

**UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA  
MESTRADO PROFISSIONAL EM HISTÓRIA**

**ISAILMA ABRANTES SÁTIRO PALMEIRA**

**HISTÓRIA DA CIDADE DE JUAZEIRINHO E SUA INFORMALIDADE  
IMOBILIÁRIA SOB A PERSPECTIVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CAXIAS DO SUL  
2024**

**ISAILMA ABRANTES SÁTIRO PALMEIRA**

**HISTÓRIA DA CIDADE DE JUAZEIRINHO E SUA INFORMALIDADE  
IMOBILIÁRIA SOB A PERSPECTIVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História como pré-requisito para obtenção do título mestre em História pela Universidade de Caxias do Sul. Linha de pesquisa: Fontes e Acervos na Pesquisa e Docência em História.

Orientadora: Profa. Dra. Cristine Fortes Lia.

**CAXIAS DO SUL  
2024**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Universidade de Caxias do Sul  
Sistema de Bibliotecas UCS - Processamento Técnico

P172h Palmeira, Isailma Abrantes Sátiro

História da cidade de Juazeirinho e sua informalidade imobiliária sob a perspectiva do registro de imóveis [recurso eletrônico] / Isailma Abrantes Sátiro Palmeira. – 2024.

Dados eletrônicos.

Dissertação (Mestrado) - Universidade de Caxias do Sul, Programa de Pós-Graduação em História, 2024.

Orientação: Cristine Fortes Lia.

Modo de acesso: World Wide Web

Disponível em: <https://repositorio.ucs.br>

1. História local - Juazeirinho (PB). 2. História - Estudo e ensino. 3. Registro de imóveis - Juazeirinho (PB). 4. Cidadania. I. Lia, Cristine Fortes, orient. II. Título.

CDU 2. ed.: 94(813.3JUAZEIRINHO)

Catalogação na fonte elaborada pela(o) bibliotecária(o)  
Ana Guimarães Pereira - CRB 10/1460

# HISTÓRIA DA CIDADE DE JUAZEIRINHO E SUA INFORMALIDADE IMOBILIÁRIA SOB A PERSPECTIVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

*Isailma Abrantes Sátiro Palmeira*

Trabalho de Conclusão de Mestrado submetido à Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em História da Universidade de Caxias do Sul, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de Mestre em História, Área de Concentração: Ensino de História: Fontes e Linguagens. Linha de Pesquisa: Fontes e Acervos na Pesquisa e Docência em História

Caxias do Sul, 17 de setembro de 2024.

## Banca Examinadora:

Dra. Cristine Fortes Lia  
Orientadora  
Universidade de Caxias do Sul

Dra. Aline Passuelo de Oliveira  
Universidade de Caxias do Sul

Dra. Hércia Macedo de Carvalho Diniz e Silva  
Centro Universitário de João Pessoa

Dedico este trabalho ao meu esposo, Bruno Sátiro, cujo apoio incondicional foi fundamental em cada etapa desta jornada.

Aos meus filhos, Davi e Bruna, que me motivam a ser melhor a cada dia.

À minha mãe, que me ensinou, e ainda ensina, a ser uma pessoa organizada e a zelar pelo conhecimento.

Ao meu amigo de vida e mestrado, Hugo, pela amizade.

À querida e paciente Profa. Dra. Cristine Fortes Lia que compartilhou seus conhecimentos e me orientou ao longo deste percurso acadêmico.

## AGRADECIMENTOS

Tenho muito a agradecer a Deus pela família que tenho, a qual me incentivou e me apoiou em todos os sentidos nessa jornada.

O percurso acadêmico contribuiu sobremaneira para o meu processo de crescimento intelectual e amadurecimento como pesquisadora, como pessoa e como profissional.

Meus agradecimentos, em especial, à minha mãe e meu esposo que me incentivaram e acreditaram em mim.

Agradeço imensamente à minha orientadora, Profa. Dra. Cristine Fortes Lia, pela contínua disponibilidade e compreensão comigo nestes dois anos, pelas constantes lições de elegância no transmitir do saber assertivamente, pela sua simplicidade e maestria na condução do magistério, e pelas inúmeras contribuições a este estudo.

À Profa. Dra. Eliana Gasparini Xerri pela participação na banca de qualificação, contribuindo com suas valorosas sugestões que enriqueceram este trabalho.

Às Profas. Dras. Aline Passuelo de Oliveira e Hércia Macedo de Carvalho Diniz e Silva, por compor a banca examinadora com generosas contribuições e valorosas sugestões fundamentais no aprofundamento do tema pesquisado;

Aos meus amigos de turma, em especial ao Hugo Gadelha Sarmiento, ao Renilson Nóbrega Gomes e a Yelva Sousa Almeida Santana, por toda a ajuda e amizade que tornaram esses dois anos leves e divertidos;

À equipe da Universidade de Caxias do Sul (UCS) pela permanente cordialidade e pelo apoio.

Aos que contribuíram direta e indiretamente para esta pesquisa.

## RESUMO

A informalidade imobiliária na cidade de Juazeirinho/PB e a necessidade de regularização dos imóveis são os enfoques desta dissertação, em razão da essencialidade do tema para o alcance do exercício da cidadania e do desenvolvimento sustentável, visto que o direito à moradia adequada é direito fundamental e universal. Este tema possui relação direta com a formalização imobiliária e guarda estrita relação com a atividade Registral e Notarial exercida na cidade. O objetivo geral é demonstrar a importância da regularização imobiliária e como a informalidade impacta negativamente a região. A importância do tema reside no fato de que é imprescindível regularizar os imóveis da cidade, a fim de que a sociedade juazeirinhense possa desfrutar de um espaço urbano sustentável, resiliente e adequado à presente e à futura geração, sendo essa a meta mundial estabelecida pelas Nações Unidas no ODS 11, da Agenda 2030. Nesta pesquisa, é utilizada a interdisciplinaridade, posto que o tema transita entre o campo do ensino da História e do Direito. Assim, a análise documental é o método utilizado juntamente com as experiências vivenciadas dentro do cartório. Concluímos que, por intermédio do ensino da história em espaços informais de aprendizagem e do esclarecimento social, a regularização imobiliária da cidade impacta no desenvolvimento sustentável, posto que os benefícios econômicos e sociais são decorrência da conscientização da população local. Dessa maneira, foi estabelecido o seguinte problema de pesquisa: qual a importância do ensino de história na conscientização da regularização imobiliária na cidade de Juazeirinho e quais os impactos positivos na economia local? Como produto foi elaborada uma cartilha destinada ao alcance dos direitos do cidadão que promove a conscientização sobre a importância da regularização imobiliária, visando o fomento econômico da região e conseqüentemente educando para a cidadania.

**Palavras-chave:** ensino de História; Juazeirinho; informalidade imobiliária; cidadania.

## ABSTRACT

Real estate informality in the city of Juazeirinho/PB and the need to regularize properties are the focuses of this dissertation, due to the essentiality of the topic in achieving citizenship and sustainable development, given that the right to adequate housing is a fundamental right. and universal. This topic is directly related to real estate formalization and is strictly related to the Registration and Notarial activity carried out in the city. The general objective is to demonstrate the importance of real estate regularization and how informality negatively impacts the region. The importance of the topic lies in the fact that it is essential to regularize the city's properties, so that Juazeirinhense society can enjoy a sustainable, resilient and suitable urban space for the present and future generations, this being the global goal established by the Nations United in SDG 11, of the 2030 Agenda. In this research, interdisciplinarity is used, as the theme moves between the field of teaching History and Law. Thus, document analysis is the method used together with the experiences within the registry office. We conclude that, through the teaching of history in informal learning spaces and social enlightenment, the city's real estate regularization impacts on sustainable development, since the economic and social benefits are a result of the awareness of the local population. In this way, the following research problem was established: how important is teaching history in raising awareness about real estate regularization in the city of Juazeirinho and what are the positive impacts on the local economy? As a product, a booklet was created aimed at achieving citizens' rights, which promotes awareness of the importance of real estate regularization, aiming to promote the economic development of the region and consequently educate for citizenship.

**Keywords:** Teaching History about the city of Juazeirinho; real estate informality from the perspective of the Property Registry; citizenship.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- Ilustração 1 - Fachada do Cartório Abrantes Sátiro
- Ilustração 2 - Termo de Compromisso da Primeira Titular da Serventia
- Ilustração 3 - Primeiro livro, datado de 1944
- Ilustração 4 - Lei de Criação do Município e Comarca de Juazeirinho
- Ilustração 5 - Cidade de Juazeirinho
- Ilustração 6 - Rotina da cidade
- Ilustração 7 - Município de Juazeirinho
- Ilustração 8 - Vegetação que serve de alimento para os animais
- Ilustração 9 - Preparativos para a maior festa de ano
- Ilustração 10 - Símbolo do Juá no pórtico da cidade
- Ilustração 11 - Entrada do evento São Juá de 2024
- Ilustração 12 - Homenagem aos membros da câmara municipal e chefes do executivo que se destacaram ao longo da história da cidade
- Ilustração 13 - Mural realizado em homenagem aos membros da câmara municipal e chefes do executivo que se destacaram ao longo da história da cidade
- Ilustração 14 - Homenagem feita no São Juá 2024 ao prefeito nomeado Joventino Batista de Azevedo
- Ilustração 15 - Homenagem a Severino Pascoal de Oliveira (Severino Marinheiro), no São Juá 2024
- Ilustração 16 - Prefeito Inácio de Farias Gurjão
- Ilustração 17 - Prefeito homenageado Januário Cordeiro de Azevedo
- Ilustração 18 - Homenagem no São Juá 2024 ao prefeito Francisco Antônio da Nóbrega
- Ilustração 19 - Homenagem ao Genival Matias de Oliveira, conhecido como a “maior força política de Juazeirinho”
- Ilustração 20 - Provisão do Pero da Costa, constituído como primeiro tabelião no Brasil, Rio de Janeiro, 1565
- Ilustração 21 - Primeiro registro de óbito de São Paulo, 1623
- Ilustração 22 - Rua sem saída na cidade

Ilustração 23 - Casas geminadas

Ilustração 24 - Rua sem saída no centro da cidade

Ilustração 25 - Aparente problema da rua sem saída

Ilustração 26 - Antes da pavimentação das ruas

Ilustração 27- Depois da pavimentação das ruas

Ilustração 28 - Quadra poliesportiva, onde os jovens costumam se encontrar

Ilustração 29 - Igreja de São José, década de 40

Ilustração 30 - Interior da Igreja São José, na década de 40

Ilustração 31 - Fachada e interior da Igreja de São José atualmente

Ilustração 32 - Feira livre

Ilustração 33 - Comerciantes da feira da cidade

Ilustração 34 - Croqui como substitutivo de levantamento planialtimétrico

Ilustração 35 - Páginas 1 e 2 da cartilha

Ilustração 36 - Página 3 da cartilha

Ilustração 37 - Páginas 4, 5 e 6 da cartilha

Ilustração 38 - Páginas 7 e 8 da cartilha

Ilustração 39 - Páginas 9 e 10 da cartilha

Ilustração 40 - Página 11 da cartilha

Ilustração 41 - Páginas 12 e 13 da cartilha

Ilustração 42 - Páginas 14 e 15 da cartilha

Ilustração 43 - Página 16 da cartilha

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Quantitativo de usucapiões no cartório entre 2021 e 2023

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
ART.	Artigo
CEASA	Central de Abastecimento
CEHAP	Companhia Estadual de Habitação Popular
CNM	Confederação Nacional dos Municípios
CPF	Cadastro de Pessoa Física
DUT	Documento Único de Transferência
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INSS	Instituto Nacional de Seguro Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
ITCD	Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação
MOBRAL	Movimento Brasileiro de Alfabetização
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONR	Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis
ONU	Organização das Nações Unidas
PIB	Produto Interno Bruto
PPSF	Posto de Previdência Social Federal
RE	Recurso Extraordinário

REURB	Regularização Urbana para Pessoas de Baixa Renda
RG	Registro Geral
RTD	Registros de Títulos e Documentos
SREI	Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
STF	Supremo Tribunal Federal
TCC	Trabalho de Conclusão de Curso
UCS	Universidade de Caxias do Sul
UFPB	Universidade Federal da Paraíba

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O MUNICÍPIO DE JUAZEIRINHO/PB .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1 Aspectos históricos de Juazeirinho .....</b>	<b>26</b>
<b>2.2 Aspectos geográficos de Juazeirinho.....</b>	<b>31</b>
<b>2.3 Aspectos sociais, culturais e econômicos de Juazeirinho .....</b>	<b>33</b>
<b>3 ORIGEM E TRANSFORMAÇÃO DOS CARTÓRIOS AO LONGO DOS ANOS PARA O EXERCÍCIO DA CIDADANIA NO BRASIL .....</b>	<b>48</b>
<b>4 INFORMALIDADE DA CIDADE DE JUAZEIRINHO SOB A PERSPECTIVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>60</b>
<b>4.1 Precariedade das matrículas .....</b>	<b>74</b>
<b>4.2 Silêncio do acervo .....</b>	<b>79</b>
<b>5 CARTILHA CIDADÃ E EDUCATIVA: REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA CIDADE DE JUAZEIRINHO .....</b>	<b>88</b>
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>97</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>101</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Este estudo foi desenvolvido como pré-requisito para a obtenção do título de mestre em História pelo Programa de Pós-Graduação em História da Universidade de Caxias do Sul (UCS), cuja linha de pesquisa é Fontes e Acervos na Pesquisa e Docência em História.

O objetivo geral desta pesquisa é demonstrar a importância da regularização imobiliária na cidade e como a informalidade impacta negativamente a região. Ela também objetiva, de forma específica, observar como a informalidade imobiliária foi se alastrando ao longo dos anos e impactando negativamente a região.

A importância do tema reside no fato de que é imprescindível regularizar os imóveis da cidade, a fim de que a sociedade juazeirinhense possa desfrutar de um espaço urbano adequado e sustentável com constante circulação de renda e de emprego.

A História vai além da transmissão de fatos passados. Ela é essencial para a formação de cidadãos conscientes e críticos. Ao compreender os eventos passados e as transformações sociais, políticas e econômicas que moldaram o mundo atual, desenvolvemos a capacidade de analisar e interpretar o presente de maneira mais profunda e informada.

A relação da historiografia e das cidades tem sido evidenciada nas últimas décadas. Segundo Pesavento (2007b), “os lugares de memória de uma cidade são também lugares de história. História e memória são, ambas, narrativas do passado [...]”. Assim, podemos compreender a necessidade da análise da História no contexto do espaço urbano, pois os lugares e acontecimentos importantes de uma cidade guardam tanto memórias pessoais e coletivas quanto a História documentada e estudada. Ambos são formas de contar e entender o que aconteceu no passado.

Devemos partir do pressuposto, durante a pesquisa, que há espaços de aprendizagem que vão além do universo da sala de aula, sendo o cartório, um desses lugares. Portanto, o Ensino de História vai além da narrativa dos fatos históricos ensinados para os alunos em fase escolar, pois o conhecimento

acerca dos direitos da cidadania e como exercer esses direitos pode ocorrer extramuros do espaço escolar.

A cidadania tem relevante papel na construção da sociedade democrática, tanto que Ribeiro (2004) diz que é importante introduzir nos jovens o conceito de cidadania, algo que se desenvolve por meio do conhecimento histórico. A cidadania está relacionada ao indivíduo como um agente ativo na criação de uma existência digna. Nesse sentido, Pinsky (2008 *apud* Mendes *et al.* 2019) afirma:

Ser cidadão é ter direito à vida, à liberdade, à propriedade, à igualdade perante a lei: é, em resumo, ter direitos civis. É também participar no destino da sociedade, votar, ser votado, ter direitos políticos. Os direitos civis e políticos não asseguram a democracia sem os direitos sociais, aqueles que garantem a participação do indivíduo na riqueza coletiva: o direito à educação, ao trabalho, ao salário justo, à saúde, a uma velhice tranquila. Exercer a cidadania plena é ter direitos civis, políticos e sociais. (Pinsky, 2008 *apud* Mendes *et al.*, 2019, s.p.).

Nesse cenário de inclusão social e fortalecimento da cidadania estão os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU). Eles visam promover o desenvolvimento sustentável em suas três dimensões – social, ambiental e econômica, o que requer atuações conjuntas das Organizações, Governos e, sobretudo, da Sociedade.

Quando analisamos os ODS, logo percebemos a relação com a cidadania, a exemplo da conquista de uma educação de qualidade (ODS 4), a redução das desigualdades (ODS 10), o fim da pobreza (ODS 1), a promoção do trabalho digno e o crescimento econômico (ODS 8), a conquista da paz, justiça e instituições sólidas (ODS 16), tudo no contexto do ODS 11, que aborda as cidades resilientes e sustentáveis.

Para atingir os objetivos deste trabalho, no tocante ao percurso metodológico, serão utilizadas fontes documentais como o acervo do cartório para análise da história da cidade, em que pese, geralmente, as fontes orais serem utilizadas como método de análise nessa seara.

Acerca da importância da fonte documental, cabe enfatizar que ela possibilita ampliar a compreensão e a contextualização histórica e sociocultural de um lugar. Nesse sentido, Cellard (2008, p. 295) indica:

[...] o documento escrito constitui uma fonte extremamente preciosa para todo pesquisador nas ciências sociais. Ele é, evidentemente, insubstituível em qualquer reconstituição referente a um passado relativamente distante, pois não é raro que ele represente a quase totalidade dos vestígios da atividade humana em determinadas épocas. Além disso, muito frequentemente, ele permanece como o único testemunho de atividades particulares ocorridas num passado recente.

Como método de pesquisa, esse trabalho se apoia na interdisciplinaridade, pois o tema transita entre o campo da História e do Direito. Assim, a análise documental é utilizada juntamente com as experiências vivenciadas dentro do cartório, tendo como fonte de pesquisa os próprios documentos da Serventia Extrajudicial desde sua criação, em 1959, até os dias atuais, como falaremos no capítulo 2.

Além disso, estamos diante de uma pesquisa qualitativa, tendo em vista que foca no alcance potencial das questões que são analisadas, com caráter documental e bibliográfico acerca do assunto, com procedimento metodológico dedutivo. Ao longo do trabalho será feita uma análise geral do tema história da cidade e informalidade imobiliária juazeirinhense com base em artigos científicos, livros e sites.

A disciplina de História guarda estreita relação com a função notarial e registral, sobretudo no que diz respeito à necessidade de consulta diária do acervo do cartório, onde podemos encontrar a história do imóvel e descobrir sua origem, através da cadeia de dominialidade (a quem pertenceu, a fim de sabermos se quem transmitiu tinha poder sobre o bem para dispor dele). A própria dominialidade guarda relação com a história (arquivo da serventia). O trio História - Direito Notarial e Registral - Direito Civil requer a interdisciplinaridade para que se realize o estudo do tema.

Desta forma, além de trabalhar com direito civil e direito notarial, o registrador precisa ficar em constante contato com o arquivo da serventia (a história narrada naqueles livros, por outros registradores). O primeiro desafio costuma ser compreender a letra, tendo em vista que, em sua maior parte, os livros são manuscritos; depois, compreender a sistematização da época, pois muitas vezes se utilizava a genealogia para explicar a quem pertencia o imóvel.

A posteriori, com a entrada em vigor da Lei 6.015/73, foi estabelecido que cada imóvel receberia um número próprio de matrícula, circunstância que o direito denominou princípio da unicidade da matrícula (cada imóvel tem um único número de matrícula). Essa lei permitiu uma melhoria na sistematização dos imóveis, trazendo uma especialização objetiva pormenorizada no aspecto descritivo do imóvel (cada imóvel tem seu próprio número de matrícula, o imóvel rural necessita de planta com anotação de responsabilidade técnica do profissional que a elaborou e anuência dos confrontantes dos imóveis lindeiros, para delimitar a propriedade com maior margem de segurança) e especialização subjetiva, isto é, qualificação detalhada como Cadastro de Pessoa Física (CPF), Registro Geral (RG), regime de casamento e data do casamento.

Ainda que esteja em vigor desde 1973, algumas dessas mudanças não foram implementadas com observância as alterações dessa lei, o que posteriormente resultou num acervo complexo para se compreender. Esse fato colaborou para a informalidade da cidade e a prolixidade em lidar com a história dos imóveis.

A análise do direito de propriedade envolve uma gama de institutos, de forma que se torna inviável sua análise sem a metodologia da interdisciplinaridade. Assim, toda vez que se solicita uma certidão do imóvel no cartório, é necessário fazer um levantamento da história daquele imóvel. Além disso, ao se solicitar uma resolução de um problema no cartório, é preciso que o requerente conte os acontecimentos e, após ouvir o usuário ou verificar os documentos que ele porta, o responsável deve fazer a verificação da narrativa do arquivo acerca do bem, para finalmente propor uma solução.

A interdisciplinaridade é inerente à atividade registral, tanto que Loureiro (2021, p. 61) afirma que é necessário o conhecimento diversificado de todos os ramos do saber, como pode ser visto a seguir:

A redação dos atos e negócios jurídicos, que podem ser dos mais variados e intrincados, bem como a qualificação registral, requerem profundos conhecimentos sobre todos os ramos do direito privado, bem como de direitos tributário, urbanístico, ambiental, dentre outros. Esta característica os coloca em uma posição diferenciada em relação aos demais particulares em colaboração com a Administração.

Quanto à relação da atividade com a história, o regresso ao passado é essencial a todo instante no dia a dia do cartório. É intrínseco ao ofício do

registrador e do tabelião analisar o precedente e o histórico da propriedade, requisitos essenciais para se transferir o imóvel, tanto que na matrícula do imóvel consta a “Procedência” dele, isto é, seu registro anterior.

Importa ressaltar que a relação entre a História e o Direito se estreita mais ainda, no cotidiano do registrador, no momento em que ele se depara com uma folha em branco, de modo que o usuário porta um documento onde há mais informações que no arquivo. Nesse instante, é preciso utilizar de todos os meios investigativos, tais como ouvir os envolvidos, ouvir a funcionária mais antiga do cartório, ouvir o oficial de Justiça da cidade, que pode ser considerado uma espécie de “arquivo vivo” e, depois, voltar no tempo do arquivo para apurar os fatos, a fim de verificar a cadeia de transferência do imóvel.

Embora a função registral se detenha mais ao ramo do Direito, ela guarda estreita relação com a História, o que nos permite reconhecer que o contexto social e histórico do local é essencial para o exercício da função, desde um simples reconhecimento de firma (declaração do tabelião que confirma a assinatura de determinada pessoa em um documento), uma notificação extrajudicial (intimação feita pelo registrador acerca de um documento ao interessado), um protesto (ato de tornar alguém devedor por ausência de pagamento), anuências de confrontantes, para uma retificação de área, uma usucapião (aquisição originária de um imóvel) etc.

