

CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES FARIA – UNIALFA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU*
MESTRADO PROFISSIONAL EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL

ELAINE CRISTINE COSTA E SILVA

**A CONCENTRAÇÃO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO SUDOESTE
DE GOIÂNIA E SEUS FATORES E IMPACTOS NO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL**

Área de Concentração: Planejamento Urbano Regional e Demografia
Linha de Pesquisa: Políticas Públicas, Inovação, Territorialidade e Sustentabilidade

GOIÂNIA
2026

ELAINE CRISTINE COSTA E SILVA

A CONCENTRAÇÃO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO SUDOESTE DE
GOIÂNIA E SEUS FATORES E IMPACTOS NO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Trabalho apresentado ao Centro Universitário Alves Faria no Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional, como requerimento parcial para obtenção de título de mestre em Desenvolvimento Regional.

Área de Concentração: Planejamento Urbano Regional e Demografia.

Linha de Pesquisa: Políticas Públicas, Inovação, Territorialidade e Sustentabilidade

Orientador: Professor Dr. Gustavo Garcia do Amaral

GOIÂNIA

2026

FICHA CATALOGRÁFICA

ELAINE CRISTINE COSTA E SILVA

**A CONCENTRAÇÃO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO SUDOESTE
DE GOIÂNIA E SEUS FATORES E IMPACTOS NO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL**

Trabalho apresentado ao Centro Universitário Alves Faria no Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional, como requerimento parcial para obtenção de título de mestre em Desenvolvimento Regional.

Área de Concentração: Planejamento Urbano Regional e Demografia.

Linha de Pesquisa: Políticas Públicas, Inovação, Territorialidade e Sustentabilidade

Orientador: Professor Dr. Gustavo Garcia do Amaral

Goiânia/GO, 10 de agosto de 2026.

BANCA EXAMINADORA

Dr. Gustavo Garcia do Amaral
Orientador

Dra. Aline Valverde Arroiteia
Membro Interno

Dra. Fabíolla Xavier Rocha Ferreira Lima
Membro Externo

À memória de minha mãe, que partiu durante esta caminhada.
Sua força, dignidade e presença constante continuam a iluminar
meu caminho.

Embora não tenha podido testemunhar a conclusão desta etapa,
levo comigo seus ensinamentos e seu exemplo de vida.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por me conceder serenidade para enfrentar os desafios desta caminhada, renovando minha esperança nos momentos em que concluir este trabalho parecia um objetivo distante.

Ao meu orientador, Professor Doutor Gustavo Garcia do Amaral, pela disponibilidade e valiosas orientações. Sua condução foi importante para o desenvolvimento desta pesquisa e para meu crescimento acadêmico.

Aos professores do Programa de Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional da UNIALFA, pelos conhecimentos compartilhados pelas reflexões proporcionadas e pela contribuição para minha formação.

Aos membros da banca examinadora, pela disponibilidade em avaliar este trabalho.

Ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, instituição da qual tenho a honra de fazer parte, e aos colegas da Divisão de Gerenciamento dos Sistemas do Extrajudicial da Corregedoria do Foro Extrajudicial, pelo apoio, pela convivência e oportunidade de atuar diariamente em uma área que despertou meu interesse pelo tema desta pesquisa.

À minha família, pelo amor, pela compreensão e pelo incentivo constante, mesmo nos momentos em que as exigências do trabalho e da vida acadêmica limitaram nossa convivência.

Por fim, agradeço a todos que, de alguma forma, fizeram parte desta trajetória. A conclusão desta dissertação representa mais do que a obtenção de um título acadêmico; simboliza a superação de desafios pessoais e profissionais e reafirma a convicção de que o conhecimento é um instrumento de transformação, capaz de fortalecer as instituições e contribuir para o aperfeiçoamento dos serviços prestados à sociedade.

Feliz aquele que transfere o que
sabe e aprende o que ensina.

Cora Coralina

RESUMO

Este trabalho analisa a concentração dos registros imobiliários em Goiânia, com foco na 1ª Circunscrição Imobiliária e em sua relação com a região sudoeste, no período de 2020 a 2024. A pesquisa parte da compreensão de que os registros imobiliários, além de sua função de segurança jurídica, podem constituir fonte de informações para a leitura de diferenças territoriais relacionadas à formalização imobiliária e à dinâmica urbana. A metodologia é de abordagem quantitativa, com análise descritiva e comparativa dos dados coletados no Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE), considerando quatro circunscrições imobiliárias de Goiânia e as categorias de Registro Comum, PMCMV/Primeira Aquisição, FAR/FDS, Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória e REURB. Foram utilizadas, de forma complementar, informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), documentos da Prefeitura de Goiânia e referências legais e acadêmicas para contextualização dos resultados. No período analisado, foram identificados 324.437 registros nas quatro circunscrições, dos quais 189.992 pertencem à 1ª Circunscrição, correspondendo a 58,56% do total. Nessa circunscrição, predominam os registros classificados como Registro Comum e PMCMV/Primeira Aquisição, que, conjuntamente, representam aproximadamente 95,77% dos registros. As demais circunscrições apresentaram volumes inferiores, com diferenças também na composição dos registros. A análise espacial complementar mostra as transformações na ocupação de áreas associadas à região sudoeste entre 2002 e 2025, sem permitir, isoladamente, estabelecer relações causais entre essas transformações e o volume registral. Conclui-se que a distribuição dos registros imobiliários constitui uma fonte complementar de informação para a leitura territorial de Goiânia, podendo contribuir para diagnósticos sobre formalização imobiliária e desigualdades territoriais quando articulada a dados demográficos, socioeconômicos, cadastrais, fiscais e urbanísticos. O estudo reforça, ainda, a importância da integração entre diferentes bases de dados para subsidiar o planejamento urbano e a formulação de políticas públicas.

Palavras-chave: Goiânia; registros imobiliários; urbanização; justiça territorial.

ABSTRACT

This study analyzes the concentration of real estate registrations in Goiânia, focusing on the 1st Real Estate District and its relationship with the southwest region, from 2020 to 2024. The research is based on the understanding that real estate registrations, in addition to their function of providing legal security, can constitute a source of information for understanding territorial differences related to real estate formalization and urban dynamics. The methodology is quantitative, with descriptive and comparative analysis of data collected from the Electronic Extrajudicial System (SEE), considering four real estate districts in Goiânia and the categories of Common Registration, PMCMV/First Acquisition, FAR/FDS, Extrajudicial Usucaption, Compulsory Adjudication, and REURB. Information from the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE), documents from the Goiânia City Hall, and legal and academic references were used to contextualize the results. During the analyzed period, 324,437 registrations were identified across the four districts, of which 189,992 belong to the 1st District, corresponding to 58.56% of the total. In this district, registrations classified as Common Registration and PMCMV/First Acquisition predominate, together representing approximately 95.77% of the registrations. The other districts presented lower volumes, with differences also in the composition of the registrations. The complementary spatial analysis reveals transformations in the occupation of areas associated with the southwest region between 2002 and 2025, without allowing, in isolation, the establishment of causal relationships between these transformations and the registration volume. It is concluded that the distribution of real estate registrations constitutes a complementary source of information for the territorial reading of Goiânia, and can contribute to diagnoses on real estate formalization and territorial inequalities when articulated with demographic, socioeconomic, cadastral, fiscal, and urban planning data. The study also reinforces the importance of integrating different databases to support urban planning and the formulation of public policies.

Keywords: Goiânia; real estate records; urbanization; territorial justice.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1– Circunscrições Cartoriais e Região específica em estudo.....	46
Figura 2 – Mapa de Goiânia e suas regiões.....	64
Figura 3 – Mapa da região metropolitana de Goiânia.....	65
Figura 4 – População das regiões analisadas no estudo.....	66
Figura 5 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2002...	67
Figura 6 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2005...	67
Figura 7 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2015...	68
Figura 8 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2020...	68
Figura 9 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – fevereiro de 2025.....	69

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Circunscrições de Goiânia.....	46
Tabela 2 – Totais de registros imobiliários por tipo (2020–2024).....	49
Tabela 3 – Evolução dos registros comuns (2020–2024).....	49
Tabela 4 – Evolução dos registros PMCMV e Primeira Aquisição (2020–2024)	50
Tabela 5 – Registros FAR e FDS (2020–2024).....	51
Tabela 6 – Totais de registros imobiliários por tipo (2020–2024)	53
Tabela 7 – Evolução dos registros comuns (2020–2024)	54
Tabela 8 – Evolução dos registros PMCMV e Primeira Aquisição (2020–2024)	54
Tabela 9 – Evolução geral dos registros imobiliários (2020–2024)	55
Tabela 10 - Totais por tipo de registro na 3ª Circunscrição, 2020 a 2024.....	56
Tabela 11 - Evolução anual dos Registros Comuns.....	57
Tabela 12 - Evolução anual dos Registros PMCMV e Primeira Aquisição.....	58
Tabela 13 - Evolução anual dos Registros FAR e FDS.....	58
Tabela 14 - Evolução geral por ano e por principal tipo.....	59
Tabela 15 - Totais por tipo de registro na 4ª Circunscrição, 2020 a 2024.....	60
Tabela 16 - Evolução anual dos Registros Comuns.....	61
Tabela 17 - Evolução anual dos Registros PMCMV e Primeira Aquisição.....	61
Tabela 18 - Evolução geral anual por categoria principal.....	62

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
REURB	Regularização Fundiária Urbana
RIS	Registros Imobiliários
SEE	Sistema Extrajudicial Eletrônico
SESC	Serviço Social do Comércio
SFH	Sistema Financeiro da Habitação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA DE PESQUISA.....	16
1.2 OBJETIVOS	17
1.2.1 Objetivo geral	17
1.2.2 Objetivos específicos.....	18
1.3 JUSTIFICATIVA.....	18
1.3.1 Relevância do tema.....	18
1.3.2 Os registros imobiliários como chave analítica da dinâmica urbana	19
1.3.3 Lacuna científica e contribuição da pesquisa	20
1.4 SÍNTESE DA REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	21
1.5 ESTRATÉGIA METODOLÓGICA E PROCESSO DE COLETA DE DADOS	23
1.6 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO.....	23
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	25
2.1 REGISTROS IMOBILIÁRIOS E TERRITÓRIO: FUNÇÃO ALÉM DA SEGURANÇA JURÍDICA.....	25
2.2 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO: POTENCIALIDADES E LIMITES TERRITORIAIS	29
2.3 CONCENTRAÇÃO ESPACIAL DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS E JUSTIÇA TERRITORIAL: MARCO TEÓRICO	32
3 METODOLOGIA	37
3.1 DELIMITAÇÃO DA PESQUISA	37
3.2 FONTES DE DADOS	38
3.2.1 Fontes primárias.....	38
3.2.2 Fontes secundárias	38

3.3 PROCEDIMENTOS DE COLETA DE DADOS	39
3.4 TÉCNICAS DE ANÁLISE UTILIZADAS	40
3.4.1 Análise quantitativa descritiva	41
3.4.2 Análise comparativa entre circunscrições.....	41
4 RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	43
4.1 GOIÂNIA E A REGIÃO SUDOESTE: CONTEXTO E ESPACIALIZAÇÃO	43
4.1.1 Expansão urbana, perfil socioeconômico e valorização da região sudoeste de Goiânia.....	43
4.1.2 Circunscrições imobiliárias: delimitação e papel institucional.....	45
4.1.3 Análise dos registros Imobiliários da 1ª Circunscrição de Goiânia (2020– 2024).....	48
4.1.4 Análise dos registros Imobiliários da 2ª Circunscrição de Goiânia (2020–2024).	53
4.1.5 Análise dos registros Imobiliários da 3ª Circunscrição de Goiânia (2020–2024).	56
4.1.6 Análise dos registros Imobiliários da 4ª Circunscrição de Goiânia (2020–2024).	60
4.2 DISCUSSÃO	63
5 CONCLUSÃO	71
6 REFERÊNCIAS.....	75

1 INTRODUÇÃO

A concentração dos registros imobiliários pode estar associada a diferentes características econômicas, territoriais e institucionais. Em Goiânia, essa concentração se manifesta de forma mais expressiva na 1ª Circunscrição, associada à região sudoeste, que apresentou o maior volume de registros entre as quatro circunscrições analisadas no período de 2020 a 2024. Essa diferença de volume constitui um ponto de partida para investigar como a atividade registral se distribui no território e como seus padrões podem ser relacionados a características urbanas, econômicas e institucionais do município (Burtet; Trindade; Vecchio, 2021).

Conforme Monteiro (2021), a formação do sistema registral brasileiro acompanhou diferentes processos de organização da propriedade e de formalização jurídica. A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) estabeleceu normas para os atos registrais e para a segurança jurídica das relações imobiliárias, cuja aplicação ocorre em contextos territoriais distintos. No caso de Goiânia, essa perspectiva permite considerar as diferenças observadas entre as circunscrições e suas possíveis relações com os processos de formalização imobiliária.

A atividade registral também se relaciona ao funcionamento do mercado imobiliário e às transformações urbanas. Ramires (2021) discute a relação entre a atuação de agentes do mercado e as características dos territórios nos quais se desenvolvem empreendimentos imobiliários. Nessa perspectiva, os registros podem fornecer informações complementares para a observação de diferentes níveis de atividade imobiliária e de transformação do espaço urbano.

As questões relacionadas à formalização imobiliária também apresentam dimensão social e territorial. Souza (2019) destaca os obstáculos enfrentados por moradores de assentamentos informais para a obtenção da documentação de seus imóveis, mostrando os desafios relacionados à segurança jurídica da posse e à regularização fundiária. Essa abordagem contribui para situar a atividade registral no debate mais amplo sobre desigualdades socioespaciais e acesso à propriedade formal.

Sob a ótica do planejamento urbano, Guimarães Filho et al. (2019) discutem a possibilidade de utilização dos registros imobiliários como fonte de informações para a análise territorial. A distribuição dos atos registrais pode contribuir para identificar diferenças entre áreas da cidade e complementar informações sobre processos

relacionados à ocupação urbana, aos investimentos e à infraestrutura. Nesse sentido, os dados registrais constituem uma base empírica relevante para a análise das diferenças territoriais e para a discussão de políticas públicas.

Essa abordagem também dialoga com a Agenda 2030 das Nações Unidas e, particularmente, com o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11, que propõe tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A formalização imobiliária relaciona-se a questões de segurança jurídica da posse, inclusão e acesso a mecanismos institucionais de reconhecimento da propriedade, aspectos que podem ser considerados no debate sobre justiça territorial.

Moura e Rezende (2020) ressaltam que os registros imobiliários podem fornecer informações sobre transformações urbanas relacionadas à implantação de empreendimentos e à realização de investimentos. Em Goiânia, a concentração observada na 1ª Circunscrição pode ser analisada em conjunto com outros elementos relacionados à transformação urbana da região sudoeste. Dessa maneira, os registros fornecem elementos complementares para a compreensão das diferenças territoriais e para a discussão sobre desenvolvimento urbano e equidade territorial.

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA DE PESQUISA

O processo de crescimento urbano de Goiânia tem sido marcado por diferentes vetores de expansão e por formas distintas de ocupação do território. Ao longo de sua formação, a cidade passou por processos de urbanização influenciados por decisões estatais, investimentos e atuação de agentes econômicos, contribuindo para a diferenciação espacial do município.

Nas últimas décadas, esse processo foi acompanhado pela expansão do mercado imobiliário, pela implantação de eixos viários e pela ampliação da infraestrutura urbana em diferentes áreas da cidade. A literatura sobre Goiânia aponta, nesse contexto, diferenças nos processos de ocupação, valorização e organização do espaço urbano, que constituem referências para a interpretação das diferenças observadas nos dados registrais.

A região sudoeste de Goiânia apresenta particular relevância nesse contexto, tendo passado por transformações significativas na ocupação urbana nas últimas décadas. A presença de infraestrutura, equipamentos urbanos, áreas verdes, redes

de transporte e empreendimentos imobiliários constitui parte do contexto territorial no qual se insere a 1ª Circunscrição, sem que esses elementos sejam considerados, isoladamente, como determinantes da concentração registral.

Esse contexto insere o problema de pesquisa em diferentes dimensões. Do ponto de vista urbano, interessa observar a distribuição da atividade registral em relação aos processos de produção e transformação do espaço. Sob a ótica social, torna-se relevante considerar as diferenças relacionadas à formalização da propriedade e à segurança jurídica. No plano territorial, a distribuição desigual dos registros entre as circunscrições constitui um elemento que pode ser analisado em conjunto com outras características do município. No campo institucional, interessa observar como diferentes modalidades de registro e regularização imobiliária se manifestam nas circunscrições analisadas.

A concentração dos registros imobiliários na 1ª Circunscrição de Goiânia constitui, portanto, o ponto central da investigação. Sua análise permite comparar os volumes e as categorias de registros entre as quatro circunscrições e discutir possíveis relações entre os padrões identificados e características econômicas, sociais, territoriais e institucionais do município.

Diante disso, a presente pesquisa busca responder à seguinte questão: **quais fatores econômicos, sociais, territoriais e institucionais estão associados à concentração dos registros imobiliários na 1ª Circunscrição de Goiânia e quais são as possíveis implicações dessa concentração para o desenvolvimento urbano e a equidade territorial da cidade?**

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo geral

Analisar os fatores associados à concentração dos registros imobiliários na 1ª Circunscrição de Goiânia, com destaque para sua relação com a região sudoeste, e discutir as possíveis implicações dessa concentração para o desenvolvimento urbano e a equidade territorial da cidade.

1.2.2 Objetivos específicos

- a) Analisar fatores econômicos, sociais, territoriais e institucionais associados à concentração dos registros imobiliários na 1ª Circunscrição de Goiânia;
- b) Comparar a atividade registral entre a 1ª e as demais circunscrições de Goiânia, identificando diferenças no volume e na composição dos atos registrais;
- c) Discutir as possíveis implicações da concentração dos registros imobiliários para a valorização imobiliária, o desenvolvimento urbano e a equidade territorial;
- d) Apontar possibilidades de articulação entre informações registrais e outras bases de dados para subsidiar o planejamento urbano e a formulação de políticas públicas.

