

ANTONIO PETTA  
Engenheiro-Agrônomo  
Assistente da 6ª Cadeira (Engenharia Rural)  
da  
Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz"  
da  
Universidade de São Paulo

CONSIDERAÇÕES EM TÔRNO DA DEMARCAÇÃO E DA DIVISÃO DA  
PROPRIEDADE AGRÍCOLA

Tese de Doutorado apresentada à  
Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz"  
Agosto de 1954  
PIRACICABA

À MEMÓRIA DE

MEU PAI

# Í N D I C E

## PARTE I

1.	AGRADECIMENTOS.....	1
2.	ORIGEM DA PROPRIEDADE.....	2
2.1.	Histórico.....	2
3.	DA ORIGEM E EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE NO BRASIL.....	6
3.1.	Origem.....	6
3.1.1.	Algumas definições e explicações necessárias	11
3.2.	Evolução.....	12
4.	DAS CONCESSÕES DE TERRAS NA FAIXA DA FRONTEIRA..	25
4.1.	Na faixa de 150 quilômetros.....	25
4.2.	Na faixa de 30 quilômetros.....	26
5.	DO REGISTRO TORRENS.....	28
6.	GRILEIROS.....	32

## PARTE II

7.	PROPRIEDADE INDIVIDUAL.....	33
8.	PROPRIEDADE COLETIVA OU CONDOMÍNIO.....	34
8.1.	Origens do condomínio.....	34
8.2.	Dos direitos e obrigações dos condôminos.....	35
8.2.1.	Obrigações.....	35
8.2.2.	Direitos.....	35
8.3.	Inovações na propriedade comum.....	38
8.4.	Analogia e diferença entre condomínio e sociedade..	38
8.4.1.	Analogia.....	38
8.4.2.	Diferenças.....	39
8.5.	Extinção do condomínio.....	40
9.	ORIGEM DO JUÍZO DIVISÓRIO.....	41
10.	FUNÇÃO DO JUÍZO DIVISÓRIO.....	43
11.	CAUSAS QUE DETERMINAM A DIVISÃO.....	44

## PARTE III

12.	DIVISÃO DA PROPRIEDADE AGRÍCOLA.....	46
12.1.	Considerações gerais.....	46
12.2.	Divisão amigável.....	47
12.2.1.	Particularidades concernentes à demarcação e à medição.....	54
12.2.2.	Plano de divisão.....	59
13.	DIVISÃO JUDICIAL.....	74
13.1.	Considerações gerais.....	74
13.2.	Pedido de divisão.....	76
13.3.	Marcha processual.....	81

## PARTE IV

14.	CRÍTICAS E SUGESTÕES.....	88
15.	BIBLIOGRAFIA.....	98

A. Petta

PARTE I

1. AGRADECIMENTOS.

Aqui deixamos expressos nossos agradecimentos:

- ao Prof. José Benedicto de Camargo, Catedrático da 6a. Cadeira (Engenharia Rural) da Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz", pelo estímulo e orientação:

- ao Dr. Luiz Gonzaga de Arruda Campos, M.D. Juiz de Direito da Comarca de Capivari, pelas críticas e sugestões apresentadas;

- ao Eng<sup>o</sup> Agr<sup>o</sup> Justo Moretti Filho, assistente da 6a. Cadeira, pelo incentivo e sugestões dadas.



## 2. ORIGEM DA PROPRIEDADE.

### 2.1. Histórico.

De uma maneira geral, pode-se dizer que a propriedade teve o seu aparecimento ligado intimamente com o advento do homem.

Encontrando um ambiente hostil, rude e desconhecido, viu o homem que, para evitar um estado de necessidade, para satisfazer as suas exigências, era forçado a executar algum trabalho, necessário lutar para poder sobreviver.

A própria semente faz esforços para romper a crôsta de terra dura que a cobre, e vir a respirar o ar e sentir a luz. O homem não fugiu à lei comum: teve também que fazer esforços perseverantes para prover as suas necessidades. Tal esforço, inconsciente nas plantas, torna-se, quanto ao homem, ato refletido e toma o nome de trabalho.

Dêsse trabalho, dessa luta hercúlea contra o meio hostil, nasceu no homem o conceito de domínio ("dominium"), das cousas que êle manuseava, e que eram indispensáveis para a sua luta, para o seu sustento.

Em consequência dêsse estado de cousas, apareceu no homem, mesmo sem o perceber, a manifestação primitiva do domínio, domínio êsse resultado da preocupação do que era para êle indispensável à sua manutenção (caça, frutos, hervas, etc.) assim como sua proteção contra o meio rude.

Como seu trabalho se tornava cada vez mais penoso e sua vida mais risco corria, percebeu que era imperioso e de absoluta necessidade para o seu trabalho e para a sua garantia, inventar (a invenção é trabalho exclusivamente de raciocínio) alguns apetrechos que o viriam auxiliar enormemente. Deles então se julgou e se tornou senhor absoluto.

Vê-se, assim, que a propriedade nascente foi indivi-

dual e exclusiva, e ainda de cousas móveis; isso porque, sendo a terra nesse período superabundante, não sentiu necessidade de demarcar uma parte para si.

Com o passar do tempo, aumentando em número, sentiu o homem a necessidade de grupar-se: ou por instinto de conservação ou para melhor se defender, ou para melhor troca de aptidões, facilidades e utilidades, grupou-se, passando então a viver juntamente com companheiros, formando uma coletividade. Como não há na superfície da terra nenhum território que, em certa época, não tenha sido arrebatado a viva força, também naquela época, esse problema começara a aparecer. Associavam-se cada vez mais, para impedir a toda força, possíveis incursões em seus territórios.

Com isso apareceu a propriedade da terra, propriedade de coisa imóvel, que veio então a constituir a propriedade comum ou coletiva.

Evidentemente nem todos assim procediam. Os homens que se dedicavam à criação, não tiveram, nesse início, apêgo à terra; mudavam sempre de região, à procura de novas e melhores pastagens: eram nômades.

As nascentes propriedades coletivas - a "communio bonorum primeva" - foram-se estendendo cada vez mais, até que ficaram transformadas em vastas regiões, regiões essas que eram propriedades de todos e que passaram a constituir, posteriormente, as sociedades primitivas, células das nações modernas. Dessa maneira foi que apareceram e se constituíram em sociedade, o clan celta, a gens romana, o mir slavo, a tribu arábica e tantas outras.

Essas primitivas propriedades eram estabelecidas em direitos e princípios bastante diversos dos que serviram de base às modernas gerações.

Assim é que os antigos germanos não possuíam, cada um, particularmente, a terra. A tribu ou sua sociedade é que distribuía as terras a cada um, e fazia rodízio entre os mesmos nos

anos seguintes, de sorte que, o indivíduo era proprietário da colheita e não da terra. Já em outras regiões, como a Grécia e a Itália, a terra pertencia ao indivíduo, e contrariamente, a colheita à tribu.

Diz FOUSTEL DE COULANGES(6) que, entre os gregos e os latinos, não eram as leis, e sim as crenças religiosas que garantiam o direito da propriedade.

Cada tribu ou agrupamento, tinha seus campos de cultura e de pastoreio, e era propriedade privada deles. Nasceram assim, as povoações, lugarejos, vilas, etc..

Em Roma antiga, cada propriedade, cada casa, cada campo de cultura, eram protegidos pela lei romana e também pela religião, e eram delimitados por marcos divisórios, de distância em distância, que marcavam a propriedade da família. Esses marcos divisórios (troncos de árvores, grandes pedras, etc.) eram conhecidos por "termos" (do latim "terminus" - limite).

De um modo geral, a propriedade, em origem foi uma instituição religiosa. Só muito mais tarde é que ela se tornou uma instituição jurídica.

Das conquistas, muito comum em épocas remotas, os conquistadores, justamente por serem os vencedores e senhores, davam a eles mesmos a propriedade da terra, sem entretanto delas se ocuparem; era o "domínio-eminente" como se dizia, e aos conquistados deixavam a posse do solo sob a forma de manutenência. Esse sistema que durante vários séculos serviu de fundamento à constituição social e política da Europa, sob o nome de regime feudal, deixou ainda traços em muitos países. Na Inglaterra, sobretudo, a maioria das propriedades rurais conservou de direito, a forma de um feudo e ainda hoje está embaraçada de laços, de que o país tenta desprender-se a duras penas.

Conclui-se que a propriedade das cousas móveis foi, originalmente, exclusiva do indivíduo, e a das cousas imóveis da

coletividade; pertencia entretanto, a uma determinada coletividade que a protegia com tôdas as fôrças, contra incursões de outras.

Foi então a propriedade coletiva se dividindo e dando origens a outras propriedades coletivas, porém menores, chefiadas pelo chefe da família; posteriormente, dividindo-se para dar parte a todos os seus membros.

A conclusão que se depreende dêste rápido esbôço, é que a propriedade evoluiu progressivamente, constantemente, da forma coletiva para a forma individual, e tende a aproximar-se, cada vez mais, da forma da propriedade das cousas móveis.

É como diz PIETRO COGLIOLO(4): "tôda evolução vai da comunidade ao indivíduo, e por isso a propriedade individual é instituto dos povos civilizados".

Para assimilar completamente a propriedade territorial, isto é, a possibilidade de não só possuir, mas também de dispôr da mesma, com a mesma facilidade com que se dispõe de um objeto qualquer, importante passo foi dado na Austrália, país novo, que foi o pioneiro do Sistema Torrens.

Esse célebre sistema, transforma o direito da propriedade da terra em simples inscrição no registro, permitindo ao proprietário, até certo ponto, colocar a sua propriedade no bôlso, sob a forma de uma fôlha de papel; além disso, possibilita a transferência da propriedade de uma pessoa a outra, com extrema facilidade. Há muito que se fez campanha para introduzir êsse sistema nos velhos países europeus.

A aplicação do sistema Torrens foi introduzida no Brasil em 1889, e posteriormente transformado em lei.

Modernamente, as sociedades organizadas estabelecem leis para proteger a propriedade, e que para o proprietário possa usar, gozar e dispôr de seus bens, e rehavê-los, se as mesmas forem injustamente tomadas por outros.

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

#### 3.1. Origem.

A propriedade territorial no Brasil, baseado no que expuzemos no capítulo anterior, já existia desde há muito, por ocasião de sua descoberta.

Queremos, entretanto, em breve resumo, tratar mais particularmente da propriedade no Brasil, após sua descoberta. Evidentemente, houve conquista da terra, tanto das que foram tomadas de outros, como ainda das que foram apropriadas, mas que eram absolutamente virgens.