Certa vez, foi solicitada uma notificação extrajudicial de um Banco contra um devedor que os responsáveis pelo cartório só conseguiram encontrar pelo sobrenome, pois a família, na região, localizava-se num determinado Sítio. Na região, é comum que famílias sejam encontradas na zona rural pelo seu sobrenome, pois os nomes das propriedades geralmente recebem como denominação o sobrenome da família.

Ao perceber essa circunstância, o nome do Cartório também foi alterado para Abrantes Sátiro, em respeito aos costumes da região. Assim, as pessoas poderão saber que, no cartório, trabalha um membro dos Abrantes ou dos Sátiros, famílias das cidades de Patos e Sousa, localizadas no interior do Estado.

É essencial que quem trabalhe no cartório se aproxime e conheça a comunidade, seja para apresentar uma solução para o problema posto, seja pela necessidade de preencher um registro em branco, ou mesmo para fazer uma

simples notificação. Com efeito, quanto mais se souber acerca da população, provavelmente mais rápida e segura será a realização do serviço.

A finalidade principal dessa dissertação visa conscientizar à população acerca da importância de se escriturar e registrar a aquisição do imóvel no Cartório, para diminuir a informalidade imobiliária da cidade e conferir segurança jurídica às relações de transferência imobiliárias, posto que isso repercutirá em várias esferas da sociedade juazeirinhense.

A formalidade imobiliária da região é essencial para manutenção financeira do cartório, bem como para a circulação de dinheiro na região. Onde há formalidade, há também segurança jurídica que, por conseguinte, atrai investimento. Não há como trabalhar com escritura de compra e venda de imóveis, se não há imóveis formalizados na região. Portanto, importa incutir na mentalidade da população local os benefícios da regulação fundiária e urbana. Por isso, o produto final desta pesquisa será uma cartilha informativa sobre a importância de regularizar imóveis a ser entregue nas escolas, na prefeitura, no fórum e disponível no cartório, como forma de educar a população sobre noções de cidadania e reforçar o elo dela com a formalização imobiliária.

O serviço entregue pelo cartório é segurança jurídica, sobretudo, nas relações de transferências imobiliárias ou mesmo mobiliárias, como nas transferências de carros em Documento Único de Transferência (DUT) ou até mesmo empréstimos em que o próprio imóvel ou semovente (animal) é dado como garantia a Instituição Financeira. Esse serviço só pode ser entregue por meio da formalização de direitos.

Loureiro (2021, p. 56) fala sobre a segurança jurídica inerente ao serviço registral: “os estudos dos historiadores e os bens arqueológicos que servem de memória da vida de nossos ancestrais mostram que desde os tempos mais remotos a segurança era uma preocupação diuturna dos seres humanos”. Loureiro (2021, p. 58) ainda afirma que:

No Museu do Louvre, em Paris, encontram-se expostos antigos contratos de compra e venda e de arrendamento de imóveis nos vales férteis do Nilo, com descrição dos bens e identificação das partes, a fim de evitar conflitos sobre suas localizações e confrontações, sobretudo em virtude das inundações anuais.

Esse fato demonstra que, desde os primórdios, a função notarial foi utilizada para conferir segurança entre as relações de aquisição de bens ou empréstimo de objetos. Além disso, os documentos elaborados pelo cartório colaboram na prevenção de litígios sociais. Por isso, o tabelião e o registrador usufruem de fé pública, dotando as relações jurídicas com intervenção deles de certeza, estabilidade e autenticidade.

Bacellar (2008, p. 38) discorre a respeito da importância dos arquivos do cartório:

Os livros de notas dos tabeliães são preciosos para a análise da sociedade e da economia do passado. Ali se encontram registros de negócios os mais diversos: escrituras de compra de terras, imóveis urbanos e cativos; escrituras de criação de sociedades e de estabelecimento de negócios comerciais; registro de procurações, de cartas de alforrias de escravos, de emancipação de filhos, de contratos de casamento, de nascimento, de casamento e de óbito. A multiplicidade de atos é notável, a riqueza de informação também. No período colonial, todos os registros eram feitos em tabeliães únicos, mas, a partir do século XIX, começaram a surgir cartórios especializados, resultando nos atuais de Notas, de Registro de Imóveis.

Portanto, há um reconhecimento mútuo entre registradores e historiadores acerca da necessidade de utilização da interdisciplinaridade para enriquecer a pesquisa, tendo em vista que o tabelião e o registrador também contam a história da vida das pessoas, por meio dos arquivos e registros de imóveis. Ademais, a interdisciplinaridade é um mecanismo de sensibilização do registrador e do tabelião, responsáveis por registrarem a narrativa sensível sobre a experiência social das pessoas envolvidas nos registros.

O grande desafio da pesquisa dessa dissertação está em analisar o acervo de forma neutra, pois a função notarial requer neutralidade, no sentido de se abster de se inclinar por quaisquer dos usuários do serviço. Vale lembrar que uma das funções do registrador e do tabelião é o exercício do aconselhamento e assessoria jurídica das partes.

Todavia, isso não quer dizer que essa neutralidade seja constante na atividade registral, sobretudo ao exercer a função de historiador, ao analisar o acervo. Segundo Rela e Armiliato (2015, s.p.), “a História não é neutra e sim uma construção por meio de interpretações e posicionamentos dos fatos”.

A atividade notarial se diferencia da atividade registral, pois na primeira existe uma discricionariedade (liberdade de atuação) nos limites da lei, podendo

o notário extrair a vontade negocial das partes, enquanto que o registrador de imóveis fica mais engessado e adstrito a examinar o que pode ingressar no fôlio real (registro imobiliário ou nos livros de Registro de Imóveis). Para Kümpel (2013, s.p.):

O notário extrai a vontade negocial das partes, reduzindo-a a termo, instrumentalizando-a e autenticando-a, para que possa valer para o futuro, e pode fazer tudo o que a lei não proíbe (princípio da autonomia privada dos usuários), enquanto o registrador, destinatário dos atos praticados pelos notários, examina a validade destes, para que possa atribuir a publicidade erga omnes e os efeitos deles esperado. E submete-se ao bloqueio de legitimação, ou seja, só faz o que a lei autoriza (princípio da legalidade).

É possível perceber que ambas as atividades fazem parte do mesmo ramo, porém se diferem. Isso porque a própria Lei de Cartórios (Lei 8.935/94, art. 5º, inc. I ao VII) traz categorias diferentes para a atividade, tratando de especializar o ramo em sete categorias: I - tabeliães de notas; II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; III - tabeliães de protesto de títulos; IV - oficiais de registro de imóveis; V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas; VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas e VII - oficiais de registro de distribuição (Brasil, 1994).

Importa dizer que os registradores e tabeliães não são funcionários públicos, não ocupam cargo público, não recebem salários ou remunerações no sentido jurídico do termo. Seus serviços são remunerados mediante taxas que os usuários pagam ao solicitar uma demanda. Assim, a remuneração recebida por esses profissionais não é o valor integral cobrado, pois somente os emolumentos (um dos valores cobrados no boleto) lhe são repassados, sendo os demais valores embutidos nas taxas pertencentes às demais instituições, por exemplo, Ministério Público, Prefeitura e Tribunal de Justiça.

No que concerne à fonte de pesquisa utilizada na presente dissertação, ou seja, os livros e documentos arquivados no Cartório e na Prefeitura, assim como os documentos que as partes portam e trazem ao cartório, Sá-Silva, Almeida e Guindani (2009, p. 2) salientam que:

O uso de documentos em pesquisa deve ser apreciado e valorizado. A riqueza de informações que deles podemos extrair e resgatar justifica o seu uso em várias áreas das Ciências

Humanas e Sociais porque possibilita ampliar o entendimento de objetos cuja compreensão necessita de contextualização histórica e sociocultural. Por exemplo, na reconstrução de uma história vivida.

Ao ser citado por Sá-Silva, Almeida e Guindani (2009), Cellard (2008) ressalta a importância do documento escrito, sendo fonte preciosa para o pesquisador, pois não pode ser substituído nas reconstituições de um passado distante, de forma que ele é a representação dos vestígios de atividades humanas, e continua sendo o único testemunho de um passado recente.

No caso da atividade registral, o documento é tão importante que, sem ele, o próprio cartório não existe. Segundo Cellard (2008), citado por Sá-Silva, Almeida e Guindani (2009), a essência da atividade registral é o documento, sendo que para a análise do acervo, é preciso recorrer a investigação dos documentos com frequência. Esse detalhamento na análise é redobrado quando o registrador se depara com documentos em branco. Além da pesquisa documental, a interdisciplinaridade será bastante utilizada, porque o direito estará sempre entrelaçado com a abordagem histórica da cidade.

Nesse sentido, é importante fornecermos alguns conceitos de direito civil, como proprietário e posseiro, por exemplo, e de direito notarial e registral, por exemplo, matrícula, registro e averbação, além de outros que serão mencionados e conceituados, em tempo oportuno, durante a pesquisa.

Assim, proprietário é aquele que consta como dono na matrícula do imóvel. É normal o usuário chegar no cartório com um simples recibo de compra e venda, sem ter escriturado ou registrado o imóvel em seu nome, denominando-se dono, mas na verdade ele tem a posse somente (Brasil, 2002).

Possuidor, nos termos do art. 1.196 do Código Civil, “é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 2002). Matrícula é o “assento que antecede o registro, pelo qual individualiza o imóvel, servindo de base para as inscrições de todas as mutações jurídico-reais relativas ao bem matriculado”. O registro é o “assento pelo qual se opera a transmissão do imóvel” e averbação é o “assento assessorio que modifica o teor do registro”, conforme as palavras de Loureiro (2021, p. 717).

Em complemento a isso, a compreensão do modo de vida da população, suas crenças, o panorama social, econômico, geográfico e histórico costumam

ser fundamentais na oferta de soluções jurídicas e mediadoras para a população local.

É preciso ressaltar que não buscaremos, neste trabalho, elaborar uma denúncia acerca da situação da cidade ou do cartório, mas tornar pública a importância de se formalizar as aquisições imobiliárias.

A títulos ilustrativos e corriqueiros, veremos a situação de um agricultor que detém a posse de um imóvel rural por longos anos, porém não tem a propriedade rural em seu nome. Agora, precisa se aposentar, mas não consegue comprovar vínculo com a terra, dificultando a concessão de sua aposentadoria. Semelhante dificuldade encontrará o agricultor que necessita fazer um empréstimo a juros menores e deseja utilizar a própria propriedade como garantia, mas não leva a escritura do imóvel no nome dele ao Banco.

Em resumo, ambos poderão comprovar que são agricultores (requisito essencial para as duas benesses), todavia não conseguirão usufruir do benefício de ser agricultor, por não ser titular da propriedade, ou seja, não conseguir provar vínculo dominial com imóvel, para conseguir o benefício perante o Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) ou oferecer como garantia ao Banco.

A informalidade imobiliária como venda de imóvel mediante recibo é recorrente na localidade e, embora pareça mais econômica, ao final, custará mais cara. Nesse sentido, se fizermos uma análise sobre um comprador que comparece ao cartório para escriturar um imóvel comprado há anos e afirma ao tabelião que o proprietário faleceu, chegaremos à conclusão de que a demora em escriturar terá reflexos financeiros negativos, porque o comprador terá de esperar o inventário, para depois formalizar a antiga compra. Isso refletirá na tributação dobrada que recairá nas duas transferências: a primeira diz respeito ao Imposto de Transmissão Causa *Mortis* e Doação (ITCD) e a segunda se refere ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além da necessidade de realização de duas escrituras (inventário e compra), e dois registros (do inventário e da compra).

Conforme dados fornecidos pelo Setor de Infraestrutura da cidade de Juazeirinho, em seus cadastros administrativos, por meio do Secretário competente da pasta Infraestrutura, documentos arquivados pela Administração Pública da cidade e acessado em 23 de novembro de 2023 (Juazeirinho, 2023), existem no município 7.531 imóveis, sendo 453 em construção e 724 imóveis de

uso ocasional, como chácaras ou casas de lazer de final de semana. Já nos registros dos Livros do Cartório da cidade, só existem aproximadamente 2.000 (duas) mil matrículas. Aqui, vale fazer uma observação, desde a Lei 6015/73, conhecida como lei de Registro Públicos, cada imóvel deverá ter uma matrícula (Brasil, 1973). Assim, Juazeirinho conta com menos de 26% dos seus imóveis registrados nos livros de direito da serventia.

Esses dados corroboram com as estatísticas nacionais de informalidade imobiliária dos municípios brasileiros, o que revela que Juazeirinho, tal como o restante do país, necessita implementar uma política fundiária que concretize um meio ambiente urbano e rural saudável, resiliente e autossustentável.

O município conta com 66 anos de emancipação política, decorrente da Lei 1.747 de 25 de julho de 1957, segundo o site do município de Juazeirinho (Juazeirinho, 2023). Antes, a cidade era distrito do município de Soledade, que fica a 20 km de Juazeirinho. Em breve, a cidade passará por sua primeira Regularização Urbana para Pessoas de Baixa Renda (REURB), ocasião em que serão entregues vários títulos de propriedade à população residente no Conjunto Habitacional Emergência, numa parceria da Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP) e o Cartório de Imóveis da Cidade.

O Cartório de Imóveis deve informar à população sobre a importância de se levar as negociações imobiliárias efetuadas, comumente, por simples recibo à escrituração, trazendo segurança jurídica às negociações pactuadas entre as partes.

Antes de tratarmos de alguns casos práticos que refletirão os desafios enfrentados por um registrador de Imóveis de uma cidade pequena, torna-se imprescindível abordarmos algumas características da atividade notarial e registral, a fim de tornar a compreensão do tema simples e ainda mais acessível ao leitor.

Primeiramente, ressaltamos que o tabelião e o oficial de registro são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro, conforme estabelece o art. 3º da Lei 8.935/94 (Brasil, 1994). Essa atividade é delegada aos particulares pelo Poder Público, através de aprovação em concurso público de provas e de títulos, nos termos do art. 236 da Constituição Federal (Brasil, 1988).

A função exercida pelos delegatários do serviço extrajudicial tem por finalidade garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos nos termos do art. 1º da Lei 8935/94. Por isso, vem crescendo o campo de atuação do extrajudicial e a desjudicialização é a prova disso.

A História contada nos Livros de Direito do Cartório é a fonte para as resoluções demandadas diariamente pelos usuários. Desde já, ressaltamos que a memória da comunidade também é utilizada, principalmente, quando nos deparamos com folhas em branco.

Com o uso das fontes e a partir de uma narrativa sobre a análise do acervo da serventia extrajudicial (cartório), defenderemos a importância de eliminar a informalidade imobiliária das pequenas cidades, inculcando os benefícios individuais e sociais de se ter um imóvel regularizado.

Bacellar (2008) resume a nossa vivência com o arquivo imobiliário da Comarca de Juazeirinho, ao dizer que a prática da pesquisa, dia após dia, é o melhor caminho para o aprendizado. Cotidianamente, deparamo-nos com relações jurídicas passadas que não foram colocadas nos livros de direitos da Serventia (estão em branco), o que nos obriga a buscar outras fontes de informação, para completar essas lacunas, porque não há nada no livro referente àquela matrícula.

No segundo capítulo dessa dissertação, serão abordados aspectos gerais da Cidade de Juazeirinho, como aspectos históricos, geográficos, sociais, econômicos e o início do cartório de Imóveis da Comarca.

No terceiro capítulo, trataremos da origem e da transformação dos Cartórios ao longo dos anos para o exercício da cidadania, ocasião em que será traçado um panorama histórico dos primeiros registros rupestres na Paraíba, em Ingá, passando por breves relatos do período clássico, medieval e renascentista. Retornando ao Brasil, serão feitas menções ao período colonial (ordenações do Reino), republicano (marcada pela Lei de Terras) - primeiras legislações registras - até chegar a atual Constituição Federal, quando os cartórios passaram por uma significativa reforma.

Já no quarto capítulo, será desenvolvida a questão da informalidade da cidade de Juazeirinho sob a perspectiva do registro de imóveis, a exemplo das ruas sem saídas, das casas geminadas, das transferências imobiliárias pelo

recibo, baseadas na confiança e na proximidade entre os habitantes da localidade. Toda essa narrativa será contada com a consciência de que a própria informalidade revela muito da Cidade por si só.

Em razão da essencialidade do tema que se relaciona com os direitos da cidadania, por intermédio da regularização de propriedade, foi elaborada uma cartilha, que será apresentada no quinto capítulo, com o fim prático de popularizar conceitos e institutos, por vezes, desconhecidos da população, a exemplo da usucapião, propriedade, posse, inventário. De maneira didática e acessível, evidenciaremos a importância da regularização das propriedades, para que se exerça em plenitude o acesso aos vários benefícios decorrentes da regularização dos imóveis na cidade.

A interdisciplinaridade busca ampliar a compreensão de um tema ao integrar diferentes áreas do conhecimento, promovendo uma visão mais completa e rica acerca de um assunto. Essa abordagem estimula habilidades de pensamento crítico, colaboração e solução de problemas do cotidiano.

Por fim, serão expostas as considerações finais, ocasião em que pretendemos deixar uma contribuição para o ensino da história da cidade sob a perspectiva do arquivo do cartório de imóveis, na certeza de que outros estudos sobre a região devem ser realizados, pois há muito o que se contar sobre esse povo, essa memória e essa região.

## 2 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O MUNICÍPIO DE JUAZEIRINHO/PB

Neste capítulo, registraremos informações sobre o município de Juazeirinho/PB, levando em consideração aspectos históricos, geográficos, culturais e econômicos. Tais conhecimentos se fazem necessários, a julgar que esta pesquisa se efetivou com base em dados extraídos no cartório que se localiza na área urbana, o Cartório Abrantes Sátiro (a fachada do cartório pode ser vista na Ilustração 1, disponível abaixo). Assim, procuramos dar visibilidade para o seguinte problema de pesquisa: qual a importância da regularização imobiliária na cidade de Juazeirinho e quais os impactos positivos disso na economia local?

**Ilustração 1 - Fachada do Cartório Abrantes Sátiro**

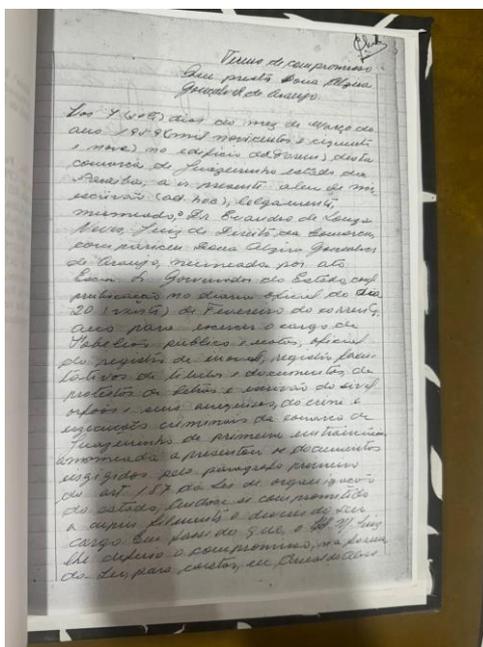


Fonte: acervo da autora (2024)

Lago (2022) garante que, no Brasil, desde 1864, é possível transmitir o domínio de bens imóveis em atos entre vivos. No âmbito constitucional, a primeira Constituição brasileira a tratar dos serviços registrais foi a Constituição de 1937.

Quanto ao início da história do Cartório de Imóveis que atualmente recebe o nome de Cartório Abrantes Sátiro, cabe mencionar que, inicialmente, recebeu a denominação de Antônio Joaquim, tendo ocorrido em 7 (sete) de março de 1959, no Edifício do Fórum da Comarca de Juazeirinho, a assinatura do termo de compromisso da primeira titular da serventia, Alzira Gonçalves Araújo, ocasião em que assume a função de tabeliã de notas, registradora de imóveis, de títulos e documentos, protesto e civil das pessoas naturais, conferida por ato do Governador do Estado, publicado no Diário Oficial em 20 (vinte) de Fevereiro de 1959, conforme Ilustração 2.

### Ilustração 2 - Termo de Compromisso da Primeira Titular da Serventia



Fonte: acervo da Fórum Judicial da Comarca (2024)

Inicialmente, a delegatária prestava os serviços extrajudiciais dentro do fórum judicial da Comarca, até que, por determinação judicial, a primeira registradora da cidade levou o acervo para instalações próprias. A Ilustração 3 contém fotos dos registros da abertura do segundo Livro de Escrituras do Cartório e do Primeiro Livro de Registro.

### Ilustração 3 - Primeiro livro, datado de 1944



Fonte: acervo do cartório (2024)

Aqui, observamos que, embora o termo de compromisso de exercício da função tenha ocorrido em 1959, o primeiro livro data de 1944, com a abertura dele assinada pela própria registradora, indicando que, desde o início, ela já era responsável pela serventia.

