



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA**  
**CENTRO TECNOLÓGICO**  
**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL**  
**CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO**

**IMPORTÂNCIA DOS ASPECTOS JURÍDICOS**  
**NO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**

**Dissertação Mestrado Submetida ao Curso de**  
**Pós-Graduação em Engenharia Civil - Opção**  
**Cadastro Técnico Multifinalitário, para Obtenção**  
**do Grau de Mestre em Engenharia Civil.**

**DIEGO ALFONSO ERBA**

**Florianópolis, 17 de março de 1995**

**IMPORTÂNCIA DOS ASPECTOS JURÍDICOS  
NO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**

**DIEGO ALFONSO ERBA**

Esta dissertação foi julgada adequada para a obtenção do título de

**MESTRE EM ENGENHARIA**

especialidade, ENGENHARIA CIVIL e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-Graduação.



---

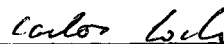
Prof. Carlos Loch, Dr. (Orientador)



---

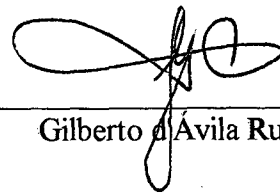
Prof. Roberto Lamberts, Ph.D.  
Coordenador do Curso de Pós-Graduação

BANCA EXAMINADORA:



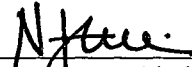
---

Prof. Carlos Loch, Dr. (Presidente)



---

Gilberto d'Ávila Rufino, Dr.



---

Prof. Norberto Hochheim, Dr.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus pela vida.

Ao Professor Carlos Loch pela orientação e amizade.

Aos demais professores, colegas e funcionários do Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil pela agradável convivência.

À Karla pelo apoio constante e compreensão nas horas difíceis.

A Nany e René pela força para enfrentar este novo desafio.

À Cooperativa Triticola de Produtores Cruzaltenses (COTRICRUZ) pelo apoio incondicional.

Ao Notário Paulo E. F. Seffrin pelo apoio e sugestões.

**SUMÁRIO**

RESUMO	viii
ABSTRACT	ix
LISTA DE TABELAS	x
LISTA DE FIGURAS	xi
LISTA DE ORGANOGRAMAS	xii
LISTA DE ANEXOS	xiii
<b>Capítulo 1 : Introdução</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo 2 : Objetivos e Justificativa</b>	<b>3</b>
2.1 - Objetivos	3
2.2 - Justificativa	3
<b>Capítulo 3 : Revisão Bibliográfica</b>	<b>4</b>
3.1 - O Cadastro Territorial	4
3.1.1 - Importância histórica do Cadastro	5
3.2 - O Cadastro Técnico Multifinalitário e o Estado	7
3.2.1 - O Estado - Definição e Estrutura	9
3.2.2 - Relação Jurídica Estado-Território	10
3.2.3 - O Limite Territorial	11
3.2.3.1. - Objetos Territoriais e Fatos Territoriais	12
3.2.3.2 - O Limite Legal e o Limite da Posse	13
3.3 - Agrimensura Legal	14
3.3.1 - O Direito Real de Propriedade - Caracteres e Limitações	15
3.3.1.1 - Função Social da Propriedade	16

3.3.2 - Relação imediata entre Objeto e Sujeito Ativo : a Posse	16
3.3.3 - Estado de Direito e Estado de Fato	18
3.3.4 - Estado Parcelário	19
3.4 - As Medições de Terras, a Agrimensura e a Cartografia	21
3.4.1 - A Mensura e a Planta de Mensura	21
3.4.2 - Levantamentos Territoriais x Levantamentos Parcelários	23
3.4.3 - Função Social do Agrimensor	25
3.4.4 - Atribuições profissionais no Brasil	27
3.5 - Natureza Jurídica da Publicidade Imobiliária	28
3.5.1 - A Administração Pública e o Cadastro Territorial	29
3.5.1.1 - Direito Administrativo	29
3.5.1.2 - O Poder de Polícia da Administração Pública em relação à Propriedade	30
3.6 - Legislação brasileira	31
3.6.1 - Origem da Propriedade no Brasil.	31
3.6.2 - Primeiros Registros de Terras no Brasil - Estrutura Administrativa e função	33
3.6.3 - Legislação de Terras e Registros Públicos a partir do Estatuto da Terra	38
3.7 - Sistemas de Registro e Publicidade Imobiliária no mundo	43
3.7.1 - Sistemas Europeios	43
3.7.1.1 - O Sistema Francês	44
3.7.1.2 - O Sistema Italiano	45
3.7.1.3 - O Sistema Espanhol	45
3.7.1.4 - O Sistema Português	46
3.7.1.5 - Sistemas Germânicos	46
3.7.1.5.1 - O Sistema Suíço	47
3.7.1.5.2 - O Sistema Austríaco	48
3.7.1.5.3 - O Sistema Alemão	48

3.7.1.5.4 - O Sistema Holandês	49
3.7.2 - O Sistema Australiano	49
3.7.3 - Sistemas Latino-americanos	50
3.7.3.1 - O Cadastro Rural no Brasil	51
<b>Capítulo 4 : Localização da Área de Estudo</b>	<b>53</b>
4.1 - Localização	53
4.2 - Relevo	53
4.3 - Clima	54
4.4 - Solo	54
4.5 - Geologia	54
4.6 - Vegetação	55
<b>Capítulo 5 - Material e Métodos</b>	<b>56</b>
5.1 - Material	56
5.1.1 - Equipamentos Topográficos	57
5.1.2 - Equipamentos Aerofotográficos	57
5.1.3 - Equipamento Computacional e Programas para o processamento	57
5.2 - Métodos	58
5.2.1 - Levantamento da área de estudo	58
5.2.2 - Base Cartográfica	59
5.2.3 - Interpretação das aerofotografias	60
5.2.4 - Carta de Uso Atual da Terra	61
5.2.5 - Determinação do Estado de Direito	61
5.2.6 - Determinação do Estado Parcelário	62
5.2.7 - Análise econômica da área de estudo	63
<b>Capítulo 6 - Análise dos Resultados</b>	<b>64</b>
6.1 - Resultados do Levantamento da área de estudo	64

6.1.1 - Uso Atual da Terra	65
6.2 - Resultados da Análise Econômica	68
6.3 - Resultados da comparação das áreas de posse e titulada	70
<b>Capítulo 7 - Conclusões e Recomendações</b>	<b>72</b>
7.1 - Conclusões	72
7.2 - Recomendações	74
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>76</b>
<b>GLOSSÁRIO DE TERMOS</b>	<b>80</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>82</b>

## RESUMO

A problemática brasileira de confusão de limites e sobreposições de títulos de propriedade é tão antiga quanto a sua história. A legislação territorial do Império, apesar de ter concepção e objetivos claros de demarcação e registro das parcelas que compunham os patrimônios público e privado, não teve a eficiência desejada pelos administradores da época. O principal erro, propagado até hoje, recaiu na falta de ligação entre os registros de imóveis com os documentos cartográficos produzidos pelos profissionais, a qual trouxe consigo a falta de correlação entre a realidade de campo (a Posse efetiva) e o direito adquirido (Título de Propriedade), derivando nessa situação grave que pode até ser qualificada de dramática, e que a grande maioria dos cidadãos brasileiros desconhece.

O Cadastro Territorial, como instituição jurídico-administrativa de base territorial, tem entre suas funções principais a de registrar e publicitar o Estado Parcelário e o Estado de Direito da propriedade sendo, portanto, inseparável de qualquer sistema de Publicidade Imobiliária, devendo assumir um rol destacado no dia-a-dia dos particulares, dos profissionais e do Estado; por ser o fornecedor indiscutível de todas as informações que fazem parte da realidade territorial.

O presente trabalho mostra a falta de cultura cartográfica e a despreocupação com as questões de limites por parte das instituições e dos particulares do país, bem como as relações da instituição do Cadastro Territorial com a estrutura administrativa do Estado e o seu grau de participação em Sistemas de Registro de Propriedades adotados por diferentes países, analisando-se a qualidade da Publicidade Imobiliária em cada um deles.



## ABSTRACT

The Brazilian problematic of boundary confusion and property rights superposition is as old as its history. The Empire Territorial legislation, even though having well defined goals regarding demarcation and registration of the private and public patrimonies, did not show the efficiency required by the administrators of that time. The main mistake, which remains up till nowadays, is due to the lack of link between the landed property with the cartographic documents produced by the professionals, and it brought about the lack of correlation between the field reality (Effective Ownership) and the acquired right (Title of Property), leading to this severe situation, which may even be classified as dramatic and which the majority of the Brazilian people are not aware of.

The Territorial Cadaster, as a juridical-administrative based institution has among its most important duties the one of registering and proclaiming the Partialized State and the State of Property Right being, though, inseparable from the Real State Publicity, and is supposed to assume a distinguished roll in the day-by-day of private people, professionals and State, once it is the unquestionable furnisher of all information concerning the territorial reality.

This work shows the lack of cartographic culture and the insouciance about the demarcation of limits demonstrated by institutions and individuals of our country, as well as the relationship of the Territorial Cadaster with the State administrative structure and its level of participation in Property Registration System adopted by different countries, analysing the quality of the Real State Publicity in each country.

**LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Caraterísticas da Planta de Mensura e da Planta Topográfica	23
Tabela 2 - Áreas correspondentes aos diferentes usos da terra	65
Tabela 3 - Percentagens correspondentes aos diferentes usos da terra	67
Tabela 4 - Produções médias e renda bruta da propriedade	69
Tabela 5 - Áreas Tituladas e Áreas Arrendadas	71

**LISTA DE FIGURAS**

Figura 1 - Estrutura do Sistema Cadastral	8
Figura 2 - Identificação do Título de Propriedade	18
Figura 3 - Comprovação da Posse	19
Figura 4 - Estado Parcelário do Imóvel	20
Figura 5 - Distribuição das faixas de vôo	59

**LISTA DE ORGANOGRAMAS**

Organograma 1 - Classificação dos Atos de Levantamento Territorial	24
Organograma 2 - Categorias dos Atos de Levantamento Parcelário	25

## **LISTA DE ANEXOS**

Carta de Uso Atual da Terra

Carta de Locação da Documentação Legal

## Capítulo 1 - Introdução

Remontando os longos e meândricos caminhos da história percebe-se grandes mudanças na estrutura da sociedade e das instituições que faziam parte da sua realidade. A evolução do conhecimento científico e o desenvolvimento tecnológico contribuíram de maneira decisiva, acelerando o processo que veio acompanhado por mudanças na estrutura administrativa que direcionava os grupos e seus destinos.

Platão, na sua obra "A República", imaginava a sociedade ideal como regida pelos princípios permanentes da justiça, governada por sábios e defendida por guerreiros. Na Idade Média, os astrólogos foram peças fundamentais dentro do quadro de funcionários públicos, pois acreditava-se na influência dos corpos celestes sobre o destino e o comportamento humano.

Com a evolução ideológica, o homem focalizou as suas preocupações em outras questões que começaram a ser prioritárias, o qual provocou mudanças paralelas de pontos de vista nas instituições governamentais. Assuntos como Meio Ambiente ou Informação, não foram prioridade para os estadistas de outrora. Hoje a Informação é considerada como o Quarto Poder, devendo essa categorização principalmente aos sistemas informatizados que permitem a rápida transmissão de grandes volumes de dados, aumentando a eficiência das decisões em *tempo real*.

O Brasil atual, tão desenvolvido em grande parte das áreas do conhecimento, encontra-se num estado preocupantemente primário em outras. A incipiência apontada pode ser atribuída principalmente á brevidade da sua história e a falta de tradição em determinados assuntos.

Particularmente no que tange ás questões de terras, o país mostra uma cronologia de leis bem-intencionadas que vieram da filosofia portuguesa, mas que não conseguiram formalizar esse *espírito de avança* dos legisladores e que, portanto, acabaram em provocar uma estrutura instável que faz parte ainda da contemporaneidade.

Um bom exemplo das carências do Brasil nessa área territorial, pode ser tomado das estatísticas do I Congresso Brasileiro de Cadastro Multifinalitário acontecido na cidade de Florianópolis-SC, no qual, a pesar de se tratar do "Evento do Território", 90 % dos trabalhos científicos apresentados corresponderam a questões cartográficas, restando 8 % para a área de avaliações (que faz parte do Cadastro Econômico) e somente 2 % se preocuparam com a inserção do Cadastro Territorial na Administração Pública e sua interrelação com o Registro de Imóveis.

Outra prova contundente da falta de tradição cadastral do país evidencia-se no pequeno número de escolas de Agrimensura existentes. Este fato implica um preparo precário dos profissionais com a especialização na área, bem como grandes distorções filosóficas e de conceitos acerca do Cadastro Territorial e da função social da profissão. Por este motivo optou-se, no contexto deste trabalho, pela utilização do termo *Agrimensor* para identificar ao profissional com capacitação nas áreas técnica e jurídica referidas ao território. A escolha deve-se à tradição dos diferentes países (inclusive do Brasil) em assinalar na sua história à Agrimensura como a *profissão civil do território* (portanto com relação direta com o Cadastro) e de maneira alguma pretende-se levantar uma polémica ao respeito, posicionando este critério longe de qualquer corporativismo e respeitando as atribuições dos profissionais das atualidades.

## **Capítulo 2 - Objetivos e Justificativa**

### **2.1 - Objetivos**

O presente trabalho tem como objetivo geral configurar bases para a estruturação de um Sistema Cadastral no país, adaptado a sua tecnologia e realidade sócio-econômica e jurídica, através do estudo da legislação específica nacional e dos sistemas cadastrais de América Latina e o mundo.

O objetivo específico consiste em mostrar, através do estudo de um caso, os problemas provocados pela falta de um órgão de Cadastro Territorial Oficial que registre mediante representações cartográficas precisas e detalhadas, a realidade de campo e sua correlação com Estado de Direito definido pelo Título de Propriedade.

### **2.2 - Justificativa**

A problemática de terras no Brasil, arrastada pesadamente ao longo dos séculos, impõe a necessidade de tomar uma atitude urgente orientada a reverter o quadro atual.

A preocupação com a questão cartográfica já é um grande passo neste sentido, porém, em termos cadastrais, é necessário contemplar o aspecto jurídico da propriedade para não continuar dentro do sistema de clandestinidade instalado no país.

O desenvolvimento de um trabalho de pesquisa que demonstre cientificamente a atual conjuntura e proponha alternativas de melhoramento se justifica plenamente por constituir um dos primeiros a tratar a questão da cartografia jurídica e sua relevância dentro do sistema cadastral, como único meio capaz de contribuir eficientemente com o saneamento dos títulos de propriedade, dando segurança aos proprietários e transparência ao tráfego imobiliário.



## **Capítulo 3 - Revisão Bibliográfica**

As mudanças acontecidas na legislação que trata de um assunto tão delicado e estratégico como é a propriedade da terra no Brasil, nem sempre aconteceram no sentido que o país necessitou, distanciando-se muitas vezes do que os técnicos e a comunidade esperavam para a constituição de um sistema de publicidade imobiliária preciso, confiável e sempre atualizado.

O estudo retrospectivo dos fatos e da legislação, bem como a observância dos sistemas adotados por outros países do mundo, permite efetuar análises e obter conclusões que visem a melhoria do sistema nacional. Com esse objetivo efetuou-se um estudo da bibliografia específica, o qual compreende: revisão de conceitos e sistemas cadastrais adotados por diferentes países; o histórico, situação e tendências atuais impostas pela legislação de terras do Brasil e no mundo, com uma discussão crítica das diferentes posições dos autores e legisladores.

### **3.1 - O Cadastro Territorial**

Não há consenso no mundo com relação à definição de Cadastro e suas funções, devido a que este apresenta diferentes conotações originadas na filosofia dos profissionais que atuam na área e da legislação de cada país.

Segundo HAAR (1992), historicamente os Cadastros foram confeccionados com fins tributários organizando-se mais adiante, em alguns países, como registros públicos da aplicação territorial do direito para constituir um complemento indispensável dos Registros da Propriedade. Nos últimos anos descobriu-se sua transcendência como sistema de informação para o planejamento, e atualmente se fala de cadastro Integral, Múltiplo ou Multifinalitário.

Na Reunião de Especialistas em Agrimensura das Universidades Nacionais e Privadas acontecida na cidade de La Plata-Argentina em junho de 1987, os profissionais participantes elaboraram um documento destinado a uniformizar conceitos concernentes a temas relevantes como Mensura, Cadastro e incumbências profissionais. Do texto extraiu-se definições que expressam claramente a natureza jurídica da Instituição do Cadastro Territorial e a importância do Agrimensor dentro do sistema.

Segundo os citados Especialistas em Agrimensura (1987), o Cadastro Territorial é o registro público sistematizado dos bens imóveis de uma jurisdição, contemplados nos seus três aspectos fundamentais : o jurídico, o geométrico e o econômico. A instituição tem por objeto coadjuvar a publicidade e garantir os direitos reais, efetuar uma justa e equitativa distribuição das cargas fiscais e serve de base indispensável para a planificação do ordenamento territorial e da obra pública. Isto pressupõe uma metodologia para instrumentá-lo, uma longa e complexa tarefa para executá-lo, uma organização administrativa para conservá-lo e um aporte constante de informações para mantê-lo atualizado.

### **3.1.1 - Importância histórica do Cadastro Territorial**

A necessidade da intervenção do Cadastro na estrutura administrativa de uma nação evidenciou-se já 2500 anos A.C., segundo expressam os escritos caldeus que descreviam a geometria, localização e avaliação das parcelas. Ao longo da história, indianos, gregos, egípcios e posteriormente europeus, reafirmaram a importância do Cadastro atribuindo-lhe maior intervenção e aperfeiçoando, assim, os sistemas de registro e publicidade de propriedades.

A respeito LOCH (1989) comenta que os egípcios, em função das cheias periódicas do rio Nilo, dispunham de um inventário descritivo de terra no qual figuravam

ocupantes e confrontantes, dentro de um sistema de coordenadas, como ocorre atualmente em modernos sistemas cadastrais.)

Na Europa, o Império Romano foi um exemplo de ordem territorial, particularmente em Roma, onde o censo e o cadastro eram atualizados a cada cinco anos na época de Sêrvio Túlio, enquanto que o imperador Augusto determinou a medição e classificação das terras visando a melhor tributação dos imóveis. Já o imperador Diocleciano por volta de 287 D.C. determinou o mapeamento de todo o Império Romano visando uma nova sistemática de tributação.

Ainda o mesmo autor, comenta que na Inglaterra o cadastramento fundiário iniciou-se a nível de imóvel em 1080 D.C., sendo refeito em 1692.

Na França, Napoleão, ao estruturar o Código Civil Francês, apontava a intenção de colocar o Cadastro a serviço do Direito Civil de Propriedade afirmando : *"um bom cadastro parcelário será o complemento do Código no que diz respeito da posse do solo, é necessário que os mapas sejam suficientemente exatos e desenvolvidos para que sirvam para fixar limites da propriedade e evitar litígios"*.

Na Itália, que idealizou o cadastro em 1681, sua atual lei de terras é datada de 1886 (o Novo Cadastro Terreni) sendo que em 1956 a área cadastrada abrangia cerca de 290.000 km<sup>2</sup> de um total de aproximadamente 301.000 km<sup>2</sup>.

Na Alemanha do século XII foi criado um sistema de Registro Imobiliário que constituiu, mais tarde, o *Grundbuch* e o *Stadtbuch* para terras rurais e urbanas respectivamente. Ainda na Alemanha, Hannover é conhecida como a capital mundial do cadastro e o país está trabalhando para completar o mapeamento cadastral para a escala 1:500 de todo o território nacional.

