

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
COMISSÃO DE GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

Hugo César Philipp

**A CONTRIBUIÇÃO DA GEOGRAFIA EM QUESTÕES FUNDIÁRIAS: O
CASO DO CONFLITO NO BALNEÁRIO “TRAMANDAÍ BEIRA MAR”,
TRAMANDAÍ, RS**

**PORTO ALEGRE
2019**

Hugo César Philipp

**A CONTRIBUIÇÃO DA GEOGRAFIA EM QUESTÕES FUNDIÁRIAS: O
CASO DO CONFLITO NO BALNEÁRIO “TRAMANDAÍ BEIRA MAR”,
TRAMANDAÍ, RS**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Geografia, do Instituto de Geociências, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito para o grau de Bacharel em Geografia.

Orientador: Profº. Dr. Aldomar A. Rückert

**PORTO ALEGRE
2019**

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

Reitor: Rui Vicente Oppermann

Vice-Reitora: Jane Fraga Tutikian

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

Diretor: André Sampaio Mexias

Vice-Diretor: Nelson Luiz Sambaqui Gruber

Philipp, Hugo César

A contribuição da Geografia em questões fundiárias: o caso do conflito no balneário “Tramandaí Beira Mar”, Tramandaí RS. / Hugo César Philipp. – Porto Alegre: IGEO/UFRGS, 2019.

[175 f.] il.

Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso). - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Graduação em Geografia. Instituto de Geociências. Porto Alegre, RS - BR, 2019.

Orientador: Aldomar A. Rückert

1. Tramandaí . 2. Atribuição do Geógrafo . 3. Diagnóstico Fundiário. I.Título

CDU 911.3:63

Catálogo na Publicação

Biblioteca do Instituto de Geociências - UFRGS
Sônia Teresinha Duarte de Oliveira CRB 10/2310

Universidade Federal do Rio Grande do Sul - Campus do Vale
Av. Bento Gonçalves, 9500 - Porto Alegre - RS - Brasil
CEP: 91501-970 / Caixa Postal: 15001.
Fone: +55 51 3308-6569
E-mail: bibgeo@ufrgs.br

Hugo César Philipp

**A CONTRIBUIÇÃO DA GEOGRAFIA EM QUESTÕES FUNDIÁRIAS: O
CASO DO CONFLITO NO BALNEÁRIO “TRAMANDAÍ BEIRA MAR”,
TRAMANDAÍ, RS**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Geografia, do Instituto de Geociências, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito para o grau de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof^o. Dr. Aldomar A. Rückert

Banca examinadora em 02 de junho de 2019.

Prof. Dr. Aldomar A. Rückert – Orientador (UFRGS)

Prof^a. Dr^a. Tânia Marques Strohaecker (Departamento de Geografia - UFRGS)

Prof. Dr. Roberto Verdum (Departamento de Geografia - UFRGS)

DEDICATÓRIA

A meus pais por toda a minha formação de vida, aos meus familiares, que sempre me apoiaram em minhas escolhas e decisões, aos que eu tenho como amigos, a minha esposa e filha, que sempre com amor, carinho e incentivo contribuíram muito para a realização do meu projeto de vida.

AGRADECIMENTOS

Durante a nossa vida, temos a oportunidade de seguir diversos rumos. Independente de qual seja escolhido, esse deve ser percorrido com dedicação e reflexões sobre o seu sentido. Na caminhada de realização deste trabalho, muitas foram as pessoas que, de uma maneira ou outra, influenciaram para sua concretização. A essas gostaria de deixar este agradecimento.

Em especial:

Ao professor Dr. Aldomar A. Rückert, orientador deste trabalho, pelo acolhimento, paciência e compreensão, pois sem o seu apoio este TCC não seria possível;

Aos demais professores do curso de graduação que mudaram profundamente, para melhor, a minha percepção de mundo e da vida;

Aos meus colegas e amigos que fiz durante a graduação, em especial a Miriam Claussen, Karolina Turcano e Marcia dos Santos, pelo companheirismo durante a trajetória de formação, quando juntos conseguimos atingir muitos dos nossos objetivos;

A todos os meus amigos e familiares, que compartilham dos mesmos propósitos que eu, buscando uma formação continuada, e que, mesmo estando distantes, nunca deixaram de estar presentes em pensamentos e no coração.

Colaboradores em Porto Alegre:

Aos funcionários da UFRGS, Renata Grün, bibliotecária chefe do Instituto de Geociências; Karen Foletto Ferreira do TAE COMGRAD GEA;

À bibliotecária, Márcia Piva Radtke, funcionária do IHGRGS, pela ajuda nas pesquisas sobre documentos sobre as origens do município de Tramandaí;

Ao funcionário da SPH, Admir Samúrio Machado, pelo acesso a elementos do processo de usucapião de Osório de 1956;

Ao pesquisador senhor Diego de Leão Pufal, pelo apoio nas pesquisas no Arquivo Público e no Arquivo Histórico, bem como pelo material enviado sobre a origem do RS;

Ao historiógrafo Emanuel Kern Bomfim da Silva, pela atenção e direcionamento nas buscas de documentações no Núcleo de Arquivo Permanente do Departamento de Arquivos do TJRS;

Ao Geógrafo César Waihrich Cunha, funcionário do SDR/DDA/Divisão de Terras Públicas, na ajuda na procura de documentos referente ao tema;

Ao Geógrafo Pablo Maciel da Associação dos Geógrafos Profissionais do Rio Grande do Sul, AGP/RS;

Ao Geógrafo Rodrigo Wienskoski Araujo da Associação dos Geógrafos Profissionais do Rio Grande do Sul, AGP/RS;

Ao Geógrafo Ronaldo Godolphim Plá, coordenador de assuntos ambientais da ECOPLAN, pelas explicações sobre as tendências da profissão de geógrafo.

Colaboradores em Tramandaí:

Aos moradores Percenir Antônio José e Valdomir dos Santos José, pelas respostas aos questionamentos referentes à situação do loteamento nas décadas passadas;

Aos veranistas de Tramandaí Luz, desde os anos 60, Nilton Paulo Farias e Hugo Werner Philipp, pelos relatos detalhados sobre a época inicial do desenvolvimento deste loteamento.

Colaboradores em Osório:

Ao funcionário da Secretaria de Obras da Prefeitura de Osório, engenheiro Cláudio Alberti, pelos materiais fornecidos sobre Tramandaí Luz;

Ao funcionário do arquivo da Prefeitura de Osório, senhor Willy Artmann, pelo acesso a documentos e pelas reflexões sobre o assunto;

Ao advogado de Osório Rodrigo Monteiro, pelos esclarecimentos sobre os processos de usucapião de Tramandaí Luz.

RESUMO

Desde o início da formação do Brasil, evidenciam-se inúmeros conflitos relacionados à posse de terras. Nesses locais de disputa, encontram-se atores que se relacionam de maneira conflituosa e com forças desiguais. Buscar soluções para os conflitos fundiários exige uma interação entre diversos profissionais de diferentes áreas técnicas, em um tema em que a Geografia pode, potencialmente, participar com grande destaque. O trabalho desses profissionais deve seguir normas técnicas e uma metodologia científica, sempre obedecendo à ordem jurídica vigente. Este trabalho busca, através de uma pesquisa de um caso específico, identificar qual poderia ser a contribuição da Geografia para que se atinja a solução desses problemas. Para sua elaboração, buscaram-se informações em diversos tipos de fontes, tanto primárias quanto secundárias, tendo-se constatado uma carência de bibliografia sobre esse tema. Foram analisados, também, alguns casos sobre conflitos fundiários já estudados. Nesses se identificaram as atuações do Geógrafo, obtendo-se, com isso, um melhor entendimento de ações que auxiliam na solução dessas questões. Após esse entendimento, o trabalho realiza um diagnóstico fundiário sobre um conflito real, ocorrido no município de Tramandaí, no início dos anos 1950, apresentando um relatório de esclarecimento dos fatos desse episódio. Sinteticamente, o trabalho busca, nesta parte, a elucidação de um antigo caso de conflito fundiário, utilizando-se das atribuições cabíveis ao Geógrafo, analisando-se as características dessas funções que muito podem contribuir para a solução de problemas em que existam conflitos sociais dessa natureza.

Palavras-chave: Tramandaí, Atribuição do Geógrafo, Diagnóstico Fundiário.

ABSTRACT

A significant number of land tenure-related conflicts has been noted since the beginning of the formation of Brazil. At these dispute sites, institutions are found and relate in a conflicting way and with unequal forces. Searching for solutions to land conflicts requires interaction among professionals from different technical fields where geography can potentially take part with great emphasis. These professionals task must follow technical standards and scientific methodology, always obeying the present legal order. This paper aims at identifying which contributions Geography could have in order to achieve the solution of such problems through a search of a specific case. For its preparation, information was sought on several types of sources, both primary and secondary. It was noted a lack of bibliography on this subject. Some cases on land conflicts already studied previously were also analyzed. In such cases, it was intended to identify the roles of the Geographer to be able to obtain a better understanding of his/her actions which may assist in resolving these issues. After this understanding, the paper performs a diagnosis on a real conflict occurred in Tramandaí, in early 1950, presenting a report to clarify the facts of this episode. In short, the paper searches to elucidate a previous land dispute case, using the appropriate Geographer's responsibilities, analyzing the characteristics of these roles which can contribute to the solution of problems where these social conflicts of this nature happen.

Keywords: Tramandaí, Assignment of a Geographer, Land Diagnosis

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Modelo para o cadastro de peritos no site TJ-RS	37
Figura 02 - Pintura de Pedro Weingärtner, 1913.....	52
Figura 03 - Planta do Balneário de Atlântida, anteprojeto (1930)	55
Figura 04 - Anúncio da “Praia de Imbé”	56
Figura 05- Contrato de Compra e venda de lotes, 1966	59
Figura 06- Loteamento Tramandaí Luz, 1962	60
Figura 07- Reportagem sobre Tramandaí Luz	63
Figura 08- Transcrição 29.760	70
Figura 09- Descrição da área	70
Figura 10– Adquirente das terras.....	70
Figura 11- Transcrição 29.760, origem compra de herdeiros	70
Figura 12- Registro de compra	71
Figura 13-Transcrição 29.760, de 11 setembro de 1962.....	71
Figura 14- Registro de compra e venda	72
Figura 15- O loteamento da Transcrição 29.760	73
Figura 16 - Ação de usucapião de Osório x Tramandaí	74
Figura 17 - Registro número 38.750	83
Figura 18 - Parcelamento da Transcrição nº 38.750.....	86
Figura 19 - Lei Municipal -1.891.	88
Figura 20 - Solicitação para um novo loteamento, 1983	88
Figura 21 - Decreto de Aprovação do loteamento, 1987	89
Figura 22 - Edital para novo loteamento	89
Figura 23 - Matrícula do Imóvel - Prefeitura de Tramandaí, 1988	90
Figura 24 - Contrato de compra e venda, 1991	91
Figura 25 - Loteamento Tramandaí Zona Nova Extensão Sul.....	92
Figura 26 - Histórico Dominial de documentos - Lote número 8.....	95
Figura 27 - Mapeamento das antigas residências.	96
Figura 28 - Cancelamento do loteamento Tramandaí Luz	97
Figura 29 - Usucapião. Tramandaí, 2014.....	98
Figura 30 - Ação finalizada – Tramandaí, 2017	98

LISTA DE FOTOS

Foto 01 - Cartão Postal de Tramandaí, ano 1919	51
Foto 02- Loteamento Tramandaí Luz, 1962	57

Foto 03- Localização de Tramandaí Luz, 1962	60
Foto 04 - Residência, lote 6 da quadra B5, Tramandaí Luz, no verão de 1968	61
Foto 05 - Residência no lote 24 da quadra B5 de Tramandaí Luz, no verão de 1973...62	
Foto 06 - Residências na quadra B5 de Tramandaí Luz, no verão de 1992.....64	
Foto 07 - Processo de emancipação. Mapa de 1965, escala 1/100.000	72
Foto 08- Aprovação do loteamento.73	
Foto 09 - Decreto sobre aforamentos em Conceição do Arroio, 1931	76
Foto 10 - Doação de Terras Devolutas a Osório – ano de 1954.77	
Foto 11 - Área 1084 ha doadas a Osório	78
Foto 12 - Limites ao SUL e a OESTE	81
Foto 13 - Reportagem - Processo de Emancipação de Tramandaí	82
Foto 14 - Entorno dos lotes 25 e 26, Foto de Tramandaí Luz, 1971	87
Foto 15 - Autorização para o loteamento, FEPAM, 1991	90
Foto 16 - Cancelamento de Registros – Tramandaí, 1992.....93	
Foto 17 - Comprovação de compra, 1966.....96	
Foto 18 - Lotes transferidos.....97	
Foto 19 - Limites entre o Bairro Agual e Tramandaí Beira Mar.103	
Foto 20 - Situação das habitações - Bairros Agual e Tramandaí Beira Mar.....104	

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 - Técnicas de pesquisa empregadas.....24	
Quadro 02 - Urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.....53	

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 – Localização geográfica do Município de Tramandaí /RS.....16	
Mapa 02 – Área de estudo.....17	
Mapa 03 - Planta das sesmarias – século XVIII – nos campos de Viamão.....48	
Mapa 04 – Localização das Sesmarias, ao Norte e ao Sul do Rio Tramandaí.....68	
Mapa 05 – Localização geográfica do Município de Tramandaí /RS.....85	
Mapa 06 – Situação atual da área de estudo.....106	

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Cadeia Dominial – Lote número 8.....94	
Tabela 02 - Cadeia Dominial Simplificada – Lote número 8	94

RELAÇÃO DE SIGLAS E ABREVIATURA

AGB	Associação dos Geógrafos Brasileiros
AGP-RS	Associação dos Geógrafos Profissionais do Rio Grande do Sul
AHRGS	Arquivo Histórico do Rio Grande do Sul
APERS	Arquivo Público do Estado do Rio Grande do Sul
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CEEE	Companhia Estadual de Energia Elétrica
CREA-RS	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
CORSAN	Companhia Riograndense de Saneamento
DDA	Divisão de Terras Públicas
ERS	Estado do Rio Grande do Sul
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
SEAPI	Secretaria da Agricultura Pecuária e Irrigação do Estado do Rio Grande do Sul
STF	Supremo Tribunal Federal
UFRGS	Universidade Federal do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
1.1 Área de estudo de caso.....	15
1.2 O problema da pesquisa.....	18
1.3 Objetivo geral.....	19
1.3.1 Objetivos específicos.....	19
1.3.2 Justificativa.....	19
1.4. Fundamentos teóricos, métodos e técnicas empregadas.....	20
1.4.1 Escala temporal adotada.....	23
1.4.2 Operacionalização da primeira fase – 1732 até 1940.....	25
1.4.3 Operacionalização da segunda fase – 1940 até 2018.....	25
1.4.4 Estrutura do trabalho.....	26
2 ASPECTOS GERAIS SOBRE A QUESTÃO FUNDIÁRIA E PERÍCIA	27
2.1 A Lei das Sesmarias.....	27
2.2 A Lei de Terras - 1850	27
2.3 O Estatuto da Terra - 1964.....	28
2.4 Sobre a atribuição de perito.....	29
2.4.1 A atividade de Geógrafo como perito.....	32
2.4.2 A análise de trabalhos sobre questões fundiárias.....	38
3 O PROCESSO DE OCUPAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA URBANIZAÇÃO DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL	44
3.1 Anos 1500 até 1700, séculos XVI a XVII.....	44
3.2 Anos 1700 até 1900, séculos XVII a XIX.....	45
3.3 Anos 1900 até 1940, início do século XX.....	51
4 O ESTABELECIMENTO DE BALNEÁRIOS PARA FINS DE SEGUNDA RESIDÊNCIA ENTRE OS ANOS 1940-1989	54
4.1 O lançamento do loteamento Tramandaí Luz.....	57
4.2 A compra de lotes.....	58
4.3 O embargo do loteamento e conflito fundiário urbano.....	61
5 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS E DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO	66
5.1 Resultado e conclusão da primeira fase – 1732 até 1940.....	67

5.2 Resultado e conclusão da segunda fase - 1940 até 2018.....	69
5.2.1 Avaliação da documentação encontrada.....	69
5.2.2 Ação de usucapião: Tramandaí pertence a Osório.....	75
5.3 Diagnóstico fundiário da área de estudos.....	86
5.3.1 A cadeia dominial.....	93
5.3.2 A regularização de lotes.....	96
5.3.3 Resultado do diagnóstico fundiário – Laudo sobre o loteamento.....	99
5.4 A perspectiva para a área de estudos e sua regularização fundiária	102
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	107
7 REFERÊNCIAS.....	109
ANEXOS I.....	114
ANEXOS II.....	120
ANEXOS III.....	122
ANEXOS IV.....	124
ANEXOS V.....	128
ANEXOS VI.....	141
ANEXOS VII.....	166
ANEXOS VIII.....	172

1 INTRODUÇÃO

Desde o seu descobrimento, o Brasil estabeleceu leis complexas e elitistas para a regularização da posse da terra que, ao longo dos séculos, trouxeram diversas situações de conflito entre os posseiros e os eventuais donos das terras. Em uma breve análise, pode-se dizer que essas leis proporcionaram a construção de uma malha fundiária altamente concentradora, favorecendo o estabelecimento da grande propriedade em detrimento da pequena. As características dessas leis, de caráter fundiário, tornaram conflituosa a relação do homem com a posse da terra. Essas situações de conflitos normalmente se desenvolvem por décadas e, na maioria dos casos, são de difícil solução.

Para que se possa encontrar a solução dos complexos conflitos fundiários, torna-se necessário reunir profissionais de várias áreas de atuação, formando-se equipes multidisciplinares. O esclarecimento desses tipos de problemas requer serviços técnicos especializados que são conhecidos como perícias fundiárias. Os profissionais que atuam como peritos, por vezes, tomam decisões apoiadas em relatórios técnicos elaborados por essas equipes multidisciplinares. Entre os diversos tipos de relatórios, há o denominado de diagnóstico fundiário, que é fundamental à perícia fundiária, servindo como base para processos de regularização fundiária, quando for o caso.

Durante o desenvolvimento dos conteúdos da disciplina de Ocupação do Espaço Urbano e Rural, identificou-se uma das atribuições do Geógrafo que é de grande importância para a solução de problemas relacionados a conflitos fundiários. Descobriu-se que a atuação do Geógrafo, como perito fundiário, poderia contribuir para esclarecer o problema fundiário, ocorrido no município de Tramandaí após os anos 1950. Essa descoberta foi o principal fator motivador para a realização deste estudo nesta área.

Para a elaboração de um diagnóstico fundiário, é necessário que o Geógrafo exerça atividades de perito profissional. Mas o que significa atuar como perito em uma área específica como é a fundiária? Para esclarecer esse questionamento, buscou-se, na legislação brasileira e em vários órgãos oficiais, como o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul (CREA/RS), a

Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB) e a Associação dos Geógrafos Profissionais do Rio Grande do Sul (AGP/RS), respostas para essa questão.

Assim, este trabalho propõe construir um diagnóstico fundiário sobre uma área urbana localizada na cidade de Tramandaí, onde se iniciou um conflito fundiário nos anos 1950 que se estende até os dias de hoje. Para o desenvolvimento desse diagnóstico, analisaram-se os documentos disponíveis que pudessem contribuir para o esclarecimento dessa questão fundiária.

Como resultado, será disponibilizado um relatório final com o diagnóstico fundiário da área de estudos em conjunto com um laudo elucidativo sobre os fatos causadores desse conflito fundiário, somado a uma cadeia dominial do loteamento, mais especificamente de um lote apenas. Com esses documentos, pretende-se atender os anseios dos antigos moradores de Tramandaí Luz, esclarecendo os principais fatos e motivos desse conflito, servindo, também, como um material auxiliar aos que pretendem regularizar seus lotes adquiridos no passado.

Por fim, este trabalho apresenta uma revisão de uma das atribuições do Geógrafo para atuar como perito. Dessa forma, traz um reforço sobre essa atividade tão pouco documentada na academia e na vida profissional.

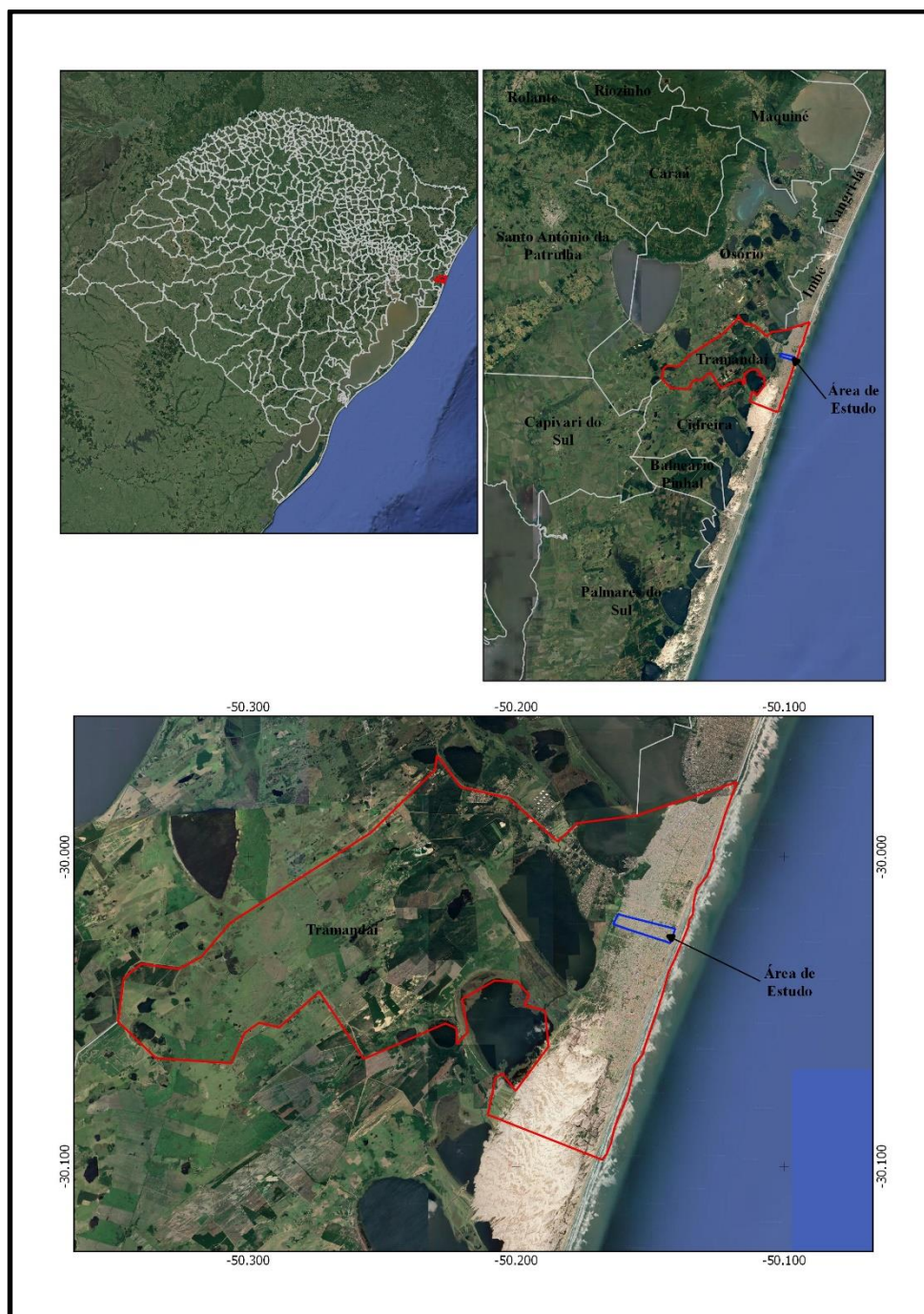
1.1 Área de estudo de caso

A área escolhida para a realização deste estudo de caso refere-se hoje ao bairro Tramandaí Beira Mar, localizado no município de Tramandaí. Situado na Aglomeração Urbana do Litoral Norte¹, uma das regiões de grande desenvolvimento econômico, demográfico e grau de urbanização do RS, este município faz divisa ao norte com o canal da barra do rio Tramandaí e com a lagoa de Tramandaí, a noroeste e oeste com o município de Osório, a leste com o oceano Atlântico e ao sul com o município de Cidreira. Situa-se entre as coordenadas geográficas 29°56'30" de latitude sul e 50°07'50" de longitude oeste, com uma altitude de 1,8 metros, tendo a sua orla a extensão de 12

¹ A Aglomeração Urbana do Litoral Norte foi institucionalizada através da Lei Complementar nº 12.100, de 27 de maio de 2004, compreendendo os municípios de Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Capão da Canoa, Capivari do Sul, Caraá, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Osório, Palmares do Sul, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Forquilhas e Xangrilá. (STROHAECKER, 2016).

quilômetros. Fica distante 118 quilômetros de Porto Alegre, e sua superfície de 143,57 km² está dividida entre área urbana, rural e industrial, podendo ser acessado pela BR 101, RS786 e RS030.

Mapa 01 – Localização geográfica do Município de Tramandaí /RS



Fonte: Elaborado pelo autor e por Márcia dos Santos, 2019.

O Bairro Tramandaí Beira Mar, inicialmente, era chamado de Balneário Tramandaí Luz, mas, atualmente, denomina-se de Balneário Tramandaí Beira Mar. Ele está descrito no Registro de Imóveis deste município como

uma fração de terras situada ao sul do município de Tramandaí. Com área de 1.028.352,3243m², confrontando ao norte com o loteamento Tramandaí Zona Nova Sul, ao sul com o loteamento Tramandaí Sul, a leste com a faixa de marinha do Oceano Atlântico e a oeste com a estrada denominada do Barro Preto.

O mapa a seguir ilustra, de uma forma mais detalhada, a área de estudo deste trabalho.

Mapa 02 – Área de estudo



Fonte: Elaborado pelo autor, imagens do Google Maps, 2018.

Para se ter uma melhor compreensão dos processos de ocupação da área de estudo, além de delimitar a escala espacial, também se faz necessário delimitar sua escala temporal de ocupação, que será apresentada em um próximo capítulo. Assim, conforme Santos (2012)², pode-se ter um entendimento na sua totalidade dos processos, verificando-se como eles se produzem na realidade.

² O espaço deve ser considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida [...] o espaço deve ser considerado como um conjunto de funções e formas que se apresentam por processo do passado e presente. (SANTOS, 2012, p. 237).

1.2 O problema da pesquisa

Tramandaí pertence a uma das regiões que apresenta um grande crescimento econômico nos últimos anos e, conseqüentemente, também possui um aumento do seu crescimento urbano. Somado a esse fator, tem-se uma pressão demográfica característica dessas áreas, que se intensifica ainda mais nas épocas de veraneio quando o aumento populacional chega a superar em muitas vezes a população local.

Percebe-se também que, ao longo do tempo, a procura e a valorização dos imóveis situados nas regiões costeiras são sempre crescentes. Para a administração desse crescimento, as prefeituras têm orçamentos cada vez mais reduzidos, trazendo dificuldades de todos os tipos para a manutenção do seu patrimônio. Segundo Strohaecker (2016), esse crescimento desordenado dos balneários do Litoral Norte teria se iniciado no final da década de 1930 e início de 1940, trazendo preocupações às autoridades municipais e estaduais.

Com o aumento populacional e a valorização crescente da terra, somados à eventual ausência de fiscalização do poder público, seja por motivos administrativos ou orçamentários, percebem-se, na região, os principais fatores que contribuem para a criação de problemas urbanos dos mais diversos tipos.

Neste contexto, a cidade de Tramandaí possui um loteamento que foi palco de um conflito fundiário urbano que se iniciou nos anos 1950, desenvolvendo-se por mais de 40 anos. Embora tenha obtido uma solução jurídica parcial, há reflexos desse conflito até os dias de hoje. Vários personagens tiveram envolvimento nesse desfecho durante o processo fundiário. Dentre eles, os principais foram os compradores dos primeiros lotes postos à venda, o empreendedor e antigo proprietário do loteamento e os órgãos públicos representados pelos municípios de Osório e Tramandaí.

Neste local, palco dos verões da infância do acadêmico, familiares e muitas outras pessoas que adquiriram lotes logo após o início das vendas durante a fase inicial do lançamento do loteamento. Poucos anos após o seu lançamento, mesmo sem contar com nenhuma infraestrutura, o loteamento foi embargado. Surge, a partir de então, o descaso com os primeiros compradores, pois esses nunca obtiveram uma explicação concreta sobre o que teria acontecido para que o loteamento ficasse abandonado por tantos anos.

Diante desse contexto, de evidente conflito fundiário, entende-se que a atuação do Geógrafo, desempenhando as suas atribuições, em especial a de perito, pode esclarecer essa complexa questão, desenvolvendo, para isso, um **estudo-diagnóstico** fundiário da área onde ocorrem litígios. Esse diagnóstico disponibilizará informações na tentativa de elucidar os fatos e os acontecimentos ocorridos sobre esse conflito fundiário do passado próximo.

1.3 Objetivo geral

Desenvolver um **estudo-diagnóstico** sobre o conflito fundiário na área do Balneário Tramandaí Beira Mar desde o início da ocupação (1732), construindo-se um **diagnóstico fundiário** mais completo possível e suas cadeias dominiais possíveis de serem obtidas no âmbito das documentações cartoriais até 2018.

1.3.1 Objetivos específicos

- a) Buscar em fontes primárias e secundárias as atribuições do Geógrafo referente ao trabalho de perícia [tais como bibliografias, arquivos públicos, materiais de empresas tanto públicas quanto privadas];
- b) Verificar a atribuição de perito junto aos órgãos responsáveis pelo regramento da profissão [tais como CONFEA, CREA/RS, AGB e AGP/RS];
- c) Pesquisar sobre a área de estudo buscando informações e documentos no período de ocupação que inicia em 1732 e vai até a época mais recente, chegando até 2018;
- e) Construir um diagnóstico fundiário do local, visando esclarecer o caso de conflito fundiário ocorrido a partir da década de 1950;
- f) Construir a cadeia dominial mais completa possível, de um lote do antigo loteamento Tramandaí Luz, agora chamado de Tramandaí Beira Mar.

1.3.2 Justificativa

Durante o desenvolvimento do curso de Geografia, aprende-se sobre inúmeros elementos do meio que se relacionam com as sociedades humanas. A

fixação desses conhecimentos se dá através de métodos, técnicas e ferramentas. Além desses conhecimentos adquiridos no mundo acadêmico, é necessário que o Geógrafo continue a se desenvolver, reforçando suas aptidões para exercer suas atribuições ao longo de sua vida profissional. Conforme o que está estabelecido pela AGB, é esperado:

[...] que o geógrafo possua algumas aptidões para exercer sua profissão, tais como: capacidade de ler e interpretar variados documentos (paisagens, fotografias, imagens de radar, cenas orbitais, mapas, gráficos, tabelas, textos); ter raciocínio analítico e sintético; mentalidade científica; desejo de ser útil à sociedade; gosto e disponibilidade para os trabalhos de campo; sensibilidade para as questões relacionadas aos processos de produção do espaço (questões ambientais, sociais, econômicas, políticas e culturais. (AGB, 2018).

Durante o desenvolvimento da disciplina de Ocupação do Espaço Urbano e Rural, teve-se a oportunidade de exercer uma atividade acadêmica que é pouco exercitada durante o tempo de universidade. Trata-se do desenvolvimento das atribuições do Geógrafo como perito para a elaboração de **estudos-diagnósticos-fundiários** fundamentais para os trabalhos de **perícia fundiária**.

Ao buscar literaturas para auxiliar nas tarefas de aula, relacionadas a **perícias fundiárias**, houve dificuldades para encontrar bibliografias, materiais técnicos e didáticos sobre esse tema específico. Neste momento, constatou-se que a ausência desses materiais poderia ser uma grande lacuna para a formação do profissional de Geografia. Isso pareceu dar elementos para justificar a escolha do tema para este trabalho.

Assim, propõe-se, com este trabalho, encontrar as definições existentes sobre as atribuições do Geógrafo como perito fundiário e, baseando-se nessas atribuições, desenvolver um estudo diagnóstico sobre um conflito fundiário ocorrido na urbana de Tramandaí. Busca-se, assim, através disso, o esclarecimento dos fatos sobre esse problema iniciado após a segunda metade dos anos 1950.

1.4 Fundamentos teóricos, métodos e técnicas empregadas

Para a elaboração de uma pesquisa técnico-científica, é fundamental referenciar-se a uma base teórica já consolidada, pois ela serve de apoio para a construção das argumentações. Também, deve-se desenvolver uma

metodologia de trabalho que seja consistente para se manter a coerência sobre o assunto para que se possa atingir os objetivos propostos.

As pesquisas sobre as atribuições da profissão do Geógrafo foram feitas sobre as leis vigentes do país, consultando-se basicamente o Código de Processo Civil, para as normas técnicas mais específicas. Buscou-se informações no Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, na Associação dos Geógrafos Brasileiros e na Associação dos Geógrafos Profissionais do Rio Grande do Sul. Também foram coletados dados através de entrevistas e contatos telefônicos com os profissionais da área, destacando-se os Geógrafos Rodrigo Wienskoski Araujo, Pablo Maciel e Ronaldo Godolphim Plá que, prestativamente, disponibilizaram outras informações sobre a profissão de Geógrafo, indicando novos locais em que poderia ser obtido algum tipo de material pertinente ao tema desta pesquisa.

Para estudar essa problemática, pode-se utilizar a definição de espaço apresentada por Santos (2012). Ele avalia o espaço como sendo central, compreendido como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações que estão acontecendo e se manifestam através de processo e funções (SAQUET; SILVA, 2008).

O espaço é um verdadeiro campo de forças cuja formação é um verdadeiro campo de forças cuja formação é desigual. Eis a razão pela qual a evolução espacial não se apresenta de igual forma em todos os lugares. (SANTOS, 2012, p.153).

Na reconstrução geo-histórica da área de estudo (SANTOS, 2012), retomam-se obras de alguns autores como Sandra Jatahy Pesavento (1984), que descreve a ocupação do estado do Rio Grande do Sul nos períodos colonial e imperial, e Leda Saraiva Soares (1986, 1990, 2000 e 2008), que apresenta vários aspectos histórico-geográficos e político administrativos sobre os processos de ocupação. Também foram abordados trabalhos como as pesquisas de Strohaecker (2007, 2016), os trabalhos de mestrado de Shossller (2010), Kunst (2014), Otto (2016) e os trabalhos de doutorado de Kühn (2006).

Sobre o problema fundiário ocorrido sob a área de estudo, localizou-se o livro de Affonso Penna Kury (1987). Rico em detalhes sobre esse assunto, foi possível aprofundar acerca do tema, trazendo à tona detalhes das causas e das

consequências sobre o conflito fundiário estabelecido entre os municípios de Osório, Tramandaí e alguns proprietários interessados em legitimar suas terras.

Para o levantamento de dados específicos sobre a área de estudo, foram coletadas entrevistas com moradores pioneiros do loteamento, antigos veranistas e técnicos de instituições municipais, que possuem acervo sobre o município, tais como a secretaria de Obras e o Arquivo Público de Osório. Durante as entrevistas, os conteúdos foram ampliados e enriquecidos, gerando-se a possibilidade de buscas em novas fontes de pesquisa. Em todos os contatos com os entrevistados, seja pessoalmente ou por telefone, houve interesse em contribuir com informações, percebendo-se espontaneidade e identidade com o assunto, pois se viram inseridos em uma possibilidade de resgate de suas vivências tanto pessoais quanto do município.

Durante a coleta de dados junto aos funcionários e técnicos da prefeitura e do arquivo público de Osório, foram disponibilizados inúmeros materiais como leis municipais, acórdãos judiciais, documentos, imagens e o mapa original do lançamento de Tramandaí Luz. Tudo isso foi possível graças à prestimosa colaboração do engenheiro Cláudio Henrique Alberti, funcionário do município de Osório desde 1977 e ainda muito atuante em suas funções.

Para a construção da parte textual, foram feitas as transcrições das entrevistas realizadas, sendo necessário, em alguns casos, retornar o contato com os entrevistados para efetuar alguma correção ou confirmação das informações. Foram feitas fotocópias de plantas, documentos e fotografias encontrados no Arquivo Público de Osório, Registro de Imóveis e prefeituras de Osório e Tramandaí, bem como em Porto Alegre na SPH/RS e APERS, utilizando-se o conteúdo desses documentos para a elaboração dos textos.

Houve também a participação, como aluno, no curso de “Peritos e Assistentes Técnicos”, ministrado pela empresa “Maxiambiental Treinamentos” que disponibiliza treinamentos com o objetivo de capacitar os participantes para atuarem na área de perícia, propondo-se a fornecer os conhecimentos necessários para a produção da prova pericial à luz do novo Código de Processo Civil (CPC) – Lei nº 13.105/15. Esse curso, mais focado na área ambiental, serviu como base para a formatação de documentos como relatórios, laudos e diagnósticos que podem ser adaptados à área fundiária.

Na elaboração dos mapas temáticos, foi usado, como base, o mapa elaborado pelo Engenheiro Rozendo da Costa Prietto, em 1955. Esse mapa considerou a distância de 6.996,89 metros para o comprimento da área, a partir da barra de Tramandaí, finalizando ao sul por uma linha seca e reta, perpendicular à orla oceânica, por onde se confronta com a propriedade de Romário Machado e Dogelo Souza, sendo essa medida a adotada na ação de usucapião sobre os municípios de Tramandaí e Osório.

Outro documento utilizado foi a imagem digital de Tramandaí, fornecida pelo funcionário da prefeitura de Tramandaí, senhor Ariel Silveira, que serviu para identificar os limites atuais dos bairros, apresentando o bairro Parque dos Presidentes que se sobrepõe sobre a área de estudo. Por último, utilizaram-se as imagens de satélites disponibilizados pelo Google Imagens @2019 (Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO e Landsat), que foram georreferenciadas, utilizando-se o Software Quantum Gis 3.4. Com a análise espacial dessas imagens, construíram-se os mapas temáticos que revelaram um dos principais problemas que necessita ser avaliado: as variações dos limites ocorridos sob a área de estudos ao longo do tempo, modificando os cálculos sobre localização da área do loteamento, objeto deste estudo.

1.4.1 Escala temporal adotada

Para a determinação da escala temporal desta pesquisa, utilizou-se como base a classificação estabelecida por Strohaecker (2007) que, em sua classificação, divide a ocupação do litoral norte do Rio Grande do Sul em quatro períodos. Para este trabalho, optou-se em agrupar em apenas dois, apresentados como: primeira fase, limitada entre 1732 até 1940, e segunda fase, que abrange de 1940 até 2018.

Definida essa escala temporal, procurou-se organizar as técnicas de abordagem para a pesquisa, classificando-as em três passos baseados nas seguintes ações: 1) escolher os locais de pesquisa; 2) desenvolver e organizar os materiais coletados; 3) analisar e produzir o texto final sobre os conteúdos escolhidos. O quadro 01 descreve os passos com mais detalhes.

Quadro 01 - Técnicas de pesquisa empregadas

AÇÕES	O QUE FAZER	COMO FAZER
PASSO 1	1 – Fazer o levantamento dos possíveis locais onde pudessem ser encontrados dados relevantes sobre o tema pesquisado, para sua posterior coleta.	Buscar contatos telefônicos, enviar e-mails, buscas pela internet, buscar de forma presencial diretamente com as pessoas que possam ter informações sobre o tema pesquisado.
PASSO 2	2 – Fazer o levantamento e coleta destes dados , nos locais onde foram identificadas informações úteis para a pesquisa.	Realizar entrevistas sobre a pesquisa, através de e-mails, por telefone ou presencial. Enviar questionários, fazer levantamentos fotográficos, tirar cópias de documentos, protocolar solicitações para obtenção de documentos oficiais.
PASSO 3	3 – Utilizar os dados encontrados referentes a pesquisas, realizar suas análises e elaborar a produção textual final.	Avaliar as informações coletadas presencialmente, por e-mail, por telefone, ou em documentos selecionados como material para o trabalho. Assim, em gabinete, confeccionar a escrita do trabalho.

Fonte: Organização pelo autor, agosto de 2018.

1.4.2 Operacionalização da primeira fase – 1732 até 1940

Esta fase da pesquisa inicia-se com a distribuição da primeira sesmaria no Estado do RS, estendendo-se pelo período de ocupação do local por fazendas. Ela se finaliza quando o litoral norte do Rio Grande do Sul começa a ser ocupado por empreendimentos imobiliários para a construção de loteamentos.

Para a escolha dos locais para pesquisa, seguiu-se o método apresentado no Quadro 01, e os locais selecionados estão relacionados no Anexo I, Quadro 01. Nesses locais, procurou-se encontrar documentos, mapas ou anotações que contivessem informações sobre quem foram os antigos proprietários da área de estudo a partir da distribuição da sesmaria “*Parada das Conchas*”, supostamente localizada sob essa área.

1.4.3 Operacionalização da segunda fase – 1940 até 2018

Esta segunda fase inicia-se na primeira metade do século XX, momento em que a ocupação e a urbanização do litoral do Rio Grande do Sul são intensificadas através de empreendimentos imobiliários, estendendo-se até os dias de hoje. Nesta etapa, buscaram-se informações seguindo-se o método apresentado no Quadro 01, selecionando-se os locais conforme a relação do Anexo I, Quadro 01. Nesses locais, procurou-se encontrar documentos, escrituras, leis, reportagens, mapas e anotações, que contivessem informações sobre quem foram os antigos proprietários da área, bem como informações sobre os fatos que motivaram o estabelecimento do conflito fundiário existente na área de estudo, em um período em que os impactos da rápida expansão urbana começaram a apresentar suas consequências.

É importante salientar que a dinâmica de ocupação e expansão espacial não era a principal ênfase do trabalho. Porém, como foi evidenciado durante as pesquisas, esta dinâmica teve, e ainda tem, grande influência no processo de urbanização nos municípios de Osório e Tramandaí, desde a segunda metade do século passado.

1.4.4 Estrutura do Trabalho

O trabalho está estruturado em cinco capítulos. No primeiro capítulo, “Procedimentos para o estudo de diagnóstico fundiário no loteamento Tramandaí Luz, Tramandaí, RS”, introduz-se o tema e apresentam-se a área de estudo, os objetivos e a justificativa do trabalho bem como os procedimentos metodológicos utilizados para que se atinjam os objetivos do trabalho. Já no segundo capítulo, “Aspectos gerais sobre a questão fundiária e perícia”, examinam-se os aspectos gerais sobre a questão agrária do país, fazendo-se também uma pesquisa sobre as atividades de perito junto às atribuições do Geógrafo.

Na sequência, no terceiro capítulo, “O processo de ocupação e desenvolvimento da urbanização do litoral norte do Rio Grande do Sul”, apresenta-se o processo histórico de ocupação e desenvolvimento da urbanização do litoral norte do Rio Grande do Sul. E, no quarto capítulo, “O estabelecimento de balneários para fins de segunda residência entre os anos 1940-1989”, aborda-se a expansão no litoral norte de empreendimentos destinados à segunda residência após 1940, apresentando o lançamento do loteamento Tramandaí Luz, em 1963, como objeto de estudo, palco de um conflito fundiário que se estende até a atualidade.

Por último, no quinto capítulo, “Apresentação dos resultados e diagnóstico fundiário”, mostra-se, em sua primeira parte, a operacionalização para a elaboração do diagnóstico fundiário da área de estudo, construído após análises dos documentos pesquisados sobre os fatos e os acontecimentos que geraram esse conflito fundiário. Na segunda parte do capítulo, retomam-se as análises dos documentos pesquisados para a construção da cadeia dominial da área de estudo e elabora-se um documento de apoio que pode contribuir com os antigos proprietários que estejam interessados em regularizar as propriedades desse loteamento.

Por fim, conclui-se que o tema estudado e o desenvolvimento de um estudo-diagnóstico baseado na atuação do Geógrafo como perito são fundamentais para a solução de conflitos, principalmente de cunho fundiário. Isso reforça que essa atribuição merece ter mais atenção tanto na academia quanto na vida profissional.

2 ASPECTOS GERAIS SOBRE A QUESTÃO FUNDIÁRIA E PERICIAL

Ao se estudarem alguns aspectos da legislação fundiária brasileira, constatou-se, através do trabalho de Jahnel (1987), que o uso e a exploração da terra no Brasil se caracterizaram sempre por políticas governamentais imediatistas e voltadas para atender aos interesses das forças que comandam o processo econômico brasileiro. A autora apresenta uma avaliação resumida das principais leis que regeram a distribuição e o registro de terras no Brasil: a Lei das Sesmarias, a Lei de Terras (1850) e o Estatuto da Terra (1964).

2.1 A Lei das Sesmarias

Diferentemente do sistema aplicado em Portugal, onde o sistema de distribuição de terras, por sesmarias, tinha o objetivo de suprir problemas de produção de alimentos, no Brasil o objetivo foi apenas de ocupação e defesa da colônia. Estabelecidas essas vastas extensões de terras, elas propiciaram a implantação das monoculturas (inicialmente, a canaveira). Segundo Jahnel (1987), esse processo produtivo começa a dar um sentido comercial para a colonização, o que ajuda a fomentar a formação de latifúndios cada vez maiores, objetivando o aumento da produção.

Esse sistema de produção, baseado na mão de obra escrava, começa a caracterizar a divisão da população brasileira, que fica segmentada entre donos de terras (fazendeiros) e trabalhadores da terra (posseiros, escravos e caboclos). O sistema de leis para a distribuição de terras vigente, as Sesmarias, favorecia a legitimação de posse apenas ao latifundiário, excluindo, através de dificuldades estabelecidas na lei, o acesso à terra pelo trabalhador. Solidifica-se, desde então, quem tem mais direito legítimo à posse da terra no país.

2.2 A Lei de Terras - 1850

Da suspensão da Lei de Terras de 1822 até a criação da Lei de Terras, no ano de 1850, ocorreu um vazio jurídico sobre a apropriação de terras no Brasil. A criação e a expansão dos latifúndios seguem livres, com as ações de posse generalizadas pelo país. As mudanças políticas e econômicas no Brasil

se solidificavam, tendo havido a entrada do cultivo do café enquanto a mão de obra escrava se tornava mais cara, ocorrendo a inserção da mão de obra estrangeira assalariada no país. Segundo Jahnel (1987), “num país rico em terras e sem uma legislação que impedisse a obtenção de terras aos trabalhadores rurais”, poderiam comprometer as aquisições de mão de obra barata para as lavouras dos latifúndios. Assim, para atender essa demanda dos donos das terras, o Estado brasileiro criou a Lei de Terras, a qual reafirmava a concentração fundiária para as oligarquias, agora em nível regional, favorecendo, mais uma vez, a manutenção dos latifúndios.

2.3 O Estatuto da Terra - 1964

A concentração de grandes extensões de terras nas mãos de poucos, e o não reconhecimento das propriedades dos pequenos agricultores, só fizeram crescer a inquietação no campo. Já nos anos 1960, o fantasma da revolução camponesa preocupava o governo e as elites dominantes. Logo após o golpe militar de 1964, é promulgada a Lei nº 4504, o Estatuto da Terra, que consegue acalmar os camponeses e tranquilizar os proprietários temerosos.

Basicamente, ela estabelece a abertura do capital à exploração de terras, criando, segundo Jahnel (1987), a propriedade empresarial, procurando estabelecer regras para desapropriações de grandes latifúndios improdutivos. O Estatuto da Terra, apesar de acenar com a reforma agrária, não alterou a essência da política fundiária brasileira, que mantinha a manutenção dos latifúndios em geral.

A aplicação dessas leis trouxe diversas consequências ao país onde predominou uma malha fundiária altamente concentradora, favorecendo a grande propriedade e dificultando o estabelecimento da pequena. No Rio Grande do Sul, a situação da questão fundiária não ficou muito diferente do restante do país. Os principais fatores que influenciaram as modificações do valor da terra ao longo do tempo estiveram presentes no estado. Ao longo dos séculos XVIII, XIX e XX, teve-se a passagem do capitalismo mercantilista para o capitalismo industrial, a passagem do Império para a República, a colonização privada no estado, os investimentos em infraestrutura que elevou o valor das terras, a chegada dos colonos estrangeiros, as altas taxas de fecundidade, o

adensamento populacional em determinadas regiões e a marginalização dos camponeses nacionais, caboclos e posseiros. Esses elementos, segundo o que foi estudado na obra de Rückert (1997), agravaram progressivamente a falta de terras para as populações nativas e migrantes. Surgem os principais fatores para a formação das complexas “*questões agrárias*” no país.

Como se pode perceber, o tema “*questão agrária*” é formado por diversos conceitos, podendo ser entendido por diversos aspectos e estudado de diversas maneiras. Um dos aspectos que sempre está presente nesta “*questão*” é a do direito de propriedade da terra. Sob esse direito, muitas vezes surgem questionamentos, criam-se dúvidas e estabelecem-se conflitos. Neste momento, é fundamental o resgate do processo geo-histórico da ocupação do local. Através da construção desse resgate de documentos e da memória, pode-se iniciar o esclarecimento dessas questões, construindo-se, além disso, cadeias dominiais dos domínios territoriais que colaboram na elucidação de aspectos, muitas vezes, de difícil resolução.

