados, registra-se que 101 não responderam ao questionário, por estarem vazios (30 casos), vagos/lote sem construção (26 casos), alugados (43 casos) ou não cooperação por parte dos potenciais entrevistados (2 casos). Sendo assim, o procedimento de pesquisa resultou em 176 respondentes no universo de 9 loteamentos. Esses foram categorizados em três grupos, em função dos grupos de loteadores. Dessa forma, tem-se a quantidade de *surveys* respondidos assim distribuídos:

<sup>15</sup> RAPPLEY, Tim. Sampling strategies in qualitative research. FLICK, Uwe (org.). **The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis**. Londres: SAGE Publications, 2014.

Tabela 4: Questionários respondidos por grupos de loteamentos

Parque da Barragem VIII e IX (grupo empresarial A)	Cidade Jardim e Jardim da Barragem I (grupo empresarial B)	Jardim da Barragem II a VI (grupo empresarial C)
65	41	70
36,93%	23,30%	39,77%
176		

Fonte: elaboração própria.

Em caráter descritivo, pôde-se estratificar os respondentes de acordo com diversas variáveis pessoais. Com efeito, tornou-se possível estabelecer diferenças entre aqueles a partir de variáveis como comportamentos ou percepções em relação ao fenômeno aqui estudado<sup>16</sup>. No entanto, na condição de limitação à essa sistematização, urge também o registro de que um quantitativo relevante de participantes optaram por não declinar determinadas informações pessoais.

De acordo com a variável etária, 103 entrevistados forneceram a idade. A partir disso, obteve-se uma média de 46 anos para a idade dos respondentes. Além disso, os respondentes inseridos nos grupos de 30 a 59 anos revelaram-se os mais colaborativos. Essa clivagem é visualizável na tabela que segue:

Tabela 5: Distribuição da faixa etária dos entrevistados

Faixa etária (a média de idade encontrada: 46,95)	Total de entrevistados 103	100,00%
até 19	2	1,94%
20 a 29	11	10,68%
30 a 39	19	18,45%
40 a 49	27	26,21%
50 a 59	29	28,16%
60 a 69	12	11,65%
70 a 79	3	2,91%
80 a 89	2	1,94%

Fonte: elaboração própria.

<sup>16</sup> RIBEIRO, Ludmila Mendonça Lopes; VILAROUCA, Márcio Grijó. Como devo fazer entrevistas? QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo; FEFERBAUM, Marina (coord.). **Metodologia da pesquisa em direito: técnicas e abordagens para elaboração de monografias, dissertações e teses**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2019, p. 260.

Diante da expectativa média de vida do brasileiro, é razoável estimar que as situações sucessórias dos respondentes que se encontram na faixa etária de 70 a 89 anos (aprox. 5%), tendem a representar desafios no curto-médio prazo para os herdeiros no inventário, devido à falta de formalização de suas propriedades.

No que diz respeito à variável estado civil, dentre as 159 respostas obtidas, os casados formam o grupo mais numeroso, seguidos pelos solteiros, conforme apresentado na tabela a seguir:

Tabela 6: Distribuição do estado civil dos entrevistados

Estado Civil	Geral		Parque da Barragem		Jardim da Barragem		Cidade Jardim	
Solteiro(a)	38	23,90%	5	21,74%	1 6	17,98%	1	14,29%
Casado(a)	103	64,78%	1 5	65,22%	6 5	73,03%	5	71,43%
União estável - comunhão	1	0,63%	0	0,00%	1	1,12%	0	0,00%
Divorciado(a)	7	4,40%	1	4,35%	2	2,25%	1	14,29%
Viúvo(a)	10	6,29%	2	8,70%	5	5,62%	0	0,00%
	159		2 3		8 9		7	

Fonte: elaboração própria.

Considerando que a maioria dos entrevistados é casada e que muitos imóveis não estão registrados, pode-se inferir que, em vendas ou separações judiciais, haverá dificuldades para a observância do regime de bens, conforme o art. 1.576 do Código Civil<sup>17</sup>. Em termos familiares, essa situação não afeta apenas os cônjuges, mas também os filhos, tendo em vista que estes podem enfrentar dificuldades para exercer seus direitos sucessórios, dado que seus progenitores não figuram como proprietários registrados dos imóveis.