A propriedade territorial no Brasil foi, por imposição do Tratado de Tordeilhas, de possessão ideológica portuguesa, mesmo antes da descoberta do nosso país. Essa possessão só se concretizou realmente, e por direito coube ao reino de Portugal, somente em 1500, com o êxito grandioso do navegador Pedro Álvares Cabral, ao descobrir o Brasil; passou então, essa vastidão de terra a ser domínio privado de Portugal, que foi mais feliz em suas aventuras nessa parte do Novo Mundo.

Portugal, ávido de novas conquistas e riquezas, submeteu ao seu jugo êste novo e colossal território, com tudo que nele existia. Ficou então sendo, por conquista, senhor absoluto de tudo e de todos.

Ao ser descoberto, era o Brasil habitado por gente da mais ínfima civilização: vivia da caça e da pesca, e como armas de trabalho ou de guerra, só possuíam o arco e a clava. Com a chegada dos primeiros portugueses, êstes e os nativos entraram em violentos choques, pois não se compreendiam devido a seus diferentes graus de civilização.

O índio tinha o sentimento da propriedade coletiva (da tribo), mas não o tinha da propriedade individual. Além de outros crimes, roubavam aos portugueses, e isso para eles nada signi

ficava. Porém, ao menor deslize, a menor incursão de um português em seu território (território da tribo) era-lhes altamente ofensiva e repudiada ferozmente por êles, estendendo-se as suas represálias não apenas aos autores da incursão, mas a todos os portugueses. Essa sua maneira de vingança não pode ser muito combatida, pois, ainda hoje, os homens civilizados responsabilizam povos inteiros por crimes ou erros de alguns poucos indivíduos.

Devido a contínuas incursões de estrangeiros, devido ainda ao comércio e aos grandes lucros que êsses invasores estavam auferindo, preocupou-se Portugal.

Subindo ao trono de Portugal D. João III, êste olhou, com mais cuidado e carinho a colônia indefesa e abandonada. Fez seguir, então, a primeira esquadra chefiada por Christovão Jacques, para colonização de sua possessão. Nada ou pouca coisa esta medida tomada por D. João influiu; pouco tempo após, de novo em abandono se achava a colônia.

Vinte e dois anos depois da descoberta, ainda ninguém queria vir de Portugal para o Brasil, espontaneamente.

Nessa época, Diogo da Gouvêa (português de grande cultura e que dirigia um colégio em Paris) propôs a colonização em vários pontos do nosso litoral, para melhor combater os mercenários que apareciam com relativa freqüência. A idéia ou proposição de Gouvêa era que se povoasse o Brasil pelo regime feudal das doações; nessa idéia, a êle se associou Christovão Jacques (em 1527). Foi a autorização necessária negada nessa época, mas, alguns anos mais tarde, foi ela vitoriosa.

Tudo indicava, novamente, que longo período de pouco caso e desleixo viria; eis, porém, que pela Europa corre a notícia de que enorme quantidade de prata foi vista em mãos dos indígenas, ao longo do rio descoberto por Solís (rio da Prata).

Novamente a ambição de novas riquezas despertou da apatia em que vivia o reino português; havendo dúvida quanto à lo-

calização dêsse rio, em referência à linha de demarcação (tratado de Tordezilhas), fez D. João partir, imediatamente, para o Brasil, Martim Afonso de Souza (armado de poderes absolutos) e seu irmão Pero Lopes. A ação de ambos foi, inicialmente, colocar por todo o litoral brasileiro, marcos que indicavam o domínio português (1530).

Como no Brasil não havia resistência alguma, achou o reino português que seria mais fácil a conquista pura e simples das terras. Devido à enorme extensão de costa, que coube a Portugal na partilha de Tordezilhas, sentiu-se obrigado, para uma ocupação e defesa eficientes, começar a colonização em vários pontos dela. Foi êsse o objetivo da divisão do nosso território em capitânicas, o que de fato, apesar do fracasso do sistema, permitiu à coroa portuguesa a posse efetiva do extenso litoral.

Portugal resolveu que para aqui viessem seus fidalgos e capitães, e aos mesmos fez doações enormes, para criar postos de defesa. Esta resolução comunicou-o o Rei, em carta, a Martim Afonso de Souza em 28 de setembro de 1532.

Foi, então, o nosso País dividido em lotes de 50 léguas de costa e pela terra a dentro, até a linha de demarcação. Cada lote dêstes coube a um capitão-mór (às vêzes mais de um) o qual deveria povoar e trazer prosperidade às terras, exercendo sobre elas direitos senhoriais quase absolutos.

Foram êsses lotes chamados Capitânicas, e seus senhores, Donatários. Eram elas hereditárias e os seus donos gozavam de direitos excepcionais. Voltava-se ao regime das sesmarias, já usado anteriormente em outras plagas por D. Fernando, o último rei da dinastia de Borgonha.

Eram as capitânicas desiguais; algumas nem sequer foram visitadas. Os grandes senhores capitães não tinham tanta riqueza para tais emprêsas, apesar de que podiam escravizar o índio, cobrar impostos, distribuir ou retalhar a terra em sesmarias.

Só ao rei, e em pessoa, davam contas de seus atos.

Os lotes que constituíram as capitâneas eram quinze e somente treze os donatários ou capitães. Os mais favorecidos foram os irmãos Souza, que tiveram 4 lotes com cerca de 180 léguas.

As capitâneas, segundo Varnhagen, tinham 59.600 léguas quadradas. Mas, este cálculo, como sustentam Rocha Pombo e Jonathas Serrano, estava errado. Os lotes de terra distribuídos deviam contar para mais de 100.000 léguas quadradas.

Foi com o aparecimento dessas capitâneas, que teve origem a propriedade territorial no Brasil. Os donatários, senhores como eram, começaram então, para povoar e fazer progredir suas capitâneas, a distribuir terras, que eram na maioria das vezes, dadas graciosamente. Eram as sesmarias.

Entretanto, devido a inúmeros fatores, esse regime de capitâneas não trouxe os resultados pretendidos. Apesar do fracasso da experiência, outras nações seguiram o mesmo exemplo de Portugal: assim, havia os seigneurs franceses no Canadá, os patrone das colônias holandesas, o staroste inglês da Carolina, que correspondiam aos donatários.

Além de outros fatores, a excessiva interdependência das capitâneas, que as tornavam inimigas entre si, faziam necessário a criação de um Governo Geral. Os próprios donatários reclamavam a união. A 12 de maio de 1548, escrevia Luiz de Góes, de São Vicente, a D. João III - "Venha V.A. em nosso auxílio; em breve esta terra se perderá e os franceses que a tomarem tomarão depois a África e irão atacar a Ásia portuguesa; e se esses presságios não movem V.A., tenha compaixão e piedade de tantas almas cristãs d'esta terra" (20).

Foi o apelo atendido, e no mesmo ano, em 1548, criado o Governo Geral, sendo nomeado para o mesmo Thomé de Souza.

Com o advento do Governo Geral, começou de fato a distribuição de terras para colonização, pelo sistema feudal de



doações. Essa medida já havia sido usada pelos colonizadores greco-fenícios da antiguidade.

Já no mesmo ano de 1548, el-rei mandou que se desse as terras das ribeiras às pessoas que tinham posses para estabelecer engenhos e construir postos de defesa.

Dessa época em diante, para obter-se as sesmarias, era necessário cultivar a terra. No Regime de 1548 lê-se: "O Governador as fará demarcar; e logo que estiver de assento, dá-las-à de sesmaria a quem as quizer, nunca maior porção que aquela que a cada um for possível aproveitar" (2).

Nessa época, a Coroa percebeu que a distribuição de terras, sem a obrigação de as cultivar, iria arruinar a colônia; antes mandava que se dessem as terras a quaisquer pessoas, contanto que fôsem cristãos. Constava no Regimento de 17 de dezembro:

- a doação de pequenos lotes;
- a obrigação do sesmeiro de residir neles e de cultivá-los.

Entretanto, os sesmeiros não se preocupavam com o desenvolvimento de seus quinhões, e muitos deles nem vinham tomar posse das sesmarias. Porém, o Regimento dava ao Governador o poder de obrigá-los a residir em sua capitania, e de tomar-lhes a terra, para dar a outros que quisessem as mesmas, e se comprometessem a seguir as determinações do Regimento.

A capitania formava a maior unidade administrativa da colônia. Dividia-se em comarcas, em pequeno número; cada comarca compunha-se de têrmos, com sede nas vilas. Os têrmos, por sua vez, dividiam-se em freguesias (sede de uma zona eclesiástica - a paróquia). Ainda estas se dividiam em bairros, de circunscrição mais imprecisa e cujo principal papel aparece na organização das ordenanças.

O Alvará de 5 de janeiro de 1785 declarava que era

condição essencial a cultura nas sesmarias dadas.

Esse estado de cousas, doações de sesmarias, teve duração até 1807, quando o Alvará de 25 de janeiro ordenou que não fôsem dadas cartas de concessão de sesmaria, sem que primeiro houvesse medição oficial, julgada por sentença.

A partir de 1822, não foram mais concedidas cartas de sesmarias.

### 3.1.1. Algumas definições e explicações necessárias.

Nos campos de Coimbra era de uso a medida agrária - sesma - que correspondia a 2,25 palmos ou 0,495 do metro. A aguilhada, vara com que os lavradores tangiam os bois em serviço, tinha quatro (4) sesmas ou 13 1/2 palmos e servia de unidade para medida dos campos.

Também a sesmá é uma medida que corresponde à terça parte do côvado.

Côvado - antiga medida de comprimento, que tinha 3 palmos e correspondia a 66 cm.

Sesmar - dividir em sesmaria.

Léguas de sesmaria - medida itinerária com 3.000 ou 6.000 braças.

Sesmeiro - o homem que possuía ou habitava a sesmaria.

Cartas de sesmaria. Eram a doação ou a autorização dada pelos donatários para ocupação das terras. As sesmarias não eram iguais; algumas apresentavam dimensão de 3.000 por 3.000 braças; outras, de 6.000 por 6.000 braças. Outras ainda tinham medidas diferentes.

Demarcação - delimitação; determinação de limites por meio de marcos.

—x—

Pelo exposto, tem-se uma idéia geral da origem da pro

priedade no Brasil. Porém, não ficaria completo tal estudo, se não tratássemos da evolução através dos tempos, da referida propriedade.

Vamos, portanto, fazer um ligeiro apanhado da evolução da nossa propriedade.

### 3.2. Evolução.

Pelo que já expusemos, vimos que as primeiras propriedades territoriais foram obtidas por concessão graciosa do governo. Essas concessões não mais foram concedidas a partir de 1822.

Também, de outra maneira, se poderiam obter as terras: pela pura e simples ocupação.

