

# AUDITORIA DOCUMENTAL DE CERTIDÕES DE PROPRIEDADE DE IMÓVEIS: UMA ABORDAGEM NOS PROCESSOS DE DOCUMENTOS REFERENTES À UFPB

## DOCUMENTAL AUDIT OF PROPERTY DEEDS: NA APPROACH TO THE DOCUMENTATION PROCESSES RELATED TO UFPB

Conrad Rodrigues Rosa<sup>a</sup>

Pablo Rodrigues Rosa<sup>b</sup>

Bernardina Maria Juvenal Freire de Oliveira<sup>c</sup>

### RESUMO

**Objetivo:** Analisar certidões públicas de propriedade de imóvel como fonte de informação para atestar segurança jurídica e responsabilidade na gestão de edificações em área de preservação e tombamento histórico, como foco na proteção e preservação de prédios do campus I, UFPB. **Metodologia:** Foi utilizada uma abordagem qualitativa pautada na auditoria documental executada nos registros públicos de propriedade imobiliária de 4 (quatro) instituições: cartórios de registros, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Divisão de Patrimônio da Universidade Federal da Paraíba e Prefeitura Municipal de João Pessoa. **Resultados:** A auditoria revelou divergência nos dados constantes nos registros como: logradouro, área de terreno e área construída; mudança não registrada de matrícula, livro e folhas na certidão de registro; ausência de averbações e benfeitorias nas certidões de registros. **Conclusões:** A auditoria documental emerge como uma ferramenta necessária à fonte de informação. As certidões de registro de imóveis, por serem documentos com caráter memorialístico, mostraram-se importantes para a análise de edificações históricas. Contudo, a discrepância nas informações contidas nos registros revela uma desvalorização do documento público por parte do proprietário dos imóveis.

**Descritores:** Patrimônio. Registros Públicos. Preservação cultural. Auditoria documental.

---

<sup>a</sup> Doutor em Geotecnia pela Universidade de Brasília (UnB), Brasília, Brasil. Email: conradrosa@gmail.com.

<sup>b</sup> Mestre em Manejo de Solo e Água pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), João Pessoa, Brasil. E-mail: rosa.pablo@gmail.com.

<sup>c</sup> Doutora em Letras pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), João Pessoa, Brasil. E-mail: bernardinafreire@gmail.com.

## 1 INTRODUÇÃO

Entende-se que a aquisição através da compra e venda ou de doação de imóveis é um processo complexo que demanda a devida atenção à legalidade e autenticidade dos documentos envolvidos, principalmente por meio de uma auditoria documental.

Tendo como documento principal a certidão de compra e venda ou doação de determinado imóvel, a auditoria documental emerge como um dispositivo para assegurar a transparência e a segurança jurídica, nesse contexto, dando visibilidade às partes envolvidas e além, servindo de fonte de informação (Carvalho, 2019).

Para Oliveira e Batista (2019, p. 1) o “[...] processo de auditoria constitui-se em uma atividade de controle fundamental para os procedimentos de qualquer tipo de gestão”. O que se faz compreender que ler um documento e comparar com outro de mesmo teor devem passar por critérios objetivos de avaliação e análise para uma melhor gestão da informação.

No atual estado normativo brasileiro, por meio do Código Civil, o direito à propriedade é uma garantia real (Brasil, 2002), desde que exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e sejam preservados em conformidade com o estabelecido em lei especial, isto é, o patrimônio histórico e artístico, nos termos do Art. 1.225 e § 1 do Art. 1.228 da Lei nº 10.406 (Brasil, 2002).

O Código Civil define os meios em que a propriedade pode ser transferida - Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015) (Brasil, 1973) - e aduz, no § 9º do Art. 19 que a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. Assim, como no § 11 desse mesmo dispositivo, a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação

específica pelo oficial.

Para além do contexto jurídico, acredita-se que as certidões de imóveis tenham também o condão de subsidiar, com informações significativas acerca da propriedade, não se cingindo apenas ao aspecto do direito administrativo envolvido, mas garantir a partir da cadeia dominial, elementos que forneçam aspectos memorialísticos e históricos.

As certidões como instrumento de análise de memória e patrimônio, sejam elas possuidoras de tombamento individual ou estejam em áreas tombadas apresentam uma relevância não só, sob a ótica do Direito Administrativo, mas, também sob a ótica da auditoria de informação, determinada pela legislação de proteção do patrimônio e tombamento, bem como da preservação da memória. Assim, ao se fazer uso das certidões é possível verificar sua importância como instrumento de análise para preservação do bem patrimonial.

Nessa ótica destaca-se a utilização de Auditoria de Informação, conceito inerente à Ciência da Informação, como um processo sistemático que busca evidências e critérios para verificar o conteúdo do documento. Ou seja, é uma comparação imparcial entre o fato descrito e o fato desejado materializados no documento (Carvalho, 2019).

O objetivo do presente artigo foi analisar a importância das certidões públicas de propriedade de imóvel como fonte de informação e memória para atestar a segurança jurídica e responsabilidade na gestão das propriedades da UFPB em área de tombamento histórico na cidade de João Pessoa, Paraíba.

## **2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A auditoria de documentos é o conjunto de procedimentos e operações técnicas referentes à sua produção, tramitação, uso, avaliação e arquivamento. Por meio dessa técnica se realizará a análise documental visando à comprovação das informações contidas em documentos nos quais as transações, por exigências legais, são evidenciadas, tendo como finalidade a verificação da legitimidade do documento e de sua transação (Rosário; Mariz; Andrade, 2015).

Assim, se fará análise em documentos públicos, para verificar aspectos legais de transações imobiliárias denominada por auditoria documental imobiliária (Godo, 2023). Várias informações poderão ser obtidas na leitura das certidões imobiliárias, do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) e Fichas Cadastrais, principalmente nos aspectos de compra, venda ou doação entre as partes, além da gestão do imóvel.

Nesta pesquisa as edificações a serem investigadas estão inseridas no perímetro de tombamento e proteção histórica de João Pessoa, Paraíba, delimitado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP). Assim, ao fazer uso das certidões se verifica sua importância como instrumento de análise para preservação do bem patrimonial. A partir de uma análise quali-quantitativa será procedida a auditoria documental em 4 (quatro) tipos de documentos: 1) Certidão de Registro de Imóvel; 2) RIP - Registro Imobiliário Patrimonial; 3) Fichas de Cadastro Municipal; e, 4) Documentos Históricos da Universidade Federal da Paraíba - UFPB.

Com as análises quali-quantitativas, busca-se nos documentos determinar o processo de aquisição das edificações pela Universidade, bem como análises da definição de logradouro, metragem e gestão predial. Destaca-se que as certidões serão obtidas em dois cartórios da cidade de João Pessoa – PB<sup>1</sup> e os RIPs/ SPU (Registro Imobiliário Patrimonial/ Secretaria do Patrimônio da União) junto ao DIPA/UFPB (Divisão de Patrimônio/Universidade Federal da Paraíba). As Fichas Cadastrais serão obtidas na prefeitura municipal, e os documentos históricos na internet.

### **3 REFERENCIAL TEÓRICO**

As instituições devem preservar e assegurar a gestão de documentos, promovendo a memória institucional, além de disponibilizar o acesso aos documentos para a continuidade dos processos da instituição (Carvalho, 2019).

