

**A CONCENTRAÇÃO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO SUDOESTE DE GOIÂNIA E SEUS FATORES E IMPACTOS NO DESENVOLVIMENTO REGIONAL****THE CONCENTRATION OF REAL ESTATE REGISTRATIONS IN THE SOUTHWEST REGION OF GOIÂNIA AND ITS FACTORS AND IMPACTS ON REGIONAL DEVELOPMENT****LA CONCENTRACIÓN DE LOS REGISTROS INMOBILIARIOS EN LA REGIÓN SUROESTE DE GOIÂNIA Y SUS FACTORES E IMPACTOS EN EL DESARROLLO REGIONAL**

10.56238/revgeov16n5-318

**Elaine Cristine Costa e Silva**

Mestranda em Desenvolvimento Regional

Instituição: Centro Universitário Alves Faria (Unialfa)

E-mail: elainechristinesilva@live.com

**Gustavo Garcia do Amaral**

Docente

Instituição: Centro Universitário Alves Faria (Unialfa)

E-mail: gustavo.amaral@ku.edu

**RESUMO**

Este trabalho analisa a concentração espacial dos registros imobiliários na cidade de Goiânia, com ênfase na região sudoeste e na 1<sup>a</sup> Circunscrição Imobiliária, responsável pela maior parte dos atos registrais no período de 2019 a 2024. A pesquisa parte da hipótese de que os registros não se limitam a conferir segurança jurídica às transações, mas também funcionam como indicadores da dinâmica socioespacial, revelando processos de valorização, exclusão e seletividade territorial. A metodologia combinou dados coletados do Sistema Extrajudicial Eletrônico-SEE, informações socioeconômicas do IBGE e relatórios da Prefeitura de Goiânia, além de ferramentas de análise espacial e estatística. Os resultados demonstram que a 1<sup>a</sup> Circunscrição concentrou mais da metade dos registros do período analisado, evidenciando uma correlação entre infraestrutura instalada, investimentos imobiliários e formalização fundiária. Em contraste, as demais circunscrições, especialmente a 3<sup>a</sup> e a 4<sup>a</sup>, apresentaram baixa densidade registral, reforçando padrões de desigualdade territorial. Conclui-se que os registros imobiliários devem ser interpretados como um recurso analítico fundamental para compreender a urbanização de Goiânia, sendo expressão tanto de políticas públicas quanto de dinâmicas de mercado. O estudo aponta ainda a necessidade de maior integração entre bases de dados e de políticas voltadas à promoção da justiça territorial.

**Palavras-chave:** Registros Imobiliários. Goiânia. Circunscrições. Urbanização. Justiça Territorial.

**ABSTRACT**

This study analyzes the spatial concentration of real estate records in the city of Goiânia, focusing on the southwestern region and the 1st Real Estate Circumscription, which accounts for the majority of registered acts in the period from 2019 to 2024. The research is based on the hypothesis that real estate records are not limited to ensuring legal security in transactions but also operate as indicators of socio-spatial dynamics, revealing processes of valorization, exclusion, and territorial selectivity. The methodology combined data collected from the Electronic Extrajudicial System (SEE), socioeconomic information from IBGE, and reports from the Municipality of Goiânia, as well as spatial and statistical analysis tools. The results show that the 1st Circumscription concentrated more than half of all records in the analyzed period, evidencing a strong correlation between infrastructure, real estate investments, and land regularization. In contrast, the other circumscriptions, especially the 3rd and 4th, showed lower registral density, reinforcing patterns of territorial inequality. The study concludes that real estate records should be interpreted as a fundamental analytical resource for understanding Goiânia's urbanization, as they express both public policies and market dynamics. It also highlights the need for stronger integration between databases and policies aimed at promoting territorial justice.

**Keywords:** Real Estate Records. Goiânia. Circumscriptions. Urbanization. Territorial Justice.

**RESUMEN**

Este estudio analiza la concentración espacial de los registros inmobiliarios en la ciudad de Goiânia, con énfasis en la región suroeste y el 1.er Distrito Inmobiliario, responsable de la mayoría de los actos de registro en el período de 2019 a 2024. La investigación se basa en la hipótesis de que los registros no se limitan a brindar seguridad jurídica a las transacciones, sino que también funcionan como indicadores de dinámicas socioespaciales, revelando procesos de valorización, exclusión y selectividad territorial. La metodología combinó datos recopilados del Sistema Electrónico Extrajudicial (SEE), información socioeconómica del IBGE (Instituto Brasileño de Geografía y Estadística) e informes de la Alcaldía de Goiânia, además de herramientas de análisis espacial y estadístico. Los resultados demuestran que el 1.er Distrito concentró más de la mitad de los registros en el período analizado, evidenciando una correlación fuerte entre la infraestructura instalada, las inversiones inmobiliarias y la formalización de la tierra. En contraste, los demás distritos, especialmente el 3.er y el 4.º, presentaron una baja densidad de registro, lo que refuerza los patrones de desigualdad territorial. Se concluye que los registros inmobiliarios deben interpretarse como un recurso analítico fundamental para comprender la urbanización de Goiânia, siendo una expresión tanto de las políticas públicas como de la dinámica del mercado. El estudio también señala la necesidad de una mayor integración entre las bases de datos y las políticas destinadas a promover la justicia territorial.

**Palabras clave:** Registros Inmobiliarios. Goiânia. Circunscripciones. Urbanización. Justicia Territorial.



## 1 INTRODUÇÃO

De acordo com Burtet, Trindade e Vecchio (2021), a concentração de registros imobiliários reflete tanto as dinâmicas econômicas quanto a seletividade das políticas públicas. Em Goiânia, essa realidade se manifesta de maneira particular na 1<sup>a</sup> Circunscrição, localizada na região sudoeste, onde há forte valorização fundiária e um número crescente de registros e pedidos de usucapião extrajudicial. Tal fenômeno não apenas revela um mercado aquecido, mas também evidencia desigualdades históricas e estruturais no acesso à formalização da propriedade.

Conforme Monteiro (2021), a origem dessa desigualdade é relacionada ao desenvolvimento do sistema registral brasileiro. A Lei de Registros Públicos de 1973 buscou consolidar regras e garantir segurança jurídica, mas sua aplicação ocorreu de forma desigual, beneficiando áreas centrais em detrimento das periféricas. Em Goiânia, isso significa que bairros consolidados da região sudoeste tiveram maior acesso à formalização, enquanto áreas irregulares permanecem à margem do processo, refletindo a ausência de uma política de regularização mais ampla e efetiva.

Essa desigualdade é acentuada pela atuação do mercado imobiliário. Na visão de Ramires (2021), incorporadoras e investidores concentram esforços em áreas dotadas de infraestrutura, mobilidade e serviços públicos, como ocorre em parte da região sudoeste. O capital privado, ao privilegiar territórios já valorizados, acaba reforçando a concentração dos registros imobiliários e marginalizando regiões com menor atratividade econômica. Essa lógica de mercado amplia o contraste entre bairros formais e irregulares, revelando a sobreposição de interesses públicos e privados no espaço urbano.

Como destaca Souza (2019), a consequência direta desse processo recai sobre moradores de assentamentos informais e ocupações não autorizadas, que enfrentam grandes barreiras para garantir documentação legal de suas propriedades. Na região sudoeste, essa situação se torna particularmente preocupante, pois a dificuldade de acesso à formalização limita a segurança jurídica, restringe a possibilidade de crédito e perpetua desigualdades sociais. Assim, as falhas na política de regularização fundiária alimentam a exclusão territorial e mantêm parte da população à margem dos direitos urbanos.

Consoante Guimarães Filho et al. (2019), os registros imobiliários não devem ser compreendidos apenas como documentos administrativos, mas como instrumentos estratégicos de planejamento urbano. Quando analisados em sua concentração territorial, como ocorre na região sudoeste de Goiânia, permitem identificar desequilíbrios de investimento público, pressões especulativas sobre o solo e lacunas na oferta de infraestrutura. Nesse sentido, os registros oferecem uma base de dados valiosa para políticas públicas que busquem corrigir assimetrias e promover maior justiça espacial.

A esse raciocínio soma-se a perspectiva de Moura e de Rezende Guedes (2020), que ressaltam o papel dos registros imobiliários como indicadores das transformações urbanas geradas por grandes



empreendimentos. Em Goiânia, a expansão da 1<sup>a</sup> Circunscrição é compreendida como reflexo da valorização induzida por investimentos públicos e privados, revelando como a dinâmica de crescimento urbano e a especulação fundiária se reforçam mutuamente. Assim, os registros imobiliários tornam-se também um termômetro da forma desigual com que a cidade se estrutura.

Desta forma, a presente pesquisa busca responder: Quais fatores econômicos, sociais e institucionais explicam a concentração dos registros imobiliários na 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia (região sudoeste) e quais são suas implicações para o desenvolvimento urbano e a equidade territorial da cidade?

Para tal, o objetivo geral busca analisar as causas que contribuem para a concentração de registros imobiliários na 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia (região sudoeste), incluindo os pedidos de usucapião extrajudicial, e as consequências dessa concentração no desenvolvimento regional da cidade.

