

*Universidade Federal de Santa Catarina*

*Centro Tecnológico*

*Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil*

*Área: Cadastro Técnico Multifinalitário*

***ANÁLISE DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE  
TERRITORIAL DA UFSC  
- UMA PROPOSTA DE UNIFICAÇÃO -***

Geóg: Agostinho Schneiders

Prof. Dr. – Ing. Jürgen W. Philips

FLORIANÓPOLIS, JULHO DE 1999



*Universidade Federal de Santa Catarina*

*Centro Tecnológico*

*Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil*

*Área: Cadastro Técnico Multifinalitário*

***ANÁLISE DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE  
TERRITORIAL DA UFSC  
- UMA PROPOSTA DE UNIFICAÇÃO -***

Dissertação de mestrado  
submetida à Universidade  
Federal de Santa Catarina para a  
obtenção do grau de Mestre em  
Engenharia Civil

Agostinho Schneiders

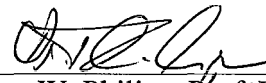
FLORIANÓPOLIS, JULHO DE 1999

**ANÁLISE DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE TERRITORIAL DA  
UFSC  
- UMA PROPOSTA DE UNIFICAÇÃO -**

Agostinho Schneiders

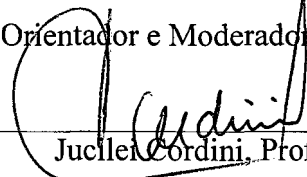
Mestrando

Esta dissertação foi julgada adequada para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil, área de concentração Cadastro Técnico Multifinalitário, aprovada em sua forma final pelo programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil



Jürgen W. Philips, Prof/Dr -Ing.

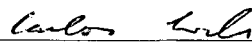
Orientador e Moderador - UFSC



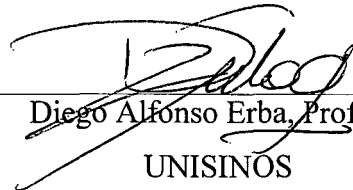
Juçilei Cordini, Prof. Dr

Coordenador do CPGEC - UFSC

**BANCA EXAMINADORA:**



Carlos Loch, Prof. Dr - UFSC



Diego Alfonso Erba, Prof. Dr

UNISINÓS

*A toda minha família, em especial aos  
meus pais, Wunibaldo e Natalia, pelo amor,  
incentivo e a educação transmitida.*



## AGRADECIMENTOS

A vocês que me deram a vida e sempre estiveram presentes não bastaria obrigado. Dividam comigo esta conquista pois ela é tão vossa quanto minha. Obrigado.

Aos meus irmãos Romaldo, Adalberto, Marli, Márcia e Odanir pelo apoio e acolhimento nas férias;

Ao Professor Jürgen Philips pela orientação, pela valiosa colaboração e pelas excelentes sugestões apresentadas durante a elaboração da dissertação, contribuindo sensivelmente para o enriquecimento do conteúdo;

Aos professores, Coordenação, secretaria e colegas do Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil pela compreensão, incentivo e colaboração;

À Universidade Federal de Santa Catarina, pela oportunidade de ingressar no Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil;

Ao CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico), pelo apoio financeiro que viabilizou a realização desse trabalho;

Aos membros da banca examinadora, pela aceitação em participarem da mesma;

Aos colegas e orientandos de Jürgen Philips pela colaboração com sugestões e idéias para a realização de um bom trabalho;

Ao diretor da sessão de Patrimônio da UFSC e ao funcionário Francisco em especial, por disponibilizar a documentação necessária e boa vontade para a realização do trabalho;

Aos amigos conterrâneos da Universidade Federal de Santa Maria, que fazem parte de alguma forma dessa jornada (Valdir, Luciano, Márcia, Ivar, Elson, João, Heli) os meus sinceros agradecimentos. Agradecimento especial a Salete, que me acompanha e compreende a algum tempo nos estudos, pelo incentivo.

## SUMÁRIO

LISTA DE ANEXOS .....	IX
LISTA DE FIGURAS .....	IX
LISTA DE TABELAS .....	IX
RESUMO .....	X
ABSTRACT .....	XI

### CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO

1. APRESENTAÇÃO E ESTRUTURA DO TRABALHO .....	1
1.1. JUSTIFICATIVA .....	2
1.2. OBJETIVOS .....	6
1.2.1. Objetivo Geral .....	6
1.2.2. Objetivos Específicos .....	6

### CAPÍTULO 2 - PROPRIEDADE E LEGISLAÇÃO

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA .....	8
2.1. ORIGEM E EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE NO BRASIL .....	8
2.2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DA TERRA .....	12
2.2.1. Limite de Propriedade .....	15
2.3. REGISTRO DE IMÓVEIS .....	16
2.3.1. Registro Público .....	18
2.3.2. Registro Público: Legislação Vigente .....	20
2.3.3. Descrição do Imóvel .....	23
2.3.4. O Registro de Imóveis na Visão de Autores .....	24
2.4. PRINCIPAIS PROBLEMAS DO REGISTRO DE TERRAS .....	29
2.5. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO .....	30

2.6.	UNIFICAÇÃO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS .....	33
2.7.	PUBLICIDADE JURÍDICA DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA .....	35

## **CAPÍTULO 3 - CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO E O CADASTRO IMOBILIÁRIO**

---

<b>3.</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>38</b>
3.1.	CADASTRO TERRITORIAL .....	38
3.2.	CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO.....	42
3.3.	CADASTRO IMOBILIÁRIO .....	45
3.4.	FERRAMENTAS UTILIZADAS PELO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO.....	46
3.4.1.	Cartografia .....	46
3.4.2.	Fotografias Aéreas .....	48

## **CAPÍTULO 4 - ÁREA DE ESTUDO**

---

<b>4.</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>49</b>
4.1.	LOCALIZAÇÃO.....	49
4.2.	ASPECTOS HISTÓRICOS DA UFSC.....	51
4.2.1.	As Características da Área de Estudo .....	52
4.2.2.	Crescimento e Ocupação do Espaço .....	54

## **CAPÍTULO 5 - MATERIAIS E MÉTODOS**

---

<b>5.</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>55</b>
5.1.	MATERIAIS E EQUIPAMENTOS UTILIZADOS.....	55
5.1.1.	Materiais .....	55
5.1.2.	Equipamentos .....	56
5.2.	METODOLOGIA .....	57
5.2.1.	Realização da Fotointerpretação .....	58
5.2.2.	Levantamento Preliminar dos Dados Passíveis de Utilização.....	59
5.2.2.1.	Cadastro e Documentação Cartorária dos Proprietários Confrontantes.....	59
5.2.2.2.	Base Cartográfica e Titulação .....	60
5.2.3.	Acareação do Material Cartográfico dos Confrontantes .....	61
5.2.4.	Identificação de Elementos que Servirão como Marcos para Delimitação da Área da UFSC	61
5.2.4.1.	Apoio da Instituição .....	62
5.2.5.	Elaboração de um Novo Memorial Descritivo com Definição das Áreas e seus Respectivos Confrontantes.....	63
5.2.5.1.	Levantamento Topográfico Planimétrico.....	64
5.2.5.2.	Definição dos Limites Legais .....	65
5.2.5.2.1.	Estado de Direito .....	65

5.2.5.2.2. Estado Parcelário .....	66
------------------------------------	----

## **CAPÍTULO 6 - ANÁLISE E RESULTADOS**

<b>6. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>67</b>
<b>6.1. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS INFORMAÇÕES COLETADAS .....</b>	<b>67</b>
6.1.1. Material Descritivo .....	68
6.1.1.1. Pesquisa Cartorial .....	68
6.1.2. Material Cartográfico.....	70
6.1.3. Interpretação das Fotografias Aéreas.....	71
<b>6.2. CONFRONTAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA AOS TÍTULOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>72</b>
<b>6.3. LEGISLAÇÃO VIGENTE PARA O REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>75</b>
6.3.1. Funções do Registro de Imóveis .....	76
<b>6.4. DEFINIÇÃO DO LIMITE DE PROPRIEDADE.....</b>	<b>77</b>
6.4.1. Diferença entre Limite Legal e Limite de Posse.....	78
6.4.2. Como Descrever um Imóvel de Acordo com a Lei Nº 6.015/73 .....	79
6.4.3. Elaboração do Memorial Descritivo do Título 2 utilizando Coordenadas UTM .....	81
<b>6.5. PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA COMO GARANTIA JURÍDICA DO IMÓVEL.....</b>	<b>82</b>
<b>6.6. PRINCIPAIS LIMITAÇÕES DO TRABALHO .....</b>	<b>85</b>

## **CAPÍTULO 7 - CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES**

<b>7. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>86</b>
7.1. Sobre o Sistema Cartorário Brasileiro .....	87
7.2. Sobre os Objetivos Propostos .....	88
7.3. Recomendações.....	90
<b>8. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>93</b>

## LISTA DE ANEXOS

- Anexo 1 – Decreto nº 56 de 1955 que trata das terras destinadas à Universidade De Santa Catarina
- Anexo 2 – Cópia da portaria nº 0345/GR de 22 de março de 1995, que cria uma Comissão do Patromônio Imobiliário.
- Anexo 3 – Cópias de escrituras públicas ressaltando as falhas do sistema de Registro Imobiliário
- Anexo 4 – Figura representativa sobre a proposta da divisão dos títulos imobiliários da UFSC.
- Anexo 5 – Figura representativa de localização da área do título compreendendo o Hospital Universitário e entornos.
- Anexo 6 – Cópia da fotografia aérea do ano de 1955 e 1977na escala nominal aproximada 1:25.000.

## LISTA DE FIGURAS

- Figura 1: Localização da área de estudo 51

## LISTA DE TABELAS

- Tabela 1: Documentos cartográficos representativos utilizados no trabalho 70
- Tabela 2 Comparação entre área total legal e a área total real 73

## RESUMO

A história de conflitos e litígios de títulos de propriedade no Brasil não é recente, vem se alastrando desde os tempos do império. A legislação territorial, como também se verifica em outras áreas, apresenta objetivos claros e muito bem elaborados para demarcação e registro de imóveis, porém, na prática sua eficiência não se materializa. Um dos motivos pelos quais esse fato continua acontecendo é a falta de uma integração entre os Registros de Imóveis e os profissionais que fornecem documentos cartográficos nos quais, muitas vezes, a realidade de campo não se correlaciona com o direito adquirido gerando sérios conflitos, como aquele que ora será estudado. Este trabalho de pesquisa tem como preocupação fundamental o direito real de posse da propriedade, apresenta alguns problemas que são típicos dentro do sistema de registro imobiliário brasileiro como a geometria do lote, que muitas vezes não condiz com a realidade em campo, e o jurídico, que necessita de uma legislação que dê aos proprietários segurança e transparência nos atos imobiliários por eles efetuados. A pesquisa destaca os principais defeitos pertinentes a legislação de registro imobiliário, apresentando algumas alternativas para que o registro retrate da melhor maneira possível a realidade da propriedade territorial, no caso específico as propriedades sujeitas a regularização fundiária. Para tal, utiliza-se de métodos e técnicas convencionais, que aliado a uma base cartográfica compatível permitem a identificação, definição e redefinição de toda e qualquer propriedade. Isso será demonstrado através da realização de um trabalho no campus universitário da Universidade Federal de Santa Catarina, situado no Bairro da Trindade, que poderá posteriormente ser utilizado como um modelo para trabalhos dessa natureza em outras áreas.

## **ABSTRACT**

The history of conflicts and litigations of properties titles in Brazil are not recent, it comes since the empire. The territorial legislation, as verified in other areas, presents clear and well elaborated objectives for properties demarcations and registrations. However, in practice its efficiency, most of the time, is not concrete. A reason for this fact is the lack of integration among properties registrations and the professionals that supplies cartographic documents, many times reality is not correlated with acquired right, generating serious conflicts, as the one that will be shown here. This research is based on the real right of property ownership, and presents some typical problems of Brazilian properties registration system, like lot geometry (many times it does not fit the reality), and juridical question, which needs a legislation to give to proprietors safety and transparency in land business. The research detaches the principal defects of the real estate register legislation, presenting some alternatives to register the reality of territorial property in the best way possible, in the case, specifically, properties for territorial regularization. It was used conventional methods and techniques, which with a cartographic base allow identify, define and redefine every and any property. This will be demonstrated by this work accomplished at the campus of Universidade Federal de Santa Catarina that later can be used as a model for similar works in other areas.

## CAPÍTULO 1

### INTRODUÇÃO

#### 1. APRESENTAÇÃO E ESTRUTURA DO TRABALHO

Os conflitos territoriais no Brasil vem se alastrando a muito tempo em diferentes níveis, escalas e ambientes. Para tanto, é necessário que se faça um planejamento cuidadoso levando em consideração as condições globais e os interesses da nação, tais como, cultura, tradição e características físicas, sem esquecer jamais os recursos naturais disponíveis, a distribuição da população e, como cada indivíduo ocupa sua área.

O presente estudo nos possibilitou argumentar com mais consciência sobre a necessidade de se ter um mapeamento fundiário com uma precisão adequada, de modo a apresentar a realidade das dimensões e o uso da terra. Sem o real conhecimento da parcela da terra, não é possível ser falar em regularização fundiária, da onde resultam conflitos e ocupações clandestinas.

A cartografia é um instrumento importante na realização deste trabalho, pois ela nos oferece o conhecimento das parcelas de terras, bem como suas características físicas. Além deste, como a unificação é objeto importante do trabalho, procura-se abordar também a parte jurídica do processo referente a descrição da localização e tamanho do imóvel, sua correspondência ou redefinição quanto as linhas de limite dos imóveis.

Como contribuição fundamental desse trabalho, será apresentado um esboço de como um memorial descritivo deverá ser executado para que torne incontestável qualquer tipo de reclamação quanto ao domínio de fato do imóvel. Este constará como



exemplo, os 5 títulos resultantes do processo de unificação de propriedade territorial da Universidade Federal de Santa Catarina.

Este trabalho está dividido em 5 capítulos. O primeiro consiste em uma introdução à dissertação, onde são apresentados, uma introdução ao trabalho, a justificativa da pesquisa e os objetivos. No capítulo dois e três, são apresentados conceitos básicos sobre o tema em estudo e a legislação pertinente ao assunto.

No quarto e quinto capítulos, a localização da área de estudo e a metodologia do trabalho, apresentando detalhadamente as etapas e estrutura desenvolvidas durante a pesquisa. No sexto capítulo, foi feita a análise dos dados coletados e usados na execução do trabalho bem como as suas possíveis interações com órgãos especificamente ligados ao problema. No sétimo capítulo tem-se as conclusões gerais, a síntese dos resultados obtidos e as recomendações.

## 1.1. JUSTIFICATIVA

Nos países sem tradição cartográfica, cartas ou mapas geralmente são difíceis de serem encontrados e quando se encontra estão desatualizados. Para tanto, mapas com dados precisos podem regularizar ou ajudar na regularização de problemas relacionados a estrutura fundiária e espacializar as áreas conflitantes de uso da terra para melhor avaliar a ação do homem sobre a área.

Na avaliação das características da ocupação fundiária é onde se encontra as maiores dificuldades devido a baixa qualidade dos sistemas de medidas e avaliações de áreas adotadas para trabalhos no Brasil e, mesmo assim, aceitos pelos registros oficiais de terra. A ausência de um cadastro jurídico, a não obrigatoriedade do registro em planta da propriedade, e a locação física da área de interesse no âmbito espacial, completam a imagem confusa e complexa no que se refere a legislação de uso da terra, posse e gozo dos imóveis rurais brasileiros (LOCH, 1993).

O direito de propriedade referente a titulação e ocupação imobiliária, fundava-se predominantemente nos registros pessoais. Com isso, um grande número de títulos

imobiliários encontram-se referenciados vagamente, com descrições do tipo: “pés de fruta”, até o lugar onde a vaca pasta”, onde o rio faz a curva, etc.

Para SATO (1996), decorrente a estes fatos, são dificuldades nas investigações jurídicas quanto a ocupação de direito da propriedade. Ainda hoje, o sistema brasileiro de registro imobiliário continua como um sistema apenas declaratório, apesar da aparência de uma legislação bem intencionada e justa, mas não é suficientemente eficiente devido a falsa realidade das informações quanto à área, localização e limites.

A realidade dos fatos mencionada anteriormente, justifica a necessidade de interação entre registros de imóveis e documentos cartográficos-cadastrais, principalmente pela ocorrência da problemática de superposição de titulações, bem como erros quanto a forma, tamanho, localização na lavratura do imóvel.

Segundo BAER (1989), o Cadastro na Alemanha está intimamente vinculado com o Registro de Imóveis desde que se iniciou o cadastro jurídico (*Grundbuch*) no ano de 1900. Desde então, o Estado, através de agências cadastrais garante a segurança dos títulos da propriedade, bem como, os limites das parcelas. O Cadastro e o Registro de Imóveis estão sujeitos, especialmente em períodos de grandes mudanças a constantes alterações na base de dados, o que exige uma boa estrutura que esteja livre de falhas.

Um eficiente sistema cadastral para que possa manter sua credibilidade e valor, dependem fundamentalmente da atualização do seu banco de dados. A partir do momento em que as informações não são mais atualizadas, a estrutura se deteriora rapidamente. Portanto, a constante atualização do sistema cadastral, é um princípio obrigatório da agência ou órgão responsável pela administração do sistema cadastral.

Com a materialização de um cadastro eficiente os países em vias de desenvolvimento poderão melhorar o seu modo de gerenciamento com reflexos significativos na economia. Além do mais, o nível de desenvolvimento econômico de um país determina, de modo geral, o grau de automatização das atividades em qualquer setor.

Segundo SATO (1996), dentre os cometidos sistematicamente ao longo do tempo inclui-se, a falta de conhecimento de fato e de direito da propriedade imobiliária, sendo a propriedade de fato, a área de domínio mas não a legalizada e a de direito a área

constatada no registro de imóveis. Esta falta de conhecimento da propriedade proporciona a perda de áreas com grande potencial de uso, um caso típico da área em estudo.

No Brasil de modo geral as prefeituras ainda não absorveram as vantagens do Cadastro Técnico para as municipalidades. Com a desculpa de que é um investimento de alto custo, muitas cidades estão deixando de ganhar dinheiro. Porém, este quadro está mudando lentamente, pois algumas prefeituras estão percebendo a importância do Cadastro Técnico para o controle da arrecadação tributária, principalmente do IPTU. A justiça fiscal se obtém a partir do momento que se passa a cobrar os impostos de todos, de acordo com o real valor da propriedade para que se possa obter uma cobrança justa.

A função de um Cadastro Técnico vai muito além da simples cobrança de impostos, sendo antes de mais nada a base para a regularização fundiária, garantido um título de registro de imóveis que está de acordo com as reais dimensões da área requerida, além do mais dá estabilidade e segurança quanto a área ocupada.

Devido a falta de integração entre o Cadastro Imobiliário e o Registro de Imóveis no Brasil, podemos nos deparar com realidades diferentes a respeito de uma mesma propriedade: podemos ter um imóvel com uma área de "A" m<sup>2</sup> na Planta de Quadra da prefeitura, que no Boletim do Cadastro Imobiliário pode vir como sendo igual a "B" m<sup>2</sup> e, finalmente, no registro de imóveis está como tendo "C" m<sup>2</sup>. E nesse caso, qual tem autenticidade perante a lei, ou seja, qual tem fé pública?

No Brasil, os dados que têm fé pública, são os caracterizados no registro geral de imóveis. De acordo com PHILIPS (1996), para evitar essa situação dúbia, muitos países fizeram uma unificação entre o Cadastro Imobiliário e o Registro de Imóveis, tendo como produto um "Cadastro Imobiliário Integral".

A FIG 1995, (Internacional Federation of Surveyors) propôs o "Estatuto do Cadastro", com uma série de recomendações a respeito da implantação de um sistema cadastral, traz o seguinte a respeito da definição, demarcação e representação de limites e parcelas:

1. a maior parte dos limites das parcelas devem ser definidos por marcos fixos ou feições visíveis no terreno, que podem ser naturais (rios, córregos, árvores, etc.) ou artificiais (muros, cercas, outra edificação, etc.);
2. esses limites são representados por linhas nos mapas, geralmente definidas pelos confrontantes, ou por coordenadas;
3. se a representação no mapa está diferente dos limites no terreno, em caso de disputa, é exigido um levantamento acurado. Pode-se ver que a demarcação física no terreno é importante porque só ela fornece a situação real dos limites para os proprietários.
4. a demarcação e representação dos limites de propriedade no Cadastro imobiliário é responsável pela localização da parcela no solo, além de assegurar a demarcação do limite, caso ele se perca no local. O custo do levantamento dos limites de propriedade é alto e requer técnicas de demarcação e representação acurados, para que gerem informações precisas e confiáveis aos usuários do Cadastro.

A realidade da área de estudo difere em muito quanto a observação dos principais princípios acima citados. O problema que se criou em torno dos títulos do Campus da Universidade Federal de Santa Catarina no bairro da Trindade, se deve muito em função de não respeitar as normas mínimas de um Registro de Imóveis nos seus mais variados aspectos, e a ausência de um Sistema Cadastral completo, eficiente e atualizado.

A ocupação do solo da localidade (Bairro da Trindade) foi se tornando densa, aumentando gradativamente os interesses nos terrenos não ocupados, ou não reconhecidos, provocando ocupações inadequadas e irregulares, como apossamentos de terra.

Esse é um fato que se repete com uma certa frequência nos últimos tempos com ocupações irregulares em terras da União originadas principalmente de invasões. A União muitas vezes não reconhece o domínio de suas terras e dificilmente as reivindica num curto prazo de tempo, geralmente a causa deste fato é o total desconhecimento das dimensões e locação das suas terras, e portanto, pelo direito da propriedade. O crescimento demográfico externo comprometem a situação dos espaços físicos do

Campus Universitário, prejudicando futuras expansões previstas de acordo com a demanda populacional do Campus Universitário.

Conforme SATO (1996), os problemas de limitações do espaço físico, podem ser amenizados com o plano de uso e ocupação do solo, desde que devidamente monitorado e sobre uma base cartográfica precisa, caso contrário, não há como evitar a expansão desordenada e, muito menos, as invasões territoriais. A idéia principal está no conhecimento da situação territorial e a definição dos limites através de uma base cartográfica.

O trabalho proposto tem como meta principal, o reconhecimento das parcelas de terras do Campus Universitário do Bairro da Trindade, o cadastramento e a representação das mesmas sobre uma base cartográfica de qualidade, proporcionando soluções para o ordenamento físico espacial. Para tanto, se utilizará de técnicas que auxiliam no monitoramento (fotografias aéreas) de ocupação e uso do solo.

## **1.2. OBJETIVOS**

### **1.2.1. Objetivo Geral**

Desenvolver uma metodologia de análise cadastral da estrutura fundiária que permite a unificação de vários títulos de imóveis em alguns títulos, compreendendo as mudanças geométricas e de titularidade de propriedades territoriais ocorridas ao longo do tempo – área do Campus universitário da Universidade Federal de Santa Catarina.

### **1.2.2. Objetivos Específicos**

1. avaliar a problemática dos títulos de propriedade da UFSC com o intuito de resolver os conflitos existentes;
2. identificar o histórico dos principais conflitos internos sobre a posse de imóveis do campus universitário da UFSC;

3. utilizar ortofotos como base cartográfica para fins de delimitação e regularização das terras do Campus Universitário do Bairro da Trindade;
4. caracterizar os principais elementos necessários para a regularização territorial a partir de documentos de séries históricas;
5. identificar os agentes e os problemas causados por causa da pouca precisão do documento fornecido pelo registro de imóveis;

## CAPÍTULO 2

# PROPRIEDADE E LEGISLAÇÃO

### 2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Neste capítulo faz-se uma evolução sobre a origem da propriedade imobiliária no Brasil, a titulação de terras no país e a legislação vigente nos registros de imóveis com relação ao objeto de estudo. O objetivo é uma compreensão da legislação existente, acompanhando a evolução histórica da propriedade imobiliária, para podermos identificar os problemas legais que envolvem conflitos sobre a posse de um imóvel.

#### 2.1. ORIGEM E EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE NO BRASIL

Foi com o descobrimento do Brasil que se inicia a história da propriedade imobiliária, passando todas as terras ao domínio público. Originalmente todas as terras brasileiras pertenciam à Nação (Coroa) Portuguesa por direito de conquista, passando depois ao Império e à República, mas sempre com o domínio do Estado, [MEIRELLES (1994)].

A propriedade privada foi instituída pela Coroa Portuguesa mediante doações reguladas pela ordenação do Reino, que estimulavam a ocupação da terra descoberta, sem lhes transferir o domínio pleno das capitâneas, [DINIZ (1992)].

Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas<sup>1</sup>, chamada *Sesmaria*, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do

---

<sup>1</sup> Léguas. Medida de comprimento equivalente a 6,60 Km (Brasil); e 6,20 Km (Portugal).  
Fonte: Oliveira, Cêurio de. Dicionário cartográfico. Rio de Janeiro - 4. Ed.: IBGE, 1993.

reino. Os capitães donatários poderiam doar essas terras a quem pretendesse cultivá-las, sob pena de vê-las retornar à Coroa. Assim as "terras devolutas" eram as terras doadas a particular e que pelo não uso seriam restituídas à Coroa, [DINIZ (1992)].

ERBA (1996), 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.

Para SIDOU (1997), considera-se terras devoluta; os espaços físicos que se não encontram registrados, ou se afastam do patrimônio das pessoas jurídicas públicas, administrativamente encaradas, todavia sem se incorporarem, a qualquer título, ao patrimônio de particulares. Cf. CF arts. 20(I), 26(IV), 188;225 § 5, L 601, de 18.09.1850, arts. 3 L 6.383, de 7.12.1976.

Os reflexos negativos causados se fazem sentir ainda hoje, tais como: concessão de imensos latifúndios, aquisições indiscriminadas por estrangeiros, titulações por meras referências (sem materialização no solo), superposição de títulos, concessão de títulos sem a necessária vistoria, prejudicando a confiabilidade do documento, etc.

Esse sistema de colonização mostrou-se ineficiente quase que na sua totalidade, produzindo inclusive efeitos danosos na sociedade brasileira, obrigou a Coroa Portuguesa a introduzir mudanças no regime administrativo das concessões centralizando o poder na pessoa do representante do rei, [ZANATA (1984)].

Com a independência do Brasil em 1822, posteriormente, com a Constituição Imperial de 1824, a propriedade passou a ser resguardada, como consequência foram publicadas várias leis para assegurar os direitos a propriedade. Toda a legislação relativa à concessão de terras foi imediatamente revogada. Sem nenhuma legislação regulamentando a aquisição de terras no País, surge uma nova fase na formação da estrutura fundiária brasileira: a fase da ocupação.

Esta nova fase de ocupação do período colonial brasileiro justificava-se pelo trabalho e pela cultura da terra. Aquele que não tinha condições de requerer as Sesmarias ocupavam glebas, nelas construindo a sua casa e a sua roça em terras ainda não doadas ou que já haviam sido doadas em Sesmarias, porém ainda desocupadas. Para



estes, a legislação veio estabelecer condições para o título de propriedade. Como as terras de Sesmarias na maioria delas, viviam em inteiro abandono tornou-se fácil o apossamento.

O período que o País viveu sem qualquer norma legal disciplinando a ocupação e a aquisição de terras agravou sobremaneira a já confusa situação fundiária. Esse período findou em 1850, com a promulgação da Lei nº 601, [ZANATA, (1984)].

Em 1889 no final do período imperial, um surto do pensamento liberal que estava em andamento na Europa há algum tempo encontrou campo propício para se desenvolver no Brasil. As transformações realizadas na sociedade brasileira, iniciadas com a expansão da agricultura cafeeira, que já não utilizava o trabalho escravo, resultaram no desenvolvimento urbano industrial, contribuindo para gerar novas aspirações nas camadas sociais inferiores, dominadas pelas elites agrárias tradicionais. Inicia o período Republicano no Brasil, em 1891 com uma nova constituição.