2.4 Sobre a atribuição de perito

Tanto na área fundiária quanto nas mais diversas áreas técnico-científicas, as sociedades deparam-se com circunstâncias em que se torna necessária a emissão de uma opinião técnica a respeito de determinado evento. Essa opinião técnica que visa responder a questionamentos, apurar dúvidas e elucidar fatos vem para suprir a falta de conhecimentos técnicos das partes interessadas ou envolvidas na solução de determinados problemas. Essa opinião técnica-científica, também chamada de “trabalho de perícia”, deve refletir na construção do argumento, estar fundamentada em uma metodologia técnica e ser elaborada por profissionais devidamente capacitados que atuam como **peritos**³.

³Perito (adj). Experimentado, sabedor. Hábil; doutor; prático. M. Aquele que é sabedor ou prático, em determinados assuntos. Avaliador, nomeado judicialmente. Aquele que é judicialmente nomeado para um exame ou vistoria. (Latin. *peritus*). (DICIONÁRIO AURÉLIO, 2018).

Um conceito sobre perícia⁴, encontrado no glossário de terminologias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE,1994), diz que:

Atividade concerne a exame realizado por profissional especialista, legalmente habilitado, destinada a verificar ou esclarecer determinado fato, apurar as causas motivadoras do mesmo, ou estado, alegação de direitos ou a estimação da coisa que é objeto de litígio ou processo. (IBAPE, 1994).

Esse exame aprofundado, sobre determinado fato, é denominado de **perícia**. No âmbito do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia), tem-se a Decisão Normativa Nº 034, de 09 maio de 1990, que define perícia como

[...] a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos. Compreende-se como atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos **Geógrafos** e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.(grifo meu).

Uma perícia é o que se pode chamar de um processo de análise e verificação executada por um profissional especializado sobre um assunto, sendo fundamental sua habilitação e capacidade para essa atribuição. O objetivo de uma perícia é a verificação e o esclarecimento de um determinado fato, com o propósito de determinar as causas que motivaram tal acontecimento.

Existem vários tipos de perícias, com finalidades diferentes e voltadas para cada situação específica, conforme a sua destinação. Como exemplo, citam-se as perícias contábeis, criminal, médica, ambiental, de engenharia, tecnológica, fundiária, dentre muitas outras. No site da empresa AGROSIG (2017) encontram-se algumas definições para os tipos de perícia definidas como:

⁴Perícia f. Qualidade do que é perito; destreza; habilidade. (Latin. *peritia*). (DICIONÁRIO AURÉLIO, 2018).

- **Agrícola:** São as perícias ligadas à cadeia produtiva, que pode ir desde problemas relacionados a questões de qualidade de sementes, fertilizantes, conflitos com aplicações de defensivos, compra e venda de produtos, máquinas agrícolas, etc.;
- **Agronegócio:** Questões relacionadas a contratos de financiamento, arrendamentos, compras de terras, etc.;
- **Fundiária:** Reivindicação de títulos, domínios, etc; Reintegração de Posse, Manutenção de Posse, Usucapião, Emissão de Posse, Demarcação de terras; Discriminação de terras devolutas, etc.;
- **Ambientais:** São as perícias realizadas para se levantar danos ambientais, defesas de aplicações de multas, dimensionamento de passivo ambiental, regularização ambiental, etc.;

As perícias podem ser divididas em dois grandes grupos que são as Extrajudiciais e as Judiciais.

As perícias Extrajudiciais são aquelas que não envolvem a justiça. Elas são realizadas pela vontade das partes, tendo por objetivo, por exemplo, apenas demonstrar a verdade, ou não, de um fato, fraude, dentre outros. Esse tipo de perícia pode ter caráter arbitral, ou seja, as partes escolhem árbitros e regras para serem atribuídas na decisão, ou podem ter o caráter semijudicial, que é quando ela é realizada dentro do aparato institucional do Estado, podendo ter poder jurisdicional por estar sujeita às regras legais.

Quanto às perícias Judiciais, essas são feitas dentro dos procedimentos processuais cabíveis ao poder Judiciário, sendo designadas por um juiz, devendo se processar segundo as regras legais específicas. Sob os aspectos jurídicos, este tipo de perícia serve como meio de prova, desde que seja realizada por peritos qualificados tecnicamente. Para esses casos, os peritos podem ser nomeados por um juiz ou, então, podem ser devidamente e oficialmente constituídos por obra de concurso público para exercer a função específica de perito (ALMEIDA, 2000).

Os resultados do trabalho de perícia produzem documentos, diagnósticos e laudos com análises aprofundadas dos fatos pesquisados, contribuindo juridicamente para a solução dos casos e conflitos. Segundo a classificação de Almeida (2000), o conflito fundiário, objeto de estudo deste trabalho, pode ser considerado como uma perícia do tipo extrajudicial, ou seja, ela transcorre fora

do âmbito jurídico, de cunho particular, motivada por uma das partes de interesse, ou seja, busca atender os anseios de uma das partes que foi afetada por determinado problema, dentre eles os conflitos fundiários.

2.4.1 A atividade de Geógrafo como perito

Conforme visto em Carvalho e Ribeiro (2010), o profissional em Geografia chegou oficialmente ao Brasil no ano de 1808, no contexto da chegada da família real ao Brasil, trazendo vários profissionais, dentre eles o Engenheiro Geógrafo. A profissão, nesta época, ainda era muito relacionada ao mapeamento e reconhecimento espacial do território. Neste momento, a Geografia é tida como uma ciência de conhecimento estratégico, ficando, inicialmente, sob a tutela da Coroa e, posteriormente, do Exército.

Segundo Abreu (1994), o pensamento geográfico mundial se solidificou no após a institucionalização da Geografia como disciplina universitária, por volta de 1870.

No século XX, no ano de 1910, as ideias lablacianas são introduzidas no Brasil após a publicação de “Le Brésil Meridional” por Carlos Delgado de Carvalho (CARVALHO, 1910, p 529). Já nos anos subsequentes, anos 1920, Carlos Delgado de Carvalho promoveu várias intervenções em diversas sociedades científicas, dentre as quais a Sociedade de Geografia do Rio de Janeiro (futura Sociedade Brasileira de Geografia), desenvolvendo um trabalho que revela estar alinhado do que há de mais recente na época em termos de teoria e métodos geográficos (CARVALHO 1925).

No ano de 1934 foi criada a Universidade de São Paulo, considerado um marco na fundação da Geografia Brasileira. Convidados pelo governo daquele estado, chegam ao Brasil os mestres franceses que viriam ocupar as cátedras abertas na nascente Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras. Dentre eles estava o geógrafo francês Pierre Deffontaines, que não só participou da fundação da USP como, no ano seguinte, transferindo-se para o Rio de Janeiro, participou da criação da Universidade do Distrito Federal (UDF). A Geografia atingiu um patamar novo em seu processo de desenvolvimento no Brasil, mas fixar o seu nascimento em meados da década de 30 acaba por encobrir o importante papel que vinha desempenhando, já há 25 anos, aquele que foi

considerado o verdadeiro introdutor da chamada "escola francesa" no País: Carlos Delgado de Carvalho (ABREU 1994, p. 24).

No período que compreende de 1934 até 1945, durante o governo de Getúlio Vargas, esta profissão destaca-se com a implantação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) em 1934, instalado em 1936 com o nome de Instituto Nacional de Estatística (INE). Também, em 1938, criou-se, em São Paulo, o Instituto Geográfico e Geológico (IGG), que, em 1979, era denominado de Instituto Geográfico e Cartográfico (CARVALHO; RIBEIRO, 2010).

Passados 126 anos da chegada do primeiro Geógrafo ao Brasil é fundada na capital paulista, na casa do professor Pierre Deffontaines, a Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB), em setembro de 1934. No Rio de Janeiro, em 1937, é criado o Conselho Nacional de Geografia. Inserida no bojo da Política de Vargas, de controle centralizado do território brasileiro, este conselho tinha em seus quadros com a participação de jovens geógrafos egressos da Universidade do Distrito Federal e de jovens estudantes que ainda estavam em formação nessa Universidade, denominada Universidade do Brasil a partir de 1939, hoje UFRJ (ABREU 1994, p. 31).

Desde a sua implantação como curso de nível universitário, na década de 30, e até meados da década de 60, a Geografia Brasileira foi essencialmente uma disciplina voltada para a chamada "escola francesa". Somente após a segunda metade da década de 60, esta situação começou a mudar. Inicia-se a chamada "revolução quantitativa", (originária nos EUA e no Reino Unido há cerca de dez anos. Esta "Nova Geografia" tinha muita relação à matriz científico-planejadora, introduzida no País a partir de uma preocupação com o planejamento, e não a partir de uma inquietação teórica interna (ABREU 1994, p. 44).

Contudo, a regulamentação da profissão "Geógrafo" só ocorre em 1979, com o Presidente João Baptista Figueiredo (Lei 6.664). De acordo com essa lei, são áreas de atividade do Geógrafo:

DECRETO Nº 85.138, DE 15 SET 1980

Regulamenta a Lei nº 6.664, de 26 JUN 1979,
que disciplina a profissão de Geógrafo, e dá outras providências.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o Art. 81, item III, da Constituição, e tendo em vista o disposto no artigo 10 da Lei nº 6.664, de 26 JUN 1979,

DECRETA:

Art. 4º- As atividades profissionais do Geógrafo, sejam as de **investigação** puramente **científica**, sejam as destinadas ao planejamento e implantação da política social, econômica e administrativa de órgãos públicos ou às iniciativas de natureza privada, se exercem através de:

I - órgãos e serviços permanentes de pesquisas e estudos, integrantes de entidades científicas, culturais, econômicas ou administrativas;

II- prestação de serviços ajustados para a realização de determinado estudo ou pesquisa, de interesse de instituições públicas ou particulares, inclusive **perícia** e arbitramentos;

III - prestação de serviços de caráter permanente, sob a forma de consultoria ou assessoria, junto a organizações públicas ou privadas.

Estando o geógrafo oficialmente dentro da lei e a atividade de perícia fazendo parte de uma de suas atribuições, faz-se necessário compreender, com mais clareza, que o profissional perito deve ter o amplo conhecimento de causa. Ele pode representar as partes em um processo ou, ao ser nomeado por um juiz, ser seu auxiliar técnico e, sob as regras do Código de Processo Civil (CPC), no caso do perito nomeado, além das atribuições determinadas nas diversas normas judiciais, o artigo 139 intitula-os como auxiliares da justiça e disciplina suas atribuições nos seus artigos 145, 146 e 147.

CAPÍTULO V
DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA

Art. 139. São auxiliares do juízo, além de outros, cujas atribuições são determinadas pelas normas de organização judiciária, o escrivão, o oficial de justiça, o **perito**, o depositário, o administrador e o intérprete.

(...)

Seção II

Do **Perito**

Art. 145. Quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito, segundo o disposto no art. 421.

§ 1º Os **peritos** serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código.

§ 2º Os **peritos** comprovarão sua especialidade na matéria sobre que deverão opinar, mediante certidão do órgão profissional em que estiverem inscritos.

§ 3º Nas localidades onde não houver profissionais qualificados que preencham os requisitos dos parágrafos anteriores, a indicação dos **peritos** será de livre escolha do juiz.

Art. 146. O **perito** tem o dever de cumprir o ofício, no prazo que lhe assina a lei, empregando toda a sua diligência; pode, todavia, escusar-se do encargo alegando motivo legítimo.

Parágrafo único. A escusa será apresentada dentro de 15 (cinco) dias, contados da intimação ou do impedimento superveniente, sob pena de se reputar renunciado o direito a alegá-la (art. 423).

Art. 147. O **perito** que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas, responderá pelos prejuízos que causar à parte, ficará inabilitado, por 2

(dois) anos, a funcionar em outras perícias e incorrerá na sanção que a lei penal estabelecer.

(...)

Art. 422. O **perito** cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

(...)

Art. 423. O **perito** pode escusar-se (art. 146), ou ser recusado por impedimento ou suspeição (art. 138, III); ao aceitar a escusa ou julgar procedente a impugnação, o juiz nomeará novo perito.

Art. 424. O **perito** pode ser substituído quando:

I - carecer de conhecimento técnico ou científico;

II - sem motivo legítimo, deixar de cumprir o encargo no prazo que lhe foi assinado.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso II, o juiz comunicará a ocorrência à corporação profissional respectiva, podendo, ainda, impor multa ao **perito**, fixada tendo em vista o valor da causa e o possível prejuízo.

Para a atuação do Geógrafo como perito, é necessário que seu trabalho siga os preceitos do método científico, pois a construção de uma apuração, detalhada a respeito de um fato ou evento ocorrido, deve ser objetiva e clara, disponibilizando um amplo esclarecimento dos fatos aos seus clientes, sejam eles públicos ou privados (ALMEIDA, 2000). Pelas descrições vistas sobre a profissão do Geógrafo, vê-se que a atribuição de perito é de cunho técnico com base científica e de origem jurídica.

Diante de tantas regulamentações jurídicas previstas para esta prestação de serviços, teve-se necessidade de buscar informações mais detalhadas sobre a atribuição do Geógrafo como perito. Buscou-se, então, nos órgãos reguladores desta profissão, que são o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul (CREA/RS), a Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB) e a Associação dos Geógrafos Profissionais do Rio Grande do Sul (AGP/RS), informações que pudessem reger ou mesmo contribuir para exercer essa atividade.

Para se ter acesso às possíveis normas, procedimentos ou documentos que regulamentem ou descrevam a atribuição de perito, entrou-se em contato com os profissionais que estão ligados a esses órgãos. Contatou-se os geógrafos Rodrigo Wienskoski Araújo, Pablo Maciel e Ronaldo Godolphim Plá, que prontamente responderam a todos os questionamentos feitos. Os resultados desses contatos estão compilados como entrevistas e podem ser acessados no ANEXO II “Entrevistas com profissionais sobre perícia”, nas entrevistas 1, 2 e 3, respectivamente.

Resumidamente, esses profissionais informaram desconhecer alguma orientação formal que pudesse descrever ou orientar as maneiras e modos de como o Geógrafo deve proceder para atuar de forma assertiva e eficaz quando esse estiver exercendo a atividade de perito. Durante a realização de uma palestra dada aos alunos de Geografia da UFRGS, em abril de 2018, o Geógrafo Ronaldo Godolphim Plá salientou a grande importância que é a atividade de perícia para o Geógrafo. Nesse contato, obteve-se a orientação que poderia ser encontrada informação sobre o trabalho de perícia na Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul junto à Comissão de Assuntos Municipais, Porto Alegre/ RS, por essa tratar de assuntos sobre limites e demarcações de municípios, ou junto à 7ª Vara Cível – TJRS, comarca de Porto Alegre/ RS, responsável pelo cadastramento dos peritos do Estado.

Seguindo as orientações do geógrafo Ronaldo Plá, buscou-se informação na Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, onde se estabeleceu contato com o senhor Felipe Madsen Etges,⁵ funcionário da Comissão de Assuntos Municipais, que informou desconhecer algum documento e materiais que pudessem orientar ou normatizar a atribuição do Geógrafo como perito.

Felipe M. Etges salientou ainda que os Geógrafos que trabalham no seu Departamento fazem trabalhos na área de perícias, atuando como responsáveis técnicos baseados na Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, na Lei Federal nº 6.664, de 26 de junho de 1979, e no Decreto Federal 85.138/1980⁶, que permite ao profissional habilitado elaborar a documentação geocartográfica dos processos de alteração de limites municipais (mapas e memoriais descritivos), sendo essa a atuação do *Geógrafo* (e a do antigo *Engenheiro Geógrafo*), com registro no devido órgão classista.

O outro órgão indicado para a pesquisa foi a 7ª Vara Cível – TJRS, comarca de Porto Alegre/ RS. Foi entrevistada a funcionária Ana Carolina, que informou, muito superficialmente, desconhecer sobre esse assunto. A única orientação recebida foi sobre como fazer o cadastro como perito no Site do

⁵ANEXOS II – Entrevistas com profissionais sobre perícia. Entrevista 4.

⁶Respectivamente, regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, disciplina a profissão de Geógrafo, regulamenta a Lei nº 6.664 e dá outras providências.

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (Figura 01), disponibilizando-se os serviços de Geógrafo ao Tribunal de Justiça do ERS.

Figura 01 – Modelo para o cadastro de peritos no site TJ-RS

The screenshot shows a web browser window with the URL www.tjrs.jus.br/site/servicos/pericias_e_outras_especialidades/cadastro/cadastro_de_especialistas.html. The page contains a registration form for experts. On the left, there is a navigation menu with links such as 'Perícias e Outras Especialidades', 'Apresentação', 'Cadastro', 'Documentação Necessária', 'Atos', 'Ajuda', 'Contatos', 'Corretores Credenciados', 'Links Recomendados', 'Portal dos Magistrados', 'Plantões', 'Protocolo Integrado', 'Avisos de Indisponibilidade de Sistemas', 'Cadastro Inativos e Pensionistas', 'Ferramenta de Cálculo', 'Desavolumar - Banco de Estatutos Sociais', 'Gestão Documental', and 'Publicações'. The main form area includes the following fields and options:

- Celular:** DDD (51) and Número (999632522).
- E-mail:** hcpillipp@gmail.com
- Nacionalidade:** Brasileira
- Formação:** Grau: Superior; Nome do Curso: Bacharel em Geografia; Instituição de Ensino: UFRGS.
- Tipo de Especialista:** Categoria: Perito.
- Profissão:** A list of professions is shown, with 'Geógrafo' selected. Other visible professions include: Geólogos e Geofísicos, Geriatria, Ginecologia e Obstetria, Grafocopistas, Hematologia e Hemoterapia, Homeopatia, and Infectologia.
- Observação:** use Ctrl para selecionar mais de uma Profissão.
- Áreas de Interesse:** PERICIA FUNDIÁRIA
- Atuar nas Comarcas:** Atenção: Senhor perito, o Tribunal de Justiça não arcará com despesas de pedágio, locomoção ou hospedagem, portanto, os valores pagos não serão majorados com base em tais despesas.

Fonte: Página do Tribunal de Justiça do RS, acessado em setembro de 2018.

Diante de tantas dúvidas sobre como o Geógrafo deve proceder para exercer as atribuições de perito, buscou-se por literaturas relacionadas à perícia. Constatada a carência de literaturas e informações, procurou-se por empresas que oferecessem treinamentos na área de perícia, descobrindo-se a empresa “Maxiambiental Treinamentos” que realiza treinamentos nesta área.

A referida empresa ministra curso sobre perícia com o objetivo de capacitar os participantes para atuarem como Peritos e Assistentes Técnicos na área de perícia, mas focada na área ambiental. O curso oferecido se propunha a fornecer conhecimentos para a produção da prova pericial à luz do novo Código de Processo Civil (CPC) – Lei nº 13.105/15. Durante o curso, verificaram-se as abordagens e técnicas sobre a elaboração de laudos, diagnósticos e pareceres técnicos para a formulação de respostas aos quesitos requisitados, atendendo à prestação de serviço solicitado pelo Judiciário Estadual ou Federal.

Com essa base, a produção da prova pericial, a formulação de quesitos, a elaboração de laudos e os pareceres técnicos ficam padronizados, podendo servir como prova aceita pela justiça, vindo a comprovar em juízo a verdade alegada dos fatos. Com avaliação do material do curso, pôde-se adaptar um organograma sobre o fluxo do processo pericial apresentado no Anexo I – **Organograma 01**.

2.4.2 A análise de trabalhos sobre questões fundiárias

Sem uma resposta adequada vinda dos locais pesquisados neste trabalho, procurou-se por bibliografias sobre “perícia”, mais especificamente sobre perícia fundiária, constatando-se a escassez de materiais sobre esse tema. Além dos materiais estudados na disciplina de Ocupação do Espaço Urbano e Rural, bem como dos estudos e diagnósticos fundiários coordenados pelo Professor Dr. Aldomar A. Rückert, citados adiante, nenhuma bibliografia mais aprofundada sobre o assunto foi encontrada. Esses trabalhos, desenvolvidos por Rückert e equipes multidisciplinares especializadas, tiveram como objeto de trabalho realizações de estudos em locais onde ocorrem conflitos fundiários, ou em áreas que necessitam de planos de manejo ambiental, por exemplo.

Um dos trabalhos desenvolvidos por Rückert, o livro “A Trajetória da Terra”, publicado em 1997, serviu como literatura base para este trabalho. Essa obra não se trata de uma perícia fundiária, mas da análise da ocupação e colonização mais especificamente no Centro-Norte do Estado do Rio Grande do Sul (ERS), antigo município de Passo Fundo, compreendendo o período entre 1827 e 1931. Com a pesquisa voltada para a gênese das principais classes sociais rurais e as diferentes formas fundiárias, Rückert aborda as relações mantidas entre essas e o modo como algumas delas apropriam-se da terra.

Este trabalho pode servir como fonte de pesquisa, tanto para geógrafos quanto para historiadores, pois contém informações geográficas e históricas, de boa parte do território Centro-Norte do ERS. Tudo isso contribui para melhorar o conhecimento sobre os espaços ocupados pelos homens.

De forma resumida, essas informações podem ser apresentadas sob dois aspectos. O primeiro demonstra o amplo resgate documental realizado em alguns órgãos públicos como o Arquivo Histórico do RS e a Divisão de Terras

Públicas da Secretaria de Agricultura do RS, sempre levando em consideração a legitimidade das apropriações baseadas nas leis sobre propriedades da terra vigentes na época.

O segundo aspecto está relacionado aos resultados obtidos após a análise e a interpretação da documentação construída pelo autor. Estruturada com uma visão simplificada e evolutiva, sua interpretação contempla os agentes sociais e étnicos da sociedade, no tempo compreendido entre o século XIX e o início do século XX, no qual o autor identifica uma política de desenvolvimento beneficiadora das elites locais.

Além da obra “A Trajetória da Terra”, foram estudados outros trabalhos coordenados e desenvolvidos por Rückert e equipes, como:

1) o “Diagnóstico Sócio-Econômico e Ambiental da Unidade de Conservação do Parque Estadual de Itapeva”, coordenado por Verdum e outros (2005), em que é feita uma análise geo-histórica da ocupação e colonização deste território e a consequente formação e caracterização da estrutura fundiária dos municípios que compõem a microrregião do entorno do Parque Estadual de Itapeva.

O estudo identifica que essa característica fundiária, resultante de diferentes formas de apropriação da terra, somada ao processo de urbanização de Torres, intensificada a partir dos anos 1980, contribui para o parcelamento e ocupação dos terrenos no interior dessa Unidade de Conservação. Como considerações finais, são abordadas as questões que envolvem as mudanças de postura e representações culturais em relação à necessidade de preservação, uso socioambiental e integração da UC na identidade territorial.

2) o “Laudo Sócio-Antropológico da Comunidade Quilombola de Cambará, Cachoeira do Sul”, coordenados por Anjos e Rückert (2006), foi desenvolvido para atender solicitação da comunidade de afrodescendentes de Cambará que visa fortalecer seu pleito pelo reconhecimento do título de suas terras conforme prevê a Constituição em seu artigo 68, identificando essa comunidade como “comunidade quilombola”.

O trabalho apresentou a dimensão histórico-geográfica reconstruindo a história fundiária da região em que se insere a comunidade de Cambará, demonstrando como uma comunidade de descendentes de escravos pôde se estabelecer e se territorializar mesmo sofrendo expropriações ao longo do tempo.

Embora o trabalho identifique que a configuração atual desse território negro está fragmentada, encontram-se elementos que caracterizam essa comunidade como “comunidade quilombola”. Para isso, o grupo de estudo fornece um relatório técnico que pode auxiliar o esclarecimento, contribuindo para a legalização dessa comunidade.

3) a “Questão Territorial Passo Grande do Forquilha - Sananduva e Cacique Doble”, coordenado por Rückert e Kujawa (2008), realizou uma pesquisa para atender a demanda de um grupo social representado pelo sindicato dos trabalhadores da agricultura familiar composto por mais de cem famílias, dentre moradores e proprietários rurais minifundiários (sua maior parte pequenos proprietários com áreas médias de 17 hectares), que vivem entre os municípios de Sananduva e Cacique Doble (RS). Suas terras estavam sendo reclamadas como sendo um território pertencente a um grupo de indígenas Kaingang, acampados na época na estrada RS 343.

O trabalho avaliou o laudo que fundamentou a reivindicação desse território. Nessa avaliação, era esperado encontrar, na linha de tempo da ocupação indígena, informações sobre os fatos que pudessem ser comprovados em toda sua extensão, mas as informações apresentadas não foram satisfatórias para comprovar se a ocupação ancestral indígena foi efetivamente contínua, permanente e ininterrupta. A pesquisa também evidenciou, através de levantamentos fundiários, que há famílias de agricultores nesta região cuja presença remonta às duas primeiras décadas do século XX, demonstrando a nítida ocupação por agricultores na colônia Sananduva e em seções de colonização pública, na área demandada pelo grupo Kaingang.

4) a “Questão Territorial Mato Preto nos municípios de Getúlio Vargas, Erebangó e Erechim”, coordenados por Rückert e Kujawa (2010), refere-se ao pleito territorial de uma comunidade indígena guarani na localidade de Mato Preto, municípios de Getúlio Vargas, Erebangó e Erechim (Alto Uruguai), região de colonização de pequena propriedade familiar classificada como minifúndio. Esses pequenos proprietários formam o grupo social, composto por mais de duzentas famílias dentre moradores e proprietários rurais, demandantes deste trabalho, através do sindicato rural dos trabalhadores da agricultura familiar.

A comunidade indígena justifica esse pleito baseando-se em laudos que visam demonstrar que o território demandado tem ancestralidade guarani,

argumentando a fundamentação histórica do local pela comunidade guarani. O resultado do trabalho complementou os laudos apresentados baseado nas evidências empíricas encontradas de forma objetiva e sucinta, afirmando que, na região onde se localiza a atual comunidade de Mato Preto, durante os períodos reivindicados, não foi evidenciada a ocupação ou posse efetiva de guaranis a não ser por ocupação temporária entre 1920 e 1926, de forma provisória. Não foram encontradas evidências arqueológicas, cemiteriais, documentais, ou mesmo registros de cronistas da época, relatando que houvesse ocorrido ocupação por guaranis datados do período jesuítico missioneiro nesta região apontadas no Laudo 2009.

5) a “Questão Territorial Votouro Velho – Faxinalzinho”, coordenado por Rückert e Kujawa (2011), refere-se ao “conflito por território”, que envolve a comunidade do povo tradicional Kaingang e uma comunidade de agricultores do município de Faxinalzinho, região do Alto Uruguai.

Este trabalho examinou os laudos antropológicos emitidos, com apoio da FUNAI, para fundamentar o pleito territorial Kaingang. Todos os laudos afirmam que o território demandado pela comunidade tem ancestralidade Kaingang com vistas a demonstrar a fundamentação histórica do pleito territorial da comunidade tradicional. Esse caso revelou um novo ciclo de demandas territoriais, envolvendo os povos tradicionais que se caracterizam por tentativas de reivindicação de terras ditas como supostamente tradicionais alegadas como ainda não demarcadas, ou demarcadas erroneamente ou mesmo de ampliação de terras indígenas já demarcadas, como é o caso TI Votouro Velho (RS).

O resultado do trabalho, construído com uma metodologia de estudos interdisciplinares, apresenta um relatório com a análise das principais formulações contidas nos laudos apresentados pela comunidade indígena, proporcionando, aos demandantes, uma documentação consistente para análises em tomadas de decisões superiores.

Constituídos por um grupo interdisciplinar de trabalho, os estudos coordenados por Rückert e outros geógrafos, sociólogos, historiadores, advogados possuem, essencialmente, os seguintes aspectos: a) buscam os esclarecimentos dos fatos através de análises que dialogam com a reconstituição histórica e os estudos da memória local; b) constroem um trabalho, desenvolvendo uma metodologia de estudos interdisciplinares; c)

adotam o enfoque espaço-temporal e o tempo empírico proposto por Milton Santos⁷ (2012), entendendo o espaço como a acumulação desigual de tempos, ou rugosidades do espaço; d) desenvolvem os trabalhos com base em uma perspectiva de análise geo-histórica, envolvendo a análise de “direitos territoriais”, adquiridos ou pretendidos, pelos diferentes grupos sociais envolvidos no problema; e) identificam os diversos elementos constitutivos que compõem os diversos e múltiplos processos envolvidos nas questões de ocupação do espaço; f) reconhecem a importância da memória como fonte para a reconstrução histórica de fatos sociais, principalmente se ainda presente na lembrança dos sujeitos envolvidos nas referidas questões sociais; g) produzem, como resultado, mapas, plantas cadastrais, laudos, pareceres, relatórios-diagnósticos, entre outros materiais, que contribuem para o esclarecimento dos fatos, construídos com a preocupação de que sua leitura pudesse ser relativamente acessível a todos.

O estudo destes trabalhos contribuíram para se entender, com maior clareza e objetividade, a complexidade do tema sobre as atribuições do Geógrafo em trabalhos na área de perícia fundiária. Dentre tantas ações, selecionaram-se algumas conforme segue:

1- Ter a capacidade de delimitar e demarcar os territórios em conflito e sob pleitos territoriais, analisando o contexto espaço-temporal em que se insere a questão;

2- Fazer as avaliações e considerações das políticas existentes e das leis sobre os “direitos territoriais” vigentes em seus tempos;

3- Coletar depoimentos remontando a linha temporal do processo estudado, identificando os significados afetivos, os sentimentos sob a perspectiva dos processos de desterritorialização considerando as memórias dos envolvidos no local de estudo;

4- Prestar serviços técnico-científicos desenvolvendo uma metodologia de estudos interdisciplinares, apresentando os resultados sob formato de relatórios-diagnósticos claros e objetivos.

⁷SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova**. Da crítica da Geografia a uma Geografia crítica. São Paulo: HUCITEC / EDUSP, 6ª Ed. 2012. Terceira Parte. A noção de tempo nos estudos geográficos. P. 249-259.

Percebe-se que as ações do Geógrafo, atuando como perito fundiário, são muito amplas para serem abordadas na proposta deste trabalho. Com isso, optou-se em abordar apenas uma de suas atuações que é o desenvolvimento de trabalhos sobre diagnósticos fundiários em áreas de interesse.

Neste capítulo, tratou-se de aspectos gerais sobre a questão fundiária brasileira e do estudo das principais leis que regeram a distribuição e o registro de terras no Brasil. Discutiu-se também sobre as atribuições do Geógrafo na atividade de perito e os trabalhos realizados por Rückert e outros. Já no capítulo seguinte, será tratado sobre o processo de ocupação e desenvolvimento da urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul até o início da expansão dos loteamentos para fins de segunda residência.

3 O PROCESSO DE OCUPAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA URBANIZAÇÃO DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

Para melhor ilustrar o cenário onde será desenvolvido o diagnóstico fundiário, fez-se necessária uma contextualização sobre o processo de ocupação e desenvolvimento da urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Dessa forma, apresenta-se os principais atores envolvidos na dinâmica de transformação socioespacial.

A construção deste histórico foi baseada nas publicações de Soares (1986, 2000 e 2008) e Pesavento (1980). A pesquisa também foi enriquecida pelos trabalhos de Otto (2016), Shossler (2010), Strohaecker (2007, 2016), que apresentam um excelente material sobre os processos de urbanização do Litoral Norte e suas dinâmicas socioespaciais, socioeconômica e político-legal-administrativa.

3.1 Anos 1500 até 1700, século XVI a XVII

Logo após o descobrimento do Brasil, ocorrido no período denominado de as Grandes Navegações do século XVI, a Coroa Portuguesa começa a promover expedições exploratórias neste seu novo território. Segundo os estudos de Soares e Purper (1986), uma das primeiras expedições foi a de Martim Afonso de Souza e de seu irmão Pero Lopes de Souza. Eles partiram do Rio de Janeiro em 1531 com o objetivo de fazer o reconhecimento do litoral sul do Brasil.

No decorrer do século XVII, as primeiras tentativas de expansão rumo ao sul do Brasil foram notadas. O constante interesse na mão de obra indígena para os engenhos de cana-de-açúcar, lavouras e fazendas de gado em São Paulo fez com que o litoral se tornasse caminho de aventureiros, escravagistas e missionários, tanto portugueses quanto espanhóis. (PESAVENTO, 1980). Até meados de 1635, todo o litoral do extremo sul da colônia permaneceu abandonado, sendo que, nesses tempos, o litoral do extremo sul era habitado apenas por índios das tribos dos Carijós e Minuanos, ambos descendentes dos Guaranis, conforme visto em Soares e Purper (1986).

A partir de 1682, no território a leste do rio Uruguai, os padres jesuítas reestabelecem novamente seus aldeamentos indígenas. Com sua economia

baseada na agricultura e na criação de gado, dá-se início à construção dos Sete Povos das Missões⁸. A faixa litorânea do extremo sul, conforme descrição de Soares e Purper (1986), era uma região fria, desolada, úmida e arenosa, não sendo nada convidativa e um tanto quanto assustadora.

Com a redução das extrações de madeira, mais especificamente do Pau-Brasil, e a decadência do ciclo do açúcar, a Coroa Portuguesa voltou-se para a ampliação de sua colônia em direção ao extremo-sul, em áreas ainda pouco exploradas em direção à Bacia do Prata. Objetivando ampliar seus lucros com o comércio que já havia nessa região (couro, prata e escravos, por exemplo), Portugal lança suas bases para esse local, com o objetivo de conquistar espaço nesse monopólio comercial espanhol. A fundação da Colônia de Sacramento em 1680 é a concretização desse projeto (PESAVENTO, 1980). Com sua fundação, começa uma nova expectativa para o litoral meridional. Com o propósito de povoamento e posse da região sul, e com vistas ao comércio e contrabando de prata peruana, Sacramento começa a se desenvolver. A necessidade de abastecer a nova Colônia proporciona uma conexão comercial, o então povoado Santo Antônio dos Anjos da Laguna. Em 1676, o bandeirante paulista Domingos de Brito Peixoto ocupa esse vilarejo, fundando a vila de Laguna. É dessa vila que começam a partir os primeiros povoadores do litoral sul do Brasil (SOARES; PURPER, 1986).

3.2 ANOS 1700 ATÉ 1900, século XVIII a XIX

No século XVIII, intensifica-se a circulação de tropeiros e invernistas pelo litoral sul do país, conhecido como a “Vacaria del Mar”. Nesta época, essa região constituía-se de uma estreita faixa de terra beirando o litoral e já era considerada, na época, um verdadeiro corredor de transporte de gado entre Sacramento no Uruguai e Laguna no Brasil. Esse caminho, conhecido por “Estrada da Laguna”, apresentava atividades desde 1703.

⁸Os Sete Povos das Missões são constituídos pelas reduções de São Francisco de Borja, São Nicolau, São Luiz Gonzaga, São Miguel Arcanjo, São Lourenço Mártir, Santo Ângelo Custódio e São João Batista.

Brito Peixoto, filho do fundador de Laguna, fica responsável pelo território do Rio Grande de São Pedro⁹. Peixoto, nomeado guarda-mor dessas terras em 1721, observa a incursão de índios missioneiros, espanhóis e contrabandistas na região e teme pela segurança da Colônia de Sacramento. Imediatamente, comunica ao Governo sobre esse fato e reforça a necessidade de povoar essa região (SOARES; PURPER, 1986). Para resolver essa questão, foram incentivadas diversas expedições para essa região com o objetivo de fundar povoações e cuidar para que o comércio de gado não recaísse nas mãos dos castelhanos, prejudicando o interesse fiscal da Coroa. A primeira expedição reconhecida oficialmente, organizada para explorar a região, foi a “Frota de João de Magalhães”, em 1725, a chamada “frota dos 31 lagunistas” (PESAVENTO, 1980, p. 13).

A maneira que a Coroa Portuguesa tinha para retribuir os serviços de caráter militar a esses desbravadores, fixando-os neste território, era a concessão de **sesmarias**.

“SESMARIA”

Sesmaria é uma concessão de terras pela qual se dá ao sesmeiro o domínio sobre uma área variando entre 3 léguas¹⁰ em uma dimensão por outra em largura e uma e meia em quadra, isto é, uma superfície total que se compreende entre **13 mil e 10 mil hectares** em números redondos (SOARES; PURPER, p.16 ,1986, grifo meu).

As primeiras concessões de sesmarias foram doadas em 1732 e 1733, nos Campos de Tramandaí, e a fundação do Forte Jesus-Maria-José, no canal do Rio Grande de São Pedro, foi em 1737 (RÜCKERT, 1997). Observa-se que a denominação de “Campos de Tremandy, Tramandi, Tramanday ou Tramandaí”, descrita constantemente nas cartas de sesmarias, poderiam estar se referindo às terras que se estendiam desde Itapeva, próximo a Torres, até o rio Capivari, na divisa de Viamão (SOARES, 1990, p. 23).

⁹Entre 1709 a 11/08/1738 – estas terras ainda integravam a Capitania de São Paulo. Em 1737, as terras passam à administração da Comandância do Presídio do Rio Grande de São Pedro; a partir de 11/08/1738, as terras passam a integrar o Governo de Santa Catarina (RÜCKERT, 1997, p. 49).

¹⁰ Foi apresentada por Rückert, na disciplina de Ocupação do Espaço Urbano e Rural, uma “Tabela de medidas agrárias não decimais” onde se encontram as medidas adotadas para léguas e sesmarias conforme: - Léguas lineares, 6.000 metros (para todos os estados); - Léguas quadradas, 6.000 x 6.000, 3600,0 hectares (para todos os estados); - Quadra de Sesmaria, 1089,0 hectares (para Minas Gerais). Fonte: Serviço de Estatística da Produção, Ministério da Agricultura (1946); Falcão, Ismael Marinho. Direito Agrário Brasileiro: doutrina, jurisprudência e prática; Agência Operacional – EMATER MG (2004).

Segundo Osório (2013), existiam diferentes formas de apropriação da terra na segunda metade do século XVIII, nos territórios entre o império espanhol e português, que constituíram a Capitania Geral do Rio Grande de São Pedro¹¹. As sesmarias, concedidas a militares, não foi a principal forma de ocupação de terras, conforme Osório, que verificou que a distribuição de sesmarias não foi abundante na fronteira meridional, se comparada a outras capitanias da América portuguesa. Outras formas de apropriação também foram mais importantes, como a concessão de “datas” aos imigrantes açorianos, as licenças (“despachos”) dadas pelos governadores, a posse pura e simples, a compra e o arrendamento. Essas diversas modalidades ocorreram à medida que os portugueses se expandiram rumo ao rio da Prata, sendo que essas eram possuidoras de uma característica em comum, que era a dificuldade de estabelecer sua localização exata, sendo essa atribuída de forma genérica na nomenclatura de rios, lagoas e o mar como limites para demarcação.

No local, conhecido como “*Paragem das Conchas*”, localizado às margens do rio *Tramanday*, foi concedida a **primeira sesmaria** do Rio Grande de São Pedro ao capitão Manuel Gonçalves Ribeiro no ano de 1732. A região passou a ser conhecida como Campos de Viamão (NEIS, 1975, p. 37). Conforme descrito por Soares e Purper (1986, p.16):

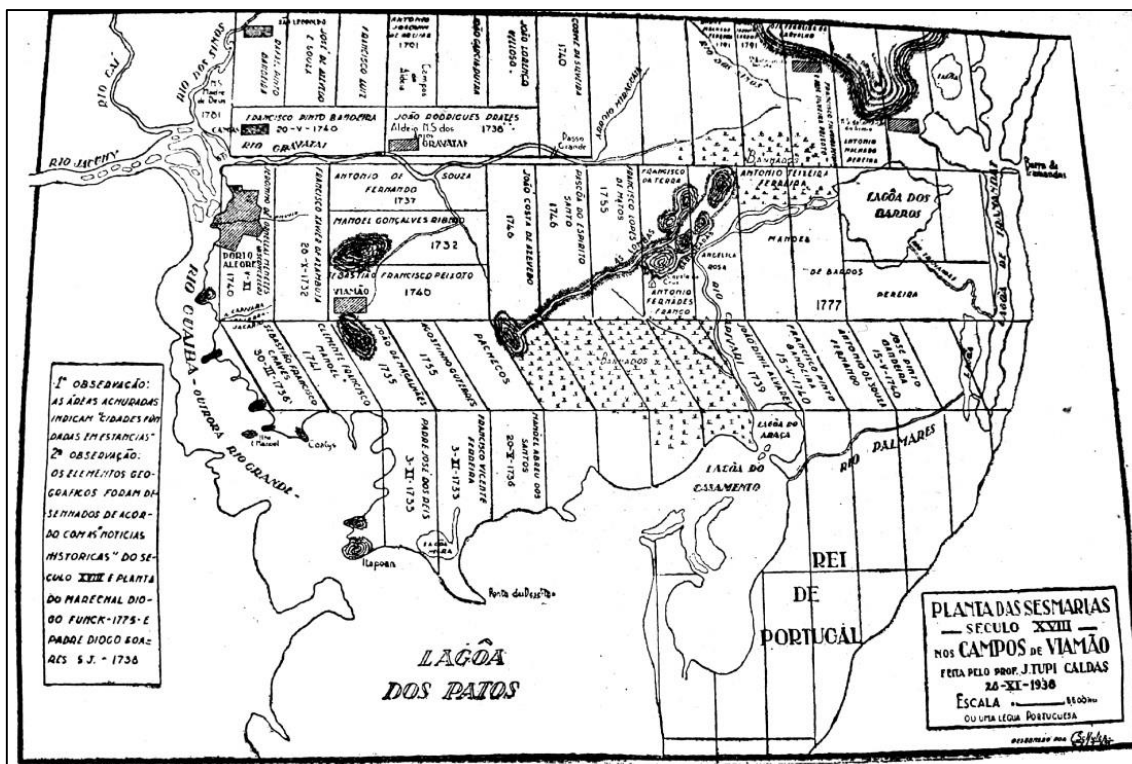
[...] Tudo começou quando, em 1732, foi concedida a Manuel Gonçalves Ribeiro a primeira sesmaria do Rio Grande do Sul, três léguas ao **norte do rio Tramandaí**, na Paragens das Conchas, e em 1734, a Francisco Xavier Ribeiro outra sesmaria ao norte daquela. As 6 léguas (40 km) dessas duas sesmarias, vinham do Imbé a Arroio Teixeira. (SOARES, 2008, p.323, grifo meu).

Nesta década, várias outras sesmarias começam a ser concedidas pelo Rio Grande de São Pedro. Nos campos de Viamão, na região de Sapucaia do Sul, por exemplo, foi concedida uma sesmaria para Francisco Pinto Bandeira. No local onde se situa a cidade de Porto Alegre, Jerônimo de Ornelas Menezes recebeu uma sesmaria cuja sede se localizava no Morro Santana. O mapa a seguir, organizado pelo Professor Tupy Caldas, em 1939, localiza grande

¹¹ De agosto de 1760 até 19/09/1807, constitui-se o Governo do Rio Grande de São Pedro desvinculado do Governo de Santa Catarina; de 19/09/1807 até 25/03/1824, transforma-se na autônoma Capitania Geral de São Pedro; de 25/03/1824 até 15/11/1889, chama-se Província do Rio Grande de São Pedro do Sul; em 15/11/1889, com a proclamação da república, torna-se Estado do Rio Grande do Sul (RÜCKERT, 1997, p. 49, 50).

número de sesmarias nos Campos de Viamão concedidas a partir, principalmente, de 1740. Infelizmente, não consta denominação do sesmeiro da então Paragem das Conchas.

Mapa 03 - Planta das sesmarias – século XVIII – nos campos de Viamão



Fonte: TUPY CALDAS, Jaci. Estâncias Continentinas. In: **Boletim Municipal**, agosto de 1940.

Sobre a família Gonçalves Ribeiro, segundo Kühn (2006, p. 80), tem-se que, no início da sua carreira em Laguna, Ribeiro fora mestre da lancha do sargento-mor Manuel Gonçalves de Aguiar, mas depois se estabeleceu na terra, passando a viver das suas “fazendas, gados e roças”. As terras que receberá nos Campos de Tramandaí, ao que parece, não foram devidamente aproveitadas, pois, em 1741, ele receberia outra sesmaria, situada na localidade de “Lombas”, nas imediações de Viamão, local onde instalou uma estância, vivendo até a sua morte em 1757.

Deixadas a herdeiros, as sesmarias do Litoral Norte foram sendo revendidas e anexadas às de seus vizinhos compradores, chegando, em 1770, a formar uma única Estância chamada de “Estância São Maurício”, de propriedade de Manuel Bento. Ela tinha mais de 80 quilômetros de comprimento,

iniciando-se ao norte do Rio Tramandaí e finalizando na pedra de Itapeva em Torres (RUSCHEL, 2004).

Ao sul do rio Tramandaí, em 04 de dezembro de 1815, João Bernardes dos Santos recebeu a sesmaria onde se localiza, atualmente, a sede da cidade de Tramandaí. Esse registro, encontrado em Kury (1987), é o mais antigo sobre essa área. Algumas partes dessa Carta de Sesmaria, de grande valor histórico e interesse do trabalho, serão transcritas a seguir, respeitando a ortografia da época:

[...] Conceder a João Bernardes dos Santos, humas.terras no distrito de Santo Antônio da Patrulha não excedendo a extensão de meia légoa em quadro [...] humas terras devolutas ao **sul do rio Tamandaí** que se divide ao Norte com este mesmo rio, demorando seus fundos ao Sul até o arroio quedevide a fazenda do Tenente Thomaz José pelo Oeste com a lagoa do mesmo Taramandahy, e pelo Leste tem a divisão da praia do mar grosso, cujas as terras se compoem de grandes areas digo areas e banhados, pedindo-me lhas concedesse por sesmarias para possuílas com legitimo titulo [...] ver **número 7.231**.pagou 4\$000 de sello. Bandeira. Gomes. Por despacho de sua excelência de 4 de dezembro de 1815. (KURY, 1987, p. 47 – 50, grifo meu).

Essa sesmaria teria sido abandonada pelos seus herdeiros devidos a vários motivos, sendo que um dos principais se deu quanto ao acontecimento histórico, ocorrido em 1839, que influenciou os propósitos de vida de alguns habitantes dessa região de Tramandaí. Soldados “farroupilhas¹²” passaram pela barra do Tramandaí conduzindo duas embarcações conhecidas como “lanchões”. Liderados pelo italiano Giuseppe Garibaldi, tinham que chegar a Laguna para dar seguimento nos seus propósitos de fundar a República Juliana¹³. Para atingir tal objetivo, teriam que sair com os “lanchões”, por terra, sobre rodas de carretas, até a barra do Tramandaí. Para tracioná-los até o local do início da navegação, o general farroupilha Davi Canabarro requisitou, aos fazendeiros da região, cerca de duzentas cabeças de gado que tivessem condições para o serviço de tração e, também, a ajuda de homens para trabalhar na abertura de caminhos por terra para as embarcações (SOARES 2008). Esse fato possibilitou o alistamento de alguns interessados, incluindo os herdeiros da sesmaria de João

¹² Farroupilhas é nome dado às pessoas que lutaram na Revolução Farroupilha ou Guerra dos Farrapos. Guerra regional, de caráter republicano, contra o governo imperial do Brasil com a então província de São Pedro do Rio Grande do Sul.

¹³ República Juliana foi um Estado criado em 1839 e extinto no mesmo ano, durante a revolução Farroupilha. Hoje extinto, era constituído do atual estado de Santa Catarina e o estado do Rio Grande do Sul.

Bernardes dos Santos, para que acompanhassem a marcha para Laguna e outros propósitos militares (KURY 1987).

De fato, constata-se que manter sesmarias na região do litoral não era tarefa fácil. Sustentá-las com base na pecuária e na agricultura, em áreas cobertas de dunas, tornava-se onerosa para seus proprietários. Sem conseguir mantê-las, muitas delas acabavam como terras em comisso.

O famoso botânico Auguste de Saint-Hilaire, em sua passagem pelo sul do Brasil, no início do século XIX, registrou, em seus diários, ricas informações sobre os usos, os costumes, a língua dos povos, sua vida social e algumas descrições sobre a geografia dos locais percorridos. Nos registros de junho de 1820, Saint-Hilaire menciona uma paisagem desértica com algumas miseráveis **choupanas e ranchos de palha** à beira do rio Tramandaí, construídos para, temporariamente, abrigar pescadores (SOARES; PURPER, 1986, p. 17):

11 de junho, (...) “somente amanhã atravessaremos o Rio Tramandaí, em cujas as margens chegamos a muito tarde. Encontramos à margem desse pequeno rio uma espécie de cabana, coberta de caniços, onde se amontoa uma dúzia de pessoas, junto à qual existe um pequeno alpendre que serve de abrigo a uma piroga. É sob esse alpendre que devemos dormir”.