Além das grandes sesmarias, originalmente doadas pelos donatários e posteriormente pelo Governador, mais tarde, outras doações, bem menores, foram distribuídas; primeiramente aos posseiros do litoral e depois também aos moradores do interior da colônia. Essas pequenas datas de terra, principalmente em São Paulo, eram de uma légua por três, com ângulos retos e rumos cardiais.

Empreendeu-se, daí por diante, a conquista do extenso território situado a oeste do litoral. Sendo o sertão praticamente indefinido, os desbravadores não o disputavam entre si. Apesar de não terem autoridade para tal, foram os homens invadindo a zona interiorana, tomando posse e domínio da terra.

Sendo, a partir de 1822, proibidas as cartas de sesmarias, era êsse o único modo de adquirir a terra; era a ocupação sumária. Foi nessa época que apareceram os inúmeros posseiros e invasores das terras, os quais queriam, a todo custo, uma propriedade territorial.

Estes, invadindo e utilizando a terra para suas culturas e pastoreio, ali se estabeleceram. Para utilizar a terra

era preciso cultivá-la e cultivando-a entendia o invasor ser o dono. Só se é proprietário, quando se goza do direito de conservar a propriedade, utilizá-la, ou não utilizando-a, mas impedindo que um segundo dela se aposses. É o direito de fazer tudo o que se quer, inclusive o de não fazer nada: é o direito sem limites e sem condições, o "jus abutendi".

A ocupação primária era a posse, e a posse era o ato daquele que, não tendo direito algum anterior, inicia um domínio sobre a terra desocupada; os homens que praticavam essa ocupação tiveram a propriedade da terra, não efetiva e oficialmente, mas sim pela força e pelo medo e respeito que impunham aos outros. Era a posse de fato, que se transformaria depois, de direito.

Todavia, a posse que faziam era de um território que não pertencia a ninguém (pertencia de direito ao Reino, mas êste não se importava com estas irregularidades); e não era uma conquista, ocupação esta que se supõe ser, a expulsão do fraco pelo forte. É, sem dúvida, o direito de ocupação em sua origem, o direito de conquista; mas, temos de considerar que no caso, o conquistado ou o possuidor da terra, era o reino português e êste pouco ou nada se importava com tais fatos; não se importava, porque era a terra abundante e ainda, de certo modo, um desbravamento para êle interessante.

Ora, êsses invasores, posteriormente posseiros, devido ao seu trabalho, à sua luta para o progresso e para a sua eventual riqueza, foram adquirindo de fato alguns direitos; de tal sorte, que alguns se apossavam da terra e não mais saíam; outros a abandonavam em seguida e iam à procura de novas e melhores regiões. Na maioria das vezes, efetivavam a posse e ainda permutavam, vendiam e os seus sucessores herdavam a propriedade.

Naturalmente, havia regiões mais disputadas: melhores terras, melhores águas e valorização possivelmente mais certa. Nes ses lugares, pode-se dizer, imperava a lei do mais forte; êstes so

brepujavam os outros e impunham seu domínio sôbre a terra.

Já aqui, problemas aparecem; as últimas cartas de sesmarias traziam a cláusula de respeitarem as posses anteriores. Mesmo dentro de uma doação oficial (sesmaria), já haviam posseiros, que devido à cláusula vinda nas cartas, tornavam-se proprietários efetivos e oficiais. Vemos que, mesmo os invasores, os proprietários por conquista, sem o pedir tornaram-se proprietários reais e legais da terra.

Entretanto, outros que eram proprietários por conquista e que não foram incluídos em sesmaria alguma, continuavam a ser invasores, proprietários por força.

Por tempo bastante longo, a conquista da terra continuou: aliás modo único de se possuir uma propriedade, antes do advento da lei das terras.

Mas o direito de propriedade, como dizia o Código de Napoleão em seu artigo 544 (11), "é o direito de gozar e dispôr as cousas da maneira mais absoluta". Ora, isso põe em relêvo que a propriedade era um direito absoluto. Absoluto porque podia fazer o que bem se entendesse, inclusive a estupidez de destruí-la. Conclui-se então, que os invasores das terras, tornavam-se realmente donos, pois gozavam de direitos absolutos.

Possuindo a terra, por longo tempo e sem interrupção da posse, adquiriram os posseiros, mais tarde, direitos sôbre a mesma. Porém, como veremos adiante, foi necessário um registro dessas terras para legitimar a posse.

A conquista do sertão vastíssimo, sem limites, em geral se fazia de duas maneiras: procuravam os sertanejos os cursos d'água mais próximos das povoações e por êles caminhavam, pouco a pouco, na direção das cabeceiras para as barras; ou então, desciam os grandes rios, procurando os ribeirões que neles desaguvam (da barra para as cabeceiras). Ocupavam e cultivavam as margens periféricas do rio e depois iam se expandindo, sertão a dentro.

A água ocupava fator preponderante nessas incursões: servia de veículo e ao mesmo tempo de ponto de referência valioso, não só das terras de que se assenhoreavam, como também, para determinar o limite das mesmas.

O sertão era "res nullius", enorme, vasto e convidava os homens a dele se apossar. O posseiro obedecia quase sempre uma regra: explorava um curso d'água, construía em suas margens pequenas habitações, fazendo a roçada ou limpeza do mato; assinalava de diversas formas o seu domínio: ora fazendo sinais em árvores, ora cravando grandes pedras ou troncos de árvores, que nada mais eram que marcos divisórios. Considerava como sendo suas tôdas as terras em declive para o curso d'água, delimitando dessa maneira sua propriedade. Em geral, marcava tôda a bacia hidrográfica, indo pelo curso d'água até o local que achasse conveniente, e tôdas as terras que para ela vertiam.

Eram êsses fatos muito importantes, e neles reside a diferença essencial entre as sesmarias e a posse. Como virus as posses eram delimitadas por vertentes e espigões; já a sesmaria nada respeitava, pois cortava montes, transpunha águas e individualizava-se pela demarcação posterior, isto é, quando os possuidores da carta de sesmaria resolviam tomar posse. Já a posse, se individualizava, tão somente, pela condição imutável da declividade natural do terreno e pelas águas.

Perdurou essa situação e êsse estado de cousas até o ano de 1850, ano em que foi legislada e promulgada a primeira lei que dava garantias aos posseiros. Foi essa lei apelidado Registro do Vigário. Mandava a mesma que se organizasse um serviço estatístico, para verificação das terras que estavam ocupadas e que tinham sido apossadas; essa lei, principalmente, proibia que dessa época em diante se ocupassem ou se apossassem, das terras que por ventura ainda não tinham sido ocupadas.

A partir dêsse ano, tôdas as terras que não tinham sido ocupadas, passavam ou voltavam ao domínio do Govêrno: eram as

terras devolutas (devoluta adquirida por devolução; desocupada, vaga). E como terras devolutas, não mais podiam ser doadas ou apossadas; já agora, para possuir a terra era necessário que o interessado comprasse ou negociasse as terras devolutas com o Govêrno.

As terras não ocupadas voltavam, assim, ao domínio do Govêrno; verdade é que nunca deixaram de ser propriedade do govêrno, mas estiveram, por longo tempo, sujeitas a conquistas pura e simples. Agora, não mais podiam ser conquistadas, pois uma lei o impedia.

Todavia, as terras que foram e estavam sendo ocupadas, a Nação não mais as considerava como sendo suas e sim dos ocupantes.

O Govêrno respeitou e aprovou a situação existente, não só em relação às terras assenhoreadas por ocupação primária (posse), como também as que foram adquiridas por qualquer título (as sesmarias).

O Govêrno agiu do seguinte modo: determinava quais seriam as terras suas ou devolutas, por um processo de exclusão; as terras que não estavam sendo ocupadas, as que não possuíam título legítimo qualquer e as que não eram levadas ao registro do Vigário, essas, evidentemente, não eram de ninguém (pois indivíduo algum a reclamava) e ainda não eram pretendidas; se fossem pretendidas por alguém, êsse alguém a registraria com o Vigário. Eram terras de ninguém, portanto terras do Govêrno, terras devolutas.

Vemos ainda pelo exposto, que pela promulgação dessa lei protetorial das terras, o Govêrno dava a oportunidade de quem quer que fôsse possuir a terra; bastava que se interessasse e a registrasse. As demais seriam dele, naturalmente.

A lei nº 601, de 18 de setembro de 1850 (Registro do Vigário), regulamentada pelo decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, era sem dúvida, uma prova da bôa vontade do Reino; demonstrava ainda, o espírito elevado, liberal, de alta visão e acima de tudo, patriótico, dos legisladores que a fizeram.

Pela citada lei, o ocupante ou o interessado nas terras, deveria fazer o registro das mesmas, perante o Vigário da freguesia; era exigida apenas uma simples declaração do possuidor, escrita em dois exemplares iguais, datadas e assinadas pelo declarante ou por uma testemunha, caso o interessado não soubesse escrever.

Os documentos (sempre dois) deveriam declarar: o nome do possuidor ou ocupante da terra, designação da freguesia, nome particular da região (caso houvesse); sua área (em geral era dada a área aproximada, pois poucos a conheciam realmente e alguns a desconheciam por completo) e seus limites. De posse desses dados, fazia-se o necessário registro.

O Vigário lançava, textualmente, em um livro especial, os dizeres do documento apresentado; guardava uma das cópias em um arquivo especial e a outra, devidamente assinada ou rubricada, restituía ao interessado.

Não era de sua alçada e nem lícito por parte do Vigário, verificar a procedência, falsidade ou legitimidade das declarações e não podia também impor multas. Se as declarações apresentadas fossem deficientes, contivessem erros, ou ainda, pelos dados apresentados houvesse dúvida, quanto à área, região ou limites, ainda assim os Vigários não podiam recusá-las e as registravam. Era sua função advertir, elucidar e aconselhar sobre tais fatos; porém, se o interessado insistisse no registro, era êle feito.

Não se podia fazer reclamação alguma contra um registro, pois a única que podia ser prejudicada era a Nação, e esta já se havia declarada satisfeita em possuir somente as terras até então não ocupadas ou pretendidas.

Podemos perceber que, apesar da boa vontade e da cooperação da nova lei, ela apresentava graves falhas. Não exigindo documentos precisos da posse da terra, tais como área, região e limites, iriam ser as mesmas motivo de discórdia e disputas no futuro. Nessa época foi ela sem dúvida boa, pois resolvia o interesse de todos.