Os objetivos específicos buscam: (i) Identificar os fatores econômicos, sociais e legais que contribuem para a concentração de registros imobiliários e pedidos de usucapião extrajudicial na 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia. (ii) Avaliar o papel do Plano Diretor de Goiânia na intensificação dessa concentração. (iii) Comparar a dinâmica dos registros imobiliários da 1<sup>a</sup> Circunscrição com as demais circunscrições da cidade. (iv) Analisar a quantidade de bairros irregulares da região sudoeste em relação às demais regiões de Goiânia. (v) Examinar os impactos econômicos e sociais dessa concentração sobre o desenvolvimento regional. (vi) Propor recomendações de políticas públicas que promovam maior equilíbrio territorial.

A escolha da região sudoeste de Goiânia como objeto de análise se justifica por seu papel central na dinâmica imobiliária atual do município. Trata-se de uma área em expansão acelerada, que concentra investimentos públicos e privados, mas que também apresenta elevado número de bairros irregulares e carência de políticas eficazes de regularização fundiária. Compreender os fatores que explicam a concentração dos registros nessa região é fundamental para subsidiar políticas de planejamento urbano que reduzam desigualdades, ampliem o acesso à formalização da propriedade e promovam maior equidade territorial.

A hipótese central deste estudo é que a concentração de registros imobiliários na 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia resulta da valorização fundiária estimulada por investimentos públicos em infraestrutura, combinada com estratégias privadas de especulação e com a fragilidade dos mecanismos de regularização fundiária em áreas periféricas. Essa interação gera um território desigual, no qual determinadas áreas são plenamente formalizadas enquanto outras permanecem excluídas, ampliando riscos de exclusão social e desequilíbrio urbano.



## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### 2.1 REGISTROS IMOBILIÁRIOS E TERRITÓRIO: FUNÇÃO ALÉM DA SEGURANÇA JURÍDICA

Segundo Costa e Silva (2024), o sistema registral brasileiro passou por diversas transformações desde sua origem colonial até os dias atuais, acompanhando a evolução da noção de propriedade. No início, o registro era uma ferramenta essencialmente voltada à formalização das posses e transmissões patrimoniais. Com o crescimento urbano e a consolidação do Estado moderno, passou a incorporar princípios de publicidade, continuidade e segurança jurídica, criando as bases para que o mercado imobiliário se estruturasse. Esse processo histórico demonstra que o registro não é um mero mecanismo burocrático, mas sim um componente central na organização territorial e no acesso à propriedade.

Ainda que a segurança jurídica seja sua finalidade primordial, os registros imobiliários acabaram se tornando documentos que evidenciam as desigualdades do espaço urbano. Conforme Ayoub et al. (2024), a distribuição espacial dos registros imobiliários revela a lógica do desenvolvimento urbano brasileiro, marcada por processos seletivos de valorização e exclusão. Em Goiânia, por exemplo, áreas de maior interesse econômico e social concentram maior número de registros formalizados, enquanto periferias permanecem à margem da formalização, perpetuando a irregularidade fundiária.

Bernardes, Borges e Teixeira (2017) ressaltam que a expansão de Goiânia desde sua fundação até os dias atuais não ocorreu de maneira homogênea. A cidade cresceu por vetores seletivos, privilegiando setores próximos ao centro e ao eixo sudoeste, que passaram a acumular maior valor de mercado e infraestrutura urbana. Essa expansão refletiu-se nos registros imobiliários, que acompanharam a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras, tornando-se, assim, indicadores objetivos da desigualdade territorial.

Em perspectiva crítica, Marques (2012) observa que a dominação do espaço urbano em Goiânia foi construída por meio de interesses econômicos específicos, refletidos tanto na ocupação quanto na formalização dos imóveis. O registro imobiliário, nesse sentido, materializa juridicamente essa dominação, pois documenta as áreas valorizadas e silencia sobre territórios invisibilizados, como ocupações informais e assentamentos precários. O que não está registrado, em termos práticos, é tratado como inexistente na lógica do capital imobiliário.

Segundo Da Silva Júnior e Lima (2021), os setores Oeste, Marista, Bueno e Jardim Goiás constituem exemplos claros de como a valorização imobiliária se associa diretamente à concentração de registros. Essas áreas receberam investimentos públicos em infraestrutura, o que estimulou o mercado imobiliário e reforçou o ciclo de valorização e formalização. Em contrapartida, setores



periféricos permanecem marcados pela ausência de registros, refletindo uma seletividade espacial que reproduz desigualdades socioeconômicas.

O parcelamento do solo urbano na região metropolitana de Goiânia também contribui para essa disparidade. De acordo com Da Silva e Moraes (2022), a fragmentação dos espaços urbanos, muitas vezes feita sem um planejamento integrado, compromete a regularização fundiária e a formalização de imóveis. Os registros acabam, assim, revelando não apenas a história da propriedade, mas também a incapacidade do poder público em garantir equidade territorial.

Moura e Guedes (2020) demonstram que a expansão urbana de Goiânia entre 1981 e 2020 foi fortemente padronizada pelo interesse do mercado imobiliário, sobretudo na região sudeste. Essa padronização refletiu-se nos registros, onde as áreas mais dinâmicas do ponto de vista econômico apresentaram elevado índice de formalizações, em contraste com regiões marcadas por precariedade. Desse modo, o registro imobiliário atua como espelho das dinâmicas territoriais de exclusão e privilégio.

Segundo Faria (2022), a análise comparada entre o sistema registral brasileiro e o norte-americano mostra que a formalização no Brasil não se limita a proteger transações, mas desempenha papel crucial na legitimação de desigualdades socioespaciais. Enquanto nos Estados Unidos o registro tende a ser mais ágil e funcional, no Brasil ele se transforma em barreira para populações vulneráveis, que veem na informalidade a única alternativa de acesso à moradia.

Correa (2009) destaca a valorização imobiliária do bairro Celina Park, localizado na região sudoeste de Goiânia, como exemplo de como o registro imobiliário acompanha o processo de valorização urbana. À medida que empreendimentos de médio e alto padrão foram construídos, a formalização dos imóveis se intensificou, produzindo uma paisagem de alta concentração de registros. Esse fenômeno contrasta com bairros periféricos, onde a ausência de registros revela uma condição de invisibilidade territorial.

Vale Júnior et al. (2008) sublinham que a função social da propriedade urbana, embora prevista na Constituição, raramente se realiza plenamente. Os registros, em vez de serem instrumentos de democratização do acesso à terra, refletem os interesses de grupos dominantes na produção do espaço urbano. A formalização concentra-se onde há maior retorno econômico, deixando descobertas áreas de ocupação popular.

Segundo Faria et al. (2024), a regularização fundiária urbana tem se mostrado uma estratégia de transformação social, mas esbarra em dificuldades práticas relacionadas ao sistema registral. Ainda que o Judiciário e o Legislativo avancem na criação de instrumentos legais, a seletividade espacial dos registros permanece, reforçando desigualdades. Os registros, assim, não apenas documentam a propriedade, mas legitimam o processo de segregação urbana.



Souza (2018) reforça que o novo marco jurídico da regularização fundiária de interesse social, embora inovador, ainda não foi suficiente para inverter o quadro de exclusão territorial. A análise da pauta metropolitana revela que a seletividade espacial continua sendo uma marca dos registros imobiliários, com áreas centrais e de elite sob plena formalização e periferias em situação de fragilidade jurídica.

Segundo Santos e Silva (2023), os desafios da regularização fundiária urbana no Brasil têm impactos diretos no sistema de registros. A dificuldade de formalização atinge, sobretudo, populações em situação de vulnerabilidade, consolidando desigualdades territoriais históricas. O registro, que deveria ser universal, torna-se símbolo de distinção entre espaços legalizados e não reconhecidos pelo Estado.

Ramires (2021) acrescenta um elemento contemporâneo à discussão ao analisar o impacto da tecnologia blockchain no registro imobiliário. Embora a inovação traga promessas de maior transparência e eficiência, a questão central da desigualdade territorial persiste. A digitalização, sem políticas públicas inclusivas, tende a reforçar a concentração de registros em áreas valorizadas, ampliando a distância entre centro e periferia.

De Castro e Sauer (2016) argumentam que a regularização fundiária urbana deve ser compreendida como instrumento de efetivação da função social da propriedade. No entanto, os registros mostram que, na prática, há seletividade territorial que privilegia áreas já consolidadas e economicamente atrativas. Essa realidade desafia a perspectiva constitucional e revela o quanto o registro pode perpetuar a exclusão.

Para Muniz e Silva (2017), o direito à moradia está diretamente ligado à regularização fundiária e ao acesso ao registro. Em Goiânia, observa-se que bairros populares permanecem sem formalização, enquanto empreendimentos privados de alto padrão registram plena cobertura. Essa discrepância demonstra a dimensão territorial da desigualdade e evidencia que o registro não é apenas jurídico, mas também social.

Ayoub et al. (2024) reforçam que o registro imobiliário deve ser pensado como ferramenta de análise da urbanização, permitindo compreender quais áreas recebem maior atenção estatal e quais permanecem à margem. Essa função analítica, muitas vezes negligenciada, é fundamental para políticas de redução de desigualdades territoriais. A ausência de registros em determinados territórios é tão reveladora quanto a concentração em outros.

Segundo Costa et al. (2011), o planejamento estratégico da urbanização em Goiânia sempre privilegiou regiões específicas, especialmente a sudeste, onde o número de registros cresceu de maneira expressiva. O resultado foi um território fragmentado, no qual os registros imobiliários não apenas asseguram juridicamente a propriedade, mas revelam, de forma clara, a seletividade espacial que estrutura a cidade.