Embora os primeiros Cadastros Territoriais foram estruturados com fins de arrecadação, ao longo dos tempos percebeu-se que a instituição cadastral possuía estreitas relações com outros órgãos administrativos. Desta maneira cada país foi atribuindo para este órgão territorial, funções de registro de informações que

compreendem, além das económicas e geométricas tradicionais, as suas características físicas, ambientais e jurídicas.

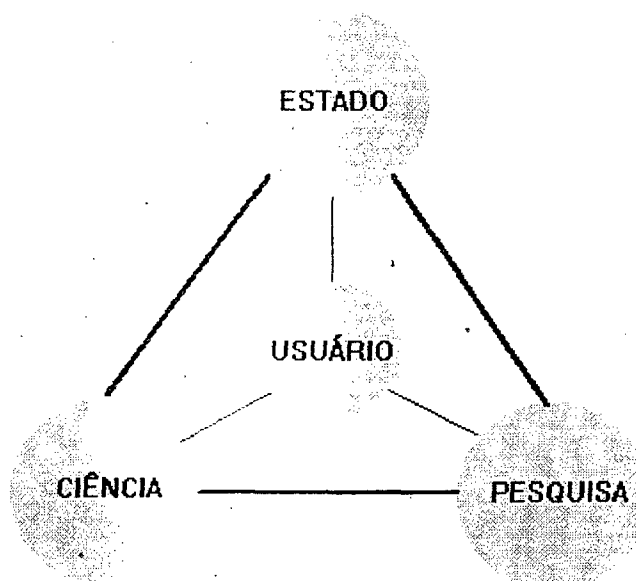
Atualmente as diferentes filosofias e visões de cada nação com relação à Instituição do Cadastro Territorial persistem, embora há consenso na comunidade científica com relação à sua multifinalidade. Estas diferenças acontecem principalmente com relação à relevância jurídica do Cadastro Territorial e as suas relações com o sistema de Publicidade Imobiliária, comprovando-se que, dos numerosos sistemas de registro de propriedades existentes no mundo, somente naqueles em que o Cadastro tem uma posição importante e participativa se consegue uma publicidade completa, com a conseqüente segurança e transparência no tráfego de imóveis.

### **3.2 - O Cadastro Técnico Multifinalitário e o Estado**

Segundo BLACHUT (1974), o Cadastro Técnico Multifinalitário deve ser entendido como um sistema de registro da propriedade imobiliária, feito de forma geométrica e descritiva, constituindo-se desta forma no veículo mais ágil e completo para a parametrização dos modelos explorados de planejamento, sempre respaldados quanto a estruturação e funcionalidade. Ainda o mesmo autor afirma que, independente da forma ou característica, um cadastro tem suporte originário em duas fontes : o Estado, para propósitos de planejamento e administração, e o Indivíduo, que procura uma definição clara e efetiva de seus direitos sobre a propriedade imobiliária.

Concordando com este autor, BIANCO (1979) afirma que resulta difícil compreender a instituição do Cadastro Territorial se previamente não se tem uma noção conceitual da sua função na infra-estrutura administrativa do Estado e dos serviços que ela presta ou pode prestar à propriedade pública e privada e ao Ordenamento Territorial.

Seguindo estes autores, vê-se que a estrutura do Sistema Cadastral pode ser representada por um tetraedro, no qual cada um dos seus vértices está ocupado por entes autônomos, de características individuais peculiares, porém interrelacionadas mutuamente como são o Estado, a Ciência, a Pesquisa e o Usuário (Figura 1).



**Figura 1 - Estrutura do Sistema Cadastral**

Desconhecer alguma destas componentes implicará debilitação do sistema, numa quebra da estrutura lógica e natural, provocando, portanto, a queda na indesejada clandestinidade do sistema de publicidade imobiliária.

A respeito, BIANCO (1979), comenta que o Cadastro Territorial tem sido definido muitas vezes sinteticamente, considerando somente aspectos parciais da sua problemática, sem advertir as suas múltiplas implicações nas atividades dos particulares e dos diferentes órgãos administrativos do Estado. Estas afirmações parciais sobre o Cadastro fazem com que a instituição apareça perante os olhos do público em geral e

ainda de muitos *experts*, como um conjunto de atividades puramente técnicas sem conteúdo **jurídico nem social**.

A existência da instituição cadastral em todos os estados, antigos e modernos, sob qualquer regime de governo e da propriedade imóvel, é uma prova evidente da sua universalidade e integração com a infra-estrutura administrativa do Estado, pois sua atividade está sempre referida ao Território, que é um dos seus elementos constitutivos e essenciais. Isto prova também que o Cadastro é uma instituição de **profundo conteúdo jurídico**, porque toda atividade administrativa estatal unicamente reconhece como fonte direta ou indireta à Lei, e a atividade cadastral sempre se exerce dentro da Lei e nunca fora dela.

O conteúdo jurídico da instituição cadastral se encontra em relação direta com seus fins, o qual evidencia que não se pode iniciar o estudo da entidade se previamente não se conhecem o conceito de Estado, as relações que ligam a propriedade pública ou privada com a administração pública, e a função social da propriedade imobiliária. |

### 3.2.1 - O Estado - Definição e Estrutura

A história e a contemporaneidade mostram a impossibilidade de universalizar o conceito de Estado, por ser este absolutamente subjetivo e dependente da doutrina política do sujeito. Este fato, impõe a necessidade de adotar o conceito dentro do contexto jurídico-social que se esteja analisando.

BIELSA apud BIANCO (1979), define o Estado desde o ponto de vista material como sendo **o povo organizado numa unidade jurídica, dentro de um território determinado, sob o império da lei, e cujo objetivo é realizar fins públicos de ordem jurídico e social.**

Na definição pode-se observar que um dos elementos constitutivos do Estado é o Povo que resulta ser o elemento natural e social por excelência. O segundo elemento é o Território, mas não um território qualquer, e sim um território determinado, compreendido por um polígono de limites. O terceiro elemento que surge nitidamente da definição é o Poder Público ou Poder de Império da Lei que o Estado exerce sobre todo seu território e sobre cada um dos seus habitantes.

### 3.2.2 - Relação Jurídica Estado-Território

CENEVIVA (1989) define Território como sendo a base física sobre a qual o Governo exerce sua autoridade com o objetivo de conseguir sua mais racional e completa utilização. Portanto, segundo o autor, o território compreende não somente a superfície terrestre mas também o subsolo, o espaço aéreo e o mar territorial, estendendo seus limites até onde exista a possibilidade científica de sua exploração, observando sempre as fronteiras de outros estados.

O território do Estado está ligado, então, por conceitos de **espaço** e de **lei**, constituindo desta maneira, o referencial do interesse coletivo concretizado no ordenamento jurídico que se vincula à base física do território.

A relação Estado-Território pode ser estudada, segundo BIANCO (1986), seguindo duas direções:

- 1) em sentido **negativo** o polígono de limites que define o Território (Fronteiras) separa juridicamente o Estado dos demais e determina sua área de competência, ou seja, o espaço sob o qual exerce a Soberania. A Soberania é, então, condição fundamental para a existência do Estado e vice-versa;
- 2) em sentido **positivo**, a existência e posse do território por parte do Estado permite a este exercer sua autoridade sob todos os habitantes, independentemente do poder de

outro estado. Em consequência, pode-se observar que a relação entre Estado e Território não é simplesmente uma questão física ou de fato, mas também uma questão jurídica.

Fica claro, então, que a relação jurídica do Estado com seu território é similar à relação que existe entre o proprietário e sua parcela, portanto cabe a pergunta : esta relação jurídica é um direito real de propriedade? DIEZ (1982) esclarece a questão, afirmando que o Estado tem direito sobre o seu território, mas que não pode ser confundido com o direito de propriedade e que em mérito deste (que é inquestionavelmente real) pode, para satisfazer seus fins essenciais de promover o bem comum, realizar a expropriação dos bens, devastar terrenos altos para defesa nacional, e ceder parte do território em caso de derrota em contendas bélicas.

Seguindo o mesmo autor, conclui-se que a relação do Estado com seu Território não é um direito real de propriedade e sim um vínculo de poder, e este é um direito que o Estado tem e exerce sob todos e cada um dos habitantes através do poder político.

### **3.2.3 - O Limite Territorial**

FRAGA apud HAAR (1992) afirma que o espírito humano não pode admitir a existência de uma propriedade absolutamente ilimitada. A idéia de propriedade sem limites bate contra o bom senso, pois esta não pode ter existência prática sem ser materialmente fixada. As linhas divisórias são tão essenciais á sua existência que se faltarem, seus titulares ficariam em posição de não poder exercer seus direitos, ou exerce-los em demasia ou em diminuição.

Sendo o limite de fundamental importância nas questões territoriais, é necessário caracterizá-lo como ente de existência real e legal, analisar profundamente o seu conceito, bem como estudar as maneiras mais apropriadas de determiná-lo.



### 3.2.3.1 - Objetos Territoriais e Fatos Territoriais

Segundo os Especialistas em Agrimensura das Universidades Nacionais e Privadas Argentinas (1987) denomina-se **objeto** a todo ente concreto ou abstrato designado por um termo da linguagem. Deixando de lado os irreais, os objetos em geral podem ser animados ou inanimados, mas sempre são percebidos pelos sentidos.

Qualquer relação que exista entre os objetos constitui-se num **fato**, como por exemplo a densidade de população, que relaciona o número de habitantes com uma área de referência, ou o domínio, como relação entre os direitos do proprietário e uma superfície objeto desse direito.

Ainda, segundo os autores, os objetos podem ser **Territoriais**, os quais tem relação direta com o espaço. Assim, uma mina, um lago, uma escola são objetos Territoriais. A linguagem tem uma série de termos próprios para designar objetos territoriais; como por exemplo, o termo mato implica numa idéia de territorialidade distinto da palavra árvore. Algo similar ocorre com o termo lagoa, diferente da palavra água; ou duna, confrontada à areia.

Os **fatos territoriais** são todos aqueles relacionados com o espaço, podendo ser, ou não, de caráter jurídico.

O fato de um grupo de pessoas falarem um dialeto numa determinada região é um fato territorial, porém não tem caráter jurídico. Já uma Nação, uma Circunscrição, um Município são fatos territoriais de caráter jurídico.

Aprofundando a análise, os mesmos autores mostram que os objetos reais podem ser, ainda, discretos ou contínuos. Contínuos são todos os objetos não delimitados espacial ou superficialmente, como por exemplo o mar e a superfície terrestre. Em contraposição, discretos são todos aqueles objetos por si delimitados contra os outros objetos. Dentro desta categoria encontram-se, por exemplo, as pessoas, os móveis, etc.

Os objetos topográficos são discretos aforados dentro de um espaço contínuo que é o território. Sua identificação está relacionada com seus contornos, os quais podem ser naturais (borda de uma floresta, linha da Marinha, etc) ou artificiais (muros, cercas). Estes limites normalmente trazem consigo um certo grau de imprecisão, a qual só pode ser reduzida mediante convenções de ordem legal e técnica.

Os limites dos fatos territoriais, em especial os de caráter jurídico, são ideais e só podem ser acessíveis aos sentidos mediante atos de materialização que os relacione com um objeto topográfico preexistente ou uma demarcação fixada no terreno.

A distinção dos objetos topográficos, a própria existência dos fatos territoriais como discretos localizados dentro de um espaço contínuo (que é o território) requerem do **limite** como condição uma indispensável para sua própria existência.

Neste sentido, MORETTO (1985), afirma que o limite nasce no Direito como objeto ideal e se transforma em real quando é materializado pelo Agrimensor. Logo é classificado como objeto cultural, pois tem por objetivo ordenar o território além de orientar o homem.

Destas colocações, vê-se que os limites tem origem sempre no campo do Direito, surgindo do confronto de duas causas jurídicas (uma escritura, um tratado internacional ou interestadual, etc.).

### **3.2.3.2 - O Limite Legal e o Limite da Posse**

Para CENEVIVA (1989) a existência do Território propõe o problema de fixação dos seus limites.

HAAR (1992), num estudo sobre a questão do limite das parcelas, define o limite legal entre duas propriedades como sendo uma linha imaginária que não pode localizar-se no terreno sem um sinal que a materialize. Para a determinação do limite legal é

necessário estudar o título da propriedade em questão, mas os títulos das propriedades vizinhas determinando-se assim o limite legal pretendido.

Ao respeito, o Código Civil da Austria expressa no seu Art. 845 que quando se subdividirem duas parcelas, os limites respectivos devem ser sinalizados de maneira clara e inconfundível, mediante colunas ou marcos. Ainda HAAR (1992), comenta que o termo **marco** pode ter sua origem na língua alemã, especificamente na palavra *mark* que designava o referencial do limite.

Quando há limites naturais bem definidos como divisórios de águas, arroios, precipícios, etc.; pode-se prescindir da demarcação, porém, estes limites tem caráter de sinais e só terão valor legal se existir um documento que os revele como tais. Este documento é a Planta de Mensura (veja item 2.4.1).

O limite legal não deve ser confundido com o limite de posse, o qual é determinado pelo uso do imóvel, materializado por entes naturais ou antropológicos.

No Brasil, a maioria dos trabalhos de medição efetuados pelos profissionais de medidas se preocupam com o levantamento dos fatos existentes, ou seja com a determinação dos limites de posse das propriedades, desconhecendo as causas legais correspondentes ao domínio efetivo; provocando a generalizada e conhecida situação de confusão de limites e sobreposição de títulos de propriedade.

### **3.3 - Agrimensura Legal**

A Agrimensura Legal é um dos pilares sob os quais deve-se basear o estudo científico da Agrimensura, junto às ciências métricas (Topografia, Fotogrametria, Geodesia), as ciências naturais (Edafologia, Geomorfologia, Geologia), e as de identificação e representação (Cartografia, Fotointerpretação, Sensoriamento Remoto);

todas elas ligadas e interligadas pelos modernos processos computacionais e de informática.

A Agrimensura Legal compreende o estudo da legislação territorial vigente (e histórica) a partir da qual o profissional irá desenvolver suas atividades, partindo das leis básicas como a Constituição Federal (C.F.) e Estadual (C.E.), o Código Civil (C.C.); chegando até os regulamentos e decretos locais (legislação municipal).

Tratando o Cadastro de questões Territoriais, é necessário conhecer os preceitos básicos que regem as Coisas Imóveis caracterizadas pelo Art. 43 do CÓDIGO CIVIL como sendo o *solo com a sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo*; bem como as suas relações com as Pessoas: os Direitos Reais e a Posse.

### **3.3.1 - O Direito Real de Propriedade - Caracteres e Limitações**

A Constituição Federal garante no Art. 5º o direito de propriedade para brasileiros e estrangeiros. Segundo o Código Civil (Art. 674) por meio deste direito, uma coisa se encontra submetida à vontade e ação de uma pessoa.

O Direito de Propriedade possui três caracteres : Absoluto, Exclusivo e Perpétuo. O caráter Absoluto assegura ao proprietário a liberdade de dispor da coisa e, segundo MORETTO (1985), deve ser considerado em duas direções, numa delas encontra-se a oponibilidade *erga omnes* (contra todos os homens), e na outra o conjunto de faculdades do titular do domínio que o Código Civil estabelece no Art. 524 : usar, gozar, dispor da coisa. O caráter Exclusivo imputa o bem ao titular do direito e só a ele.

Quanto ao Caráter Perpétuo, o Código Civil estabelece que para conservar o domínio não é necessário realizar ato jurídico algum, além de que este não se extingue com o uso.

Segundo SILVA (1991), os caracteres do direito de propriedade tem limitações que podem ser classificadas em Limitações do Direito Privado (como as do direito de vizinhança) e limitações do Direito Público (como as leis urbanísticas e administrativas).

Há três tipos de limitações que afetam os três caracteres do direito de propriedade que são : as Restrições, que atacam o caráter Absoluto; as Servidões (e outras formas de utilização da propriedade alheia) que limitam o caráter exclusivo; e a Desapropriação, que afeta o caráter perpétuo.

### **3.3.1.1 - Função Social da Propriedade**

Segundo SILVA (1991) o regime jurídico da propriedade no Brasil tem seu fundamento na Constituição, a qual garante o direito de propriedade, desde que este atenda sua função social. O Art 5º diz : *é garantido o direito de propriedade (XXII), e a propriedade atenderá sua função social (XXIII)*.

Este conjunto de normas constitucionais sobre a propriedade, denota que ela não pode ser considerada como um direito individual nem como instituição de Direito Privado.

A função social da propriedade não deve confundir-se com as limitações da propriedade, pois estas dizem respeito ao exercício do direito, enquanto aquela à estrutura do direito mesmo (RENNER apud SILVA (1991)).

### **3.3.2 - Relação imediata entre Objeto e Sujeito Ativo : a Posse**

Segundo MORETTO (1986), haverá posse quando alguma pessoa, por si ou por outro, tenha a coisa sob seu poder com intenção de submetê-la ao exercício de um

direito. Ainda o mesmo autor comenta que constituem elementos da posse o *corpus* (elemento material) e o *animus* (desejo de possuir). A relação entre *corpus* e *animus* será diferente segundo seja a causa jurídica sob a qual o possuidor fundamenta a causa do ânimo.

No caso de propriedades imóveis, o *corpus* é constituído pela porção de território delimitado por elementos antropológicos (cercas, muros) ou naturais (cursos d'água, divisores d'águas). O polígono assim definido é o que o possuidor de fato detém.

KLINGELFUS (1982) sintetiza os conceitos dizendo que a posse é a exteriorização física do direito de propriedade. A posse é um estado de fato defendido pelo direito e não um direito propriamente dito.

A legislação brasileira que trata da posse encontra-se no Livro II - Do Direito das Coisas, Título I - Da Posse, Capítulo I - Da Posse e sua Classificação, do Código Civil; o qual define, no Art 485, ao possuidor como sendo toda pessoa que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade.

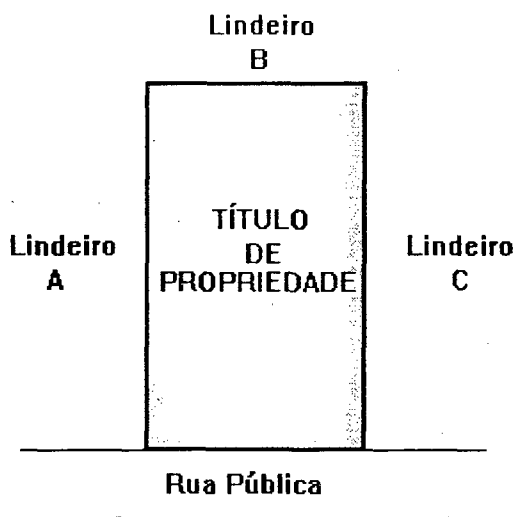
Ainda o Código qualifica como **justa** quando posse que não for violenta, clandestina ou precária (Art. 489), e de **boa-fé** aquela em que o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa ou do direito possuído (Art. 490).

Em resumo, a posse pode ser qualificada como :

- Legítima : quando é produto do exercício de um direito real
- Ilegítima : quando é exercida sem título ou com título nulo.
- de Boa Fé : quando há posse ilegítima por erro ou ignorância.
- de Má Fé : quando há consciência da ilegitimidade

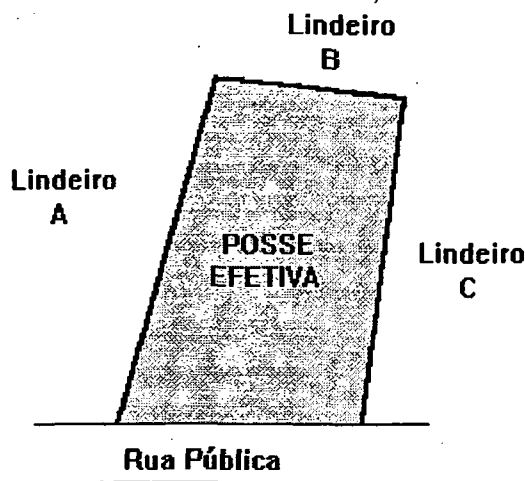
### 3.3.3 - Estado de Direito e Estado de Fato

Segundo BIANCO (1986) para a determinação do Estado de Direito o Agrimensor interpreta o título de propriedade, determinado o posicionamento relativo do polígono, as dimensões e os lindeiros; tal como mostra a Figura 2.