Em suma, o perfilamento dos respondentes revela nuances importantes sobre a propriedade e o registro de imóveis que refletem desafios potenciais para a

<sup>17</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

regularização dos loteamentos urbanos em Águas Lindas. Assim, essa aproximação contextual não apenas lança luzes sobre os obstáculos enfrentados pelos proprietários em situações de inventário e transações imobiliárias, mas também sublinha a importância de abordagens legais e administrativas mais eficazes para mitigar tais dificuldades. À luz desses insights preliminares, a próxima seção deste estudo se volta para a apresentação dos resultados da coleta de dados. Serão detalhados os padrões e tendências identificados, os quais fornecerão uma base empírica para discutir as implicações práticas desses achados, buscando caminhos que possam facilitar a formalização das propriedades e, conseqüentemente, contribuir para a melhoria da gestão de registros imobiliários nos contextos brasileiro em geral e da cidade de Águas Lindas em específico.

#### 4 Resultados

A coleta de dados evidenciou a presença de convergências e divergências no universo de lotes não registrados, mas componentes de loteamentos devidamente submetidos a registro. Nessa linha, com a finalidade de apresentar os resultados decorrentes da aplicação dos questionários, entendeu-se necessário promover uma codificação dos bairros analisados em função dos grupos empresariais responsáveis pelo loteamento da gleba de origem. Por clareza, é necessário considerar que “codificar, então, é um método que permite ao pesquisador organizar e agrupar dados codificados em categorias ou famílias pelo compartilhamento de suas características”<sup>18</sup>.

Sendo assim, os bairros foram categorizados em três grupos, baseados nos respectivos loteadores: o G1 composto por Parque da Barragem VIII e IV, loteados pelo grupo empresarial A; o G2 integrado por Cidade Jardim e Jardim da Barragem I, cujo loteamento se deu por iniciativa do grupo empresarial B; e o G3 que diz respeito ao Jardim da Barragem II a VI, de responsabilidade do grupo empresarial C.

A segmentação relativa aos grupos empresariais loteadores justifica-se pela constatação no curso da pesquisa que a deficiência de conhecimento sobre a necessidade do registro de imóveis consiste em problema comum a todas as faixas

---

<sup>18</sup> SAMPAIO, Rafael Cardoso; LYCARIÃO, Diógenes. **Análise de conteúdo categorial: manual de aplicação**. Brasília: Enap, 2021, p. 46.

etárias e estados civis.

Em relação à elaboração das entrevistas estruturadas, para além das considerações postas nas seções antecedentes, que explicitaram, por exemplo, a pertinência da aplicação de questionários no âmbito de processo de pesquisa hipotético-dedutivo, importa, ainda, argumentar que esse instrumento bem serve para captar dos respondentes reações aos estímulos do pesquisador. Logo, “o *survey* operacionaliza conceitos abstratos (...) que devem ser medidos da forma mais objetiva possível a fim de gerar dados comparáveis que sejam válidos e consistentes”<sup>19</sup>.

Ao elaborar os quesitos, considerando o perfilamento do público respondente e as circunstâncias subjacentes à aplicação dos questionários, preocupou-se especialmente em evitar erros de semântica. Buscou-se, portanto, evitar problemas de falta de familiaridade com o sistema registral brasileiro a partir de indagações diretas atinentes às operações imobiliárias concretas e rotineiras, ao passo que conceitos jurídicos de natureza mais abstratos foram evitados com a intenção de resguardar a pesquisa de problemas de vagueza<sup>20</sup>.

Sendo assim, no que tange ao roteiro da entrevista estruturada, o questionário aplicado continha oito perguntas a seguir discriminadas:

1. Você comprou o imóvel diretamente da loteadora?
2. Você comprou o lote há mais de 5 anos?
3. Você já fez a escritura pública de compra e venda do seu imóvel?
4. Você acredita que ter a escritura em seu nome lhe torna dono do imóvel?
5. O loteador lhe informou da necessidade do registro para ser proprietário do imóvel?
6. Você sabe que no Brasil uma pessoa só se torna proprietária de um imóvel após o registro?
7. Você deixou de registrar o imóvel por falta de dinheiro?
8. Você deixou de registrar o imóvel por falta de tempo?