## 2.2 INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO: POTENCIALIDADES E LIMITES TERRITORIAIS

Segundo De Castro e Sauer (2016), a regularização fundiária urbana foi concebida como mecanismo de concretização da função social da propriedade, mas sua aplicação concreta revela impactos territoriais desiguais. Embora prevista para inclusão social, a regularização muitas vezes concentra-se em áreas já valorizadas, o que cria um paradoxo: em vez de corrigir desigualdades, reforça padrões de exclusão.

A Lei 13.465/2017, que ampliou instrumentos de regularização, foi celebrada como avanço jurídico. Contudo, conforme Sasso, Almeida e Oliveira (2024), a operacionalização da norma mostrou limites claros quando aplicada em territórios periféricos, onde a falta de infraestrutura básica inviabiliza a plena formalização. Essa assimetria explica por que em Goiânia a REURB avança lentamente nas bordas da cidade, enquanto processos mais ágeis, como usucapião extrajudicial, prosperam em áreas centrais.

Souza (2018) observa que, apesar da criação de marcos jurídicos voltados à regularização de interesse social, a seletividade espacial permanece estruturante. As periferias seguem invisibilizadas pelo registro, enquanto regiões consolidadas consolidam seu valor imobiliário por meio da formalização acelerada. O registro, nesse contexto, não atua apenas como técnica, mas como dispositivo de poder sobre o território.

Segundo Muniz e Silva (2017), a efetivação do direito à moradia exige mais do que instrumentos legais, pois depende de políticas públicas capazes de articular regularização e urbanização. Nos territórios periféricos de Goiânia, a ausência de serviços urbanos básicos compromete a eficácia da REURB, revelando os limites territoriais da legislação. Essa ineficácia explica porque áreas valorizadas acumulam formalizações, enquanto assentamentos populares permanecem à margem.

A análise de Santos e Silva (2023) confirma que os desafios da regularização não são apenas administrativos, mas principalmente socioespaciais. Os instrumentos registrários, em vez de serem universalizados, são aplicados seletivamente, criando hierarquias entre áreas nobres e periféricas. O resultado é a cristalização de um território urbano fragmentado, no qual a regularização acentua desigualdades.

Faria et al. (2024) destacam que, embora o Poder Judiciário seja frequentemente chamado a intervir nos processos de regularização, suas decisões acabam reforçando a priorização de regiões economicamente relevantes. A seletividade institucionalizada contribui para que instrumentos como o usucapião extrajudicial sejam mais eficazes em bairros de alto valor, enquanto as periferias enfrentam entraves jurídicos e técnicos.



Segundo Ayoub et al. (2024), o registro imobiliário não deve ser visto apenas como técnica de segurança, mas como instrumento de análise territorial. Essa perspectiva revela que a aplicação da REURB tem potência inclusiva, mas só quando acompanhada de infraestrutura mínima. A ausência dessa condição converte a regularização em fator de manutenção da desigualdade urbana.

Bernardes, Borges e Teixeira (2017) analisam o processo de expansão de Goiânia e demonstram como a valorização imobiliária caminhou lado a lado com a formalização registral. Esse fenômeno explica por que os instrumentos de regularização são mais efetivos no sudoeste da cidade, região de investimentos intensivos, em contraste com a lentidão da formalização nas franjas urbanas.

De acordo com Correa (2009), a valorização do bairro Celina Park ilustra bem a lógica seletiva da regularização. Enquanto a REURB enfrenta entraves em áreas de baixa renda, bairros de classe média e alta concentram processos de usucapião extrajudicial, garantindo segurança jurídica e valorização patrimonial. A aplicação diferenciada desses instrumentos reforça a geografia da desigualdade.

Moura e Guedes (2020) apontam que a padronização da expansão urbana em Goiânia, sobretudo no eixo sudeste, condicionou a atuação dos instrumentos de regularização. A REURB, que deveria promover inclusão territorial, acaba muitas vezes acompanhando a expansão planejada do mercado, enquanto a informalidade persiste em áreas sem atratividade econômica.

Segundo Da Silva e Moraes (2022), o parcelamento do solo na região metropolitana de Goiânia foi marcado por descontinuidades e ocupações irregulares, o que limita a eficácia da regularização. A falta de integração entre planejamento urbano e instrumentos jurídicos resulta em registros concentrados em áreas privilegiadas, deixando descobertas regiões vulneráveis.

A pesquisa de Da Silva Júnior e Lima (2021) sobre valorização imobiliária em Goiânia demonstra que instrumentos de formalização como o usucapião são particularmente acionados em áreas de forte demanda do mercado. Isso confirma que, embora teoricamente democráticos, os instrumentos jurídicos acabam servindo preferencialmente às regiões de maior valor, em detrimento da periferia.

Marques (2012) sustenta que a dominação do espaço urbano ocorre pela conjugação de interesses econômicos e jurídicos, e a regularização é peça-chave nessa engrenagem. Os instrumentos não são neutros: reproduzem desigualdades territoriais e reforçam a seletividade espacial ao formalizar imóveis em áreas de mercado aquecido e negligenciar territórios populares.

Segundo Vale Júnior et al. (2008), a função social da propriedade urbana deveria orientar a aplicação dos instrumentos de regularização, mas na prática observa-se forte desconexão entre o princípio e a realidade. A REURB social permanece limitada, enquanto empreendimentos regulares e valorizados consolidam-se juridicamente sem entraves.



Faria (2022) acrescenta que o sistema registral brasileiro, quando comparado ao norte-americano, revela maior burocracia e menor eficiência. Essa característica gera entraves à regularização nas periferias, onde a ausência de infraestrutura e documentação dificulta a formalização. Nos setores mais ricos, ao contrário, a velocidade da formalização reforça o ciclo de valorização territorial.

Segundo Ramires (2021), a introdução do blockchain no registro imobiliário é apresentada como solução tecnológica capaz de ampliar a transparência. Contudo, sem políticas de equidade territorial, a inovação tende a beneficiar novamente as áreas já valorizadas, mantendo a desigualdade espacial. Assim, a tecnologia sozinha não supera os limites territoriais da regularização.

Burtet, Trindade e Vecchio (2021) discutem a tokenização da propriedade como alternativa inovadora, mas apontam que sua aplicação seguirá condicionada à lógica de mercado. Em cidades como Goiânia, isso significa maior atratividade para regiões consolidadas e escasso impacto sobre periferias. Novamente, os instrumentos se mostram mais potentes para áreas valorizadas do que para territórios vulneráveis.

Costa et al. (2011) ressaltam que o planejamento estratégico da urbanização da região sudeste de Goiânia caminhou de forma integrada à formalização registral. Os instrumentos de regularização, em vez de reverter desigualdades, acompanharam a expansão planejada do mercado, consolidando a concentração de registros em áreas de maior interesse econômico. Esse quadro sintetiza como a regularização, embora potencialmente inclusiva, tem limites claros quando confrontada com a seletividade espacial do território.

### 2.3 CONCENTRAÇÃO ESPACIAL E JUSTIÇA TERRITORIAL: MARCO TEÓRICO

Segundo Harvey (2012), o direito à cidade não é apenas um direito de acesso ao espaço urbano, constitui-se como um poder coletivo de moldar a urbanização e, por consequência, de decidir quem se beneficia da valorização do solo e quem arca com os custos da despossessão. A lógica da acumulação por despossessão opera pela conversão de usos sociais em ativos financeiros, processo que se materializa de forma mensurável nos padrões de formalização registral. Quando se observam as áreas que mais concentram registros e averbações, vê-se a fixação jurídica de um circuito de valorização que captura rendas diferenciais, enquanto empurra populações de menor renda para territórios de baixa infraestrutura, o que amplia a distância entre centralidade e periferia, consolidando a desigualdade territorial como efeito e condição do próprio regime de acumulação.

Segundo Santos, Milton (1990), a metrópole corporativa fragmentada emerge de uma articulação entre rationalidades hegemônicas e seletividade espacial, na qual os vetores de investimento e de informação produzem uma urbanização que privilegia circuitos superiores da economia. A seletividade não se esgota no investimento físico, ela avança sobre o plano jurídico e



informacional, onde os registros imobiliários operam como camadas de certificação que qualificam e hierarquizam lugares. A formalização converte-se, assim, em infraestrutura normativa da urbanização corporativa, pois fixa direitos de propriedade onde o capital quer permanecer e acelerar, enquanto retarda ou dificulta a regularização onde a urbanização de pobres é tolerada como provisoriamente.

Segundo Villaça (2011), a segregação urbana não é um efeito colateral, mas uma estratégia de localização de classes e de capitais que atribui vantagens cumulativas a certos recortes do território. Essa estratégia produz assimetrias de acessibilidade, infraestrutura e valor do solo, repercutindo diretamente na presença e no ritmo dos atos registrais. Ao olhar os mapas de formalização, percebe-se que a segregação pressupõe e reproduz uma geografia dos registros, na qual a segurança jurídica reforça trajetórias históricas de investimento, enquanto a ausência ou a lentidão da regularização estabiliza a periferização e o custo de oportunidade de bairros populares.

Segundo Ayoub et al. (2024), a leitura do registro como índice de desenvolvimento urbano permite deslocar o foco do procedimento para a sua potência analítica, o que evidencia a convergência entre concentração de títulos e dinâmicas de valorização. A formalização não é neutra, ela organiza expectativas de rentabilidade e direciona investimentos subsequentes, pois onde o título é abundante a confiança intertemporal cresce e o crédito se barateia. Em consequência, as regiões que acumulam registros acessam mais facilmente mecanismos de financiamento e de incorporação, aprofundando o fosso entre centralidades consolidadas e periferias com baixa densidade documental (AYOUB et al., 2024).