12 de junho (...) “é difícil ver-se lugar tão triste. Miseráveis e mal cercadas¹⁴ palhoças espalhadas à margem do rio; por todos os lados se percebe apenas areia pura...imagem da mais perfeita esterilidade e miséria. (SAINT-HILAIRE¹⁵ (1820-1821) *apud* SOARES 1986, p.17).

Com base nos apontamentos de Saint-Hilaire, pode-se deduzir que as pessoas dessa região eram pobres pescadores que utilizavam o local sazonalmente. A ocupação litorânea era escassa e as poucas construções serviam de pouso para os criadores de gado e tropeiros que vinham da região do Prata em direção a Laguna. Também havia a presença da agricultura das estâncias e da atividade pesqueira crescente devido ao rio Tramandaí ser muito piscoso.

Após a segunda metade do século XIX, o Litoral Norte começa a se modificar sob aspecto de ocupação de pequenas propriedades. Segundo Kury (1987), há registros de posses de terras, registrado pelo Oficial de Registros, que

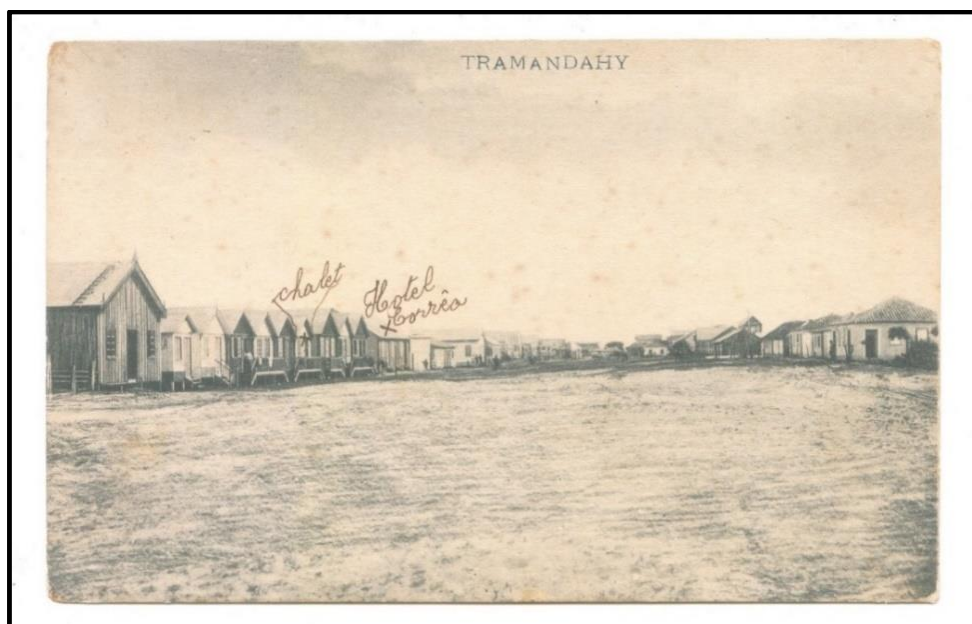
¹⁴ O arame farpado foi inventado no estado de Illinois, nos Estados Unidos, em 1873, e foi patenteado no ano de 1874 (em inglês: 'barbedwire' ou 'barbwire').

¹⁵ SAINT-HILAIRE, Auguste de. Viagem ao Rio Grande do Sul: 1820-1821. Trad. De Leonam de Azevedo Penna. Belo Horizonte, Itatiaia; São Paulo. Ed. da USP, 1974.

datam de 1856 até 1867. Por volta de 1875, famílias vindas de Porto Alegre, Glorinha, Santo Antônio da Patrulha, Osório, Novo Hamburgo, São Leopoldo, Taquara e outras colônias alemãs intensificam a busca do litoral para a prática de veraneio. Em Tramandaí, os primeiros hotéis estabeleceram-se em 1888, como o Hotel Saúde, e, em 1889, o Hotel Sperb. (SOARES, 2008).

O clima mais agradável no verão e o mar com suas propriedades “salso-iódicas” despertou o interesse de muitas pessoas que tinham o objetivo de obter a cura de certas doenças. Um dos primeiros hotéis foi construído em 1889 pelo senhor Jorge Enéas Sperb, vindo de São Leopoldo, que edifica o Hotel Sperb (SOARES, 2000). Inicia-se a procura do litoral para temporadas de veraneio.

Foto 01 – Cartão Postal de Tramandaí, ano 1919



Fonte: Museu da Comunicação Hipólito José da Costa, 2018.

Evidencia-se, mais claramente, a modificação desse espaço através do tempo, transformando-se de uma área desértica e abandonada para um local com aptidões para o lazer, tratamentos de saúde e entretenimento.

3.3 Anos 1900 até 1940, início do século XX

O médico e antropólogo Edgard Roquette Pinto, em 1906, em uma de suas viagens ao litoral do Rio Grande do Sul, já aponta Cidreira e Tramandaí como praias destinadas para fins de veraneio. Ele relata a existência de ranchos

de madeira cobertos de palha, abandonados, que, no verão, abrigam os veranistas vindos de Porto Alegre. Em relação a Tramandaí, Roquette afirma:

A pequena aldeola tem umas 100 casas, todas de madeira cobertas de tiririca-do-brejo (*Cyperacea*), baixas e originais, onde se aloja uma pequena população de pescadores. Para os banhistas, que chegam em pleno verão, aí existem dois hotéis, ambos construídos segundo a norma das outras casas: paredes de tábuas e tetos de palha. (SOARES, 2000, p. 23)

A pintura de Pedro Weingärtner¹⁶, apresentada a seguir, ilustra as modestas casas de palha em meio aos cômodos nas praias do litoral sul do Brasil neste final de século.

Figura 02 – Pintura de Pedro Weingärtner, 1913



Fonte: Coleção Lahoud, 2009 *apud* Shossler (2010, p.104).

Ao final do século XIX, a região litorânea mais ao norte do Rio Grande do Sul começa a sofrer transformação referente à ocupação de suas terras.

Os rincões e sesmarias foram se transformando em fazendas, passando a herdeiros. Com o crescimento urbano, esses herdeiros foram vendendo suas terras. Aqueles que possuíam campos e areias mais próximos ao mar grosso foram vendendo-os para **firmas loteadoras**. A partir de então, começaram a surgir balneários em áreas que um dia foram rincões. (SOARES, 1990, p.17, grifo meu).

No trabalho desenvolvido por Strohaecker (2007), sobre as fases de desenvolvimento da urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, verifica-se o resumo das fases de desenvolvimento e ocupação desse local após a concessão das sesmarias. Classificada em quatro fases bem definidas e

¹⁶Praia de Cidreira, 1913. Coleção Lahoud, São Paulo In: Pedro Weingärtner (1853-1929): Um artista entre o velho e o Novo Mundo. São Paulo: Pinacoteca do Estado de São Paulo, 2009, p.253.

separadas por marcos temporais, cada uma possui suas características e finalidades bem distintas, como se pode ver a seguir.

Quadro 02 – Urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul

Fases de desenvolvimento da urbanização no Litoral Norte do Rio Grande do Sul (1732-2006)			
Fases	Funções	Elementos-síntese da sociedade	Elementos-síntese da natureza
1732-1900	Sedes de estâncias e fazendas	Fazendas	Campos, lagoas e rios
1900-1940	Balneários para fins terapêuticos	Hotéis	Mar
1940-1980	Balneários para fins de segunda residência	Chalés de madeira Casas de alvenaria	Mar e praia
1980-2006	Cidades	Condomínios verticais e horizontais	Mar, praia e lagoas

Fonte: Strohaecker (2007).

Observa-se, neste quadro, que uma nova mudança no perfil da ocupação das terras do litoral inicia-se após o ano de 1940. Percebe-se que a ocupação do território por balneários para fins terapêuticos começa a dar lugar aos balneários com fins de segunda residência. Na fase entre 1940-1980, período em que se inicia a expansão dos loteamentos para fins de segunda residência, ocorre a questão fundiária estudada neste trabalho. É sobre essa questão que o diagnóstico fundiário será realizado.

Neste capítulo, tratou-se sobre o processo de ocupação e desenvolvimento da urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul até o início da expansão dos loteamentos para fins de segunda residência. Já no capítulo seguinte, será tratado sobre a implantação e desenvolvimento de balneários no litoral para fins de segunda residência. Além disso, também será feita uma abordagem sobre o lançamento e embargo do loteamento Tramandaí Luz.

4 O ESTABELECIMENTO DE BALNEÁRIOS PARA FINS DE SEGUNDA RESIDÊNCIA ENTRE OS ANOS 1940–1989

Até o final da década de 1930, os balneários desenvolvidos no Litoral Norte do Estado apresentavam um crescimento irregular e desordenado. Conforme o relato de um dos mais importantes e atuantes engenheiros e urbanistas da região, o senhor Luiz Arthur Ubatuba de Faria¹⁷,

[...] o estado dos nossos balneários é caótico. Nascidos há esmo, sem plano, afastados dos mais elementares princípios de higiene, tornam-se de ano para ano, mais intoleráveis. [...] Em Tramandaí, por exemplo, uma das praias de maior movimento, encontra-se uma série de chalés separados entre si por uma distância mínima de 0,30 (trinta centímetros). Os hotéis, entregues na sua maioria a pessoas sem experiência desse mister, apresentam, materialmente, péssimas condições. E a administração desses leigos transformou a vida quotidiana daqueles estabelecimentos em desordem diária. (UBATUBA DE FARIA; MOACYR¹⁸, 1939, p. 271 *apud* STROHAECKER, 2016, p. 72).

O desenvolvimento da urbanização do litoral começa a sofrer maiores modificações no final dos anos 1930. Essas modificações se devem à política de integração territorial do estado, iniciada nas gestões do governo Borges de Medeiros e que teve continuidade no governo de Getúlio Vargas (1928-1930). Foi através do Plano de Viação Geral que foram construídas uma série de estradas regionais, dentre elas a RS-30, que interligou Porto Alegre a Tramandaí, a partir de 1938, melhorando significativamente o acesso aos incipientes balneários do Litoral Norte (STROHAECKER, 2016).

No final dos anos 1930 e início dos anos 1940, começam a se proliferar os loteamentos planejados para fins de lazer e segunda residência. Muitos projetos urbanos foram apresentados na época, tendo sido muitos deles promovidos por empresas particulares.

O município de Osório começa a perceber a ocupação acelerada de suas terras na zona litorânea. Para promover uma maior organização da construção

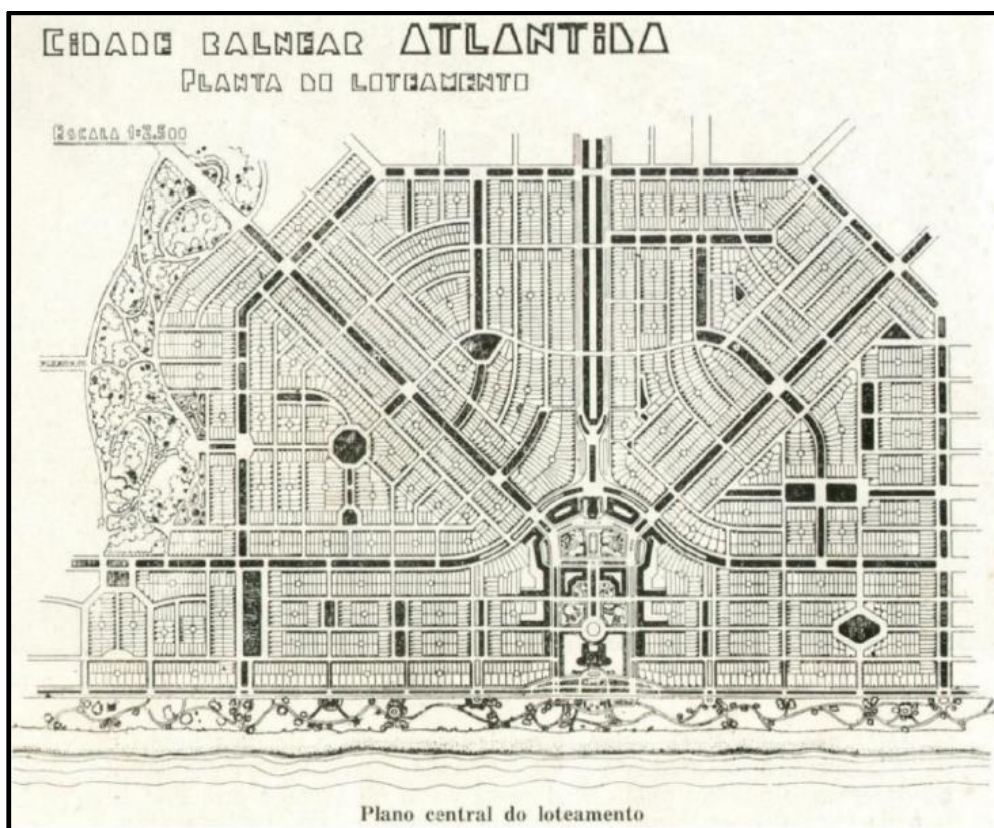
¹⁷Engenheiro e Urbanista, Luiz Arthur Ubatuba de Faria nasceu em 23 de abril de 1908 e ingressou em 1927 na Escola de Engenharia do Rio Grande do Sul, onde se formou em 1932. Foi chefe do Departamento de Cadastro Urbano da Prefeitura de Porto Alegre e presidiu o Departamento de Balneários Marítimos, órgão responsável por fiscalizar os pontos de veraneio da época. Entre seus trabalhos destacam-se como importantes o projeto para os Balneários de Atlântida, Tramandaí e Imbé na orla norte Rio Grande do Sul e o projeto da Várzea do rio Gravataí, na zona norte de Porto Alegre. Faleceu em 18 de outubro de 1954. (COSTA, 2014 *apud* STROHAECKER, 2016).

¹⁸UBATUBA DE FARIA, Luiz Arthur; MOACYR, Gabriel Pedro. Atlântida, cidade balnear: projeto de um novo balneário entre Capão da Canoa e Tramandaí. Boletim da Sociedade de Engenharia do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 30, p. 271-301, out. 1939.

dos balneários sob a jurisdição do município, o Município promulgou, em setembro de 1940, um Decreto-lei que, de acordo com as leis estaduais, criava normativas especificando os parâmetros urbanísticos que garantiam condições estéticas e higiênicas para sua aprovação e construção. Esse decreto também garantia a exclusividade da exploração dos serviços de água, luz, esgoto, recolhimento de esgoto, transporte coletivo para as empresas loteadores, sendo que, após 15 anos, esses serviços seriam incorporados pela prefeitura (STROHAECKER, 2016).

Com essa exigência legal de infraestrutura urbana, surge a necessidade de projetos urbanísticos para a construção de balneários no litoral. Quem muito se destacou, atuando na iniciativa privada em projetos urbanísticos, foi o engenheiro e urbanista Luiz Arthur Ubatuba de Faria. Em suas obras, e de muitos outros urbanistas, foram apresentadas ideias de ambientes carregados de idealismo e poesia. Avenidas arborizadas, demarcadas por prédios importantes e cruzadas por alamedas residenciais ajardinadas, definiam um ambiente perfeito para quem ali pudesse estar (OTTO, 2016).

Figura 03 - Planta do Balneário de Atlântida, anteprojeto (1930)

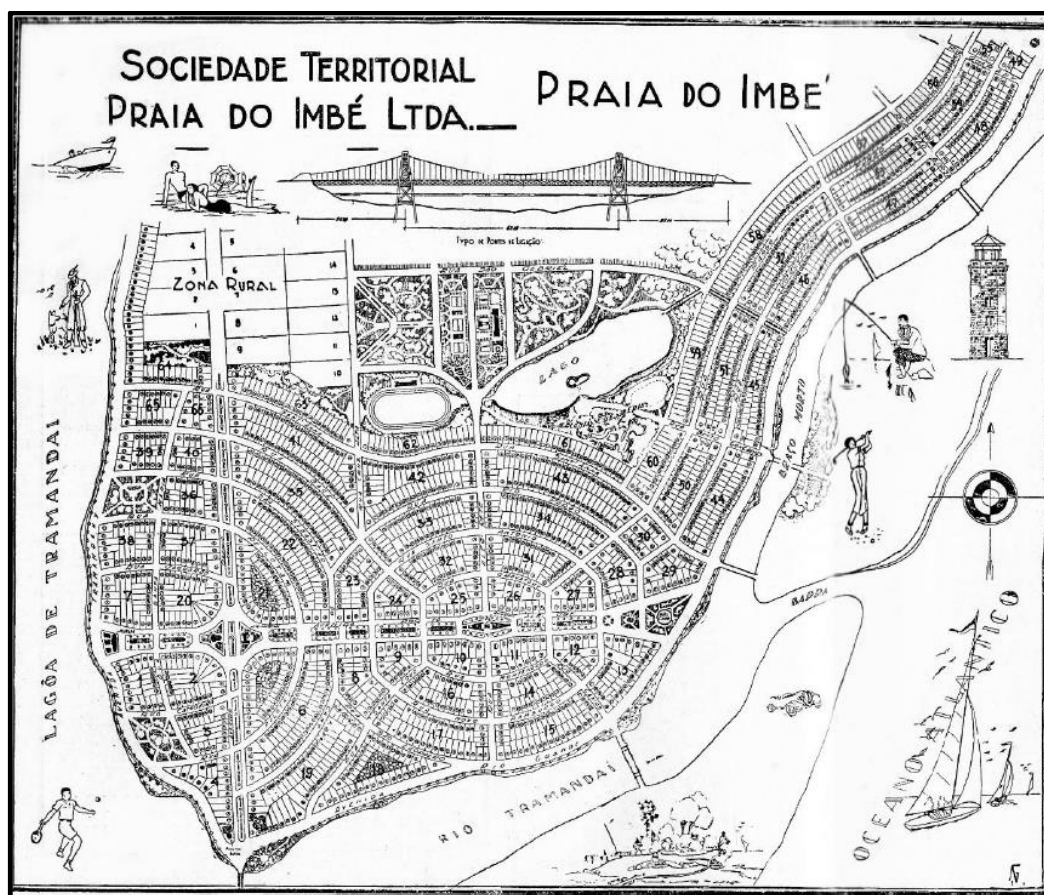


Fonte: Revista A Gaviota, 1940, n.p.

O primeiro loteamento com esse fim que foi registrado regularmente na Comarca de Osório foi o de Imbé. Nessa época, todos os balneários pertenciam ao município de Osório, desmembrados de Santo Antônio da Patrulha em 1857.

Contendo a documentação necessária, a firma loteadora Sociedade Territorial Praia de Imbé Ltda registrou um loteamento de 60 quadras sob o registro número 1 do Livro Auxiliar número 8, no cartório de Registro de Imóveis de Osório, sob o número 6.277 do livro 3-J. (CLAUSSEN, 2013). Segundo Strohaecker (2007), o loteamento de Imbé teve o projeto urbanístico desenvolvido pelos engenheiros Luiz de Arthur Ubatuba de Faria e Osvaldo Coufal. Observa-se, no anúncio promocional do loteamento de 1941 (Figura 04), que esses projetos eram semelhantes ao de Ubatuba de Faria, pois continuavam carregados de idealismo, quando o veranista disporia de tranquilidade e suporte para seu lazer.

Figura 04 - Anúncio da “Praia de Imbé”



Fonte: Revista A Gaivota, 1941.

A exemplo do que se iniciou com o loteamento de Imbé, o processo de urbanização começou a se expandir através da construção de diversos

loteamentos nos balneários do Litoral Norte. A rápida expansão desses loteamentos pelo litoral norte do Rio Grande do Sul teve consequências negativas sob o aspecto fundiário em alguns casos. Muitas vezes, esses loteamentos se desenvolveram sobre terrenos de domínio público, como terrenos de marinha ou em áreas com problemas de legitimidade de documentação. (CLAUSSEN, 2013).

Esse desenvolvimento imobiliário, somado à legislação da época, carente de regras sobre a ocupação de áreas ambientais vulneráveis e de proteção, contribuíram para a consolidação dessas propriedades, favorecendo, assim, a ocupação desordenada do território litorâneo. Anos mais tarde, essas propriedades acabariam sendo envolvidas em processos jurídicos que se estendem há anos.

4.1 O lançamento do loteamento Tramandaí Luz

A cidade de Tramandaí, ao final dos anos 1940, apresentava um grau de desenvolvimento maior do que outros balneários. Isso porque já possuía um pequeno centro urbano, contando com um núcleo de residências e alguns hotéis desde o início do século XX.

Dentro do contexto de expansão imobiliária do Litoral Norte, com o surgimento de novos balneários, no ano de 1962, a firma loteadora Mariluz Ltda, em terras do senhor Delmar Mosmann, lançou um loteamento situado ao sul do balneário de Tramandaí. Nesse projeto, são colocados à venda **2.328 lotes** em um empreendimento batizado de balneário **Tramandaí Luz**.

Foto 02 - Loteamento Tramandaí Luz, 1962



Fonte: Foto: autor, P. M. Osório, 2018.

Na foto 02, apresenta-se o registro de um material promocional original do lançamento do loteamento. Pode-se observar uma preocupação da urbanizadora que é a de ressaltar, aos interessados, a procedência da propriedade das terras.

Esse loteamento, com uma área de 1.028.352,3243 m², o equivalente a **100,83 hectares**, tinha seus limites definidos ao norte com o loteamento Tramandaí Zona Nova Sul, ao sul com o loteamento Tramandaí Sul, a oeste com a estrada do Barro Preto e a leste com a faixa de marinha do Oceano Atlântico, ficando aproximadamente seis quilômetros de distância da margem direita do rio Tramandaí. A proximidade de Porto Alegre e a localização perto do mar indicavam os atrativos interessantes para promover o sucesso das vendas.

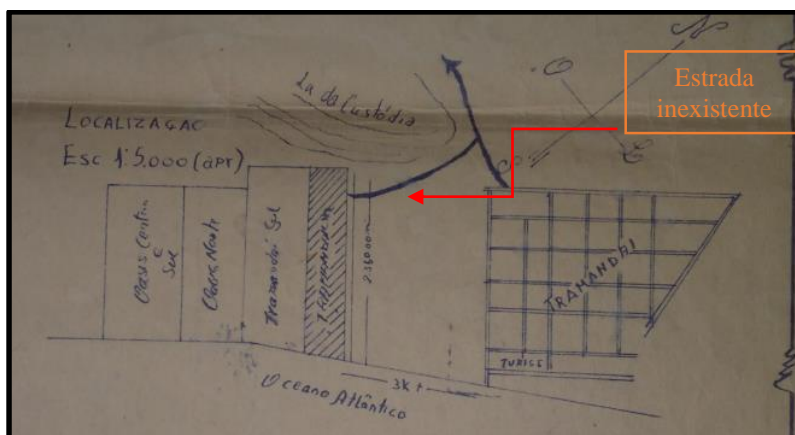
4.2 A compra de lotes

A expansão das oportunidades imobiliárias surgidas no litoral norte gaúcho proporcionou, à sociedade gaúcha, a possibilidade da aquisição de uma “propriedade na praia”. E o loteamento Tramandaí Luz era mais uma dessas opções.

O crescimento da urbanização litorânea, que vinha se desenvolvendo pelo país desde o final dos anos 1930, contava com amparo de leis como o Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938 que dispunha sobre os loteamentos e a venda de terrenos para pagamentos em prestações (BRASIL, 1938). Segundo os relatos de alguns dos primeiros compradores, senhores Hugo Werner Philipp e Nilton Paulo Farias, (familiares de primeiro e segundo grau) o modo de aquisição de um lote nesse loteamento era muito simples. Segundo eles, com apenas um documento de identificação, a comprovação de renda, uma pequena entrada e, assumindo prestações com baixo valor, adquiria-se facilmente um lote. Existiam escritórios de vendas localizados em Porto Alegre, na rua Vigário José Inácio, número 153, sala 201, e em Canoas, em uma cafeteria, localizado na rua Tiradentes, esquina com a rua Victor Barreto, sendo comum a compra de lotes, nestes locais, sem nunca os compradores terem visitado o loteamento. A única formalização disponibilizada pela empresa, no momento da compra, era um documento padrão, de “compra e venda”, fornecido pela firma empreendedora.

localização de uma estrada de acesso ao loteamento, que nunca existiu (Foto 03).

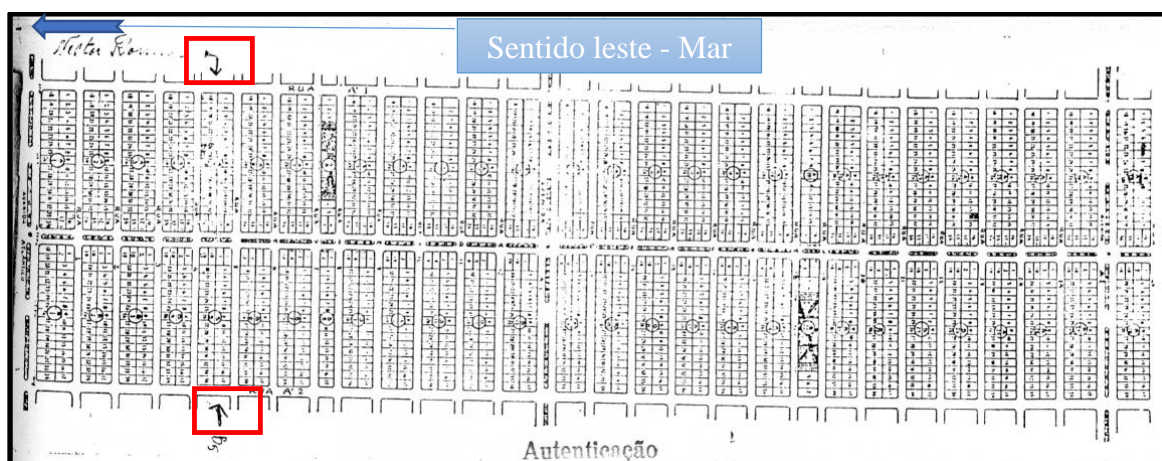
Foto 03 - Localização de Tramandaí Luz, 1962



Fonte: Foto, autor P. M. Osório, 2018.

A escolha de um lote para compra era definida nos escritórios de vendas citados anteriormente e no balneário de Mariluz (Tramandaí), locais distantes do loteamento. A reserva era assinalada no mapa (Figura 06), no ato da compra, sendo que essas setas laterais desenhadas no próprio mapa indicavam a localização do lote que acabara de ser adquirido.

Figura 06 - Loteamento Tramandaí Luz 1962.



Fonte: P. M. de Osório e acervo do autor.

Essa dinâmica de vendas manteve-se por mais de seis anos, sem maiores problemas.

4.3 O embargo do loteamento e o conflito fundiário urbano

Segundo relato dos antigos compradores, entre o final do ano de 1968 e início de 1969, as vendas de lotes foram encerradas. Sem muitas explicações, foi informado apenas que o loteamento estava embargado por ser irregular. Surpreendidos com essa situação, os compradores ficaram sem saber como proceder com os lotes adquiridos. Tanto os lotes, que outrora estivessem quitados, quanto lotes adquiridos em parcelas ficaram em uma situação indefinida. Conforme relatado pelos entrevistados, senhores Werner, Nilton e Percenir, alguns compradores, por iniciativa própria, tentaram registrar as suas compras nos municípios de Santo Antônio da Patrulha, Osório e Tramandaí, obtendo sucesso em alguns dos casos.

Essa situação de “embargo” proporcionou a paralisação do loteamento no final dos anos 1960, não concluindo nenhuma obra de urbanização prometida. Em alguns lotes, edificaram-se apenas algumas construções e de padrão simples, assemelhando-se à paisagem daquela que foi retratada anteriormente na pintura de Pedro Weingärtner, de 1913, caracterizada pela falta de infraestrutura, perceptível ainda em 1968 (Foto 04, com o autor, na época, com 1,5 anos de idade).

Foto 04 - Residência, lote 6 da quadra B5, Tramandaí Luz, verão 1968



Fonte: Foto, acervo do autor.

Nessa foto, vê-se que os prometidos ambientes projetados como praças, ruas e alamedas arborizadas, comércios e outros nunca chegaram a ser concretizados. O sonho da “segunda residência” no litoral, mencionado por Strohaecker (2007), transformou-se em um problema fundiário que se prolongou por décadas.

Conforme os relatos dos antigos moradores, por quase três décadas nunca existiram ruas, rede de água e de energia. Além disso, não havia definições exatas da posição dos lotes, sendo que algumas habitações estavam construídas em área de banhado. Somente em 1973, é que foi construída a primeira e única estrada que dava acesso ao loteamento, a “Interpraias”, que acabou ocupando parcialmente vários lotes demarcados precariamente.

Foto 05 - Residência no lote 24 da quadra B5 de Tramandaí Luz, no verão de 1973



Fonte: Foto, acervo do autor.

A situação descrita nas entrevistas pode ser observada na foto 05 que ilustra essa época. Pode-se perceber a estrada “Interpraias” em frente à casa de

madeira, que dá acesso e corta todo o loteamento de norte a sul com um traçado aparentemente sem critério de localização.

A completa falta de infraestrutura do loteamento e a situação jurídica “*realmente curiosa e sui generis*”¹⁹, descrita em processo jurídico movido pela prefeitura de Osório, promoveram a estagnação urbana do local por décadas.

Ao final dos anos 1980, a situação desse loteamento ainda permaneceu a mesma. Percebe-se essa situação no conteúdo da reportagem realizada pelo jornal Zero Hora, em 01 de fevereiro de 1988 (Figura 07). Essa reportagem de 1988 menciona a presença de 47 construções, demonstrando que alguns proprietários permaneceram no loteamento por todas essas décadas e que ainda mantêm esperanças de regularizar a situação fundiária de seus lotes.

Figura 07- Reportagem sobre Tramandaí Luz



Fonte: Zero Hora 01/02/1988. Acervo do autor.

¹⁹ Ação de Cancelamento de Registros do ex-loteamento Tramandaí Luz e Registro de Equivalência no loteamento Tramandaí Zona Nova Extensão Sul, p. 5, Prefeitura de Osório, abril de 1992.

Nos relatos trazidos pela reportagem, nota-se que, passados 25 anos da criação de Tramandaí Luz, o local ainda possuía os mesmos graves problemas de infraestrutura originados nos anos 1960. Além disso, ainda não havia definição jurídica para a situação fundiária para esse local.

Durante todos estes anos de abandono, diversos tipos de “situações imobiliárias” ocorreram com os lotes desse loteamento, tendo-se identificado as seguintes situações: a) os lotes, em sua maioria, nunca chegaram a ser vendidos, tendo permanecidos como terrenos baldios por anos; b) alguns lotes vendidos foram abandonados pelos compradores devido à impossibilidade de sua regularização; c) alguns lotes foram revendidos irregularmente entre antigos proprietários e novos interessados, ficando sem documentação oficializada; d) alguns lotes foram invadidos, como ainda ocorre nos dias de hoje.

No final de 1990, o cenário de “estagnação” desse loteamento começa a se modificar de forma rápida. A Prefeitura de Tramandaí autoriza a construção de um “novo” loteamento, agora denominado de Tramandaí Beira Mar.

Com o lançamento deste novo loteamento iniciam-se obras de urbanização, implementadas pela empresa COTIZA S.A Incorporações Imobiliárias, em meio às antigas habitações. Observa-se, na foto 06, que a antiga “Interpraías” está sendo realinhada e pavimentada e ainda se pode verificar que, no entorno dos antigos lotes, não há infraestrutura e urbanização anterior.

Foto 06 - Residências na quadra B5 de Tramandaí Luz, no verão de 1992



Fonte: P. M.de Osório e acervo do autor.

Com a nova urbanização do local, novos lotes são marcados e iniciam-se as vendas, dinâmica que acaba expondo os antigos proprietários a uma nova situação de desconforto. Os antigos moradores relataram que eles passaram a ser vistos como “os invasores” do local, aumentando o conflito fundiário urbano existente no local há quase três décadas. Evidencia-se que as dúvidas sobre o “embargo” do loteamento nos anos 1960 ainda permanecem sem respostas.

Neste contexto, percebe-se a necessidade da atuação do Geógrafo para o desenvolvimento de uma pesquisa fundiária sobre essa área, buscando, com isso, a construção de um diagnóstico fundiário. Isso poderá contribuir para a elucidação dos fatos que motivaram esse conflito fundiário e familiar.

5 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS E DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO

Para a operacionalização desta pesquisa, direcionaram-se os esforços no período que corresponde a 1732 até 2018. Esse período foi dividido em duas fases: a primeira de 1732 até 1940 e a segunda de 1940 até 2018. O período anterior ao ano de 1732 não foi considerado porque as ocupações se davam por posses livres sem documentações. Com essa divisão temporal, organizaram-se, com mais clareza, as dinâmicas de transformação socioespacial desse território.

Entre os séculos XVII e XVIII, verificaram-se as primeiras tentativas de expansão rumo ao sul do Brasil. Portugal amplia suas bases rumo ao extremo sul do continente, fundando a Colônia de Sacramento em 1680. Com o propósito de povoamento e posse da região sul, intensifica-se o comércio de produtos vindo do Prata com o centro da colônia.

A partir dos séculos XVIII e XIX, intensifica-se a circulação de tropeiros e invernistas pelo litoral sul do país no território conhecido como a “Vacaria del Mar”. A Coroa Portuguesa tem a necessidade de povoar essa região e a maneira encontrada para isso era a concessão de sesmarias. É importante salientar que outras formas de apropriação de terras também ocorreram, como a concessão de “datas”, as licenças (“despachos”) dadas pelos governadores, a posse pura e simples, a compra e o arrendamento.

Conforme já tratado anteriormente, a primeira sesmaria do Rio Grande de São Pedro foi concedida ao capitão Manuel Gonçalves Ribeiro no ano de 1732. A partir dela, esse processo de concessão estendeu-se por toda a província. Vizinha a essa sesmaria, foi entregue, em 1815, uma sesmaria a João Bernardes dos Santos.

Ao longo do tempo, essas sesmarias foram revendidas a outros sesmeiros ou mesmo abandonadas. Isso porque se constatou que, manter sesmaria na região do litoral, não era tarefa fácil. Sustentá-las com base na pecuária e na agricultura, em áreas cobertas de dunas, tornava-se oneroso para seus proprietários.

Em meados do século XX, devido ao clima mais agradável no verão e o contato com o mar, intensifica-se o interesse pela região por pessoas com o objetivo de obter a cura de certas doenças, ou mesmo para o descanso e o lazer. Acentua-se, assim, a ocupação do litoral por balneários para fins terapêuticos e

também com fins de segunda residência, transformando esse espaço para o formato que se mantém até os dias de hoje.

5.1 Resultado e conclusão da primeira fase - 1732 até 1940

Esta fase da pesquisa inicia-se com a distribuição da primeira sesmaria no estado. Ela estende-se pelo período de ocupação do local por sesmarias e fazendas e finaliza quando o litoral norte do Rio Grande do Sul começa a ser ocupado por empreendimentos imobiliários para a construção de loteamentos.

Para concluir esta etapa, serão apresentados os principais resultados atingidos:

- a) percebeu-se que a procura por documentos referentes ao início da ocupação, época das sesmarias, seria muito ampla. Essa procura tenderia a se estender para os estados de Santa Catarina e São Paulo, pois são desses estados que partiram os primeiros proprietários de terras do Rio Grande do Sul. Seria nos arquivos públicos dessas cidades, especialmente em Laguna, que se encontrariam documentos mais detalhados sobre essas ocupações;
- b) constatou-se, após pesquisa no DTRS, que as terras pertencentes aos municípios de Osório e Tramandaí não fizeram parte do programa de distribuição de terras públicas, o que reduz, em muito, a quantidade de documentos que poderiam ser encontrados sobre essa região;
- c) para se obter um detalhamento maior sobre as propriedades pesquisadas, torna-se necessário uma investigação nos inventários e eventuais partilhas dessas. Isso exigiria a formação de uma equipe multidisciplinar para tratar do assunto, ampliando muito o tempo e a complexidade do trabalho;
- d) o aprofundamento mais detalhado, voltado mais para este período inicial, desviaria muito do objetivo principal desta parte da pesquisa que é a elaboração de um diagnóstico fundiário da área de estudos.

A principal descoberta desta parte é sobre a localização da área de estudo, situada ao sul do rio Tramandaí. Essa não pertence à primeira sesmaria, concedida em 1732 ao Rio Grande Sul para o sesmeiro Manuel Gonçalves

Ribeiro, e sim, foi concedida ao sesmeiro João Bernardes dos Santos em 1815. O mapa 04 ilustra a principal divisão territorial dessa região neste período.

Mapa 04 – Localização das Sesmarias, ao Norte e ao Sul do Rio Tramandaí



Legenda

- Divisa das Sesmarias
- Loteamento Tramandaí Luz
- Limites Municipais (IBGE 2018)

Fonte: Anexo VIII, Mapa 1 elaborado pelo autor e por Márcia dos Santos, 2019.

5.2 Resultado e conclusão da segunda fase - 1940 até 2018

Este segundo momento de pesquisa é realizado no período em que a ocupação do Litoral Norte do Rio Grande do Sul começa a se desenvolver mais intensamente. A construção de empreendimentos imobiliários começa a se intensificar após o final da década de 1930 e início de 1940 e se mantém até os dias de hoje (STROHAECKER, 2016). Essa rápida expansão imobiliária se desenvolve, em muitos casos, de maneira desordenada, podendo gerar conflitos fundiários pela disputa de territórios, sendo esse o contexto em que a área de estudo está inserida.

Nesta etapa, buscaram-se informações desde o início do século XX até os dias de hoje. Neste período, evidenciam-se as transformações desse espaço através do tempo, migrando as suas características de um ambiente destinado ao lazer, tratamento de saúde e entretenimento, para um local característico de uma cidade. Nessa transformação do espaço, consolidada na área de estudos, evidencia-se o conceito de espaço de Santos (1978), que vê o espaço como o produto e o fator da ação humana, sendo resultado dos processos passados e condições para os processos futuros, através de suas rugosidades, entendendo-se rugosidades como o espaço construído no tempo histórico que se transformou em paisagem incorporada ao espaço.

5.2.1 Avaliação da documentação encontrada

Os documentos encontrados nesta etapa estão disponibilizados cronologicamente e concentram-se após a segunda metade do século XX, quando se deu a aquisição das terras do loteamento Tramandaí Sul. Eles estão apresentados em forma de imagens capturadas de seus originais e representam a confirmação de um fato avaliado e narrado no contexto do trabalho.

No capítulo anterior, foi exposto que o loteamento Tramandaí Luz foi lançado pela empresa empreendedora Mariluz, no ano de 1962, em terras de Delmar Mosmann. Essas terras teriam sido adquiridas dos herdeiros de uma partilha ocorrida na cidade de São Borja, RS, em 02 de **abril** de 1962. Seu registro foi transcrito no Registro de Imóveis do Município de Osório, em 04 de **agosto** de 1962, sob o número 29.760, conforme a figura 08.

Figura 08 - Transcrição 29.760

CERTIFICO que a pedido da parte interessada e revendo os livros deste Ofício, nos mesmos encontrei no livro **3-AE**, às fis. **162**, número **26.970**, a seguinte transcrição: N° de ordem: 26.970. Data: 4 de agosto de 1962. Circunscrição: Este município.

Fonte: Registro de Imóveis de Osório.

Observa-se, na figura 09, que esses duzentos e sessenta e um hectares (261ha) fariam limite ao sul com as terras dos sucessores de *Alvício Schafer* e, ao norte, com as terras dos sucessores do sesmeiro *João Bernardes dos Santos*.

Figura 09 - Descrição da área

município, com a área de duzentos e sessenta e um hectares, medindo um mil duzentos metros de frente para o mar, com igual largura na outra extremidade, medindo dois mil e duzentos metros de frente a fundo, confrontando, ao norte, com sucessores de João Bernardes dos Santos; ao sul, com sucessores de Alvício Schafer; a leste com a praia do Oceano Atlântico; e o Oeste, com pântanos e sangradouros, cabe-lhe somente uma parte

Fonte: Registro de Imóveis de Osório.

O adquirente das terras é o senhor Delmar Mosmann e esposa (Figura 10), constatando-se a comprovação de pagamento das terras oficializada e finalizada ainda no ano de 1962 (Figura 11).

Figura 10 - Adquirente das terras

Pasqualini, oficial. Nome e residência do Adquirente: DELMAR MOSMANN, brasileiro, casado, do comércio, residente em Porto Alegre. Nome e residência do Transmissor:

Fonte: Registro de Imóveis de Osório.

Figura 11- Transcrição 29.760, origem compra de herdeiros

Certidão de pagamento de legítima de 9 de 4 de 1962, pelo escrivão do Cível da Comarca de São Borja João Ayub, extraída dos autos do inventário, julgado por sentença em 2 de 4 de 1962, pelo Pretor; (*segue ilegível*), a qual transitou em julgado. Título de Transmissão: Pagamento de legítima. Valor do Contrato: Três mil setecentos e trinta e três cruzeiros Cr\$

Fonte: Registro de Imóveis de Osório.

A procedência das terras do senhor Delmar Mosmann está descrita em detalhes na figura 12, que demonstra que o título de propriedade tem origem da compra de uma partilha, ocorrida na cidade de São Borja, Rio Grande do Sul, sendo finalizada em abril de 1962. Nesse documento, estão descritos todos os seis inventariantes destas terras, que são: *Manuel Joaquim da Silva*, *Eugênio*

Almeida de Oliveira e Silva, José Garibaldi de Carvalho, Manuel Machado de Almeida, Ludgero Antônio da Silva e Belarmindo Antônio da Silva.

Figura 12 - Registro de compra

Balneário. No valor de CR\$.20.000,00. O imóvel acima descrito - faz parte de um todo maior havido pelos outorgantes vendedores nos inventários do casal Manoel Joaquim da Silva e outros, de Eugênio Almeida de Oliveira e Silva e sua mulher, de José Garibaldi de Carvalho e outros; de Manoel Machado de Almeida e sua mulher, Ludgero Antonio da Silva e sua mulher, e Belarmindo Antônio da Silva e outra, conforme formas de partilha, de nove de abril de 1962, passados pelo senhor Escrivão do Civil de São Borja., devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Osório, no livro treis A - E, respectivamente a fôlhas 162 à 164, sob números 26.970 e 26.976,. O referido é verdade e dou fé.

Santo Antônio da Patrulha, 16 de Setembro de 1967

Fonte: P. M. Osório, ano de 1967.

Em outro documento pesquisado, identifica-se a menção à transcrição 29.760 do livro 3-AE em **setembro** de 1962. A descrição dos limites dessa área reitera que, ao sul, as terras seriam de sucessores de *Alvício Schafer* e, ao norte, terras do próprio Delmar Mosmann. Deduz-se, então, que o senhor Mosmann teria **dividido** suas terras para dar origem a **dois** loteamentos: ao sul, seria o balneário **Tramandaí Sul** e, ao norte, seria o loteamento **Tramandaí Luz** (Figura 13).

Figura 13 - Transcrição 29.760, de 11 setembro de 1962

o seguinte registro: Por Delmar Mosmann, foi apresentado neste - Cartório o memorial e demais documentos referente ao loteamento de uma fração de terras situadas no distrito de Tramandaí, neste município, com a denominação de Balneário Tramandaí- Sul, confrontando ao Norte com terras do proprietário, ao Sul com a sucessão de Alvício Schafer, medindo 2.200 metros de cada lado, ao Leste com o Oceano Atlântico, e ao Oeste com o proprietário, por 736 metros de cada lado, cuja fração de terras foi havida pelo adquirente conforme transcrição neste registro sob nºs 26.970 à 26.976 no livro 3-AE. O projeto do Balneário Traçado retangular-

Fonte: P. M. Osório.

Na figura 14, tem-se o documento de compra e venda mais antigo encontrado sobre Tramandaí Luz. Trata-se da compra do LOTE número 19 da Quadra B5 efetivada em 1963 que apresenta um registro curioso e, talvez, não intencional. Fato curioso se dá no registro da transação imobiliária, que se

efetivou em Santo Antônio da Patrulha, município vizinho, desconsiderando o Cartório e Registro de Imóveis de Osório.

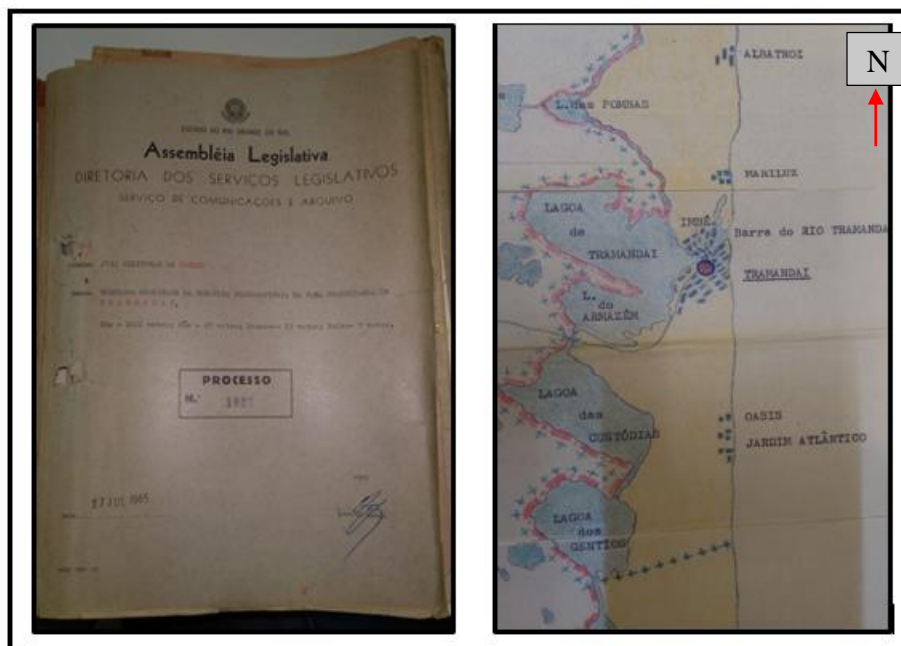
Figura 14 - Registro de compra e venda

que, o 1º Requerente pela Escritura de Compra e Venda lavrada no Tabelionato do 2º Ofício da cidade de Santo Antônio da Patrulha, neste Estado, no Livro-19 de Transmissões, Fls. 60 a 72, em 26 de Junho de 1963 adquiriu de Delmar Mosmann e sua mulher o LOTE Nº 19 da quadra B5 com as seguintes medidas e confrontações: fazenda frente ao Sul com a avenida Central, fundos ao Norte com parte do Lo

Fonte: P. M. Osório, junho de 1963.

Observa-se que o lançamento de Tramandaí Luz, em 1962, acontece poucos anos antes à emancipação de Tramandaí, ocorrida em 24 de setembro de 1965. Entende-se que esse processo emancipatório poderia conter informações importantes sobre esse loteamento, porém os mapas encontrados não são detalhados e não possuem indicações sobre o loteamento. O mapa encontrado no processo, datado de 1965, possui apenas referência aos loteamentos de Oasis e Jardim Atlântico. Tramandaí Luz está localizado ao norte de Oásis (Figura 15).

Foto 07 – Processo de emancipação. Mapa de 1965, escala 1/100.000



Fonte: APRGS. Foto: autor, 2018.

Na figura 15, percebe-se a intenção de fracionar essa área em sessenta e seis quarteirões, disponibilizando **2.328 lotes** para venda que estava prevista desde a sua aquisição.

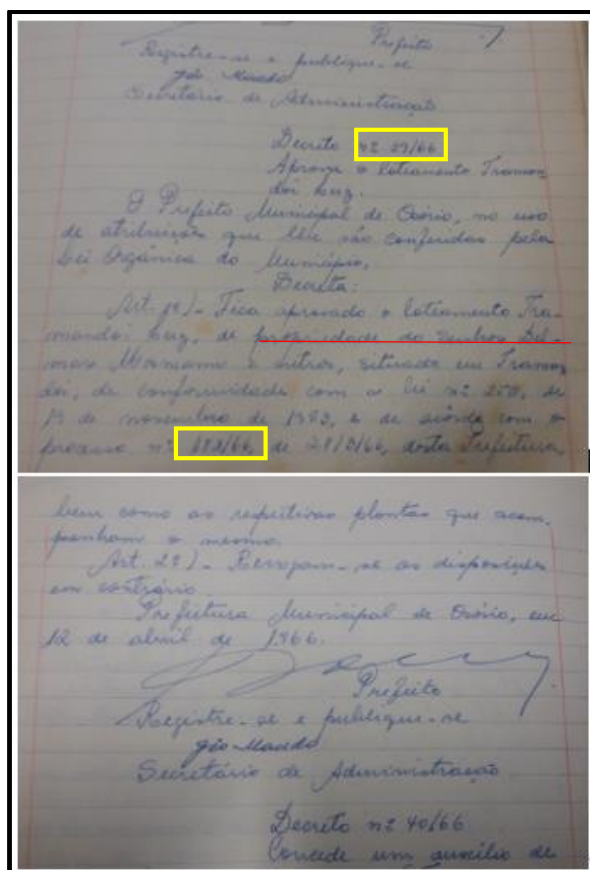
Figura 15 - O loteamento da Transcrição 29.760

Cartório, parte do imóvel constante das transcrições 26.970 a 26.976 neste livro, foi fracionado em 66 quarteirões e 2.328 lotes com os característicos e confrontações do memorial supra referido do loteamento Tramandaí Luz. O referido é verdade e dou fé. (ass) Rosa M. Gamba, suboficial. Osório, 18 de setembro de 1965. (ass) Arthur Pasqualini, oficial.