Cellard (2012, p. 296) considera que “Tudo o que é vestígio do passado,

---

<sup>1</sup> A cidade de João Pessoa é dividida em zona sul e zona norte, de forma que somente os cartórios Carlos Ulysses e Eunápio Torres registram as transações imobiliárias.

tudo o que é considerado como testemunho, é considerado como documento”. Portanto, documento é tudo aquilo capaz de fornecer informações ao pesquisador, independentemente de sua natureza tipológica, material ou funcional, ou como define Le Coadic (1996) documento é um objeto portador de informação. De acordo com May (2004, p. 213) os documentos podem ser importantes, “tanto pelo que deixam de fora assim como pelo que contêm”. Cabe então ao procedimento de análise documental circunscrever o que será considerado documento.

Nas palavras de Le Goff (1996, p.538) o documento é,

o resultado de uma montagem, consciente ou inconsciente, das sociedades que o produziram, e das épocas sucessivas durante as quais continuou a viver, talvez esquecido, durante as quais continuou a ser manipulado, ainda que pelo silêncio.

Em específico às certidões de registro de imóveis, como documentos públicos, podem ser analisados juntamente com outros documentos, buscando compreender nuances que extrapolam a categoria de propriedade/ posse (Bim; Farias, 2018; Godo, 2023). Nesse sentido, o documento pode ser considerado como elemento para preservação do bem patrimonial, focado na manutenção e preservação dos patrimônios culturais, sendo a auditoria documental forte aliada na preservação do bem patrimonial cultural edificado através da análise conjunta dos decretos de tombamento, como apregoam Campos e Távora (2023).

Os registros imobiliários das edificações de determinado lugar indicam não somente um processo de cunho informacional ou documental (Gonçalves, 2007), mas também de cunho cultural, no qual os bens materiais, por vezes, não são separados de seus proprietários, portanto de sua história, bem como da cultura, “com suas categorizações e qualificações socialmente construídas” (Valdebenito, 2005, p. 289 *apud* Zanirato, 2018), apresentando-se como saberes acumulados transmitidos pelas gerações através de objetos, relações e elementos simbólicos (Cuche, 2023).

Importante se faz compreender os bens materiais arquitetônicos como elementos intrínsecos à memória e, portanto, à cultura, assim definido por Alexandrino (2009) como testemunhos com valor e interesse cultural relevante,

objetos carregados de simbolismos e de histórias com relevância identitária.

Em específico à análise de certidões, pode-se dizer que elas preservam uma memória individual, visto que as informações contidas registram os processos de transferência do bem imóvel, assim como de seus proprietários (antecessores e atuais), mas devem ser vistas também como documentos pertinentes à memória coletiva. Como apregoa Halbwachs (2018), as memórias coletivas se eternizam em registros, em documentos, e não só nas formas materiais.

Assim, o termo patrimônio é visto não só como “um bem em si, mas também o uso que aquele bem tem para a perpetuação da memória de uma coletividade, pois o patrimônio histórico não é algo concreto somente, é algo também subjetivo, cheio de significado” (Lopis *apud* Ferreira; Ferreira; Rosário, 2020, p. 6), e assume uma perspectiva de categoria de pensamento (Gonçalves, 2007), como uma perspectiva jurídica (Souza; Oliveira; Azevedo Netto, 2015), e, também uma perspectiva histórica (Choay, 2001). Mesmo em se tratando de um vocábulo único, Gomes (2016) adverte que o termo patrimônio evoca significados diferentes de acordo com seu uso.

Para Gonçalves (2007), uma discussão em que a noção de patrimônio tem dois vieses, um pode ser visto como conjunto de elementos criados que possuem valor coletivo, quando observados como elementos criados por grupos tradicionais; e outro como valor individual, ou seja, patrimônio enquanto propriedade.

Outro aspecto que envolve o vocábulo patrimônio é visto pela vertente jurídica, que traz desde o período romano o sentido de herança e de transferência de bens. A partir dessa perspectiva, Souza, Oliveira e Azevedo (2015) asseguram que o ordenamento jurídico do patrimônio cultural é uma criação de vínculos dos objetos ou bens culturais (tanto material quanto imaterial) com os direitos do Homem e do Cidadão.

Por fim, o vocábulo patrimônio é discutido por seu aspecto histórico, porém uma história política e econômica embasada na Revolução Francesa e, posteriormente, na Revolução Industrial, onde objetos passaram a ter significado e valor econômico de produção e coleção.

A ideia de bens arquitetônicos como patrimônio cultural foi amplamente discutida na academia desde o século XIX, imbuída do pensamento de que o simbólico social e cultural de um povo se dava pelas suas construções, e pela grandeza que elas poderiam representar, vistos como objetos de grande valor. (Choay, 2001). Esse valor transferido para o bem material passa a ter a concepção também monetária, econômica, remetendo ao conceito de bem patrimonial.

O bem edificado como patrimônio cultural é carregado de memória, tendo como testemunho documentos jurídicos, tais como: certidões de registro de imóveis, documentos de inventário (Registro Imobiliário Patrimonial) e documentos de arrecadação municipal (Fichas Cadastrais). Nesse sentido, o imóvel pode ser visto como unidade patrimonial, capaz de preservar sua situação jurídica e memorial.

Já o termo auditoria se origina na contabilidade (Franco; Marra, 2001). Contudo, por se tratar de uma técnica de investigação e averiguação em documentos se propagou em outras áreas do conhecimento, presente também em processos de documentação e informação. Conforme Carvalho (2019, p. 1), “a auditoria aplicada à gestão da informação e do conhecimento possibilita a avaliação de processos, fluxos e recursos de informação e de conhecimento e subsidia ações”.

Na área da Ciência da Informação a auditoria de documentos se dá a partir da avaliação da informação contida nos suportes informacionais com vista à melhor gestão da informação e do conhecimento (Oliveira; Batista, 2019). Assim sendo, considera-se a auditoria de informação um mecanismo para gestão com organização de critérios buscando orientar o uso da informação e do conhecimento, e avaliando objetivamente os processos de classificação, organização, tratamento e armazenamento, bem como o acesso e uso das informações (D’Oliveira; Cunha, 2023).

Na ótica da auditoria documental como elemento inerente a prática de avaliação da informação de documentos públicos com caráter jurídico, Godo (2023, p. 2) detalha o termo auditoria documental como sendo o “conjunto de análises realizadas a partir de documentos públicos e privados, com o objetivo

de determinar possíveis riscos jurídicos [...] que envolvam imóveis”. Para o autor, em se tratando de documentos imobiliários toda ação proposta deverá averiguar principalmente as categorias: proprietário, localização, área do terreno e área construída, além de investigar os processos de cessão, empréstimo e uso do imóvel.

Percebe-se uma relação entre as análises do documento pela ótica da Ciência da Informação e Gestão da Informação com a análise jurídica, sendo a auditoria um mecanismo de avaliação que busca compreender as informações contidas como verídicas, organizadas, e que façam parte de um processo que permita a compreensão por parte do avaliador (D’Oliveira; Cunha, 2023).

Quanto ao conceito de auditoria de documentos, no âmbito da Ciência da Informação, Memória e Patrimônio, concorda-se com Le Coadic (1994, p. 56) ao dizer que a “combinação dos elementos de informação permite elaborar indicadores quantitativos e qualitativos”. Ainda nessa linha, o autor assevera que a informação comporta um elemento contido no documento que possui sentido, e, portanto, passível de ser analisado. Assim, consideram-se as certidões de registro e fichas de registro como suportes que possuem uma estrutura onde a disposição das informações é organizada para descrever uma ação, e por se tratar de informações históricas são elementos de memória.

No que se refere à legitimação da proteção de bens públicos, sob a ótica da legislação brasileira, Duarte Junior (2012) destaca que o gestor é o responsável pela preservação e conservação do imóvel frente ao Decreto-Lei nº 25/37 (Brasil, 1937), à Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988) e ao Código Civil de 2002 (Brasil, 2002).