Conforme ERBA (1996), o Decreto 451-B de 31 de maio de 1890, estabeleceu o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens, que se constituiu numa das normas mais claras e precisas da história brasileira quanto às normas técnicas a serem observadas nos levantamentos.

Neste novo regime (Federativo), através da Constituição de 1891, as terras devolutas são passadas aos Estados localizadas em seus respectivos territórios, ficando a União apenas com as terras situadas ao longo das fronteiras com outros países e uma faixa costeira de influência das marés (33 m.), os chamados "terrenos de marinha". Com a passagem das terras devolutas para os Estados, as receitas aumentavam permitindo um incremento na colonização, fato que na época do Império era praticado pelas Províncias, [ZANATA (1984)].

Na constituição de 1891, 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, [ERBA, (1996)].

Segue-se um período onde a legislação aprovada e regulamentado pelas autoridades não consegue se impor. Surgem inúmeros problemas e em 1913 é baixado um artigo único que rezava: "*Fica suspenso até que se organize a lei de terras, que será submetida ao voto do Congresso Nacional*". Conforme ZANATA (1984), a anunciada "lei de terras", só entrou em vigor três décadas depois de sua criação. Durante esse período, o Governo expediu normas reguladores dos bens públicos, que se destinavam em regime de caráter especial a regular as matérias sobre os bens imóveis da União.

Conforme ERBA (1996), 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. 1<sup>o</sup>, a competência para *regular a administração, concessão, exploração, uso e transmissão das terras devolutas que lhes pertencem, excluída sempre a aquisição por usucapião*.

O domínio absoluto sobre a propriedade ganhou um significativo reforço com o novo CÓDIGO CIVIL DO BRASIL (1917), que no art. 524, fala sobre o direito das coisas, merece destaque a legislação sobre o direito de propriedade. Neste artigo a "*lei assegura ao proprietário o direito de usar e dispor de seus bens, e reavê-los do poder de quem que injustamente os possua*".

Segundo SIDOU (1997), a propriedade imóvel ou imobiliária é aquela cujo domínio se exerce sobre bens imóveis. O CÓDIGO CIVIL DO BRASIL (1917), classifica os bens imóveis e adjacências naturais (árvores e frutos), o espaço aéreo e o subsolo; tudo o que for permanentemente incorporado ao solo (plantações, prédios e outros), e tudo quanto no imóvel o proprietário mantiver intencionalmente para sua exploração, sua estética e o que promover comodidade ao proprietário.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1946, inicia-se uma nova fase na evolução do sistema fundiário brasileiro, onde no seu artigo 147 constava que o "*uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social*", e que a lei poderá "*promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos*".

Através da Emenda Constitucional nº 10, promulgada na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 cria-se o Estatuto da Terra, instrumento de elevado alcance econômico-social e com novos conceitos doutrinários no campo do Direito Agrário, fixando princípios e critérios que passaram a reger as relações econômicas, sociais e

jurídicas á propriedade rural, que o Poder Público passou a utilizar para resolver as distorções que se acumularam durante todo tempo, [ZANATA (1984)].

## 2.2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DA TERRA

A Constituição Federal<sup>2</sup>, em seu artigo 5º, item XXII, garante a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil o direito de propriedade. O direito de propriedade, o mais amplo direito que uma pessoa tem sobre uma coisa, dá ao seu titular a faculdade de usar o bem, tirar dele todo o proveito que ele possa oferecer, empregando-o em seu próprio proveito ou de terceiro, podendo aliená-lo, por renda ou doação e, até mesmo, gravá-lo de ônus, como ocorre quando se oferece o bem em garantia de uma dívida, [JACOMINO (1999)].

Conforme JACOMINO (1999), o titular de um bem pode desfrutar e dispor do bem como quiser, sujeitando-se apenas às limitações impostas em razão do interesse público ou da existência do direito de propriedade de outras pessoas, sobre outros bens. A propriedade, ou domínio, termos que são sinônimos, tem como objeto bens corpóreos (móveis ou imóveis) ou incorpóreos (propriedades artísticas, literárias, científicas ou inventos industriais e de marcas de indústria e comércio). Importante, portanto, é saber o momento em que uma pessoa adquire a propriedade de um bem.

Se o objeto é um bem móvel, a propriedade se adquire com sua simples entrega àquele a quem se deseja transmiti-la, ao adquirente. Se o objeto é um bem imóvel, só se adquire pelo registro do contrato no competente Registro de Imóveis.

O procedimento da titulação representa a meta final do Poder Público no desenvolvimento da sua ação na área fundiária. Consiste na outorga do instrumento que declara, ou atribui, ou constitui “*o direito de propriedade de um imóvel com área certa e definida, em favor de alguém*”. Em outros casos, o instrumento confere apenas o direito possessório, por tempo limitado e sob condições, de área não definida, [ZANATA (1984)].

---

<sup>2</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.  
XXII - é garantido o direito de propriedade.

A propriedade imobiliária é tratada nos arts. 530 aos 553 do CÓDIGO CIVIL DO BRASIL (1917), podendo ser adquirida pela:

1. transcrição do título de transferência no registro do imóvel,
2. pela acessão,
3. pelo usucapião, e
4. pelo direito hereditário.

A acessão, por sua vez, pode dar-se pela formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono e álveo ou pela construção de obras ou plantações. No último caso seus herdeiros recebem a propriedade dos bens, tornando-se deles automaticamente proprietários, independentemente do registro, que será necessário, apenas, para efeito de se saber quem são os novos proprietários, dando, assim, continuidade no registro dos nomes dos titulares de domínio. Por estas razões é que se diz: "*quem não registra não é dono*".

Além das formas de aquisição acima mencionadas, a aquisição de um bem imóvel só se dá pelo registro do contrato. Por exemplo, no caso de compra e venda, enquanto o contrato não for registrado o adquirente não é o proprietário do imóvel. Daí a importância do registro na sistemática jurídica imobiliária do Brasil.

Dependendo da origem da terra a ser titulada, de acordo com a diversidade jurídica e o objetivo a ser alcançado em cada caso, surgem formas de titulação distintas entre si e, conseqüentemente, as várias espécies de títulos. A titulação das terras devolutas não segue os mesmos princípios estabelecidos para as terras desapropriadas, exceto quando ambas são destinadas a programas de colonização, onde há uma metodologia específica a ser observada.

Para CENEVIVA (1997), o *título* é o documento que instrumento o direito real, apresentado ao registro imobiliário. Para fins da lei é classificável em público ou particular, nacional ou estrangeiro, judicial ou extrajudicial. Reveste certos características formais, a serem observados pelo serventuário antes de o registrar, fazendo uma investigação minuciosa do direito substancial envolvido.

Segundo ZANATA (1984), para que se possa entender melhor a titulação de terras no Brasil, é necessário que se faça uma divisão em três setores, quais sejam:

1. terras pertencentes à União,
2. terras adquiridas ou desapropriadas pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), e
3. as terras pertencentes aos Estados.

Pode se perceber uma sucessão de leis e decretos, juridicamente perfeitos e até socialmente avançados, mas que a sociedade não conseguiu colocar em prática por insuficiência de recursos técnicos e financeiros. Entretanto, toda a titulação de terras no Brasil, é um processo cartorial, no sentido de que o domínio se consolida através do registro de título no Cartório de Registro de Imóveis.

Para STANFIELD (1984), um título de terra é uma declaração socialmente aceita sobre quem tem, que direitos, a que terra. Dentro de um sistema jurídico específico, um título de propriedade atesta que determinada pessoa física ou jurídica tem direitos de propriedade sobre certa extensão de terra. Esses direitos podem ter extensão variada e podem ser limitados no tempo.

Quer outorgue plena propriedade ou direitos mais limitados, um título exclui ou extingue reivindicações sobre a terra, exceto as do titular, os direitos retidos pelo estado (ou pelo organismo outorgante), ou por algum antigo titular. Assim sendo, o título de propriedade da terra desempenha duas funções genéricas, quais sejam: evidencia quais os direitos à terra que o titular pode esperar sejam sancionados por lei, e extingue ou exclui outras reivindicações àquela terra.

Com relação à legalidade das terras no Brasil, de acordo com o documento elaborado no CONGRESSO BRASILEIRO SOBRE CADASTRO RURAL (1997), algumas razões dos atuais problemas da estrutura agrária e de titulação de terras no país: não efetivação formal de partilha entre herdeiros e venda de seus direitos hereditários, venda de direitos de posse, desconhecimento das terras públicas devolutas, áreas arrendadas ou aforadas, aceitação de registros oficiais de terra de uma diversidade de sistemas de medidas adotadas no Brasil despreocupação em demarcar a terra que consideram de direito possuir, imóveis rurais localizados em dado município e

registrado em outro, loteamentos implantados sem aprovação oficial, sem aceitação jurídica regularizada.

### **2.2.1. Limite de Propriedade**

Segundo LARSSON (1991), nos primeiros estágios da civilização, os direitos de propriedade sobre uma área pertenciam a um corpo coletivo, o que constituía vantagem em relação à redução de investimentos com demarcação e em relação a vigia e supervisão da área. Esse pensamento a muito tempo não faz mais parte dos princípios de posse e uso da maior parte da humanidade.

Com o passar do tempo, o crescimento da população e o aumento da disputa pela terra incentivou mais proteção ao direito de propriedade, tornando-se necessária a delimitação das áreas requeridas pelos novos direitos de propriedade a partir dos ajustes das novas relações custo-benefício, das mudanças tecnológicas e dos preços relativos dos produtos.

Nas questões jurídicas interpessoais e/ou interinstitucionais destaca-se o conceito do limite legal da propriedade. Para que o direito a propriedade seja conduzido é fundamental que exista um limite materialmente visível. As linhas divisórias são tão essenciais à sua existência que se faltarem, seus titulares ficariam em posição de não poder exercer seus direitos, ou exercê-los em demasia ou em diminuição, [FRAGA apud HAAR (1992)]. Neste caso, é necessário caracterizar os limites como ente de existência real e legal, estudando maneiras mais apropriadas de determiná-los e conhecer seus conceitos. Este limite pode ou não coincidir com o limite de posse, que é determinado pelo uso do imóvel, materializado por entes naturais ou antropológicos.

Para MORETI (1985), o limite nasce do direito como objeto ideal e se transforma em real quando é materializado pelo Agrimensor, que é o profissional habilitado para tal. É classificado como objeto cultural, pois tem por objetivo ordenar o território além de orientar o homem.

LARSSON (1991), destaca três estágios evolutivos da relação benefícios e custos do uso da terra com os sistemas de definição e demarcação da mesma. O

primeiro estágio, estabeleceu inicialmente um sistema simples de direitos de propriedade/demarcação com um domínio de um grupo e se justificava já a limitação das terras por meios bastante rudimentares como marcos.

Num segundo estágio, o sistema passou para o domínio individual, com uma ocupação a longo prazo da área e sua demarcação com cercas e limites físicos semelhantes. No terceiro estágio, bem mais complexo, quando o uso da terra se intensificou e tornou-se comercial, a necessidade de segurança, crédito e gerência pública tornaram viável a documentação e definição do domínio individual e seus limites através de mapas e registros de terras. A evolução das relações entre o homem e a terra determinam uma crescente complexidade nos sistemas de demarcação da mesma.

Para HAAR (1992), 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 bem como os títulos das propriedades vizinhas. Um fato importante a ser considerado, é que o limite legal não pode ser confundido com o limite de posse, que é determinado pelo uso do imóvel.

Para ERBA (1995), no Brasil, a maioria dos trabalhos efetuados pelos profissionais de medição preocupam-se 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.

### **2.3. REGISTRO DE IMÓVEIS**

O sistema de assento da propriedade imóvel no Brasil começou com o Código Civil de 1917. Antes houve tentativas de registro hipotecário. Houve um começo de registro da propriedade, em nível estadual (serve o exemplo paulistano) mas o registro, como o conhecemos completou a pouco 80 anos, [CENEVIVA (1987)].

Para NEGRÃO (1995), o Código Civil Brasileiro no seu art. 856 declara o seguinte:

Art. 856. O registro de imóveis compreende:

I- A transcrição dos títulos de transmissão da propriedade.

II- A transcrição dos títulos enumerados no art. 532<sup>3</sup>.

III- A transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre as coisas alheias.

IV- A inscrição das hipotecas.

Segundo JACOMINO (1999), "*O Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade imobiliária, demonstrando seu estado atual e por meio dele se realizam todas as mudanças, alterações e extinção dos direitos referentes ao imóvel. Possui caráter de autenticidade, eficácia e publicidade*".

O Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade imobiliária, demonstrando seu estado atual e por meio dele se realizam todas as mudanças, alterações e extinções dos direitos referentes ao imóvel, com caráter de autenticidade e eficácia.

Além de estabelecer o direito de propriedade, arquiva o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a toda coletividade a quem pertence, quais as modificações da titularidade e os ônus que possam pesar sobre os imóveis. Assim, todos os atos jurídicos relativos a imóveis devem ser trasladados para os livros do Serviço Registral, [JACOMINO (1999)].

O registro de imóveis tem como função especificar o imóvel registrado e os direitos reais relacionados a ele. Representa, dessa forma, o ato fundamental da aquisição da propriedade imobiliária.

Segundo DINIZ (1992), o registro imobiliário seria o poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição.

No Registro de Imóveis são efetuados dois atos, o registro e a averbação<sup>4</sup>, além da matrícula. O registro tem por finalidade escriturar os atos translativos ou

---

<sup>3</sup> Art. 532. Serão também transcritos:

I- Os julgados, pelos quais, nas ações divisórias, se puser termo à indivisão.

II- As sentenças, que, nos inventários e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas de herança.

III- A arrematação e as adjudicações em hasta pública.

<sup>4</sup> A averbação é o ato que escritura as alterações e extinções do ato de registro, as ocorrências que venham alterar o registro e a própria matrícula.



declaratórios da propriedade imóvel e os constitutivos de direitos reais. Tanto o registro como a averbação são feitos na matrícula, numerados em seqüência, [JACOMINO (1999)].

### 2.3.1. Registro Público

A Lei N° 6.015 de 31 de dezembro de 1973, dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei.

§ 1º Os registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I - o registro civil de pessoas naturais;
- II - o registro civil de pessoas jurídicas;
- III - o registro de títulos e documentos;
- IV - o registro de imóveis.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

O registro, propiciando publicidade em relação a todos os terceiros, no sentido mais amplo, produz o efeito de afirmar a boa-fé dos que praticam atos jurídicos baseados na presunção de certeza daqueles assentamentos. Além dos fins expressos no art. 1º da lei 6.015/73, os registros públicos cumprem a essencial função de assegurar, enquanto serviços de organização técnica e administrativa dos direitos a que se referem, a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos<sup>5</sup>, [CENEVIVA (1997)].

Para BONA (1996), os Registros Públicos são organismos juridicamente constituídos com atribuições específicas para cooperar na administração pública de interesses privados, cujos serviços estão a cargo de oficiais registradores privativos, e são exercidos em carácter privado, por delegação do Poder Público, (art. 236 da Constituição Federal).

De acordo com a LEI n° 8.935, de 18 de novembro de 1994 que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal de 1988, dispondo sobre serviços notariais e de registro é da atribuição e competência dos Oficiais de Registro o seguinte, [BONA (1996)]:

---

<sup>5</sup> LEI n° 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 12 - Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definem as circunscrições geográficas.

Art. 13 - Aos oficiais de registro de distribuição compete privativamente:

I - quando previamente exigida, proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, registrando os atos comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes;

II - efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência;

III - expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papeis.

Todo órgão, empresa ou mesmo cidadão comum necessita de garantias jurídicas para que as relações pessoais e matrimoniais realizadas por eles tenham fé pública. Baseado nesse princípio, o Estado, exercendo suas atividades para o Bem Comum, procura evitar conflitos e divergências entre cidadãos, através da manutenção de registros públicos principalmente o Registro de Imóveis, considerado um dos primeiros instrumentos de tutela de interesses particulares, privados e públicos, [BONA, (1996)].

Segundo JACOMINO (1999), de acordo com a lei de Registros Públicos somente são admitidos ao registro escrituras públicas ou escrituras particulares quando autorizadas por lei, atos autênticos de países estrangeiros e títulos judiciais, cartas de sentença, formais de partilha, certidões e Mandatos extraídos de processos judiciais.

Considerado como um organismo técnico, estruturado para a atuação da publicidade, tem como objetivo garantir a autenticidade, segurança e eficácia de atos ou títulos jurídicos relativos a imóveis. O Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em Buenos Aires em 1972, proclama que *“os registros públicos imobiliários, de caráter jurídico, são instituições específicas, organizadas pelo Estado e postas a seu serviço e ao dos particulares para consolidar a segurança jurídica, facilitar o tráfico, garantir o crédito e o cumprimento da função social que tem a propriedade, compatível com a liberdade, o progresso e o desenvolvimento dos povos”* [BONA, (1996)].

### 2.3.2. Registro Público: Legislação Vigente

A Lei nº 601 publicada em 1850, foi a primeira lei de terras que discriminava os bens do domínio público dos do particular, criando o registro paroquial<sup>6</sup> das terras possuídas no Império, que tinha como objetivo inventariar as posses existentes em todas as províncias brasileiras.

O registro paroquial feito pelos vigários, dentro das respectivas paróquias tinha finalidades declaratórias, com o escopo de separar os domínio público do particular. O registro paroquial não operava a transferência da propriedade, nem era forma aquisitiva de propriedade imóvel. Era feito um levantamento dos possuidores de terras, quaisquer que fosse o título de sua propriedade, obrigando a fazer o registro dentro do prazo marcado. Esse registro não conferia publicidade, e com isso os requerentes podiam sofrer reivindicações.

Em 1854, foi criado um registro para atos translativos da propriedade imobiliária, dando-lhe a segurança tão solicitada pelo crédito real, e que, dez anos depois, em 1864, se converteu na Lei nº 1.237. Essa lei criou o Registro Geral que considerava a transcrição como o modo de transferência do domínio, ordenando a escrituração, em seus livros de todos os direitos reais imobiliários.

A lei 1.237 não incorporou integralmente o princípio da publicidade. Com a Lei 3.272 de 1885, veio a obrigatoriedade de todas as hipotecas legais, sem atender porém, o princípio da espacialização. Foi com a Constituição de 1891, que as terras devolutas passaram ao domínio dos Estados, com exceção das áreas reservadas a faixa de fronteira e as zonas de segurança nacional, que continuaram a pertencer à União, [ZANATA (1984)].

Em 1917 surge o Código Civil Brasileiro ainda vigente, que tornou o registro imobiliário uma instituição pública com a função de operar a transmissão do domínio, por ser considerado um dos meios aquisitivos da propriedade.

---

<sup>6</sup> 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 registros da Paróquia. SILVA apud ERBA (1996).

Em 1973 através da Lei 6.015 aparecem novas normas relativas aos registros públicos, tinham como objetivo aperfeiçoar e dinamizar o antigo sistema imobiliário de registro de imóveis. A Lei considerava: a matrícula do imóvel como pré requisito do registro, o cuidado com a perfeita identificação das partes e do imóvel e o aprimoramento do processo de retificação.

Para CENEVIVA (1997), o maior mérito da Lei nº 6.015 foi introduzir a matrícula do imóvel, onde este é individuado e caracterizado, de modo a extremá-lo de dúvida a outros para, a contar dela, serem feitos os registros que digam respeito ao bem.

Após completada a matrícula de todos os imóveis privados do território nacional se teria a feição cadastral sobre a propriedade imobiliária no País, anteriormente comentada. Em função da repercussão econômica desta, a tendência de a proteger se manifestará no sentido de aperfeiçoamento de um sistema seguro de registro, sob o impacto de duas ordens de influência: a dos que desejam preservar seu patrimônio de discussões e a da atenção especial dos oficiais do registro [CENEVIVA (1997)].

O registro imobiliário, como forma de aquisição de domínio, criado pelo Código Civil vigente, de 1917, e regulado pelas leis subsequentes de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/73), com alteração das leis nº. 6.140/74 e 6.216/75), seguiu parcialmente o sistema alemão, pelo qual só com o assento se terá presunção de propriedade, afastando-se do francês, segundo o qual o contrato por si só transmite o domínio, de sorte que o adquirente apenas por ter firmado um contrato, já terá a propriedade do imóvel, embora terceiros só o reconheçam como proprietário após o assentamento imobiliário [DINIZ (1992)].

Pelo sistema germânico, o contrato só gera direitos pessoais ou obrigações, cuja inadimplência acarretará indenização por perdas e danos, de modo que somente o registro transfere a propriedade imobiliária, desde que as partes declarem a sua vontade consentindo-o, ou seja, desde que haja acordo formal de transmissão ou convênio jurídico real, embora não esteja vinculado à causa do negócio.

PEDRASSI (1996), explica que o sistema brasileiro é baseado na matrícula do imóvel, ou seja, na identificação e individualização de cada imóvel, que tem número próprio e individualizado no registro. Na matrícula são feitos todos os lançamentos a ele

relativos, ou seja, todos os registros e averbações. Além do livro nº 2 (de matrículas), existem outros livros, sendo os mais relevantes os indicadores real (livro nº 4, onde são relacionados os imóveis, fazendo-se referência aos demais livros) e o pessoal (livro nº 5, onde são lançados os nomes dos proprietários e titulares de direitos reais sobre os imóveis).

Pode-se inclusive afirmar que a matrícula do imóvel, exigida pela lei de registros públicos (Lei nº 6.015/73), é o primeiro passo no sentido do cadastramento.

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Segundo DINIZ (1992), o sistema registrário brasileiro não foi absolutamente fiel ao alemão, que inspirou, adotando critérios mais adequados à realidade nacional.

DINIZ (1992), citando CENEVIVA, apresenta dentre as novidades apresentadas pela lei de Registros Públicos a matrícula do imóvel, como pré-requisito do registro, o cuidado com a perfeita identificação do imóvel e o aprimoramento do processo de retificação. Não podemos concordar com esta afirmativa, uma vez que os elementos exigidos para a identificação do imóvel, no registro comum, são a *indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro, se urbano, e sua designação cadastral, se houver* [Lei nº 6.015, in BONA, (1996)].

Com a introdução da matrícula, o direito imobiliário no Brasil, que antes se fundava predominantemente nos registros pessoais, passou a tomar, como elemento básico, o próprio imóvel. A passagem, porém não foi completa, no que andou bem o legislador. Ainda não há suficiente confiabilidade no assentamento cadastral da propriedade da terra. Por outro lado, a descrição dos imóveis ainda vem sendo feita de modo assistemático e desuniforme, variando de lugar, servindo-se muitas vezes de referência vagas, [CENEVIVA (1997)].

O indicador pessoal ainda é a mais importante fonte de referência para as buscas. O puro registro real é inviável no Brasil ao menos no que é possível prever no decênio final do século XX.

### 2.3.3. Descrição do Imóvel

A matrícula prévia é condição essencial para que todos os imóveis e não apenas partes ou frações de propriedade privada existente no País sejam objeto de matrícula, sem exceção. Mesmo aqueles de aquisição anterior ao Código Civil de 1917, quando transpostos para o assentamento imobiliário, serão previamente matriculados.

Os imóveis são descritos nos Cartórios de registro de imóveis segundo o art. 225 da Lei nº. 6.015/73:

*“ Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima., exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário”.*

§ 1.º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2.º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.”

Não cabe ao tabelião, ao escrivão e ao juiz conferir acerto entre a descrição fornecida pelas partes e a realidade física do imóvel, mas a realidade registrária anterior, com os necessários acréscimos propiciados, em sendo o caso, pelo laudo avaliatório.

O instrumento público nos imóveis urbanos pode omitir, por força do disposto no art. 2.º da Lei nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985, sua descrição e caracterização, desde que constem, esses elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis. Não são mais aceitos as velhas indicações do tipo *com quem de direito, com Fulano ou sucessores*. É fundamental a expressa indicação do vizinho.

Para CENEVIVA (1997), a localização do imóvel deve filiar-se a um ponto conhecível a todo tempo, porém, partindo o perímetro de um marco, deve ser localizado em referência a uma via pública, estrada ou acidente geográfico de caráter permanente.

A irregularidade de títulos divergentes do registro anterior não é restrita à matrícula, mas se estende ao próprio registro. O princípio da continuidade exige uniformidade de descrições sucessivas. Nem sempre a coincidência com o título anterior é absoluta. Nesse caso, o oficial não pode ignorar as transformações pelas quais os imóveis passam, nem a necessidade de indicar os novos confinantes. O que a lei veda é a retificação do assento sob disfarce para simples atualização. Assim, as medidas perimetrais e a área devem coincidir com o assentamento anterior, [CENEVIVA (1992)].

Para JACOMINO (1998), importância da legislação de parcelamento do solo para fins urbanos no país sempre se assentou, *teleologicamente, na colimação da segurança jurídica*, expressa pelo binômio, de liquidez de domínio do parcelador; e proteção aos futuros adquirentes de lotes.

Visando à proteção dos adquirentes, a legislação, que indiscutivelmente ostenta o caráter de ordem pública, sempre se orientou no sentido de dotar o adquirente de todas as garantias que coloquem a salvo o bem imóvel adquirido. Assim, se justificaria o rigorismo formal do chamado *registro especial* da Lei 6.766/79 para o parcelamento do solo urbano, nas suas modalidades de desmembramento e loteamento.

#### 2.3.4. O Registro de Imóveis na Visão de Autores

Segundo PEDRASSI (1996), o direito de propriedade é considerado como o “direito mãe”, dentro do direito das coisas, pois praticamente todos os demais direitos são dele derivados ou sobre ele se assentam. São conhecidos como os mais “fortes” dos direitos, em função de seu caráter absoluto, oponível “*erga omnes*” (contra todos). O direito adere à coisa, a sujeitando de forma exclusiva ao seu titular.

Segundo LACERDA apud CENEVIVA (1997), o registro tem duas funções diferentes. Na primeira, serve de cadastro à propriedade imobiliária. Assim sendo, ministra “*prova certa e irrefragável do estado dessa propriedade*”. Sob esse ponto de vista é, “*suficiente, completo, independente; por meio dele se operam as mutações, alterações e extinções de direitos referentes a imóveis*”. Numa segunda função é “*espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade*”.

*imobiliária, e nesta função está na dependência dos contratos celebrados; seu mister é trazê-los à publicidade, facilitar o meio de conhecê-los de pronto".*

Para ilustrar o modelo brasileiro de registro tomemos como exemplo, o sistema de registros declarativos<sup>7</sup> e constitutivos<sup>8</sup>. Os registros declarativos que predominaram no direito francês, e o constitutivo no modelo alemão, são dois extremos das alternativas possíveis. No Brasil, a aquisição de propriedade por ato entre vivos acontece com o registro, como está no art. 530, I, do Código Civil. Entretanto, a aquisição pelo direito hereditário, com a morte, é levada a registro para fins preponderantemente declarativos, [CENEVIVA (1997)].

Para CENEVIVA (1997), o sistema de registro no Brasil diferencia do sistema de registro da Alemanha em outro aspecto. Na Alemanha *"a transmissão da propriedade imóvel exige entrega e acordo das partes em transmitir a propriedade. O acordo não se contém no contrato da compra e venda, mas exige um contrato real, cujo conteúdo único é que a propriedade seja transmitida"*, e cuja eficácia é independente do contrato de compra e venda. É o conhecido contrato abstrato.

O contrato de compra e venda no sistema germânico regula as relações entre vendedor e comprador, mas a questão da propriedade, e com ela sua eficácia quanto a terceiros, depende *unicamente da realização válida do ato translativo real*. A diferença entre o sistema brasileiro e o alemão, é que o nosso é substantivo, ou seja, a eficácia ou a ineficácia do negócio causal repercutem no registro, o qual aqui, não tem certeza do negócio jurídico abstrato, [CENEVIVA (1997)].

Conforme VALLE (1990), o registro imobiliário pode ser definido como sendo, o conjunto de atos praticados pelos oficiais do registro imobiliário sobre quais fica positivada e grava a situação jurídica dos imóveis quanto à titularidade e dos direitos reais.