Em seqüência à ordem dos quesitos, a resultante dos dados coletados são os seguintes:

---

<sup>19</sup> MASSON, Pedro; PEREIRA FILHO, Álvaro J. Opinião pública. SHIKIDA, Claudio D.; MONASTERIO, Leonardo; NERY, Pedro Fernando (eds.). **Guia brasileiro de análise de dados: armadilhas & soluções**. Brasília: Enap, 2021, p. 234.

<sup>20</sup> *Ibid.*, p. 235.

Tabela 7: Resultados do primeiro quesito do questionário

1. Você comprou o imóvel diretamente da loteadora?					
	sim		não		Total
	Qtde	%	Qtde	%	
G1	31	47,69%	34	52,31%	65
G2	15	36,59%	26	63,41%	41
G3	23	32,86%	47	67,14%	70
Todos	69	39,20%	107	60,80%	176

Fonte: elaboração própria.

Nesse sentido, os resultados da pesquisa indicam que a maioria dos adquirentes (mais de 60%) não realizou a compra diretamente da loteadora. Essa informação é relevante pois a aquisição diretamente das loteadoras tende a indicar um processo com menos dificuldades na solução de eventuais problemas registrai, possessórios e sucessórios, dado que estes grupos empresariais geralmente mantêm registros detalhados dos compradores para o controle de pagamentos.

Adicionalmente, transações feitas sem o intermédio da loteadora frequentemente ocorrem com maior grau de informalidade. Isso implica maiores desafios na obtenção de documentos necessários para o registro da propriedade, pela ausência de um intermediário experiente, como seria a loteadora.

Dentre os grupos analisados, o G3 loteado pelo grupo empresarial B é aquele que potencialmente enfrenta mais problemas na documentação para registro. Por outro lado, os lotes do G1, cujo loteamento se deu por iniciativa do grupo empresarial A tendem a apresentar processos de regularização com menor complexidade.

A segunda pergunta do questionário buscava entender se o adquirente havia comprado o imóvel há mais de cinco anos:

Tabela 8: Resultados do segundo quesito do questionário

2. Você comprou o lote há mais de 5 anos?					
	sim		não		Total
	Qtde	%	Qtde	%	
G1	64	98,46%	1	1,54%	65
G2	40	97,56%	1	2,44%	41

G3	68	97,14 %	2	2,86%	70
Todos	172	97,73 %	4	2,27%	176

Fonte: elaboração própria.

Nesse cenário, constata-se que quase todos os entrevistados adquiriram seus imóveis há mais de 5 anos. A relevância desta questão baseia-se na possibilidade de usucapião, conforme o art. 1.240 do Código Civil. Assim, a usucapião surge como uma solução para suprir eventuais requisitos formais ausentes necessários ao registro, visto que seus requisitos essenciais incluem a posse do imóvel como moradia própria e sem contestação, de acordo com o mencionado artigo.

Em termos numéricos, considerando os nove loteamentos analisados, mais de 97% dos entrevistados afirmaram ter comprado os imóveis há mais de 5 anos. Somente o loteamento Cidade Jardim apresentou uma média de tempo de aquisição ligeiramente inferior, com 80% das compras realizadas nesse período, o que ainda representa a maioria.

A terceira questão do questionário refere-se ao documento que formaliza a aquisição do imóvel, frequentemente conhecido como 'escritura do imóvel'. Os resultados obtidos foram os seguintes:

**Tabela 9: Resultados do terceiro quesito do questionário**

	3. Você já fez a escritura pública de compra e venda do seu imóvel?				Total
	sim		não		
	Qtde	%	Qtde	%	
G1	6	9,23%	59	90,77%	65
G2	21	51,22%	20	48,78%	41
G3	27	38,57%	43	61,43%	70
Todos	54	30,68%	122	69,32%	176

Fonte: elaboração própria.

Para essa indagação, o G2 teve o melhor desempenho, mas com apenas 51,22% do total. No G1, apresentou-se um desempenho preocupante, uma vez que 90,77% dos adquirentes informaram possuir pendência na formalização da compra e venda dos

imóveis por escritura pública.