1.3 JUSTIFICATIVA

1.3.1 Relevância do tema

O estudo da concentração dos registros imobiliários em Goiânia, com foco na 1ª Circunscrição e em sua relação com a região sudoeste, mostra-se relevante para o campo do desenvolvimento regional por possibilitar a identificação de diferenças na formalização da propriedade entre os espaços urbanos. O desenvolvimento regional não se restringe ao crescimento econômico, abrangendo também a distribuição de infraestrutura, serviços, oportunidades e mecanismos de segurança jurídica. Nesse contexto, os registros imobiliários constituem uma fonte específica para observar a inserção dos diferentes territórios nos circuitos formais da cidade.

A escolha de Goiânia como objeto de estudo relaciona-se às transformações ocorridas em sua estrutura urbana nas últimas décadas, marcadas pela expansão do mercado imobiliário, pela ampliação do crédito habitacional e pela implantação de infraestrutura e empreendimentos em diferentes áreas da cidade. O período de 2020 a 2024, adotado como recorte temporal, permite observar mudanças recentes na atividade registral e no mercado imobiliário, incluindo os efeitos da pandemia de Covid-19 e alterações nas condições econômicas e institucionais que influenciaram esse período.

A pesquisa também se justifica pela possibilidade de contribuir para o debate sobre políticas públicas urbanas. A identificação de diferenças no volume e nas

categorias de registros entre as circunscrições pode fornecer elementos para discutir as relações entre atividade registral, infraestrutura, planejamento urbano e regularização fundiária, contribuindo para a reflexão sobre o acesso à formalização da propriedade.

A formalização imobiliária apresenta, ainda, relação com questões sociais vinculadas à segurança jurídica da posse, ao acesso ao crédito e à inserção do imóvel no mercado formal. Por essa razão, sua distribuição entre diferentes áreas da cidade constitui um elemento relevante para discutir desigualdades socioespaciais e o direito à cidade.

A comparação entre as circunscrições imobiliárias de Goiânia permite, portanto, observar diferenças territoriais na formalização da propriedade e discutir suas possíveis relações com o desenvolvimento urbano e regional.

1.3.2 Os registros imobiliários como chave analítica da dinâmica urbana

A escolha dos registros imobiliários como eixo empírico da pesquisa fundamenta-se na possibilidade de utilizá-los não apenas em sua função jurídica de publicidade e segurança das transações, mas também como fonte de informações sobre processos relacionados à produção e à transformação do espaço urbano.

A observação dos registros ao longo do tempo e entre diferentes circunscrições permite identificar diferenças no volume e no perfil dos atos praticados. Essas informações possibilitam examinar a ocorrência de modalidades relacionadas à circulação, ao financiamento e à regularização da propriedade, estabelecendo uma base quantitativa para a comparação entre os territórios estudados.

Nessa perspectiva, o sistema registral é considerado não apenas como estrutura institucional responsável pela formalização dos atos imobiliários, mas também como fonte de dados para a leitura de aspectos da dinâmica socioespacial. A distribuição dos registros pode, assim, ser relacionada a características econômicas, urbanas e institucionais observadas no município.

A relação entre formalização imobiliária, mercado e atuação estatal também integra essa abordagem. Investimentos em infraestrutura, políticas habitacionais, diretrizes de planejamento e estratégias de ocupação do solo podem estar associados a diferentes níveis de atividade imobiliária. A pesquisa não parte da premissa de que

esses fatores determinam os registros, mas busca verificar como se relacionam com os padrões identificados nas circunscrições analisadas.

Do ponto de vista metodológico, os dados do Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE), gerido pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, constituem a principal fonte empírica da pesquisa. As informações foram organizadas por circunscrição, ano e categoria de ato, abrangendo Registro Comum, PMCMV/Primeira Aquisição, FAR/FDS, Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória e REURB. A utilização dessa base permite comparar os registros entre as quatro circunscrições imobiliárias de Goiânia e estabelecer uma leitura quantitativa das diferenças observadas no período de 2020 a 2024.

1.3.3 Lacuna científica e contribuição da pesquisa

A literatura sobre registros imobiliários, regularização fundiária e urbanização reúne contribuições relevantes para a compreensão da propriedade urbana, da informalidade e das desigualdades socioespaciais. Parte desses estudos concentra-se nos aspectos jurídicos e institucionais da propriedade e nos instrumentos destinados à regularização fundiária, enquanto outros abordam a produção desigual do espaço urbano e seus efeitos sociais e territoriais.

Nesse conjunto, observa-se espaço para ampliar a utilização de dados registrais como fonte empírica para estudos sobre a organização do território. Embora os registros imobiliários sejam relevantes para a formalização dos negócios jurídicos e da propriedade, sua utilização sistemática para comparar diferentes áreas de uma mesma cidade ainda pode ser aprofundada, especialmente quando considerados dados produzidos pelas serventias extrajudiciais.

No campo da regularização fundiária, os estudos analisam avanços normativos, desafios institucionais e limitações para a efetivação dos instrumentos existentes. Entretanto, a observação dos registros efetivamente realizados pode acrescentar uma dimensão empírica a esse debate, permitindo verificar a ocorrência e a distribuição de diferentes modalidades de formalização no território.

Da mesma maneira, os estudos sobre urbanização e desigualdade socioespacial permitem compreender os processos de ocupação, valorização e diferenciação do espaço urbano. A articulação desses processos com informações

provenientes do sistema registral constitui uma possibilidade de análise das diferenças observadas entre as circunscrições imobiliárias.

A presente pesquisa contribui para essa discussão ao utilizar dados do Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE) para comparar o volume e as categorias de registros imobiliários das quatro circunscrições de Goiânia. A abordagem permite identificar diferenças na atividade registral e discutir sua relação com características econômicas, urbanas e institucionais observadas no município.

O recorte sobre a 1ª Circunscrição, associada à região sudoeste, acrescenta uma dimensão territorial específica à investigação, permitindo relacionar os dados registrais às características urbanas e imobiliárias do município.

1.4 SÍNTESE DA REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

A literatura que relaciona os registros imobiliários ao território reconhece que o sistema registral desempenha uma função que ultrapassa a garantia da segurança jurídica das transações. Costa e Silva (2024) e Nistler e Kempfer (2020), ao discutirem princípios como publicidade, continuidade e concentração dos atos, contribuem para compreender o registro como parte da estrutura institucional responsável por organizar a circulação formal da propriedade.

Ayoub et al. (2024) ampliam essa perspectiva ao abordar o registro imobiliário como fonte de informações sobre o desenvolvimento urbano. Essa abordagem possibilita analisar a distribuição dos atos registrais como um elemento complementar para a compreensão de processos relacionados à valorização imobiliária, aos investimentos e à ocupação do território. Para esta pesquisa, essa perspectiva na utilização dos registros como fonte empírica para a comparação entre as diferentes circunscrições de Goiânia.

No contexto da urbanização goianiense, Bernardes, Borges e Teixeira (2017) e Souza, Mello e Amaral (2024) discutem os processos históricos de expansão e diferenciação espacial da cidade. Seus estudos contribuem para compreender a influência das decisões estatais, dos interesses econômicos e dos investimentos na configuração do espaço urbano, fornecendo subsídios para interpretar as diferenças territoriais observadas no período analisado.

A valorização imobiliária constitui outra dimensão relevante para a análise. Costa et al., (2025) e Silva e Lima (2021) discutem a relação entre localização,

infraestrutura, investimentos e valorização de determinadas áreas de Goiânia. Esses estudos oferecem referências importantes para examinar possíveis relações entre a concentração das atividades imobiliárias e os padrões de registros identificados nesta pesquisa.

A expansão urbana e o planejamento territorial também são abordados por Cavalcante (2023) e Moura e Rezende (2020), que analisam a organização do crescimento urbano e a atuação de estratégias institucionais na ocupação do solo. Esses trabalhos contribuem para contextualizar as diferenças nos processos de urbanização entre as diversas áreas do município.

No âmbito da regularização fundiária, Santos et al. (2026), Nunes (2025) e Souza (2018) discutem a função social da propriedade e os instrumentos jurídicos destinados à formalização da posse e à inclusão territorial. Estudos mais recentes, como os de Santos e Silva (2023), Sasso, Almeida e Oliveira (2024) e Faria et al. (2024), acrescentam discussões sobre as dificuldades técnicas, administrativas e territoriais relacionadas à implementação desses mecanismos.

A discussão sobre segregação urbana e justiça territorial encontra suporte nos estudos de Nagib (2023) e Moreno (2026). Esses autores contribuem para a compreensão da produção desigual do espaço urbano e das relações entre localização, infraestrutura, investimentos e condições de acesso aos benefícios da urbanização. Essa perspectiva serve de apoio para a análise das diferenças territoriais identificadas nos dados registrais.

Aspectos ambientais e de infraestrutura também são abordados na literatura sobre Goiânia. Estudos de Bonfim et al. (2023), Monteiro et al. (2021), Carneiro, Faria, e Neto, (2017) e Moreira, Kopp e Nardocci (2021) analisam condicionantes relacionados à drenagem, aos solos, aos processos erosivos e à qualidade da água. Embora esses aspectos não constituam o foco central desta pesquisa, suas contribuições auxiliam na compreensão de fatores que podem interferir na ocupação e na transformação do espaço urbano.

No debate sobre a inovação do sistema registral, Ramires (2021) e Burtet, Trindade e Vecchio (2021) discutem o emprego de tecnologias aplicadas à formalização imobiliária, destacando as possibilidades de ampliação da eficiência e da transparência. Essas contribuições complementam a discussão sobre a evolução do sistema registral e seus desafios institucionais.

Em conjunto, os estudos selecionados fornecem o referencial teórico necessário para interpretar os dados registrais à luz dos processos de urbanização, da dinâmica do mercado imobiliário, da regularização fundiária e das desigualdades territoriais observadas em Goiânia.

1.5 ESTRATÉGIA METODOLÓGICA E PROCESSO DE COLETA DE DADOS

A pesquisa adota abordagem empírico-analítica, de natureza aplicada, com recorte intraurbano e tratamento quantitativo descritivo dos registros imobiliários. O estudo concentra-se no município de Goiânia, com ênfase na 1ª Circunscrição Imobiliária, associada à região sudoeste, e considera as 2ª, 3ª e 4ª Circunscrições para fins de comparação.

O recorte temporal compreende os anos de 2020 a 2024. O ano de 2024 corresponde ao último período com dados consolidados disponíveis no Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE) no momento da realização da pesquisa.

Os dados primários foram obtidos no SEE, administrado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, e organizados por circunscrição, ano e categoria de ato. Foram consideradas as categorias Registro Comum, PMCMV/Primeira Aquisição, FAR/FDS, Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória e REURB. Também foram utilizados dados do IBGE e documentos da Prefeitura de Goiânia como fontes secundárias.

A coleta dos registros foi realizada manualmente a partir das informações disponibilizadas pelo sistema, devido à inexistência de ferramenta automatizada para exportação consolidada. Posteriormente, os dados foram organizados para a realização de análises descritivas e comparações entre os anos e as circunscrições.

Os procedimentos de coleta, organização e análise dos dados, bem como as fontes utilizadas e as limitações da pesquisa, são detalhados no capítulo destinado à metodologia.

1.6 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

A dissertação está organizada em cinco capítulos.

O primeiro capítulo, correspondente à Introdução, apresenta a contextualização do tema, o problema de pesquisa, os objetivos, a justificativa, a lacuna científica, a síntese da revisão bibliográfica e uma apresentação geral da estratégia metodológica.

O segundo capítulo é dedicado à fundamentação teórica. Nele são discutidas as relações entre registros imobiliários e território, regularização fundiária, urbanização, mercado imobiliário e justiça territorial, estabelecendo as bases conceituais utilizadas na interpretação dos resultados.

O terceiro capítulo apresenta a metodologia, detalhando o recorte espacial e temporal, as fontes de dados, os procedimentos de coleta, a organização das informações e as técnicas empregadas para sua análise.

O quarto capítulo reúne os resultados e discussão. São apresentados os dados das quatro circunscrições imobiliárias de Goiânia no período de 2020 a 2024, com atenção especial à 1ª Circunscrição e à sua relação com a região sudoeste. Os resultados são posteriormente discutidos à luz do referencial teórico adotado.

O quinto capítulo corresponde à conclusão. Nele são retomados o problema e os objetivos da pesquisa, sintetizados os principais resultados e apresentadas as contribuições, limitações e possibilidades decorrentes do estudo.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 REGISTROS IMOBILIÁRIOS E TERRITÓRIO: FUNÇÃO ALÉM DA SEGURANÇA JURÍDICA

O sistema registral brasileiro passou por transformações ao longo de sua formação histórica, acompanhando mudanças na concepção de propriedade e na organização das relações patrimoniais. Inicialmente associado à formalização de posses e transmissões de bens, o registro imobiliário incorporou, com a consolidação do Estado moderno e a expansão urbana, princípios como publicidade, continuidade e segurança jurídica. Esse processo contribuiu para a estruturação das relações formais de propriedade e para o funcionamento do mercado imobiliário (Costa; Silva, 2024).

Embora a segurança jurídica constitua uma de suas principais finalidades, o registro imobiliário também pode ser compreendido como fonte de informações sobre a organização do espaço urbano. A distribuição espacial dos registros pode contribuir para a compreensão de processos de valorização, formalização e diferenciação territorial. Nessa perspectiva, a presença ou a menor ocorrência de registros em determinados espaços pode fornecer elementos para a interpretação das condições de ocupação e de formalização da propriedade (Ayoub et al., 2024).

No caso de Goiânia, a expansão urbana ocorreu de forma diferenciada entre os setores da cidade. O crescimento urbano foi marcado por vetores seletivos de expansão, associados à localização de infraestrutura, investimentos e atividades econômicas. Entre esses vetores, encontram-se áreas próximas ao centro e outros eixos de expansão urbana, cuja valorização contribuiu para a diferenciação dos preços e dos usos do solo. Essas transformações constituem elementos relevantes para compreender a distribuição territorial da atividade imobiliária e, consequentemente, dos registros (Lima et al., 2023).

A relação entre valorização imobiliária e formalização também é discutida em estudos sobre diferentes setores de Goiânia, nos quais se identifica maior dinamismo imobiliário associado à presença de investimentos e infraestrutura urbana. Nesse contexto, áreas com maior atratividade para o mercado podem apresentar condições mais favoráveis à realização de transações e à formalização da propriedade. Essa relação, entretanto, não deve ser interpretada como automática, uma vez que a

atividade registral também depende de fatores institucionais, jurídicos e das condições de regularidade dos imóveis (Silva; Lima, 2021).

O parcelamento do solo constitui outra dimensão relevante para a compreensão dessas diferenças. Processos de fragmentação urbana e ocupações sem adequada articulação com o planejamento podem dificultar a regularização fundiária e a formalização dos imóveis. Dessa forma, a configuração do território e as condições de urbanização influenciam as possibilidades de inserção dos imóveis no sistema formal, tornando o registro uma fonte complementar para a leitura das diferenças existentes entre os espaços urbanos (Silva; Moraes, 2022).

Ao analisarem a expansão urbana de Goiânia entre 1981 e 2020, estudos destacam a influência do mercado imobiliário na organização espacial da cidade, especialmente nos vetores de maior dinamismo econômico. Esse processo contribuiu para a diferenciação entre áreas com maior intensidade de investimentos e outras marcadas por condições distintas de ocupação e infraestrutura. A distribuição dos registros imobiliários pode, nesse sentido, ser utilizada como um dos elementos para observar essas diferenças, sem que isso implique atribuir ao registro, isoladamente, a origem das desigualdades territoriais (Moura; Rezende, 2020).

A dimensão institucional também deve ser considerada. Estudos comparativos entre os sistemas registrais brasileiro e norte-americano discutem diferenças relacionadas à organização e à eficiência dos procedimentos de formalização. No contexto brasileiro, exigências documentais e procedimentais podem representar obstáculos adicionais para determinados grupos e territórios, especialmente quando associados à ausência de infraestrutura, documentação ou capacidade institucional para conduzir os processos de regularização. Assim, a formalização imobiliária envolve não apenas a existência do direito à propriedade, mas também condições que possibilitem seu reconhecimento e registro (Faria, 2022).

No contexto de Goiânia, o bairro Celina Park, localizado na região sudoeste, é utilizado como referência para discutir processos de valorização e transformação urbana. A ocupação por empreendimentos de médio e alto padrão esteve associada à valorização imobiliária e à consolidação urbana da área. Esse processo oferece uma referência para compreender como transformações no uso e no valor do solo podem estar relacionadas à intensificação das atividades imobiliárias e, consequentemente, à formalização dos imóveis (Costa et al., 2025).

A função social da propriedade acrescenta uma dimensão normativa à discussão. Embora esse princípio esteja previsto no ordenamento jurídico brasileiro, sua efetivação enfrenta desafios relacionados às condições concretas de produção e organização do espaço urbano. Nesse sentido, a existência de mecanismos formais de propriedade não garante, por si só, a distribuição equilibrada dos benefícios da urbanização. A análise da atividade registral pode contribuir para identificar diferenças territoriais na formalização, permitindo discutir essas diferenças à luz da função social da propriedade e das condições de acesso à terra urbana (Castro, 2024).

Também são discutidos os desafios institucionais envolvidos na regularização fundiária urbana, destacando-se a existência de obstáculos que podem limitar a efetividade dos instrumentos de formalização. A atuação dos órgãos públicos e do sistema de justiça, bem como as condições documentais e urbanísticas dos imóveis, influencia o desenvolvimento dos processos de regularização. Dessa forma, a distribuição dos registros deve ser compreendida como resultado da interação entre fatores territoriais, econômicos e institucionais (Faria et al., 2024).