Para PEDRASSI (1996), sem a publicidade, o direito perde a sua eficácia, deixa de ser oponível em face de todos (*"erga omnes"*) só produzindo efeito entre os

---

<sup>7</sup> A inscrição do registro de título é meramente informativa e não é necessária para a constituição do direito real, (Sistema Latino).

VANASCO, J. L. La Seguridad Jurídica Inmobiliaria. 1999.

<sup>8</sup> O direito real (criação, modificação ou desmembramento) se constitui com a inscrição do título no registro, (Sistema Germânico).



envolvidos. É justamente para assegurar a publicidade dos direitos reais e de outros direitos que surgiram os “REGISTROS PÚBLICOS”.

Para TORRILLA (1989), pode-se assegurar que a publicidade é a atividade que tende a fazer um fato ou relação jurídica ou a sua exteriorização e divulgação. Neste caso particular, o autor defende que a publicidade deve ser originada dos organismos de cadastros, e das atividades do Estado em exercício, chamado poder de polícia territorial-cadastral, em geral da existência e modificações jurídicas e de fato da propriedade imobiliária, mediante todos os elementos que compõem o Registro Cadastral.

A função do registro imobiliário através de serventuários privativos é registrar imóveis e direitos reais a eles referentes, nos termos da legislação em vigor no País<sup>9</sup> e não apenas nos da Lei nº 6.015, que define o sistema geral do registro de imóveis, mas não esgota, na medida em que outras leis determinam assentamentos imobiliários obrigatórios.

Para CENEVIVA (1997), a não obrigatoriedade do registro imobiliário, salvo nos casos de parcelamento do solo urbano, não vem acompanhada de pena pelo descumprimento do ato, salvo alguns casos:

1. quem não observar esse dever de ordem pública responde pelos prejuízos a que der causa,
2. se o registro e a averbação são feitos (art. 172) para constituição, transferência e extinção de direitos, validade em relação a terceiros e garantia de disponibilidade, nenhum efeito pode ser obtido ou reclamado sem que o registro se complete.

O descumprimento da obrigação de registrar o loteamento é acompanhado de três tipos básicos de severas sanções: penal, administrativa e econômica.

Quando o registro não é efetuado o direito de propriedade também não é obtido. Para adquirir-se definitivamente o direito de propriedade é obrigatório o registro imobiliário no Registro de Imóveis.

De acordo com PEDRASSI (1996), os registros são um meio de publicidade, para garantia dos direitos em relação aos seus titulares e em face de terceiros, visam

---

<sup>9</sup> LEI nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

outorgar segurança aos negócios jurídicos prevenindo fraudes. É importante destacar que os registros públicos não tem somente condão (virtude/poder) de outorgar publicidade aos atos que são a ele submetidos; para alguns atos (como por exemplo, como uma das formas da propriedade), o registro tem natureza constitutiva, ou seja, sem o registro o direito não nasce. Além desses, o registro pode ter função comprobatória, é empregado para demonstrar a existência e veracidade do ato ao qual se reporta.

A Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada no dia 05 de outubro de 1988 e publicada no Diário Oficial nesta mesma data, rege sobre as Disposições Constitucionais Gerais o seguinte:

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

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

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

A LEI nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 regulamenta o art. 236 da Constituição Federal acima citado, dispondo sobre serviços notarias e de registro delegando suas respectivas atribuições e competências.

De acordo com o art. 6º da LEI nº 8.935 de 18/11/94 compete aos notários:

Art. 6º - Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

Art. 7º - Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias

O art. 9º da mesma lei escreve que o "*tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu a delegação*".

Para que o registro possa ser feito, é imprescindível que o título apresentado contenha os requisitos exigidos por lei<sup>10</sup>. O oficial deverá, então, proceder ao *exame formal do título*, da seguinte maneira:

1. Conferir no título apresentado se as partes mencionaram a matrícula ou o registro anterior, seu número e cartório;
2. Certificar que o alvará, que comprova autorização judicial para lavratura, por exemplo, de alienação de bens de menores, lhe foi apresentado, arquivando-o, e fazer um breve relatório a seu respeito, indicando o juiz, as partes, a natureza do processo, o envolvido e o imóvel a que se alude;
3. Considerar irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior, isto porque o princípio da continuidade requer uniformidade das descrições sucessivas. É necessário então, que o interessado retifique o título para que se obtenha segurança no Cadastro imobiliário.

Dentre outras cautelas que o oficial deve ter para proceder o registro do título, está a verificação da descrição do imóvel, que deve atender às exigências do art. 225 da Lei n. 6.015/73.

Dos requisitos detalhados para o registro, observa-se que somente o Livro nº 2, Item 3, Sessão II faz-se menção quanto a identificação do imóvel, *feita mediante a identificação das suas características e confrontações, localização, área e denominação rural, logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral se houver*, [ERBA (1995)].

Dessa forma, a estrutura fundiária real, materializada sobre o chão e sua representação nos cadastros imobiliários municipais e nos registros de imóveis em geral guardam diferenças gritantes que se traduzem por diversos tipos de ônus, tanto para a sociedade como um todo, como para os proprietários, [IDOETA (1996)].

---

<sup>10</sup> Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

## 2.4. PRINCIPAIS PROBLEMAS DO REGISTRO DE TERRAS

Durante toda a história do Brasil, as terras foram passando para o domínio particular, de direito ou de fato, sem um adequado acompanhamento cartográfico e mesmo sem um disciplinamento jurídico suficientemente global e sistematizado, [LOCH (1989)]. O não cumprimento de um desses elementos acima descritos incorre em futuros problemas com a documentação, e pioram consideravelmente a situação quando ambos não são respeitados.

A Lei nº 601 de 1850, foi a primeira tentativa de regularizar a ocupação de terras no Brasil reconhecendo direitos a todos aqueles que tivessem na ocasião cultura efetiva e morada habitual. Em decorrência de quem não a tivesse as terras seriam devolutas, ou seja, devolvidas ao Estado.

A Constituição Republicana de 1891 admitia a situação do domínio de terras no território brasileiro nos seguintes aspectos:

1. estar sob o domínio privado,
2. estar em processo de transferência para este domínio, e
3. permanecer sobre o domínio privado.

Sendo que cada um desses casos se dividia em inúmeras situações particulares.

A situação se agravou ainda mais com a atuação dos antigos Departamentos de Terras Estaduais, cujo modo de operar, quase sempre era calçado em legislações falhas e em técnicas imperfeitas que resultaram em situações de superposição e ou deslocamento de títulos, além de muitas outras situações confusas. O caso se complica mais quando formos considerar os casos particulares e as inúmeras nuances jurídicas, pela inexistência de documentação capaz de expressar a delimitação cartográfica.

A origem das imprecisões relativas ao confronto entre áreas mapeadas de propriedades rurais e seu título de domínio, estão basicamente relacionadas de acordo com IDOETA (1998), a três fatores:

1. - a forma como eram descritos os perímetros que deram origem aos primeiros registros de imóveis, contendo vários elementos de imprecisões;
2. - a técnica freqüentemente adotada para os levantamentos topográficos até períodos recentes;
3. - a dificuldade para retificação de registros de imóveis.

O teor deste parágrafo em parte, aparentemente parece que está um pouco distante da realidade da área objeto de estudo, mas não podemos nos esquecer que a princípio grande parte da área do campus da universidade era formada pela fazenda Assis Brasil, com características peculiares para tal.

Conforme BALATA (1984), lamentavelmente a realidade brasileira é complexa e extremamente confusa, sendo que, não se tem 10% das parcelas com uma titulação correta e sadia, com a área total do imóvel expressa e, com memorial descritivo definido de acordo com a legislação cartorial vigente.

## **2.5. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

Segundo CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO (1917), está expresso no art. 860 do Código Civil Brasileiro e art. 212 da NOVA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS, nº 6.015/73, o seguinte: “*se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique por meio de processo próprio*”. Logo, o interessado poderá ingressar em juízo, pleiteando ao Judiciário que se corrija o erro registrado, sem que haja substituição de um registro por outro, ou cancelamento deste.

Com relação ao processo de retificação, verifica-se que apenas em algumas situações, de evidente erro material, pode o Oficial proceder, de ofício, a retificação no registro imobiliário. Cabe ao Oficial imobiliário ou a quem o substitua, fazer a anotação sobre a procedência da dúvida e o cancelamento da prenotação, conforme imposto pelo art. 205. Não cabe a consignação e sim a anotação, [CENEVIVA (1997)].

No entanto, PEDRASSI (1996), afirma que as situações mais usuais de retificação de registros imobiliários se referem à descrição do imóvel. Isto ocorre

justamente porque não existe no país um cadastro imobiliário com a perfeita descrição de cada um dos imóveis, para possibilitar a exatidão desejada do registro.

A Lei de Registros Públicos 6.015/12/1973, prevê duas possibilidades para pedido de retificação de registro imobiliário, podendo ser feita pela via administrativa<sup>11</sup> (busca a retificação de erros evidentes sem lesar o direito alheio) e pela via jurisdicional ou contenciosa<sup>12</sup> (retifica erros que podem causar prejuízos a terceiros, [SWENSSON, (1992)]).

Segundo PEDRASSI (1996), a retificação administrativa unilateral é aplicável às situações onde não há qualquer risco de prejuízo de terceiros. São situações onde o interessado pode requerer ao Juiz Corregedor do Cartório de Registro de Imóveis a retificação do registro, desenvolvendo-se o processo administrativo, sem a citação de qualquer outra pessoa, sendo somente necessária a intervenção do Representante do Ministério Público, que atua em todos os processos de retificação como fiscal da lei. As situações mais usuais de retificação de registros imobiliários se referem a descrição do imóvel.

Do pedido de retificação das divisas ou da área do prédio deverão constar não só o título do domínio devidamente registrado ou legalizado, a planta do imóvel e o memorial descritivo, assinados pelo técnico responsável inscrito no CREA, pelos confrontantes, proprietário atual, alienante, ou sucessores, e aprovados pela Prefeitura, mas também, o endereço dos confrontantes e do alienante, ou sucessores, que serão

---

<sup>11</sup> Art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio.

Art. 213. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.

§ 1.º A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial, desde logo, corrigirá, com a devida cautela.

§ 2.º Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestarem sobre o requerimento, em dez dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores.

§ 3.º O Ministério Público será ouvido no pedido de retificação.

§ 4.º Se o pedido de retificação for impugnado fundamentalmente, o juiz, remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 5.º Da sentença do juiz, deferindo ou não o requerimento, cabe recurso de apelação com ambos os efeitos.

<sup>12</sup> Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude e execução.

citados, sob pena de nulidade da retificação, para apresentarem, dentro de 10 dias, sua manifestação a respeito do requerimento.

Quando o registro não espelhar a realidade jurídica da propriedade imobiliária, cabe ao Registro de Imóveis e ao interessado que se sente prejudicado entrar com pedido de retificação de registro. Segundo BONA (1996), *“o fundamento da retificação do registro imobiliário encontra seu alicerce na própria necessidade, pois, de transportar para o papel a real situação jurídica do imóvel. O registro, como modalidade do ato jurídico, tanto pode ser anulado, cancelado, como retificado, desde que motivos justos concorram para tanto”*. Portanto, é necessário que o assento registral vise a exatidão do ato, a fim de não perder a confiança dos interessados, devendo ser ainda, fiel, exato, preciso e não conter falhas.

Os problemas com registro de títulos de propriedade vem se perpetuando a muito tempo, e a dificuldade para retificação de registro de imóveis, é por todos conhecida. Segundo IDOETA (1996), até recentemente demorava-se cerca de 2 (dois) a 5 (cinco) anos na análise e julgamento do processo.

Em razão desta demora e das custas dessa retificação, via judicial, a grande maioria dos proprietários de imóveis, ao comprar ou vender determinada propriedade, mesmo sabendo que título não corresponde ao real, simplesmente compilam a descrição anterior para não terem aborrecimentos no registro, usando o princípio legal da continuidade. Só em casos de grande empreendimentos, onde a retificação do registro é uma exigência do próprio negócio elas são consideradas.

O pedido de retificação de registro imobiliário não é o adequado para buscar o acertamento de características referentes a área e as confrontações, quando estes são totalmente inexistentes na transcrição anterior. Para esta situação, adequada é a chamada ação de retificação de área.

Na prática as duas espécies de demanda são freqüentemente confundidos. Além disso, não é através da ação de retificação de registro que pode o interessado pretender fixar divisas de seu imóvel.

Na ratificação de títulos não há transferência de propriedade, trata-se apenas de um procedimento de regularização fundiária que consiste na convalidação de títulos de

domínio expedidos pelos Estados-Membros da Federação na Faixa de Fronteira, em terras devolutas pertencentes à União.

OBS: não confundir ratificação (validar o que foi feito ou prometido, comprovar) com retificação (corrigir, emendar).

## 2.6. UNIFICAÇÃO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS

De fato, a Lei dos Registros Públicos nº 6.015/73, permite a unificação de imóveis constantes de transcrições anteriores, que serão averbadas, com abertura da matrícula única (art. 235, I), e deixa muito claro que os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior são os guias a serem seguidos nessa matéria [REBOUÇAS (1978)]. O Oficial mesmo proclama que a matrícula não dá nem transfere domínio, simplesmente descreve o imóvel, com suas características e confrontações.

Segundo CENEVIVA (1992), a  *fusão*  corresponde à unificação de matrículas de imóveis contíguos, que pode dar origem ao cancelamento da matrícula original. Portanto, o desmembramento, a divisão, a gleba destacada de área maior também são causa de cancelamento, regulados, de modo imperfeito e fora de lugar, no parágrafo único do art. 235.

Conforme a NOVA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS nº 6.015 (1973), a matrícula poderá ser cancelada pelo oficial nas seguintes hipóteses:

Art. 233. A matrícula será cancelada:

I - por decisão judicial;

II - quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

Além disso, a fusão de matrículas dá homogeneidade jurídica a imóveis fisicamente contíguos e que, constituem um conjunto, aparecem para o direito como entidades apartadas. Corresponde a uma forma indireta de retificação das matrículas originais, porquanto a superfície do todo unificado é igual à soma dos assentos



agregados, mas a descrição destes pode até desaparecer no conjunto ou surgir apenas em partes da definição perimetral, [CENEVIVA (1992)].

Conforme CENEVIVA (1992), a contigüidade dos imóveis é condição essencial de fato para a unificação. Linha limítrofe comum deve dividi-los, pelo menos, em um ponto. Pode ocorrer de o titular de vários imóveis contíguos, objeto de registros diversos, unificar alguns deles, deixando outros de fora da fusão ou, no caso de desmembramento, atingir apenas uma parte do imóvel, observando, quanto à propriedade rural, o módulo.

O apelante, na pretensão que deduziu, nenhum perímetro descreveu, que pudesse invadir áreas limítrofes. Apenas indicou a área resultante da fusão e apontou a confrontação do todo, pelas identidades dos vizinhos, não por marcos, acidentes de terreno ou qualquer sinal identificável no solo. [REBOUÇAS, (1978)].

Tem-se pois, que para a temida retificação de divisas, a pretensão é insignificante. Se invasão ocorrer, de áreas em posse alheia, terá de ser isso por fato do homem, no chão, no terreno físico, visível, sensível, ensejador das medidas de defesa asseguradas em lei aos atingidos.

A simples unificação do registro imobiliário, como requerida, não vai alterar nada da situação de fato, atual ou anterior, [REBOUÇAS (1978)]. O Estado, verificando o infundado daqueles temores, autoriza a providência postulada, sem criar embaraços, sem impor dificuldades, sem formular exigência que não tenha cobertura legal.

Valendo a analogia, vê-se que o art. 213 da mesma Lei (Registros Públicos, 1973), previu a citação de confrontantes nos casos em que, da retificação de registro, “*resultar alteração da descrição das divisas ou da área*”. Se da unificação da matrícula não vai resultar alteração de área ou de descrição das divisas, ela não interessa, não tem potencialidade para interessar a ninguém, devendo ser operada sem dificuldades, sem exigências destituídas de amparo legal, [REBOUÇAS (1978)].

A NOVA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS nº 6.015 (1973), em seu art. 234 diz que:

Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Além deste, a mesma lei no art. 235 permite ainda a unificação de títulos com abertura de matrícula única nos seguintes itens:

- I – dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;
- II – dois ou mais imóveis registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

O princípio geral de que a matrícula precede o registro de um negócio jurídico encontra exceção neste artigo: permite abertura de matrícula a requerimento do proprietário, para o fim de unificar assentamentos existentes. Descabe, porém, o dispositivo, quando não se cuide de unificação.

Para CENEVIVA (1992), a fusão (art. 234) requer imóveis contíguos. A condição de adjacência vale para a unificação, embora não expressamente mencionada no art. 235. A lei, mal redigida, omite pormenor essencial. É função do intérprete compor a exegese aceitável, em conjunto com o artigo precedente.

## **2.7. PUBLICIDADE JURÍDICA DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA**

Segundo HAAR (1985), é obrigação dos órgãos cadastrais a importante tarefa de determinar em forma precisa os limites jurisdicionais e dar-lhes a devida publicidade. Esta publicidade cadastral do espaço territorial onde tem vigência uma lei ou um 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.

No entanto, para ERBA (1995), a publicidade 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. Estes documentos por sua vez devem estar disponíveis a qualquer interessado e ficar correlacionados com sinais no terreno que não permitem a confusão com outras parcelas.

Para CENEVIVA (1992), a Publicidade é a manifestação do consentimento da parte, para formalização de negócio jurídico ou assentamento dos atos e fatos relacionados com a vida da pessoa natural e da jurídica, vem-se assinalando por

formalismo crescente. Para garantir a oponibilidade e preservar da inoponibilidade a todos os terceiros, o direito dá ao ato jurídico *publicidade*. Esta é assegurada mediante lançamentos em repartições especiais, criadas pelo Estado e operadas por ele ou por particulares, aos quais delega a execução de serviço.

Segundo ERBA (1995), para o continente da América Latina, devem ser diferenciados os sistemas latinos (espanhol, português, francês e italiano) que são de publicidade incompleta e baseados em registros pessoais, onde a existência do cadastro não assume um rol determinante para garantir a existência dos direitos imobiliários, como é o caso dos sistemas germânicos, entre eles destacam-se o suíço, austríaco, alemão e holandês, que são de publicidade completa.

Alguns países como o México, Peru e a Venezuela, adotaram registros pessoais e com base em transcrições, embora atualmente estejam produzindo algumas reformas no sistema. Outros ainda adotaram um sistema de publicidade completa, baseado no sistema germânico e a existência de cartas gráficas que individualizam a Parcela Territorial. É o caso do Panamá e Costa Rica. A Colômbia por sua vez, a tradição dos direitos reais imobiliários se opera com sua inscrição no Registro, o qual também torna-se oponíveis a terceiros, [ERBA (1996)].

Dentre os países latinos, a Argentina se caracteriza por ser o país que possui a legislação mais avançada de todos quanto ao direito a propriedade. Os trabalhos de ordenamento jurídico e os registros imobiliários e cadastrais tiveram sua origem já no século XVI, com base nas disposições do direito de Índias, que foram as primeiras leis na América hispana, [ERBA (1996)].

Ao longo do tempo esse sistema sofreu profundas mudanças objetivando uma constante melhora, até que em 1973 foi ditada a Lei Nacional de Cadastro nº 20.440, a qual teve como aspirações:

- I- dotar de maior progresso na transação imobiliária criando elementos idôneos para a publicidade;
- II- proporcionar condições necessárias para assegurar a existência dos direitos reais.

Desta forma, procurou-se garantir que as inscrições registrais devem oferecer mediante a correlação suficiente entre o título e a superfície do imóvel, [TORRILLA (1989)].

Para VANASCO (1999), os fins da publicidade imobiliária são:

1. Satisfazer o interesse público em conhecer o estado jurídico, físico e o conteúdo econômico da coisa imóvel;
2. Satisfazer o interesse particular dos proprietários e terceiros, para garantir a máxima segurança no tráfego jurídico;
3. Aperfeiçoamento dos títulos através do saneamento de possíveis defeitos.

Os organismos encarregados da publicidade imobiliária dependem do regime da propriedade imóvel, dos efeitos registrados e da organização do sistema registral. Basicamente existem dois tipos de registros, um encarregado da publicidade dos direitos constituídos sobre a propriedade imóvel e, o outro que realiza a publicidade da coisa imóvel que é objeto desses direitos, [VANASCO (1999)].

## **CAPÍTULO 3**

# **CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO E O CADASTRO IMOBILIÁRIO**

### **3. INTRODUÇÃO**

Este capítulo tem por objetivo ressaltar a importância do cadastro Técnico Multifinalitário, entendido como um sistema de registro de dados que identificam ou caracterizam uma área de interesse, apresentados de forma descritiva e apoiados numa base cartográfica bem definida. Usando esses dados, o Cadastro Imobiliário pode complementar-se, evitando assim distorções absurdas hoje existentes entre um e outro, ou até mesmo, num sistema só.

#### **3.1. CADASTRO TERRITORIAL**

A importância de um cadastro territorial para auxiliar na estrutura administrativa de um país ficou evidenciado já a milhares de anos. Conforme esses escritos, originários das civilizações mais antigas, apresentavam preocupação em descrever a localização, geometria e avaliação das parcelas.

Esse sistema, originário dos gregos, indianos e egípcios, e posteriormente dos europeus, foi aperfeiçoado e ganhou cada vez mais importância passando para os sistemas de registro e publicidade de propriedades. Fato este, comprovado pelos egípcios quando da ocorrência das cheias periódicas do rio Nilo, onde dispunham de um inventário descritivo da terra em torno do rio, aparecendo ocupantes e confrontantes, baseado em um sistema de coordenadas.

A palavra cadastro não possui origem etimológica definida. De acordo com uma das possíveis origens, é derivada da palavra grega *katastichon*, em latim *catastrum*, um termo que refere-se a taxaço, o propósito inicial do cadastro. LOCH (1997), o define como um registro oficial da quantidade, valor, posse da propriedade imobiliária, usado para ratear taxas.

Não é tarefa simples encontrar uma definição clara e universal para a palavra cadastro. Os técnicos ligados ao assunto, não têm qualquer dúvida quanto ao seu significado, mas as explicações são sempre longas e carregam consideráveis diferenças de interpretações. A impressão que se tem, é que isso foi marcado pela história, ou seja, originalmente os cadastros serviam basicamente para fins tributários, já nos dias atuais tem finalidades mais amplas, o que resulta em interpretações cada vez mais abrangentes.

Desde a criação do conceito de cadastro, há um consenso geral quanto a finalidade de taxaço da terra e conseqüente arrecadação de impostos, ou seja, o meio de uma “justa fiscalização imobiliária” por parte dos governantes da época. O passo seguinte foi o aprimoramento dos métodos de obtenção das informações, serviu como garantia e registro da propriedade, surgindo então, o chamado cadastro legal.

Existe por parte dos estudiosos de cadastro um ponto em comum sobre o significado do termo cadastro, sendo um conjunto de mapas cadastrais somado ao registro de informações da terra. Portanto, deve se entendido como um sistema de registro da propriedade imóvel, registro este, feito na forma descritiva e na forma cartográfica.

Os gregos e romanos desenvolveram um registro de informações da terra tendo como suporte um sistema de medição, já prevendo os benefícios que estes trariam em forma de arrecadação de tributos.

A FIG ( Federação Internacional dos Geômetras,1998), que congrega um número expressivo de estudiosos da área, propõem a utilização da seguinte definição:

*"O cadastro é um sistema de informação da terra atualizado e baseado em parcelas contendo um registro de interesses sobre a terra, contendo uma descrição geométrica das parcelas e ligadas a outros registros que descrevem a natureza dos interesses, e a*

*propriedade ou o controle desses interesses, e freqüentemente o valor da parcela e suas benfeitorias".*

A história nos mostra que ao longo do tempo inúmeros estados adotaram o cadastro em níveis diferentes como forma racional para planejar, ocupar e conquistar novos espaços. Dentro dessa linha de raciocínio podemos fazer uma evolução a partir do Império Romano passando por diversos imperadores, que na época tinha como objetivo tributar o território.

Além desses, a França na época de Napoleão quando da estruturação do Código Civil Francês via no cadastro um complemento ao código para garantir a posse do solo através da elaboração de mapas suficientemente exatos e desenvolvidos para que possam ser usados na fixação dos limites da propriedade evitando conflitos. A Alemanha criou um sistema de Registro Imobiliário que mais tarde passou a ser denominado de *Grundbucher* e o *Stadtbucher*, usado para terras rurais e urbanas respectivamente, [ERBA (1995)].

Inicialmente o objetivo dos Cadastro Territorial era a arrecadação de recursos e isso foi feito via tributação da terra. Futuramente, percebeu-se que a instituição de um sistema de cadastro poderia ter outros fins estreitando-se com outros órgãos administrativos e de planejamento, atribuindo funções que compreendem além das econômicas e geométricas normais, as características físicas, ambientais e jurídicas referentes a cada parcela.

Em todos os estados, antigos ou modernos, sob qualquer regime de governo e da propriedade imóvel, o cadastro é uma prova concreta da sua universalidade e integração com infra-estrutura administrativa do Estado, pois sempre se refere ao território, elemento fundamental para constituição de um estado (nação). Além disso, o Cadastro é uma instituição de profundo conteúdo jurídico, sendo que a atividade estatal reconhece unicamente como fonte direta ou indireta à lei, a cadastral, pois ela sempre é exercida dentro da lei.

A implantação de um sistema cadastral depende da condição sócio-econômica de cada país. A economia e o adensamento populacional interfere diretamente na qualidade de vida. Para planejar e administrar essa qualidade de vida, as informações a respeito da distribuição das unidades imobiliárias, do uso e ocupação do solo, dos meios

de circulação, entre outras, são fundamentais para canalizarem as decisões políticas. Assim estas informações devem estar expostas não somente em forma descritiva, mas também em mapas, [BÄHR (1982)].

As informações físico-espaciais em nível de propriedade de uma área de interesse devem estar disponíveis para o setor público e privado. Isto é o pré-requisito para se implantar qualquer decisão relacionada a investimentos quanto à ocupação da terra, manejo da terra e desenvolvimento.

As informações sendo confiáveis reduzem ou até eliminam as incertezas, ajudando a resolver os conflitos de uso e até litígios entre propriedade. Sem o cadastro técnico bem estruturado como base para qualquer decisão quanto à ocupação do espaço, torna-se cada vez mais difícil obter-se o desenvolvimento de um país. Este é um fato que de certa forma está distanciando mais os países desenvolvidos, que há muitos anos se conscientizaram do valor desta ferramenta, em relação aos países em desenvolvimento, que pouco fizeram nesta linha, [DALE & MACLAUGHLIN (1990)]

Para CAMBACO (1989), O Cadastro, nada mais é do que um inventário metodicamente arranjado dos dados de uma propriedade, região, país, baseado no levantamento das suas confrontações (limites). As propriedades são sistematicamente identificadas por designação separada e feita uma descrição da parcela sob o ponto de vista jurídico (posse da terra), fiscal (impostos) e geométrico (área).

O cadastro francês foi instituído entre 1808 a 1855, conforme FENET (1989), e seus objetivos são, no âmbito fiscal , avaliar e taxar os imóveis de acordo com a conservação em termos de ocupação e produtividade; no legal, dar segurança ao ocupante facilitando as transações imobiliárias; e, por fim, no âmbito econômico, subsidiar o desenvolvimento de infra-estrutura, estruturação fundiária, inventários físico-espaciais em termos de produtividade da terra.

Para HAWERK (1995), o cadastro na Alemanha é definido como o registro oficial de todas as parcelas e edifícios em um estado no qual todas as parcelas são descritas com dados vívidos e textuais. O cadastro de propriedade é projetado para mostrar o estado de fato da propriedade. A preocupação com a legalidade dos títulos de propriedade, a sua superfície (área) e até onde se estendem (limites). Todos os fatos



pertinentes, como localização, designação, uso e tamanho, são inspecionadas por agências governamentais e agrimensores autorizados e devidamente inscritos.