Por sua vez, o quarto quesito pautou-se no grau de conhecimento jurídico dos respondentes acerca do direito registral. A resultante é sistematizada da seguinte forma:

**Tabela 10: Resultados do quarto quesito do questionário**

---

**4. Você acredita que ter a escritura em seu nome lhe torna dono do imóvel?**

---

	sim		não		Total
	Qtd.	%	Qtd.	%	
G1	63	96,92%	2	3,08%	65
G2	37	90,24%	4	9,76%	41
G3	66	94,29%	4	5,71%	70
Todos	166	94,32%	10	5,68%	176

---

Fonte: elaboração própria.

Logo, para mais de 90% dos entrevistados, a simples ação de 'escriturar' o imóvel seria suficiente para que o comprador se torne proprietário do bem. Essa concepção equivocada torna-se ainda mais notável ao analisarmos os resultados em relação às respostas da pergunta 6, que, intencionalmente, foi posicionada fora de sequência na pesquisa. O objetivo dessa estratégia foi minimizar o viés e obter respostas mais autênticas. Os resultados obtidos para a questão 6 foram os seguintes:

**Tabela 11: Resultados do sexto quesito do questionário**

---

**6. Você sabe que no Brasil uma pessoa só se torna proprietária de um imóvel após o registro?**

---

	sim		não		Total
	Qtde	%	Qtde	%	
G1	62	95,38%	3	4,62%	65
G2	30	73,17%	11	26,83%	41
G3	65	92,86%	5	7,14%	70
Todos	157	89,20%	19	10,80%	176

---

Fonte: elaboração própria.

Em síntese, embora mais de 90% dos entrevistados acreditem que basta escriturar um lote para se tornarem proprietários, cerca de 89% reconhecem que, conforme o direito brasileiro, a propriedade só se efetiva com o registro. Esse aparente paradoxo sugere uma lacuna no entendimento público sobre a necessidade de vincular a escritura pública de compra e venda ao registro para a aquisição legítima da propriedade.

A análise conjunta das respostas às perguntas 4 e 6 revela uma notável contradição: a maioria dos respondentes percebe a escritura pública como suficiente para a posse do imóvel urbano, enquanto uma porcentagem semelhante está ciente de que, no Brasil, a propriedade de um imóvel só é assegurada com seu registro. Isso indica uma possível confusão entre considerar o registro e a lavratura de escritura pública como alternativas equivalentes para a aquisição da propriedade imobiliária urbana.

No que concerne ao quinto quesito, buscou-se investigar a dinâmica de informação entre os respondentes e os loteadores para avaliar o nível de consciência jurídica dos participantes sobre seus direitos de propriedade. Os resultados obtidos foram os seguintes:

**Tabela 12: Resultados do quinto quesito do questionário**

---

5. O loteador lhe informou da necessidade do registro para ser proprietário do imóvel?

---

	sim		não		Total
	Qtd e	%	Qtde	%	
G1	24	36,92%	41	63,08%	65
G2	14	34,15%	27	65,85%	41
G3	26	37,14%	44	62,86%	70
Todos	64	36,36%	112	63,64%	176

---

Fonte: elaboração própria.

A resposta à quinta pergunta revela um motivo pelo qual muitos adquirentes desconhecem a necessidade de registrar a escritura pública para afirmar a propriedade do imóvel: aproximadamente 63,64% dos loteadores não informam os compradores sobre a obrigatoriedade desse registro. É consabido que, frequentemente, os contratos

de compra e venda não incluem essa informação crucial.

Os itens 7 e 8 do questionário foram desenvolvidos com o objetivo explorar por que os entrevistados não realizam o registro dos imóveis, investigando além da falta de informação e de conhecimento abordada nas perguntas anteriores. As respostas apontaram para fatores atitudinais, como a falta de recursos financeiros ou de tempo. Os resultados obtidos foram os seguintes:

Tabela 13: Resultados do sétimo quesito do questionário

	sim		não		Total
	Qtde	%	Qtde	%	
	G1	45	69,23%	20	
G2	30	73,17%	11	26,83%	41
G3	58	82,86%	12	17,14%	70
Todos	133	75,57%	43	24,43%	176

Fonte: elaboração própria.