**Figura 2 - Identificação do Título de Propriedade**

O Estado de Direito que presume o título não coincide com o real porque este fornece a posição geográfica **relativa**. O posicionamento **absoluto** só pode ser determinado *in-situ* pelo Agrimensor através das comprovações do *corpus* das posses (Figura 3)



**Figura 3 - Comprovação da Posse**

### 3.3.4 - Estado Parcelário

Para entender o significado de Estado Parcelário, é necessário ter claro o conceito de **Parcela** dentro do contexto deste estudo. O termo Parcela tem múltiplas acepções, mas especificamente na área territorial, a definição foi contemplada na legislação específica de diferentes países com grande precisão por ser ela o objeto de estudo do Cadastro Territorial. Assim, a Lei Nacional de Cadastro Nº 20440 da República Argentina no seu Art.5º diz : *denomina-se Parcela à coisa imóvel de extensão territorial continua, delimitada por um polígono de limites, pertencente a um proprietário ou a vários em condomínio, ou possuída por uma pessoa ou várias em comum, cuja existência e elementos essenciais constem em um documento cartográfico de um ato de levantamento territorial inscrito no órgão de Cadastro Territorial.* Já no sistema holandês, entende-se por **parcela**, segundo HENSSEN (1989), à porção do território com limites determinados e mapeados por oficiais do Cadastro, registrada na agência cadastral.

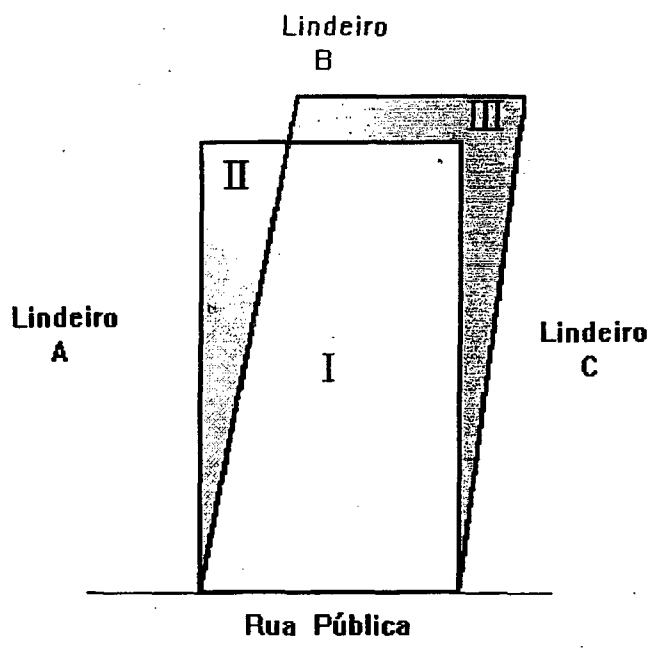
No Art 6º, a citada lei Nº 20440 dispõe : *são elementos da Parcela : a) a localização do imóvel e seus lindeiros, b) os limites do imóvel com relação ao título*



*jurídico ou à posse exercida, c) as medidas lineares, angulares e de área do imóvel. Os elementos mencionados constituem o Estado Parcelário do imóvel. O Estado Parcelário deve ser determinado mediante um Ato de Levantamento Parcelário.*

De acordo com estas definições convergentes, o Estado Parcelário obtém-se, então, mediante a sobreposição da Aplicação Territorial da Identificação do Título (Escritura) e a Comprovação Cartográfica da Posse.

Por meio da Mensura o Agrimensor determina, como mostra a Figura 4, o Estado Parcelário do imóvel identificando três áreas com o seguinte significado: em I, tem-se a propriedade e a posse legítima, em II a propriedade mas não a posse e em III o proprietário da parcela original tem a posse mas não o direito real de propriedade (portanto a posse é ilegítima).



**Figura 4 - Estado Parcelário do Imóvel**

Nestas condições, o titular do domínio só poderia transferir mediante a tradição o direito real de propriedade da parte sob a qual exerce a posse e tem o direito (I), pois na

área II que consta só por direito não detêm a posse efetiva e no caso III em que tem só a posse, não se transfere o domínio mas sim a posse.

### **3.4 - As Medições de Terras, a Agrimensura e a Cartografia**

Embora os dicionários da língua portuguesa coloquem como sinónimos os termos correspondentes às ações de *medir* e *mensurar*, tecnicamente é necessário diferencia-los. A determinação do estado parcelário de um imóvel exige o domínio de conhecimentos que extrapolam amplamente o simples fato de saber manipular os precários ou sofisticados aparelhos de medição disponíveis atualmente. Para definir com precisão cada termo efetuou-se uma revisão bibliográfica, consultando-se vários autores especialistas no assunto.

#### **3.4.1 - A Mensura e a Planta de Mensura**

Segundo o DICIONÁRIO AURÉLIO (1992), o termo Mensura provem do Latim *Mensuratione*, que significa "ato de medir". Porém, como já foi colocado, esse ato de medir apresenta diferentes conotações, particularmente quando se trata de questões referidas a medições de parcelas a serem cadastradas. Neste caso, a acepção da palavra possui um sentido muito mais amplo porque o problema deixa de ser só técnico e passa a ser também jurídico, pois é no Cadastro onde a **coisa imóvel** nasce a vida jurídica, onde se conserva, se transforma e onde se extingue, e estes acontecimentos requerem uma constatação objetiva no terreno (**a Mensura**) e um instrumento que a exteriorize (**a Planta de Mensura**).

MORETTO (1985) define Ato de Mensura como o Ato de levantamento Parcelário pelo qual o Agrimensor estabelece a aplicabilidade e extensão territorial do título de domínio, determinando os limites que resultam em consequência, sem prejuízo dos limites que surgirem da posse que comprove no momento de atuar no terreno, devendo ser exteriorizado o ato através da Planta de Mensura, documento cartográfico que contenha Estado de Fato do imóvel, inscrito no órgão de Cadastro Territorial.

Da definição de Moretto, vê-se que a **Mensura** é uma operação com claras conotações jurídicas, não sendo, portanto, uma simples medição quantitativa, mas também (e essencialmente) qualitativa, pois descreve os elementos que compõem realidade jurídica e geométrica da Parcela.

No século passado o Agrimensor e Advogado Juan FERNANDEZ definia a **Mensura** como a **inteligência do título sobre o terreno**, explicando que isto traz para o profissional dois problemas : um jurídico (a inteligência do título e a autoridade dos fatos) e outro geodésico (o procedimento prático para aplicar essa inteligência sobre o terreno). Já Hugo ALSINA define a **Mensura** como a operação técnica que tem por objetivo a locação do título sobre o terreno, traçando sua forma geométrica em uma planta, que é a expressão gráfica das indicações contidas no título, comparando-se se a área declarada na posse e a que este indica e determinando-se a origem do excesso ou a porção faltante dentro das propriedades vizinhas.

Pode-se dizer, segundo os autores, que a Mensura é a operação de Agrimensura composta por um conjunto de atos destinados a investigar, identificar, determinar, medir, locar, representar e documentar as coisas imóveis e seus limites, de acordo com as causas jurídicas que as originaram e a relaciona-los com os sinais de posse.

Tendo claro os conceitos de Ato de Mensura e Ato de Levantamento Territorial e lembrando que no contexto do presente trabalho o termo Agrimensor é utilizado para identificar aos profissionais com conhecimentos técnicos e legais, salienta-se as

diferenças havidas entre os documentos cartográficos que surgem destes atos : a Planta de Mensura e a Planta Topográfica (Tabela 1).

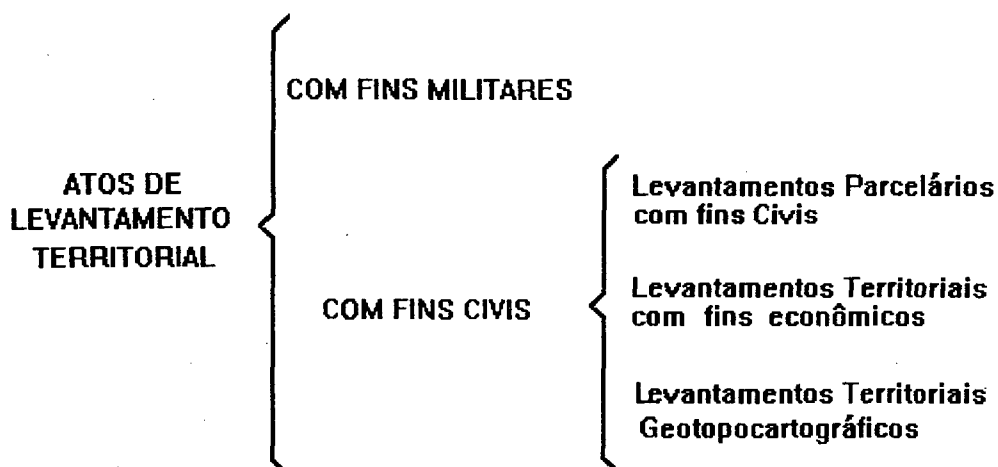
**Tabela 1 - Características da Planta de Mensura e da Planta Topográfica**

	<b>PLANTA DE MENSURA</b>	<b>PLANTA TOPOGRÁFICA</b>
Profissional atuante	Agrimensor	Agrimensor, Topógrafo, Técnico ou Engenheiro habilitado
Relação Jurídica entre Proprietário e Território	Objeto principal	Sem importância
Idoneidade	Jurídico-Técnica	Técnica
Objeto de representação	Limites do imóvel	Superfície terrestre
Escala e Representação	Importância Secundária	Importância Principal

### **3.4.2 - Levantamentos Territoriais x Levantamentos Parcelários**

A atuação dos profissionais de medidas se traduz, de forma geral, à realização de Atos de Levantamentos Territoriais, os quais tem por objetivo reconhecer, determinar, medir e representar o espaço territorial e suas características.

Segundo MORETTO (1985), os atos de levantamentos territoriais podem ser classificados (de acordo com seus fins) em civis e militares, tal como mostra o Organograma 1.



### **Organograma 1 - Classificação dos Atos de Levantamento Territorial**

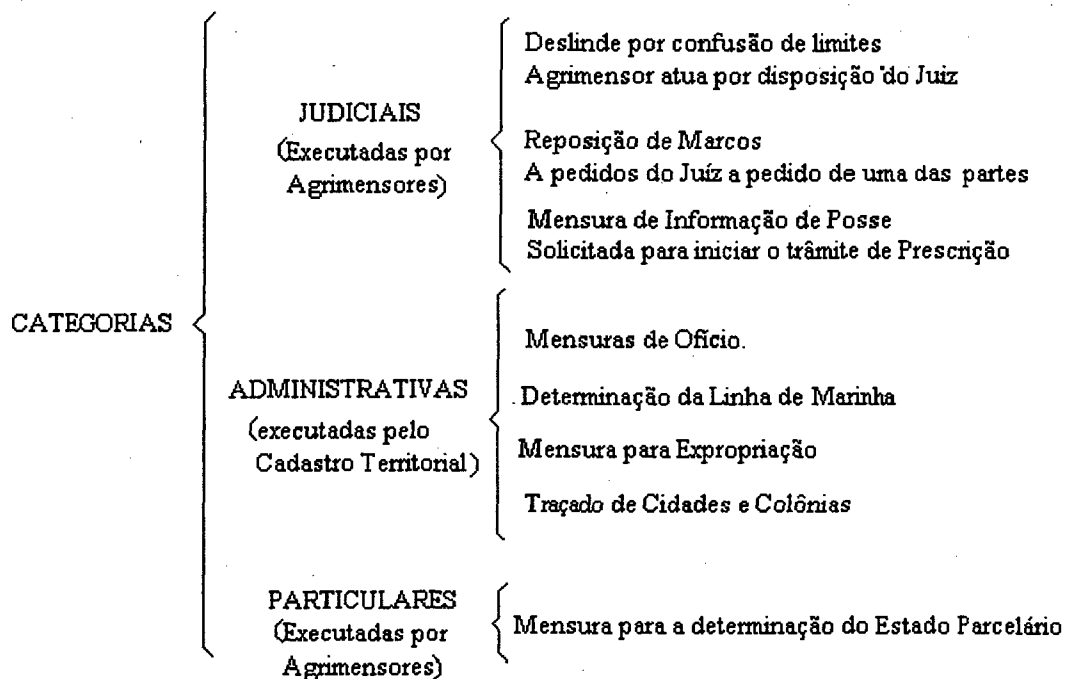
Cada um destes atos tem objetivos diferentes e é executado por órgãos e profissionais diferentes. O Ato de Levantamento Territorial com fins econômicos tem por objetivo a determinação do valor das parcelas, o qual é utilizado, por exemplo, nas áreas urbanas para o zoneamento e o cálculo de impostos. Para sistemas administrativos onde a instituição do Cadastro Territorial faz parte do quadro de órgãos governamentais, este é o encarregado de efetuar as avaliações dos imóveis através do seu quadro de profissionais.

Os Atos de Levantamentos Geotopocartográficos sistemáticos se traduzem na execução de mapas e cartas (temáticas ou básicas) que servem para o desenvolvimento de planejamentos tais como irrigação, estradas, estudos ambientais, etc.

Já os Atos de Levantamentos Parcelários são aqueles que tem por objetivo a determinação do Estado Parcelário de imóveis. Estes atos de levantamento devem ser representados em um documento cartográfico denominado Planta de Mensura, a qual, para ter validade, deve ser inscrita no Órgão de Cadastro Territorial.

Neste caso, cada país tem suas próprias normas que regulamentam a execução dos levantamentos parcelários. Por exemplo, a Província de Santa Fé na República Argentina, onde o órgão de Cadastro Territorial faz parte do sistema de Publicidade

Imobiliária, os atos de levantamentos territoriais são classificados em três categorias, segundo consta no Organograma 2.



### **Organograma 2 - Categorias dos Atos de Levantamentos Parcelários na Argentina**

Como mostra o Organograma 2, em todos os casos contemplados pela legislação santafesina, há necessidade de intervenção de um Agrimensor, seja este oficial público (funcionário do Cadastro Territorial) ou profissional liberal; assim como é exigida a medição da parcela, ou seja é necessário efetuar uma mensura do imóvel.

#### **3.4.3 - Função Social do Agrimensor**

Segundo o Dicionário Aurelio, Agrimensor é um termo que provem do Latim *Agrimensore* que significa medidor de terras.

A história brasileira e do resto dos países latino-americanos mencionam entre suas páginas aos Agrimensores como sendo os profissionais encarregados de delimitar, medir, dividir e tratar todas as questões referidas ao território.

Com o tempo as atribuições profissionais foram mudando e hoje há vários profissionais que atuam na área, porém com conhecimentos parciais da problemática territorial o qual se reflete negativamente no sistema de publicidade do país e criando-se uma mentalidade cartográfica extremamente vulnerável.

De todas as tarefas a serem desenvolvidas pelos profissionais "da terra", a identificação e delimitação do espaço territorial onde deve aplicar-se um determinado direito de domínio, é uma das mais delicadas do Agrimensor. Ao respeito, FERNANDEZ afirma que *"aos títulos de domínio o Agrimensor terá que entendê-los, interpreta-los, concilia-los, descobrir seus erros e corrigi-los; e o resultado desse trabalho deve ainda ser comparado com os fatos existentes, acatando uns e desprezando outros, submetendo umas vezes os títulos aos fatos ou fazendo prevalecer o direito sobre a realidade. A única regra que existe para a solução desta comissão é o critério profissional, sendo, portanto, necessário que os mesmos penetrem no campo de conhecimento do direito"*.

No Brasil, a exigência da medição das terras particulares e do Estado começou formalmente com a sanção da Lei Nº 601 (veja item 4.6.1), a qual dispunha, no Art. 14, a obrigação de *medir, dividir, demarcar e descrever a porção de terras*, seguindo determinadas as regras impostas pelo § 1º que dizia: *as medições e divisões serão feitas, quando as condições permitirem, por linhas que corram de norte ao sul, conforme o meridiano verdadeiro, e por outras que as cortem em ângulos retos, de maneira que formem lotes ou quadrados de 500 braças por lado.*

O Decreto Nº 1318 de 1854 destina um capítulo inteiro à regulamentação das medições das terras públicas, bem como às responsabilidades dos funcionários e profissionais envolvidos neste processo.

De lá para cá muitas coisas mudaram sendo interessante, portanto, estudar o estado atual das exigências e atribuições profissionais.

#### 3.4.4 - Atribuições profissionais no Brasil

A Lei Nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966 regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo; os quais tem como função a realização de obras de interesse social e humano que importem os seguintes empreendimentos : a) aproveitamento e utilização de recursos naturais; b) meios de locomoção e comunicação; c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos; d) instalações e meios de acesso a costas, cursos e massas de água e extensões terrestres; e e) desenvolvimento industrial e agropecuário (Art. 1º).

Os **estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, público ou particular, somente poderão ser submetidos a julgamento** das autoridades competentes e **só terão valor jurídico** quando seus autores forem **profissionais habilitados** de acordo com a citada Lei Nº 5.194 (Art. 13). Para estes trabalhos terem caráter de ato judicial ou administrativo, é obrigatória a menção do título do profissional do responsável (Art. 14), bem como a correspondente assinatura (Art. 20).

Os profissionais das áreas de Engenharia, Arquitetura e Agronomia estarão habilitados para o exercício profissional após o registro no Conselho Regional , sob cuja jurisdição se achar o local da sua atividade (Art. 55).

Cada profissional tem atribuições diferenciadas de acordo com o curso de formação. Para a discriminação formal das diferentes modalidades profissionais, o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia redatou a Resolução Nº 218 de 29 de junho de 1973, a qual dispõe, no Art. 1º, as dezoito atividades que podem ser



desenvolvidas pelos profissionais das diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

De particular interesse neste estudo são as atividades relacionadas diretamente com os levantamentos da superfície terrestre e sua representação cartográfica, analisando-se, portanto, os profissionais habilitados para tais fins.

A falta de precisão da Lei Nº 5.194 habilita inúmeros profissionais para efetuarem levantamentos territoriais e "de propriedades", os quais, por falta de qualificação dos executores, acabam muitas vezes incrementando as dúvidas e confusões. Assim, Eng.º Cartógrafos, Eng.º Agrimensores, Eng.º Agrônomos, Eng.º Florestais, Eng.º Civis, Arquitetos, e até Técnicos de Nível Médio efetuam atos de levantamentos territoriais, amparados na ambigüidade da lei e no *conhecimento* adquirido em um ou dois semestres de Topografia de cursos extremamente técnicos que não tratam das questões do direito. Assim estão as coisas no país.

### **3.5 - Natureza Jurídica da Publicidade Imobiliária**

Segundo o princípio de territorialidade legal defendido pelos romanos, as leis tem vigência dentro de um determinado território. Isto significa que tão importante quanto o conhecimento da lei é o conhecimento exato dos limites do território onde esta deve ser aplicada.

A publicidade do espaço territorial dentro do qual tem vigência uma lei implica, por um lado, a descrição precisa dos seus limites em um documento cartográfico, e por outro, sua sinalização no terreno mediante marcos reconhecidos como tais.