No acervo do Fórum Judicial também localizamos a Lei de Criação do Município de Juazeirinho - Lei de nº 1.747, de 25 de Julho de 1957 - chamado à época de Joaseirinho<sup>1</sup>. Na Ilustração 4, podemos ver registros dessa Lei que dá origem ao município de Juazeirinho que, inicialmente, era uma Vila ou Distrito de Soledade, descrito com os seguintes limites:

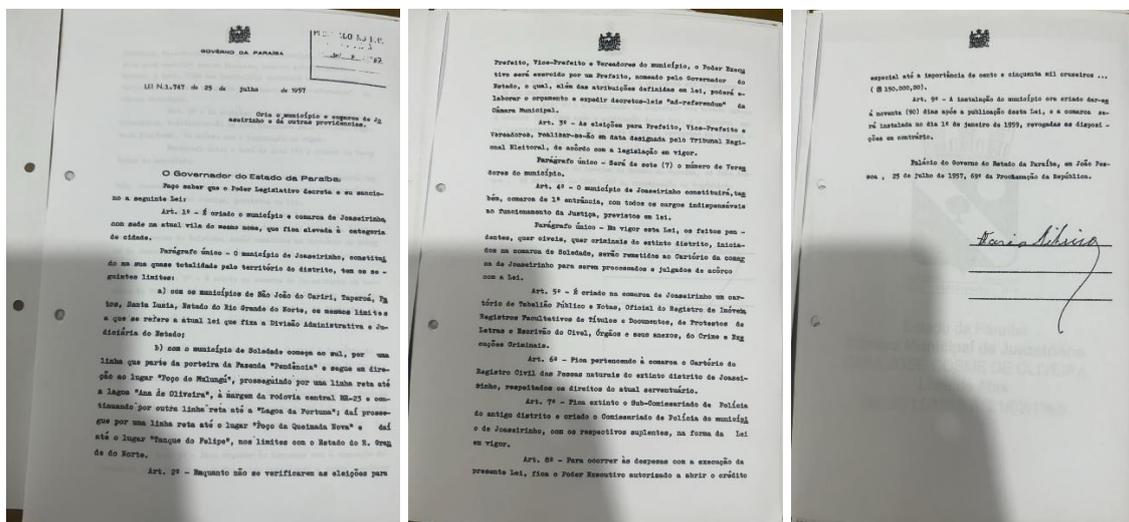
- a) com os municípios de São João do Cariri, Taperoa, Patos, Santa Luzia, Estado do Rio Grande do Norte, os mesmos limites a que se refere a atual lei que fixa a Divisão Administrativa e Judiciária do Estado;
- b) com o município de Soledade começa ao sul, por uma linha que parte da porteira da Fazenda "Pendência" e segue em direção ao lugar "Poço do Mulungú", prosseguindo por uma linha reta até a lagoa "Ana de Oliveira", à margem da rodovia Central BR-23 • continuando por outra linha reta até a "Lagoa da Fortuna"; daí prossegue que por uma linha reta até o lugar "Poço

<sup>1</sup> Acerca do termo Joaseirinho, optamos por manter a grafia original.

da Queimada Nova" e daí até o lugar "Tanque do Felipe", nos limites com o Estado do R. Grande do Norte (Paraíba, 1957, s.p.).

Conforme podemos perceber nas descrições dos limites do município dadas pela Lei e reproduzidas no trecho acima, as confrontações eram rudimentares e não era feita menção ao tamanho do território. Esse detalhe também pode ser observado em outras matrículas da época, tornando compreensível a técnica utilizada no período quando da análise sistêmica com outros documentos. Mais tarde, esse fato traria diversas consequências negativas, como demonstraremos ao longo da dissertação.

#### Ilustração 4 - Lei de Criação do Município e Comarca de Juazeirinho



Fonte: acervo do Fórum da Comarca de Juazeirinho (2024)

No artigo 5º da referida Lei, conseguimos localizar uma menção a criação do Cartório do Tabelião Público e Notas, Oficial do Registro de Imóveis, Registros Facultativos de Títulos e Documentos, de Protestos e Letras e Escrivão do Cível, órgãos e seus anexos, do Crime e suas Execuções Criminais. No artigo 6º, também há menção ao Registro Civil das Pessoas Naturais do extinto distrito de Joazeirinho, respeitados os direitos do atual serventuário.

Por esse motivo, as pessoas mais velhas diziam que seus pais tinham registrado os nascimentos dos filhos e das filhas com a primeira titular do

Registro de Imóveis da Comarca. Ainda hoje é possível localizar alguns desses assentos de nascimentos em antigos registros da serventia.

## **2.1 Aspectos históricos de Juazeirinho**

Silva (2012), que escreveu o seu Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) abordando o espaço comercial em Juazeirinho/PB, declara que a cidade de Juazeirinho é relativamente jovem, pois a sua fundação ocorreu no início do século XX. A história da cidade está associada com a passagem dos tropeiros e almocreves, isto é, trabalhadores responsáveis por enviar e trazer mercadorias de Campina Grande aos lugares que ainda não contavam com a passagem do trem.

Vale salientar que os tropeiros e almocreves visavam objetivos capitalistas, já que praticavam o comércio nos pontos que o referido transporte ainda não contemplava. Desse modo, Silva (2012) ressalta que o comércio e o deslocamento das pessoas dependiam do uso de animais, o que gerava a necessidade de paradas para que eles descansassem. Com efeito, alguns locais eram sempre escolhidos, de acordo com os benefícios que ofereciam, tais como: água para dar aos animais e para banhá-los, assim como plantas que oferecessem abrigo, a fim de descansarem.

Nesse sentido, Rietveld (2009), padre e memorialista que escreveu sobre a história da cidade e da Igreja de Juazeirinho no seu Livro “O Verde do Juazeiro: catolicismo em Juazeirinho e o norte do Cariri-PB”, cita a árvore juazeiro como um fator de escolha para o pouso, no território onde hoje está localizada a cidade de Juazeirinho. Vale observar que, ao passo que Campina Grande se desenvolvia economicamente, outros lugares iam surgindo, devido à passagem dos viajantes que objetivavam levar e trazer mercadorias de áreas distantes.

Conforme Diniz (2009), as vias terrestres se responsabilizaram pelo povoamento no interior do Nordeste, porque dispunham de características propícias para esse fim, sobretudo, características geográficas, como a predominância do clima semiárido e a escassez de rios perenes. As estradas também foram as principais formas de comunicação entre as áreas distantes. Devido à simplicidade dos meios de transporte disponíveis na época, os animais

eram o meio mais prático para chegar ao sertão, embora essa ação fosse considerada cansativa.

Nesse contexto, era possível encontrar a Fazenda Joazeiro. Propriedade do senhor Henrique Ferreira Barros, o local era conhecido pela prática de agropecuária, com destaque para a criação de bovinos, caprinos e ovinos, além do cultivo de milho, feijão e algodão, gerando, desse modo, um excedente que precisava ser comercializado. A feira mais próxima onde era possível comercializar esses produtos ocorria em Soledade, localizada a 24 km de distância, o que inviabilizava a entrega dos produtos, considerando a precariedade dos transportes da época. Em consequência, Henrique Ferreira Barros e José Felismino da Costa Nogueira, proprietário da fazenda Aroeiras e comerciante de gêneros alimentícios e produtos farmacêuticos, idealizaram uma feira na propriedade do primeiro. Um fator decisivo na decisão do local foi o fato de que esse espaço contava com água, além de ser cortado pela estrada que os tropeiros passavam (Amorim; Barros, 1996).

A primeira feira livre de Juazeirinho aconteceu no dia 4 de novembro de 1913, em uma terça-feira. A escolha do referido dia se justifica uma vez que as cidades circunvizinhas não realizavam as suas feiras no dia da semana escolhido. Tal evento prosperou rapidamente, tornando-se um ponto de parada muito frequentado pelos tropeiros e, logo após, transformando-se em um importante ponto comercial de gado, algodão e gêneros alimentícios. Esse fato contribuiu muito para o surgimento da Vila Joazeiro, distrito de Soledade.

De acordo com Rietveld (2009), pautando-se em Almeida (1968), o fator que mais contribuiu para a criação da feira foi a construção da estrada que liga Campina Grande a Patos. Por questões políticas, essa estrada passou por Soledade e, depois, pela Vila Joazeiro. Ela serviu para afastar os cangaceiros que dominavam várias áreas, dando condições para que as pessoas que fugiam da seca se fixassem nesta área. Outro ganho foi a possibilidade de adquirirem produtos mais próximos do que em Soledade, tornando, assim, a feira da Vila Joazeiro ponto de repouso para os tropeiros e abrigo para os almocreves, no percurso que ligava Campina Grande ao Sertão.

Sobre os tropeiros, Rietveld (2009) caracterizou-os como pequenos produtores, visto que o principal produto transportado pelos moradores desta região era o algodão. No entanto, as viagens aconteciam no momento em que

eles não estavam trabalhando na roça, sobretudo, no período das estiagens cíclicas (característica marcante das áreas semiáridas, em alguns anos, as estiagens têm duração mais curta e, em outros, a duração é maior).

A vida na Vila Joazeiro era muito simples. As mulheres desempenhavam um importante papel na confecção de utensílios indispensáveis para o cotidiano. Como a população não contava com profissionais da área da saúde para atendê-la, o conhecimento popular era empregado na cura das enfermidades daquela época, principalmente, através de plantas medicinais (Rietveld, 2009). Nesse sentido, destacamos a atuação das parteiras e o seu trabalho de assistência às mulheres durante o parto, ou seja, no nascimento de seus filhos. As parteiras foram responsáveis por elevar os índices de natalidade da localidade.

Silva (2012) reafirma que na Vila Joazeiro não havia comércio representativo, com exceção da feira livre. Esse local não deve ser visto apenas como um ponto comercial, mas como um ponto de socialização e de sistematização de informações. Essa função existia por causa das grandes distâncias em que residiam os moradores e, principalmente, devido às deficiências dos meios de transporte e de telecomunicações.

Com o fortalecimento da feira da Vila Joazeiro, os seus moradores buscaram complementar a sua vida cotidiana. A partir disso, gradativamente, a localidade experimentou progressos decisivos para a futura emancipação política, como a realização da primeira missa e o início da construção da igreja matriz, em 1914; a compra do primeiro ônibus, em 1918, que fazia a linha entre Joazeiro e Campina Grande; a chegada do telégrafo, em 1920; a presença dos primeiros professores; e o lançamento do primeiro jornal, em 1931. Essas ações contribuíram para que o povoado atingisse a sua autonomia política, por meio da Lei nº 1.747, de 25 de julho de 1957 (Melo, 1983). Na Ilustração 5, podemos ver uma foto atual da Cidade de Juazeirinho, disponibilizada no site da prefeitura, em 2023.

### Ilustração 5 - Cidade de Juazeirinho



Fonte: Prefeitura de Juazeirinho (2023)

Rietveld (2009) cita três modernizações que foram decisivas para o cenário juazeirinhense: o trem para transporte de passageiros e cargas, em 1956, a energia elétrica, em 1964, e o asfalto, em 1968. O autor afirma que essas inovações contribuíram profundamente com o cotidiano dos moradores e marcaram a inserção desse espaço no mundo global, proporcionando transformações consideráveis, nas referidas épocas.

Com a sua emancipação política, Juazeirinho experimentava uma nova fase, pautada no desejo de seus representantes de povoar o município recém-criado. Em decorrência desse sentimento, são doados terrenos para a construção de casas e realizadas duas construções para abrigar os principais comerciantes da época, os feirantes. Assim, em 1952 foi construído o Mercado Público e, em 1989, a Central de Abastecimento (CEASA). O Mercado Público está localizado no bairro Centro, sendo considerado um local de oferecimento de lazer, que costuma ser palco de encenações da Paixão de Cristo e festas noturnas, formaturas e carnavais, além de ter sido o ponto onde funcionou o cinema, que posteriormente foi transferido para um estabelecimento próprio.

Silva (2012) ressalta que estes eventos foram saindo gradativamente do Mercado Público à proporção que a cidade foi ganhando outras edificações para lazer, como as casas de festas e o Clube Municipal. Atualmente, o Mercado Público oferece serviços de bares e venda de carnes, sendo que a terça-feira e os finais de semana são os dias de maior movimento. Já nos boxes que se encontram na parte externa são oferecidos serviços de cabelereiro, bares,

bancas de jogo do bicho, consertadores de relógios, açougues e mercearias. A CEASA, endossa Silva (2012), foi utilizada para eventos sociais, como cultos religiosos e festas juninas das escolas. Contudo, na atualidade, vem servindo apenas para a comercialização de verduras, legumes e frutas.

Neste cenário, por fim, os estabelecimentos comerciais surgiram gradativamente, sendo instalados bodegas, redes comerciais e mercadinhos, além de pequenos comércios. Assim, Juazeirinho, sendo uma cidade pequena e uma das principais da microrregião do Seridó Oriental Paraibano, contém, em suas formas comerciais, um mosaico de diferentes ramos, tamanhos e tempos distintos, que a identifica e destaca em relação às demais cidades.

Existem divergências quanto à origem do topônimo Seridó. Segundo o folclorista e historiador Luís da Câmara Cascudo (Cascudo *apud* Medeiros Filho, 2023), vem do linguajar dos tapuias transcrito como “ceri-toh” que quer dizer “pouca folhagem e pouca sombra”, em referência as características da região. Logo, o termo está regionalmente associado às condições climáticas adversas, como a fragilidade do sistema de abastecimento hídrico.

### Ilustração 6 - Rotina da cidade



Fonte: acervo da autora (2024)

## 2.2 Aspectos geográficos de Juazeirinho

Silva (2012) indica que a cidade de Juazeirinho se encontra localizada na unidade geomorfológica paraibana da Superfície da Borborema. Seu clima é do tipo semiárido (Bsh) quente e seco, com chuvas de verão. Já o bioma é do tipo Caatinga, com solos predominantes rasos e pedregosos (Rodriguez, 2002). O seu sistema hidrográfico pertence à bacia do rio Taperoá, sendo formado pelos riachos Juazeiro, Salgadinho e Seridozinho, assim como pelos açudes localizados no Distrito da Barra e nas comunidades rurais da Escurinha e Mucutú.

No que concerne ao seu relevo, destacam-se a serra do Borges (porção sul) e a serra das Carneiras (porção oeste, limite com o município do Junco do Seridó), além das serras da Gruta e do Urubu. Em complemento, salientamos que o município também se destaca na extração mineral, sendo descobertas, nas fazendas Seridozinho (1938) e Pedras Pretas (1942), jazidas de columbita-tantalita, cassiterita, caulim, berilo e espodumênio (Melo, 1983), tornando-o conhecido pela empresa de caulim, localizada no distrito da Barra.

Juazeirinho está situado na mesorregião da Borborema e na microrregião do Seridó Oriental Paraibano, limitando-se ao nordeste com Seridó; a leste com Soledade; ao sul com Gurjão; ao sudoeste com Santo André; a oeste com Assunção e a noroeste com Tenório. Sua área territorial é de 467,52 km<sup>2</sup> (Prefeitura de Juazeirinho, s.d.). A ilustração a seguir apresenta a localização do referido município (Ilustração 7).

### **Ilustração 7 - Município de Juazeirinho**



Fonte: Google Imagem (s.d.)

Silva (2012) reforça que apesar de não haver uma divisão oficial para a área urbana de Juazeirinho, popularmente, a cidade é composta por nove bairros: Centro, Alto dos Medeiros, Bela Vista, Conjunto Arnaldo Lafaiete, Conjunto Buriti, Conjunto Pedro Pascoal, Frei Damião, Inácia Diniz (Piabão) e Salgado. Todavia, no site da Wikipédia, a enciclopédia livre, encontramos a seguinte composição: Alto dos Medeiros, Arnaldo Lafayette, Bela Vista, Conjunto Governador Burity, Centro, Conjunto Pitutão, Frei Damião, Inácia Emidia Diniz (Piabão), Pedro Pascoal, Chico Soares, Salgado, Novo Horizonte, Sítio Alto Grande, localizado perto da entrada do Mendonça e Fidélis. Além disso, conta com dois distritos: Ipueiras e Barra. Por sua vez, Rietveld (2009) pontua que sua área rural é formada por 69 sítios.

De acordo com os dados coletados no Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2022, a sua população chegou a 17.007 pessoas, o que representa um aumento de 1,38% em comparação com o Censo de 2010 (IBGE, 2022).

Rietveld (2009) sublinha que a população de Juazeirinho sobrevive da agricultura, empregos públicos municipais e estaduais e da aposentadoria de idosos. Por esse motivo, o município não apresenta progresso significativo de grandes comércios e indústrias, embora seja populoso e usufrua da BR-230 como a sua principal via de acesso.

Campina Grande e Patos são as cidades-polos mais próximas de Juazeirinho. Os dois municípios contribuem para o oferecimento de alguns

serviços que as pequenas cidades circunvizinhas não dispõem, tais como: serviços associados à área da saúde e da educação e serviços prestados por instituições jurídicas e bancárias. Junco do Seridó, Santo André e Tenório compõem a Comarca de Juazeirinho.

Embora Silva (2012) admite que a distância entre os dois municípios e Juazeirinho sejam equivalentes, o fluxo de pessoas que se desloca para Patos é menor do que para Campina Grande. Cabe destacar que, diariamente, dezenas de transportes alternativos transportam pessoas de Juazeirinho para Campina Grande. Alguns motoristas chegam a realizar duas viagens por dia, a fim de atender a grande demanda de passageiros, o que demonstra a força e a atração que os serviços campinenses oferecem.

No entanto, os transportes para o Sertão são quase inexistentes. Silva (2012) aponta que antes havia um tráfego considerável de pessoas se deslocando para Santa Luzia/PB, devido à procura de serviços oferecidos pelo Posto de Previdência Social Federal (PPSF) lá disponibilizado. Contudo, esse cenário tem mudado, porque Juazeirinho passou a dispor de previdência municipal, de modo que não há mais a necessidade de deslocamento para tal cidade, principalmente, de servidores públicos municipais. Em geral, o percurso para as cidades sertanejas é realizado através de linhas de ônibus.

Por fim, salientamos que apesar da origem de Juazeirinho estar associada ao comércio, suas atividades econômicas são escassas. Por isso, assim como as demais cidades, também mantém relação com os centros urbanos. Silva (2012) corrobora, comentando que a carência de produtos e serviços do município contribui para que ele se integre à rede urbana contemporânea, que necessita de fluxos intensos para manter a economia global.

### **2.3 Aspectos sociais, culturais e econômicos de Juazeirinho**

De acordo com os dados coletados no Censo do IBGE de 2022 (IBGE, 2022), a população de Juazeirinho conta com 17.007 mil habitantes. O município apresenta uma densidade demográfica de 35,83 habitantes por quilômetro

quadrado, sendo que a população é formada, em sua maioria, por adolescentes de 15 a 19 anos.

O salário médio mensal dos trabalhadores formais em 2021 era de R\$1,7 salários-mínimos. Se compararmos a média do salário dos trabalhadores formais do município com os outros 5570 municípios do país, o município fica na 3962<sup>o</sup> posição. Já a nível estadual, se compararmos com os outros 223 municípios, o município fica em 100<sup>o</sup> lugar.

Quanto aos dados econômicos, em consulta realizada às informações disponíveis no site do IBGE, o Produto Interno Bruto (PIB) per capita do município era de R\$ 10.370,38 (IBGE, 2022). Em comparação com os outros 223 municípios do estado, ficava na posição 104<sup>o</sup> e entre os 5570 municípios do país, ficava na posição 4508<sup>o</sup>. Já o percentual de receitas externas em 2015 era de 93,9%, o que o colocava na posição 128<sup>o</sup> entre os 223 municípios do estado e na 1187<sup>o</sup> de 5570 municípios do país. Em 2017, o total de receitas realizadas foi de R\$ 39.901,01 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 36.885,86 (x1000). Isso deixa o município nas posições 40<sup>o</sup> e 41<sup>o</sup> entre os 223 municípios do estado e na 2375<sup>o</sup> e 2293<sup>o</sup> entre os 5570 municípios do país.

A taxa de mortalidade infantil média na cidade, segundo o IBGE (2022), é de 21,43 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 0,7 para cada 1.000 habitantes. Comparado com os demais municípios do estado, fica nas posições 49<sup>o</sup> de 223 e 132<sup>o</sup> de 223, respectivamente. Quando comparado a todos os municípios do Brasil, essas posições são de 833<sup>o</sup> de 5570 e 2889<sup>o</sup> de 5570, respectivamente.

No que tange ao meio ambiente, o município apresenta 57,6% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 79,3% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 2,3% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 25<sup>o</sup> de 223, 179<sup>o</sup> de 223 e 122<sup>o</sup> de 223, respectivamente. Já quando comparado a outros municípios do Brasil, sua posição é 1920<sup>o</sup> de 5570, 2452<sup>o</sup> de 5570 e 4014<sup>o</sup> de 5570, respectivamente (IBGE, 2022).

Pereira, Souza e Silva (2019) constataram, em pesquisa de campo, que as formas de trabalho mais comuns na cidade se relacionam à economia mineradora, e existe muita produção industrial de “cerâmicas”. A influência da

pecuária é a maior da área. Em relação ao solo, com a bovinocultura sendo a atividade predominante, a vegetação xerófila, por exemplo, cactos, palmas e maniçobas são suportes alimentícios para os animais durante os períodos de maior seca, tal como pode ser visto na ilustração disponível a seguir (Ilustração 8):

### **Ilustração 8 - Vegetação que serve de alimento para os animais**



Fonte: Pereira, Souza e Silva (2017)

Culturalmente, o ápice das celebrações de Juazeirinho acontece no mês de junho, quando é celebrado o São João. Essa festividade é um verdadeiro misto de elementos culturais e religiosos, que ressoam com a tradição da cidade. O dia 24 de junho é marcado como a data oficial da celebração, coincidindo com o nascimento do venerado São João.

Durante esses festejos, podemos contemplar uma gama vibrante de tradições, desde as tradicionais fogueiras até as coreografias animadas das quadrilhas. As ruas são enfeitadas com bandeirinhas coloridas, enquanto são tocadas músicas em ritmo de forró. As comidas típicas, derivadas do milho, como a pamonha e a canjica, além das bebidas tradicionais, completam a festa junina. Na Ilustração 9, podemos contemplar os preparativos para a festa.

### Ilustração 9 - Preparativos para a maior festa de ano



Fonte: acervo da autora (2024)

Outro importante símbolo da cidade é o pé de Juá. Pesquisadores da Universidade Federal da Paraíba (UFPB) desenvolveram uma espécie de pó extraído das folhas que possui efeitos fitoterápicos. Segundo a pesquisa realizada por eles, “na forma de extrato, feito com água, o pó pode ser usado para o tratamento de gastrite, gripe, febre, contusões, má digestão e ferimentos. A secagem e obtenção do pó é uma forma de conservação” (UFPB, 2020). Essa planta tão importante é símbolo da cidade, visto que recebeu esse nome devido a grande quantidade de árvores dessa espécie. Inclusive, a árvore é utilizada no pórtico da cidade, como podemos ver na Ilustração 10.

### Ilustração 10 - Símbolo do Juá no pórtico da cidade



Fonte: acervo da autora (2024)

Gomes (2023) revela que para atrair turistas, a cidade uniu a tradicional festa de São João com o forte símbolo encontrado na cidade, o Juá, e, assim, celebram o “São Juá” e a Festa “Juá Capri”, pois o evento, que dura quase o mês inteiro, é voltado à caprinocultura, que se refere à criação e o estudo das cabras, como é explicado no trecho a seguir:

De acordo com o secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo, Izael dos Santos, a caprinocultura, se destaca como uma atividade importante, impulsionando a geração de empregos e renda. “O leite de cabra é utilizado na produção de derivados, como queijos e iogurtes, sendo reconhecido pela sua qualidade e sabor”, declarou. Atualmente, os produtores rurais produzem 3.600 litros de leite de cabra por mês, mas a meta da gestão municipal é aumentar para 10 mil litros (Gomes, 2023, online).