Não foi intuito da lei criar empecilhos e restrições ao povoamento do sertão. Não, pelo contrário; os legisladores da quela época sabiam (e provaram promulgando a lei) que a colonização, o povoamento das terras era o primeiro e mais importante fator na prosperidade de uma nação que surgia. Como já dissemos, a lei foi criada para satisfazer a todos, sem exigir quase nada; foi também, sem dúvida, seu intuito impedir de vez os abusos das ocupações primárias e conhecer por exclusão (ocupantes, sesmeiros e pretendentes) o seu patrimônio em terras.

Respeitou a citada lei os títulos de domínio já existentes, como também as posses que fôsem registradas, com a condição das mesmas serem legitimadas posteriormente. Demonstrou, ainda, o seu alto espírito de cooperação, não só respeitando os títulos e registros, como ainda dando liberdade e muita facilidade para tais registros.

O registro, entretanto, não dava títulos e nem direitos àqueles que não os tivessem; não alterava e nem prejudicava os já proprietários.

No artigo 94, do Decreto nº 1.318, de 1854, vemos: "as declarações de que tratam este artigo e o precedente não conferem algum direito aos possuidores" (23).

Como vemos, essa lei não constituía, não dava títulos e nem criava direitos de uns contra os outros, ou de particular contra particular; mas criava, isto sim, títulos contra o Estado, uma vez que fôsem posteriormente cumpridas as formalidades legais da posse.

Na prática, a lei de 1850 não foi totalmente respeitada e executada, nem pelo Governo e muito menos pelos particulares.

O Governo não cuidou da medição das terras devolutas, e ficou portanto, sem saber ao certo o total de suas terras. Se os registros fôsem feitos, baseados em dados precisos, as terras devolutas seriam as que sobrassem; mas como vimos, os registros nem sempre continham dados reais, precisos.

Também os posseiros não cuidaram da legitimação das terras, como mandava a lei. Ficou a situação quase que a mesma da queela anterior ao registro.

Como o progresso não podia ser sustado, e apesar da proibição da lei, continuaram os ocupantes a desbravar o sertão. Já agora, a posse era das terras devolutas e só poderiam tornar-se de direito, legais, pelo usucapião (usucapião - é um dos modos de adquirir a propriedade por uma posse não interrompida de alguma coisa, durante certo tempo, ou tempo limitado por lei).

Ao par disso, uns sustentavam a impossibilidade do usucapião em terras devolutas, desde que a lei de 1850 proibia as aquisições das terras, a não ser pela compra ao Govêrno. Êsses que assim pensavam baseavam-se no artigo 1º da Lei de 1850, que dizia: "Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título, que não seja o de compra. Excetua-se as terras situadas nos limites do Império com países estrangeiros, em uma zona de dez léguas, as quais poderão ser concedidas gratuitamente" (23).

Outros estudiosos, como CLOVIS BEVILÁCQUA(1), sustentavam que o intuito da lei foi apenas o de impedir as concessões gratuitas de terras devolutas fora das fronteiras; mas não quis impedir que fôsem usucapidas. Com Bevilácqua, concordaram Lafayette, Almeida Oliveira, Carlos de Carvalho, Lacerda de Almeida e muitos outros.

Em 1891, a Constituição de 24 de fevereiro transferiu aos Estados as terras devolutas.

Entretanto, em 1898, a 2 de agôsto, foi promulgada a Lei nº 545, que com seu espírito altamente liberal, legitimou (independentemente do processo de legitimação exigido pela Lei nº 601, de 1850) as terras que se achassem em posse particular, mediante título de domínio ou sentença judicial, anterior a 2 de agôsto de 1878; também legitimou as sesmarias não revalidadas e que se conservassem em posse particular, com culturas e habitação efetivas du-

rante 30 anos contínuos.

Nas primeiras décadas do nosso século, tomou impulso verdadeiramente impressionante o desbravamento e povoamento das zonas virgens do nosso Estado.

Esse desbravamento foi facilitado devido a inúmeros fatores, entre os quais: o abandono em que se achavam as terras devolutas, a falta de regulamentação para a medição das mesmas, a ação dos bravos sertanistas e ainda a ação da Lei nº 1.844, de 27 de dezembro de 1921 (promulgada pelo presidente Jorge Tibiriçá, auxiliado pelo Secretário da Agricultura, Carlos Botelho).

Essa lei autorizou o Govêrno a conceder, gratuitamente, título de domínio aos ocupantes das terras devolutas, assim como aos que tinham títulos não legítimos, anteriormente à Lei.

Era a legitimação da posse, com a condição dos posseiros a justificarem dentro do prazo de um ano. Como até então tinha acontecido, os posseiros das terras devolutas em geral não cuidaram da justificação, pois não pensavam que essa decisão fôsse modificada.

Eis que, em 23 de julho de 1931, o Decreto nº 5.133 declarava nulas as posses feitas em terras devolutas, posteriormente a 1º de janeiro de 1877. Só reconhecia como legítimas, as terras particulares com títulos e as concessões que foram revalidadas anteriormente àquela data.

Duas correntes então se formaram: uma que defendia a usucapitibilidade das terras devolutas e outra que justamente sustentava o contrário.

Tôdas essas dúvidas se dissiparam com a promulgação do Decreto nº 22.785, de 31 de maio de 1933 (artigo 2º), que prescrevia: "que os bens públicos, SEJA QUAL FOR SUA NATUREZA, não são sujeitos a usucapião".

Entretanto o Decreto nº 6.473, de 30 de maio de 1934 (que vigora ainda hoje com as modificações e aditivos constantes nos

Decretos 7.200, de 10 de junho de 1935, 9.461, de 9 de setembro de 1938, 10.351, de 21 de junho de 1939 e 11.096, de 20 de maio de 1940) deu até certo ponto valor à posse, reconheceu o dispositivo da Lei de 1850, que proibia a aquisição de terras devolutas, a não ser por compra, não se opôs ao usucapião e também declarou de domínio particular as terras que fôsem ocupadas pacificamente até a promulgação do Código Civil (1) (1916), por tempo não inferior a 30 anos.

Esse Decreto em matéria de liberalidade, entrou o Decreto 5.133, de 1931 e ainda a excelente Lei nº 1.844, de 1921.

Entravou o Decreto 5.133 porque só reconhecendo os títulos anteriores a 2 de agosto de 1878, a posse sem outro auxílio que o da ocupação antecedente 30 anos a mesma data e a posse pacífica com cultura e habitação efetivas por 30 anos antes da promulgação do Código Civil, desautorizou o texto onde reconhecia toda posse e título anterior a 1º de janeiro de 1877.

Entravou também a Lei 1.844 na parte em que ela punha sob a proteção legal os possuidores das terras devolutas que tivessem título não legítimo anterior a 27 de dezembro de 1921, posse de um ano antes dessa data ou posse por decisão judicial. Vemos que, omitindo o respeito à causa julgada, desrespeitou o Código Civil e a própria Constituição.

Quem possuía a terra durante 30 anos (posse) anteriormente a promulgação do Código Civil Brasileiro (promulgado em 1916 e entrou em vigor em 1º de janeiro de 1917) não necessitava de registro ou título algum para legalizar sua posse; o Código Civil dava a êsses posseiros, situação legal.

Com a promulgação do Código Civil Brasileiro, êste obrigava o registro das terras, de tal sorte que, em 1946 (30 anos após a promulgação do mesmo) não mais era dada posse legal às terras de conquista e usucapidas; dessa época em diante, só eram registradas as que apresentassem título legal.

A situação ainda continuou muito embaraçosa durante

longo tempo; é que cada Estado da União tinha o seu Código de Processo e isso muito dificultava a situação.

Foi somente em 1939 (publicado no Diário Oficial em 13 de outubro de 1939 - Decreto-Lei nº 1.608) com a promulgação do Código do Processo Civil e Comercial do Brasil, que a situação ficou esclarecida. Foi êsse Código posto em vigor no dia 1º de fevereiro de 1940 e revogadas as disposições em contrário.

"O recente instituto processual foi modelado numa orientação nova aos auditórios nacionais e inspirado nos princípios da oralidade e da concentração, onde prevalece a autoridade do juiz e a brevidade do feito" (21).

Para êsse Código, o juiz é a figura principal.

Em seu artigo 1º diz: "O processo civil e comercial, em todo território brasileiro, rege-se-à por êste Código, salvo o dos feitos por êle não regulados, que constituem objeto de lei especial" (21).

Em 1938, pelo Decreto nº 9.461, de 9 de setembro, ficou de competência da Procuradoria de Terras a demarcação das terras marginais dos lagos, lagoas, rios navegáveis e dos que se fazem navegáveis.

Por êsse decreto tôda parte marginal dos lagos, lagoas e rios, numa extensão de 15 metros para a parte da terra e a contar do ponto médio das enchentes, ficaram de posse do Estado. Entretanto o Código de Águas (Decreto nº 24.643) facultava aos proprietários ribeirinhos, o cultivo dessas margens sem o sacrifício do interêsse público, e ainda reduziu de 15 para 10 metros a largura de sua servidão.

Podemos observar nesse caso uma incongruência. A Constituição de 10 de novembro de 1937, a respeito do assunto, só faz referência as margens dos rios e lagos navegáveis, excluindo por tanto, a posse das margens dos rios que se fazem navegáveis.

São terras públicas do Govêrno, porém não devolutas e nem com elas se confundem: são os terrenos de marinha.

Com o Decreto nº 10.351, de 21 de junho de 1939 foi organizado o cadastro administrativo da propriedade territorial em nosso Estado. Por êsse decreto ficava o Instituto Geográfico e Geológico (outrora Comissão Geográfica) incumbido de organizar a Carta Geral, as Cartas Especiais e o Cadastro Territorial do Estado de São Paulo.

Para finalizarmos êsse capítulo citaremos alguns artigos do Código Civil Brasileiro (1), de importância no assunto que tratamos:

Art. 489. "É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária".

Art. 490. "É de boa fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa, ou do direito possuído".

Art. 491. "A posse de boa fé só perde êste caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente".

Art. 492. "Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter, com que foi adquirida".

A aquisição da posse:

Art. 493. "Adquire-se a posse":

- I. "Pela apreensão da coisa ou pelo exercício do direito".
- II. "Pelo fato de se dispôr da coisa, ou do direito".
- III. "Por qualquer dos modos de aquisição em geral".

Art. 495. "A posse transmite com os mesmos caracteres aos herdeiros e legatários do possuidor".

Art. 496. "O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultativo unir sua posse à do anterior, para os efeitos legais".

Art. 497. "Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição ou atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência, ou a clandestinidade".

Art. 498. "A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a dos móveis e objetos que nele estiverem".

Art. 500. "Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-à provisòriamente a que detiver a coisa, não sendo manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso".

Art. 507. "Na posse de menos de ano e dia, nenhum possuidor será mantido, ou reintegrado judicialmente, senão contra os que não tiverem melhor posse".