Tabela 14: Resultados do oitavo quesito do questionário

	sim		não		Total
	Qtde	%	Qtde	%	
	G1	36	55,38%	29	
G2	13	31,71%	28	68,29%	41
G3	8	11,43%	62	88,57%	70
Todos	57	32,39%	119	67,61%	176

Fonte: elaboração própria.

Sobre as duas variáveis investigadas no tangente à ausência de registro de imóveis, 75,14% dos respondentes informaram que não registraram por falta de dinheiro e 32,56% por falta de tempo. Importar notar que as duas variáveis não são excludentes, pois o mesmo entrevistado pôde responder afirmativamente a mais de uma das indagações. Logo, conclui-se que o maior entrave ao registro de imóveis é econômico no que toca à amostragem pesquisada.

## 5 Discussão e interpretação dos resultados

A apresentação dos resultados da pesquisa possibilitou identificar determinantes significativos em relação aos desafios enfrentados pelos adquirentes de imóveis na formalização da propriedade em Águas Lindas. A esse propósito, destaca-se a relevância da conscientização sobre o processo de registro. Sendo assim, a presente seção se dedica discutir essas causas e efeitos, de modo a melhor delinear as barreiras que impedem a efetivação do princípio da sustentabilidade nas cidades, pelo menos no que diz respeito ao registro de bens imóveis urbanos, bem como explorar potenciais soluções para endereçar os obstáculos persistentes.

Certamente, existem múltiplos fatores explicativos dos impedimentos ao registro de imóveis. No entanto, com base na amostra estatística analisada nesta investigação, podemos concluir, com relativa segurança, pela existência de duas causas primordiais. Primeiramente, a qualificação subjetiva do alienante muitas vezes se torna desatualizada devido à inatividade prolongada dos adquirentes em registrar a transação imobiliária, como observado no loteamento Parque da Barragem, que conta com cerca de 4 mil lotes ofertados pelo grupo econômico A. Em segundo lugar, as unidades rotineiramente não são devidamente identificadas e individualizadas, resultando em vendas 'encravadas' na matrícula 'mãe', como no loteamento gerenciado pelo grupo econômico C, que abrange aproximadamente 22 mil lotes.

Quando os adquirentes demoram para registrar seus títulos de aquisição, estes documentos deixam de refletir a situação atual dos vendedores, sejam estas pessoas naturais ou jurídicas. Isso gera problemas de segurança jurídica para todas as partes envolvidas, além de terceiros, porquanto os títulos aquisitivos se tornam incapazes de registro sem a prévia atualização das matrículas dos imóveis, em conformidade com o princípio da continuidade vigente no direito registral.

Antes da promulgação da Lei de Parcelamento Urbano e da LRP, muitos loteamentos eram organizados por pessoas naturais, com os lotes especificados dentro da gleba 'mãe', sem, no entanto, contar com uma individualização adequada quanto a parâmetros básicos, tais como área, limites, confrontações e matrícula própria.

Os problemas potenciais decorrentes da falha no registro de imóveis são consideráveis. Por exemplo, enquanto um adquirente posterga o registro de seu título de aquisição, o alienante pode sofrer mudanças em seu estado civil, capacidade legal

ou até mesmo falecer. Se o alienante vier a falecer, o adquirente não conseguirá registrar o lote adquirido sem que antes seja realizado o inventário do falecido, criando um complexo problema jurídico à medida que os proprietários, sejam pessoas físicas ou jurídicas, passam por mudanças civis que devem ser refletidas na matrícula do bem. Além disso, a transferência de direitos de aquisição sem o devido registro na matrícula incrementa o descompasso entre o registro de imóveis e a realidade factual.

Esses problemas não são limitados aos sujeitos de direito envolvidos, mas também podem se referir ao próprio objeto da transação. Muitos loteamentos apresentam unidades imobiliárias vendidas sem a abertura de novas matrículas independentes, caracterizando o referido fenômeno da matrícula 'encravada', o qual viola o princípio setorial da especialidade objetiva do imóvel.