No ano de 2023, a festa ocorreu da seguinte forma:

São 21 dias de festa, que conta com uma programação diversificada: ilha do forró, festival de quadrilhas, artesanato, atrações culturais de artistas locais, casamento comunitário e 28 barracas de empreendedores locais que aquecem o comércio local, ajudando 26 famílias direta e indiretamente. A decoração deste ano será na arte da xilogravura, buscando representar um pouco da história e cultura da cidade (Gomes, 2023, online).

Gomes (2023) garante que Juazeirinho tem a capacidade e a intenção de investir no turismo arqueológico, pois na cidade foram encontradas pinturas rupestres, que representam a forma de comunicação pré-histórica, tal como abordaremos um pouco mais no próximo capítulo, pois foi considerada forma de registros.

Assim, Juazeirinho possui características próprias no tocante aos aspectos históricos, geográficos e sociais, culturais e econômicos, como abordamos neste capítulo.

A cidade é caracterizada por uma forte influência familiar ao longo de sua história política. Em 2024, o conhecido evento "São Juá" (ver Ilustração 11) prestou homenagem a alguns membros da câmara municipal e aos chefes do executivo, reconhecendo suas obras e contribuições significativas durante seus mandatos, conforme pode ser visto nas Ilustrações 12 e 13.

#### **Ilustração 11 - Entrada do evento São Juá de 2024**



Fonte: acervo da autora (2024)

**Ilustração 12 - Homenagem aos membros da câmara municipal e chefes do executivo que se destacaram ao longo da história da cidade**



Fonte: acervo da autora (2024)

**Ilustração 13 - Mural realizado em homenagem aos membros da câmara municipal e chefes do executivo que se destacaram ao longo da história da cidade**



Fonte: acervo da autora (2024)

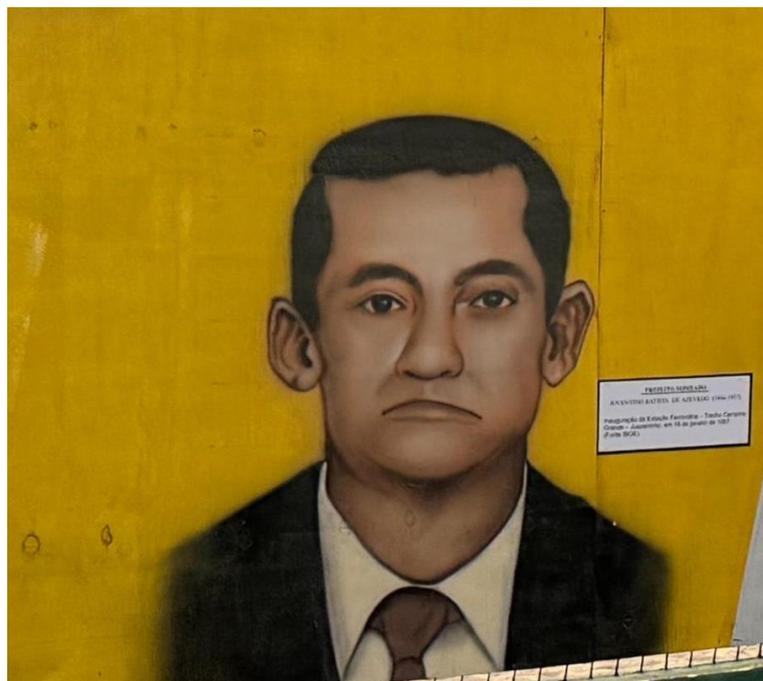
Para demonstrar a importância que os políticos exerceram na história da cidade, foram mencionados, durante a festividade junina, alguns dos principais feitos realizados pelos seus líderes. Um dos nomes mencionados foi o do senhor Joventino Batista de Azevedo, que foi prefeito nomeado à época da emancipação política, de 1944 a 1957 (ver Ilustração 14), tendo sido responsável por inaugurar a estação ferroviária (trecho Campina Grande – Juazeirinho), evento que contou com a presença do ex-presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira:

E em 16 de janeiro de 1957, chegou pela primeira vez um trem à cidade de Juazeirinho. “O ato inaugural contou com a presença do Presidente da República Juscelino Kubitschek de Oliveira, do Ministro da Viação Lúcio Meira, do General Nelson de Melo, chefe da Casa Militar e outras autoridades federais, estaduais e municipais”. Presente no dia da inauguração do serviço de trem, um cronista registrou o que viu. Ele encontrava-se no trem que partiu de Campina Grande, que “apitou para o povo sair da linha, e partir bufando, com aquele bufo característico dos trens do Nordeste, para chegar, um pouco antes das 15 horas, debaixo de foguetões, vivas e música à estação terminal que é Juazeirinho”. Ao estourar dos foguetões, o povo saltava freneticamente, e segundo ainda o referido cronista, “via-se a alegria estampada em cada rosto, e o entusiasmo saindo de cada peito. Estava em parte salvo o Cariri. O trem chegou”. O entusiasmo demonstrado em relação ao trem inaugural foi percebido pelo cronista, não só na estação ferroviária de Juazeirinho, mas por todo o trajeto. “O trem foi saudado na medida em que passava; nas fazendas a beira dos caminhos, pessoas erguiam os braços ou ‘faziam das mãos bandeiras’ todos o saudavam. Isso porque por onde passa esse trem passa a esperança” (Silva, 2011, p. 68).

Na época, isso foi considerado um grande avanço, pois a cidade de Juazeirinho foi conectada à principal cidade da região da Borborema, Campina Grande. Esses trens desempenharam um papel crucial, sendo utilizados para o transporte de água, alimentos e para a manutenção regular da cidade.

O cronista Cristino Pimentel, que se encontrava no trem inaugural entre as cidades de Campina Grande e Juazeirinho, no ano de 1957, ao observar a animação do povo de Juazeirinho, naquele dia do trem inaugural diz que “[...] houve música, e vivas ao gringo (referência a Cristiano Lauritzen), a quem se devia aquela iniciativa” (Silva, 2011, p. 54).

### Ilustração 14 - Homenagem feita no São Juá 2024 ao prefeito nomeado Joventino Batista de Azevedo



Fonte: acervo da autora (2024)

De 1959 a 1962, o primeiro prefeito eleito foi Severino Pascoal de Oliveira (Wikipedia, s.d.), que foi homenageado, no ano de 2024, pela criação do Mercado Público de Juazeirinho (ver Ilustração 15). Lima Neto (2014, p.1) destacou a importância desse prefeito para a cidade:

Protagonista da política local por várias décadas e o responsável pela consolidação da construção de Juazeirinho. Ele construiu e idealizou diversos projetos, como o mercado público, posto médico, apoiou e municipalizou a Banda de Música São José, construiu diversas escolas na zona rural e urbana, mostrando que o futuro do nosso município tem seu alicerce na educação. Assim, Severino Marinheiro montou a estrutura que faltava para Juazeirinho se tornar um município completo.

**Ilustração 15 - Homenagem a Severino Pascoal de Oliveira (Severino Marinheiro), no São Juá 2024**



Fonte: acervo da autora (2024)

Outro homenageado foi o ex-prefeito Inácio de Farias Gurjão, que governou a cidade de 1963 a 1968 (ver Ilustração 16). O principal marco de sua gestão foi a pavimentação das principais ruas da cidade, com destaque para o trabalho do senhor Cícero Francisco de Souza e seu filho Josué (*in memoriam*), que atuaram como pedreiros responsáveis pelos primeiros calçamentos. Durante seu mandato, a cidade viu a chegada da energia elétrica, em 1964, a pavimentação asfáltica da BR-230, em 1968, e o início da construção do prédio da Prefeitura Municipal (acervo da Prefeitura, 2024).

### Ilustração 16 - Prefeito Inácio de Farias Gurjão



Fonte: acervo da autora (2024)

Januário Cordeiro de Azevedo, que esteve à frente da prefeitura em mandatos entre 1973-1977 e 1983-1988 também recebeu a sua homenagem (ver Ilustração 17). De acordo com os registros disponíveis no acervo da prefeitura, ele ficou conhecido pelas seguintes ações: inaugurou o Colégio Severino Marinheiro; trouxe o Movimento Brasileiro de Alfabetização (MOBRAL); inaugurou o Ginásio Municipal Severino Marinheiro, em 1973; promoveu a limpeza e manutenção de açudes do município; construiu a Rodoviária Municipal (antes existia apenas um abrigo, semelhante a uma tenda); construiu escolas na zona rural; seguiu com o projeto de pavimentação de ruas; construiu as primeiras redes de esgotos e eletricidade pública, com equipe própria da Prefeitura.

### Ilustração 17 - Prefeito homenageado Januário Cordeiro de Azevedo



Fonte: acervo da autora (2024)

Francisco Antônio da Nóbrega, pertencente à família influente na região, com mandatos entre 1978-1982 e 1993-1996, foi homenageado (ver Ilustração 18), porque trouxe as seguintes contribuições para a cidade de Juazeirinho: organizou a coleta pública de lixo, o que ficou marcado na história com o carro puxado pelo famoso Boi da Maravilha; construiu o Clube Municipal, pintando-o de azul (cor de sua preferência), o que se estendeu a todos os prédios públicos, rendendo-lhe, assim, a alcunha de Chico Azul; em parceria com o Governo do Estado e SEBRAE/PB, lançou o livro série - Diagnósticos Socioeconômicos de Juazeirinho; trouxe cursos e capacitações para definir estratégias para o melhoramento da infraestrutura, saneamento básico, educação e despesas municipais; criou o Departamento de Cultura ligado à Secretaria de Educação. Além disso, na sua gestão, ganharam destaque o esporte e as Campanhas de Vacinação.

### Ilustração 18 - Homenagem no São Juá 2024 ao prefeito Francisco Antônio da Nóbrega



Fonte: acervo da autora (2024)

O vice-prefeito Genival Matias de Oliveira também recebeu homenagem no evento (ver Ilustração 19). Segundo o acervo da Prefeitura (2024, s.p.):

Dr. Genival Matias de Oliveira, ocupou o cargo de vice-prefeito do município entre 2001 e 2004. Primeiro e, até hoje, único cidadão de Juazeirinho a se tomar Juiz Federal, que saiu de sua cidade no lombo de um burro para estudar. Tomou-se um renomado Juiz Federal, onde em 1984 assumiu a 1ª Vara da Justiça no estado do Pernambuco Dr. Genival Matias de Oliveira, bacharel em Direito Universidade Federal da Paraíba (UFPB), foi Juiz Federal dos estados da Paraíba, Piauí, Alagoas, Rio Grande do Norte e Pernambuco, onde chegou a ser membro do Tribunal Regional Eleitoral (TRE). Foi Promotor de Justiça de diversas Comarcas e advogou com maestria durante décadas. Foi professor do curso de Direito da UNIPÊ e mais tarde, liderou incontestavelmente a oposição política de Juazeirinho, se candidatando 6 vezes a prefeito contra o grupo político da época. Com inteligência acima da média, tratava a todos de igual para

igual, deu luz e vez a muitos políticos, que em seus palanques vencerem eleições e entraram para a Câmara de Vereadores. Sempre falava a frase: “quanto mais grande o anel, mais burro é o doutor”, referindo-se a necessária humildade daqueles que adquiriram conhecimento e que nunca devem esquecer suas origens. O povo tinha confiança nele, tanto a elite quanto a classe mais humilde, deixando muitos ensinamentos, dentre eles, o de que a boa política se faz em cima do palanque e trabalhando continuamente pelo povo e sempre devemos lutar e buscar a realização dos nossos sonhos. Era um líder nato. Faleceu em 26 de dezembro de 2006.

### **Ilustração 19 - Homenagem ao Genival Matias de Oliveira, conhecido como a “maior força política de Juazeirinho”**



Fonte: acervo da autora (2024)

Por fim, o último homenageado do São Juá 2024 foi o deputado Genival Matias de Oliveira Filho, filho do ex-vice-prefeito Genival Matias de Oliveira. Embora ele seja o único homenageado que não foi prefeito e/ou vice-prefeito da cidade, sua contribuição para o progresso de Juazeirinho é de grande relevância.

Segundo o acervo da Prefeitura (2024), ele foi empresário dos setores de mineração e construção civil e herdou a vocação política de seu pai. Foi eleito Deputado Estadual em 2014, com 15.027 votos, e reeleito em 2018, com 26.777 votos. Conhecido como Genivalzinho em sua cidade natal, sempre participou ativamente das campanhas políticas, ganhando muitos amigos e aliados. Como Presidente Estadual do Partido Avante e articulador político do Governo Estadual, ele atuou na Assembleia Legislativa, contribuindo significativamente para o desenvolvimento de diversos municípios, especialmente Juazeirinho.

Genival Matias se destacou por várias realizações em parceria com o Governo do Estado, incluindo a reforma e ampliação da ECIT Deputado Genival Matias; a manutenção da Barragem do Mucuitu; a construção de casas populares e redes de água e esgoto no Conjunto Pitutão e a perfuração de poços artesianos na zona rural. Além disso, ele promoveu a construção de vias asfaltadas; adquiriu veículos para o município e facilitou a instalação de órgãos estaduais, como a Casa da Cidadania e a 127ª CIRETRAN. Foi defensor da construção de malhas asfálticas que conectam Juazeirinho a Tenório e Santo André, e conseguiu a reabertura da agência do Banco do Brasil, em Juazeirinho. Genival faleceu em 19 de julho de 2020, sendo sepultado em Juazeirinho, com a presença de diversas autoridades estaduais, familiares, amigos e admiradores.

### **3 ORIGEM E TRANSFORMAÇÃO DOS CARTÓRIOS AO LONGO DOS ANOS PARA O EXERCÍCIO DA CIDADANIA NO BRASIL**

A hominização é conhecida por ser um período caracterizado pela ausência de documentos escritos. Contudo, ao longo dos tempos, foram descobertas pinturas rupestres, isto é, registros deixados nas paredes das cavernas. Essas pinturas expressavam as vontades e as atividades dos povos daquela época, como a pesca e a caça (Siqueira; Siqueira, 2000). Essas descobertas ressaltam que, mesmo antes do registro por meio de palavras, as sociedades sempre encontraram formas de documentar suas experiências.

Na Paraíba, há diversos locais onde pinturas rupestres foram encontradas, totalizando mais de 500 sítios com essas manifestações artísticas. Entre os mais conhecidos estão os situados nas cidades de Ingá e Lajedo de Pai Mateus, sendo que o último foi cenário do filme "O Auto da Compadecida" (Albuquerque, 2022). As evidências na Paraíba sugerem que essas pinturas foram realizadas no final do século XVI. Em um primeiro momento, elas foram descobertas por Ambrósio Fernandes Brandão e Elias Herckmans e, posteriormente, foram observadas pelos padres capuchinhos franceses durante suas missões na região, especificamente no município de Barra de Santana.

Siqueira e Siqueira (2000) recordam que, historicamente, antes da introdução da demarcação por escrito, a delimitação dos territórios era realizada através de marcos naturais, como os rios e as montanhas. Entretanto, quando a escrita foi criada, ela passou a ser vista como uma nova maneira de registrar os territórios, principalmente pelos segmentos dominantes da sociedade. Assim, os autores reforçam que:

As primeiras sociedades tidas como civilizadas foram os egípcios, mesopotâmicos, fenícios, cretenses, hebreus e outros, os quais utilizavam-se da escrita para registrar sua história e atos jurídicos, sejam nos pergaminhos ou nas paredes dos palácios reais (Siqueira; Siqueira, 2000, p. 22).

Em outras palavras, podemos dizer que eles se utilizavam da escrita para guardar suas histórias e fazer registros de leis importantes. Em vez de usar papel, como fazemos hoje, eles escreviam em pergaminhos, que eram feitos de

pele de animais, ou até mesmo nos próprios palácios, como se fossem grandes livros, para todo mundo ver. Era assim que eles mantinham registro de tudo o que acontecia na vida deles.

Durante a Antiguidade Clássica, os gregos e os romanos aperfeiçoaram os métodos de registros. Os gregos usavam papiro e pergaminho para escrever obras literárias, filosóficas e científicas. Arquimedes e Aristóteles, por exemplo, produziram textos que foram copiados e preservados em bibliotecas como a de Alexandria. Os romanos, por sua vez, desenvolveram um sistema burocrático avançado, com registros detalhados de censos, decretos e transações legais, que eram mantidos em tabuinhas e pergaminhos (Silva, 2011).

Na Idade Média, os mosteiros europeus tornaram-se os principais centros de produção e preservação de registros escritos. Monges copistas se dedicavam a transcrever manuscritos, garantindo a transmissão de conhecimento através dos séculos. Os registros de terras e propriedades, conhecidos como “cartulários”, eram mantidos por igrejas e senhores feudais, documentando direitos e posses (Fontes, 2017).

O Renascimento trouxe consigo uma revolução na preservação e disseminação do conhecimento, impulsionada pela invenção da prensa de Gutenberg, no século XV. Essa inovação permitiu a produção em massa de livros e documentos, facilitando o acesso à informação e à padronização de registros.

Durante os séculos XVI e XVII, o sistema de registro no Brasil era precário e descentralizado. Os registros eram realizados principalmente por autoridades eclesiásticas, como párocos, que mantinham livros de batismos, casamentos e óbitos em suas paróquias. Esses registros eclesiásticos eram essenciais para a administração colonial, servindo como a única forma de documentação oficial de eventos vitais (Do Vale, 2021).

Em 1549, com a fundação do Governo-Geral e a criação da cidade de Salvador como a primeira capital do Brasil, foram estabelecidos os primeiros cargos administrativos formais, incluindo tabeliães e escrivães. Os tabeliães eram responsáveis por lavrar e autenticar escrituras públicas, contratos e outros documentos legais, marcando o início da formalização dos registros públicos no Brasil (Bezerra, s.d.).

Com a independência do Brasil, em 1822, houve uma necessidade crescente de organizar o sistema administrativo e jurídico do novo país. Em

1827, foi promulgada a primeira legislação específica sobre registros públicos no Brasil: a Lei de 1º de outubro de 1827, que regulava a atividade dos tabeliães, registradores e escrivães. Essa lei estabeleceu as bases para a organização dos cartórios de registros civis e de notas, embora sua implementação tenha sido lenta e desigual nas diferentes províncias do Brasil.

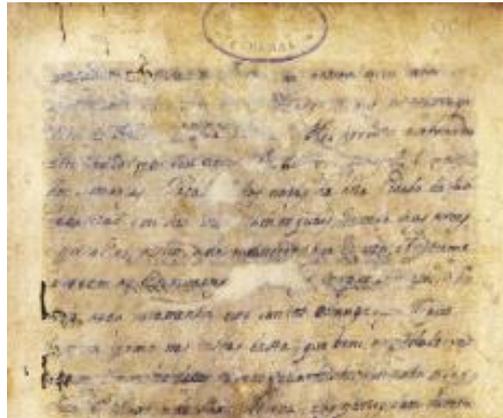
Um marco significativo na história dos cartórios no Brasil foi a instituição do Registro Civil das Pessoas Naturais. Em 1871, com a promulgação da Lei do Ventre Livre (Lei nº 2.040), foi determinado que os nascimentos e os óbitos de crianças libertas deveriam ser registrados. No entanto, foi com a Lei nº 1.829, de 9 de setembro de 1874, que se regulamentou o registro civil obrigatório de nascimentos, casamentos e óbitos para toda a população, substituindo gradualmente os registros paroquiais.

Com a Proclamação da República, em 1889, o Brasil passou por uma série de reformas administrativas que impactaram os cartórios de registros. A Constituição de 1891 trouxe mudanças significativas, incluindo a separação entre Igreja e Estado, o que transferiu oficialmente os registros civis para a responsabilidade do Estado. Foi durante a Primeira República (1889-1930) que se consolidou a estrutura dos cartórios como conhecemos hoje, com a regulamentação das atividades dos registradores e tabeliães e a criação de novas modalidades de registros, como o de imóveis e títulos e documentos.

Retornando ao panorama histórico, o Brasil, quando ainda era colônia, por meio das ordenações do Reino, realizava atos notariais e registrais (Costa, s.d.). Assim eram feitos os registros de terras, nascimentos, casamentos, óbitos, bem como autenticações de documentos e lavraturas de escrituras públicas.

O 1º Ofício de Notas marcou o início dos registros documentais no Brasil, sendo estabelecido em 1565, na cidade do Rio de Janeiro, com Pero da Costa nomeado como o primeiro tabelião do país (ver Ilustração 20). Naquela época, os registros eram feitos à mão, a partir do uso de penas e tintas, evidenciando a meticulosidade e a importância atribuída a esses documentos desde os primórdios da colonização.

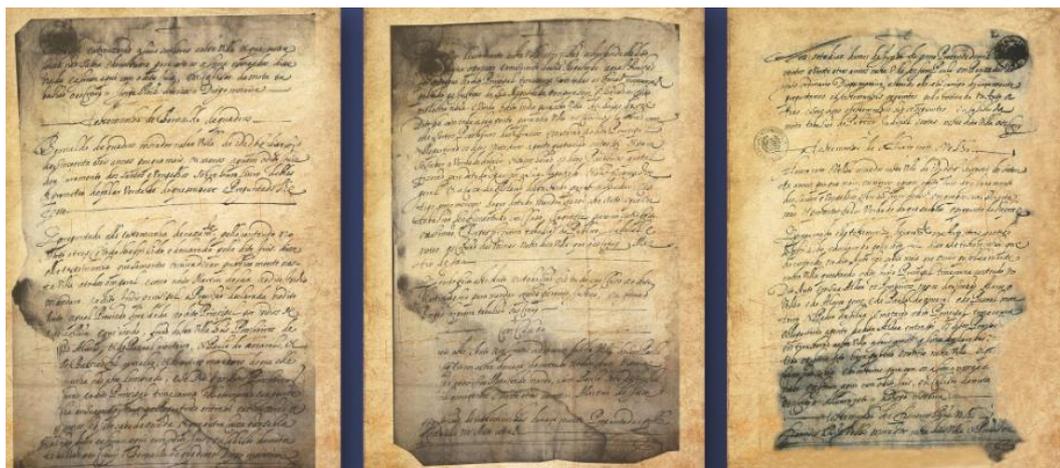
## Ilustração 20 - Provisão do Pero da Costa, constituído como primeiro tabelião no Brasil, Rio de Janeiro, 1565



Fonte: Bourroul (2015)

No estado de São Paulo, o registro mais antigo encontrado remonta ao ano de 1623 e documenta o trágico assassinato de um líder indígena. Esse registro histórico foi meticulosamente redigido por um tabelião da época, proporcionando um vislumbre das práticas documentais daquele período, tal como pode ser observado abaixo (Ilustração 21):

## Ilustração 21 - Primeiro registro de óbito de São Paulo, 1623



Fonte: Bourroul (2015)

Com a independência do Brasil, em 1822, o sistema português dos registros foi mantido, mas foi preciso fazer adaptações para a realidade em que

o país se encontrava naquele momento. Foram promulgadas leis que regulamentavam essas atividades, por exemplo, a Lei de Terras, datada de 1850, que teve como principal objetivo a regularização de terras no Brasil. Essa lei trouxe normas voltadas à aquisição, ao registro e à distribuição das propriedades rurais.