§ único. "Entende-se melhor a posse que se fundar em justo título; na falta de título, ou sendo os títulos iguais, a mais antiga; se da mesma data, a posse atual. Mas se forem todas duvidosas, será sequestrada a coisa, enquanto não se apurar a quem toque".

Art. 508. "Se a posse for de mais de ano e dia, o possuidor será mantido sumariamente, até ser convencido pelos meios legais".

#### 4. DAS CONCESSÕES DE TERRAS NA FAIXA DA FRONTEIRA.

O Decreto-Lei nº 1.968, de 17 de janeiro de 1940, regulamentou as concessões de terras, situadas na faixa da fronteira.

O citado decreto regulamentou as concessões de terras, dentro de duas faixas distintas: uma de 150 quilômetros e outra de 30 quilômetros, ao longo da fronteira do território nacional.

##### 4.1. Na faixa de 150 quilômetros.

Art. 1º. "As concessões de terras na faixa de cento e cinquenta quilômetros, ao longo da fronteira do território nacional, somente poderão ser feitas mediante prévia audiência do Conselho de Segurança Nacional" (9).

Nessas concessões de terras leva-se em conta os seguintes dispositivos:

a) Ser os beneficiados de preferência brasileiros ou se acham constituídos em famílias brasileiras; considera-se família brasileira, aquela em que o chefe é brasileiro ou tenha filhos brasileiros.

b) Aproveitamento racional das terras, dentro do prazo estabelecido para cada caso, não podendo as terras constituir latifúndios inexplorados ou deficientemente explorados.

c) A predominância de brasileiros natos nos núcleos de população, na razão de 50% no mínimo, bem como, nos mesmos núcleos a percentagem máxima de 25% para cada nacionalidade estrangeira. A computação em ambos os casos se fará, somente em relação aos maiores de 12 anos.

d) Nenhuma concessão de terras compreenderá nesta faixa, superfície superior a dois mil hectares (2.000 ha), salvo nos casos em que, a juízo da Comissão Especial, sejam necessárias áreas maiores, especialmente em se tratando de indústrias extrativas ou de pecuária.

A Comissão Especial (criada pelo Decreto-Lei nº 1.164,



de 18 de março de 1939) fará as devidas verificações, tais como: proceder a revisão das concessões de terras até agora feitas pelos Governos Estaduais e Municipais, na faixa de 150 km da fronteira do território nacional; examinar a legitimidade das concessões de terras; verificar a área das terras ocupadas; verificar se os beneficiados nas terras, deram integral cumprimento as condições expressas nos atos de concessão; requisitar aos interessados, plantas, títulos e documentos que entender necessários.

#### 4.2. Na faixa de 30 quilômetros.

"As terras públicas compreendidas nos primeiros trinta quilômetros (30 km) a partir da linha da fronteira do território nacional e pertencente a União, serão distribuídas pela Divisão de Terras e Colonização do Ministério da Agricultura; aos Estados e Municípios cabe a distribuição de suas terras ainda que nesta faixa" (9).

Quando se tratar de distribuição de terras pertencentes aos Estados e Municípios, além das condições desta lei, serão observadas as consignadas em leis e regulamentos dos respectivos Estados.

A distribuição das terras de propriedade da União situadas nesta faixa, poderá ser feita a título gratuito aos seguintes:

- a) reservistas de primeira categoria, que tenham tido bom procedimento, durante o tempo de serviço militar;
- b) aos militares reformados;
- c) aos funcionários públicos aposentados;
- d) aos nacionais, retirantes de regiões atingidas por qualquer calamidade pública.

A área, nesta faixa, poderá estender-se até 100 hectares, sendo porém, gratuita somente a concessão de área até vinte e cinco (25) hectares.

Nas concessões, na faixa de 30 quilômetros, são condições essenciais para ser mantida a mesma:

1) a ocupação efetiva das terras, dentro do prazo de noventa (90) dias, a contar do deferimento da concessão;

2) a morada nas terras;

3) o cultivo ou aproveitamento econômico das terras, a juízo da Divisão de Terras e Colonização do Ministério da Agricultura.

O título de propriedade do lote só será expedido quando, a juízo do Ministério da Agricultura estiverem cultivados ou aproveitados, pelo menos, dois terços da superfície total concedida, excluída as reservas florestais.

5. DO REGISTRO TORRENS.

Antigamente e ainda atualmente, em muitos países europeus, a verificação da legitimidade da propriedade territorial não era feita com segurança e nem dava ao adquirente completa garantia, de modo a não temer nem aborrecimentos nem a evicção; o adquirente nunca estava completamente seguro de que o vendedor era o verdadeiro proprietário.

Imaginou-se, na Austrália, o sistema chamado "sistema Torrens", nome do político que o inventou em 1858. Esse sistema se propagou em outros países, principalmente nos novos, como o Brasil.

Como já vimos, o sistema do registro Torrens foi introduzido no Brasil em 1889 e um ano após, pelo Decreto nº 451-B, de 31 de maio de 1890, foi oficializado, passando a ser comumente chamado "Lei Torrens".

Considerando que, ainda hoje muitas velhas nações européias não adotam esse excelente sistema, o Brasil já em 1890, grande passo dava, com a oficialização do mesmo.

Pode-se dizer em poucas palavras que é a aplicação à terra do sistema usado no estado civil que rege as pessoas e pelo qual se registram o nascimento, casamento, a morte, e se entregam aos interessados certidões de inscrição.

No "registro Torrens" cada imóvel tem a sua história e os seus principais característicos inscritos na página de um registro, do qual se extrai cópia ao interessado.

A certidão que o adquirente da propriedade recebe equivale a carregar tal propriedade no bôlso; querendo o proprietário vender ou permutar a propriedade, leva sua certidão ao oficial do registro e êste nela averba a venda ou permuta e extrai novo título ao adquirente, sem necessidade de intervenção de escrivães ou de advogados.

Além do registro Torrens dar totais garantias aos

proprietários, facilita sobremaneira a compra e a venda de uma propriedade.

Apesar de tôdas essas vantagens e facilidades, achamos que as exigências feitas para a inscrição no registro Torrens entre nós, sob o ponto de vista da Topografia, contém pequenos enganos, os quais serão oportunamente apontados e sugestões serão dadas para a sua correção.

O Decreto nº 451-B, de 1890, determinou que o Governo organizasse o registro Torrens, tornando-o obrigatório para as terras que fôsem legitimadas, revalidadas ou adquiridas do Estado e facultativo para as que pertençam ao domínio particular.

Em se tratando de uma propriedade comum, o imóvel poderá ser inscrito no registro Torrens a requerimento de todos os condôminos.

Para a inscrição de uma propriedade territorial no registro Torrens, operar-se-á de acôrdo com os seguintes preceitos:

a) Para o levantamento da planta deverá se observar as seguintes regras (13):

I. "Empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão".

II. "A planta será orientada segundo o meridiano do lugar, determinada a declinação magnética".

III. "Fixação dos pontos de referência necessários a modificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta cadastral".

b) A planta deverá indicar:

I. "A conformação altimétrica ou orográfica aproximativa dos terrenos".

II. "As construções existentes, designando os fins a que se destinam".

III. "Os valos, cêrcas e muros divisórios".

IV. "As águas principais e o seu valor mecânico".

V. "Por meio de cores convencionais, as culturas existentes, os pastos, campos, matas, capoeiras e divisas do imóvel".

"As escalas das plantas, na medição das propriedades de mais de cinco quilômetros quadrados ( $5 \text{ km}^2$ ), poderão variar entre os limites: 1:500 m a 1:5.000 m (1/500 a 1/5.000)".

"As plantas, anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor".

c) O memorial descritivo indicará minuciosamente:

I. "O ponto de partida, os rumos seguidos e a aviventação dos antigos, com os respectivos cálculos".

II. "Os acidentes, as cercas, os valos, marcos antigos, córregos, rios, lagoas".

III. "Os novos marcos cravados, as culturas existentes e a sua produção anual".

IV. "A composição geológica dos terrenos, a cultura ou destino a que melhor se prestam".

V. "As indústrias agrícolas, pastorís, fabrís, extrativas, exploradas ou suscetíveis de exploração".

VI. "As vias de comunicação existentes e as que devam ser abertas".

VII. "As distâncias, à estação de estrada de ferro, portos de embarque e mercados mais próximos".

VIII. "O número conhecido de trabalhadores, empregados na lavoura, com indicação, podendo ser, de suas nacionalidades".

IX. "O sistema adotado em relação ao serviço agrícola e ao estabelecimento de colonos (parceria, subdivisão da propriedade em lotes, empreitadas, etc.)".

X. "A avaliação de todos os móveis e imóveis discriminando-se os preços de cada um".

XI. "Quaisquer outras informações que possam concorrer

para o conhecimento cabal da propriedade, ou de seu valor" (11).

O relatório feito com tôdas as exigências da lei, servirá de base à avaliação da propriedade, a qual deverá ser feita por dois avaliadores, um nomeado pelo juiz e o outro pelo proprietário; em caso de divergência o juiz nomeará um perito para resolver o impasse.

O juiz poderá dispensar a nomeação do avaliador, desde que o proprietário ache justa e verdadeira a avaliação do agrimensor, declarada no relatório.

Tôda vez que o proprietário do imóvel requerer por qualquer motivo, nova avaliação de sua propriedade, o juiz mandará proceder a mesma, sem necessidade de nova planta. Também, caso o proprietário tenha planta de sua propriedade já homologada, fica desobrigado de nova medição de suas terras.

"Em qualquer hipótese, será ouvido o órgão do Ministério Público, que poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal".

"Quando os documentos justificarem a propriedade do requerente, o juiz mandará lavrar editais, que serão afixados no lugar de costume e publicados, uma vez, no órgão oficial do Estado e três (3) na imprensa local se houver, marcando-se prazo, não menor de dois (2) meses, nem maior de quatro (4), para a matrícula, desde que não surja oposição".

"Se não houver contestação ou não for recebida a que se oferecer, o juiz ordenará a matrícula" (13).

Tôdas as despesas decorrentes do serviço serão do proprietário do imóvel.

## 6. GRILEIROS.

Por acharmos de bastante interêsse e importante, collocamos um pequeno capítulo sôbre os grileiros.

Importante porque, sempre que se fala ou se escreve sôbre a propriedade territorial, seja ela particular, devoluta ou usucapida, se é forçado a incluir os grilos.

Grileiro. É o indivíduo que procura apossar-se ou apossa-se de propriedades alheias, mediante falsas escrituras de propriedade, vulgarmente chamadas grilos.

Foram os grileiros, às vêzes pacíficos e ordeiros e outras tantas, desordeiros, deshonestos e acima de tudo indesejáveis.

