

CAPÍTULO I

DIVISÃO E DEMARCAÇÃO

INTRODUÇÃO

O estudo da divisão e demarcação de terras é de suma importância para os que pretendem dedicar sua vida profissional a este ramo da Engenharia de Agrimensura.

Para atender aos processos de divisão e demarcação, deve-se obter a área do imóvel dividendo, além de outros elementos necessários ao seu perfeito conhecimento.

A *ação de divisão* consiste em dividir um imóvel comum entre dois ou mais condôminos, proporcionalmente à força de seus títulos de domínio. A divisão extingue o condomínio e integra o condômino no domínio exclusivo da parte certa e localizada. Poderá ocorrer quando a um dos condôminos de coisa divisível não interessar mais a comunhão. A propriedade será exclusiva, tendo o dono todos os poderes do domínio.

Para proceder a uma divisão, é necessário que sejam certos os limites do imóvel e os extremos que o confinam, fazendo dele um todo distinto e autônomo.

A *ação de demarcação* consta do estabelecimento de linhas divisórias entre duas propriedades contíguas. Pressupõe a contigüidade de glebas, cujos sinais de limites desapareceram do solo ou nem mesmo chegaram a ser materializados. A demarcação só é cabível quando há desentendimento entre vizinhos confinantes ou confrontantes, com relação aos limites das respectivas propriedades. Torna o imóvel certo, tendo o proprietário condições de saber o que realmente lhe pertence e o que pertence a seu vizinho.

A demarcação e a divisão podem ser judiciais ou amigáveis.

DIVISÃO E DEMARCAÇÃO AMIGÁVEIS E JUDICIAIS

DIVISÃO E DEMARCAÇÃO AMIGÁVEIS

Apesar de normalmente serem judiciais, a divisão e a demarcação podem, excepcionalmente, ser amigáveis, extrajudiciais, quando a autoridade judiciária apenas colabora com os interessados, para que consigam os fins propostos.

Na demarcação e divisão amigáveis os quinhoeiros poderão estabelecer a linha entre os dois prédios, colocar os marcos que os exteriorizam e dividir o imóvel comum, formando os quinhões e separando-os uns dos outros, dentro de um perímetro certo. Os trabalhos técnicos são feitos pelo engenheiro agrimensor.

Para a validade da demarcação e divisão amigáveis, exigem-se:

- Consentimento de todos os confrontantes, em se tratando de demarcação, ou de todos os condôminos, em caso de divisão.
- Outorga uxória (participação obrigatória dos cônjuges em cada um dos atos), se os confinantes ou os condôminos forem casados.
- Capacidade de manifestação livre da vontade dos confinantes ou condôminos.

A demarcação e a divisão amigáveis podem se realizar por escritura pública ou por instrumento particular. No último caso, estão sujeitas à homologação judicial. Se forem por escritura pública, a documentação ficará arquivada no cartório.

DIVISÃO E DEMARCAÇÃO JUDICIAIS

Ocorrem quando um dos confinantes ou dos condôminos discorda da partilha ou é incapaz de se manifestar.

Para melhor compreensão dessas ações, podem-se considerar duas fases: a primeira, fase contenciosa, vai desde a propositura da ação até a data marcada pelo juiz para a instalação dos trabalhos da demarcação ou da divisão. A segunda, técnico-processual, destina-se a operações topográficas.

Na demarcação e divisão judiciais, percorre-se a emaranhada via de um processo judicial. Desse processo participam as partes (por meio dos advogados), o juiz, o promotor (caso haja incapazes), o engenheiro agrimensor, os arbitradores e os assistentes técnicos.

Proposta a ação de demarcação ou divisão, o juiz nomeará dois arbitradores e um engenheiro agrimensor, os quais, sujeitos aos princípios gerais estabelecidos na lei, têm o dever de cumprir o ofício no prazo que esta lhes assinalar, empregando toda a sua diligência. Podem, todavia, escusar-se do encargo, alegando motivo legítimo. A escusa deverá ser apresentada dentro de cinco dias, contados da intimação ou do impedimento superveniente ao compromisso, sob pena de se reputar renunciado o direito de alegá-la. O perito que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas responderá pelos prejuízos que causar à parte, ficará inabilitado, por dois anos, a trabalhar em outras perícias e incorrerá na sanção que a lei penal estabelecer.

Quanto aos honorários, se as partes estiverem acordes com a proposta apresentada pelo engenheiro agrimensor, o juiz a homologará. Caso contrário, arbitrará os honorários do engenheiro agrimensor, que, não a aceitando, será substituído.