Fonte: Registro de imóveis de Osório.

Willy Artmann e senhor Cláudio Alberti possibilitaram acesso a documentos importantes, sendo que um desses apresenta a aprovação do loteamento Tramandaí Luz. Concedida pelo prefeito de Osório, Romildo Bolzan, em 12 de abril de 1966²⁰, o decreto **39/66** autoriza o senhor Delmar Mosmann a construir o loteamento em suas “próprias terras”.

Foto 08 - Aprovação do loteamento



Fonte: P. M. Osório, 1966. Cedido por Willy Artmann.

²⁰ Obs. Época do impasse entre o Município de Osório e Tramandaí sobre os domínios territoriais solucionados apenas em março de 1967, após decisão do STF confirmando a legalidade da emancipação através da Lei de 24 de setembro de 1965 que criou o novo Município de Tramandaí.

O decreto faz referência ao processo **182/66** que, segundo o senhor Willy, continha vários documentos que teriam sido entregues junto à prefeitura para a liberação do loteamento. Infelizmente, esse processo, que poderia conter mapas e certidões, não foi localizado. O documento consta como “retirado para consulta” do arquivo da prefeitura, sem as referências de quando e quem o fez.

Outro documento apresentado é o resultado da **ação de usucapião** de Osório movida sobre terras localizadas sob a antiga vila de Tramandaí. Segundo o senhor Alberti, foi através dessa ação que o município de Osório recuperou uma grande extensão de terras que estavam sendo negociadas e ocupadas de maneira irregular a partir do início do século XX.

Essa **ação de usucapião** (Figura 16), ajuizada na Comarca de Osório, em 20 de março de 1956 (KURY, 1987), transitou em julgado em 20 de abril de 1966, dando ganho de causa ao município de Osório. Nessa grande extensão de terra que foi recuperada estaria localizado o balneário Tramandaí Luz.

Figura 16 – Ação de usucapião de Osório x Tramandaí

<p>ADQUIRENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO. TRANSMITENTE: Ação de usucapião. Forma do título: Certidão de ação de usucapião, de 23 de agosto de 1966, pelo escrivão Sinval Antonio Ribeiro, extraída dos autos e julgado por sentença do Egrégio Tribunal da justiça do Estado em <u>20. 04.1966</u>, que transitou em julgado. Título de Transmissão: Ação de Usucapião. Valor do Contato: Não Consta. Condições do Contrato: As da Escritura. AVERBAÇÕES: Certifico em virtude da petição assinada em 25 de janeiro</p>
--

Fonte: P. M. Osório, 1966. Cedido por Cláudio Alberti.

Analisando as datas dos fatos, percebe-se que apenas **oito dias** após ter sido assinado o decreto **39/66** do município de Osório, que autoriza a criação do loteamento Tramandaí Luz em terras da família Mosmann, o documento tinha perdido eficácia devido ao resultado da **ação de usucapião** ganha por Osório. Isso explica a causa do encerramento das vendas de lotes nos escritórios da empresa Mariluz e das atividades da empreendedora no loteamento. Essa usucapião é fundamental para a cronologia dos fatos, podendo ter informações esclarecedoras sobre o direito de propriedade da área desse loteamento.

Para o desenvolvimento do estudo-diagnóstico do trabalho, a obtenção de mais detalhes sobre esse processo de usucapião tornou-se necessária, visto que as informações iniciais, obtidas nos documentos de arquivos públicos e Prefeitura Municipal de Osório, não informam com clareza se a área de estudo

pertenceria aos limites geográficos contidos nessa ação. Para esclarecer essas questões, o processo de usucapião será abordado com mais detalhes no próximo item.

5.2.2 Ação de usucapião: Tramandaí pertence a Osório

Nas pesquisas feitas na Prefeitura de Osório²¹, teve-se acesso a documentos referentes a uma ação de usucapião. Nessa ação, o município de Osório reivindica uma grande extensão de terras, utilizada por esse município, localizadas ao sul do rio Tramandaí. O senhor Alberti salientou que o loteamento Tramandaí Luz estaria incluído nessa área e sugeriu buscar pelo processo, que poderia estar armazenado no Arquivo Histórico Municipal, na Superintendência de Porto e Hidrovias ou no Arquivo Judicial do Estado, uma vez que a prefeitura de Osório não possuía esse material²².

Na Biblioteca da Superintendência de Porto e Hidrovias²³ (SPH, Porto Alegre), com a colaboração do senhor Ademir Samúrio, localizou-se o processo de número 4342/70 que faz referência a essa ação de usucapião. Nesse processo, há documentos sobre o município de Osório desde o final do século XIX. Encontrou-se o Decreto do ano de 27 de janeiro de 1931 (Figura 21), emitido pela prefeitura municipal de Conceição do Arroio, atual município de Osório, que objetivava regularizar os **aforamentos** que estariam acontecendo irregularmente na Vila de Tramandahy. Conforme Kury (1987, p. 87), “O Município de Osório, desde o longínquo ano de 1912, vinha **aforando**²⁴ terrenos em áreas que integravam seu território, que mais tarde, em 1939, seria criada a sede do distrito de Tramandaí. (grifo meu).

O termo **aforamento** (Foto 09) é um termo jurídico referente à posse de terras. Uma pessoa particular, que é chamada de foreiro, torna-se o titular do domínio útil da terra. Ou seja, utiliza terrenos de propriedade de um Município,

²¹ Entrevista presencial feita com o senhor Cláudio Alberti, realizada na prefeitura Municipal de Osório em 11 de maio e 6 de junho de 2018.

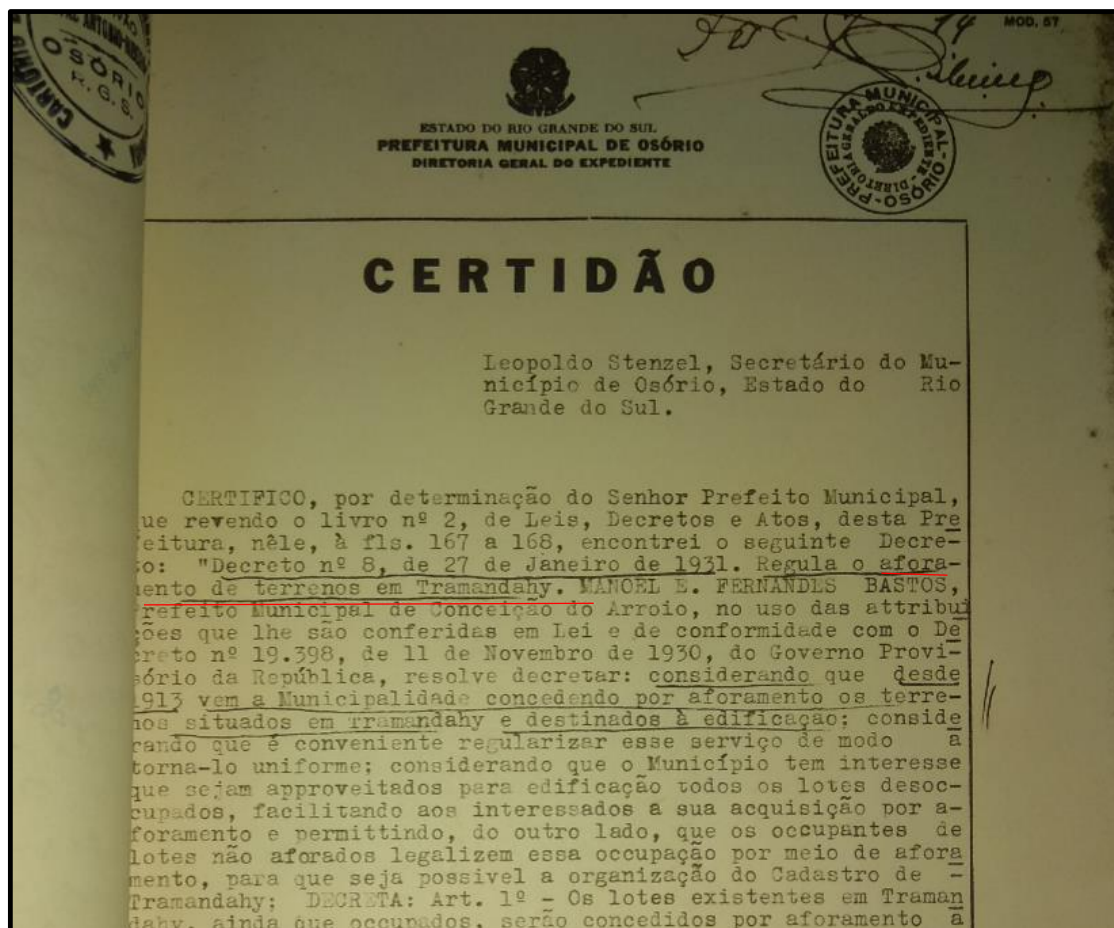
²² Para localizar este processo, utilizaram-se as recomendações do sr. Engenheiro Cláudio Alberti, do advogado de Osório, Rodrigo Monteiro, do historiógrafo Emanuel Kern Bomfim Silva, do arquivo judiciário de Porto Alegre e ainda das informações obtidas no trabalho de Claussen (2013).

²³ Entrevista e pesquisa realizada com o sr. Ademir Samúrio no SPH, em 23 e 30 de outubro de 2018.

²⁴ Ato de transferir do âmbito útil e perpétuo uma propriedade (a outra pessoa), por meio de pagamento de um foro anual, concreto e sem variações (termo jurídico, Dicionário Aurélio).

cujo domínio útil é cedido ao particular. Para a constituição do aforamento, obriga-se o pagamento anual do foro a esse Município. Portanto, o particular não se torna proprietário das terras do município e, sim, apenas um arrendatário. Caso o particular não efetue os pagamentos ou descumpra alguma regra estabelecida entre ele e o Município, este perde o domínio do **terreno aforado**.

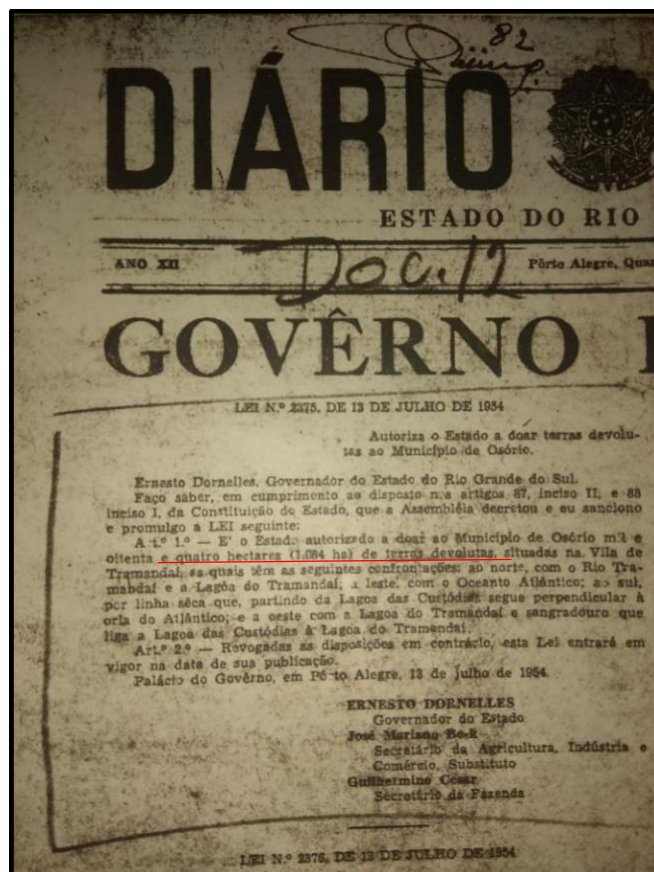
Foto 09 – Decreto sobre aforamentos em Conceição do Arroio, 1931.



Fonte: SPH, Porto Alegre. Foto: autor, 2018.

Foi encontrada, também, na publicação do Diário Oficial do Rio Grande do Sul, a Lei nº 2.375, de 13 de julho de 1954 (Foto 10). Essa lei se refere à doação de terras realizadas pelo Estado do Rio Grande do Sul ao município de Osório.

Foto 10– Doação de Terras Devolutas a Osório – ano de 1954



Fonte: SPH Porto Alegre. Foto: autor, 2018.

Essa área, doada ao município de Osório, correspondente a cerca de 1.084 hectares de “Terra Devolutas”²⁵, pertence à União. A área complementar estava coberta de dunas e não havia nenhuma obra pública ou qualquer projeto de loteamento (KURY, 1987). Ela está descrita na Lei Estadual nº 2.375, com as seguintes características:

Art. 1º - É o Estado autorizado a doar ao Município de Osório mil e oitenta e quatro hectares (1084 ha) de terras devolutas, situadas na Vila de Tramandaí, as quais têm as seguintes confrontações: ao **norte**, com o Rio Tramandaí e a Lagoa do Tramandaí; a **leste**, com o Oceano Atlântico; ao **sul**, por uma linha seca que, partindo da Lagoa das Custódias, segue perpendicular à orla do Atlântico; e a **oeste** com a Lagoa do Tramandaí e **sangradouro** que liga a Lagoa das Custódias à Lagoa do Tramandaí. (grifo meu).

Seus limites estão baseados em um mapa elaborado pelo Engenheiro Rozendo da Costa Prietto, em 05 de maio de 1955, que fixa, arbitrariamente, a

²⁵ Terras devolutas, conforme § 1º do art. 3º da lei nº 601 de 1850, terras que nunca foram doadas, vendidas, nem transferidas a particulares por qualquer título ou que não foram reservadas pelo Governo a algum uso especial.

distância de **três** quilômetros da última rua aberta pela Prefeitura de Osório, no sentido perpendicular ao Oceano Atlântico, ficando, o limite a leste, com uma extensão aproximada de **sete quilômetros**, que inicia às **margens da foz do rio Tramandaí** (Barra de Tramandaí) e finaliza ao sul em uma linha seca e imaginária (Foto 11).

Foto 11 – Área 1084 ha doadas a Osório



Fonte: Processo 4342/70, SPH, 1956. Foto: autor, 2018.

Nesta área doada, estavam estabelecidos milhares de foreiros, posseiros e proprietários, com casa de moradia, edifícios e prédios comerciais. Alguns imóveis com escrituras remontam ao século XIX, mais precisamente ao ano de 1853 (KURY, 1987).

As ocupações de terras por aforamentos são reconhecidas por lei, e Osório utilizava-se desse processo procurando regularizar essas ocupações da melhor forma possível. Mas, mesmo procurando regularizar essas ocupações, Osório move um processo judicial para retomar as terras que eram de sua propriedade, gerando um conflito fundiário de grande magnitude.

Para se compreender os motivos dessa atitude, fez-se uma análise detalhada no trabalho de Kury (1987), em que se identificaram os seguintes fatos que impulsionaram Osório a mover essa ação de usucapião:

1- Desde 1912 a prefeitura do município de Osório, há mais de 40 anos (anterior a 1956), ocupa, como se dona fosse, a área de 1.084 hectares localizada na vila de Tramandaí;

2- Assim, durante esse tempo, expediu cartas de aforamentos sem qualquer oposição;

3- Em 1931, para regularizar a situação jurídica dos foreiros, o governo municipal baixou o decreto nº 8 de 27 de janeiro de 1931 (Foto 09);

4- Nesse tempo a prefeitura vinha fazendo obras de benfeitorias para os moradores das quase 2000 casas e comércio do local;

5- O prefeito de Osório, Osmany Martins Veras (1956 até 1959), percebe que a Prefeitura não seria titular do domínio dos terrenos aforados;

6- Na segunda metade dos anos 1950 começa a recusa do Oficial de Registro de Imóveis para registrar novos títulos devido à área ser considerado “terras devolutas”, pertencendo, assim, ao estado do Rio Grande do Sul;

7- O ex-prefeito de Osório, Leonel Mantovani (1948 até 1951), elege-se deputado à Assembleia Legislativa (março de 1951 até janeiro 1955) pela região do Litoral e apresenta um projeto para resolver a situação dominial da Vila de Tramandaí, pois, na época, essas terras eram consideradas devolutas, portanto, do Estado;

8- Foi aprovada a Lei estadual 2.375 (Figura 22), de 13 de julho de 1954, em cujo artigo primeiro disse: “*É o Estado autorizado a doar ao Município de Osório mil e oitenta e quatro hectares (1.084 hectares) de terras devolutas, situadas na Vila de Tramandaí*”.

A segurança jurídica fornecida pela Lei Estadual 2.375 e a aprovação da Lei Municipal nº 328, de 09 de agosto de 1955, dando o aceite dos 1.084 hectares doados pelo Estado a Osório, regularizam a situação dos títulos de aforamento cedidos em “terras devolutas”. Contudo, no início de **1956**, surge uma **nova e diferenciada** situação.

Os herdeiros do antigo sesmeiro *João Bernardes dos Santos*, baseados em uma Carta de Sesmaria de 4 de dezembro de 1815, concedida pelo Marquês D’Alegrette, ingressaram em juízo, solicitando a propriedade dessas terras. Essa sesmaria, devidamente transcrita no Registro de Imóveis²⁶, possui uma área

²⁶ A fonte pesquisada (KURY 1987) não revela em qual o registro de imóveis esta sesmaria está registrada, estima-se que pode estar nas cidades Porto Alegre, Osório, Santo Antônio da Patrulha ou Torres

equivalente a 1.089 hectares²⁷ (½ légua em quadro = 3.300m x 3.300m) e se sobrepõe à área doada a Osório. Esses herdeiros tinham por objetivo provar que as terras tinham dono e não eram, portanto, devolutas, como era de entendimento do Estado (KURY, 1987).

Diante dessa situação, o Executivo Osoriense resolveu partir para a aquisição do domínio das terras pelo modo originário, isto é, através da ação de usucapião, sustentando o “*animus domini*”²⁸ sobre a área de 1.084 hectares contra toda evidência dos fatos (KURY 1987).

Nas informações encontradas no processo número 4342/70, arquivado na SPH, tem-se a seguinte transcrição:

[...] alega o autor que, em 20 de março de 1956, ajuizaria, nesta comarca, uma ação de usucapião, com o escopo de ver reconhecido em seu favor o domínio sobre uma área de terras, com 1.084 hectares, situada no então distrito de Tramandaí, pois há mais de quarenta anos, exercitava posse mansa, pacífica e incontestada, com animus dominus, sobre a mesma [...].

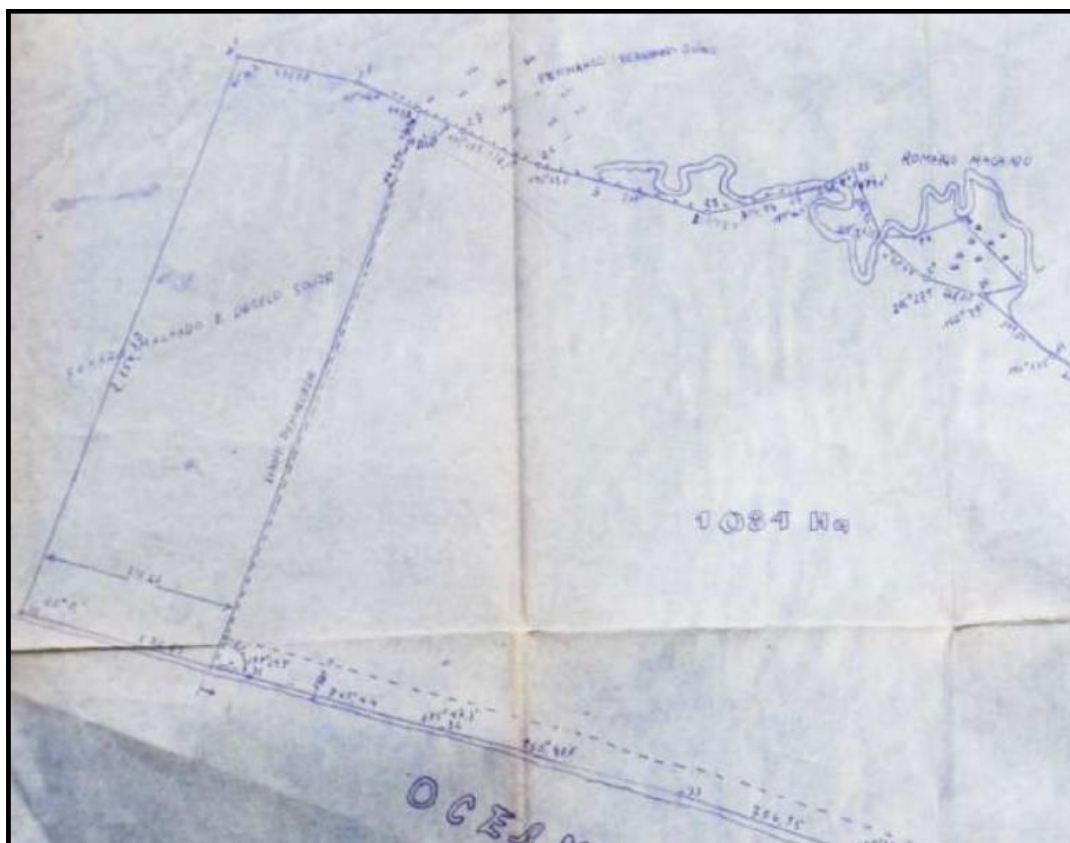
Sobre a demarcação desses 1.084 hectares, Kury (1987) descreve que, na feitura da planta, o levantamento de campo demonstrou que, na divisa oeste da Carta de Sesmaria, constavam alguns campos à margem da Lagoa da Custódia, **ocupados** e em plena exploração econômica (casa, estábulos, currais, etc). Segundo Kury (1987, p. 96), com isso, o município de Osório resolveu “**encurtar a divisa oeste**” no chamado Rio Morto, “**avançando ao sul**”, de forma arbitrária sob uma área de extensa sucessão de dunas, completando os 1.084 hectares até uma linha imaginária de leste para oeste da Lagoa da Custódia até o Oceano Atlântico.

Assim, o limite ao Sul chegou até as terras de *Romário Machado e Dogelo Souza* e, fazendo divisa a oeste, com as terras de *Romário Machado e Ferminano Bernardes Osório*, conforme se pode observar na foto 12.

²⁷ Mesmo tamanho de Sesmarias adotadas em Minas Gerais, conforme consta na Tabela de Medidas Agrárias não Decimais apresentada na disciplina de Ocupação do Espaço Urbano e Rural. Anexos IV.

²⁸ “Animus Domini” é uma expressão em latim que significa a intenção de agir como dono. A expressão é muito utilizada no campo jurídico para indicar a intenção de possuir, de ser dono. (PATRICK, 2011).

Foto 12 – Limites ao SUL e a OESTE.



Fonte: Processo 4342/70, SPH, 1956. Foto: autor, 2018.

Conforme Kury (1987), os limites ao sul dessa área atingem o loteamento Zona Nova Sul, demarcado pelo Município de Osório, e fazem menção também às terras do loteamento Tramandaí Luz, pertencentes aos Mosmann. Para ilustrar a proximidade destes limites criou-se o Mapa 3 do anexo VIII. “Existe ali, ainda, uma área de cerca de **100 hectares**, que, fazendo divisa com o Balneário Tramandaí Sul, está dependendo, ainda, da implantação do loteamento”. (KURY 1987, p. 96, grifo meu).

É importante salientar que essa ação judicial se desenvolve no mesmo momento em que Tramandaí passa pelo processo de finalização do seu processo de emancipação de Osório. Esse território estava inserido em um contexto de conflito de interesses, em especial sob o aspecto fundiário.

Esse conflito de interesses pode ser constatado na reportagem de 1960 (Foto 13), em que fica evidenciada a resistência de Osório ao processo de

emancipação de Tramandaí²⁹, demonstrando que não pretende perder nenhuma parte de seu território.

Foto 13 – Reportagem - Processo de Emancipação de Tramandaí.



Fonte: APERS, 1965. Foto: autor, 2018.

A usucapião, ajuizada em 20 de março de 1956, pela Comarca de Osório, é considerada procedente. Finalizada em 20 de abril de 1966, seu acórdão baseou-se em fatos que provaram que a sesmaria não fora revalidada por demarcação e, além disso, confirmou o seu **abandono** efetuado ainda pelo sesmeiro *João Bernardes dos Santos*. Conforme visto em Kury:

ACÓRDÃO: [...] por **falta** de provas de medição e demarcação dessas terras e do pedido de confirmação da **sesmaria** [...]; [...] que João Bernardes dos Santos **abandonara** o dito imóvel e que prescreverá não só o direito à herança, por parte dos seus herdeiros bem como a de propor qualquer ação contra o Município [...]; [...] **afasta** em relação a ela qualquer pretensão oriunda dos **herdeiros** do sesmeiro. (KURY, 1987, p. 112-128, grifo meu).

Uma vez reconhecido o direito de usucapião a Osório, qualquer pessoa perde sua propriedade sobre suas terras. Com isso, perde efeito o Decreto Municipal 39/66, de 12 de abril de 1966, que autorizava a família Mosmann a lotear Tramandaí Luz que, por sua vez, já estava sendo comercializada desde 1963.

²⁹ Tramandaí emancipou-se político-administrativamente de Osório em 24 de setembro de 1965.

Considerado um dos maiores litígios do Estado do RS, esse transformou legalmente a sede urbana do Município de Tramandaí, emancipada em 1965, em uma propriedade do Município de Osório. Essa curiosa situação Kury (1987) descreve como:

[...] ao Município de Tramandaí pertencem os bens de uso especial e os usos comuns do povo; ao Município de Osório, cabem os bens dominicais³⁰, representados pela quase totalidade dos 1.084 hectares usucapidos na sede urbana de Tramandaí. (KURY, 1987, p. 249).

Finalizada a ação de usucapião, o magistrado, Desembargador Júlio Costamilan Rosa, envia a sentença para o registro de imóveis de Osório para que seja aberta uma matrícula para o imóvel³¹, gerando o título de propriedade número 38.750 que contempla os 1.084 hectares do processo (Figura 17).

Figura 17 – Registro número 38.750

CERTIDÃO
<p>CERTIFICO que revendo os livros deste Ofício verifiquei constar no Livro 3-AP, às fls.84, sob nº <u>38.750</u>, o seguinte registro: <u>Número de ordem: 38.750</u>. Data: 10 de setembro de 1966. Circunscrição: Distrito de Tramandaí. Denominação: Tramandaí. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: <u>Uma fração de terras, com a área de Um mil e oitenta e quatro hectares, situado em Tramandaí, confrontando ao Norte, com o rio da Lagoa Tramandaí; ao Sul, por um linha seca e reta perpendicular à orla Oceânica, por onde se confronta com propriedade de Romário Machado e Dogelo Souza; e a Leste, com o Oceano Atlântico; e ao Oeste, com o rio do Aterro ou rio Morto, e com propriedade de Romário Machado e Fermiano Bernardes Osório, por cercas de arame farpado. (as) Vilma L. Almeida, escrevente. Osório, 10 de setembro de 1966. Ass. Artur Pasqualini- Oficial.</u></p> <p>ADQUIRENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO. TRANSMITENTE: Ação de usucapião. Forma do título: <u>Certidão de ação de usucapião, de 23 de agosto de 1966, pelo escrivão Sinval Antonio Ribeiro, extraída dos autos e julgado por sentença do Egrégio Tribunal da justiça do Estado em 20. 04.1966, que transitou em julgado.</u> Título de Transmissão: Ação de Usucapião. Valor do Contato: Não Consta. Condições do Contrato: As da Escritura. AVERBAÇÕES: Certifico em virtude da petição assinada em 25 de janeiro</p>

Fonte: P. M. Osório, 1966. Cedido por Cláudio Alberti.

Uma vez registrada essa matrícula, com essas dimensões, podem-se gerar vários outros fracionamentos de terra sobre ela, desde que sejam observados os limites de tamanhos exigidos por lei. Para cada nova fração criada, deverá existir uma nova matrícula correspondente.

Nesta pesquisa exploratória, não foram encontradas informações claras sobre os limites das propriedades envolvidas nesse processo. Os escassos mapas possuem poucas referências geográficas, gerando dúvidas sobre os

³⁰“Bens dominicais” são aqueles que pertencem à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município, não sujeitos a usucapião, que somente podem ser alienados na forma e nos casos especificados em lei.

³¹No ano de 1966, o termo registro de imóveis ainda não existia. Era dada a denominação de transcrição. Somente após a Lei 6.015/73 se passou a utilizar a denominação “registro de imóveis”.

limites e localização das propriedades envolvidas nesse conflito fundiário. O mapa do processo 4342/70 (Foto 12), construído em 1955, não poderia trazer informações sobre o loteamento Tramandaí Luz por esse não existir na época de sua confecção.

Para tentar identificar esses limites, da maneira mais exata possível, confeccionou-se um mapa mais atual para esse fim (Mapa 05). Esse mapa apresenta a delimitação da área de estudos e busca ilustrar os limites possíveis encontrados da área de usucapião.

Baseando-se na análise dos documentos pesquisados e considerando-se o limite oeste como sendo o sangradouro que liga a Lagoa das Custódias com a Lagoa de Tramandaí, encontram-se **três** possibilidades de demarcações de limite ao sul dessa área sob usucapião. Para o primeiro limite, mais ao sul, consideram-se os 6.996,89 quilômetros demarcados no processo de usucapião. Essa distância, tomada a partir da barra do rio Tramandaí, incorpora todo o loteamento Tramandaí Luz e Tramandaí Sul a algumas quadras do loteamento Nova Tramandaí, ultrapassando os 1084 hectares requisitados na ação de usucapião (demarcação em negrito no Mapa 05).

Para o segundo limite, mais ao norte, consideram-se os 1.084 hectares demarcados no processo de usucapião. Essa distância, tomada a partir da barra do rio Tramandaí, incorpora aproximadamente 50% do loteamento Tramandaí Luz (demarcação em laranja no Mapa 05).

O terceiro limite demarcado pela linha em vermelho tracejada apresenta o limite efetivo que foi aplicado na ação de usucapião. A atual Rua Roma do loteamento Tramandaí Beira Mar, localizada a 6,0 quilômetros da barra rio Tramandaí, demarca o fim do antigo loteamento Tramandaí Luz e o final da área retomada pela usucapião.

Essa distância, de 6,0 quilômetros, é inferior à distância solicitada na ação de usucapião. Para isso ter acontecido, constata-se que o limite a oeste sofreu alterações durante seu processo de demarcação para a ação de usucapião.

Mapa 05 – Localização geográfica do Município de Tramandaí /RS.



Fonte: Anexo VIII, Mapa 2 - elaborado pelo autor e por Márcia dos Santos, 2019.

Com o estudo dessa ação de usucapião, é possível identificar as alterações na cadeia dominial da área de estudo da sesmaria de 1815 até o acórdão de 1966.

Finalizado esse processo, inicia-se o desmembramento dessa área em várias matrículas menores. Essa divisão visa regularizar as propriedades existentes e, também, possibilitar a criação de novos loteamentos sobre essa área. Esse processo vem legalizar as propriedades até a granularidade de lotes particulares. Baseando-se nesse processo de fracionamento de terras urbanas, prossegue-se o estudo-diagnóstico fundiário da área de estudos.

5.3 Diagnóstico fundiário da área de estudos

Finalizado o processo de usucapião em 1966, o título geral de propriedade gerado sob o número 38.750 proporcionou o fracionamento dessa área em várias partes menores. Porém, devia atender aos limites exigidos pela lei.

Após os anos 1970, o Brasil teve dois importantes marcos legais que modificaram significativamente a legislação sobre propriedade de terras. Esses marcos foram: a aprovação da Lei 6.015/73, que “dispõe sobre o Registro Público, e dá outras Providências” e a aprovação da Lei 6.766/79 que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências” que contemplam essas atualizações.

A Lei 6.015/73 alterou a forma de se fazer os registros públicos. Até o início dos anos 1970, o registro público de um imóvel era gerado por um documento denominado *transcrição imobiliária*, chamando-se, agora, de *matrícula do imóvel*, devendo esse ter uma origem documental verdadeira. Já a Lei 6.766/79, conhecida como a *Lei de Lehmann*, define as formas de parcelamento do solo municipal, definindo tipos de áreas e seus tamanhos. Com isso, uma área matriculada adquire uma maior segurança jurídica, passando a ter um maior valor agregado do que uma área de posse que se diferencia por não possuir registro.

Com esse amparo legal e a posse definitiva dessas terras, no final dos anos 1970, o Município de Osório inicia várias ações para parcelar suas terras e iniciar novos loteamentos na faixa litorânea de Tramandaí. Dentre esses parcelamentos pretendidos, está uma fração de 1.028.353,3243 m², que corresponde a 100 hectares aproximadamente, referentes à área que pertencia à família Mosmann (Figura 18).

Figura 18 – Parcelamento da Transcrição nº 38.750.

suboficial.- Osório, 16 de janeiro de 1976.- **Certifico**, que a área de 72.960m² foi transferida para a Prefeitura Municipal de Tramandaí (9.251 livro 3- B Tramandaí). Dou Fé. Ass. Rosa M. Gamba, Suboficial. **Certifico**, que a área de 1.028.353,3243 m² foi transferida para a Matrícula de número 105.033 livro 2, do Registro de imóveis de Tramandaí. Dou Fé. Ass. Therezinha de Jesus Azeredo - Oficial. Vide registro números 43.944 no livro 3-AT:

Fonte: P. M. Osório, 1966. Cedido por Cláudio Alberti.

Conforme visto no capítulo anterior, o senhor Mosmann, empreendedor da empresa urbanizadora Mariluz, sentiu-se prejudicado após o resultado da

sentença da ação de usucapião. Seus duzentos e sessenta e um hectares, onde constavam os loteamentos Tramandaí Sul e Tramandaí Luz, estavam inseridos, em parte, na área recuperada pelo Município de Osório. Devido a este sentimento e prejudicado com o cancelamento das transcrições 26.970 e 26.976, o senhor Mosmann ajuizou várias ações contra o Município de Osório requerendo suas terras de volta e solicitando indenizações pelas perdas dos seus eventuais investimentos feitos em infraestrutura nos seus loteamentos.

Tais infraestruturas nunca existiram, segundo os antigos moradores e veranistas, pois, no início dos anos 1970, o loteamento Tramandaí Luz não possuía nem ruas para acesso às suas modestas residências. Isso pode ser comprovado observando-se a foto 14. O local era tão desabitado e sem infraestrutura que, no ano de 1971, ainda se podiam observar os cordões de dunas separando esse loteamento mais ao sul com a parte central da cidade de Tramandaí.

Foto 14 – Entorno dos lotes 25 e 26, Foto de Tramandaí Luz, 1971.

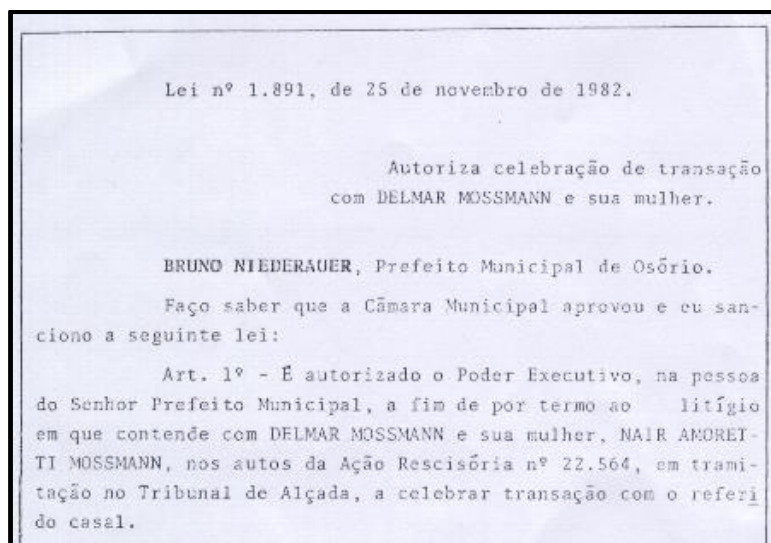


Fonte: Acervo do autor. Foto: autor.

As ações ajuizadas, com o intuito de devolver a propriedade dessa área à família Mosmann, não fluíram e nem tiveram perspectivas de solução. Assim, após anos de recursos jurídicos, a Prefeitura de Osório sugere celebrar um acordo junto às partes do processo, criando a ação rescisória número 22.564. Desse acordo, surge a Lei municipal 1.891, de 25 de novembro de 1982 (Figura 19), concedendo a propriedade de 100 lotes à família Mosmann, que os

aceitaram com algumas ressalvas. Com a aprovação dessa lei, resolve-se o litígio sobre a propriedade das terras quase que em definitivo.

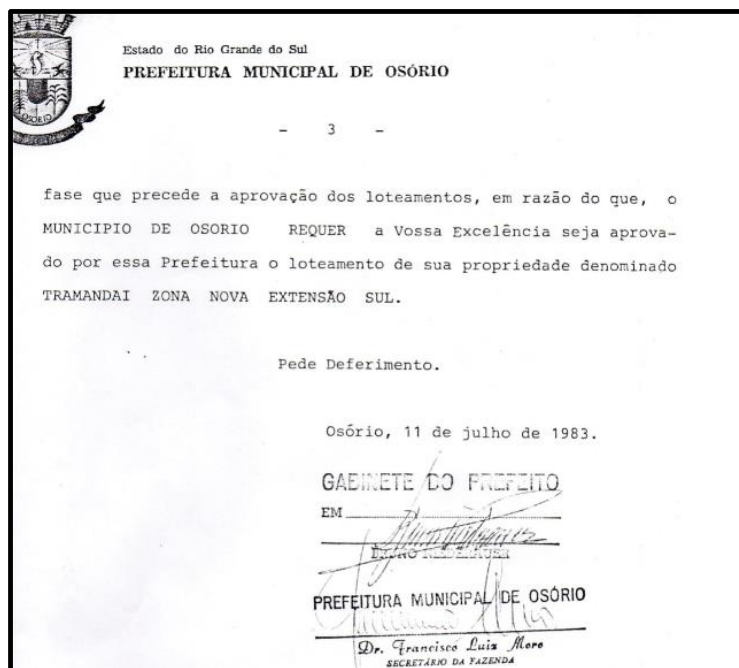
Figura 19 – Lei Municipal -1.891.



Fonte: Prefeitura de Osório.

Utilizando-se das mesmas leis sobre parcelamento do solo, em 1983, o Município de Osório solicita ao Município de Tramandaí uma autorização para a construção de um “novo loteamento” sobre a área de 1.028.352.3243 m², que, anteriormente, sediava o loteamento Tramandaí Luz (Figura 20).

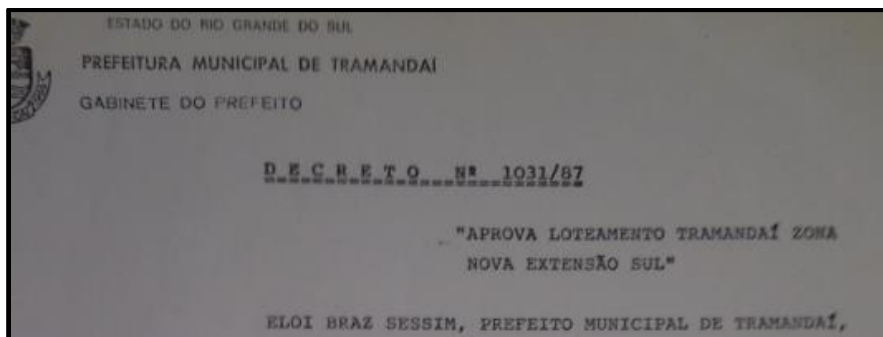
Figura 20 – Solicitação para um novo loteamento, 1983.



Fonte: Prefeitura de Osório.

Após os trâmites administrativos e legais, no ano de 1987, a Prefeitura de Tramandaí autoriza à Prefeitura de Osório a construção desse novo loteamento, agora denominado de Tramandaí Zona Nova Extensão Sul (Figura 21).

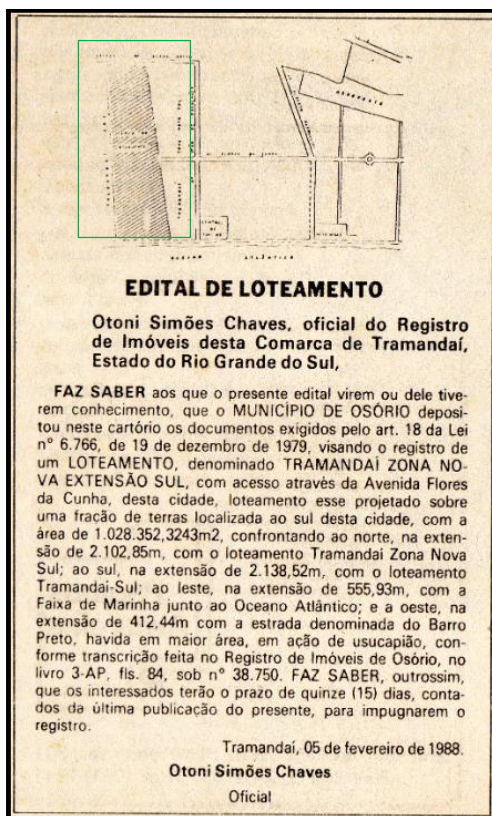
Figura 21 – Decreto de Aprovação do loteamento, 1987.



Fonte: Prefeitura de Osório.

Com essa autorização, no ano de 1988, a Prefeitura de Osório publica o edital de lançamento do novo loteamento. Conforme descrito neste edital, percebe-se a indicação detalhada dos limites e localização do loteamento bem como a origem da propriedade dessas terras (Figura 22), atendendo às novas exigências legais.

Figura 22 – Edital para novo loteamento.



Fonte: Acervo do autor.

Assim, a transcrição 38.750, de 1.084 hectares, gerou uma matrícula sob o número 105.033 de 1.028.352.3243 m², devidamente registrada no município de Tramandaí (Figura 23). Esse novo fracionamento de terras disponibiliza **1.909** lotes neste novo loteamento, **agora** batizado de **Tramandaí Beira Mar**.

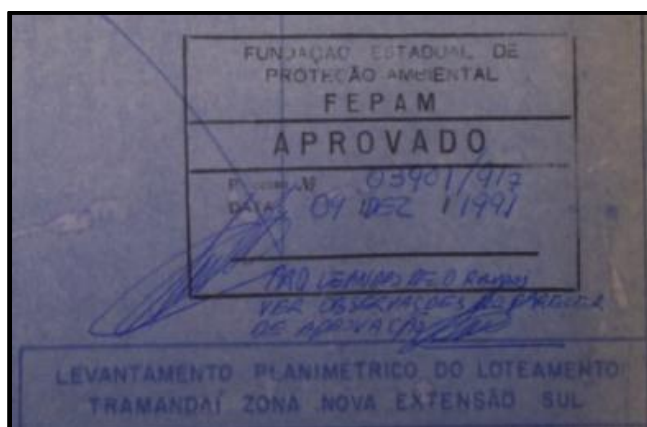
Figura 23 – Matrícula do Imóvel - Prefeitura de Tramandaí, 1988.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ
LIVRO Nº 1 - REGISTRO GERAL
 Tramandaí, 14 de abril de 1988
 Matrícula: 105033
 Uma fração de terras, situada neste município, com área de 1.028.352,3243m², confrontando ao norte, com a Praia de Tramandaí Zona Nova Sul, onde mede 2.102,85m; ao sul, com a Praia de Tramandaí Sul, onde mede 2.138,52m; ao leste, com a faixa de Marinha, junto ao Oceano Atlântico, onde mede 555,93m e ao oeste, com a estrada chamada Barro Preto ou Agual, onde mede 412,44m. Proprietário: MUNICÍPIO DE OSÓRIO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CCME nº 88.814.181/0001-39. Procedência: Transcrição nº 38.750 do Livro nº 1-P do R.º 1, de Osório.
 Ottoni Simões Chaves
 oficial
 custas: Cr\$ 127,20

Fonte: Registro de Imóveis de Tramandaí.

Com efetivação da matrícula 105.033, o projeto para a construção de Tramandaí Beira Mar pôde avançar. Após aprovação do loteamento pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental, FEPAM (Foto 15), e da Lei Municipal 2303/90³², a Prefeitura Municipal de Osório autoriza a empresa Administradora e Urbanizadora Cotiza S.A. a realizar as obras de urbanização dos lotes bem como efetuar sua comercialização ainda no ano de 1991.

Foto 15 – Autorização para o loteamento, FEPAM, 1991.

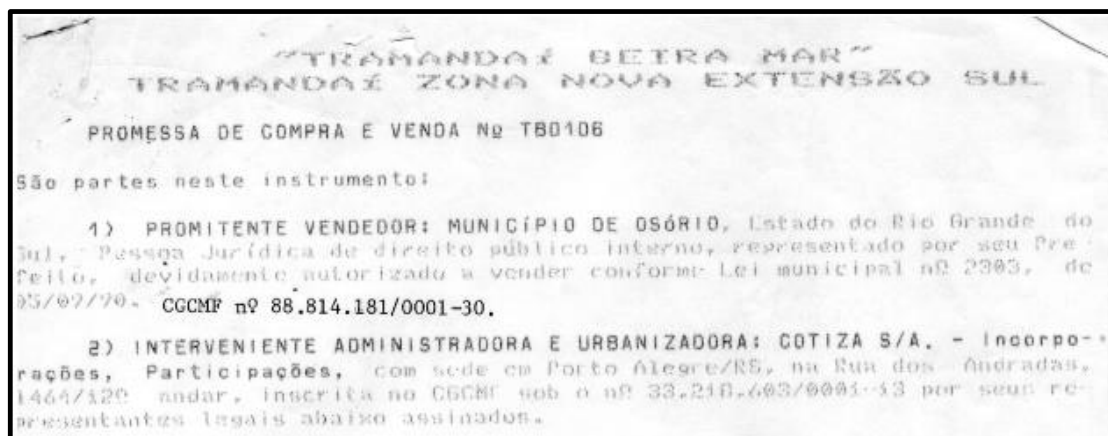


Fonte: Prefeitura de Osório – Foto: autor, 2018.

³² A Lei 2303/90 autoriza o Poder Executivo do Município de Osório a abrir concorrência pública para a venda de imóveis e dá outras providências. Art. 1- Fica o Poder Executivo autorizado a abrir concorrência pública com a finalidade de contratar empresa para executar serviços de urbanização e comercialização do loteamento Tramandaí Zona Nova Extensão Sul, de propriedade do Município de Osório e localizado em Tramandaí.

A empresa Cotiza S.A., capacitada para a execução desse processo de vendas e urbanização, estabeleceu um escritório no loteamento, disponibilizando, para compra, lotes padronizados com 300 m² de área para serem pagos em várias modalidades, sendo que o prazo máximo estabelecido era de 36 meses. Na figura 24, tem-se um recorte do modelo de um contrato de compra e venda utilizada pela Cotiza S.A.

Figura 24 – Contrato de compra e venda, 1991.



Fonte: Acervo do autor.

Iniciam-se, então, as obras de urbanização, em uma área onde o conflito fundiário, principiado nos anos 1950, ainda não se resolveu para os antigos proprietários. Conforme os relatos dos senhores Werner, Nilton e Percenir, os antigos moradores, invisíveis nesse processo, passaram a ser vistos agora como “invasores”, criando, assim, uma situação de desconforto devido à falta de esclarecimento dos fatos e da situação jurídica do loteamento Tramandaí Luz para todas as partes envolvidas neste novo contexto.

Independente dessa situação, a Prefeitura de Osório vinha providenciando algumas medidas que visavam regularizar essas propriedades, procurando garantir os direitos desses compradores através de processos judiciais. Segundo o senhor Cláudio Alberti, a primeira medida para preservar esses compradores foi a realização de cadastramento de suas residências edificadas no loteamento desde os anos 1960.

O levantamento feito pela Prefeitura identificou quarenta e sete (47) imóveis, garantidos pela lei 1.891, que foram cadastrados e numerados junto a seus lotes. Na figura 25, podem-se identificar os números 30, 31 e 32 (em vermelho), que representam as construções existentes sobre os lotes 26, 25 e

24 da planta antiga de Tramandaí Luz. Esses antigos lotes passaram a ser, respectivamente, os lotes de número 09, 08 e 07 da nova planta do loteamento, sendo mantida a numeração que indica suas construções.