HAAR (1985) afirma que incumbe aos órgãos cadastrais a importante tarefa de determinar em forma precisa dos limites jurisdicionais e dar-lhes a devida publicidade. Esta publicidade cadastral do espaço territorial onde tem vigência uma lei ou conjunto de

leis deverá ser agregada à publicidade da aplicação dos títulos de domínio (Escrituras) ao terreno, pois o Registro de Imóveis tem por objetivo só a publicidade dos direitos reais constituídos sobre as parcelas, mas ela se refere ao direito em si e não a sua aplicabilidade ao terreno, pois é o órgão de Cadastro Territorial o encarregado de publicitar o Estado Parcelário dos imóveis, mediante documentos cartográficos e informações complementares, os quais devem estar acessíveis a qualquer interessado e ficar correlacionados com sinais no terreno que não permitam a confusão com outras parcelas.

### **3.5.1 - A Administração Pública e o Cadastro Territorial**

Tendo definido ao Cadastro como a Instituição do Ordenamento Territorial, e sabendo da sua interrelação com diferentes componentes do Estado, é necessário conhecer a estrutura Administrativa Nacional a qual é regida pelas normas do Direito Administrativo, para determinar o rol da instituição e sua função social dentro da legislação global.

#### **3.5.1.1 - Direito Administrativo**

Segundo MEIRELLES (1994), o conceito de Direito Administrativo Brasileiro se sintetiza no conjunto harmônico de princípios jurídicos que regem os órgãos, agentes e atividades públicas responsáveis pela realização concreta, direta e imediata dos fins desejados pelo Estado.

O Direito Administrativo possui amplas relações com outros ramos do Direito e com as Ciências Sociais, interessando particularmente para este estudo a sua estreita

afinidade com o Direito Constitucional, uma vez que ambos cuidam da mesma entidade: o Estado. Ainda o mesmo autor afirma que ambos se diversificam, onde o Direito Constitucional se interessa pela estrutura estatal e pela instituição política do governo, ao passo que o Direito Administrativo cuida tão somente da organização interna dos órgãos da Administração, de seu pessoal e do funcionamento de seus serviços, de modo a satisfazer as finalidades que lhe são constitucionalmente atribuídas.

### **3.5.1.2 - O Poder de Polícia da Administração Pública em relação à Propriedade**

Segundo BIANCO (1979), o submetimento da propriedade privada ao regime administrativo tem sua origem e base fundamental no "Poder de Polícia" que o Estado tem sobre ela, para que o exercício desse direito individual seja compatível com os outros direitos similares e benefício geral para toda a sociedade.

Ainda o mesmo autor comenta que o Poder de polícia que o Estado tem sobre a propriedade privada deve ser considerado em dois sentidos: em sentido positivo, o poder de polícia tende a proteger o direito de propriedade mediante a publicidade imobiliária porque ninguém pode se declarar ignorante perante a lei. Em sentido negativo, o poder de polícia tende a limitar o direito de propriedade, restringindo o poder de disposição que tem seu titular para que o exercício desse direito seja compatível com o Interesse Público.

Este Poder de Polícia é aplicado pelo Estado por meio dos seus organismos administrativos encarregados de produzir a publicidade imobiliária. Esta Publicidade será mais ou menos eficiente segundo seja a participação do Cadastro Territorial nela, pois é nessa instituição que a coisa imóvel nasce à vida jurídica.

### 3.6 - Legislação brasileira

Quanto às questões de direito de propriedade no Brasil, o país passou do antigo sentido privatístico para o princípio da função social da propriedade inscrito na Constituição Federal de 1988.

O imóvel rural deixou conseqüentemente de representar uma mera parcela do patrimônio de alguém, para se constituir em um fator de desenvolvimento social e econômico, concorrendo, não apenas para a subsistência e o bem estar de cada um, como para o incremento da agricultura e da pecuária nacional, contribuindo inclusive para o progresso industrial, o aumento das exportações, o soerguismo econômico-financeiro da Pátria.

Porém, o desconhecimento da legislação tem freqüentemente dado origem a tensões sociais e conflitos de terras, que muitas vezes se arrastam com graves prejuízos para os indivíduos em si, para a sociedade como um todo, em soma, para o Brasil.

Estas expressões mostram o preocupante quadro nacional nas questões de terras, com problemas conjunturais que vem da época da colonização portuguesa e que persistem devido aos grandes interesses criados, mas também por falta de visão dos profissionais e dos legisladores.

#### 3.6.1 - Origem da Propriedade no Brasil

Originariamente todas as terras brasileiras foram públicas, pertencentes à Nação Portuguesa por direito de conquista, passando depois ao Império e à República, mas sempre com domínio do Estado (MEIRELLES, 1994).

Segundo KLINGELFUS (1982), quando da descoberta do país, já vigorava no reino peninsular o instituto criado pela lei promulgada em 26 de junho de 1375 por D.

Fernando I, em virtude da qual os proprietários de imóveis rurais eram obrigados a lavrar suas terras sob pena de perde-las para outras pessoas que quisessem torna-las produtivas.

Em decorrência do descobrimento da América, o governo português tentou colonizar o Brasil mediante concessões de enormes tratos de terras aos nobres portugueses que haviam prestado serviços à pátria, bem como a outorgar cartas de Sesmaria aqueles que desejassem povoar o solo. A transferência de propriedade assim verificada, denominava-se SESMARIA, e o respectivo Título, CARTA DE SESMARIA. As Sesmarias foram, portanto, o tronco do qual se ramificou a propriedade imobiliária brasileira.

A filosofia de incentivar a produção primária herdada de Portugal continuou viva e no ano de 1808, especificamente no dia 25 de novembro, foi promulgado um Decreto que permitia a concessão de Sesmarias aos estrangeiros residentes no Brasil, com o objetivo de aumentar a lavoura e a população do Estado.

Tempo depois, em 1822, a resolução Nº 76 de 17 de julho, suspende a concessão de Sesmarias futuras até a convocação de Assembleia Geral Constituinte. A partir daí, passa a reinar um regime extra legal em que prevalecia a posse ou a ocupação, com a conseqüente incerteza e insegurança da propriedade privada.

No dia 25 de março de 1824 foi promulgada a Constituição Política do Império do Brasil, na qual é garantido o Direito de Propriedade Privada (Art. 179, XXII), reservando-se ao Estado, porém, a possibilidade de indenizar o cidadão caso a sua propriedade seja considerada de utilidade pública. O Art. 179 da Constituição do Império impunha a necessidade da propriedade cumprir a sua função social, mas não conseguiu resolver a situação de clandestinidade causada pela Resolução de 1822.

Com o objetivo de contornar a problemática causada por falta de legislação, o Governo Imperial editou o 18 de setembro de 1850 a Lei Nº 601 denominada Lei de Terras, a qual dispunha sobre a compra-venda das Terras Devolutas do Império,

revalidação de terras possuídas por título de sesmarias com o preenchimento das condições legais, e legitimação de posses mansas e pacíficas por simples título, instituindo o processo de discriminação das terras públicas das privadas.

Esta lei foi regulamentada pelo Decreto Imperial 1318 de 30 de novembro de 1854, o qual criou a Repartição Geral de Terras Públicas, regulamentou a medição das terras públicas e a legitimação das particulares e a venda das terras públicas; instituiu as terras reservadas e a faixa de fronteira; estabeleceu o regime de fiscalização das terras devolutas e regulou o registro paroquial.

No dia 24 de fevereiro de 1891 foi promulgada a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, na qual o Art. 64 dispõe : *pertencem aos Estados as minas e terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios, cabendo à União somente a porção de território que for indispensável para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais*. Com esta disposição foram delegados para as unidades federadas as terras de domínio público e o poder de legislar sobre assuntos específicos.

Já no atual século, o Decreto Federal Nº 19.924 de 27 de abril de 1931 reafirmou o direito dos Estados-membros sobre as terras que lhes foram transferidas pela Constituição de 1891 e reconheceu-lhes no Art 1º, a competência para *regular a administração, concessão, exploração, uso e transmissão das terras devolutas que lhes pertencem, excluída sempre a aquisição por usucapião*.

### **3.6.2 - Primeiros Registros de Terras no Brasil - Estrutura Administrativa e função**

Na legislação que trata especificamente de assuntos Agrários e de Registros Públicos compilada na Coletânea publicada pelo Ministério Extraordinário para Assuntos Fundiários em 1983, vê-se que a Lei Nº 601 de 1850 constituiu a pedra fundamental para

a construção de um sistema compacto de organização administrativa que trate das questões concernentes às terras que compunham o Império.

Na Lei 601 foi reservada para o Governo a autorização de estabelecer, mediante o necessário Regulamento, uma Repartição especial que, segundo o Art. 21, denominar-se-ia de **Repartição Geral de Terras Públicas**, a qual teria como função a de dirigir a medição, divisão e descrição das terras devolutas e sua conservação, bem como a de fiscalizar a venda e distribuição delas, além de promover a colonização nacional e estrangeira.

O Decreto 1318 de 1854 constituiu-se num documento que demonstra, através de nove Capítulos e 108 Artigos, a clareza que os legisladores da época tinham com relação à importância da existência de uma instituição que publicite a propriedade pública, privada e as posses, salientando a necessidade de intervenção de profissionais qualificados no processo de identificação e medição das mesmas. No Art. 1 do Capítulo I (*Da Repartição Geral das Terras Públicas*), o Decreto estabelece que a Repartição Geral das Terras Públicas criada pela Lei Nº 601, fique submetida ao Ministro Secretário de Estado dos Negócios do Império, sendo sua estrutura composta por um Oficial Maior, dois Oficiais, quatro Escreventes, um Cobrador e um Contínuo. Ainda no Art. 1, o Decreto dispõe que deste quadro de funcionários, um Oficial e um Escrevente seriam os encarregados de efetuar os desenhos topográficos, e que estes poderiam ser selecionados do Corpo de Engenheiros ou do Estado Maior de 1ª Classe.

Com a mesma clareza extrema com que os legisladores colocaram a necessidade de contar com profissionais qualificados para a execução de tarefas tão delicadas como são a locação e medição de propriedades, o Art. 3º do Decreto 1318 dispõe, em 11 parágrafos, a competência da Repartição Geral das Terras Públicas, a qual constituiria uma instituição com participação ativa na Publicidade Imobiliária, transparecendo as transações imobiliárias e dando segurança aos proprietários privados.

O § 1º do Decreto 1318 atribui à Repartição a diligência das tarefas de medição, divisão e descrição das terras devolutas e prover sua conservação, competindo-lhe também, segundo o § 2º, a organização de um Regulamento especial para medições, no qual indique o modo prático de proceder a elas, e quais as informações que devem conter os memoriais. Nos § 3 a 10 o Decreto estipula que a Repartição deveria também fornecer informações para os diferentes órgãos do governo, imprimido-lhe desta maneira uma participação ativa nos processos decisórios e de planejamento.

O § 11º do Art 3º do Decreto 1318 dá flexibilidade ao sistema, propondo que as medidas que a experiência for demonstrando como apropriadas para o bom desempenho da repartição sejam adotadas, sempre dentro do marco da Lei Nº 601.

Com relação ao Registro de Terras Possuídas, O Capítulo IX do Decreto Nº 1318 de 1854 obrigava a todos os possuidores, qualquer que seja o título de propriedade ou posse (Art. 91) a registarem as terras. As declarações para registro assinadas pelos possuidores, não conferiam direito algum aos mesmos, e deviam conter (Art. 100): *nome do possuidor, designação da Freguesia em que estavam situadas, o nome particular da situação, se o tiver; sua extensão, se for conhecida; e os seus limites.*

As Declarações assim formalizadas deviam ser inscritas nos Vigários de cada uma das Freguesias do Império, os quais seriam os encarregados de receber as declarações para o registro de terras, segundo as atribuições do Art. 97.

Toda a filosofia adequada que o legislador da época mostra no corpo do Decreto Nº 1318 ficou seriamente comprometida com as disposições do Capítulo IX, o qual contrasta diametralmente com as exigências impostas pelos capítulos anteriores por prescindir a declaração da inclusão da planta de medição no momento da inscrição, sendo esta elaborada por profissionais qualificados, segundo normas estritas de levantamento e representação.

No dia 24 de setembro de 1864 é reformada a legislação hipotecária no país através da sanção da Lei Nº 1237, a qual, no Título III - Do Registro Geral, Art. 7º,



impõe a transcrição dos títulos da transmissão dos imóveis suscetíveis de hipoteca e a instituição dos ônus reais, ficando o registro encarregado aos Tabeliões das comarcas onde estiverem situados os bens.

O Decreto Nº 169 A de 19 de janeiro de 1890, substitui a Lei Nº 1237 de setembro de 1864, porém não traz modificações nas questões de registro.

Já O Decreto 451-B de 31 de maio de 1890 constituiu um documento extremamente relevante pois estabeleceu o Registro e Transmissão de Imóveis pelo sistema Torrens. Para a inscrição do imóvel era necessário, segundo o Art. 7, efetuar um requerimento instruído com os títulos de propriedade, e qualquer ato que a modifiquem ou limitem, um memorial indicativo de todos os seus encargos, no qual se designavam os nomes dos ocupantes e confrontantes e, sendo rural o imóvel, a planta dele, nos termos do Art. 22.

Na Seção IV, o Art. 22 do Decreto 451-B dispõe sobre a planta e as avaliações dos imóveis, constituindo-se numa das normas mais claras e precisas da história brasileira quanto às normas técnicas a serem observadas nos levantamentos, com uma perfeita orientação para a constituição de um sistema de publicidade imobiliária eficiente, no qual a existência do Cadastro Territorial teria a merecida e necessária relevância. De acordo com os seguintes preceitos: os levantamentos deviam ser efetuados com goniômetros, orientando as plantas segundo o meridiano verdadeiro do lugar, determinando-se a declinação magnética. Segundo o item 3º, além dos pontos de referência necessários para as verificações ulteriores, deviam ser fixados marcos especiais de referência orientados e ligados a pontos certos e estáveis, nas sedes das propriedades, mediante os quais a planta possa incorporar-se depois à Carta Geral Cadastral.

No item 4º do Art. 22, o Decreto 451-B dispõe sobre os detalhes físicos a serem representados nas plantas, sendo estes : a) *as altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou orográfica aproximativa dos terrenos*, b) *as construções existentes com indicação de seus fins*, c) *as valas, cercas e muros*

*divisórios, d) as águas que banharem a propriedade, e) a indicação, mediante cores convencionais, das culturas existentes, dos pastos, campos, matas, capoeirões, construções e divisas das propriedades.* As exigências cartográficas estipuladas no item 4º são complementadas com as do item 5º, o qual estabelece que *as escalas das plantas poderão variar entre os limites de 1:500 e 1:5.000, conforme a extensão das propriedades rurais;* admitindo-se para propriedades de mais de 5 quilômetros quadrados a escala de 1:10.000.

As disposições do item 6º do Art.22 complementam as disposições da planta da propriedade, exigindo que a esta seja anexado as cadernetas de operações de campo e um relatório ou memorial descritivo da medição indicando : *a) os rumos seguidos, a aviventação dos rumos antigos, com respectivos cálculos, b) os acidentes encontrados, as cercas, valas, marcos antigos, córregos, rios, lagoas, etc, c) a indicação minuciosa dos novos marcos assentados, das culturas existentes e da sua produção anual, d) a composição geológica dos terrenos, as novas culturas, a que possam adaptar-se e bem assim a qualidade e extensão dos campos, matas e capoeirões existentes, e) as indústrias agrícolas, pastoris, fabris e extrativas, exploradas ou suscetíveis de exploração, f) as vias de comunicação existentes e as que convenha estabelecer, g) as distâncias à estação de estradas de ferro, portos de embarque e mercados mais próximos, h) o número conhecido de trabalhadores, empregados na lavoura, com indicação de suas nacionalidades; i) o sistema adotado em relação ao serviço agrícola e ao estabelecimento de colonos (parceria, salário, subdivisão da propriedade em lotes, empreitadas, etc).*

O Art. 22 do Decreto 451-B encerra com o inciso 7 que dispõe que as plantas sejam assinadas por Agrimensor ou Engenheiro habilitado para assumir a responsabilidade legal de tais trabalhos. O Art 23, o Decreto exige que o profissional apresente junto à planta, as anotações de campo e de um relatório ou memorial descritivo da área; o qual serviria de base para as avaliações.

Com relação aos efeitos jurídicos do Registro de Atos, o Decreto 451-B dispõe na Seção III, Art. 39 que nenhum ato translativo de propriedade que tenha por objeto imóveis sujeitos ao regime do decreto produzirá efeito antes de ser registrado. Uma vez inscrito, o imóvel passa ao proprietário matriculado com os encargos, direitos e servidões constantes nas notas lançadas no livro de matrícula.

Um ano depois da publicação do Decreto 451-B de 1890, foi promulgada a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, exatamente o dia 24 de fevereiro de 1891. A Carta Magna dispôs sobre as terras públicas Federais e Estaduais e assegurava a inviolabilidade dos direitos concernentes à propriedade.

Com a entrada do novo século poucas mudanças vieram com relação às questões de terras no Brasil e só em 1964, com a Lei Nº 4504 conhecida como o Estatuto da Terra, o Brasil retomaria a discussão do assunto.

### **3.6.3 - Legislação de Terras e Registros Públicos a partir do Estatuto da Terra**

No dia 30 de novembro de 1964 o presidente da República decreta e sanciona a Lei Nº 4.504, chamada Estatuto da Terra, a qual regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola (Art. 1), e assegura a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social (Art. 2).

A Seção III do Estatuto da Terra legisla sobre o *Zoneamento e os Cadastros*, atribuindo ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA) a responsabilidade de promover os levantamentos para a elaboração do Cadastro de Imóveis rurais do país. Seriam cadastrados, segundo o Art. 46, os dados para caracterização dos imóveis rurais indicando: proprietário, títulos de domínio e de posse, localização geográfica, descrição das linhas de divisas, nome dos respectivos confrontantes e dimensões das testadas para

vias públicas e o valor das terras, das benfeitorias, dos equipamentos e das instalações existentes.

O Decreto Nº 55.891 de 31 de março de 1965 regulamenta a Seção III do Capítulo IV do Estatuto da Terra, dispondo, no seu Capítulo III, acerca dos *Cadastrros*. Na Seção I, o capítulo regulamenta os *Levantamentos Cadastrais* que tem por finalidade, segundo o Art. 45, o levantamento de dados para aplicação de critérios de lançamentos fiscais, conhecimento das condições vigentes na estrutura fundiária das diferentes regiões do país e análises microeconômicas.

Para a execução do Cadastro o Decreto Nº 55.891 dispõe que o IBRA deveria manter centros para coordenação das atividades de registro e tributação (Art. 46), sendo que os levantamentos cadastrais consistiriam no preenchimento de questionários declaratórios (Art. 47).

O Cadastro Territorial Rural assim elaborado compreenderia todas as terras particulares, bem como as terras públicas, as de posseiros e as devolutas (Art. 48).

Quanto às atualizações do cadastro, o Art. 52 do Decreto de 1965 dispõe que *de cinco em cinco anos será feita uma revisão geral dos cadastros na qual, serão aperfeiçoados os métodos de apuração dos dados pelos uso de fotografias aéreas das áreas já recobertas*. A respeito, o Art. 53 dispõe que *nas áreas prioritárias, os Cadastros serão complementados com fichas elaboradas para obtenção de dados relativos ao uso atual e potencial das terras, incluindo as condições de relevo, de pendentes, de drenagem e de outras características para classificação dos solos e do revestimento florístico*, sendo que a elaboração deste cadastro obedecerá a Disposições Especiais.

À partir do Estatuto da Terra, praticamente toda a legislação que veio a seguir foi destinada à sua regulamentação tanto nas questões fiscais quanto de terras propriamente ditas. Assim, em 1968, é ditado o Decreto Nº 62.504 que regulamenta a Lei Nº 4.504 de 1964 no que se refere a desmembramentos; dispondo que a autorização para tais atos

seria concedida pelo IBRA mediante requerimento firmado pelo proprietário e instruído pelos seguintes documentos : Recibo-Certificado de Cadastro, certidão atualizada de transcrição imobiliária do imóvel a desmembrar, planta da parcela rural na qual constem a localização e a área, declaração fornecida pelo prefeito do município onde se localizasse a parcela especificando o fim à que se destina a parcela a ser desmembrada e declaração do pretendente à aquisição da parcela a ser desmembrada, comprometendo-se a adquiri-la e destina-la aos fins previstos.