No tocante à regulamentação de terras, a lei citada acima versou acerca da obrigatoriedade do registro das propriedades rurais, para que os direitos sobre essas propriedades fossem reconhecidos legalmente. As terras devolutivas eram aquelas que não possuíam dono, como versou o art. 3º:

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei (Brasil, 1850).

As terras devolutas poderiam ser concedidas pelo governo aos particulares não apenas por compra, mas também por doação e concessão, com a condição de serem terras utilizadas, seguindo as condições estabelecidas na legislação da época.

Da mesma forma, a Lei nº 601 (Lei de Terras) estabeleceu os preços das terras devolutas, e levava em consideração os seguintes aspectos: localização, tamanho da propriedade e a qualidade do solo, como versa o art. 16:

Art. 16. As terras devolutas que se venderem ficarão sempre sujeitas aos onus seguintes:

§ 1º Ceder o terreno preciso para estradas publicas de uma povoação a outra, ou algum porto de embarque, salvo o direito de indemnização das bemfeitorias e do terreno occupado.

§ 2º Dar servidão gratuita aos vizinhos quando lhes for indispensavel para sahirem á uma estrada publica, povoação ou porto de embarque, e com indemnização quando lhes for proveitosa por incurtamento de um quarto ou mais de caminho.

§ 3º Consentir a tirada de aguas desaproveitadas e a passagem dellas, precedendo a indemnização das bemfeitorias e terreno occupado.

§ 4º Sujeitar ás disposições das Leis respectivas quaesquer minas que se descobrirem nas mesmas terras (Brasil, 1850)

Em suma, a Lei de Terras teve um impacto crucial na estruturação da posse de terras no Brasil, ao estabelecer normas para o sistema de propriedade fundiária. Contudo, sua implementação suscitou polêmicas, especialmente relacionadas à distribuição de terras pertencentes aos povos originários e às comunidades tradicionais.

Apesar dos avanços ao longo da história do país, foi somente no século XX, com a promulgação da Constituição de 1988, que os cartórios brasileiros passaram por uma significativa reforma. A Constituição estabeleceu que os serviços notariais e de registro seriam exercidos em caráter privado, porém, sob fiscalização do Poder Judiciário. Essa medida visa garantir eficiência, transparência e igualdade nos acessos aos serviços cartorários, como pode ser observado no art. 236 da referida Constituição:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses (Brasil, 1988).

Podemos considerar que essa medida também garante a cidadania que, como já citou Carvalho (2002), faz parte da construção do Estado e garante os direitos dos cidadãos, na esfera social. Entretanto, essa era a única regra vigente relacionada aos cartórios. Em 1994, a Lei nº 8.935, conhecida como Lei dos Cartórios, foi promulgada para estabelecer diretrizes sobre o artigo da Constituição acima mencionado, reconhecendo os cartórios como uma instituição.

Os cartórios estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário e dos órgãos competentes. Eles desempenham um papel fundamental na segurança jurídica do país, sendo responsáveis pelo registro e pela autenticação de diversos tipos de documentos, além de oferecerem serviços como reconhecimento de firmas e autenticação de cópias. Embora ainda enfrentem desafios em termos de modernização e digitalização, os cartórios brasileiros continuam a ser uma peça essencial no funcionamento do sistema jurídico e administrativo do país.

Os primeiros artigos mencionam que os serviços notariais e registrais são dotados de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Eles também informam que o tabelião deve ser um profissional do direito, munido de fé pública, tendo que prestar serviços de forma eficiente, com atendimento ao público de pelo menos seis horas, e o espaço físico do cartório deve ser de fácil acesso ao público. *In verbis*:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

§ 1º O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão.

§ 2º O atendimento ao público será, no mínimo, de seis horas diárias (Brasil, 1994)

No que se refere à publicidade dos registros, Siqueira e Siqueira (2000) distinguem entre publicidade necessária e desnecessária. A publicidade necessária diz respeito à disposição do registro como um elemento essencial do ato jurídico ou à sua oponibilidade a terceiros. Já a publicidade desnecessária ocorre quando o registro feito tem como finalidade apenas tornar pública a situação ou fato. Porém, a publicidade necessária se subdivide em constitutiva e declarativa, tal como os autores explicam:

a) Constitutiva: quando indispensável à formação de um direito, como na circunstância da transcrição do ato de compra e venda para a aquisição da propriedade imobiliária;

b) Declarativa: quando trata de atos ou fatos jurídicos, já perfeito, como por exemplo o registro das aquisições imobiliárias causa-mortis, em que a transcrição tem efeito apenas de publicidade e de disponibilidade do imóvel (Siqueira; Siqueira, 2000, p. 28).

Existem os seguintes tipos de registros: civil de pessoas naturais; civil de pessoas jurídicas; de título e documentos e de imóveis. A presente pesquisa foca no registro de imóveis, em razão de ser esse o foco de trabalho do cartório analisado.

Além da publicidade, Siqueira e Siqueira (2000, p. 28) versam acerca da responsabilidade, que entendem fazer referência à “capacidade adequada de entendimento ético-jurídico, que constitui pressuposto fundamental da punibilidade”. No mais, cabe ressaltar a previsão legal da Lei nº 10.406 de 2002, mais conhecida como Código Civil. No art. 186, a lei estabelece que qualquer pessoa que, de forma voluntária, negligente ou imprudente, violar o direito de outra pessoa e causar-lhe dano, inclusive dano moral, está agindo de forma ilícita e é passível de responsabilização civil. Isso significa que a pessoa prejudicada pode buscar reparação pelos danos sofridos através de ação judicial: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” (Brasil, 2002).

As características dos atuais serviços notariais e registrais estão previstas no art. 236 da Constituição Federal de 1988. Entre essas características, devemos destacar a natureza jurídica das responsabilidades, de forma a ser contratual ou extracontratual, bem como a característica da obrigação do dever funcional do tabelião (Siqueira; Siqueira, 2000). Os autores ainda expõem que, na maioria das vezes, a natureza jurídica é extracontratual, pois os tabeliães ocupam cargos públicos, que possuem constante fiscalização do Estado, e são detentores de fé pública. Além disso, os pesquisadores ainda afirmam:

Outro aspecto fundamental para a designação da obrigação extracontratual refere-se ao usuário dos serviços públicos delegados, pois este não é considerado como parte de uma relação contratual, ficando apenas os registradores, notários e seus empregados responsáveis pelo preenchimento ou elaboração de documentos exigidos, não existindo acordo prévio entre os serviços cartorários e o interessado na autenticidade,

segurança e eficácia dos atos jurídicos (Siqueira; Siqueira, 2000, p. 34).

Quer dizer que quando alguém utiliza os serviços de um cartório, não há um contrato formal entre essa pessoa e o cartório. Em vez disso, a responsabilidade recai sobre os registradores, notários e seus funcionários, que devem garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Isso significa que, embora os usuários confiem nesses serviços para a realização de documentos legais, não há um acordo prévio formal entre eles e o cartório para garantir esses aspectos.

Cabe ressaltar que o Supremo Tribunal Federal (STF) apreciou um Recurso Extraordinário (RE), que se refere a um recurso que lida com questões Constitucionais, ou seja, referentes à Constituição Federal. No RE de nº 842846, o STF entendeu que a responsabilidade civil por prejuízos causados por oficiais de registros dos cartórios é do Estado, como podemos ver no trecho a seguir:

**O Estado responde objetivamente** pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem danos a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa **sob pena de improbidade administrativa** (Daud, 2019, s.p.).

Com base no art. 22 da Lei de Cartórios, de 1994, que atribui a responsabilidade aos tabeliães, o STF interpretou que essa responsabilidade recai sobre o Estado:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso (Brasil, 1994).

Não podemos deixar de destacar a importância da ética e da responsabilidade com que os responsáveis pelos cartórios devem atuar diante da população, comprometendo-se e contribuindo para a cidadania. Segundo Carvalho (2002), os cidadãos plenos são aqueles que possuem direitos civis, políticos e sociais. É precisamente entre os direitos civis que se encontra o direito fundamental à propriedade, um conceito relevante para os cartórios de registro de imóveis, o que apenas enfatiza a importância do trabalho dos cartórios para a sociedade.

No tocante ao registro de imóveis, sabemos que ele desempenha um papel fundamental na segurança jurídica, na proteção dos direitos de propriedade, no exercício da cidadania, na facilitação das futuras transações imobiliárias, na proteção contra fraudes e no desenvolvimento econômico.

Podemos dizer que os cartórios estabelecem um importante papel para o Desenvolvimento Sustentável e a Agenda 2030 da ONU. Nesse sentido, o registro de imóveis está de acordo com o conceito do desenvolvimento sustentável, que consiste em ser capaz de “suprir as necessidades da geração atual, sem colocar em risco a capacidade de atender as gerações futuras” (ONU s.d., s.p.)<sup>2</sup>

Silva (2011) destaca a importância de promover a sustentabilidade em todas as esferas da vida urbana. Isso significa não apenas proteger o meio ambiente, mas também considerar questões sociais e econômicas. Nesse sentido, incluir o trabalho do registro de imóveis como parte desse esforço pode fortalecer o aspecto social da sustentabilidade. Ao garantir que as pessoas tenham acesso seguro e justo à propriedade, estamos contribuindo para a estabilidade e equidade nas comunidades, aspectos essenciais para um desenvolvimento sustentável.

Portanto, a sustentabilidade não é apenas uma questão de preservação ambiental, mas também um modo de pensar e agir que abrange preocupações ambientais, sociais e econômicas, para promover um futuro mais equilibrado e inclusivo para todos. A respeito desse assunto, Sen (2010, p. 52) sabiamente revela: “De fato, os debates sobre essas questões, que podem conduzir a importantes discussões políticas, podem ser parte do processo de participação democrática que caracteriza o desenvolvimento”.

A aplicação dos princípios de sustentabilidade e de medidas descritas na norma de cunho socioambiental é uma forma de construir um ambiente saudável

---

<sup>2</sup> Refere-se à Agenda 2030, isto é, um plano de ação global adotado pela Organização das Nações Unidas (ONU) em setembro de 2015, com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável. Ela estabelece 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas associadas. A Agenda 2030 visa alcançar um equilíbrio entre as três dimensões do desenvolvimento sustentável: a econômica, a social e a ambiental. Seu propósito é criar um mundo mais justo, próspero e sustentável, garantindo que ninguém seja deixado para trás. A implementação da Agenda 2030 requer a colaboração de governos, sociedade civil, setor privado e outras partes interessadas em todo o mundo.

inter e intrageracional. Além disso, destacamos, aqui, o Objetivo do Desenvolvimento Sustentável de nº 11. Ele se refere à “Cidades e Comunidades Sustentáveis” e pode se adequar ao registro de imóveis, pois tem como fulcro criar cidades onde as pessoas possam viver com qualidade de vida, segurança e oportunidades de desenvolvimento.

CORI-MG (2021, online) expõe que “os Cartórios de Registro de Imóveis são os maiores aliados para o cumprimento da décima primeira meta da Agenda 2030 da ONU”. Essa meta trata justamente de cidades e comunidades sustentáveis. Isso acontece pois é através da base de dados desses cartórios que os demais órgãos conseguem ter ciência da quantidade de registros feitos, visando a regularização de habitações inadequadas, bem como a contagem do número de pessoas desaparecidas em desastres, por exemplo.

A pandemia de Covid-19<sup>3</sup> mudou radicalmente a atividade notarial, sobretudo o tempo para se concretizar as transações jurídicas entre as partes que contam com uma plataforma digital exclusiva para práticas eletrônicas dos serviços notariais, conferindo celeridade imprescindível para impulsionar a competitividade e o progresso econômico no mercado.

Assim, conseguimos perceber uma oposição a liturgia dos cartórios que se representavam pela figura de uma pena encharcada de nanquim e dos grandes Livros de Registros, guardados e tutelados pelo registrador, que jamais podia disponibilizar a imagem do livro, a não ser por meio de certidão.

Hoje, o Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis (ONR), criado pela Lei Federal 13.465/2017 e cuja finalidade é implementar e operar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no país, cobra dos cartórios do Brasil a modernização do sistema com inserção das matrículas na plataforma, a fim de conferir ferramentas de consulta de imóveis e titularidade sobre eles.

No cartório de imóveis de Juazeirinho, observamos que essa ferramenta representa um salto em direção a melhoria na prestação dos serviços para a comunidade, contribui para a própria manutenção financeira da serventia, que

---

<sup>3</sup> Em 2020, o mundo foi acometido com o coronavírus, que obrigou as pessoas a se isolarem em suas residências, com saídas restritas e controladas para as ruas, a fim de evitar o contágio do vírus. Mais informações disponíveis em: <https://coronavirus.rs.gov.br/o-que-e#:~:text=%C3%89%20uma%20doen%C3%A7a%20causada%20pelo,se%20assemelha%20a%20uma%20coroa>. Acesso em: 23 jul. 2024.

conseguiu expandir seus serviços para além da cidade, cuja informalidade impacta negativamente na saúde econômica do cartório.

#### **4 INFORMALIDADE DA CIDADE DE JUAZEIRINHO SOB A PERSPECTIVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

O município de Juazeirinho segue o panorama nacional no critério informalidade imobiliária, pois “50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade, segundo o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, com dados de 2019” (Firpo, 2023, s.p.). Firpo (2023, s.p.) assinala que a irregularidade mais comum é a falta de escritura pública das aquisições imobiliárias “que atinge metade dos 60 milhões de domicílios urbanos no país”.

Para fins de compreensão deste estudo, devemos explicar que, por irregularidade imobiliária, entendemos imóveis que não têm registros nas matrículas constantes nos Livros do Cartório ou que possuem matrículas rudimentares, isto é, sem descrições perimetrais precisas ou observância das disposições legais estabelecidas no ordenamento jurídico brasileiro, a exemplo da Lei 6.01/73.

A informalidade de uma cidade pode ser percebida de várias maneiras, as ilustrações abaixo demonstram essa realidade no município que estamos estudando: a Ilustração 22 aborda uma rua sem saída na cidade, a Ilustração 23 exemplifica a questão das casas geminadas, a Ilustração 24 demonstra uma rua sem saída no centro da cidade e Ilustração 25 traz mais um exemplo de rua sem saída:

##### **Ilustração 22 - Rua sem saída na cidade**



Fonte: acervo da autora (2023)

##### **Ilustração 23 - Casas geminadas**



Fonte: acervo da autora (2023)

### **Ilustração 24 - Rua sem saída no centro da cidade**



Fonte: acervo da autora (2023)

### **Ilustração 25 - Aparente problema da rua sem saída**



Fonte: acervo da autora (2023)

Pesavento (2007a) conceitua e classifica a cidade sob a perspectiva material, social e sensível. Quanto ao conceito material de cidade, Pesavento (2007a) diz que a cidade, sob o ângulo do espaço criado pelo homem, é como sua obra ou artefato, de modo que pela materialidade das formas urbanas, conseguimos encontrar sua representação icônica preferencial, seja pela verticalidade das edificações, seja pelo perfil ou silhueta do espaço construído, seja, ainda, pela malha de artérias e vias que se entrecruzam em uma planta ou mapa.

No que toca ao conceito de cidade, na compreensão de sociabilidade, a autora assim dispõe:

A cidade é concentração populacional, tem um pulsar de vida e cumpre plenamente o sentido da noção do habitar, e essas características a tornam indissociavelmente ligada ao sentido do humano: cidade, lugar do homem; cidade, obra coletiva que é impensável no individual; cidade, moradia de muitos, a compor um tecido sempre renovado de relações sociais (Pesavento, 2007b, p. 27).

A estudiosa também fornece o conceito de cidade em sua dimensão espacial, mas visto por meio de um processo econômico-social preciso. Ela sugere que a cidade era o território onde as pessoas realizavam um processo de

produção do capital e onde elas produziam as relações capitalistas e, assim, por força da opção teórica, a cidade era compreendida na perspectiva de classes sociais de dominação/subordinação em curso. Em suma, a cidade era o cenário desse processo, em que se apresentava também a renovação da esfera estatal e das formas de ação política, no bojo de novos movimentos sociais urbanos.

Com efeito, sendo a cidade o espaço privilegiado de transformação econômico-social, surgiu uma perspectiva de história cultural da cidade nos anos 90. Pesavento (2007b) acredita que a mudança de paradigma ocorreu em decorrência da cidade não poder ser considerada só como um *locus* privilegiado, seja da realização da produção, seja da ação de novos atores sociais, mas, sobretudo, como um problema e um objeto de reflexão, a partir das representações sociais que produzem e que se objetivam em práticas sociais.

Logo, o resultado foi a construção de um saber interdisciplinar sobre a construção de uma história cultural de cidade, trabalhada sob a análise dos historiadores, geógrafos, sociólogos, economistas, urbanistas e antropólogos.

Ao olhar para a cidade sob a perspectiva cultural, devemos aceitar a ideia de que o ambiente urbano, pensado de forma adequada, ao que se espera de cidade sustentável, envolve vontade coletiva de toda uma comunidade, ciclo de vida da família, cultura, história, entre outros fatores (Brandão, 1984).

Nesse sentido, a oferta de moradia adequada entrelaça-se ao conceito de cidade sustentável que, por sua vez, liga-se aos aspectos socioculturais e econômicos que estão em constante dinamismo. Por isso, temos que observar as necessidades habitacionais a partir da ótica das condições culturais e da dimensão individual e familiar de cada beneficiário favorecido pela política pública habitacional.

Em outras palavras, Pesavento (2007a, s.p.) conceitua a cidade da seguinte maneira:

É sempre um lugar no tempo, na medida em que é um espaço com reconhecimento e significação estabelecidos na temporalidade; ela é também um momento no espaço, pois expõe um tempo materializado em uma superfície dada. Em arremete, Pesavento *apud* Mikhail Bakhtin define as Cidades como *cronotopos*, unidades de tempo e espaço.

Dessa maneira, ao longo do texto, buscaremos associar a informalidade da cidade em razão do tempo e do espaço. Nesse cenário, o próximo tópico será

imprescindível para a compreensão da matéria, tendo em vista o que o acervo dirá sobre a origem dessa informalidade.

Atualmente, as cidades são o foco de atenção em todo o mundo, segundo o Relatório Mundial das Cidades, a população mundial será 68% urbana até 2050 (ONU Brasil, 2022)<sup>4</sup>. Firpo (2023, s.p.) considera que “cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade”, sendo que a irregularidade mais comum é a falta de escrituração. Ela faz essa constatação a partir de dados coletados pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, em 2019.

Desde a Declaração Universal de 1948, o direito à moradia (habitação) se tornou universal e necessário à dignidade da pessoa humana, conforme se depreende do art. 25 do Diploma Internacional (ONU, 1948)<sup>5</sup>:

Artigo 25. 1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle.

Por isso, o direito à moradia deve ser concretizado por meio de políticas públicas que estimulem a sua implementação. A Carta Mundial pelo Direito à Cidade, fruto do Fórum Social Mundial Policêntrico, de 2006, no art. 1, item 2, estabeleceu o direito à cidade como usufruto equitativo e com justiça social, sem discriminação de gênero, idade, raça, condições de saúde, renda, nacionalidade, etnia, condição migratória, orientação política, religiosa ou sexual.

Por essa razão, a Organização das Nações Unidas (ONU), através da Agenda de 2030, fez um pacto global assinado durante a Cúpula das Nações Unidas, em 2015, pelos 193 países membros, estabelecendo 17 objetivos de desenvolvimento sustentável.

Cabe ressaltar, aqui, o conceito do desenvolvimento sustentável, que compreende o atendimento das necessidades da presente geração, sem

---

<sup>4</sup> Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 03 ago. 2024.

<sup>5</sup> Refere-se à Declaração Universal dos Direitos Humanos. Disponível em: [https://desinstitute.org.br/noticias/declaracao-universal-dos-direitos-humanos-como-surgiu-e-o-que-defende/?gad\\_source=1&gclid=CjwKCAjwqre1BhAqEiwA7g9QhuuRLk2qnTQDrY2jJvQ9\\_3\\_ivVMIAXugoNHkMuc4px5QeMsf1gjfvhoC-WcQAvD\\_BwE](https://desinstitute.org.br/noticias/declaracao-universal-dos-direitos-humanos-como-surgiu-e-o-que-defende/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwqre1BhAqEiwA7g9QhuuRLk2qnTQDrY2jJvQ9_3_ivVMIAXugoNHkMuc4px5QeMsf1gjfvhoC-WcQAvD_BwE). Acesso em: 03 ago. 2024.

prejudicar as futuras gerações, ligadas ao crescimento econômico, à inclusão social e à preservação ambiental, de forma que haja equilíbrio neste “tripé”. Esse conceito traz com ele diversos valores éticos e culturais que visam promover uma verdadeira mudança e evolução das nações até o ano de 2030 (Oliveira, 2019).

O desenvolvimento sustentável reconhece que os três pilares são interdependentes, sendo que os 17 objetivos e as 169 metas buscam atingir as nações de forma integrada, e dão soluções para que os pontos econômicos, ambientais e sociais caminhem em conjunto para todas as gerações.

Dentre os 17 objetivos, devemos destacar o de número 11, que interessa ao presente trabalho e expõe que as cidades e comunidades sustentáveis devem tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis (ONU Brasil, s.d.).

Todavia, para se concretizar esse objetivo, também é necessário implementar o ODS 6 que indica o fornecimento de água potável e saneamento, garantindo disponibilidade e manejo sustentável da água e saneamento para todos; o ODS 7 que estabelece energia limpa e acessível, garantindo acesso à energia barata, confiável, sustentável e renovável para todos; o ODS 8 que dispõe sobre o trabalho decente e crescimento econômico, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo para todos; o ODS 9 que trata da indústria, inovação e infraestrutura, responsável pela construção de infraestrutura resiliente, promovendo à industrialização inclusiva e sustentável, e fomentando à inovação; o ODS 10 que impõe a redução das desigualdades dentro dos países e entre eles. Somente assim, se atinge a meta do ODS 11.