O cadastro baseado na agrimensura legal apresenta a divisão do solo em forma de parcelas e contém informações sobre o estado de fato da propriedade (localização, tamanho). O registro de terra contém as partes descritivas do cadastro (edificações). Portanto, somente a combinação dos sistemas podem dar uma avaliação completa, legal e de fato sobre a posse de terra. Precisam passar por atualizações constantes e manter correspondência.

Para ERBA (1995), o Cadastro Territorial deve ser estruturado como um órgão da Administração Pública, constituindo o complemento imprescindível dos Registros de Imóveis. Sendo assim, a sua função principal será a de determinar a correta localização dos imóveis com relação aos títulos que deram origem ou à posse exercida, a partir de plantas elaboradas por profissionais devidamente habilitados.

Para VANASCO (1999), o Cadastro Territorial é um organismo administrativo destinado basicamente a reunir, ordenar e produzir informações completas, autêntica e permanente das coisas imóveis do território, sendo urbanas ou rurais, em seus aspectos físicos, jurídicos e econômicos para regular o desenvolvimento imobiliário e o ordenamento territorial.

Do ponto de vista organizacional, o Cadastro constitui uma atividade registral do Estado, que por sua própria natureza, atividade e conteúdo de um agrimensor, destinada a fazer a inscrição e publicidade legal de fato das coisas imóveis da jurisdição, seja ela individual ou em conjunto, na forma literal ou por meio da base de dados territoriais georeferenciados, ou gráfica, através da cartografia cadastral, [VANASCO (1999)].

### **3.2. CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**

Para LOCH (1989), o Cadastro Técnico Multifinalitário pode ser entendido como uma ferramenta lógica e padronizada para avaliação das características regionais, com identificação dos problemas de demarcação fundiária, uso do solo, titulação de

propriedade, tributação territorial e predial, uso racional do solo, e aspectos quanto à avaliação de uma área, e com a possibilidade de apontar soluções para tais assuntos.

A falta de mapas adequados, bem como um sistema acurado e atualizado de registro de títulos e dados sobre a propriedade rural são os principais fatores que impedem o progresso regional. Diante desta situação, torna-se impossível implantar uma política tributária eficiente e deixa o Estado incapaz de obter os recursos necessários para implantar programas de desenvolvimento econômico e medidas de controle ambiental eficazes, [SEIFFERT (1994)].

Segundo LOCH (1998), O Cadastro Técnico Multifinalitário é uma área de pesquisa interdisciplinar que envolve conhecimentos desde as medidas cartográficas até o nível do imóvel, a legislação que rege a ocupação do solo, bem como uma avaliação rigorosa da melhor forma de ocupação deste espaço para se obter o desenvolvimento racional da área. Somente será Multifinalitário se o conjunto de medidas disponíveis é o suficiente para atender a múltiplos usuários.

Segundo MAGRO (1987), assegurar a posição, tamanho, tipo e uso do bem imóvel, além de guardar os dados pertencentes ao valor e direito de posse, são finalidades do cadastro Técnico Multifinalitário. A função do cadastro é caracterizada pela identificação do imóvel, proprietário, fornecimento e manutenção dos dados básicos para fins de taxação. Ao passo que a determinação da posição dos limites do imóvel, guarda e manutenção das informações sobre os direitos de posse e suas limitações caracterizam sua função jurídica.

De acordo com LOCH (1990), o Cadastro Técnico Multifinalitário é a base para qualquer tipo de planejamento municipal ou regional, uma vez que fornece ao planejador todos os elementos que caracterizam a área de interesse para qualquer tipo de estudo.

DALE & MCLAUGHLIN (1990), apontam como função específica do Cadastro Multifinalitário servir de base aos registros e os direitos à terra e os valores a ela associados. Neste sistema de informações da terra, informações sobre o proprietário e dados econômicos, estatísticos, planejamento e gerenciamento da terra podem ser combinados em um único sistema, ou ainda, serem parte de sistemas menores interligados.

Segundo DALE (1994), o Cadastro Técnico Multifinalitário é a ferramenta ideal para a administração de informações fundiárias, tendo aplicações na esfera rural e urbano e, geralmente possui três metas fundamentais, quais são:

1. fornecimento de informações para que os problemas ambientais sejam detectados e controlados;
2. servir de apoio para políticas e nas decisões locais, principalmente no que se refere ao uso da terra, evidenciando-se a aplicabilidade de boas políticas fundiárias;
3. servir para políticas fundiárias cotidianas, sendo considerado como um sistema de informação dinâmico no uso diário e, para tal, deve estar sempre atualizado para não tornar-se inefetivo ou inadequado.

Os principais componentes de um Cadastro Técnico Multifinalitário são uma estrutura espacial georeferenciada, um programa de mapas básicos, ao qual podem ser justapostas informações cadastrais e uma série de arquivos relacionando vários tipos de informações a cada parcela. A estrutura espacial básica é implementada por uma série de mapas temáticos de grande escala, os quais juntamente com os atributos das parcelas, podem ser armazenados em meio computacional, para serem processados, fornecer informações e gerar mapas e relatórios. Além dos dados do cadastro jurídico, são incorporadas informações relacionadas à parcela, ligadas a economia da produção e monitoramento do uso dos recursos naturais, LOCH (1993a).

Conforme FREITAS (1987), o Cadastro Técnico Multifinalitário como registro das informações que definem as propriedades, considera essas referentes a locação, tipo, área, utilização, benfeitorias, valor e direitos sobre a propriedade. Portanto, a função do Cadastro Técnico Multifinalitário é assegurar a posição, o tamanho, o tipo e uso do bem imóvel e guardar os dados referentes ao valor de posse.

Através da identificação do imóvel, proprietário, fornecimento e manutenção dos dados básicos para taxaço, fica caracterizada a função fiscal do cadastro. Com a determinação da posição dos limites do imóvel, guarda e manutenção de informações que definem os direitos de posse e suas limitações fica caracterizada a função jurídica do cadastro.

A segurança sobre a posse da terra é uma preocupação que acompanha a humanidade desde a história mais remota de seus povos. Em alguns países europeus, por exemplo, a Alemanha, Suécia, Suíça, é uma tradição que vem de alguns séculos. A princípio os sistemas cadastrais foram implantados com propósitos para cobrança de impostos. Em função do rápido interesse pelos cadastros, mais tarde foram adotados como registros públicos da aplicação territorial e do direito para constituir um complemento indispensável dos registros da propriedade.

### 3.3. CADASTRO IMOBILIÁRIO

Na maioria dos municípios brasileiros, o Cadastro Imobiliário é utilizado essencialmente para a cobrança do IPTU, e mesmo assim, não conta com material cartográfico confiável. Grande parte dos dados não estão em meio digital, o que dificulta a manutenção, acesso e atualização. Temos ainda, uma total desintegração com outros órgãos, como o Cartório de Registro de Imóveis, que no Brasil, é o órgão que confere o direito de propriedade. Em alguns países, essa situação já evoluiu, e o Cadastro Imobiliário passou a ser a base para os demais registros referenciados a lotes e parcelas.

O Cadastro Imobiliário para PHILIPS (1996), *é um sistema 'aberto', para múltiplos fins, e deve servir para a sociedade brasileira com acesso livre*. Uma carta de cadastro imobiliário representa graficamente a situação geométrica de um terreno no contexto dos outros terrenos e da situação topográfica.

Segundo SCHNEIDER & LOCH (1994), o Cadastro Imobiliário é formado por um conjunto de informações sobre imóveis urbanos, valores dos imóveis, contribuintes, obras públicas e privadas e o uso para a execução da tributação local e o controle do uso do solo. Sua principal finalidade é servir de base para a execução da tributação local e o controle do uso do solo, por isso deve estar sempre atualizado e com as informações precisas e confiáveis sobre a localização espacial (informações cartográficas) e aspectos descritivos da propriedade.

Para PHILIPS (1996), *“Cadastro de Bens Imobiliários é o registro geométrico-técnico e a lista oficial de lotes e parcelas, com fé pública, para garantir*

*tanto a integridade geométrica dos limites como também os direitos relacionados à propriedade imobiliária”.*

Segundo PHILIPS (1996), não existe no Brasil um cadastro público unificado e padronizado, multifuncional e moderno para os bens imobiliários, com o registro de todos os dados técnicos, legais e gráficos relacionados a terrenos e edificações. O que é bastante comum, encontrar terrenos e lotes onde os limites geralmente não são claramente definidos com uma precisão adequada, sendo que, os pontos limites de um terreno excepcionalmente são marcados fisicamente.

### **3.4. FERRAMENTAS UTILIZADAS PELO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO**

#### **3.4.1. Cartografia**

O homem ao longo de sua história vem usando a cartografia para a garantia de suas posses territoriais, seja através do mapeamento dos caminhos percorridos em busca de terras ou na representação dos territórios conquistados para provar a garantia do domínio. A preocupação com a garantia do domínio da área era uma preocupação constante dos impérios, evitando dessa forma litígios por áreas.

Para BAKKER (1965), a Cartografia pode produzir mapas precisos e absolutos porque o seu objetivo principal, é expressar sobre um sistema de coordenadas plano, pontos discretos que tenham perfeita ligação com o seu homólogo na superfície terrestre de tal forma que o cálculo efetuado sobre o sistema plano mantenha perfeita correspondência quando transportado para a superfície original.

Para OLIVIEIRA (1993), a perfeição de representação da superfície terrestre sobre um sistema de coordenada apresentada em forma de mapas, devem estar dentro do maior rigor de localização possível. Portanto, todas as informações representadas nestes mapas como: as altitudes dos terrenos; construções com indicação dos seus fins, vales; cercas; muros divisórias e quaisquer outras feições, implicitamente estarão obedecendo o mesmo rigor de localização.

Para que as informações contidas nos mapas tenham um valor cartográfico maior, é necessário que estejam posicionados espacialmente na superfície terrestre global da área de interesse, seja de uma área, município, estado ou país.

Portanto, a cartografia é fonte essencial de informações na busca de um desenvolvimento sócio-econômico pleno. Os documentos cartográficos confiáveis tomaram-se imprescindíveis a colimação de tais objetivos, e quando bem dimensionado, o emprego dos documentos cartográficos produzidos propiciam um retorno direto, como para fins de recuperação de propriedades e indiretamente pode minimizar os gastos financeiros, [FERREIRA (1994)].

Para JOLY (1990), redigir um mapa é, primeiro, juntar a documentação indispensável a uma cobertura exaustiva do território considerado, através de levantamentos de campo e dos trabalhos de escritório referentes aos dados estatísticos, cartográficos ou iconográficos coletados.

No nosso caso especificamente, o interesse maior seria nas plantas cadastrais, permitem a visualização dos verdadeiros limites e uso das propriedades. Dentre elas podemos destacar a planta de referência cadastral, as plantas de equipamentos urbanos e as plantas de quadra.

Para OLIVEIRA (1993), planta é a representação cartográfica, geralmente em escala destinada a fornecer informações muito detalhadas, visando, por exemplo, ao cadastro urbano, a certos fins econômicos-sociais, etc..

LOCH (1993b), coloca que o mapeamento cadastral fornece uma visão panorâmica e global da área, informações referentes a propriedade, auxiliando no planejamento. Os mapeamentos deveriam ser exigidos pelos diversos órgãos independentes de esfera a que pertencem, e são necessários. Nos mapas pode-se sobrepor informações cadastrais ou pesquisas de campo, além de mostrar a realidade na forma gráfica, considerando um tempo determinado.

### 3.4.2. Fotografias Aéreas

Além das ferramentas anteriormente citadas temos ainda uma outra que pode fornecer elementos importantes para o estudo: as fotografias aéreas. Historicamente as fotografias aéreas foram utilizadas como ferramenta para o mapeamento topográfico, com a necessidade de diminuir o exaustivo trabalho de campo e solucionar os fatores de tempo de produção, buscando também, a exatidão das informações topográficas. Para conseguir através das fotografias aéreas a exatidão cartográfica desejada, surgiu a Fotogrametria<sup>13</sup>.

Segundo LOCH (1989), as fotografias aéreas registram todas as informações das áreas sobrevoadas, permitindo a detecção de alterações ocorridas e a identificação das feições naturais e artificiais, como hidrografia e uso do solo. Entretanto, as fotografias apresentam diferenças em escala e imagem, causadas pelas diferenças de relevo, inclinação da câmara aérea, e a distância do objeto em relação a câmara na hora da tomada da foto, provocando deslocamentos radiais na imagem fotográfica.

---

<sup>13</sup> Técnica ou ciência aplicada que tem por finalidade determinar a forma, as dimensões e a posição dos objetos contidos numa fotografia, através de medidas efetuadas sobre a própria imagem fotográfica, [TAVARES & FAGUNDES (1991)].

## **CAPÍTULO 4**

### **ÁREA DE ESTUDO**

#### **4. INTRODUÇÃO**

Este capítulo tratará sobre aspectos relacionados a localização e caracterização da área objeto deste estudo, bem como, sobre as necessidades de evolução da própria instituição a nível de espaço físico para sua expansão e crescimento populacional. Dessa forma, apresenta-se alguns itens relacionados sobre o processo de ocupação bem como a sua inserção no bairro da Trindade e sua fundamental importância para um rápido crescimento do mesmo.

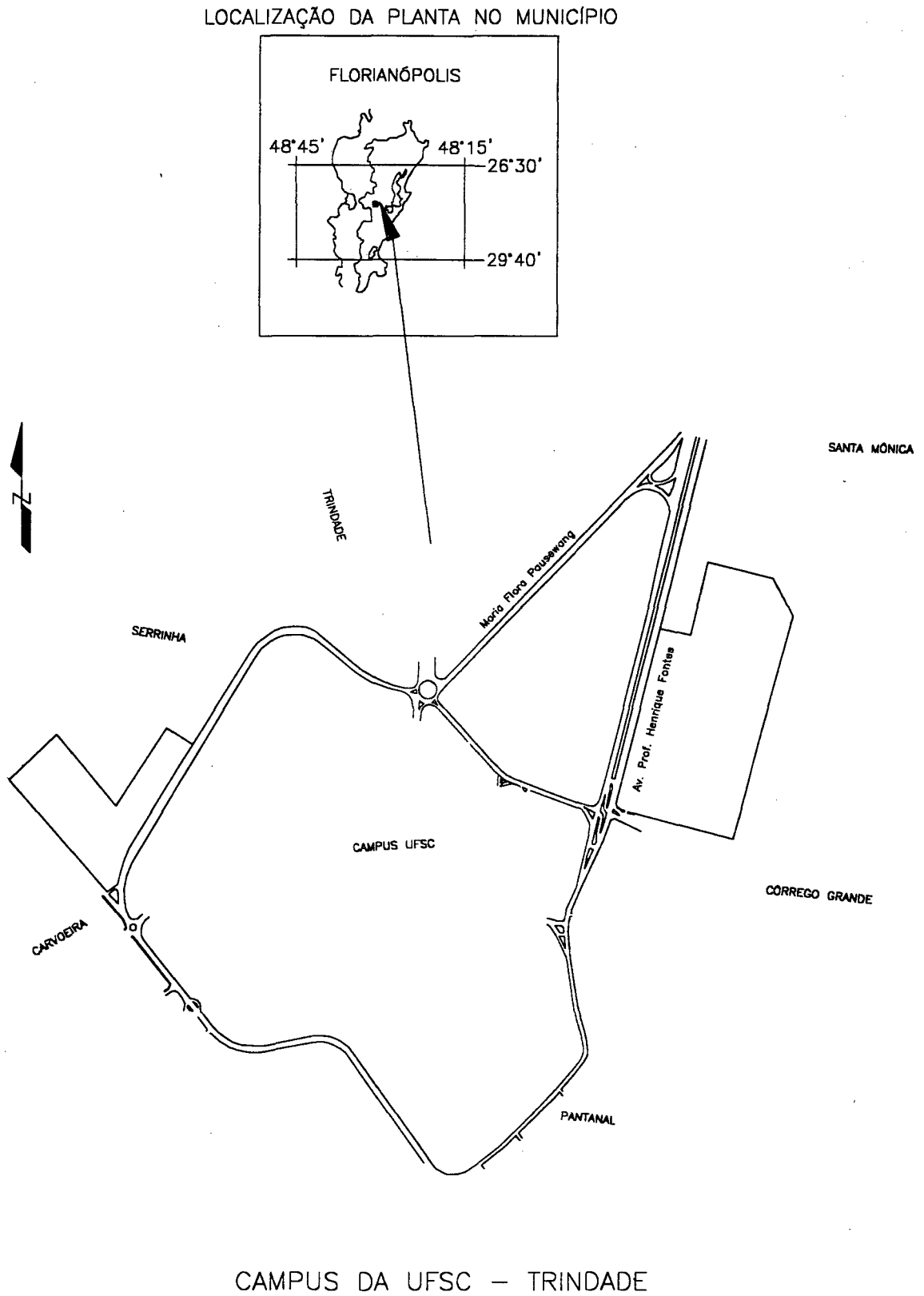
#### **4.1. LOCALIZAÇÃO**

O Campus Universitário da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, está situado no 4º subdistrito administrativo da Trindade, Ilha de Santa Catarina, cidade de Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina (figura 1).

A Ilha de Santa Catarina, que politicamente é representado pelo município de Florianópolis possui uma área total de 451 Km<sup>2</sup>, conforme dados da Fundação IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). O perímetro urbano é definido por uma área de 60 Km<sup>2</sup>, aproximadamente. O Campus universitário ocupa 1 Km<sup>2</sup> de área dentro da cidade de Florianópolis.



Figura 1: Localização da Área de Estudo



## 4.2. ASPECTOS HISTÓRICOS DA UFSC

Foi no governo do Presidente Jusélio Kubitschek que a Universidade Federal de Santa Catarina é oficialmente instituída. Em 18 de dezembro de 1960 o Presidente sancionou a lei nº 3.849. No mês seguinte era votada a lei que extingiria a Fundação Universidade Estatal, criada pelo Governador Irineu Bornhausen em 1955 e seus bens passariam a ser transferidos por doação, através da lei nº 2.664 de 20 de janeiro de 1961.

Entre os inúmeros bens móveis e imóveis doados pela lei acima mencionada estaria a área correspondente a Fazenda Assis Brasil, localizada no Bairro da Trindade. A área doada era considerável e relativamente afastado do centro da cidade, apresentado todas as características para instalação do Campus da Fundação na época. Como essa área pertencia ao Estado, foi destinada à UFSC para a mesma finalidade.

Segundo estudos realizados, a área original da Fazenda Assis Brasil correspondia aproximadamente a 100 hectares, doada pelo decreto nº 56 (Anexo 1) à Universidade de Santa Catarina. Posteriormente foram acrescentados aproximadamente 372 hectares de área de mangue, os quais sofreram um decréscimo considerável ao longo do tempo em função de projetos desenvolvidos na área.

Depois de quase 40 anos após sua efetiva implantação a universidade exerceu um papel extremamente polarizador na área e entornos. Imaginava-se um Campus isolado, afastado dos locais de maior movimentação, propício ao desenvolvimento das atividades acadêmicas de ensino e pesquisa, principalmente. O que ninguém poderia prever que a transformação seria tão radical em tão curto espaço de tempo.

#### 4.2.1. As Características da Área de Estudo

Todo esse desenvolvimento na área entorno a Universidade protagonizado pela mesma vem causando pontos negativos. Conforme a UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA (1998), os principais pontos negativos constatados são, a falta de áreas para expansão do Campus, congestionamentos, dificuldades de planejamento e negociações quanto a infra-estrutura urbana e sistema viário agravado pelo alto valor imobiliário das terras.

Além da Universidade várias empresas e órgãos públicos como ELETROSUL (Centrais Elétricas do Sul do Brasil), UDESC (Universidade do Estado de Santa Catarina), TELESC (Telecomunicações de Santa Catarina), CIDASC (Companhia Integrada de Desenvolvimento Agrícola de Santa Catarina), CELESC (Centrais Elétricas do Estado de Santa Catarina), FIESC (Federação das Indústrias do Estado de Santa Catarina), optaram por se instalar no sentido Centro/Trindade, contribuindo para uma grande valorização das terras, ascensão do setor imobiliário, crescimento da indústria da construção civil, provocando investimentos maciços em infra-estrutura e sistema viário.

Com a implantação do Campus Universitário, as carências, antes generalizadas na infra-estrutura do bairro da Trindade principalmente, no que diz respeito à água potável, pavimentação, rede de energia elétrica, telecomunicações, sistema de transporte coletivo, etc., foram continuamente sendo aperfeiçoadas e adaptadas às novas necessidades do bairro, porém superando em muito as expectativas de crescimento.

Como a atividade industrial é inibida na Ilha de Santa Catarina pelo Plano Diretor, o crescimento residencial predominou no espaço que circunda o Campus, acompanhado do surgimento de atividades comerciais e de serviços básicos nas principais vias de acesso.

A principal via de acesso ao Campus, teve seu início de construção em 1977, trecho compreendido entre a Avenidas das Três Pontes e a UFSC. O crescimento populacional do bairro da Trindade e outros bairros vizinhos já era previsto, seguindo-se agora a tendência natural do crescimento residencial, comercial e administrativo da

cidade para a direção norte, contornando o Morro da Cruz, [UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA (1998)].

Com o extraordinário crescimento em todos os sentidos apresentado pela área que circunda o Campus Universitário, o projeto da Via de Contorno Norte (Beira Mar Norte/Via Expressa Norte), prevê a sua continuidade, a partir da UFSC, fazendo ligação à Via Expressa Sul, no Saco dos Limões. Este é um fato concreto que demonstra o forte grau de polarização exercida pela universidade na configuração urbana do local.

Sem a Via de Contorno Norte (Beira Mar Norte/Via Expressa Norte), que passa numa determinada área do Campus, seria impossível o escoamento diário de milhares de pessoas da comunidade universitária em 1980, sem contarmos com a população de grandes empresas estatais vizinhas, além da população residente no bairro.

A cidade tornou-se um conglomerado urbano de grande complexidade, ao experimentar, nas últimas décadas, um acelerado crescimento da população e uma ampla expansão física. Cresceu muito o número de edificações habitacionais, comerciais e de serviços, ocupando-se rapidamente o solo e passando-se à verticalização das construções. As ruas tornaram-se estreitas e inadequadas ao constante fluxo de veículos.

Com a expansão acelerada da cidade em direção ao Norte e Sul da Ilha, facilitado por duas obras viárias importantes, a Via Expressa Sul e a duplicação da SC-401, a parte central da Ilha, onde se localiza o campus universitário, deverá sofrer transformações ainda mais radicais, ao adquirir a função de interligação viária, tanto entre as regiões Leste e Oeste da Ilha, como entre as regiões Norte e Sul. Esta interligação deverá ser viabilizada na Trindade, pela construção do trecho da Av. Henrique Da Silva Fonte (Via de contorno Norte), que vai do campus universitário até a Via Expressa Sul, fechando o Anel Viário em torno do Morro da Cruz.

Pelo traçado do trecho UFSC dos projetos oficiais anteriores, a área a ser cedida pela universidade, corresponderia a mais de 35.000,00m<sup>2</sup> de seus terrenos edificáveis. Neste trecho em questão, que vai da rótula de acesso ao Córrego Grande, até a rótula entre a UFSC e a ELETROSUL, praticamente, a universidade cederia quase todo o terreno do traçado da avenida.

Como alternativa para este projeto, surgiu uma nova proposta para melhorar o fluxo de veículos e a circulação das pessoas com mais segurança. A nova proposta consiste na implantação de uma avenida pelo subsolo dos terrenos correspondentes ao campus universitário, liberando assim as vias atuais para circulação específica do tráfego local e melhorando a vida comercial e residencial dos bairros circunvizinhos, [UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA (1998)].

#### **4.2.2. Crescimento e Ocupação do Espaço**

Em função de um amplo espectro de cursos oferecidos em nível de graduação, era necessário criar cursos de especialização em nível de mestrado e doutorado para consolidar o processo de produção do conhecimento nas diferentes áreas científicas e artísticas. Esse crescimento exige um planejamento físico do espaço cada vez mais dinâmico. A universidade, tendo consciência do problema apoia os trabalhos que objetivam garantir o espaço físico da mesma.

Uma ocupação mais efetiva de áreas do Campus está diretamente relacionado com o aumento da demanda, o que permite vislumbrar um Campus que será utilizado ao esgotamento, com espaços alternados de edificações e estacionamentos, com altos índices de aproveitamento do solo e de espaços residuais e sobretudo, com absorção contínua dos espaços livres para abrigar demandas sucessivas e imediatas por espaço construído.

## **CAPÍTULO 5**

# **MATERIAIS E MÉTODOS**

### **5. INTRODUÇÃO**

Neste capítulo estão apresentados os procedimentos que possibilitaram o desenvolvimento da pesquisa e a análise dos dados, bem como a descrição do contexto do problema de estudo e as dificuldades encontradas para tanto. Além de mostrar a base conceitual, legislação específica, possui interesse especial em definir os limites legais de propriedade (regularização fundiária) e fornecer dados para monitoração de ocupação da área de estudo.

#### **5.1. MATERIAIS E EQUIPAMENTOS UTILIZADOS**

Para que se atinja os objetivos propostos no trabalho é necessário que se introduza novas operações. São necessários alguns materiais e equipamentos específicos, como par de estereoscópio de espelho, fotografias aéreas, planta cadastral digital e analógica de 1955 e outras. Além dos materiais e equipamentos citados, outros farão parte e que serão descritos em detalhe no transcorrer do trabalho.

##### **5.1.1. Materiais**

- Ortofotocarta digital na escala 1:2.000 do ano de 1999.
- Planta topográfica cadastral na escala 1:5.000 do ano de 1955.

- Títulos imobiliários relacionados as terras da UFSC (localidade da Trindade) de vários períodos.
- Fotografia aérea na escala nominal aproximada de 1:25.000 do ano de 1957.
- Fotografia aérea na escala nominal 1:25.000 do ano de 1977.
- Planta topográfica cadastral de construção imprensa universitária na escala 1:500 de 1972.
- Planta topográfica cadastral de serviços gerais e garagens no Campus na escala 1:500 de 1972.
- Planta topográfica cadastral de urbanização, levantamento topográfico do morro da Caixa D'água na escala 1:500 de novembro de 1990.
- Planta topográfica cadastral de localização das áreas conforme escritura de 20/07/62 na escala 1:2.000 de janeiro de 1981.
- Planta topográfica cadastral de desapropriação para implantação do conjunto universitário na escala 1:5.000 de abril de 1968.
- Sistema CAD AutoCAD R14.

### **5.1.2. Equipamentos**

- Microcomputador Pentium PRO-S 200MHz
- Memória estendida: 64,0 de MB RAM.
- Capacidade HD: 4,046 GB.
- Monitor: Glsi 17"
- Disco flexível 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>
- Impressora laser Jet 5/5M Postscrip

- Estereoscópio de espelho.
- Estação total

## 5.2. METODOLOGIA

A metodologia a ser usada para o desenvolvimento deste trabalho está baseada nos princípios legais da legislação vigente na área jurídica como um todo, e especificamente o que aborda o Registros de Imóveis, a Nova Lei de Registros Públicos, nº 6.015 promulgada em 31 de dezembro de 1973. Para tanto, se utilizará os procedimentos metodológicos que a legislação permite em suas instâncias.

Como uma das primeiras etapas deste estudo, fez-se a localização espacial da área de estudo e visitas de campo, no sentido de observar o maior número de características físicas e humanas que interagem direta ou indiretamente com a área. A consulta ao Cartório de Notas e Cartório de Registro de Imóveis foi etapa importante para conseguir os documentos necessários (títulos, posses), afim de propiciar o conhecimento histórico e atual da estrutura fundiária da área além de consultas constantes a órgãos públicos em busca de informações cartográficas e demais.