Figura 25 – Loteamento Tramandaí Zona Nova Extensão Sul.



Fonte: Prefeitura de Osório. Foto: autor.

Uma segunda medida adotada pela Prefeitura Municipal de Osório foi a aplicação da Lei Municipal 1.891, citada anteriormente. Na prática, essa transação dos **cem (100) lotes** para a família Mosmann transforma-os em propriedade privada, abrindo-se a possibilidade para que os quarenta e sete (47) antigos proprietários pudessem regularizar seus lotes agora de forma amigável ou mesmo de forma judicial, através de ações de usucapião.

Um último ajuste jurídico feito pela Prefeitura Municipal de Osório foi o cancelamento das matrículas antigas, efetuadas anteriormente de maneira errada nos registros de imóveis da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, Osório e Tramandaí. A ação ajuizada solicitou para isso o cancelamento dos registros fornecidos a Tramandaí Luz, criando uma equivalência entre lotes da antiga planta com planta do novo loteamento (Foto 16).

Foto 16 – Cancelamento de Registros – Tramandaí, 1992.



Fonte: Prefeitura de Osório. Foto: autor.

O resultado dessa ação judicial foi fundamental para a regularização desses antigos lotes perante o registro de imóveis de Osório. Esse documento “ímpar” pode ser utilizado como prova material para os futuros processos de usucapião que venham a ser movidos pelos antigos moradores.

5.3.1 A cadeia dominial

Com todos os documentos descobertos e estudos até o momento, percebe-se a possibilidade de esboçar a construção de uma cadeia dominial para essa área sob conflito fundiário. É uma peça fundamental para o entendimento e esclarecimento sobre questões acerca de propriedades de terras para construção de diagnósticos fundiários.

Conceitua-se a **Cadeia Dominial** de um imóvel como o documento oficial que traduz o processo geo-histórico do local, identificando-se corretamente a propriedade da terra a quem é de direito. Tem-se esse conceito definido pelo o INCRA como: “[...] a relação dos proprietários de determinado imóvel, desde a titulação original pelo Poder Público até o último dono (atual proprietário)”. (INCRA, 2018).

Para a construção da cadeia dominial, devem-se pesquisar os locais que possam conter documentos que informem os proprietários do imóvel. Esses locais podem ser os Arquivos Públicos, os Arquivos Históricos e os Cartórios de

Registros de Imóveis. Nesta pesquisa, devem-se buscar todas as titularidades do imóvel, gerando uma cadeia dominial mais detalhada possível.

As informações que uma cadeia dominial contém podem contribuir para o esclarecimento e solução de conflitos fundiários. Sabendo-se disso, propôs-se, neste trabalho, a construção da cadeia dominial da área de estudos. Para essa construção, escolheu-se um lote específico, o de número 8. Partiu-se de sua última atualização junto ao Registro de Imóveis, retrocedendo no tempo até o período da concessão de sesmarias.

Representou-se a cadeia dominial sobre a área de estudos através de um quadro de datas e acontecimentos. Ele apresenta, cronologicamente, as ocorrências e as alterações de propriedade da posse da terra.

TABELA 01 – Cadeia Dominial – Lote número 8.

Ano	Proprietário	Tipo	Número
1732	Província de São Pedro	Possíveis Sesmarias	Parada das Conchas
1811	Santo Ant. da Patrulha	Terras Devolutas	Passagem e tropeiros
1815	João Bernardes dos Santos	Sesmaria	Concessão pela Coroa
1857	Conceição do Arroio	Aforamentos	Concessão distrital
1956	Áreas litorâneas - Osório	Ocupações Irregulares	Em questão judicial
1966	1084 hectares - Osório	Usucapião, transcrição	38.750
1982	Transcrição para sr. Mosmann	Ação Rescisória	Vários lotes (100)
1988	Lote 8 – Tramandaí	Registro de Imóveis	106.165
2017	Lote 8 – sob usucapião	Registro de Imóveis	106.165

Elaborado pelo autor.

Outra maneira de representar essa cadeia dominial está ilustrada na Tabela 02. Essa forma mais resumida apresenta, de forma cronológica, apenas as ocorrências de troca de titularidade encontradas nos documentos do Registro de Imóveis de Tramandaí.

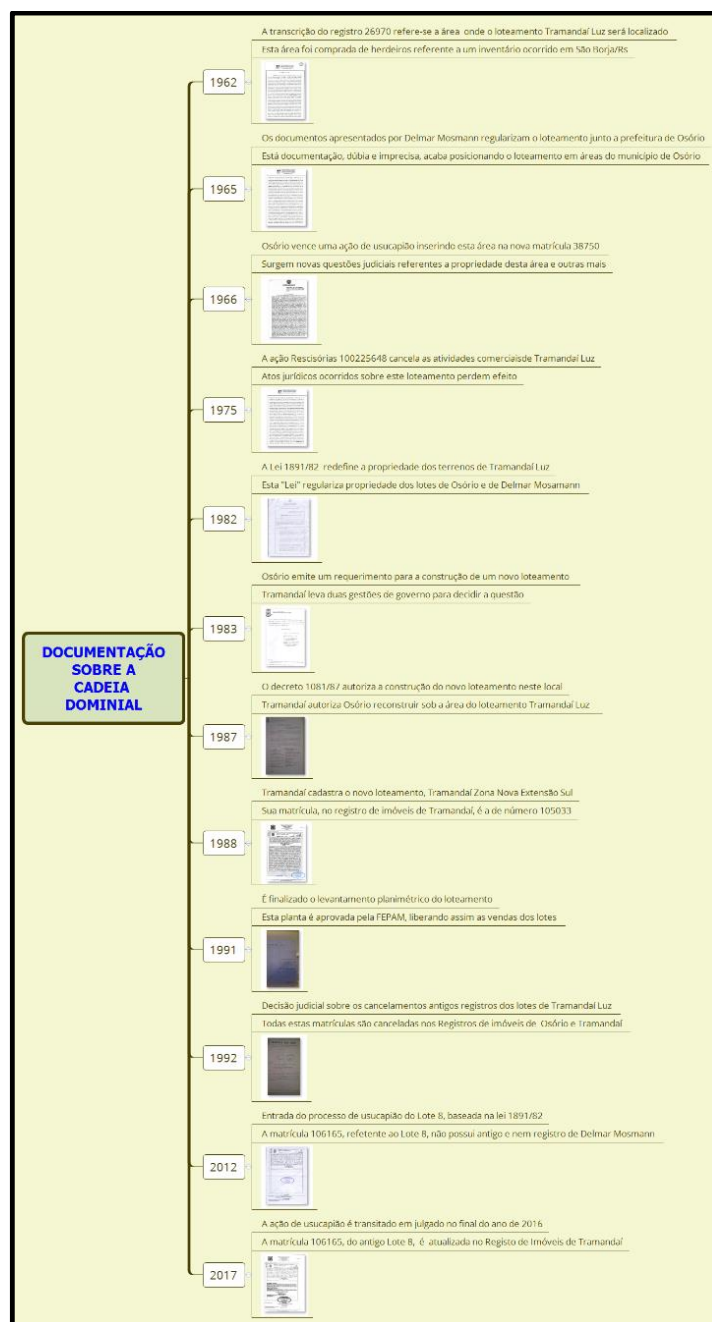
TABELA 02 – Cadeia Dominial Simplificada – Lote número 8.

Principal ocorrência	Registro/Situação	Tipo de aquisição	Proprietário
Em 1966	Devolutas/Aforadas	Usucapião	P.M. de Osório
Em 1982	Nº 22.564	Ação Rescisória	Delmar Mosmann
Em 1988	Matrícula 105.033	Loteamento	P. M. de Osório
Em 2017	Matrícula 106.165	Usucapião	Particular

Elaborado pelo autor.

Na figura 26 (Anexo I), estão classificados os documentos encontrados e analisados para fazer parte da construção da cadeia dominial das últimas décadas da área de estudos. Esses documentos ilustram os momentos em que a área de estudos sofreu alguma indicação ou evento de troca de proprietário.

Figura 26 – Histórico Dominial de documentos - Lote número 8.



Elaborado pelo autor.

As Tabelas 01e 02 e a figura 26 apresentam três maneiras como foram elaboradas para que se tenha um melhor entendimento sobre a ocupação dessa área ao longo do tempo.

5.3.2 A regularização de lotes

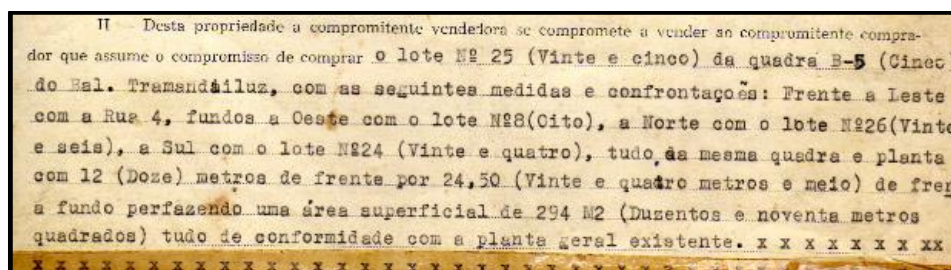
Com a avaliação da documentação sobre a área de estudo e o entendimento sobre o problema ocorrido, entende-se que, além do esclarecimento das causas do conflito fundiário, disponibiliza-se um material de apoio que pode ser utilizado como consulta para as ações de regularização documental das antigas propriedades.

Baseando-se nos documentos encontrados e apoiando-se no esclarecimento dos fatos, consolidados durante a execução deste estudo-diagnóstico, pode-se afirmar que é possível regularizar os lotes adquiridos na época do lançamento do loteamento Tramandaí Luz.

A regularização dos lotes é possível desde que estejam em uma situação semelhante ao antigo lote 25, conforme será descrito a seguir:

1 – Deve-se comprovar que o lote foi comprado na época das vendas do loteamento Tramandaí Luz, conforme evidenciado no lote 25 (Foto 17).

Foto 17 – Comprovação de compra, 1966.



Fonte: Acervo do autor.

2 – O lote adquirido deve possuir algum tipo de construção cadastrada no croqui elaborado pela prefeitura (Figura 39), comprovando a antiga ocupação no momento do cancelamento do loteamento, ocorrido em 28 de julho de 1975, pelo ofício 175/75 (Figura 28).

Figura 27– Mapeamento das antigas residências.



Fonte: Acervo do Autor.

Figura 28 – Cancelamento do loteamento Tramandaí Luz.

Certifico em virtude do Ofício n° 175/75 expedido em 28/7 de 1975, pelo Exmo. Sr. Juiz Adjunto de Tramandaí, Dr. Erico Barone Pires, que a averbação da presente transcrição que se refere ao loteamento Tramandaí Luz, fica cancelada. Dou fé. Osório, 8 de agosto de 1975.

Fonte: Registro de Imóveis de Osório.

3 – O lote de interesse deve constar na lista dos **100 lotes** transferidos por Osório à família Mosmann, conforme a lei 1.891, a exemplo do que ocorreu com o antigo lote 25, agora lote 8, conforme figura que segue:

Foto 18 – Lotes transferidos.

e 5; na quadra B-2 os lotes n°s 3,4,5 e 42; na quadra B-3 os lotes n°s 29,30 e 31; na quadra B-4 o lote n° 4; na quadra B-5 os lotes n°s 3,7,8,9,37 e 39; na quadra A-30 os lotes n°s 1 a 34 e na quadra A-31 os lotes n°s 1 a 28;

Fonte: P M de Osório, 1982.

4 - Nos documentos analisados, há três pontos importantes que podem ser utilizados nos processos para a regularização de propriedades dos antigos lotes. São eles:

- 1- registro de venda realizada pelo senhor Mosmann e demais sócios;
- 2- ter equivalência entre a planta antiga e nova, evidenciando a existência de construção no passado;
- 3- estar relacionado na Lei 1.891, que transferiu os lotes do município para a família Mosmann.

Tendo o lote preterido condições de atender as necessidades anteriormente apresentadas, pode-se solicitar sua propriedade através de uma petição junto a um processo de usucapião, conforme se pode observar no texto da figura 29.

Figura 29 – Usucapião. Tramandaí, 2014.

9- Deste modo, o antigo lote 26 do autor passou a ser identificado pela planta nova, como sendo o lote 09 da quadra B-5 tendo sido preservado o direito de senhor possuidor do lote em questão, como consta da lei supra citada.

10- Neste sentido, em tendo sido preservados os direitos de Delmar Massmann, ratificaram os negócios por ele realizados, no qual insere-se o do autor, que por ventura havia adquirido o imóvel de Luiz Ferreira Gomes, que por ventura havia adquirido de Delmar Mossmann.

11- Deste modo, o imóvel **não mais pertence ao Município de Osório, como consta na certidão de registro de imóveis, por força do acordo estabelecido pela lei nº 1891 de 25 de novembro de 1982, e, sim ao autor, por força dos contratos de compra e venda conforme documentos em anexos.**

Fonte: Ação de usucapião por Rodrigo Monteiro.

5 – Uma ação de usucapião exige vários outros documentos. Porém, com a comprovação das documentações relacionadas anteriormente, a probabilidade de sucesso de um processo desse tipo cresce bastante. Na figura 30, pode-se verificar o resultado da ação de usucapião efetuado sobre o lote de número 8.

Figura 30 – Ação finalizada – Tramandaí, 2017.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ
LIVRO n.º 1 - REGISTRO GERAL
TRAMANDAÍ, 14 de abril de 1988
Matrícula 106165

UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do lote nº 8 da quadra B-5, situado neste município, no loteamento Danúbio.

R-1/106.165 - USUCAPIÃO

AVALIAÇÃO: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em 13/06/2016, tendo sido reconhecida a não-incidência do ITBI, nos termos do artigo 8º, inciso VIII, da Lei Municipal nº 725/89, conforme guia nº 36.439-B da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

Tramandaí, 17 de janeiro de 2017.

Roberto dos Santos
Registrador/Substituto
Bruna Correia dos Santos
Escrivente Autorizada

Protocolado sob nº 393814 em 12/01/2017
Selos de Fiscalização: 0682.01.1600001.85651 - R\$0,45; 0682.06.1300008.15482 - R\$7,90
Proc. Eletrônico: R\$4,50
Emolumentos: R\$356,20 - ERW

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS
Bel. Marcelo Soares Guimarães - Registrador
Substituto:
Simone Steffen Comassetto
Jorge Antonio dos Santos
Marta Celete Barboza

O referido é verdade e dou fé.

Tramandaí-RS, 10 de fevereiro de 2017, às 11:03:18.
Barboza
Registrador/Substituto

Fonte: Registro de Imóveis de Tramandaí.

Com esse material de apoio, disponibiliza-se uma documentação de apoio para os envolvidos e aos interessados em regularizar sua situação perante a justiça e os órgãos públicos. Também se têm informações fundamentais para a construção do diagnóstico-fundiário sobre a área de estudos que será apresentado no próximo item.

5.3.3 Resultado do diagnóstico fundiário – Laudo sobre o loteamento

Após toda esta pesquisa sobre a área de estudo, selecionaram-se os elementos necessários para desenvolver um relatório contendo o estudo-diagnóstico desta área de estudo. Conforme o que foi definido por Almeida (2000), um laudo (relatório final), para ser eficaz, tem que ser bem fundamentado em face dos fatos observados, pesquisados, informações colhidas, princípios e normas técnicas aplicadas nas operações e produção de resultados. Nas definições deste autor, um laudo deve ser o mais abrangente possível, dentro do campo do objeto da perícia.

Entende-se, então, que, se observadas essas orientações, é possível consolidar uma resposta técnica clara e objetiva que venha atender os anseios das partes envolvidas em um determinado conflito. Visto isso, entende-se que, com o que foi apurado até este momento, seja possível construir um relatório final consistente e confiável sobre as causas do conflito fundiário ocorrido na área de estudo deste trabalho.

A seguir, apresenta-se o relatório final resumido, da área de estudo, na seguinte formatação:

Título: *Diagnóstico fundiário sobre Tramandaí Luz após final dos anos 1950.*

Descrição do relatório: *Apresentar os fatos que motivaram o embargo do loteamento Tramandaí Luz ocorrido ao final dos anos 1960, descrever suas consequências e apontar soluções.*

Fato 1: A área onde o loteamento Tramandaí Luz foi idealizado foi de uso **forense** comprovado desde o final do século XIX. Para regularizar esses aforamentos, em terras que seriam “devolutas”, o Governo do Estado aprovou, em 1954, uma lei que doa uma área de 1.084 hectares para o Município de Osório, resolvendo esta situação.

Fato 2: O Município de Osório **recebe** estas terras em 1955.

Fato 3: Em 1956, esta área é reivindicada pelos **herdeiros** do antigo proprietário local, alegando que essas terras seriam de uma sesmaria, portanto, nunca teriam sido “terras devolutas”.

Fato 4: Para garantir a propriedade destas terras, recebidas do Estado, o Município de Osório ajuíza uma ação de **usucapião** contra estes herdeiros em março de 1956.

Fato 5: Em 1962, a família Mosmann adquire, através de uma **compra** direta de herdeiros, 261 hectares ao sul da vila de Tramandaí. Essa transação foi registrada sob a transcrição 26.970 a 26.976 em 1962.

Fato 6: Nesta propriedade, em 1963, foi lançado o **loteamento** Tramandaí Luz, desenvolvido pela empreendedora Mariluz Ltda que negociou seus lotes, sem restrições, até o final dos anos sessenta.

Fato 7: Em abril de 1966, a Prefeitura Municipal de Osório sancionou o decreto 182/66 que **autoriza** o loteamento. As vendas já estavam ocorrendo desde 1963, sendo que dezenas de lotes já tinham sido negociados.

Fato 8: A ação de usucapião, ajuizada em 1956, deu **ganho** de causa ao Município de Osório no mesmo mês e ano da autorização do loteamento Tramandaí Luz. As transcrições existentes sob esta área foram canceladas e os 1.084 hectares passaram ao Município de Osório, conforme transcrição número 38.750.

Fato 9: Com o resultado de usucapião, a família Mosmann perde suas propriedades e, conseqüentemente, os compradores desse loteamento também perdem Tramandaí Luz para seu “**desenvolvimento**” deste então.

Fato 10: Após anos de impasses jurídicos, em 1976, há o primeiro movimento administrativo da Prefeitura Municipal de Osório sob esta área. A transcrição 38.750 sofre um **fracionamento** de terras originando o registro de imóveis 105.033 que possibilita a criação de um novo loteamento no local.

Fato 11: Um acordo feito em 1982 põe fim ao litígio entre a Prefeitura de Osório e a família Mosmann, reservando cem (100) lotes do imóvel 105.033 para serem **transferidos** para esta família.

Fato 12: Após concluir os processos administrativos em 1988, é projetado um novo loteamento sob a mesma área do antigo loteamento Tramandaí Luz, que, a partir de então, **deixa** de existir oficialmente.

Fato 13: Dentre os 100 lotes que foram repassados à família Mosmann, 47 possuem edificações que pertencem aos **antigos** compradores.

Fato 14: Finaliza, em 1992, o processo de cancelamento das matrículas antigas, registradas de forma irregular anteriormente, ficando estabelecida a **equivalência** dos lotes da planta antiga com a planta do novo loteamento.

Fato 15: Após 1992, somente ações na **justiça** (usucapião) podem resolver sobre o direito de propriedade dos lotes do Loteamento Tramandaí Luz.

Consequências:

1. Decorridos estes fatos oficiais, vê-se que as vendas antigas do loteamento Tramandaí Luz tornaram-se irregulares devido ao resultado da ação de usucapião ganha pelo Município de Osório.

2. No decorrer de 30 anos, vários processos buscaram a regularização dessa situação, criando, ao final do processo, duas possibilidades de regularização para os antigos lotes comprados nos anos 1960.

3. A primeira cria a possibilidade para uma negociação direta para a transferência de propriedade do lote antigo, agora pertencente à família Mosmann.

4. A segunda cria a possibilidade de ser ajuizada uma ação de usucapião contra a família Mosmann, buscando, assim, recuperar seus direitos de propriedades através da justiça.

Parecer Final: O Loteamento Tramandaí Luz não se desenvolveu, por mais de 30 anos, devido aos efeitos de ações na justiça que levaram ao seu embargado e dissolução. Idealizado sobre terras que eram aforadas pelo Município de Osório e que teriam sido compradas pela família Mosmann em 1962, esta área, e juntamente com muitas outras, foram retomadas por este município em 1966. Essa transferência de propriedade consagrou-se após o trânsito em julgado da usucapião movida pelo Município de Osório contra os

*legítimos herdeiros de João Bernardes dos Santos, antigo proprietário da sesmaria que era situada na mesma área onde está localizada a sede do Município de Tramandaí*³³.

Esse parecer está baseado no estudo-diagnóstico fundiário, desenvolvido ao longo deste trabalho para esclarecer as causas desse conflito fundiário, sendo que toda a documentação comprobatória dos fatos está anexa a esse processo.

Assim, entende-se que este relatório final atende um dos objetivos específicos do trabalho que é apresentar uma explicação técnica satisfatória para os interessados e antigos moradores do loteamento de forma lógica, coerente e consolidada.

5.4 A perspectiva para área de estudos e sua regularização fundiária

No início dos anos 2000, a área de estudo começa a vivenciar uma nova fase. Após divergências contábeis³⁴ entre a Prefeitura de Osório, Tramandaí e a Empreendedora Cotiza S.A., esta empresa decide interromper os serviços de urbanização e corretagem prestados a esses municípios.

Diante dessa situação, as obras de urbanização paralisam e os órgãos públicos se veem incapazes para tomarem ações para evitar o abandono do local. O loteamento torna-se vulnerável a invasões, movimento que começa a ocorrer de maneira rápida no local. Famílias vindas de bairros próximos, como o bairro Igual, vizinho ao loteamento Tramandaí Beira Mar, começam a apossar-se dos terrenos baldios. Inicia-se, novamente, o crescimento desordenado e irregular do loteamento, conforme já visto anteriormente. Na reportagem de 2009, publicada no site “www.litoralmania”, tem-se o depoimento da Juíza de Direito da Comarca local, doutora Laura Ullmann Lopez, a qual descreve a situação dos loteamentos próximos a Tramandaí Beira Mar:

³³ OBS. Não é objetivo deste estudo identificar se as autorizações dadas para a construção deste loteamento aconteceram de maneira errônea por desconhecimento, imprecisão, negligência ou até mesmo por má fé. Esse fato gerou prejuízos para todas as partes envolvidas e, nos últimos anos, vê-se ampliado o espectro de soluções para este erro do passado.

³⁴ Informação fornecida por telefone pelo senhor Sérgio Jonas Carvalho, funcionário da Diretoria da empresa Cotiza S.A. em 11 de abril de 2017.

Um levantamento realizado em 2008 pela Polícia Civil apurou que mais de 4 mil pessoas residiam no Agual e, dos 1,3 mil imóveis pesquisados, cerca de 300 não possuíam água e luz. Hoje, estima-se que sejam 6 mil residentes.

*Os moradores do Agual estão à margem da sociedade, ressalta a Juíza Laura. A água e luz dos moradores vêm por meio de “gatos” e é comum crianças morrerem eletrocutadas.*³⁵

A Juíza Laura López conta que [...], em razão da preocupação com os altos índices de criminalidade no local. À época, o Município foi apontado como o quinto mais violento do estado, sendo que a maioria dos homicídios registrados tinha ocorrido no Agual, um bairro criado pela **ocupação irregular** de lotes. (grifo meu).

Pode-se confirmar essa situação ao serem observadas as fotos 19 e 20, tiradas pelo autor, em um local próximo aos limites dos dois bairros. Vê-se a expansão periférica urbana manifestando-se de forma acelerada.

Foto 19 – Limites entre o Bairro Agual e Tramandaí Beira Mar.



Fonte: Acervo do Autor. Foto: autor.

³⁵ Matéria obtida na reportagem online do site <http://www.litoralmania.com.br/moradores-de-bairro-de-tramandai-recebem-primeiro>. Acessado em 22/08/2018.

Foto 20 – Situação das habitações - Bairros Igual e Tramandaí Beira Mar.



Fonte: Acervo do Autor. Foto: autor.

Sabe-se que vários motivos podem levar a população de baixa renda à procura de alternativas de moradia. Dentre eles, tem-se a falta de uma política habitacional inclusiva, a falta de uma política fundiária capaz de ampliar e democratizar o acesso à terra urbana, a falta de gestão capaz de regular o mercado de terras locais, entre outros. A ocupação irregular de espaços urbanos é um problema complexo para ser tratado apenas de uma maneira. Ele deve ser combatido em conjunto através de vários órgãos da administração pública, juntamente com a sociedade civil.

Cientes da complexidade desse problema, vários órgãos públicos da administração estadual e municipal iniciam um trabalho em conjunto para promover a Regularização Fundiária³⁶ desses bairros. Essa regularização fundiária consiste

no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

³⁶ Artigo 46 da Lei nº 11.977/2009.

Um programa denominado de “Projeto Igual Legal”, que envolve as prefeituras de Osório e Tramandaí, conta com a parceria do Judiciário, da Polícia Civil, da Brigada Militar, do Cartório de Registro de Imóveis, do Tabelionato, da Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE), da Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN) e do Ministério Público, tendo como objetivo estabelecer um ambiente saudável, sustentável, reduzindo as desigualdades sociais e garantindo os direitos básicos e dignidade para a população.

Baseado no Estatuto das Cidades³⁷, a Prefeitura de Tramandaí cria e aprova várias leis (Anexo V) que vêm ao encontro do objetivo de promover a regularização fundiária dessa área. Dentre elas tem-se:

- *Lei Municipal 3277/2012*, que cria o bairro Parque dos Presidentes.

Área que envolve o quadrilátero entre as Avenidas João de Magalhães, Flores da Cunha e as ruas Roma e Salvador Pereira Guimarães, incorporando mais de 65% do loteamento Tramandaí Beira Mar.

- *Lei Municipal 3565/2013*, que delimita bairros.

Amplia o Parque dos Presidentes e delimita o Loteamento Tramandaí Beira Mar.

- *Lei Municipal 3621/2014*, que implementa a Regularização Fundiária.

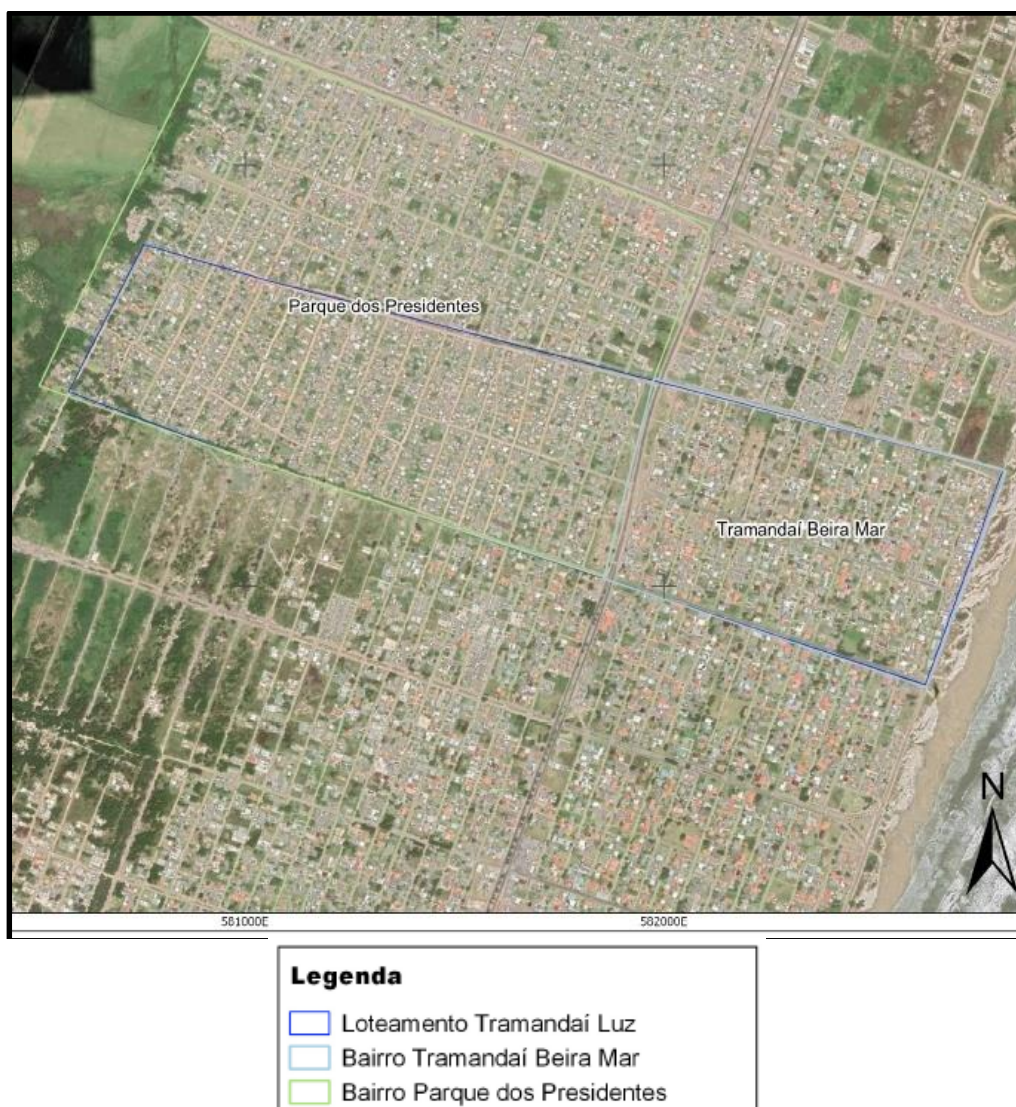
Promove uma dinâmica administrativa para a regularização fundiária nos bairros Parque dos Presidentes e São Francisco II.

Com essas leis, têm-se as ações legislativas necessárias para dar início às regularizações necessárias nesses loteamentos.

O Mapa 06 foi desenvolvido para dar uma melhor visibilidade às mudanças realizadas nessa área, ressaltando-se os novos limites dos bairros determinados pelas novas leis. Percebe-se a redução de **lotes** do bairro Tramandaí Beira Mar passando de **1.909** para **892** unidades.

³⁷ Estatuto da Cidade - Lei 10257/01 | Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Mapa 06 – Situação atual da área de estudo.



Fonte: Anexo VIII, Mapa 06 - elaborado pelo autor e por Márcia dos Santos, 2019.

O projeto “Aguai Legal” tem o primeiro resultado concretizado em 19 de abril de 2018. Nesta data foram entregues **690** títulos de posse aos proprietários de direito, demonstrando que a regularização fundiária, no município de Tramandaí, está sendo tratada com seriedade.

Essa medida, além de fundamental para a estruturação das famílias e da sociedade local, promovendo a restauração da dignidade humana e a construção de um espaço mais humanizado, começa a solucionar definitivamente esse conflito fundiário iniciado há mais de 70 anos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como tema principal a busca da contribuição da Geografia para a solução de problemas fundiários em áreas de conflito. Percebeu-se, durante o desenvolvimento dos conteúdos da disciplina de Ocupação do Espaço Urbano e Rural, que as atribuições do Geógrafo, atuando como perito, têm grande importância para a solução de problemas relacionados a conflitos fundiários.

Evidenciada a escassez de materiais que tratassem sobre as atribuições do Geógrafo como perito, especificamente, em questões fundiárias, entendeu-se que um estudo aprofundado sobre essas atividades poderia contribuir para suprir essa deficiência. Percebe-se que, com este estudo, pode-se revisar uma das atividades previstas na formação do Geógrafo que é a atuação do profissional como perito, bem como proporcionar subsídios que auxiliem no desenvolvimento de um estudo-diagnóstico, documento fundamental para uma perícia fundiária. Para a elaboração do diagnóstico fundiário, escolheu-se uma área localizada no município de Tramandaí onde se tem um problema fundiário iniciado nos anos 1950 que apresenta reflexos até os dias atuais. Diante dessas questões, teve-se a motivação para efetuar a pesquisa sobre este tema.

Inicialmente, procurou-se pesquisar alguns aspectos da legislação fundiária brasileira, constatando-se que o uso e a exploração da terra no Brasil se caracterizaram sempre por políticas governamentais imediatistas e voltadas para atender os interesses das forças que comandam o processo econômico brasileiro. Essa política excludente contribuiu para o agravamento progressivo da falta de terras para a população brasileira, reduzindo o direito à propriedade da terra, gerando conflitos fundiários cada vez mais complexos de serem resolvidos.

Em um segundo momento, pesquisou-se, nas entidades relacionadas com a profissão e na legislação vigente, informações sobre a atribuição do Geógrafo como perito. Descobriu-se que a atividade do Geógrafo, atuando como perito, está prevista no Código de Processo Civil Brasileiro, mas não há nenhuma regulamentação específica prevista descrita nos órgãos reguladores da profissão. Efetuando-se entrevistas com Geógrafos que já atuam profissionalmente no mercado, todos informaram desconhecer alguma orientação formal que possa descrever ou orientar as maneiras e modos de

como o Geógrafo deve proceder para atuar de forma assertiva e eficaz quando estiver exercendo a atividade de perito.

Diante da evidente ausência de material sobre perícia fundiária, buscou-se, através do estudo dos trabalhos sobre conflitos fundiários disponibilizados pelo professor orientador Rückert, informações sobre esse tema. O estudo desses trabalhos trouxe maior clareza sobre a complexidade do assunto relacionado às atribuições do Geógrafo em trabalhos de perícia fundiária. Entendeu-se que as ações do Geógrafo, atuando como perito fundiário, são amplas e complexas. Devido a isso, optou-se em abordar apenas uma de suas atuações que é o desenvolvimento de trabalhos sobre diagnósticos fundiários para a área de estudo deste trabalho.

Definido esse escopo e apoiando-se nas ações, orientações e aspectos encontrados nos estudos e perícias coordenados por Rückert, iniciaram-se os trabalhos para a construção do diagnóstico fundiário sobre uma área de estudo específica em Tramandaí. A pesquisa deu-se a partir de bibliografias e mapas, analisando-se todos os documentos encontrados. Além disso, foram feitas entrevistas com os envolvidos para que contribuíssem para o esclarecimento dessa questão fundiária.

Como resultado deste trabalho, construiu-se o relatório com o diagnóstico fundiário da área de estudos e o laudo elucidativo sobre os fatos causadores desse conflito fundiário. Também se formataram modelos de cadeia dominial do loteamento que apresenta as principais trocas de proprietários ocorridas ao longo do tempo. Com esses documentos, atingem-se os objetivos propostos, uma vez que se atende os anseios dos antigos moradores de Tramandaí Luz, esclarecendo os principais fatos e motivos desse conflito.

Por fim, este trabalho apresenta uma revisão de uma das atribuições do Geógrafo para atuar como perito, trazendo-se um reforço sobre essa atividade tão pouco documentada na academia e na vida profissional. O resultado alcançado pode servir como uma pequena contribuição para ajudar e entender o espaço ocupado pelo homem.

REFERÊNCIAS

ABREU, Mauricio A. **O estudo geográfico da cidade no Brasil: evolução e avaliação** (Contribuição à história do pensamento geográfico brasileiro). In Ana Fani A. Carlos (Org.). Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano. São Paulo: Edusp, 1994, pp. 199-322.

A GAIVOTA. Atlântida (Cidade Balneária). **A Gaivota**, Porto Alegre, p. 42, 43, 44, 1940. ISSN 12.

AGROSIG ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE. Disponível em: <http://maxiambiental.com/>. Acessado em setembro de 2017.

ALMEIDA, Josimar R. de; OLIVEIRA, Simone G. de; PANNO, Márcia. **Perícia Ambiental**. Rio de Janeiro: Thex, 2000.

ANJOS, J. C.; RÜCKERT, A.A. **Laudo antropológico, histórico-geográfico da comunidade de Cambará, Cachoeira do Sul**. Porto Alegre: UFRGS, 2006.

ARQUIVO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL. Disponível em: <http://www.apers.rs.gov.br/portal/index.php/>. Acessado em maio de 2018.

BIBLIOTECA DIGITAL LUSO BRASILEIRA. Disponível em: <http://bdlb.bn.gov.br/acervo/handle/123456789/17638>. Acessado em março de 2018.

BRASIL. **Código de Processo Civil**, 11/01/73. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br> >. Acesso em: 12/04/2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, 05/10/1988. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br> > Acesso em: 12/04/2018.

BRASIL. **Decreto nº 3.079**, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm. Acessado em: março de 2019.

BRASIL. **Lei Nº 601**, de 18 de setembro de 1850. (Lei de Terras de 1850).

BRASIL. **Lei nº 28**, de 5 de outubro de 1899. Decreta e promulga a lei sobre terras públicas.

BRASIL. **Decreto nº 313**, de 4 de julho de 1900. Legislação das Terras Públicas do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: Secretaria da Agricultura, 1961.

BRASIL. **Lei Nº 6766**, de 19 de dezembro de 1979. (Ihmann-lei-6766-79).

BRASIL. **Lei Nº 11.977**, de 07 de julho de 2009. (Da regularização fundiária de assentamentos urbanos).

CARVALHO, Delgado de. **Le Brésil Meridional**. Rio de Janeiro: [s/n], 1910, p.529.

_____. **Methodologia do ensino geográfico** (Introdução aos estudos de Geographia moderna). Petrópolis: Typ. das vozes de Petrópolis, 1925. 224 p.

CARVALHO, Grazielle A.; RIBEIRO, Júlio G.da P. **Profissão Geógrafo: um olhar sobre a relação entre a Geografia e o Sistema CONFEA/CREA**. [III Encontro de Geografia - Anais]. Minas Gerais: Associação dos Profissionais Geógrafos do Estado de Minas Gerais – APROGEO, 2010.

CLAUSSEN, Miriam R. S. **O Processo de Urbanização do Município de Imbé, RS: Dinâmica Socioespacial e Socioambiental** [trabalho de graduação]. Porto Alegre: Curso de Geografia – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2013.

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA. Disponível em: <http://www.confea.org.br/>. Acessado em outubro de 2016.

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA. Disponível em: <http://normativos.confea.org.br/ementas/>. Acessado em junho de 2018.

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL. Disponível em: <http://www.crea-rs.org.br/>. Acessado em setembro de 2016.

COSTA, Geraldo. **A trajetória de Ubatuba de Faria**. Disponível em: <https://trajetóriubatubadetaria.blogspot.com/>. 2014. Acessado em março de 2019.

Correio do Povo, pg. 12, quinta-feira 03 de março de 1988.

DICIONÁRIO AURÉLIO DE PORTUGUÊS. Disponível em: <https://dicionariodoaurelio.com/dict.pdf/>. Acessado em maio de 2018.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP**. São Paulo, 1994.

IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Disponível em: http://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf/ Acessado em agosto de 2018.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. Disponível em: <http://www.incra.gov.br/>. Acessado em junho de 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/tramandai/historico>. Acessado em março de 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/> IBGE. Acessado em abril de 2018.

INSTITUTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO DO RIO GRANDE DO SUL.

Disponível em:

https://www.ihgrgs.org.br/mapoteca/cd_mapas_rs/CD/imagens/mapas/cap_7/imagens/593-337.jpg. Acessado em março de 2018.

JAHNEL, Teresa C. As leis de terras no Brasil, **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo: AGB-SP n.65, p. 105-115, 2º sem. de 1987.

KÜHN, Fabio. **Gente da Fronteira: Família, Sociedade e Poder no Sul da América Portuguesa – Século XVIII** [Tese de doutorado]. Rio de Janeiro: Faculdade de História - Programa de Pós-Graduação em História da Universidade Federal Fluminense, 2006.

KUNST, Aline. Vicente. **Impactos Ambientais Urbanos nos Municípios do Litoral Norte da Orla Gaúcha**. [Dissertação de mestrado]. Porto Alegre: Faculdade de Geografia – Universidade Federal do Rio Grande do Sul - Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2014.

KURY, Affonso Penna. **A Usucapião de Tramandaí e Suas Consequências Jurídicas**. Editora Martins Livreiro, 1ª Edição, Porto Alegre, 1987.

LAHOUD, Coleção, São Paulo In: **Pedro Weingärter (1853-1929): Um artista entre o velho e o Novo Mundo**. Praia de Cidreira, 1913, p.253. São Paulo: Pinacoteca do Estado de São Paulo, 2009.

MAXIAMBIENTAL TREINAMENTOS. Disponível em: <http://maxiambiental.com/>. Acessado em setembro de 2017.

NEIS, Ruben. **Guarda Velha de Viamão**. No Rio Grande miscigenado surge Santo Antônio da Patrulha. Porto Alegre: Escola Superior de Teologia São Lourenço de Brindes / Sulina, 1975. 182 p.

OSÓRIO, Helen. **Apropriação da terra na fronteira meridional da América portuguesa: direitos e formas de acesso**. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. XIV Congresso Internacional de História Agrária - Badajoz, 7-9 de novembro de 2013.

OTTO, Marione Denise. **As Sociedades Praianas Na Arquitetura do Litoral Nortedo Rio Grande do Sul** [Dissertação de mestrado]. Porto Alegre: Faculdade de Arquitetura – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, **PROPAR** – Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura, 2016.

PATRICK, Giuliano Taranti. **Dicionário Básico Jurídico** - Termos e expressões. Cajuru, São Paulo, 2011: Clube de autores. p. 40.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. **História do Rio Grande do Sul**. Editora Mercado Aberto, 3^o Edição, Porto Alegre, 1980.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO. Disponível em: <http://www.osorio.rs.gov.br/>. Acessado em junho de 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ. Disponível em: <http://www.tramandai.rs.gov.br/>. Acessado em maio de 2018.

REVISTA ESPAÇO ACADÊMICO - PERIÓDICOS. Disponível em: <http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/EspacoAcademico/article/viewFile/24378/13976/>. Acessado em abril de 2017.

RÜCKERT, A. A.; KUJAWA, H. **A questão territorial Votouro Velho - Faxinalzinho**, RS, 2011.

RÜCKERT, A. A.; KUJAWA, H. **A Questão Territorial Mato Preto nos municípios de Getúlio Vargas, Erebango e Erechim** / RS, 2010.

RÜCKERT, A. A.; KUJAWA, H. **A Questão Territorial Passo Grande do Forquilha - Sananduva e Cacique Doble**, 2008.

RÜCKERT, Aldomar. A. **A Trajetória da Terra: Ocupação e Colonização do Centro-Norte do Rio Grande do Sul – 1827/1931**. Passo Fundo – RS. Universidade de Passo Fundo: Editora Universitária, 1997.

RUSCHEL, Ruy Rubem. **Torres tem história**. Porto Alegre: Crônicas Históricas, EST, 2004.

SANTOS, Milton. **Por Uma Geografia Nova**, Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica. Editora da Universidade de São Paulo, 6^o Edição, São Paulo 2012.

SAQUET, Marcos Aurélio; SILVA, Sueli Santos. **Milton Santos: concepções de geografia, espaço e território**. Geo UERJ – Ano 10, v.2. n. 18 2^o Semestre de 2008, p. 24-42. Rio de Janeiro, 2008.

SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO RURAL, PESCA E COOPERATIVISMO. Disponível em: <http://www.sdr.rs.gov.br/>. (Divisão de Terras Públicas - Prédio do CESA, Arquivo Central). Acessado em abril de 2018.

SHOSSLLER, Joana Carolina. **“As nossas praias”: Os Primórdios da Vilegiatura Marítima no Rio Grande do Sul (1900 - 1950)**, [Dissertação de mestrado], Porto Alegre: Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas – Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, 2010.

SILVA, Ligia O. **Terras devolutas e latifúndio**. 2ª Ed. Campinas: Editora Unicamp, 2008.

SILVA, M.R. da. Conceição do Arroio/Osório – Meios de Comunicação In: SCHOLL, M; KLEIN, A.I.; BARROSO, V. L.M. (Orgs.). **Raízes de Osório**. Porto Alegre: EST, 2004.

SISTEMA DE LEIS MUNICIPAIS. Disponível em. <https://leismunicipais.com.br/>. Acessado em setembro de 2018.

SOARES, L. S. **A saga das praias gaúchas**. 1ª Edição. Editora Martins Livreiro, Porto Alegre, 2000.

SOARES, L. S. **Imbé Histórico Turístico**. 1ª Edição. Editora JAN Comércio e Representações Ltda, Porto Alegre, 1990.

SOARES, L. S. **Tramandaí Imbé 100 Anos de História**. 1ª Edição. Editora EST. Porto Alegre, 2008.

SOARES, L. S.; PURPER, S. **Tramandaí Terra e Gente**. Tramandaí, RS: 2ª edição. Ed. AGE, 1986.

STROHAECKER, T. M. **Trajetória do Planejamento Territorial no Litoral Norte do Rio Grande do Sul** [Artigo científico]. Porto Alegre: Boletim Geográfico do Rio Grande do Sul, 2016.

STROHAECKER, T. M. **A urbanização do litoral norte do estado do Rio Grande do Sul**. [Tese de doutorado]. Porto Alegre: Programa de Pós-Graduação em Geociências da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2007.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/> Acessado em setembro de 2018.

TUPY CALDAS, Jaci. Estâncias Continentinas. In: **Boletim Municipal**, agosto de 1940.

UBATUBA DE FARIA, Luiz Arthur; MOACYR, Gabriel Pedro. Atlântida, cidade balnear: projeto de um novo balneário entre Capão da Canoa e Tramandaí. **Boletim da Sociedade de Engenharia do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, n. 30, p. 271-301, out. 1939.

VERDUM, Roberto; LOPES, Saulo B. **Diagnóstico Sócio-Econômico e Ambiental da Unidade de Conservação do Parque Estadual de Itapeva** - Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2005.

ANEXOS I – Consultas documentais durante a elaboração do trabalho.

Foco: Organização e métodos de pesquisa para o diagnóstico fundiário.

Quadro 01 - Primeira fase da pesquisa, de Sesmarias até emancipação de Tramandaí.

SIGLA	LOCAL PARA PESQUISA DE DOCUMENTOS ANTIGOS	CONTATOS E APOIO	RESULTADOS DA PESQUISA DO PERÍODO COLONIAL ATÉ 1965
DTRS	Divisão de Terras Públicas do RS; terras-publicas@sdr.rs.gov.br Fone: (51) 3218 3501, Porto Alegre.	Geógrafo César Waihrich Cunha;	Nada localizado sobre a distribuição de terras pelo estado neste município.
AHS	Arquivo Histórico do Rio Grande do Sul; ahrs@sedactel.rs.gov.br Fone: (51) 3227 0882, Porto Alegre.	Arquivista Patrícia;	Documentos encontrados sobre sesmarias são posteriores a 1732.
IHGRGS	Instituto Histórico do Rio Grande do Sul; IHGRGS@gmail.com Fone: (51) 3224-3760, Porto Alegre.	Bibliotecária Márcia Piva Radtke;	Nada localizado sobre sesmarias; apenas literatura sobre a história do município.
APERS	Arquivo Público do Rio Grande do Sul; www.apers.rs.gov.br-tele-apers@smarh.rs.gov.br Fone: (51) 3288 9104, Porto Alegre.	Arquivista Renata; Pesquisador Diego de Iório Pufal	Nada localizado sobre sesmarias; apenas documentos sobre inventários e a emancipação do município.
MHCRS	Museu Hipólito da Costa-Fotografia; hipolito-fotografia@sedactel.rs.gov.br Fone: (51) 3224 4332, Porto Alegre.	Arquivista Denise Bujes Stumvoll;	Encontrados apenas fotos e pouca literatura sobre estes municípios.
AHMO	Arquivo Histórico Municipal de Osório; arquivohistoricopmo@gmail.com Fone: (51) 3663 2748, Osório.	Arquivista Creuza Herzog; Vandro Guatimosim;	Encontrados alguns poucos documentos sobre as sesmarias, municípios vizinhos a Tramandaí.

Fonte: Elaborado pelo autor em março de 2017.

Quadro 02 - Segunda fase da pesquisa, de 1940 até o ano de 2018.