Campos e Távora (2023) consideram que o patrimônio histórico e cultural assume uma concepção de ente a ser preservado pelo instrumento de proteção jurídica de natureza administrativa. Ou seja, o tombamento é um dos instrumentos, mas não o único, pois há ainda os institutos do inventário, do registro, da vigilância, da desapropriação e também a abertura para novas formas de acautelamento e preservação.

Por fim, a auditoria documental nas certidões pode ser considerada um instrumento de análise aos procedimentos técnicos inerentes ao imóvel e sua



gestão. Assim, o bem público assume o conceito de fruição e ocorre por meio de outorga de uso pelos instrumentos de autorização, permissão ou concessão; sendo que a fruição deve constar nas certidões, e, portanto, transferir a responsabilidade preservação e conservação do bem imóvel (Costa; Faria, 2020).

#### **4 ANÁLISE E DICUSSÃO DOS DADOS**

O ensino superior na Paraíba se inicia em meados do século XX, em específico na cidade de João Pessoa, no ano de 1947, e se institui a Faculdade de Ciências Econômicas, composta pelo curso de Ciências Contábeis e Atuariais. No entanto, outro curso começa a se organizar para ser instituída, trata-se da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Paraíba, criada no ano de 1949, instalada nas imediações do Parque Sólon de Lucena.

Em 1951 os cursos de Medicina, Química, Odontologia e Farmácia formam a Faculdade de Medicina da Paraíba, além do departamento de Morfologia Humana. Ainda em 1951 surge a Faculdade de Direito da Paraíba edificada na Praça João Pessoa, em um antigo prédio Jesuíta. Em 1953 são criados os cursos de engenharia, matemática e enfermagem.

No ano de 1960 o governo federal sob a Lei nº 3.835 (Brasil, 1960) federaliza as faculdades dando início à Universidade Federal da Paraíba, passando a integrar o Ministério da Educação e Cultura. Dessa forma, no Art. 2º, consolidam-se em uma única instituição as faculdades supracitadas, e o Art. 3º define assim o patrimônio da instituição: “a) bens móveis, imóveis e instalações ora utilizados pelos estabelecimentos mencionados no artigo anterior e que lhe serão transferidos nos termos desta lei” (Brasil, 1960).

No que se refere às edificações da UFPB com caráter de bem patrimonial cultural, conforme o Decreto Estadual nº 9.484, de 13 de maio de 1982 (Brasil, 2018), e revista pelo Decreto nº 25.138, de 28 de junho de 2004 (Brasil, 2005), o centro da cidade de João Pessoa define zonas de proteção e preservação histórica e cultural. As edificações, mesmo que não tenham tombamento individual, se beneficiam da proteção e preservação pelo IPHAEP.

O bem patrimonial edificado evoca a necessidade de conservação e preservação como evidência da memória, sendo, pois, um objeto que possui uma representação simbólica. As edificações trazem em si um processo histórico, uma herança pública que apresenta nos prédios um delineamento de mudanças temporais, e outras que quebram os paradigmas conceituais das escolas arquitetônicas antecessoras, com referência ao modernismo.

O papel da UFPB na relação entre o patrimônio edificado e sua representação cultural é de suma importância, visto que pela Lei nº 3.385/1960 torna a UFPB a proprietária dos imóveis em questão, e, portanto, responsável pela gestão e preservação do bem patrimonial das edificações.

Além das certidões de registro de imóveis, onde constam as informações necessárias para se entender o processo de aquisição do terreno e da edificação, no momento da transação, considerou-se também o logradouro, área (metragem) externa e interna, proprietário (vendedor ou doador) e comprador, e tipo de aquisição, e ainda, a compra, doação, ou cessão de uso; a data de transação, o valor (quando por compra e venda) e, por fim, o nome do responsável pela transação.

Outro aspecto observado nos documentos foi a relação entre responsabilidade de preservação e conservação impostos pelos decretos de tombamento e a real situação de proteção do patrimônio cultural das edificações conforme apresentado por Campos e Távora (2023). Nesta etapa foram executados o levantamento documental específico de certidões de registro de imóveis e RIPs, a análise de autenticidade e o confronto de informações.

O RIP elaborado pela SPU e preenchido pela unidade gestora (DIPA/UFPB) cadastrado no SPIUNet, sistema público que integra informações patrimoniais vinculado ao SPU.

A Ficha Cadastral é um documento cuja principal função é a regularização fundiária, elaborado, preenchido e disponibilizado pela prefeitura municipal de João Pessoa através da SEPLAN (Secretaria de Planejamento). As informações constantes e pertinentes analisadas nesta pesquisa foram o logradouro e identificação do proprietário, e da gestão predial.

Os Documentos Históricos da UFPB (pesquisados na página web da

universidade e em demais artigos, livros, teses, entre outros), apresentaram dados pertinentes à construção das edificações pesquisadas sendo de grande importância para a compreensão histórica.

Constitui-se, portanto, a documentação levantada relacionada aos imóveis da UFPB, Campus I, como se pode ver descritos a seguir:

#### **a) Faculdade de Direito da Paraíba**

A antiga Faculdade de Direito da Paraíba consta nos acervos (Quadro 1) de registros: cartório Eunápio Torres, RIP/ SPU e SEPLAN/ PMJP, além de ter informações históricas em diversos websites. A edificação está na área de tombamento pelo IPHAEP sob o Decreto nº 25.138 de 2004 (Brasil, 2005); a arquitetura barroca do século 18 e neoclássica. Como enfatiza Choay (2001) a edificação pode ser considerada um bem arquitetônico do patrimônio cultural, representando um elemento de memória e cultura na cidade.

**Quadro 1 – Acervo de registros - Faculdade de Direito da Paraíba**

	<b>Órgão</b>	<b>ID do documento</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Nome do imóvel</b>
Certidão de registro de imóveis	Cartório Eunápio Torres	Livro 3-E, fls 163, nº de ordem 5.466	18 de maio de 1961	Centro de Ciências Jurídicas
RIP	DIPA	2051 00179.500-2	13 de dezembro de 1960	Centro de Ciências Jurídicas
Ficha cadastral	SEPLAN, PMJP	054347-1	Não consta	Não consta

**Fonte:** dados da pesquisa (2023-2024)

No Livro 3-E do cartório Eunápio Torres consta a certidão de aquisição do referido imóvel. Situado na Praça João Pessoa, centro da Cidade com frente para a Rua Duque de Caxias e limites com a travessa Padre Malagrida e Palácio do Governo.

O documento apresenta que o imóvel foi adquirido pela UFPB através de incorporação por doação da Faculdade de Direito da Paraíba, no ano de 1961, intermediado pelo Diretor Dr. Hélio de Araujo Soares como apregoado pela Lei

nº 3.835 (Brasil, 1960) em seu art. 5º.

O processo de incorporação por doação, conforme Bim e Farias (2018, p. 53), é “um contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra (Código Civil, art. 538)”.

Importante apresentar que a certidão deve constar o logradouro, número do imóvel, área do terreno, área construída, cadeia dominial (sequência de proprietários), forma de aquisição e responsável pela aquisição patrimonial (Godo, 2023).

Portanto, a certidão de registro do imóvel apresentou os valores para o terreno, sendo de 1.213,30 m<sup>2</sup> e de área construída de 985,30 m<sup>2</sup>; nessa certidão não consta o uso primitivo do imóvel; e o tipo de imóvel é predial e tem a denominação de Centro de Ciências Jurídicas.