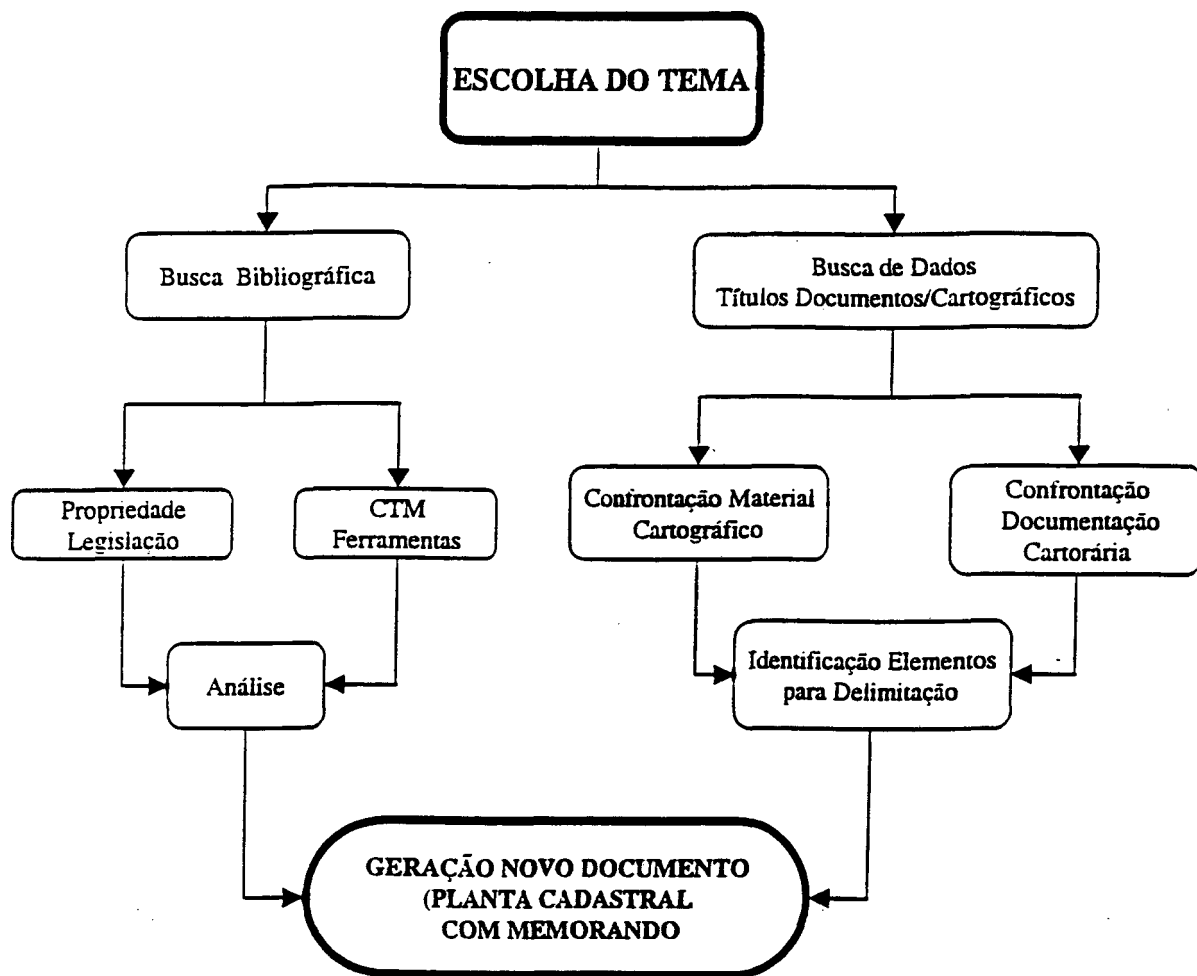
Considerando a complexidade do tema e a legislação atual estar muito dispersa e em alguns momentos confusa é necessário que no desenvolvimento metodológico deste trabalho sejam considerados os recursos e materiais tecnológicos disponíveis na época para realização dos trabalhos de mapeamento. A partir dos dados existentes, procura-se obter uma base de dados confiáveis com o intuito de avaliar cada método e técnica a ser utilizada no trabalho a fim de estabelecer e definir os limites de propriedade da UFSC.

Os recursos a serem usados na execução dos trabalhos são os mais variados possíveis que de alguma forma possam servir como elemento importante para a elucidação do problema. As fotografias aéreas de períodos distintos são parte importante para auxiliar no monitoramento de ocupação da área objeto deste estudo.

Ao introduzir o presente capítulo faz-se necessário mostrar esquematicamente as etapas deste estudo. Após a montagem do corpo do trabalho se passou para as partes



mais específicas, que envolvem pesquisas e análises mais criteriosos, os quais aparecem explicados detalhadamente no transcorrer do estudo.



Montagem: Autor

### 5.2.1. Realização da Fotointerpretação

Para interpretação das fotografias aéreas utilizou-se o material disponível dos vôos de 1955 na escala nominal aproximada de 1:25.000, e do vôo de 1977 na escala nominal de 1:25.000. Nesse particular não foi possível estabelecer critérios para análise tais como, maior escala e melhor representatividade do intervalo temporal por que a disponibilidade de material desse tipo é pequena. O trabalho não teve como preocupação maior avaliar por exemplo a qualidade do sensor, a faixa do espectro eletromagnético e emulsão em que as fotografias foram elaboradas, pelo motivo exposto acima.

Em seguida, considerou-se todos os aspectos relacionados a fotointerpretação como: objetivo (identificar alvos que possam auxiliar na determinação de limites de propriedades), qualidade (depende acima de tudo da acuidade mental, da perícia e da experiência do fotointérprete), e instrumento de análise (estereoscópio de espelho, dispositivo ótico utilizado para obter um melhor desempenho nas observações estereoscópicas sobre fotografias aéreas).

Como o trabalho é de caráter científico, são realizadas análises e considerações para cada uma das etapas a serem executadas. A metodologia empregada é apresentada nas seguintes etapas:

1. Levantamento preliminar dos dados passíveis de utilização;
2. Acareação do material cartográfico de posse dos confrontantes;
3. Identificação de elementos que servirão como marcos para delimitação da área da UFSC;
4. Elaboração de um novo memorial descritivo com definição das áreas e seus respectivos confrontantes.

### **5.2.2. Levantamento Preliminar dos Dados Passíveis de Utilização**

Como ponto de partida para o desenvolvimento do trabalho fez-se um levantamento de todo e qualquer tipo de material existente que se tem conhecimento que poderá ser útil para sua análise. O material refere-se a documentação cartográfica e aos títulos de terras correspondentes a área de estudo.

#### **5.2.2.1. Cadastro e Documentação Cartorária dos Proprietários Confrontantes**

Foi realizado uma análise preliminar no material coletado para ver se apresenta confiabilidade adequada para ser usado no transcorrer da pesquisa. A partir desse levantamento do material existente, pretende-se obter um diagnóstico da situação da área de estudo.

De posse dos documentos, foram feitas análises sobre o material para em seguida desenvolver plano de ação que conduz de preferência a solução do problema. Para tal, é necessário conhecer bem a realidade do problema, que não se apresenta homogeneamente em seu conjunto.

### **5.2.2.2. Base Cartográfica e Titulação**

De certa maneira podemos atribuir parte do problema a má qualidade do material, ou seja, o material cartográfico não é confiável por vários motivos. Como defeito deste, podemos citar que não existe nenhuma amarração entre os registros para a partir de um ponto confiável se fazer toda uma reconstituição dos limites de propriedade.

Conforme uma análise superficial do material disponível os títulos apresentam sérios problemas com relação a descrição dos imóveis, sendo muito superficial e muitas vezes tomando como referência objetos que são possíveis de sofrer alterações por uma simples mudança na área. O não cumprimento da legislação de Registro Público quando da expedição de um registro é outro agravante neste caso.

De posse do diagnóstico da área exposto acima, o trabalho de levantamento e coleta de dados da titulação de terras partiu para uma tentativa de elaboração de um mosaico dos inúmeros títulos de propriedade da USFC, no qual não fomos bem sucedidos.

A consulta ao Cadastro Técnico Imobiliário (IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis) da área foi efetuado para se ter acesso a informações das propriedades que confrontam com a área em estudo. Esse cadastro normalmente contém os registros das unidades imobiliárias relativas aos dados dos contribuintes ou proprietários confrontantes. Esta etapa é possível para aquisição de cópias de plantas cadastrais, seguidas de consultas ao boletim imobiliário se caso for necessário.

De posse das informações do cadastro imobiliário fornecidos pelo órgão municipal acima citado, é possível efetuar consultas cartoriais no Cartório de Registro de Imóveis com a relação aos nomes dos confrontantes da área em estudo. O objetivo

dessa consulta é, a aquisição e agrupamento de cópias dos títulos dos imóveis correspondentes.

### **5.2.3. Acareação do Material Cartográfico dos Confrontantes**

Uma vez adquirida a documentação titulária pelas etapas desenvolvidas anteriormente, falta fazer a confrontação dos títulos com a documentação cartográfica, levando em consideração sempre a documentação que mais se adequa a realidade das propriedades.

As análises serão feitas a partir de materiais disponíveis em meio analógico, sendo o executante o responsável pela interpretação de feições consideradas como úteis para delimitação dos limites de propriedade. Essa forma de manipulação dos dados e informações pertinentes apresenta como desvantagem a não obtenção de medidas de distância, cálculos de área, entre outras coisas simultaneamente, possibilitando uma análise direta quanto as diferenças de áreas e superposições de títulos.

A hipótese desse trabalho é identificar alguns elementos comuns nas séries temporais utilizadas no trabalho como pontos de controle de documentos cartográficos. Com isso, é possível integrar-se documentos cartográficos de diversas épocas, desde que os pontos identificáveis apareçam em todos, favorecendo dessa maneira, para a solução dos problemas de definição de limites de propriedade. Porém, admite-se que existem procedimentos cartográficos mais recomendados e precisos do que aquele que ora está sendo empregado.

### **5.2.4. Identificação de Elementos que Servirão como Marcos para Delimitação da Área da UFSC**

Com utilização da técnica fotogramétrica é possível identificar feições homólogas nas plantas cadastrais da época (1955), no terreno e nas fotografias aéreas utilizadas no trabalho. O emprego desta técnica consiste em identificar feições como, entroncamentos da rede viária, hidrografia ou no nosso caso específico, algum elemento

identificável com clareza que possa servir de referência na demarcação da linha limítrofe.

A fotointerpretação foi efetuada sob cópias de 23 x 23 cm, utilizando-se estereoscópio de espelhos. Dessa forma, foram identificados nas fotografias aéreas alguns elementos ou feições como linhas retas que podem caracterizar o limite de propriedade, caminhos, cercas, e áreas sem uso definido. Essas fotografias apresentam as feições do uso e ocupação do solo nas respectivas épocas de cada voo.

A partir dessa interpretação visual, passou-se para uma próxima etapa que foi transferir para um overlay as principais informações de interesse do trabalho. O objetivo dessa etapa é auxiliar na análise e no monitoramento de ocupação da área em alguns casos, e em outros invasões mesmo.

Para facilitar esse procedimento (fotointerpretação) seria interessante que estas feições estariam bem distribuídas geometricamente. O reconhecimento desses pontos é realizado através de consultas aos mapas das áreas de interesse do trabalho, para a aquisição de informações e da base cartográfica atual, procurando comparar todas as feições nos mapas as do terreno, com a intenção de locar pontos de controle bem definidos.

De acordo com SATO (1996), na agrimensura este procedimento consiste em descobrir os marcos primitivos ou quaisquer vestígios, que possam servir para fixar a base de operações de demarcação ou aviventação, reconstituindo os alinhamentos por eles determinados. Neste caso é importante o depoimento de testemunhas que são combinadas com as averiguações do topógrafo para o reconhecimento dos marcos e rumos.

#### **5.2.4.1. Apoio da Instituição**

Os resultados deste trabalho também são de interesse da instituição que se faz presente através da aprovação da portaria nº 0345/GR de 22 de março de 1995, que institui a Comissão do Patrimônio Imobiliário (anexo 1). Cabe a ela resolver as questões

territoriais, através da delimitação e avaliação dos imóveis envolvendo questões jurídicas, contando inclusive com a participação da Procuradoria Geral da Instituição.

Com esta aprovação foi possível definir uma equipe de trabalho técnico responsável, formada por profissionais da própria Instituição de diversos setores, fornecendo sempre que necessário e possível suporte financeiro e para empréstimo de materiais e equipamentos para execução do trabalho.

#### **5.2.5. Elaboração de um Novo Memorial Descritivo com Definição das Áreas e seus Respectivos Confrontantes**

A análise da condição legal é provavelmente a que vai ocupar mais tempo. A legislação vigente no Brasil que regulamenta esse tipo de processo é de certa forma limitada. Da mesma forma, ela é muito complexa pois impõem condições para que um procedimento de unificação de dois ou mais registros de imóveis sejam efetuados.

O problema maior fazendo uma análise simples da situação não está exclusivamente restrito a legislação. Os títulos da área em estudo que estão inseridos no processo de unificação apresentam algumas características que faz com que não se enquadrem todos na legislação dos Registros Públicos.

Um dos problemas é a diferença na área atual em relação a área que consta nos registros atuais. Porém, em alguns títulos não constam nem a área do mesmo, e nem sequer as medidas formadoras do imóvel. Os motivos para tal são vários e devem ser analisados. A abertura e duplicação de novas vias de circulação passando pelo campus é uma questão que precisa ser contornada, pois ela provocou alterações na área.

Uma unificação de títulos não é uma prática muito simples e comum como o fato que ora está sendo estudado, pois envolve uma série de fatores. Nesse caso pode ser mais complicado em função dos motivos acima expostos. O que o processo de unificação tem a seu favor é que existe o interesse por parte da instituição, e ela está bem servido com relação a uma equipe técnica de profissionais da área legal e técnica. Portanto, será necessário que se faça algumas alterações, ou interpretações diferenciadas

da atual legislação ou então, ainda, que a partir deste trabalho possa sair uma nova proposta com os possíveis caminhos para solução do problema.

A realização deste trabalho se divide claramente em duas partes distintas, ou seja, parte técnica, onde se procurou estabelecer um contato constante com processos e métodos de investigação da documentação cartográfica disponível da área para realização do trabalho.

A segunda parte, compreende os aspectos legais jurídicos do processo de unificação dos títulos territoriais abordando principalmente a legislação vigente enfocando a Nova Lei de Registros Públicos nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Além do mais, essa parte compreende a avaliação legal das propriedades, sendo que sua função primordial será o aconselhamento judicial do estudo encarregando-se, portanto, de colaborar com a obtenção dos dados documentais correspondentes a titulação e orientar as investigações atribuídas nos processos de regularização territorial dos casos pendentes.

Os procedimentos utilizados para realização do trabalho são inspirados principalmente nos métodos cartográficos e todas as suas ferramentas. Para solucionar alguns problemas encontrados nas questões de terra, especificamente na definição e demarcação dos limites territoriais de propriedade da Universidade Federal de Santa Catarina. Neste aspecto, no que se refere a definição dos limites de propriedades de forma mais precisa possível, atende-se a um dos itens fundamentais na definição do Cadastro Técnico Multifinalitário.

#### **5.2.5.1. Levantamento Topográfico Planimétrico**

Para este trabalho foi utilizado uma Estação Total de alto rendimento, dotado de programas de medição interna e memória para 2.000 pontos, com precisão angular de 5". O trabalho ainda não concluído está sendo realizado por uma equipe de imóveis da UFSC e objetiva a coleta de detalhes dos terrenos extremantes, bem como servir de base geométrica para unificação dos títulos territoriais da instituição.

Estações Totais, são teodolitos e distanciômetros construídos num só bloco, fazendo redução de distâncias para o plano horizontal e informando, diretamente, as diferenças de nível. Estes equipamentos atualmente, nos possibilitam coletar eletronicamente dados, que de forma automática, garante precisão, rapidez e segurança nas medições.

#### **5.2.5.2. Definição dos Limites Legais**

Após a definição da área a ser discriminada, é necessário que se conheça os limites legais e conseqüentemente demarcá-los sobre uma base cartográfica atual e, numa escala compatível para que seja possível identificar o limite de propriedade. Nesse momento, os levantamentos e a coleta das informações quanto a documentação de títulos das propriedades confrontantes já foi feita.

Para realização dessa tarefa utilizou-se dos mais variados recursos e técnicas disponíveis conjugando-se toda documentação legal (cartorária), cartográfica de vários períodos e fotografias aérea na escala nominal de 1:25.000 do ano de 1955 e 1977.

##### **5.2.5.2.1. Estado de Direito**

De posse dos dados e informações coletadas, o passo seguinte é a verificação das áreas matriculadas no registro imobiliário e a interpretação de cada título imobiliário, correlacionando-se as propriedades confrontantes com a base cartográfica existente.

A partir do teor do memorial descritivo expresso nos títulos faz-se uma tentativa de locação de cada parcela correspondente a realidade física territorial representada através de mapas ou plantas adequadas. De posse dessas informações é possível se determinar o Estado de Direito de uma propriedade.

A partir da descrição do imóvel, que é um item dos documentos legais, objetivou-se o posicionamento relativo da propriedade em relação ao contexto do qual é objeto desse estudo, ou seja, a área do campus universitário e entornos. Nele é possível



identificar o nome dos vizinhos (lindeiros) que ocupavam o lote na época da elaboração do documento, a descrição das características naturais e/ou antropológicas que integram o polígono de limites da propriedade, feita sem muito rigor e precisão.

Porém, nem sempre a determinação do Estado de Direito foi possível em função da descrição do imóvel de algumas parcelas estar desatualizado ou com informações errôneas sobre o tamanho da área dos vizinhos, não conseguiu transmitir com precisão o posicionamento das linhas divisórias. Para contornar essa situação uma alternativa seria consultar o proprietário da área, mas no nosso caso isso se torna impossível uma vez que ninguém dentro da instituição responde por tal e geralmente não tem essa informação para fornecer.

#### **5.2.5.2.2. Estado Parcelário**

Em algumas áreas é possível a compatibilização dos títulos com a base cartográfica para formação do mosaico de títulos e escrituras das propriedades em estudo. Porém, na maior parte dos documentos e principalmente nas áreas que apresentam litígios em função da posse real da propriedade, o desenvolvimento do mosaico ficou comprometido considerando a precariedade das informações contidas nos títulos e o material cartográfico é de baixa qualidade ou inexistente, (anexo ).

A determinação do Estado Parcelário ficou extremamente comprometido uma vez que as informações contidas nos documentos são contraditórias e imprecisas, quase que inviabilizaram por completo essa etapa. A grande dificuldade encontrada foi localizar cada parcela que integra a área total sob o terreno, por causa das informações desconstruídas dos documentos legais, quanto aos detalhes geográficos e desatualizados com relação aos vizinhos e detalhes antropológicos.

Com o desencontro das informações ou a falta delas, para o processo de unificação se adotou o critério da globalização dos títulos, respeitando o critério da vizinhança. No caso específico da unificação territorial de títulos da UFSC, é preciso se considerar que a área é cortada por estradas e que na nova proposta para os títulos, parte da área do antigo título agora integrará dois documentos legais.

## **CAPÍTULO 6**

### **ANÁLISE E RESULTADOS**

#### **6. INTRODUÇÃO**

Este capítulo trata sobre as análises e resultados do trabalho. Inicialmente, a análise será feita com os resultados do agrupamento da titulação imobiliária para a confrontação com a base cartográfica. Num segundo momento, são descritos as análises e resultados obtidos a partir da fotointerpretação e outros. Em seguida foi elaborado um documento com a área da universidade baseado em informações extraídas das fontes anteriormente citadas.

#### **6.1. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS INFORMAÇÕES COLETADAS**

De posse dos documentos referentes a área de estudo relativos a titulação dos imóveis como: cartas, plantas e fotografia aéreas, foi realizada uma análise preliminar, imprescindível para a fase de coleta de dados, que divide-se em duas etapas: material relativo a dados cartográficos e material relativo a documentos descritivos (títulos de terra).

A realização dessas duas etapas do trabalho foi demorada uma vez que o material está disperso por vários órgãos e secretarias. A contribuição de antigos funcionários com seus conhecimentos foi benéfica para o trabalho. Os órgãos visitados para coleta de material foram: Procurado Geral da Universidade - PG, Escritório Técnico Administrativo da UFSC - ETUSC, Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, Departamento Nacional de Produção Mineral - DNPM,, Fundação

Meio Ambiente de Santa Catarina - FATMA, Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Integração ao Mercosul e Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis.

### **6.1.1. Material Descritivo**

A obtenção do material descritivo corresponde à titulação das propriedades territoriais da UFSC, esteve relacionada ao procedimento de examinação do mesmo. A realização dos estudos sobre a documentação correspondente permitiu a adequação das linhas limites de direito sobre a realidade física ocupada atualmente, que corresponde aos estudos de titulação. Neste trabalho, a adequação está diretamente ligada à definição da linha legal dos limites de imóveis adquiridos pela UFSC, sobre o material; cartográfico existente. Portanto, este procedimento teve como objetivo, obter as confrontações das propriedades em estado de direito com as propriedades em estado de fato.

#### **6.1.1.1. Pesquisa Cartorial**

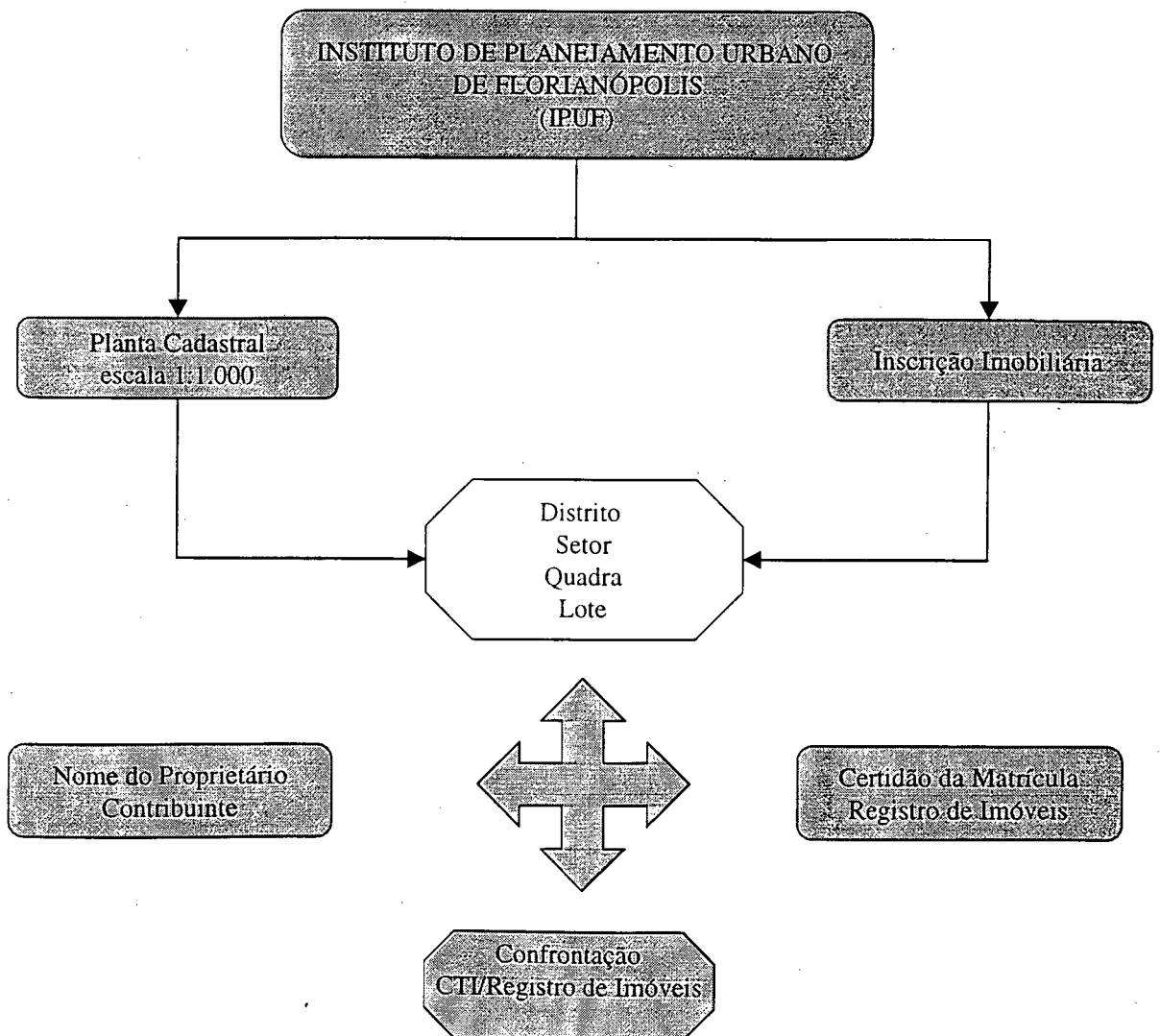
O procedimento adotado neste trabalho foi a aquisição da documentação das propriedades transcritas no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis. É importante ressaltar que essa pesquisa se restringe apenas as áreas onde o limite de propriedade não está definido. Portanto, foi necessário utilizar-se de registros de entrada para a consulta e acesso aos documentos a serem requeridos.

Neste caso, a maneira encontrada, foi recorrer ao cadastro de proprietários confrontantes, obtido na Secretaria Municipal da Prefeitura de Florianópolis, especificamente no IPUF, no setor de cadastro.

No órgão municipal de Planejamento, pôde-se adquirir os dados do Cadastro Técnico Imobiliário - CTI, e as plantas cadastrais na escala 1:1.000. De posse do nome dos confrontantes buscou-se junto ao cartório uma certidão da matrícula do referido imóvel com as suas descrições sobre a sua localização e área. Essa pesquisa serviu só

para se obter o nome dos confrontantes da área, uma vez que o tamanho do imóvel na maioria das vezes não correspondia com os documentos do cartório.

Para o caso específico da localidade da Serrinha, em que as confrontações são vias de acesso e a maioria dos imóveis não se encontram cadastradas pela Prefeitura, não foi possível fazer a confrontação dos dados. Como não há nenhum registro no cadastro da Prefeitura para a confrontação dos dados da pesquisa cartorial é necessário se recorrer a um outro banco de dados onde poderão estar registrados os imóveis da área. Conforme SATO (1996), provavelmente na Secretaria da Agricultura através de um órgão interno que regulamenta o uso para agricultura poderá se conseguir alguma informação.



Montagem: Autor

### 6.1.2. Material Cartográfico

O material que corresponde a documentos cartográficos e a aquisição de alguns deles foi concedido pelo ETUSC, permitiram a avaliação preliminar da situação cartográfica da área de estudo, fornecendo um número expressivo de informações essenciais para a composição do plano de trabalho.

Após uma análise preliminar do material cartográfico obtido, constatou-se que 90% dos materiais existentes apresentam-se apenas como croquis ou plantas indicativas, sem um sistema de referência ou escala indicativa, uns e outros ainda contém o norte magnético, mas sem informativo do período de observação e execução do trabalho. Resumindo, 80% dos documentos levantados foram recusados, considerando-se apenas as plantas topográficas, fotografias aéreas e croquis, apresentados na tabela 1.

*Tabela 1: Documentos cartográficos representativos utilizados no trabalho*

<b>Data</b>	<b>1955</b>	<b>1963</b>	<b>1957/77</b>	<b>1994</b>
<b>Material</b>	Plantas Topográfica Cadastral	Mapa	Fotos Aéreas	Ortofoto
<b>Órgão (s)</b>	UFSC	UFSC	DNPM/FATMA	UFSC
<b>Escala</b>	1:5.000 - 1:1.000	1:5.000	1:25.000	1:8.000

Montagem: Autor

A disponibilidade da Ortofoto em meio digital mostrou a instituição os benefícios oferecidos por este produto como base cartográfica cadastral para ser usado no planejamento físico do espaço do Campus Universitário. Além de permitir uma visão panorâmica e integrada da área, permite ainda que se manipule a mesma para tentar obter o maior número de informações possíveis através do emprego de softwares específicos para planejamento e manipulação físico-territorial.