Por meio do decreto Nº 62.504, então, tentou-se evitar a proliferação de minifúndios e regulamentar os desmembramentos dos imóveis rurais, restringindo-os aos casos em que as parcelas de área inferior à exigida seja destinada a obras de infraestrutura de necessidade pública ou de interesse para as comunidades. O importante deste decreto de 1968 é que todas as ações de divisão de terras devem contar com a aprovação da Prefeitura Municipal, o Certificado Cadastral, a Planta e a Inscrição de Domínio.

No ano seguinte, em 25 de abril de 1969, é ditado o Decreto-Lei Nº 554 que dispunha sobre a desapropriação de imóveis rurais para fins de reforma agrária, fazendo com que seja cumprida a Função Social da Propriedade.

Em 1970, ano do 149º aniversário da Independência e 82º da República, dita-se o Decreto-Lei Nº 1.110, por meio do qual é criado o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e extinguidos o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA), o Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário (INDA) e o Grupo Executivo da Reforma Agrária (GERA). O INCRA nasce como entidade autárquica vinculada ao Ministério da Agricultura.

Com a criação do INCRA tornou-se necessário reestruturar o sistema cadastral do país e para isto, em dezembro de 1972, o presidente decreta e sanciona a Lei Nº 5.868, que cria o Sistema de Cadastro Rural Nacional; o qual compreende : Cadastro de

Imóveis Rurais, Cadastro de Proprietários e Detentores de Imóveis Rurais, Cadastro de Arrendatários e Parceiros Rurais e Cadastro de Terras Públicas.

Novamente o sistema constitui-se como declarativo e a declaração de cadastro deveria ser prestada pelo proprietário, titulares de domínio útil ou possuidores de imóveis destinados à exploração agropecuária.

O Art 3 da Lei Nº 5.868 dispõe que o INCRA fornecerá o Certificado de Cadastro de Imóveis rurais, esclarecendo que os documentos expedidos pelo INCRA para fins cadastrais, não fazem prova de propriedade ou direitos a ela relativos. Esta disposição converge com o Art. 19 da Lei Nº 4.947 de abril de 1966 (fixa normas de Direito Agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do IBRA), pelo qual penalizava-se aquele que utiliza-se como prova de propriedade ou de direitos a ela relativos, os documentos expedidos pelo IBRA para fins cadastrais ou tributários.

Em Abril de 1973 é ditado o Decreto Nº 72.106 que regulamenta a Lei Nº 5.868 de dezembro de 1972, instituindo o Sistema Nacional de Cadastro Rural.

O Art.1º dispõe que o Sistema Nacional de Cadastro Rural é instituído com o objetivo de promover a integração e sistematização da coleta, pesquisa e tratamento de dados e informações sobre ou uso e posse da terra, compreendendo a implantação e manutenção dos cadastros previstos na Lei Nº 5.868 de 1972.

Estes cadastros tem por finalidade primordial, segundo o Art 2º :

- I - o levantamento sistemático dos imóveis rurais, para conhecimento das condições vigentes na estrutura fundiária do país, com o objetivo de fornecer dados para : orientação da Política Agrícola, execução de Planos Nacionais e Regionais de Reforma Agrária e definição de critérios de lançamentos fiscais,
- II - o levantamento sistemático dos proprietários e detentores de imóveis rurais para conhecimento das condições de efetiva distribuição da terra,
- III - o levantamento sistemático dos arrendatários e parceiros rurais, para conhecimento das reais condições de uso temporário da terra nas diferentes regiões do país,

IV - o levantamento sistemático das terras públicas federais, estaduais e municipais, visando o conhecimento das disponibilidades de áreas apropriadas aos programas de Reforma Agrária,

V- a obtenção de dados e elementos necessários às análises micro-econômicas,

VI - a obtenção de dados que orientem os órgãos de assistência técnica e de crédito.

Os artigos seguintes (3º a 14º) dizem respeito à burocracia de registro dos imóveis e pessoas no INCRA e ao prazo e intervalos entre recadastramentos. No Art 11º dispõe sobre os formulários, fichas, questionários e demais documentos essenciais ao Cadastro; não mencionado em momento algum a planta da propriedade, a qual seria indispensável para um sistema de registro completo.

De forma praticamente simultânea com a institucionalização do Sistema Nacional de Cadastro Rural veio a legislação que dispõe sobre os Registros Públicos (Lei Nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973). De particular interesse para este estudo é o Registro de Imóveis, o qual foi contemplado no Título V da lei.

Quanto às atribuições do Registro de Imóveis, o Art 167º (Capítulo I - *Das Atribuições*) dispõe que no órgão serão feitos o registro (da instituição, dos direitos reais relacionados com imóveis, das rendas expressamente constituídas sobre imóveis) e a averbação.

O Capítulo II da Lei Nº 6.015 dispõe sobre a Escrituração, dizendo que no Registro de Imóveis (Art 172) serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

O Registro de Imóveis consta com cinco Livros : Livro Nº 1 - Protocolo, Livro Nº 2 - Registro Geral, Livro Nº 3 - Registro Auxiliar, Livro Nº 4 - Indicador Real e o Livro Nº 5 - Indicador Pessoal (Art 173). Dos requisitos detalhados para o registro no Livro Nº 2, o item 3 da seção II menciona : *a identificação de imóvel, feita mediante*

*indicação das suas características e confrontações, localização, área e denominação se rural e logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral se houver.*

A não exigência da Planta de Mensura na hora do registro do imóvel mostra o distanciamento existente entre o Registro de Imóveis e o Cadastro Territorial. Essa falta de exigência de correlação entre os estados de direito e de fato trouxe consigo a conhecida situação de confusão de limites arrastada até hoje.

### **3.7 - Sistemas de Registro e Publicidade Imobiliária no mundo**

Conforme MASCHERONI TORRILLA (1988), segundo seja a função que lhe for assinalada à inscrição, os sistemas de registro de propriedades podem ser classificados em três grupos :

a) Sistemas nos quais a inscrição aperfeiçoa a transmissão. Este é o caso das legislações argentina, francesa, italiana e espanhola.

b) Sistemas em que a inscrição tem caráter constitutivo do ato de alienação, tal como ocorre na Suíça e Alemanha.

c) Sistemas nos quais a inscrição tem sustentabilidade própria e é desconectada do negócio causal. É o caso do sistema australiano.

Para caracterizar com maior precisão cada um dos sistemas cadastrais, consultou-se vários autores cujos trabalhos mostram claramente a realidade dos diferentes países.

#### **3.7.1 - Os Sistemas Europeus**

Segundo HOPFER (1989), os sistemas cadastrais europeus tem uma longa tradição e um vasto acervo de literatura por trás deles. Na maioria dos casos os sistemas



atuais derivam dos sistemas desenvolvidos desde o final do século XVIII até meados do século XIX, e suas características principais nos diferentes países são similares quanto aos estágios de desenvolvimento e informações compiladas.

Na maioria dos casos, as oficinas de cadastro territorial originariamente foram montadas para o registro de terras com fins de taxaço. Posteriormente as funções foram incrementadas, registrando-se as associações entre proprietários e parcelas, e nos anos subseqüentes a significância do cadastro cresceu até que no presente, em todos os lugares, constitui o autentico Sistema de Informação Territorial.

### 3.7.1.1 - O Sistema Francês

Vindo de Roma e baseado nos princípios de equidade da Revolução Francesa, o Cadastro foi estabelecido na França, segundo FENET (1989), entre 1808 e 1850. Tempos antes, na sanção do Código de Napoleão em 1804, deu-se significativa relevância para a transmissão dos direitos reais por atos entre vivos, ao consentimento e ao simples acordo entre as partes; não dando-se importância, porém, ao uso de toda forma de publicidade e registro, caindo em um sistema de absoluta clandestinidade. A gravidade da situação determinou a sanção da Lei de 23-3-1855, a qual fixava a obrigatoriedade da **transcrição** dos atos causais de transmissões de direitos reais em registros públicos, a qual tinha efeitos meramente declaratórios, não sendo oponível a terceiros todo ato não inscrito.

### 3.7.1.2 - O Sistema Italiano

Na Itália, como na maioria dos países, o cadastro foi criado essencialmente com fins fiscais, registrando-se também elementos geométricos da propriedade os quais não tinham relevância legal.

Segundo o Código Civil italiano de 1942, a propriedade se transmite como no direito francês. Mesmo assim, para que a transferência possa produzir efeitos contra terceiros, será necessário que o requisito de inscrição (*transcrição*) seja efetivado.

Isto significa que a transcrição aperfeiçoa o ato de transferência do imóvel, sem exigir em momento algum a intervenção do Cadastro Territorial.

Segundo BRIOLI (1989), ainda hoje o estado legal da propriedade não pode ser certificado no Departamento de Cadastro e embora todas as modificações de cada propriedade podem ser conhecidas, a planta topográfica ali registrada não pode ser considerada como um documento legal.

### 3.7.1.3 - O Sistema Espanhol

A Lei de 1906, ainda vigente, implementou o Cadastro Parcelário na Espanha com a única finalidade de servir de suporte à contribuição territorial.

Comentando o processo evolutivo do sistema cadastral espanhol, PEREÑA (1989) destaca a importância da inclusão da informática na instituição, o qual facilita a transferência de informações da propriedade imobiliária e sua valoração, com outros órgãos da Administração Central. Com relação às tendências futuras, o autor diz que há

perspectivas de coordenar as informações com os Registros da Propriedade, incorporando estas novas funções ao Cadastro e convertendo-o num dos instrumentos básicos do ordenamento jurídico-econômico do país.

#### **3.7.1.4 - O Sistema Português**

Segundo VEIGAS & MARCELINO (1989), o Cadastro da propriedade rural em Portugal tem vindo a ser executado por dois processos : o primeiro, tradicional e apenas descritivo, tem sido executado pela Direção Geral de Contribuições e Impostos (D.G.C.I.). O segundo, geométrico, elaborado com base em plantas cadastrais a escala conveniente, possui maior diversidade e rigor nas informações, as quais são repassadas à D.G.C.I. para substituição do cadastro descritivo.

Ainda os mesmos autores comentam que, embora o objetivo principal seja o da tributação fiscal, o cadastro geométrico da propriedade rústica foi entendido desde o início como tendo finalidades e utilizações mais vastas e mais importantes que aquela. Especificamente na área legal, os dados e documentos elaborados pelos organismos de cadastro servem como elemento importante para fundamentar juridicamente o registro correto dos prédios rústicos, simplificar os problemas de transmissão, ajudar em tribunal de demandas ou acordos, etc.

#### **3.7.1.5 - Sistemas Germânicos**

Diferente dos sistemas registrais latinos que são de publicidade incompleta e baseados em registros pessoais e onde a existência do cadastro não assume um rol

determinante para garantir a existência dos direitos imobiliários, os sistemas germânicos (Suíça, Austria, Alemanha e Holanda) são de publicidade completa. A caracterização destes sistemas é descrita por MASCHERONI TORRILLA (1988).

#### 3.7.1.5.1 - Sistema Suíço

Segundo BREGENZER (1989), o Cadastro suíço passa por um processo de transformação, com expectativas de implementação das novas soluções até o ano 2000. Atualmente o Cadastro consiste em mapas em diferentes escalas que contém informações geométricas e do meio físico, sendo, porém, necessário incorporar novas variáveis para torna-lo multifinalitário.

Ainda o mesmo autor, menciona os níveis de informações que foram definidos para constituição do Cadastro, sendo os seguintes : pontos de controle, cobertura do solo, nomes locais, estrutura fundiária, elementos culturais, direitos adquiridos, serviços, altitudes e limites administrativos.

De particular interesse para este trabalho é a relação existente entre o Cadastro Territorial atual e o Registro de Imóveis do país. A respeito, MASCHERONI TORRILLA (1988) comenta que, com relação ao Cadastro, a legislação civil Suíça estabelece que a planta de cada prédio se determine com base nas coordenadas correspondentes ao sistema geral e único do país, e que esta participe da fé pública registral, sendo obrigatório seu uso para a descrição e deslinde da parcela nos contratos de constituição ou transferência dos direitos reais., formando parte dos documentos deste contrato.

### 3.7.1.5.2 - Sistema Austríaco

Na Austria o negocio jurídico pelo qual opera-se a aquisição do domínio deve ser inscrito nos livros públicos destinados a esse fim em um ato, denominado *incorporação*, sendo o mesmo oponível entre as partes e a terceiros, porque esse registro esta revestido de fé pública e o cadastro assume valor probatório sobre a determinação da propriedade que se adquire, estando vinculado aos assentos registraes.

### 3.7.1.5.3 - Sistema Alemão

Na Alemanha, é necessário o acordo prévio dos interessados na transferência da propriedade imóvel para a inscrição, seguido do registro no livro imobiliário.

Segundo EISELE (1993), há mais de 175 anos iniciou-se na Alemanha, no Estado de Baden-Württemberg, um amplo cadastro técnico o qual tinha como objetivos a criação de parâmetros justos para a taxaço de impostos das propriedades, o mapeamento de todo o território do reino da época (para fins civis e militares) e a garantia da propriedade.

Ainda o mesmo autor comenta que no decorrer do desenvolvimento deste projeto, as prioridades se transferiram e os aspectos de impostos passaram para segundo plano, em beneficio da garantia e da administração das propriedades.

#### 3.7.1.5.4 - Sistema Holandês

Segundo van HEMERT (1993), a organização do cadastro na Holanda foi iniciada por Napoleão, sendo completado em 1832. O objetivo principal naquela época era a cobrança de impostos, mas o sistema evoluiu acompanhando mudanças dos ministérios. Até 1973 estava ligado ao Ministério de Finanças e atualmente ao Ministério de Meio Ambiente, Habitação e Planejamento Físico.

Dos princípios que regem o sistema cadastral na Holanda, os que tem maior relevância no contexto deste trabalho são : a **publicidade**, ou seja a participação na transferência dos terrenos ou das terras o que acontece no momento do registro no cartório; e o chamado de **especialidade**, pelo qual em todos os contratos ou escrituras deve aparecer o número de identificação do Cadastro. Se não possuir número de registro, a escritura não tem validade.

HENSSEN (1989) salienta as diferenças existentes entre o Cadastro, que registra os Mapas Cadastrais e dados complementares que facilitam o manuseio das informações; e os Registros Públicos, que dão publicidade aos documentos legais bem como as transferências de títulos. Na Holanda, segundo o autor, o Cadastro e o Registro formam uma organização única, pois enquanto que no Registro são publicitadas as informações legais, no Cadastro esses fatos jurídicos são representados nos Mapas Cadastrais.

#### 3.7.2 - Sistema Australiano

O sistema australiano, denominado sistema da Ata Torrens em honra ao seu criador Sir Richard Torrens, foi aplicado pela primeira vez na Austrália do Sul em 1858 e

teve como origem o projeto de saneamento de títulos e a determinação cartográfica da propriedade.

Segundo MASCHERONI TORRILLA (1988), o Sistema Torrens é o mais avançado, quanto à eficiência publicitária e à garantia da mesma, tendo como bases a matrícula obrigatória do imóvel e a necessária vinculação com o Cadastro Territorial composto por base em Mensuras Oficiais. Neste caso a condição de legalidade está melhor assegurada que nos outros sistemas, pois, além do estudo topográfico e a apresentação necessária de uma planta de mensura do imóvel anexo ao título, a tarefa agrimensural se realiza paralela à dos juristas, facilitando o tráfego imobiliário.

### 3.7.3 - Sistemas Latino-americanos

Segundo MASCHERONI TORRILLA (1988), na América Latina não foi instaurado um sistema novo nem próprio senão adaptações do germânico ou do francês. Assim, por exemplo no Chile, o primeiro a criar meios de publicidade dos direitos reais (em 1857), foram aplicados registros pessoais, mas sendo a inscrição necessária para assegurar a existência do direito real.

México, Peru e Venezuela adotaram registros pessoais e com base em transcrições, embora atualmente se produzem reformas. Panamá e Costa Rica optaram por um sistema de publicidade completa, baseado no sistema germânico e a existência de cartas gráficas que individualizem a parcela. Na Colômbia a tradição dos direitos reais imobiliários se opera com sua inscrição no Registro, o qual também torna-os oponíveis a terceiros.

Na Argentina o ordenamento jurídico e os registros imobiliários e cadastrais tiveram origem já no século XVI, com base nas disposições do Direito de Índias (primeiras leis na América hispana). Grandes mudanças ocorreram com o passar da história, até que em 1973 foi ditada a Lei Nacional de Cadastro Nº 20.440, a qual teve

como aspirações : dotar de maior progresso na transação imobiliária criando os elementos idôneos para a publicidade, bem como as condições necessárias para assegurar a existência dos direitos reais. Procurou-se, assim, a garantia que as inscrições registraes devem oferecer mediante a correlação suficiente entre o título e a superfície do imóvel.

### 3.7.3.1 - O Cadastro Rural no Brasil

O Sistema Nacional de Cadastro Rural no Brasil é conformado a partir de declarações juramentadas fornecidas pelos proprietários ou detentores dos imóveis (a *Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais - DP*), devidamente registradas no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), do Ministério da Agricultura.

A DP é um formulário onde são lançadas informações que compreendem os aspectos físicos, jurídicos, ambientais e econômicos da propriedade rural.

No Manual de Orientação para detentores e proprietários, o INCRA define Imóvel Rural como sendo: *todo imóvel de área contínua que seja ou possa ser destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial, independentemente de sua localização, na zona urbana ou rural do município.*

Encontram-se obrigados a cadastrar os imóveis rurais todos os seus detentores, ou seja aqueles que possuem :

- O domínio direto e útil - proprietários;
- o domínio útil - enfiteutas ou foreiros e usufrutuários;
- a posse a justo título - posseiros com documento de titulação não registrado;
- a posse por simples ocupação - posseiros sem documentação de titulação, promitentes compradores que detêm a posse e os titulares da posse oriunda da concessão de uso fornecida pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal. Só com a apresentação



da Declaração no Cadastro de Imóveis Rurais o INCRA fornece o Certificado de Cadastro de que trata o Art 22 da Lei Nº 4.947 de 06 abril de 1966. Sem este documento os proprietários não podem, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

Os locais habilitados para receber as declarações são: as Unidades Municipais de Cadastramento - UMC, localizadas nas Prefeituras Municipais; os Órgãos de Cadastro do INCRA, localizados nas Capitais dos Estados ou no Distrito Federal e nos Órgãos Regionais do INCRA, localizados em determinados municípios.

Das exigências impostas pelo INCRA para o cadastramento de imóveis, vê-se que apesar da filosofia ser correta (principalmente pelo volume de informações requeridas as quais permitiriam compor um cadastro de múltipla finalidade), a subjetividade da declaração elaborada pelos proprietários e detentores, constitui numa das principais fraquezas do sistema cadastral nacional.

Porém, o aspecto mais crítico do sistema cadastral brasileiro é a falta de exigência de plantas que mostrem com precisão a localização relativa e absoluta, bem como as dimensões dos imóveis. Estes documentos cartográficos permitiriam compor o registro gráfico correspondentes à estrutura fundiária dos municípios, tão necessário para o conhecimento do território e a definição de planejamentos integrados coerentes com a realidade.

## Capítulo 4 - Localização da Área de Estudo

Para demonstrar a complexa realidade territorial brasileira, foi escolhida uma propriedade rural administrada por profissionais das ciências agrárias, localizada em uma zona agrícola privilegiada do país e na qual obtêm-se alta produtividade mediante a aplicação das mais modernas técnicas e uso de máquinas de última geração.