Adicionalmente, quanto mais tempo transcorre sem o registro do título pelo adquirente, maiores são as chances de que o alienante perca a capacidade civil para realizar a venda. Ilustrativamente, há casos em que após um longo período um ou todos os alienantes faleceram, deixando os adquirentes sem meios de transladar para si a propriedade imobiliária.

Sendo assim, há diversos determinantes que impedem o registro de títulos causais, sendo que, por vezes, as empresas loteadoras ou corretoras lucram com essa situação ao cobrar pela transferência oficiosa das propriedades, fenômeno conhecido enquanto 'contrato de gaveta'. Este procedimento se assemelha ao instituto da enfiteuse, expressamente proibido pelo art. 2.038 do CC, embora permitido pelo art. 686 do Código Civil de 1916<sup>21</sup>.

Mesmo tendo em conta a possibilidade de realizar um contrato de compra e venda 'com pessoa a declarar', conforme previsto nos arts. 467 e seguintes do Código Civil, é importante notar que essa indicação só é válida até a 'conclusão do contrato, salvo estipulação em contrário', em consonância ao art. 468 dessa codificação<sup>22</sup>. Assim, a pessoa nomeada assume 'as obrigações decorrentes do contrato desde o momento

---

<sup>21</sup> BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em:

<<http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/websearch?openagent&tipo=LEI&codigo=3.071&ementa=2&data=19160101>>. Acesso em: 15 jan. 2024.

<sup>22</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

de sua celebração', como se vê no art. 469 do mesmo diploma. Em outras palavras, a nomeação de um adquirente para o imóvel é permitida somente até o momento da quitação, após o qual o loteador não pode mais transferir o bem repetidamente para outros compradores, uma prática comum que enfraquece o sistema devido à sua informalidade e aos riscos associados. Esse cenário se deve ao fato de que os cartórios extrajudiciais devem seguir o princípio constitucional da legalidade, enquanto muitas empresas no mercado imobiliário preferem operar de maneira informal.

Além de cobrar pela anuência na cessão de promessas de compra e venda ou mesmo na transferência das propriedades, imobiliárias e loteadoras também recebem pela outorga da escritura pública definitiva de compra e venda, prática juridicamente proibida, haja vista que o adquirente, uma vez quitado o imóvel, tem o direito de exigir tal outorga, inclusive por meio judicial, conforme o art. 27 da Lei 6.766/1979<sup>23</sup> e os arts. 15, 16 e 17 do Decreto-Lei 58/1937<sup>24</sup>, bem como os arts. 15 a 17 do Decreto 3.079/1938<sup>25</sup>. Dessa forma, essas entidades causam uma série de prejuízos aos compradores dos imóveis.

Ainda, a ausência de registro amplifica perdas para menores de idade, herdeiros e cônjuges em casos de separação ou sucessão *causa mortis*, uma vez que, sem o expediente registral, torna-se dificultoso comprovar a aquisição, reivindicar e proteger os direitos patrimoniais relacionados ao bem imóvel.

Por outro lado, os próprios loteadores enfrentam ações judiciais. Isso acontece quando credores dos compradores movem processos contra o loteador, ainda registrado como proprietário no cartório, uma vez que o título de compra e venda não foi registrado pelo adquirente. Em casos assim, compete à loteadora apenas a denúncia da lide, amparada pelos arts. 125 a 129 do Código de Processo Civil<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Parcelamento do Solo Urbano. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766compilado.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

<sup>24</sup> BRASIL. Presidência da República. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

<sup>25</sup> BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938**. Regulamenta o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/decreto/1930-1949/D3079.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

<sup>26</sup> \_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <<http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/websearch?openagent&tipo=LEI&codigo=13.105&ementa=2&data=20150316>>. Acesso em: 15 jan. 2024.

Outra complicação surge quando um imóvel é vendido a mais de uma pessoa, tendo em vista que o alienante, aproveitando-se da cultura de não registro e da certidão da matrícula do imóvel, vende o bem novamente, sabendo que o primeiro comprador não efetuou o registro. Essa situação é comum na realidade brasileira, sendo pacífica a orientação jurisprudencial, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que é dono aquele que primeiro registrar. Dito de forma direta, se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. Até mesmo no âmbito criminal, a falta de registro dos contratos de compra e venda de imóveis ocasiona malefícios sociais, ao permitir, por exemplo, a ocultação de patrimônio e a lavagem de dinheiro.