O RIP, nº 2051 00179.500-2 apresenta a data de aquisição de 1960, e nomeia o edifício como Centro de Ciências Jurídicas. A área do terreno é de 1.213,60 m<sup>2</sup>, e a área coberta é de 2.235,00 m<sup>2</sup>, tendo como proprietário anterior a Faculdade de Direito da Paraíba a UFPB, como atual proprietária. No entanto, não informa o tipo de aquisição deixando como indefinido.

A ficha cadastral 22.116.024.800.000.000 não apresenta a data de aquisição nem o nome da edificação, atendo-se somente aos dados de localização e área; área do terreno com 1.152,00 m<sup>2</sup> e área coberta de 1.789,00 m<sup>2</sup>. Um dado pertinente constante na ficha cadastral é sobre o proprietário do imóvel, sendo descrito como Governo do Estado da Paraíba.

Ao ser feita a auditoria nos três documentos observam-se algumas discrepâncias. A 1ª é a data de aquisição que constam na certidão e no RIP, contudo, considera-se que essa diferença seja decorrente do tempo de processo entre as partes concluírem os trâmites legais e documentais de averbação.

Como segunda divergência tem-se a área de terreno e área construída (ou área coberta), os três documentos apresentam valores diferentes para a área construída, e para o terreno a SEPLAN informa uma área menor que a descrita na certidão e no RIP.

Outra observação em desacordo é acerca do gestor atual do imóvel, a certidão de registro traz a UFPB como gestora, o RIP apresenta o Centro de

Ciências Jurídicas e a ficha cadastral como sendo Administração Direta Estadual, aqui se levanta o questionamento sobre o proprietário do imóvel, pois na certidão e no RIP a propriedade é da administração federal (UFPB).

Em relação à metragem da área coberta, é prescrito que toda alteração deve ser averbada em cartório, no quesito gestor do imóvel deveria constar também em certidão de registro toda e qualquer alteração seja por autorização, permissão ou concessão (Godoy, 2023).

Em consonância com o pensamento de Rosário, Mariz e Andrade (2015) destaca-se a necessidade da criação de um Sistema de Gestão em relação aos documentos, com vistas a manter uma conformidade informacional, buscando definir valores e uma nomenclatura única para dirimir equívocos e informações dúbias.

#### **b) Faculdade de Ciências Econômicas da Paraíba**

Situada à rua das Trincheiras, nº 45, no centro de João Pessoa, popularmente conhecida como Academia de Comércio Eptácio Pessoa consta nos registros (Quadro 2) de cartório, RIP e SEPLAN. Com arquitetura eclética, construída na década de 1920 tem-se uma representação simbólica para os pessoenses, seja pela sua concepção (Paraíba Clube) ou por sua representação educacional (1ª escola técnica em contabilidade). É um monumento que emerge no centro da cidade e na memória coletiva, visto por uma dimensão sincrônica e também diacrônica (Gomes, 2016), ou seja, sincrônica enquanto representação imagética, o edifício como retrato de uma época, e pela diacronia, construída pelos sentidos, pela perspectiva de quem vê o prédio através do tempo e de forma própria do expectador.

A edificação está protegida por se encontrar na área de tombamento do centro histórico pelo Decreto nº 25.138 de 2004 (Brasil, 2005), bem como tombamento individual sob o Decreto nº 20.138 de 1998. O instituto de tombamento deve trazer a validação do bem enquanto patrimônio cultural, orientando por força de Lei a conservação e preservação do imóvel e seus valores culturais e históricos (Campos; Távora, 2023).

**Quadro 2 – Acervo de registros - Faculdade de Ciências Econômicas da Paraíba**

<b>Tipo de documento</b>	<b>Órgão</b>	<b>ID do documento</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Nome do imóvel</b>
Certidão de registro de imóveis	Cartório Carlos Ulysses	Livro 3-Q, fls 96, nº de ordem 24752	18 de maio de 1961	Faculdade de Ciências Econômicas da Paraíba
RIP	DIPA	2051 00107.500-0	18 de maio de 1961	Academia de Comércio Eptácio Pessoa
Ficha cadastral	SEPLAN, PMJP	062473-0	Não consta	Academia de Comércio Eptácio Pessoa

**Fonte:** dados da pesquisa (2023-2024)

A certidão foi registrada no cartório Carlos Ulysses, em 1961, denominado de Faculdade de Ciências Econômicas da Paraíba. Nela não constam informações sobre o uso primitivo do imóvel, nem de seu uso atual. Com uma área de terreno de 1.828,00m<sup>2</sup> e de cobertura 2.074,00m<sup>2</sup>, apresenta como proprietário atual a UFPB e proprietário anterior a Faculdade de Ciências Econômicas, e o processo de incorporação se deu através de doação entre as partes tendo como responsável pelo trâmite o Vice-Reitor Dr. Emanuel de Miranda Henriques.

O documento RIP traz como nome do imóvel Academia de Comércio Eptácio Pessoa, uso primário e uso atual como escola, tendo como gestor atual a Academia de Comércio; a área do terreno descrita é de 1.828,00m<sup>2</sup>, e de cobertura 2.129,47m<sup>2</sup>, o proprietário atual é UFPB, e proprietário anterior a Faculdade de Ciências Econômicas da Paraíba, sendo sua aquisição em 1961, não constando o responsável pelo processo de aquisição nem a forma de aquisição.

Através da ficha cadastral foi possível obter os dados do nome do imóvel: Academia de Comércio Eptácio Pessoa; uso primário: escola; e, uso atual: escola sem fins lucrativos; gestor atual: Academia de Comércio; a área do

terreno descrita é de 1.423,00m<sup>2</sup>, e de coberta 1.499,00m<sup>2</sup>, o proprietário atual é Academia de Comércio Epitácio Pessoa. O nome do proprietário anterior não consta, bem como os dados sobre forma e ano de aquisição.

De forma que, ao serem analisados sob a ótica da auditoria documental, os 3 (três) documentos apresentaram divergências nos seguintes dados: nome do imóvel, uso primário e atual do imóvel, gestor e áreas de terreno e área construída. Em relação ao nome do imóvel, é possível considerar que haja o nome usual e o nome fantasia; em relação ao gestor do imóvel, para fins cartoriais o proprietário é o gestor, portanto, a UFPB.

Em relação à metragem, a incompatibilidade não encontra justificativa, visto que qualquer alteração na área construída ou do terreno deve ser averbada junto à certidão de registro.

A ficha cadastral apresenta que o referido prédio está em nome de Ideal Colégio e Cursos<sup>2</sup>, foi cedido por empréstimo para essa instituição privada, a qual passou a gerenciar o patrimônio. Contudo, a empresa Ideal Colégio e Cursos, em seu escopo tinha o termo “com fins lucrativos”, o que ia de encontro com a proposta da UFPB ao auditar a certidão de registro e o inventário (RIP). De acordo com Rosário, Mariz e Andrade (2015) a auditoria busca avaliar o macroprocesso, ou seja, não avalia somente um documento, mas sim a representação das informações inseridas nos documentos envolvidos.

Assim, fica claro que os documentos analisados apresentam inconsistências, sendo as principais encontradas: nome do proprietário, metragem da área, função e gestão do imóvel.

Por se tratar de um bem imóvel público deve, de acordo com Costa e Faria (2020) estar em conformidade com a destinação inicial prevista no código civil, ou ainda “Quando se trata de uso de bens públicos por particulares, a fruição deve ocorrer de acordo com o princípio da proporcionalidade, respeitando-se os paradigmas da adequação, necessidade e respeito aos valores fundamentais”

---

<sup>2</sup> Na ficha cadastral da PMJP consta como Academia de Comércio Epitácio Pessoa. Porém, com uma investigação no Site Transparência observa-se o nome da empresa gestora do imóvel - <https://transparencia.cc/dados/cnpj/09113192000117-PB-academia-de-comercio-epitacio-pessoa/>

(Costa; Faria, 2020, p. 141). Dessa forma, ao analisar as certidões não se encontrou referência ao empréstimo do imóvel.