Nessa chave, a experiência da região sudoeste de Goiânia sugere uma combinação entre trajetória de investimentos privados e presença intensiva de atos registrais, o que consolida reputações territoriais e expectativas de preço. A formalização atua como selo de qualidade que sinaliza estabilidade institucional, reduz risco e atrai novos empreendimentos, gerando um ciclo cumulativo de valorização que escapa às áreas onde a regularização é lenta e custosa. Esse mecanismo ajuda a compreender por que bairros como Celina Park se destacam em processos de valorização e fixação de capital imobiliário (CORREA, 2009).

O movimento histórico de expansão urbana identificado para Goiânia indica um favorecimento consistente de certos eixos de crescimento, o que repercute na geografia da infraestrutura e no padrão de ocupação do solo. Quando o poder público e o mercado convergem em torno de vetores preferenciais, a formalização encontra solo fértil, pois a presença de redes, equipamentos e serviços simplifica diligências técnicas e jurídicas. O resultado é uma carta registral densa nessas áreas, contrastando com lacunas documentais persistentes em franjas urbanas de baixa atratividade econômica. (BERNARDES; BORGES; TEIXEIRA, 2017).

Segundo Moura e Guedes (2020), a padronização da expansão entre 1981 e 2020 no eixo sudeste não se explica apenas por fatores econômicos, envolve uma racionalidade espacial contínua



que combina planeamento, infraestrutura e governança do território. Essa racionalidade cria vantagens logísticas e de mercado que reduzem o custo de formalização e aumentam a previsibilidade dos negócios, o que acelera a emissão de matrículas e a multiplicação de atos. Em contraste, áreas de crescimento disperso e infraestrutura deficitária enfrentam custos de transação elevados, o que freia a entrada no circuito registral e perpetua sua sub-representação documental.

A distribuição da valorização entre setores Oeste, Marista, Bueno e Jardim Goiás evidencia como a renda fundiária se ancora em camadas institucionais, dentre as quais o registro ocupa papel central, pois transformando a posse em ativo plenamente circulável, permite extrair ganhos de capital com liquidez. Onde a demanda é forte e o investimento público é concentrado, o aparato jurídico tende a operar com maior fluidez, materializando a preferência espacial do mercado. Esse arranjo traduz a noção de Harvey sobre a captura de excedentes urbanos por meio de dispositivos de propriedade formal (DA SILVA JÚNIOR; LIMA, 2021).

O planeamento estratégico conduzido na região sudeste reforçou uma governança de investimento que hierarquizou lugares, elevando a produtividade social da infraestrutura e a profundidade do mercado imobiliário local. Com a redução de incertezas técnicas e ambientais, a diligência registral torna-se mais célere, pois laudos, projetos e parâmetros urbanísticos encontram-se alinhados e previsíveis. A consequência é uma concentração de registros que estabiliza expectativas de preço e ancora cadeias de crédito, realimentando a preferência territorial dos agentes. (COSTA et al., 2011).

Segundo Da Silva e Moraes (2022), a morfologia do parcelamento do solo na metrópole goianiense introduziu descontinuidades que afetam a viabilidade de regularização em periferias, elevando custos e ampliando prazos. A heterogeneidade de padrões viários, a baixa qualidade dos cadastros e as pendências de infraestrutura aumentam o custo de conformidade, o que retraí o interesse de promotores e compradores formais. Já em eixos consolidados, o desenho urbano favorece a conformidade institucional, o que se traduz em maior densidade de atos registrais e de transações.

A infraestrutura verde e a gestão de águas pluviais compõem condicionantes territoriais relevantes para a segurança jurídica, pois áreas com drenagem deficiente enfrentam riscos e restrições que retardam a regularização. Em locais onde a capacidade de escoamento é limitada, a necessidade de soluções estruturais ou de mitigação eleva o custo dos empreendimentos e desestimula a formalização. Ao mesmo tempo, zonas com sistemas de drenagem robustos tendem a atrair investimentos, acelerando registros e ampliando a base fiscal. (BONFIM et al., 2023).

As propriedades físico hidráulicas dos solos urbanos do Cerrado, como a taxa de infiltração e a granulometria, condicionam diretamente o custo de urbanização e, por extensão, a apetência do capital para formalizar projetos. Solos com baixa capacidade de infiltração demandam obras de maior envergadura, o que afeta o preço final e a previsibilidade de prazos, elementos que pesam nas decisões



de incorporação e no ritmo de produção de títulos. A técnica ambiental, assim, converte-se em determinante indireto da densidade registral. (MONTEIRO et al., 2021).

Para Carneiro, De Faria e Neto (2017), a suscetibilidade erosiva e a dinâmica geomorfológica urbana impõem custos de contenção e estabilização que afetam a atratividade de determinadas manchas da cidade. Quando a matriz de risco geotécnico é elevada, os agentes financeiros encarecem o crédito, o que desestimula a produção formal e, em consequência, retarda a consolidação documental. Em sentido contrário, áreas com baixa suscetibilidade ambiental encurtam o caminho da regularização e concentram atos de registro.

A qualidade e a segurança da água subterrânea, sobretudo onde o abastecimento depende de poços rasos, introduzem percepções de risco sanitário que se refletem no apetite de compra e no valuation. Bairros com histórico de contaminação ou de risco epidemiológico enfrentam descontos no preço da terra e do edificado, o que reduz o ímpeto de formalização e a velocidade de circulação do ativo. Já territórios com boa reputação ambiental capturam prêmios de confiança e encurtam a distância entre lançamento, venda e registro (MOREIRA; KOPP; NARDOCCI, 2021).

A arquitetura institucional do sistema registral também importa, pois níveis elevados de burocracia elevam custos de transação e penalizam justamente os territórios com menor capacidade de organização documental. Em comparação internacional, a lentidão procedural atua como filtro espacial, favorecendo áreas onde os agentes dominam rotinas e possuem suporte técnico robusto. Esse enviesamento procedural, somado às assimetrias ambientais e de infraestrutura, compõe o mecanismo que transforma a formalização em vetor de concentração territorial (FARIA, 2022).

Segundo Ramires (2021), a promessa de tecnologias de registro distribuído, como o blockchain, tende a reduzir assimetrias informacionais e a aumentar a transparência das cadeias de titularidade, mas não elimina a seletividade espacial se a infraestrutura urbana e a governança local permanecerem desiguais. A tecnologia barateia etapas e encurtar prazos, contudo continuará a beneficiar mais intensamente os recortes com maturidade institucional, deixando relativamente intocados os territórios onde o custo de conformidade urbanística e ambiental é o principal entrave.

Segundo Burtet, Trindade e Vecchio (2021), a tokenização da propriedade amplia a liquidez e integra ativos imobiliários a circuitos financeiros mais amplos, processo que, sem mediações redistributivas, tende a reforçar a mesma cartografia de concentração. Áreas que já exibem reputação e densidade documental veem seus ativos mais facilmente fracionados e negociados, o que atrai capital e acelera novas formalizações. Em contrapartida, periferias com baixa densidade registral permanecem fora do radar da financeirização, o que perpetua o descompasso entre centralidade e borda.



### 3 METODOLOGIA

A metodologia adotada fundamenta-se em uma abordagem quantitativa, de caráter descritivo e comparativo, com foco na análise dos registros imobiliários realizados no município de Goiânia no período de 2019 a 2024. A delimitação espacial abrange as quatro Circunscrições Imobiliárias da cidade, com especial atenção à 1<sup>a</sup> Circunscrição, localizada na região sudoeste, reconhecida como principal vetor de expansão urbana e imobiliária do município. A escolha dessa unidade territorial justifica-se pelo elevado dinamismo do mercado local, pela concentração de empreendimentos recentes e pelo volume expressivo de atos registrais, aspectos que possibilitam examinar padrões de formalização documental relacionados às transformações urbanísticas. As demais circunscrições foram incluídas para viabilizar análises comparativas, considerando a heterogeneidade socioeconômica e urbanística existente no território goianiense.

O recorte temporal compreende os anos de 2019 a 2024, intervalo selecionado por contemplar mudanças relevantes no cenário imobiliário e institucional. O ano inicial corresponde ao período anterior à pandemia de Covid-19, caracterizado por maior estabilidade econômica, enquanto os anos subsequentes refletem os impactos da crise sanitária sobre o acesso ao crédito, a demanda habitacional e os processos de regularização fundiária. Além disso, o período analisado abrange a ampliação do uso de instrumentos extrajudiciais, como a usucapião administrativa e os procedimentos de regularização fundiária urbana, bem como o avanço de empreendimentos residenciais e programas habitacionais de interesse social. A inclusão de 2024 assegura atualidade aos dados, pois corresponde ao último exercício com informações consolidadas disponíveis durante a realização da pesquisa.

As fontes primárias consistiram nos dados estatísticos oficiais extraídos diretamente do Sistema Extrajudicial Eletrônico (SEE), plataforma institucional utilizada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás para gerenciamento e fiscalização das serventias extrajudiciais. A pesquisadora, por possuir acesso institucional ao sistema, coletou manualmente as informações referentes aos atos praticados pelos Cartórios de Registro de Imóveis de Goiânia, com base nos registros de selos digitais. Esses dados permitiram quantificar os atos registrais realizados em cada circunscrição, segmentados por categorias administrativas, incluindo Registro Comum, PMCMV e Primeira Aquisição, FAR e FDS, Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória e REURB. As fontes secundárias foram constituídas por dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, documentos e relatórios da Prefeitura de Goiânia, especialmente o Plano Diretor e os cadastros urbanos, além de marcos normativos do sistema registral e estudos acadêmicos sobre a expansão urbana local. Essas referências foram utilizadas para contextualizar os resultados quantitativos e subsidiar a interpretação das dinâmicas territoriais observadas.