Com estes preceitos, procurou-se encontrar uma área com poucos problemas de limites e uma diferença entre as áreas tituladas e as de posse.

### 4.1 - Localização

A propriedade levantada localiza-se no Município de Cruz Alta do Estado de Rio Grande do Sul, no lugar denominado Boa Vista do Cadeado, no Km 16 da Rodovia RS-342, sendo as coordenadas limite, as seguintes : 28° 33' e 28° 37' de latitude sul e 53° 46' e 53° 40' de longitude oeste

### 4.2 - Relevo

O relevo apresenta modelado convexo-côncavo com aprofundamento dos vales entre 15 a 50 m. As formas são homogêneas, retratadas de modo geral por colinas suaves e arredondadas, regionalmente conhecidas por *coxilhas*. As inclinação das vertentes é moderada, entre 5° e 10°.

Localmente há cicatrizes de movimentos de massa, sulcos, ravinas, voçorocas, solos decapitados e leques aluviais (erosão acelerada) e montes, matos e vestígios de areias.

Os processos predominantes são os seguintes : escoamento freático e movimentos de massa seculares e escoamento superficial difuso, movimento de massa rápidos e remobilização eólica (IBGE 1986).

#### **4.3 - Clima**

Segundo a classificação de Köppen, adaptado por Moreno (1961), o clima é subtropical úmido, tipo Cfa 2a, com chuvas distribuídas uniformemente durante o ano, num total de 1727 mm . A temperatura média do mês mais quente (janeiro) é de 30°C e a média do mês mais frio de 8,6°C (julho)

#### **4.4 - Solo**

As principais unidades pedológicas de uso agrícola são os Latossolos Roxo e Latossolos Vermelho-Escuro derivados de basalto, do arenito de botucatu e da mistura do arenito com basalto, dando origem as Unidades de Mapeamento Santo Ângelo, Cruz Alta e Passo Fundo, respectivamente. São solos pobres com pequena reserva de nutrientes aproveitáveis pelas plantas. São ácidos com problemas de alumínio trocável. Estes solos são moderados a fortemente suscetíveis a erosão, podendo ocorrer voçorocas com o uso contínuo e sem o devido controle (FUNDACEP, 1993).

#### **4.5 - Geologia**

Dentro da Classificação Geológica, a área se encontra dentro do Grupo São Bento, Formação Serra Geral. As rochas predominantes são efusivas básicas continentais toleíticas, comumente basaltos e fenobasaltos, com diques e corpos tubulares de

diabásico. Ocasionalmente, entre as lavas, ocorrem lentes e camadas de arenitos interderrames, eólicos, finos a médios, com estratificação cruzada tangencial e brechas constituídas por fragmentos de basalto e arenitos cimentados por lava basáltica. Normalmente capeando as efusivas básicas, ocorre uma seqüência de rochas de composição ácida, constituída por riolitos felsíticos, riocacitos felsíticos, dacitos felsíticos e seus correspondentes termos vítreos (IBGE, 1986).

#### **4.6 - Vegetação**

A área de estudo encontra-se dentro da Região de Savana (Campos). A sua fitofisionomia é variável, encontrando-se dividida em três formações : Savana Arbórea Aberta, Savana Parque e Savana Gramíneo-Lenhosa. As formas biológicas predominantes são hemicriptófitas, geófitas, caméfitas e fanerófitas (IBGE 1986).

## Capítulo 5 - Material e Métodos

### 5.1 - Material

Existem diversas metodologias aplicáveis para levantamentos a escala grande, podendo ser classificadas, basicamente, em Topográficas e Fotogramétricas. Os métodos topográficos compreendem levantamentos planimétricos e altimétricos a campo que, mesmo com equipamentos modernos, resultam em operações demoradas e onerosas.

Nos levantamentos aerofotogramétricos são utilizados aerofotogramas que proporcionam informações quantitativas e qualitativas que permitem classificar o uso da terra e mapear essa temática. A aplicação deste método requer controle da campo e grandes investimentos em equipamentos sendo, portanto, ainda de alto custo.

Procurando alternativas metodológicas que permitam otimizar a relação custo-benefício dos levantamentos de propriedades, consultou-se autores e empresas que estudam o assunto. Neste sentido, DISPERATI (1991) comenta que desde 1950 inúmeros estudos estão sendo realizados a nível mundial (especificamente nos E.U.A., Canadá e Austrália) com o objetivo de obter aerofotografias de pequeno formato através de câmaras de 35 e 70 mm de formato e distâncias focais que variam entre 50 e 80 mm. Para este autor, grande parte do sucesso desta técnica se deve ao baixo custo de aquisição das fotografias, devido ao uso de equipamentos mais simples em comparação com os fotogramas, limitando-se seu uso, porém, para pequenas áreas.

Seguindo este autor, e aproveitando as experiências e equipamentos de uma firma particular, efetuou-se o levantamento da área em estudo aplicando-se um método combinado topográfico-aerofotográfico, utilizando os equipamentos e materiais relacionados a seguir.

### **5.1.1 - Equipamentos Topográficos**

O levantamento dos pontos necessários para o ajuste das aerofotografias, efetuou-se mediante uma estação total NIKON C100, a qual permitiu obter um grande número de coordenadas locais (X, Y, Z) em um curto espaço de tempo. Neste caso, os únicos acessórios utilizados foram os prismas (para a medição de distâncias), trena, balizas, fichas e caderneta de campo.

### **5.1.2 - Equipamentos Aerofotográficos**

O levantamento aerofotográfico foi efetuado mediante um avião CESSNA Cardinal e uma câmara ROLLEIFLEX de 80 mm de distância focal e formato quadrado de 56 x 56 mm. Como acessórios foram utilizados o altímetro do avião para controlar a altura do vôo (Hv) planejada, um relógio digital para medir os intervalos entre as tomadas, um nível de bolha esférico que permitiu controlar a verticalidade do eixo ótico da câmara, e a carta topográfica correspondente ao mapeamento sistemático do país na Esc. 1:50.000 sobre a qual foram traçados os limites da propriedade e as linhas de vôo, servindo portanto como apoio para a navegação.

### **5.1.3 - Equipamento Computacional e Programas para o processamento**

Para o processamento dos dados topográficos levantados a campo utilizou-se um programa desenvolvido na Planilha Eletrônica EXCEL 4.0, mediante a qual calculou-se as coordenadas dos pontos de ajuste.

O cálculo das áreas das diferentes glebas que compõem as propriedades efetuou-se analiticamente a partir da digitalização da Carta de Uso Atual, utilizando-se para isto uma mesa digitalizadora Digigraf VAN GOGH e um aplicativo desenvolvido especialmente, rodando num microcomputador PC 486 de 66 MHz.

## 5.2 - Métodos

Decrevem-se a seguir, os métodos aplicados para a delimitação da Posse efetiva da parcela em estudo, a determinação do Estado de Direito, bem como a correlação entre eles (Estado Parcelário).

### 5.2.1 - Levantamento da área de estudo

A delimitação da propriedade efetuou-se sobre o Mapa de Uso Atual da Terra, o qual foi elaborado a partir do levantamento aerofotográfico efetuado com fotografias aéreas coloridas de pequeno formato.

No plano de vôo definiu-se os parâmetros caraterísticos para efetuar o recobrimento da área, impondo a necessidade de contar com cópias positivas das fotografias ampliadas para a escala 1:8.000.

Sendo que os negativos tem um formato aproximado de 6 x 6 cm e que as cópias seriam de 24 cm x 24 cm, a escala dos negativos deveria ser aproximadamente quatro vezes menor, ou seja, 1:32.000. Com este dado, altura de vôo foi calculada aplicando a fórmula seguinte :

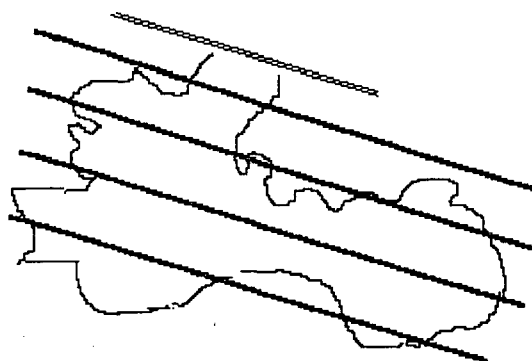
$$H_v = \frac{f}{Esc_{neg}}$$

onde :

Hv = altura de vôo,  
f = distância focal,  
Esc<sub>neg</sub> = escala do negativo.

Sendo  $f=80$  mm e  $Esc_{neg}=1:32.000$ , Hv resultou igual a 2560 m e cada fotografia cobre no terreno 1792 m x 1792 m.

A distribuição das faixas de vôo definidas no plano está representada na Figura 6. O recobrimento longitudinal foi controlado mediante a medição dos intervalos entre cada tomada, levando em conta a velocidade do avião e o espaço a ser percorrido (200 Km/h de velocidade e 1075 m para respeitar os 60 %). Para controlar a distância entre as faixas, foi necessário tomar referências visuais escolhidas a campo antes do vôo, e identificadas nas cartas topográficas.



**Figura 6 - Distribuição das faixas de vôo.**

### **5.2.2 - Base Cartográfica**

A base cartográfica foi confeccionada a partir de um levantamento topográfico planimétrico, efetuado com o objetivo de obter as coordenadas dos pontos necessários para o ajuste das fotointerpretações.

Aplicou-se os métodos de irradiações, interseções e triangulações, distribuindo-se os pontos de ajuste e controle ao longo da parcela em estudo.



A rede assim estruturada constituiu a materialização do sistema de coordenadas locais, ao qual foram referidos todos os detalhes planimétricos.

Para o levantamento dos pontos de ajuste mais distantes ou inacessíveis, foram efetuadas interseções diretas a partir das bases dos triângulos. Os pontos próximos foram levantados por irradiações sendo medidos a distância e o ângulo correspondente com relação à base do triângulo mais próximo.

Após o cálculo das coordenadas dos pontos de ajuste, efetuou-se a plotagem dos mesmos ficando constituída desta maneira a base cartográfica sobre a qual foram projetados todos os detalhes provenientes da fotointerpretação.

### **5.2.3 - Interpretação das aerofotografias**

As fotografias aéreas coloridas apresentam as feições que compõem o uso atual da terra tal como são na realidade, o qual facilita a sua interpretação.

Neste caso, a fotointerpretação foi efetuada sob as cópias ampliadas de 24 x 24 cm, utilizando-se estereoscópio de espelhos. Assim, foram identificados caminhos, cercas, culturas, lavouras, mata nativa, reflorestamentos, construções rurais, áreas sem uso definido, drenagens, açudes e campo nativo.

Com o rascunho da interpretação efetuada no gabinete, procedeu-se aos trabalhos de reambulação a campo com o objetivo de identificar pequenos detalhes e feições que apresentaram dúvidas, sendo percorrida integralmente a propriedade.

#### 5.2.4 - Carta de Uso Atual da Terra

A carta de Uso Atual da Terra foi confeccionada na escala 1:10.000, sendo compiladas as diferentes cartas temáticas em um único documento. Para a representação foram utilizadas as variáveis visuais cor, padrão e tamanho.

As cercas, rede elétrica, afloramentos de cascalho e outros detalhes foram levantados a campo, sendo que, em alguns casos, sua existência pode ser detectada pela presença de diferentes culturas.

As áreas de agricultura foram de fácil identificação tanto quanto os banhados e campo nativo, devido principalmente às diferenças de cores e tonalidades, por acumulação de humidade e presença de tipologias de vegetação variadas.

Os reflorestamentos se diferenciaram da vegetação nativa pela sua distribuição regular, tonalidade e textura uniformes.

As áreas sem uso definido ocupam praticamente 7 % da propriedade e a partir do mapeamento do Uso Potencial poderão ser aproveitadas na sua integridade.

As áreas correspondentes aos diferentes usos atuais estão relacionadas na Tabela 2 e sua distribuição espacial encontra-se na Carta de Uso Atual da Terra em Anexo.

#### 5.2.5 - Determinação do Estado de Direito

A determinação do Estado de Direito de uma propriedade requer o estudo dos documentos legais que compõem sua estrutura jurídica. Para efetuar esta determinação na área de estudo foram compilados, então, escrituras, contratos de arrendamento e contratos de compra ainda não escriturados.

O item **descrição do imóvel** que faz parte dos documentos, tem por objetivo dar o posicionamento relativo da propriedade com relação ao contexto. Nele constam os

nomes dos lindeiros atuais (aqueles existentes no momento da elaboração do documento), a área da propriedade, e a descrição dos detalhes naturais ou antropológicos que compõem o polígono de limites da mesma.

A determinação do Estado de Direito efetuou-se, neste caso particular, depois de ter sido confeccionada a planta topográfica que expressa a posse efetiva da área. Mesmo com este documento detalhado na mão, foi impossível identificar e locar alguma das parcelas que compõem a área, considerando que a descrição do imóvel em nenhum caso conseguiu transmitir com precisão o posicionamento das linhas divisórias. A menção dos lindeiros não colaborou com o estudo, por terem sido citados nomes correspondentes a uma área maior existente, com muita antecedência à época de divisão e elaboração dos títulos.

Estes fatos acabaram causando incertezas que só foram esclarecidas mediante consultas efetuadas ao proprietário da área, com quem foram analisados os documentos e títulos de propriedade.

Desta maneira cada um dos polígonos conformados pelos limites legais da área foram posicionados sob a carta de posse seguindo as indicações providas do conhecimento empírico do proprietário. A distribuição espacial dos polígonos encontra-se na Carta de Locação da Documentação Legal (em Anexo).

#### **5.2.6 - Determinação do Estado Parcelário**

Para obter o Estado Parcelário da área em estudo, efetuou-se a aplicação territorial da interpretação dos Títulos, sobrepondo-a à Posse efetiva.

A grande dificuldade encontrada neste ponto foi locar cada uma das parcelas que compõem a área total sob o terreno, considerando que as descrições dos documentos

legais são pouco precisas quanto aos detalhes geográficos e desatualizadas com relação aos lindeiros e detalhes antropológicos.

Este fato derivou na necessidade de adotar o critério de globalização no caso dos títulos 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4; uma vez que sua locação resultou inviável não só pela falta de detalhes geográficos dos documentos, mas porque nem o proprietário conseguiu definir aproximadamente o seu posicionamento espacial. Assim, na Carta de Locação da Documentação Legal do Anexo os títulos mencionados foram representados num polígono único, denominado 3.

A comparação das áreas tituladas com relação às de posse consta na Tabela 5, no entanto a sobreposição gráfica entre o estado de direito e a posse efetiva não foi viabilizada devido à falta de detalhes que permitissem o sobreposicionamento.

#### **5.2.7 - Análise econômica da área de estudo**

Dos 1100 ha. da área em estudo, 762,19 correspondem a atividades agrícolas com lavouras onde é praticado o plantio direto com rotação de culturas, técnica comprovadamente conservacionista que permite aumento da produtividade com diminuição de custos.

Dentro desta filosofia de trabalho, está se introduzindo o gado que permite a incorporação de uma rica microbiologia no solo, a qual colaborará com um incremento da produtividade atual.

As suas produtividades médias obtidas na última safra constam na Tabela 4.

## Capítulo 6 - Análise dos Resultados

Descrevem-se, a seguir, os resultados alcançados na pesquisa, com particular ênfase na discordância encontrada entre o Estado de Direito e o Estado de Fato.

### 6.1 - Resultados do Levantamento da área de estudo

Para avaliar a eficiência do levantamento aerofotográfico da área de estudo, foram analisados os diferentes parâmetros correspondentes ao plano de vôo desenvolvido.

As medições de escalas das fotografias mostrou que a definição da relação distância focal/altura de vôo resultou próxima da planejada, obtendo-se uma escala média de 1:7550.

O recobrimento longitudinal de 60 % foi bem sucedido, o qual ficou evidenciado mediante medições efetuadas sobre as cópias ampliadas. Já no recobrimento lateral foram encontradas grandes dificuldades para controlar o alinhamento na hora do vôo devido principalmente à pouca visibilidade oferecida pelo avião. Apesar dos problemas apontados, a área foi totalmente coberta, embora utilizou-se mais fotografias das que tinham sido planejadas, variando o recobrimento lateral entre 30 e 50 %.

Com relação aos métodos topográficos, tanto a triangulação quanto as irradiações e interseções diretas, apresentaram-se como métodos apropriados, permitindo levantar uma grande quantidade de pontos em pouco tempo e com alta precisão, o qual se transferiu em confiabilidade no mapeamento de detalhes.

Em termos de custo, o levantamento pelo método topográfico-aerofotográfico resultou em US\$ 4.000, ou seja 30 % mais caro que o levantamento topográfico tradicional. Porém, o proprietário conta com o mosaico semicontrolado da área que fornece uma imagem real da parcela e permite efetuar planejamentos mais criteriosos.

### 6.1.1 - Uso Atual da Terra

A Carta de Uso Atual da Terra foi digitalizada, e a discriminação das áreas dos talhões, campos nativos banhados, etc.; esta relacionada na Tabela 2.

**Tabela 2 - Áreas correspondentes aos diferentes usos da terra.**

<b>USO ATUAL</b>	<b>Área (Ha.)</b>
<b>LAVOURAS</b>	
Ladeira do Gérson	31,31
Chapéu do Gérson	21,96
Volta da Casa A	15,35
Volta da Casa B	10,98
Volta da Casa C	17,65
Terra Velha Esquerda	56,24
Terra Velha Direita	46,65
Piquete dos Touros	4,18
Ladeira da Ponte	12,61
Ladeira da Pedreira	8,49
Coxilhão	85,46
Ladeiras do Bonatto	19,84
Triângulo	36,49
Coxilhão do Asfalto	59,37
Ladeira do Açude	8,88
Ladeira da Guanxuma	10,85
Cascata	30,81
Chiqueirão	13,13
Gregório	20,35
Coxilha do Meio	21,01
Coxilha do Passo	26,62
Coxilha do Doze	53,67
Coxilha do Nabo	43,48
Coxilhão do Fundo	41,56
Ladeira do Canavial	15,21
Ladeira da Varge	26,91

Ladeira da Vassoura	6,34
Varge	15,63
Várzea	1,16
<b>Total de Lavouras</b>	<b>762,19</b>
<b>CAMPO NATIVO</b>	
CN 1	36,56
CN 2	21,58
CN 3	7,00
CN 4	22,84
CN 5	5,69
CN 6	1,32
<b>Total Campo Nativo</b>	<b>94,99</b>
<b>BANHADOS</b>	
B 1	6,26
B 2	34,06
B 3	2,90
<b>Total de Banhados</b>	<b>43,22</b>
<b>SEDES</b>	
Sede 1	4,58
Sede 2	1,89
Sede 3	4,20
<b>Total de Sedes</b>	<b>10,67</b>
<b>ÁREAS SEM USO DEFINIDO</b>	
SUD 1	5,87
SUD 2	1,60
SUD 3	6,59
SUD 4	2,25
SUD 5	3,51
SUD 6	2,36
SUD 7	5,60
SUD 8	10,03
SUD 9	11,25
SUD 10	10,54
SUD 11	2,92

SUD 12	5,52
<b>Totais Áreas Sem Uso Definido</b>	<b>68,04</b>
<b>Total de Mato Nativo</b>	<b>189,08</b>
<b>Total de Reflorestamento</b>	<b>4,81</b>
<b>TOTAL DA PARCELA</b>	<b>1173,01</b>

Assim, as percentagens correspondentes aos diferentes usos da terra na propriedade bem como as correspondentes percentagens com relação à área total, encontram-se relacionados na Tabela 3, a qual evidencia um amplo predomínio das atividades agrícolas.