### c) Escola de Enfermagem

A antiga escola de enfermagem construída em 1953 (atual residência universitária feminina) está registrada nos acervos: do cartório Eunápio Torres, no SPIUNet (RIP) e na SEPLAN (Quadro 3). Idealizada na esteira do movimento arquitetônico de época, a edificação possui características modernistas e está inserida na área de preservação do centro histórico. Consta ainda nos registros do IPHAEP o tombamento individual de um mural sob o Decreto n. 22.244, de 21/07/2001, obra de arte que representa o curandeirismo (1956), do artista plástico brasileiro, escultor, desenhista, gravurista, pintor, ceramista, professor e poeta, Abelardo da Hora.

**Quadro 3 – Acervo de registros - Escola de Enfermagem**

<b>Tipo de documento</b>	<b>Órgão</b>	<b>ID do documento</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Nome do imóvel</b>
Certidão de registro de imóveis	Cartório Eunápio Torres	Livro 3-E, fls 158 n° de ordem 5.464	18 de maio de 1961	Escola de Enfermagem
RIP	DIPA	2051 00186.500-0	13 de dezembro de 1960	Escola de Enfermagem
Ficha cadastral	SEPLAN, PMJP	062052-1	Não consta	Escola de Enfermagem UFPB

**Fonte:** dados da pesquisa (2023-2024)

O prédio da antiga escola de enfermagem está registrado no Livro 3-E, fls 158 de 1961. Seu uso primário está como escola, e não consta uso atual. O gestor é a UFPB com endereço à Av. Dom Pedro II, esquina com as ruas Rodrigues de Carvalho e Diogo Velho. Os dados do imóvel são: 2.455,48 m<sup>2</sup> de área do terreno e não consta a área construída. A UFPB é registrada como proprietária atual, a forma de aquisição foi por doação a partir da Faculdade e Escola Superior do Governo da Paraíba, tendo como representante do processo o Vice-Reitor Dr. Emanuel de Miranda Henriques.



O registro imobiliário patrimonial (RIP) apresenta o nome do imóvel como Escola de Enfermagem, e seu uso primário está como escola e o uso atual sendo residência. O gestor é a UFPB, com área de terreno de 2.455,48 m<sup>2</sup> e área construída 2.005,00 m<sup>2</sup>. A UFPB é registrada como proprietário atual, sendo o proprietário anterior a Escola de Enfermagem da Paraíba. A data de aquisição pela UFPB está registrada no dia 13 de dezembro de 1960, não consta responsável pela aquisição, e o termo usado para designar a forma de aquisição é indefinido. Por outro lado, considerando a data registrada, pode-se inferir que o imóvel tenha sido adquirido na gestão do Reitor Mário Moacyr Porto.

Já a ficha cadastral da SEPLAN indica o nome do imóvel como Escola de Enfermagem UFPB, não consta uso primário, bem como o uso atual do imóvel, o gestor atual cadastrado é Autarquia Federal. A área do terreno contando com 2.158,60m<sup>2</sup> e área construída 2.319,00m<sup>2</sup>, mas não consta referência ao proprietário anterior, nem constam dados sobre a data, o responsável e forma de aquisição.

Acerca dessa edificação, os documentos comprobatórios apresentam as seguintes contradições: arquivo de guarda da certidão de registro de imóvel, a data de aquisição, nome do proprietário, área de terreno e área coberta.

A primeira inconsistência parte da localização do arquivo onde se encontra a certidão de registro. Na solicitação feita ao cartório Carlos Ulysses foi emitido uma certidão de nada consta, ou seja, o imóvel não estava registrado nesse cartório. Ao analisar o documento RIP percebeu-se que consta como cartório de registro o referido local notarial, ou seja, possui uma informação equivocada, necessária de correção, pois para a DIPA o cartório é Carlos Ulysses, porém o registro está no cartório Eunápio Torres.

No quesito data de aquisição, é considerável observar que existe um tempo processual de legalização documental de aquisição e registro do imóvel, ou seja, desde que se inicia a transferência até o ato final de registrar em cartório pode haver uma diferença temporal (Rosário; Mariz; Andrade, 2015); (Costa; Faria, 2020); (Godo, 2023); (Campos; Távora, 2023).

Outra inconsistência está relacionada à área do terreno, pois na certidão de registro não consta a área da edificação. Ao se comparar os 3 (três)

documentos viu-se que a área do terreno apresentada na certidão e no RIP há consonância no valor da metragem, havendo divergência na ficha cadastral, a qual apresenta uma metragem menor. Caso houvesse desmembramento ou qualquer alteração na área do terreno essa deveria constar na certidão de registro. Em relação à metragem da área construída e constante no RIP está menor do que a registrada na ficha cadastral, já a certidão de registro cartorial não apresenta nenhuma metragem.

Um ponto importante referente aos documentos analisados versa sobre o proprietário anterior. A certidão de registros define a Faculdade e Escola Superior do Governo da Paraíba como antiga proprietária; o RIP já define como sendo em nome da Escola de Enfermagem da Paraíba; já a ficha cadastral não consta o nome do antigo proprietário. Em se tratando de uma edificação localizada em área tombada se faz importante apresentar a definição clara do proprietário e do gestor do imóvel para fins de conservação e preservação do bem histórico-cultural (Campos; Távora, 2023).

O único documento que mostra a forma de aquisição do imóvel é a certidão do cartório definida como incorporação por doação entre a Faculdade e Escola Superior do Governo da Paraíba com a UFPB, através do responsável Vice-Reitor Dr. Emanuel de Miranda Henriques.

#### **d) Faculdade de Medicina da Paraíba**

O terreno onde atualmente funciona o complexo hospitalar PAM (Policlínica Municipal) e Arlinda Marques no bairro de Jaguaribe funcionava a Faculdade de Medicina, a Faculdade de Farmácia e o Instituto de Química, o decreto n°. 30.212 de 27 de novembro de 1951 (Brasil, 1951) concede autorização para funcionamento dos referidos cursos. Outra instalação da faculdade funcionava na rua Visconde de Itaparica, Centro, sob o nome de Instituto de Anatomia Patológica (ou Instituto de Medicina Legal ou Fisiologia Humana como constam em documentos históricos).

No Quadro 4 é possível observar que na coluna tipo de documento há a existência de duas fichas cadastrais elaboradas pela SEPLAN. Essa situação

ocorre porque na Prefeitura Municipal foram separados os conjuntos de blocos do PAM e Arlinda Marques, porém nas certidões do cartório e do SPU o complexo predial e terreno constam como uma única unidade territorial.

**Quadro 4 – Acervo de registros - Faculdade de Medicina da Paraíba**

<b>Tipo de documento</b>	<b>Órgão</b>	<b>ID do documento</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Nome do imóvel</b>
Certidão de registro de imóveis	Cartório Carlos Ulysses	Livro 3-Q, fls 94, nº de ordem 24751	18 de maio de 1961	Faculdade de Medicina
RIP	DIPA	2051 00185.500-5	18 de maio de 1961	Faculdade de Medicina, Odontologia e Farmácia da Paraíba
Ficha cadastral	SEPLAN, PMJP	007035-1	Não consta	Universidade Federal da Paraíba
Ficha cadastral	SEPLAN, PMJP	007036-0	Não consta	Paraíba governo do estado - sec. de saúde -hosp. Arlinda marques

**Fonte:** dados da pesquisa (2023-2024)

Nos acervos buscados não constam informações acerca da construção, do tipo de arquitetura ou se as edificações já existiam ou se foram construídas com a finalidade de servir à Faculdade de Medicina da Paraíba.