Quanto à necessidade de avançar em infraestrutura, o município de Juazeirinho pavimentou várias ruas da cidade, como pode ser visto na Ilustração 26 e na Ilustração 27:

### **Ilustração 26 - Antes da pavimentação das ruas**



Fonte: Prefeitura de Juazeirinho (2024)

### Ilustração 27- Depois da pavimentação das ruas



Fonte: Prefeitura de Juazeirinho (2024)

Tamanho é a importância do assunto – cidades – que dos 17 ODS, 6 deles têm a ver com o espaço urbano. Nesses últimos anos, Juazeirinho tem buscado implementar políticas públicas de melhorias, especialmente no que tange aos aspectos espaciais e sociais.

É relevante ressaltar que o direito à cidade sustentável abarca em primazia o direito à moradia digna e essa engloba uma rede de direitos, como infraestrutura e equipamentos públicos, por exemplo, água encanada, saneamento, energia, creches, escola, área de lazer, transporte, coleta de lixo, segurança etc.

A questão que se impõe diz respeito ao fato de que o acesso à moradia deve ser um dos caminhos para a concretude do direito à sadia qualidade de vida, não como um fim em si, mas como meio, um elo entre a moradia adequada e o acesso aos demais direitos que se entrelaçam por via dele. Acerca do assunto, há estreita relação dos ODS com a atividade registral e notarial.

A respeito das atividades realizadas por registradores e notários, Loureiro (2021, p. 157) garante que:

Os registradores e notários podem contribuir eficazmente com o governo brasileiro para erradicar a pobreza em todas as suas formas, consolidar o crescimento econômico e social, e reduzir as desigualdades, assegurando, ao mesmo tempo, um ambiente urbano mais sadio e inclusivo. [...] nesse sentido, a Agenda 2030, em seu ODS n. 11, destaca a importância de tornar as cidades inclusivas, resilientes e sustentáveis. Para garantir o cumprimento desse objetivo é preciso implantar políticas públicas adequadas em matérias de gestão urbanística, meio ambiente, eficiência energética, saneamento básico e de acesso à moradia digna etc. Ora, como se constata do exame de suas funções, os notários e registradores de imóveis podem contribuir para a observância e garantia do cumprimento de normas ambientais e das regras sobre o uso e o parcelamento do solo urbano (e dos imóveis rurais), de construção, de tutela das zonas ambientais protegidas e dos imóveis com valor histórico e cultural. Estes agentes públicos também atuam na titulação ou formalização da propriedade imobiliária (regularização fundiária ou usucapião extrajudicial), o que induz o crescimento da economia (os proprietários podem usar seus imóveis como garantia real para acesso mais barato ao crédito, ou como sede de um negócio próprio) e traduz o acesso à moradia digna.

Juazeirinho é atendida por supermercados, bares, restaurantes, lojas, pizzarias, padarias, lanchonetes, salões, lojas de materiais de construção, de

informática, farmácias, policlínicas, laboratórios, bancos, lojas com franquias nacionais, boutiques, escolas e creches, corpo de bombeiros, delegacia, fórum, inclusive sendo sede de comarca, ou seja, tudo que uma cidade desse porte precisa ter. Ela foi, aos poucos, se modernizando e mudando, segundo descreve Rietveld (2009, p. 236):

A panela de barro foi trocada por alumínio, a casa de taipa pela moradia feita de tijolos furados, o cavalo por uma moto, o tear pelo tecido comprado, o pilão pelo café do supermercado, a viagem a pé pelo carro, o jegue pelo trator, o rezador pelo médico, as aulas em casa pelo ensino em colégios, a parteira pela maternidade, o cuscuz pelo pão, o bate-papo pela televisão, a luz do sol pela luz elétrica, a casa no sítio pela casa na rua.

A principal praça da cidade tem uma quadra poliesportiva (ver Ilustração 28), quadra de areia de vôlei e de *beach tennis* e espaço para atividade física que conta com a supervisão de um profissional contratado pela prefeitura. No início de noite, é comum observar a presença de música e de um grupo de pessoas fazendo aulas de aeróbica.

### **Ilustração 28 - Quadra poliesportiva, onde os jovens costumam se encontrar**



Fonte: acervo da autora (2024)

A cidade tem outra praça, onde está localizado o ponto rodoviário que, atualmente, está em processo de revitalização. Na mesma praça fica localizada a Igreja de São José, oficialmente fundada em 1966, tal como apontado por Rietveld (2009). A igreja já passou por algumas reformas. Inclusive, em uma delas, foi retirado o primeiro altar que tinha sido construído na igreja, o que gerou insatisfação para o pároco da época. Nas ilustrações 29 e 30, podemos observar a igreja na década de 40. Já na ilustração 31, é possível contemplar a fachada e o interior da igreja de São José atualmente.

#### **Ilustração 29 - Igreja de São José, década de 40**



Fonte: Dos Santos Júnior (2022)

#### **Ilustração 30 - interior da Igreja São José, na década de 40**



Fonte: Dos Santos Júnior (2022)

**Ilustração 31 - Fachada e interior da Igreja de São José atualmente**

Fonte: acervo da autora (2023)

Em Juazeirinho, a terça-feira é conhecida por ser o principal dia de feira livre, quando os produtores rurais vêm vender seus produtos no centro da cidade. Visivelmente, a prática comercial da feira tem sofrido redução em número de feirantes, produtos e duração. Se antes começava de madrugada e entrava pela noite, agora, termina às 15h. Abaixo, é possível observar uma ilustração que contempla a feira livre (Ilustração 32) e uma ilustração que contempla os comerciantes dessa feira (Ilustração 33)

### Ilustração 32 - Feira livre



Fonte: YouTube (2021)

### Ilustração 33 - Comerciantes da feira da cidade



Fonte: YouTube (2021)

Do ponto de vista de infraestrutura, embora o espaço comum e público tenha melhorado consideravelmente com a pavimentação de várias ruas da cidade, ainda conseguimos ver que, devido ao crescimento informal e sem planejamento, a cidade é interligada por vários becos, vielas e casas geminadas. Por vezes, até bueiros ou valas correm por dentro de propriedades privadas.

Ainda faltam leis locais para ordenar algumas especificidades dos espaços públicos e privados, acarretando impasses na resolução de algumas demandas em cartório por ausência de lei. Por exemplo, a ausência de regulamentação quanto à distância mínima entre um muro e outro do vizinho. Quanto que deve ser a distância entre a rodovia federal que corta a cidade e a calçada do morador ou mesmo quanto em área deve ser a fração mínima de um lote urbano.

O ordenamento jurídico orienta que, na falta de legislação local, a federal deverá suprir essa lacuna e vice-versa (art. 24, §3º e 30º, II da Constituição Federal). Todavia, cada localidade tem suas especificidades, de modo que essas circunstâncias devem ser submetidas a ordenamento próprio, para que demandas específicas sejam resolvidas.

Conforme informações coletadas no acervo da serventia de imóveis da cidade, há apenas um condomínio regular com instituição de condomínio no município. Esse fato ocorre porque a população ainda acredita que a regularização dos imóveis é cara e a informalidade é o melhor caminho e, dessa forma, vão postergando a escrituração e a regularização dos imóveis.

Se, hoje, a cidade abarca o conceito cultural de cidade proposto por Pesavento (2007b), torna-se urgente fazer um trabalho social de conscientização da população, mostrando que à proporção que se regularizam imóveis na cidade, mais desenvolvida e atrativa ela vai ficando, para atrair investimentos (empréstimos) à região.

Nos átrios do cartório, já vimos um cliente retornando na mesma semana para adquirir dois imóveis por recibo (reconhecimento de firma de assinaturas em contrato particular) e, quando indagado sobre a escrituração, a resposta foi de que não valia a pena. Dessa forma, observamos a informalidade em constante crescimento na cidade. Inclusive, é possível observar que as grandes propriedades que antes apresentavam o nome de um proprietário, normalmente o pai e/ou a mãe, agora estão divididas em pequenas áreas irregulares, já que

não contam com obras de infraestrutura para loteamentos ou planejamento urbano, somente com posses de filhos e netos.

Desse modo, vemos todos os dias o ditado popular “pai rico, filho nobre, neto pobre” se concretizando, porque os pais deixam grandes propriedades, os filhos não inventariam o patrimônio deixado e, por medo do custo disso, acabam não transferindo as propriedades formalmente para sua titularidade, preferindo vender a posse sobre elas por recibo. Isso gera prejuízos a curto e a longo prazo, que afetam as esferas individuais e sociais.

A Confederação Nacional dos Municípios (CNM) alerta que, do ponto de vista econômico, a falta de formalização representa R\$ 2,5 trilhões de créditos que não podem ser aproveitados pelas famílias, por não terem o bem registrado (Maia, 2021). Ademais, 80% dos municípios do país que têm menos de 20 mil habitantes deixaram de arrecadar 80% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o que corresponde a 18% de todo potencial financeiro do imposto. Portanto, é necessária a conjunção de esforços por parte do poder público, do gestor municipal e do registrador na luta para a efetiva regularização fundiária urbana.

Além disso, há a arrecadação deficitária do IPTU, do ISS e do ITBI, ocasionada pela irregularidade dos assentamentos urbanos, que resulta no efeito em cascata deficitário na economia. Ao contrário disso, um bairro inserido no sistema de registro da propriedade passa a fazer parte formalmente da economia local. Esse fato ocorre, por exemplo, quando um comércio apresenta alvará regular e, a partir disso, gera ISS, emprego e renda para a população, além do aumento da arrecadação do ITBI. Ademais, possibilita linhas de crédito aos pequenos comerciantes da região e financiamentos imobiliários para as transações imobiliárias que possam vir a surgir.

Um exemplo de como a informalidade afeta os direitos fundamentais é o da empresa de energia da cidade que, com fundamento na Resolução 1000/2022, art. 14, inc. IV da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), tem exigido escritura do imóvel para ligar energia em locais onde não há rede elétrica instalada na área. Sem adentrarmos na constitucionalidade da questão, o fato é que a ausência de um imóvel regularizado traz prejuízos à sociedade.

Juazeirinho pode ser considerado um microcosmo de uma realidade replicada em todo o país, pois a realidade brasileira, sobretudo, no interior das

regiões norte e nordeste, é quase a mesma: marcada por informalidade e precariedade.

Esse cenário pode e deve ser mudado por meio de uma colaboração conjunta entre o município, o cartório e a população. É preciso mudar essa cultura da informalidade, educar e esclarecer a população sobre os benefícios de uma cidade regularizada. Todos ganham: os moradores do município, os comerciantes, os bancos, os proprietários, os cartórios, enfim, a economia local. Onde não há circulação de dinheiro, a população padece.

Em resumo, o direito à propriedade é um viés que repercute no direito fundamental à moradia adequada que, por sua vez, reverbera no princípio da dignidade da pessoa humana e no direito à cidadania. Esses direitos alicerçam o Estado Democrático de Direito Brasileiro, como indicado por Piovesan (2013).

#### **4.1 Precariedade das matrículas**

É preciso evidenciar que a intenção deste trabalho é colaborar com a sociedade juazeirinhense, para que as pessoas consigam regularizar seus imóveis, com a finalidade de obterem todos os benefícios que essa formalização imobiliária acarreta a nível econômico e social. No decorrer do trabalho, buscaremos neutralidade e tomaremos o acervo do cartório de imóveis da cidade sob a perspectiva do sujeito, lugar e tempo de fala.

Nesse contexto, importa dizer que a legislação da época e a técnica daquele momento contribuíram para a situação de informalidade e/ou irregularidade pela qual passam os imóveis da cidade, sobretudo, no que tange à transição do sistema registral anterior à Lei 6.015/1973 para o sistema vigente.

No sistema anterior, as informações relativas à pessoa ou ao imóvel ficavam espalhadas. Eram livros enormes, divididos em colunas, cada uma delas destinadas a uma informação que era preenchida à mão. “Ali o ato se apresentava numa folha coletiva, destinada a uma pluralidade de imóveis, sendo os seus dados destacados em colunas” (Loureiro, 2021, p. 717).

Após a Lei de Registro Públicos (Brasil, 1973), o Brasil adota o sistema da base real, de maneira que para cada imóvel deverá ser dada uma matrícula. Essa matrícula descreverá o imóvel, onde as características e os direitos que se

vinculam a ele serão arrolados, bem como as mudanças que ele vai sofrendo no decorrer do tempo (construção, demolição, desmembramento, mudança de proprietário etc.), conforme explicam Figueiredo Neto e Kümpel (2020). Assim, tudo que for relacionado àquele imóvel tem que estar naquela matrícula, caso contrário, será ignorado, pois não recebeu publicidade.

Acreditamos que, durante essa transição de sistemática registral, teve início uma das principais atecnias que dão ensejo aos problemas existentes nos livros de direitos do Cartório de Imóveis da cidade, que são as situações jurídicas de condomínio, pelas quais passam os imóveis, sobretudo, os rurais. No dicionário online intitulado Dicio (s.d, s.p.), o verbete condomínio quer dizer “Condição ou situação em que algo pertence a mais do que uma pessoa.”.

Um problema recorrente no cartório de Juazeirinho são as inúmeras matrículas em condomínio, ou seja, uma numeração só de matrícula para vários imóveis com proprietários diferentes. Por isso, há o princípio do direito notarial chamado princípio da unicidade da matrícula, o qual estabelece “o dever de ser aberta uma única matrícula para cada imóvel” (Loureiro, 2021). Essas situações complicam bastante o cotidiano dos titulares dos imóveis.

Vamos imaginar uma situação em que um proprietário de um imóvel rural chega ao banco para fazer um empréstimo e o gerente olha para a certidão do imóvel (documento emitido pelo oficial do Registro de Imóveis que diz sobre os dados do imóvel, número de identificação dele, titularidade ou titularidades, área, confrontantes, a quem já pertenceu, existência de ônus etc.) e fala: “para a liberação do empréstimo, é necessário trazer o outro dono, para que assine o contrato juntamente com você”. A pessoa responde: “minha esposa? Ela está aqui”. Então o gerente diz: “Não, ‘fulano de tal’”. Desta forma, a pessoa volta ao cartório e pergunta ao registrador: “O imóvel é meu e de minha esposa, por que o gerente falou que há terceiros como donos do imóvel?” Por vezes, essas pessoas sequer sabem quem são ou onde estão essas pessoas que constam na matrícula.

Infelizmente, situações como essa ocorrem com frequência no cartório da cidade. Nas matrículas imobiliárias de Juazeirinho, muitos imóveis rurais estão em regime de condomínio, isto é, várias pessoas são donas de uma mesma propriedade, ainda que possuam parcelas individualizadas e, de fato, demarcadas.

Acreditamos que essa situação decorreu da mudança do sistema das Transcrições para o Registro Geral, ocasião em que se permaneceu com a prática de antes, isto é, somente mudando o nome e o número de ordem, chamado de Transcrição para o nome Matrícula. Na transcrição, era comum fazer inúmeras anotações de vários imóveis e diversas pessoas nele num único número. Já na matrícula, para cada número de matrícula deve constar apenas um único imóvel, até podendo em cada matrícula mais de um dono, situação a qual denominamos condomínio de proprietários, mas jamais um número de matrícula para mais de um imóvel. Em tese, esses imóveis, ainda que em estado de condomínio, estão formalizados por terem matrícula. Todavia, eles precisarão passar por saneamento.

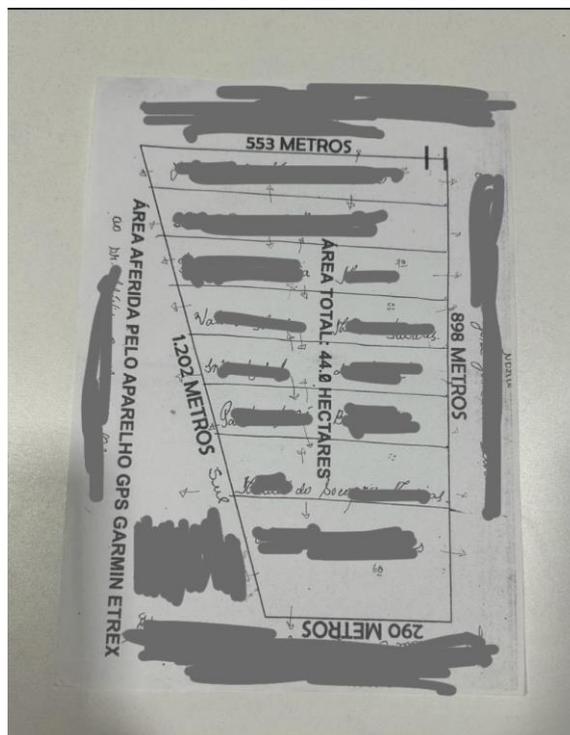
Ressaltamos que o foco deste trabalho não é ser usado como um manual prático de regularização fundiária, mas subsidiar aqueles que estão nessa situação a procurarem o cartório para resolver essa questão e poder colher o benefício de ter uma propriedade formalmente regular, tirando o maior proveito econômico da situação jurídica de domínio.

Ao analisar a descrição das matrículas no pertinente aos limites do imóvel, seus confrontantes e a área, logo percebemos o quão rudimentar era a técnica registral da época. Nesse sentido, era muito comum citar o proprietário como “João, filho de José de Queiroz”, por exemplo. Algo semelhante ocorria em relação a área com menção a braças, cordas e/ou léguas, onde é possível ver uma descrição dizendo que “Cicrano ficou com uma parte de terra”, sem mencionar quanto em área.

Então, quando há movimentação na matrícula e essa análise chega para nós, o melhor a se fazer é saneá-la, tendo em vista que muitos conflitos surgem em razão dessas atecnias. Certo dia, recebemos, no cartório, a visita de três irmãos querendo fazer os desmembramentos de suas partes de área que herdaram de seus pais. Trata-se de uma situação que ilustra bem as consequências da atecnia e de ausência de atualização matricial desses imóveis às margens da matrícula. O caso era o seguinte: finalizado o inventário, os irmãos fizeram um acordo entre si, dividindo no átrio do cartório onde estaria localizada a parcela de cada um deles. Tudo foi colocado numa folha de papel, com desenho de um retângulo, contendo traços que cortavam de uma ponta a outra essa figura geométrica ao qual chamamos de “croqui” (ver Ilustração 34).

Essa forma descritiva do imóvel era muito comum, à época, e, certamente, colaborou para o estado rudimentar das divisas das propriedades.

### Ilustração 34 - Croqui como substitutivo de levantamento planialtimétrico



Fonte: Acervo do Cartório (2014)

Terminada as tratativas, a registradora fez constar o pactuado em livro de Registros de Títulos e Documentos (RTD). Essa é uma atribuição exercida pelo Registrador. Ela tem por finalidade dar publicidade e conservação de documentos particulares. A registradora redigiu da seguinte forma: “‘fulano’ que ficou com uma parte de terra que mede 3,6 hectares, cujos limites ao leste confrontam com terras de ‘beltrano’; ao oeste confrontando com terras de ‘ciclano’; ao norte com estrada vicinal e ao sul, confrontando com terras de ‘ciclano’”. Assim, ela foi colocando no livro de RTD sucessivamente.

Ocorre que essa não é a técnica apropriada para registrar imóveis, sendo mais seguro, por todo o arcabouço legal e principiológico, que todas as transferências e/ou todas as alterações acerca do imóvel constem no Livro 2, específico para as transferências e aquisições imobiliárias, tendo em vista que o

princípio da continuidade permite que somente o dono anterior venda ou repasse o imóvel e o princípio da concentração estabelece que todas as alterações constem nesse livro. Essa técnica, portanto, confere segurança e reduz a probabilidade de conflitos referente a divisas.

Assim, tudo ia bem até que, em certo dia, um grupo de energia renovável passou pela região e demonstrou interesse de fazer cessão de uso de parte da propriedade, ocasião em que começam a surgir litígios entre os irmãos, chegando ao ponto de invertermem a posição da folha A4 que estava em formato retrato para paisagem. O resultado foi o litígio judicial, conforme relatos de nativos usuários do serviço registral.

Acerca disso, cabe destacarmos a função dos serviços prestados pelos delegatários de cartórios, por exemplo, aconselhar as partes de maneira imparcial e confeccionar o documento visando prevenir litígios e garantir a segurança jurídica do cidadão. Nesse caso, tudo seria evitado com a planta do imóvel precisamente elaborada por profissional habilitado para tanto, bem como a anuência dos confrontantes dos imóveis vizinhos.

Todavia, naquela época, a palavra se fazia suficiente para selar o acordo. A registradora mantinha estreita relação de proximidade com os usuários dos serviços cartorários. Por isso, os limites eram descritos, mencionando os genitores dos proprietários. Essa conjuntura colaborou com a informalidade da cidade.

Pouco a pouco, as pessoas foram trocando as escrituras públicas por recibos, de forma que a segurança jurídica, a publicidade contra todos (*erga omnes*) e os negócios jurídicos celebrados em cartório foram substituídos pelas relações obrigacionais com eficácia somente entre as partes do negócio.

Com frequência, encontramos nos registros descrições de limites de propriedade com pouca qualificação subjetiva, descrevendo os proprietários como “herdeiros de fulano” ou apenas constando a menção ao nome e ao sobrenome. Essas informações eram suficientes para a identificação na época em que o registro foi escrito, o que demonstra a estreita relação de proximidade de todos na cidade. Desse modo, com o passar dos anos e com o crescimento da cidade, os livros de direito de propriedade foram ficando com suas matrículas rudimentares, sem limites precisos.

Quanto à quantidade de área objeto de herança, compra ou doação, é muito comum nos registros encontrarmos que “beltrano” herdou, comprou uma parte de terra encravada no sítio denominado “cicrano” ou mesmo o comprador adquiriu terça parte sem dizer quanto em área.

## 4.2 Silêncio do acervo

Assim que assumimos a serventia de Juazeirinho, logo percebemos que, a partir do ano de 2007, alguns livros se mostravam lacunosos, isto é, sem registros das transações que foram realizadas na época.

É provável que esse tenha sido o nosso maior desafio: pesquisar, investigar, observar, apurar, colher da parte interessada naquele registro que está em branco o máximo de documentos que se tenha daquele período. A respeito disso, Fonseca (2022) comenta:

A descrição das condições de produção de um discurso demanda a investigação das relações textuais incidentes em uma interlocução, relações entre textos realizados numa cadeia significativa recuperável por amostragem e textos não realizados nessa cadeia, mas evocados no acontecimento histórico de sua significação e interpretação - sendo por vezes evocados a partir de deslocamentos que configuram interditos/interdições.

Após a análise documental e a conferência com os arquivos documentais e dos livros da serventia, tudo precisa ser repassado à justiça, para que seja dada a autorização para o preenchimento. Essa parte do trabalho traz responsabilidade redobrada, pois apurar acontecimentos que não estão materializados nas folhas dos Livros nos traz uma responsabilidade sobre a história do acervo.