A coleta das informações ocorreu mediante levantamento manual no SEE, uma vez que o sistema não disponibiliza relatórios automáticos ou arquivos exportáveis. Cada dado foi consultado



individualmente e posteriormente organizado em planilhas estruturadas pela própria pesquisadora, assegurando padronização e comparabilidade entre as quatro circunscrições. A uniformidade estrutural do Sistema Extrajudicial Eletrônico facilitou a construção de uma base consistente, embora algumas categorias – como REURB e Adjudicação Compulsória – não estivessem presentes em todas as circunscrições, refletindo especificidades territoriais e o perfil de demandas registradas.

Apesar do trabalho adicional envolvido no registro manual, o conjunto de dados obtido demonstrou elevada consistência e confiabilidade, por se tratar de informações oficiais institucionalmente validadas. Assim, a base construída revelou-se adequada para sustentar as análises propostas e compreender com rigor as dinâmicas registrais no território de Goiânia.

As técnicas de análise empregadas basearam-se na estatística descritiva, com uso de frequências absolutas e percentuais relativos para examinar a distribuição dos registros por categoria, circunscrição e ano. Foram realizadas comparações longitudinais para identificar variações temporais ao longo do período estudado, bem como comparações horizontais entre as circunscrições, com o objetivo de evidenciar desigualdades territoriais na formalização imobiliária. Essa abordagem permitiu identificar padrões predominantes, o protagonismo da 1<sup>a</sup> Circunscrição no volume de atos, a concentração de determinadas modalidades em áreas específicas e a presença de categorias com baixa incidência ou registros ausentes em algumas regiões. Dessa forma, a metodologia possibilitou compreender de maneira integrada a relação entre dinâmica urbana, características socioespaciais e comportamento registral no município de Goiânia.

## 4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

### 4.1 EXPANSÃO URBANA, PERFIL SOCIOECONÔMICO E VALORIZAÇÃO DA REGIÃO SUDOESTE DE GOIÂNIA

Segundo Corrêa (2009), a região sudoeste de Goiânia, que abrange bairros consolidou-se como um dos principais eixos de expansão urbana da capital nas últimas décadas. Sua posição estratégica entre o centro e as áreas periféricas, além da proximidade da BR-153, favoreceu a instalação de empreendimentos residenciais e comerciais que impulsionaram a valorização imobiliária.

A expansão foi acompanhada por investimentos em infraestrutura de transporte, como a ampliação de avenidas e a integração por transporte coletivo, fatores que estimularam a migração de famílias em busca de preços mais acessíveis em relação a bairros tradicionais, como Setor Bueno e Jardim Goiás (SOUZA, 2019). O território passou, assim, a atrair diferentes perfis populacionais, incorporando classes médias emergentes ao mercado formal de habitação.

Para Monteiro (2021), a chegada de equipamentos públicos, como escolas, áreas de lazer e postos de saúde, reforçou o adensamento populacional. A criação de parques urbanos, como o Parque Três Marias, fortaleceu a atratividade da região, que passou a oferecer qualidade de vida integrada a



preços ainda competitivos. Esse movimento elevou a demanda por terrenos, impulsionando o mercado imobiliário.

Os incentivos públicos, como linhas de crédito habitacional e isenções fiscais voltadas a empreendimentos de médio e grande porte, também foram decisivos para consolidar a região como polo de expansão urbana. A soma dessas políticas com a chegada de novos moradores resultou em crescimento expressivo dos registros imobiliários, evidenciando a interdependência entre investimentos estatais e formalização fundiária (DA SILVA JÚNIOR; LIMA, 2021).

Segundo Cruvinel et al. (2021), o setor privado reagiu de maneira acelerada ao ambiente favorável, lançando condomínios horizontais fechados, edifícios de médio padrão e conjuntos habitacionais populares. Essa diversidade de produtos imobiliários gerou forte dinamismo no mercado local e ampliou a concentração de registros de compra e venda, transformando o sudoeste em território estratégico para o capital imobiliário.

O crescimento do setor comercial foi igualmente expressivo, com a instalação de centros de compras, supermercados e redes de serviços que consolidaram a região como polo de consumo. Essa dinâmica fortaleceu a economia local, gerando emprego e ampliando o valor de mercado das propriedades, processo que acelerou ainda mais a valorização territorial (COSTA et al., 2011).

De acordo com Marques (2012), essa valorização provocou também efeitos excludentes. O aumento dos preços dos terrenos pressionou famílias de menor renda, que passaram a enfrentar dificuldades para permanecer próximas aos eixos de crescimento. O espaço urbano tornou-se seletivo, privilegiando grupos com maior capacidade de compra e expulsando moradores vulneráveis para áreas periféricas.

A coexistência de bairros planejados com alta densidade de registros e setores marcados por ocupações precárias mostra que a urbanização do sudoeste ocorreu de forma desigual. Enquanto áreas consolidadas concentraram investimentos e formalização, outras ficaram à margem, com baixos índices de regularização fundiária e serviços públicos insuficientes (BERNARDES; BORGES; TEIXEIRA, 2017).

Para Souza (2019), a presença de instituições educacionais, desde escolas municipais até unidades universitárias, ampliou o potencial de atração da região. Muitas famílias passaram a buscar imóveis motivadas não apenas pela localização, mas também pela proximidade a centros de formação e pelo acesso a oportunidades educacionais, o que impactou diretamente a valorização imobiliária.

A instalação de hospitais, clínicas e centros de saúde consolidou a percepção de que a região sudoeste era estratégica e segura para novos investimentos. Essa associação entre infraestrutura, serviços e localização traduziu-se em aumento consistente dos registros de compra e venda, consolidando a região como centralidade urbana emergente (CRUVINEL et al., 2021).



Segundo Monteiro (2021), o crescimento acelerado, contudo, provocou impactos ambientais relevantes, como impermeabilização do solo e redução de áreas verdes. O planejamento ambiental não acompanhou o ritmo da expansão, gerando problemas de drenagem e supressão de vegetação. A relação entre especulação e degradação ambiental mostra-se evidente nos registros que acompanham a transformação territorial.

As análises de Carneiro et al. (2017) reforçam que conciliar desenvolvimento urbano e preservação ambiental é um desafio central para o sudoeste de Goiânia. O monitoramento da correlação entre investimentos, especulação e exclusão territorial é necessário para garantir que o crescimento ocorra de forma equilibrada, evitando que o registro imobiliário se torne apenas marca documental da desigualdade socioespacial.

O histórico dos Planos Diretores também ajuda a explicar esse processo. Inicialmente, em 1976, as prioridades estavam voltadas ao centro da cidade, deixando a periferia em segundo plano. Apenas a partir da década de 1990 o sudoeste ganhou maior atenção, com políticas que buscavam transformar áreas de fundo de vale em espaços de lazer e preservação ambiental, como o Parque Cascavel e o Parque Vaca-Brava (MOURA; DE REZENDE GUEDES, 2020).

Segundo Da Silva e Moraes (2022), a incorporação dessas áreas ao planejamento urbano foi viabilizada por um conjunto de regulamentações ambientais, como o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) e o Código Ambiental de Goiás (Lei nº 18.104/2013). Essas normativas ofereceram respaldo para a recuperação de fundos de vale, tornando-os atrativos não apenas para lazer, mas também para valorização imobiliária.

Projetos de grande porte, como o Carrefour da Avenida T-9, demonstram como empreendimentos comerciais foram implantados em áreas de preservação permanente mediante medidas compensatórias. Ainda que houvesse exigências de drenagem e preservação, o resultado foi a consolidação da região como território de alto valor imobiliário, integrando meio ambiente e mercado (MOURA; DE REZENDE GUEDES, 2020).

#### 4.2 CIRCUNSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS: DELIMITAÇÃO E PAPEL INSTITUCIONAL

Segundo Costa e Silva (2024), as circunscrições imobiliárias são divisões territoriais que delimitam a área de atuação dos cartórios de registro de imóveis, com base na Lei nº 6.015/1973. Cada circunscrição exerce competência exclusiva sobre atos de registro e averbação, garantindo publicidade, autenticidade e segurança jurídica das transações. Esse modelo institucional organiza o controle estatal sobre a propriedade e molda a dinâmica territorial da cidade, já que as fronteiras cartoriais acabam coincidindo com zonas de valorização e expansão urbana.