Por ser tratar de uma edificação e terreno pertencentes à Autarquia Federal (classe especificada na ficha cadastral) observando que a certidão de imóveis e o RIP trazem como proprietário a universidade. Portanto, não há registro na certidão do processo de cessão de uso para a prefeitura, e por não constar o trâmite de empréstimo fica dúbia a responsabilidade da gestão da edificação.

Esse ponto entra em consonância com o exposto por Godo (2023), que diz que toda atividade jurídica do imóvel deve ser averbada, e Campos e Távora (2023) entendem que um imóvel constante de proteção por tombamento deve ter sua responsabilidade vinculada ao proprietário ou gestor do imóvel. Ou seja, na certidão, no RIP e Ficha Cadastral o proprietário é a UFPB, porém não

apresentam o gestor da unidade; na ficha cadastral do Hospital Arlinda Marques o proprietário é o Governo do Estado da Paraíba.

Outra divergência está na metragem do terreno. Na certidão de registro a metragem é 36.500 m<sup>2</sup>, especificação essa em consonância com o RIP. Contudo, na ficha cadastral o terreno teve sua área dividida em duas partes, uma de 24.598,77 m<sup>2</sup> e a outra medindo 10.307,23 m<sup>2</sup>, somando-se as duas áreas se obtém o total de 34.906,00 m<sup>2</sup>, ainda assim menor que na certidão e no RIP.

#### **e) Faculdade de Medicina (Departamento de Fisiologia Humana)**

A faculdade de medicina foi instalada em dois logradouros distintos em João Pessoa, ficando na rua Visconde de Pelotas com a rua Índio Piragibe a parte de Fisiologia Humana (Quadro 5).

Localizado na área de tombamento pelo IPHAEP sob o decreto 25.138, de 28/06/2004 (Brasil, 2005), deveria ser parte do patrimônio histórico e cultural da cidade, no entanto a edificação se fez em ruínas que não representa seu passado ou que seja capaz de identificar a função do que ali existiu. Na esteira do pensamento de Choay (2001) pode-se dizer que o monumento carece de valor pelo observador, pois o objeto observado possui uma representação enquanto memória e uma evidência do patrimônio preservado evocando o passado.

Via de regra os centros históricos carregam o estigma de descaso, de abandono, de coisa velha, assim os prédios se tornam obsoletos e entram em processo de desfazimento estrutural e também cultural. Conforme Zanirato (2018), o patrimônio cultural é uma construção social e o processo histórico por não ser estático permite uma significação e uma ressignificação resultantes do momento e da dinâmica vivida na cidade. Portanto, as ruínas também são passíveis de proteção, pois a memória vinculada ao local permanece ainda viva para muitos.

**Quadro 5 – Acervo de registros - Faculdade de Medicina da Paraíba  
(Departamento de Fisiologia Humana)**

<b>Tipo de documento</b>	<b>Órgão</b>	<b>ID do documento</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Nome do imóvel</b>
Certidão de registro de imóveis	Cartório Carlos Ulysses	Livro 3-Q, fls 94, nº de ordem 24751	18 de maio de 1961	Faculdade de Medicina, Odontologia e Farmácia da Paraíba
RIP	DIPA	2051 00177.500-1	Não consta	Universidade Federal da Paraíba
Ficha cadastral	SEPLAN, PMJP	Não consta	Não consta	Não consta

**Fonte:** dados da pesquisa (2023-2024)

Ao se auditar os documentos foi possível perceber que as informações inseridas são divergentes, de maneira que se faz necessário uma revisão no preenchimento das informações, bem como na reorganização do sistema de gestão para que haja unificação nos dados apresentados. De acordo com Campos e Távora (2023), por se tratar de um imóvel em área tombada as medidas legais devem ser vistas e colocadas em prática, seja para uma recuperação das ruínas, seja para uma preservação desse espaço edificado.

De acordo com Choay (2001) as ruínas podem ser também consideradas monumentos da história, contudo se faz importante compreender que os vestígios das edificações devem ressaltar o valor histórico, não ser somente um amontoado de resíduos ou destroços sem conexão com fato ou momento histórico.

A certidão de registro de imóveis com data de 1961 descreve um terreno de 1.108,00 m<sup>2</sup> beneficiado com uma edificação coberta com 986 m<sup>2</sup> em alvenaria, dois pavimentos e 22 dependências. Ao se observar a data em que foi lavrada a certidão, compreende-se que a edificação estava em funcionamento, preservada e conservada, por isso não se tem como determinar a época de seu abandono, nem como definir a data de seu processo de ruína.

O RIP em sua categoria de dados da avaliação descreve o Tipo de Destinação como Terreno e a Descrição da Destinação como ruínas. Acredita-

se que a UFPB tem consciência que possui em seu patrimônio um terreno e que a edificação se encontra em ruínas. Fica claro o desacordo com a legislação de preservação de bens culturais imóveis, bem como em desacordo com o decreto de tombamento para essa área do centro histórico.

Trazendo a premissa levantada por Godo (2023), os documentos apresentam discrepâncias informacionais, por começar, no depositário da documentação. Por uma questão de equívoco no nome do logradouro, os cartórios Calos Ulysses e Eunápio Torres emitiram certidões negativas, afirmando que o terreno não estava registrado. Porém, no documento emitido pela DIPA (RIP) constava o cartório Carlos Ulysses como arquivo detentor da certidão. Uma nova busca nesse cartório foi feita, não mais com o logradouro, mas sim utilizando para busca o nome do livro de registro, folhas e número de ordem.

A informação sobre a metragem do terreno descrita na certidão e no RIP é de 1.108,00 m<sup>2</sup>; na ficha cadastral consta de 1.357,00 m<sup>2</sup>; no RIP e na ficha cadastral a medida apresenta-se apenas para a área coberta, o que leva a inferir que esses documentos foram elaborados tendo em vista que a edificação já estava em ruínas.

#### **f) Escola de Engenharia**

A escola de Engenharia da Paraíba e o Instituto de Matemática funcionavam em um prédio localizado na Praça Barão do Rio Branco, no centro da cidade de João Pessoa. Com construção moderna datando do início de 1950 a edificação está sob o decreto de área de tombamento n° 25.138, de 28/06/2004 (Brasil, 2005), possui 4 pavimentos, e após a federalização da UFPB serviu como fundação de apoio à pesquisa.

A Escola de Engenharia da Paraíba fundada em 1952, em um momento de efervescência na criação de cursos de engenharia no Nordeste, veio suprir a demanda por profissionais especializados. São poucas as informações encontradas em arquivos sobre essa Escola, seja na questão administrativa, seja na questão da construção do prédio. Encontra-se em Pereira (2008) a

informação que a escola de engenharia possuía uma participação público-privada na manutenção dos cursos e dos laboratórios.

No quadro 6 apresentam-se as certidões relacionadas à edificação da Escola de Engenharia.

**Quadro 6 – Acervo de registros - Escola de Engenharia da Paraíba.**

<b>Tipo de documento</b>	<b>Órgão</b>	<b>ID do documento</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Nome do imóvel</b>
Certidão de registro de imóveis	Cartório Eunápio Torres	Livro 3-E, fls 161 n° de ordem 5.465	19 de maio de 1961	Escola de Engenharia da Paraíba
RIP	DIPA	2051 00181.500-3	21 de dezembro de 2001	Escola de Engenharia da Paraíba
Ficha cadastral	SEPLAN, PMJP	062908-1	2 de maio de 2017	Fundação/ Associação

**Fonte:** dados da pesquisa (2023-2024)

Em um primeiro levantamento realizado nos referidos cartórios foram emitidas certidões de nada consta, porém, analisando o RIP se verificou que está descrita uma referência ao cartório Eunápio Torres. Ou seja, há registro de imóvel, constando no documento emitido pela DIPA com registro no Cartório/Ofício: Cartório Eunápio Torres; sob o Registro/Matrícula: 5.465; com Data Registro: 19/05/1961; no Livro Cartório: 3-E e Folha Cartório: 161.