Essa perspectiva também é reforçada por estudos sobre os limites do marco jurídico da regularização fundiária de interesse social. Embora os instrumentos normativos tenham ampliado as possibilidades de formalização, sua aplicação não elimina, por si só, as desigualdades existentes no território. A literatura indica, portanto, que a regularização depende de condições que ultrapassam o âmbito estritamente jurídico, envolvendo características sociais, urbanísticas e institucionais dos territórios (Souza, 2018).

De maneira semelhante, são destacados os desafios enfrentados pela regularização fundiária urbana no Brasil e seus reflexos sobre o sistema registral. As dificuldades de formalização tendem a ser mais significativas em contextos de vulnerabilidade social e de irregularidade fundiária, o que contribui para diferenças na presença de imóveis formalmente registrados. Sob essa perspectiva, o registro pode ser analisado não apenas como instrumento de segurança jurídica, mas também como uma fonte de informações sobre as condições de formalização da propriedade urbana (Santos; Silva, 2023).

A incorporação de novas tecnologias também modifica o debate sobre o sistema registral. O potencial do blockchain para ampliar a transparência e a eficiência dos registros imobiliários tem sido discutido na literatura. Embora essas tecnologias possam reduzir determinadas etapas e custos dos procedimentos, sua adoção não

elimina os condicionantes territoriais, sociais e institucionais que interferem no acesso à formalização. A inovação tecnológica, portanto, deve ser compreendida como instrumento complementar, cuja efetividade depende das condições em que é implementada (Ramires, 2021).

A regularização fundiária urbana pode ser compreendida como instrumento relacionado à efetivação da função social da propriedade. Nessa perspectiva, o acesso à formalização deve ser considerado em conjunto com outras condições de inserção urbana. A existência de imóveis formalizados em determinadas áreas e a menor presença de registros em outras podem, assim, constituir elementos para a análise das diferenças territoriais no acesso aos mecanismos de reconhecimento jurídico da propriedade (Santos et al., 2026),

O direito à moradia também pode ser relacionado à regularização fundiária e ao acesso ao registro imobiliário. Essa abordagem amplia a compreensão do registro, que deixa de ser considerado apenas como mecanismo de proteção patrimonial e passa a ser relacionado às condições de inserção dos indivíduos no espaço urbano formal. No entanto, a análise dessas relações exige considerar as especificidades sociais e territoriais de cada contexto, evitando atribuir ao sistema registral, isoladamente, a produção das desigualdades observadas (Nunes, 2025).

Os registros imobiliários também podem ser utilizados como fonte para estudos sobre urbanização e organização territorial. A distribuição dos atos registrais pode fornecer informações sobre diferentes níveis de formalização da propriedade e auxiliar na identificação de padrões territoriais. Essa perspectiva é particularmente relevante para pesquisas que utilizam dados registrais de forma comparativa, pois permite observar diferenças entre unidades territoriais e relacioná-las a outras informações sobre a estrutura urbana (Ayoub et al., 2024).

Estudos sobre a urbanização de Goiânia destacam que o processo foi marcado por diferentes estratégias de ocupação e expansão territorial, contribuindo para a formação de uma estrutura urbana fragmentada. Nesse contexto, os registros imobiliários podem ser utilizados como uma das fontes para compreender a formalização da propriedade e suas relações com as transformações do espaço urbano (Cavalcante, 2023).

2.2 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO: POTENCIALIDADES E LIMITES TERRITORIAIS

A regularização fundiária urbana constitui importante instrumento de efetivação da função social da propriedade e de ampliação da segurança jurídica sobre a posse e a propriedade. A literatura destaca essa dimensão social da regularização, ao mesmo tempo em que aponta desafios relacionados à sua implementação. Nesse sentido, a existência de instrumentos jurídicos não garante, por si só, resultados homogêneos no território, uma vez que sua efetivação depende das condições urbanas, institucionais e socioeconômicas presentes em cada área (Santos et al., 2026),

A Lei Federal nº 13.465/2017 ampliou e sistematizou instrumentos relacionados à regularização fundiária urbana, incluindo mecanismos voltados à regularização de núcleos urbanos informais. Entretanto, a operacionalização desses instrumentos pode encontrar limitações em territórios caracterizados por déficits de infraestrutura, dificuldades documentais e maior complexidade institucional. Esses obstáculos indicam que as condições territoriais interferem na efetividade das medidas de regularização (Sasso; Almeida; Oliveira, 2024).

Os marcos jurídicos voltados à regularização de interesse social representam avanços importantes, mas sua aplicação permanece condicionada às características dos territórios onde são implementados. Dessa perspectiva, a regularização não deve ser compreendida apenas como procedimento jurídico ou administrativo, mas como processo que envolve diferentes condições de acesso à formalização da propriedade (Souza, 2018).

A efetivação do direito à moradia requer a articulação entre regularização fundiária, urbanização e políticas públicas. A regularização, portanto, apresenta maior potencial quando acompanhada de condições urbanas que permitam a integração dos núcleos regularizados à estrutura da cidade. Essa abordagem mostra um dos principais limites territoriais dos instrumentos: a formalização jurídica, isoladamente, não resolve déficits relacionados à infraestrutura, aos serviços públicos e às condições de inserção urbana (Nunes, 2025).

Os obstáculos à regularização fundiária não se restringem aos procedimentos administrativos, envolvendo aspectos técnicos, institucionais e socioespaciais. A implementação diferenciada dos instrumentos pode produzir resultados distintos entre

áreas da cidade, especialmente quando existem diferenças nas condições de infraestrutura, documentação e capacidade institucional para conduzir os processos de regularização (Santos; Silva, 2023).

Os desafios institucionais relacionados aos processos de regularização fundiária envolvem obstáculos jurídicos e técnicos que podem dificultar a efetivação da formalização. A disponibilidade de instrumentos legais não significa necessariamente acesso uniforme a esses mecanismos. Essa perspectiva é relevante para a presente pesquisa porque permite considerar a dimensão institucional como um dos fatores associados às diferenças observadas na formalização imobiliária (Faria et al., 2024).

O registro imobiliário também pode ser compreendido como fonte de informação para a leitura das transformações territoriais. Os dados registrais podem contribuir para identificar diferentes níveis de formalização e, quando articulados a outras informações urbanas, auxiliar na compreensão de processos de regularização e das diferenças existentes entre áreas da cidade (Ayoub et al., 2024).

No contexto de Goiânia, a literatura analisa o processo de expansão urbana e suas relações com a valorização imobiliária. Os processos de ocupação, infraestrutura e valorização ocorreram de maneira diferenciada entre os setores urbanos. Essa diferenciação constitui elemento importante para interpretar a distribuição dos registros imobiliários, sem pressupor, contudo, que a valorização territorial seja, isoladamente, responsável pela concentração registral (Lima et al., 2023)

Ao abordar o processo de valorização do bairro Celina Park, são oferecidos elementos para compreender como transformações urbanas e imobiliárias podem alterar as características de determinadas áreas de Goiânia. O caso contribui para a discussão sobre a relação entre valorização, ocupação urbana e formalização, mas deve ser considerado como referência específica de transformação territorial, e não como evidência suficiente para generalizar o comportamento dos instrumentos de regularização para toda a cidade (Costa et al., 2025).

A expansão urbana de Goiânia e as transformações ocorridas em diferentes eixos de crescimento foram acompanhadas por diferentes padrões de parcelamento e ocupação do solo, condições que podem interferir posteriormente nos processos de formalização e regularização imobiliária (Moura; Rezende, 2020).

O parcelamento do solo na região metropolitana de Goiânia apresenta processos de descontinuidade e situações de ocupação irregular. Essas

características constituem desafios para a regularização, uma vez que a formalização depende da compatibilidade entre as condições existentes no território, as exigências urbanísticas e os procedimentos jurídicos necessários à regularização (Silva; Moraes, 2022).

Os instrumentos de formalização da propriedade, incluindo o usucapião, apresentam importância para a consolidação jurídica da propriedade. A utilização desses mecanismos deve, entretanto, ser interpretada considerando as condições de acesso aos procedimentos e as características dos imóveis e dos territórios onde são aplicados. Assim, a existência de instrumentos de formalização representa uma potencialidade do sistema registral, mas sua efetividade pode variar conforme as condições econômicas, documentais, urbanísticas e institucionais (Silva; Lima, 2021).

A relação entre interesses econômicos, organização do espaço urbano e mecanismos jurídicos permite compreender os instrumentos de regularização como parte de processos mais amplos de produção e apropriação do espaço, nos quais diferentes agentes e interesses participam da transformação do território. Essa abordagem permite analisar a regularização para além de sua dimensão estritamente documental (Souza, Melo e Amaral, 2024).

A função social da propriedade constitui princípio relevante para a organização do espaço urbano. Nesse sentido, os instrumentos de regularização podem contribuir para ampliar a segurança jurídica e integrar imóveis e assentamentos às estruturas formais da cidade. Entretanto, a concretização dessa função depende da articulação entre os instrumentos jurídicos e as demais políticas urbanas (Castro, 2024).

A comparação entre aspectos dos sistemas registrais brasileiro e norte-americano mostra as diferenças institucionais e procedimentais que ajudam a compreender os desafios associados à formalização imobiliária. Para esta pesquisa, essa comparação é relevante principalmente por demonstrar que os procedimentos registrais estão inseridos em estruturas institucionais específicas. Dessa forma, dificuldades de formalização não devem ser atribuídas exclusivamente às características dos imóveis ou dos moradores, mas também às condições de funcionamento do próprio sistema (Faria, 2022).

No campo das inovações tecnológicas, a utilização do blockchain no registro imobiliário apresenta potencial para ampliar transparência, segurança e eficiência dos procedimentos. Entretanto, a incorporação de novas tecnologias não elimina, por si só, obstáculos relacionados às condições territoriais, institucionais e

socioeconômicas. Sua contribuição, portanto, deve ser compreendida como potencial de aperfeiçoamento dos procedimentos registrais, condicionado à capacidade de implementação e ao acesso dos diferentes grupos sociais (Ramires, 2021).

A tokenização da propriedade e outras possibilidades de inovação no mercado imobiliário podem ampliar a integração dos bens aos circuitos financeiros. Entretanto, tais mecanismos permanecem relacionados às condições de mercado e, portanto, não substituem políticas públicas voltadas à redução das desigualdades de acesso à formalização. A própria revisão bibliográfica da dissertação destaca a necessidade de considerar as desigualdades territoriais na implementação dessas inovações (Burtet; Trindade; Vecchio, 2021).

Os estudos sobre a urbanização de Goiânia contribuem para compreender a formação diferenciada de setores da cidade. Essa abordagem é importante para a presente pesquisa porque permite relacionar os processos históricos de urbanização às condições contemporâneas de formalização imobiliária, sem estabelecer uma relação causal direta entre expansão urbana e concentração dos registros (Cavalcante, 2023).

2.3 CONCENTRAÇÃO ESPACIAL DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS E JUSTIÇA TERRITORIAL: MARCO TEÓRICO

A discussão sobre concentração espacial dos registros imobiliários pode ser articulada ao debate sobre produção do espaço urbano, segregação e justiça territorial. Nesse campo, o direito à cidade é compreendido como uma dimensão coletiva relacionada à possibilidade de participar da produção e transformação do espaço urbano. Essa abordagem permite discutir como processos de valorização imobiliária e apropriação do espaço podem produzir benefícios e custos distribuídos de maneira desigual entre os diferentes grupos sociais. Para esta pesquisa, essa perspectiva contribui para problematizar a distribuição territorial da formalização imobiliária, sem pressupor que a concentração de registros, isoladamente, determine os padrões de desigualdade urbana (Moreno, 2026).

Ao discutir a metrópole corporativa fragmentada, destaca-se a existência de diferentes racionalidades e circuitos econômicos na produção do espaço urbano. Essa abordagem permite compreender que investimentos, infraestrutura, informação e atividades econômicas não se distribuem de maneira homogênea pela cidade. Nesse

contexto, os registros imobiliários podem ser considerados uma dimensão documental desses processos, na medida em que expressam diferentes níveis de formalização e circulação dos imóveis. A concentração registral, portanto, pode ser utilizada como indicador complementar para a leitura das diferenças territoriais, desde que interpretada em conjunto com outras variáveis (Nagib, 2023).

A segregação urbana e a localização diferenciada das classes sociais no espaço também constituem elementos relevantes para a discussão. As diferenças de acessibilidade, infraestrutura, localização e valor do solo participam da formação de padrões territoriais distintos. Essa perspectiva é relevante para a presente pesquisa porque permite considerar que a distribuição dos registros imobiliários pode apresentar relação com características históricas de ocupação e valorização dos diferentes setores da cidade. Entretanto, essa relação precisa ser examinada empiricamente, não podendo ser presumida apenas a partir da literatura (Moreno, 2026).

A possibilidade de utilizar os registros imobiliários como fonte de informação para a análise das transformações urbanas também é reforçada pela literatura. Nessa perspectiva, a concentração de títulos e outros atos registrais pode fornecer elementos para identificar áreas com maior intensidade de formalização e circulação imobiliária. Os registros, contudo, não constituem, isoladamente, um indicador suficiente de desenvolvimento urbano ou de justiça territorial. Sua interpretação depende da articulação com fatores econômicos, sociais, urbanísticos e institucionais (Ayoub et al., 2024).

A partir desse referencial, a região sudoeste de Goiânia constitui um recorte relevante para a investigação das relações entre valorização imobiliária, expansão urbana e formalização. A literatura sobre a cidade aponta transformações associadas à expansão de determinados eixos urbanos e à concentração de investimentos. O bairro Celina Park, por exemplo, oferece elementos para compreender processos específicos de valorização e transformação imobiliária. Esses estudos fornecem referências para a análise da concentração dos registros, mas não permitem, por si só, estabelecer uma relação causal entre valorização e formalização. Essa relação será examinada a partir dos dados apresentados nos capítulos de resultados (Costa et al., 2025).

A expansão urbana de Goiânia e as transformações ocorridas em diferentes setores da cidade contribuem para a compreensão das diferenças territoriais

observadas na estrutura urbana. A trajetória de ocupação e valorização de determinados eixos ajuda a contextualizar essas diferenças. Para a presente pesquisa, esse referencial permite considerar a dimensão histórica da produção do espaço como elemento complementar à análise dos registros imobiliários (Lima et al., 2023)

Ao analisar a expansão urbana de Goiânia entre 1981 e 2020, a literatura destaca processos de transformação e organização espacial que ocorreram de forma diferenciada entre os setores da cidade. Essa contribuição permite compreender que as características da expansão urbana, do planejamento e da infraestrutura constituem elementos relevantes para a interpretação dos diferentes níveis de formalização imobiliária encontrados no território (Moura; Rezende, 2020).

A distribuição da valorização imobiliária entre setores como Oeste, Marista, Bueno e Jardim Goiás também mostra a importância de considerar a relação entre localização, mercado imobiliário e estrutura urbana. Nesse contexto, o registro imobiliário participa da formalização da propriedade e de sua circulação jurídica, mas sua concentração deve ser compreendida como parte de um conjunto mais amplo de relações entre propriedade, mercado e produção do espaço (Silva; Lima, 2021).

Estudos sobre o processo de urbanização de Goiânia e a formação diferenciada de seus setores contribuem para essa análise. A articulação entre planejamento, investimentos e expansão urbana constitui elemento relevante para compreender a configuração atual da cidade. Assim, a distribuição dos registros imobiliários pode ser analisada em diálogo com esses processos históricos, especialmente quando se busca identificar diferenças entre as circunscrições imobiliárias (Cavalcante, 2023).

As características do parcelamento do solo na região metropolitana de Goiânia, incluindo situações de descontinuidade e irregularidade, podem constituir obstáculos à regularização e à formalização imobiliária, uma vez que os procedimentos dependem também da adequação urbanística, documental e institucional dos imóveis. Desse modo, a morfologia urbana e as condições de parcelamento constituem fatores que devem ser considerados na interpretação da distribuição registral (Silva; Moraes, 2022).

As condições ambientais também podem participar da produção diferenciada do espaço urbano. Estudos relacionados à infraestrutura verde e à gestão das águas pluviais, bem como às características físico-hídricas dos solos urbanos do Cerrado,

indicam que condicionantes ambientais podem interferir nos custos e nas condições de urbanização. Para esta pesquisa, sua contribuição está em ampliar a compreensão dos fatores territoriais que podem estar associados à valorização, à ocupação e à formalização imobiliária, sem estabelecer uma relação direta entre uma condição ambiental específica e a quantidade de registros (Monteiro et al., 2021).

Aspectos relacionados à suscetibilidade erosiva e à dinâmica geomorfológica urbana também podem representar restrições ou custos adicionais para determinados processos de ocupação e urbanização. A consideração dessas variáveis amplia o quadro interpretativo da pesquisa, uma vez que a produção do espaço urbano resulta da interação entre condições econômicas, sociais, ambientais e institucionais (Carneiro; Faria; Neto, 2017).

Questões relacionadas à qualidade e à segurança da água subterrânea contribuem para a compreensão de condicionantes ambientais que podem interferir na ocupação e na valorização de determinados espaços. Assim como nos estudos anteriores, esses elementos devem ser compreendidos como parte do contexto territorial, e não como determinantes isolados da concentração dos registros imobiliários (Moreira; Kopp; Nardocci, 2021).

A dimensão institucional constitui outro componente importante dessa discussão. A comparação entre características dos sistemas registrais brasileiro e norte-americano mostram as diferenças procedimentais e institucionais que ajudam a compreender os desafios relacionados à formalização imobiliária. A burocracia, os requisitos documentais e a capacidade de organização dos agentes podem interferir no acesso aos procedimentos registrais. Essa perspectiva permite considerar que as diferenças na formalização não decorrem exclusivamente das características físicas ou econômicas dos territórios, mas também das condições institucionais de acesso ao sistema (Faria, 2022).