**Tabela 3 - Percentagens correspondentes aos diferentes usos da terra**

<b>USO DA TERRA</b>	<b>Percentagens (%)</b>
Lavouras	64,96
Mata Nativa	16,13
Campo Nativo	8,10
Áreas sem uso definido	5,80
Banhados	3,68
Sedes	0,91
Reflorestamentos	0,42

De acordo com as informações levantadas nas aerofotografias e nas reambulações, verifica-se que o mato nativo remanescente se distribui seguindo uma faixa estreita ao longo dos cursos d'água e cobre 16 % da área da propriedade. Esta percentagem considera-se ainda baixa sendo portanto necessário efetuar um projeto de reflorestamento para as áreas mais propícias, selecionando-se cuidadosamente as espécies a serem implantadas.

Quanto à preservação ambiental, verifica-se que o banhado designado como "B 2" na carta de Uso Atual da Terra (Anexo) constitui uma área com grande potencial devido à abundância de água, mato nativo e amplos setores aptos para reflorestamento. Estes



elementos, que constituem o hábitat natural de numerosas espécies de aves, pássaros e outros animais deverão ser manejados seguindo as diretrizes de um projeto de conservação e paisagismo, por meio do qual seja possível atingir o equilíbrio ecológico e criar uma área de lazer aproveitando a visão privilegiada desde a estrada que contorna a COXILHA DO DOZE.

A rede de estradas apresenta um estado de conservação variável. Os caminhos que interligam as lavouras do setor leste da propriedade (a partir do entroncamento situado na frente da lavoura CHIQUEIRÃO), tem sérios problemas de drenagem e compactação com as conseqüentes dificuldades para o trânsito. Este fato evidencia a má localização e a urgente necessidade de mudança, adaptando o traçado às declividades. As estradas que comunicam as lavouras LADEIRA DO GÉRSO e CHAPÉU DO GÉRSO com o resto da propriedade apresentam estado precário. Situação similar acontece com o caminho que contorna o extremo do COXILHÃO. Já as estradas de acesso, permitem a trafegabilidade sem restrições, mesmo em dias de chuva.

O Rio Conceição apresenta no seu curso um salto de água (representado como Cascata no Mapa de Uso Atual da Terra), o qual constitui um elemento com potencial para aproveitamento hidroelétrico, recomendando-se efetuar estudos de viabilidade para a instalação de uma minicentral que permitiria o autoabastecimento de energia.

## **6.2 - Resultados da Análise Econômica**

As técnicas aplicadas, as máquinas e implementos de última geração utilizados no plantio, semeadura e controle; os investimentos constantes, as preocupações com a incorporação do gado no processo de produção integrada agricultura/pecuária, a recente incorporação de novas culturas e de reflorestamentos que permitirão manter o equilíbrio ecológico e controle biológico de pragas com aumento de produtividade; são alguns

exemplos do alto nível profissional empregado na propriedade, a qual trabalha como uma autentica empresa rural investindo e recebendo lucros proporcionais.

Porém, apesar de todos estes avanços, a propriedade não contava com mapeamentos nem sistema de gerenciamento informatizado. Não foram achados documentos cartográficos que representassem a propriedade como um todo em épocas passadas, no qual constassem as medidas lineares, angulares e de superfície, assim como lindeiros da época. O proprietário possuía só gráficos (que não podem ser considerados representações cartográficas) elaborados em diferentes escalas, sem nexos um com outro, do qual só interessava a dimensão da área para aplicação de corretivos e estimativas de aquisição de produtos.

Das expressões verbais do proprietário evidenciou-se a "despreocupação" com a questão de limites, a qual não era prioritária até o desenvolvimento desta pesquisa. A partir de então ficou clara a necessidade de definir os limites com os lindeiros e evitar problemas futuros.

Hoje a propriedade conta com uma carta detalhada e todas as informações de custos fixos, variáveis e produtividades estão sendo georeferenciados analógica e digitalmente.

Na Tabela 4 estão relacionadas as produtividades e renda bruta média da área em estudo, segundo informações obtidas com o proprietário.

**Tabela 4 - Produções médias e renda bruta da propriedade em março de 1995**

Produto	Produtividade (Sacos/Ha)	Sacos Produzidos (aproxim.)	Valor do Saco US\$	Renda Bruta US\$
Grãos de Soja	60	30.000	12	360.000
Grãos de Milho	120	28.000	8	224.000
Grãos de Aveia+Azevém		12.000	8	96.000

Quanto á arrecadação, estima-se que na região estudada a média de imposto rural é de US\$ 1 por ha., o qual significaria, particularmente neste caso, uma perda para os

cofre públicos de aproximadamente \$ 60. Este valor, projetado para o país todo pode atingir quantias enormes.

### **6.3 - Resultados da comparação das áreas de posse e titulada**

Na Tabela 5, detalham-se os resultados alcançados nas medições das áreas das parcelas correspondentes a cada um dos documentos jurídicos que compõem a área de estudo, com relação às áreas de posse efectiva. A delimitação das parcelas efetuada sobre a Carta de Uso Atual da Terra seguiu a interpretação dos títulos com a melhor aproximação possível, seguindo os poucos detalhes geográficos mencionados nos documentos legais.

A soma das áreas tituladas resultou em 1.113,02 ha. e o total das áreas em posse 1.173,63 ha. A diferença de 60,61 ha. corresponde em termos económicos a um capital aproximado de US\$ 120.000 (ou 5,4%) da área, o qual mostra o impacto direto provocado pela falta de correlação entre o Registro de Imóveis e a posse efectiva.

Além da preocupante realidade transparecida pelos valores financeiros, outro grande problema foi encontrado : a tremenda dificuldade para locar os polígonos correspondentes a cada parcela sobre o terreno. Isto significa que não foi possível determinar o estado parcelário do imóvel, sendo representada no Anexo a Locação da Documentação Legal sobre a Carta de Uso Atual da Terra a qual não pode ser considerada como Planta de Mensura.

**Tabela 5 - Áreas Tituladas e Áreas Arrendadas**

Nº de Título	Documento Legal Inscrição no Registro de Imóveis	Registro Anterior	INCRA (IBRA) Nº	Área Titulada (ha)	Área Posse(ha)	Diferença em Ha.	Diferença %
1	Escritura de Compra e Venda (Em Trâmite)	----	----	300,00	330,11	30,11	10,0
2	Escritura de Compra e Venda Livro 2 - Mat. 1608 - Fº 1 - 04/06/76	Livro 3-AL - N° 49583 29/04/1972	865 010 023 663	120,00	117,05	- 2,95	- 2,5
3.1	Escritura - Herança Livro 3-AJ - Mat. 46976 - Fº 106 - 13/08/70	Livro 3-X - N° 28224	(51 09 002 01104)	4,56			
3.2	Escritura de Compra e Venda Livro 3-AL - Mat. 49582 - Fº 23 - 29/04/72	Livro 3-AJ - N° 46980	(51 09 002 01104)	4,56	267,80 *	9,78	3,8
3.3	Escritura de Compra e Venda Livro 2 - Mat. Nº 1607 - Fº 1 - 04/06/76	Livro 3-AL - N° 49581 29/04/1972	865 010 023 663	77,60			
3.4	Escritura de Doação Livro 2 - Mat. 1529 - Fº 1 - 27/05/76	Livro 3-AE - N° 39583 07/01/1965	865 010 023 663	171,30			
4	Escritura de Compra e Venda Livro 2 - Mat. 8543 - Fº 1 - 04/12/78	Livro 2 - N° 6411 22/i/77	----	85,00	109,53	24,53	28,8
5	Contrato de Arrendamento		----	350,00	349,14	- 0,86	0,2
<b>TOTAIS NA PARCELA</b>				1113,02	1173,63		

\* O valor corresponde à área compreendida pelos títulos 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4; os quais totalizam 258,02 ha.

## Capítulo 7 - Conclusões e Recomendações

### 7.1 - Conclusões

Tal como demonstram os sistemas de Publicidade Territorial de grande parte dos países do mundo, o Cadastro é um sistema de informação da situação de fato e jurídica do território, e a sua publicidade contribuiu de maneira decisiva para a segurança nas transações imobiliárias, a tributação equitativa e o planejamento; sendo, portanto, necessário que o Brasil compreenda e adote essa filosofia.

O Cadastro Territorial deve ser hoje eminentemente Multifinalitário e participante ativo do processo de planejamento como fornecedor de informações confiáveis, precisas e atualizadas dos meios físico, jurídico, ambiental, social e econômico que fazem parte da realidade da sua jurisdição.

A organização do órgão de Cadastro Territorial deve ser regida por normas correspondentes à legislação estadual, segundo os poderes delegados pela Nação, sendo, porém, normatizada segundo uma Lei Nacional de Cadastro que marque as pautas globais do sistema.

É imprescindível a coordenação entre o Cadastro Territorial - que publicita a realidade física de fato - e o Registro de Imóveis - que publicita os direitos expressados nos títulos - sob pena de cair num sistema de clandestinidade de Publicidade Imobiliária.

Para os casos em que o Cadastro Territorial se encontra desconetado do Registro de Títulos de Propriedade, o sistema de Publicidade Imobiliária perde eficiência, devido a que é impossível quantificar a qualidade das transmissões anteriores e efetuar o controle administrativo. Daí que a FÉ PÚBLICA seja somente RELATIVA, como acontece nos sistemas Francês e na grande maioria dos países latino-americanos.

Somente quando se dá grande importância ao Cadastro será possível que os Registros de Títulos da Propriedade outorguem FÉ PÚBLICA ABSOLUTA aos seus

assentamentos, tal como ocorre nos Sistemas Germânicos e Torrens, o que faz com que o Sistema de Publicidade Imobiliária ganhe em eficiência, permitindo que o direito individual de propriedade seja mais seguro e cumpra com sua função social com Justiça.

A incorporação da informática no Cadastro Territorial é de fundamental importância, particularmente com o advento dos sistemas de informações geográficas, hoje amplamente difundidos na comunidade científica e em numerosas instituições públicas e privadas. Porém, é necessário que seja contemplado o registro das variáveis jurídicas e para isto é preciso contar com legislação específica que regule o seu uso e limitações de acesso às informações para que seja mantido o seu valor probatório.

Concordando com a O.E.A., conclui-se que a problemática latino-americana tem sua origem no abandono em que se encontra o estudo do Direito Imobiliário Registral e no relativo desconhecimento que prevalece nessa matéria, sendo que, com escassas exceções, os planos de estudos das Universidades que preparam profissionais nas áreas de levantamentos territoriais, não incluem programas que contenham com a amplitude necessária o desenvolvimento das questões relacionadas com os Registros Imobiliários.

Há uma necessidade urgente do Brasil acordar para a iniciativa tomada por grande número de países do mundo que sentiram a importância da incorporação do órgão de Cadastro Territorial no Sistema de Publicidade Imobiliária, como o único caminho para o saneamento dos títulos de propriedade, extinção da problemática de confusão de limites, prevenção de futuros conflitos, distribuição de cargas tributárias de maneira mais justa e objetiva, manutenção de cartografia em escala grande mediante o assentamento no Cadastro Territorial dos documentos elaborados pelos profissionais habilitados. A Planta de Mensura constitui este documento cartográfico imprescindível para o conhecimento da aplicação do título no terreno e sua correlação com a posse efetiva.

O estudo efetuado mostrou que, apesar da propriedade estar dotada de grande infra-estrutura profissional de apoio, com produtores que tem uma consciência ambientalista real e altíssima produtividade, a problemática territorial é muito grande em

termos de capital percebendo-se também uma considerável "despreocupação" com relação às questões de limites e uma total falta de cultura cartográfica, as quais começaram a ser revertidas a partir do desenvolvimento desta pesquisa.

A reversão definitiva desse quadro nacional dar-se-á somente mediante a formação de profissionais preparados para abraçar a causa territorial cientificamente, com conhecimentos amplos das ciências métricas, as ciências naturais, e as de identificação e representação, mas também, e principalmente, no estudo das questões legais referidas ao território.

## **7.2 - Recomendações**

Para a instauração de um sistema eficiente de Publicidade Imobiliária no Brasil recomenda-se:

- Promover movimentos de profissionais orientados a sensibilizar à classe política para a promulgação da Lei Federal de Cadastro Territorial, destinada a sentar as bases de um sistema eficiente e autenticamente nacional para o registro de parcelas.

- Promover a promulgação de Leis Estaduais de Cadastro destinadas instaurar um órgão de registro de Plantas de Mensura (Cadastro Territorial), estruturado dentro dos parâmetros impostos pela Lei Federal mas adaptando à realidade físico-jurídico-econômica de cada Estado.

- Propiciar junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) a delimitação precisa das atribuições dos profissionais habilitados para o exercício das tarefas relacionadas com o Cadastro.

- Incentivar a criação de maior número de Escolas de Agrimensura no país, por constituir esta a verdadeira profissão do território, atribuindo aos profissionais formados plenas incumbências dentro da área Cadastral.

- Incentivar a estruturação do Cadastro Técnico Multifinalitário nas Prefeituras Municipais, dando a devida relevância ao aspecto jurídico da propriedade e promovendo a ligação Cadastro-Registro de Imóveis.

- Continuar incentivando o desenvolvimento da consciência cartográfica (particularmente a cartografia cadastral ) na população, como única ferramenta capaz de permitir a procurada segurança da propriedade, a transparência no tráfego de imóveis e a atualização constante dos registros oficiais, fato transcendente para a tomada de decisões dos planejadores.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BIANCO, Carlos. Introducción al Catastro Territorial. Rosário-Arg., 1979, 35p.
- BIANCO, Carlos. El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliária, Rosário-Arg, 1986.
- BENSEN, J.L.G. The Dutch Cadastre and Land Registration as an example of a Multipurpose System. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p320-328.
- BENSEN, J.L.G. New Legislation in the Field Legislation and Cadastre en the Netherlands. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p330-339
- BLACHUT, T.J. et alii. Cadastre for developing countries based on orthophoto techniques. The Cadastre Surveyor, 1985, Vol 39 (1), p.31-43.
- BRASIL, Leis e Decretos. Código Civil. Organização de textos, notas remissivas e índices por Juarez de Oliveira. São Paulo, Saraiva, 1986.
- BRASIL, Constituição da República Federativa, 1988
- BRIOLI, R.M. Italian Cadastre. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p200-227.
- BREGENZER, Walter. La Mensuration Officielle (=Mensuration Cadastrale). Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p192-194.
- BREGENZER, Walter. Reform of Cadastral in Switzerland. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p196-197
- CASE, Christopher B.S. Cadastral experiences in various countries. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p238-245.
- CENEVIVA, Walter. Direito Constitucional Brasileiro. São Paulo, Editora Saraiva, 1989. 353p.
- CONTITUIÇÃO POLITICA DO IMPÉRIO DO BRASIL DE 25 DE MARÇO DE 1824.
- CRETELLA JÚNIOR, J. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro, Ed. Forense, 1983.
- DECRETO de 25 de novembro de 1808. Permite a concessão de sesemarias aos estrangeiros residentes no Brasil.

DECRETO Nº 1.318 de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei Nº 601 de 18 de setembro de 1850.

DECRETO Nº 451-B de 30 de Maio de 1890. Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo *Sistema Torrens*.

DECRETO Nº 169-A de 19 de janeiro de 1890. Registro Públicos.

DECRETO Nº 55.891 de 31 de março de 1965. Regulamenta o Estatuto da Terra (Princípios e Definições, Zoneamento e Cadastro).

DECRETO Nº 62.504 de 8 de abril de 1968. Regulamenta os Desmembramentos de Imóveis Rurais.

DECRETO-LEI Nº 554 de 25 de abril de 1969. Dispõe sobre desapropriação de imóveis rurais por interesse social.

DECRETO-LEI Nº 1.110 de 9 de julho de 1970. Cria o Instituto Nacional de Colonização de Regoma Agrária - INCRA e extingue o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária - IBRA.

DECRETO Nº 72.106 de 18 de abril de 1973. Institui o Sistema Nacional de Cadastro Rural.

#### DICIONÁRIO AURÉLIO DA LINGUA PORTUGUESA

DIEZ, Manuel Maria. Manual de Derecho Administrativo. Buenos Aires-Arg.

DISPERATI, Atilio. Obtenção e uso de fotografias aéreas de pequeno formato. Curitiba, UFPR, FUPEF, 1991. 290p.

EISELE, V. O Cadastro Técnico e sua Importância Política, Administrativa e Econômica. Curitiba-PA, Seminário Nacional de Cadastro Técnico Rural, 1993.

—b ERBA, Diego. O Cadastro Territorial e a Publicidade Imobiliária, I CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO MULTIFINALITÁRIO, Florianópolis-SC

ERBA, Diego. Atualização do Cadastro Físico Urbano Utilizando Aerofotografias obtidas com Câmaras Convencionais. Monografia do Curso de Especialização em Interpretação de Imagens Orbitais e Suborbitais LATU SENSU. Santa Maria, UFSM, 1992.

ERBA, Diego & BERNAL, Fernando. Relevamiento del uso actual de la tierra en propiedades rurales, utilizando forografias aéreas de pequeño formato. I CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO MULTIFINALITÁRIO, Florianópolis-SC.

ESPECIALISTAS EN AGRIMENSURA DE LAS UNIVERSIDADES PRIVADAS E PÚBLICAS. Consejo de Profesionales de Agrimensura de La Plata-Argentina. Reunión dos dias 15 a 17 de junho de 1987.

FENET, Jean-Marc. The French System. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p290-294

FERREIRA, Antônio I. Divisão de Terras. Bauru-SP, Editora Jalivi Ltda., 1983. 506p. 3a Ed.

HAAR, Víctor. La Naturaleza Jurídica de la Publicidad Catastral. Universidad Nacional de Rosario-Arg., 1985.

HAAR, Víctor H. La Cartografía y el Catastro. Boletín de la Federación Argentina de Agrimensores, 1961.

HAAR, Víctor H. Curso de Post-Grado de Catastro. Centro de Agrimensores de Córdoba-Arg., 1992.

HOPFER, Andrzej. Polish Cadastre and its Expected Development. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p554-561.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, Levantamento de Recursos Naturais - Volume 33. Rio de Janeiro, 1986.

KLINGELFUS, Lauro P. A Origem da Propriedade no Brasil. 1º Curso Intensivo de Cadastro Técnico de Imóveis. Curitiba, 1982.

LEI DE 26 DE JUNHO DE 1.375. "Obriga a prática da lavoura e o semeio da terra pelos proprietários, arrendatários, foreiros e outros e dá outras providências".

LEI Nº 601 de 18 de setembro de 1850. Lei de Terras.

LEI Nº 1.237 de 24 de setembro de 1864. Reforma a legislação hipotecária e estabelece as bases das sociedades de crédito real (Registros Públicos).

LEI Nº 4.504 de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra.

LEI Nº 4.947 de 6 de abril de 1966. Fixa normas de Direito Agrário e dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Regormas Agrárias.

LEI Nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966. Exercício dos profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

LEI Nº 5.868 de 12 de dezembro de 1972. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural.

LEI Nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre Registros Públicos (Títulos I, V e VI).