Na primeira informação auditada, o arquivo em que consta a certidão de registro nos cartórios se encontra com nome de logradouro equivocado, consequentemente na ficha cadastral o logradouro também está em desacordo com sua posição real na via. A edificação não possui número de logradouro, portanto sua localização deve ser feita com base na matrícula contida na certidão de registro, e ainda, analisando-se a certidão observa-se que o endereço consta como Praça Rio Branco, no RIP está descrito como Praça Barão do Rio Branco, s/n, Centro e na ficha cadastral o logradouro é descrito como Avenida Visconde de Pelotas, s/n, Centro. Nesse sentido, pode-se inferir que em razão da edificação possuir duas entradas, uma para cada uma dessas ruas, tenha influenciado o equívoco no registro.

Outra informação em desacordo entre os documentos é referente à metragem do terreno e da área coberta. A área do terreno apresentada na certidão e no RIP é de 263,76m<sup>2</sup>, sendo que na ficha cadastral é de 240,00 m<sup>2</sup>; em se tratando da métrica da área coberta, a certidão não faz referência, o RIP descreve com 985,47 m<sup>2</sup> e na ficha cadastral a informação é de 960,00 m<sup>2</sup>.

Por fim, os 3 (três) documentos estão consonantes em relação ao proprietário da edificação, descrevendo como sendo a UFPB a proprietária e gestora, contudo a destinação contida nos documentos também apresenta divergências. Na certidão de registro e no RIP no que se refere ao nome do imóvel está como Escola de Engenharia, na ficha cadastral o nome é fundação/ associação, em se tratando do uso do imóvel registrado nos documentos, há divergências, pois, na ficha cadastral consta como fundação; no documento RIP consta como destinação uso atual de atividade de extensão da UFPB, vinculando o prédio ao NAC (Núcleo de Arte e Cultura) salienta-se que esse núcleo não funciona e nunca funcionou nessa edificação, pois tem seu próprio prédio localizado na Rua das Trincheiras.

De acordo com a premissa trazida por Campos e Távora (2023) as edificações, sob o preceito do tombamento, devem observar a Lei de Registros Públicos. Desse modo serão individualizadas sob a matrícula, que vincula o imóvel juridicamente ao seu proprietário. Auditando as certidões se percebeu incongruência em relação ao proprietário do imóvel, não ficando claro quem é o responsável pela gestão, manutenção e preservação dos prédios com caráter histórico e cultural.

Por fim, conforme Costa e Faria (2020) o bem público para ter a fruição de cessão, permissão ou autorização de uso devem ser concedidos por meio de outorga de uso, lavrados em cartório. Como advertem Rosário, Mariz e Andrade (2015), o que não está caracterizado na documentação auditada deverá estar disponibilizado em ambiente público, compreendendo assim um rol de documentos inerentes à gestão da informação.



## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os documentos e informações são facilitadores fundamentais no processo de auditoria de certidões de propriedade de imóveis. Compreende-se assim que a auditoria é um recorte relevante no campo da Ciência da Informação.

É notório que os registros públicos de dados imobiliários são legalmente tidos como documentos hábeis e legítimos para provar a titularidade de uma propriedade, destacando-se seu potencial na utilidade do planejamento e na tomada de decisão, porém o conhecimento que pode ser gerado por intermédio dessas certidões é vasto. Nesse sentido, é possível reconhecer que a análise da documentação imobiliária ultrapassa a mera segurança jurídica, possibilitando gerar outros conhecimentos e situar seus resultados no aspecto cultural relacionando com os decretos de tombamento, como fora aqui apresentado, sobretudo quando considerados sob a ótica da memória.

Percebeu-se no decorrer da pesquisa que a auditoria documental imobiliária é uma metodologia que agrega valor à Ciência da Informação, podendo a partir dos aspectos epistemológicos dessa ciência, conferir a análise para além da situação patrimonial, afeita a ciência jurídica.

Diante do que foi exposto neste trabalho e das análises das fontes documentais imobiliárias, infere-se que o documento pode ser considerado como elemento para preservação do bem patrimonial, focado na manutenção e preservação dos patrimônios culturais, sendo a auditoria documental forte aliada na preservação do bem patrimonial cultural edificado.

Por fim, se pode considerar a necessidade de uma revisão nos documentos analisados sob a ótica do sistema de gestão de documentos, propondo uma adequação e atualização nas informações que se encontram em desacordo e discrepantes, principalmente no que concerne ao logradouro, proprietário, gestor e uso do imóvel, bem como definir o responsável pela conservação dos prédios históricos da UFPB.

## REFERÊNCIAS

ALEXANDRINO, J. M. **O conceito de bem cultural**. Lisboa: Instituto de Ciências Jurídico-Políticas, 2009. Disponível em: <https://www.icjp.pt/content/o-conceito-de-bem-cultural>. Acesso em: 10 abr. 2025.

BIM, E. F.; FARIAS, T. Da validade da doação à administração pública: do Estado donatário. **A&C – Revista de Direito Administrativo & Constitucional**, Belo Horizonte, v. 18, n. 72, p. 51-69, abr./jun. 2018. Disponível em: <https://revistaaec.com/index.php/revistaaec/article/view/868>. Acesso em: 11 abr. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 15 abr. 2025.

BRASIL. Decreto nº 25.138, de 28 de junho de 2004. Homologa a Deliberação nº 05/2004, do Conselho de Proteção dos Bens Históricos Culturais - CONPEC, Órgão de Orientação Superior do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba - IPHAEP, aprova o Tombamento do Centro Histórico Inicial da Cidade de João Pessoa, deste Estado, e dá outras providências. **Diário Oficial**, João Pessoa, n. 12.859, p. 02, 20 fev. 2005. Disponível em: <https://auniao.pb.gov.br/servicos/doe/2005/fevereiro/diario-oficial-20-02-2005.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 30.212, de 27 de novembro de 1951**. Concede autorização para funcionamento do curso médico da Faculdade de Medicina da Paraíba. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 1951. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1950-1959/decreto-30212-27-novembro-1951-340481-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 10 abr. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 9.484, de 24 de agosto de 2018**. Concede indenização a família de pessoa desaparecida ou morta em razão de participação ou acusação de participação em atividades políticas no período de 2 de setembro de 1961 a 5 de outubro de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/d9484.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9484.htm). Acesso em: 15 abr. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0025.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm). Acesso em: 16 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. 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: 15 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. 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: 5 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 3.835, de 13 de dezembro de 1960.** Federaliza a Universidade da Paraíba e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1960. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1950-1969/l3856.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l3856.htm). Acesso em: 5 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm). Acesso em: 9 abr. 2025.

CAMPOS, F. S.; TÁVORA, F. Importantes relações entre o registro cartorial, o bem imóvel tombado e o projeto de Lei 525/2022. **Revista Mundo Acadêmico**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 158, jan./dez. 2023. Disponível em: <https://publicacoes.uniesp.edu.br/index.php/15/article/view/66>. Acesso em: 9 abr. 2025.

CARVALHO, A. V. Auditoria e gestão da informação/ e do conhecimento: interações e perspectivas teórico-práticas. **Ciência da Informação**, Brasília, DF, v. 48 n. 2, p. 53-73, maio/ago. 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/54647>. Acesso em: 16 abr. 2025.