No campo das inovações tecnológicas, o blockchain apresenta potencial para ampliar a transparência e a eficiência dos registros imobiliários. Entretanto, a incorporação tecnológica não elimina automaticamente desigualdades relacionadas à infraestrutura, à capacidade institucional e ao acesso aos procedimentos. Assim, as inovações devem ser compreendidas como possibilidades de aperfeiçoamento do sistema registral, condicionadas às características dos contextos em que são implementadas. A revisão bibliográfica da própria dissertação já destaca essa

necessidade de considerar as desigualdades territoriais na adoção dessas tecnologias (Ramires, 2021).

A tokenização da propriedade e sua relação com a ampliação da liquidez dos ativos imobiliários indicam novas possibilidades de circulação e financeirização da propriedade, mas também reforçam a importância de analisar as condições de acesso aos mecanismos de formalização e ao mercado imobiliário. Para a presente pesquisa, o tema contribui para compreender que as transformações tecnológicas e financeiras do sistema imobiliário não devem ser analisadas de maneira dissociada das desigualdades territoriais existentes (Burtet; Trindade; Vecchio, 2021).

3 METODOLOGIA

3.1 DELIMITAÇÃO DA PESQUISA

A pesquisa tem como recorte espacial o município de Goiânia, considerando a distribuição dos registros imobiliários entre as quatro circunscrições de registro de imóveis existentes no município. A investigação concentra-se na 1ª Circunscrição Imobiliária, associada à região sudoeste, sem considerar essas duas unidades como equivalentes, uma vez que a circunscrição constitui uma divisão institucional da atividade registral, enquanto a região sudoeste corresponde a um recorte espacial e urbano. A análise das demais circunscrições é incorporada para possibilitar a comparação dos padrões registrais observados no município.

A escolha de Goiânia como campo empírico está relacionada à diversidade de características urbanas, econômicas, sociais e territoriais presentes no município, que permitem observar diferentes padrões de formalização imobiliária. A comparação entre as circunscrições possibilita identificar diferenças no volume e na composição dos atos registrais e relacioná-las, posteriormente, às características territoriais discutidas no referencial teórico e na análise dos resultados.

O recorte temporal compreende o período de 2020 a 2024. A definição desse intervalo considera a disponibilidade de dados consolidados no Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE), tendo 2024 como limite superior por corresponder ao último ano com informações disponíveis no sistema no momento da realização da pesquisa. O período selecionado permite observar a evolução dos registros ao longo de cinco anos e realizar comparações entre as circunscrições e entre os diferentes tipos de atos registrais.

A delimitação adotada está diretamente relacionada aos objetivos da pesquisa. O recorte municipal permite comparar as quatro circunscrições; a atenção à 1ª Circunscrição possibilita examinar a concentração registral associada à região sudoeste; e o recorte temporal permite verificar a evolução dos registros entre 2020 e 2024. Dessa forma, a delimitação espacial e temporal fornece a base empírica necessária para analisar os fatores associados à distribuição dos registros imobiliários e discutir suas possíveis implicações territoriais.

3.2 FONTES DE DADOS

As fontes de dados foram organizadas em primárias e secundárias, de acordo com sua função na pesquisa. As informações provenientes do Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE) constituem a base empírica principal, enquanto os dados e documentos complementares foram utilizados para contextualizar as características urbanas, territoriais, sociais e institucionais relacionadas ao fenômeno investigado.

3.2.1 Fontes primárias

As fontes primárias são constituídas pelos dados oficiais disponíveis no Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE), gerido pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás. O sistema foi utilizado como principal fonte de informações sobre os atos praticados pelas serventias de registro de imóveis das quatro circunscrições de Goiânia no período de 2020 a 2024.

A base de dados contempla os registros organizados segundo as categorias disponibilizadas pelo próprio sistema: Registro Comum; Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Primeira Aquisição; Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS); Usucapião Extrajudicial; Adjudicação Compulsória; e Regularização Fundiária Urbana (REURB). A utilização dessas categorias permitiu observar tanto o volume geral da atividade registral quanto a composição dos atos praticados em cada circunscrição.

Os dados foram organizados por circunscrição, ano e categoria de registro, permitindo a construção de uma base comparável entre as quatro unidades analisadas. Essa organização possibilitou calcular os volumes totais, as participações relativas e as variações anuais dos atos registrais, procedimentos utilizados posteriormente nas análises quantitativa e comparativa.

3.2.2 Fontes secundárias

As fontes secundárias foram utilizadas para complementar os dados registrais e contextualizar as características urbanas e territoriais de Goiânia. Foram consultados dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), especialmente informações relacionadas às características demográficas e

socioeconômicas do município, utilizadas de forma complementar à interpretação dos registros imobiliários.

Também foram consultados documentos técnicos e normativos da Prefeitura de Goiânia, incluindo o Plano Diretor, cadastros urbanos e materiais relacionados ao planejamento territorial. Essas fontes foram utilizadas para contextualizar aspectos como organização do território, expansão urbana, uso e ocupação do solo, infraestrutura e características das áreas analisadas.

Foram ainda consultados dispositivos legais e documentos normativos relacionados ao sistema registral e aos instrumentos de regularização fundiária, incluindo aqueles referentes à Usucapião Extrajudicial, à Adjudicação Compulsória e à REURB. Esses documentos contribuíram para a compreensão das categorias de registros utilizadas na pesquisa e para a contextualização institucional dos procedimentos analisados.

De forma complementar, foram utilizados estudos acadêmicos e relatórios técnicos relacionados à expansão urbana de Goiânia, à dinâmica imobiliária, à região sudoeste e aos processos de regularização fundiária. Essas fontes contribuíram para estabelecer o diálogo entre os dados registrais e os aspectos territoriais, econômicos, sociais e institucionais discutidos ao longo da pesquisa.

Também foram utilizadas imagens disponibilizadas pelo Google Earth como recurso complementar para a observação das transformações da ocupação urbana em áreas relacionadas à região sudoeste de Goiânia. As imagens foram utilizadas de forma comparativa, considerando diferentes momentos do período de 2002 a 2025, com a finalidade de contextualizar visualmente as transformações espaciais observadas no território. Esse recurso não foi utilizado para estabelecer relações causais com os registros imobiliários, mas como apoio à interpretação territorial dos resultados.

3.3 PROCEDIMENTOS DE COLETA DE DADOS

A coleta dos dados primários foi realizada diretamente no Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE), mediante acesso institucional da pesquisadora. Foram consultadas as informações referentes aos atos praticados pelas quatro circunscrições de registro de imóveis de Goiânia entre 2020 e 2024.

A coleta foi realizada manualmente, uma vez que o SEE não disponibiliza ferramenta de exportação consolidada dos dados em planilhas. Foram registrados os quantitativos apresentados pelo sistema para cada circunscrição, ano e categoria de ato, considerando as totalizações disponibilizadas na plataforma.

Após a coleta, os dados foram organizados em meio digital e estruturados de forma padronizada, permitindo sua classificação por ano, circunscrição e categoria de registro. Essa etapa foi necessária para uniformizar as informações e possibilitar a comparação entre as quatro unidades registras.

A padronização dos dados considerou a estrutura informacional apresentada pelo próprio SEE, preservando as categorias utilizadas pelo sistema. Posteriormente, foram realizadas conferências dos registros coletados e das totalizações, de modo a reduzir inconsistências na organização da base e assegurar a correspondência entre os dados extraídos e as tabelas utilizadas na análise.

Os dados coletados foram, então, sistematizados em tabelas para a realização das análises quantitativa descritiva, temporal e comparativa. A organização da base permitiu identificar o volume total de registros, a participação de cada categoria e as variações observadas ao longo do período de 2020 a 2024.

3.4 TÉCNICAS DE ANÁLISE UTILIZADAS

A análise dos dados foi realizada por meio de procedimentos quantitativos descritivos e comparativos, adequados às características da base de dados construída a partir do SEE. O tratamento das informações considerou as quatro circunscrições imobiliárias, o período de 2020 a 2024 e as diferentes categorias de atos registraes.

As técnicas empregadas foram definidas de acordo com os objetivos da pesquisa, permitindo examinar a concentração dos registros, comparar as circunscrições e observar a evolução dos atos ao longo do período estudado. A interpretação dos resultados quantitativos foi posteriormente articulada às informações territoriais, urbanas e institucionais apresentadas no referencial teórico e nas fontes secundárias.

3.4.1 Análise quantitativa descritiva

A análise quantitativa descritiva foi utilizada para examinar o volume e a composição dos registros imobiliários nas quatro circunscrições de Goiânia entre 2020 e 2024. Foram consideradas as frequências absolutas, os percentuais relativos e as variações anuais dos atos registrados.

As frequências absolutas correspondem ao número de registros identificados em cada circunscrição, ano e categoria. Esse procedimento permitiu dimensionar o volume da atividade registral e estabelecer a base para as comparações realizadas ao longo da pesquisa.

Os percentuais relativos foram calculados para identificar a participação de cada categoria no conjunto de registros de cada circunscrição e do período analisado. Esse procedimento possibilitou comparar a composição da atividade registral entre unidades com diferentes volumes de atos e verificar a representatividade das categorias consideradas na pesquisa.

A análise temporal foi realizada mediante a comparação dos dados anuais entre 2020 e 2024. Foram observadas as variações no volume total de registros e no comportamento das diferentes categorias ao longo do período, permitindo identificar aumentos, reduções e oscilações na atividade registral.

A análise quantitativa foi utilizada, portanto, para responder aos objetivos relacionados à identificação da concentração dos registros, à caracterização das categorias registrais e à evolução da atividade registral no período estudado. Os resultados obtidos foram posteriormente articulados à análise territorial e à discussão dos fatores associados às diferenças observadas.

3.4.2 Análise comparativa entre circunscrições

A análise comparativa foi realizada entre a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Circunscrições Imobiliárias de Goiânia. O procedimento teve como finalidade identificar diferenças no volume, na composição e na evolução dos registros entre as quatro unidades de atendimento registral.

Para a comparação, foram considerados os totais acumulados no período, os totais anuais e a participação relativa das categorias de registros em cada circunscrição. Também foram observadas as variações anuais, permitindo identificar comportamentos distintos entre as unidades analisadas.

A comparação entre circunscrições considerou as seguintes categorias: Registro Comum; PMCMV e Primeira Aquisição; FAR e FDS; Usucapião Extrajudicial; Adjudicação Compulsória; e REURB. A observação conjunta dessas modalidades permitiu caracterizar o perfil registral de cada circunscrição e verificar diferenças na presença e na participação relativa dos instrumentos analisados.

A 1ª Circunscrição recebeu atenção especial por constituir o principal foco da pesquisa e por sua associação espacial com a região sudoeste. Entretanto, sua interpretação foi realizada em relação às demais circunscrições, evitando que o volume absoluto de registros fosse analisado de forma isolada. A comparação permitiu, assim, verificar se os padrões observados na 1ª Circunscrição se distinguem daqueles encontrados nas demais unidades.

Por fim, os resultados da comparação entre circunscrições foram articulados às informações sobre as características urbanas, econômicas, sociais, territoriais e institucionais de Goiânia. Essa articulação possibilitou discutir os fatores associados às diferenças encontradas na distribuição dos registros imobiliários e suas possíveis implicações para o desenvolvimento urbano e a equidade territorial, em consonância com os objetivos estabelecidos para a pesquisa.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 GOIÂNIA E A REGIÃO SUDOESTE: CONTEXTO E ESPACIALIZAÇÃO

4.1.1 Expansão urbana, perfil socioeconômico e valorização da região sudoeste de Goiânia

A região sudoeste de Goiânia consolidou-se, nas últimas décadas, como um dos eixos de expansão urbana da capital. A localização, a proximidade com a BR-153 e a implantação de empreendimentos residenciais e comerciais estiveram associadas a transformações no uso e na ocupação do solo e a processos de valorização imobiliária observados em diferentes setores da região (Costa et al., 2025).

Esse processo foi acompanhado pela ampliação da infraestrutura viária, pela integração ao sistema de transporte coletivo e pela implantação de equipamentos públicos e atividades comerciais e de serviços. A presença de escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e estabelecimentos comerciais contribuiu para a consolidação de determinados setores como áreas de concentração de atividades urbanas (Souza, 2019; Cruvinel et al., 2021).

A região também passou a reunir diferentes perfis populacionais e modalidades de produção habitacional, incluindo empreendimentos destinados às classes médias e conjuntos habitacionais voltados à população de menor renda. Políticas habitacionais, mecanismos de financiamento e incentivos à produção imobiliária integraram esse processo de expansão, ampliando a oferta habitacional e contribuindo para diferentes formas de ocupação do território (Souza, 2019; Silva; Lima, 2021).

A atuação do setor privado acompanhou essas transformações por meio da implantação de condomínios horizontais, edifícios e conjuntos habitacionais, além da expansão de atividades comerciais e de serviços. A diversidade dos empreendimentos mostra as diferentes formas de produção imobiliária e contribui para caracterizar a heterogeneidade da ocupação urbana na região (Cruvinel et al., 2021; Cavalcante, 2023).

A valorização imobiliária, entretanto, não ocorreu de maneira homogênea. Alterações nos preços dos terrenos e dos imóveis podem estar relacionadas a processos de seletividade espacial e à diferenciação das condições de permanência

e acesso à moradia entre grupos sociais. Da mesma forma, a infraestrutura e os investimentos urbanos apresentam distribuição diferenciada no território, compondo um contexto de desigualdades nas condições de acesso à cidade e de formalização imobiliária (Souza; Melo; Amaral, 2024; Lima et al., 2023).

As transformações da região também apresentam dimensões ambientais. A expansão da ocupação urbana esteve associada à impermeabilização do solo, à redução de áreas verdes e a desafios relacionados à drenagem e à preservação da vegetação. Nesse contexto, intervenções em fundos de vale, áreas verdes e espaços de lazer passaram a integrar o processo de organização e requalificação de determinados setores da região sudoeste (Monteiro, 2021; Moura; Rezende, 2020; Bonfim et al., 2023).

A proteção e a recuperação de áreas ambientalmente sensíveis também passaram a ser orientadas por instrumentos legais e regulamentações ambientais, entre os quais se destacam a Lei nº 12.651/2012, que institui o Código Florestal, e a Lei nº 18.104/2013, que estabelece o Código Ambiental do Estado de Goiás. Esses instrumentos integram o conjunto normativo relacionado à ocupação e à proteção ambiental do território (Silva; Moraes, 2022).

Desse modo, a literatura caracteriza a região sudoeste a partir da interação entre expansão urbana, infraestrutura, políticas públicas, produção habitacional, regulamentação ambiental e atuação do mercado imobiliário. Esses elementos são considerados, nesta pesquisa, como aspectos contextuais que auxiliam na interpretação das diferenças observadas na atividade registral, e não como causas isoladas da concentração dos registros (Silva; Moraes, 2022; Farias; Fonsêca; Ferreira, 2024).

Assim, a região sudoeste constitui o contexto espacial de interesse desta pesquisa, mas não deve ser confundida com a 1ª Circunscrição Imobiliária. A primeira corresponde a um recorte urbano utilizado para contextualização territorial, enquanto a segunda constitui uma unidade institucional do sistema registral. A relação entre esses dois recortes será examinada a partir dos dados dos registros imobiliários e da comparação com as demais circunscrições de Goiânia.

4.1.2 Circunscrições imobiliárias: delimitação e papel institucional

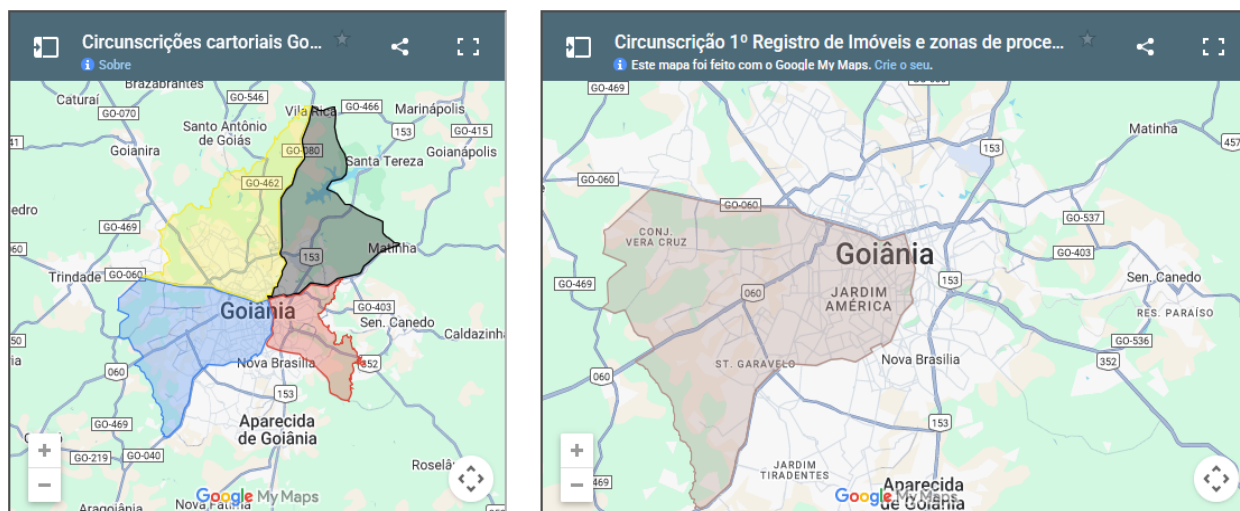
As circunscrições imobiliárias constituem unidades territoriais utilizadas para organizar a atuação dos serviços de registro de imóveis. No sistema registral brasileiro, sua estrutura está relacionada às disposições da Lei nº 6.015/1973 e à definição das competências territoriais para a prática dos atos de registro e averbação. Essa organização institucional estabelece a base territorial utilizada para a sistematização dos dados registrais (Costa; Silva, 2024).