- LOCH, Carlos. Cadastro Técnico Multifinalitário Rural e Urbano. Universidade Federal de Santa Catarina, 1989.
- LOCH, Carlos. Cadastro Técnico Rural Multifinalitário como base à organização espacial do uso da terra a nível de propriedade rural. Florianópolis, Tese, Edital Nº 502/DP/92, 1993
- MASHERONI TORRILLA, EDUARDO. Publicidad Catastral. San Martín de los Andes-Arg, III Jornadas de Divulgación Catastral, 1988.
- MEIRELLES, Hely L. Direito administrativo brasileiro. São Paulo, Malheiros Editores Ltda., 1994. 702p.19a. Ed.
- MORETTO, Jorge. Apuntes de Agrimensura Legal I. Universidad Nacional de Rosário-Arg., 1984
- MORETTO, Jorge. Apuntes de Agrimensura Legal II. Universidad Nacional de Rosário-Arg., 1985
- ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS (O.E.A.). Estudio sobre la Publicidad Inmobiliária en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina. Washington, 1965.
- PEREÑA, J. El modelo de informatización del Catastro Español. Surelación con la estructura administrativa y usos del catastro en España. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p398-415.
- PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. Coletânea : Legislação Agrária, Legislação de Registros Públicos e Jurisprudência. Brasília, 1983. 784p.
- RESOLUÇÃO Nº 76 DE 17 DE JULHO DE 1822. "Manda suspender a concessão de sesmarias futuras até a convocação da Assambléia Geral Constituinte".
- RIZZARDO, Arnaldo. O Uso da Terra no Direito Agrário. Rio de Janeiro, Aide Editora e Comérico de Livros Ltda., 1980. 288p.2a Ed
- SILVA, José Afonso. Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 7º Ed.
- VEIGAS, Dimas & MARCELINO, Antônio. Situação do Cadastro Rústico em Portugal. Lisboa, Seminário Internacional sobre Cadastro Rústico e Multifuncional, 1989. p729-747.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS

Os conceitos colocados a seguir correspondem a SILVA (1967).

**Atos Constitutivos** : são os atos jurídicos pelos quais se constitui uma sociedade ou um direito, ou se institui uma pessoa jurídica. Para que ocorra a existência legal do direito faz-se mister a inscrição do ato constitutivo no registro que lhe for particular. Diz-se, também, *ato institucional*.

**Atos Declarativos** : são os atos jurídicos em virtude dos quais, por imposição legal ou por decisão jurídica, se tem a *declaração* da existência do direito ou de relação jurídica, da autenticidade ou falsidade de documento, a qual estabelece a situação jurídica preexistente ou legalmente considerada em lei.

O ato declarativo, assim, vem sempre afirmar o direito ou negar sua existência, pelo que a declaração que nele se encerra tanto pode ser *positiva* (quando afirma) como *negativa* (quando nega).

O ato declarativo não tem força atributiva ou translativa, nem tampouco a constitutiva do direito. Apenas os declara, devendo seu titular, por meios próprios, avoçar que, evidenciada a legitimidade da declaração, lhe sejam assegurados o uso e gozo dos direitos.

**Atos Translativos** : são os atos pelos quais se transfere a outrem o domínio da propriedade ou a fruição de um direito, anteriormente pertencente a outro titular.

Os atos translativos da propriedade imóvel somente surtem efeitos legais quando transcritos, e somente a partir da data da transcrição se considera efetivamente transferido para o outro titular ou adquirente.

**Oponível. Oponibilidade** é a condição ou qualidade do direito ou do fato idôneo ou suficientemente justo para que se possa cotrapor à ação ou pretensão de outrem.

— **Registro de Imóveis.** Denominação legal atribuída ao cartório ou ofício público, a que se comete a atribuição de promover o registro da propriedade imobiliária, a fim de que se assegurem aos respectivos titulares os direitos de propriedade ou os direitos reais, que sobre ela incidem. Nele se processam as *transcrições* necessárias à validade e publicidade jurídicas da aquisição e transferência da propriedade, bem assim as inscrições relativas aos encargos reais, que venham a pesar sobre ela e as respectivas *averbações* acerca de fatos que afetem à propriedade, cuja aquisição ou transferência constem do Registro ou acerca de atos que venham anular os fatos ali inscritos.

O Registro de Imóveis ou Registro Imobiliário, pois, é o ofício privativo à propriedade imobiliária, podendo, entretanto ser cumulado a outros ofícios.

Na prática distinguem-se as expressões *Registro de Imóveis* e *registro do imóvel*. Registro, no primeiro caso, é *ofício, cartório* ou *serviço* para promoção do registro, inscrição ou transcrição; entanto que *registro do imóvel* é a transcrição, a inscrição ou a averbação de fato relativo a um imóvel determinado.

↳ **Terras Devolutas** : são as terras que, embora não destinadas nem aplicadas a algum uso público nacional, estadual ou municipal, nem sendo objeto de nenhuma concessão ou utilização particular, ainda se encontram sob domínio público, como bens integrantes do Domínio da União, dos Estados ou Municípios. Assim, são terras ainda vagas ou não aproveitadas, destinadas à venda aos particulares. Por estas vendas ou concessões, os particulares tornam-se adquirentes, transformando-se em proprietários.

**Registro Paroquial.** O termo **Paróquia** provém do latim *parochia* (diocese). No sentido do Direito Canônico, assim se designa o território em que o pároco exerce a sua jurisdição. Tem, pois, o mesmo sentido de *freguesia*, ou seja a circunscrição sujeita à administração e jurisdição eclesiástica de um pároco. Desta maneira, no Registro Paroquial registravam-se os imóveis da circunscrição da Paróquia.

**Tradição** : (do latim *tradito*, de *tradere*, dar em mão, entregar, passar a outro).

Na linguagem vulgar, *tradição* expressa a transmissão ou passagem de fatos, de gerações a fim de que os tenham presentes e os conservem. Assim, costumes, doutrinas e acontecimentos se transmitem no tempo.

No conceito jurídico propriamente, é a entrega material da coisa adquirida para lhe transferir a propriedade. Em princípio, é pela tradição que se transmitem a propriedade, o domínio e a posse das coisas.

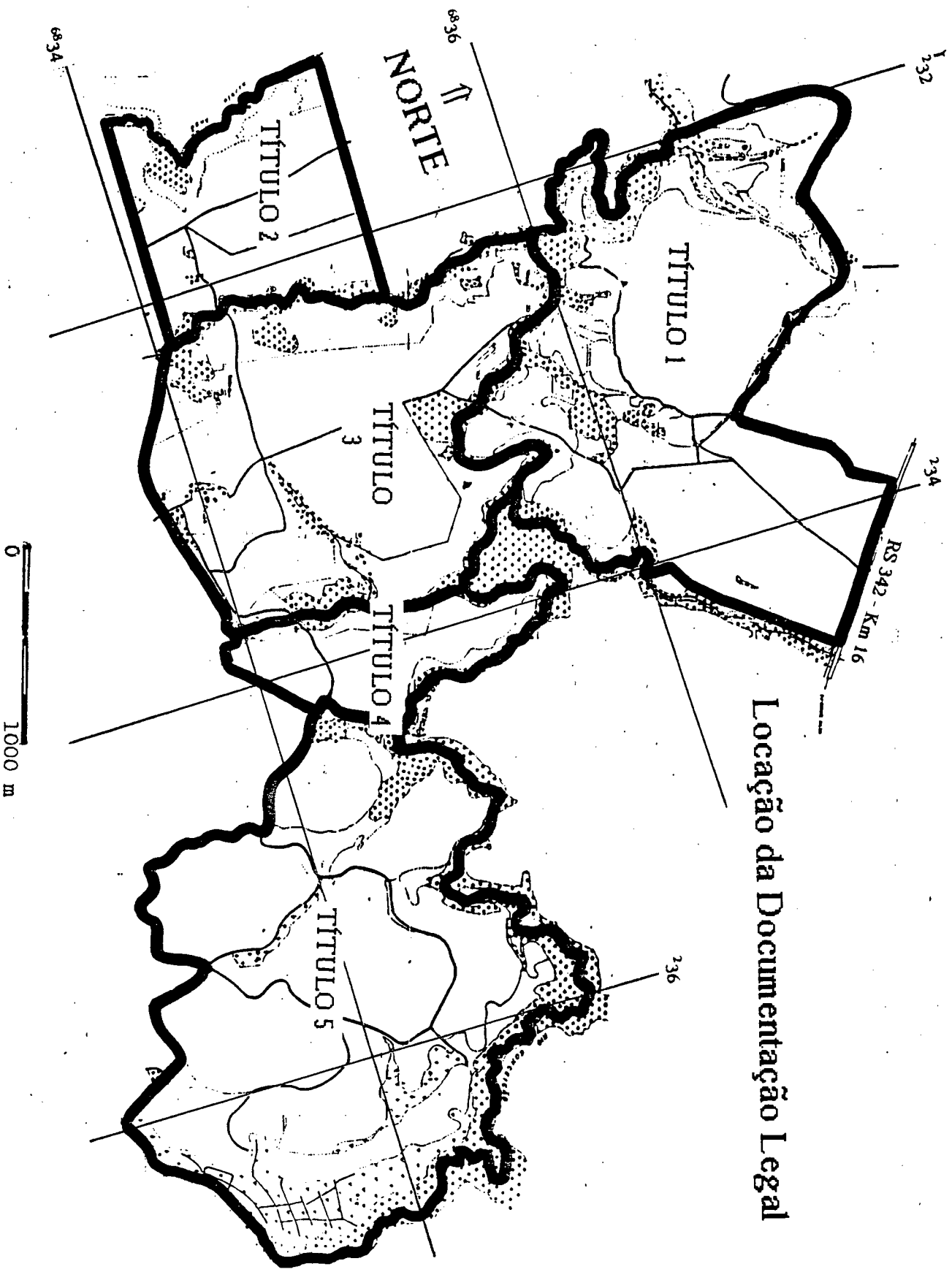
Para sua perfeição jurídica é necessário que existam duas pessoas, além do fato material em que se apóia (a entrega) : o *transmitente* e o *aceitante*, havendo entre eles o *ânimo* de promover a transferência da coisa sobre que versa o mesmo ato.

**Valor Probatório.** Um registro terá valor probatório se os documentos nele registrados constituem *prova plena*. Assim, se entende a *prova completa* por aquela que satisfaz inteiramente a regra legal e vem esclarecer, <sup>irrefutavelmente</sup> *irrefutavelmente*, a controvérsia acerca do fato afirmado. A prova plena, então, afirma claramente a existência do fato, que se afirmou como fundamental ao direito discutido ou demandado.

A prova plena pode ser *absoluta* ou *relativa*. A prova relativa admite prova em contrário, mesmo por meio diverso daquele em que se produziu. Quando absoluta, é *irrefutável*, *indestrutível*, não admitindo, portanto, contrariedade ou impugnação, salvo quando por autorização da própria lei, outro *meio de maior força* possa ilidi-la. É o caso da prova constituída ou produzida por *escritura pública*. Embora admitida prova em contrário, produzida por documento de força igual, a prova decorrente da escritura pública é *plena e absoluta*.

**ANEXOS**

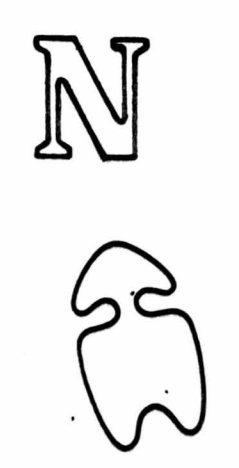
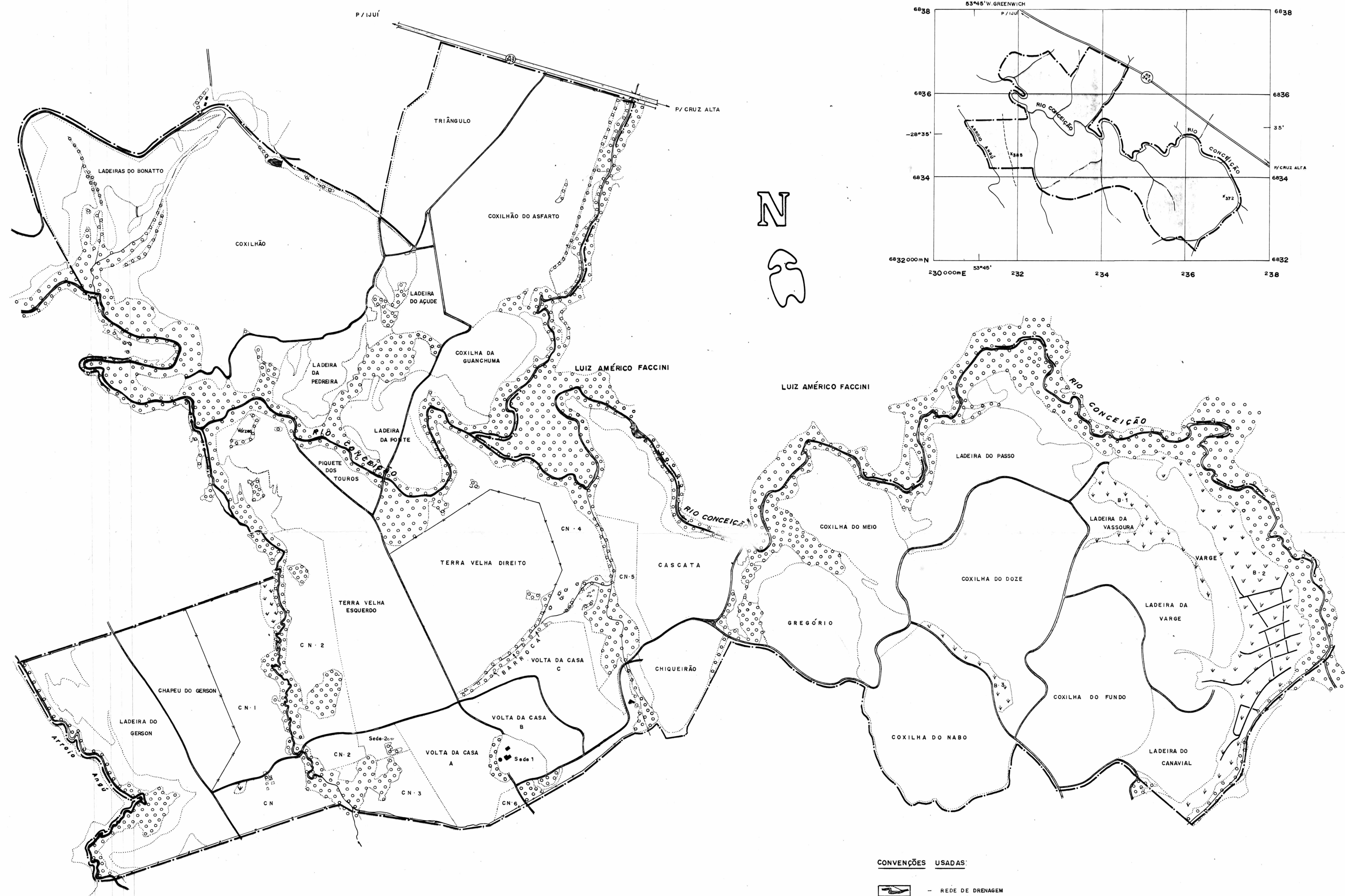
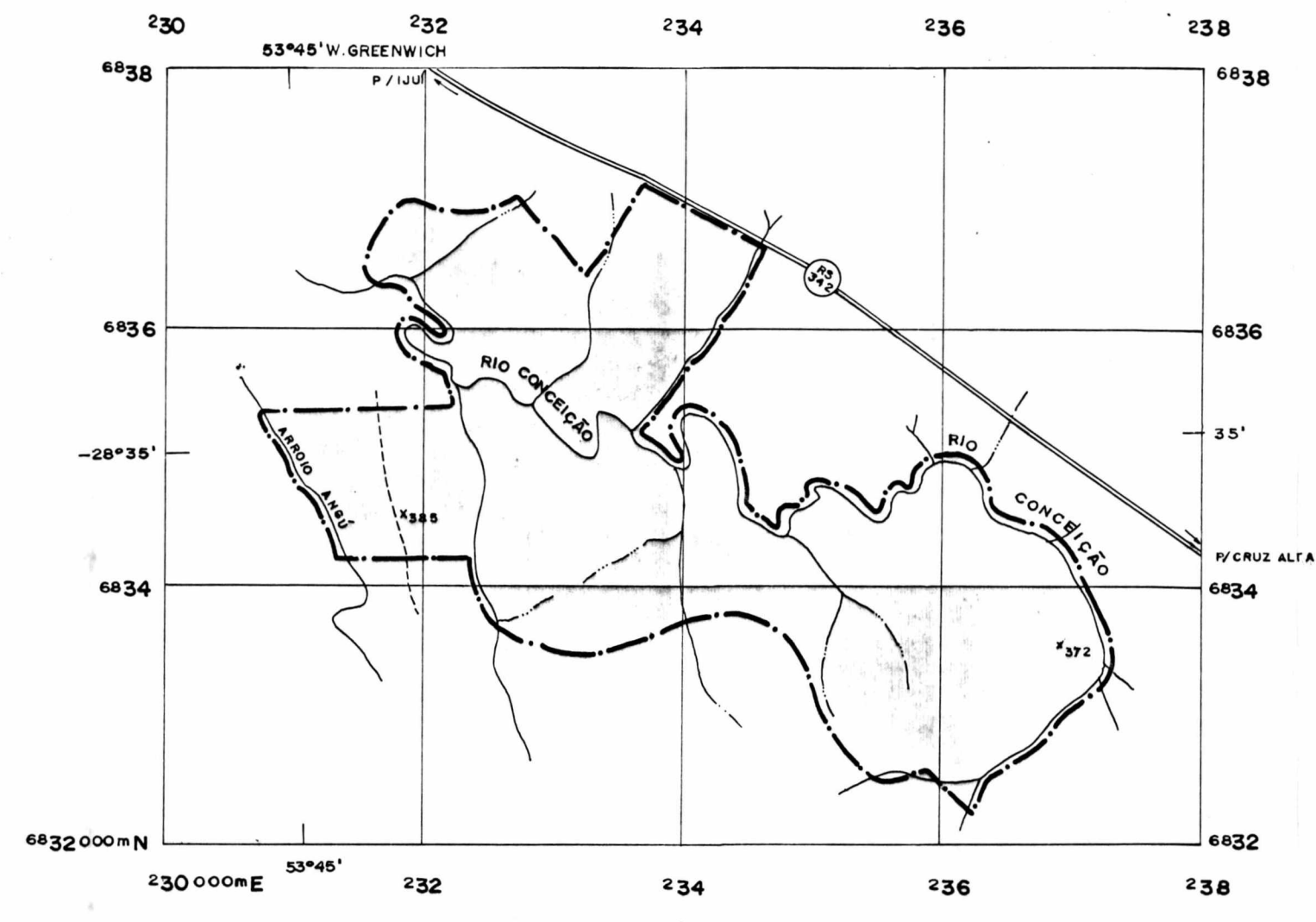
# Locação da Documentação Legal





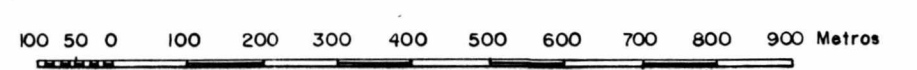
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ESCALA 1:50.000



OBS: MAPA BÁSICO APOIADO EM AEROFOTOGRAFIAS COLORIDAS

ESCALA 1:10.000



CONVENÇÕES USADAS:

- REDE DE DRENAGEM
- CANAL DE IRRIGAÇÃO
- AÇUDE
- BANHADO
- CASCATÁ
- MATA NATIVA
- CAMPO NATIVO
- LAVOURA
- PONTE
- RODOVIA ESTADUAL
- CAMINHO
- LIMITE GERAL DA ÁREA
- CÉRCA DE ARAME
- BENFEITORIAS

MAPA AEROFOTOGRAMÉTRICO -  
LOCAL: MUNICÍPIO DE CRUZ ALTA - RS.

FIRMA: PLANAN PLANEJAMENTO FÍSICO - AMBIENTAL  
MAJOR OURIQUES, 1818 - Tel. 722-4646 - CACHOEIRA DO SUL  
DATA: ABRIL/1994

USO DA TERRA  
DES. T.ÉC. ESP. AHC

RESP. T.ÉC. ENGFLORESTAL FERNANDO HAETINGER BERNAL - Reg. CREA-RS Nº  
ESCALA: 1:10.000