Diante de tantos problemas resultantes da não formalização das propriedades imobiliárias, infere-se que essa omissão prejudica a efetivação do princípio da sustentabilidade na seara urbana. Isso porque contribui para a proliferação de imóveis em situação registral irregular, assim como verifica-se que o acesso à moradia própria é um importante meio de inclusão social e um estímulo à economia local.

## **6 Conclusão**

O presente artigo inseriu-se dentro de um contexto fático-normativo mais amplo atinente à função social do registro de imóveis na concretização do princípio da sustentabilidade no âmbito das cidades. De modo específico, versou sobre determinantes, efeitos e facilitadores referentes ao processo de regularização registral de loteamentos urbanos. Adotou-se, ainda, o município de Águas Lindas de Goiás, no Estado de Goiás, como referencial metodológico para a presente pesquisa.

De início, logrou-se construir um parâmetro avaliativo baseado na juridicidade do princípio da sustentabilidade em sua tríplice dimensão no contexto do Estado Ecológico instituído pela Constituição de 1988. Diante desse modelo, cuidando-se de uma pesquisa quantitativa vertida em entrevista presencial e estruturada no formato de *survey*, complementada por pesquisa documental em acervo do cartório de registro de imóveis de Águas Lindas, procedeu-se a explicitação e explanação dos métodos empregados e do contexto do tema e do problema de pesquisa, além de referenciar a coleta dos dados primários. Em seguida, os resultados derivados da aplicação dos

questionários e, conseqüentemente, dos dados recolhidos foram apresentados, à luz das oito perguntas componentes do questionário. Enfim, o desfecho se deu por intermédio de um esforço interpretativo de caráter jurídico-sociológico centrado na significância dos resultados alcançados sob as perspectivas da realidade de Águas Lindas no específico e do cenário normativo do sistema registral de bens imóveis no Brasil.

Sendo assim, verticalizou-se o raciocínio em análise crítica sobre o deficiente relacionamento entre a previsão normativa da sustentabilidade nas cidades e o grau de formalização dos direitos imobiliários que perpassa, necessariamente, pelo registro de imóveis no âmbito de Águas Lindas. Nesse sentido, restou corroborada a hipótese de baixa eficácia social da legislação regente do fenômeno da regularização fundiária e de institutos pertinentes ao registro de imóveis na jurisdição investigada.

Igualmente, reputa-se atendido o objetivo traçado no planejamento da pesquisa, notadamente realizou-se um diagnóstico dos determinantes e efeitos da baixa efetividade apontada e, por consequência, da fruição empírica da sustentabilidade na cidade de Águas Lindas, sem descuidar de realizações propositivas no sentido de evitar, minorar e sanear o problema imobiliário e urbanístico nesta pesquisa analisado.

Conclui-se, portanto, pela necessidade de política pública específica no âmbito de Águas Lindas, inclusive de caráter educacional, levada a efeito pela prefeitura do município e pelo cartório de registro de imóveis, vocacionada a garantir a regularização de loteamentos urbanos pela escritura pública de compra e venda desses bens, seguida de registro dos lotes adquiridos.

## 7 Referências

- AGUIAR, Mariana Moreira. **A elevação dos preços dos imóveis no Brasil de 2002 a 2013: uma abordagem teórica, histórica e econométrica**. 2014. 93 f. Dissertação (Mestrado em Economia) - Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014. Disponível em: <<https://www.cedeplar.ufmg.br/en/component/phocadownload/category/78-2014?download=321:a-elevacao-dos-precos-dos-imoveis-no-brasil-de-2002-a-2013-uma-abordagem-teorica-historica-e-econometrica-marina-moreira-de-aguiar>>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- BRASIL. Águas Lindas de Goiás. **Lei Municipal nº 1.184/2019**. Institui o Novo Plano Diretor do Município de Águas Lindas de Goiás e dá outras providências. Águas Lindas de Goiás, GO: Câmara Municipal de Águas Lindas de Goiás, 2019. Disponível em: <<https://antigo.aguaslindasdegoias.go.gov.br/wp-content/uploads/2019/06/LEI-MUNICIPAL-N%C2%BA-1.184-2019-PLANO-DIRETOR.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <<http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/websearch?openagent&tipo=LEI&codigo=3.071&ementa=2&data=19160101>>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Parcelamento do Solo Urbano. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766compilado.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 10.257, de 11 de julho de 2001**. Estatuto das Cidades. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <<http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/websearch?openagent&tipo=LEI&codigo=13.105&ementa=2&data=20150316>>. Acesso em: 15 jan. 2024.
- \_\_\_\_\_. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Regularização Fundiária. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