Em Goiânia, a pesquisa considera as quatro circunscrições imobiliárias existentes no município. A comparação entre essas unidades é necessária porque a quantidade e a composição dos registros não devem ser avaliadas de forma isolada. Diferenças na abrangência territorial, no número de bairros e nas características de ocupação podem influenciar o volume absoluto de atos registrados.

A 1ª Circunscrição constitui o principal recorte registral desta pesquisa e é analisada em associação com a região sudoeste, sem que os dois recortes sejam considerados equivalentes. A literatura sobre a expansão urbana de Goiânia aponta a presença de diferentes processos de ocupação, valorização e transformação territorial nessa região, elementos que serão posteriormente relacionados aos padrões identificados nos dados registrais (Costa et al., 2025; Bernardes; Borges; Teixeira, 2017).

A Figura 1 apresenta a delimitação das circunscrições imobiliárias consideradas na pesquisa e a localização da região sudoeste utilizada como recorte espacial de referência.

Figura 1– Circunscrições Cartoriais e Região específica em estudo



Fonte: Elaborada pelo autor (2025)

A Tabela 1 apresenta o número total de bairros associado a cada circunscrição, conforme a organização dos dados utilizada na pesquisa.

Tabela 1 – Circunscrições de Goiânia

Circunscrições	Quantidade total de bairros
1ª Circunscrição	317
2ª Circunscrição	244
3ª Circunscrição	87
4ª Circunscrição	101

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

Os dados apresentados na Tabela 1 mostram diferenças na quantidade de bairros abrangidos pelas quatro circunscrições. A 1ª Circunscrição apresenta o maior número, seguida pela 2ª, enquanto a 3ª e a 4ª possuem quantitativos menores. Essa diferença é relevante para a interpretação dos resultados, uma vez que o volume absoluto de registros pode estar relacionado, entre outros aspectos, à própria abrangência de cada unidade registral.

A 1ª Circunscrição reúne áreas de diferentes períodos de formação e consolidação urbana de Goiânia, incluindo setores centrais e áreas que passaram por processos posteriores de expansão. Essa composição resulta em um recorte registral heterogêneo, que contempla diferentes padrões de ocupação, usos do solo e níveis de consolidação urbana.

A amplitude territorial da 1ª Circunscrição também deve ser considerada na análise dos registros. A unidade reúne áreas com diferentes características socioeconômicas e urbanísticas, incluindo setores com infraestrutura consolidada e elevada valorização imobiliária e outros que apresentam demandas relacionadas à regularização fundiária e à atualização cadastral.

A 2ª Circunscrição apresenta quantidade expressiva de bairros e reúne áreas incorporadas em diferentes etapas do processo de expansão urbana de Goiânia. Sua configuração territorial permite observar padrões registrais distintos daqueles encontrados na 1ª Circunscrição, especialmente quando considerados o volume, a composição e a evolução dos atos ao longo do período estudado.

A 3ª Circunscrição apresenta menor quantidade de bairros em comparação às duas primeiras e também integra áreas com diferentes características de ocupação urbana. Sua inclusão na pesquisa é importante para ampliar a comparação entre as unidades registrais e verificar se os padrões observados nas circunscrições de maior abrangência também se repetem nas demais.

A 4ª Circunscrição, igualmente, apresenta quantidade inferior de bairros em relação à 1ª e à 2ª Circunscrições. Sua análise permite complementar o quadro comparativo e observar diferenças na composição e na evolução dos registros entre unidades com distintas características territoriais.

A comparação entre as quatro circunscrições, portanto, é importante para a interpretação da concentração registral. A maior quantidade de bairros abrangidos pela 1ª Circunscrição é um elemento que precisa ser considerado conjuntamente com os dados de registros, evitando que diferenças de volume sejam interpretadas exclusivamente como diferenças de intensidade da atividade imobiliária.

Além da abrangência territorial, as características históricas, urbanísticas e econômicas de cada circunscrição contribuem para compreender as diferenças observadas nos registros. Em Goiânia, os processos de expansão urbana, valorização imobiliária, infraestrutura e planejamento territorial ocorreram de forma diferenciada, resultando em distintos contextos de ocupação e formalização do espaço urbano.

A 1ª Circunscrição recebe atenção especial por constituir o principal recorte da pesquisa, especialmente por sua associação espacial com áreas da região sudoeste. No entanto, sua análise será realizada de forma comparativa com as demais circunscrições, considerando os volumes, as categorias de atos e as variações entre

2020 e 2024, permitindo relacionar os resultados às características territoriais, sociais, econômicas e institucionais, sem atribuir a concentração observada a um único fator.

4.1.3 Análise dos registros Imobiliários da 1ª Circunscrição de Goiânia (2020–2024)

A análise dos registros imobiliários da 1ª Circunscrição de Goiânia considera os dados coletados no Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE) entre 2020 e 2024, organizados segundo as categorias disponibilizadas pelo sistema. O objetivo desta etapa é caracterizar o volume, a composição e a evolução dos atos registrais, permitindo posteriormente sua comparação com as demais circunscrições do município.

No período analisado, foram contabilizados 189.992 registros na 1ª Circunscrição, distribuídos entre Registro Comum, PMCMV e Primeira Aquisição (SFH), FAR e FDS, Adjudicação Compulsória, Usucapião Extrajudicial e REURB. A maior participação correspondeu aos Registros Comuns, com 129.734 atos, seguidos pelos registros de PMCMV e Primeira Aquisição, com 52.214. Os registros vinculados ao FAR e FDS totalizaram 8.016 atos. Adjudicação Compulsória e Usucapião Extrajudicial apresentaram volumes reduzidos, com 17 e 11 registros, respectivamente, enquanto não foram identificados registros de REURB no período.

A Tabela 2 apresenta a composição dos registros imobiliários da 1ª Circunscrição no período de 2020 a 2024.

Tabela 2 – Totais de registros imobiliários por tipo (2020–2024)

Tipo de Registro	Total de Registros (2020–2024)	Participação (%)
Registro Comum	129.734	68,30%
PMCMV e Primeira Aquisição (SFH)	52.214	27,50%
FAR e FDS	8.016	4,20%
Adjudicação Compulsória	17	0,01%
Usucapião Extrajudicial	11	0,01%
REURB	0	0%
Total Geral	189.992	100%

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

Os Registros Comuns representaram aproximadamente 68,29% do total, constituindo a principal categoria registrada na 1ª Circunscrição durante o quinquênio. Esse resultado demonstra a predominância dessa modalidade na composição da atividade registral observada, enquanto os registros relacionados ao PMCMV e à Primeira Aquisição corresponderam a 27,48% do conjunto.

A participação do PMCMV e da Primeira Aquisição também se mostrou relevante, com mais de um quarto dos registros contabilizados no período. O resultado demonstra a presença dessas modalidades no conjunto da atividade registral da circunscrição, embora em volume inferior ao dos Registros Comuns.

Os registros classificados como FAR e FDS representaram 4,22% do total, enquanto a Adjudicação Compulsória e o Usucapião Extrajudicial corresponderam a aproximadamente 0,01% cada. Não foram identificados registros de REURB entre 2020 e 2024. Dessa forma, a atividade registral da 1ª Circunscrição esteve concentrada principalmente nos Registros Comuns e no PMCMV/Primeira Aquisição, que, juntos, representaram aproximadamente 95,77% dos atos registrados no período.

A baixa ocorrência de Usucapião Extrajudicial e Adjudicação Compulsória, bem como a ausência de registros de REURB, indica uma participação reduzida dessas modalidades na 1ª Circunscrição. Entretanto, esses dados, isoladamente, não permitem afirmar que exista subutilização dos instrumentos ou barreiras à regularização fundiária, indicando apenas sua baixa ocorrência no período analisado. A compreensão desses resultados depende da análise conjunta dos aspectos jurídicos, institucionais e territoriais.

A Tabela 3 apresenta a evolução anual dos Registros Comuns, categoria de maior participação no conjunto analisado.

Tabela 3 – Evolução dos registros comuns (2020–2024)

Ano	Total de Registros Comuns	Variação (%)
2020	21.743	—
2021	28.488	31%
2022	25.122	-12%
2023	25.022	-0,40%
2024	29.359	17%
Total	129.734	—

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

Os Registros Comuns apresentaram comportamento oscilatório ao longo do período. Entre 2020 e 2021, houve aumento de 31%, passando de 21.743 para 28.488 registros. Em 2022, o volume recuou 12%, chegando a 25.122 atos, e permaneceu praticamente estável em 2023, quando foram contabilizados 25.022 registros. Em 2024, ocorreu novo crescimento, de aproximadamente 17%, alcançando 29.359 registros.

A comparação entre o início e o final da série mostra que o volume registrado em 2024 foi superior ao observado em 2020. Apesar das oscilações intermediárias, a categoria permaneceu como a principal modalidade de registro em todos os anos analisados, mantendo sua participação predominante na atividade registral da 1ª Circunscrição.

A evolução temporal, portanto, não apresenta crescimento contínuo, mas alternância entre períodos de aumento e redução. Esse comportamento demonstra que o volume dos Registros Comuns variou ao longo do quinquênio, sem alterar sua posição como principal categoria da base analisada.

A Tabela 4 apresenta a evolução dos registros classificados como PMCMV e Primeira Aquisição.

Tabela 4 – Evolução dos registros PMCMV e Primeira Aquisição (2020–2024)

Ano	Total de Registros	Varição (%)
2020	9.138	—
2021	11.609	27%
2022	10.274	-11%
2023	8.697	-15%
2024	12.496	43%
Total	52.214	—

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

Os registros de PMCMV e Primeira Aquisição também apresentaram oscilações ao longo do período. O número de atos aumentou de 9.138, em 2020, para 11.609, em 2021, correspondendo a uma variação positiva de aproximadamente 27%. Nos dois anos seguintes, houve redução do volume, com 10.274 registros em 2022 e 8.697 em 2023. Em 2024, foram contabilizados 12.496 registros, representando aumento de aproximadamente 43% em relação ao ano anterior.

O comportamento dessa categoria acompanha, portanto, uma trajetória diferente daquela observada nos Registros Comuns em alguns momentos da série, embora também apresente crescimento no último ano analisado. Os dados confirmam a relevância do PMCMV e da Primeira Aquisição na composição dos registros da 1ª Circunscrição, sem permitir, isoladamente, atribuir as variações anuais a uma causa específica.

Em relação aos registros FAR e FDS, foram contabilizados 8.016 atos no período. A maior concentração ocorreu em 2020, com 6.964 registros, seguida por 1.046 em 2021. Nos anos seguintes, foram registrados apenas seis atos em 2022 e nenhum em 2023 e 2024. A Tabela 5 apresenta a evolução desses registros.

Tabela 5 – Registros FAR e FDS (2020–2024)

Ano	Total de Registros	Varição (%)
2020	6.964	—
2021	1.046	-85%
2022	6	-99%
2023	0	0%
2024	0	0%
Total	8.016	—

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

Os dados mostram uma concentração muito elevada dos registros FAR e FDS nos dois primeiros anos da série. Em 2020 foram registrados 6.964 atos, enquanto em 2021 esse número caiu para 1.046. Em 2022 foram identificados apenas seis registros e não houve ocorrência nos dois anos seguintes.

Esse comportamento diferencia os registros FAR e FDS das duas categorias anteriormente analisadas. Enquanto os Registros Comuns e o PMCMV/Primeira Aquisição apresentaram ocorrências em todos os anos do período, os registros FAR e FDS concentraram-se principalmente em 2020 e 2021. A base de dados, contudo, não permite determinar, isoladamente, se essa redução decorreu de alterações nas políticas habitacionais, da conclusão de empreendimentos específicos ou de outros fatores institucionais e de mercado.

Os registros de Usucapião Extrajudicial totalizaram 11 atos entre 2020 e 2024. Embora representem uma parcela muito pequena do conjunto analisado, sua presença demonstra a utilização dessa modalidade no período. O número reduzido,

por si só, não permite estabelecer as razões para sua baixa ocorrência, que podem estar relacionadas a características específicas da demanda, aos requisitos do procedimento ou às condições institucionais para sua utilização.

A Adjudicação Compulsória apresentou 17 registros no quinquênio. Conforme os dados coletados, os 17 atos ocorreram em 2024, não havendo registros dessa modalidade nos anos anteriores. Esse resultado diferencia a categoria das demais analisadas e merece atenção por coincidir com período posterior à edição do Provimento nº 150/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça. Entretanto, a coincidência temporal não permite afirmar, apenas com os dados desta pesquisa, que a regulamentação tenha sido a causa do aumento observado.

A ausência de registros de REURB durante o período analisado também constitui um resultado relevante. Entretanto, esse dado deve ser interpretado com cautela, pois a inexistência de registros na base da 1ª Circunscrição não significa necessariamente ausência de processos de regularização fundiária no território ou inexistência de situações passíveis de regularização. O resultado indica especificamente que não foram identificados atos classificados como REURB no SEE para essa circunscrição entre 2020 e 2024.

Considerando o conjunto das categorias, os Registros Comuns e o PMCMV/Primeira Aquisição somaram 181.948 atos, correspondentes a aproximadamente 95,77% do total registrado na 1ª Circunscrição no período. As demais modalidades, conjuntamente, representaram cerca de 4,23%.

Os resultados mostram, portanto, uma estrutura registral fortemente concentrada nas categorias de Registro Comum e PMCMV/Primeira Aquisição, enquanto FAR/FDS, Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória e REURB apresentaram menor participação. Essa composição constitui uma das principais características identificadas na 1ª Circunscrição e será utilizada, nas etapas seguintes da pesquisa, para comparação com as demais circunscrições de Goiânia.

A interpretação desses resultados deve ser articulada às características territoriais, econômicas, sociais e institucionais apresentadas anteriormente. Dessa forma, a concentração observada nos dados registrais é tratada como um fenômeno empírico a ser comparado entre as quatro circunscrições, e não como resultado previamente atribuído a um único fator.

4.1.4 Análise dos registros Imobiliários da 2ª Circunscrição de Goiânia (2020–2024)

Entre 2020 e 2024, a 2ª Circunscrição de Goiânia totalizou 63.738 registros imobiliários, distribuídos entre diferentes modalidades. Os Registros Comuns somaram 38.615 atos, correspondendo a 60,60% do total, enquanto os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição (SFH) alcançaram 25.121 atos, equivalentes a 39,40%. As demais modalidades apresentaram ocorrência residual ou inexistente no período, com dois registros de Usucapião Extrajudicial e ausência de registros de FAR, FDS, Adjudicação Compulsória e REURB.

Tabela 6 – Totais de registros imobiliários por tipo (2020–2024)

Tipo de Registro	Total de Registros (2020–2024)	Participação (%)
Registro Comum	38.615	60,60%
PMCMV e Primeira Aquisição (SFH)	25.121	39,40%
FAR e FDS	0	0%
Usucapião Extrajudicial	2	0,00%
Adjudicação Compulsória	0	0%
REURB	0	0%
Total Geral	63.738	100%

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A Tabela 6 demonstra que a atividade registral da 2ª Circunscrição esteve concentrada principalmente em duas modalidades: os Registros Comuns, que representaram 60,60% do total, e os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição, correspondentes a 39,40%. As demais modalidades apresentaram participação inexistente ou reduzida, com ausência de registros de FAR, FDS, Adjudicação Compulsória e REURB, além de apenas dois casos de Usucapião Extrajudicial no período analisado. Esses dados caracterizam a composição dos atos registrados, sem permitir conclusões isoladas sobre informalidade ou necessidade de regularização fundiária.

A evolução dos Registros Comuns apresentou oscilações ao longo do quinquênio, passando de 7.053 registros em 2020 para 8.576 em 2024, o que representa um crescimento acumulado de aproximadamente 21,6%. O maior aumento

ocorreu em 2021, com crescimento de 15%, seguido de uma redução de 9% em 2022. Nos anos seguintes, houve retomada do crescimento, com aumento de 1% em 2023 e de 15% em 2024.

Tabela 7 – Evolução dos registros comuns (2020–2024)

Ano	Total de Registros Comuns	Variação (%)
2020	7.053	—
2021	8.128	15%
2022	7.380	-9%
2023	7.478	1%
2024	8.576	15%
Total	38.615	—

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A série mostra que, apesar da retração observada em 2022, os Registros Comuns permaneceram como a principal modalidade ao longo de todo o período. O crescimento registrado entre 2023 e 2024 recuperou o patamar observado no início da série e contribuiu para o maior volume anual da categoria em 2024. Os registros do PMCMV e da Primeira Aquisição apresentaram crescimento ao longo do quinquênio, passando de 3.749 atos em 2020 para 5.967 em 2024. O aumento acumulado foi de aproximadamente 59%. A categoria registrou crescimento em 2021, 2022, 2023 e 2024, embora com intensidades diferentes entre os anos.

Tabela 8 – Evolução dos registros PMCMV e Primeira Aquisição (2020–2024)

Ano	Total de Registros	Variação (%)
2020	3.749	—
2021	4.776	27%
2022	4.943	3%
2023	5.686	15%
2024	5.967	5%
Total	25.121	—

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A trajetória positiva do PMCMV e da Primeira Aquisição na 2ª Circunscrição reforça a importância dos programas federais na ampliação da formalização de imóveis de interesse social. O crescimento mais acentuado a partir de 2022 coincide com a retomada de novas contratações e financiamentos após a reestruturação das

políticas habitacionais nacionais, mostrando o impacto das medidas governamentais na dinamização do mercado.

Em contraste, as modalidades REURB, FAR e FDS e Adjudicação Compulsória não apresentaram registros durante o período analisado, o que reforça o caráter já consolidado e formalizado da malha fundiária da 2ª Circunscrição. Isso indica que as áreas abrangidas por essa jurisdição não são prioritárias para ações de regularização fundiária, uma vez que os imóveis tendem a estar documentados e integrados ao sistema formal.

