Capítulo 1. Introdução

Hoje em dia com o avanço da tecnologia, fica cada vez mais necessário se investir em tecnologia para que um negócio vá para frente e de bons frutos. Isso se aplica para as grandes e pequenas empresas, sejam elas do ramo de tecnologia ou não. Como um açougue, para se ter um fluxo mair no caixa, se utiliza software para gerenciar o fluxo de caixa. Uma loja de roupa, pode impulsionar suas vendas expandindo-se para um e-commerce, que é um sistema online que se encarrega de vender produtos ou serviços na plataforma web, que é uma rede global, conectando o mundo todo, neste caso, não mais atendendo somente um local físico, mas também o território mundial, onde o limite é a capacidade e alcance de entrega.

Com um cartório de registro de imóvel não é diferente. Por anos e anos, todo o gerenciamento se baseou em livros, E até hoje é assim. Em busca de ferramentas para melhorar seu desempenho e relação com cliente, os cartórios também estão sempre buscando se atualizar para poder manter seu serviço sendo executado da melhor forma possível. Implementando sistemas de gerenciamento para seus milhares de arquivos, um cartório acelera o seu atendimento ao cliente, assim, processos que demoravam dias para se concluir, hoje pode ser realizados em minutos e alguns em segundos. Atendendo mais rápido seus clientes, abre-se espaço para atender mais clientes, aumentando seu lucro consecutivamente. Isso ocorre reduzindo tempo de execução de processos internos, que tem ou não relacionamento com cliente.

Como o principal foco de um cartório de registro de imóvel é o trabalho com imóvel, melhorando processos relacionado a este, tudo encadeado a imóvel se desenvolve também. Um dos processos é a visualização do imóvel, que é o objetivo principal deste trabalho. Cada segundo reduzido no processo de visualizar um imóvel, pode render muito lucro para o cartório, considerando um trabalhado rotineiro de alta densidade de uso deste processo.

1.1 - Motivação

Com o base nas atividades diárias de um cartório de registro de imóvel, a busca e visualização de um imóvel, estão entre as atividades mais realizadas no cotidiano de um cartório. De acordo com o modo em que é buscado estes dados e apresentado, pode ter um impacto enorme ao longo prazo se tratando de atendimento ao cliente. Melhorando essa atividade de busca e apresentação de dados do imóvel, passando informações de textos para demostração gráfica, que é um processo importante para diminuir o tempo de realização de cada atividade e consequentemente de cada atendimento. Como todos os imóveis tem uma localização, pode se aplicar uma visualização da localização do imóvel em mapa.

1.2 - Objetivos

As subseções a seguir apresentam os objetivos deste trabalho.

1.2.1 - Objetivo Geral

Este trabalho de graduação tem por objetivo desenvolver uma apresentação amigável para que se possa visualizar em um mapa, os imóveis de um cartório de registro de imóvel.

1.2.2 - Objetivos Específicos

Os objetivos específicos deste trabalho são:

* Estudar como se desenha em mapas
* Algoritmo para criar um vetor de orientação geográfica
* Disponibilizar o componente para a comunidade de desenvolvimento.

1.3 - Metodologia

Para o desenvolvimento deste trabalho será necessário coletar dados de uma planilha Excel, tratar estes dados utilizando a linguagem Python e o framework Django. Os dados da planilha serão salvos em um banco de dados relacional. Para apresentar as informações em um mapa, será utilizado HTML5, javascript e o Google Maps, que é a api do Google para exibir mapas.

1.4 - Organização do Trabalho

Este Trabalho esta organizado nos seguintes capítulos:

* Capítulo 2- Revisão Bibliográfica: apresenta os conceitos e estudos relacionados a este trabalho;
* Capítulo 3- Desenvolvimento: aborda a implementação o tratamento dos dados e exibição em mapa;
* Capítulo 4- Resultados: apresenta os resultados obtidos durante o desenvolvimento;
* Capítulo 5- Considerações finais: conclui e apresenta os trabalhos futuros relacionados a este trabalho.

2.0 - Bibliografia e referência.

Baseado na Lei Federal 6.015 de Dezembro de 1973, onde se apresenta as obrigações que devem ser atendidas pelo cartório de registro de imóvel. Neste capítulo será explicado como funciona um cartório, bem como suas atividades com ênfase nas matrículas de imóveis.

2.1 - Cartório de registro de imóveis.

Um cartório de registro de imóvel é um local, onde sua principal função é certificar as propriedades das pessoas, registrar cada alteração de uma matrícula ao longo do tempo. Um cartório deve guardar as informações de imóveis de uma determinada região. As propriedades podem ser registradas pelos próprios proprietários, ou por algum procurador. Segundo capítulo II do Título 1 da Lei 6.015, os registros serão feitos em livros. Estes são numerados de 1 a 5, sendo o Livro nº 2 o livro de Registro geral, que é dedicado para as matrículas.

2.1.1 - Matrícula

Na no artigo 176, é explicado o que deve conter o Livro nº 2 – Registro Geral. Neste livro são escritos os atos de registro e averbações de cada matrícula.

Cada imóvel terá a própria matrícula. A matrícula é o primeiro ato de registro de um imóvel. Quando se registra um imóvel pela primeira vez, é dado o nome de ato de registro. A cada atualização é gerado um ato de averbação. Todo ato de ser escrito na matrícula.

São requisitos da matrícula as seguintes informações:

* O número de ordem;
* A data;
* Identificação do imóvel;
* Se rural, dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
* Se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral;
* Dados do proprietário;
* Número do registro anterior;
* Dados do adquirente, ou credor;
* O título da transmissão ou do ônus;
* A forma do título;
* Procedência;
* Caracterização;
* Valor do contrato, da coisa ou da dívida;
* Mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Uma matrícula pode pertencer a mais de um imóvel, este caso acontece quando, por exemplo, um imóvel com uma matrícula é destruído, e no lugar deste, são construídos outros dois imóveis no lugar do anterior. Com isto, a matrícula é dividida entre os dois novos imóveis.

2.1.2 – Ato de averbação

Cada alteração realizada em documentos do cartório, é chamada de ato. Se aplica para as propriedades e para os proprietários. Quando um imóvel é alterado, é gerado um ato de averbação, no texto deste ato, é descrito o que foi modifica na matrícula. Como por exemplo, um imóvel que tem como alteração a construção de um comodo a mais. Para este é gerado um ato de averbação, no seu texto, é descrito que o imóvel teve um aumento da sua área construída. Este ocorrido, é chamado de ato praticado, ou também pode se dizer que a matrícula teve um ato de averbação.

Uma matrícula, pode conter vários atos praticados e para cada ato praticado o texto do ato é inserido ao final do texto da matricula. Existem dois tipos de atos, o ato de registro e o ato de averbação

2.1.3 – Ato de Registro

Registro é o ato onde o proprietário registra um imóvel em seu nome, assim tendo posse sobre o mesmo. A posse do imóvel pode ser compartilhada entre pessoas, seja elas físicas ou jurídicas. No registro é especificado o percentual que cada proprietário tem sobre a propriedade. Este ato também se aplica para especifica percentual de cada proprietário para uma matrícula que contenha diversos imóveis registrados.