Os pacíficos e ordeiros eram aquêles que ocupavam as terras devolutas, confiando na sempre tolerância existida por parte do Govêrno, nessa questão. Invadiam as terras, cultivavam-nas e esperavam que de uma maneira ou outra, o Govêrno as cedesse futuramente.

Êsses, apesar de agirem ilegalmente, não podem ser muito combatidos pois não prejudicaram ninguém particularmente e ajudaram de certa forma o Govêrno, no povoamento do sertão. Porém, os segundos, eram aquêles que maldosa, maliciosa e criminosamente forjavam títulos e ludibriavam a bôa fé dos adquirentes. Comumente se instalavam nas terras usurpadas, para imprimirem melhor aparência nas suas vendas deshonestas. Expediam títulos falsos, que ficaram conhecidos como terra-papel.

Grandes transtornos e inquietação trouxeram tais atos. Os sitiantes, não conhecendo tais fatos compravam terras aos grileiros; como recebiam dos mesmos escritura de compra com as devidas formalidades, imaginavam possuir títulos legítimos. Sujeitos posteriormente a perda das terras, em situação angustiosa encontraram-se tais proprietários.

Tais fatos ainda se verificam com certa frequência nas regiões mais novas.

PARTE II7. PROPRIEDADE INDIVIDUAL.

Propriedade "é um fenômeno histórico e econômico; é um fato material que um conjunto de circunstâncias transformou em fato jurídico, dando lugar ao aparecimento do instituto do direito da propriedade" (16).

Ser proprietário é ter domínio sobre alguma coisa, e domínio é a faculdade legal que assiste a alguém de usar, gozar e dispor de seus bens.

Proprietário individual é aquele que domina, que exerce atos de senhor absoluto: tem domínio exclusivo. Quando se diz que um homem tem domínio sobre a propriedade, tem-se-lhe implícitamente reconhecido que, poderá usá-la, usufruir seus rendimentos, vendê-la, trocá-la, destruí-la; enfim, dispor da mesma como queira. Tem ainda o direito de excluir outro qualquer dessas mesmas faculdades.

O caráter exclusivo é assim um dos caracteres do domínio particular, individual. Disso conclui-se que uma propriedade particular, exclusiva, não pode ao mesmo tempo pertencer a outrem.

Entretanto, ocorre frequentemente, que essa exclusividade, êsse domínio, é legado ou transferido por qualquer meio de direito a outro ou a outros, que dêsse modo passam a substituir o antigo proprietário na sua posição jurídica em relação a propriedade.

Quando êsse fato acontece, a propriedade se conserva única, integral, indivisa, porém o direito primitivo divide-se em tantas partes quantos são os sucessores.



## 8. PROPRIEDADE COLETIVA OU CONDOMÍNIO.

O condomínio nasce de diversas formas e de diversas maneiras. Ora êle aparece por sucessão, ora por compra direta da propriedade. Porém, em qualquer caso, as mesmas regulamentações e os mesmos princípios o regem.

Tôda vez que uma propriedade pertence, seja quais forem as origens; a mais de uma pessoa em virtude de um direito real, têm-se a co-propriedade ou condomínio.

Condomínio é o direito que mais de uma pessoa tem sôbre uma só cousa, não em parte certa, mas em quota ideal ou abstracta. Há entre os condôminos comunhão de propriedade, servidão, usufruto, uso e habitação. É a comunhão da propriedade.

Segundo a mais antiga teoria vinda do Direito Romano, na co-propriedade o condômino é senhor da fração ideal da cousa.

Os condôminos podem livremente usar, gozar e dispôr de sua parte da maneira que lhes aprouver. É um direito real sôbre a propriedade comum.

Êsses titulares são ordinariamente chamados: sócios, partes, condôminos, co-proprietários, co-senhores, parceiros, litisconsortes e partícipes, têrmos que em direito exprimem a mesma cousa.

Deve-se ainda notar que, a faculdade de usar e gozar, deve ser exercida pelo condômino ou sua família; não é permitido a um determinado condômino dar posse, uso e gozo do imóvel a estranhos, salvo o assentimento dos outros.

### 8.1. Origens do condomínio.

O condomínio pode ter aparecimento, segundo diversas causas, as quais passamos a enumerar:

a) quando mais de uma pessoa adquire por compra e por certo preço, a propriedade;

b) quando vários indivíduos recebem uma propriedade por herança ou doação do proprietário exclusivo;

c) quando a demarcação da propriedade é impossível, seja a confusão obra da natureza ou mesmo de um dos seus donos, sem o consentimento dos outros;

d) confusão de limites.

## 8.2. Dos direitos e obrigações dos condôminos.

### 8.2.1. Obrigações.

A propriedade em comunhão traz aos condôminos obrigações a que não podem se furtar. Devem êles contribuir proporcionalmente às suas quotas, para as despesas de conservação e obrigações a que está sujeita a propriedade.

Vamos, resumidamente, citar as obrigações:

a) Sujeitar-se à divisão da coisa, concorrendo, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas.

b) Contribuir, também na proporção de sua parte, para a conservação da coisa e suportar o ônus a que estiver sujeita.

c) Contribuir para o pagamento dos débitos e encargos da comunhão.

d) Responder pelos frutos que perceber e indenizar os danos que causar.

### 8.2.2. Direitos.

Os direitos dos condôminos devem ser divididos em duas classes:

I. Direitos que cada um pode exercer na propriedade comum, independente do consentimento dos demais.

II. Direitos que cada um pode exercer, porém, com o consentimento dos demais ou da maioria dos demais.

Entre os primeiros tem-se os seguintes:

a) exigir a divisão da propriedade a todo tempo;

b) usar e gozar livremente da propriedade, conforme seu destino, e sôbre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão;

c) reivindicá-la de terceiros;

d) alhear a respectiva parte indivisa ou gravá-la.

Entre os da segunda classe, os que dependem do consentimento dos demais, temos:

a) fazer inovações na propriedade comum;

b) gravar, em quantidade real, tôda ou parte da propriedade;

c) administrar e demarcar a propriedade indivisa;

d) dar posse, uso e gôzo da propriedade comum a estranhos.

Os artigos 634 e 488 do Código Civil (1) estabelecem:

"Se várias pessoas possuírem coisa indivível, ou estiverem no gôzo do mesmo direito, poderá cada um exercer sôbre o objeto comum atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores".

"O condômino, como qualquer possuidor, poderá defender sua posse contra outrem".

Se nenhum condômino tem direito a uma parte determinada e certa da propriedade, nada impede que cada um tenha sôbre ela posse firmada. Pode, entretanto, usar e gozar dessa parte como se fôsse proprietário exclusivo, recebendo (com exclusão dos outros) os frutos e renda que provierem do seu trabalho; tem ainda, essa posse no condomínio, grande importância.

Por ocasião da divisão da propriedade, dá direito de preferência ao condômino sôbre o local possuído, salvo se é constituído de má fé; e se a posse for superior a 30 anos, pode excluir até a ação divisória, pois há prescrição.

Cada condômino tem um direito atual sôbre a propriedade, enquanto for indivisa, na proporção de sua quota; tem um direito futuro sôbre parte determinada da propriedade, materializada

por um quinhão, quando for dividida, correspondente a sua quota.

Vemos pois, que se um condômino quiser dispor de sua parte poderá fazê-lo, mas em que valor em área? Se a propriedade é ainda indivisa e se êle dispuzer de sua parte abstrata ou ideal, a área está sujeita a modificações na futura divisão.

Se o comprador receber menos do que a divisão indicar, terá direito a receber o restante para totalizar o quinhão exato. Em caso contrário, se receber mais do que a quota indicada após a divisão, será nula a venda.

Os artigos 623 e 757 do Código Civil (1) dizem:

"A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver, se for divisível a coisa, e só a respeito dessa parte vigorará a indivisibilidade da garantia".

Vamos, para elucidar o assunto, transcrever os esclarecimentos do ilustre autor do Código Civil Brasileiro, CLOVIS BEVILÁCQUA (1):

"Cumpre assentar que, na falta de consentimento dos outros, o condômino somente poderá hipotecar a sua parte, se o imóvel for material e economicamente divisível, e se a divisibilidade for manifesta."

Quando por qualquer motivo, não for possível o uso e gozo comum da propriedade, os condôminos podem vendê-la, alugá-la, administrá-la ou ainda dividi-la em quinhões correspondentes às suas respectivas quotas.

Se vendida, o produto da venda será partilhado, na proporção do direito de cada um.

Se alugada, a renda será distribuída proporcionalmente. Em igualdade de condições, deverá um condômino qualquer ter preferência no arrendamento.

Se administrada, o administrador será eleito pelos condôminos em maioria absoluta, ou nomeado pelo juiz no caso de em-

pate; calcula-se a maioria, não pelo número de condômino, mas pelo valor das quotas.

Se dividida, cada condômino receberá um quinhão proporcional, correspondente a sua parte.

No caso de venda do condomínio, deverá um condômino qualquer, em condições idênticas, ter preferência na compra.

### 8.3. Inovações na propriedade comum.

Tôdas as inovações que dizem respeito a reparos, conservação ou melhoria da propriedade comum, poderão ser feitas, pois só vantagens e benefícios trarão aos condôminos; mas mesmo assim só com o consentimento de todos.

Tôda inovação que cause embaraço no seu uso pelos demais condôminos, não será permitida.

### 8.4. Analogia e diferença entre condomínio e sociedade.

#### 8.4.1. Analogia.

A propriedade comum, seja qual for a sua origem, apresenta sempre em direito, um conjunto de caracteres também observados na sociedade. Vejamos:

Assim como os condôminos, são os sócios obrigados a concorrer para a conservação, pagamento de impostos, prestar contas da administração e responder pelos danos causados.

Assim como o condomínio, a sociedade tem pluralidade de titulares de direito.

Assim como no condomínio, a dissolução na sociedade se efetua pela mesma forma jurídica - a partilha.

Todos êsses pontos de analogia entre condomínio e sociedade, dão aos menos entendidos em direito, certa confusão entre os mesmos, que os consideram equivalentes. Daí o emprêgo indistinto dos vocábulos - sócios, consócios, parceiros, condôminos, co-senho-

res, etc., como sinônimos.

Devemos entretanto dizer que tal confusão não ocorre entre os conhecedores do assunto e muito menos entre os juristas.

#### 8.4.2. Diferenças.

Juridicamente, condomínio e sociedade são diferentes e se revestem de formas jurídicas próprias.

Os pontos diferenciais entre um e outro, podem ser assim resumidos:

a) quanto a origem - a sociedade sempre se forma de acôrdo e com vontade dos sócios.