Já a Usucapião Extrajudicial teve apenas dois registros entre 2020 e 2024, o que confirma sua baixa utilização nessa circunscrição. Apesar de sua importância como mecanismo de regularização simplificada, a usucapião extrajudicial ainda encontra resistência em sua adoção prática, tanto por questões burocráticas quanto pela falta de informação jurídica adequada à população.

A Tabela 9 sintetiza a evolução total das principais categorias de registros na 2ª Circunscrição no período de 2020 a 2024.

Tabela 9 – Evolução geral dos registros imobiliários (2020–2024)

Ano	Registro Comum	PMCMV/SFH	FAR e FDS	Usucapião Extrajudicial	Adjudicação Compulsória	Total Anual
2020	7.053	3.749	0	0	0	10.802
2021	8.128	4.776	0	0	0	12.904
2022	7.380	4.943	0	0	0	12.323
2023	7.478	5.686	0	0	0	13.164
2024	8.576	5.967	0	2	0	14.545
Total	38.615	25.121	0	2	0	63.738

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A Tabela 9 demonstra crescimento do volume anual de registros entre 2020 e 2024. O total passou de 10.802 atos em 2020 para 14.545 em 2024, correspondendo a aumento acumulado de aproximadamente 34,7%. Houve crescimento em 2021, retração em 2022 e retomada nos dois anos seguintes, com o maior volume anual registrado em 2024.

Os Registros Comuns permaneceram como a principal categoria em todos os anos analisados, enquanto os registros do PMCMV e da Primeira Aquisição apresentaram crescimento ao longo da série. As demais modalidades tiveram

participação residual ou inexistente. Assim, a evolução quantitativa observada na 2ª Circunscrição ocorreu principalmente pela variação dessas duas categorias, sem mudança relevante na composição geral dos registros.

Em síntese, os dados da 2ª Circunscrição revelam uma atividade registral concentrada nos Registros Comuns e nos registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição. As modalidades relacionadas à Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória, REURB, FAR e FDS apresentaram participação muito reduzida ou inexistente. Essa composição será considerada na comparação entre as quatro circunscrições, especialmente para identificar diferenças de volume, participação relativa e ocorrência das modalidades de regularização.

4.1.5 Análise dos registros Imobiliários da 3ª Circunscrição de Goiânia (2020–2024)

Entre 2020 e 2024, a 3ª Circunscrição de Goiânia totalizou 19.644 registros imobiliários. Os Registros Comuns somaram 13.069 atos, correspondendo a aproximadamente 66,53% do total. Os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição (SFH) alcançaram 5.794 atos, equivalentes a aproximadamente 29,50%, enquanto FAR e FDS totalizaram 780 registros, correspondentes a 3,97%. A Usucapião Extrajudicial apresentou apenas um registro, em 2024, e não foram identificados registros de Adjudicação Compulsória ou REURB no período.

Tabela 10 - Totais por tipo de registro na 3ª Circunscrição, 2020 a 2024

Tipo de Registro	Total de Registros	Participação (%)
Registro Comum	13.069	66,53
PMCMV e Primeira Aquisição (SFH)	5.794	29,5
FAR e FDS	780	3,97
Usucapião Extrajudicial	1	0,01
Adjudicação Compulsória	0	0
REURB	0	0
Total Geral	19.644	100

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A Tabela 10 demonstra que os Registros Comuns constituíram a principal modalidade da 3ª Circunscrição no período analisado, respondendo por aproximadamente dois terços dos atos registrados. Os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição também apresentaram participação expressiva, enquanto FAR e FDS tiveram presença menor e concentrada nos dois primeiros anos da série. As demais modalidades apresentaram ocorrência residual ou inexistente.

A composição observada indica predominância de duas modalidades — Registros Comuns e PMCMV/Primeira Aquisição — que, conjuntamente, responderam por aproximadamente 96% dos registros do quinquênio. A participação das demais categorias foi significativamente menor, especialmente no caso da Usucapião Extrajudicial, da Adjudicação Compulsória e da REURB.

A evolução dos Registros Comuns apresentada na Tabela 11 demonstra crescimento entre 2020 e 2023, seguido de pequena redução em 2024. O número de atos passou de 2.301 em 2020 para 2.766 em 2024, correspondendo a crescimento acumulado de aproximadamente 20,2%.

Tabela 11 - Evolução anual dos Registros Comuns

Ano	Total	Variação anual (%)
2020	2.301	n. a.
2021	2.494	8,4
2022	2.715	8,9
2023	2.793	2,9
2024	2.766	-1,0
Total	13.069	

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A série apresenta crescimento contínuo dos Registros Comuns entre 2020 e 2023. Em 2024, ocorreu retração de 1,0%, mas o volume permaneceu próximo ao maior patamar observado no ano anterior. Dessa forma, os dados indicam crescimento da categoria ao longo do quinquênio, apesar da pequena redução no último ano.

Os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição apresentaram comportamento mais oscilante. Após crescimento de 14,5% em 2021, houve redução de 4,7% em 2022. A partir de 2023, contudo, observa-se aumento expressivo, com crescimento de 52,7%, seguido de nova elevação de 16,9% em 2024.

Tabela 12 - Evolução anual dos Registros PMCMV e Primeira Aquisição

Ano	Total	Variação anual (%)
2020	846	n. a.
2021	969	14,5
2022	923	-4,7
2023	1.409	52,7
2024	1.647	16,9
Total	5.794	

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A trajetória apresentada na Tabela 12 mostra um aumento expressivo dos registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição nos dois últimos anos da série. Entre 2020 e 2024, o volume anual passou de 846 para 1.647 registros, representando crescimento acumulado de aproximadamente 94,7%. Embora tenha ocorrido retração em 2022, a categoria atingiu, em 2024, seu maior volume anual no período analisado.

Em relação aos registros FAR e FDS, observa-se ocorrência apenas em 2020 e 2021, seguida de ausência nos três anos posteriores. Foram registrados 240 atos em 2020 e 540 em 2021, totalizando 780 registros no quinquênio.

Tabela 13 - Evolução anual dos Registros FAR e FDS

Ano	Total	Variação anual (%)
2020	240	n. a.
2021	540	125
2022	0	-100,0
2023	0	n. a.
2024	0	n. a.
Total	780	

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A ocorrência dos registros FAR e FDS ficou concentrada nos dois primeiros anos da série. A partir de 2022, não foram identificados novos registros dessas modalidades. Em termos quantitativos, essa categoria representou 3,97% do total de atos registrados na 3ª Circunscrição durante o quinquênio.

A Usucapião Extrajudicial apresentou apenas um registro, ocorrido em 2024. Não foram identificados registros de Adjudicação Compulsória ou REURB no período. Esses resultados demonstram a baixa frequência dessas modalidades na base analisada, sem permitir, isoladamente, atribuir a ausência a fatores específicos

relacionados à situação fundiária ou ao acesso da população aos instrumentos jurídicos.

A Tabela 14 permite observar a evolução conjunta das principais modalidades e do volume total de registros da 3ª Circunscrição.

Tabela 14 - Evolução geral por ano e por principal tipo

Ano	Registro Comum	PMCMV e Primeira Aquisição	FAR e FDS	Usucapião Extrajudicial	Total Anual
2020	2.301	846	240	0	3.387
2021	2.494	969	540	0	4.003
2022	2.715	923	0	0	3.638
2023	2.793	1.409	0	0	4.202
2024	2.766	1.647	0	1	4.414
Total	13.069	5.794	780	1	19.644

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A Tabela 14 mostra o crescimento do volume anual de registros entre 2020 e 2024. O total passou de 3.387 atos em 2020 para 4.414 em 2024, correspondendo a aumento acumulado de aproximadamente 30,3%. O menor volume ocorreu em 2020 e o maior em 2024, embora a série apresente retração em 2022.

Os Registros Comuns permaneceram como a principal categoria em todos os anos analisados. Os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição apresentaram crescimento mais acentuado nos dois últimos anos, aumentando sua participação no volume anual. Já os registros FAR e FDS estiveram restritos a 2020 e 2021, enquanto a Usucapião Extrajudicial ocorreu apenas uma vez, em 2024.

Em conjunto, os dados indicam que a dinâmica registral da 3ª Circunscrição foi determinada principalmente pelos Registros Comuns e pelos registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição. As demais modalidades apresentaram participação reduzida ou inexistente. Esse padrão será retomado na análise comparativa das quatro circunscrições, permitindo verificar em que medida a composição observada na 3ª Circunscrição se aproxima.

4.1.6 Análise dos registros Imobiliários da 4ª Circunscrição de Goiânia (2020–2024)

Entre 2020 e 2024, a 4ª Circunscrição de Goiânia totalizou 51.063 registros imobiliários. Os Registros Comuns somaram 42.976 atos, correspondendo a aproximadamente 84,20% do total, enquanto os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição alcançaram 8.064 atos, equivalentes a aproximadamente 15,80%. A Usucapião Extrajudicial apresentou 22 registros, todos concentrados em 2024, e houve um registro de Adjudicação Compulsória no mesmo ano. Não foram identificados registros de REURB, FAR ou FDS no período.

Tabela 15 - Totais por tipo de registro na 4ª Circunscrição, 2020 a 2024

Tipo de Registro	Total de Registros	Participação (%)
Registro Comum	42.976	84,2
PMCMV e Primeira Aquisição (SFH)	8.064	15,8
Usucapião Extrajudicial	22	0,04
Adjudicação Compulsória	1	0
REURB	0	0
FAR e FDS	0	0
Total Geral	51.063	100

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A Tabela 15 demonstra forte concentração da atividade registral nos Registros Comuns, que representaram 84,20% dos atos no quinquênio. O PMCMV e a Primeira Aquisição corresponderam a 15,80%, sendo a segunda modalidade mais expressiva e presente em todos os anos analisados. As demais categorias tiveram participação reduzida, com 22 registros de Usucapião Extrajudicial e um de Adjudicação Compulsória, ambos em 2024, além da ausência de registros de REURB, FAR e FDS.

A evolução dos Registros Comuns apresentou oscilações no período, passando de 7.873 atos em 2020 para 8.538 em 2024. O maior volume ocorreu em 2021, com 9.784 registros, seguido de queda de 17,9% em 2022. Em 2023, houve recuperação de 8,9%, enquanto 2024 registrou nova redução de 2,4%.

Tabela 16 - Evolução anual dos Registros Comuns

Ano	Total	Variação anual (%)
2020	7.873	—
2021	9.784	24,3
2022	8.032	-17,9
2023	8.749	8,9
2024	8.538	-2,4
Total	42.976	

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

Apesar das oscilações anuais, os Registros Comuns permaneceram como a principal modalidade em todos os anos analisados. O volume de 2024 ficou acima do registrado em 2020, embora abaixo dos níveis observados em 2021 e 2023. Assim, a série demonstra variações na intensidade dos registros, sem alteração da posição predominante da categoria na composição geral.

Os registros do PMCMV e da Primeira Aquisição apresentaram comportamento igualmente oscilante. O volume passou de 1.408 atos em 2020 para 1.348 em 2024, tendo alcançado o maior valor da série em 2021, com 2.079 registros. Após esse pico, houve redução em 2022, recuperação em 2023 e nova retração em 2024.

Tabela 17 - Evolução anual dos Registros PMCMV e Primeira Aquisição

Ano	Total	Variação anual (%)
2020	1.408	—
2021	2.079	47,7
2022	1.468	-29,4
2023	1.761	20
2024	1.348	-23,5
Total	8.064	

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A Tabela 17 demonstra que os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição apresentaram variações mais acentuadas do que os Registros Comuns. O crescimento de 47,7% em 2021 foi seguido por redução de 29,4% em 2022. Em 2023, a categoria voltou a crescer, com aumento de 20,0%, mas apresentou nova redução de 23,5% em 2024. Apesar das oscilações, os registros permaneceram presentes em todos os anos do período.

A Usucapião Extrajudicial apresentou 22 registros, todos concentrados em 2024, enquanto a Adjudicação Compulsória registrou um único ato no mesmo ano. Não foram identificados registros de REURB, FAR ou FDS durante o quinquênio. A baixa frequência dessas modalidades mostra sua participação reduzida na base de registros analisada, sem permitir estabelecer, apenas a partir desses dados, as razões para sua ocorrência ou ausência.

A Tabela 18 reúne as principais categorias e permite observar a evolução conjunta do volume registral da 4ª Circunscrição.

Tabela 18 - Evolução geral anual por categoria principal

Ano	Registro Comum	PMCMV e Primeira Aquisição	Usucapião Extrajudicial	Adjudicação Compulsória	FAR e FDS	Total Anual
2020	7.873	1.408	0	0	0	9.281
2021	9.784	2.079	0	0	0	11.863
2022	8.032	1.468	0	0	0	9.500
2023	8.749	1.761	0	0	0	10.510
2024	8.538	1.348	22	1	0	9.909
Total	42.976	8.064	22	1	0	51.063

Fonte: Adaptado do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE (2025).

A Tabela 18 mostra oscilações no volume anual de registros ao longo do período. O total passou de 9.281 atos em 2020 para 9.909 em 2024, representando crescimento acumulado de aproximadamente 6,8%. O maior volume foi observado em 2021, com 11.863 registros, seguido de retração em 2022. Nos anos seguintes, houve recuperação parcial em 2023 e nova redução em 2024.

Os Registros Comuns permaneceram como a principal categoria em todos os anos, respondendo pela maior parcela do volume anual. Os registros vinculados ao PMCMV e à Primeira Aquisição apresentaram participação secundária e oscilações mais acentuadas. As demais modalidades tiveram ocorrência residual ou inexistente.

Em termos gerais, os dados indicam que a atividade registral da 4ª Circunscrição esteve fortemente concentrada nos Registros Comuns, que representaram 84,20% do total do quinquênio, enquanto o PMCMV e a Primeira Aquisição corresponderam a 15,80%. As modalidades de Usucapião Extrajudicial e Adjudicação Compulsória apresentaram ocorrência pontual, e não foram registrados

atos de REURB, FAR ou FDS. Esse perfil será posteriormente comparado aos resultados das demais circunscrições, permitindo avaliar as diferenças de volume e composição dos registros imobiliários em Goiânia.

4.2 DISCUSSÃO

Os dados referentes ao período de 2020 a 2024 mostram uma concentração significativa da atividade registral entre as quatro circunscrições analisadas. A 1ª Circunscrição apresentou 189.992 registros, correspondentes a 58,56% do total de 324.437 registros identificados no período. A 2ª Circunscrição apresentou 63.738 registros (19,65%), a 4ª registrou 51.063 (15,74%) e a 3ª apresentou 19.644 (6,05%). A diferença entre os volumes mostram uma distribuição desigual da atividade registral no município, mas, isoladamente, não permite atribuir essa concentração a um único fator econômico, territorial ou institucional.

A 1ª Circunscrição apresentou volume aproximadamente três vezes superior ao da 2ª Circunscrição e concentrou mais da metade dos registros analisados. Esse resultado constitui o principal achado quantitativo da pesquisa e orienta a interpretação das características territoriais associadas à região sudoeste. Entretanto, a 1ª Circunscrição e a região sudoeste não constituem recortes equivalentes: a primeira corresponde a uma unidade institucional do sistema registral, enquanto a segunda representa um recorte espacial e urbano utilizado para contextualização. Dessa forma, a relação entre os dois recortes deve ser compreendida como uma associação territorial, e não como equivalência entre suas delimitações.

A composição dos registros da 1ª Circunscrição também contribui para compreender esse resultado. O Registro Comum, com 129.734 ocorrências, e as modalidades relacionadas ao PMCMV e à Primeira Aquisição, com 52.214, somaram 181.948 registros, aproximadamente 95,77% do total da circunscrição. As demais categorias apresentaram participação reduzida, com 8.016 registros de FAR/FDS, 17 de Adjudicação Compulsória e 11 de Usucapião Extrajudicial, enquanto não foram identificados registros de REURB no período. Essa composição indica predominância de determinados tipos de atos registrais, sem permitir, por si só, conclusões sobre o grau de informalidade ou de regularização das áreas abrangidas.

A comparação entre as circunscrições demonstra, portanto, diferenças expressivas no volume e na composição dos atos registrais. Essas diferenças podem ser

relacionadas a características distintas de ocupação urbana, produção habitacional, estrutura territorial e condições institucionais, mas a pesquisa não dispõe de indicadores suficientes para estabelecer relações causais entre essas dimensões. Os resultados devem, assim, ser interpretados em conjunto com as demais evidências utilizadas no estudo.

Nesse sentido, as transformações observadas na região sudoeste ao longo do período de 2002 a 2025 constituem uma evidência complementar importante para a discussão. As imagens históricas obtidas no Google Earth Pro permitem observar visualmente mudanças na ocupação do solo, na expansão da malha urbana, na redução de terrenos não ocupados e no adensamento construtivo. A área analisada contempla setores como Faiçalville, Parque Cascavel, Jardim Botânico, Parque Amazônia, Vila Rosa e seus entornos, possibilitando acompanhar diferentes momentos da transformação espacial.

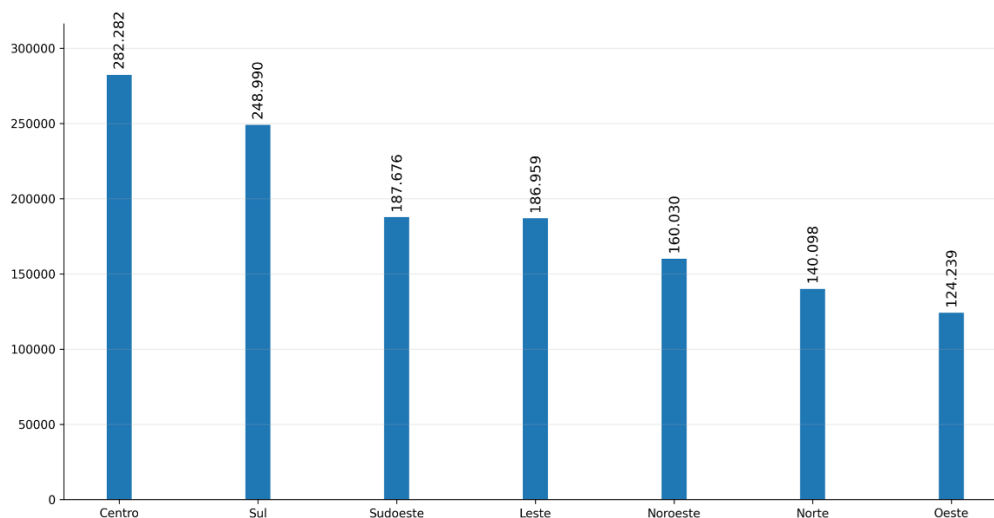
A Figura 2 apresenta o município de Goiânia e sua divisão regional, constituindo a referência espacial geral para a interpretação dos resultados.