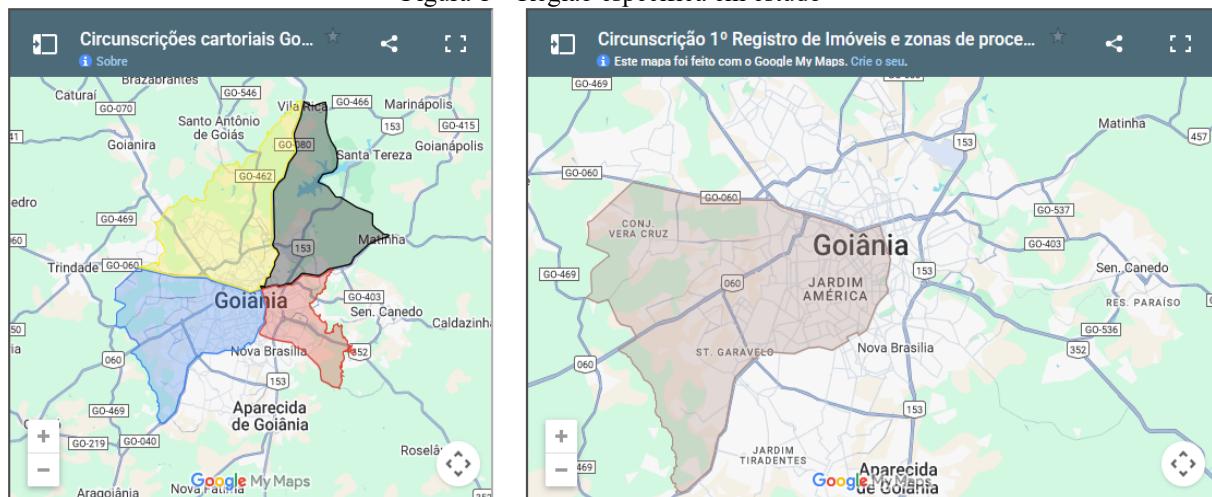
Em Goiânia, a 1ª Circunscrição tornou-se o espaço mais expressivo em número de registros, sobretudo por abranger parte da região sudoeste, marcada por intensa urbanização e valorização



imobiliária. Essa concentração, que este estudo busca explicar, não é apenas reflexo de uma expansão demográfica, mas também da convergência de políticas públicas, especulação privada e infraestrutura instalada, que criaram condições mais favoráveis à formalização fundiária (CORRÊA, 2009).

Segundo Bernardes, Borges e Teixeira (2017), compreender a predominância da 1<sup>a</sup> Circunscrição exige relacionar variáveis econômicas, sociais e jurídicas. O Plano Diretor, os processos de usucapião extrajudicial e os incentivos ao mercado imobiliário reforçaram a atratividade dessa zona, produzindo um território com densidade documental significativamente superior às demais regiões. O resultado é que os registros tornam-se não apenas evidência jurídica, mas também indicadores da seletividade espacial da cidade. A figura 6 abaixo apresenta a região em estudo.

Figura 1 – Região específica em estudo



Fonte: Dados da pesquisa (2025).

Ao examinar a 1<sup>a</sup> Circunscrição com outros distritos em Goiânia, observa que variações nos processos de registro imobiliário e práticas de regularização fundiária sejam identificadas. Isso destacará as áreas mais impactadas por irregularidades durante a urbanização. Além disso, as repercussões econômicas e sociais dessas disparidades serão avaliadas com foco nas desigualdades no acesso a serviços essenciais, como infraestrutura e saúde, bem como implicações para o crescimento regional sustentável. Para tal, a tabela 1 abaixo apresenta uma análise total das circunscrições de Goiânia.

Tabela 1 – Circunscrições de Goiânia

Circunscrições	Quantidade total de bairros
1 <sup>a</sup> Circunscrição	317
2 <sup>a</sup> Circunscrição	244
3 <sup>a</sup> Circunscrição	87
4 <sup>a</sup> Circunscrição	101

Fonte: Dados da pesquisa (2025).

A distribuição das circunscrições nos bairros de Goiânia aponta uma variação significativa no número de registros, o que reflete tanto a densidade populacional quanto o foco de serviços ou recursos alocados em cada área. A 1<sup>a</sup> Circunscrição se destaca como a mais representativa, com 317 bairros registrados, o que sugere que esta região possui uma maior concentração de pessoas ou unidades, possivelmente refletindo uma maior densidade populacional ou maior relevância para determinadas políticas públicas. A predominância dessa circunscrição indica um local de maior centralização de recursos, infraestrutura ou atenção governamental.

Em seguida, a 2<sup>a</sup> Circunscrição apresenta uma quantidade de 244 bairros registrados, o que, embora inferior à 1<sup>a</sup>, ainda representa um número expressivo. Isso demonstra que a área também desempenha um papel importante, embora de forma um pouco mais dispersa. A proximidade entre as duas primeiras circunscrições indica que essas regiões compartilham características semelhantes, como nível de desenvolvimento urbano ou serviços públicos, mas com a 1<sup>a</sup> circunscrição se destacando ligeiramente em termos de capacidade de atendimento ou presença de serviços.

Por outro lado, as 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> Circunscrições, com 87 e 101 bairros registrados, respectivamente, têm uma quantidade consideravelmente menor, sugerindo uma distribuição mais esparsa ou uma menor concentração de recursos nessas áreas. Essa diferença indica que essas circunscrições têm uma população menor ou que elas são menos priorizadas em termos de recursos, infraestrutura ou mesmo visibilidade política. A 3<sup>a</sup> Circunscrição, com o menor número de registros, reflete uma área de menor densidade, com um foco reduzido de atenção em comparação com as outras.

Em termos gerais, a distribuição desigual das circunscrições sugere um padrão de alocação de recursos que privilegia as áreas com maior densidade ou relevância estratégica, como é o caso da 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Circunscrições. Essa dinâmica é indicativa de uma necessidade de repensar o equilíbrio entre as regiões, garantindo que todas as áreas recebam a atenção adequada de forma mais equitativa.

#### **4.2.1 Análise dos registros Imobiliários da 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia (2020–2024)**

A 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia possui localização estratégica, situando-se próxima à região central e a zonas de relevante atividade econômica e institucional. Essa posição geográfica favorece o intenso fluxo de registros imobiliários, tornando-a uma das circunscrições mais movimentadas da capital. A proximidade com áreas comerciais e industriais fortalece sua função como núcleo organizador do desenvolvimento urbano, refletindo diretamente no volume de formalizações, financiamentos e regularizações de imóveis. A análise dos dados de 2020 a 2024 evidencia o papel dessa circunscrição na estrutura fundiária e na expansão imobiliária da cidade, além de revelar a influência de programas habitacionais e conjunturas econômicas sobre a demanda por registros.

De acordo com os dados levantados, o total de selos eletrônicos de registro imobiliário utilizados na 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia entre 2020 e 2024 foi de 189.992, distribuídos entre



diferentes modalidades. A predominância absoluta é dos Registros Comuns, que somaram 129.734 selos, seguidos pelos Registros do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Primeira Aquisição (SFH), com 52.214 registros. Já os registros vinculados ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR e FDS) totalizaram 8.016. Em proporções bem menores, foram contabilizados 17 registros de Adjudicação Compulsória e 11 de Usucapião Extrajudicial. Não houve registros de Reurb (Regularização Fundiária Urbana) no período analisado.

A Tabela 2 apresenta o total consolidado de registros imobiliários realizados na 1<sup>a</sup> Circunscrição entre 2020 e 2024.

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

Tipo de Registro	Total de Selos (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: Dados da pesquisa (2025).

Os Registros Comuns se destacam por representar o núcleo principal das transações imobiliárias. Eles refletem tanto a compra e venda de imóveis particulares quanto a formalização de contratos de financiamento e averbações diversas. O crescimento registrado entre 2020 (21.743 selos) e 2024 (29.359 selos) demonstra um aquecimento gradual do mercado, com um aumento acumulado de aproximadamente 35% no período. Esse comportamento está associado à retomada econômica pós-pandemia e ao crescimento demográfico da região metropolitana de Goiânia, que tem impulsionado o setor da construção civil e, consequentemente, a necessidade de registros formais. A Tabela 3 demonstra a evolução dos registros comuns ao longo do período.

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: Dados da pesquisa (2025).

A trajetória dos registros comuns revela oscilações moderadas, com quedas pontuais em 2022 e 2023, seguidas de recuperação em 2024. Esse padrão sugere uma fase de ajuste do mercado após



períodos de forte demanda, refletindo a influência das taxas de juros e das condições de crédito imobiliário sobre o comportamento dos compradores. Apesar dessas variações, a tendência geral é de crescimento, o que reforça a estabilidade do setor na capital goiana.

No caso dos Registros do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Primeira Aquisição (SFH), observou-se uma presença expressiva, totalizando 52.214 registros. Essa categoria reflete diretamente a atuação de políticas públicas voltadas à habitação popular, permitindo o acesso à moradia formalizada para famílias de renda média e baixa. A variação anual mostra um aumento consistente, com destaque para o salto de 8.697 registros em 2023 para 12.496 em 2024, o que representa crescimento de 43% em apenas um ano. Essa elevação coincide com a retomada e ampliação do programa habitacional federal, reforçando o impacto positivo das políticas públicas no volume de registros.

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

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

Fonte: Dados da pesquisa (2025).

A análise dos registros do PMCMV/SFH indica que o programa mantém relevância contínua na formalização imobiliária da cidade, especialmente por viabilizar financiamentos com subsídios e condições especiais. A leve retração entre 2022 e 2023 está associada a ajustes orçamentários e à transição administrativa no governo federal. No entanto, o expressivo aumento em 2024 sinaliza uma reativação vigorosa do programa, possivelmente decorrente de novas linhas de crédito e incentivos à construção civil.

Em relação aos Registros FAR e FDS (Fundo de Arrendamento Residencial e Fundo de Desenvolvimento Social), os dados revelam uma forte concentração nos anos de 2020 e 2021, com 6.964 e 1.046 registros respectivamente, totalizando 8.016 no quinquênio. Após 2021, não houve registros significativos. Esse comportamento demonstra que o FAR teve um papel pontual, vinculado a empreendimentos específicos de habitação social que não tiveram continuidade nos anos seguintes. A ausência de novos registros a partir de 2022 é atribuída à substituição ou reformulação das políticas de financiamento de arrendamento residencial.