Para Cellard (2008, p. 298), “a técnica documental vale-se de documentos originais, que ainda não receberam tratamento analítico por nenhum autor. [...] é uma das técnicas decisivas para a pesquisa em ciências sociais e humanas”. Por isso, o responsável pelo acervo (notário ou registrador) tem grande responsabilidade, porque vem dele, nesses casos, a primeira interpretação. Isso porque estamos falando de livros com folhas em branco, cujas informações

chegam fracionadas, cabendo a esse profissional montar o quebra-cabeças e contar a história do imóvel.

Acerca desse assunto, podemos concluir, após 2 anos de experiência com o acervo, que o silêncio pode ser fruto do tamanho da cidade e da proximidade entre as pessoas. Em outras palavras, como a cidade era pequena e todos se conheciam, aparentemente, não existia nenhum prejuízo para os interessados. Orlandi (2007) diz que deve existir a percepção do sentido estabelecido pelo silêncio, sendo exatamente essa a nossa percepção. E nessa toada, vamos tentando compreender a situação da época com o auxílio dos fatos trazidos pelas partes e dos documentos que elas portam, bem como a partir da colaboração do Poder Judiciário, de modo a apresentar soluções viáveis a todas as partes envolvidas.

Por conseguinte, esses acontecimentos acabam por refletir na entrega dos serviços realizados atualmente, pois essa interpretação do silêncio nas matrículas acaba sendo marcada pela morosidade. Um exemplo disso foi uma compra e venda de 20 hectares de uma propriedade que estava numa matrícula quase toda em branco, mas o comprador, portando uma escritura pertencente ao vendedor, a qual constava nela o registro anterior, acreditava que com uma semana faria a transferência do imóvel para seu nome.

Nesse caso, quando da análise da situação do imóvel nos livros por intermédio da escritura que o cliente portava, percebemos que poderia ser ele a última pessoa a ter adquirido, mas, por suposição, havendo somente uma série de anotações dizendo “esse registro é de fulano de tal, o próximo é de beltrano”. Não havia no livro de Registros nenhuma qualificação da pessoa ou de quanto em área ela adquiriu. Por fim, encontramos a anotação do nome desse cliente em grafite que coincidia com o que estava na escritura.

Em outra oportunidade, o desafio foi desvendar a incongruência entre as áreas adquiridas e as vendidas. Compreender o que houve ali e contar a história, lidar com a ausência de informações suficientes e sob a exclusiva responsabilidade de quem está narrando, sem ter os dados que subsidiem a narrativa, utilizando somente deduções, não é das melhores tarefas. Esses acontecimentos servem de obstáculos para a realização da atividade de qualquer historiador e/ou registrador de imóveis.

Diante dessas ocorrências, mesmo após uma minuciosa pesquisa dos documentos relacionados com essa situação, há casos em que não dá para se contar a história a partir dos documentos pesquisados no cartório, sobretudo, nos casos em que os documentos complementares dizem menos que o necessário, por exemplo, sentença registrada dizendo que “fulano” ficou com uma parte de terra, ou matrículas sem a descrição perimetral da área. Por vezes, o silêncio é tão grande que fica difícil de ser interpretado e relatado pelo registrador com segurança.

Por isso, declinamos de narrar o que aconteceu, em certo período, tentando reconstituir uma matrícula em branco ou parte dela, e optamos por começar do zero a narrativa, para conceder ao usuário, por meio da usucapião extrajudicial, uma matrícula sem história. Trata-se de uma aquisição originária, em que a pessoa adquire uma propriedade novinha, sem nenhum histórico.

A usucapião é uma forma de aquisição originária de propriedade, diferente da compra e venda, em que há uma sucessão de acontecimentos narradas na matrícula, como quem adquiriu anteriormente, o que adquiriu, como adquiriu, por quanto, mas com igual validade jurídica.

Assim, ao sugerir uma aquisição sem histórico anterior do imóvel, o tabelião, porque compete a esse profissional redigir o documento (ata notarial) que enseja a usucapião, não se compromete com uma narrativa proveniente de um arquivo silente e com pouco subsídio documental que possibilite contar a história dele.

Na verdade, a História não deixa de ser contada, ela apenas é contada através de certa perspectiva, isto é, ao invés de preenchermos as lacunas em branco, querendo retratar o que aconteceu, contamos da perspectiva que o possuidor que quer adquirir o imóvel faz jus a propriedade, porque, por um determinado lapso temporal, utilizou-a bem, como se dono fosse, na forma do art. 1.196 do Código Civil, ou seja, aquele que possui, que praticou o “exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Essa é a maneira que conseguimos trabalhar no cartório nesses casos de arquivo silencioso com a aquisição da propriedade por usucapião em que a pessoa que vendeu era proprietária, mas sua aquisição não constava no livro.

#### **Quadro 1 - Quantitativo de usucapiões no cartório entre 2021 e 2023**

INICIAIS	ANO
J.J	2023
A.A	2022
J.G	2023
M.C	2023
J.D.C.J	2023
M.J	2023
R.P	2023
J.H	2023
A.C.L	2023
A.J.S	2023
F.C.R	2023
F.D.S	2023
F.D.S	2023
J.A	2023
M.D	2023
J.I.S	2024
J.D	2024

Fonte: acervo da autora (2024)

Sobre este tema, é importante destacar que esse instrumento de regularização tem sido muito utilizado no cartório, visto que existe grande informalidade imobiliária na cidade. O instituto se baseia no art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal, que trata dos Direitos e Garantias Fundamentais e versa que “a propriedade atenderá a sua função social” (Brasil, 1988).

Esse princípio diz que nenhuma propriedade privada deve ficar abandonada e sem destino adequado, ou seja, a propriedade deve ter alguma função útil, para uma pessoa ou para a sociedade. Assim, a usucapião é uma forma de regularização imobiliária, visto que se baseia no cumprimento da função social do imóvel, pois é estabelecida a moradia de quem possui, que muitas vezes é local de subsistência, atividade econômica de quem tem a posse, além dessa pessoa cuidar e utilizar o bem como se fosse o dono.

O ordenamento jurídico brasileiro elenca alguns tipos de usucapião mais comuns, tais como: a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial urbana e rural e a usucapião urbana especial coletiva.

A usucapião extraordinária ocorre quando o possuidor tem a posse, contínua, pacífica e sem oposição por 15 anos, ainda que sem justo título (documento que comprova aquisição legítima do imóvel) e boa-fé:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (Brasil, 2002).

A usucapião ordinária pode ser solicitada quando o possuidor tem um “justo título” e age de boa-fé durante a posse pelo prazo de 10 anos. Ela permite a regularização de propriedades em que o possuidor tem algum documento legal, ainda que sem ser perfeito, conforme reza o art. 1.238, parágrafo único do Código Civil: “o prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo” (Brasil, 2002) <sup>6</sup>.

A usucapião especial rural é aquela que pode ser solicitada quando a pessoa não é proprietária de imóvel rural ou urbano, e possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade, desde que não seja proprietário de outro imóvel.

Já a usucapião urbana especial coletiva é definida no art. 10 do Estatuto das Cidades, cuja modalidade é destinada à população de baixa renda que ocupa imóveis urbanos com áreas superiores a 250m<sup>2</sup>. O imóvel é dividido igualmente entre os ocupantes, mas não é possível identificar exatamente qual área é ocupada por cada possuidor. Essa modalidade é comum nos espaços urbanos e confere estabilidade social por meio da moradia:

**Art. 10.** Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos

---

<sup>6</sup> Refere-se ao Código Civil Brasileiro. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm?ref=blog.suitebras.com](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm?ref=blog.suitebras.com). Acesso em: 03 ago. 2024.

coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, 2001).

Precisamos enfatizar que esse instrumento de usucapião é indicado para aquelas pessoas que querem regularizar seus imóveis por sua própria iniciativa, mas tal fato diverge da regularização fundiária da lei 13.465/2017 que normatiza a possibilidade de núcleos informais urbanos que ocuparam áreas irregularmente até 2016, com a colaboração do Poder Público e simplificação de procedimentos, obtenham seus títulos aquisitivos e consigam acesso a cidadania por via da moradia legal.

Tanto a usucapião quanto a regularização de ocupantes de núcleos informais têm sido utilizadas na cidade de Juazeirinho, encontrando-se as usucapiões na vanguarda. Todavia, cumpre dizer que existem Regularizações Sociais em andamento, que são aquelas direcionadas para população de baixa renda, nos termos do art. 13, inciso I da Lei 13.465/2017. Nesse tipo específico, cumpre ressaltar que o cartório possui um papel social de relevante interesse para a população, haja vista a disposição constante no art. 13, §1º da lei 13.465/2017, dispondo acerca da isenção das custas e emolumentos cartoriais.

Segundo Rodrigues (2023), a informalidade no setor imobiliário apresenta diversas desvantagens, como a insegurança jurídica. Propriedades irregulares carecem de documentação legal adequada, o que coloca os proprietários em uma posição de incerteza quanto à posse e à propriedade, potencialmente resultando em conflitos e litígios intermináveis. Além disso, a falta de acesso a serviços básicos é um problema comum, já que, muitas vezes, essas propriedades não possuem acesso a serviços essenciais, como água, eletricidade e saneamento, prejudicando a qualidade de vida dos moradores.

Outro problema recorrente é a ausência de investimentos. A irregularidade pode afastar investidores e instituições financeiras, dificultando o acesso ao crédito para melhorias na propriedade. Ademais, há impactos ambientais negativos, pois a falta de regulamentação em áreas rurais pode levar à exploração predatória de recursos naturais, como o desmatamento ilegal.

Por outro lado, a regularização imobiliária traz vários benefícios, como a segurança jurídica, uma vez que a regularização fornece documentos legais, como escrituras e registros, estabelecendo a posse legítima e a propriedade. Isso reduz conflitos e proporciona tranquilidade aos proprietários. Além disso, a

regularização permite o acesso a serviços básicos, melhorando as condições de vida dos ocupantes.

A valorização do imóvel é outro benefício, pois propriedades regularizadas têm maior valor de mercado, resultando em benefícios financeiros para os proprietários. A regularização também contribui para o desenvolvimento sustentável, permitindo um uso mais planejado e sustentável da terra e dos recursos naturais. Por fim, fomenta o investimento, atraindo investidores e instituições financeiras e facilitando o acesso a crédito para melhorias e expansões (Rodrigues, 2023).

No nosso país, a questão da propriedade é um tema multifacetado que inclui diversos aspectos históricos, culturais, sociais, políticos e econômicos. Durante a trajetória histórica do Brasil, a titularidade e a administração do solo têm sido motivo de disputas e disparidades significativas.

No Brasil colônia, por exemplo, a Coroa Portuguesa detinha o controle sobre vastas extensões de terras, distribuindo concessões de terras para colonos, fazendeiros e outras elites locais. Esse sistema de concessão de terras, incluindo as sesmarias, estabeleceu as bases para a estrutura de propriedade no país, o que resultou na concentração de terras nas mãos de poucos.

Desse início de distribuição de terras no país, originou-se o latifúndio (concentração de Terras em mãos de poucos). Por conseguinte, as estruturas de Poder e Administração da Nação originaram o patrimonialismo, tema bastante trabalhado por Carvalho (2022). O autor diz que o Brasil herdou a tradição portuguesa do patrimonialismo, em que “o Estado é sempre visto como todo-poderoso, na pior hipótese como repressor e cobrador de impostos; na melhor, como um distribuidor paternalista de empregos e favores” (Carvalho, 2002, p. 221). Dessa forma, o agir político não passa pela representação popular, mas pela vontade do Estado, chamado por ele de “estadania”, ao invés de cidadania.

De acordo com Kümpel (2013)<sup>7</sup>, no período colonial, a Coroa Portuguesa concedeu aos moradores das capitanias hereditárias os direitos de posse de parte das terras, através de cartas de sesmarias. O pesquisador explica que somente em 1850, no período colonial, Dom Pedro II, por meio da lei 601, permitiu esclarecer a titularidade da posse, tamanho da área cedida e

---

<sup>7</sup> Vitor Frederico Kümpel é juiz de Direito e dispõe de cursos sobre Direito Notarial e Registral. Mais informações: <http://lattes.cnpq.br/7836649646000508>

competência para arquivo dessas aquisições possessórias. Kümpel (2013) explica que a essa lei dispôs sobre as terras devolutas no Império, aquelas possuídas por título de sesmaria e as obtidas por simples posses mansas e pacíficas deviam ser medidas e demarcadas. Foi determinado que fossem legitimadas as terras adquiridas por "ocupação primária" ou obtidas "do primeiro ocupante", desde que estivessem cultivadas, com início de cultivo ou moradia habitual do respectivo posseiro ou de seu representante.

As terras devolutas no Império e as que eram possuídas por título de sesmaria, bem como aquelas decorrentes do simples título de posse mansa e pacífica, determinando que fossem medidas e demarcadas e que fossem legitimadas aquelas adquiridas por "ocupação primária", ou havidas "do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente".

Todavia, a lei não dizia a quem competia prover esses registros. Em 1854, o Decreto 1.834 conferiu ao Vigário esses registros sem, contudo, conferir propriedade ao possuidor. Portanto, o conteúdo era apenas estatístico, como dispôs decisão do STF, no Recurso Extraordinário nº 79.828-5.

Na data de 1.865, com o Decreto nº 3.453, que regulamentou a Lei 1.237/1854, foi instalado, em todas as Comarcas do Império, um Registro Geral de Imóveis, tal como ocorreu na cidade de Juazeirinho, quando da posse da primeira Titular de Registros da Comarca. Nessa ocasião, o registrador da época incumbiu-se da atribuição de regulamentar o registro de hipoteca, sendo este o marco de um dos princípios mais importantes do direito imobiliário, o da Publicidade (presunção de que todos têm ciência da anotação constante no livro de direitos do cartório).

O princípio da Prioridade também é um dos mais relevantes, pois dispõe acerca da primazia em direito daquele que primeiro adentra ao fólio (matrícula) e o da Especialidade (qualificação objetiva que diz respeito aos dados do imóvel ou subjetiva que se refere aos dados dos titulares), bem como criação dos Indicadores Reais (descreve o imóvel), Indicadores Pessoais (menciona quem tem direitos sobre o imóvel), os Livros de Registro Geral, a exemplo do livro de Protocolo (ordem de chegada dos títulos no cartório), Inscrição Especial, Geral,

Transcrições das transmissões, Transcrições de ônus reais, como estabelecido no art. 80 do Decreto 3.453/1865.

Em suma, ao longo da história, o Brasil foi conferindo subsídios na lei para que os registros cartoriais tivessem autoridade e fé pública sobre os direitos das pessoas e seus bens nos livros dos cartórios.

## **5 CARTILHA CIDADÃ E EDUCATIVA: REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA CIDADE DE JUAZEIRINHO**

Como produto final deste trabalho, elaboramos uma cartilha destinada ao alcance dos direitos do cidadão. Ela promove a conscientização sobre a importância da regularização imobiliária, visando o fomento econômico da região e, conseqüentemente, educando para a cidadania.

Os direitos da cidadania têm direta relação com os institutos desta pesquisa (propriedade, posse, usucapião, inventário, regularização de imóveis), pois, por meio desses institutos, se consolidam direitos que inserem as pessoas na economia formal (acesso a crédito, por exemplo).

Por outro lado, esses direitos também impõem deveres, a exemplo de recolhimento de tributos, mas assim é necessário para que a comunidade, como um todo, usufrua dos benefícios de uma cidade sustentável, segura e sadia social e economicamente.

A conscientização das pessoas acerca dos direitos sociais e como alcançá-los, - sendo a regularização imobiliária um dos meios possíveis para esta finalidade -, eleva a qualidade de vida, porque viabiliza o acesso à educação, creches, saúde, linha de crédito etc.

Imprescindível consignar que o Ensino de História pode e deve ir além dos muros da escola, porque o aprender é tarefa diária do ser humano, que necessita avançar enquanto pessoa e cidadão para atingir uma plenitude de vida. Assim, pretendemos deixar a cartilha, produto desta pesquisa, dentro do cartório com a finalidade de divulgar noções de regularização imobiliária.

Essa iniciativa advém dos novos contornos que vem tomando a Disciplina, que deve estar no cotidiano das pessoas, de maneira a fomentar a reflexão crítica sobre o papel de cada uma delas, para contribuir com uma sociedade plena em direitos e no exercício deles.

Durante a pesquisa, ficou estabelecido o lugar de narrativa do tabelião e registrador que não é somente de uma pessoa que observa a lei e a aplica segundo demanda provocada da comunidade no cartório, sobretudo, porque quando esse profissional exerce mister registral, a relação dele com a cidade e a população muda. Primeiro porque é necessário estreitar as relações com os

moradores da região para conhecer a realidade local e, segundo, porque é preciso compreender a causa dos problemas locais, para solucionar as questões com segurança jurídica.

Na verdade, a informalidade imobiliária transcende a História de Juazeirinho, já que diz respeito a uma realidade presente em muitas cidades brasileiras e, até mesmo, de outros países, tanto que a Agenda 2030 da ONU traz o ODS 11, que reflete a necessidade de tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros e sustentáveis.

Unindo a importância da regularização imobiliária, do desenvolvimento sustentável na cidade de Juazeirinho e do direito à cidadania, a cartilha desenvolvida recebe o nome de “Regularização Imobiliária na cidade de Juazeirinho: Um Caminho para o Desenvolvimento”. A escolha do título destaca a “regularização” como a questão a ser repensada pela comunidade e o “desenvolvimento” como a consequência positiva e o acesso a outros direitos relacionados ao título aquisitivo de propriedade, como direito à creche, atendimento em unidade de saúde básica etc.

Inicialmente, a cartilha apresenta informações sobre a cidade de Juazeirinho, abordando aspectos como população, clima, localização geográfica e a história do nome da cidade, conforme exposto nos primeiros capítulos desta pesquisa. Em seguida, detalha a história do atual Cartório Abrantes Sátiro, mencionando o ano de fundação do cartório e descrevendo como ele funciona nos dias atuais. Nas páginas subsequentes, a cartilha destaca a importância do registro imobiliário, além de explicar o conceito de usucapião e suas modalidades: ordinária, extraordinária, coletiva, especial familiar, especial urbana e especial rural. Utilizamos o QR Code na cartilha como uma ferramenta para oferecer ao leitor acesso a informações complementares sobre os temas discutidos, de forma a aprimorar o entendimento e alcançar o objetivo principal da cartilha.

Assim, nas páginas 1 e 2 da cartilha (ver Ilustração 35), temos a capa e o sumário. Em referência à história da cidade, incluímos, na capa da cartilha, uma foto do pórtico da cidade, pois ele alude a outro importante símbolo municipal: o pé de Juá. Conforme mencionado na dissertação, no início, Juazeirinho era um local de descanso para os tropeiros que passavam montados em animais. Embaixo dessa árvore, os viajantes paravam para repousar.

**Ilustração 35 - Páginas 1 e 2 da cartilha**

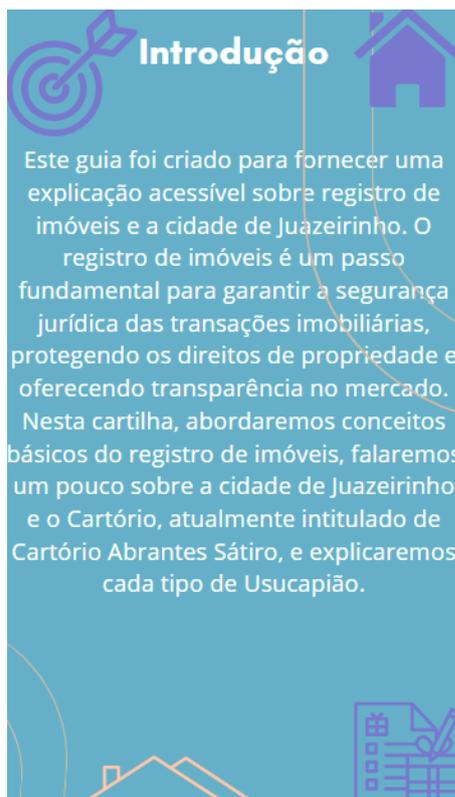


Fonte: acervo da autora (2024)

Na página 3 da cartilha (ver Ilustração 36), intitulada "Introdução", destacamos que o objetivo da cartilha é disseminar a importância do registro de imóveis e do cartório para a comunidade de Juazeirinho. Informamos sobre a necessidade de consultar o Registro de Imóveis da cidade antes de finalizar a negociação de aquisição de uma casa ou sítio, prática comum na região.

Mais do que simplesmente divulgarmos essas informações, nosso objetivo com esta cartilha é explicar a função do cartório, desmistificando ideias equivocadas que as pessoas possam ter sobre o local. Ele existe para garantir transações imobiliárias seguras, não para burocratizar. Pelo contrário, ele promove, por meio das escrituras, o acesso a todos os benefícios positivos que a propriedade proporciona, em contraste com a mera posse feita por recibo de compra e venda.

**Ilustração 36 - Página 3 da cartilha**



Fonte: acervo da autora (2024)

Já nas páginas 4, 5 e 6 da cartilha (ver Ilustração 37), procuramos informar o leitor a respeito de aspectos importantes da cidade de Juazeirinho. Também trazemos dados geográficos importantes, como a extensão do território municipal e o número de habitantes do município.

### Ilustração 37 - Páginas 4, 5 e 6 da cartilha



Fonte: acervo da autora (2024)

Nas páginas 7 e 8 da cartilha (ver Ilustração 38), incluímos uma imagem externa do cartório, salientando a faixa e o nome atual dele, já que, durante quatro décadas, ele era conhecido por outro nome. Nas placas da entrada, estão listados os serviços oferecidos, além das informações de contato e horário de atendimento. Após falar um pouco sobre a história do cartório, mencionamos o nome da atual titular, destacando a nova administração do cartório de imóveis da Comarca de Juazeirinho. Acerca do termo “comarca”, aproveitamos para ressaltar que somente neste cartório se registram as compras e vendas de propriedades nas cidades que a compõem: Juazeirinho, Tenório e Santo André.

**Ilustração 38 - Páginas 7 e 8 da cartilha**



Fonte: acervo da autora (2024)

Nas páginas 9 e 10 da cartilha (ver Ilustração 39), explicamos o que é o registro de imóveis e discutimos a importância fundamental desse instrumento para o desenvolvimento urbano e a organização da cidade. Destacamos como o registro de imóveis contribui para a segurança jurídica das transações imobiliárias, fomenta a confiança no mercado e facilita o planejamento urbano.