SIGLA	LOCAL PARA PESQUISA DE DOCUMENTOS ATUAIS	CONTATOS E APOIO	RESULTADOS DA PESQUISA DO PERÍODO ATUAL
PMO	Prefeitura Municipal de Osório – Secretaria de Obras; claudiohalberti@gmail.com Fone (51), Osório.	Engenheiro Cláudio Alberti;	Documentos diversos sobre o antigo loteamento Tramandaí Luz. Mapas, Leis, Acórdãos.
PMO	Prefeitura Municipal de Osório – Arquivo Central; willyartmann@gmail.com Fone: (51) 3663 8218, Osório.	Funcionário Willy Artmann;	Documentos diversos sobre o loteamento Tramandaí Luz e o loteamento Tramandaí Beira Mar.
RIO	Registro de Imóveis de Osório; riosorio2@gmail.com Fone: (51) 3160 3600, Osório.	Tabeliã Cláudia F. Tutikian;	Transcrições e Registro das terras do loteamento Tramandaí Luz.
PMT	Prefeitura Municipal de Tramandaí – Arquivo; Fone (51) 3684 9000, Tramandaí.	Funcionário Ariel Silveira;	Mapa atualizado do loteamento de Tramandaí, bairro Parque dos Presidentes.
RIT	Registro de Imóveis de Tramandaí; Fone (51), Tramandaí.	Tabeliã Maria Odete;	Transcrições do loteamento Tramandaí Beira Mar.
	Escritório de Advocacia Monteiro; monteiroadvvs@terra.com.br Fone: (51) 3601 1394, Osório.	Advogado Rodrigo Monteiro;	Documentos sobre as ações de usucapião sobre o antigo loteamento Tramandaí Luz.
SPH	Superintendência de Porto e Hidrovias - Biblioteca; executiva@sph.rs.gov.br Fone: (51) 3288 – 9220, Porto Alegre.	Bibliotecário Ademir Samúrio;	Localizado documentos sobre o processo de usucapião entre Osório e Tramandaí, de 1957.
DARQ	Núcleo de Arquivo Permanente Departamento de Arquivos - TJRS; emanuelsilva@tjrs.jus.br Fone (51) 3259 3588, Porto Alegre.	Historiógrafo Emanuel Kern;	Documentos sobre a ação de usucapião de Osório sobre Tramandaí.

Fonte: Elaborado pelo autor em março de 2017.

Fotos 01 - Local de pesquisa e características da documentação pesquisada



Fotos: autor, 2018.

A foto 01 apresenta o Arquivo Público de Porto Alegre, APERS. No local, foram feitas várias incursões em busca de documentos para o trabalho. Nas imagens, tem-se um exemplo de uma página de uma concessão de uma sesmária do ano de 1782. Nesse tipo de documento constatou-se a difícil leitura do escrito devido ao seu desgaste e a ausência de mapas ou plantas sobre a área localização da sesmária, dificultando a localização da área pesquisada.

Foto 02 - Local de pesquisa e características da documentação pesquisada



Foto: autor, 2018.

Esta figura apresenta a documentação armazenada nos ficheiros na APERS. Nesse local, buscou-se por inventários e eventuais partilhas que ocorreram desde a primeira sucessão, após a morte do primeiro sesmeiro do Rio Grande do Sul, Manuel Gonçalves Ribeiro. Mesmo com a ajuda dos funcionários desse departamento, constatou-se que este trabalho exigiria exaustivos levantamentos em fontes arquivísticas em diversos outros locais, bem como um entendimento jurídico mais avançado, evidenciando um trabalho que exigiria mais tempo e uma equipe multidisciplinar. Também, durante os trabalhos de pesquisa no APERS, o pesquisador sr. Diego de Leão Pufal afirmou conhecer documentos sobre o assunto pesquisado, mas que estariam armazenados no Arquivo Histórico de Laguna, no Estado de Santa Catarina. Diante desses dois fatores, decidiu-se não avançar a pesquisa com este foco, pois o tempo para sua finalização ultrapassaria o estipulado para o trabalho.

Foto 03 - Local de pesquisa e características da documentação pesquisada



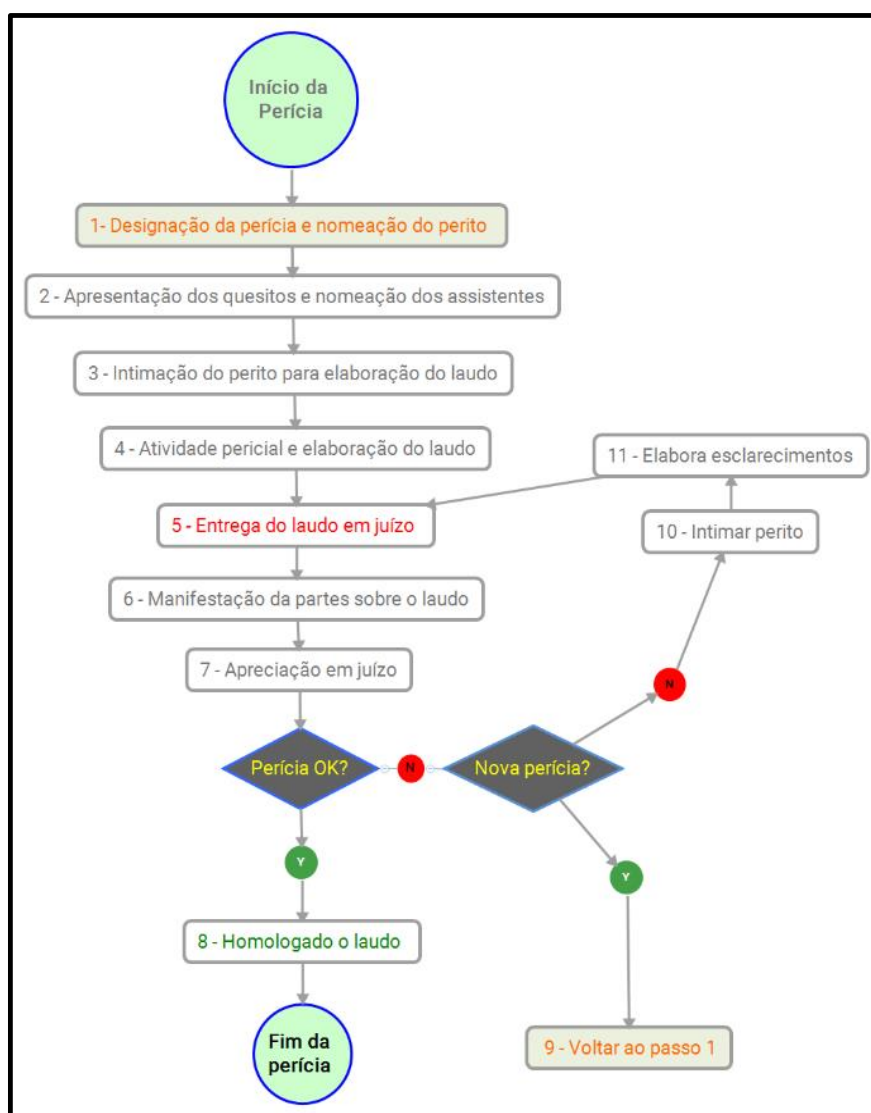
Fotos: autor, 2018.

A foto 03 apresenta o Centro Cultural José do Patrocínio onde está localizado o Arquivo Histórico Municipal Antônio Stenzel Filho, de Osório. As pesquisas neste local foram auxiliadas pela arquivista Creuza Herzog. Nas imagens, tem-se um recorte da transcrição da planta da Sesmaria de Quintão, reproduzida em 1920, local que faz divisa com Tramandaí. Segundo Herzog, existe uma planta de Tramandaí que traria informações da localização das fazendas e limites do município de Tramandaí. Após exaustiva busca por esta planta, denominada de nº 25, esta não foi encontrada. Os funcionários do arquivo concluíram que esse documento foi extraviado na última mudança de local do Arquivo Municipal. A funcionária Creuza Herzog e o historiador Vandro Guatimosim, também

funcionário desse arquivo, sugeriram a realização de pesquisas no Arquivo Histórico de São Antônio da Patrulha e no Arquivo Histórico de Rio Grande. Embora essas recomendações fossem ótimas para o enriquecimento dos conteúdos dos trabalhos, o fator tempo limitaria a execução dessas ações.

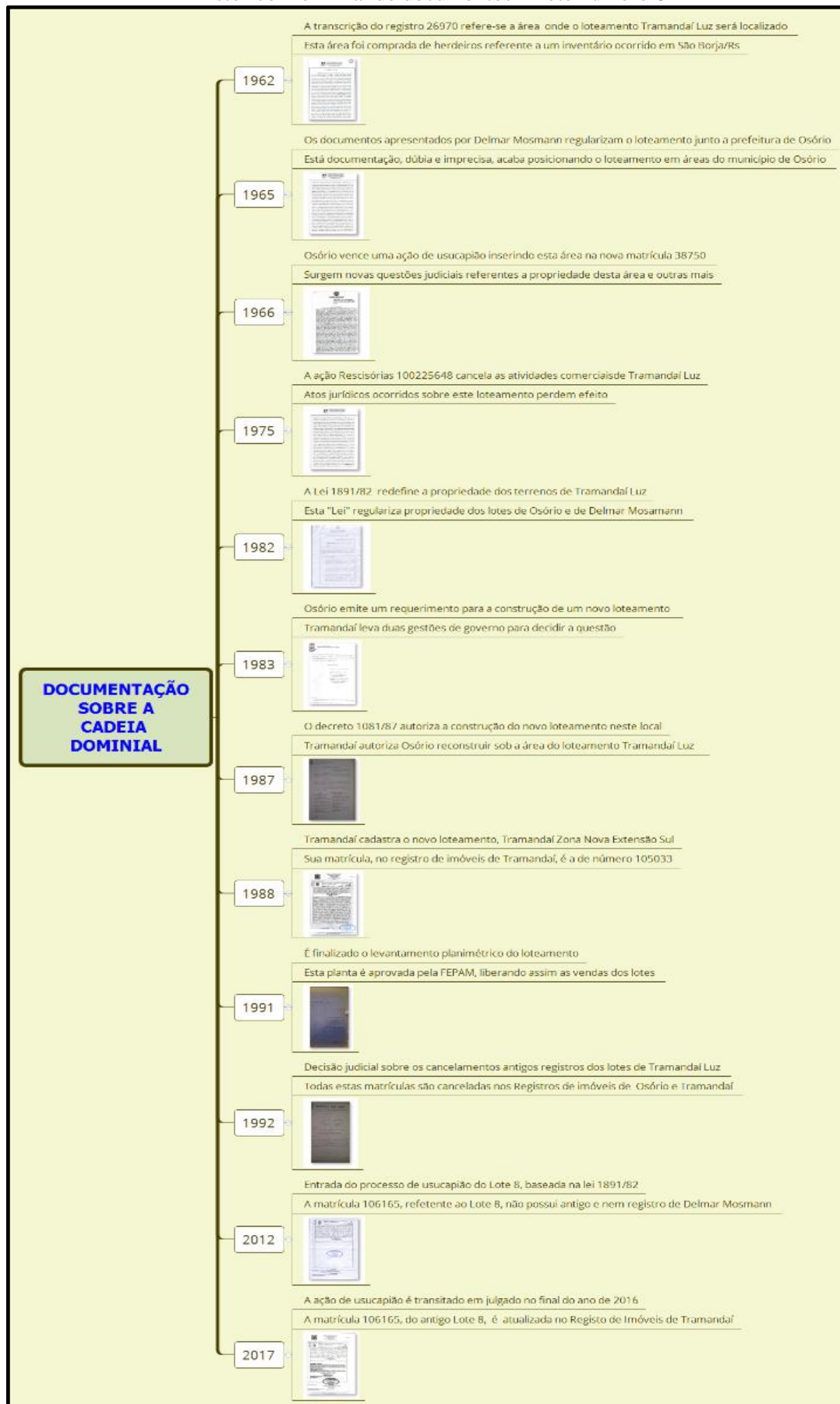
Durante a pesquisa, no setor de arquivos da prefeitura de Osório, o funcionário Willy Artmann repassou uma importante informação. Segunde ele, muitos documentos dessa época, como mapas, plantas, escrituras, perderam-se no incêndio na Intendência de Osório em 1893, que causou perdas irreparáveis ao patrimônio histórico do município. Com esse relato, percebe-se que a possibilidade de encontrar documentos sobre a primeira fase da pesquisa, de 1732 até 1940, fica cada vez mais reduzida.

Organograma 01 – Fluxo básico dos processos para perícia judicial



Fonte: Maxiambiental Treinamentos 2017, adaptado pelo autor.

Histórico Dominial de documentos - Lote número 8



ANEXOS II - Entrevistas com profissionais sobre perícia.

Foco: A profissão de geógrafo, regras e atuação em Perícia Fundiária.

Entrevista 1 - Planilha de Campo:

Nome:	Rodrigo Wienskoski Araujo.
Endereço:	Rua Lima e Silva 763, Loja 7, Porto Alegre/RS.
Profissão:	Geógrafo, Presidente da AGP/RS, anos 2015-2017.
Data da Entrevista/Tipo:	13/09/16, entrevista telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Qual seria a orientação para a atuação do geógrafo como perito em questões fundiárias? 2 – Existe algum regramento ou metodologia para o trabalho de perito junto ao CREA ou AGP?
Resumo das Respostas:	1- Não conhece nenhuma orientação especial para esta atuação. Para o geógrafo é solicitado apenas a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). 2- Não conhece nenhum regramento, metodologia para a atuação do geógrafo como perito.

Entrevista 2 - Planilha de Campo:

Nome:	Pablo Maciel.
Endereço:	Rua Lima e Silva 763, Loja 7, Porto Alegre/RS.
Profissão:	Geógrafo, Presidente da AGP/RS, anos 2017/2018.
Data da Entrevista/Tipo:	12/04/18, entrevista por e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Qual seria a orientação para a atuação do geógrafo como perito em questões fundiárias? 2 – Existe algum regramento ou metodologia para o trabalho de perito junto ao CREA ou AGP?
Resumo das Respostas:	1- Não conhece orientações para esta atuação. Para o interessado em ser perito, há um cadastro na 7ª Vara Cível de Porto Alegre. Reforçou a necessidade da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). 2- Não conhece nenhum regramento, metodologia para a atuação do geógrafo como perito em órgãos oficiais.

Entrevista 3 - Planilha de Campo:

Nome:	Ronaldo Godolphim Plá. 40
Endereço:	Rua Felicíssimo de Azevedo, 924, - ECOPLAN - Porto Alegre/RS , Fone 3272 8900. 3272 8929.
Profissão:	Geógrafo. Coordenador de estudos ambientais.
Data da Entrevista/Tipo:	16/04/18, entrevista presencial.
Principais Questionamentos:	1- Já atuou em questões fundiárias? Qual seria a orientação para a atuação do geógrafo como perito em questões fundiárias? 2 – Existe algum regramento ou metodologia para o trabalho de perito junto ao CREA ou AGP?
Resumo das Respostas:	1- Nunca atuou como perito. Entende que esta é uma das atribuições do geógrafo que tem um grande futuro com trabalhos em várias áreas, não somente em questões fundiárias. 2- Desconhece alguma metodologia, curso, ou regramento especial para atuar como perito fundiário.

Entrevista 4 - Planilha de Campo:

Nome:	Felipe Madsen Etges, 38 anos.
Endereço:	Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, Comissão de Assuntos Municipais, Porto Alegre/ RS , Fone 3210 2000, 3210 2607.
Profissão:	Analista Legislativo, Mestrando em Direito, Coordenador da Comissão de Assuntos Municipais. E-mail: cam@al.rs.gov.br
Data da Entrevista/Tipo:	25/09/18, entrevista telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1 – Quais seriam as atividades do geógrafo em questões fundiárias? 2 – Existe uma metodologia de trabalho para a função de perícia fundiária?
Resumo das Respostas:	1 – Exercem as atividades que se referem a estudos cartográficos para delimitar limites de municípios. Nada específico sobre questões fundiárias. 2 – Desconhece sobre metodologias existentes para trabalhos em perícia fundiária.

Entrevista 5 - Planilha de Campo:

Nome:	Ana Carolina.
Endereço:	7ª VARA CÍVEL – TJRS comarca de Porto Alegre / RS . Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, s/n. Cadastro de Peritos Fone: (51) 3210 7126.
Profissão:	Assistente Judiciária e estagiária.
Data da Entrevista/Tipo:	31/08/18, entrevista telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Como proceder para ser perito? 2- Como são escolhidos os peritos em Geografia? 3- Como fazer para ter acesso a processo onde exista a ocorrência de geógrafos como perito?
Resumo das Respostas:	1- Deve fazer o cadastro no site do tribunal de justiça: http://www.tjrs.jus.br/site/servicospericiaseoutraspecialidades/cadastro/ 2- Após o cadastro, peritos em qualquer área técnica, inclusive Geógrafos, são escolhidos pelo juiz, conforme o processo necessite e os quesitos estabelecidos. 3- Para ter acesso somente com acompanhamento de um advogado, na respectiva comarca onde exista processos que exigiram geógrafos como peritos.

ANEXO III - Entrevistas com **moradores antigos** do loteamento Tramandaí Luz.
Foco: Relatos sobre como era o loteamento no seu início e o que sabem sobre os fatos que levaram ao seu embargo.

Entrevista 6 - Planilha de Campo:

Nome:	Hugo Werner Philipp, 82 anos.
Endereço:	Rua Florença 303, Tramandaí/RS , Fone: (51) 3077 1865.
Profissão:	Bancário, Advogado e Aposentado.
Morador Veranista.	Desde os anos 1960.
Data da Entrevista/Tipo:	25/01/18, entrevista presencial.
Principais Questionamentos:	1 – Que lembranças tens sobre o início do loteamento Tramandaí Luz? 2 - Como era sua infraestrutura no passado e quais fatos marcantes você se recorda? 3 – Sobre o embargo do loteamento Tramandaí Luz, o que sabes a respeito?
Resumo das Respostas:	1- Conheceu o loteamento no ano de 1966. Sua mãe, Dorothea, e seus irmãos compraram terrenos no loteamento. Não existia nada de infraestrutura. O acesso era pela beira da praia e localizava-se os lotes “a passo”. 2 – Não havia energia nem água. Em 1986 foi colocada energia elétrica por conta própria, pago do próprio bolso. As casas eram arrombadas sistematicamente. 3 - Soube que quem vendeu não era dono, e que o Município de Osório retomou o loteamento. Após um acordo em 82, foram devolvidos lotes ao “antigo” proprietário para que ele os regularizasse junto aos antigos moradores, mas isto nunca aconteceu.

Entrevista 7 - Planilha de Campo:

Nome:	Nilton Paulo Farias, 66 anos.
Endereço:	Rua Florença 339, Tramandaí/RS , Fone: 51 9889 7713.
Profissão:	Comerciário, Motorista e Aposentado.
Morador Veranista.	Desde os anos 60.
Data da Entrevista/Tipo:	25/01/18, entrevista presencial.
Principais Questionamentos:	1 – Que lembranças tens sobre o início do loteamento Tramandaí Luz? 2 - Como era sua infraestrutura no passado e quais fatos marcantes você se recorda? 3 – Sobre o embargo do loteamento, o que sabes a respeito?
Resumo das Respostas:	1- Nos anos 1960 e início do 1970, não existia nada, nem ruas. O acesso era pela beira da praia. Tinha 16 anos. Quando chegamos, não sabíamos onde os terrenos se localizavam. 2 – Não tínhamos energia e água somente de poço, isto ficou assim até o final dos anos 1980. As casas de madeira eram arrombadas todos os anos, não sobrava nada dentro. 3 - Comprei um lote de um proprietário antigo nos anos 1970, sem documentos oficiais. Sabia que o loteamento tinha problemas de documentação, mas não sabe detalhes sobre o embargo.

Entrevista 8 - Planilha de Campo:

Nome:	Persenir Antônio José, 73 anos.
Endereço:	Rua Veneza 175, Tramandaí/RS , Fone: (51) 99983 9455.
Profissão:	Pescador, Pedreiro e Aposentado.
Morador Local	Desde os anos 1970.
Data da Entrevista/Tipo:	02/02/18, entrevista presencial.
Principais Questionamentos:	1 – Que lembranças tens sobre o início do loteamento Tramandaí Luz? 2 - Como era sua infraestrutura no passado e quais fatos marcantes você se recorda? 3 – Sobre o embargo do loteamento Tramandaí Luz, o que sabes a respeito?
Resumo das Respostas:	1 – No início trabalhava como vendedor de gelo, abastecia as poucas residências que existiam no loteamento no verão. Trabalhava com uma carroça de tração animal, pois não havia ruas. 2- Somente após a construção da estrada “interpraias”, em 1973, que fixei residência em Tramandaí Luz. Criei todos meus filhos neste local. 3 - Comprei um lote de um proprietário antigo nos anos 1970, sem documentos oficiais. Fixei moradia e me tornei empreendedor. Tenho mais lotes nesta situação em usucapião. Sabia que o loteamento tinha problemas de documentação, mas não sabe detalhes sobre o embargo do passado.

Entrevista 9 - Planilha de Campo:

Nome:	Valdomiro dos Santos José. 50 anos.
Endereço:	Rua Ferrara 442, Tramandaí/RS , Fone: (51) 99209 8575.
Profissão:	Pescador, Pedreiro.
Morador Local	Desde os anos 1980.
Data da Entrevista/Tipo:	02/02/18, entrevista presencial.
Principais Questionamentos:	1 – Que lembranças tens sobre o início do loteamento Tramandaí Luz? 2 - Como era sua infraestrutura no passado e quais fatos marcantes você se recorda? 3 – Sobre o embargo do loteamento Tramandaí Luz, o que sabes a respeito?
Resumo das Respostas:	1- Cresci no loteamento, trabalho como pedreiro até hoje. Quando casei comprei uma casa abandonada e antigo proprietário, onde moro até hoje. 2 – O Loteamento sempre ficou abandonado, sem água nem luz, somente depois de 1991 é que a infraestrutura melhorou, após o novo loteamento começar a ser construído. 3 – Após meu casamento, comprei um lote de um proprietário antigo nos anos 1980, sem documentos oficiais. Mudei com a família tornando-me morador. Sabia que o loteamento tinha problemas de documentação, mas não sabe detalhes sobre o embargo.

ANEXO IV - Entrevistas com **funcionários** de órgãos públicos e privados.
Foco: Buscar documentações, antigas e atuais, sobre o Tramandaí Luz.

Entrevista 10 - Planilha de Campo:

Nome:	Cláudio Henrique Alberti. 68 anos.
Endereço:	Prefeitura Municipal de Osório /RS. Fone: (51) 3663 8200.
Profissão:	Engenheiro da Secretaria de Obras.
Data da Entrevista/Tipo:	11/05 e 06/06 de 2018, entrevista presencial, telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1 - Existe alguma documentação antiga referente a Tramandaí Luz? 2 - O que aconteceu com o loteamento para este ter sido embargado nos anos 1960?
Resumo das Respostas:	1- Existem mapas antigos, documentos do processo sobre a ação de usucapião e algumas leis referentes a este loteamento. Outros documentos podem ser encontrados no arquivo municipal ou no registro de imóveis. 2- O sr. Delmar Mosmann conseguiu aprovação do município para construir o loteamento, mas o fez numa área que era do município, sem mais detalhes.

Entrevista 11 - Planilha de Campo:

Nome:	Willy Artmann, 36 anos.
Endereço:	Prefeitura Municipal de Osório /RS. Fone: (51) 3663 8218.
Profissão:	Agente Administrativo, Secretaria de Administração, Setor de Arquivos Administrativo Central da Prefeitura. Licenciado em História.
Data da Entrevista/Tipo:	18/06/18, 25/09/18, entrevista telefônica e por e-mail.
Principais questionamentos:	1 - Existe alguma documentação referente ao loteamento Tramandaí Luz que contenha a sua exata localização? 2 - Existe alguma documentação sobre o processo de usucapião de 1957 que reivindicaram áreas em Tramandaí?
Resumo das respostas:	1 - Após pesquisa nos arquivos da prefeitura não foi encontrado nenhum documento com estas informações. 2 – Foi encontrado apenas o decreto 39/1966 de aprovação de Tramandaí Luz, após a emancipação de Tramandaí.

Entrevista 12 - Planilha de Campo:

Nome:	Vandro Guatimosim.
Endereço:	Arquivo Histórico Municipal de Osório /RS. Fone: (51) 3663 3833.
Profissão:	Professor de História e Arquivista.
Data da Entrevista/Tipo:	18/06/18, entrevista presencial e por telefone.
Principais Questionamentos:	1 – Existe material da história mais recente do município Osório, mapas, fotos, dados sobre limites referente às décadas de 1960, 1970 e 1980?
Resumo das Respostas:	1 – Foi separado o material existente para consulta, mas não foi encontrado nada de interesse referente à pesquisa. Foi sugerido procurar o Arquivo da Prefeitura, ou o Arquivo Judiciário de Porto Alegre.

Entrevista 13 - Planilha de Campo:

Nome:	Creuza Herzog.
Endereço:	Arquivo Histórico Municipal de Osório /RS. Fone: (51) 3663 3833.
Profissão:	Arquivista e Historiadora.
Data da Entrevista/Tipo:	18/06/18, entrevista presencial e por telefone.
Principais Questionamentos:	1 – Existe material da história mais antiga do município Osório, mapas sobre as sesmarias, fotos antigas, dados sobre limites das fazendas do século passado?
Resposta das Respostas:	1 – Foram encontrados vários mapas antigos, cópias dos registros de sesmarias de municípios vizinhos, mas o mapa “25” que teria descrito a sesmaria de Conceição do Arroio não foi encontrado, para tristeza da funcionária. Foram sugeridas buscas Arquivo Histórico de Porto Alegre.

Entrevista 14 - Planilha de Campo:

Nome:	Cláudia Fonseca Tutikian.
Endereço:	Registro de Imóveis de Osório /RS. Fone: (51) 3663 1401.
Profissão:	Tabeliã.
Data da Entrevista/Tipo:	11/05/18, consulta e entrevista presencial indireta.
Principais Questionamentos:	1- Procuo dados sobre o loteamento Tramandaí Luz, referente aos anos 1960, 1970, que seria de propriedade de Delmar Mosmann.
Resumo das Respostas:	1- Solicitado 15 dias para a pesquisa deste documento. Após este período foi disponibilizado a transcrição mais completa sobre loteamento.

Entrevista 15 - Planilha de Campo:

Nome:	Rodrigo Campos Monteiro, 45 anos.
Endereço:	Rua Sete de Setembro nº 81, Osório /RS. Fone: (51) 3601 1394.
Profissão:	Advogado, trabalhou na prefeitura de Osório.
Data da Entrevista/Tipo:	03/06/18, entrevista presencial e telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Tens informações relativas à implantação do antigo loteamento Tramandaí Luz, processos, documentos, fotos, mapas, etc? 2- O que podes informar sobre os processos de usucapião que são referentes ao antigo Tramandaí Luz e sobre a usucapião de Osório de 1957?
Resumo das Respostas:	1- Sobre informações mais antigas foi indicado consultar diretamente na prefeitura de Osório. 2- Sobre processos recentes foi disponibilizado um modelo de petição de usucapião e o processo de 1957 foi indicado consultar o Arquivo Judicial em Porto Alegre.

Entrevista 16 - Planilha de Campo:

Nome:	Maria Odete Barbon.
Endereço:	Registro de Imóveis de Tramandaí /RS. Fone: 3661 2114.
Profissão:	Tabeliã.
Data da Entrevista/Tipo:	06/06/18, entrevista presencial, indireta.
Principais Questionamentos:	1- Solicitado informações e documentos sobre o antigo loteamento Tramandaí Luz. 2- Solicitado informações e documentos do atual loteamento Tramandaí Beira Mar.
Resumo das Respostas:	1- Os documentos sobre Tramandaí Luz estão todos no Município de Osório. 2- Os registros do loteamento Tramandaí Beira Mar estão neste cartório. Basta solicitar as cópias.

Entrevista 17 - Planilha de Campo:

Nome:	Ariel Silveira. 27 anos.
Endereço:	Prefeitura Municipal de Tramandaí /RS. Fone: 3684 9000.
Profissão:	Assistente da área de Planejamento.
Data da Entrevista/Tipo:	31/08/18, entrevista telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Solicitado informações atuais sobre a situação do loteamento Tramandaí Beira Mar e o Bairro “Aguai”. 2- Como está a questão das invasões do bairro “Aguai” sobre Tramandaí Beira Mar?
Resumo das Respostas:	1- Ocorreu uma fusão desta área em um novo loteamento, chamado Parque dos Presidentes. Ver leis municipais sobre o assunto. 2- Acompanhar pela mídia local ou fazer uma entrevista com o procurador do município de Tramandaí.

Entrevista 18 - Planilha de Campo:

Nome:	Sérgio Jonas Carvalho.
Endereço:	Av. Farrapos, Bairro Navegantes, Porto Alegre /RS. Fone: (51) 3013 4455.
Profissão:	Terceiro Diretor na Cotiza S/A.
Data da Entrevista/Tipo:	11/04/18, entrevista telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1 – Sobre a urbanização de Tramandaí Beira Mar, quais os principais problemas e como foi seu encerramento? 2 - Sobre as ocupações do “Aguai” sob loteamento Tramandaí Beira Mar, teria alguma informação?
Resumo das Respostas:	1- Devido à divergência nos pagamentos entre as partes, ou seja, compradores, Osório, e órgão financeiro, as obras foram paralisadas no final dos anos 90. 2 – Questões sociais devem ser direcionadas aos procuradores dos municípios, a empresa não disponibiliza este tipo de informação e não posso responder e-mails sobre este assunto.

Entrevista 19 - Planilha de Campo:

Nome:	Emanuel Kern Bomfim Da Silva.
Endereço:	Arquivo Judiciário Centralizado. Porto Alegre / RS. Fone: (51) 3342 6622.
Profissão:	Historiógrafo – Núcleo de Arquivo Permanente –Tribunal de Justiça - RS.
Data da Entrevista/Tipo:	14/09/18, entrevista telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Procuo o processo de usucapião de 1957, movido por Osório contra Tramandaí. Estaria neste arquivo? 2- Procuo neste processo dados sobre o caso, mapas ou referências sobre a localização exata da área reclamada. Seria possível acessá-los?
Resumo das Respostas:	1- Provavelmente está arquivado aqui. Não há prazo para localizá-lo, pois estava num local relocado recentemente. 2- Será avisado por e-mail quando for encontrado. Consulta somente local e cópia por fotos.

Entrevista 20 - Planilha de Campo:

Nome:	Denise Bujes Stumvoll, 54 anos.
Endereço:	Rua dos Andradas, nº 959, Centro, Porto Alegre / RS. Fone: (51) 3224 4252.
Profissão:	Coordenadora técnica do acervo iconográfico do Museu da Comunicação Hipólito José da Costa. Mestre em História e Crítica de Arte.
Data da Entrevista/Tipo:	19/09/18, entrevista presencial, telefônica e por e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Existe algum material fotográfico antigo referente a Tramandaí ou Osório? 2- Existem documentos tais como mapas ou reportagens?
Resumo das Respostas:	1- Existe pouco material sobre Tramandaí, principalmente sobre o início do século passado. Te repasso o que encontrar e for útil para o trabalho. 2- Neste setor, temos apenas fotos relacionadas aos municípios do RS e muitos outros assuntos.

Entrevista 21 - Planilha de Campo:

Nome:	Ademir Samúrio Machado, 57 anos.
Endereço:	SPH/POA- Avenida Mauá, Cais do Porto.
Profissão:	Funcionário cedido para a biblioteca da SPH.
Data da Entrevista/Tipo:	23/10/18, entrevista presencial e telefônica e e-mail.
Principais Questionamentos:	1- Existe algum material referente a Tramandaí ou Osório? 2- Existe alguma documentação tais como mapas, documentos, ou reportagens deste local dos anos 50/1960?
Resumo das Respostas:	1- Por estar trabalhando há pouco no local, terá que fazer uma pesquisa geral sobre a solicitação. 2- Encontrado algo sobre o material solicitado, entrou em contato imediatamente.

ANEXOS V – Documentos coletados para a elaboração do trabalho.
Foco: Organização da documentação para a criação do diagnóstico fundiário.

Documento 1 – Ação de Usucapião (1 de 2):



PODER JUDICIÁRIO

THEREZINHA DE JESUS AZEREDO
Oficial do Registro de Imóveis desta
Comarca de Osório, Estado do Rio Grande
do Sul.

CERTIDÃO

CERTIFICO que revendo os livros deste Ofício verifiquei constar no Livro 3-AP, às fls.84, sob nº 38.750, o seguinte registro: Número de ordem: 38.750. Data: 10 de setembro de 1966. Circunscrição: Distrito de Tramandaí; Denominação: Tramandaí; CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Uma fração de terras, com a área de Um mil e oitenta e quatro hectares, situado em Tramandaí, confrontando ao Norte, com o rio da Lagoa Tramandaí; ao Sul, por um linha seca e reta perpendicular à orla Oceânica, por onde se confronta com propriedade de Romário Machado e Dogelo Souza; e a Leste, com o Oceano Atlântico; e ao Oeste, com o rio do Aterro ou rio Morto, e com propriedade de Romário Machado e Fermiano Bernardes Osório, por cercas de arame farpado. (as) Vilma L. Almeida, escrevente. Osório, 10 de setembro de 1966. Ass. Artur Pasqualini- Oficial. **ADQUIRENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO. TRANSMITENTE:** Ação de usucapião. Forma do título: Certidão de ação de usucapião, de 23 de agosto de 1966, pelo escrivão Sinval Antonio Ribeiro, extraída dos autos e julgado por sentença do Egrégio Tribunal da justiça do Estado em 20. 04.1966, que transitou em julgado. Título de Transmissão: Ação de Usucapião. Valor do Contato: Não Consta. Condições do Contrato: As da Escritura. **AVERBAÇÕES:** **Certifico** em virtude da petição assinada em 25 de janeiro de 1971, pelo Prefeito desta cidade, Cel. Carlos Fernando Dornelles de Azambuja, memorial descritivo e respectivas plantas, que parte do terreno aqui transcrito foi fracionado em Lotes Urbanos, para vendas a vista, cujo Loteamento tem a denominação de "BARRA NORTE", composto de 12 quadras assim numeradas: 149 e 149-A a 149-K, contém o Loteamento a quantia de 383 terrenos, situado na PRAIA DO IMBÉ, tendo as dimensões e confrontações conforme processo arquivado neste Cartório. O Referido é verdade e dou fé. (as) Dilza Jane da Silva, escrevente. Osório, 15 de março de 1971. **Certifico**, em virtude da petição assinada em 26.04.1971, pelo Prefeito Municipal desta cidade, memorial descritivo e respectivas plantas, que o loteamento aqui averbado sofreu uma modificação, conforme memorial descritivo arquivado neste Cartório. (as.) Dilza Jane da Silva, escrevente. Osório, 29 de abril de 1971. (ass.) Rosa M; Gamba, Suboficial. **Certifico** em virtude do requerimento assinado em 15 de janeiro de 1976, que a área de 6.997,00 m2, foi dividida em quadras e lotes, com a denominação de "LOTEAMENTO VÁRZEA", também conhecido como "VILA SÃO JOSÉ", tudo conforme processo arquivado neste Cartório. (ass.) Rosa M. Gamba – suboficial.- Osório, 16 de janeiro de 1976.- **Certifico**, que a área de 72.960m2 foi transferida para a Prefeitura Municipal de Tramandaí (9.251 livro 3- B Tramandaí). Dou Fé. Ass. Rosa M. Gamba, Suboficial. **Certifico**, que a área de 1.028.353,3243 m2 foi transferida para a Matrícula de número 105.033 livro 2, do Registro de imóveis de Tramandaí. Dou Fé. Ass. Therezinha de Jesus Azeredo - Oficial. Vide registro números 43.944 no livro 3-AT: 53.861 no livro 3-BC 55.026 a 55. 098 e 55.099 a 55.139 no livro 3-BD. **Certifico**, que o lote cadastrado pela prefeitura de Tramandaí como lote 8-A, da quadra 38, situado na cidade de Tramandaí, passou para a matrícula de número 102.130 livro 2 do Registro de Imóveis de Tramandaí. Dou Fé. Ass. Therezinha de Jesus Azeredo-Oficial. **Certifico**, que o lote cadastrado pela Prefeitura de Tramandaí, como sendo lote 08, da quadra 38, situado na cidade de Tramandaí, passou para a matrícula de número 100.296 do livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Tramandaí. Dou Fé. (ass) Therezinha de Jesus Azeredo - Oficial.

Continua na fl. 1v.....

Documento 2 – Ação de Usucapião (2 de 2):

Continuação da fl. 1.....
 Dou fé. **Certifico**, que o lote 06, da quadra 92, situado na cidade de Tramandaí, passou para a matrícula de número 119.111 do livro 2-RG, do Registro de Imóveis de Tramandaí. Dou Fé. (ass.) Therezinha de Jesus Azeredo - Oficial. Dou fé. **Certifico** que o lote 1 da quadra NN-1 passou para a matrícula nº 111.412, do Registro de Tramandaí. Dou fé. **Certifico** que o lote 2 da quadra NN-1 passou para a matrícula nº 110.901, do Registro de Tramandaí. Dou fé. **Certifico** que, em virtude do requerimento assinado em 28 de janeiro de 2009, e documentos apresentados, o adquirente é o **MUNICÍPIO DE OSÓRIO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 88.814.181/0001-30, sito a Avenida Jorge Dariva, nº 1251, Centro – Osório/RS. Dou fé. Prot. 1-K, nº 172.704. Osório, 10 de fevereiro de 2009. (ass.) Jorge Antonio dos Santos – Reg. substituto. **Certifico** que, em virtude do requerimento assinado em 28 de janeiro de 2009, memorial descritivo, planta e ART do Engenheiro, a área de 1.966,64m² constituída dos lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5 da quadra 211, passa para as matrículas nºs 104.421 à 104.425 livro 2-RG respectivamente, deste Ofício. Dou fé. Prot. 1-K, nº 172.704. Osório, 10 de fevereiro de 2009. (ass.) Jorge Antonio dos Santos – Reg. substituto. **Certifico** que, em virtude do requerimento assinado em 04 de julho de 2009, memorial descritivo, planta e ART do engenheiro, o lote 22 da quadra DO-3, no município de Tramandaí/RS, passou para a matrícula nº 104.688, livro 2-RG, deste Ofício. Dou fé. Prot. 1-L, nº 174.930. Osório, 20 de julho de 2009. (ass.) Jorge Antonio dos Santos – Reg. substituto. AV.1/38.750, AVERBAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA - **Certifico** que, em virtude de requerimento assinado em 03 de janeiro de 2011 pelo Prefeito Substituto do Município de Osório-RS, Sr. Luiz Gomes Anflor, mapa, memorial descritivo, Certidão de Confrontações expedida em 07 de janeiro de 2011 pela Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS e ART do Engenheiro nº 5435945, a sobra existente junto ao lote urbano nº 5 (antiga parte do lote nº 17) da quadra 67 (antiga BD), passou para a matrícula nº 105.919 livro 2-RG, deste Ofício. Dou fé. Prot.1-O, nº182859. Osório, 18 de janeiro de 2011. Emol. R\$23,40. Selo: 0400.01.1100001.05426 - R\$0,20; 0400.03.1100001.00368 - R\$0,40. Jorge Antônio dos Santos - Registrador Substituto.

Osório, 29 de novembro de 2011.

Therezinha de Jesus Azeredo - Oficial
 Jorge Antonio dos Santos - Registrador Substituto
 Astor Azeredo - Registrador Substituto
 Bruna Correia dos Santos - Escrevente autorizada

Emolumentos:

Certidão Transcrição 38.750 Livro 3AP - 2 páginas: R\$7,60 (0400.01.1100007.15124 = R\$0,20)
 Busca em livros e arquivos: R\$5,30 (0400.01.1100007.15122 = R\$0,20)
 Processamento eletrônico de dados: R\$2,70 (0400.01.1100007.15123 = R\$0,20)

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS**

THEREZINHA JESUS AZEREDO - Oficial
 JORGE A. DOS SANTOS } Reg.
 ASTOR AZEREDO } Substitutos
 BRUNA C. DOS SANTOS - Escr. Autorizada

COMARCA DE OSÓRIO

Documento 3 – Transcrição da Matrícula 26.970 (1 de 3):



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora
www.riosorio.com.br



C E R T I D ã O

CERTIFICO que a pedido da parte interessada e revendo os livros deste Ofício, nos mesmos encontrei no livro **3-AE**, às fls. **162**, número **26.970**, a seguinte transcrição: N° de ordem: 26.970. Data: 4 de agosto de 1962. Circunscrição: Este município. Denominação ou Rua e N°: Tramandaí. Característicos e Confrontações: Uma parte de terras de campos, coberta de areia, situada no lugar denominado Tramandaí, neste município, com a área de duzentos e sessenta e um hectares, medindo um mil duzentos metros de frente para o mar, com igual largura na outra extremidade, medindo dois mil e duzentos metros de frente a fundo, confrontando, ao norte, com sucessores de João Bernardes dos Santos; ao sul, com sucessores de Alvício Schafer; a leste com a praia do Oceano Atlântico; e o Oeste, com pântanos e sangradouros, cabe-lhe somente uma parte ideal de trinta e sete hectares e trinta e três ares pelo valor e de três mil setecentos e trinta e três cruzeiros, transcrito neste registro sob n° 26.965 no livro 3-AE. A presente transcrição foi feita em virtude de dúvida julgada da improcedente pelo Sr. Juiz de Direito, Pedro Henrique que P. Rodrigues. Inê da Silva neto, escrevente. Osório, 4 de agosto de 1962. (ass) Arthur Pasqualini, oficial. Nome e residência do Adquirente: **DELMAR MOSMANN**, brasileiro, casado, do comercio, residente em Porto Alegre. Nome e residência do Transmitemte: Sucessão de Ludegero Antonio (*segue ilegível*) e de Maria Manoela (*segue ilegível*) da Silva, Ludegero da Silva Filho e sua mulher Maria Lourdes da Silva, ele funcionário público ela domestica, brasileiros, residentes em Porto Alegre; José Augusto da Silva e sua mulher Rosa (*segue ilegível*) Martick da Silva, ele funcionário público, ela doméstica, ambos brasileiros, residentes na bolo (*segue ilegível*) Guarani de Missões, neste Estado. Forma do Título: Certidão de pagamento de legítima de 9 de 4 de 1962, pelo escrivão do Cível da Comarca de São Borja João Ayub, extraída dos autos do inventário, julgado por sentença em 2 de 4 de 1962, pelo Pretor, (*segue ilegível*), a qual transitou em julgado. Título de Transmissão: Pagamento de legítima. Valor do Contrato: Três mil setecentos e trinta e três cruzeiros Cr\$ 3.733,00. Condições do Contrato: As da Partilha. AVERBAÇÕES: Vide reg. 32.637 no livro 3AJ. Vide reg. 32.364 a 32.636 no livro 3AJ. Parte do imóvel constante das transcrições n°s 26.970 à 26.976 no livro 3AE, foi loteado de acordo com o Decreto Lei 3079 conforme inscrição n° 46 no livro 8. Rosa M. Gamba, suboficial. **Certifico** em virtude do memorial assinado em 4 de agosto de 1965, instruída com a planta respectiva que fica arquivada neste

Documento 4 – Transcrição da Matrícula 26.970 (2 de 3):

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO

Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora
www.riosorio.com.br

Cartório, parte do imóvel constante das transcrições 26.970 a 26.976 neste livro, foi fracionado em 66 quarteirões e 2.328 lotes com os característicos e confrontações do memorial supra referido do loteamento Tramandaí Luz. O referido é verdade e dou fé. (ass) Rosa M. Gamba, suboficial. Osório, 18 de setembro de 1965. (ass) Arthur Pasqualini, oficial. Vide reg. 35865 no livro 3AN. Vide reg. 44.116 a 44.117 no livro 3AU. Vide reg. 44.114 no livro 3AU. Vide reg. 48.599 no livro 3AY. Vide reg. 48.600 no 3AY. Vide reg. 49.683 no 3AZ.

Certifico em virtude do Ofício nº 175/75 expedido em 28/7 de 1975, pelo Exmo. Sr. Juiz Adjunto de Tramandaí, Dr. Erico Barone Pires, que a averbação da presente transcrição que se refere ao loteamento Tramandaí Luz, fica cancelada. Dou fé. Osório, 8 de agosto de 1975. (ass) Rosa M. Gamba, suboficial. Lote 7q. C13 para Clarinda Silveira T. Peters /12.462 livro 3C; lote 18 q. C10 para Carlos (*segue ilegível*) / 12.451 livro 3C; lote 20 q. B4 para Celso da Silva / 12.450 livro 3C; lote 12 q. D4 para Delci de Souza Brum 12.513 – 3C; lote 16 q. C-1 para Celso de Oliveira Pires e Helena Celci Pires (12.774 – 3C). **Certifico** que foi transferido deste registro e dos registros 26.971 à 26.976 deste livro a área de 1.619.200m² que corresponde ao loteamento Tramandaí Sul para Kury, Padilha & Cia. Ltda., conforme registro 1/35287 livro 2 de Tramandaí, sendo que fica reservados para Delmar Mosmann os lotes, no total de 170, como segue; Quadra A1 lotes 01 à 18; quadra A3 lote 1 a 16 e 21 à 26; quadra A7 lote 6; quadra A8 lote 6; quadra A9 lotes 25 e 26; quadra A10 lotes 7,8,11 e 20 à 25; quadra A12 lotes 13, 18 e 26; quadra A13 lotes 1 a 4 e 12 a 15; quadra A14 lote 19 e 21; quadra A15 lotes 13 e 26; quadra B1 lote 7 a 9; quadra B2 lotes 9-10-19 e 20; quadra B6 lotes 1-5-6-7-10-12-14-21-26 a 28; quadra B4 lote 21; quadra B8 lotes 3 a 6; quadra B7 lote 10; quadra B2A lotes A-B-C-D; quadra B11 lote 01; quadra B13 lotes 10 à 12; quadra B14 lotes 9 e 12; quadra B15 lotes 18-19 e 27; quadra B10 lotes 1-13 à 15, 27 e 28; quadra C1 lote 10; quadra C2 lotes 7-8-10 e 18; quadra C2A lotes E-F-G e H; quadra C3 lotes 10-14 e 15; quadra C4 lote 16; quadra C5 lote 4-5 e 18 à 20; quadra C6 lotes 1-2-16 e 07; quadra C7 lote 7; quadra C9 lotes 14-19-03-20 e 22; quadra C10 lotes 02-10-14-26 e 27; quadra C12 lotes 1 e 27; quadra D1 lotes 17 e 18; quadra D2 lotes 6 e 15; quadra D4 lotes 21 e 23; quadra D7 lotes 4 e 7-01 e 13; quadra D8 lotes 6 e 7; quadra D9 lotes 7 e 26; quadra D10 lotes 7-8-18-19; quadra D11 lotes 7-8-11-18 e 20; quadra D12 lotes 12 e 15; quadra D13 lote 7; quadra D15 lotes 01 e 23; quadra D20 lotes 5 e 6. Dou fé. Osório, 24 de abril de 1979. (ass) Rosa. M. Gamba, suboficial. Av.18/26.970, Livro 3-AE, **COMUNICAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA EM OUTRA SERVENTIA:** Procede-se esta averbação para

Documento 5 – Transcrição da Matrícula 26.970 (3 de 3):

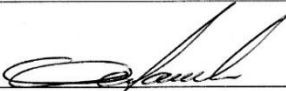
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO

Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora
www.riosorio.com.br

constar que, em virtude do Ofício expedido pelo Registro de Imóveis de Tramandaí/RS, em 03 de abril de 2018, os lotes 1 a 28 da quadra C-17, passaram para a matrícula nº 35.091, do livro 2-RG, do Ofício de Registros Públicos de Tramandaí/RS. Dou fé. Prot. 221481, de 04/04/2018. Osório, 03 de maio de 2018. Dra. Cláudia Fonseca Tutikian Registradora. Ato Gratuito: ERTR - Erro Tabelião ou Registrador. Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0400.04.1800013.01813. Av.17/26.970, Livro 3-AE, **COMUNICAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA EM OUTRA SERVENTIA**: Procede-se esta averbação para constar que, em virtude do Ofício expedido pelo Registro de Imóveis de Tramandaí/RS, em 03 de abril de 2018, os lotes 1 a 14 da quadra B-20, passaram para a matrícula nº 35.104, do livro 2-RG, do Ofício de Registros Públicos de Tramandaí/RS. Dou fé. Prot. 221481, de 04/04/2018. Osório, 05 de maio de 2018. Dra. Cláudia Fonseca Tutikian Registradora. Ato Gratuito: ERTR - Erro Tabelião ou Registrador. Emolumentos: Nihil. Selo Digital: 0400.04.1800013.02310.

O referido é verdade e dou fé.