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

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

Fonte: Dados da pesquisa (2025).

A expressiva redução após 2021 evidencia a descontinuidade do uso do FAR como instrumento ativo no financiamento de moradias na circunscrição, possivelmente em decorrência de mudanças estruturais na política habitacional e priorização de outros mecanismos de acesso à moradia.

Os Registros de Usucapião Extrajudicial, que possibilitam a regularização de posse sem necessidade de ação judicial, somaram 11 registros entre 2020 e 2024. Embora o número seja reduzido, representa um avanço em relação à média histórica de anos anteriores, quando a adesão era mínima. O baixo volume é explicado pela complexidade dos trâmites administrativos e pelo desconhecimento da população sobre essa modalidade, apesar de sua agilidade em relação ao processo judicial tradicional.

De forma semelhante, os Registros de Adjudicação Compulsória totalizaram 17 registros no período. Essa modalidade, que visa transferir a propriedade quando há recusa do vendedor em concluir a escritura, também se mantém residual, em razão de sua aplicação restrita e dependência de situações específicas de litígio contratual. A maior concentração desses registros em 2024 (17 no total, todos realizados neste ano) indica uma crescente utilização dessa ferramenta após a regulamentação da Resolução TJGO nº 251/2024, que trouxe maior clareza e segurança jurídica aos procedimentos extrajudiciais.

Os resultados confirmam a predominância dos Registros Comuns e do PMCMV/SFH como principais instrumentos de formalização da propriedade na 1ª Circunscrição. A soma de ambas as categorias representa mais de 95% de todo o volume registrado, evidenciando que a circunscrição atua fortemente na formalização do mercado tradicional e nas políticas de habitação popular. As modalidades extrajudiciais de regularização, como Usucapião e Adjudicação Compulsória, embora ainda incipientes, demonstram potencial de expansão futura, sobretudo diante das novas regulamentações do Tribunal de Justiça de Goiás. O conjunto dos dados reafirma a importância dessa circunscrição como centro de referência na estrutura imobiliária de Goiânia, responsável por consolidar o desenvolvimento urbano de forma organizada e juridicamente segura.



#### 4.2.2 Análise dos registros Imobiliários da 2<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia (2020–2024)

A 2<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia destaca-se por sua localização em uma área de transição entre a zona central e regiões residenciais consolidadas, com presença significativa de empreendimentos de médio e alto padrão, bem como áreas comerciais em expansão. Essa posição confere-lhe uma importância estratégica no contexto urbano da capital, especialmente pela concentração de imóveis regulares e pela menor incidência de ocupações passíveis de regularização fundiária. A análise dos registros realizados entre 2020 e 2024 evidencia um perfil estável e consolidado do mercado imobiliário, com predominância de registros comuns e habitacionais, refletindo o dinamismo do setor e a continuidade da formalização de propriedades.

Durante o período analisado, a 2<sup>a</sup> Circunscrição totalizou 63.738 selos eletrônicos de registro imobiliário, distribuídos entre diferentes modalidades. Dentre elas, destacam-se os Registros Comuns, que somaram 38.615 registros, representando 60,6% do total. Na sequência, figuram os Registros do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Primeira Aquisição (SFH), com 25.121 registros, o equivalente a 39,4% do total. As demais modalidades, FAR e FDS, Reurb, Usucapião Extrajudicial e Adjudicação Compulsória, apresentaram números residuais ou inexistentes.

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

Tipo de Registro	Total de Selos (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: Dados da pesquisa (2025).

A predominância dos Registros Comuns reafirma o perfil consolidado da 2<sup>a</sup> Circunscrição, voltado majoritariamente a transações imobiliárias formais, com destaque para compra e venda, financiamento e averbação. Entre 2020 e 2024, os números oscilaram de 7.053 registros em 2020 para 8.576 em 2024, demonstrando crescimento de 21,6% no período. Essa evolução indica estabilidade no mercado, com ligeiro aumento da demanda por registros formais, especialmente em imóveis de valor intermediário e superior.



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: Dados da pesquisa (2025).

A estabilidade observada nos registros comuns sugere que o setor imobiliário da 2<sup>a</sup> Circunscrição manteve resiliência mesmo diante de flutuações econômicas. O leve recuo em 2022 reflete o impacto da inflação e da elevação das taxas de juros sobre o crédito imobiliário. Já o crescimento de 2024 evidencia uma recuperação consistente, impulsionada pela retomada do consumo e pela confiança do mercado em empreendimentos urbanos de médio e alto padrão.

Os Registros do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Primeira Aquisição (SFH) somaram 25.121 selos no período de cinco anos, consolidando-se como o segundo grupo mais expressivo na circunscrição. Esses registros indicam a participação ativa do programa habitacional também em regiões de maior estrutura urbana, demonstrando que o acesso à moradia popular não se restringe apenas às áreas periféricas. Observa-se um crescimento contínuo, passando de 3.749 registros em 2020 para 5.967 em 2024, o que corresponde a um aumento de 59%.

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: Dados da pesquisa (2025).

A trajetória positiva do PMCMV e da Primeira Aquisição na 2<sup>a</sup> Circunscrição reforça o papel 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, evidenciando 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 2<sup>a</sup> 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 devidamente 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 2<sup>a</sup> 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: Dados da pesquisa (2025).

Os números revelam uma tendência de crescimento contínuo no volume total de registros, com incremento de 35% entre 2020 e 2024. Essa expansão indica fortalecimento da atividade imobiliária na região, sustentada por uma base econômica sólida e pela manutenção de uma estrutura fundiária predominantemente formal. A ausência de programas de regularização fundiária e arrendamento habitacional confirma que a 2<sup>a</sup> Circunscrição possui um perfil urbano mais consolidado, em contraste com áreas de expansão onde essas modalidades são mais frequentes.

De forma geral, os dados evidenciam que a 2<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia desempenha papel fundamental na manutenção da formalidade imobiliária da cidade, concentrando registros de alto valor agregado e mantendo um fluxo constante de operações vinculadas tanto ao mercado privado quanto a programas de habitação social. A expressiva presença de registros do PMCMV/SFH demonstra o alcance dessas políticas públicas mesmo em áreas já estruturadas, enquanto o desempenho crescente dos registros comuns reafirma a atratividade imobiliária dessa região. Assim, a circunscrição contribui decisivamente para o ordenamento urbano e para a continuidade do desenvolvimento imobiliário goianiense, consolidando-se como um dos principais eixos administrativos e econômicos da capital.

#### **4.2.3 Análise dos registros Imobiliários da 3<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia (2020–2024)**

A 3<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia apresenta um perfil de mercado maduro, com predomínio de transações formais e pouca presença de instrumentos de regularização de massa. Entre 2020 e 2024 foram utilizados 19.644 selos eletrônicos de registro imobiliário. Desse total, os Registros Comuns



somaram 13.069 selos, os Registros do PMCMV e Primeira Aquisição alcançaram 5.794 selos, os Registros FAR e FDS concentraram-se em 2020 e 2021 e totalizaram 780 selos, a Usucapião Extrajudicial apareceu de forma residual com 1 selo em 2024, e não houve lançamentos para Adjudicação Compulsória nem para Reurb no quinquênio. A combinação desses resultados confirma a predominância de operações típicas de compra e venda, financiamentos e averbações em uma malha fundiária já consolidada, com apoio consistente de políticas habitacionais via SFH e presença pontual de arrendamento residencial apenas nos dois primeiros anos da série.

 Tabela 10 - Totais por tipo de registro na 3<sup>a</sup> Circunscrição, 2020 a 2024

Tipo de Registro	Total de Selos	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: Dados da pesquisa (2025).

Os Registros Comuns mantiveram trajetória de crescimento moderado, com duas fases distintas. Entre 2020 e 2022 houve expansão constante, seguida de estabilidade em 2023 e leve ajuste em 2024. O comportamento é compatível com movimentos de crédito e custo de financiamento, que afetam sobretudo as faixas intermediárias de valor das operações.

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: Dados da pesquisa (2025).

O PMCMV e a Primeira Aquisição apresentaram tendência claramente ascendente, sinalizando vigor da política habitacional também em áreas já estruturadas. O salto de 2022 para 2023 foi expressivo, e 2024 consolidou o patamar elevado.



**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: Dados da pesquisa (2025).

O FAR e o FDS ocorreram apenas em 2020 e 2021, concentrados em poucas faixas de valor, o que indica ações pontuais de arrendamento residencial nesses anos e descontinuidade posterior.

**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: Dados da pesquisa (2025).

A Usucapião Extrajudicial teve 1 registro em 2024, inexistente nos anos anteriores. A baixa adesão decorre de aplicação restrita e maior complexidade documental quando comparada à dinâmica corrente do mercado local. Não houve registros de Adjudicação Compulsória nem de Reurb no período, fato coerente com uma base fundiária mais regular e com menor necessidade de titulação coletiva na área da 3<sup>a</sup> Circunscrição.

A leitura conjunta mostra crescimento do volume anual total, com reforço do papel do SFH nas faixas de valor mais demandadas. O ano de 2024 foi o máximo da série, com 4.414 selos.