CELLARD, A. A análise documental. In: POUPART, J. *et al.* **A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos**. Rio de Janeiro: Vozes, 2012, p. 295-316.

CHOAY, F. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: UNESP, 2001.

COSTA, J. C.; FARIA, J. L. Uso de bem público por particular por meio dos instrumentos estatais de concessão, permissão e autorização de uso: análise doutrinária. **Revista Jurídica Direito & Realidade**, [S. l.], v. 8, n. 11, p.137-146, 2020. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/direito-realidade/article/view/2305>. Acesso em: 16 abr. 2025.

CUCHE, D. **A Noção de Cultura nas Ciências Sociais**. Bauru: EDUSC. 2003.

D'OLIVEIRA, N. P. C.; CUNHA, F. J. A. P. Auditoria de informação: conceitos, objetivos e métodos. In: ENCONTRO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-

GRADUAÇÃO EM CIÊNCIA DA INFORMAÇÃO, 23., 2023. **Anais [...]**. Aracaju-SE: ENANCIB, 2023. p. 1-10. Disponível em: <https://brapci.inf.br/v/258548>. Acesso em: 20 abr. 2025.

DUARTE JUNIOR, R. C. F. A responsabilidade pela manutenção e restauração dos bens tombados. *In*: CONPEDI. (Org.). **A Responsabilidade pela manutenção e restauração dos bens tombados**. 21. ed. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2012, v. XXI, p. 13119-13140.

FERREIRA, I.; FERREIRA, A.; ROSÁRIO, A. L. Normas internacionais de preservação do patrimônio histórico e cultural (1931-2002). **Revista Iberoamericana do Patrimônio Histórico-Educativo**, Campinas (SP), v. 6, p. 1-28, 2020. Disponível em: <https://econtents.bc.unicamp.br/inpec/index.php/ridphe/article/view/13794>. Acesso em: 22 abr. 2025.

FRANCO, H.; MARRA, E. **Auditoria contábil**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

GODO, L. F. **Da auditoria documental da matrícula imobiliária**. São Paulo: IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/da-auditoria-documental-da-matricula-imobiliaria>. Acesso em: 17 abr. 2025.

GOMES, A. L. A. Por uma semântica do patrimônio cultural. **RICI: Revista Ibero-Americana de Ciência da Informação**, Brasília, v. 9, n. 2, p. 441-459, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/RICI/article/view/2421>. Acesso em: 19 abr. 2025.

GONÇALVES, J. R. S. Teorias antropológicas e objetos materiais. *In*: GONÇALVES, J. R. S. **Antropologia dos objetos: coleções, museus e patrimônios**. Rio de Janeiro, 2007.

HALBWACHS, M. **A memória coletiva**. Rio de Janeiro: Editora Vértice, 2018.

LE COADIC, Y. **A ciência da informação**. Brasília: Briquet de Lemos, 1996.

LE GOFF, J. **História e memória**. Campinas, SP: UNICAMP, 1996.

MAY, T. Pesquisa documental: escavações e evidências. *In*: **Pesquisa social: questões, métodos e processos**. Porto Alegre: Artmed, 2004, p. 206-230.

OLIVEIRA, E. B; BATISTA, D. A. Auditoria arquivística: uma proposta de requisitos. **Revista Informação & Sociedade: Estudos**, João Pessoa, v. 29, n. 1, p. 159-180, jan./mar. 2019. Disponível em: <https://periodicos.ufpb.br/ojs2/index.php/ies/article/view/44006>. Acesso em: 16 abr. 2025.

PEREIRA, F. T. B. **Difusão da arquitetura moderna na cidade de João pessoa (1956 – 1974)**. 2008. Dissertação de Mestrado (Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008. Disponível em: Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-21072008-142851/pt-br.php>. Acesso em:

ROSÁRIO, D. P.; MARIZ, A. C. A.; ANDRADE, A. R. Auditoria aplicada à gestão de documentos. *In*: ENCONTRO NACIONAL DE PESQUISA EM CIÊNCIA DA INFORMAÇÃO, 16., 2015. **Anais [...]**. João Pessoa: ENANCIB, 2015. Disponível em: <https://brapci.inf.br/v/187649>. Acesso em: 20 abr. 2025.

SOUZA, R. P. M.; OLIVEIRA, B. M. J. F.; AZEVEDO NETTO, C. X.. Informação e patrimônio cultural: uma definição jurídica de informação patrimonial. **Perspectivas em Ciência da Informação**, Belo Horizonte, v. 20, n.3, p.101-115, jul./set. 2015. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/pci/a/4dLChPQthLdXr4LhfGscrk/>. Acesso em: 21 abr. 2025.

ZANIRATO, S. H. Patrimônio e identidade: retórica e desafios nos processos de ativação patrimonial. **Revista CPC (USP)**, São Paulo, v.13, n.25, p.7–33, jan./set. 2018.

## DOCUMENTAL AUDIT OF PROPERTY TITLE CERTIFICATES: AN APPROACH TO DOCUMENT PROCESSES RELATED TO UFPB

### ABSTRACT

**Objective:** To analyze public property title certificates as a source of information to ensure legal security and responsibility in the management of buildings in areas of preservation and historical listing, focusing on the protection and preservation of buildings on Campus I of UFPB. **Methodology:** A quali-quantitative approach was employed, based on a documental audit of public property records from four institutions: registry offices, the Secretariat of Federal Heritage (SPU), the Division of Heritage of the Federal University of Paraíba (UFPB), and the Municipal Government of João Pessoa. **Results:** The audit revealed discrepancies in the records, including inconsistencies in the logradouro (street name), land area, and built area; unregistered changes in registration, books, and pages in the property title certificates; and the absence of annotations and improvements. **Conclusions:** Documental audit emerges as a necessary tool and source of information. Property title certificates are significant memorial documents in the analysis of historical buildings. The discrepancies in the recorded information indicate a devaluation of public documents by the property owner.

**Descriptors:** Heritage. Public Records. Cultural Preservation. Documental Audit.

## AUDITORÍA DOCUMENTAL DE CERTIFICADOS DE TÍTULOS DE PROPIEDAD: UN ENFOQUE A LOS PROCESOS DOCUMENTALES RELACIONADOS CON LA UFPB

### RESUMEN

**Objetivo:** Analizar los certificados de títulos de propiedad pública como fuente de información para garantizar la seguridad jurídica y la responsabilidad en la gestión de edificios en áreas de preservación y listado histórico, centrándose en la protección y preservación de edificios en el Campus I de la UFPB. **Metodología:** Se empleó un enfoque cuali-cuantitativo, basado en una auditoría documental de los registros públicos de propiedad de cuatro instituciones: oficinas de registro, la Secretaría de Patrimonio Federal (SPU), la División de Patrimonio de la Universidad Federal de Paraíba (UFPB) y el Gobierno Municipal de João Pessoa. **Resultados:** La auditoría reveló discrepancias en los registros, incluidas inconsistencias en el logradouro (nombre de la calle), área de terreno y área construida; cambios no registrados en la matrícula, libros y páginas en los certificados de títulos de propiedad; y la ausencia de anotaciones y mejoras. **Conclusiones:** La auditoría documental surge como una herramienta y fuente de información necesaria. Los certificados de títulos de propiedad son documentos memoriales significativos en el análisis de edificios históricos. Las discrepancias en la información registrada indican una devaluación de los documentos públicos por parte del propietario.

**Descriptores:** Patrimonio. Registros Públicos. Preservación Cultural. Auditoría Documental.

**Recebido em:** 05.07.2024

**Aceito em:** 25.03.2025