Figura 2 – Mapa de Goiânia e suas regiões



Fonte: Elaborada pelo autor (2025)

A Figura 3 amplia essa contextualização ao apresentar a região metropolitana de Goiânia, permitindo situar o município no contexto territorial mais amplo em que se inserem os processos de expansão urbana.

Figura 4 – População das regiões analisadas no estudo

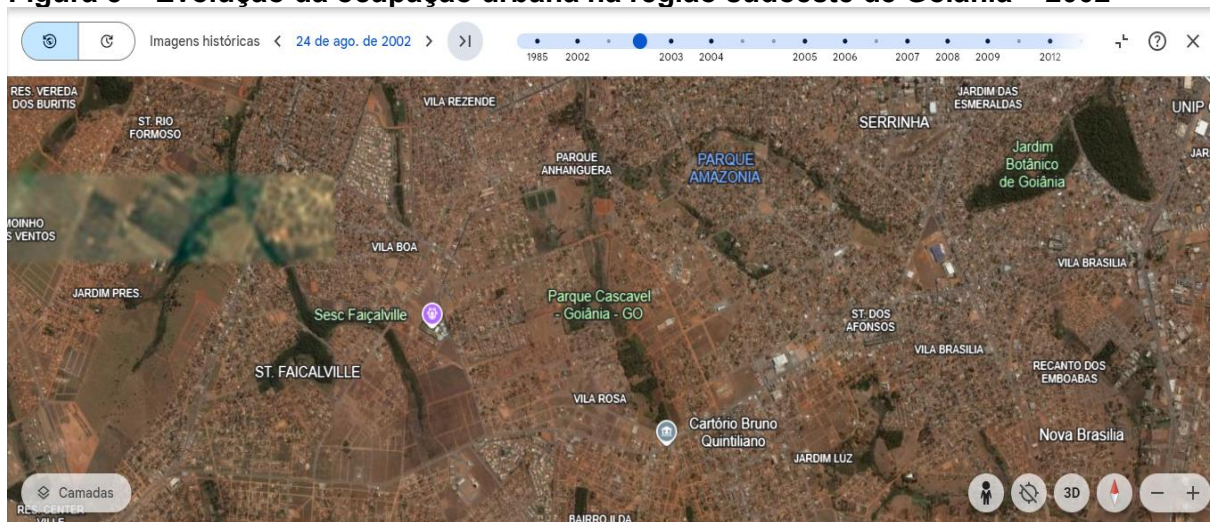
Fonte: Elaborada pelo autor (2025)

Essas informações são utilizadas como contextualização demográfica e espacial, e não como explicação direta para o volume de registros. A diferença entre população, superfície e quantidade de registros reforça a necessidade de não interpretar a atividade registral apenas a partir do tamanho ou da população de cada região. A concentração observada na 1ª Circunscrição, portanto, constitui um fenômeno que deve ser relacionado a diferentes dimensões territoriais e institucionais.

As Figuras 5 a 9 constituem uma das principais evidências complementares desta pesquisa, pois permitem visualizar a transformação da ocupação urbana na área relacionada à região sudoeste entre 2002 e 2025. Diferentemente dos dados do Sistema Extrajudicial Eletrônico, que quantificam a atividade registral no período de 2020 a 2024, as imagens permitem observar a transformação física do território em uma série temporal mais ampla. A comparação entre essas duas fontes amplia a interpretação dos resultados, sem estabelecer uma relação causal direta entre os registros imobiliários e as mudanças observadas nas imagens.

A Figura 5, correspondente ao ano de 2002, apresenta uma área com maior presença de terrenos não ocupados, áreas verdes e espaços ainda em processo de urbanização. O sistema viário já se encontrava parcialmente estruturado, mas havia quadras com baixa ocupação e extensões de solo ainda não incorporadas de forma intensa ao tecido urbano.

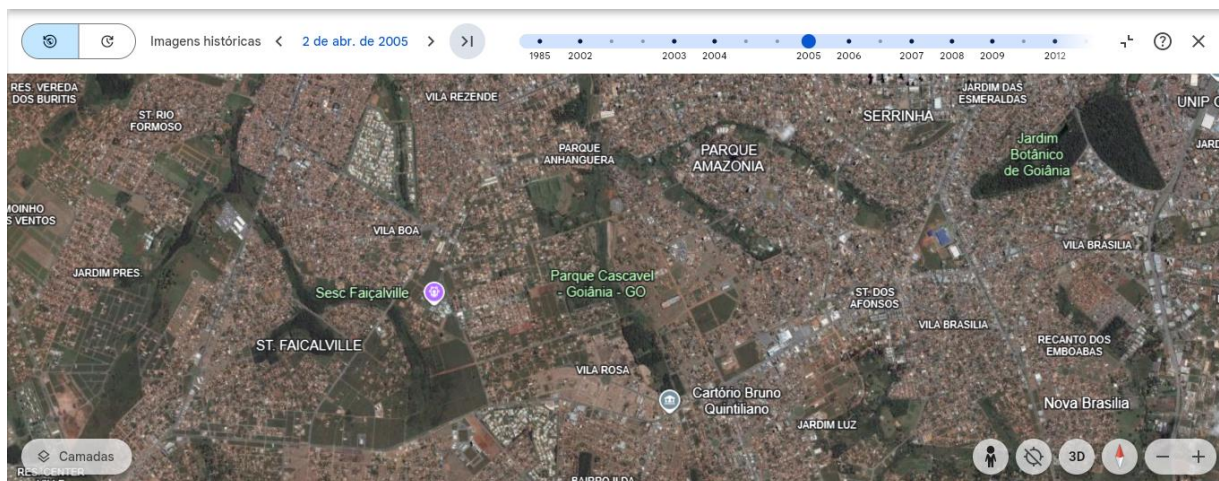
Figura 5 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2002



Fonte: Google Earth Pro (2025).

Na Figura 6, referente a 2005, observa-se uma ampliação da ocupação construída em relação ao cenário anterior. Áreas próximas ao Parque Cascavel e ao Parque Amazônia apresentam maior presença de edificações e maior continuidade da malha urbana. A comparação entre 2002 e 2005 mostram, portanto, uma transformação espacial perceptível em um intervalo relativamente curto.

Figura 6 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2005

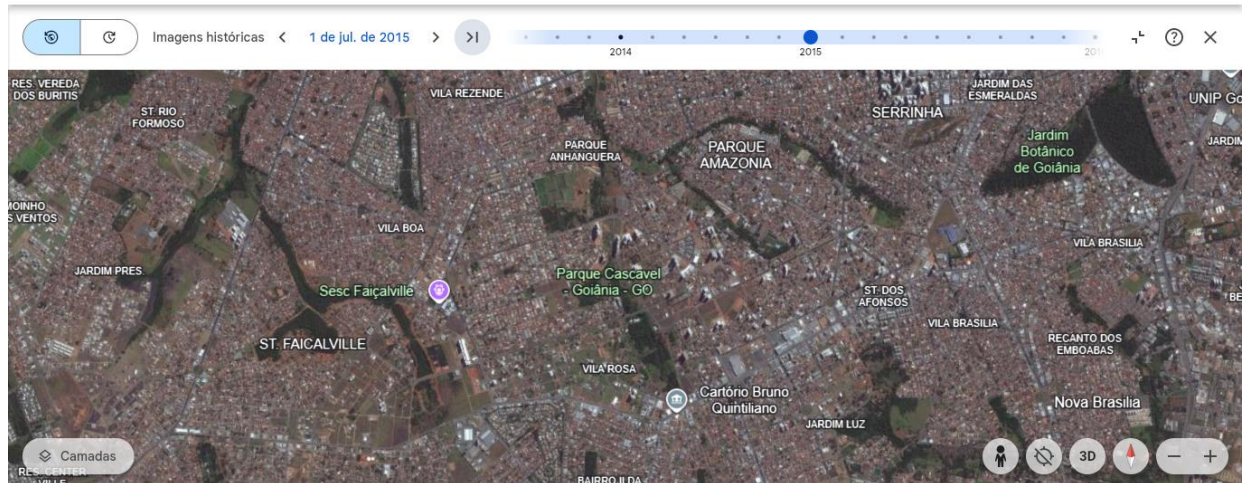


Fonte: Google Earth Pro (2025).

Na Figura 7, referente a 2015, a ocupação urbana aparece mais consolidada. Áreas anteriormente caracterizadas por terrenos vagos ou por ocupação descontínua apresentam maior continuidade construtiva, especialmente no entorno do Parque Cascavel e em setores anteriormente em formação. Também é possível observar a

redução relativa dos espaços não ocupados e a ampliação da presença de edificações.

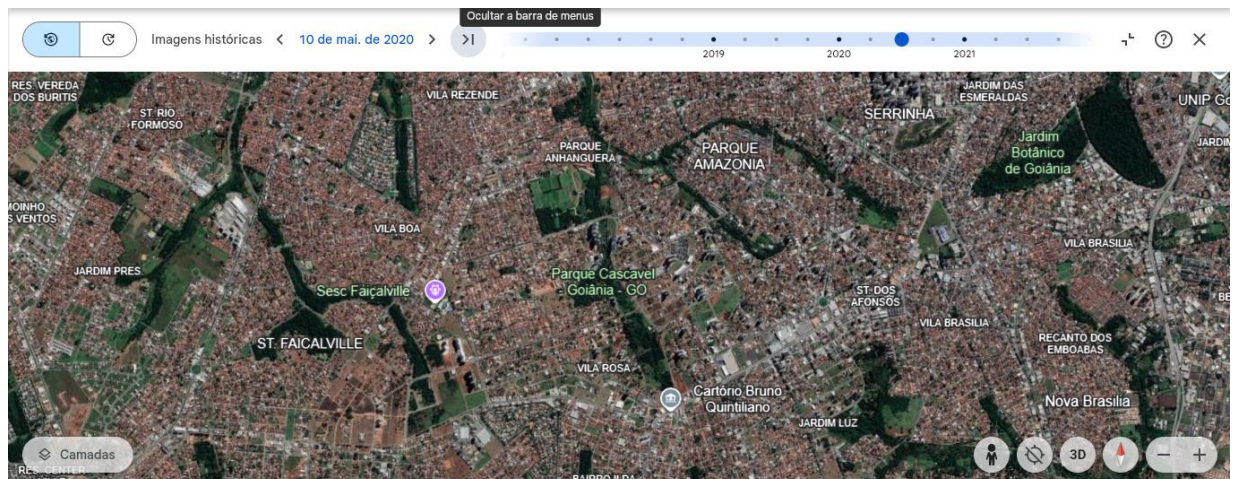
Figura 7 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2015



Fonte: Google Earth Pro (2025).

A Figura 8, referente a 2020, mostra um estágio ainda mais avançado de consolidação da ocupação. A malha urbana apresenta maior continuidade, com redução dos grandes vazios identificados nas imagens anteriores. Permanecem, entretanto, áreas verdes e espaços sujeitos a diferentes formas de proteção ou uso específico, como aquelas associadas ao Jardim Botânico. O entorno do Parque Cascavel e do Faicalville apresenta ocupação mais intensa, incluindo edificações residenciais e construções de maior porte.

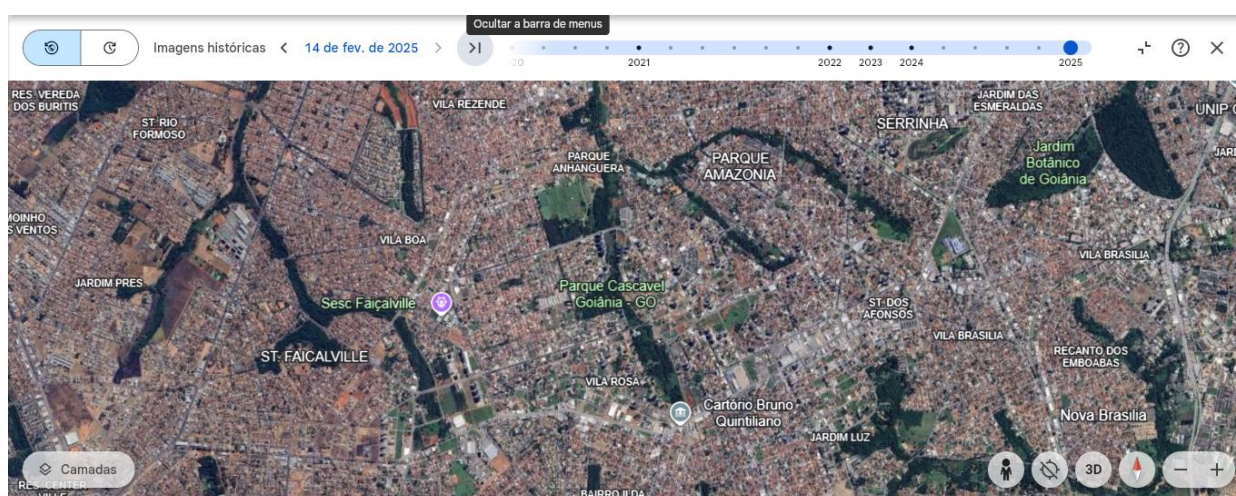
Figura 8 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – 2020



Fonte: Google Earth Pro (2025).

Na Figura 9, correspondente a fevereiro de 2025, observa-se um território predominantemente consolidado, com elevada continuidade da ocupação construída e menor presença de grandes áreas vazias. A imagem também mostrou a permanência de áreas verdes inseridas no tecido urbano, indicando que a consolidação da ocupação não eliminou completamente os espaços de preservação e lazer existentes na região.

Figura 9 – Evolução da ocupação urbana na região sudoeste de Goiânia – fevereiro de 2025



Fonte: Google Earth Pro (2025).

A sequência das Figuras 5 a 9 permite identificar uma transformação progressiva da paisagem urbana entre 2002 e 2025. Observa-se a passagem de um cenário com maior quantidade de terrenos não ocupados e ocupação descontínua para outro caracterizado por maior continuidade da malha urbana, adensamento construtivo e consolidação de setores residenciais e de serviços. Essa transformação constitui uma evidência visual relevante para contextualizar o território associado à concentração observada nos registros da 1ª Circunscrição.

A importância das imagens para esta pesquisa está, sobretudo, na possibilidade de aproximar duas dimensões distintas do fenômeno estudado. De um lado, os dados registraes demonstram que a 1ª Circunscrição concentrou 58,56% dos registros analisados entre 2020 e 2024. De outro, as imagens históricas mostram que áreas relacionadas à região sudoeste passaram por mudanças significativas na ocupação urbana entre 2002 e 2025. A convergência temporal entre essas evidências não deve

ser interpretada como prova de causalidade, mas como elemento de contextualização para a compreensão da relação entre atividade registral e transformação territorial.

Nesse sentido, as imagens não são utilizadas para afirmar que os registros imobiliários produziram a expansão urbana, a valorização dos imóveis ou a verticalização observada. Da mesma forma, a transformação visual do território não permite determinar, isoladamente, quais fatores econômicos, sociais, institucionais ou urbanísticos explicam a concentração registral. Sua importância é complementar os dados quantitativos, permitindo visualizar o contexto espacial no qual a atividade registral se desenvolveu.

A discussão conjunta dos resultados indica, portanto, que a concentração dos registros na 1ª Circunscrição ocorre em um contexto territorial marcado por transformações expressivas da ocupação urbana. A atividade registral constitui uma dimensão desse processo, enquanto as imagens históricas permitem observar sua expressão espacial. A articulação dessas evidências reforça o potencial dos registros imobiliários como fonte complementar de informação territorial, mas também mostram a necessidade de integrá-los a dados demográficos, socioeconômicos, cadastrais, fiscais e urbanísticos para aprofundar a compreensão das diferenças observadas entre as circunscrições.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como objetivo analisar os fatores associados à concentração dos registros imobiliários na 1ª Circunscrição de Goiânia, com destaque para sua relação com a região sudoeste, e discutir as possíveis implicações dessa concentração para o desenvolvimento urbano e a equidade territorial. A partir dos dados do Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE), referentes ao período de 2020 a 2024, foram identificadas diferenças expressivas no volume e na composição dos registros entre as quatro circunscrições analisadas. O principal resultado foi a concentração quantitativa da atividade registral na 1ª Circunscrição, cuja interpretação deve ser realizada em conjunto com as características territoriais observadas ao longo da pesquisa.

No período analisado, foram contabilizados 324.437 registros nas quatro circunscrições. Desse total, 189.992 ocorreram na 1ª Circunscrição, correspondendo a 58,56% do conjunto analisado. A 2ª Circunscrição apresentou 63.738 registros (19,65%), a 4ª Circunscrição, 51.063 (15,74%), e a 3ª Circunscrição, 19.644 (6,05%). Esses resultados demonstram que a atividade registral não se distribuiu de forma homogênea entre as unidades analisadas, constituindo a principal diferença quantitativa identificada pela pesquisa.