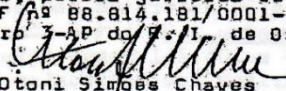
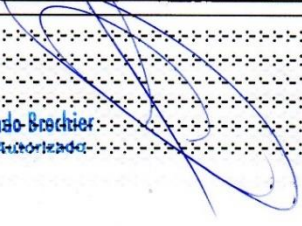

Osório, 11 de Junho de 2018


[] Cláudia Fonseca Tutikian
[] Fátima Bernardes Klein
[] Paula Cristina Ortigara
[] Sérgio Fonseca Tutikian

Certidão 3 pág.R\$ 16,80 + SELO: 0400.03.1800015.00313 (R\$2,70)
Busca em Arquivos. R\$ 8,70 + SELO: 0400.01.1800015.03874 (R\$1,40)
Proces. Eletrônico R\$ 4,60 + SELO: 0400.01.1800015.03875 (R\$1,40)
Total -----> R\$ 35,60
Controle Interno: **C2018 06 00107**

OBS: Buscas realizadas até às 8h e 30 min. Osório, 11 de Junho de 2018
A validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Documento 6 – Transcrição da Matrícula 105.033 (1 de 6):

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS TRAMANDAÍ-RS Bel. Marcelo Saccol Comassetto Registrador		Página 1 de 6
	CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015, de 31/12/73.		
	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ LIVRO Nº 1 - REGISTRO GERAL		Matrícula 105033
105033 MATRÍCULA	TRAMANDAÍ, 14 de abril de 19 88	Fis. 1	Matrícula 105033
<p>UMA FRAÇÃO DE TERRAS, situada neste município, com área de 1.028.352,3243m², confrontando ao norte, com a Praia de Tramandaí Zona Nova Sul, onde mede 2.102,85m; ao sul, com a Praia de Tramandaí Sul, onde mede 2.138,52m; ao leste, com a faixa de Marinha, junto ao Oceano Atlântico, onde mede 555,93m e ao oeste, com a estrada chamada Barro Preto ou Aqual, onde mede 412,44m. Proprietário: MUNICIPIO DE OSÓRIO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGCMF nº 88.814.181/0001-30. Procedência: Transcrição nº 38.750 do livro 3-AP do 1º of. de Osório.</p> <p style="text-align: center;">  Ottoni Simões Chaves oficial </p> <p style="text-align: right;">custas: R\$ 127,20</p>			
<p>R 1/105033: O imóvel constante da matrícula foi objeto de loteamento, por parte do Município de Osório, acima caracterizado, de acordo com a lei 6766, de 19/12/79, conforme documentação que fica arquivada neste cartório. Das ruas e avenidas: o loteamento é composto de: Av. A - junto a divisa da praia Tramandaí Zona Nova Sul, no sentido Leste-Oeste, partindo da Av. Atlântico com 37m de largura com duas pistas de 11m cada, 3m de canteiro central e 6m de passeios em cada margem. Av. Um - corte o loteamento no sentido Norte-Sul a Oeste das quadras A-13 e B-13 com 37m de largura no extremo sul com duas pistas de 11m de largura cada uma, um canteiro central com largura inicial de 3m e dois passeios de 6m. Ao Norte, junto ao alinhamento sul da Av. "A", o gabarito da Av. Um passa a ser de 78m, sendo 40m o canteiro central (diâmetro) duas pistas de rolamento de 11m cada uma, dois passeios de 6m cada um e um canteiro lateral de 4m de largura que separa a Av. Um da Rua 13. Rua A e B - cortam o loteamento no sentido Leste-Oeste partindo da Av. Atlântico, com 18m de largura, sendo 8m de pista e passeio de 5m em cada margem. Ruas transversais: em número de 32, no sentido Norte-Sul com 12m de largura, de conformidade com a embocadura dos loteamentos limítrofes implantados, tendo 7m de pista e passeio de 2,5m em cada margem. Das áreas verdes e obras públicas: foram reservados áreas para áreas verde e obras públicas acima das exigidas pela Legislação Municipal (15% e 3%) respectivamente. Área verde-63.431,41m², Área pública-31.276,60m², Área das vias públicas-97.893,69m². Área da Marinha: a determinação da Área da Marinha, foi apoiada em alinhamento já implantados e aprovados pelo Ministério da Marinha. Foi feito o prolongamento do alinhamento da Nova Tramandaí, Tramandaí Sul, pelo lado Norte com o alinhamento do projeto da Tramandaí Zona Nova Sul, obtendo por levantamento efetuado um afastamento da maré média do Oceano Atlântico de 152 m.</p>			
Continua na Próxima Página			
 Ottoni Simões Chaves Escrivão Autorizado			
Av. Fernandes Bastos, 2201 - Loja 03 - Tel.: (51) 3661-2114 - CEP.: 95.590-000 - Tramandaí-RS Site: www.registraltramandai.com.br			

Documento 7 – Transcrição da Matrícula 105.033 (2 de 6):

Página 2 de 6

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO Mat. 105033 Fls. 01 v

do lado Sul e 155 m do lado Norte do Loteamento. Os lotes foram descritos individualmente nas matrículas respectivas, como segue: Quadra A-1: lotes números 01 a 09 descritos nas matrículas 105.034 a 105.042, respectivamente; Quadra A-2: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.043 a 105.076, respectivamente; Quadra A-3: lotes números 01 a 33 descritos nas matrículas 105.077 a 105.109, respectivamente; Quadra A-4: lotes números 01 a 32 descritos nas matrículas 105.110 a 105.141 respectivamente; Quadra A-5: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.142 a 105.175 respectivamente; Quadra A-6: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.176 a 105.209 respectivamente; Quadra A-7: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.210 a 105.243 respectivamente; Quadra A-8: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.244 a 105.277 respectivamente; Quadra A-9: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.278 a 105.311 respectivamente; Quadra A-10: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.312 a 105.345 respectivamente; Quadra A-11: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.346 a 105.379 respectivamente; Quadra A-12: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.380 a 105.413 respectivamente; Quadra A-13: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.414 a 105.447 respectivamente; Quadra A-15: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.448 a 105.481 respectivamente; Quadra A-16: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.482 a 105.515 respectivamente; Quadra A-17: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.516 a 105.549 respectivamente; Quadra A-18: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.550 a 105.583 respectivamente; Quadra A-21: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.584 a 105.617 respectivamente; Quadra A-22: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.618 a 105.651 respectivamente; Quadra A-23: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.652 a 105.685 respectivamente; Quadra A-24: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.686 a 105.719 respectivamente; Quadra A-25: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.720 a 105.753 respectivamente; Quadra A-26: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.754 a 105.787 respectivamente; Quadra A-28: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.788 a 105.821 respectivamente; Quadra A-29: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.822 a 105.855 respectivamente; Quadra A-30: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.856 a 105.889 respectivamente; Quadra A-31: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.890 a 105.923 respectivamente; Quadra A-33: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.924 a 105.957 respectivamente; Quadra A-34: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 105.958 a 105.991 respectivamente; Quadra B-1: lotes números 01 a 32 descritos nas matrículas 105.992 a 106.023 respectivamente; Quadra B-2:

Continua na Próxima Página

Documento 8 – Transcrição da Matrícula 105.033 (3 de 6):

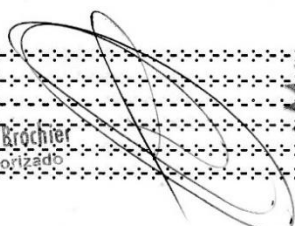
Página 3 de 6

Continuação da Página Anterior - - - - -

MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ		Fls.	MATRÍCULA
	LIVRO n.º 1 - REGISTRO GERAL			
	TRAMANDAÍ, 14 de abril	de 1988	02	105.033

Quadra B-2: lotes números 01 a 45 descritos nas matrículas 106.024 a 106.068, respectivamente; Quadra B-3: lotes números 01 a 45 descritos nas matrículas 106.069 a 106.113, respectivamente; Quadra B-4: lotes números 01 a 44 descritos nas matrículas 106.114 a 106.157, respectivamente; Quadra B-5: lotes números 01 a 43 descritos nas matrículas 106.158 a 106.200, respectivamente; Quadra B-6: lotes números 01 a 43 descritos nas matrículas 106.201 a 106.243, respectivamente; Quadra B-7: lotes números 01 a 42 descritos nas matrículas 106.244 a 106.285, respectivamente; Quadra B-8: lotes números 01 a 42 descritos nas matrículas 106.286 a 106.327, respectivamente; Quadra B-9: lotes números 01 a 41 descritos nas matrículas 106.328 a 106.368, respectivamente; Quadra B-11: lotes números 01 a 40 descritos nas matrículas 106.369 a 106.408, respectivamente; Quadra B-12: lotes números 01 a 39 descritos nas matrículas 106.409 a 106.447, respectivamente; Quadra B-13: lotes números 01 a 38 descritos nas matrículas 106.448 a 106.485, respectivamente; Quadra B-15: lotes números 01 a 37 descritos nas matrículas 106.486 a 106.522, respectivamente; Quadra B-16: lotes números 01 a 36 descritos nas matrículas 106.523 a 106.558, respectivamente; Quadra B-18: lotes números 01 a 34 descritos nas matrículas 106.559 a 106.592, respectivamente; Quadra B-19: lotes números 01 a 33 descritos nas matrículas 106.593 a 106.625, respectivamente; Quadra B-20: lotes números 01 a 16 descritos nas matrículas 106.626 a 106.641, respectivamente; Quadra B-21: lotes números 01 a 32 descritos nas matrículas 106.642 a 106.673, respectivamente; Quadra B-22: lotes números 01 a 31 descritos nas matrículas 106.674 a 106.704, respectivamente; Quadra B-23: lotes números 01 a 30 descritos nas matrículas 106.705 a 106.734, respectivamente; Quadra B-24: lotes números 01 a 30 descritos nas matrículas 106.735 a 106.764, respectivamente; Quadra B-25: lotes números 01 a 29 descritos nas matrículas 106.765 a 106.793, respectivamente; Quadra B-26: lotes números 01 a 28 descritos nas matrículas 106.794 a 106.821, respectivamente; Quadra B-28: lotes números 01 a 26 descritos nas matrículas 106.822 a 106.847, respectivamente; Quadra B-29: lotes números 01 a 25 descritos nas matrículas 106.848 a 106.872, respectivamente; Quadra B-30: lotes números 01 a 24 descritos nas matrículas 106.873 a 106.896, respectivamente; Quadra B-31: lotes números 01 a 24 descritos nas matrículas 106.897 a 106.920, respectivamente; Quadra B-33: lotes números 01 a 22 descritos nas matrículas 106.921 a 106.942, respectivamente; Quadra B-34: lotes números 01 a 17 descritos nas matrículas

Continua na Próxima Página - - - - -


 Oscar Fernando Brochier
 devidamente Autorizado



Documento 9 – Transcrição da Matrícula 105.033 (4 de 6):

Página 4 de 6

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO Mat. 105.033 Fls. 02 v

matrículas 106.943 a 106.959, respectivamente. Tramandai, 14 de abril de 1988. Em Tempo: O loteamento se denomina Tramandai Zona Nova- Extensão Sul.

Otoni Silveira Chaves
oficial

Protocolado sob nº 138.667

Custas: Cr\$ 24.498,72

Av-2-105.033: Certifico, em virtude de requerimento da interessada, datado de 25 de janeiro de 1.991, junto aos autos do processo do loteamento, que a Prefeitura Municipal de Osório requereu a substituição do contrato-padrão que instruiu o processo de loteamento, motivo por que foi expedido edital afixado no lugar de costume e publicado no Jornal do Comércio, nas edições de 11, 13 e 14 de fevereiro de 1.991, não tendo sido apresentada qualquer reclamação. Fica, assim, o contrato-padrão de fls. 53/58 dos autos do loteamento substituído pelo de fls. 101 a 106 do mesmo autos. Dou fé.

Tramandai, 05 de março de 1.991.

Otoni Silveira Chaves
oficial

IF

Emolumentos: Cr\$ 1.142,00

AV-03-105.033: Certifico, em virtude de requerimento do interessado, datado de 24 de julho de 1.992, junto aos autos do processo de loteamento, que o Município de Osório requereu a averbação da alteração do contrato-padrão de fls. 101 a 106, visto ter sido suprimida a cláusula XVII e alterada a numeração das cláusulas posteriores, tendo sido publicadas editais nas edições de 27, 28 e 31 de agosto do Jornal do Comércio e decorrido o prazo sem impugnação, pelo que fica o contrato de fls. 101/106 substituído pelo de fls. 117/122. Dou fé.

Tramandai, 21 de setembro de 1.992.

Alvaro Dirceu de Medeiros Chaves
ajudante

Protocolado sob o nº 203.069

JA

Emolumentos: Cr\$ 25.833,00

Av-04/105.033: VIDE

Vide matrícula nº 134.368, referente à abertura de área pública com 17.748,00m², correspondente à quadra 49, antiga quadra A-27.

Tramandai, 27 de fevereiro de 2008.

Registrador/Substituto
Bel. Antonio Bhamah
oficial

Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03054
Protocolado sob nº 310.686 – em 15/02/2008

Valor: R\$ 0,40
Emolumentos: R\$ 17,50. IF

Cont. as fls. 02

Continua na Próxima Página

Documento 10 – Transcrição da Matrícula 105.033 (5 de 6):

Página 5 de 6

Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ		Fls.	Matrícula
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		03	105033
<p>Av-05/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA Vide matrícula nº 134.369, referente à abertura de área pública com 10.637,50m², correspondente à quadra 32, antiga quadra B-17.</p> <p style="text-align: center;">Tramandaí, 27 de fevereiro de 2008.</p> <p style="text-align: center;">Registrador/Substituto Bel. Antonio Shamah</p> <p>Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03055 Valor: R\$ 0,40 Protocolado sob nº 310.687 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF</p>			
<p>Av-06/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA Vide matrícula nº 134.370, referente à abertura de área pública com 17.748,00m², correspondente à quadra 35, antiga quadra A-19 e A-20.</p> <p style="text-align: center;">Tramandaí, 27 de fevereiro de 2008.</p> <p style="text-align: center;">Registrador/Substituto Bel. Antonio Shamah</p> <p>Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03056 Valor: R\$ 0,40 Protocolado sob nº 310.688 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF</p>			
<p>Av-07/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA Vide matrícula nº 134.371, referente à abertura de área pública com 10.200,00m², correspondente à quadra 59, antiga quadra A-32.</p> <p style="text-align: center;">Tramandaí, 27 de fevereiro de 2008.</p> <p style="text-align: center;">Registrador/Substituto Bel. Antonio Shamah</p> <p>Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03057 Valor: R\$ 0,40 Protocolado sob nº 310.689 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF</p>			
<p>Av-08/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA Vide matrícula nº 134.372, referente à abertura de área pública com 1.774,91m², correspondente à quadra 65, antiga quadra A-35.</p> <p style="text-align: center;">Tramandaí, 27 de fevereiro de 2008.</p> <p style="text-align: center;">Registrador/Substituto Bel. Antonio Shamah</p> <p>Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03058 Valor: R\$ 0,40 Protocolado sob nº 310.690 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF</p>			

Continua na Próxima Página

Osmar Fernando Brochier
Escrivão Autorizado



Documento 11 – Transcrição da Matrícula 105.033 (6 de 6):

Página 6 de 6

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO Mat. **105033** Fis. **03v**

Av-09/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA
 Vide matrícula nº 134.373, referente à abertura de área pública com 12.387,50m², correspondente à quadra 20, antiga quadra B-10.

Tramandaí, 27 de fevereiro de 2008.

Registrador/Substituto
 Bel. Antonio Shamah

Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03059 Valor: R\$ 0,40
 Protocolado sob nº 310.691 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF

Av-10/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA
 Vide matrícula nº 134.374, referente à abertura de área pública com 14.355,00m², correspondente à quadra 52, antiga quadra B-27.

Tramandaí, 27 de fevereiro de 2008.

Registrador/Substituto
 Bel. Antonio Shamah

Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03060 Valor: R\$ 0,40
 Protocolado sob nº 310.692 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF

Av-11/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA
 Vide matrícula nº 134.375, referente à abertura de área pública com 6.966,00m², correspondente à quadra 62, antiga quadra B-32.

Tramandaí, 27 de fevereiro de 2008.

Registrador/Substituto
 Bel. Antonio Shamah

Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03061 Valor: R\$ 0,40
 Protocolado sob nº 310.693 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF

Av-12/105.033 : ABERTURA DE MATRÍCULA
 Vide matrícula nº 134.391, referente à abertura de área pública com área de 2.891,00m², correspondente à quadra 07, antiga quadra A-04.

Tramandaí, 04 de março de 2008.

Registrador/Substituto
 Suzana Terézinha E. Soares

Selo de Fiscalização nº 0682.03.0700014.03220 Valor: R\$ 0,40
 Protocolado sob nº 310.685 – em 15/02/2008 Emolumentos: R\$ 17,50. IF

O referido é verdade e dou fé.

Tramandaí-RS, 06 de junho de 2018, às 11:21:29.

Registrador/Substituto

Osmar Fernando Brochiet
 Escrevente Autorizado

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 DE TRAMANDAÍ - RS


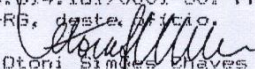

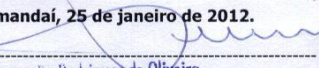
Bel. Marcelo Saccol Comassetto - Registrador NE 368302 - F

Substitutos:
 Simone Steffen Comassetto
 Jorge Antonio dos Santos
 Maria Odete Barbon



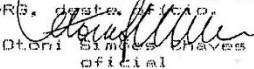
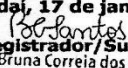

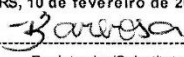
Certidão Matrícula 105.033 - 6 páginas: R\$29,40 (0682.03.1400002.76136 = R\$2,70)
 Busca: R\$8,70 (0682.01.1700002.73966 = R\$1,40)
 Proc. eletrônico: R\$4,60 (0682.01.1700002.73967 = R\$1,40)
 GHSE

Av. Fernandes Bastos, 2201 - Loja 03 - Tel.: (51) 3661-2114 - CEP.: 95.590-000 - Tramandaí-RS
 Site: www.registraltramandai.com.br

Documento 12 – Transcrição da Matrícula 10.616 em 1988:

10616 - MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL	Fls.	MATRÍCULA
	TRAMANDAÍ, 14 de abril	de 19 88	01	106165
	UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do lote nº 6 , da quadra B-5 , situado neste município, no loteamento denominado Tramandaí Zona Nova Extensão Sul, na rua Quatro (04) no quarteirão formado por esta e pelas ruas B, Cinco e Avenida A, com 84 m da esquina da rua B , com a área de 300,00 m ² e as seguintes dimensões: Frente com 12,00 m, confrontando ao leste, com a rua Quatro (04) ; lado direito com 25,00 m, de frente a fundos, confrontando ao sul com o lote nº 7 ; lado esquerdo com 25,00 m, de frente a fundos, confrontando ao norte, com o lote nº 9 ; fundo com 12,00 m, confrontando a oeste, com o lote 36 . Os lotes confrontantes pertencem ao Município de Osório. PROPRIETÁRIO: Município de Osório, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGCMF, sob nº 88.814.181/0001-30. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 105.033, do Livro 2-RG, deste Ofício.			
 Eroni Simões Chaves oficial		Protocolado sob nº 138.667 LV Custas: Cz\$ 127,20		
				
CERTIDÃO CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015, de 31/12/73.				
Eroni José Lopes Júnior Tramandaí, 25 de janeiro de 2012. Substituto				
 Eroni José Lopes Júnior Registrador Substituto				
Certidão Matrícula 106.165 - 1 página: R\$5,40 (0682.01.1100009.20947 = R\$0,25) Busca: R\$5,70 (0682.01.1100009.20945 = R\$0,25) Proc. eletrônico: R\$2,90 (0682.01.1100009.20946 = R\$0,25)				

Documento 13 – Transcrição da Matrícula 10.616 em 2016:

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS TRAMANDAÍ-RS Bel. Marcelo Saccol Comassetto Registrador		Página 1 de 1
	CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015, de 31/12/73.		
MATRÍCULA 106165		REGISTRO DE IMÓVEIS, DA COMARCA DE TRAMANDAÍ LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL	Fil. MATRÍCULA 01 106165
TRAMANDAÍ, 14 de abril de 1988			
<p>UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do lote nº 8 da quadra B-5, situado neste município, no loteamento denominado Tramandaí Zona Nova Extensão Sul, na rua Quatro (04), no quarteirão formado por esta e pelas ruas B, Cinco e Avenida A. A área do terreno é de 84 m da esquina da rua B, com a área de 300,00 m² e as seguintes dimensões: Frente com 12,00 m, confrontando ao leste com a rua Quatro (04); lado direito com 25,00 m, de frente a fundos, confrontando ao sul com o lote nº 7 e lado esquerdo com 25,00 m, de frente a fundos, confrontando ao norte com o lote nº 9 e fundo com 12,00 m, confrontando a oeste com o lote 36. Os lotes confrontantes pertencem ao Município de Osório. PROPRIETÁRIO: Município de Osório, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CECMEF, sob nº 88.814.181/0001-30. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 105.033, do Livro 2-RS, desta cidade.</p> <p style="text-align: center;">  Ottoni Simões Chaves oficial </p> <p>Protocolado sob nº 138.667 LV Custas: Cz\$ 127,20</p>			
<p>R-1/106.165 - USUCAPIÃO ADQUIRENTE: HUGO CÉSAR PHILIPP, brasileiro, solteiro, escrivão, residente e domiciliado na Rua Florença, nº 327, Loteamento Tramandaí Beira Mar, nesta cidade, inscrito no CPF sob número 495.817.160-68, portador da carteira de identidade número 1017697614. TÍTULO: Mandado Judicial expedido em 02 de maio de 2016, firmado pela Exma. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Laura Ullmann López, relativo ao processo número 073/1.12.0005270-8. OBJETO: O imóvel desta matrícula. VALOR DA AÇÃO: R\$1.000,00 (mil reais). AVALIAÇÃO: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em 13/06/2016, tendo sido reconhecida a não-incidência do ITBI, nos termos do artigo 8º, inciso VIII, da Lei Municipal nº 725/89, conforme guia nº 36.439-B da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.</p> <p style="text-align: center;"> Tramandaí, 17 de janeiro de 2017.  Registrador/Substituto Bruna Correia dos Santos Escrevente Autorizada </p> <p>Protocolado sob nº 393814 em 12/01/2017 Selos de Fiscalização: 0682.01.1600001.85651 - R\$0,45; 0682.06.1300008.15482 - R\$7,90 Proc. Eletrônico: R\$4,50 Emolumentos: R\$346,20 - ERW</p>			
			
O referido é verdade e dou fé.			
Tramandaí-RS, 10 de fevereiro de 2017, às 11:03:18.  Registrador/Substituto Tiana Barbosa Rodrigues Escrevente Autorizada			
<p> <small> Certidão Matrícula 106.165 - 1 página: R\$8,30 (0682.01.1600001.95086 = R\$1,40) Busca: R\$8,60 (0682.01.1600001.95084 = R\$1,40) Proc. eletrônico: R\$4,50 (0682.01.1600001.95085 = R\$1,40) PLC </small> </p>			
NE 325340 - F			
Av. Fernandes Bastos, 2201 - Loja 03 - Tel.: (51) 3661-2114 - CEP.: 95.590-000 - Tramandaí-RS Site: www.registraltramandai.com.br			

ANEXOS VI – Documentos históricos coletados durante as pesquisas.
Foco: Documentar historicamente os fatos em apoio ao diagnóstico fundiário.

Documento 1 – Registro de venda de lotes de 1963:

Exmo. Snr. Dr. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Tramandaí,

Recebido na data de hoje

de 25-04-81

Tramandaí, 25 de Abril de 1981

Terileon Francisco da Silva

DIST. JUD. DE TRAMANDAÍ

AÇÃO DE USUCAPIAL

JOSE ELI DE VARGAS, aposentado, portador da Céd. de Identidade nº 9005241162, e CJC Nº 027.098.480/15 e sua mulher IRENE MARIA DE VARGAS, advogada, inscrita na OAB/RS sob nº 27353 e Céd. de Ident. nº 1011288766 e CJC Nº 182.590.810/91, brasileiros, residentes e domiciliados em P. Alegre - à av. Flínio Brasil Milano, 2179, apto. 213, Bairro Passo D'Areia, vêm por seu ASSISTENTE JUDICIÁRIO, abaixo assinado inscrito na OAB/RS sob nº 764 e com escritório profissional à av. Borges de Medeiros, 340, 4º andar, cj. 43 e fone - 228.38.76, na capital do Estado, respeitosamente à presença de V.Exa., para ajuizar a presente AÇÃO DE USUCAPIÃO com fundamento nos arts. 941 e seguintes do CPC contra o ESPÓLIO de DELMAR MOSMANN para o fim de ser-lhe reconhecido o domínio do imóvel abaixo descrito pelo que esclarece a seguinte:

que, o 1º Requerente pela Escritura de Compra e Venda lavrada no Tabelionato do 2º Ofício da cidade de Santo Antônio da Patrulha, neste Estado, no Livro-19 de Transmissões, Fls. 60 a 72, em 26 de Junho de 1963 adquiriu de Delmar Mosmann e sua mulher o LOTE Nº 19 da quadra B5 com as seguintes medidas e confrontações: fazenda frente ao Sul com a Avenida Central, fundos ao Norte com parte do Lote - 20 ; ao lado Oeste com o lote-18 e ao lado Leste com a rua 4 (quatro). Mede 13 m de frente por 25m de frente ao fundo, perfazendo uma área total de 325m2, terreno situado no Balneário Tramandaí - Luz - pelo preço de CR\$6.125,00 - (Doc. nº 1) e Planta (Doc. nº 2) denominação antiga;

que, pouco tempo depois, frente à rua 4 e junto ao lote-20 levantaram uma casa de alvenaria, que atualmente é usada para veraneio da família;

que, por razões que os Suplicantes desconhecem a Prefeitura de Uçúrio levantou nova Planta, passando o Loteamento a denominar-se "TRAMANDAÍ-ZONA NOVA - EXTENSAO-SUL".

que, em virtude desta nova Planta o terreno dos Suplicantes, que tinha frente à Avenida Central e por outro

Documento 3 – Compra e venda de lotes em Tramandaí Luz em 1966 (2 de 2):

VII — O comprometente comprador fica obrigado ao pagamento da cláusula penal de 10% si fôr necessário usar os meios judiciais, de acôrdo com a letra F do artigo 11 do citado decreto;

VIII — No caso de rescisão dêste contrato e de haver o comprometente comprador executado construções sôbre o imóvel contratado, deverá êste retirá-las dentro de 60 dias contados da data da rescisão, sob pena de serem as mesmas demolidas pela comprometente vendedora e depositado o material por conta do contratante incluindo-se na despesa 20% sôbre o valor do material a título de administração.

IX — Após 30 dias do pagamento da última prestação ambas as partes têm direito de exigirem a assinatura da escritura definitiva, pagando o comprometente comprador tôdas as despesas para tal fim;

X — O comprometente comprador poderá ocupar o lote prometido em venda, logo após a assinatura do presente contrato, podendo nele plantar, construir e mais que entender, uma vez que respeite às cláusulas do presente contrato, sendo, porém, tal posse exercida em nome da comprometente vendedora e, perdendo o comprometente comprador, em caso de rescisão, os frutos não percebidos à essa data, e todo o arvoredo.

XI — O que não estiver expressamente previsto neste contrato, reger-se-á pelo Decreto-lei n.º 58 de 10 de Dezembro de 1937 e pelo Decreto 3070 de 15 de Setembro de 1938 e demais Leis em vigor;

XII — Os contratantes elegem o fórum de Porto Alegre, qualquer que seja ou venha a ser o domicílio dos mesmos.

E assim, por estarem justos e contratados, de comum acôrdo assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas no fim assinadas.

Porto Alegre, 20 de Abril de 1.966

Comprador(es) Bruno Ductoff Philipp

Est. Gama

Testemunhas: Irani Rodrigues de Oliveira
Leopoldo Forres

DELEG. REG. ARRECADAÇÃO NO R.G.S.
Pagou o imposto na importância de Cr\$ 3.500 terceira
e despesas crescentes
, na quinta
P. Alegre, em 20/4 1966

Reconheço as duas firmas indicadas pela seta **3º TABELIONATO** por semelhança com as existentes no registro dêste cartório.
Porto Alegre, 20 ABR 1966
Em testemunho [assinatura] da verdade
Escritor e tabelião: [assinatura]

3º TABELIONATO

IMP. SELLO Cr\$ 100
30% TAB. Cr\$ 30
TOTAL Cr\$ 130

IMP. SELLO Cr\$ 100
30% TAB. Cr\$ 30
TOTAL Cr\$ 130

IMP. SELLO Cr\$ 100
30% TAB. Cr\$ 30
TOTAL Cr\$ 130

IMP. SELLO Cr\$ 100
30% TAB. Cr\$ 30
TOTAL Cr\$ 130


Escritor e tabelião: Guilherme Dornelles - Rua John Taylor de Brito

Documento 4 – Compra e venda de lotes em Mariluz lotes em 1967:

RUBENS SOARES, Tabelião do 2º Ofício da Cidade de Santo Antônio da Patrulha, Estado do Rio Grande do Sul, etc. -

USANDO das atribuições que me confere a lei e a pedido verbal de parte interessada - CERTIFICO, narrativamente, que revendo em meu cartório o livro número vinte (20) de escrituras de compras e vendas, nele a fôlhas 56 à 61 e verso, consta a escritura de compra e venda feita por DELMAR MOSMANN e sua mulher dona NAIR AMORETTI MOSMANN, êle do comércio e els de afazeres domésticos, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Pôrto Alegre, à Travessa Ferreira de Abreu 62, e HELENA - GANZ e outros, lavrada em 27 de fevereiro de mil novecentos e sessenta e quatro (1964) e a fôlhas 60 e verso consta que o outorgado comprador ANTÔNIO RANGEL D'ANGELO, brasileiro, desquitado, militar, residente em Canoas, neste Estado, adquiriu o lote número vinte e quatro (24) da Quadra B - 7 da Planta do Balneário Mariluz, com as seguintes medidas e confrontações: Fazendo frente ao Leste com a rua seis (6); fundos ao Oeste, com o lote número sete (7); ao lado Sul, com o lote número vinte e três (23) e ao lado Norte, com o lote número vinte e cinco (25). medindo doze metros (12,00m) de frente por vinte e cinco metros (25,00m.) de frente aos fundos, ou sejam trezentos metros quadrados (300m2.). Mais uma área ideal de novecentos metros quadrados (900m2.), ou sejam três (3) terrenos dentro do todo denominado Balneário Tremendaíluz, em comum com outros compradores e de acôrdo com o regulamento da incorporação do referido Balneário. No valor de CR\$.20.000,00. O imóvel acima descrito - faz parte de um todo maior havido pelos outorgantes vendedores nos inventários do casal Manoel Joaquim da Silva e outros, de Eugênio Almeida de Oliveira e Silva e sua mulher, de José Caribald de Carvalho e outros; de Manoel Machado de Almeida e sua mulher, Ludgero Antonio de Silva e sua mulher, e Belarmino Antônio da Silva e outra, conforme formais de partilha, de nove de abril de 1962, passados pelo senhor Escrivão do Civil de São Borja., devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Osório, no livro treis A - E, respectivamente a fôlhas - 162 à 164, sob números 26.970 e 26.976,. O referido é verdade e dou fé.

Santo Antônio da Patrulha, 16 de Setembro de 1967

O Tabelião: 

Documento 5 – Registro em cartório de Santo Antônio da Patrulha, 1967 (1 de 2):

<p>RUBENS SOARES 2.º Tabelião e OFICIAL DO REGISTRO ESPECIAL</p> <p>Santo Antônio da Patrulha Rio Grande do Sul</p>	<p>RUBENS SOARES, Tabelião do 2º Ofício da Cidade de Santo Antônio da Patrulha, Estado do Rio Grande do Sul.</p>
<p>AUTENTICAÇÃO AUTÊNTICO a presente cópia reprográfica, extraída nestas notas a qual confere com a original. Dou fé.</p> <p>27 SET. 2003</p> <p>TABELIONATO = CANOAS - RS =</p>	<p>U S A N D O das atribuições que me confere a Lei e a pedido verbal de parte interessada - C E R T I F I C A D O, -- que revendo em meu cartório o livro número vinte e quatro (24) de escrituras de compras e vendas, nêlo as fôlhas 155 verso e 156, consta a escritura do teor seguinte: "ESCRITURA de compra e venda que fazem <u>LUIZ FERREIRA GOMES e sua mulher a PAULINO - SILVEIRA DOS SANTOS</u> na forma abaixo. Toma a mesma o número cen- to e cinquenta e cinco (155) e é antecedida pela escritura em que foram outorgantes vendedores João Famer e sua mulher e ou- torgados compradores Pedro Gaforelli e outros. SAIBAM quantos está pública escritura de compra e venda virem que no ano de mil novecentos e sessenta e sete, nesta cidade de Santo Antô- nio da Patrulha, Estado do Rio Grande do Sul, <u>aos vinte e qua- tro dias do mês de março</u>, em o meu cartório compareceram como outorgantes vendedores <u>Luiz Ferreira Gomes e sua mulher dona - Gessy Alves Gomes</u>, êle corretor e ela de prendas domésticas, - residentes e domiciliados na cidade de Pôrto Alegre e como ou- torgado comprador <u>Paulino Silveira dos Santos</u>, casado, residen- te e domiciliado na cidade de Pôrto Alegre, todos brasileiros, de passagem por esta cidade, meus conhecidos e das testemunhas no fim desta nomeadas e assinadas, do que dou fé; perante as - quas disseram <u>os outorgantes vendedores Luiz Ferreira Gomes e sua mulher</u> que possuem livre de qual quer onus ou hipotecas o lote número vinte e três (23) da Quadra B-5, da Planta do Bal- neário Tramandaiuz, em Tramandai, neste Estado, se dividindo pela frente com a rua dois (2); pelo fundo com o lote numero - seis (6), por um lado com o lote número vinte e dois (22) e pe- lo outro lado com o lote número vinte e quatro (24). O mencio- nado lote foi adquirido por compra feita a Dolmar Mosmann e --</p>

Documento 6 – Registro em cartório de Santo Antônio da Patrulha, 1967 (2 de 2):

transcrita no Cartório de Imóveis da cidade de Osório, e que pela presente escritura e na melhor forma de direito vendem o lote de terras acima designado e descrito ao outorgado comprador Paulino-Silveira dos Santos, pelo preço de seiscentos cruzeiros novos -- (NCR\$600,00), que neste ato em moeda corrente do país receberam - do mesmo outorgado, pelo que dão a este plena e geral quitação, - transmitindo-lhe desde já todo o direito, posse, domínio e ação -- que exerciam no mencionado terreno, obrigando-se eles outorgantes por si e seus sucessores a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito si chamados a - autoria. Pelo outorgado comprador, me foi dito ante as mesmas tes- temunhas que aceitava esta escritura em todos os seus expressos - termos por estar ela de inteiro acôrdo com o ajustado e contrata- do, entre si e os outorgantes, me apresentando a guia do pagamen- to do imposto de Transmissão de bens Imóveis avaliado na importan- cia de NCR\$600,00. Foi pago o imposto na Exatoria Estadual de Osó- rio NCR\$6,00. Em 22 de março de 1967. Me foi apresentada a certi- dão negativa da Exatoria Federal do teor seguinte: Certifico, em - obediência do despacho do Sr. Exator, na presente petição protocola- da sob nº... que Omar Moreira Luz, Arlindo Laux, Fioravante Fiori, Pedro Linus Reichert e Luiz Ferreira Gomes nada devem a Fazenda Na- cional, nesta Repartição. Exatoria Federal em Osório, 17 de feve- reiro de 1967. (a) Darcy Almeida. Exator. Via-se um carimbo de Exa- toria Federal de Osório. 17-2-67. E assim me pediram que lhes la- vrasse esta escritura que lhes li, acharam em tudo conforme, ace- taram, ratificaram e assinam com as testemunhas Bruno Wolhgemuth - funcionário público e Edmir Barbosa, funcionário público aposen- tado, ambos casados, brasileiros, residentes e domiciliados nesta - cidade e reconhecidos de mim Rubens Soares, Tabelião que a escrevi e - assino. O Tabelião Rubens Soares. (ass.) L. F. Gomes. p.p. Luiz -- Ferreira Gomes. Paulino Silveira dos Santos. Gossy Alvos Gomes. Ed- mir Barbosa. Bruno Wolhgemuth. "Era o que se continha em dita - escritura aqui por mim bem e fielmente datilografada, e que do Tabelião e



RUBENS SOARES
2º Tabelião e
COMP. DO REGISTRO ESPECIAL

Documento 7 – Transferência do direito de posse entre particulares, 1973:

DECLARAÇÃO

Pelo presente declaro que transfiro os direitos contratuais do Balneario TRAMANDAI LUZ conforme contrato / nº 82 de 20/04/66 mantido com o Sr LUIZ FERREIRA GOMES pa- o Sr ARLI PAULO RABELO CEZAR, brasileiro, casado, residen- te a rua PELOTAS, 1642 em Esteio na Vila Rica, o terreno / situado no Balneario TRAMANDAI LUZ quadra B - 5 lote nº 25 não tendo nada a reclamar.

Canóas, 17 de dezembro de 1973.

INATO
CANOAS
TABELIONATO
CANOAS

Arli Paulo Rabelo Cezar
Paulo Antpach

1º TABELIONATO - CANOAS-RS	Reconheço a(s) firma(s) <i>de Boneto</i> <i>Canabell Philipp e -</i> <i>Kopitz Hermann -</i> <i>Philipp</i>
	Indico(a) esta a foto, por SEMELHANÇA com a(s) existente(s) no cartório deste cartório. Em testemunho <i>da verdade</i> Canóas, 18 DEZ 1973



PAULO ANTPACH
Escrivão Autorizado


Documento 8 – Transferência do direito de posse entre particulares, 1975:

D E C L A R A Ç Ã O

Eu, ARLI PAULO RABELO CEZAR, brasileiro, desquitado, CPFMF 010.989.260, residente e domiciliado em Esteio (RS), proprietário do terreno no Balneário Tramandaí/Luz, quadra B Lote 5, declaro que transferei a Sra REINI DA SILVA CHAPARRO, brasileira, / casada, / professora CPFMF 106.536.510/15, residente em Canoas (rs) todos os direitos, isentos de qualquer onus.

CANOAS, 20 de dezembro de 1975

Arli Paulo Rabelo Cezar
CPF-010989260



Documento 9 – Transcrição de Tramandaí Sul, 1978:



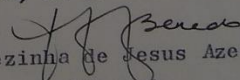
PODER JUDICIÁRIO

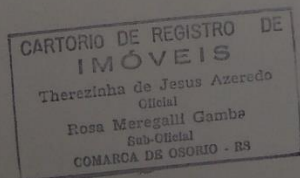
THEREZINHA DE JESUS AZEREDO

Oficial do Registro de Imóveis, desta Comarca de Osório, Estado do Rio Grande do Sul.

CERTIFICO, que revendo os livros deste Cartório, verifiquei constar no livro 8, às fls. 44, sob nº 46, o seguinte registro: Por Delmar Mosmann, foi apresentado neste Cartório o memorial e demais documentos referente ao loteamento de uma fração de terras situadas no distrito de Tramandaí, neste município, com a denominação de Balneário Tramandaí-Sul, confrontando ao Norte com terras do proprietário, ao Sul com a sucessão de Alvicio Schafer, medindo 2.200 metros de cada lado, ao Leste com o Oceano Atlantico, e ao Oeste com o proprietário, por 736 metros de cada lado, cuja fração de terras foi havida pelo adquirente conforme transcrição neste registro sob nºs 26.970 à 26.976 no livro 3-AE. O projeto do Balneário Traçado retangular-imposto pela topografia do terreno, que por outro lado oferece regularidade na forma dos lotes deixando-se para aplicação do verde a falada quebra de monotonia. Procurou-se principalmente o cômodo e facial acesso a praia tanto para os pedestres como para os veiculos. Colocou-se o centro comercial e social o mais próximo do centro de gravidade, dessentralizando-se os pontos de atrações turísticas, para formar por assim dizer tres conjuntos identicos, cada um tem como nucleo os estabelecimentos comerciais necessários aos veranistas, assim como canchas de esporte. Na parte mais Central, não designados lotes para Posto de Higiene, Cultos religiosos, Estação Rodoviária, etc, os documentos previstos pelo artigo 1º do Decreto Lei 58 de 10 de dezembro de 1937, e artigo 1º do Decreto 3.079 de 15 de setembro de 1938, encontram-se arquivadas neste Cartório. Os editais foram afixados no lugar de costume, e decorreu o prazo legal sem que fosse apresentadas qualquer impugnação. Rosa M. Gamba-escrevente. Osório 11 de setembro de 1962. Artur Pasqualini-Oficial. Dou Fé.

Osório, 02 de maio de 1978.


 Therezinha de Jesus Azeredo.
 Oficial.



Documento 10 – Lei 1.891 sobre a Ação Rescisória, 1982 (1 de 2):

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Lei nº 1.891, de 25 de novembro de 1982.

Autoriza celebração de transação
com DELMAR MOSSMANN e sua mulher.

BRUNO NIEDERAUER, Prefeito Municipal de Osório.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - É autorizado o Poder Executivo, na pessoa do Senhor Prefeito Municipal, a fim de por termo ao litígio em que contende com DELMAR MOSSMANN e sua mulher, NAIR AMORETTI MOSSMANN, nos autos da Ação Rescisória nº 22.564, em tramitação no Tribunal de Alçada, a celebrar transação com o referido casal.

Art. 2º - Celebrar-se-á a aludida transação mediante as seguintes condições:

- a) assume, a Prefeitura Municipal de Osório todo e qualquer compromisso no que concerne aos lotes registrados, perante o Ofício competente, do loteamento Tramandá-Luz, segundo a planta antiga e conforme Certidão expedida pelo Registro Imobiliário, a qual fará parte integrante do acordo, e bem assim no que respeita aos lotes não registrados, a saber: lote nº 9 da quadra B-4; lote nº 17 da quadra A-2; lote nº 19 da quadra B-1; lote nº 12 da quadra A-2 e lote nº 18 da quadra D-1, ficando liberado de qualquer responsabilidade o casal referido. Assim, ficará a Prefeitura Municipal com o compromisso de definir direitos que vierem porventura a ser reclamados;
- b) continuará o mesmo casal de DELMAR MOSSMANN senhor e possuidor dos cem (100) lotes que se enumeram, a seguir, de acordo com a planta nova que a Prefeitura Municipal de Osório mandou elaborar, como esta, expressamente, reconhece liberado aquele casal, de qualquer ônus relativo a esse reconhecimento: na quadra A-1 os

.....

Documento 11 – Lei 1.891 sobre a Ação Rescisória, 1982 (2 de 2):



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

fls. 02

.....

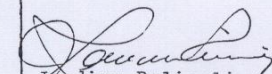
lotes n°s 1,2,4 e 5; na quadra A-2 os lotes n°s 18 e 26; na quadra A-3 os lotes n°s 1,2,9,11,12,14 e 31; na quadra A-4 os lotes n°s 1,6,11 e 12; na quadra A-6 os lotes n°s 5,6,19 e 30; na quadra B-1 os lotes n°s 1, 4 e 5; na quadra B-2 os lotes n°s 3,4,5 e 42; na quadra B-3 os lotes n°s 29,30 e 31; na quadra B-4 o lote n° 4; na quadra B-5 os lotes n°s 3,7,8,9,37 e 39; na quadra A-30 os lotes n°s 1 a 34 e na quadra A-31 os lotes n°s 1 a 28;

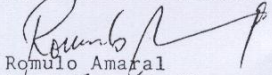
c) outrossim, compromete-se a Prefeitura Municipal a transferir, ao Dr. NEWTON DOMINGUES KALIL, o domínio e a posse dos seguintes terrenos: na quadra B-3 os lotes n°s 1,2,44 e 45 e na quadra B-4 os lotes n°s 20 e 23;

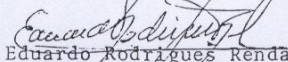
d) o casal de DELMAR MOSSMANN e o Dr. NEWTON DOMINGUES KALIL ficam, desde logo, imitidos na posse dos imóveis referidos nas letras "b" e "c" e a Prefeitura Municipal de Osório imitada na posse de toda a gleba objeto da transação, dando-se as partes mútua quitação e arcando cada uma com os honorários dos respectivos advogados.

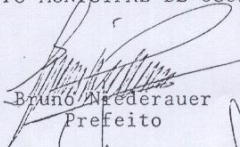
Art. 3º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

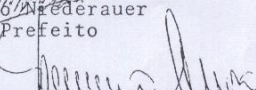
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 25 de novembro de 1982.

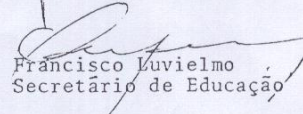

Jândira Pelisoli
Secretária de Administração


Romulo Amaral
Secretário de Obras e Saneamento


Eduardo Rodrigues Renda
Secretário de Cultura,
Desporto e Turismo



Bruno Niederauer
Prefeito


Francisco Luiz Moro
Secretário da Fazenda


Francisco Luvielmo
Secretário de Educação

Documento 12 – Solicitação para construção de novo loteamento de 1983 (1 de 3):

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO



Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Tramandaí - RS

PMT = Proc. nº 4707/83, de
12-07-83

12 JUL 1983

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

Dr. Francisco Luiz Kloro
SECRETÁRIO DA FAZENDA

O MUNICÍPIO DE OSÓRIO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade do mesmo nome, à avenida Lobo da Costa, nº 1.251, vem, respeitosamente, DIZER e REQUERER o quanto segue:

01 O Sr. DELMAR MOSSMANN obteve aprovação na Prefeitura de Osório e registrou no cartório imobiliário um loteamento denominado TRAMANDAI-LUZ.

02 Praticados os atos do item 01, a Prefeitura de Osório deu-se conta de que o loteamento mencionado processara-se SOBRE AS TERRAS DA MUNICIPALIDADE DE OSÓRIO. Constatado isso, ingressou, imediatamente, em juízo contra MOSSMANN visando a anulação do registro do aludido loteamento, cuja ação, a final, foi julgada procedente.

03 Sucede que, até a Prefeitura de Osório ganhar

Documento 13 – Solicitação para construção de novo loteamento de 1983 (2 de 3):

- 2 -

a referida ação, MOSSMANN vendeu vários lotes de terrenos, cujos adquirentes registraram no Registro de Imóveis tais operações.

04 Vencida a primeira demanda com a anulação do registro, MOSSMANN intenta outra ação. Ingressou em juízo com uma RESCISORIA. Nessa ação, por demandar muito tempo, as partes (Prefeitura de Osório e Mossmann) fizeram acordo que, homologado pela Câmara Municipal de Osório (lei nº 1.901, de 24.11.82), foi, finalmente, chancelado pelo Poder Judiciário, tendo transitado em julgado.

05 Nas demandas judiciais, sempre ficou ressalvado o direito de terceiros que adquiriram seus lotes de boa fé. O próprio acordo homologa e reconhece as vendas que MOSSAMNN fez e que foram registradas.

06 Tendo em vista o ocorrido com as vendas feitas por MOSSMANN, conclue-se, logo, que existem, no referido loteamento, situações que devem permanecer intocáveis.

07 Tendo em vista o disposto, o Município de Osório elaborou novo plano de loteamento, respeitando as situações existentes e relatadas no item anterior. Deu ao "novo" loteamento o nome de TRAMANDAI ZONA NOVA EXTENSÃO SUL. É o mesmo loteamento que MOSSMANN aprovou e registrou com o nome de TRAMANDAI-LUZ.

08 Nessas condições, julgamos superada a primeira

Documento 14 – Solicitação para construção de novo loteamento de 1983 (3 de 3):



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

- 3 -

fase que precede a aprovação dos loteamentos, em razão do que, o MUNICIPIO DE OSÓRIO REQUER a Vossa Excelência seja aprovado por essa Prefeitura o loteamento de sua propriedade denominado TRAMANDAI ZONA NOVA EXTENSÃO SUL.

Pede Deferimento.

Osório, 11 de julho de 1983.

GABINETE DO PREFEITO

EM _____

[Handwritten Signature]

 DR. FRANCISCO MOURA

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

[Handwritten Signature]

 Dr. Francisco Luiz Moro
 SECRETÁRIO DA FAZENDA

Em anexo:

1- 3 (três) cópias (incluída a original) do processo completo para a apreciação do pedido.

2- Cópia da lei municipal nº 1.891 de 25.11.82

Documento 15 – Decreto de aprovação de um novo loteamento 1987:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ
 GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 1031/87

"APROVA LOTEAMENTO TRAMANDAÍ ZONA NOVA EXTENSÃO SUL"

ELOI BRAZ SESSIM, PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo ítem V, do artigo 51, da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

ART. 1º - Fica aprovado o Loteamento TRAMANDAÍ ZONA NOVA EXTENSÃO SUL, de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO, de acordo com o mapa e memorial descritivo que ficam fazendo parte integrante deste Decreto.

ART. 2º - Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, em 13 de novembro de 1.987.

[Assinatura]
 ADÃO CRAVEN DA SILVA
 Secretário da Fazenda

[Assinatura]
 OSMANI DA SILVA BARBOSA
 Secretário de Obras e Viação

[Assinatura]
 CUSTÓDIA DA SILVA SESSIM
 Secretária de Assist. Social

[Assinatura]
 JORGE AFONSO SESSIM NEVES
 Secretário de Turismo e Desp.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

[Assinatura]
 MAURO MARANZANA
 Secretário de Administração

[Assinatura]
 ELOI BRAZ SESSIM
 Prefeito Municipal

[Assinatura]
 MARIA TERESINHA DE LIMA SILVEIRA
 Secretária de Educação e Cultura

[Assinatura]
 PAULO FRANCISCO CARDOSO
 Secretário de Prod. Ind. e Com.