**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: Dados da pesquisa (2025).

A 3<sup>a</sup> Circunscrição combina mercado formal robusto com suporte consistente do SFH, presença residual de instrumentos extrajudiciais e ausência de regularização fundiária em massa. A configuração é típica de territórios com estoque imobiliário consolidado, alta previsibilidade jurídica e demanda



contínua por formalização de transações, o que sustenta o crescimento gradual observado no quinquênio e respalda a governança urbana em bases seguras.

#### 4.2.4 Análise dos registros Imobiliários da 4<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia (2020–2024)

A 4<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia apresenta dinâmica imobiliária robusta, composta majoritariamente por transações formais, com baixa incidência de instrumentos de regularização de massa. Entre 2020 e 2024 foram utilizados 51.063 selos eletrônicos. Desse total, os Registros Comuns somaram 42.976 selos, os Registros do PMCMV e Primeira Aquisição atingiram 8.064 selos, a Usucapião Extrajudicial contabilizou 22 selos concentrados em 2024, e houve 1 registro de Adjudicação Compulsória em 2024. Não houve lançamentos de Reurb nem de FAR e FDS no quinquênio. O perfil indica malha fundiária consolidada, demanda contínua por compra e venda e financiamentos, além de participação relevante do SFH nas faixas de menor e média renda.

Tabela 15 - Totais por tipo de registro na 4<sup>a</sup> Circunscrição, 2020 a 2024

Tipo de Registro	Total de Selos	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: Dados da pesquisa (2025).

Os Registros Comuns cresceram entre 2020 e 2021, recuaram em 2022, retomaram em 2023, e ajustaram levemente em 2024. O pico ocorreu em 2021, movimento compatível com crédito abundante e custo financeiro mais favorável naquele período, seguido por ajustes decorrentes de inflação e juros.

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: Dados da pesquisa (2025).

O PMCMV e a Primeira Aquisição mantiveram relevância, com forte avanço em 2021, correção em 2022, nova alta em 2023 e arrefecimento em 2024. O padrão sinaliza sensibilidade às diretrizes e ao orçamento das políticas habitacionais, bem como às condições de crédito.



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: Dados da pesquisa (2025).

A Usucapião Extrajudicial concentrou 22 registros em 2024. A série anterior permaneceu nula, o que sugere que a demanda por regularização individual via procedimento extrajudicial ganhou tração apenas no último ano, possivelmente por maior difusão do rito e amadurecimento documental. A Adjudicação Compulsória teve 1 lançamento em 2024, ocorrência pontual e coerente com seu uso restrito a litígios contratuais específicos. Reurb, FAR e FDS não registraram movimentos, resultado compatível com a baixa presença de assentamentos informais e com a predominância de estoque regular nesta jurisdição.

A leitura anual consolidada mostra pico de atividade total em 2021, estabilidade elevada em 2023 e leve recuo em 2024. O núcleo do volume permanece ancorado nos Registros Comuns, enquanto o SFH serve como vetor complementar relevante.

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: Dados da pesquisa (2025).

A 4<sup>a</sup> Circunscrição combina mercado formal dominante, participação consistente do SFH e raridade de mecanismos de regularização coletiva. O comportamento por faixas de valor dentro dos Registros Comuns indica amplitude de operações que vão do segmento médio ao alto, com resiliência frente a oscilações macroeconômicas. Esse arranjo sustenta previsibilidade jurídica e contribui para a governança urbana de Goiânia com elevada eficiência registral.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa evidencia que os registros imobiliários constituem importantes indicadores da dinâmica socioespacial de Goiânia, pois refletem os processos de urbanização, valorização fundiária e seletividade territorial. A análise dos dados de 2019 a 2024 demonstrou a expressiva concentração de



atos registrais na 1<sup>a</sup> Circunscrição, localizada na região sudoeste, associada à expansão urbana recente, à instalação de infraestrutura, ao crescimento de empreendimentos imobiliários e à maior presença de investimentos privados. A inclusão dos procedimentos de usucapião extrajudicial revelou, ainda, como os instrumentos administrativos de regularização têm sido utilizados de forma desigual no território, acompanhando a lógica de maior dinamismo econômico dessas áreas.

Nesse contexto, o trabalho final propõe-se a examinar de maneira integrada as principais causas que contribuem para essa concentração de registros, considerando fatores urbanísticos, socioeconômicos, institucionais e jurídicos, tais como a política de uso e ocupação do solo, os programas habitacionais, a atuação do mercado imobiliário e a disponibilidade de mecanismos extrajudiciais de formalização fundiária. Ao mesmo tempo, busca-se analisar as consequências desse padrão concentrado para o desenvolvimento regional da cidade, especialmente no que se refere à reprodução de desigualdades territoriais, à valorização assimétrica do solo urbano e à marginalização de áreas com menor acesso ao mercado formal.

Desse modo, a pesquisa pretende fornecer uma leitura crítica sobre a relação entre cartórios, produção do espaço urbano e justiça territorial em Goiânia, demonstrando como a concentração de registros na 1<sup>a</sup> Circunscrição reflete e reforça um modelo de crescimento urbano seletivo. A síntese dos resultados visa contribuir para o debate acadêmico e institucional acerca da necessidade de políticas públicas integradas que promovam maior equilíbrio territorial, ampliem o acesso à regularização fundiária e fortaleçam o direito à cidade em todas as regiões do município.



## REFERÊNCIAS

AYOUB, Thamine de Almeida Ayoub et al. Registro imobiliário e desenvolvimento urbano: aproximações iniciais. In: Congresso Internacional de Política Social e Serviço Social: desafios contemporâneos; Seminário Nacional de Território e Gestão de Políticas Sociais; Congresso de Direito à Cidade e Justiça Ambiental. 2024. p. e3877-e3877.

BERNARDES, Genilda D.'Arc; BORGES, Leandro Bernardes; 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.

BONFIM, Michelle Tuane Gomes et al. Estado da arte da drenagem urbana no município de Goiânia-GO. Instituto Federal de Goiás, 2023.

BURTET, Tiago; TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; 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.

CARNEIRO, Ana Flávia Soares; DE FARIA, Karla Maria Silva; NETO, Gervásio Barbosa Soares. 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.

CORREA, Elaine Alves Lobo. A dinâmica socioespacial da região sudoeste de Goiânia: uma análise da produção e valorização do bairro Celina Park. Instituto Brasileiro de Informação em Ciência e Tecnologia, 2009.

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.

COSTA, Luciene Ribeiro da et al. Planejamento estratégico na urbanização da região sudeste de goiânia. Pontifícia Universidade Católica De Goiás, 2011.

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.

DA SILVA JÚNIOR, Reginaldo Antônio; DE LIMA, Leandro Oliveira. A valorização imobiliária em goiânia: um estudo de caso dos setores oeste, marista, bueno e jardim goiás em 2018 The real estate appreciation in goiânia: a case study of the west, marista, bueno and jardim goiás sectors in 2018. *Brazilian Journal of Development*, v. 7, n. 7, p. 74857-74863, 2021.

DA SILVA, Daniela Divina; DE MORAES 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.

DE CASTRO, Matheus Felipe; SAUER, Tais Mirela. A Regularização Fundiária Urbana como Instrumento Eficial do Princípio da Função Social da Propriedade e a Ideologia Constitucionalmente Adotada. *Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*, 2016, 2.1: 98-115.

FARIA, Ana Cláudia Rodrigues de, et al. Regularização fundiária urbana como estratégia de transformação social e o papel do poder judiciário. *UNINOVE*, 2024.



FARIA, Bianca Castellar. Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do brasil e dos estados unidos: segurança jurídica, eficiência e custo. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) -Programa De Pós-Graduação Stricto Sensu Em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2022.

GUIMARÃES FILHO, Aldo Cézar Cavalcante et al. Análise do processo de compra e venda de imóveis residenciais urbanos no Brasil: uma proposta para redução de atritos. Universidade Católica de Brasília, 2019.

HARVEY, David. O direito à cidade. Lutas sociais, 2012, 29: 73-89.

MARQUES, Alexandre Barbosa. A dominação do espaço urbano em Goiânia. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 2012

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, n. Supl. 2, p. 1-17, 2021.

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.

MOURA, Larissa Daniela Castro; DE REZENDE GUEDES, 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.

MUNIZ, Maria Águeda Pontes Caminha; DA SILVA, Márcia Maria Pinheiro. Regularização fundiária e direito à moradia. Revista PGM-Procuradoria Geral do Município de Fortaleza, 2017, 25.1.

RAMIRES, Juliana de Oliveira. O impacto da tecnologia blockchain no registro imobiliário. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2021.

SANTOS, Allan; DA SILVA, Elielson Porto. Os desafios da regularização fundiária urbana no Brasil e seus impactos sociais, urbanísticos e econômicos. Revista Jurídica do Nordeste Mineiro, 2023, 6.1.

SANTOS, Coleção Milton. Metrópole Corporativa Fragmentada: O Caso de São Paulo de Milton Santos. São Paulo Nobel Secr. Estado da Cult, 1990.

SASSO, Marcelo; DE CARVALHO ALMEIDA, Leandro; DE OLIVEIRA, Camila Cristina. A Lei 13.465/17 de Regularização Fundiária Urbana como acesso ao Direito à moradia e de propriedade. Caderno Virtual, 2024, 1.59.

SOUZA, JS de. 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, 2018, 17: 33-43.

SOUZA, Ricardo Júnior Oliveira Soares de. Engenharia de tráfego e segurança para pedestres em rotatórias: estudo da Região Sudoeste de Goiânia. Centro Universitário de Goiás, 2019.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. Estudos avançados, 2011, 25: 37-58.