Com isso, proporcionamos uma visão abrangente e informativa sobre o papel crucial do registro de imóveis no crescimento e na sustentabilidade das cidades.

### Ilustração 39 - Páginas 9 e 10 da cartilha



Fonte: acervo da autora (2024)

Na página 11 da cartilha (ver Ilustração 40), nós abordamos um tema jurídico relevante: a usucapião. Nosso objetivo é proporcionar uma compreensão clara desse instituto, que é uma forma de aquisição de propriedade por meio da posse prolongada e contínua de um bem. Para isso, exploramos inicialmente o conceito de usucapião, explicando a importância no contexto do direito de propriedade.

**Ilustração 40 - Página 11 da cartilha**

Fonte: acervo da autora (2024)

Em seguida, nas páginas 12, 13, 14 e 15 da cartilha (ver Ilustração 41 e Ilustração 42), expomos as diferentes modalidades de usucapião previstas pela legislação brasileira. Cada modalidade é apresentada com suas características específicas, requisitos legais e processos necessários para a sua concretização. Com uma linguagem simples e acessível, nosso intuito é oferecer um panorama abrangente que permita ao leitor identificar as particularidades e implicações de cada um dos tipos de usucapião.

**Ilustração 41 - Páginas 12 e 13 da cartilha**



Fonte: acervo da autora (2024)

**Ilustração 42 - Páginas 14 e 15 da cartilha**



Fonte: acervo da autora (2024)

Esperamos que esta cartilha contribua para o ensino de história, fornecendo um entendimento básico da usucapião, facilitando a aplicação prática desse instituto e promovendo um debate enriquecedor sobre suas nuances. Na ilustração abaixo (Ilustração 43), podemos ver a última página da cartilha (página 16), onde trazemos alguns dados sobre a elaboração da cartilha.

### Ilustração 43 - Página 16 da cartilha



Fonte: acervo da autora (2024)

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A temática central desta pesquisa abordou a informalidade imobiliária na cidade de Juazeirinho/PB e a necessidade de regularização dos imóveis na região, em razão da essencialidade do tema para o alcance do exercício da cidadania e do desenvolvimento sustentável, visto que o direito à moradia adequada é direito fundamental e universal.

A dissertação teve relação direta com a formalização imobiliária e guardou estrita relação com a atividade Registral e Notarial, bem como os Direitos da Cidadania, por isso o caráter interdisciplinar.

Além disso, as cidades e a historiografia têm forte relação entre si, tanto que Silva (*apud* Lima, 2002, p. 76) defende que a história das cidades "se confunde com a própria história das civilizações e do território (história local, história dos países e das regiões)".

No segundo capítulo, foram abordadas informações sobre o município de Juazeirinho/PB, levando em consideração aspectos históricos, geográficos, culturais e econômicos, a fim de conferir um panorama acerca da sociedade e da realidade local, ocasião em que se narrou o surgimento do cartório da cidade, que surgiu juntamente com a emancipação política dela. Nesse capítulo, desenhamos um pouco do cotidiano da sociedade, por intermédio da narrativa do padre e memorialista Rietveld (2009). Também trouxemos informações sobre o cenário político e social, com base nos dados do IBGE.

No terceiro capítulo, o enfoque foi sobre a importância dos cartórios para o exercício da cidadania. Abordamos esse assunto trazendo informações a respeito de como foi a origem dos primeiros registros e suas respectivas transformações até chegar nos dias atuais com a prestação dos serviços notariais disponíveis em plataformas digitais com assinaturas de atos jurídicos por videoconferências e à distância.

Inicialmente, procuramos enfatizar a importância dos registros para a sociedade, já que, desde os primórdios, as pessoas procuravam deixar sua história registrada de alguma forma, por exemplo, por meio de pinturas em

pedras, em pergaminhos feitos a partir da pele de animais, ou até mesmo nos próprios palácios, como se fossem grandes livros para todo mundo ver.

Também foram mencionados os registros realizados no período feudal e no período renascentista até chegar em 1549, no Brasil, quando ocorreu a fundação do Governo-Geral e a criação da cidade de Salvador, como a primeira capital do Brasil. Esse foi momento muito importante na história dos registros públicos brasileiros, pois foram estabelecidos os primeiros cargos administrativos formais, incluindo os cargos de tabeliães e escrivães, responsáveis por lavrar e autenticar escrituras públicas, contratos e outros documentos legais, marcando o início da formalização dos registros públicos no Brasil.

Enfatizamos a importância do Registro de Imóveis, pois ele desempenha um papel importante na segurança jurídica e na proteção dos direitos de propriedade. Além disso, ele é fundamental para o exercício da cidadania, para a facilitação das futuras transações imobiliárias, já que protege contra fraudes, o que auxilia no desenvolvimento econômico. Também procuramos demonstrar o papel do Registro para o Desenvolvimento Sustentável e a Agenda 2030 da ONU.

No quarto capítulo, foram apresentados aspectos sobre a informalidade imobiliária da cidade de Juazeirinho, que não é exceção no cenário da realidade brasileira. Na verdade, o município de Juazeirinho atua como um microcosmo do resto do país com suas especificidades. Como diz Souza (2003, p. 22),

Entender a cidade e as causas de seus problemas é uma tarefa muito menos simples do que se poderia imaginar. E entender corretamente a cidade e as causas de seus problemas é uma condição prévia indispensável à tarefa de se delinear estratégias e instrumentos adequados para a superação desses problemas.

A cidade é marcada pelas transferências de imóveis por recibo, ausência de registros que regularizem os imóveis, falta de planejamento e infraestrutura básica prévia ao estabelecimento da população naquele lugar. Assim, se antes de se povoar determinada área urbana, ela fosse loteada, como se estabelece no art. 2º, § 5º, da Lei 6766/79, não haveria tanto prejuízo local a população e ao município, vejamos o que prevê esse dispositivo:

Art. 2º § 5º: A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (Brasil, 1979).

Logo, os moradores não constroem numa área previamente planejada, aprovada pelo município e regularizada pelo cartório. Pelo contrário, eles vão construindo de forma a se atender ao interesse individual, para só depois buscar regularizar a situação do imóvel, se necessitar.

Essa sequência invertida de procedimento só traz prejuízos a curto e a longo prazo para a população, como insegurança jurídica, falta de acesso a serviços básicos, impedimento de investimentos e impactos ambientais. Contudo, isso não impede que se faça a regularização posteriormente.

Essa situação não conduz ao desenvolvimento equilibrado da cidade, uma vez que força o poder público a despender com pavimentação, posteamento, meio fio, escoamento de água e iluminação, porque a iniciativa privada não loteou, nos termos da lei, com seus recursos financeiros. Portanto, a ausência de crescimento ordenado pela lei acaba por reduzir os recursos que poderiam ser direcionados para outros setores.

Segundo o censo demográfico (Meu Município, 2010), 54% da população de Juazeirinho é urbana, demonstrando nitidamente que apesar de apresentar um território predominantemente rural, o município abriga mais da metade da população no espaço urbano. É por causa desse tipo de situação que os espaços urbanos sustentáveis e resilientes são assuntos exponenciais no mundo, a exemplo da Agenda 2030 da ONU, que traz esse objetivo de desenvolvimento sustentável urbano de nº 11 como meta para todos.

Procuramos mostrar os inúmeros desafios enfrentados diariamente pelos funcionários do cartório do ponto de vista das condições do acervo que conta com folhas em branco, com 70% do acervo manuscrito, necessitando ser transferido para automação, além de prestarem serviços em uma cidade mergulhada na informalidade para transmissão de propriedade sem recolhimentos dos impostos e sem escrituração e registro à margem das matrículas.

Nosso objetivo foi contribuir no convencimento junto a população acerca da importância do cartório e da regularização dos imóveis no município, mostrando como isso impacta positivamente na população como um todo. Para atingir esse objetivo, elaboramos uma cartilha que foi apresentada ao longo do quinto capítulo.

Os resultados da regularização de imóveis corroboram para a segurança jurídica nos negócios celebrados entre as pessoas, pois auxiliam na redução de conflitos, no acesso a serviços básicos, uma vez que as propriedades regularizadas permitem aos moradores usufruir de serviços essenciais e melhorar suas condições de vida. Além disso, a regularização leva à valorização do Imóvel, já que propriedades regulares têm um valor de mercado mais elevado, o que pode resultar em benefícios financeiros significativos para os proprietários. Isso contribui para o desenvolvimento sustentável, pois estimula o investimento de instituições financeiras, facilitando o acesso a crédito para melhorias e expansões.

Juazeirinho tem potencial, pois sua localização na região é estratégica, já que liga o Sertão a Campina Grande. Não foi por acaso que, na sua origem, a localidade servia de parada para os tropeiros descansarem. Hoje em dia, o município conta com uma estrutura bem mais organizada, composta por hotéis e restaurantes.

A classe política, representada pelas pessoas cujas famílias são da região e, por isso, sabem da realidade do município, isto é, as carências e as riquezas do local, foi e continua sendo o elo com o progresso da cidade. Dessa forma, somente com esforço conjunto entre a população, os representantes do povo e o cartório poderá ser possível converter a informalidade imobiliária para a rota do desenvolvimento sustentável e resiliente de Juazeirinho.

Durante a abordagem para regularizar imóveis, foram apresentadas soluções individuais, como a usucapião, e também mencionada uma regularização social, a exemplo da REURB, mas existem outros instrumentos a serem utilizados, a depender de cada caso. O importante é que os juazeirinhenses exerçam a prática de ir ao cartório se informar sobre a situação dos imóveis antes de celebrarem as negociações, pois uma propriedade regularizada é uma herança de estabilidade que se deixa para os herdeiros e para uma sociedade que busca o desenvolvimento.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Almir de. **A Arte Rupestre na Paraíba**. Texto extraído da coluna Funes do Jornal a União publicado na data de 17/06/2022. Disponível em: <https://www.funes.pb.gov.br/noticias-a-arte-rupestre-na-paraiba/>. Acesso em: 21 maio 2024.

AMORIM, Oton Magalhães de; BARROS, Reginal Dias de (Coor). **PRODER - Programa de Emprego e Renda: Juazeirinho**. Série: Diagnóstico socioeconômicos. João Pessoa: SEBRAE, 1996.

ANEEL. **Resolução Normativa ANEEL nº 1000, de 7 de dezembro de 2021**. Estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica; revoga as Resoluções Normativas ANEEL nº 414, de 9 de setembro de 2010; nº 470, de 13 de dezembro de 2011; nº 901, de 8 de dezembro de 2020 e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.aneel.gov.br/cedoc/ren20211000.pdf>. Acesso em: 08 fev. 2024.

BACELLAR, Carlos. Fontes documentais: uso e mau uso dos arquivos. *In*: PINSKY, Carla Bassanezi (org.). **Fontes Históricas**. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2008.

BEZERRA, Juliana. Primeira Capital do Brasil - Salvador. **Toda Matéria**, [s.d.]. Disponível em: <https://www.todamateria.com.br/primeira-capital-do-brasil-salvador/>. Acesso em: 29 jun. 2024.

BOURROUL, João Mello. **Viaje ao Brasil do passado com os primeiros documentos de cartórios do país**. 2015. Disponível em: <https://revistagalileu.globo.com/Sociedade/noticia/2015/12/viaje-ao-brasil-do-passado-com-os-primeiros-documentos-de-cartorios-do-pais.html>. Acesso em: 06 maio 2024.

BRANDÃO, Arnaldo Barbosa. Problemas de teoria e metodologia na questão da habitação. **Projeto: arquitetura, planejamento, desenho industrial, construção**, São Paulo, n. 66, p. 102-108, ago. 1984.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 13 mar. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 20 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 17 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e do registro (Lei dos cartórios). Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 10 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 15 jun. 2024.

CARVALHO, José Murilo de. **Cidadania no Brasil.** O longo Caminho. 3.ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2002.

CELLARD, André. A análise documental. *In*: POUPART, Jean; DESLAURIERS, Jean-Pierre; GROULX, Lionel-H. **A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos.** Petrópolis: Vozes, 2008.

CORI-MG. **Indicador ODS 11 busca tornar as cidades e os assentamentos humanos sustentáveis.** Disponível em: <https://corimg.org/indicador-ods-11-busca-tornar-as-cidades-e-os-assentamentos-humanos-sustentaveis/>. Acesso em: 17 jul. 2024.

COSTA, Marcele. **História dos cartórios no Brasil.** s.d. Disponível em: <https://cartorionobrasil.com.br/artigos/historia-dos-cartorios-no-brasil/>. Acesso em: 10 maio 2024.

DAUD, Antonio. **Responsabilidade civil do Estado por erro de cartório.** 2019. Disponível em: <https://www.estrategiaconcursos.com.br/blog/responsabilidade-civil-do-estado-por-erro-de-cartorio/>. Acesso em: 16 maio 2024.

DICIO. Dicionário Online de Português. **Significado de Condomínio.** Disponível em: <https://www.dicio.com.br/condominio/>. Acesso em: 13 mar. 2024.

DINIZ, Lincoln da Silva. **Permanências e transformações do pequeno comércio na cidade: as bodegas e sua dinâmica sócio-espacial em Campina Grande.** 1.ed. Campina Grande: EDUFCEG, 2009.

DOS SANTOS JÚNIOR, Gilvan Hermínio. **Patrimônio histórico, memória e esquecimento em Juazeirinho-PB (1980-2000).** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em História) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Educação, 2022

DO VALE, Renata William Santos. **Crimes e polícia no Brasil colonial.** 2021. Disponível em: [https://historialuso.an.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=552&Itemid=497](https://historialuso.an.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=552&Itemid=497). Acesso em: 28 jun. 2024.

FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente; KÜMPEL, Vitor Frederico. **Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: YK, 2020.

FIRPO, Renata. **Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias**. 2023. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/como-o-brasil-virou-destaque-mundial-em-irregularidades-imobiliarias>. Acesso em: 05 fev. 2024.

FONSECA, Rodrigo Oliveira. História, silêncio e condições interdiscursivas da produção do discurso. **Línguas e Instrumentos Linguísticos**, Campinas, SP, v. 25, n. esp., p. 166-181, 2022. Disponível em: [https://www.academia.edu/92828046/Hist%C3%B3ria\\_sil%C3%A2ncio\\_e\\_condi%C3%A7%C3%B5es\\_interdiscursivas\\_da\\_produ%C3%A7%C3%A3o\\_do\\_discurso](https://www.academia.edu/92828046/Hist%C3%B3ria_sil%C3%A2ncio_e_condi%C3%A7%C3%B5es_interdiscursivas_da_produ%C3%A7%C3%A3o_do_discurso). Acesso em: 26 jan. 2024.

FONTES, Leonardo Augusto Silva. **Que ffuese ffecho por escripto para ssienpre: O scriptorium régio e a cultura escrita no reinado de Afonso X (Castela e Leão, 1252-1284)**. Tese (Doutorado em História) – Universidade Federal Fluminense. Instituto de história, 2017.

GOMES, Sara. **Identidade: Juazeirinho investe nas tradições**. 2023. Disponível em: <https://espacoecologico.com.br/identidade-juazeirinho-investe-nas-tradicoes/>. Acesso em: 30 maio 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **População Cidade de Juazeirinho**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/juazeirinho/panorama>. Acesso em: 09 fev. 2024.

JUAZEIRINHO, Prefeitura Municipal. **História da cidade**. Disponível em: <https://juazeirinho.pb.gov.br/cidade/historia#:~:text=Os%20esfor%C3%A7os%20no%20sentido%20de,livre%20do%20dom%C3%ADnio%20de%20Soledade>. Acesso em: 04 fev. 2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **A efetivação do Direito por meio da atividade tabelioa e registral**. 2013. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/177770/a-efetivacao-do-direito-por-meio-da-atividade-tabelioa-e-registral>. Acesso em: 10 fev. 2024.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção Direito Imobiliário; v. 1 / Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coordenação).

LIMA, Rodolfo José Oliveira. **Cidades e história: reflexões teóricas necessárias para uma história urbana no tempo presente**. ANPUH-Brasil – 30º Simpósio Nacional de História, Recife, 2019. Disponível em: [https://www.snh2019.anpuh.org/resources/anais/8/1564266446\\_ARQUIVO\\_Cidadehistoriareflexoesteoricasnecessariasparaumahistoriaurbananotempopresente.pdf](https://www.snh2019.anpuh.org/resources/anais/8/1564266446_ARQUIVO_Cidadehistoriareflexoesteoricasnecessariasparaumahistoriaurbananotempopresente.pdf). Acesso em: 17 jun. 2024.

LIMA NETO, Antônio Batista. **Homenagem ao Patriarca da Família Marinheiro Severino Paschoal de Oliveira (Severino Marinheiro)**. 2014. Disponível em: <https://juasecom.wordpress.com/2014/01/11/homenagem-ao-patriarca-da-familia-marinheiro-severino-paschoal-de-oliveira-severino-marinheiro/>. Acesso em: 17 jun. 2024.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 11. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

MAIA, Ana Cristina. **Regularização Fundiária: instrumento de arrecadação para os municípios no pós-pandemia**. 2021. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/opiniaio/espaco-aberto/regularizacao-fundiaria-2/>. Acesso em: 13 mar. 2024.

MELO, Inácio Correia de. **Livro do Município de Juazeirinho**. Fundação Brasileiro de Alfabetização - Paraíba. Mobral. João Pessoa: Gráfica J.B. Ltda, 1983.

MENDES, Anna Paula Alves; BARBOSA, Carolina da Mata; QUEIROZ, Gislene Aparecida Martins; SILVA, Luciana Sérgio. O ensino de história e sua influência na formação para a cidadania. **Revista do V Congresso de Ensino, Pesquisa e extensão da UEG**, v. 5, 2019. Disponível em: <file:///C:/Users/maria/Downloads/admin,+13122-Texto+do+artigo-37352-1-2-20190215.pdf>. Acesso em: 21 jul. 2024.

MEU MUNICÍPIO. **Dados de Juazeirinho 2010**. Disponível em: <https://meumunicipio.org.br/perfil-municipio/2507705-Juazeirinho-PB>. Acesso em: 17 jun. 2024.

NAÇÕES UNIDAS BRASIL. **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável**. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 10 fev. 2024.

OLIVEIRA, Ingra Freire de. **Uma análise do conceito de desenvolvimento sustentável através da comparação de agendas internacionais: Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e a Iniciativa Cidades Emergentes e Sustentáveis (ICES)**. Dissertação (mestrado) UFPB/CCHLA. 2019. Disponível em: [https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/19694/1/IngraFreireDeOliveira\\_Dissert.pdf](https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/19694/1/IngraFreireDeOliveira_Dissert.pdf). Acesso em: 22 fev. 2024.

ONU BRASIL. **ONU-Habitat: população mundial será 68% urbana até 2050**. 2022. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/188520-onu-habitat-popula%C3%A7%C3%A3o-mundial-ser%C3%A1-68-urbana-at%C3%A9-2050>. Acesso em: 04 dez. 2023.

ORLANDI, Eni Puccinelli. **As formas do silêncio: no movimento dos sentidos**. 6. Ed. Campinas, São Paulo: UNICAMP, 2007.

PEREIRA, José Antônio Vilar; SOUZA, Yuri Gomes de; SILVA, Janaína Barbosa da. Análise ambiental do município de Juazeirinho/PB a partir de técnicas de sensoriamento remoto. **Paisagens e Geografias**, v. 4, n. 2, p. 46-57, 2019. Disponível em: <https://www.paisagensegeografias.revistas.ufcg.edu.br/index.php/A1p7D/article/view/55/58>. Acesso em: 30 maio 2024.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. Cidades visíveis, cidades sensíveis, cidades imaginárias. **Revista Brasileira de História**, n. 53, v. 27, p. 11-23, jun. 2007a. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbh/a/BXNmGmrvkWDkdVR4VPskmLJ/?lang=pt#>. Acesso em: 07 dez. 2023.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. História, memória e centralidade urbana. **Nuevo Mundo Mundos Nuevos**, Débats, jan. 2007b. Disponível em: <https://journals.openedition.org/nuevomundo/3212>. Acesso em: 05 mar. 2024.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e o Direito Constitucional Internacional**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

RELA, Eliana; ARMILIATO, Vanessa Carraro. O ensino da história numa perspectiva interdisciplinar: práticas e reflexões. *In: XII Seminário de Estudos Históricos: Profissão, professor: desafios no ensino de História*. 2015. Disponível em: <https://www.feevale.br/Comum/midias/cacb6659-831f-4038-8bec-54d68196f238/Vanessa%20Armiliato.pdf>. Acesso em: 27 jan. 2024.

RIBEIRO, Marcus Venício. Não basta ensinar História; para uma boa formação os alunos precisam entender bem o que leem e saber pensar e escrever. *In: Nossa História*, Rio de Janeiro, ano 1, n. 6, abr. 2004.

RIETVELD, João Jorge. **O Verde do Juazeiro: catolicismo em Juazeirinho e o norte do Cariri/PE**. 2. ed. Campina Grande: Erik Brito Editor/Cópias&Papéis, 2009.

RODRIGUES, Johnson. **Regularização Imobiliária no Brasil: Passado, Presente e Futuro**. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/regularizacao-imobiliaria-no-brasil-passado-presente-e-futuro/2025609787>. Acesso em: 15 jun. 2024.

RODRIGUEZ, Janete Lins (Coor). **Atlas Escolar da Paraíba**. 3. ed. João Pessoa: Grafset, 2002.

SÁ-SILVA, Jackson Ronie; ALMEIDA, Cristóvão Domingos de; GUINDANI, Joel Felipe. Pesquisa documental: pistas teóricas e metodológicas. **Revista Brasileira de História & Ciências Sociais**, v. 1, n. 1, 2009. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/rbhcs/article/view/10351>. Acesso em: 11 fev. 2024.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

SILVA, Daniel Neves. "**Pergaminho**"; *Brasil Escola*. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/historiag/pergaminho.htm>. Acesso em: 29 jun. 2024.

SILVA, Izabelle Trajano da. **O espaço comercial de Juazeirinho-PB: a dinâmica dos comércios fixo e periódico de confecções em uma pequena cidade**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Educação, 2012.

SILVA, Josinaldo Gomes da. **Imagens do moderno em Patos- PB: (1934 – 1958): Campina Grande PB**: UFCG, dissertação de mestrado em História, 2011.

SIQUEIRA, Marli Aparecida da Silva; SIQUEIRA, Bruno Luiz Weiler. Tabeliões e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 37, n. 148, out./dez. 2000.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 9. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

UNICEF Brasil. **DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS:** Adotada e proclamada pela resolução 217 A (III) da Assembleia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 23 jan. 2024.