Resolvidas as questões do engenheiro agrimensor, dos arbitradores e dos assistentes técnicos, passa-se à fase do trabalho técnico.

TRABALHOS TÉCNICOS NECESSÁRIOS NUMA AÇÃO DE DEMARCAÇÃO

Com base nos títulos do domínio, em marcos antigos, em informações, em dados geográficos e, afinal, em tudo o que for possível, os arbitradores apresentarão um minucioso laudo sobre a linha demarcada. A ele o engenheiro agrimensor

anexará a planta da região e o memorial das operações de campo.

O laudo e os anexos serão juntados aos autos e submetidos às partes, que terão o prazo comum de 10 dias para alegar o que julgarem conveniente.

O juiz acatará, ou não, o laudo pericial, considerando também outros elementos ou fatores provados nos autos. Caso julgue procedente a ação, o juiz determinará, em sua sentença, a demarcação da linha. Se não se conformarem com a sentença, uma das partes ou todas elas poderão interpor recursos de apelação. Julgados esses recursos e os que vierem a ser interpostos, com exceção do recurso extraordinário, a sentença transitará em julgado e poderá ser executada, pondo fim à fase contenciosa do processo de demarcação. Passa-se, então, à fase administrativa, que é a realização da demarcação, conforme ficou decidido.

O engenheiro agrimensor efetua a demarcação, colocando os marcos (pequenas pilastras ou postes) necessários. Os marcos podem ser de ferro, cimento armado, pedra lavada, madeira de lei etc. Recebem os seguintes nomes: primordial, o que indica o ponto de partida; terminal, o que encerra a demarcação, e condutor, ou de segmento, o que se coloca entre o primordial e o terminal.

As operações serão consignadas em planta e memorial descritivo, com as referências convenientes para a identificação, em qualquer tempo, dos pontos assinalados.

Segundo o Código do Processo Civil, que trata da matéria técnica, nos trabalhos de campo deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- A declinação magnética local deverá ser determinada na estação inicial.
- Utilizar-se-ão somente os instrumentos aconselhados pela técnica.
- Quando forem usadas fitas metálicas ou correntes, as medidas serão tomadas horizontalmente, em lances determinados pelo declive de 20 m no máximo.
- As estações serão marcadas por pequenas estacas, fortemente cravadas, acompanhadas de estacas maiores e numeradas.
- Quando as estacas não tiverem afastamento superior a 50 m, as visadas serão feitas sobre balizas, com diâmetro máximo de 12 mm.
- Tomar-se-ão por aneróides, ou por cotas obtidas mediante levantamento taqueométrico, as altitudes dos pontos mais acidentados.

Determinada a declinação magnética, a planta será orientada pelo meridiano do marco primordial e conterá:

- As altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou orográfica aproximada dos terrenos.
- As construções com indicação dos seus fins, bem como marcos, valos, cercas, muros divisórios e outros quaisquer vestígios que possam servir ou tenham servido de base para a demarcação.
- As águas principais, determinando, quando possível, os volumes (vazão), de modo que se lhes possa calcular o valor mecânico.
- As culturas, pastos, campos, matas, capoeiras e divisas do imóvel, indicados por cores convencionais.

Ainda segundo o Código do Processo Civil, as cadernetas de operações de campo e o memorial descritivo, que deverão acompanhar as plantas, precisam conter:

- O ponto de partida, os rumos seguidos e a aviventação dos rumos antigos, com os respectivos cálculos.
- Os valos, córregos, rios, lagoas, cercas, marcos antigos, acidentes do terreno e outros.
- A indicação minuciosa dos novos cravados, das culturas e da sua produção anual.

· A composição geológica dos terrenos, bem como a qualidade e extensão dos campos, matas e capoeiras.

· As vias de comunicação.

· A distância da estação da estrada de ferro ao porto de embarque e ao mercado mais próximo.

· A indicação de tudo o mais que for útil para o levantamento da linha ou para a identificação da linha já levantada.

No levantamento do imóvel, devem-se obter todos os elementos necessários para uma produção fiel, em planta, das características topográficas do terreno. Para isso, o engenheiro agrimensor deverá levantar os acidentes naturais e artificiais da área, fazendo uso de instrumentos de precisão topográfica, isto é, aproximação efetiva da ordem de meio a um minuto.

Por ser difícil fixar normas para a escolha de um processo de levantamento, a lei deixa esta função para o engenheiro agrimensor, que conhece as condições topográficas do terreno e o instrumento utilizado. Todavia, o processo de caminhamento é o mais comumente usado, quer seja pelos ângulos internos, externos e de deflexão, quer seja pelos azimutes acumulados, podendo ser auxiliado pelas interseções, irradiações ou ordenadas.

Para maior segurança dos trabalhos utilizam-se azimutes lidos e calculados e determina-se a declinação magnética na estação inicial, que é o ponto de partida do levantamento.

A planta deverá fornecer, com clareza, todas as informações necessárias para a descrição real do imóvel, além dos seguintes dados:

· Direção e comprimento de cada linha.

· Linhas legais de divisão ou demarcação da gleba.

· Nome dos donos das propriedades confinantes.

· Localização e descrição dos marcos achados e colocados.

· Áreas.

· Legendas e escalas.

· Indicação do norte magnético e verdadeiro.

· Posição relativa tanto dos acidentes naturais, quanto das obras executadas pelo homem.

· Natureza das vegetações.

· Relevo ou indicação das elevações e depressões relativas do terreno.

· Localização das estradas, curso d'água e caminhos vicinais.

Para representar as características da superfície do solo (acidentes naturais e artificiais), são empregadas convenções topográficas. Essas convenções devem assemelhar-se, tanto quanto possível, aos acidentes ou obras representados, conforme aparecem em planta ou elevação. Assim, o engenheiro agrimensor conhecerá as finalidades da planta, acentuando, em consequência, a importância relativa dos acidentes.

Quando se fizer uma planta em cores, recomenda-se o tom preto para as obras já executadas, o vermelho para as obras em via de execução, o marrom para o relevo, o azul para as águas e o verde para a vegetação.

O relevo, que é a terceira dimensão, representa-se, geralmente, pelas curvas de nível ou por tracejamentos.

A legenda constará dos seguintes dados: nome do imóvel, jurisdição, nome do interessado, objetivo do levantamento, significado das convenções empregadas, escala, área e assinatura do responsável.

A planta deve se orientar pelos meridianos magnético e verdadeiro.

Sempre que possível, posiciona-se o desenho com a parte norte para cima. As

letras serão executadas em traços simples, bem como a seta indicadora do norte e as linhas de margem, já que a simplicidade é a tônica dessa modalidade de desenho. Seus dados devem ser claros, concisos e diretos.

Para reduzir as dimensões naturais do terreno e representá-las no gráfico, torna-se necessário adotar uma escala, que é a razão constante entre o comprimento (t) de uma linha medida na planta e o comprimento (T) de sua homóloga no terreno. Logo, $\frac{t}{T} = \frac{1}{m}$, sendo m o múltiplo de 10, que varia, normalmente, de 100 a 10.000 nos desenhos topográficos.

Medido o comprimento (T) no terreno, o comprimento (t) a transportar para o desenho será $t = \frac{T}{m}$. Feito isso, o comprimento correspondente no terreno será $T = t \times m$.

As escalas podem variar dentro de certos limites, 1:500 (1/500), 1:5.000 (1/5.000) e 1:10.000 (1/10.000), esta última admitida para as propriedades de mais de 5 km².

O engenheiro agrimensor deve usar a escala adequada ao trabalho, ao terreno e às condições de economia de tempo e papel. Para isso, deve aplicar a fórmula

$$\frac{1}{m} = \frac{\text{máximo comprimento útil do papel}}{\text{máxima extensão linear da poligonal}} .$$

Se a planta tiver 55 x 40 cm de dimensão e 2,5 cm de margem, o maior comprimento útil do papel será $55 - (2 \times 2,5) = 50$ cm.

Se a maior extensão linear da poligonal, obtida por um esboço numa escala arbitrária ou pela diferença entre a maior e a menor abscissa ou ordenada, conforme o caso, for de mais ou menos 500 m, aplicando a fórmula anterior, ter-se-á

$$\frac{1}{m} = \frac{50}{500} \therefore \frac{1}{m} = \frac{1}{1.000} .$$

Logo, deve-se usar a escala de 1:1.000.

Colocados os marcos nos locais obrigatórios, ou seja, o marco primordial na estação inicial e os demais nos vértices dos ângulos, a linha será percorrida pelos arbitradores, que examinarão os marcos e os rumos, além de consignarem, em relatório escrito, a exatidão do memorial e da planta apresentados pelo engenheiro agrimensor ou as divergências porventura encontradas.

Após a inclusão do relatório nos autos, as partes terão vista para se manifestarem no prazo de 10 dias. Feitas as correções necessárias, lavrar-se-á o auto de demarcação, cujos limites serão minuciosamente descritos conforme o memorial e a planta.

Finalmente, assinado o auto pelo juiz, arbitradores e engenheiro agrimensor, será proferida a sentença homologatória da demarcação, que põe fim a todo o processo demarcatório. Dela cabe recurso de apelação, sem efeito suspensivo, podendo, pois, a sentença ser executada nos próprios autos, com a expedição de mandado de citação do ocupante da área, para devolvê-la ao juiz ou apresentar embargos, em 10 dias. A sentença homologatória da demarcação está sujeita à transcrição no Registro de Imóveis. As despesas do feito são divididas proporcionalmente entre as partes.

TRABALHOS TÉCNICOS NECESSÁRIOS NUMA AÇÃO DE DIVISÃO

O Código Civil, quando trata de condomínio, diz que «A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum».

Como em qualquer ação proposta, a ação de divisão inicia-se com uma petição inicial, assinada por advogado habilitado, já que somente ele pode postular em juízo. O juiz nomeará dois arbitradores e um engenheiro agrimensor, para promoverem a divisão. Proferida a sentença e transitada em julgado, encerra-se a fase contenciosa e tem início a fase administrativa. O engenheiro agrimensor e os arbitradores prestarão compromisso. Após cinco dias da nomeação do engenheiro agrimensor e dos arbitradores, as partes poderão indicar seus assistentes técnicos.

Os condôminos são intimados a formular seus pedidos sobre a constituição dos quinhões e a apresentar, dentro de 10 dias, os seus títulos, caso não o tenham feito junto com a petição inicial. O juiz ouvirá as partes também num período de 10 dias e determinará a divisão do imóvel, se elas estiverem acordes. Em caso contrário, proferirá decisão, ainda no prazo de 10 dias, sobre os pedidos e títulos que devem ser atendidos na formação dos quinhões. Em seguida, mede-se o imóvel, colocando-se os marcos, como na demarcação: o primordial, os de segmento e o terminal.

Durante os trabalhos de campo, os arbitradores examinam, classificam e avaliam as terras, as culturas, os edifícios e outras benfeitorias. Elaboram um laudo minucioso e o entregam ao engenheiro agrimensor, que somente avaliará o imóvel se a homogeneidade das terras não determinar a variedade de preços. Contudo, se houver diversidade de valor, a classificação do imóvel será feita por áreas.

Concluídos os trabalhos de campo, preparam-se os dados obtidos, para a confecção da planta do imóvel, e organiza-se o memorial descritivo das operações.

Além do que foi descrito anteriormente, a planta deverá conter:

- Povações e vias de comunicação do imóvel.
- Construções e benfeitorias, com indicação dos seus fins, proprietários e ocupantes.
- Principais águas que banham o imóvel.
- Composição geológica, qualidade e vestimenta dos terrenos, bem como o valor destes e das culturas.

Para fins de divisão, o memorial descritivo também deverá apresentar:

- Composição geológica, qualidade e valor do terreno, bem como a cultura adequada a ele.
- Águas que banham o imóvel, determinando-lhes, tanto quanto possível, o volume (vazão), de modo que se lhes possa calcular o valor mecânico.
- Qualidade e extensão aproximada de campos e matas.
- Construções exploradas e susceptíveis de exploração, mencionando-se os respectivos proprietários ocupantes.
- Vias de comunicação.
- Distância aproximada da estação de transporte de mais fácil acesso.
- Quaisquer outras informações que possam facilitar a partilha.

Estando prontos a planta do imóvel, o memorial descritivo e o laudo dos arbitradores, poder-se-á fazer a proposta da forma de divisão. Para isso, o engenheiro agrimensor e os arbitradores deverão verificar as seguintes normas:

- Exceto alguma razão que justifique, serão atendidas as vontades das partes, desde que formuladas e anexadas a seus títulos.

- Observar-se-á, tanto quanto possível, a comodidade dos condôminos, de modo que a cada um seja atribuído, de preferência, o terreno contíguo as suas moradas ou benfeitorias.

- Os quinhões devem constituir um todo contínuo.

- Benfeitorias comuns a dois ou mais condôminos, sem possibilidade de sua divisão entre eles, deverão ser adjudicadas a um só, e compensados os que delas ficarem privados.

- Benfeitorias pertencentes a um dos condôminos não localizadas na área do quinhão a ele atribuído serão adjudicadas ao quinhoeiro vizinho, mediante reposição.

- Instituir-se-ão as servidões reclamadas por uns quinhoeiros contra os outros, para que seja perfeita a utilidade do quinhão. Entretanto, se não for natural a servidão instituída, deverá receber uma estimativa, para compensar o condômino a quem tocar o quinhão serviente.

- Se alguns condôminos não oferecerem os seus títulos e se não houver nos autos documentos pelos quais possam ser apurados os seus direitos, os títulos serão aquinhoados em comum, em uma só gleba, sujeita a posterior divisão.

- Salvo acordo entre os interessados, as compensações e reposições serão feitas em dinheiro.

- Além do cálculo da área para cada condômino, o engenheiro agrimensor fará um histórico das diversas transmissões efetuadas a partir do ato ou fato gerador da comunhão, devendo atualizar os valores primitivos, conforme o laudo dos arbitadores.

Em títulos distintos, seguir-se-ão as contas de cada condômino, devendo nelas ser mencionadas todas as aquisições e alterações, em ordem cronológica, bem como as folhas dos autos onde se encontram os documentos correspondentes e o plano de divisão (esquema gráfico).

Quanto ao cálculo e plano de divisão, as partes serão ouvidas, no prazo comum de 10 dias, podendo discordar deles e requerer sua retificação. Se houver impugnação por qualquer dos condôminos e requerimento de retificação, o juiz ouvirá o engenheiro agrimensor e os arbitadores e mandará fazer as correções que julgar necessárias para a deliberação da partilha. A parte que não se conformar com a divisão poderá recorrer, usando do recurso de «agravo de instrumento».

Em cumprimento à decisão do juiz, o engenheiro agrimensor, com assistência dos arbitadores, procederá à demarcação dos quinhões. Para isso, deverá ser observado o seguinte:

- É obrigatória a colocação de marcos na estação inicial — marco primordial — e nos vértices dos ângulos, salvo se algum dos últimos pontos for assinalado por acidentes naturais de difícil remoção ou destruição.

- Os arbitadores percorrerão as linhas divisórias e examinarão os marcos e os rumos, confirmando ou negando, em relatório escrito, a exatidão do memorial e da planta apresentados pelo engenheiro agrimensor.

Observações

- As benfeitorias comuns que não comportarem divisão cômoda serão adjudicadas a um dos condôminos, mediante compensação.

- Instituir-se-ão as servidões indispensáveis em favor de uns quinhões contra outros, incluindo o respectivo valor no orçamento, para que, não se tratando de servidões, seja compensado o condômino aquinhoado com o prédio serviente.

- As benfeitorias particulares dos condôminos, que excederem a área a que

têm direito, serão adjudicadas ao quinhoeiro vizinho, mediante reposição.

· Se em outra coisa não concordarem as partes, far-se-ão as compensações e reposições em dinheiro.

Terminados os trabalhos, os quinhões e as servidões aparentes serão desenhados na planta. O engenheiro agrimensor organizará o memorial descritivo. Junto aos autos do relatório dos arbitradores, o juiz determinará que as partes se manifestem no prazo de 10 dias. Executadas as correções que ao juiz parecerem necessárias, o escrivão lavrará o auto da divisão, seguido de uma folha de pagamento para cada condômino. O auto será assinado pelo juiz, engenheiro agrimensor e arbitradores, após o que será proferida a sentença homologatória da divisão. Da sentença cabe o recurso de apelação.

O auto da divisão deverá conter:

- Extensão superficial do imóvel.
- Classificação das terras, com o cálculo das áreas de cada consorte, e respectiva avaliação do imóvel na sua integridade, quando a homogeneidade das terras não determinar diversidade de valores.
- Valor e quantidade geométrica que couber a cada condômino e declaração das reduções e compensações resultantes da diversidade de valores das glebas componentes de cada quinhão.

A folha de pagamento deverá constituir-se de:

- Descrição das linhas divisórias do quinhão, mencionadas as confinantes.
- Relação das benfeitorias e culturas do próprio quinhoeiro e das que lhe foram adjudicadas por compensação ou por serem comuns.
- Declaração das servidões instituídas, especificados os lugares, a extensão e o modo de exercício.

De acordo com o Código do Processo Civil, é lícita a cumulação da ação demarcatória com a de divisão, caso em que deverá processar-se primeiramente a demarcação total ou parcial da coisa comum.

Terminado o estudo geral do processo de divisão e demarcação de terras, passar-se-á ao estudo da parte técnico-processual, relativa aos trabalhos topográficos necessários ao levantamento da área a ser dividida ou demarcada.