### 6.1.3. Interpretação das Fotografias Aéreas

A análise nas fotografias aéreas serve como referencial para garantir a legitimidade do direito a propriedade. As séries temporais utilizadas neste trabalho provam que há indicações físicas de ocupação de posse, dentro dos limites da propriedade da UFSC nos anos de 1957 a 1977 (anexo 6), limites estes estabelecidos de acordo com os documentos cartográficos citados no tabela 1, porém não materializados, ou quando materializados de forma a não permitirem sua identificação a partir da fotointerpretação.

Apesar de não constar no tabela 1, as fotografias aéreas do vôo de 1994 escala nominal 1:8.000, comprovam que as pressões (entenda-se ocupações) sobre a propriedade da UFSC tiveram um aumento significativo na área da Serrinha. A dificuldade em estabelecer ou restabelecer uma linha de limite naquela área é muito grande em função de não ter sido feito em momento algum a materialização do limite de propriedade no local. A fotointerpretação não nos permite identificar nenhum elemento ou feição, em momento algum que nesse ou naquele ponto passa a linha divisória da propriedade territorial da UFSC.

A dificuldade para identificar uma feição na fotografia que sirva como elemento no terreno para comprovar o limite de propriedade se torna mais complicado quando analisamos os fundos ou extremidades da propriedade da USFC. Isto acontece porque geralmente não há nas extremidades nenhuma forma de ocupação por parte do proprietário do terreno, e além do mais, no caso específico da Serrinha, está praticamente em cima de um divisor de água, estando sem nenhuma ocupação. Portanto, quando a identificação depende de uma feição paralela nos fundos do terreno a linha da estrada, a dificuldade aumenta consideravelmente, o que não se confirma para as linhas ou feições transversais as estradas ou caminhos secundários.

As séries temporais utilizadas para caracterizar feições no terreno que possibilitassem definir o limite de propriedade, em função da escala (1:25.000), não proporcionaram detalhes que fossem suficientemente precisos para tal. Porém, a fotografia aérea nos permite uma visão panorâmica e dinâmica sobre a ocupação da área no período que se sucedeu após cada tomada das fotografias. O fator escala é o principal

limitante no processo de identificação do limite de propriedade, sendo necessário para tanto, que as fotografias sejam tomadas numa escala bem maior.

Assim qualquer ação de manutenção de posse ou reintegração de posse nos casos específicos acima citados (invasões) serão de difícil comprovação. Na escala em que se encontram as fotografias aéreas, são instrumentos que mostram a conformação espacial da propriedade pecando na precisão do aspecto limite. Portanto, qualquer alegação de posse, terá que produzir provas processuais mais contundentes, para obter êxito.

O emprego da ortofoto digital como base cartográfica cadastral para fins de delimitação e regularização de terras demonstrou na sua análise ser um produto vantajoso pois pode ser produzido rapidamente e além disso apresenta a imagem completa do terreno. Porém, para demarcação do limite de propriedades a escala não é compatível, necessitando de um apoio de campo para confirmação dos limites reais de propriedade. Para que isso seja possível é necessário a implantação de pontos de apoio a uma rede de referência.

## **6.2. CONFRONTAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA AOS TÍTULOS IMOBILIÁRIOS**

Esta parte do trabalho de análise da confrontação da base cartográfica com os títulos imobiliários se valeu das informações apresentadas no trabalho de SATO 1996, anexo VI. A confrontação dos títulos imobiliários adquiridos sobre um documento cartográfico, foi realizada através das plantas cadastrais do ano de 1955, considerando o produto digitalizado e corrigido geometricamente.

Inicialmente foi feito o reconhecimento dos limites territoriais sobre as plantas cadastrais, para em seguida, correlacionar as informações das dimensões de áreas e de confrontações. Esta interpretação está baseada no conteúdo do memorial descritivo dos títulos e nos poucos croquis ou desenhos encontrados, efetuando-se a aproximação da localização por intermédio de feições físicas como, estradas, rios, quando possível.

Esta etapa do trabalho foi de difícil execução e extremamente morosa, pois não se utilizou nenhum sistema de gerenciamento de dados automatizados para confrontar as informações. A utilização de um sistema AutoCad R14, por exemplo, otimizaria esta tarefa através do auxílio das suas funções utilitárias disponíveis como, área, distâncias, etc..

Uma vez reunidos todos os documentos legais de posse da Universidade, foi possível confrontar o teor dos documentos (área m<sup>2</sup>) com a base física utilizada pelo ETUSF para planejamento físico do Campus. Esta confrontação possibilitou verificar a área física territorial real ocupada apresentados sobre a planta cadastral, e a área legal, que consta dos documentos de posse da UFSC.

**Tabela 2: Comparação entre área total legal e a área total real**

Área Total Legal	826.317,81m <sup>2</sup>
Área Total Real	1.000.020,00m <sup>2</sup>
Diferença Total Área	173.702,19 m <sup>2</sup>

Montagem: Autor

Conforme o tabela 2, observa-se que a soma da área total legal é de 826.317,81m<sup>2</sup> para as áreas tituladas, e de 1.000.020,00m<sup>2</sup> para as áreas ocupadas e não ocupadas, contabilizando um valor diferencial de 173.702,19 m<sup>2</sup> entre uma e outra. Esta diferença evidencia a necessidade de fundamentar-se os estudos sobre essas questões. A dificuldade maior encontrada é a interpretação dos documentos referentes ao Registro de Imóveis para o reconhecimento físico ou real da propriedade. Portanto, com uma simples interpretação visual é possível identificar as falhas do sistema de Registro Imobiliário, apresentadas através dos documentos no anexo 2.

De acordo com a documentação contida no anexo 3, podemos observar que existem vários lotes (11) no qual não consta a área do mesmo. Da mesma forma as medidas ou distâncias de qualquer outro valor não são encontrados, assim como a sua localização no terreno está comprometida. São exemplos claros e evidentes que



demonstram a fragilidade da documentação cartorária e acabam comprometendo sua qualidade e confiabilidade.

A não obrigatoriedade do registro imobiliário, salvo nos casos de parcelamento do solo urbano, não vem acompanhada de pena pelo descumprimento do ato, salvo alguns casos citados no item 2.3.4 . Isso implica em sérios problemas para o Estado, pois não existe nenhum controle e conhecimento sobre suas terras. Este é um fato que se repete para a UFSC, através de um imóvel de dupla doação do Estado e, conseqüentemente, duplo registro, o que caracteriza uma falha grave do sistema de registro imobiliário.

Em caso de dupla matrícula do mesmo imóvel em cartório, causando prejuízo ao interessado ou a terceiro, o Estado, ou o oficial responderão por perdas e danos. A realização da matrícula é típica obrigação do delegado, enquanto titular da serventia imobiliária.

Podem ocorrer matrículas subseqüentes em relação ao imóvel nos seguintes casos: fundir-se com outro; de outro for desmembrado; ou ainda, se uma das hipóteses constantes do art. 233 da lei 6.015/73, for a anterior matrícula cancelada.

A única punição imposta para quem não observar esse dever de ordem pública, é responsabilizado pelos prejuízos a que der causa. Em caso de não cumprir da obrigação de registrar o loteamento, sofrerá sanções penal, administrativa e econômica.

Os fatos acima expostos e sua respectiva análise, enfatizam a falta de conhecimento de direito e de fato das parcelas, ou seja, suas medidas, demarcação, limites e estado geral, o que está individualizado através da base cartográfica e sua falta de vinculação com o registro público.

Para que os translados imobiliários sejam efetuados de uma maneira mais segura, é fundamental que se conheça a propriedade de uma forma confiscável. Para tanto, é necessário que se tenha bases cartográficas de qualidade, sobre as quais é possível delimitar-se o limite de propriedade. Da forma como estão e em alguns casos continuam sendo feitos é impossível reconhecer os limites físicos das áreas.

O simples fato de não atender a uma padronização e uniformização dos dados descritivos dos títulos não garantindo ao proprietário os direitos pessoais sobre o

imóvel, estão bastante evidentes nos documentos em estudo. A desatualização das informações descritivas da documentação legal, expõem a dificuldade que se tem em redefinir as linhas divisórias das propriedades, principalmente em áreas urbanas e/ou áreas onde a ação humana causa constantes transformações.

### **6.3. LEGISLAÇÃO VIGENTE PARA O REGISTRO DE IMÓVEIS**

O Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade imobiliária, demonstrando seu estado atual e por meio dele se realizam todas as mudanças, alterações e extinções dos direitos referentes ao imóvel, com caráter de autenticidade e eficácia.

Historicamente, o Registro de Imóveis era encarregado de consignar situações ou limitações, tornando-o apto a dar certeza à propriedade e garantir o crédito real, por meio de escritas dos seus livros. Dessa forma, pode ser definido como sendo, o conjunto de atos praticados pelos oficiais do registro imobiliário sobre quais fica positivada e gravada a situação jurídica dos imóveis quanto à titularidade e dos direitos reais.

O registro prova o direito, conferindo ao seu titular uma presunção legal de veracidade. Isto é possível por estar a propriedade cadastrada, visto que há um levantamento predial completo, de tal maneira que cada imóvel possui um cadastro que o individualiza, por negócios imobiliários, pois tudo o que estiver nos livros será tido como verídico.

No Brasil este sistema vigora apenas em parte, pois o nosso registro é de natureza casual, de forma que a presunção de fé pública poderá ser destruída por prova contrária. Portanto, a fé pública tão propagada pela legislação tem valor até o momento que alguém prova que os dados contidos no título territorial não são os correspondentes no terreno.

É importante destacar pois situações deste tipo são freqüentes neste trabalho, que antigamente era rara a existência sequer da menção das metragens e área dos imóveis nos negócios celebrados (anexo 3), sendo muitas vezes imperiosa a retificação dos registros, a fim de outorgar-lhes precisão e clareza. A área remanescente para o

vendedor é um problema que deverá ser solucionado por ele, face às posturas municipais para edificações somente poderá vendê-las a um de seus confrontantes.

Constitui exigência da legislação brasileira o registro imobiliário a indicação, no título de propriedade, dos elementos geométricos caracterizadores do imóvel e outros que o definam com segurança. Por essa razão, título definitivo somente pode ser conferido sobre o imóvel que tenha sido medido e demarcado por profissionais que possuem habilitação na área que elaboram um memorial descritivo e a planta de cada imóvel fazem parte do título definitivo que é conferido ao ocupante, que por sua vez, deverá levá-lo a registro no respectivo cartório.

### **6.3.1. Funções do Registro de Imóveis**

Além de estabelecer o direito de propriedade, arquivava o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a toda coletividade a quem pertence, quais as modificações da titularidade e os ônus que possam pesar sobre os imóveis. Assim, todos os atos jurídicos relativos a imóveis devem ser transladados para os livros do Serviço Registral.

O Registro de Imóveis tem como função especificar o imóvel registrado e os direitos reais relacionados a ele. Representa, dessa forma, o ato fundamental da aquisição da propriedade imobiliária a quem possa interessar.

O Brasil adotou um sistema de registro que não guarda fidelidade a nenhuma das opções estrangeiras de registro, criando uma forma que sem medo de parecer menos técnico, é uma verdadeira *miscigenação legislativa*. Portanto, o registro imobiliário nacional é composto de retalhos apanhados em diversas origens e sua compreensão exige repasse pelos sistemas mais conhecidos.

Com a introdução da matrícula, o ordenamento jurídico nacional aproximou-se do germânico, cuja eficiência decorre de sua feição cadastral, possível na realidade sócio-econômico alemã desde o século passado. Para quem conhece a realidade cadastral brasileira é possível assegurar que o sistema brasileiro ainda se acha bem distante do alemão, principalmente o mais atual, fato esse que o trabalho ora desenvolvido comprova perfeitamente.

O contrato de compra e venda no sistema germânico regula as relações entre vendedor e comprador, mas a questão da propriedade, e com ela sua eficácia quanto a terceiros, depende unicamente da realização válida do ato translativo real. A diferença entre o sistema brasileiro e o alemão, é que o nosso é substantivo, ou seja, a eficácia ou a ineficácia do negócio repercutem no registro, o qual aqui, não tem certeza do negócio jurídico, uma vez que é comum não efetuar os translados perante o órgão responsável para tal.

#### **6.4. DEFINIÇÃO DO LIMITE DE PROPRIEDADE**

A definição do limite de propriedade territorial é o objetivo fundamental deste trabalho. Porém, as informações contidas no Registro Imobiliário, e as informações cadastrais do setor de cadastro da prefeitura municipal de Florianópolis, geralmente apresentam valores desencontrados. As propriedades cadastradas e desenhadas nas plantas cadastrais não conferem com a realidade e comprometem a confiabilidade do cadastro imobiliário, ou o cartório de registro de imóveis.

A confrontação dos dados obtidos no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Florianópolis, com os dados do Registro de Imóveis, em muitos casos as propriedades cadastradas e desenhadas nas plantas cadastrais (escala 1:1.000), não demonstravam a realidade no registro de imóveis. Portanto, verifica-se a necessidade de estudos mais detalhados sobre a realidade e confiabilidade do cadastro imobiliário. É importante ressaltar que, para a procura de uma certidão de matrícula do imóvel no registro de imóveis, o cadastro imobiliário das prefeituras pode servir como um banco de consultas.

O maior problema, quanto à demarcação, refere-se aos títulos de domínio do imóvel, e o seu entendimento, sejam: escrituras de posse; escrituras públicas e cessão de ocupação. Estes documentos, muitas vezes, referenciam o imóvel de forma vaga, sem dados específicos que realmente identifique o imóvel com o passar dos tempos, consistindo em documentos ineficientes para investigação de definições dos limites.

No caso em estudo, provavelmente será necessário se impetrar com uma ação de demarcação para o estabelecimento ou restabelecimento de linhas divisórias entre as

propriedades contíguas. Nesses casos, os limites entre os vizinhos ou confrontantes desapareceram do solo ou nem mesmo chegaram a ser materializados.

Apesar da necessidade na garantia dos limites de propriedades a ação de demarcação é dada como cabível somente quando existir desentendimento entre os vizinhos confinantes ou confrontantes relacionados aos limites das respectivas propriedades. Para prosseguir com a ação de demarcação é necessário uma base nos títulos do domínio, em marcos antigos, em informações, em dados geográficos e, afinal, em tudo o que for possível juntar e que possam servir de elementos confiáveis para solução do problema.

A Constituição Federal do Brasil promulgada em 5 de outubro de 1988 expressa o seguinte sobre limites nos artigos a seguir:

Art. 569 - Todo proprietário pode obrigar o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

Art. 570 - No caso de confusão, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se repartirá proporcionalmente entre os prédios, ou não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao proprietário prejudicado.

#### **6.4.1. Diferença entre Limite Legal e Limite de Posse**

O estudante de engenharia ligado as questões em estudo recebe uma formação deficitária no que abrange a parte legal na sua qualificação enquanto acadêmico, o que demonstra a fragilidade dos cursos devidamente credenciados para ministrar os cursos específicos para a área.

Os profissionais habilitados para efetuar trabalhos de medição no Brasil de modo geral, desconhecem as causas legais correspondentes ao domínio efetivo, preocupando-se apenas com o levantamento dos fatos existentes, ou seja, com a determinação dos limites de posse das propriedades. Este é um fato que contribui para uma situação de generalizada confusão quanto aos limites e sobreposição de títulos de propriedade.

Essa é uma questão que deve ser melhor observada, pois existe uma diferença significativa entre os dois limites. Portanto, para a determinação do limite legal é necessário estudar o título da propriedade em questão bem como os títulos das propriedades vizinhas. O limite legal não deve ser confundido com o limite de posse, o qual é determinado pelo uso do imóvel por entes naturais e antropológicos. O desenvolvimento das causas legais do domínio provoca uma situação de confusão generalizada nos limites e títulos de propriedade.

Quando há limites naturais bem definidos como divisores d'água, 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, podendo ser uma planta indicativa.

As escrituras sobre o mesmo limite de propriedade entre dois terrenos vizinhos muitas vezes são descritos com dados geométricos diferentes. Conseqüentemente a localização do limite é disputada entre os dois vizinhos na justiça. Da mesma forma, não existe um registro claro e eficiente sobre os proprietários, nem sobre os donos de outros direitos de um determinado terreno. Fato este detectado diversas vezes quando da análise dos títulos territoriais da USFC, o que prejudicou o andamento dos trabalhos.

A materialização visível do limite de propriedade é fundamental para a condução do direito a propriedade no seu aspecto pleno, ou seja, respeitado e garantido perante a lei. As linhas divisórias são tão necessárias à sua existência que se faltarem, seus titulares ficam em posição de não poderem exercer seus direitos absolutos sobre a propriedade, sendo portanto necessário estudar quais as maneiras mais apropriadas para determiná-los.

#### **6.4.2. Como Descrever um Imóvel de Acordo com a Lei Nº 6.015/73**

Os imóveis são descritos nos Cartórios de registro de imóveis segundo o art. 225 da Lei nº. 6.015/73:

*“ Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as*

*localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário”.*

§ 1.º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2.º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.”

Não cabe ao tabelião, ao escrivão e ao juiz conferir acerto entre a descrição fornecida pelas partes e a realidade física do imóvel, mas a realidade registrária anterior, com os necessários acréscimos propiciados, em sendo o caso, pelo laudo avaliatório, laudo este executado por profissionais habilitados de acordo com a mesma lei.

O instrumento público nos imóveis urbanos pode omitir, por força do disposto no art. 2.º da Lei nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985, sua descrição e caracterização, desde que constem, esses elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis. Não são mais aceitos as velhas indicações do tipo *com quem de direito, com Fulano ou sucessores*. É fundamental a expressa indicação do vizinho.

Visando à proteção dos adquirentes, a legislação, que indiscutivelmente ostenta o caráter de ordem pública, sempre se orientou no sentido de dotar o adquirente de todas as garantias que coloquem a salvo o bem imóvel adquirido. Assim, se justificaria o rigorismo formal do chamado *registro especial* da Lei 6.766/79 para o parcelamento do solo urbano, nas suas modalidades de desmembramento e loteamento.

Apesar da longa data de entrada em vigor da Lei de Registros Públicos 6.015/73, falta ainda regulamentar as normas técnicas e quais os profissionais que podem executar tais perícias. Como exemplo, para ilustrar o que acabamos de levantar, tomemos apenas um dos itens da lei acima citada para apontar que da forma como está exposto a referida lei não atende as especificações em nível de registro. A lei fala que seja indicado com precisão, por exemplo, a localização de um imóvel, mas não especifica que tipo de precisão (se é em centímetros, coordenadas) e em relação a que.

Em nenhum momento esta legislação (6.015/73) se refere a uma base cartográfica, muito menos faz menção a uma planta de mensura, expondo a publicidade e a segurança dos interesses ligados a propriedade. Essa situação demonstrou ao longo do tempo ser um instrumento de pouca eficácia para os objetivos da regularização fundiária, pois não há relação entre o registro de imóveis e uma base cartográfica.

#### **6.4.3. Elaboração do Memorial Descritivo do Título 2 utilizando Coordenadas UTM**

Proprietário: Universidade Federal Federal de Santa Catarina – UFSC

Município: Florianópolis – SC

Bairro: Trindade

Área Levantada: 147.243,34 m<sup>2</sup>

Perímetro: 1.678,42 m

Norte: Bifurcação da rua Professora Maria Flora Pausewang

Sul: Rua Delfino Conti

Oeste: Rua Professora Maria Flora Pausewang

Leste: Av. Henrique da Silva Fontes

Comarca de Florianópolis

Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis

Ponto de Referência das Coordenadas : UTM Referidas ao Meridiano 48° N (Norte) 6945437,809 e E (Leste) 745319,689 WGR.

Partindo-se, com caminamento no sentido horário, do ponto 01 (Anexo 5) com coordenadas N 6944929,5876 e E 744835,4862, este situado na divisa da propriedade da UFSC (Universidade Federal de Santa Catarina), com as ruas Delfino Conti e Professora Maria Flora Pausewang, segue-se por este alinhamento, parte por linha seca e parte por alambrado, até o ponto 02, este situado na divisa desta propriedade e a Rua Professora Maria Flora Pausewang, com coordenadas N= 6945331,3877 e E= 7452213,8343, deste segue-se por alambrado com trecho em curva, possuindo os seguintes elementos geométricos: DC (Desenvolvimento Circular) de 111,27m e AC (Ângulo Central) de 147°58'37", R (Raio) de 43,08 m, coordenadas de centro N 6945301,4531 e E 745244,8218 até o ponto 03, este com coordenadas N=



6945292,5050 e E= 745286,9672 situado na divisa desta propriedade e a Av. Henrique da Silva Fontes, deste segue-se por alambrado até o ponto 04, este com coordenadas N= 6945240,0478 E= 745277,8976, até o ponto 05, este com coordenadas N= 6944743,1000 e E= 745162,1849, todos tendo os mesmos confrontantes acima, até o ponto 06, com coordenadas N= 6944708,573 e E= 745150,8473, possuindo como confrontantes , UFSC e as ruas Av. Henrique da Silva Fontes e Delfino Conti, Deste segue-se por alambrado com trecho em curva tendo os seguintes elementos geométricos: DC= 12,22m, AC=  $81^{\circ}42'46''$ , R= 8,57m, coordenadas do centro N= 6944711,2466 e E= 745152,7073 até o ponto 07, este com coordenadas N= 6944702,806 e E= 745141,2355 e situado na divisa da referida propriedade com a ruas Av. Henrique da Silva Fontes e Delfino Conti, deste parte-se por alambrado até o ponto 08, este com coordenadas N= 6944714,638 e E= 74502,4443, deste segue-se por linha seca com trecho em curva com os seguintes elementos geométricos: DC= 85,47 m, AC=  $24^{\circ}33'40''$ , R= 199,38m e coordenadas de centro N= 6944932,0590 e E 745080,1785, até o ponto 09 este com coordenadas N= 6944740,6760 e E= 745024,2745, deste segue-se por linha seca até o ponto 10, este com coordenadas N= 6944781,2297 e E 744949,7821, deste segue-se por uma linha seca até o ponto 11 com coordenadas N= 6944903,8847 e E= 744836,8480, sendo este localizado na divisa da referida propriedade com a rua Delfino Conti. Deste segue-se por linha seca com trecho em curva com os seguintes elementos geométricos: DC= 28,57m, AC= $85^{\circ}40'02''$ , R= 18,25m, coordenadas N= 6944917,4210 e E= 744849,0934, até o ponto 01, início desta descrição.

## **6.5. PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA COMO GARANTIA JURÍDICA DO IMÓVEL**

Existem vários tipos de registros cada qual com sua finalidade e diversidade. Os registros públicos previstos pela Lei nº 6.015/73 dão publicidade aos atos que lhes são submetidos, do mesmo modo que, com função assemelhada, outros registros, em todos os campos do direito, asseguram-se para uma gama amplíssima de assentamentos. Em certos casos é obrigatória por exigência legal, como por exemplo, art. 169 da lei nº 6.015/73, para os atos de registro e averbações relativas a imóveis.

Quaisquer que sejam os característicos ou o fim dos assentamentos mencionados pela Lei nº 6.015/73, devem estar os registros permanentemente abertos, com poucas exceções ao integral conhecimento de todos. Esta é a função publicitária dos registros considerada de grande amplitude.

A fim de evitar conflitos por uma mesma área, ou seja, o caráter absoluto do direito real do titular em relação à coisa e a proteção a direitos de outras pessoas, é imprescindível levar ao conhecimento de todos a existência do direito real, pois somente assim se consagraria o caráter absoluto dos direitos reais com segurança jurídica. Surge assim também consagrado como princípio do direito das coisas, a publicidade.

O registro de imóveis, dentro do registro público é um dos ramos mais importantes sem dúvida, pois possui vinculação intrínseca com o direito de propriedade. Da existência do registro depende toda a eficácia do direito de propriedade e dos demais direitos reais instituídos em relação a imóveis.

O registro público de um imóvel é realizado no Cartório de Registro Imobiliário, sob ordens do oficial autorizado a registrar na comarca competente. O juiz corregedor do Tribunal de Justiça de cada Estado é o encarregado de fiscalizar o registro, atendendo reclamações e representações dos interessados ou do Ministério Público.

O Registro de Imóveis, de sua parte, baseia-se em um sistema descritivo das características dos imóveis sem qualquer vinculação geográfica de localização (coordenadas), o que permite superposição de registros. O sistema descritivo que vem sendo praticado está cheio de falhas pois não consegue descrever a localização precisa do imóvel, tornando-o vulnerável e freqüentemente contestado em juízo.

A publicidade é a atividade que faz notório um fato ou relação jurídica e sua divulgação, a partir do momento em que algum interessado consulta o Registro de Imóveis solicitando uma certidão sobre um imóvel. Neste aspecto é importante destacar que a publicidade deve ser originada dos organismos de cadastros, e das atividades do estado em exercício, contendo assim, todas as modificações jurídicas e de fato da propriedade imobiliária, mediante todos os elementos que compõem o Registro Cadastral.

Dessa forma, o Registro Cadastral seria um documento idôneo que se integraria a documentação necessária para a publicidade e, permitiria o conhecimento da situação física da parcela (sua medida, demarcação, limites, estado em geral) individualizada através de uma base cartográfica ou uma planta com seu respectivo memorial descritivo.

Este documento final corresponderia a um registro parcelário, que estaria sempre vinculado a causa jurídica que apresentaria a origem da parcela (título de posse) e o titular dos direitos reais ou pessoais sobre ela, apresentando a base objetiva imprescindível para aplicações do direito do território, mediante descrição ou registro das medidas.

O Brasil tem um tradicional sistema de Registro de Imóveis que registra apenas papéis, não importa que tais papéis sejam legítimos ou falsos, certos ou errados, tudo é registrado, sem a menor preocupação da amarração com a realidade. A partir do momento em que o teor do título é contestado a Fé Pública Absoluta passa a ser relativa evidenciando falhas no sistema e na garantia do documento.

Para que os Registros de Títulos da Propriedade outorgue Fé Pública Absoluta aos assentamentos é necessário que exista uma integração efetiva e permanente entre o órgão de Cadastro Territorial, responsável pela publicidade física de fato do imóvel, e o Registro de Imóveis que publicita os direitos expressados nos títulos. Evitando assim, que o título não expressa a verdadeira realidade do imóvel e que o sistema de Publicidade Imobiliária não perda sua eficiência jurídica e administrativa. É fundamental, que o Cadastro e o Registro de Imóveis preencham suas funções mínimas, o estabelecimento de uma rede de coleta de dados eficiente.

Um levantamento cadastral de imóveis deve, antes de mais nada, determinar e registrar as divisas e a localização exatas das parcelas de terra, para definir e assegurar a propriedade. Sem um registro seguro, exato e firmemente amarrado com a realidade, o direito de propriedade deixa de existir, restando apenas o privilégio da propriedade para os infratores ou aqueles que de alguma forma conseguem se impor, seja economicamente ou através de invasões, fazendo com que decisões arbitrárias se perpetuem. A segurança do registro exige exatidão, mas não se deve confundir esta exatidão com uma sofisticação exagerada, que aumenta os custos sem aumentar, na mesma proporção, a segurança.

A integração entre os dois órgãos garante na Argentina a publicidade imobiliária do imóvel. O organismo de Registro Jurídico de Imóveis, inscreve e matricula os documentos de natureza jurídica como, títulos e atos jurídicos muito importantes sobre os imóveis, submetidos ao tráfego imobiliário para a publicidade do estado de direito. Já o organismo de Cadastro Territorial registra documentos provenientes dos levantamentos, onde é determinado a coisa imóvel objeto de algum direito ou da posição exercida e o conteúdo econômico, seja ele público ou privado. Todos, são ou não, submetidos ao tráfego imobiliário para a publicidade do estado de direito e, além disso, a publicidade das avaliações.

## 6.6. PRINCIPAIS LIMITAÇÕES DO TRABALHO

Além dos problemas envolvendo aspectos da legislação e cartográficos, os decorrentes da não efetivação formal das partilhas entre herdeiros (não definição no terreno os limites de cada um), e a venda efetuada por estes de seus direitos hereditários, as áreas aforadas e arrendadas, são alguns dos casos que podem exemplificar a complexidade da estrutura fundiária brasileira, também presente no objeto desse estudo.

A diversidade e qualidade de sistemas de medidas de áreas utilizadas no Brasil (braças<sup>14</sup>, m<sup>2</sup>), aceitos entretanto, pelos registradores oficiais de terras; a ausência de um cadastro jurídico; a não obrigatoriedade de registro de planta da propriedade caracterizando fisicamente a sua área e situação geográfica espacial, completam a imagem confusa que abrange a legalização de uso, posse e gozo dos imóveis brasileiros.

A seguir é apresentado uma transcrição de um documento legal expedido pelo órgão responsável, onde aparece a caracterização física, sua área e situação geográfica espacial, confirmando a precariedade dos documentos fornecidos pelo Cartório. A transcrição é de vários imóveis que fazem parte de uma escritura pública onde constam ao todo 26 imóveis descritos e caracterizados (ver anexo 2).

No Livro 3/1, fls. 145/147, sob nº 4.906, data: 13.04.71

---

<sup>14</sup> Braça. Medida de comprimento equivalente a 2,2 m (Brasil); e 1,8 m (Inglaterra).  
Fonte: Oliveira, C. de. Dicionário Cartográfico. Rio de Janeiro – 4. Ed.: IBGE, 1993.

1º) Uma chácara e casa térrea fazendo frente à Estrada Pública e fundos em terras de José Inácio Vidal, estremando pelo leste com a casa e terras de João Vieira Cordeiro e pelo oeste com terras de Amélia Fagundes de Souza, (Livro 3/A: fls.322, nº 103 em 16.09.29).

2º) Um terreno com 13 braças e meia de frente a fundos até encontrar a estrada do morro, confrontando por um lado com Afonso Theodoro Fernandes e pelo outro com terras do estado e faz frente à Estrada Pública, (fls. 121,nº 907 em 04.02.24).

25º) Um terreno com área de 71.000,00m<sup>2</sup> mais ou menos, com as seguintes confrontações: terreno de Penitenciária do Estado, terreno de Corina Souza, terreno do Estado e Estrada de Rodagem, (fls.114 do livro 3/A nº 1.667 em 27.07.62).

26º) Um terreno com a área de 286.401,00m<sup>2</sup> tendo as seguintes confrontações: frente à Estrada Geral, fundos com terras das Irmãs da Divina Providência, de um lado com terras de herdeiros de João Mathias Cordeiro e do outro lado com terras de Pedro Vidal e do Estado, (fls. 289 livro 3 nº 2.219 em 27.07.62).

Analisando as escrituras (documentos), pode-se afirmar que em se tratando das transcrições quanto a dados fundamentais tais como área não correspondem à realidade, pois em um percentual elevado dos documentos existe a menção “área superior/aproximada”, constituindo um processo declaratório e portanto questionável.

O ponto mais crítico com o qual nos deparamos na realização do trabalho para delimitação física da área de propriedade da UFSC, foi a ausência total de marcos que pudessem servir como referência para redefinição dos limites, isso quando haviam sido materializados no terreno. A provável destruição dos mesmos foi provocada pelos infratores pois serviam como elemento delimitador da área. No caso específico da Serrinha, os invasores são pessoas originados de classes sociais desfavorecidas economicamente, encontrando nas terras da UFSC uma forma de estabelecer moradia, ainda que clandestina, o que passa a ser uma preocupação de quem é dono da propriedade.

Já a ocupação indevida da propriedade da UFSC que fica a margem da Rua Maria Flora Pausewang é uma ocupação feita por imobiliárias que construíram edifícios na área. O desconhecimento dos limites de propriedade nessa área não pode ser alegada como fato pela ocupação indevida. Esta ocupação que vem se processando a muito

tempo e bem perto de todos, a UFSC estando de posse de documentos e estudos que comprovam ser ela proprietária dessa faixa de terra não agiu de forma a evitar ou então exigir reintegração de posse das áreas ocupadas indevidamente por imobiliárias, caracterizando por invasões institucionalizadas, onde a necessidade econômica não apresenta nenhuma semelhança com o caso da Serrinha, citado anteriormente.

A Universidade Federal de Santa Catarina, como já foi colocado anteriormente não estava preocupado com a delimitação e controle de suas propriedades, o que não é um fato isolado da UFSC, mas os órgãos públicos principalmente federais e estaduais, não tem um controle efetivo sobre suas posses. Em função dessa falta de controle a busca por informações sobre as propriedades fica prejudicada, pois as informações estão desatualizadas e muitas vezes totalmente desconstradas.

Para complicar ainda mais o problema vários acordos sobre trocas de propriedades feitas principalmente entre o governo do estado de Santa Catarina e a UFSC, ficaram apenas no contrato, e jamais foram oficialmente registrados em cartório, passando a documentação para quem está verdadeiramente ocupando a área. Fato este comprova que a UFSC tem o domínio da área mas não tem o direito real legal sobre a área, a UFSC é proprietária ou dona de um objeto que não existe no papel, ou pelo menos não tem registro de propriedade.

## CAPÍTULO 7

### CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

#### 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como objetivo avaliar os títulos territoriais de posse da UFSC, para em seguida sugerir sua unificação baseada em elementos reais para definição dos limites de propriedade da Universidade. Uma provável causa da indefinição de limites e indícios de invasões tem origem no avanço populacional provocado pela própria instituição na medida em que polarizava todas suas atividades no Bairro da Trindade.

A constante busca por informações e documentos para realização da pesquisa mostrou que a integração entre as diversas áreas e setores internos da UFSC não está acontecendo plenamente. A situação se torna mais crítico quando se procura informações em outras instituições de pesquisa (FATMA, DNPM, IPUF, Secretarias, Cartório), sejam elas empresas públicas ou privadas.

Este fato comprova que a Universidade não cumpre totalmente a sua função no contexto educacional, que é oferecer todos os seus recursos humanos e materiais em benefício da sociedade que a mantém. Esse aproveitamento, além de ser economicamente viável, pode integrá-la à comunidade, além de fornecer informações técnico-científicas para o ensino e a pesquisa.

O fato de a área de estudo se restringir ao campus da UFSC não impede que os resultados sejam aplicados em outras áreas e regiões do país. O problema estudado se apresenta como um todo ou até mais complicado em muitos lugares, exigindo inclusive que as instituições de pesquisa se unam para em conjunto encontrar uma maneira de

desenvolver um programa nacional de desenvolvimento de cadastros com múltipla finalidade.

A compatibilização de metodologias que priorizam os componentes de um cadastro multifinalitário tendo na medição, legislação e economia seu enfoque principal devem cada vez mais ser incentivados, fortalecendo-se através de trabalhos conjuntos com outras instituições.

A Universidade Federal de Santa Catarina através dos seus mais variados setores apoiaram a realização da pesquisa o que possibilitou organizar os registros de terra dentro da área de interesse, proporcionando um encaminhamento legal e confiável para a unificação dos registros territoriais da mesma. Uma vez feito essas observações a aplicação ou implantação dos resultados da pesquisa dependem fundamentalmente do apoio da instituição e da vontade e interesse dos técnicos que compõem os quadros da UFSC.

### **7.1. Sobre o Sistema Cartorário Brasileiro**

A Lei 6.015/73, quando expõe sobre os requisitos detalhados para o registro, observa-se que somente no Livro nº 2, Item 3, Sessão II faz menção quanto a identificação do imóvel, que deverá ser feita mediante a identificação das suas características e confrontações, localização, área e denominação rural e logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral se houver.

A realização desse trabalho comprovou que o sistema declaratório tradicional do Registro de Imóveis foi usado quando da descrição dos documentos legais da UFSC, e continua sendo empregado sem se preocupar com nenhum tipo de amarração (sistema de referência cadastral municipal, coordenadas referenciadas ao SAD-69) bem definida do imóvel, o que prejudica o restabelecimento do limite da propriedade por algum motivo em período mais recente.

As exigências impostas pela Nova Lei de Registros Públicos nº 6.015 de 1973, estabelece as diretrizes e normas para descrição dos imóveis no cartório de registros no seu art. 225 e § 1º e 2º. A intenção da legislação para com o objeto a ser descrito é



satisfatória, porém, a mesma lei peca por não determinar que precisão é essa que consta na legislação, ficando os critérios do trabalho por conta dos responsáveis pela execução que na maioria das vezes nem habilitação para fazer o trabalho tem, muito menos conhecimento de causa.

Nas disposições finais e transitórias da lei 6.015/73, ressalta-se mais uma vez a importância dos dados físicos da propriedade, conforme o parágrafo 2º do art.337. Porém, o sistema cadastral brasileiro apresenta um aspecto muito mais grave, que é a falta de um material cartográfico (croqui, planta) na documentação que deverá ser anexada junto a matrícula compondo o arquivo no registro de imóveis.

Esse material indicaria com precisão a localização relativa e absoluta, além das dimensões do imóvel. A concretização desse fato causaria um avanço extraordinário na regularização fundiária facilitando inclusive para definição de planejamentos integrados e coerentes com a realidade.

O levantamento e a compatibilização dos dados físicos dos bens imóveis em um território com os seus correspondentes dados legais, permanecem como questão contemporânea a ser enfrentada pelo cadastro de imóveis, no desafio de promover e aliar os documentos cartográficos aos jurídicos.

A realidade dos fatos na área de estudo tornaram-se proporcionalmente mais difíceis, à medida que os agentes de mudanças começaram a atuar. A demarcação por técnicas de levantamento topográficos convencionais apesar da sua precisão podem honerar os custos do trabalho, principalmente quando se tratar de ações de definição dos limites de propriedade. Como a universidade possui recursos técnicos e humanos para execução dos trabalhos, os custos praticamente desaparecerão. Os vestígios de marcos antigos são inexistentes na área e as feições naturais foram alteradas completamente.

## **7.2. Sobre os Objetivos Propostos**

A utilização de séries históricas para caracterização de elementos necessários para a regularização fundiária depende basicamente da complexidade da situação das titulações do imóvel e os decorrentes de fatos jurídicos não conseguem expressar e

representar corretamente a sua delimitação. Para tal, é necessário que estejam numa escala bem maior do que a disponível e utilizada neste trabalho (1:25.000), caso contrário, só servirão para monitorar a ocupação da área.

Como já foi citado anteriormente, a etapa da pesquisa de confrontação dos títulos imobiliários equivalente a área representada nos documentos cartográficos é morosa e exige um bom entendimento sobre a documentação cartorária. Legalmente a UFSC obtém o direito da propriedade a partir dos documentos registrados, mas não caracterizam plenamente a forma física da propriedade, pois os documentos apresentam informações confusas dificultando que se faça correspondências com a área descrita.

A sobreposição de títulos territoriais se repete com frequência pois falta um maior conciliamento da publicidade legal referente a propriedade com uma base cartográfica, prejudicando a perfeita identificação e correlação exata entre a unidade física e seus atributos jurídicos. Fato este, demonstra a necessidade de implantação de um sistema de referência para propriedades conhecido pelo menos nacionalmente, garantindo uma maior segurança na locação do imóvel.

A falta de uma amarração a um sistema de coordenadas evidencia que a pura e simples demarcação e materialização dos limites sem uma correlação ao sistema de coordenadas geográficas é insuficiente para garantir o limite de propriedade. Porém, quando se conhece as coordenadas geográficas das linhas (vértices) dos limites de propriedades, é possível se redefinir com precisão ótima as mesmas proporcionando uma prova convincente a respeito dos direitos de domínio real sobre o imóvel.

O levantamento de medidas isoladas sem considerar necessariamente os títulos de propriedade como o limite legal seu e do vizinho, comprova que a questão do limite no Brasil é grave, causando situação confusa de limites e sobreposição de títulos de propriedade sem nenhuma correlação entre cartografia e documentação legal. A solução quanto aos problemas de limite de terras fica condicionada a existência de documentos cartográficos que especifiquem os valores de escala e que contenham informações confiáveis.

Para uma regularização fundiária alguns elementos são fundamentais e sem os quais o processo não evolui ou os resultados poderão não expressar a realidade do ato. Para tanto, é essencial que exista vontade política por parte dos interessados, existência

de materiais cartográficos antigos que possibilitam dar informações confiáveis. Uma base cartográfica atual e também precisa, e por fim, uma pesquisa cartorial completa sobre a história do imóvel. A cartografia integrada ao sistema de registro da propriedade imobiliária é uma ferramenta de suma importância em todas as questões de terra.

O que ficou bastante evidente no transcorrer da realização do trabalho é que a compatibilização dos elementos cartográficos existentes sobre a área de estudo com os elementos descritivos utilizados para o referenciamento da propriedade na escritura pública é alarmante e geralmente não permitem a materialização dos imóveis no solo, principalmente, se a titulação for mais antiga. Fato este comprovado inúmeras vezes por esta pesquisa.

Uma alternativa para evitar esse tipo de problema seria a criação e incorporação do órgão de Cadastro Territorial no Sistema de Publicidade Imobiliária, extinguindo assim os conflitos referentes a limites de propriedade territorial e outros. Dessa maneira, a planta de mensura constitui este documento cartográfico necessário para o conhecimento da aplicação do título no terreno e sua correlação com a posse efetiva.

O trabalho desenvolvido pretende de alguma forma colaborar para que ocorra um ajuste entre um sistema de cadastro organizado por um órgão público e o Registro de Imóveis. Espera-se que o mesmo procedimento seja possível, de maneira a estabelecer perfeito acerto entre a realidade fiscal e a registrária, completando-se o sistema de garantia do assentamento da propriedade imobiliária, tanto em nível municipal quanto estadual e federal. As Prefeituras têm interesse em estabelecer o cadastro, para aperfeiçoamento de seus mecanismos de cobrança do IPTU. No entanto, devemos reconhecer que a realidade brasileira está muito distante desse estágio.

### **7.3. Recomendações**

Efetuar imediatamente a materialização dos limites de propriedade territorial da UFSC com a implantação de marcos e até mesmo cercamento da área;

Sugerir a criação de uma lei (quando existe, exigir que seja cumprida) permite que os trabalhos para o registro de parcelas seja obrigatoriamente executado por profissionais com habilitação específica, onde os cursos privilegiam não só aspectos relacionados com a representação do objeto (geometria) isoladamente, mas também o aspecto legal do dono do imóvel e o dos vizinhos;

Concientizar os responsáveis pelos Registros de Imóveis sobre a necessidade de um documento cartográfico confiável elaborado por um profissional que se enquadre nas especificações acima citadas, para compor o arquivo do imóvel que fica registrado no Registro de Imóveis, exigindo que sem o devido material não será feito o registro;

Incentivar a criação e estruturação de um órgão de Cadastro Técnico Multifinalitário Municipal, preocupado efetivamente com a segurança jurídica da propriedade em todos os sentidos para trabalhar de forma integrada com o Registro de Imóveis;

Recomenda-se quando a documentação legal e cartográfica disponível permitirem subsídios o suficientemente confiáveis, a utilização de ferramentas cartográficas de alta tecnologia para dinamizar e agilizar o processo operacional e obter maior êxito nas metas propostas;

Intensificar o uso da ortofoto digital para o mapeamento e planejamento físico da área do campus, e que seja empregado de forma definitiva para o Cadastro Técnico Multifinalitário, pois apresenta dispositivos de integração de informações tanto legais e reais das feições de terreno com todos os detalhes;

Exigir um maior rigor nos levantamentos cadastrais brasileiros, pois a maioria não possui um bom referencial cartográfico, apresentando apenas uma ou duas medidas de referência, sem nenhuma representação gráfica de confiança dos imóveis levantados, trabalhando com verdadeiros croquí, não se preocupando com a medidas cartográficas.

## 8. BIBLIOGRAFIA

- BAER, K. La Profession en el Servicio Cadastral de la republica federal de alemanha. Su Contribuicion a la Actualizacion del Catastro y al desarrollo Territorial de Zonas Urbanas e Industriales. **In:** *Anais O CADASTRO RÚSTICO E URBANO: MULTIFUNCIONAL*. Lisboa, Portugal de 20 a 25 de novembro de 1989. p120-144.
- BÄHR, H. P. *Elementos Básicos do Cadastro Técnico Territorial de Imóveis Rurais*. Curso intensivo de fotogrametria aplicado à regularização fundiária. ITC/INCRA/SUDENE. Curitiba, 1982.
- BAKKER, M. P. R. Noções Básicas. Diretoria de Hidrografia e Navegação -DHN., Ministério da Marinha, Rio de Janeiro, p. 242, 1965.
- BALATA, K. DA S. Cadastro e Registro de Terras no Brasil. **In:** *Simpósio Internacional de Experiência Fundiária*. 23 de agosto de 1984, Salvador - Brasil, vol. 1, 447-470p.
- BENITE, O. M. & LIPORONI, A. S. *A Perícia em Ações Judiciais Reais Imobiliárias*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.
- BONA, A. *Titulos Judiciais no Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Sagra-DC Luzzatto, 193p. 1996.
- BRASIL, LEIS, DECRETOS ETC. *Código Civil*. Organização dos textos, notas remissivas e índices pelo Des. Manoel Augusto Vieira Neto. 35 edição. São Paulo: Editora Saraiva, 1985.
- CAMBACO, S. V. Os Novos Conceitos de Sistemas de Informação Geográfica (SIS/LIS) Integrando Informação Topográfica, Cadastral e Temática. **In:** *Anais O CADASTRO RÚSTICO E URBANO: MULTIFUNCIONAL*. Lisboa, Portugal de 20 a 25 de novembro de 1989. P223-236.
- CENEVIVA, W. Registro de Imóvel: O Sistema alemão e brasileiro. **In:** *SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO*, 1987, Curitiba. Anais... Curitiba: Instituto de Terras, Cartografia e Florestas, p. 62-68.
- CENEVIVA, W. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 8ª. Ed. São Paulo: editora Saraiva, 1992.
- CENEVIVA, W. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 12. Ed. São Paulo: editora Saraiva, 1997.

- CONGRESSO BRASILEIRO SOBRE CADASTRO RURAL. Antecedentes Históricos da Estrutura Fundiária no Brasil. Belém, 8-11, abril de 1997.
- CONSTITUIÇÃO FEDERAL DA REPÚBLICA DO BRASIL, 1988.
- DALE, P. F. & MCLAUGHLIN, J. *Land Information Management*. New Brunswick, Claredon Press, 1990.
- DECRETO LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços e de registro.
- DINIZ, M. H. *Sistemas de Registros de Imóveis*. São Paulo: Editora Saraiva 537p. 1992
- ERBA, D. A. *Importância dos Aspectos Jurídicos no Cadastro técnico Multifinalitário*. Dissertação de Mestrado. Florianópolis, UFSC, 1995.
- ERBA, D. A. A Lei Nacional do Cadastro: uma Necessidade Urgente do Brasil. In: *ANAIS DO CONGRESSO NACIONAL DE ENGENHEIROS AGRIMENSORES - CONEA*. Salvador - Brasil p35-39, 1996.
- FENET, J. M. Presentation Generale du Cadastre Francais les Différents aspectos de La Modernisation du Cadastre Francais. In: *SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE CADASTRO RÚSTICO E URBANO MULTIFUNCIONAL*. Instituto Geográfico cadastral, Lisboa, Portugal, 1989, p.267-288.
- FERREIRA, L. F., OLIVEIRA, L. C. GPS e Cartas Convencionais. In: *1º Congresso Brasileiro Cadastro Técnico Multifinalitário*. Florianópolis - SC, 1994.
- FREITAS, S. R. C. Cadastro Técnico Multifinalitário. In: *I SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO*. Curitiba, ITCF, 158-163., 1987.
- FIG, INTERNATIONAL FEDERATION OF SURVEYORS. Statement on the Cadastre. In: *SEMINAR ON "MODERN CADASTRES AND CADASTRAL INNOVATIONS"*, [online]. Disponível na Internet via WWW.URL <http://150.162.76.25/philips/aulas/cadastro-internacional/fig/estatuto.html>. Arquivo capturado em 16 de outubro de 1998.
- HAAR, V. H. *La Naturaleza Jurídica de la Publicidad Catastral*. Universidad Nacional de Rosario - Arg., 1985
- HAAR, V. H. *Curso de Post-Grado de Catastro*. Centro de Agrimensores de Córdoba-Arg., 1992.
- HAWERK, W. Grundbuch and Cadastral Systems in Germany, Austria and Switzerland. In: *SEMINAR ON "MODERN CADASTRES AND CADASTRAL INNOVATIONS"*, Delf, the Netherlands, 16 May 1995. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://150.162.76.25/philips/aulas/cadastro-internacional/fig/1995-Delft/paper3.html>. Arquivo capturado em 27 de fevereiro de 1998.
- HAWERK, Winfried. Cadastral Systems In Developing Countries - Technical Options. In: *COMMISSION 7 SYMPOSIUM ON CADASTRAL SYSTEMS IN DEVELOPING*

- COUNTRIES*, Penang, Malásia, May 1997. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://150.162.76.25/philips/aulas/cadastro-internacional/fig/penang/penang.973.html>. Arquivo capturado em 27 de fevereiro de 1998.
- IDOETA, I. Cadastro Imobiliário e Registros Públicos. In: *ANAIS DO CONGRESSO NACIONAL DE ENGENHEIROS AGRIMENSORES - CONEA*. Salvador, p355-362, 1996.
- IDOETA, I. Rede de Referência Cadastral Municipal: Custo Benefício/Custo Falefício. In: *A Mira: Agrimensura & Cartografia*. Ano VIII - Nº 83 - Stembro de 1998.
- JACOMINO, S. *Parcelamento do Solo Urbano, o Consumidor e o Registro Imobiliário*. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://www.irib.org.br/estudo.html>. Arquivo capturado em 29 de julho de 1998.
- JACOMINO, S. *Registro de Imóveis; informações gerais*. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://www.registral.com.br/informa2.html>. Arquivo capturado em 08 de abril de 1999.
- JOLY, F. A *Cartografia*. Tradução de Tânia Pelegrini, Campinas, Ed. Papyrus, 1990, 136p.
- LARSSON, G. *Land Registration and Cadastral Systems*. London, Longman Group UK Limited. 1ª Edição, 1991, 175p.
- Lei nº 9.785 de 29/01/99 - altera o Decreto-Lei nº 3.365 de 21/06/41 e as Leis nº 6.015 de 31/12/73 e nº 6.766 de 19/12/79.
- LOCH, C. *Curso de Cadastro Técnico Multifinalitário*. FEESC/ACEAG, Criciúma, SC, 78p.
- LOCH, C. *Cadastro Técnico Multifinalitário Rural e Urbano*. USFC. Florianópolis - SC, 1989.
- LOCH, C. *Monitoramento Global e Integrado de Propriedades Rurais a Nível Municipal, Utilizando Técnicas de Sensoriamento Remoto*. Florianópolis, Ed. UFSC, 1990.
- LOCH, C. *A interpretação de Imagens Aéreas*. Florianópolis, Ed. UFSC, 1993a, 120p.
- LOCH, C. *Cadastro Técnico Multifinalitário como Base à Organização Espacial do Uso da Terra a Nível de Propriedade Rural*. Tese, Professor Titular. Florianópolis, UFSC, 1993b.
- LOCH, C. Curso de Cadastro Multifinalitário. *XVIII Congresso Brasileiro de Cartografia*. Rio de Janeiro, 1997.
- LOCH, C. Modernização do poder público municipal. In: *ANAIS DO 3º CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO - COBRAC*. UFSC, Florianópolis - SC. 18 a 22 de outubro de 1998.

- MAGRO, F. H. S. Programa para Ajustamento de Redes Topográficas pelo Método de Variação de Coordenadas. **In:** *I SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO*. ITCF, Curitiba, Paraná, P.331-338, 1987.
- MEIRELLES, H. L. *Direito Administrativo Brasileiro*. São Paulo, Malheiros Editores Ltda. 1994, 702p 19ª Ed.
- MORETI, R. S. *Cadastro Geoambiental Polivalente*. Informativo COCAR, Brasília - DF, 1985.-
- NEGRÃO, T. *Código Civil. Legislação Civil em Vigor*. São Paulo. 25ª edição, editora Saraiva, 1995.
- OLIVEIRA, C. de. Dicionário Cartográfico. Rio de Janeiro - 4. Ed.: IBGE, 1993.
- OLIVEIRA, C. de. *Curso de Cartografia Moderna*. Rio de Janeiro, IBGE, 1993, 153p.
- ÖSTERBERG, Tommy. Cadastral Systems in Developing Countries - Legal Options. **In:** *COMMISSION 7 SYMPOSIUM ON CADASTRAL SYSTEMS IN DEVELOPING COUNTRIES*, Penang, Maláysia, May 1997. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://150.162.76.25/philips/aulas/cadastro-internacional/fig/penang/penang/977.html>. Arquivo capturado em 27 de fevereiro de 1998.
- PEDRASSI, C. A. Registro de Imóveis – Aspectos Gerais. **In:** *ANAIS DO CONGRESSO NACIONAL DE ENGENHEIROS AGRIMENSORES - CONEA*. Salvador, p384-390, 1996.
- PHILIPS, J. Os Dez Mandamentos para um Cadastro moderno de Bens Imobiliários. **In:** *ANAIS II CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO - COBRAC*. Florianópolis, 1996.
- REBOUÇAS, F. P. S. *Registros Públicos: Jurisprudência, Lei 6.015/73 – organização e notas*. São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 1978.
- SATO, S. S. *Aplicação e Análise da Ortofoto Digital na Definição de Limites de Propriedades Imobiliárias - Estudo de Caso: Imóveis da Universidade Federal de Santa Catarina*. Florianópolis, 1996. 152p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil.
- SCHNEIDER, V. P. & LOCH, C. Cadastro técnico multifinalitário urbano: base para tributação imobiliária urbana (IPTU). **In:** *ANAIS I CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO - COBRAC*. Florianópolis, 1994.
- SEIFFERT, Nelson. Mapeamento Cadastral Rural como Instrumento para Otimização do Uso da Terra. **In:** *ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO - COBRAC*. Florianópolis, 1994.
- SIDOU, J. M. O. Dicionário Jurídico. 4ª ed. Rio de Janeiro, Florence Universitário, 1997.
- STANFIELD, D. A Titulação de Terra Rural no Brasil: Programa de Titulação de terras na América Latina. **In:** *ANAIS SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA*. Salvador – BA, p. 165-195, 1984.



- SWENSSON, W. C. *Retificação de Registros (Cadernos de Direito Imobiliário)*. São Paulo, Editora Revista dos tribunais, 1992.
- TAVARES, P. E. M. & FAGUNDES, P. M. *Fotogrametria*. Sociedade Brasileira de Cartografia, Rio de Janeiro - RJ, 1991.
- TORRILLA, E. G. M. Publicidad Catastral. San Martín de los andes-Arg. **In:** *III JORNADAS DE DIVULGACIÓN CATASTRAL*. 1988.
- TORRILLA, E. G. M. Enfoque Jurídico Del Catastro: Distintos Aspectos Regulados por el Derecho Argentino y Tendência en el Derecho Europeo. **In:** *2º CONGRESO HISPANOAMERICANO DE CATASTRO TERRITORIAL*. Montevidéo, 1989.
- UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA. *Plano Diretor Físico: Diagnóstico Geral*. Comissão do Plano Diretor Físico da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis: UFSC, 1998. 195p.:il
- VANASCO, J. L. La Seguridad Jurídica Inmobiliária. **In:** *Cuartas Jornadas de Intercambio Técnico entre Profesionales de la Ingeniería, Arquitectura, Agronómica y técnicos Pertencientes: Brasil, Argentina y Paraguay bajo el marco de la F.E.B.A.P.. Dentro del Mercosur Regional*. Oberá, 24 de abril de 1999.
- VALLE, C. A. A Teoria e Prática do Registro Imobiliário – doutrina, prática e jurisprudência. Ed. Aide, Rio de Janeiro – RJ, 1990.
- WILLIAMSON, Ian P. Appropriate Cadastral Systems. *Seminar on “Modern Cadastres and Cadastral Innovations”*, Delf, the Netherlands, 16 May 1995. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://150.162.76.25/philips/aulas/cadastro-internacional/fig/penang/penang/977.html>. Arquivo capturado em 27 de fevereiro de 1998.
- WILLIAMSON, Ian. Strategic Management Of Cadastral Reform - Institutional Issues. *Commission 7 Symposium on Cadastral Systems in Developing Countries*, Penang, Maláysia, May 1997. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://150.162.76.25/philips/aulas/cadastro-internacional/fig/penang/penang978.html>. Arquivo capturado em 27 de fevereiro de 1998.
- ZANATA, Odair. A Titulação de Terra Rural no Brasil: Aspectos da Ocupação do Território Brasileiro e Evolução da Legislação. **In:** *ANAIS SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA*. Salvador – BA, p. 165-195, 1984.

## **ANEXO 1**

---

## DECRETO Nº 56

O governador do Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições.

Considerando que as Leis nº 1.170, de 26 de novembro de 1954, e de 1.342, de 12 de agosto de 1955, deram ao Poder Executivo recursos para o Planejamento de uma cidade universitária nas terras de propriedade do Estado, sitas no subdistrito da Trindade, município de Florianópolis, e que a primeira das Leis citadas destinou à Universidade de Santa Catarina.

Considerando que, para a elaboração desse planejamento, se dirigiu o Governo do Estado à Reitoria a Universidade de São Paulo, que indicou o arquiteto Hélio de Queiroz Duarte, professor daquela universidade e com prática nos trabalhos da respectiva cidade universitária;

Considerando que, contratado o planejamento com o mesmo professor e com o engenheiro civil professor Ernesto Roberto e Carvalho Mange, foi por eles apresentado o plano que, atendendo às condições do nosso estado, corresponde, também, às exigências das modernas instituições universitárias;

Art. 1º - Para a Cidade Universitária de Santa Catarina, que será construída no subdistrito da Trindade, Município de Florianópolis, nas terras que a Lei nº 1.170, de 26 de novembro de 1954, destinou à Universidade Federal de Santa Catarina, fica aprovado o plano de urbanização elaborado pelos professores Arquiteto Hélio de Queiroz Duarte e Engenheiro Civil Ernesto Roberto de Carvalho Mange, conforme contrato aprovado pelo Decreto nº 17, de 27 de setembro de 1955.

Parágrafo Único - O plano será publicado no "Diário Oficial do Estado"

Art 2º - A execução do Plano da Cidade Universitária cabe a Fundação Universitária de Santa Catarina, de acordo com o art. 2º nº 10, da lei nº 1362 de 29 de outubro de 1955, auxiliando-a o Governo do Estado no tocante ao plano viário interno e aos serviços de drenagem, terraplanagem, pavimentação, água, esgoto e eletricidade.

Art 3º - Para os projetos de edificios será aberto concurso entre engenheiros e arquitetos; e para as construções, haverá concorrência pública.

Art 4º - A undação dará cumprimento às providências complementares que o Governo do Estado adotar para a execução do plano da Cidade Universitária.

Palácio do Governo, em Florianópolis, 9 de janeiro de 1957.

Jorge Lacerda

**ANEXO 2**

---

Florianópolis, 22 de março de 1995.

**PORTARIA Nº 0345/GR/95**

O Reitor da Universidade Federal de Santa Catarina, no uso de suas atribuições estatutárias e regimentais,

**RESOLVE:**

**CRIAR** Grupo de Trabalho a ser integrado pelos Professores **ADALBERTO NIENKOTTER / CSE**, Presidente **LINEU SCHNEIDER/CCA**, **CARLOS LOCH/CTC**, pelos Servidores **ANTÔNIO IACZINSKI SOBRINHO/SEPLAN**, **MARCIO AMARAL CALDEIRA DE ANDRADA/PG** e **MAUSIL PEDRO DE SOUZA/CEFI**, com a finalidade de levantar, definir e controlar as áreas de terra de propriedade e sob domínio desta Universidade.

2. A vigência do presente Grupo de Trabalho retroage a 01/02/95.

**DESIGNADO CLÁUDIO CESAR ZIMMERMANN, ATRAVÉS DA PORTARIA Nº 0896/GR/95, DE 19/07/95, PARA INTEGRAR A COMISSÃO.**  
**ALTERADA ATRAVÉS DA PORTARIA Nº 0557/GR/97, DE 30/04/97.**

Prof. Antônio Diomário de Queiroz

**ANEXO 3**

---

Cartório do 2º. Ofício do Registro  
de Imóveis da Comarca de Florianópolis  
Estado de Santa Catarina

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE



FLORIANÓPOLIS

Gleci Palma Ribeiro Melo  
Titular

**GLECI PALMA RIBEIRO MELO**

OFICIAL

**SELVA PALMA RIBEIRO**

OFICIAL SUBSTITUTA

**Murilo Ribeiro Melo**

Escrevente

**Alexandre Ribeiro Melo**

Escrevente

**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Rua General Bittencourt, 239 - Fone: (048) 222-4080 - CEP 88020-100 - Florianópolis - Santa Catarina

C E R T I D ã O

Certifico a pedido de parte interessada, que revendo os livros de registros de imóveis em meu poder e cartório, neles encontrei no livro 3/1, fls. 145/147, sob nº 4.906, a seguinte transcrição: DATA: 13.04.71. REGISTRO ANTERIOR: No Cartório Kिरana Lacerda no livro 3/A: fls. 322, nº 103 em 16.09.29; fls. 121, nº 907 em 04.02.24; fls. 017, nº 145; fls. 17, nº 143 em 09.02.20; fls. 017, nº 139 em 30.01.20; fls. 015, nº 122 em 03.01.20; fls. 350, nº 384 em 22.04.30; fls. 248, nº 1.625 em 02.09.27; fls. 122, nº 912 em 06.02.24; fls. 006, nº 41 em 13.08.29; fls. 011, nº 91 / em 06.11.19; Livro 3: fls. 076, nº 457 em 18.03.1897; fls. 442, nº 4.734 em 07.04.19; fls. 442, nº 4.735; Neste Ofício Imobiliário no livro 3/2, fls. 71, 117, 121, 140, 223/224, 262, 265 e 289, nºs 414, 415 687, 688, 707, 809, 1.304, 1.537, 1.557 e 1.667; e livro 3/A-2, fls. 114 sob nº 2.219. CIRCUNSCRIÇÃO: Florianópolis. DENOMINAÇÃO OU RUA E / Nº: Trindade, 4º Sub-Distrito desta Capital. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Imóvel constante de: 1º - Uma chácara e casa térrea fazendo frente à Estrada Pública e fundos em terras de José Inácio Vidal, estremando pelo leste com a casa e terras de João Vieira / Cordeiro e pelo oeste com terras de Amélia Fagundes de Souza; 2º - Um terreno com 13 braças e meia de frente a fundos até encontrar a / estrada do morro, confrontando por um lado com Afonso Theodoro Fernandes e pelo outro com terras do Estado e faz frente à Estrada / Pública; 3º - Um terreno com 7.820,00m², com 110,00m de fundos, medindo o lado sul 86,00m e o norte 55,00m, norte e leste com Joana / Leopoldina Vieira, oeste e sul com o Estado e Doutor Henrique Lima; 4º - Um terreno com 5.742,00m², com 86,00m de frente e 87,00m de fundos pelo sul e oeste com terras do Estado, norte com Maria Lessa e leste com Moysés Narbal Vieira; 5º - Um prédio com 3 pavimentos e / seu respectivo terreno com 288,00m de terras de frente, fazendo / fundos, com terrenos do Estado, confrontando pelo norte com José / Paulo da Costa e pelo sul com Manoel José da Silveira; 6º - Um terreno com 35,02m de terras de frente onde faz frente e fundos com herdeiros de Maurílio Franeo Coelho, estremando ao norte com Delfino

Cartório do 2º. Ofício do Registro  
de Imóveis da Comarca de Florianópolis  
Estado de Santa Catarina

Gleci Palma Ribeiro Meo  
Titular

ESTADO DE SANTA CATARINA



FLORIANÓPOLIS



GLECI PALMA RIBEIRO MELO

OFICIAL

SELVA PALMA RIBEIRO

OFICIAL SUBSTITUTA

Murilo Ribeiro Meio

Escrevente

Alexandre Ribeiro Melo

Escrevente

### CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua General Bittencourt, 239 - Fone: (048) 222-4080 - CEP 88020-100 - Florianópolis - Santa Catarina

Vieira Pamplona e pelo sul com Anna Zeferina da Conceição; 7º- Um terreno com 155 braças de frente que fazem em terras do Estado com o qual também faz fundos e confrontando ainda com terras do Estado; 8º- Um terreno com 57,02m de terras de frente com 184,08m com / frente à Estrada e fundos com Roberto Faletto Vidal, estremando pelo norte com a Estrada Pública e pelo sul com o Estado onde tem / edificada uma casa com três janelas de frente construída de tijolos e estuque; 9º- Dois terrenos, o primeiro com 62,00m de largura e 95,00m de fundos onde tem plantado um canavial, confronta ao norte com terrenos de Henrique Neto Vasconcelos Lessa, a leste com o Estado, bem como pelo sul e oeste; o segundo com 40,00m de largura e 71,00m de fundos, confronta ao norte e leste com Henrique Neto Vasconcelos Lessa, sul com Moysés Machado e oeste com o Estado; / 10º- Um terreno com a área de 15.680,00m<sup>2</sup> o qual faz frente à Estrada do Pantanal, fundos com terrenos de Manoel Vitalino, ao norte / com o caminho do sertão e ao sul com Maximiano de Tal; 11º- Um terreno com a área de 9.304,00m<sup>2</sup>, fazendo frente à Estrada Pública e fundos com terrenos de Vicente Pascoal e o Posto Ezotécnico Assis Brasil, estremando ao norte com terrenos de Leodorico Bernardes e ao sul com o mesmo Posto Assis Brasil; 12º- Uma chácara contendo uma casa coberta de telhas, medindo 65,20m de frente, 40,00m na / linha de fundos por 51,00m de frente a os fundos, fazendo frente / à Estrada do Pantanal e dividindo com terras de José Vidal ou sucessores; 13º- Três terrenos, tendo o primeiro dez braças de frente com terras de Antônio Maria Teixeira, fundos com terras de Edviges Vieira, estremando pelo oeste com Manoel Vicente Vieira ou sucessores e de outro lado com quem de direito; o segundo terreno mede / 20,00m de frente com terras de Antônio Albino Vieira, fundos com terras de Edviges Vieira e estremando de um lado com José Vidal ou sucessores e de outro lado com quem de direito e finalmente o terceiro mede 10,00m de frente com terras, de Antônio Albino Pereira, fundos com terras de José Leontine ou sucessores, estremando dos lados com quem de direito; 14º- Um terreno medindo 31,09m de frente para um caminho que segue para o sertão pelos fundos, divide com o córrego de Mato Dentro, estremando pelo sul com herdeiros de Manoel Porfírio Fraga e pelo norte com Manoel Vicente D'Ávila; 15º- Um



Cartório do 2º. Ofício do Registro  
de Imóveis da Comarca do Florianópolis  
Estado de Santa Catarina

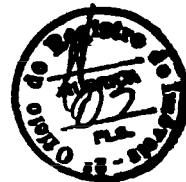
Gleci Palma Ribeiro Melo  
Titular

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE



FLORIANÓPOLIS



**GLECI PALMA RIBEIRO MELO**

OFICIAL

**SELVA PALMA RIBEIRO**

OFICIAL SUBSTITUTA

**Murilo Ribeiro Melo**

Escrevente

**Alexandre Ribeiro Melo**

Escrevente

**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Rua General Bittencourt, 239 - Fone: (048) 222-4080 - CEP 88020-100 - Florianópolis - Santa Catarina

terreno com a área de 15.116,91m<sup>2</sup> estremando ao norte com Maurílio Jacinto Coelho e ao sul com a Estrada Pública, a leste com terras do Estado e a oeste com Francisco M. Teixeira; 16<sup>2</sup>-Um terreno com a área de 17.205,00m<sup>2</sup> estremando pelo norte com José M. Ramos e / herdeiros de José Jeremias pelo sul com propriedade do Estado, pelo leste com a Estrada Pública e pelo oeste com terras do Estado e uma casa edificada no dito terreno; 17<sup>2</sup>-Um terreno com a área de 25.049,60m<sup>2</sup> contendo duas casas em mau estado de conservação, estremando pela frente e lado sul com terrenos do Governo do Estado e do outro lado com João de Deus Vidal ou sucessores e ainda com quem de direito; 18<sup>2</sup>-Um terreno com a área de 72.345,00m<sup>2</sup> medindo 77,63m de frente à Estrada do Córrego Grande, estremando nos fundos com as Irmãs da Divina Providência, a leste com Waldemiro Costa e a oeste com o Estado; 19<sup>2</sup>- Um terreno com a área de 12.210,00 m<sup>2</sup> tendo de frente 14,00m que faz a Estrada do Córrego Grande, com os fundos que se acharem até terras das Irmãs da Divina Providência estremando do lado leste com terras de herdeiros de Etelvina Maria da Silva e do lado oeste com ditas de Luiz Orofino e Irmãs da Divina Providência; 20<sup>2</sup>-Um terreno com a área de 84.724,00m<sup>2</sup> / mais ou menos estremando na frente com a Estrada que vai para o Córrego Grande, nos fundos com terras das Irmãs da Divina Providência, de um lado com terras do Estado e do outro com ditas de herdeiros do Desembargador Antônio Gomes Ramagem ou com quem de direito; 21<sup>2</sup>-Um terreno com a área de 7.391,20m<sup>2</sup>, com as seguintes / confrontações: frente com a Estrada Pública, fundos com terras do Doutor Roberto Sanford ou quem de direito for, de um lado com terras de Torquato Feliciano Vieira e de outro com ditas da Fazenda / Modelo Doutor Assis Brasil; 22<sup>2</sup>-Um terreno com a área de 3.391,00 m<sup>2</sup>, fazendo frente com a Estrada do Pantanal e demais confrontações com a já citada Fazenda; outro terreno com 50.792,00m<sup>2</sup>, fazendo / frente com a Estrada do Pantanal, confrontando aos fundos e pelo sul com a citada Fazenda e ao norte com terras de Antônio Sorrentino; Outro terreno com 29.500,00m<sup>2</sup>, fazendo frente com a Estrada do Pantanal, confrontando aos fundos com a Fazenda Assis Brasil ao norte com terras de herdeiros de João de Deus Vidal e ao sul / com terras de Mário Vieira da Costa; Outro terreno com 22.978,00m<sup>2</sup>

Cartório do 2º. Ofício do Registro  
de Imóveis da Comarca de Florianópolis  
Estado de Santa Catarina

Gleci Palma Ribeiro Melo  
Titular

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE



FLORIANÓPOLIS



**GLECI PALMA RIBEIRO MELO**

OFICIAL

**SELVA PALMA RIBEIRO**

OFICIAL SUBSTITUTA

**Murilo Ribeiro Melo**  
Escrevente

**Alexandre Ribeiro Melo**  
Escrevente

**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Rua General Bittencourt, 239 - Fone: (048) 222-4080 - CEP 88020-100 - Florianópolis - Santa Catarina

fazendo frente com a Estrada do Pantanal, fundos e ao norte com a Fazenda Assis Brasil e ao sul, com terras de Antônio Sorrentino e quatro casas edificadas nos referidos terrenos, uma no segundo, / duas no terceiro e uma no quarto; 23ª - Um terreno com 15,00m de / frente à Estrada Pública por 56,00m de fundos, norte e sul com terrenos do Estado com uma pequena casa em mau estado de conservação, com duas janelas de frente edificada no referido terreno; 24ª - Um terreno com a área de 13.715,00m<sup>2</sup>, fazendo frente com a Estrada do Córrego Grande, e fundos com a Fazenda Assis Brasil estremando de um lado com terras de herdeiros de Adolfo Gonçalves de Aguiar e de outro lado com ditas de Bernardino Manoel Nunes e uma casa cober-ta de telhas nele edificada; 25ª - Um terreno com a área de 71.000,00m<sup>2</sup> mais ou menos, com as seguintes confrontações: terreno de Pe-nitenciária do Estado, terreno de Corina Souza, terreno da Socie-dade Literária e Caritativa Divina Providência, terreno do Estado e Estrada de Rodagem; 26ª - Um terreno com a área de 286.401,00m<sup>2</sup> / tendo as seguintes confrontações: frente à Estrada Geral, fundos / com terras das Irmãs da Divina Providência, de um lado com terras de herdeiros de João Mathias Cordeiro e do outro lado com terras de Pedro Vidal e do Estado. ADQUIRENTE: Universidade Federal de / Santa Catarina, representada neste ato por seu Magnífico Reitor / João David Ferreira Lima, brasileiro, casado, residente nesta cida-de. TRANSMITENTE: Governo do Estado de Santa Catarina, neste ato representado por seu Procurador Fiscal - Antônio Romeu Moreira, bra-sileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade. / TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Herança. FORMA DO TÍTULO, DATA E NOME DO / SERVENTUÁRIO: Escritura pública de 20.07.62, lavrada no livro 200, fls. 077/083v do Tabelião Stavros A. Kotzias. VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 35.000,00. Era o que continha o referido registro do qual ex-traí a presente certidão.

15 JUL 1997  
Gleci Palma Ribeiro Melo  
OFICIAL

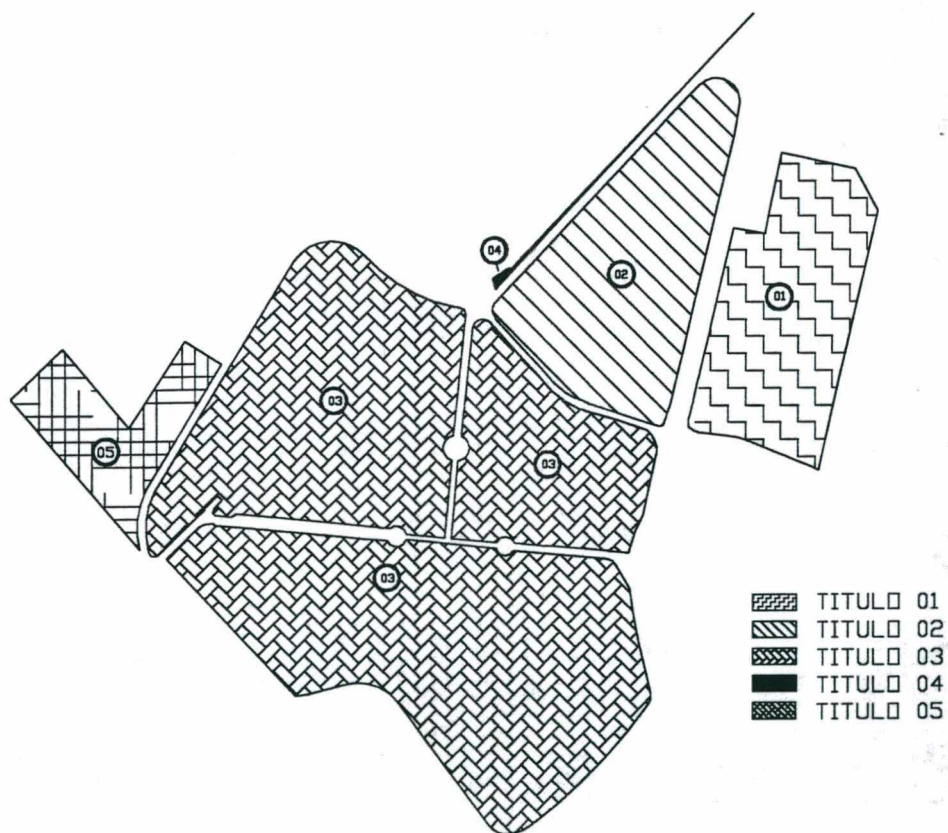
EMOLUMENTOS	
Certidão	- 5,00
Folha Excedente	- 3,00
Total	- 8,00

**ANEXO 4**

---

# Divisão Proposta para Unificação dos Títulos

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS TÍTULOS DA UFSC-TRINDADE

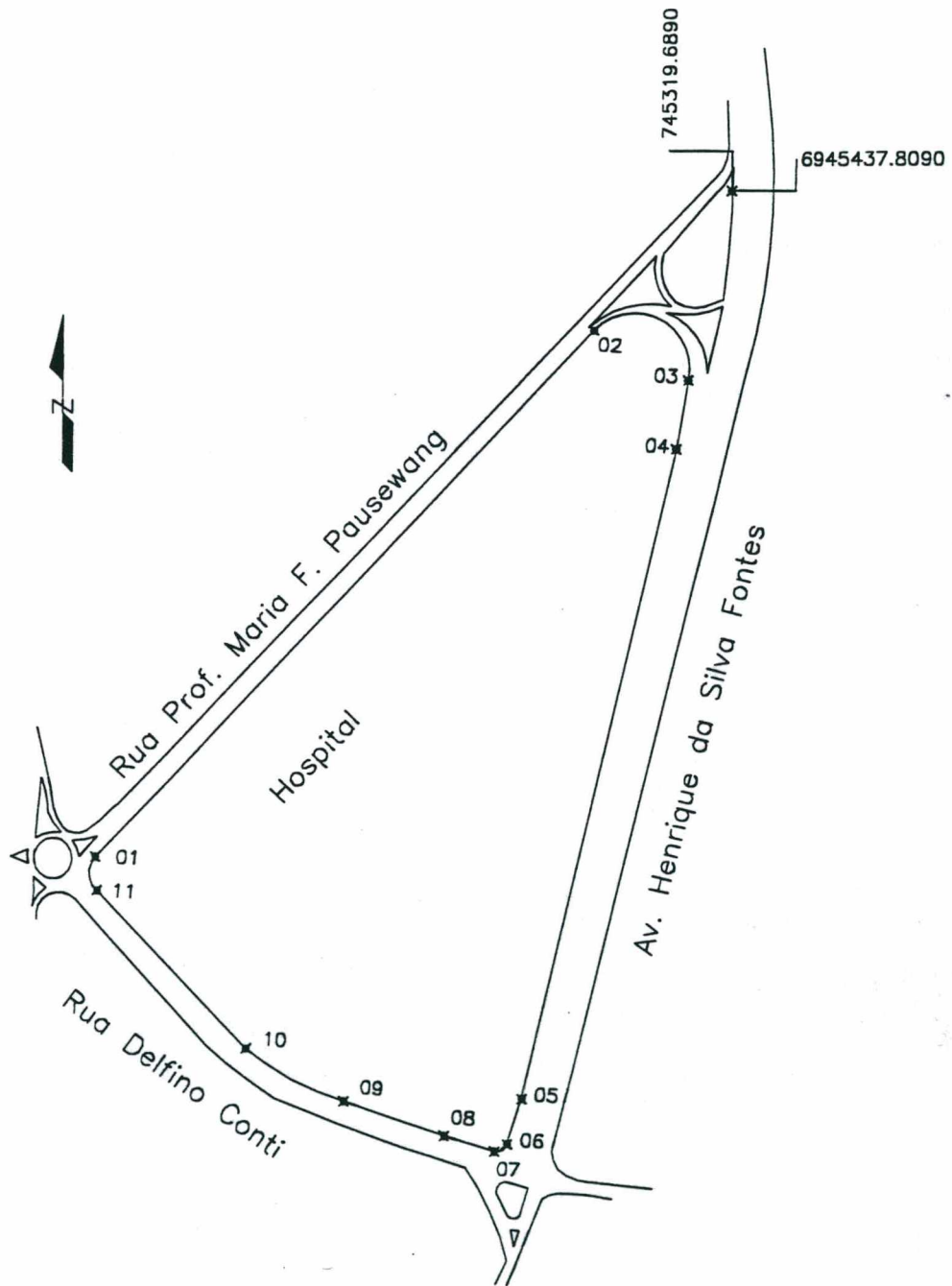


s/escala

**ANEXO 5**

---

# Planta Topográfica Planimétrica da Área correspondente ao Título 2



s/escala

**ANEXO 6**

---







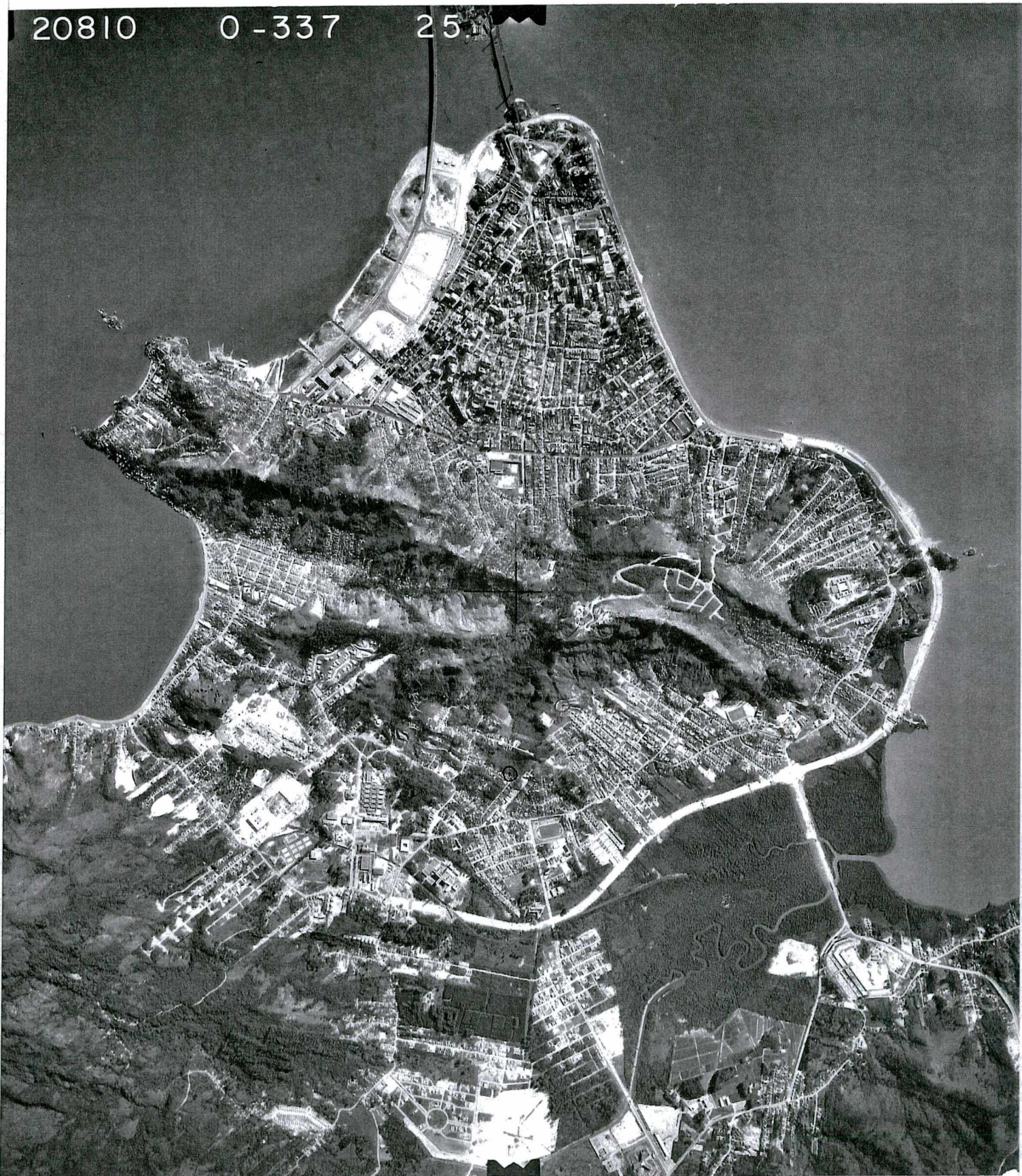




20810

0-337

25





20811

Q 337

25