A comunhão ou condomínio, pode tanto aparecer por vontade dos titulares como na maioria das vêzes surgir acidentalmente como legado ou doação. Pode portanto existir, independentemente da vontade dos titulares de direito.

b) quanto a sua extensão - a sociedade requer sempre uma ou mais coisa comum, para ser o fim atingido - o lucro ou outro fim visado.

c) quanto a sua finalidade - na sociedade, o fim principal é sem dúvida, o benefício ou lucro comum. Na comunhão não há essa finalidade, pois quase sempre a mesma aparece involuntariamente.

d) quanto a natureza das relações jurídicas - na sociedade, os sócios e suas relações têm aparecimento por um contrato social; no condomínio, os condôminos surgem pela existência da propriedade comum.

e) quando ocorre o falecimento de um dos sócios, geralmente dissolve-se a sociedade; já no condomínio, não desaparece a comunhão. Pelo contrário, nasce outra comunhão dentro do primitivo condomínio.

f) na comunhão, os condôminos podem sempre que queiram e a todo tempo, pedir a divisão; na sociedade isso só é possí-

vel, depois de terminado o termo convencionado.

Outras diferenciações existem, mas pensamos que apenas essas elucidam o assunto.

#### 8.5. Extinção do condomínio.

Várias são as causas que podem determinar a dissolução da propriedade comum; umas resultam da própria vontade dos condôminos e outras que são independentes dessa vontade.

Essas causas podem ser assim resumidas:

a) desaparecimento ou perda total da propriedade.

Se a perda for parcial, a comunhão persiste em relação aos bens subsistentes; se for a ruína de um prédio, o condomínio continua em relação ao solo.

b) pela transferência. É direito dos condôminos, em conjunto, vender, doar ou permutar a propriedade comum a uma ou mais pessoas. Verificada a venda ou doação, extingue-se o condomínio.

c) pela sucessão testamentária. Pela morte dos condôminos e sendo um só o herdeiro; ou ainda pela morte dos condôminos menos um, e que não tenham sucessores ascendentes ou descendentes.

d) término do prazo convencionado e indivisão.

e) pela divisão e partilha. Essa é sem dúvida, a causa mais comum da extinção do condomínio.

9. ORIGEM DO JUÍZO DIVISÓRIO.

Não se pode admitir a existência de uma propriedade sem limites; mesmo porque, se admitíssemos tal fato, estaríamos negando a própria propriedade, que não poderá existir sem ser materialmente delimitada.

Diz CHARLES COMTE (5) que "a propriedade se confina sempre e de todos os lados com outras propriedades".

Assim sendo, quando dizemos propriedade, admitimos como verdade, que a mesma se limita com um rio, mar ou com outra propriedade nacional, municipal ou privada, ou ainda, com outra propriedade, porém estrangeira.

Não nos vamos aprofundar nesse assunto; porém, podemos dizer que a origem filosófica da divisão da propriedade nasceu juntamente com a mesma.

A origem do juízo divisório vem da mais remota antiguidade. Difícil e quase impossível seria determinar com precisão sua origem. Segundo os estudiosos do assunto, foi a divisão judicial da propriedade, originária no Egito com Rhamsés, filho de Amenophis III.

Rhamsés fez com que as terras agricultáveis fôsem medidas e em seguida divididas em áreas iguais e quadradas, as quais mandou serem distribuídas entre os seus súditos. Os lotes eram separados uns dos outros por marcos divisórios e distribuídos depois de serem sorteados. Cobrava o rei, para cada lote, um tributo.

Como o Egito estava sujeito a inundações pelas águas do rio Nilo, estas na época das cheias invadiam muitos lotes, total ou parcialmente. Quando isto acontecia, o rei mandava ao local seus inspetores que mediam a parte não inundada (como conheciam a área inicial, determinavam a área inundada) para ser o tributo descontado proporcionalmente.

A necessidade da medição (para pagamento do tributo)



e da recolocação dos marcos arrastados pelas águas, deu nascimento a arte de medir os campos (Agrimensura).

O que não se sabe ao certo, é que se os lotes eram perpétuos ou temporários, se os sucessores herdavam ou não, se podiam dividi-lo entre si, e por que meio e como tinham ação em juízo para regularizar os limites dos seus respectivos lotes.

Enquanto a civilização apenas se despontava em outros povos, já o Egito era organizado e civilizado. Daí, outros povos copiarem seu processo na formação, demarcação e distribuição da propriedade particular.

Mais tarde os hebreus, sob a chefia de Moysés (depois Josué), confiantes na promessa divina, tomaram para si e para seus herdeiros as terras indicadas pelo Senhor. Partilharam a terra conquistada entre eles e ainda uma sôbre partilha foi feita entre as famílias de cada tribu. Os lotes antes da distribuição eram discriminados por marcos que atestavam de maneira perene a propriedade da família: "Maldito o que remove os marcos do seu próximo" (7).

Em Roma, tudo indica que o juízo divisório ascende a tempos bastante anteriores à "lei das 12 tábuas".

O exposto nos dá uma idéia da origem da demarcação e da divisão da propriedade; vemos ainda que se tratava de uma divisão judicial, pois era sempre feita por um superior que funcionava como juiz absoluto.

Foram os povos evoluindo e também com eles, as leis que regularizavam a divisão da propriedade.

Veremos em outro capítulo, que essa divisão, a "communi dividundo" tem várias origens e se processa de diversas formas.

#### 10. FUNÇÃO DO JUÍZO DIVISÓRIO.

É direito de todo condômino exigir dos demais e a qualquer tempo, a divisão da propriedade comum em quinhões proporcionais.

Quase sempre, é o juízo que se ocupa da divisão - "communi dividundo" - nomeando peritos e avaliadores para procederem a demarcação e divisão.

A função do juízo divisório é dividir de fato e de direito, o que a cada um pertence legitimamente; além dessa finalidade, tem a função de exigir as prestações pessoais entre os condôminos, ou seja: a prestação de contas dos frutos e rendimentos, indenização de danos causados, repartição de despesas feitas na propriedade comum, etc..

## 11. CAUSAS QUE DETERMINAM A DIVISÃO.

Várias são as causas que determinam a necessidade da partilha da propriedade comum.

Às vezes a partilha é determinada pelo simples pedido de um dos condôminos: a todo partícipe a lei faculta o direito de exigir a divisão quando queira e a todo tempo.

O estado de comunhão da propriedade pode dar origem a litígios, quer entre os próprios condôminos quer entre êles e pessoas estranhas.

É muito comum entre os condôminos, disputas sobre a posse, administração, substituição do administrador, prestação de contas, pagamento de dívidas e contribuições; também com estranhos que autorizados por um dos condôminos, ocupam parte da propriedade.

Quando aparecem essas cousas, duas soluções são cabíveis: a venda ou a divisão da propriedade, na proporção de seus direitos.

Se pela divisão a propriedade se fragmenta em partes muito pequenas e inúteis para o fim a que se destina, deve-se preferir a venda da mesma e conseqüente partilha proporcional da importância obtida.

Na venda da propriedade, deve ser preferido, em igualdade de condições, o condômino ao estranho; e dentre os condôminos, deverá ser preferido, também em igualdade de condições, o que tiver benfeitorias na propriedade ou na falta destas, o condômino que possuir a maior quota. Os demais serão naturalmente indenizados.

A divisão do condomínio, beneficia em geral, não só aos próprios condôminos como também aos vizinhos, pois é sabido que a propriedade em comunhão, em geral gera disputas e desarmonia.

A divisão geralmente traz benefícios de ordem econômica e social.

De ordem econômica, porque com a extinção do condo-

mínio, cada novo exclusivo proprietário tratará de melhor explorar e portanto de maiores proveitos tirar do seu quinhão.

De ordem social, porque com a extinção do condomínio, se extinguirão também os litígios e disputas em tórno de diversos fatores.

Deve-se ainda considerar que quanto menor for a propriedade agrícola, maior cuidado será a ela dispendido para que renda maiores frutos; também melhor conservação se poderá fazer, assim como cultivá-la e explorá-la mais racionalmente, mesmo porque agora o proprietário é exclusivo e maiores cuidados terá.

Já dizia DARWIN na sua obra Origem das Espécies (8) que "a conservação da forma está na razão direta da simplicidade".

É sabido que todo homem, movido talvez por um instinto de egoísmo, não dispensa maiores cuidados e atenção à propriedade comum, da qual êle é um dos co-proprietários.

Já sendo a propriedade sua, exclusiva, êle por instinto a ela se apegá, dispensando cuidados e tratos bem maiores.

LUIGI PATERNÓ e CASTELLO BICOCCA na sua obra "La Communion dei Beni" (18) dizem: "o homem, precisamente por suas qualidades individualistas, não se apegá a uma cousa, não a melhora, não procura tirar a máxima vantagem, senão quando da mesma é senhor absoluto, ao passo que as cousas comuns, das quais não pode dispor como e quando lhe agrada, só um interêsse mediocre lhe desperta".

PARTE III12. DIVISÃO DA PROPRIEDADE AGRÍCOLA.12.1. Considerações Gerais.

Sabemos que é direito de todo condômino, a qualquer tempo, exigir a divisão da propriedade comum e que as ações de demarcação e divisão, embora diversas quanto aos fins, têm entretanto a mesma natureza.

A demarcação - "finium regundorum" - tem por fim delimitar o imóvel e pode ser feita tanto para o estabelecimento, como para a restauração de uma linha divisória.

A ação de divisão - "communi dividundo" - tem por fim partilhar um imóvel comum pelos condôminos habilitados.

Caso muito comum resultante da divisão é o do retalhamento da propriedade em partes de áreas iguais; ela não atinge os grandes domínios, porque seus proprietários têm geralmente meios suficientes para manter a propriedade a cargo de um de seus sucessores, assegurando aos outros quota igual em dinheiro ou em outros imóveis nas grandes cidades. Porém, o pequeno proprietário, que só dispõe de uma já pequena gleba, não pode fugir ao retalhamento pela partilha igual.

Assim o pequeno domínio, depois de cada óbito irá se fragmentando numa progressão, até se tornar um pequeno lote de terra, que só servirá para vender a algum vizinho.

Quando a divisão não for cômoda, deve-se evitar a partilha e proceder a venda da propriedade, com posterior divisão da importância apurada; sempre que possível e em iguais condições, se dará prioridade de compra a um dos herdeiros.

Evitar-se-à dessa forma um mal, que é a parcela diminuta e se conservará a propriedade indivisa, a qual terá muito mais utilidade a quem quer que seja.

Outro mal que comumente aparece é o parcelamento.