A composição dos registros da 1ª Circunscrição também apresentou características específicas. Do total de 189.992 registros, 129.734 corresponderam à categoria Registro Comum, 52.214 a PMCMV/Primeira Aquisição e 8.016 a FAR/FDS. Usucapião Extrajudicial e Adjudicação Compulsória apresentaram, respectivamente, 11 e 17 registros, enquanto não foram identificados registros de REURB no período. Registro Comum e PMCMV/Primeira Aquisição, conjuntamente, representaram aproximadamente 95,77% dos registros da circunscrição, mostram a predominância dessas duas categorias.

A comparação entre as quatro circunscrições também permitiu identificar diferenças na composição dos atos registrais. A 2ª Circunscrição apresentou maior participação relativa de PMCMV/Primeira Aquisição, enquanto a 3ª apresentou registros de FAR/FDS em proporção superior às demais unidades. Na 4ª Circunscrição, predominou o Registro Comum. As categorias de Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória e REURB apresentaram baixa frequência no conjunto analisado. Esses resultados são relevantes para caracterizar a atividade

registral, mas não permitem, isoladamente, inferir níveis de informalidade, regularização ou acesso à propriedade formal nos diferentes territórios.

A relação entre a concentração registral e a região sudoeste deve ser compreendida de forma espacialmente contextualizada. A 1ª Circunscrição constitui uma unidade institucional do sistema registral, enquanto a região sudoeste representa um recorte espacial e urbano utilizado na pesquisa. As características territoriais apresentadas ao longo do estudo permitem reconhecer uma associação espacial entre a área de interesse e setores da região sudoeste, sem que esses dois recortes sejam considerados equivalentes.

As imagens históricas obtidas no Google Earth Pro constituíram uma importante evidência complementar da pesquisa. A sequência apresentada nas Figuras 5 a 9, correspondente aos anos de 2002, 2005, 2015, 2020 e 2025, permitiu visualizar transformações significativas na ocupação urbana de áreas relacionadas à região sudoeste, incluindo setores como Parque Amazônia, Jardim Atlântico, Parque Cascavel, Jardim Botânico e Faiçalville. A comparação das imagens mostrou a passagem de áreas com maior presença de terrenos não ocupados e ocupação descontínua para um cenário de maior continuidade da malha urbana, adensamento construtivo e consolidação de diferentes setores.

A importância desse conjunto de imagens está na possibilidade de complementar os dados registrais com uma dimensão espacial e temporal mais ampla. Enquanto os registros do SEE permitiram quantificar a atividade registral entre 2020 e 2024, as imagens possibilitaram observar visualmente a transformação da ocupação urbana entre 2002 e 2025. A aproximação entre essas duas fontes não foi utilizada para estabelecer causalidade, mas para contextualizar a concentração registral em um território que passou por mudanças expressivas em sua configuração urbana.

Dessa forma, os resultados indicam que fatores econômicos, sociais, territoriais e institucionais são relevantes para interpretar as diferenças observadas entre as circunscrições, embora não tenham sido mensurados com o mesmo nível de detalhamento dos dados registrais. A pesquisa identifica, portanto, características e associações compatíveis com a concentração observada, sem atribuí-la a um único fator. O aprofundamento dessa relação depende da integração dos registros imobiliários com informações sobre população, renda, valores imobiliários,

infraestrutura, mobilidade, uso e ocupação do solo, regularização fundiária e outras dimensões urbanas.

Do ponto de vista analítico, a pesquisa mostrou o potencial dos registros imobiliários como fonte complementar de informação territorial. Embora sua função principal esteja relacionada à formalização e à segurança jurídica dos direitos sobre imóveis, a organização dos registros por circunscrição, período e categoria permite identificar padrões de concentração e diferenças na produção registral. Nesse sentido, os dados registrais podem ser articulados a outras bases de informação para contribuir com diagnósticos mais integrados sobre o território.

Essa contribuição relaciona-se ao campo do Desenvolvimento Regional ao aproximar uma base de dados de natureza registral das discussões sobre território, produção do espaço urbano e políticas públicas. A pesquisa demonstra que informações registrais podem ser utilizadas como evidência empírica complementar na identificação de diferenças territoriais e na formulação de questões para estudos posteriores sobre dinâmica urbana, formalização imobiliária e desenvolvimento regional.

Quanto às políticas públicas, os resultados apontam para a importância da integração entre planejamento urbano, regularização fundiária, informações cadastrais e atividade registral. As diferenças identificadas entre as circunscrições podem contribuir para a elaboração de diagnósticos territoriais mais específicos e para a identificação de áreas que demandem investigação adicional sobre as condições de formalização imobiliária. Instrumentos como a Reurb e a Usucapião Extrajudicial podem integrar estratégias de regularização, desde que sua utilização seja definida de acordo com as características e necessidades identificadas em cada território.

A pesquisa apresenta limitações que devem ser consideradas na interpretação dos resultados. O estudo concentrou-se nas quatro circunscrições de registro de imóveis de Goiânia e no período de 2020 a 2024, utilizando predominantemente informações do Sistema Extrajudicial Eletrônico. A ausência de uma base consolidada para extração automática dos dados exigiu coleta e organização manual das informações. Além disso, não foram incorporadas de forma sistemática variáveis como renda, mobilidade urbana, valores dos imóveis, infraestrutura, dados fiscais e indicadores socioeconômicos detalhados. Essas limitações restringem a possibilidade de estabelecer relações causais e reforçam a necessidade de ampliar as bases utilizadas em pesquisas futuras.

Como perspectivas de continuidade, recomenda-se a realização de estudos comparativos com outras cidades e regiões metropolitanas, bem como a ampliação da série histórica dos registros imobiliários. A integração entre dados registrais, cadastrais, fiscais, demográficos e urbanísticos poderá permitir análises mais aprofundadas das relações entre formalização imobiliária e características territoriais. O uso de geoprocessamento e de técnicas de ciência de dados também poderá contribuir para a construção de indicadores capazes de acompanhar a distribuição espacial dos registros e as transformações urbanas observadas ao longo do tempo.

Conclui-se que a principal evidência produzida pela pesquisa é a concentração expressiva da atividade registral na 1ª Circunscrição de Goiânia, responsável por 58,56% dos registros contabilizados nas quatro circunscrições entre 2020 e 2024. Essa concentração se diferencia tanto pelo volume quanto pela composição dos registros e está inserida em um contexto territorial marcado por transformações significativas da ocupação urbana. A articulação entre os dados registrais e as imagens históricas permitiu aproximar a dimensão quantitativa da atividade registral da dimensão espacial das transformações ocorridas na região sudoeste, sem reduzir o fenômeno a uma relação causal única.

Assim, a pesquisa contribui ao demonstrar o potencial dos registros imobiliários como fonte complementar para a leitura do território e ao mostrou a importância de sua articulação com outras bases de informação. Os resultados podem subsidiar diagnósticos territoriais, estudos sobre formalização imobiliária e investigações futuras relacionadas ao planejamento urbano e ao desenvolvimento regional, especialmente quando considerados em conjunto com dados demográficos, socioeconômicos, cadastrais, fiscais e urbanísticos.

6 REFERÊNCIAS

- AYOUB, Thamine de Almeida et al. Registro imobiliário e desenvolvimento urbano: aproximações iniciais. In: **Congresso Internacional de Política Social e Serviço Social: desafios contemporâneos**. 2024. p. e3877-e3877. Disponível em: <https://anais.uel.br/portal/index.php/conserdigeo/article/view/3877/3575>. Acesso em: 14 fev. 2026.
- BERNARDES, Genilda D.'Arc; BORGES, Leandro; TEIXEIRA, Ricardo Antônio Gonçalves. Repensando Goiânia da construção aos dias atuais. **Revista Baru-Revista Brasileira de Assuntos Regionais e Urbanos**, v. 3, n. 1, p. 4-24, 2017. Disponível em: <https://seer.pucgoias.edu.br/index.php/baru/article/view/5827/3114>. Acesso em: 19 fev. 2026.
- BONFIM, Michelle. **Estado da arte da drenagem urbana no município de Goiânia – GO**. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Goiânia, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ifg.edu.br/handle/prefix/1595>. Acesso em: 19 fev. 2026.
- BURTET, Tiago; TRINDADE, Manoel; VECCHIO, Fabrizio Bon. Considerações quanto à possibilidade da tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade? **Revista de Direito Notarial**, v. 3, n. 2, 2021. Disponível em: <https://rdn.cnbsp.org.br/index.php/direitonotarial/article/view/40>. Acesso em: 14 fev. 2026.
- BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 9 set. 2026.
- BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e nº 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 9 set. 2026.
- BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 9 set. 2026.
- CAVALCANTE, Lorena. A produção do espaço urbano na cidade de Goiânia-GO: espraiamento urbano e seus desdobramentos. **OKARA: Geografia em Debate**, v. 17, n. 2, p. 431, 2023. Disponível em:

<https://periodicos.ufpb.br/index.php/okara/article/view/58133>. Acesso em: 05 set. 2026.

CASTRO, Jorge de. **A regularização fundiária urbana em Goiânia sob a perspectiva normativa**. 2024. 73 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) — Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2024. Disponível em: <https://tede2.pucgoias.edu.br/handle/tede/5322>. Acesso em: 05 set. 2026.

CARNEIRO, Ana; FARIA, Karla; NETO, Gervásio Barbosa. Identificação de processos erosivos em imagens de alta resolução no município de Goiânia. **Os Desafios da Geografia Física na Fronteira do Conhecimento**, v. 1, p. 5697-5702, 2017. Disponível em: <https://ocs.ige.unicamp.br/ojs/sbgfa/article/view/2265>. Acesso em: 07 jan. 2026.

COSTA, Elaine Cristine et al. A concentração de registros imobiliários na região sudoeste de Goiânia e seus fatores e impactos no desenvolvimento regional. **Revista de Geopolítica**, v. 16, n. 5, p. e1195-e1195, 2025. Disponível em: <https://revistageo.com.br.sevenpublicacoes.com.br/revgeo/article/view/1195>. Acesso em: 05 set. 2026.

COSTA, Fabrício Veiga; SILVA, Frederico Rodrigues Assumpção. Registro de imóveis no Brasil: origem, evolução e princípios. **ARACÊ**, v. 6, n. 3, p. 7124-7136, 2024. Disponível em: <https://periodicos.newsciencepubl.com/arace/article/view/1369>. Acesso em: 14 fev. 2026.

CRUVINEL, Ilton Belchior et al. Análise das influências no comportamento do consumidor na feira livre de Goiânia-GO e Aparecida de Goiânia-GO. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, n. 3, p. 21318-21334, 2021. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/25723>. Acesso em: 26 fev. 2026.

FARIAS, Meriam Santos; FONSÊCA, Kátia; FERREIRA, Norma-Iracema. Gestão democrática nos sistemas de ensino: configurações de norte a sul do Brasil à luz dos planos de educação. **Revista Exitus**, v. 14, p. e024014, 2024. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/5531/553182482014/html/>. Acesso em: 18 mar. 2026.

FARIA, Ana Cláudia Rodrigues de. **Regularização fundiária urbana como estratégia de transformação social e o papel do poder judiciário**. 2024. 133 f. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Direito) - Universidade Nove de Julho, São Paulo. Disponível em: <https://bibliotecatede.uninove.br/handle/tede/3556>. Acesso em: 24 mar. 2026.

FARIA, Bianca Castellar. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. 2022. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2022. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf>. Acesso em: 7 mar. 2026.

GOIÁS. **Lei nº 18.104, de 18 de julho de 2013**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, institui a nova Política Florestal do Estado de Goiás e dá outras providências. Goiânia: Governo do Estado de Goiás, 2013. Disponível em: https://legisla.casacivil.go.gov.br/pesquisa_legislacao/90203/lei-18104. Acesso em: 9 set. 2026.

GOOGLE EARTH. **Google Earth**. [S. l.]: Google, [s. d.]. Disponível em: https://earth.google.com/static/multi-threaded/versions/20260820_1201_RC00/index.html. Acesso em: 9 set. 2026.

GUIMARÃES FILHO, Aldo César Cavalcante. **Análise do processo de compra e venda de imóveis residenciais urbanos no Brasil: uma proposta para redução de atritos**. 2019. 204 f. Dissertação (Programa Stricto Sensu em Gestão do Conhecimento e da Tecnologia da Informação) - Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2019. Disponível em: <https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/handle/tede/2652>. Acesso em: 24 mar. 2026.

LIMA, Thayná Carvalho et al. Goiânia pelas margens: a expansão urbana e o reflexo desta na região oeste da cidade. **Anais do Seminário de Iniciação Científica e Tecnológica do IFG**, v. 16, n. 1, 2023. Disponível em: <https://periodicos.ifg.edu.br/sicti/article/view/1332>. Acesso em: 05 set. 2026.

MORENO, Carlos. **Direito à cidade: da “cidade-mundo” à “cidade dos 15 minutos”**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2026.

MONTEIRO, Viviane Vaz et al. Taxa de infiltração básica e características granulométricas de uma área urbana no cerrado do Brasil. **Revista em Agronegócio e Meio Ambiente**, v. 14, supl. 2, p. 1-17, 2021. Disponível em: <https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/rama/article/download/9039/6863/58308>. Acesso em: 25 mai. 2026.

MOREIRA, Marília Honorato; KOPP, Katia Alcione; NARDOCCI, Adelaide Cassia. Avaliação da qualidade da água para consumo humano proveniente de poços rasos e do risco de infecção desta por exposição a patógenos emergentes em um bairro de Goiânia, Goiás. **Águas Subterrâneas**, v. 35, n. 2, 2021. Disponível em: <https://aguassubterraneas.abas.org/asubterraneas/article/view/30043>. Acesso em: 25 mai. 2026.

MOURA, Larissa; REZENDE, Leonardo Guerra. Padronização espacial da expansão urbana de Goiânia (1981-2020): um enfoque sobre a região sudeste. **Brazilian Journal of Development**, v. 6, n. 10, p. 81196-81206, 2020. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/18703> Acesso em: 25 mai. 2026.

NAGIB, Gustavo. **Fragmentação socioespacial na Região Metropolitana de São Paulo: uma introdução à análise das práticas cotidianas de mobilidade e consumo em Cidade Tiradentes (São Paulo) e Pimentas (Guarulhos)**. Anais [...]. Belo Horizonte: ANPUR, 2023. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/entities/publication/fc59a31e-1a1d-4ad2-bfea-4035ecf0e4aa>. Acesso em: 05 set. 2026.

NISTLER, Regiane; KEMPFER, Jéssica Cindy. O princípio da concentração dos atos e a segurança jurídica do adquirente de boa-fé após a Lei n. 13.097/2015. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, v. 6, n. 2, p. 18-55, 2020. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/7103>. Acesso em: 14 abr. 2026.

NUNES, Larissa Marques Lourenço. **Regularização fundiária: caminhos no plano diretor de Goiânia**. 2025. 77 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) — Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2025. Disponível em: <https://tede2.pucgoias.edu.br/handle/tede/5328>. Acesso em: 05 set. 2026

RAMIRES, Juliana de Oliveira. **O impacto da tecnologia blockchain no registro imobiliário**. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2021. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/237623>. Acesso em: 24 mar. 2026.

SANTOS, Allan; SILVA, Elielson Porto da. Os desafios da regularização fundiária urbana no Brasil e seus impactos sociais, urbanísticos e econômicos. **Revista Jurídica do Nordeste Mineiro**, v. 6, n. 1, 2023. Disponível em: <https://jrnrm.ojsbr.com/juridica/article/view/1898>. Acesso em: 14 abr. 2026.

SANTOS, William Pereira et al. Regularização fundiária urbana como instrumento da função social da propriedade. **Revista Tópicos**, v. 4, n. 34, p. 1-31, 2026. Disponível em: <https://revistatopicos.com.br/artigos/regularizacao-fundiaria-urbana-como-instrumento-da-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em: 05 set. 2026.

SOUZA, Vitor; MELLO, Fernando; AMARAL, Camilo Vladimir. Dinâmicas de ocupação e domínio no espaço público: uma perspectiva a partir da Praça Cívica em Goiânia (GO). **Labor e Engenho**, v. 18, p. e024010-e024010, 2024. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/labore/article/view/8675949>. Acesso em: 05 set. 2026.

SASSO, Marcelo; ALMEIDA, Leandro; OLIVEIRA, Camila Cristina. A Lei 13.465/17 de regularização fundiária urbana como acesso ao direito à moradia e de propriedade. **Caderno Virtual**, v. 1, n. 59, 2024. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/cadernovirtual/article/view/7804>. Acesso em: 18 mar. 2026.

SILVA, Daniela Divina; MORAES, Lúcia Maria. O parcelamento do solo na região metropolitana de Goiânia sob o aspecto de onde viemos, onde estamos e o que queremos. **Research, Society and Development**, v. 11, n. 9, p. e31211931850-e31211931850, 2022. Disponível em: <https://rsdjournal.org/rsd/article/view/31850>. Acesso em: 14 fev. 2026.

SILVA, Reginaldo; LIMA, Leandro. A valorização imobiliária em goiânia: um estudo de caso dos setores oeste, marista, bueno e jardim goiás em 2018. **Brazilian Journal of Development**, [S. l.], v. 7, n. 7, p. 74857–74863, 2021. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/33547>. Acesso em: 07 Jan. 2026.

SOUZA, Jairo. A regularização fundiária na pauta metropolitana: apontamentos sobre o novo marco jurídico da regularização fundiária de interesse social no Brasil. **Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo Habitação e Urbanismo**, v. 17, p. 33-43, 2018. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalPeriodicos/TodosOsPeriodicos/cadernos_defensoria_publica_esp/Cad-Def-Pub-SP_n.17_1.pdf#page=33. Acesso em: 7 mar. 2026.

SOUZA, Ricardo Júnior Oliveira Soares de. **Engenharia de tráfego e segurança para pedestres em rotatórias: estudo da região sudoeste de Goiânia**. Goiânia: Centro Universitário de Goiás, 2019. Disponível em <http://repositorio.anhanguera.edu.br:8080/handle/123456789/215>: Acesso em: 14 abr. 2026.