\_\_\_\_\_. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

\_\_\_\_\_. Presidência da República. **Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938**. Regulamenta o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/decreto/1930-1949/D3079.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm)>. Acesso em: 15 jan. 2024.

FERREIRA, Heline Sivini; MENDONÇA, Ygor de Siqueira Mendes. A ecologização do Direito Ambiental e seus reflexos no Poder judiciário brasileiro: tendências da governança judicial ecológica. **Revista Brasileira de Direito Animal**, Salvador, v. 17, p. e172214, 2022. DOI: 10.9771/rbda.v17i0.49565. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/RBDA/article/view/49565>>. Acesso em: 2 fev. 2024.

FEREJOHN, John; PASQUINO, Pasquale. A teoria racional na ciência política: conceitos de racionalidade em teoria política. Tradução de Eduardo Cesar Marques. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 16, n. 45, fev. 2001.

FRANKENBERG, Günther. **A gramática da Constituição e do direito**. Tradução de Elisete Antoniuk. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

GRUBBA, Leilane Serratine; PELLEZZI, Mayara. Biocentris, sustainability and alterity ethics. **Revista Brasileira de Direito Animal**, Salvador, v. 16, n. 2, p. 53–63, 2021. DOI: 10.9771/rbda.v16i2.44447. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/RBDA/article/view/44447>>. Acesso em: 2 fev. 2024.

KAHL, Wolfgang. **Nachhaltigkeitsverfassung**. Tübingen: Mohr Siebeck, 2018.

MASSON, Pedro; PEREIRA FILHO, Álvaro J. Opinião pública. SHIKIDA, Claudio D.; MONASTERIO, Leonardo; NERY, Pedro Fernando (eds.). **Guia brasileiro de análise de dados: armadilhas & soluções**. Brasília: Enap, 2021.

RAPLEY, Tim. Sampling strategies in qualitative research. FLICK, Uwe (org.). **The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis**. Londres: SAGE Publications, 2014.

RIBEIRO, Ludmila Mendonça Lopes; VILAROUCA, Márcio Grijó. Como devo fazer entrevistas? QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo; FEFERBAUM, Marina (coord.). **Metodologia da pesquisa em direito: técnicas e abordagens para elaboração de monografias, dissertações e teses**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.

SACHS, Jeffrey. **The Age of Sustainable Development**. New York: Columbia University Press, 2015.

SAMPAIO, Rafael Cardoso; LYCARIÃO, Diógenes. **Análise de conteúdo categorial: manual de aplicação**. Brasília: Enap, 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Princípios de Direito Ambiental**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

STEINBERG, Rudolf. **Der Ökologische Verfassungsstaat**. Frankfurt am Main: Suhrkamp, 1998.

WEDY, Gabriel. **Desenvolvimento sustentável na era das mudanças climáticas: um direito fundamental**. São Paulo: Saraiva, 2018.

---

Como citar:

CAMPOS, Rafael Soares da Fonseca. FERREIRA, Sandro Alexander. Sustentabilidade nas cidades pela via do registro de imóveis: investigação sobre determinantes, efeitos e facilitadores da eficácia social da regularização imobiliária no município de Águas Lindas de Goiás-GO. **Revista Brasileira de Direito Animal – Brazilian Animal Rights Journal**, Salvador, v. 19, n. 2, p. 1-29, Mai/Ago - 2024. DOI: (endereço do DOI desse artigo). Disponível em: [www.rbda.ufba.br](http://www.rbda.ufba.br).

---

*Originais recebido em: 28/05/2024.*

*Texto aprovado em: 30/05/2024.*