[Assinatura]
 EGIDIO SARCONY NEVES
 Secretário da Saúde

[Assinatura]
 RICARDO KONRATH
 Secretário de Coord. Planej. Urb.

[Assinatura]
 LÉO EDISON ROSA MIRANDA
 Chefe de Gabinete

SMS/trf

Documento 16 – Transferência do direito de posse entre particulares, 1989(1 de 2):

TERMO DE CESSÃO DE DIREITOS CONTRATUAIS

WALTER LEONIDES CHAPARRO, brasileiro, casado, aposentado, carteira de identidade nº 402.287.6199, portador do CPF. nº 010.004.620-72 e sua mulher REINI DA SILVA CHAPARRO, brasileira, casada, aposentada, cart. de ident. nº 1027296977, portadora do CPF. nº 106.536.510-15, residentes e domiciliados na rua Casemiro de Abreu, nº 37, em Canoas, adiante denominados outorgantes-cedentes e HUGO CÉSAR PHILIPP, brasileiro, solteiro, operador de computador, carteira de identidade nº 1017697614, portador do CPF. nº 495.817.160-68 e MÁRCIA PHILIPP, brasileira, solteira, bancária, carteira de identidade nº 5038623673, portadora do CPF. nº 583.162.130-87, residentes e domiciliados em Canoas, à rua Concórdia, nº 280, a seguir denominados outorgados-cessionários, por este particular Termo de Cessão de Direitos Contratuais, tem justo e avençado o seguinte:

- 1 - os outorgantes-cedentes, através de Contrato de Promessã de Compra e Venda, por instrumento particular, firmado em 19 de outubro de 1984, prometeram e se obrigaram a comprar de ERNST RUDOLF PHILIPP, brasileiro, viúvo, comerciário, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Germânia, nº 142, portador de CPFMF. nº 012.753.300-10, um imóvel assim descrito e caracterizado: O LOTE nº 25 (vinte e cinco), quadra B-5 (be-cinco), do Balneário Tramandaíluz, com as seguintes medidas e confrontações: Frente a leste, com a rua 4 (quatro), fundos a oeste com o lote nº 8 (oito), a norte com o lote nº 26 (vinte e seis), ao sul com o lote nº 24 (vinte e quatro), tudo na mesma quadra e planta, com 12,00 m (doze metros) de frente, por 24,50 m (vinte e quatro metros e meio) de frente a fundos, de conformidade com a planta geral existe;
- 2 - os outorgantes-cedentes declaram que a referida promessa de compra e venda, foi contratada pelo preço certo e ajustado de NCZ\$ 1,00 (um cruzado novo), estando totalmente quitado junto aos primitivos vendedores;
- 3 - sobre dito imóvel foi construída uma casa de madeira com área aproximada de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);
- 4 - os outorgantes-cedentes, por este instrumento particular, Termo de Cessão de Direitos Contratuais, pelo preço certo e definitivo de NCZ\$ 4.000,00 (quatro mil cruzados novos), inteiramente recebido, incluindo-se nele e lote acima descrito, juntamente com a casa de madeira, valer esse que dão total quitação, cedem e transferem ao outorgados-cessionários, todos os direitos, ações e obrigações, livre de ônus sobre o imóvel citado no item 1 (um), ficando eles, desde já, imitidos na posse, comprometendo-se, futuramente a outorgar a escritura definitiva, quando exigida, respondendo, outrossim, pelas riscos que da evicção resultam.

Walter Leonides Chaparro

Reini da Silva Chaparro

Hugo César Philipp

Márcia Philipp

Documento 17 – Transferência do direito de posse entre particulares, 1989(2 de 2):

E, assim, justos e contratados, declarando estarem conformes com o que aqui foi expresse, assinam e presente Termo de Cessão de Direitos Contratuais, na presença das testemunhas abaixo, juntamente com o acordo do compromitente vendedor, ERNST RUDOLF PHILIPP, em duas vias, elegendo e fore da cidade de Canoas, para dirimir eventuais dúvidas.

CANOAS, de outubro de 1989.

Walter Leonides Chaparro
Walter Leonides Chaparro

Reini da Silva Chaparro
Reini da Silva Chaparro

Hugo César Philipp
Hugo César Philipp

Márcia Philipp
Márcia Philipp

De acordo:

Ernst Rudolf Philipp
Ernst Rudolf Philipp

1º TABELIONATO - CANOAS-RS -

Reconheço AUTÊNTICA(S) a(s) firma(s)
Hugo César Philipp, Márcia Philipp e Ernst Rudolf Philipp

Indicada(s) com a seta. da verdade

Em testemunho da verdade
Canoas, 02 OUT 1989

EDUARDO ANTPACK - TABELIÃO
PAULO ANTPACK - DARIO FERRAZZA - AJUDANTES

1º TABELIONATO - CANOAS-RS -

Reconheço AUTÊNTICA(S) a(s) firma(s)
de Walter Leonides Chaparro e Reini da Silva Chaparro

Indicada(s) com a seta. da verdade

Em testemunho da verdade
Canoas, 02 OUT 1989

EDUARDO ANTPACK - TABELIÃO
PAULO ANTPACK - DARIO FERRAZZA - AJUDANTES

Testemunhas:
[Signature]
[Signature]



Documento 18 – Liberação do loteamento pela FEPAM em 1991:

EXTENSÃO SUL

FUNDAÇÃO ESTADUAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
FEPAM

APROVADO

Processo Nº 03901/917
DATA: 09 DEZ 1991

*PRO LEANDRO DE O RAMOS
VER OBSERVAÇÕES DO PARCELA
DE APROVAÇÃO*

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DO LOTEAMENTO:
TRAMANDAÍ ZONA NOVA EXTENSÃO SUL

PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

ÁREA: 1026,822 3243 m²

ESCALA: 1:10.000

DATA: JANEIRO DE 1979

FUNDO RESPONSÁVEL: *[Assinatura]*

Documento 19 – Liberação do loteamento pela FEPAM em 1991:

"TRAMANDAÍ BEIRA MAR"
TRAMANDAÍ ZONA NOVA EXTENSÃO SUL

PROMESSA DE COMPRA E VENDA Nº TB0106

São partes neste instrumento:

1) PROMITENTE VENDEDOR: MUNICÍPIO DE OSÓRIO, Estado do Rio Grande do Sul, Pessoa Jurídica de direito público interno, representado por seu Prefeito, devidamente autorizado a vender conforme Lei municipal nº 2903, de 05/07/70. CGCMF nº 88.814.181/0001-30.

2) INTERVENIENTE ADMINISTRADORA E URBANIZADORA: COTIZA S/A. - Incorporações, Participações, com sede em Porto Alegre/RS, na Rua dos Andradas, 1464/12º andar, inscrita no CGCMF sob o nº 33.218.603/0001-13 por seus representantes legais abaixo assinados.

3) PROMITENTE COMPRADOR: HUGO CESAR PHILIPP E OUTRO

NAC.: Brasileiro ESTADO CIVIL: Solteiro PROF.: Oper. de computador
C.P.F.: 495.817.160/68 DATA NASC.: 11.06.65
END. RES.: Rua Condição, 200, Bairro Niterói CIDADE: Canoas/RS
FONE: 76.12.22 CEP: 92120
END. PROF.: Rua Caldas Junior, 120 CIDADE: Porto Alegre/RS
FONE: CEP: 90020

As partes tem entre si justo e contratado o que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

I - O PROMITENTE VENDEDOR é exclusivo proprietário do loteamento denominado "TRAMANDAÍ ZONA NOVA EXTENSÃO SUL" situado em Tramandaí, Estado do Rio Grande do Sul, conforme inscrição no Registro de Imóveis de Tramandaí/RS, sob o nº 105.033 no Livro nº 2, do Registro Geral.

II - Na área objeto da inscrição acima referida e nos termos da planta mencionada loteamento, localiza-se o lote nº 06, da quadra B-05, com área de 300,00 M2 (metros quadrados) e objeto do presente compromisso de compra e venda com as características, dimensões e confrontações abaixo descritas:
Frente com 12,00m, confrontando ao leste com a rua Quatro; lado direito com 25,00m, de frente a fundos, confrontando ao sul com o lote nº 05; lado esquerdo com 25,00m, de frente a fundos, confrontando ao norte com o lote nº 07; fundo com 12,00m, confrontando a oeste com o lote 08, estando o quarteirão formado pelas ruas 04, rua B, rua 05 e avenida A, dista 60,00m da esquina da Rua B. Os lotes confrontantes pertencem ao município de Osório/RS. Matrícula nº 106.163.

III - O PROMITENTE VENDEDOR se compromete a vender e o PROMITENTE COMPRADOR a comprar, o lote acima caracterizado, pelo preço de R\$ 787.970,88 (Setecentos e oitenta e sete mil, novecentos e setenta e oito reais e oitenta e oito centavos), equivalente nesta data a 7.466,5332 (Sete mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos) a ser pago nas seguintes condições:

cont.nº 10010001.01

(Handwritten signatures and initials)

Documento 20 – Cancelamento e equivalência de matrículas em 1992 (1 de 2):

FRANCISCO LUIZ MORO

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 13ª Vara Judicial
 Comarca de TRAMANDAI - RS
 nos registros nºs 24.979 a 25.974, livro 248, do loteamento
 denominado BALNEARIO TRAMANDAI-LUZ.

02 Referido loteamento foi implantado, sucessivamente, sobre
 propriedade dominical de ...

Recebido na data de hoje
 às _____ horas
 Tramandai,

 Distribuidor-Contador

FORUM TRAMANDAI
 DIST. CONTADOR
 SCS

Processo: _____

A ç ã o : **CANCELAMENTO DE REGISTROS**
 do ex-loteamento TRAMANDAI-LUZ
 e **REGISTROS EQUIVALENTES**
 no loteamento TRAMANDAI ZONA NOVA EXTENSÃO SUL em 25.07.79.

Objeto : **I N I C I A L**

O MUNICIPIO DE OSORIO-RS, pessoa jurídica de direito
 público interno, com sede na cidade do mesmo nome, à avenida Lobo da
 Costa, 1.251, apresentado por seu prefeito, Dr. CIRO CARLOS EMERIM
 SIMONI, também por seu advogado signatário (doc 01), que recebe
 intimações no Paço Municipal, vem, respeitosamente, dizer e requerer
 o quanto segue.

I - O S F A T O S

DO REGISTRO DO BALNEARIO TRAMANDAI-LUZ

A JUSTIÇA É A MAIS PERFEITA DAS VIRTUDES E NEM A ESTRELA DA TARDE,
 NEM A DA MANHÃ, LHE SÃO COMPARÁVEIS EM ESPLENDOR. ARISTÓTELES FM-DIV-TZNESRI-1

Documento 21 – Cancelamento e equivalência de matrículas em 1992 (2 de 2):

FRANCISCO LUIZ MORO

ENTREGUE

106.121, B-4/08, para WALDER SPIER, brasileiro
casado, comerciante, residente em PORTO ALEGRE-RS;

106.279, B-7/36, para JOÃO JACINTHO, brasileiro
casado, comerciário, residente em PORTO ALEGRE-RS.

28 Dá à causa, se for o caso, o valor de alçada.

Pede Deferimento.

OSÓRIO-RS, 23 de abril de 1992.




Osório:
Cid Carlos Emerim Simoni
PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO
Francisco Moro
Dr. Francisco Moro
SECRETÁRIO DA FAZENDA

P. p.

A JUSTIÇA É A MAIS PERFEITA DAS VIRTUDES E NEM A ESTRELA DA TARDE,
NEM A DA MANHÃ, LHE SÃO COMPARÁVEIS EM ESPLENDOR. ARISTÓTELES FM-DIV-TZNESRI-

Documento 22 – Ações de Usucapião de um terreno urbano, em 2014 (1 de 2):

	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO	
<p>Juízo: 2ª VARA CÍVEL DE COMARCA DE TRAMANDAÍ Processo: 073/1.14.0014589-0 (CNJ:.0022464-46.2014.8.21.0073) Tipo de ação: Usucapião Autor: Nilton Paulo Farias (AJG) Local e data: Tramandaí, 14 de outubro de 2014</p>		
CARTA DE CITAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO		
<p>Senhor(a):</p> <p>Fica Vossa Senhoria citado(a) para se defender na Ação de Usucapião acima referida, cuja petição inicial segue em anexo, permanecendo ciente de que terá quinze (15) dias para apresentar contestação, contados da juntada do aviso de recebimento aos autos, sob pena de serem presumidos verdadeiros os fatos alegados pela parte autora.</p> <p>Despacho judicial: "Defiro AJG.Citar.Notificar. Em 08/09/2014. (a) Alfredo Guilherme Englert Filho, Juiz de Direito."</p> <p>Destinatário: 073/2014/216571 - Hugo Cesar Phillip, confrontante End: Rua Tomé de Souza, 231, Canoas, RS, 92110-060</p> <p style="text-align: center;">Zilda Ribeiro de Barros Escrivã</p>		
 www.tjrs.jus.br	<p>Este é um documento eletrônico assinado digitalmente por: Signatário: ZILDA RIBEIRO DE BARROS Nº de Série do certificado: 17800D68F8DC57DF3F3C9CB8EEC118F4 Data e hora da assinatura: 14/10/2014 14:28:02</p> <p>Para conferência do conteúdo deste documento, acesse, na Internet, o endereço http://www.tjrs.jus.br/verificadocs e digite o seguinte número verificador: 073114001458900732014216571</p>	
Endereço: Rua Vergueiros, 163, Tramandaí - CEP: 95590000 - Fone: 51-3661-1500		

Documento 23 – Ações de Usucapião de um terreno urbano, em 2014 (2 de 2):

RODRIGO CAMPOS MONTEIRO – OAB/RS 43.362



9- Deste modo, o antigo lote 26 do autor passou a ser identificado pela planta nova, como sendo o lote 09 da quadra B-5 tendo sido preservado o direito de senhor possuidor do lote em questão, como consta da lei supra citada.

10- Neste sentido, em tendo sido preservados os direitos de Delmar Massmann, ratificaram os negócios por ele realizados, no qual insere-se o do autor, que por ventura havia adquirido o imóvel de Luiz Ferreira Gomes, que por ventura havia adquirido de Delmar Mossmann.

11- Deste modo, o imóvel **não mais pertence ao Município de Osório**, como consta na certidão de registro de imóveis, por força do acordo estabelecido pela lei nº 1891 de 25 de novembro de 1982, e, **sim ao autor, por força dos contratos de compra e venda conforme documentos em anexos.**

12- O terreno possui as seguintes medidas e confrontações: um terreno constituído do lote nº 9 (oito) da quadra 10 (antiga B-5) do Balneário Tramandaí Luz, com as seguintes medidas e confrontações:

“Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote nº 9, da quadra 10 (B-5), situado neste município, no loteamento denominado Tramandaí Zona Nova Extensão Sul rua Florença (Rua quatro) no quarteirão formado por esta e pelas ruas Veneza (B), Genova (cinco) e Avenida Feliciano Bernardes Pereira (A), a 96m da esquina da rua Veneza (B), com área de 300 m2 e as seguintes dimensões: Frente com 12,00 m confrontando ao leste com a rua Quatro (Rua Florença); lado direito com 25,00 m de frente a fundos, confrontando ao sul com o lote nº 8; lado esquerdo com 25,00 m de frente a fundos, confrontando ao norte, com o lote nº 10; fundo com 12,00 m, confrontando a oeste, com o lote 35.– matrícula 106166, livro nº 2 – Registro Geral, fl. 01.”

13- Esclarecer é preciso, que o quarteirão atualmente é formado pelas ruas Florença, Rua Veneza, Rua Gênova e Avenida Feliciano Bernardes Pereira, conforme consta do memorial descritivo que segue em anexo.

Documento 24 – Tabela de Medias Agrárias Não Decimais (1 de 2):

TABELA DE MEDIDAS AGRÁRIAS NÃO DECIMAIS					
	DESIGNAÇÃO	BRAÇAS	METROS	HECTARES	ESTADOS
1	Alqueire	50 X 50	110 X 110	1,21	SP, MG
2	Alqueire	50 x 75	110 x 165	1,82	MG, MT
3	Alqueire	75 x 75	165 x 165	2,72	TODOS
4	Alqueire	75 x 80	165 x 175	2,90	MG
5	Alqueire	79 x 79	173,8 x 173,8	3,02	MG
6	Alqueire	80 X 80	176 X 176	3,19	ES, SP, MG
7	Alqueire	75 X 100	165 X 220	3,63	RJ, MG
8	Alqueire	100 x 150	220 x 330	7,26	MG
9	Alqueire	100 X 200	220 x 440	9,68	MG, MT
10	Alqueire	-	440 x 440	19,36	MG, BA, GO
11	Alqueire Paulista	50 x 100	110 x 220	2,42	MA, ES, RJ, SP, MG, PE, SC, RS, MT, GO e PB
12	Alqueire Mineiro	100x 100	220 x 220	4,84	AC, RN, BA, ES, RJ, SP, SC, RS, MT, GO, TO, MG
13	Braça Linear	200 X 200	2,20	-	TODOS
14	Braça Quadrada	-	2,20 X 2,20	0,000484	TODOS
15	Braça de Sesmaria	1 x 3.000	2,20 x 6.600	1,45	RS
16	Celamim	12,5 x 6,25	27,5 x 13,75	0,04	MT
17	Celamim	12,5 x 25	27,5 x 55	0,15	SP, PR, SC, RS, MG
18	Cento de Côvados	30 x 30	66 x 66	0,44	BA
19	Cem Passos	30 x 30	66 x 66	0,44	CE
20	Cinquenta	50 X 50	110 X 110	1,21	AM, PA, MA, PI, CE, RN, PB, PE, AL, SP, SC, RS
21	Conta	4 x 25	8,8 x 55	0,05	PE, AL, SE
22	Conta	10 x 12	22 x 26,4	0,06	PE
23	Conta	5 x 25	11 x 55	0,06	SE
24	Conta	12 x 12	26,4 x 26,4	0,07	PE, AL, SE
25	Conta	10 x 15	22 x 33	0,07	PE
26	Corda	10 x 10	22 x 22	0,05	BA
27	Corda	12 x 12	26,4 x 26,4	0,07	BA
28	Corda	15 x 15	33 x 33	0,11	BA
29	Data	-	20 x 20	0,04	GO, TO
30	Data	8 x 20	17,6 x 44	0,08	SP
31	Data	10 x 20	22 x 44	0,10	SP, PR, MG
32	Data	-	25 x 50	0,12	SP, PR
33	Data	-	44 x 44	0,19	GO, TO
34	Data de Sesmaria	3.000 x 9.000	6.600 X 19.800	13068,00	PI e TODOS até 1822
35	Data de Campo	1,500 x 375	3.300 x 825	272,25	RS
36	Geira (Leira)	20 x 20	44 x 44	0,19	SP, SC
37	Léguas Linear	-	6000	-	PA, MA, PI, BA
38	Léguas Linear	3000	6000	-	RS, RJ, GO, TO
39	Léguas Linear	2400	5280	-	CE, RN
40	Léguas Linear	-	6000	-	TODOS
41	Léguas Quadrada	-	6000 x 6000	3600,00	TODOS
42	Léguas Quadrada	-	6.000 x 6.000	4356,00	PA, MA, PI, BA, RJ, RS, GO, TO
43	Quadra de Sesmaria	-	-	1089,00	MG
44	Linha	25 x 25	55 x 55	0,30	MA, PI, PE
45	Litro	-	-	0,05	SP
46	Litro	-	-	0,06	MG
47	Litro	5 x 25	11 x 55	0,06	SP, PR, SC, GO, MG
48	Litro	-	-	0,07	RJ
49	Litro	-	-	0,07	MG
50	Litro	-	-	0,07	MG

Documento 25 – Tabela de Medias Agrárias Não Decimais (2 de 2):

51	Litro	2,5 X 2,5	-	0,02	
52	Litro	10 x 10	22 x 22	0,05	SP
53	Litro	4 x 25	8,8 x 55	0,05	-
54	Litro	-	-	0,06	SP, SC, PR, GO, TO, MG
55	Litro	5 x 25	11 x 55	-	SP, MG
56	Litro	-	-	0,07	SP, PR, SC, GO, TO
57	Litro	-	-	0,12	RJ, MG
58	Meia Cuia	10 x 10	22 x 22	0,05	MG, ES, RJ
59	Meia Data	10 x 10	22 x 22	-	-
60	Meia Linha	12,5 x 25	27,5 x 55	0,05	SP
61	Meia Quarta	5 x 100	110 x 220	0,15	MA
62	Meia Quarta	25 x 25	55 x 55	2,42	MA
63	Meia Quarta	30 x 12,5	110 x 27,5	0,30	SP, RS
64	Mil Réis	50 x 100	110 x 220	0,35	SP, RS
65	Tarefa	-	4356	2,42	-
66	Tarefa	-	3053	0,43	BA
67	Tarefa	-	3630	0,36	AL, SE
68	Tarefa	7 x 7	15,4 x 15,4	0,02	CE
69	Tarefa	8 x 8	17,6 x 17,6	0,03	MG
70	Tarefa	12 x 12	26,4 x 26,4	0,10	MG
71	Tarefa	12,5 x 12,5	27,5 x 27,5	0,08	SP, MT, MG
72	Tarefa	14 x 14	30,8 x 30,8	0,09	SP, PR, MT, MG
73	Tarefa	15 x 15	33 x 33	0,11	MT, MG
74	Tarefa	16 x 16	35,2 x 25,2	0,12	SP, MT, MG
75	Tarefa	18 x 18	39,6 x 39,6	0,16	MT, MG
76	Tarefa	20 x 20	44 x 44	0,19	MG
77	Tarefa	25 x 25	55 x 55	0,30	MG
78	Tarefa bahiana	30 x 30	66 x 66	0,44	TODOS
79	Quadra	12 x 12	26,4 x 26,4	0,07	PB, PE, BA, SP, GO, MG
80	Quadra	14 x 14	30,8 x 30,8	0,09	PE, SP, MG
81	Quadra	60 x 60	132 x 132	1,74	SP, MG
82	Quadra	100 x 100	220 x 220	4,84	AC, AM, PA, PI, CE, PE, AL, ES, RJ, SP, SC, RS, MT, MG
83	Quarta	50 x 25	110 x 55	0,61	AM, PA, PI, CE, PB, PE, AL, ES, MT, GO, MG
84	Quarta	37,5 x 37,5	82,5 x 82,5	0,68	SP, PR, SC, RS, MT, MG
85	Quarta	-	-	0,76	RJ, SP, RS, MG
86	Quarta	40 x 40	88 x 88	0,77	MG
87	Quarta	25 x 75	55 x 165	0,91	MG
88	Quarta	50 x 50	110 x 110	1,21	MG
89	Quarta	100 x 100	220 x 220	4,84	ES, RJ, RS, MT, GO, MG
90	Quarteirão	12,5 x 12,5	27,5 x 27,5	0,7560	MG
91	Vara linear	-	2,2	-	AC, PE, SE, MG
92	Vara quadrada	-	2,20 x 2,20	0,000484	AC, AM, MA, CE, PB, PE, SE, BA, PR, GO, MG
	Fonte:				AC, AM, MA, CE, PB, PE, SE, BA, PR, GO, MG

1*) – Serviço de Estatística da Produção, Ministério da Agricultura – setembro/1946 (Informação preparada em novembro de 1966 por Wincar Goes Teixeira, Eng. Agrº. Dos Serviços Gerais de Planejamento e Coordenação do INDA)

2*) – Falcão, Ismael Marinho. Direito Agrário Brasileiro: doutrina, jurisprudência, legislação e prática


3*) – Agenda Operacional – EMATER MG 2004

ANEXOS V – Ações para a regularização fundiária.

Foco: Apresentar as leis aprovadas focadas na regularização imobiliária.

Documento 1 – Criação de um novo bairro sob a área de estudo em 2012:

9/25/2018 Lei Ordinária 3277 2012 de Tramandaí RS



www.LeisMunicipais.com.br

LEI Nº 3277/2012

"CRIA PARQUE, DENOMINA RUAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

ANDERSON JOSÉ TOMIELLO HOFFMEISTER, PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Esta lei cria no Município o "Parque dos Presidentes", denomina ruas e dá outras providências.

§ 1º A nomenclatura Parque dos Presidentes têm efeitos exclusivos para registro no cadastro do Município.

§ 2º O Parque é constituído pela área de terras localizada no interior do Quadrilátero formado pelas Avenidas João de Magalhães e Flores da Cunha e Ruas Roma e Salvador Pereira Guimarães.

Art. 2º As ruas localizadas no interior do Parque terão exclusivamente os nomes dos Presidentes do Brasil, ainda não homenageados pelo Município, cujos mandatos superaram um ano.

Art. 3º Fica modificada a nomenclatura das ruas constantes no Quadro abaixo, dispondo o nome anterior e o estabelecido por esta Lei:

PRESIDENTES DO BRASIL COM MANDATO SUPERIOR A 02 ANOS

Documento 2 – Delimitação dos limites de novo bairro em 2013 (1 de 3):



LEI Nº 3565/2013

"DISPÕE SOBRE A DELIMITAÇÃO DOS BAIRROS DO MUNICÍPIO DE TRAMANDAÍ."

EDEGAR MUNARI RAPACH, PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Os Bairros do Município de Tramandaí ficam assim delimitados pelos seus perímetros e limites abaixo caracterizados, fechando com seu ponto inicial:

I - Barra: Limita-se, ao Sudoeste, com a Avenida Ubatuba de Farias; ao Noroeste, com o Rio Tramandaí e, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul;

II - Centro: Limita-se, ao Sudoeste, com a Avenida Caldas Junior; ao Noroeste, com a Avenida Fernandes Bastos; ao Norte, com o Rio Tramandaí; ao Nordeste, com a Avenida Ubatuba de Farias e, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul;

III - Centro-Lagoa: Limita-se, ao Sudeste, com a Avenida Fernandes Bastos; ao Sudoeste com a Avenida Rubem Berta e, ao Noroeste e Norte com a Laguna de Tramandaí;

IV - Zona Nova: Limita-se, ao Sul, com a Avenida Senador Alberto Pasqualini; ao Oeste, com a Avenida Flores da Cunha; ao Sul, com a Avenida Osvaldo Aranha; ao Oeste e ao Noroeste, com a Avenida Emancipação; ao Nordeste com a Avenida Caldas Júnior e, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul;

V - Tiroleza: Limita-se, ao Sudeste, com a Avenida Fernandes Bastos; ao Sudoeste, com a Rua França; ao Noroeste, com a Lagoa do Armazém e, ao Nordeste, com a Avenida Ruben Berta;

VI - São José: Limita-se, ao Sudeste e ao Leste, com a Avenida Emancipação; ao Sul, com a Avenida Osvaldo Aranha; ao Sudoeste, com a Rua Gedir Antônio Franzen; ao Noroeste com a Avenida Fernandes Bastos e, ao Nordeste, com a Avenida Caldas Júnior;

VII - Recanto da Lagoa: Limita-se, ao Sudeste, com a Avenida Fernandes Bastos; ao Sudoeste, Oeste e Noroeste, com o Rio Morto; ao Norte, com a Lagoa do Armazém e, ao Nordeste, com a Rua França;

VIII - São Francisco I: Limita-se, ao Leste, com a Avenida Flores da Cunha; ao Sul, com a Avenida Senador Alberto Pasqualini; ao Oeste, com a Rua Salvador Pereira Guimarães; ao Norte e Noroeste, com a Avenida Fernandes Bastos/RS-30; ao Nordeste com a Rua Gedir Antônio Franzen e, ao Norte, com a Avenida Osvaldo Aranha;

Documento 3 – Delimitação dos limites de novo bairro em 2013 (2 de 3):

IX - São Francisco II: Limita-se, ao Leste, com a Avenida Flores da Cunha; ao Sul, com a Avenida João de Magalhães/RS - 786; ao Oeste, com a Rua Dr. Mário Totta e, ao Norte, com a Avenida Senador Alberto Pasqualini;

X - Litoral: Limita-se, ao Leste, com a Rua Dr. Mario Totta; ao Sul e ao Sudoeste, com a Avenida João de Magalhães/RS-786; ao Norte, com a Avenida Fernandes Bastos/RS-030; ao Nordeste, com a Rua Salvador Pereira Guimarães e, ao Norte, com a Avenida Senador Alberto Pasqualini;

XI - Parque dos Presidentes - antigo Agual (Lei [3277/2012](#)): Limita-se, ao Leste, com a Avenida Flores da Cunha/RS-786 e Avenida Um/RS-786; ao Sul, com a Rua Roma; ao Oeste, com terras que é ou foram de Quinto Dossena e, ao Norte, com a Avenida João de Magalhães/RS-786;

XII - Zona Nova Sul: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com a Avenida Feliciano Bernardes Pereira; ao Oeste, com a Avenida Flores da Cunha e RS-786 e, ao Norte, com a Avenida Senador Alberto Pasqualini;

XIII - Parque Humaitá: Limita-se, ao Leste, com os Bairros Parque dos Presidentes e Nova Tramandaí Zona Norte; ao Sul, com o Bairro Aldeia da Lagoa; ao Sudoeste, com a Lagoa das Custódias; ao Oeste, com o Bairro Indianópolis e, ao Nordeste, com as Avenidas Fernandes Bastos/RS-030 e João de Magalhães/RS-786;

XIV - Indianópolis: Limita-se, ao Leste, com o Bairro Parque Humaitá; ao Sudoeste, com a Lagoa das Custódias; ao Noroeste, com Bairro Cruzeiro do Sul 1ª Fase e, ao Nordeste, com a Avenida Fernandes Bastos/RS-030;

XV - Cruzeiro do Sul 1ª Fase: Limita-se, ao Sudeste, com o Bairro Indianópolis; ao Sudoeste, com a Lagoa das Custódias; ao Noroeste, com o Rio Camarão, e ao Nordeste, com a Avenida Fernandes Bastos/RS-030;

XVI - Cruzeiro do Sul 2ª Fase: Limita-se, ao Sul e ao Sudoeste, com a Avenida Fernandes Bastos/RS-030; ao Noroeste, com o Rio Camarão; ao Nordeste e ao Norte, com a Lagoa do Armazém e, ao Nordeste, com o Rio Morto;

XVII - Parque Histórico: Fica compreendido pelos limites das terras pertencentes à Fundação Parque Histórico Marechal Manoel Luis Osório (FPHMML) e pelos limites compreendidos pela Zona Urbana Especial - ZUE II, conforme Lei Municipal [3166/2011](#), Art. 1º.

XVIII - Parque Emboaba: Fica compreendido pelos limites da Zona Urbana Especial - ZUE I, conforme Lei Municipal [3166/2011](#), Art. 1º.

XIX - Bairro Estância: Fica compreendido pelos limites do município de Tramandaí, para com os municípios de Osório e de Cidreira e pelos bairros lindeiros que vem limitar-se com esse.

XX - Tramandaí Beira-Mar: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com a Rua Roma; ao Oeste, com a Avenida Um/RS-786 e, ao Norte, com a Avenida Feliciano Bernardes Pereira;

XXI - Tramandaí Sul: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com a Rua Belém; ao Oeste, com a Avenida Minas Gerais/RS-786 e, ao Norte, com a Rua Roma;

Documento 4 – Delimitação dos limites de novo bairro em 2013 (3 de 4):

XXII - Nova Tramandaí Zona Norte: Limita-se, ao Leste, com a Avenida Minas Gerais/RS-786; ao Sul, com a Rua Belém; ao Oeste, com o Bairro Parque Humaitá e, ao Norte, com a Rua Roma;

XXIII - Nova Tramandaí Plano "A": Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com a Rua Guanabara; ao Oeste, com a Avenida da República e, ao Norte, com a Rua Belém;

XXIV - Nova Tramandaí Plano "B": Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com a Rua Salvador; ao Oeste, com a Avenida da República e, ao Norte, com a Rua Guanabara;

XXV - Aldeia da Lagoa: Limita-se, ao Leste, com a Avenida da República e com os limites dos Bairros Oásis Sul e Jardim Atlântico; ao Sul, com terras que é ou foram de "Kury, Padilha e Cia Ltda."; ao Oeste, com terras que é ou foram de "Kury, Padilha e Cia Ltda." e com a Lagoa das Custódias; ao Norte, divide-se com o Bairro Parque Humaitá e com a incidência da Rua Belém e por ela mesma;

XXVI - Oásis Sul: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul com a Rua das Alamandas; ao Oeste, com a Avenida da República e, ao Norte, com a Rua Salvador;

XXVII - Jardim Atlântico: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com a Rua do Paraíso; ao Oeste, com terras que é ou foram de "Kury, Padilha e Cia. Ltda." e com o Bairro Aldeia da Lagoa e, ao Norte, com a Rua das Alamandas;

XXVIII - Jardim do Éden: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com os limites dos Bairros Portal do Éden 1 e Tiarajú; ao Oeste, com terras que é ou foram de "Kury, Padilha e Cia. Ltda." e, ao Norte, com a Rua do Paraíso;

XXIX - Portal do Éden 1: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, com o Bairro Nova Tramandaí Zona Sul; ao Oeste, com a Rodovia Estadual RS-786 e, ao Norte, com o Bairro Jardim do Éden;

XXX - Tiarajú: Limita-se, ao Leste, com a Rodovia Estadual RS-786; ao Sul, com o Bairro Nova Tramandaí Zona Sul; ao Oeste, divide-se com terras que é ou foram de "Kury, Padilha e Cia. Ltda." e, ao Norte, com o Bairro Jardim do Éden;

XXXI - Nova Tramandaí Zona Sul: Limita-se, ao Leste, com o Oceano Atlântico Sul; ao Sul, divide-se com os limites dos Municípios de Cidreira e de Tramandaí; ao Oeste, divide-se com terras que é ou foram de "Kury, Padilha e Cia. Ltda." e, ao Norte, divide-se com os Bairros Portal do Éden 1 e Tiarajú.

Art. 2º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, em 29 de novembro de 2013.

EDEGAR MUNARI RAPACH
Prefeito Municipal

Ver. LEANDRO SILVA DOS SANTOS
Presidente do Legislativo

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

Documento 5 – Regularização fundiária no novo bairro em 2014 (1 de 2):



LEI Nº 3621/2014

"AUTORIZA O MUNICÍPIO DE TRAMANDAÍ A DESAFETAR E IMPLANTAR ATIVIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE BENS DE USO COMUM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

EDEGAR MUNARI RAPACH, PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e implantar atividades de regularização fundiária em áreas de bens de uso comum, para transformá-las em áreas de bens de uso dominial, apresentando as seguintes confrontações:

- a) Área pública localizada no perímetro compreendido pela Avenida Senador Alberto Pasqualine, Rua Vereador Eugênio Fernandes Neto, Avenida João de Magalhães e Rua Antônio Desa. Situada no Bairro São Francisco II - Setor 55.
- b) Área pública localizada no perímetro compreendido entre as Ruas São Marcos e Vereador Eugênio Fernandes Neto, Avenida Feliciano Bernardes Pereira e Rua Antônio Desa. Situada no Bairro Parque dos Presidentes- Setor 55.
- c) Área Pública de uso comum do povo constituída da Avenida Nordeste, no perímetro compreendido ao oeste, pela Rua Vereador Eugênio Fernandes Neto; ao leste, pela Rua Santos Dumont, ao norte, pelas quadras: nº 229, 238, 245, 254, 260, 270, 275, 290, 299 e juntos aos lotes nº 01 e 28 dessas mesmas ao sul, pelas quadras nº 230, 237, 246, 253, 261, 269, 276, 287, 291, 298 e junto aos lotes nº 13 e 14 dessas mesmas, sito no setor 55, Bairro São Francisco II.

Art. 2º As áreas descritas no art. 1º, passam da condição de "Áreas de bens de uso comum" para " Áreas de bens de uso dominial".

Art. 3º As áreas objetos da presente Lei, serão alvo de processo de regularização fundiária nos Bairros São Francisco II e Parque dos Presidentes.

Art. 4º As despesas cartoriais, para abertura de matrícula das áreas junto ao Registro de Imóveis, ocorrerão por conta do Município.

Art. 5º Esta Lei será regulamentada por Decreto em até 30 dias após a sua publicação.

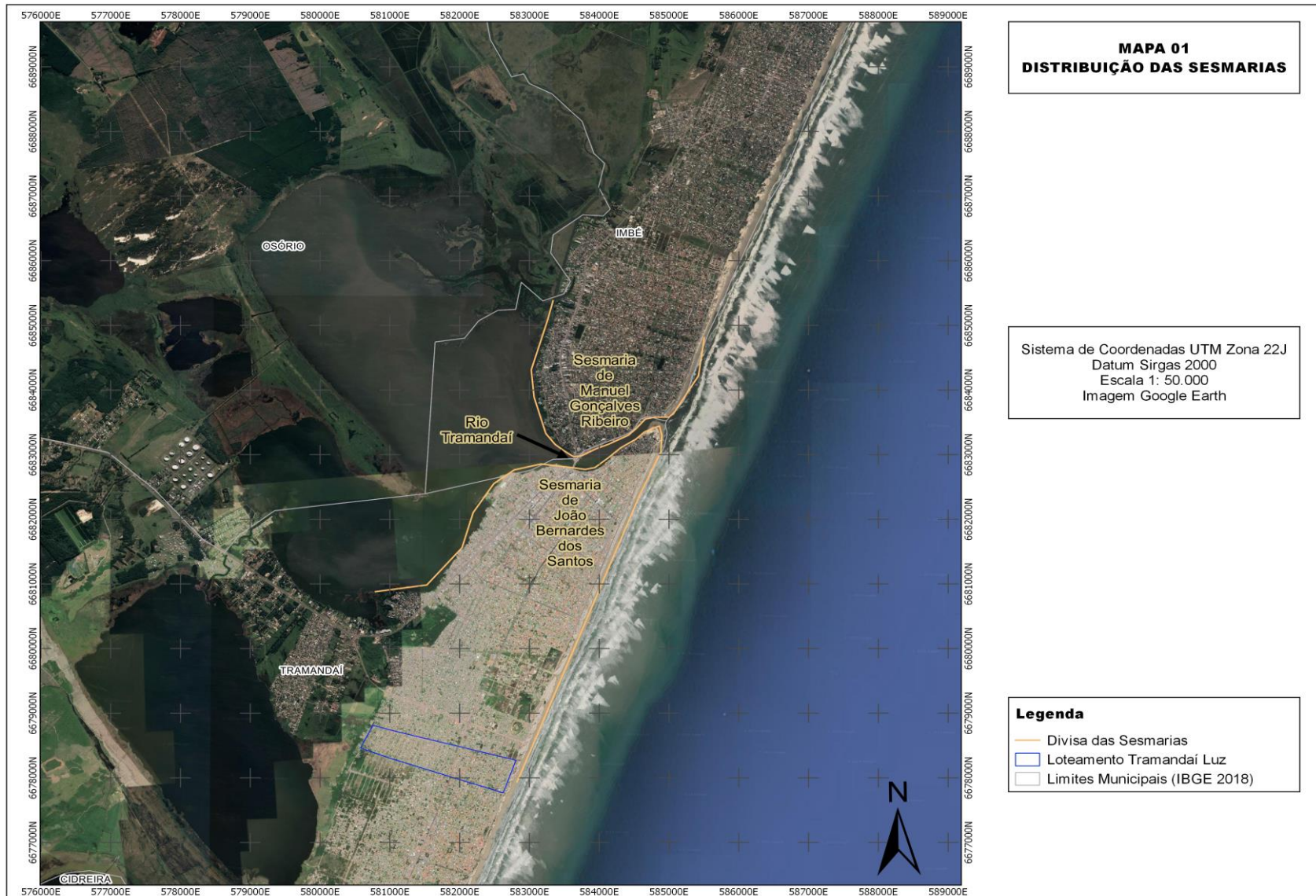
Art. 6º Os recursos oriundos da Regularização Fundiária, serão creditados integralmente ao Fundo Municipal de Habitação.

Documento 6 – Regularização fundiária no novo bairro em 2014 (2 de 2):

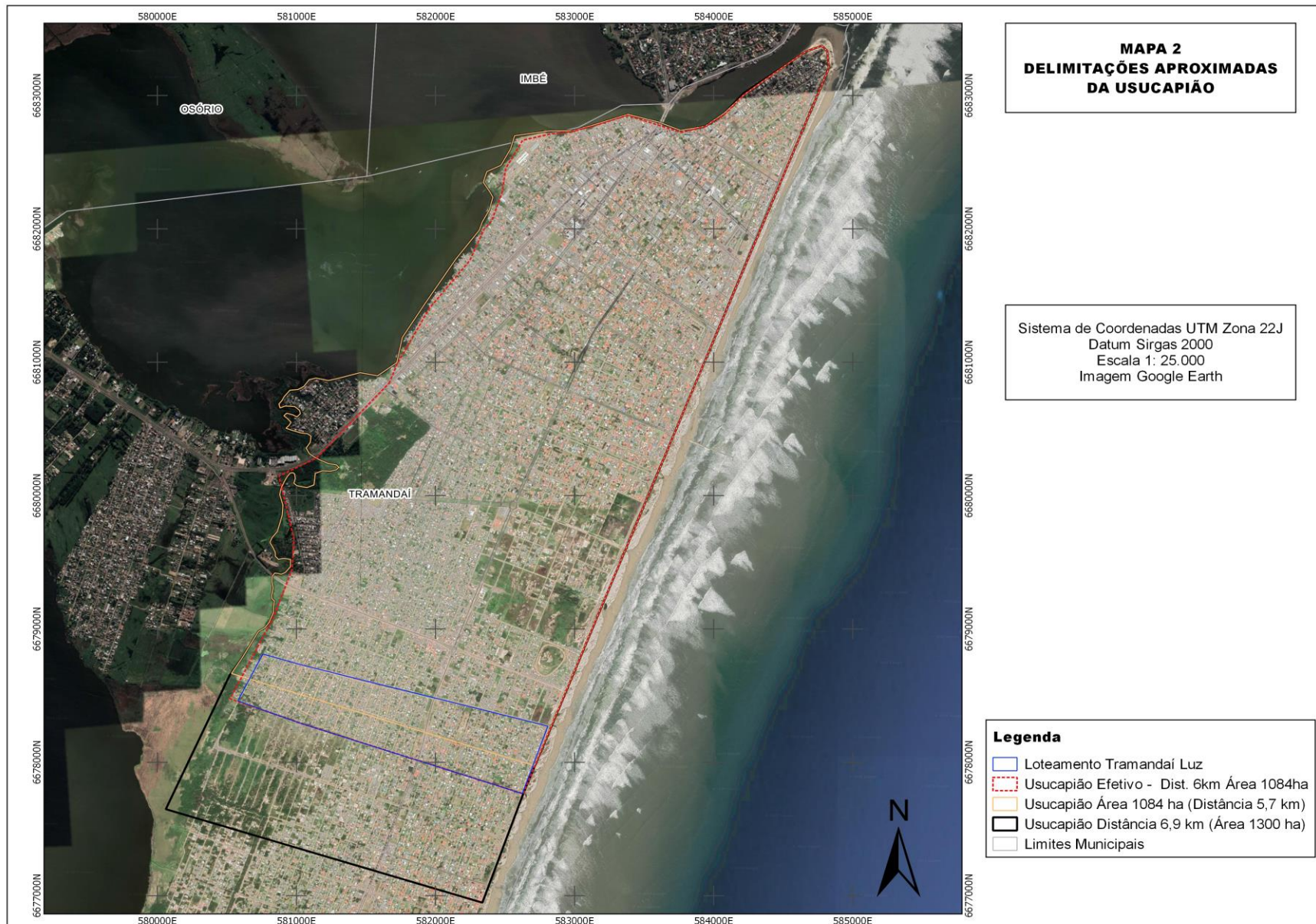
9/25/2018	Lei Ordinária 3621 2014 de Tramandaí RS
<p>Art. 7º As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias:</p> <p>3- Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regularização Fundiária 3.3.90.39.99030000 - 279 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica 3. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Manutenção do Fundo Municipal de Habitação 3.3.3.9.0.39.99.030000 - 307- Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica</p>	
<p>Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.</p>	
<p>Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.</p>	
<p>GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, em 12 de fevereiro de 2014.</p> <p>EDEGAR MUNARI RAPACH Prefeito Municipal</p> <p>Ver. PAULO RICARDO DE FRAGA COSTA Presidente do Legislativo</p> <p>REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE</p> <p>JOSÉ FERNANDO DOS SANTOS Secretário de Administração</p>	
<p style="text-align: right;"><i>Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 29/08/2017</i></p>	

ANEXOS VIII – Mapa elaborados sobre a área de estudos.
 Foco: Cria documentação gráfica para ilustrar o caso do diagnóstico fundiário

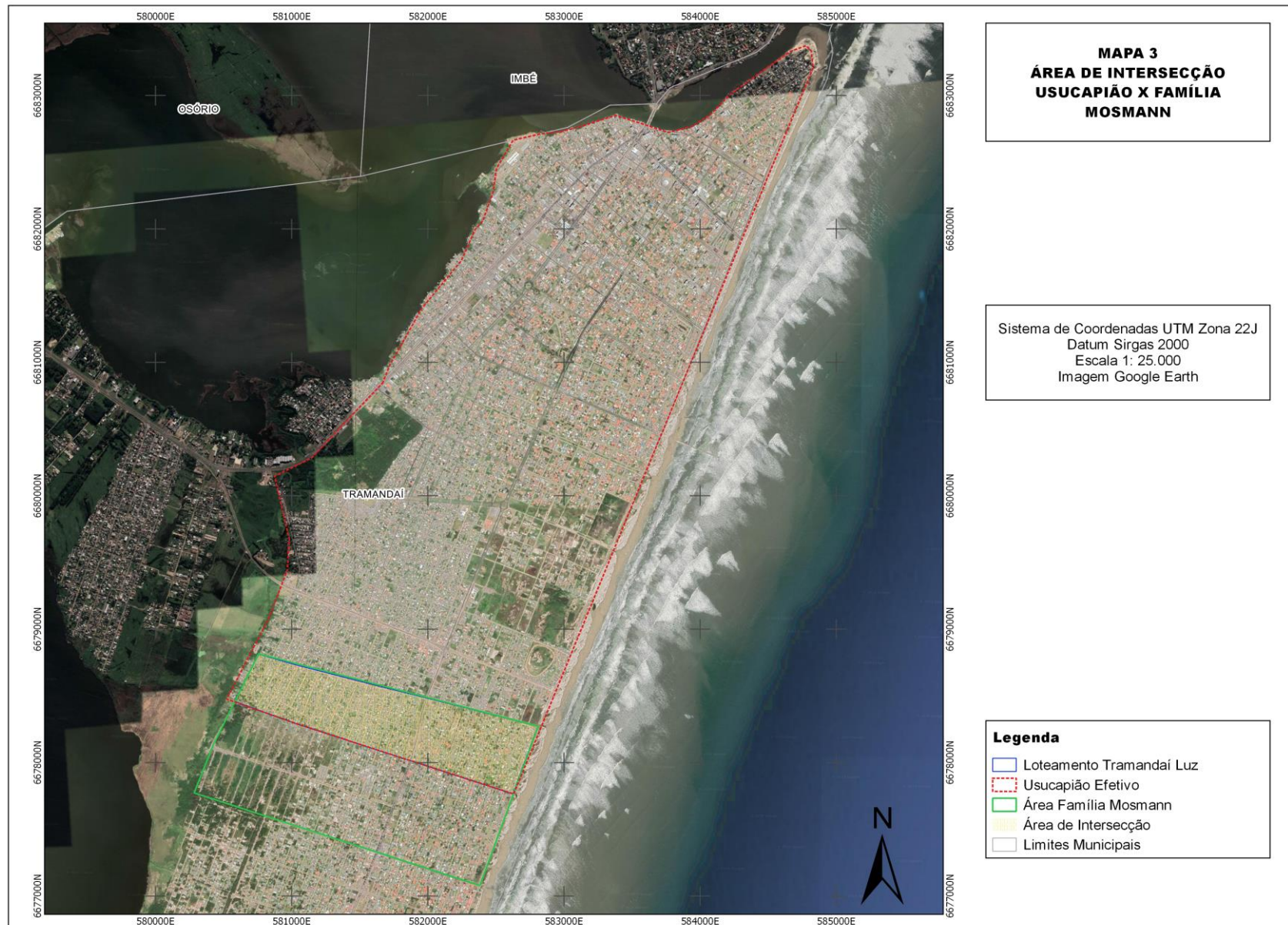
Mapa 1 – Ilustração da divisa das Sesmarias de Santos e Ribeiro:



Mapa 2 – Delimitações aproximadas da ação de usucapião:



Mapa 3 – Intersecções da usucapião e terras da família Mosmann:



Mapa 4 – Situação atual da área de estudos: