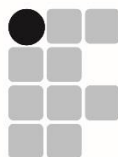


**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E
TECNOLOGIA DE SANTA CATARINA**
Departamento Acadêmico da Construção Civil
Curso Técnico em Agrimensura

LEVANTAMENTOS PARA AGRIMENSURA

SÉRIE: TOPOGRAFIA E AGRIMENSURA PARA
CURSOS TÉCNICOS

Prof. Flavio Boscatto



INSTITUTO FEDERAL
SANTA CATARINA

Florianópolis-SC
2018

Curso Técnico em Agrimensura:

Av. Mauro Ramos, 950, Centro, Florianópolis - Santa Catarina

CEP: 88020-300

Telefone: (48) 3321-6061

<http://agrimensura.florianopolis.ifsc.edu.br>

Reitoria:

Rua 14 de Julho, 150, Coqueiros, Florianópolis - Santa Catarina

CEP: 88075-010

Telefone: (48) 3877-9000 / Fax: (48) 3877-9060

www.ifsc.edu.br

Reprodução total ou parcial dessa obra autorizada pelos autores e pela instituição para fins educativos e não comerciais.

B741l

Boscatto, Flavio

Levantamentos para agrimensura: topografia e agrimensura para cursos técnicos [recurso eletrônico] / Flavio Boscatto – Florianópolis: IFSC, 2018.

1 Livro digital.

74 p.: il.

Inclui referências.

ISBN 97885XXXXXXX

1. Agrimensura. 2. Legislação territorial. 3. Levantamentos topográficos. I. Título.

CDD 526.98

Sistema de Bibliotecas Integradas do IFSC

Biblioteca Dr. Hercílio Luz – Câmpus Florianópolis

Catalogado por: Edinei Antonio Moreno CRB 14/1065

SUMÁRIO

1	GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES	1
2	CÓDIGO CIVIL	2
2.1	PROPRIEDADE	2
2.2	POSSE.....	2
2.3	REGISTRO DE IMÓVEIS	3
2.4	TABELIONATO DE NOTAS	5
2.4.1	ESCRITURA PÚBLICA DE SEÇÃO E TRANSMISSÃO POSSESSÓRIA	5
3	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	6
3.1	COMO DESCREVER UM IMÓVEL.....	6
3.1.1	Descrição dos imóveis antigas	6
3.1.2	Descrições atuais	7
3.1.3	Descrições futuras nas matrículas?	8
3.1.4	Imóveis sem descrição na matrícula	8
3.2	O QUE DEVE TER NO MEMORIAL DESCRITIVO	8
4	DEFINIÇÃO DE LIMITES.....	11
4.1	TIPOS DE LIMITES	11
4.2	SERVIDÕES DE PASSAGEM	12
4.3	FAIXAS DE DOMÍNIO	13
4.3.1	Como identificar a Faixa de Domínio?	14
4.4	PLANO DIRETOR	15
4.4.1	Plano Diretor e o limite de propriedade	16
4.5	TERRENOS DE MARINHA.....	17
4.5.1	Acrescidos de Marinha	17
4.5.2	Impossibilidade de determinação exata da LPM 1831.....	17
4.5.3	Levantamentos de Terreno de Marinha.....	17
4.5.4	Uso de terras de Marinha	18
4.5.4.1	Laudêmio	18
4.5.4.2	Aforamento	18
4.5.4.3	Taxa de ocupação.....	18
4.6	CORPOS HÍDRICOS	19
4.6.1	Legislação.....	20
5	LEVANTAMENTOS E DEMARCAÇÕES PARA AGRIMENSURA	22
5.1	VERIFICAÇÃO DE LIMITES	22
5.1.1	ANÁLISE DE DOCUMENTOS	22
5.1.2	IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES.....	24
5.1.3	EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO	24
5.1.4	ANÁLISE E DEFINIÇÃO DE LIMITES.....	25
5.1.5	PROCEDIMENTO DE DEMARCAÇÃO.....	26
6	CÓDIGO DO PROCESSO CIVIL - CPC	27
6.1	AÇÕES DE DIREITO REAL	27
6.2	AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS.....	27
6.2.1	PARTILHA	27
6.2.2	AÇÕES DEMARCATÓRIAS E AÇÕES DIVISÓRIAS	27
6.2.3	AÇÕES POSSESSÓRIAS	27
6.2.4	AÇÃO DISCRIMINATÓRIA	28
6.2.5	AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO IMÓVEL	28
6.2.6	AÇÕES DE USUCAPIÃO	28
7	USUCAPIÃO	30
7.1	CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E A USUCAPIÃO	30
7.2	ANÁLISE DE DOCUMENTOS.....	31
7.3	IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES.....	31
7.4	EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO E PROCEDIMENTO	31
7.5	FLUXOGRAMA DAS ATIVIDADES NO PROCESSO DE USUCAPIÃO.....	32
7.6	PEÇA TÉCNICA PARA PROCESSO DE USUCAPIÃO	33
8	RETIFICAÇÃO DO IMÓVEL	35
8.1	FLUXOGRAMA DO PROCESSO.....	36
8.2	ANÁLISE DE DOCUMENTOS.....	37

8.3	IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES.....	37
8.4	EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO.....	37
8.5	PEÇA TÉCNICA PARA RETIFICAÇÃO DE IMÓVEIS.....	38
8.5.1	PLANTA TOPOGRÁFICA	38
8.5.2	MEMORIAL DESCRITIVO	38
8.5.3	REQUERIMENTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	41
9	UNIFICAÇÃO OU REMEMBRAMENTO	45
9.1	ANÁLISE DE DOCUMENTOS	45
9.2	IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES.....	45
9.3	EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO.....	45
9.4	ANÁLISE E DEFINIÇÃO DE LIMITES	45
9.5	PROCEDIMENTOS	46
9.6	PEÇA TÉCNICA	46
9.6.1	REQUERIMENTO COM OS MEMORIAIS DESCRITIVOS	47
9.6.2	PLANTA TOPOGRÁFICA	48
10	DESMEMBRAMENTO	50
10.1	ANÁLISE DE DOCUMENTOS	50
10.2	IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES.....	50
10.3	EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO.....	50
10.4	ANÁLISE E DEFINIÇÃO DE LIMITES	51
10.5	PROCEDIMENTOS	51
10.6	PEÇA TÉCNICA	52
11	PERÍCIA JUDICIAL EM AGRIMENSURA	53
11.1	LEGISLAÇÃO.....	53
11.2	FUNÇÃO DO PERITO	54
11.3	PERITO DO JUIZ E ASSISTENTE TÉCNICO	54
11.4	QUESITOS.....	54
11.5	LAUDO PERICIAL	57
11.6	COMO SE TORNAR PERÍTO	57

1 GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Anuência de um confrontante – Quando o vizinho firma assinatura concordando com um processo de agrimensura.

Confrontante – Imóvel lindeiro ou vizinho.

Desmembramento – Divisão de um imóvel em duas ou mais áreas com aproveitamento das vias existentes.

Escritura pública – Escrituras realizadas em cartório, por exemplo, escritura de seção de posse ou de contrato de compra e venda.

Faixa de domínio – Área para uso rodoviário localizada nos bordos das rodovias.

Grilagem de terra – Processo realizado por pessoas que falsificam documentos de registro de imóveis e escrituras, para “legalizar” áreas com ocupação irregular. O termo **grilagem** vem da descrição de uma prática antiga de envelhecer documentos forjados para conseguir a posse de determinada área de **terra**. Os papéis falsificados eram colocados em uma caixa com grilos. Com o passar do tempo, a ação dos insetos dava aos documentos uma aparência envelhecida.

Lindeiro – Contíguo, vizinho.

Loteamento – Divisão de um imóvel com abertura de novas vias.

Matrícula de Registro de imóveis – Documento de registro de um imóvel.

Memorial descritivo – Texto que descreve os limites de uma propriedade através de dados técnicos e de confrontações.

Plano Diretor – Instrumento de planejamento territorial municipal.

Peça Técnica – Conjunto de documentos técnicos na composição de um processo de agrimensura.

Reconhecimento de firma – Ato de autenticar a veracidade de uma assinatura, quando a pessoa está presente a autenticação é dada por verdadeira ou autenticidade, sem a presença e dado por semelhança. Em alguns casos é obrigatório o processo por autenticidade.

Unificação de imóveis – Junção de dois ou mais imóveis de um mesmo proprietário, quando contíguos.

Usucapião – Processo judicial ou extrajudicial de obtenção da matrícula do imóvel, através de posse continuada e comprovada.

2 CÓDIGO CIVIL

A Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 institui o Código Civil. Essa legislação apresenta os conceitos de propriedade, posse entre outras informações importantes para o estudo da agrimensura.

2.1 PROPRIEDADE

O art. 1228 do Código Civil diz que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar, usufruir e dispor de um determinado bem, e de reavê-lo, de quem que injustamente a possua ou detenha. Chamamos o proprietário de dono de um determinado bem.

No § 3º do mesmo artigo está descrito que o proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

Já no § 4º diz que o proprietário também pode ser privado da coisa **se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos**, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

Na questão dos limites de uma propriedade o Art. 1.229 do Código Civil informa que a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Sendo assim, o proprietário tem o direito de usar o subsolo ou espaço aéreo de seu terreno, mas deve-se levar em considerações parâmetros legais para o uso da terra, geralmente determinado no Plano Diretor Municipal.

A propriedade tem uma função social, há não muito tempo o Brasil era um país rural e faz poucas décadas que as grandes cidades se desenvolveram e cresceram aceleradamente, antigamente ter a propriedade da terra era importante, sobretudo para torná-la produtiva.

Portanto, o imóvel deve ser produtivo, uma propriedade improdutiva não cumpre com uma das principais funções, moradia e produtividade para áreas agrícolas e pecuária, dando assim bem estar a coletividade em detrimento de interesses pessoais.

Na Constituição Federal de 1988, no artigo n.170 cita no item III que **a função social da propriedade é um dos princípios da ordem econômica**, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, que tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social.

No Art. 182, está descrito que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. E no § 2º coloca que, **a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor**.

Já o Art. 186 coloca que a função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

2.2 POSSE

Em relação à posse o Art. 1.196 do Código Civil coloca que se considera possuidor, **todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade**.

O Art. 1.197, diz que a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas (Art. 1.198).

No parágrafo único do Art. 1.198 está descrito que aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

No Art. 1.199 esclarece que se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela **atos possessórios**, contanto que não excluam os dos outros com possuidores.

O Art. 1.200 diz que é **justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária**.

Art. 1.203 coloca que salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

2.3 REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro de Imóveis está amparado pela **Lei Nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973**, e se caracteriza por uma instituição que provê publicidade das mutações jurídicas que a propriedade sofre. Por ele se vê o status jurídico dos imóveis e garante-se a lisura e segurança das trocas imobiliárias (compra, venda, hipoteca, dação em pagamento etc.), ou a publicidade de constrições judiciais (penhora, arresto etc.)¹.

Os imóveis devidamente registrados nos Registros de Imóveis dão o **direito de propriedade**, sendo assim uma pessoa pode ser proprietária de um imóvel e ter a posse do mesmo por usufruir desse espaço, também pode ser proprietário de um imóvel alugado para um terceiro, neste caso o inquilino tem a posse temporariamente.

O ato de registro do imóvel é feito na matrícula, está possui um código numérico inequívoco e que mantém um histórico relacionando origem e destinos dos imóveis, por exemplo, quando um imóvel é dividido em duas partes, uma delas ganha uma matrícula nova e fica registrada na antiga a saída desta.

A seguir um exemplo de uma matrícula do registro de imóveis, em que constam nome do proprietário e as movimentações jurídicas que ocorrem com o mesmo, estas movimentações podem ser chamadas de registros ou averbações.

O **registro** é um ato administrativo que faz constar da matrícula, a transmissão da propriedade, ou seja, a mudança na titularidade de um direito real. O registro indica quem passou a ser o proprietário do imóvel. Um exemplo clássico de registro na matrícula refere-se ao registro das escrituras de compra e venda.

A **averbação** também é um ato administrativo e tem por finalidade inserir na matrícula as alterações ocorridas no bem registrado (imóvel) ou que dizem respeito ao seu titular. Como exemplo tem-se a averbação decorrente da alteração do estado civil (casamento, divórcio) do titular do direito e a averbação de construções, de inserção de coordenadas e azimutes, de retificação de imóvel, dentre outras.

¹ Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/Registro_de_im%C3%B3veis



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO

Oficial Titular

MURILO RIBEIRO MELO

Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO

Escrivente Substituto



MATRÍCULA

- 51642 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1

Florianópolis, 19 de fevereiro de 1999

TRASLADADO DO LIVRO 3/C, FLS. 010 SOB NR. 3.128 EM 27 DE MAIO DE 1.969.

IMÓVEL: Imóvel constante de um terreno rural sito no lugar Retiro, Distrito da Lagoa, Município de Florianópolis, com uma casa de alvenaria coberta com telhas, nele edificada, tendo o dito terreno 28,00m de frente ao norte que faz com a Praia da Lagoa da Conceição, tendo na linha de fundos 31,80m, ao sul onde limita com terras de Francisco José Florindo, limitando a leste em cujo lado tem 125,00m com um córrego lindeiro a terras de Manoel Ernesto Matias e Célio Gama Salles e pelo lado oeste, onde mede também 125,00m com terrenos de Joaquim Felisberto de Vieira, com a área de 3.737,50m² aproximadamente, dessa área parte contendo 1.232,00m² adquiriram por falecimento de Felisberto Barcelos de Oliveira e o restante estão de posse e mansa pacífica e sem contestação há mais de 20 anos por si e seus antecessores. Sito no lugar Retiro, Distrito da Lagoa e uma casa de alvenaria.

TRANSMITENTES: POLÍBIO MIGUEL NUNES, pescador, e sua mulher ROSA IRACEMA NUNES, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados no Distrito da Lagoa neste Município.

ADQUIRENTES: LUIZ VIEIRA, funcionário público estadual aposentado, brasileiro, casado, residente à Rua Anne Franck, nr. 1.568, Curitiba - PR, e, IRON CAMPOS, brasileiro, casado, industrial, residente à Rua Dr. Voltaire Piras, nr. 510, Porto Alegre -- RS, de passagem por esta cidade.

TÍTULO: COMPRA E VENDA - Escritura pública de compra e venda datada de 12/04/69, lavrada no livro nr. 70, fls. 083v/086 do Escrivão, Laurindo Gonçalves Pinheiro.

VALOR: NCr\$ 5.000,00 **NOTA:** Cadastrado no IBRA sob nr. 53.03.003.06232, módulo 40, nr. de módulos 0,00.

REGISTRO ANTERIOR: Neste Ofício Imobiliário no livro 3/E-2, fls. 237 sob nr. 6.877 em 15.04.63.

AVERBAÇÕES: 1-Proceda-se a esta averbação nos termos da certidão datada de 20.07.94 da 5ª Vara Cível desta Comarca, em que pelos autos de execução nr. 502/93 atuada em 22.09.93, no valor de Cr\$ 1.134.007,93 em que é Credor Banorte S/A e Devedores Luiz Vieira e Danilo Campos Vieira, para constar que fica Penhorado 50% do imóvel acima, 50% este, da parte de Luiz Vieira. O referido é verdade e dou fé. Florianópolis, 21/07/1994. A Oficial. 2-Proceda-se a esta averbação nos termos do Ofício nr. 795/95 expedido pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Capital, para constar o cancelamento da penhora acima. O referido é verdade e dou fé. Florianópolis, 23/10/95. A Oficial. 3-Proceda-se a esta averbação nos termos do Ofício nr. 069/96, datado de 20.11.96, expedido pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Execução Cível nr 063/95 em que são partes: Autor: BCR - Banco de Crédito Real S/A, e Réu:

continua...

Figura 1: Matrícula de Registro de Imóveis.

2.4 TABELIONATO DE NOTAS

O Cartório de Notas é o local onde são feitas as escrituras públicas, testamentos, procurações, autenticação de documentos e reconhecimento de firma (assinatura)

Nesse cartório são registrados os contratos de compromisso de compra e venda dos imóveis e as escrituras públicas de concessão possessórias.

Quando o imóvel possui o devido registro, a matrícula é transferida ao término com contrato, geralmente quando o valor de pagamento pelo comprador é quitado.

2.4.1 ESCRITURA PÚBLICA DE SEÇÃO E TRANSMISSÃO POSSESSÓRIA

Esse tipo de escritura transfere a posse para o comprador do imóvel, no entanto é necessário verificar se o imóvel possui registro no Cartório de Registro de Imóveis para que o mesmo seja transferido e consequentemente dar o direito de propriedade.

A seguir um modelo de Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios.

MODELO ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE OUTORGAM {NOMES OUTORGANTES}, COMO CEDENTE, E, {NOMES OUTORGADOS}, COMO CESSIONÁRIO, NO VALOR DE VALOR DO ATO}, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M

quantos este público instrumento de Escritura de Cessão de Direitos Possessórios virem que aos {DATA DE LAVRATURA}, nesta Cidade de Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina, e neste (nome do Cartório), situado no (endereço do cartório), perante mim, {ASSINANTE}, {FUNÇÃO DO ASSINANTE}, comparecem: como {OUTORGANTE - CEDENTE}; e, como {OUTORGADO - CESSIONÁRIO}. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, conforme documento(s) de identificação apresentados, do que dou fé. – Então, os transmitentes cedentes me declaram: 1)=OBJETO – que são legítimos possuidores do seguinte imóvel: “{ATO - OBJETO}”; inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal sob o n.º 0000000000000; 2)=PROCEDÊNCIA/ORIGEM – desde 00.00.0000, sem interrupção, nem oposição, de forma mansa e pacífica, tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade do imóvel descrito, o que lhes atribuem a postura qualificatória de possuidores, conforme determina o art.1.196 do Código Civil; posse esta com caráter de justa e de boa-fé; 3)=DISPONIBILIDADE – que o objeto da translação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a eles, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do § 3.º do artigo 1.º do Decreto Federal n.º 93.240, de 09 de setembro de 1986; e que a presente cessão de direitos é feita sem qualquer vício de consentimento constante no Código Civil/2002, notadamente os constantes do artigo 138 e seguintes; 4)=PREÇO E PAGAMENTO – que a posse do objeto descrito é cedida pelo preço certo de {ATO - VALOR DO ATO}, já integralmente recebido do adquirente cessionário, motivo por que lhe é dada plena, total e irrevogável quitação; 5)=TRANSMISSÃO – que, destarte, eles cedentes transmitem ao cessionários a posse, os direitos e ações que exerciam sobre o imóvel descrito; e, apesar de independer de cláusula expressa e operar de pleno direito, já que deriva da própria natureza jurídica do contrato, caracterizando instituto jurídico essencial dos contratos onerosos, com base nos fundamentos jurídicos estampados no art.447 e seguintes do Código Civil, os cedentes respondem pela *evicção*. - A seguir, o cessionário me declara que concorda com esta escritura e que está ciente de que poderá unir a posse ora transacionada à dos cedentes, conforme faculta o art.1.207 do Código Civil. A pedido dos comparecentes, lavro a escritura em meu livro de notas. Foram-me apresentados e ficam arquivados nesta Serventia Notarial os seguintes documentos: {CND FEDERAL1}{CND ESTADUAL2}{CND MUNICIPAL3}{CERT NEG INCAPACIDADE CIVIL4}{CND PREVIDENCIARIA7}; 6)=IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos – ITBI será recolhido oportunamente, conforme faculta o art.550 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

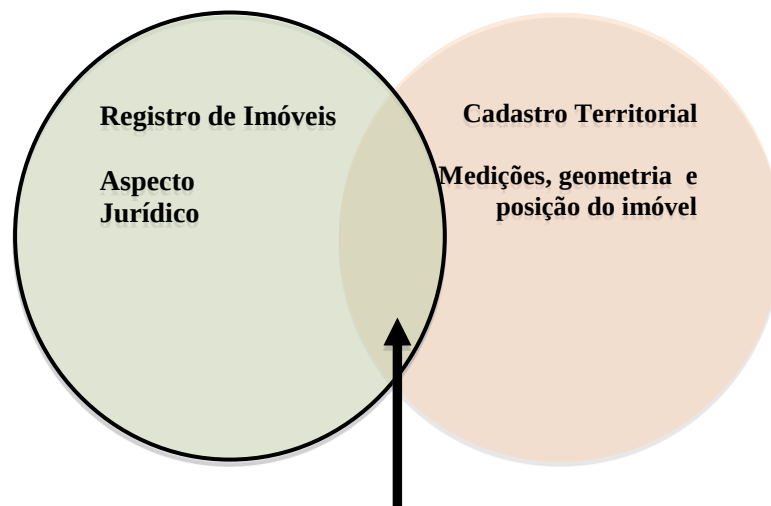
3 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Nos países com mais tradição na área de agrimensura os dados territoriais são gerenciados, organizados e sistematizados por órgãos específicos que tratam das medições, assim como a determinação do posicionamento dos imóveis, esse é o setor de Cadastro Territorial.

Da mesma forma que no Brasil, esses países possuem as instituições de registro de imóveis, estas por sua vez tratam das questões jurídicas do imóvel, no entanto em nosso país o setor de Cadastro Territorial é inexistente nas prefeituras quando se trata da manutenção das medições e gerenciamento dos dados referentes às propriedades.

Ocorre atualmente, portanto, que o Cartório de Registro de Imóveis passa a atuar em algumas tarefas e atribuições que seriam do setor de Cadastro Territoriais. Perguntas como: Onde se localiza o imóvel? Qual a área do Imóvel? Quais as coordenadas dos vértices do imóvel? deveriam ser respondidas pelo setor de Cadastro Territorial e para assegurar um mínimo de garantia da geometria da propriedade essas informações constam nas matrículas de registro de imóveis.

O diagrama a seguir mostra dois círculos, um representando o Registro de Imóveis e outro o Cadastro Territorial, percebe-se que existe uma intersecção entre as instituições, que se faz necessária para a conexão dos dados jurídicos com os dados geométricos do imóvel, no entanto verifica-se na figura verde que representa o Registro de Imóveis existe uma linha preta que se sobrepõe ao Cadastro Territorial demonstrando a execução de trabalhos cadastrais na instituição jurídica.



Conexão entre Registro de Imóveis e Cadastro Territorial

O fato do Cartório de Registro de Imóveis, por amparo legal, assumir que os dados das medições do imóvel devem constar na matrícula faz com que os Agrimensores apresentem um memorial descritivo do imóvel, para que o texto com informações técnicas passem a ser descritas na matrícula. Sendo assim, este capítulo tem como objetivo estudar algumas maneiras de descrever a propriedade.

3.1 COMO DESCREVER UM IMÓVEL

3.1.1 Descrição dos imóveis antigas

As antigas descrições dos imóveis não apresentam detalhes do posicionamento e da localização, antigamente esses itens não eram objeto de preocupação no momento da documentação do imóvel, os registros dos imóveis foram realizados muitas vezes, de forma precária, por declaração do proprietário, em determinada época registrado em livro paroquial, sem controle, sem base em dados de medição e muitas vezes os imóveis se localizavam em estradas ainda sem denominação, desta forma colaborando com as pobres informações que constam nos registros.

A preocupação era informar a posição em relação às orientações geográficas, mas de forma muito simples, nomes dos confrontantes e benfeitorias, além do endereço quando possível.

A seguir um exemplo de descrição de uma matrícula de um imóvel na Lagoa da Conceição em Florianópolis, de uma imóvel que foi registrado em livro de registro² em 1969 e transcrito para matrícula em 1999. A descrição do imóvel mesmo sendo realizada no ano de 1999 ainda não apresenta dados suficientes para localizar o terreno e tampouco dados técnicos que determinam a geometria e posicionamento dos vértices.

IMÓVEL: Imóvel constante de um terreno rural sito no lugar Retiro, Distrito da Lagoa, Município de Florianópolis, com uma casa de alvenaria coberta com telhas, nele edificada, tendo o dito terreno 28,00m de frente ao norte que faz com a Praia da Lagoa da Conceição, tendo na linha de fundos 31,80m, ao sul onde limita com terras de Francisco José Florindo, limitando a leste em cujo lado tem 125,00m com um córrego lindeiro a terras de Manoel Ernesto Matias e Célio Gama Salles e pelo lado oeste, onde mede também 125,00m com terrenos de Joaquim Felisberto de Vieira, com a área de 3.737,50m² aproximadamente, dessa área parte contendo 1.232,00m² adquiriram por falecimento de Felisberto Barcelos de Oliveira e o restante estão de posse e mansa pacífica e sem contestação há mais de 20 anos por si e seus antecessores. Sito no lugar Retiro, Distrito da Lagoa e uma casa de alvenaria.



3.1.2 Descrições atuais

Atualmente as informações descritivas dos imóveis são mais completas, apresentando coordenadas, azimutes e distâncias, no entanto existem cartórios que não exigem a descrição desta forma, permanecendo ainda descrições muito similares às antigas e muitas vezes com apenas medidas lineares vinculadas às orientações geográficas.

O exemplo a seguir apresenta uma descrição utilizada atualmente por grande parte dos profissionais e que atendem uma parcela das exigências dos Cartórios de Registros de Imóveis.

Imóvel localizado na Avenida das Rendeiras, 1922, Lagoa da Conceição, município de Florianópolis/SC. Inicia-se a descrição do perímetro com coordenadas UTM SIRGAS 2000 no vértice **V1**, de coordenadas **N 6.943.445,378 m** e **E 752.111,778 m**, deste, segue confrontando com Avenida das Rendeiras (ao norte); com os seguintes azimutes e distâncias: 92°38'39" e 3,05 m até o vértice **V2**, de coordenadas **N 6.943.445,237 m** e **E 752.114,821 m**, deste, segue confrontando com Avenida das Rendeiras (ao norte); com os seguintes azimutes e distâncias: 92°38'39" e 24,95 m até o vértice **V3**, de coordenadas **N 6.943.444,086 m** e **E 752.139,748 m**, deste, segue confrontando com Manuel Ernesto Matias e Célio Gama Salles (a leste); com os seguintes azimutes e distâncias: 190°54'33" e 73,42 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6.943.371,991 m** e **E 752.125,853 m**, deste, segue confrontando com Manuel Ernesto Matias e Célio Gama Salles (a leste); com os seguintes azimutes e distâncias: 190°54'33" e 51,58 m até o vértice **V7**, de coordenadas **N 6.943.321,345 m** e **E 752.116,092 m**, deste, segue confrontando com Maurício Crescencio Nunes (ao sul); com os seguintes azimutes e distâncias: 273°44'42" e 31,80 m até o vértice **V6**, de coordenadas **N 6.943.323,422 m** e **E 752.084,360 m**, deste, segue confrontando com Joaquim Felisberto de Oliveira (falecido), sendo a posse de Luiza Joana de Oliveira e Maria Oliveira Rosa (a oeste); com os seguintes azimutes e distâncias: 12°40'15" e 125,00 m até o vértice **V1**, que é o ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

² Antes da existência das matrículas que foram introduzidas depois da lei de registro públicos de 1975, o registro do imóvel era realizado em um livro de registro.

O exemplo a seguir mostra descrição de um imóvel realizada atualmente com destaque nas matrículas dos imóveis lindeiros, além de coordenadas, azimutes e distâncias.

Imóvel localizado na Rua Desembargador Areas Horn s/n, do lado ímpar da rua, a 175 metros da esquina com a Rua Deputado Otacílio Costa, no bairro Cachoeira do Bom Jesus, Florianópolis/SC, com área de 906,58m². Inicia-se a descrição do perímetro com coordenadas UTM SAD69 no vértice **V6**, de coordenadas **N 6963853.972 m** e **E 752829.647 m**, situado na quina do muro da frente do terreno deste, segue confrontando com Rua Desembargador Areas Horn; com os seguintes azimutes e distâncias: 70°13'36" e 16.743 m até o vértice **V4**, de coordenadas **N 6963859.636 m** e **E 752845.403 m**, situado na quina do muro da frente deste, segue confrontando com Rua Desembargador Areas Horn ; com os seguintes azimutes e distâncias: 66°48'20" e 13.045 m até o vértice **V1**, de coordenadas **N 6963864.774 m** e **E 752857.393 m**, situado na quina do muro da frente do terreno deste, segue confrontando com Gisela Gomes de Camargo, matrícula 23068; com os seguintes azimutes e distâncias: 155°43'53" e 31.021 m até o vértice **V2**, de coordenadas **N 6963836.494 m** e **E 752870.143 m**, situado a quina do muro dos fundos do terreno deste, segue confrontando com Associação dos Magistrados Catarinenses, matrícula 1451; com os seguintes azimutes e distâncias: 248°20'39" e 12.493 m até o vértice **V3**, de coordenadas **N 6963831.884 m** e **E 752858.532 m**, situado no muro dos fundos do terreno deste, segue confrontando com Associação dos Magistrados Catarinenses, matrícula 1451; com os seguintes azimutes e distâncias: 248°20'39" e 16.487 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6963825.800 m** e **E 752843.209 m**, situado na quina do muro dos fundos do terreno deste, segue confrontando com Alvorada Administração de Bens Ltda, matrícula 134899; com os seguintes azimutes e distâncias: 334°17'37" e 31.267 m até o vértice **V6**, que é o vértice inicial da descrição deste perímetro.

A seguir temos o mesmo imóvel descrito anteriormente na forma antiga. Alguns Cartórios ainda solicitam este tipo de descrição.

Imóvel localizado na Rua Desembargador Areas Horn s/n, do lado ímpar da rua, a 175 metros da esquina com a Rua Deputado Otacílio Costa, no bairro Cachoeira do Bom Jesus, Florianópolis/SC, com área de 906,58m², com as seguintes confrontações: frente em dois lances, o primeiro com 16.743 metros e o segundo 13.045 metros, ambos confrontando com a Rua Desembargador Areas Horn, lateral direita de 31.021 metros, confrontando com Gisela Gomes de Camargo, matrícula 23068, fundos em dois lances, o primeiro de 12.493 metros e o segundo de 16.487 metros, confrontando com a Associação de Magistrados Catarinense, matrícula 1451 e lateral esquerda de 31.267 metros confrontando com Alvorada Administração de Bens Ltda, matrícula 134899.

3.1.3 Descrições futuras nas matrículas?

Em um futuro próximo as exigências de descrição do imóvel podem e devem ser simplificadas, neste caso a descrição textual do imóvel será modificada por uma descrição tabular, sendo assim a tabela seria introduzida na matrícula apresentado os dados geométricos e posicionais do imóvel e os dados dos confrontantes, nesta ideia, ocupa-se menos espaço na matrícula e apresenta-se as mesmas informações do texto, porém garantindo a posição do imóvel.

3.1.4 Imóveis sem descrição na matrícula

Em um futuro remoto, os Agrimensores não terão mais a necessidade de descrever o imóvel para as matrículas e sim realizar o levantamento e apresentar os resultados de uma forma que alimente o sistema territorial do setor de Cadastro Territorial. Quando esta instituição tiver configurada nos municípios brasileiros com regras e métodos a serem utilizados nos levantamentos dos imóveis passaremos a ter mais garantia geométrica das propriedades dando suporte para as questões registrais e jurídicas.

A criação de um código único do imóvel no Cadastro Territorial e no Registro de Imóveis realizará a conexão entre as duas instituições. No terceiro módulo do Curso Técnico de Agrimensura veremos os assuntos relacionados ao Cadastro Territorial.

3.2 O QUE DEVE TER NO MEMORIAL DESCRITIVO

Vistos os tipos de descrições dos imóveis, apresentaremos a seguir as informações exigidas pela maioria dos Cartórios de Registro de Imóveis. Devem estar presentes no memorial as seguintes informações:

- a) Cabeçalho com nome, número de matrícula (quando existir), área, perímetro e o Sistema Geodésico³ utilizado;
- b) Localização do imóvel com endereço completo inclusive número.
- c) Quando não houver número deve constar a distância até a esquina e o lado da rua, se é o par ou o ímpar;
- d) Área e perímetro (ambas com duas casas decimais);
- e) Nomes dos vértices e suas coordenadas, com três casas decimais para coordenadas plantas (UTM ou topográfica) ou quatro casas decimais para coordenadas geodésicas (Latitude e Longitude);
- f) Azimute e distância (duas casas decimais) entre os alinhamentos;
- g) Número da matrícula dos confrontantes e nome dos proprietários.
- h) Alguns cartórios podem pedir a inscrição imobiliária (número do carnê do IPTU) no memorial e planta, isso deve ser verificado junto ao cartório.
- i) Quando o imóvel tiver em processo de usucapião, informar o nome do proprietário e se possível o número da ação ou processo;
- j) Quando o imóvel for de posse, o mesmo não terá número de matrícula, sendo assim apresentar somente o nome do confrontante;
- k) Local e data depois da descrição;
- l) Nome do técnico responsável e local para assinatura;
- m) Para os processos de retificação de imóveis e usucapião extra-judicial os confrontantes devem assinar o memorial descritivo, neste caso deixe um espaço para as assinaturas.

A seguir está apresentado um modelo de memorial descritivo, neste caso especificamente os confrontantes não possuem matrículas e um dos imóveis está em ação de usucapião. Segue também a planta para a visualização gráfica do descritivo. Neste desenho contam os números de inscrição imobiliária, exigido pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis.

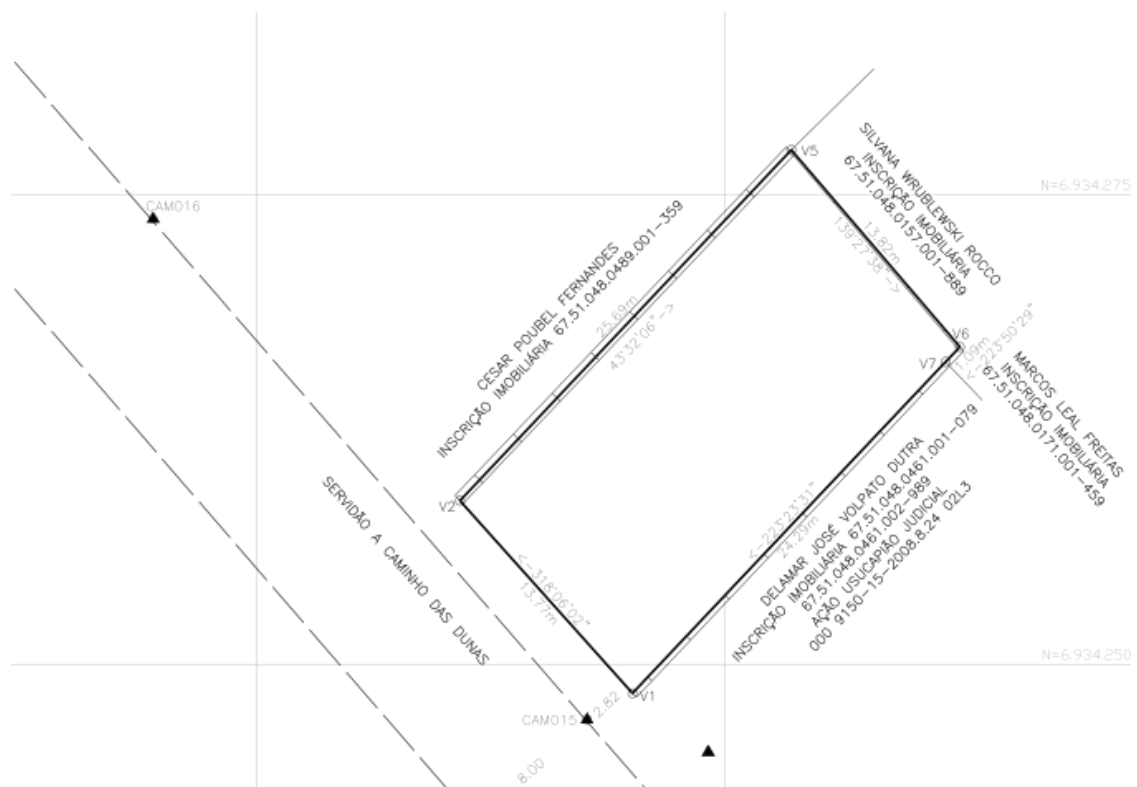


Figura 2: Parte da planta topográfica de acordo com memorial a seguir.

³ No terceiro módulo veremos de forma aprofundada os sistemas geodésicos.

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: **ANA VITÓRIA VANZIN MENDES**

Município: **FLORIANÓPOLIS**

UF: **SC**

Bairro: **CAMPECHE**

Área: **350,61 m².**

DATUM: **SIRGAS 2000**

Perímetro: **78,67 m**

PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: **UTM FUSO 22 SUL**

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

O terreno localizado em Florianópolis/SC, na Servidão A Caminho das Dunas, 77 no bairro Campeche, onde inicia-se a descrição do perímetro no vértice **V1**, de coordenadas **N 6.934.248,493 m** e **E 747.795,043 m**, deste, segue confrontando com Servidão A Caminho das Dunas; com os seguintes azimutes e distâncias: 318°06'02" e 13,77 m até o vértice **V2**, de coordenadas **N 6.934.258,745 m** e **E 747.785,845 m**, deste, segue confrontando com Cesar Poubel Fernandes; com os seguintes azimutes e distâncias: 43°23'06" e 25,70 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6.934.277,425 m** e **E 747.803,501 m**, deste, segue confrontando com Silvana Wrublewski Rocco; com os seguintes azimutes e distâncias: 139°27'38" e 13,82 m até o vértice **V6**, de coordenadas **N 6.934.266,926 m** e **E 747.812,481 m**, deste, segue confrontando com Marcos Leal Freitas; com os seguintes azimutes e distâncias: 223°50'29" e 1,09 m até o vértice **V7**, de coordenadas **N 6.934.266,143 m** e **E 747.811,729 m**, deste, segue confrontando com Delamar José Volpato Dutra, ação de usucapião número 000 9150-15-2008.8.24 03L3; com os seguintes azimutes e distâncias: 223°23'31" e 24,29 m até o vértice **V1**, que é o vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, fuso 22 Sul, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Florianópolis, 28 de Fevereiro de 2017.

M. Eng Flavio Boscatto
Técnico em Geomensura
CREA/SC 075003-4

Ana Vitória Vanzin Mendes
Requerente

Cesar Poubel Fernandes
Confrontante

Silvana Wrublewski Rocco
Confrontante

Marcos Leal Freitas
Confrontante

Delamar José Volpato Dutra
Confrontante

4 DEFINIÇÃO DE LIMITES

Com visto anteriormente (capítulo 3) as escrituras brasileiras são podres em detalhes de informação de medidas lineares e angulares e principalmente na informação posicional (coordenadas dos vértices do imóvel). Quando se tem as coordenadas dos vértices de um imóvel e as mesmas estão vinculadas à um rede de referência com pontos materializados no terreno para servir de apoio aos levantamentos, assim as medições se tornam mais seguras para se conhecer o real posicionamento dos terrenos, além de permitir que a agrimensura cumpra sua função.

No Brasil não se tem a cultura da implantação de rede de referência para apoio aos levantamentos topográficos, entretanto depois do avanço das técnicas de posicionamento por satélite (GNSS) e do acesso aos mapas elaborados por aerofotogrametria, alguns municípios iniciaram processos de implantação de pontos de referência que no primeiro momento servem de apoio aos voos para processamento das fotos ou imagens orbitais, mas que ainda não são suficientes para fornecer pleno apoio aos levantamentos topográficos e geodésicos dos imóveis.

Sendo assim encontrar os limites de um imóvel no Brasil não é uma tarefa fácil, além disso o terreno pode estar parcialmente localizado em área da União ou nas margens de uma rodovia fazendo que se tenha necessidade de um conhecimento da legislação para que sejam respeitados os limites. Por esses motivos relacionados acima veremos neste capítulo alguns tipos de limites de imóveis.

4.1 TIPOS DE LIMITES

Para o início dos estudos sobre os limites de uma propriedade é importante conhecer o conceito de Limite Real e Limite Legal.

Limite legal é o limite escriturado no Cartório de Registro de Imóveis, com suas dimensões e confrontações. Esse tipo de limite pode estar ou não demarcado fisicamente no terreno.

Limite real é o limite encontrado no terreno através das feições em campo através de demarcações, cercas, muros e qualquer outra forma que apresente a delimitação física do terreno em que se tem a posse efetiva do imóvel.

A situação ideal é que o limite real seja o mesmo que o limite legal, caso isso não ocorra o primeiro passo seria materializar o limite legal em campo, mas como a documentação dos limites legais no Brasil é pobre em informações técnicas, na maioria das vezes o limite legal é retificado de acordo com o limite real. Veremos no decorrer desta Unidade Curricular como deve ser feito esse processo, chamado de Retificação de Imóveis. A figura 3 apresenta uma situação de um imóvel em que há desencontro entre o limite legal (linha vermelha tracejada) e o limite real. A figura 4 apresenta o mesmo desenho com comentários.



Figura 3: Limites real e legal de um imóvel.

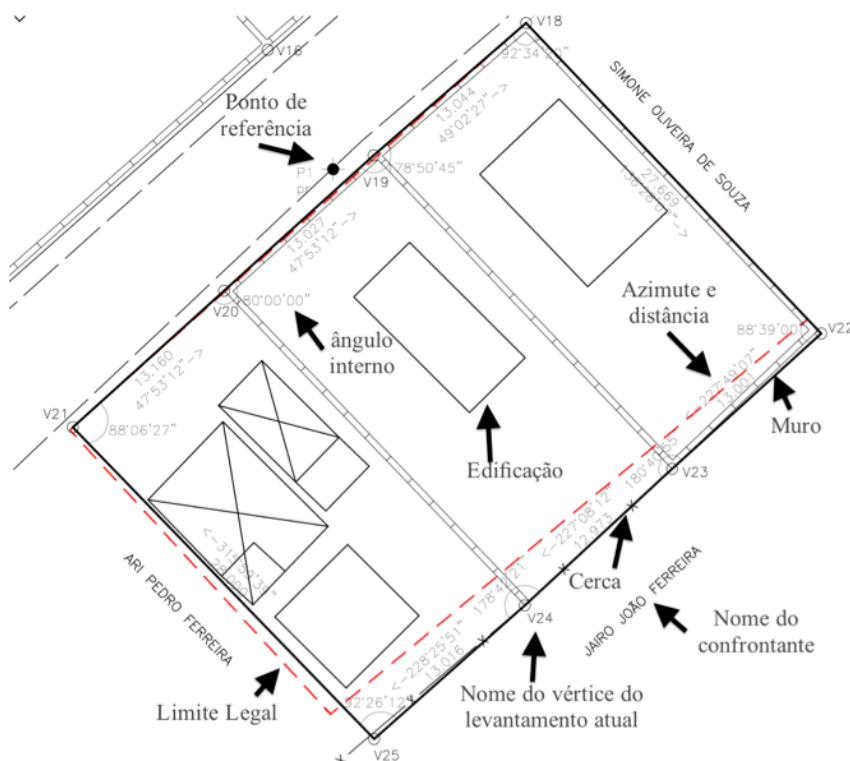


Figura 4: Limites legal e real de um imóvel e comentários sobre o desenho

Na planta topográfica apresentada nas figuras 3 e 4 existem detalhes importantes para serem representados no comparativo entre os dois tipos de limite. As edificações devem ser medidas em campo, assim como os vértices do limite real, neste caso apresentado, para a comparação com a matrícula do registro do imóvel. A medição da edificação se torna importante para a verificação de seu posicionamento em relação aos limites do imóvel. A figura 4 mostra com as setas os detalhes importantes a serem mensurados e representados.

Nos subcapítulos a seguir serão estudados alguns tipos de limites, alguns envolvendo o direito de propriedade e outros que se limitam o uso da mesma.

4.2 SERVIDÕES DE PASSAGEM

A servidão de passagem ou de trânsito constitui direito real sobre coisa alheia, nascida geralmente por via contratual, por conveniência e comodidade do proprietário não encravado que tem comunicação mais fácil e próxima com a via de acesso, ou seja, o vizinho que possui o menor trajeto para que um terreno encravado tenha acesso à via de circulação, passa a ceder espaço de sua propriedade para passagem. O direito de passagem refere-se a direito de vizinhança, com a finalidade de evitar que um imóvel fique sem destinação ou utilização econômica por conta do encravamento, assim dispõe o art. 1.285 do Código Civil, conforme item descrito a seguir.

DA PASSAGEM FORÇADA

Código Civil Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel **mais natural e facilmente se prestar à passagem**.

2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

A seguir um desenho de um levantamento topográfico mostrando a disposição dos lotes e em linha tracejada representando a servidão de passagem (figura 5). A divisão dos terrenos faz com que parte dos lotes fiquem sem acesso e para alcançar os últimos lotes, deve-se transitar pelos demais. A linha tracejada representa o acesso e a linha contínua os limites dos imóveis.

4.3.1 Como identificar a Faixa de Domínio?

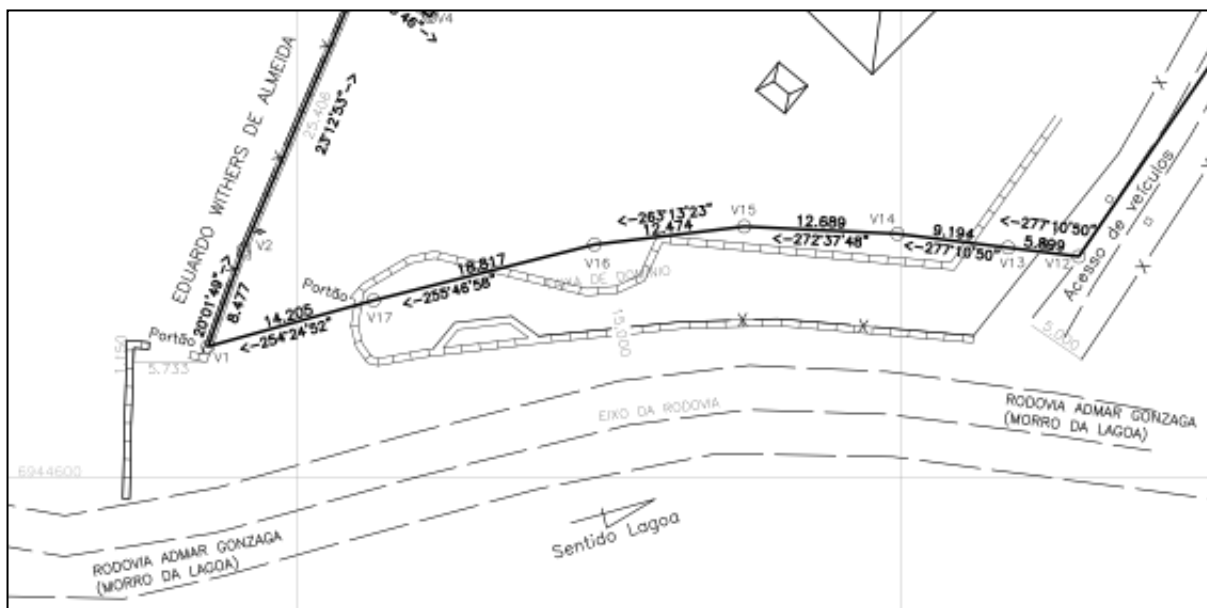


Figura 7: Detalhe da frente do imóvel da planta da figura 6 - Verificar a faixa de domínio.

4.4 PLANO DIRETOR

O Plano Diretor é o instrumento de planejamento municipal. A legislação que aborda o tema é o Estatuto das Cidades (Lei 10257 de 2001) e a seguir apresentamos alguns artigos desta.

Art. 39. A propriedade urbana **cumpr**e sua **função social** quando atende às exigências fundamentais de **ordenação da cidade expressas no plano diretor**, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

4.4.1 Plano Diretor e o limite de propriedade

Além de regular o uso do solo, definir parâmetros para a ocupação do espaço urbano, o plano diretor possui uma influência bastante grande na definição dos limites da propriedade, sobretudo nas questões relacionadas ao sistema viário.

Quando a municipalidade define a largura da rua com as dimensões de faixa de rolamento e passeio, está afetando diretamente posses e propriedades. Muitos terrenos possuem posse anteriormente ao plano diretor, mas este fixa um parâmetro a ser cumprido interferindo diretamente nos limites do terreno.

Para regularização dos imóveis e elaboração de plantas para processos de usucapião, o sistema viário previsto no Plano Diretor deve ser levado em consideração. Ao ter a posse afetada pelo plano diretor o possuidor poderá judicialmente requerer algum tipo de indenização por não poder efetivar sua propriedade neste local, ou pode respeitar as dimensões previstas em lei e solicitar a propriedade da área que lhe é permitida legalmente.

Em terrenos com matrículas de registro de imóveis, caso o plano venha afetar o limite legal, o proprietário também pode acionar o judiciário caso não seja realizada indenização.

O ganho de causa nas ações judiciais não é garantido, mas a planta topográfica apresentada, mostrando os limites legais e reais, assim como o plano diretor, irá subsidiar os processos para registro de imóveis e também o processo judicial caso o proprietário desejar.

A seguir parte de uma planta topográfica (Figura 8) mostra a posse através de limites físicos (cerca), a rua existente e os parâmetros do plano diretor sobrepostos com o limite real. O terreno apresentado será objeto de regularização. A linha vermelha tracejada indica o meio fio e a linha em cor de rosa (magenta) o final do passeio, percebe-se que a cerca existente avança sobre a rua projetada no Plano Diretor, mas que de fato não está materializada, a rua física atual está representada na planta pelas linhas tracejadas em preto. Percebe-se na figura 8 que os vértices V1 e V2 estão respeitando os parâmetros do Plano Diretor.

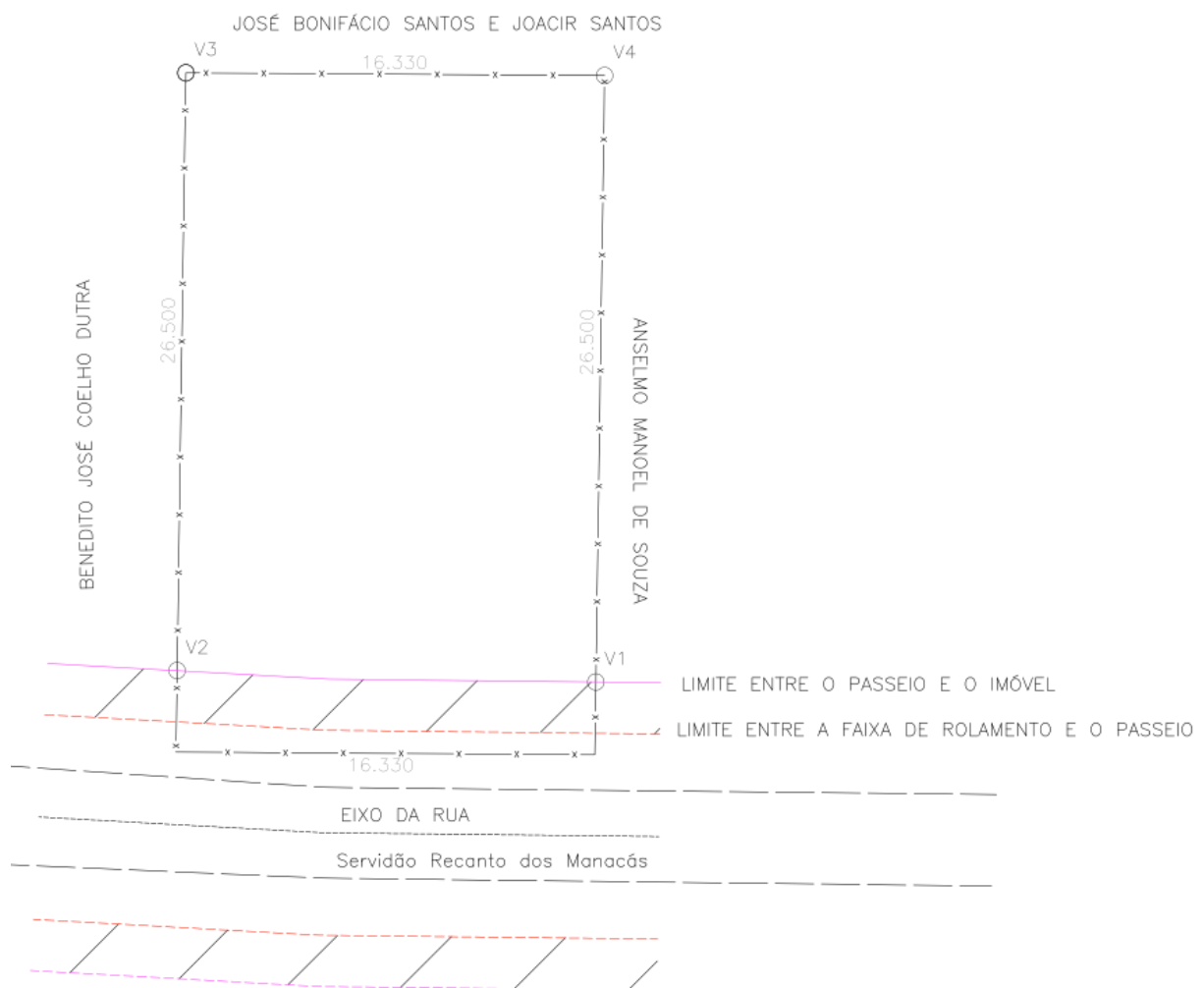


Figura 8: Planta de um imóvel e o sistema viário proposto no Plano Diretor

4.5 TERRENOS DE MARINHA

Os terrenos de Marinha são determinados a partir da **distância horizontal de 33 metros da Linha de Preamar Média - LPM de 1831**. A Preamar é o local onde a maré alta do mar alcança. Quanto maior é a variação da maré, maior pode ser o deslocamento horizontal da água, quando o relevo permitir.

Mares e rios que sofrem variação de maré com amplitude de até $\pm 5\text{cm}$ são passíveis de demarcação de terrenos de marinha, sendo assim não são somente terrenos em beira da praia que são de marinha.

A Secretaria do Patrimônio da União - SPU administra as áreas de marinha. Em Santa Catarina SPU fornece a informação em formato digital de desenho CAD do mapeamento dos terrenos de marinha, esse material é fruto de levantamento aerofotogramétrico e o mesmo apresenta a LPM definida por essa instituição.

O texto da lei 9760/46 diz que:

*Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, **medidos horizontalmente**, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:*

a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;

b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.

4.5.1 Acrescidos de Marinha

Lei 9760/46, Art. 3º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha.

Sendo assim, são considerados os terrenos acrescidos de marinha, aqueles que pode ventura vieram ocupar a área previamente determinada por lei, por exemplo um aterro na parte marítima que passa a ter infraestrutura e uso, esse fato não exclui a antiga LPM de 1831 e nem a linha de limites de área de marinha.

4.5.2 Impossibilidade de determinação exata da LPM 1831.

No ano de 1831 foram realizadas medições de marés e determinou-se o nível de Preamar média, ou seja, foram registrados os dados de preamar durante um período para o cálculo do valor de nível médio, esse valor está relacionada diretamente a um valor altimétrico (nível).

O primeiro problema dessa definição é que o Brasil possui características distintas de variação de maré ao longo da costa, em Santa Catarina, na região central e sul a maré tem uma variação média de um metro de altura, no norte do Estado essa variação aumenta, no Paraná existem locais onde a maré varia dois metros de amplitude, e no norte do país existem lugares que alcançam amplitude de quatro a seis metros, sendo assim o agrimensor não consegue determinar em campo essa linha com um mínimo de precisão

Além do problema de nível, temos o problema planimétrico da linha, pois segundo a lei essa se desloca 33 metros horizontalmente em direção à terra. O deslocamento horizontal está relacionado diretamente com a variação de maré, mas também com o relevo e este na data de referência da lei (1831 e 1832), é impossível termos material cartográfico suficiente para conhecer o relevo de todas as áreas passíveis de variação de maré daqueles anos.

Atualmente, a SPU administra e define a LPM e a LLM (Linha Limite de Marinha) e essa indefinição da exatidão do posicionamento da linha vem causando uma série de ações judiciais. Em um primeiro momento devemos comparar a posição do imóvel que estamos trabalhando com os mapas da SPU, no entanto se necessário estes podem ser questionados.

4.5.3 Levantamentos de Terreno de Marinha

Nos levantamentos de terrenos de Marinha a principal finalidade é mensurar o imóvel de forma que se possa vincular as medições em campo com a LPM. Os passos que devem ser seguidos pelo agrimensor são:

- 1) Solicitar na SPU a carta da área onde está localizado o imóvel;
- 2) Verificar feições na carta que devem ser mensuradas e observadas em campo, por exemplo, muros, edificações, cercas entre outras;
- 3) Reconhecer os limites em campo, verificar se existem marcos ou se o terreno está com sua definição física bem materializada;
- 4) Elaborar um croqui do local do levantamento;

- 5) Implantar os pontos de referência;
- 6) Realizar o levantamento e mensurar as feições pré determinadas na carta, além das demais feições do imóvel e de seu entorno;
- 7) Processar os dados e elaborar o desenho técnico;
- 8) Vincular o desenho do levantamento com a carta da SPU procurando “encaixar” as feições mensuradas em campo e as feições da carta. Na realização desse procedimento será possível verificar que as medidas em campo não coincidem com as medidas da carta, esse fato se dá pelas distintas precisões entre os levantamentos de campo e aerofotogramétrico.

A figura a seguir apresenta um terreno mensurado em campo e sobreposto na Carta da SPU.

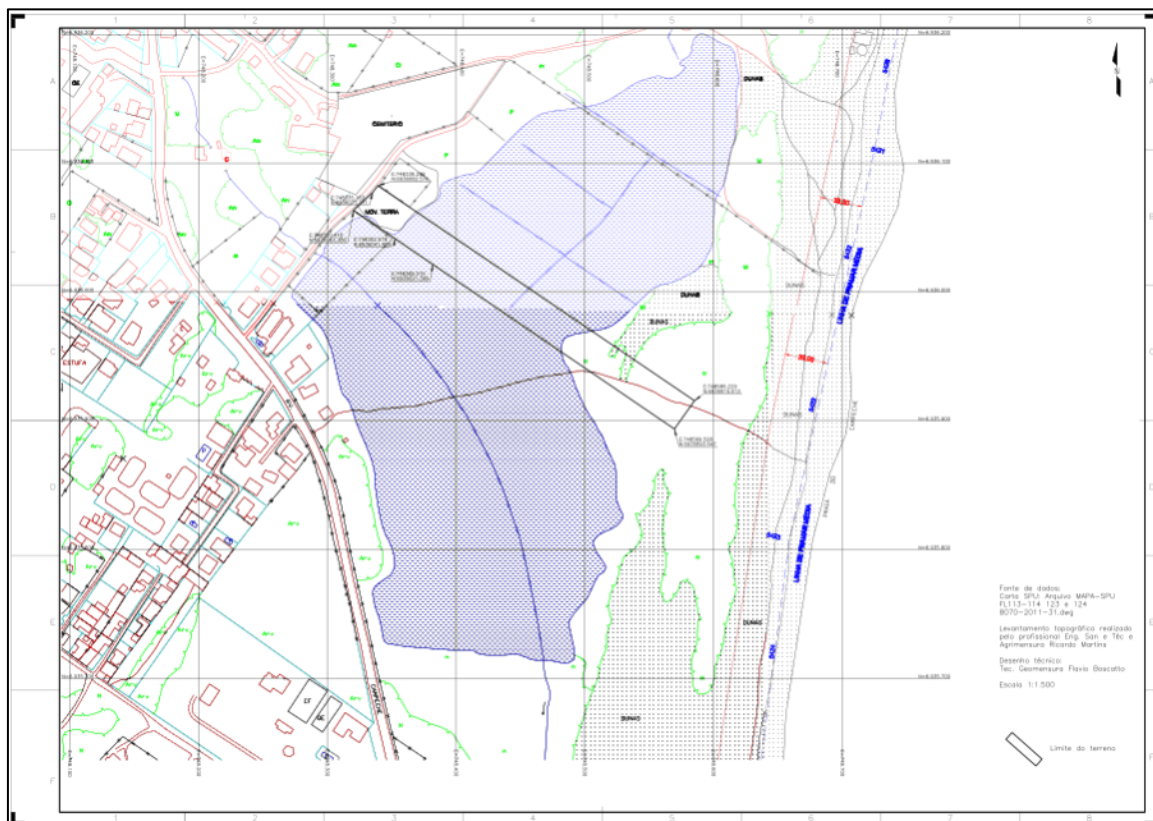


Figura 9: Terreno mensurado sobreposto à Carta da SPU

4.5.4 Uso de terras de Marinha

Como os terrenos de Marinha são da União, os moradores desses locais não são os proprietários e sim possuem a posse, além disso existem dois instrumentos que a SPU permite essa posse, um deles é a concessão de uso e o outro é o aforamento.

4.5.4.1 Laudêmio

E, para efetuar a compra, o vendedor deverá antes pagar o Laudêmio e obter a Certidão Autorizativa de Transferência do Imóvel. O Laudêmio é um valor que o vendedor paga à União, e corresponde a 5% do valor do terreno e benfeitorias.

4.5.4.2 Aforamento

O Aforamento é um contrato com a União que se adquire o Domínio Útil do imóvel, ou seja, o direito de utilizar o terreno, pagando o Foro. O Foro é uma taxa que o foreiro, nome que se dá a quem obtém o Aforamento, paga anualmente para a União e corresponde a 0,6% do valor do terreno.

4.5.4.3 Taxa de ocupação

A Taxa de Ocupação corresponde a 2% ou 5% do valor do terreno. Assim, legalmente, pode-se usufruir do terreno, enquanto não houver interesse público.

Existe a possibilidade da isenção da Taxa de Ocupação. A lei proíbe a ocupação gratuita de terrenos da União. Mas há casos autorizados em lei, como é o caso dessas famílias carentes. Assim elas não pagam Foro nem Taxa de Ocupação, desde que anualmente solicitem a isenção à Secretaria do Patrimônio da União. (BRASIL, 2002).

4.6 CORPOS HÍDRICOS

O primeiro Código Florestal foi publicado no ano de 1965 e com a determinação das Áreas de Preservação o uso da terra foi alterado. Um desses itens é a área de preservação nas margens dos corpos hídricos, rios, lagos, lagoas, lagunas e reservatórios. No ano de 2012 alguns parâmetros do código foram alterados e podem ser vistos a seguir. A legislação atual a ser consultada é a **Lei 12.651 de 2012 e 12.727 de 2012**.

A LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012, que Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O código florestal aborda em seus artigos referentes à proteção ambiental, as larguras de rios e cursos d'água. Porém fica a dúvida: Onde começa e termina a calha do rio?

A figura 10 apresenta um esquema do leito do rio, muitas vezes em época de seca a água pode estar abaixo da borda da calha, no entanto deve-se medir o ponto da calha e não a água (ver figura 11), da mesma forma, se uma inundação não permitir a identificação da calha do rio, deve-se esperar baixar o nível para identificá-la. O esquema apresentado na figura mostra um rio de grande porte com dois leitos, muitas vezes a calha do rio pode ser bem definida mas em tantas outras vezes com dificuldade de definição.

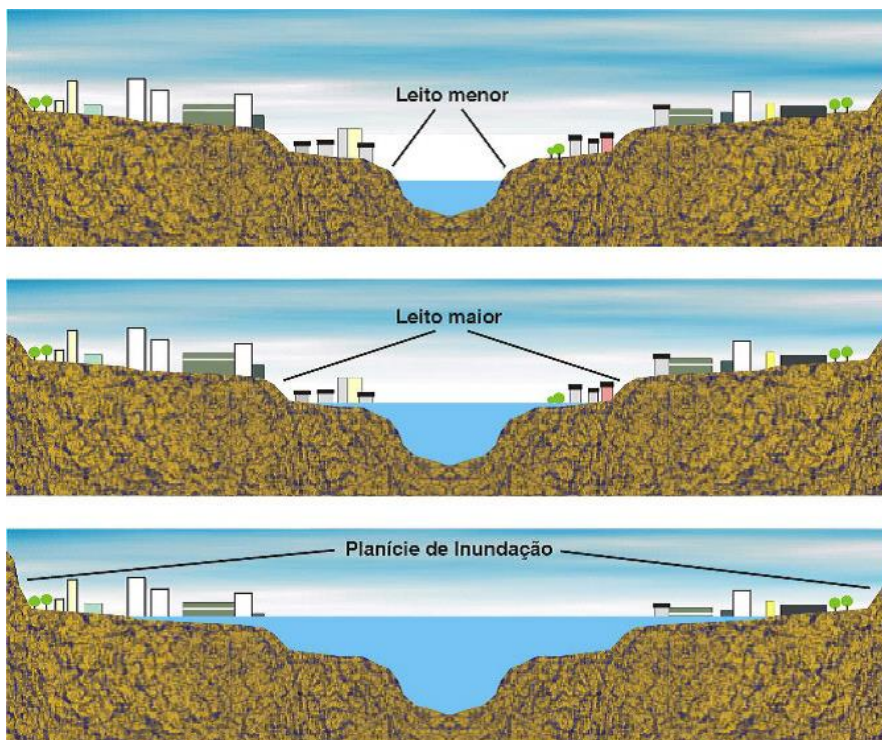


Figura 10: Esquema da calha do rio e área de inundação

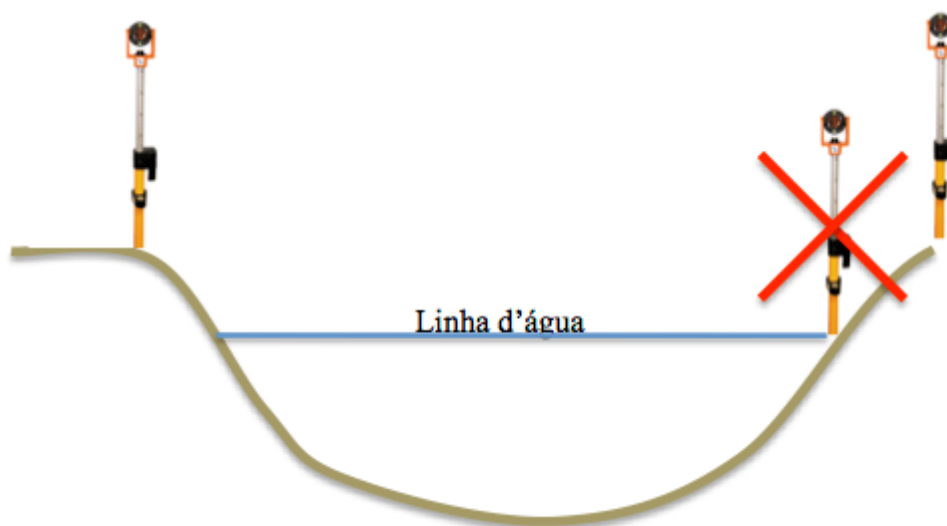


Figura 11: Local do prisma durante o levantamento da calha do rio.

4.6.1 Legislação

No Art.4 diz que são áreas de preservação permanente em zonas rurais e urbanas:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

- a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
- b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

A figura 12 mostra um esquema das larguras dos cursos d'água e as faixas de preservação ilustrando os artigos contidos na legislação.

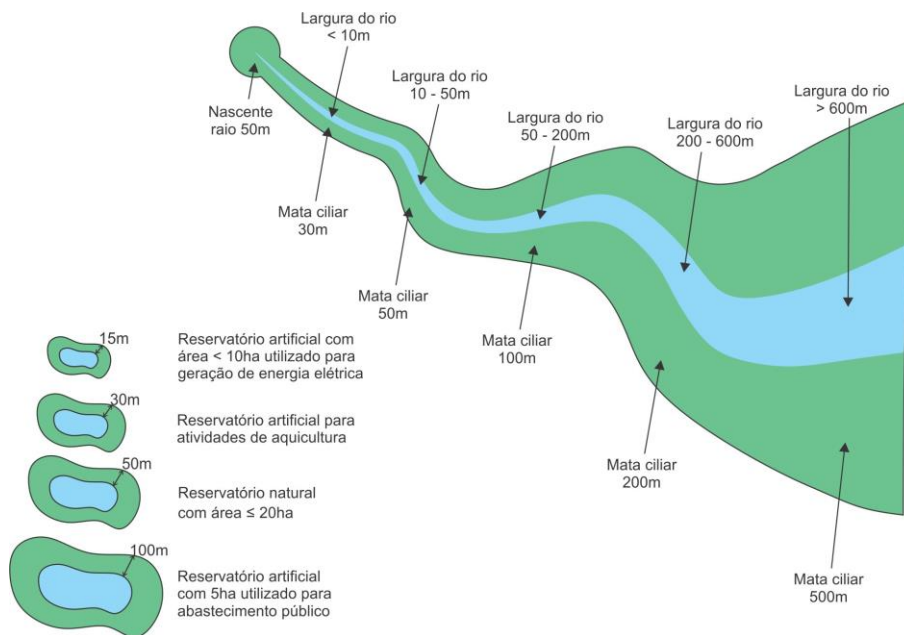


Figura 12: Esquema das larguras dos cursos e corpos d'água e as faixas de preservação

Fonte: https://i2.wp.com/inteliagro.com.br/wp-content/uploads/2014/08/barragens_figura26.jpg

Importante saber que a Área de Preservação Permanente-APP limita o uso da terra mas não impede a propriedade ou a posse, ou seja, um imóvel registrado pode conter APP.

5 LEVANTAMENTOS E DEMARCAÇÕES PARA AGRIMENSURA

Os levantamentos topográficos para fins de agrimensura tem como objetivo determinar o posicionamento dos vértices do imóvel, entretanto na maioria dos casos está vinculado ao levantamento o serviço de materialização dos vértices do imóvel.

Demarcação é a operação por meio da qual se fixa (ou define) a linha divisória entre dois terrenos, assinalando-a, em seguida, com elementos materiais, sobre o solo (RIPERT & BOULANGER, 1965).

A denominação demarcação se originou no fato de que as linhas de divisas são através do meio de implantação de marcos, significando, “cravar marcos” ou “fixar o limite por meio de marcos” (LEAL, 1940).

Theodoro Junior (1992) cita que na maioria dos casos o adquirente de um terreno recebe a propriedade com seus limites definidos no título de aquisição e assinalados no terreno. Quando ocorre que o título não defina convenientemente a linha divisória, ou quando os sinais identificadores dela tenham desaparecido, por acidente ou propositalmente, cada proprietário confinante tem o direito de obrigar seu vizinho a demarcar com ele os dois imóveis, cujas divisas encontram-se envolvidas em confusão.

O artigo 946, item I do Código de Processo Civil diz que a ação de demarcação ao proprietário para obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou avivendo-se os já apagados. Ou seja, caso não for possível restabelecer os antigos limites, uma nova linha de divisa poderá ser demarcada.

Através dos equipamentos topográficos e geodésicos é possível encontrar um ponto em campo a ser demarcado através de técnicas de locação que podem ser utilizadas nas Estações Totais ou em receptores GNSS, auxiliando o agrimensor a chegar nos limites do imóvel, diferentemente de quando existe a necessidade da medição do terreno em que os pontos serão medidos para se calcular a coordenada. Geralmente a demarcação é um processo posterior ao levantamento e análise de documentos, pois essas etapas criam as referências que guiam o processo de demarcação.

5.1 VERIFICAÇÃO DE LIMITES

A verificação dos limites passa pelas etapas de: Análise de Documentos; Identificação dos Limites Existentes; Execução do Levantamento e por fim Análise e definição dos limites.

5.1.1 ANÁLISE DE DOCUMENTOS

Devem ser analisados os documentos do imóvel como: registro de imóveis, escritura de posse, escritura pública ou contrato de compra e venda, croquis e plantas antigas, projetos do loteamento (se for o caso), relatório técnico de levantamentos anteriores, fotografias e qualquer documento que possa fornecer informações métricas e posicionais dos limites do terreno.

Os documentos do imóvel fornecem as medidas legais do mesmo e informações sobre os confrontantes e demais dados importantes para a localização e geometria do terreno.

Também é importante conversar com vizinhos nos casos de dúvidas das linhas divisórias que não e encontrem definidas em campo, para que nenhum tipo de demarcação seja colocada em local que interfira na posse ou propriedade de um terceiro.

A seguir, na figura 13, se apresenta um caso em que o documento existente foi apenas a planta do parcelamento do imóvel fruto de um processo de inventário, esse imóvel não tinha registro de imóveis, o contrato de compra e venda dos lotes foram elaborados entre os herdeiros e o compradores, mas nesse contrato seriam descritas as dimensões da planta apresentada.

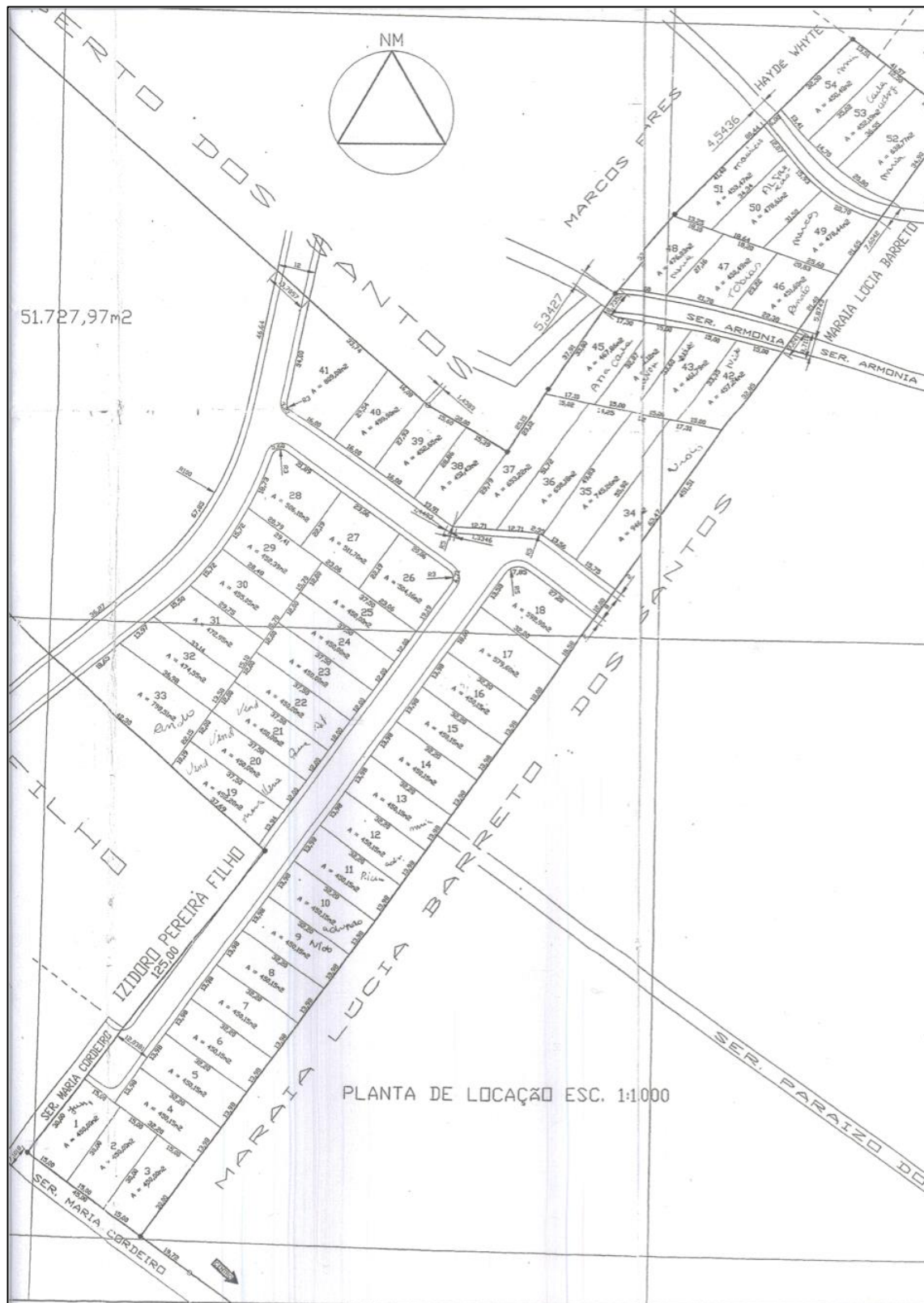


Figura 13: Planta de parcelamento do solo

5.1.2 IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES

Deve-se reconhecer os limites físicos do imóvel em uma visita de campo e a forma de materialização dos vértices, além de verificar outras feições que possam ter vínculos com as informações encontradas nos documentos.

Também podem ser identificados os pontos de referências que foram utilizados em levantamentos anteriores, caso os mesmos tenham sido demarcados com materiais perenes e documentados, caso contrário é impossível encontrar algum tipo de referência.

5.1.2.1 EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO

O levantamento topográfico a ser realizado em campo deve coletar e fornecer as informações para a definição posicional e representação cartográfica do imóvel com a finalidade de identificar os limites.

De acordo com a análise dos documentos deverá ser levantados alguns detalhes em campo, como muro ou cercas do terreno objeto e de terrenos vizinhos ou próximos, ruas e outros detalhes mencionados nos documentos analisados para comparação das feições do terreno e dos dados informados na documentação.

Quando os limites em campo não se apresentarem bem materializados ou até mesmo sem nenhum tipo de demarcação deverá ser realizado um **levantamento preliminar** mais completo do entorno do terreno e estendendo a área de abrangência, a fim de encontrar o limite do imóvel. A figura 14 apresenta um croqui de levantamento para a demarcação do lote 9 do parcelamento apresentado na figura 13.

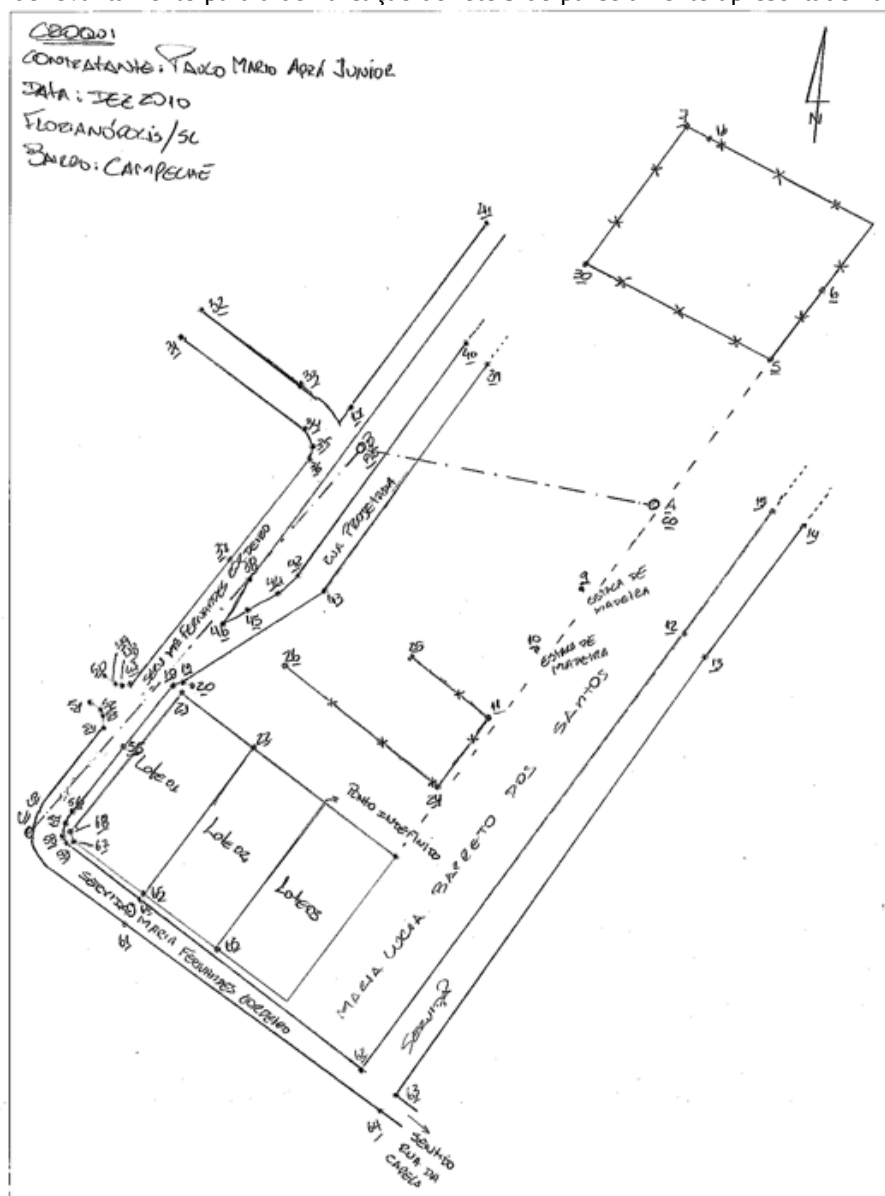


Figura 14: Croqui do levantamento de campo.

No caso do lote 9 não havia vestígio de demarcação da maioria dos lotes parcelados, em campo haviam seguimentos de cercas em terrenos próximos e um lote cercado isoladamente, e nenhuma demarcação física fazia confrontação direta com o lote 9.

Foram encontrados em campo os lotes 1, 2 e 3 (figura 13), sendo o primeiro consolidado com muro e cerca e assim com limites reais definidos. Demais feições como o arruamento proposto nesse parcelamento do solo não estavam construídas.

Sendo assim os limites identificados são de terrenos que fazem parte de um conjunto de lotes parcelados de uma grande gleba e não do próprio terreno ou de seus lindeiros, e por não haver demarcações não se sabe como os limites reais foram constituídos.

Neste caso, deve-se realizar o levantamento preliminar a fim de identificar o posicionamento do Lote 9. Através do levantamento preliminar de campo e processamento dos dados, deve-se elaborar um desenho que retrate a situação para posteriormente comparar com os valores apresentados nos documentos.

O levantamento topográfico deverá ser realizado levando em consideração alguns critérios.

1. Se a documentação técnica citar informações sobre os pontos de referências utilizados na época do levantamento que originou o título de propriedade ou a posse, os mesmos devem ser procurados;
2. Se os pontos de referências forem encontrados, os mesmos devem ser conferidos e mensurados novamente. Não se deve aceitar como verdadeiro os valores de um trabalho sem a verificação das informações;
3. Se for impossível encontrar os pontos de referências antigos, deverá ser realizada a implantação de novos pontos que sirvam de apoio ao novo levantamento;
4. Medir o imóvel em questão, muros, cercas e todos os limites reais encontrados em campo, além de marcos divisórios, casos sejam encontrados;
5. Medir a área de entorno, tanto quanto for necessário para poder identificar o limite do imóvel.
6. Processar os dados e elaborar o desenho técnico do levantamento;
7. Realizar uma confrontação dos dados mensurados e campo e dos dados contidos nos documentos do imóvel;
8. Verificar se as diferenças são aceitáveis;
9. Caso houver diferenças significativas, apresentar o problema ao proprietário e discutir a solução, provavelmente com os confrontantes para que se defina uma linha de limite;
10. Ao definir o limite, o mesmo deverá ser demarcado.

No exemplo que estamos tomando, a partir das medidas do lote 1 e de feições como estacas e cercas encontradas em terreno vizinho, assim como o arruamento de entorno foi possível chegar ao lote desejado. Entretanto a segurança desse tipo de trabalho é menor pois não existia no local nem as referências do terreno e tampouco as referências do levantamento.

Em situações como esta, erros sistemáticos podem acontecer, pois com base em poucas feições pode-se rotacionar os lotes o deslocá-los para uma determinada direção.

5.1.3 ANÁLISE E DEFINIÇÃO DE LIMITES

Depois do levantamento preliminar e edição gráfica deve ser realizada uma análise dos limites comparando documentos e realidade. A análise realizada foi a confrontação dos dados da planta do parcelamento do solo com as medidas de campo.

Para a definição dos limites foram seguidos os passos:

- 1) Verificação dos dados de campo com a planta do parcelamento do solo;
- 2) Através do programa de desenho CAD e das informações das plantas foram desenhadas linhas paralelas às linhas oriundas do levantamento para que fosse possível encontrar o Lote 9;
- 3) Depois de definir o posicionamento do lote 9 foi elaborado um arquivo de coordenadas que continham as informações dos pontos de referência e dos vértices do terreno;
- 4) Posteriormente voltou-se a campo para demarcação dos vértices do terreno.

A figura 15 mostra o lote 9 em destaque após sua definição.

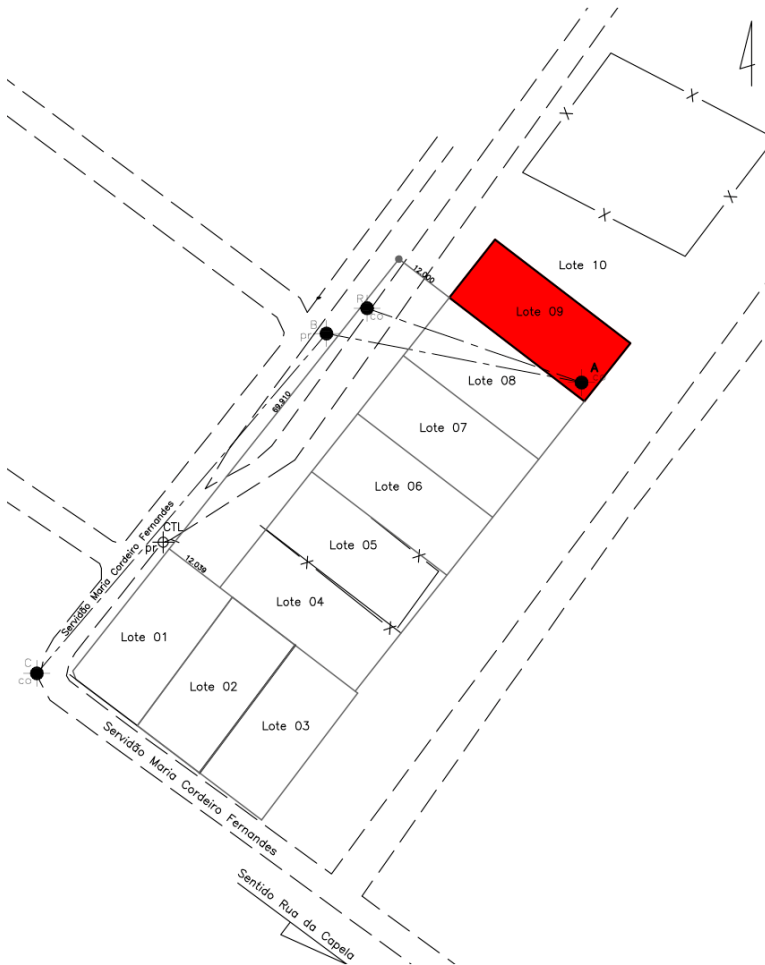


Figura 15: Extrato da planta topográfica elaborada para a demarcação do lote 09.

5.1.4 PROCEDIMENTO DE DEMARCAÇÃO

O trabalho de demarcação é realizado com base nas coordenadas obtidas na etapa de definição dos limites e as mesmas estão vinculadas aos pontos de referencia que o agrimensor determinou no levantamento preliminar.

Através dos métodos de Locação, que serão estudados no terceiro módulo é possível materializar os vértices do terreno.

Os vértices devem ser materializados com marcos perenes a fim de que permaneçam por um período longo em campo.

6 CÓDIGO DO PROCESSO CIVIL - CPC

A lei 5.869 de 1973 institui o Código de Processo Civil. No entanto no ano de 2015 uma nova publicação altera e inclui procedimentos no CPC e alguns deles importantes para a área de agrimensura. A seguir estão apresentados itens relacionados com a área de agrimensura.

6.1 AÇÕES DE DIREITO REAL

A ação real tem como objeto do pedido feito pelo autor a tutela de direito real. A expressão “direito real” tem origem no latim *jus in re* cujo significado é direito sobre a coisa. Assim, aquele que possui direito sobre uma coisa, móvel ou imóvel, é o legitimado para a propor a ação real.

Pode-se tomar como exemplos de ações reais, os seguintes: **a usucapião, a de reconhecimento de um usufruto, uso ou habitação, a hipotecária e a reivindicatória**, sendo esta última caracterizada como a ação do proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário. Ainda, merecem destaque os interditos possessórios, quais sejam: **a reintegração de posse, para o caso de esbulho possessório⁴, a manutenção de posse, relativa à turbação da posse, e o interdito proibitório⁵**, quando houver ameaça de retirada da posse.

Os direitos reais estão elencados no artigo 1.225 do Código Civil brasileiro, a saber:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - a concessão de direito real de uso.

6.2 AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS

6.2.1 PARTILHA

Partilha é a repartição dos bens imóveis de uma pessoa falecida aos seus herdeiros através de um processo de inventário.

Os levantamentos topográficos, neste caso, são realizados para localizar e dimensionar os imóveis a fim de subsidiar a partilha.

6.2.2 AÇÕES DEMARCATÓRIAS E AÇÕES DIVISÓRIAS

O artigo 946 do Código de Processo Civil estabelece quando devem ser propostas as ações demarcatórias e as divisórias. Se houver interesse na divisão e se ocorrer confusão de demarcação não são elas excludentes, pois, demarca-se e, ao depois, divide-se o imóvel.

A demarcação e a divisão podem ser feitas de forma amigável, sendo desnecessário recorrer ao Judiciário.

Neste caso, os levantamentos topográficos, assim como a planta produzida tem grande importância para a definição das demarcações e divisões, além de depois de definida em desenho, a mesma deve ser demarcada em campo, principalmente quando for necessária a definição do limite.

6.2.3 AÇÕES POSSESSÓRIAS

As ações possessórias têm como objetivo a manutenção e garantia da posse que uma pessoa tem no imóvel, e os instrumentos jurídicos utilizados nessas ações são:

⁴ Perda da posse de um bem por ato de terceiro forçadamente

⁵ utilizada para impedir agressões iminentes que ameaçam a posse de alguém.

Fonte: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6487

Reintegração de posse é a ação para a proteção de posse quando há esbulho, ou seja, a perda total da posse de forma violenta ou clandestina.

Manutenção da posse é utilizada quando há a turbacão da posse limitando a posse de forma tranquila, assim gerando uma limitação na posse.

Interdito Proibitório é utilizado quando há a ameaça da posse e a mesma ainda não foi violada.

6.2.4 AÇÃO DISCRIMINATÓRIA

A ação discriminatória é um processo administrativo que tem como objetivo promover a identificação e a separação das terras devolutas, das terras de propriedade particular, já tituladas e estremadas do domínio público (Lei nº 6.383/1976).

De acordo com a Lei 9760 de 1946 no Art. 5º são devolutas, na faixa da fronteira, nos Territórios Federais e no Distrito Federal, as terras que, não sendo próprios nem aplicadas a algum uso público federal, estadual territorial ou municipal.

6.2.5 AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A ação de retificação do imóvel atualmente se realiza na esfera administrativa, anteriormente eram realizados processos judiciais para esse procedimento, tornando moroso o procedimento para se corrigir a dimensões, área e confrontações de um imóvel.

O art. 212, da Lei 6.015/73, na redação dada pelo art. 59 da Lei 10.931/04, dispõe:

“Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial”.

Para a retificação de área se faz necessário um levantamento topográfico do terreno, identificação dos confrontantes atuais e nome da rua. Alguns Cartório de Registro de Imóveis exigem que os levantamentos sejam georreferenciados e exigem as coordenadas UTM dos vértices.

O Agrimensor dele elaborar uma planta topográfica em que os confrontantes devem assinar a mesma concordando com as medidas, ou então os vizinhos devem ser intimados pelo cartório para se manifestar se estão em desacordo com as medidas.

As assinaturas dos confrontantes devem ser reconhecidas em cartório, alguns registro de imóveis exigem que a mesma seja reconhecida por autenticidade ou verdadeira, ou seja, na presença da pessoa que assinou, outros cartório aceitam as assinaturas por semelhança, neste caso o confrontante não precisa estar presente no momento do reconhecimento de firma.

Caso não seja possível a realização do processo de retificação de área em esfera administrativa a mesma passa a ser um processo judicial em que o juiz irá definir se deve ou não ser feita a retificação de área.

O Cartório de Registro de Imóveis encaminha o processo para o judiciário quando um ou mais confrontante contesta a retificação, nesse caso o cartório não tem poder de julgar se a retificação é justa ou não, tornando-se necessário o processo judicial.

6.2.6 AÇÕES DE USUCAPIÃO

A usucapião foi o procedimento de agrimensura que mais sofreu alteração no novo CPC, pois até o momento era exclusivamente um instrumento jurídico para a aquisição do registro de imóveis através da posse continuada de um bem.

A partir do novo CPC a usucapião passa a ser realizada na esfera administrativa, ou seja extrajudicial, sendo requerida diretamente no Cartório de Registro de Imóveis. No Art. 1.071 altera artigos da lei de Registros públicos e diz que: “O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A”.

Art.216-A “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a **requerimento do interessado, representado por advogado**, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de

direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

7 USUCAPIÃO

A usucapião é a forma de aquisição da propriedade através da posse prolongada e ininterrupta, durante o prazo legal.

O Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002), artigo 102 diz que os bens públicos não estão sujeitos a usucapião. Dos artigos 1.238 até 1.244 estão os parâmetros legais no código civil a respeito da usucapião. Em resumo tem-se:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, **independentemente de título e boa-fé**; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

O prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Aquele que, **não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano**, possua como sua, por **cinco anos ininterruptos, sem oposição**, área de terra em **zona rural não superior a cinquenta hectares**, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Aquele que possuir, como sua, **área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família**, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Para os casos de 5 anos de posse o direito previsto não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Aquele que exercer, **por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta**, com exclusividade, **sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)** cuja propriedade **divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar**, utilizando-o para **sua moradia ou de sua família**, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. O direito previsto não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos prazos de posse segundo código civil.

Tempo de posse	Características legais
2 anos	De posse direta, ininterrupta e sem oposição. Nos casos do ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar e o mesmo é utilizado para moradia da família sem que a mesma possua outro imóvel.
5 anos	Para áreas rurais de até 50 hectares e áreas urbanas de até 250m ² em propriedade utilizada para moradia ou produção da família sem que não seja proprietário de outro imóvel
10 anos	Prazo reduzido para quem usa como moradia o imóvel ou der finalidade produtiva para os casos de posse de 15 anos (linha abaixo).
15 anos	Prazo para quem tem a posse sem interrupção e nem oposição, independentemente de título e boa-fé ;

7.1 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E A USUCAPIÃO

Com a possibilidade de se realizar a usucapião de forma extrajudicial o ART 1.071 do CPC que alterou o Art.216-A da Lei 6.015/73 apontou alguns detalhes para o processo, e em resumo são:

- O processo pode ser extrajudicial com a representação de um advogado;
- Deve ser elaborada uma ata notarial lavrada por tabelião, atestando o tempo de posse;
- **Planta, memorial descritivo e ART assinados pelo profissional e interessado no processo;**
- Justo título ou qualquer documento que demonstre a origem do imóvel;
- Se na planta não contiver assinatura de qualquer confrontante será realizada a notificação e dado prazo de 15 dias. Na falta de manifestação positiva ou negativa a anuência é dada como negada;
- O oficial de registro dará ciência à União, Estado e Município em um prazo de 15 dias para manifestação;
- O oficial de registro promoverá a publicação em jornal e aguardará 15 dias para manifestações de terceiros;

- A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

7.2 ANÁLISE DE DOCUMENTOS

Os documentos a serem analisados são: contrato de compra e venda, escritura pública de compra e venda, escritura de cessão de posse e planta antiga do imóvel, caso existir, fotos e qualquer documento que comprove os limites ocupados na posse.

7.3 IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES

A identificação dos limites no caso de usucapião geralmente é um processo simples, pois a posse em grande parte das vezes está consolidada na sua totalidade e em outros diversos casos os limites físicos podem estar materializado parcialmente mas auxiliando a identificação dos limites em campo. Geralmente o ocupante (posseiro) a mantém demarcada com muros ou cercas, no entanto, pode haver necessidade de demarcação de parte das divisas e em alguns casos de demarcação de todo terreno.

Nesse caso as medidas devem ser de acordo com a posse descrita no contrato ou escritura, levando em conta o entorno da área. Uma conversa com os confrontantes sempre é válida para dirimir dúvidas e evitar conflitos.

7.4 EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO E PROCEDIMENTO

- Elaborar croqui;
- Planejar e implantar pontos de referência;
- Quando for georreferenciado, mensurar os pontos de referência (Módulo III);
- Realizar o levantamento;
- Processar os dados;
- Elaborar a planta topográfica;
- Elaborar o memorial descritivo;
- Emitir a ART;
- No caso de Florianópolis, disponibilizar os mapas da Prefeitura Municipal.

7.5 FLUXOGRAMA DAS ATIVIDADES NO PROCESSO DE USUCAPÃO

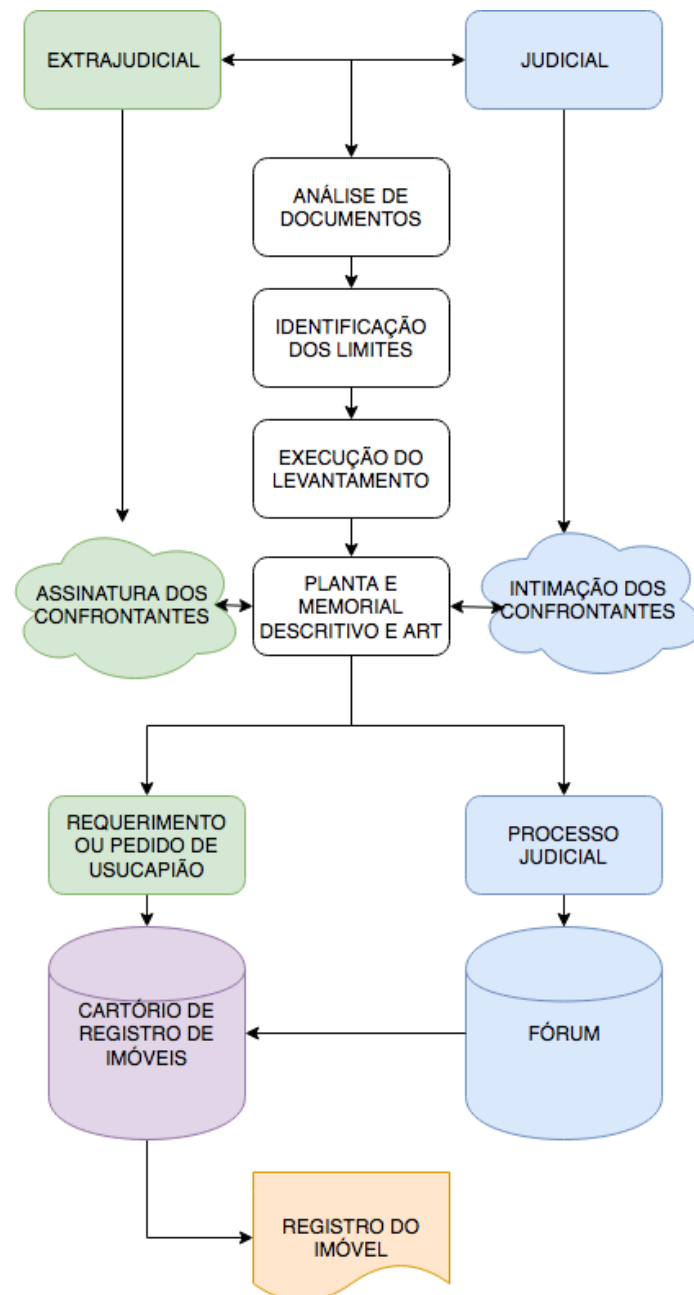


Figura 16: Fluxograma dos processos de usucapião

7.6 PEÇA TÉCNICA PARA PROCESSO DE USUCAPIÃO

Para o cumprimento do processo de usucapião judicial e extrajudicial os documentos técnicos são praticamente os mesmos, no entanto com algumas diferenças, sobretudo na planta e memorial descritivo.

No processo judicial os confrontantes não precisam anuir com assinatura na planta e memorial descritivo e serão intimados pelo juiz a se manifestar no prazo de 15 dias, caso não houver manifestação é dada como positiva a anuência do confrontante.

No processo extrajudicial é praticamente obrigatória a assinatura em planta e memorial descritivo, com o reconhecimento de firma em cartório, pois no caso de intimação aos confrontantes, os mesmos recebem um prazo de 15 dias para a manifestação e caso não ocorra nenhum tipo de manifestação de algum vizinho a anuência é negada, ou seja, se o confrontante não se manifesta significa que não concorda com o processo, exatamente o inverso do processo judicial.

A seguir um exemplo de planta topográfica e memorial descritivo para usucapião extrajudicial com locais para as assinaturas. Para o processo judicial pode-se obedecer o mesmo padrão mas sem os locais para assinatura.

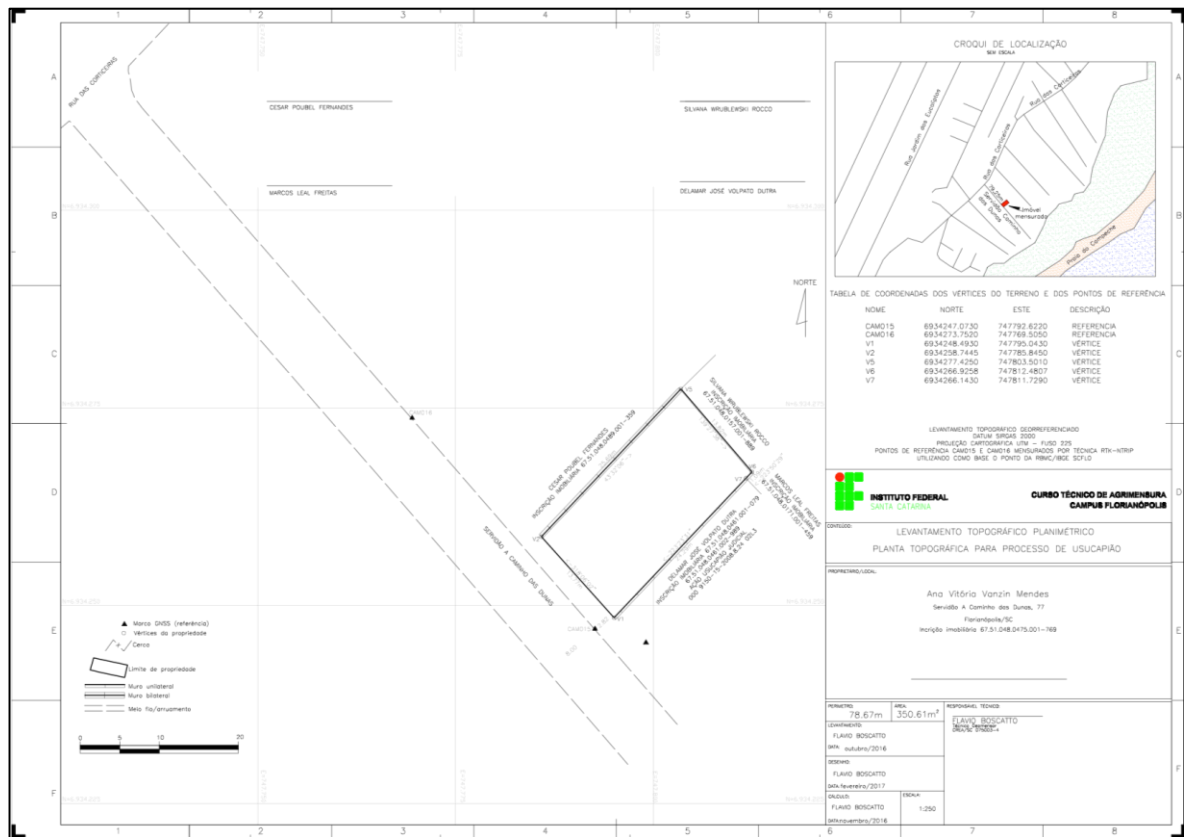


Figura 17: Planta topográfica para processo de usucapião extrajudicial com locais para assinatura.

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: **ANA VITÓRIA VANZIN MENDES**

Município: **FLORIANÓPOLIS** UF: **SC**

Bairro: **CAMPECHE**

Área: **350,61 m².**

Perímetro: **78,67 m**

DATUM: **SIRGAS 2000**

PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA: **UTM FUSO 22 SUL**

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

O terreno localizado na SERVIDÃO A CAMINHO DAS DUNAS, 77 no bairro CAMPECHE, FLORIANÓPOLIS/SC, onde inicia-se a descrição do perímetro com coordenadas UTM FUSO 22S e DATUM SIRGAS 2000, no vértice **V1**, de coordenadas **N 6.934.248,493** e **E 747.795,043**, deste, segue confrontando com SERVIDÃO A CAMINHO DAS DUNAS; com os seguintes azimutes e distâncias: 318°06'02" e 13,77 m até o vértice **V2**, de coordenadas **N 6.934.258,745** e **E 747.785,845**, deste, segue confrontando com CESAR POUBEL FERNANDES; com os seguintes azimutes e distâncias: 43°23'06" e 25,70 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6.934.277,425** e **E 747.803,501**, deste, segue confrontando com SILVANA WRUBLEWSKI ROCCO; com os seguintes azimutes e distâncias: 139°27'38" e 13,82 m até o vértice **V6**, de coordenadas **N 6.934.266,926** e **E 747.812,481**, deste, segue confrontando com MARCOS LEAL FREITAS; com os seguintes azimutes e distâncias: 223°50'29" e 1,09 m até o vértice **V7**, de coordenadas **N 6.934.266,143** e **E 747.811,729**, deste, segue confrontando com DELAMAR JOSÉ VOLPATO DUTRA; com os seguintes azimutes e distâncias: 223°23'31" e 24,29 m até o vértice **V1**, que é o vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

FLORIANÓPOLIS , 05 de Fevereiro de 2017.

Flavio Boscatto
Técnico em Geomensura
CREA/SC 075003-4

Ana Vitória Vanzin Mendes
Requerente

Cesar Poubel Fernandes
Confrontante

Silvana Wrublewski Rocco
Confrontante

Marcos Leal Freitas
Confrontante

Delamar José Volpato Dutra
Confrontante

Figura 18: Memorial descritivo para processo de usucapião extrajudicial

8 RETIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A retificação do imóvel tem como objetivo realizar alterações no registro de imóveis. Se trata de um processo administrativo realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis amparado pela Lei 10.931 de 2004 que alterou parágrafos da Lei 6015/73 (Registros públicos e a Lei 6216/75 (que alterou a Lei 6015/73) ou por um processo judicial. Geralmente se opta pelo processo administrativo ou extrajudicial pela agilidade e custo.

O Art. 59 da Lei 10.931/2004 alterou o Art. 212 da Lei 6015/73 dizendo que **se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, **por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.**

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

O Art.213 coloca que o oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º **Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.**

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º **Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.**

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º **Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.**

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

8.1 FLUXOGRAMA DO PROCESSO

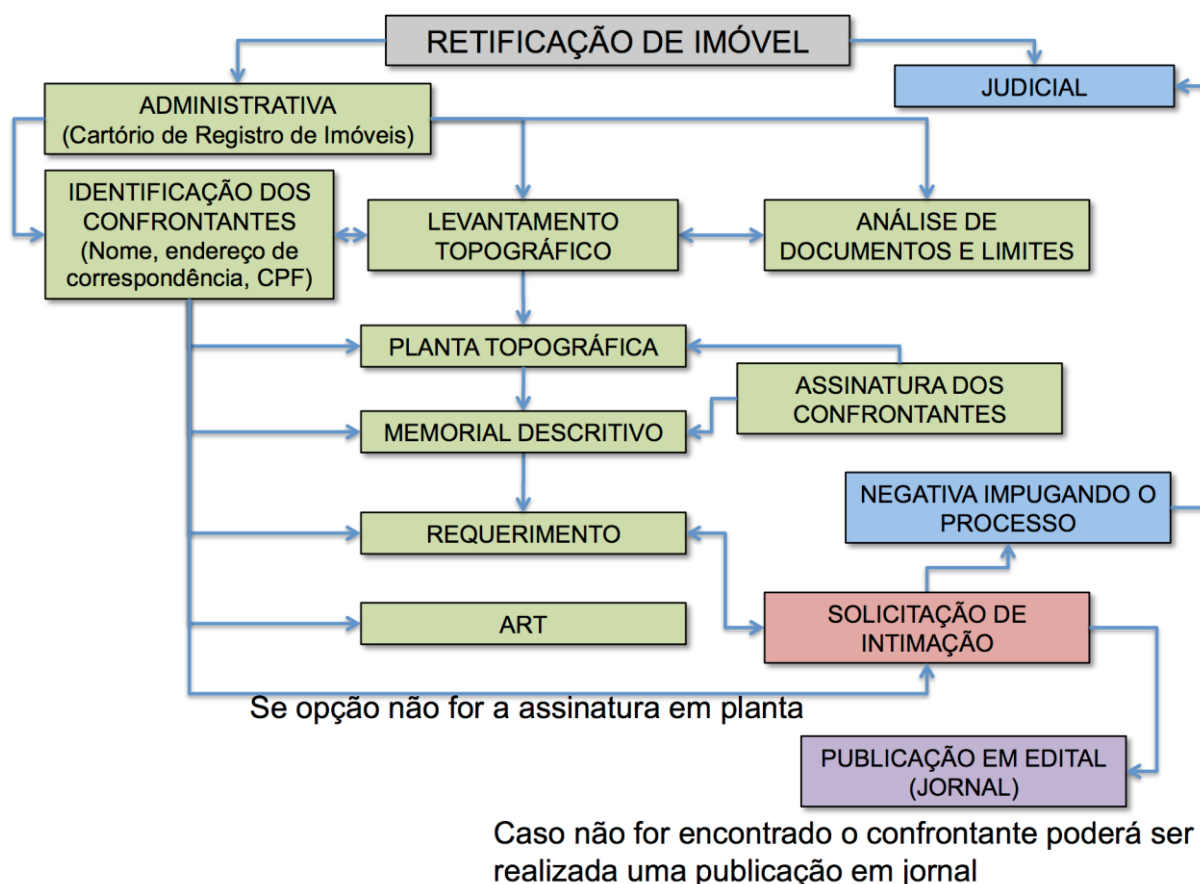


Figura 19: Fluxograma do processo de retificação de imóveis.

8.2 ANÁLISE DE DOCUMENTOS

Primeiramente deve ser analisada a matrícula do Registro de Imóveis para a verificação das dimensões e confrontações do imóvel. Também devem ser analisadas plantas topográficas antigas do imóvel, caso tenha sido realizado algum trabalho anterior, esse desenho pode estar com o proprietário ou arquivado no Cartório de Registro de Imóveis.

Deve-se também analisar documentos que apresentem os nomes dos confrontantes, como certidões de confrontação emitida pela Prefeitura.

8.3 IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES

Os limites existentes devem ser verificados em campo, assim como a materialização dos vértices. Em alguns casos o terreno pode ter seus limites físicos construídos com muros ou cercas e em outros casos pode ser que parte desses limites não estejam materializados, sendo assim necessária a definição em campo e de acordo com os limites dos imóveis vizinhos futuros litígios.

8.4 EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO

Primeiramente verificar junto à Prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis se o levantamento deve ser georreferenciado, vários municípios já exigem o trabalho desta forma e em questão de tempo será obrigatório em todos os processos de agrimensura, no terceiro módulo do Curso Técnico de Agrimensura veremos os detalhes do georreferenciamento de imóveis.

Executar o levantamento do imóvel e das vias e logradouros que fazem parte do entorno e possuem relação direta com o imóvel. Se necessário estender o levantamento em uma área de entorno para definição de limite (levantamento preliminar).

Verificar todas as divisas, mesmo se a divisa física for uma reta, nesse caso verificar se nessa reta não existe mais de um proprietário e se existir deverá ser demarcado um vértice, além disso esse seguimento deverá aparecer na planta e memorial descritivo. A figura a seguir mostra um exemplo de linha reta com as divisões dos confrontantes.

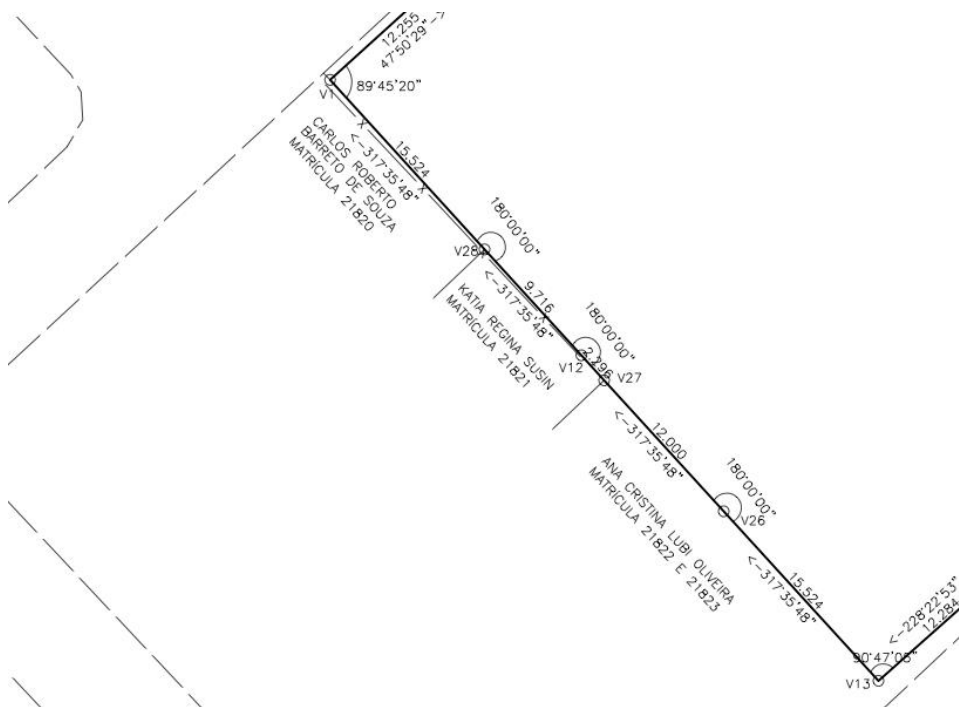


Figura 20: Exemplo de linha reta com detalhe de cada confrontante

Percebe-se que na figura apresentada o alinhamento entre o V1 e V13 e os vértices neste alinhamento possuem os mesmos ângulos internos e azimutes, ou seja, é uma linha reta, mas foram levantados os pontos do início e fim de cada imóvel (V28, V12, V27 e V26).

8.5 PEÇA TÉCNICA PARA RETIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

Depois do levantamento de campo o procedimento para instruir o processo de retificação de área deverá seguir:

- 1) Apresentar um requerimento de retificação de área, assinado pelo proprietário e pelo técnico responsável pelo levantamento;
- 2) Apresentar a matrícula do imóvel;
- 3) Planta topográfica do imóvel com o nome dos confrontantes e a assinatura dos mesmos com reconhecimento de firma (assinatura);
- 4) Memorial descritivo;
- 5) Apresentar a ART;
- 6) Certidão negativa de débitos do proprietário;
- 7) Documentos pessoais do proprietário

8.5.1 PLANTA TOPOGRÁFICA

A planta topográfica para retificação de imóveis deve conter além do imóvel medido o local para assinaturas dos confrontantes. A seguir um exemplo de planta que tem representado no imóvel a distância e o azimuth no alinhamento, coordenadas dos vértices, nomes dos confrontantes com local para assinatura e matrículas do registro de imóveis quando houver. Outros itens que são importantes: tabela de coordenadas, croqui de localização do imóvel, representação dos pontos de referência e as coordenadas dos mesmo.

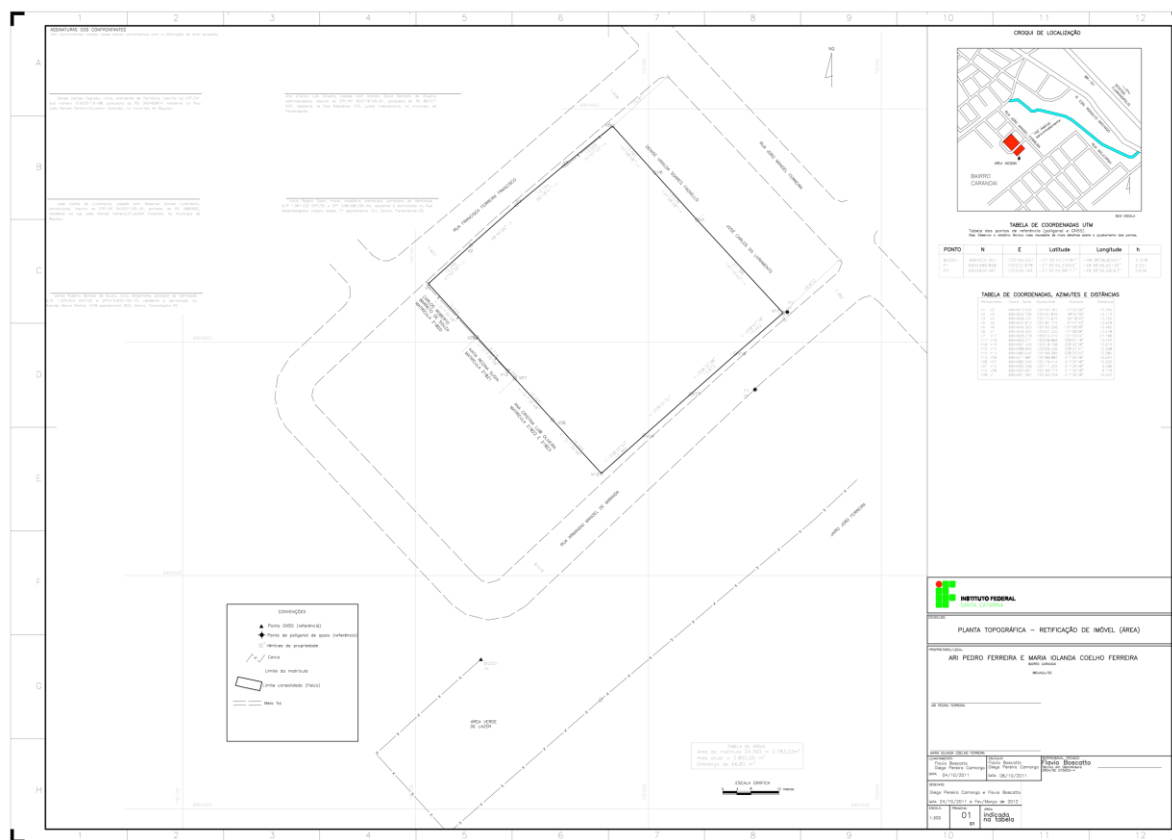


Figura 21: Modelo de planta para retificação de imóvel

8.5.2 MEMORIAL DESCRITIVO

O memorial descritivo deve apresentar as coordenadas do limite do imóvel, azimutes e distâncias dos alinhamentos, número de matrícula e nome dos confrontantes e local para assinatura do técnico, do proprietário e dos confrontantes.

A seguir um exemplo de memorial que descreve o imóvel da figura apresentada no item 8.4.1.

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietários: **Ari Pedro Ferreira e Maria Iolanda Coelho Ferreira**

Município: **Biguaçu**

UF: **Santa Catarina**

Bairro: **Carandaí**

Matrícula: **24.393**

Área: **2850.05 m².**

Perímetro: **213.29 m**

Datum: **SIRGAS 2000**

Projeção: **UTM Fuso 22S**

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

O terreno localizado em Biguaçu, em Santa Catarina, na Rua Francisca Ferreira Francisco (do lado ímpar da rua) e Rua Armandio Manoel de Miranda (do lado par da rua), no bairro Carandaí a 15,911 metros de distância até a esquina com a Rua João Manoel Ferreira pelo lado da Rua Francisca Ferreira Francisco e 16,672 metros de distância da esquina com a mesma rua pelo lado da rua Armandio Manoel de Miranda com área de 2.850,05m² e perímetro de 213,29 metros. A descrição do perímetro inicia com coordenadas no Datum SIRGAS 2000 e Projeção Cartográfica UTM no vértice **V1**, de coordenadas **N 6954612.530 m** e **E 732152.761 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 47°50'29" e 12.255 m até o vértice **V2**, de coordenadas **N 6954620.755 m** e **E 732161.845 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 48°34'06" e 13.110 m até o vértice **V3**, de coordenadas **N 6954629.431 m** e **E 732171.674 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 50°18'40" e 13.124 m até o vértice **V4**, de coordenadas **N 6954637.812 m** e **E 732181.774 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 51°07'33" e 13.529 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6954646.303 m** e **E 732192.306 m**,

deste, segue confrontando com Denise Vanilda Soares Faganello; com os seguintes azimutes e distâncias: 137°58'08" e 13.462 m até o vértice **V6**, de coordenadas **N 6954636.304 m** e **E 732201.320 m**, deste, segue confrontando com Denise Vanilda Soares Faganello; com os seguintes azimutes e distâncias: 137°58'08" e 13.578 m até o vértice **V7**, de coordenadas **N 6954626.219 m** e **E 732210.410 m**, deste, segue confrontando com José Carlos do Livramento; com os seguintes azimutes e distâncias: 137°10'42" e 27.196 m até o vértice **V17**, de coordenadas **N 6954606.271 m** e **E 732228.896 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°57'18" e 13.442 m até o vértice **V16**, de coordenadas **N 6954597.445 m** e **E 732218.758 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°32'28" e 12.973 m até o vértice **V15**, de coordenadas **N 6954588.855 m** e **E 732209.036 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°31'01" e 13.308 m até o vértice **V14**, de coordenadas **N 6954580.040 m** e **E 732199.065 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°22'53" e 12.284 m até o vértice **V13**, de coordenadas **N 6954571.881 m** e **E 732189.882 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21823 de Ana Cristina Lubi de Oliveira; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 15.524 m até o vértice **V26**, de coordenadas **N 6954583.345 m** e **E 732179.414 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21822 de Ana Cristina Lubi de Oliveira; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 12.000 m até o vértice **V27**, de coordenadas **N 6954592.206 m** e **E 732171.322 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21821 de Katia Regina Susin; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 2.296 m até o vértice **V12**, de coordenadas **N 6954593.901 m** e **E 732169.773 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21.821 de Katia Regina Susin; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 9.716 m até o vértice **V28**, de coordenadas **N 6954601.067 m** e **E 732163.229 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21820 de Carlos Roberto Barreto de Souza; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 15.524 m até o vértice **V1**, que é o vértice inicial da descrição deste perímetro.

Biguaçu , 05 de janeiro de 2015.

Flavio Boscatto
Técnico em Geomensura
CREA/SC 075003-4

Ari Pedro Ferreira

Denise Vanilda Soares Faganello

José Carlos do Livramento

Ana Cristina Lubi de Oliveira

Katia Regina Susin

Carlos Roberto Barreto de Souza

8.5.3 REQUERIMENTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Para dar entrada ao processo de retificação deve ser elaborado um requerimento, os cartórios possuem seus modelos, mas todos se assemelham, a seguir um exemplo de requerimento.

No requerimento deve constar também as assinaturas dos confrontantes e dos cônjuges, além do técnico e do proprietário.

ILMO. SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU-SC.

Ari Pedro Ferreira, brasileiro, estado civil casado, de profissão aposentado inscrito no CPF/MF sob o nº 518.149.279.72, portador(a) do RG nº 1R2.220.686, Maria Iolanda Coelho Ferreira, brasileira, estado civil casada, dona de casa, inscrita no CPF/MF sob o nº 76454029972 portador(a) do RG nº 1052323, casados pelo regime da Comunhão universal de bens, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Manoel Mariano Ferreira, 100, Jd. Carandai, cep: 88160-000, Biguaçu, SC, vem a presença de V.S^a, na forma do art. 212 ou 213, inciso II da Lei 6.015/73, na redação que lhe deu o art. 59 da Lei 10.931/04, para requerer a **RETIFICAÇÃO** do registro constante da **Matrícula 24393**, pelos motivos e fundamentos:

1. O art. 212, da Lei 6.015/73, na redação dada pelo art. 59 da Lei 10.931/04, dispôr:

“Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial”.

2. A mesma Lei 10.931/04, alterou a redação do art. 213 da Lei 6.015/73, já referida, dispondo no inciso II, o seguinte:

“a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medidas perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.”

3. Os requerentes são proprietários do imóvel registrado na matrícula 24393 do Livro 2 de Registro Geral, com a seguinte descrição:

“ Um terreno localizado na Rua T-02, nesta Cidade de Biguaçu, designado por área remanescente número 3, com área de 2.783,23m², com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 52,00m e confronta com a Rua T-02, nos fundos mede 52,00m e confronta com a Rua T-03, na lateral direita de quem vem do imóvel observa a via pública

mede 53,52 e confronta com terras de Denise Vanilda Soares, Vanilda Maria Soares e José Carlos Livramento e na lateral esquerda mede 53,52 e confronta com os lotes números 01, 02, 03 e 04 da quadra número 04 do Loteamento Parque Residencial Manoel Melo"

4. O imóvel, contudo, tem área **superior** à constante no registro, o que provavelmente, quando do registro inicial não levaram em conta as medidas corretas, o que se faz através do levantamento topográfico pelo Técnico em Agrimensura/Geomensura Flavio Boscatto, registrado no CREA/SC sob nº 075003-4, em atendimento ao disposto no inciso II do art. 213, com a redação que lhe deu a Lei 10.931/04, e art. 225 da Lei 6.015/73, resultando na área e medidas a seguir descritas:

O terreno localizado em Biguaçu, em Santa Catarina, na Rua Francisca Ferreira Francisco (do lado ímpar da rua) e Rua Armandio Manoel de Miranda (do lado par da rua), no bairro Carandaí a 15,911 metros de distância até a esquina com a Rua João Manoel Ferreira pelo lado da Rua Francisca Ferreira Francisco e 16,672 metros de distância da esquina com a mesma rua pelo lado da rua Armandio Manoel de Miranda com área de 2.850,05m² e perímetro de 213,29 metros. A descrição do perímetro inicia com coordenadas no Datum SIRGAS 2000 e Projeção Cartográfica UTM no vértice **V1**, de coordenadas **N 6954612.530 m** e **E 732152.761 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 47°50'29" e 12.255 m até o vértice **V2**, de coordenadas **N 6954620.755 m** e **E 732161.845 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 48°34'06" e 13.110 m até o vértice **V3**, de coordenadas **N 6954629.431 m** e **E 732171.674 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 50°18'40" e 13.124 m até o vértice **V4**, de coordenadas **N 6954637.812 m** e **E 732181.774 m**, deste, segue confrontando com Rua Francisca Ferreira Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 51°07'33" e 13.529 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6954646.303 m** e **E 732192.306 m**, deste, segue confrontando com Denise Vanilda Soares Faganello; com os seguintes azimutes e distâncias: 137°58'08" e 13.462 m até o vértice **V6**, de coordenadas **N 6954636.304 m** e **E 732201.320 m**, deste, segue confrontando com Denise Vanilda Soares Faganello; com os seguintes azimutes e distâncias: 137°58'08" e 13.578 m até o vértice **V7**, de coordenadas **N 6954626.219 m** e **E 732210.410 m**, deste, segue confrontando com José Carlos do Livramento; com os seguintes azimutes e distâncias: 137°10'42" e 27.196 m até o vértice **V17**, de coordenadas **N 6954606.271 m** e **E 732228.896 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°57'18" e 13.442 m até o vértice **V16**, de coordenadas **N 6954597.445 m** e **E 732218.758 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°32'28" e 12.973 m até o vértice **V15**, de coordenadas **N 6954588.855 m** e **E 732209.036 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°31'01" e 13.308 m até o vértice **V14**, de coordenadas **N 6954580.040 m** e **E 732199.065 m**, deste, segue confrontando com Rua Armandio Manoel de Miranda; com os seguintes azimutes e distâncias: 228°22'53" e 12.284 m até o vértice **V13**, de coordenadas **N 6954571.881 m** e **E 732189.882 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21823 de Ana Cristina Lubi de Oliveira; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 15.524 m até o vértice **V26**, de coordenadas **N 6954583.345 m** e **E 732179.414 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21822 de Ana Cristina Lubi de Oliveira; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 12.000 m até o vértice **V27**, de coordenadas **N 6954592.206 m** e **E 732171.322 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21821 de Katia Regina Susin; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 2.296 m até o vértice **V12**, de coordenadas **N 6954593.901 m** e **E 732169.773 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21.821 de Katia Regina Susin; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 9.716 m até o vértice **V28**, de coordenadas **N 6954601.067 m** e **E 732163.229 m**, deste, segue confrontando com MATRÍCULA 21820 de Carlos Roberto Barreto de Souza; com os seguintes azimutes e distâncias: 317°35'48" e 15.524 m até o vértice **V1**, que é o vértice inicial da descrição deste

perímetro.

5. Consoante se percebe na descrição feita com base no levantamento topográfico, verifica-se, de forma indubitável, a necessidade de adequar o registro com as reais dimensões encontradas dentro dos limites do imóvel adquirido, não havendo portanto, inclusão de área possessória, ou de confrontante.

6. A retificação pretendida ocorre *intra-muros* e não há litígio com extremantes. Não existe qualquer impedimento legal ou processo em tramitação que impeça a retificação administrativa pretendida.

7. Em cumprimento ao disposto no inciso II, comparecem assinando a planta do levantamento topográfico concordando com as divisas, os confrontantes do imóvel, que são os seguintes:

Denesi Vanilda Soares, viúva, atendente de farmácia, inscrita no CPF/MF sob número 019330119-98, portadora do RG 342492814, residente na Rua João Manoel Ferreira, 43, Jardim Carandai, no município de Biguaçu, proprietário do imóvel registrado com IPTU na Prefeitura Municipal de Biguaçu com o número 01022260027001 COD 31725

Jose Carlos do Livramento, casado com Rosemar Correa Livramento, comerciante, inscrito no CPF/MF 643207159-34, portador do RG 3683660, residente na rua João Manoel Ferreira, 27, Jardim Carandai, no município de Biguaçu, proprietário do imóvel registrado sob número 36244, pag. 235.

Ana Cristina Lubi Oliveira, casada com Marcelo David Ramalho de Oliveira, administradora, inscrita no CPF/MF 605776149-91, portadora do RG 891271 SSP, residente na Rua Robaletos 375, Jurere Internacional, no município de Florianópolis, proprietária dos imóveis registrados no registro de imóveis sob números 21.822 e 21.823.

Ari Pedro Ferreira, casado, aposentado inscrito no CPF/MF sob o nº 518.149.279.72, portador do RG nº 1R2.220.686, residente na Rua João Manoel Ferreira 100, Jardim Carandai, no município de Biguaçu proprietário do imóvel registrado no registro de imóveis sob número 24.365.

8. Por fim, declaro que não optei pelo procedimento judicial.

9. Ante o exposto, e cientes do teor do § 14 do art. 213 da Lei 6.015/73, que diz: **“verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais”**, requerem se digne V. Senhoria, na forma dos dispositivos legais de início referidos, retificar o registro **24.393**, do Livro nº 02 (Registro Geral), desse Ofício de Imóveis da Comarca de Biguaçu, a fim de que o imóvel passe a ter a área e as medidas acima descritas.

Nestes termos.
Pede deferimento.

Biguaçu/SC, 16 de Abril de 2012.

Ari Pedro Ferreira

Maria Iolanda Coelho Ferreira

Flavio Boscatto
CREA/SC 075003-4

Declarando-se ciente do disposto do § 14 do art. 213 da Lei 6.015/73, acima transcrito.

9 UNIFICAÇÃO OU REMEMBRAMENTO

O processo de unificação é a junção de dois ou mais imóveis contíguos, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, todos os imóveis a serem unificados devem ter matrículas.

9.1 ANÁLISE DE DOCUMENTOS

Primeiramente deve-se analisar as matrículas que serão unificadas para verificação de medidas e confrontações. Deve ser realizado o levantamento topográfico dos imóveis a serem unificados para confrontação com os dados das matrículas. O levantamento é importante para verificar a necessidade de retificação do registro antes da unificação.

Muitos profissionais procedem a unificação sem o levantamento dos terrenos, desenhando pelas medidas escrituradas e gerando uma planta e memorial através de informações documentais sem nenhuma medida tomada em campo, esse fato não resolve o problema de agrimensura na adequação dos limites legais e reais.

Quando a unificação envolver diversos imóveis e alguns destes necessitar de retificação, é possível verificar junto ao cartório da possibilidade de ser realizada a unificação através de informações documentais anteriormente ao processo de retificação para que seja realizado apenas um processo de correção do registro, dessa forma um único processo envolve todos os confrontantes em uma única planta, memorial descritivo e requerimento, entretanto, de ordinário a retificação de imóvel deve ser realizada anteriormente a unificação.

9.2 IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES

Na maioria dos casos de unificação os proprietários não estão dispostos a contratar o serviço de mensuração, pois geralmente se faz necessária a retificação do imóvel.

O procedimento correto é mensurar os limites reais e compará-los com os limites legais dos imóveis a serem unificados.

Deve ser entregue nesse processo os seguintes documentos:

- 1) Planta topográfica das matrículas a serem unificadas;
- 2) Memorial descritivo do imóvel unificado;
- 3) Requerimento solicitando a unificação mostrando as descrições de cada imóvel e uma do imóvel unificado;
- 4) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Quando o imóvel não for mesurado a ART não terá o código de levantamento, pois esse serviço não foi realizado, caso o cartório de Registro de Imóveis solicitar esse código, deverá ser negociado e acordado com o proprietário para que os imóveis sejam levantados. O código a ser utilizado é de desenho técnico, pois o mesmo foi elaborado de acordo com a descrição das matrículas.

Se houver o trabalho de campo, devem ser identificados os limites reais, previamente ou no momento do levantamento, bem como verificar os limites legais pelas matrículas.

9.3 EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO

Deverá ser realizado um levantamento planimétrico dos imóveis a serem unificados.

O levantamento deve seguir as seguintes etapas depois da análise de documentos:

- 1) Planejamento de campo;
- 2) Verificação dos limites e divisas a serem mensurados;
- 3) Elaboração de um croqui;
- 4) Definir os pontos de referência e do método de levantamento a ser aplicado para a determinação dos mesmos;
- 5) Medição dos limites reais dos imóveis que serão fruto da unificação;

9.4 ANÁLISE E DEFINIÇÃO DE LIMITES

Geralmente os limites dos imóveis já estão definidos, mas pode ocorrer o caso de não haver limites reais demarcados em campo e sendo assim deve ser realizado um trabalho de demarcação.

9.5 PROCEDIMENTOS

- 1) Analisar as matrículas dos imóveis a serem retificados;
- 2) Verificar a necessidade de realizar o levantamento topográfico;
- 3) Medir o terreno;
- 4) Se necessário retificar os imóveis anteriormente ao processo de unificação;
- 5) Elaborar a planta topográfica com as matrículas a serem unificadas;
- 6) Elaborar o memorial descritivo do imóvel unificado;
- 7) Emitir ART;
- 8) Encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis.

A seguir um fluxograma das atividades considerando a retificação do imóvel antes da unificação e no outro caso depois da retificação.

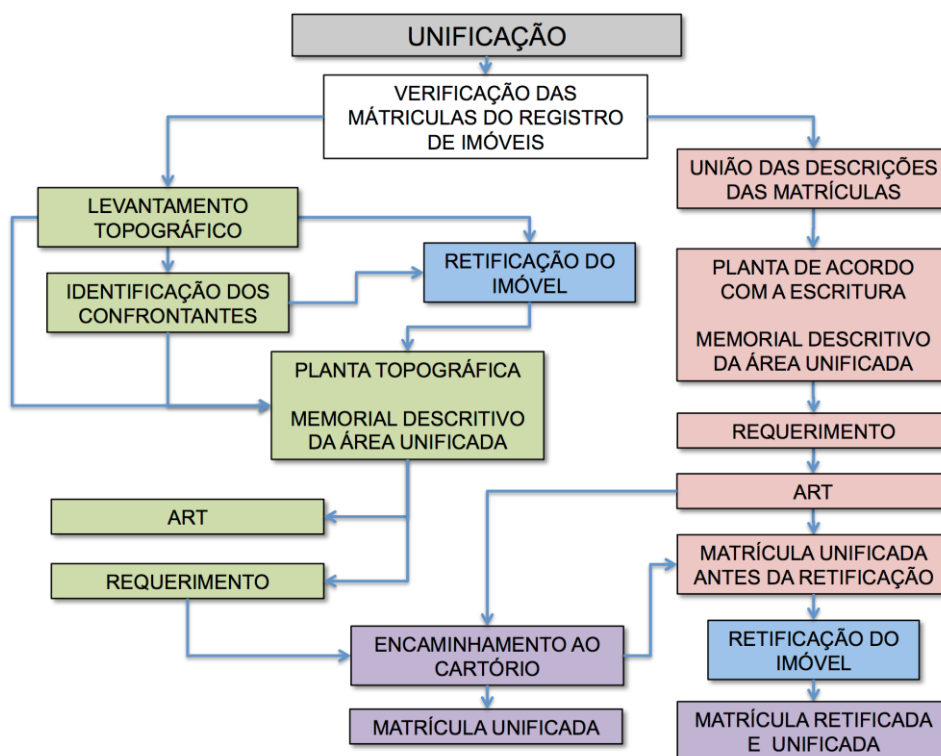


Figura 22: Fluxograma do processo de unificação

9.6 PEÇA TÉCNICA

Neste capítulo será apresentada uma situação de unificação de dois imóveis em Florianópolis.

- Requerimento com os memoriais descritivos;
- Planta topográfica;
- ART (ver na unidade curricular de Organização e Legislação)

9.6.1 REQUERIMENTO COM OS MEMORIAIS DESCRITIVOS

ILMO. SENHOR OFICIAL DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS/SC

A DAROS ENGENHARIA LTDA, CNPJ: 07.047.406/0001-79 situada na Avenida Rio Branco nº. 404 sala 1008, Bairro Centro, Florianópolis/SC, vem perante Vossa Senhoria requerer a UNIFICAÇÃO dos imóveis matriculados nesse cartório sob nº 8950 e 8951, descritos abaixo, respectivamente:

DESCRIÇÃO MATRÍCULA 8950

O terreno localizado em Florianópolis, em Santa Catarina, na Rua Doutor Abel Capela, 194, pertencente a Daros Engenharia LTDA, situado no bairro Coqueiros com área de 559,51 m² e perímetro de 116,73 com as seguintes medidas e descrição. Inicia-se a descrição do perímetro no vértice **V1**, de coordenadas **N 6944050.731 m** e **E 738906.265 m**, deste, segue confrontando com Rua Doutor Abel Capela pela frente do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 327°39'44" e 12.275 m até o vértice **V2**, de coordenadas **N 6944061.102 m** e **E 738899.699 m**, deste, segue confrontando com Daros Engenharia LTDA pelo lado direito do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 57°55'32" e 46.36 m até o vértice **V7**, de coordenadas **N 6944085.718 m** e **E 738938.979 m**, deste, segue confrontando com Vilma Alves de Abreu pelos fundos do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 148°24'15" e 9.37 m até o vértice **V8**, de coordenadas **N 6944077.736 m** e **E 738943.889 m**, deste, segue confrontando com Pedro Paulo Pacheco pelos fundos do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 148°42'16" e 2.54 m até o vértice **V9**, de coordenadas **N 6944075.568 m** e **E 738945.206 m**, deste, segue confrontando com Coral Classic Residence pelo lado esquerdo do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 237°28'10" e 46.19 m até o vértice inicial da descrição deste perímetro. Encontra-se edificada no terreno uma residência de alvenaria com um pavimento sob nº 182.

DESCRIÇÃO MATRÍCULA 8951

O terreno localizado em Florianópolis, em Santa Catarina, na Rua Doutor Abel Capela, 208 pertencente a Daros Engenharia LTDA, situado no bairro Coqueiros com área de 567,28m² e 117,08m de perímetro, com as seguintes medidas e descrição. Inicia-se a descrição do perímetro no vértice **V2**, de coordenadas **N 6944061.102 m** e **E 738899.699 m**, deste, segue confrontando com Rua Doutor Abel Capela pela frente do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 327°39'44" e 12.275 m até o vértice **V3**, de coordenadas **N 6944071.473 m** e **E 738893.133 m**, deste, segue confrontando com José Jaime Vieira Rodrigues (falecido) e Joaquim Anacleto Rodrigues Neto (inventariante) pelo lado direito do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 58°03'02" e 43.36 m até o vértice **V4**, de coordenadas **N 6944094.417 m** e **E 738929.923 m**, deste, segue confrontando com Maria Aterino Kotzias pelo lado direito do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 62°51'21" e 3.18 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6944095.867 m** e **E 738932.752 m**, segue confrontando com Maria Helena Imburque Weber aos fundos do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 148°28'06" e 9.38 m até o vértice **V6**, de coordenadas **N 6944087.871 m** e **E 738937.658 m**, deste, segue confrontando com Vilma Alves de Abreu aos fundos do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 148°28'06" e 2.53 m até o vértice **V7**, de coordenadas **N 6944085.718 m** e **E 738938.979 m**, deste, segue confrontando com Daros Engenharia LTDA pelo lado esquerdo do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 237°55'32" e 46.36 m até o vértice inicial da descrição deste perímetro. Encontra-se edificada sobre o terreno uma residência de madeira com um pavimento e área de 58,00m².

Em virtude da fusão o terreno passará a ter a seguinte descrição:

DESCRIÇÃO UNIFICADA

O terreno localizado em Florianópolis, em Santa Catarina, na Rua Dr. Abel Capela no bairro Coqueiros, com área de 1126,79 m² e perímetro de 141,10m com as seguintes medidas e descrição. Inicia-se a descrição do perímetro no vértice **V1**, de coordenadas **N 6944050.731 m** e **E 738906.265 m**, deste, segue confrontando com Rua Dr. Abel Capela pela frente do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 327°39'44" e 24.55 m até o vértice **V3**, de coordenadas **N 6944071.473 m** e **E 738893.133 m**, situado deste, segue confrontando com José Jaime Vieira Rodrigues (falecido) e Joaquim Anacleto Rodrigues Neto (inventariante) pelo lado direito do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 58°03'02" e 43.36 m até o vértice **V4**, de coordenadas **N 6944094.417 m** e **E 738929.923 m**, situado deste, segue confrontando com Maria Aterino Kotzias pelo lado direito do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 62°51'21" e 3.18 m até o vértice **V5**, de coordenadas **N 6944095.867 m** e **E 738932.752 m**, situado deste, segue confrontando com Maria Helena Imburque Weber aos fundos do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 148°28'06" e 9.38 m até o vértice **V6**, de coordenadas **N 6944087.871 m** e **E 738937.658 m**, situado deste, segue confrontando com Vilma Alves de Abreu aos fundos do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 148°25'04" e 11.90 m até o vértice **V8**, de coordenadas **N 6944077.736 m** e **E 738943.889 m**, situado deste, segue confrontando com Pedro Paulo Pacheco pelos fundos do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 148°42'16" e 2.54 m até o vértice **V9**, de coordenadas **N 6944075.568 m** e **E 738945.206 m**, situado deste, segue confrontando com Coral Classic Residence pelo lado esquerdo do terreno; com os seguintes azimutes e distâncias: 237°28'10" e 46.19 m até o vértice inicial da descrição deste perímetro. Encontra-se edificada sobre o terreno uma residência de madeira com um pavimento e área de 58,00m² e uma residência de alvenaria com um pavimento sob n^o 182.

Florianópolis, 8 de novembro de 2012.

Daros Engenharia LTDA.

9.6.2 PLANTA TOPOGRÁFICA

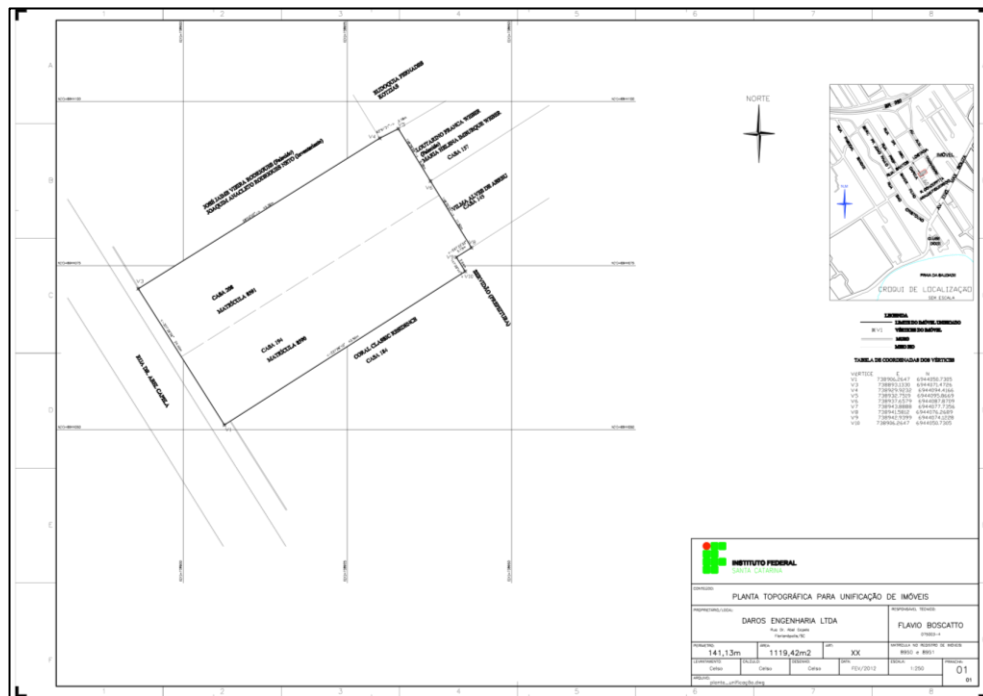


Figura 23: Modelo de planta topográfica para unificação

10 DESMEMBRAMENTO

Desmembramento é o processo de parcelamento do solo previsto na lei federal 6766/79 que consiste na divisão de um imóvel **sem que se projete novas vias**, ou seja, o sistema viário existente deve ser aproveitado para dar acesso aos lotes que serão desmembrados.

Os parâmetros exigidos no plano diretor, como, área mínima do lote, testada, entre outras, devem ser respeitadas e variam de acordo com o município. A figura a seguir apresenta um desenho exemplificando o desmembramento, em vermelho o imóvel registrado, em preto com linha tracejada os imóveis a serem desmembrados.

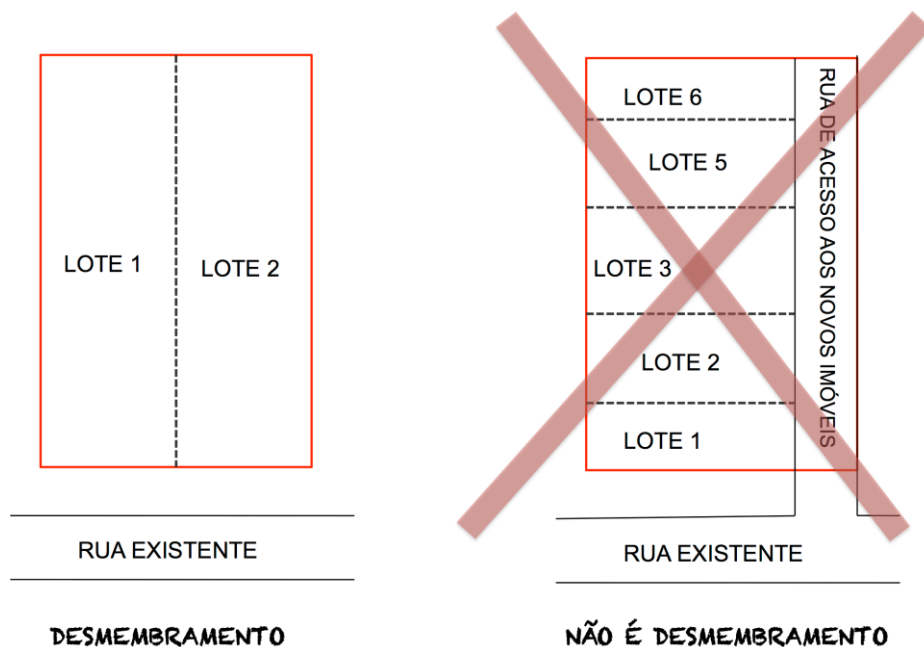


Figura 24: Exemplo de desmembramento.

No processo de desmembramento são abertas novas matrículas para os lotes criados. Caso parte do imóvel não ser desmembrado este continua na matrícula e é chamado de Área Remanescente.

10.1 ANÁLISE DE DOCUMENTOS

O primeiro documento a ser analisado é a consulta de viabilidade de desmembramento que deve ser obtida na Prefeitura, esse documento irá informar se é possível parcelar o solo e quais os parâmetros dos lotes que serão criados para o projeto de desmembramento.

Analisar a matrícula do imóvel, assim como plantas existentes para verificar medidas e confrontações.

10.2 IDENTIFICAÇÃO DOS LIMITES EXISTENTES

Os limites existentes devem ser identificados em campo, principalmente para que se compare com os dados escriturados na matrícula de registro de imóveis.

Marcos, piquetes, estacas, e qualquer tipo de demarcação deve ser levada em conta no momento da medição em campo.

10.3 EXECUÇÃO DO LEVANTAMENTO

É importante que seja realizado um levantamento topográfico de toda a área, se já houver uma divisão física dos terrenos que serão desmembrados as mesmas devem ser mensuradas. Se não houver definição dos lotes a serem desmembrados, deverá ser realizado em escritório um projeto para posterior demarcação.

O levantamento deve seguir as seguintes etapas depois da análise de documentos:

- 1) Planejamento de campo;

- 2) Verificação dos limites e divisas a serem mensurados;
- 3) Elaborar um croqui;
- 4) Definir os pontos de referência e do método de levantamento a ser aplicado para a determinação dos mesmos;
- 5) Medição dos limites reais de toda a propriedade e da área a ser desmembrada, caso a mesma estiver definida em campo;
- 6) Elaborar planta com o projeto de desmembramento;
- 7) Elaborar o memorial das áreas a serem desmembradas e da área remanescente que constará na matrícula.

10.4 ANÁLISE E DEFINIÇÃO DE LIMITES

Se necessário definir os limites dos lotes a serem desmembrados, essa definição se dá com base na planta topográfica de toda área e das feições que a compõe.

Não é obrigatória a definição e demarcação em campo, **mas é importante** que isso ocorra para evitar que os futuros imóveis desmembrados tenham problemas de geometria e posicionamento.

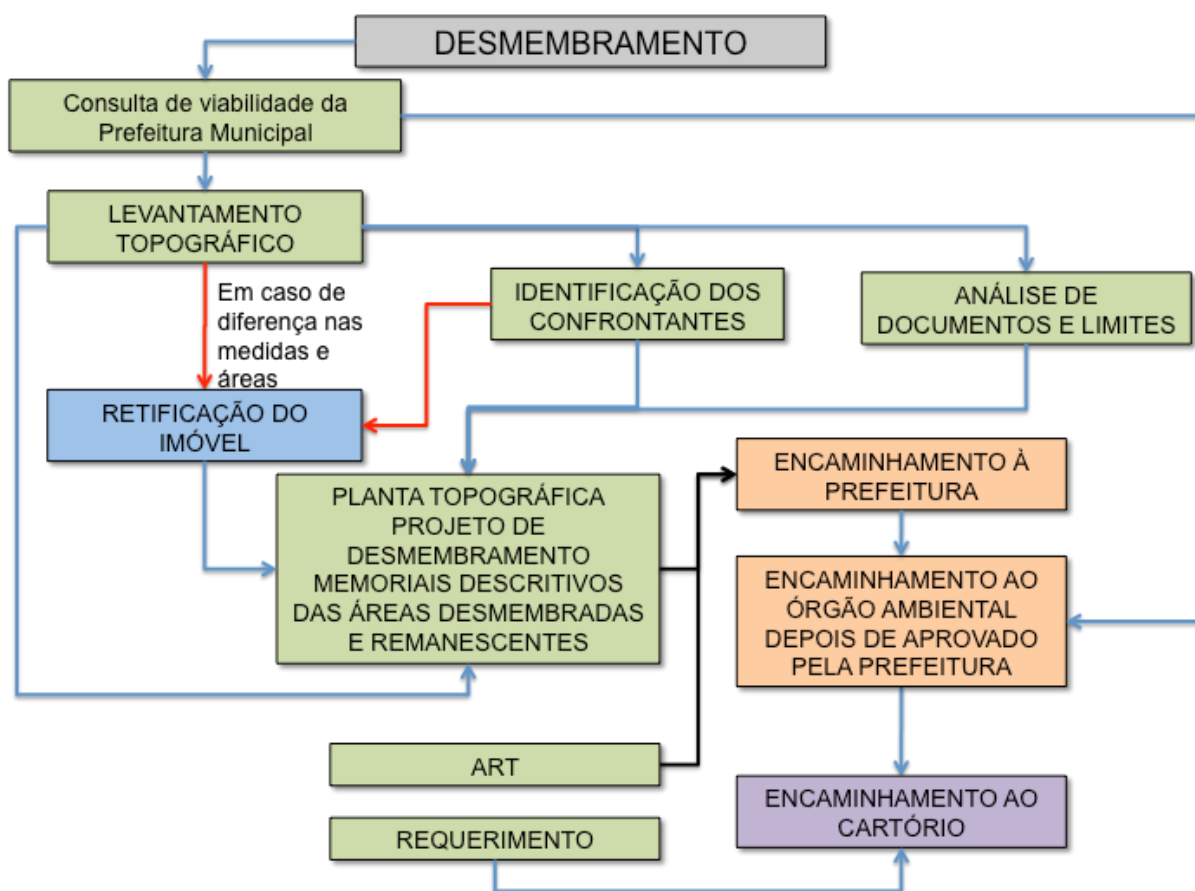
Se houver divergência nos limites do imóvel a ser desmembrado, o mesmo deve sofrer o processo de retificação de imóvel antes do desmembramento.

Por fim, se parte dos limites do imóvel antes do desmembramento ainda não estiver definido em campo, sugere-se que seja realizada essa definição de acordo com os dados da matrícula e respeitando a posição dos lotes vizinhos. Se houver problemas, o mesmo deve ser identificado para que se possa resolvê-lo antes do desmembramento.

10.5 PROCEDIMENTOS

O procedimento para todo o processo está relacionado nos itens abaixo:

- 1) Realizar a consulta de viabilidade de desmembramento;
- 2) Analisar a documentação;
- 3) Realizar o levantamento topográfico;
- 4) Se for necessário, realizar a retificação de área do imóvel antes de elaborar o processo de desmembramento;
- 5) Elaborar a planta de toda área com os lotes a serem desmembrados;
- 6) Elaborar o memorial descritivo de todos os lotes a serem desmembrados, assim como da área remanescente;
- 7) Colocar os nomes e matrículas dos confrontantes na planta, assim como identificar o sistema viário existente;
- 8) Elaborar um requerimento solicitando o desmembramento;
- 9) Encaminhar o processo para Prefeitura, após aprovação encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis.



10.6 PEÇA TÉCNICA

A peça técnica para o desmembramento é composta dos seguintes documentos:

- Consulta de viabilidade de desmembramento;
- Projeto de desmembramento;
- Memoriais descritivos das áreas a serem desmembradas e da área remanescente;
- ART

Os memoriais descritivos seguem os mesmos modelos vistos nos demais processos de agrimensura apresentados nos capítulos anteriores desta apostila. Devem ser elaborados os memoriais das áreas a serem desmembradas e da área remanescente.

A seguir um exemplo de projeto de desmembramento. Nele deve estar presente o limite do imóvel todo e as áreas ou área a serem desmembradas. Devem conter as áreas desmembradas e remanescente da matrícula, coordenadas dos vértices, e demais informações técnicas.

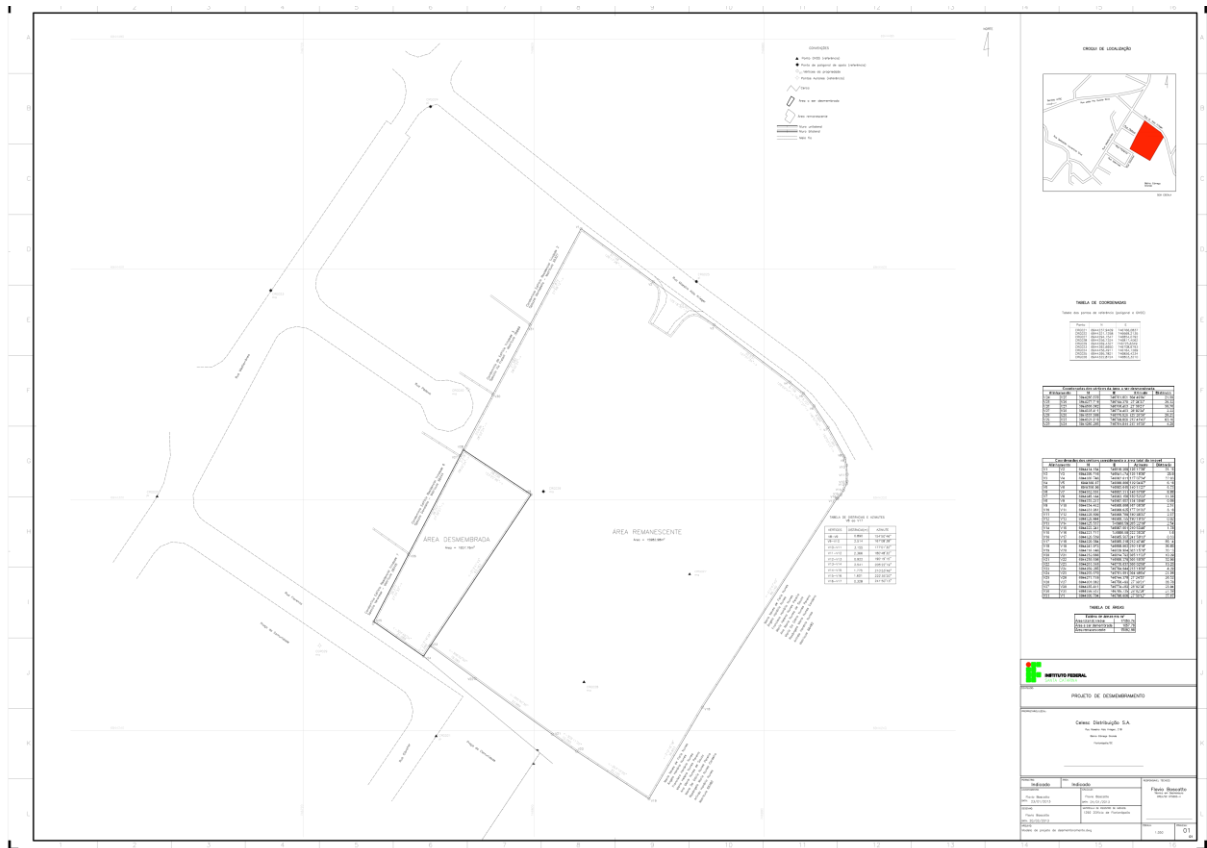


Figura 25: Projeto de desmembramento

11 PERÍCIA JUDICIAL EM AGRIMENSURA

11.1 LEGISLAÇÃO

No Código de Processo Civil, Art. 156. “O juiz será assistido por **perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico**.”

§ 1o Os peritos serão nomeados entre os **profissionais legalmente habilitados** e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em **cadastro mantido pelo tribunal** ao qual o juiz está vinculado.

§ 2o Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.

§ 3o Os tribunais realizarão avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos peritos interessados.

§ 4o Para verificação de eventual impedimento ou motivo de suspeição, nos termos dos arts. 148 e 467, o órgão técnico ou científico nomeado para realização da perícia informará ao juiz os nomes e os dados de qualificação dos profissionais que participarão da atividade.

• § 5o Na localidade onde não houver inscrito no cadastro disponibilizado pelo tribunal, a nomeação do perito é de livre escolha pelo juiz e deverá recair sobre profissional ou órgão técnico ou científico comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia.

• Art. 157. O perito tem o dever de cumprir o ofício no prazo que lhe designar o juiz, empregando toda sua diligência, podendo escusar-se do encargo alegando motivo legítimo.

• § 1o A escusa será **apresentada no prazo de 15 (quinze) dias**, contado da intimação, da suspeição ou do impedimento supervenientes, sob pena de renúncia ao direito a alegá-la.

- § 2º Será organizada lista de peritos na vara ou na secretaria, com disponibilização dos documentos exigidos para habilitação à consulta de interessados, para que a nomeação seja distribuída de modo equitativo, observadas a capacidade técnica e a área de conhecimento.

- Art. 158. O perito que, por dolo ou culpa, prestar **informações inverídicas responderá pelos prejuízos que causar à parte e ficará inabilitado para atuar em outras perícias no prazo de 2 (dois) a 5 (cinco) anos**, independentemente das demais sanções previstas em lei, devendo o juiz comunicar o fato ao respectivo órgão de classe para adoção das medidas que entender cabíveis.

Decreto 90.922, 6/02/85 regulamenta a Lei 5.524, 05 de novembro de 1968 que dispõe sobre o exercício da profissão de **técnico industrial** e técnico agrícola de nível médio ou de 2º grau.

Art 4 no § 3º *Os técnicos em Agrimensura terão as atribuições para a medição, demarcação e levantamentos topográficos, bem como projetar, conduzir e dirigir trabalhos topográficos, funcionar como peritos em vistorias e arbitramentos relativos à agrimensura e exercer a atividade de desenhista de sua especialidade.*

11.2 FUNÇÃO DO PERITO

Atuar com conhecimento técnico/científico para auxiliar a decisão de um juiz em um processo judicial, quando o mesmo necessita desse tipo de prova;

O perito não é parte, não é advogado e não é juiz;

O perito deve manter a postura imparcial e desenvolver com ética e responsabilidade o trabalho técnico;

Se expressar bem e com clareza;

11.3 PERITO DO JUIZ E ASSISTENTE TÉCNICO

- O Assistente Técnico é indicado pelas partes do processo;

- O mesmo realizará o trabalho técnico para mostrar que seu contratante está com a razão;

- Cada parte deve pagar os honorários de seu Assistente Técnico;

- O Perito do Juiz é indicado pelo Juiz e não pode estar envolvido com as partes do processo;

O Perito do Juiz deve analisar toda documentação e se necessário medições em campo para responder os questionamentos feitos pelo juiz.

• Os honorários do Perito do Juiz são pagos pela parte que houver solicitado o mesmo ou pelo autor da ação judicial quando ambas as partes ou determinado pelo Juiz

11.4 QUESITOS

O juiz, ao solicitar uma perícia, elabora uma série de questões, chamadas de quesitos, para que o perito responda. A seguir temos o pedido de um advogado solicitando perícia e colocando alguns quesitos a fim de subsidiar sua defesa e orientar o juiz.

O profissional deve responder os quesitos com todo rigor técnico.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA
VARA FEDERAL AMBIENTAL DE FLORIANÓPOLIS - SEÇÃO
JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA.**

Autos: 5013023-87.2012.404.7200/SC

GIUSEPPE D'IPPOLITO, já qualificado nos autos da Ação Declaratória com pedido de tutela antecipada n. 5013023-87.2012.404.7200, que move em face do **Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais e Renováveis – IBAMA**, por seu procurador firmatário, vêm à presença de Vossa Excelência, em atenção à intimação do evento 32, aduzir o seguinte:

Inicialmente, o demandante indica como assistente técnico o Engenheiro Agrônomo registrado no CREA sob o nº 30805-9, **Guilherme Xavier de Miranda Júnior**, com endereço profissional na Rua Irmã Bonavita, nº 1622, CEP 88090-151, Florianópolis/SC, fone: (48) 3733-5997 / 9961-2040.

O autor formula os seguintes quesitos, a serem submetidos ao perito técnico habilitado:

1) Pode o Sr. Perito informar se a autora ocupa área de marinha após a cessão da ocupação realizada entre a União e o Município de Penha?

2) O muro e os pilares existentes no imóvel do autor encontram-se em área de marinha? Se positiva a resposta, qual a área efetivamente ocupada pela autor? O valor exigido a título de taxa de marinha é condizente com a área ocupada pela autora?

3) A que distância encontra-se a Linha de Preamar Média do Ano 1831 – LPM 1831 em relação ao imóvel em comento?

4) Considerando a Tese de Doutorado de Obéde Pereira de Lima em que cota topográfica se encontra a Linha de Preamar

Média do Ano 1831 – LPM 1831 e o terreno em comento, tendo como referência o datum vertical o Marégrafo de Imbituba do IBGE?

5) Considerando a Tese de Doutorado de Obéde Pereira de Lima, em que cota topográfica se encontra o terreno em comento, tendo como referência o datum vertical o Marégrafo de Imbituba do IBGE?

6) Em que cota topográfica se encontra o nível médio da Lagoa da Conceição, tendo como referência o datum vertical o Marégrafo de Imbituba do IBGE?

7) Considerando a Tese de Doutorado de Obéde Pereira de Lima qual a distância horizontal da Linha de Preamar Média do Ano 1831 – LPM 1831 até a residência do terreno em comento, tendo como referência o datum vertical o Marégrafo de Imbituba do IBGE?

8) Considerando a Tese de Doutorado de Obéde Pereira de Lima em que cotas topográficas se encontram o terreno em comento, tendo como referência o datum vertical o Marégrafo de Imbituba do IBGE?

9) Realizar um relato comparativo histórico da hidrodinâmica existente da Lagoa da Conceição em Florianópolis – SC, utilizando os levantamentos aerofotogramétricos históricos existentes,

10) Realizar um relato comparativo histórico do processo hidrodinâmico de erosão e sedimentação da linha de costa da Lagoa da Conceição, utilizando os levantamentos aerofotogramétricos históricos existentes.

Por fim, ressalta-se que o requerente concorda com o valor fixado a título de honorários periciais, todavia, não possui tal quantia imediatamente disponível, razão pela qual postula o parcelamento dos honorários em 2 (duas) vezes de R\$ 2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais).

Pede deferimento.

Florianópolis, 05 de setembro de 2013.

Antonio Carlos Brasil Pinto
OAB/SC 18798

11.5 LAUDO PERICIAL

- Cumprir prazo determinado pelo juiz;
- Apresentar as informações necessárias para solucionar os quesitos do processo através de um laudo que constará o relatório técnico do serviço realizado e as respostas dos quesitos feita pelo juiz;
- Elaborar a planta topográfica com o máximo de informações possíveis para subsidiar as respostas dos quesitos e orientar o juiz;
- Juntar toda documentação necessária e incluir fotografias.

11.6 COMO SE TORNAR PERÍTO

Para ser perito em Santa Catarina o profissional deve se inscrever no site da Corregedoria Geral de Justiça do Estado, através do link <http://cgjweb.tjsc.jus.br/perito/>

Em outros Estados pode existir outras formas de cadastramento e entrega de currículo, o profissional deve se informar no local onde deseja trabalhar.