Diz-se que uma propriedade foi retalhada, quando foi dividida entre grande número de proprietários, cada um com um quinhão e que foi parcelada ou houve parcelamento, quando um só proprietário recebe várias glebas ou parcelas para formar o quinhão.

O mal do parcelamento poder-se-à evitar com a permuta das parcelas afastadas pelas limitrofes, de forma a unificar a propriedade (quinhão).

Enfim, se a fragmentação da propriedade em parcelas diminutas e praticamente inaproveitáveis para a sua finalidade é desvantajosa, perigosa mesmo, a extrema facilidade de alienação tem muitas vêzes um perigo ainda maior - a ruína da pequena propriedade rural.

Para dar ao pequeno proprietário a faculdade de tornar a sua propriedade territorial inalienável, foi que nos Estados Unidos (Texas) em 1839, criou-se uma instituição chamada "homestead", que se espalhou para muitos países.

A "homestead" ou "bem de família", no Brasil, foi consagrada pelo Código Civil, nos artigos 70 a 73.

O artigo 126 da Constituição Federal, confirmou o "bem de família" até 50 hectares, com redução de 50% dos impostos sobre o imóvel (12).

## 12.2. Divisão Amigável.

Denomina-se divisão amigável, também chamada extra-judicial, aquela em que a propriedade comum é dividida em concordância, de todos os condôminos.

Para êsse tipo de divisão, todos os partícipes terão que ser capazes de se obrigar; na divisão amigável, não poderá contar entre os condôminos, menores e incapazes, pois os mesmos não estão em condições (devido a idade e condições mentais) de firmar acôrdos e também porque a lei não o permite.

É esse tipo de divisão pouco comum, pois raro são os casos em, que os condôminos concordam entre si; não havendo acôrdo entre os mesmos, dificilmente se não impossível, se poderá fazer uma divisão amigável, pois se um não concorda com outros, provavelmente não concordaria com o agrimensor que seria escolhido para a divisão.

Também outro fator que impede que a divisão seja amigável, é a existência de interêsse do Estado na propriedade.

Para todos êsses casos, isto é, não concordância entre os condôminos, presença de menores e incapazes e quando o Estado tem interêsse, só mesmo a divisão judicial é que se aplica.

Casos há em que os condôminos poderão estar de acôrdo e nenhuma divergência entre os mesmos exista, mas havendo menores ou incapazes entre os mesmos, a divisão terá que ser judicial: uma divisão que poderíamos chamar de amigável-judicial, pois não há contensão. Outro exemplo de divisão amigável-judicial é a partilha da propriedade no inventário (na maioria das vêzes); mesmo que os herdeiros sejam maiores e estejam de acôrdo, a divisão não poderá ser amigável.

Duas situações podem se apresentar na divisão da propriedade comum:

a) quando todos os condôminos têm iguais direitos ou partes iguais do imóvel; esta situação é criada quando o condomínio se forma devido a uma herança, de tal modo que todos os sucessores recebem direitos iguais.

b) quando os direitos dos condôminos são desiguais, isto é, uns têm direito a maiores quinhões que outros. É muito comum, formar-se um condomínio dentro de outro condomínio. Suponhamos um condomínio no qual todos os condôminos têm direitos iguais; com a morte de um condômino, sua mulher e filhos, dão formação a um novo condomínio dentro do primeiro, de tal modo que êstes terão partes menores que os primeiros condôminos.

Os direitos ou partes ainda podem ser desiguais, quando um dos condôminos vende sua parte ou pequena porção de sua parte e quando há alienação ou mesmo heranças desiguais.

A primeira preocupação do agrimensor escolhido pelos partícipes, deverá ser a verificação dos títulos, isto é, a parte que cada um tem por direito; êsse trabalho é legalmente da alçada dos advogados, no caso da divisão ser judicial.

Esta é uma função que deverá ser exercida com todo cuidado, com muita minúcia e com tôda honestidade. Far-se-a em primeiro, o exame e conferência dos títulos, das partes, os quais não sendo precisos exigem a intervenção de advogado, que deve ser consultado.

O exame consiste na verificação dos títulos, observando sua autenticidade ou legalidade. A conferência ou confronto consiste no cotejo dos títulos exibidos, principalmente para verificação da identidade do imóvel.

É de real importância que os títulos sejam apresentados antes da iniciação do serviço, não só para facilitar o mesmo, como para haver tempo para a correção devido algum possível engano, substituir ou completar os títulos.

As espécies de títulos podem ser diversas: uns podem ser mais antigos que outros, uns podem estar revestidos de solenidades legais, outros não, uns podem ser registrados e outros não, e uns podem estar apoiados na posse e outros não. Em qualquer caso, deve o agrimensor recorrer ao Registro; sabe-se que a formalidade do Registro é condição indispensável para a validade. Em certos casos pode ser tolerada a falta de registro quando o título de aquisição é anterior a vigência do Código Civil.

Esta disparidade de situação jurídica, às vezes não acarreta dificuldade alguma ao estabelecimento da linha perimetral demarcatória, mas às vezes dá aparecimento a sérias dúvidas que deverão ser solvidas em concordância entre os condôminos.



Quando dois títulos estão em desacôrdo, deve-se preferir o título que foi registrado, e se ambos forem registrados, preferir o que tiver prioridade no registro; se ambos não forem registrados, deve-se preferir o mais antigo em data, maximé se for apoiado pela posse. Os cartórios de Registro atualmente fazem uma filiação antes de proceder o registro do título apresentado.

Para que uma partilha seja considerada perfeita, deve satisfazer os seguintes requisitos: ser completa, igual e cômoda.

A partilha é completa quando abrange todo o imóvel devidendo e suas benfeitorias, de acôrdo com os títulos apresentados; será irregular e imperfeita se se excluir qualquer parte da propriedade ou não contemplar qualquer dos bens que fazem parte da propriedade. Às vêzes se torna difícil a divisão completa, pois parte do imóvel pode ser uma herança indivisa, ou então quando for impossível a verificação da parte de um condômino por falta ou clareza no título.

Com relação as benfeitorias (incluindo as plantações) e riquezas naturais, há casos em que a partilha cria sérios problemas: ou se torna impossível ou ela torna impréstáveis ao seu fim, as benfeitorias; no último caso, muito comum, a dificuldade será resolvida pela adjudicação das mesmas a quem mais convenha ou a quem mais direitos possui, compensando os demais com dinheiro ou maior quantidade de terras.

Em relação aos frutos, os que são provenientes de plantações não comuns, caberão ao respectivo dono da mesma; os que são provenientes de plantações comuns, serão proporcionalmente divididos.

Quanto a igualdade, ela não se refere a quantidade, mas sim a qualidade e natureza dos bens. Deve-se sempre que possível, dar terras boas e más a todos e benfeitorias a todos; não seria justo e nem legal que se desse maiores vantagens a uns que a

outros. Como nem sempre é possível observar êsses requisitos, os condôminos inferiorizados na divisão, devem receber compensação em dinheiro ou outro valor.

A partilha é cômoda quando os condôminos podem tirar o maior proveito e utilidade do quinhão recebido. Tôda vez que seja possível, deve-se localizar o condômino na parte em que êle já se instalara e já cultivara a terra.

Feita a verificação dos títulos, far-se-à a demarcação (caso não tenha sido feita) e o levantamento do imóvel dividendo.

Ainda que sendo amigável a divisão e não havendo portanto exigências legais sôbre o modo a serem feitos a demarcação e o levantamento, mesmo assim deve o agrimensor proceder a medição do imóvel, com o máximo rigor e seguir todos os requisitos que a técnica especializada exigir.

Assim sendo, deve o agrimensor seguir e observar as seguintes regras:

a) Designar a propriedade, com sua situação e denominação.

b) Empregar goniômetros que possam aproximar um minuto na medição dos ângulos; não há necessidade de uso de aparelhos mais precisos, pois a aproximação de um minuto já é bastante satisfatória.

c) Medir as distâncias com diastímetros metálicos devidamente aferidos ou pela estadimetria (sempre medir a projeção horizontal do terreno).

d) Determinar previamente o meridiano verdadeiro e a declinação magnética. As direções dos alinhamentos poderão ser referidas ao meridiano magnético da estação inicial, sendo todos os demais referidos ao mesmo meridiano, porém tomados independentemente da bússola, fazendo constar a declinação na planta.

e) Na medição de ângulos no caminhamento, deverão ser

registrados os valores dos rumos ou dos azimutes.

Rumo - é o menor ângulo que um alinhamento faz com o meridiano, variando de  $0^{\circ}$  a  $90^{\circ}$  com especificação do quadrante e contados a partir da extremidade norte ou da extremidade sul.

Azimute - é o ângulo que um alinhamento faz com o meridiano, crescente de  $0^{\circ}$  a  $360^{\circ}$  no sentido do movimento dos ponteiros do relógio e contados a partir da extremidade norte.

f) Localizar com cuidado e rigor as águas (rios, ribeirões, lagoas, nascentes, quedas), estradas estaduais, municipais e caminhos; essas servidões serão de grande importância no ato de se fazer o plano de divisão.

g) Durante o levantamento ou após o mesmo, localizar com exatidão as benfeitorias e construções (sede, casas de colonos, pocilgas, estábulos, ranchos, etc.).

h) Medir e localizar as culturas perenes, não perenes, matas e os diversos padrões de terra. As categorias de terra são também fatores muito importantes na partilha.

i) Fazer juntamente com o levantamento planimétrico, um altimétrico, ainda que expedito.

j) Anotar com precisão os nomes dos confrontantes, devendo anotar também os nomes das propriedades.

k) Elaborar na caderneta de campo, um "croquis" bem detalhado e claro, o qual será de grande utilidade na confecção da planta.

Êsses são os requisitos que se devem observar nos trabalhos de campo.

Com os dados obtidos no campo organizar-se-a a planilha para determinação do êrro linear, assim como para proceder-se os cálculos das coordenadas cartesianas para o desenho da respectiva planta.

Para o levantamento planimétrico da propriedade (apesar de não haver exigências legais) achamos que deverão ser usados

os métodos de levantamento por caminhamento, medidos os ângulos de deflexão ou caminhamento com medida dos azimutes dos alinhamentos; preferivelmente deve-se conjugar ambos os métodos, ou seja, caminhamento com medida dos ângulos de deflexão e azimutes.

No fechamento do perímetro não se deverá admitir erro angular maior que  $\sqrt{N}$  ou  $2\sqrt{N}$  (quando a topografia do terreno for desfavorável) expresso em minutos, sendo  $N$ , o número de estações. Para o erro linear não se deverá admitir erro maior que 1:1.000 nas medições de propriedades rurais e maior que 1:5.000 nas propriedades urbanas.

Elaborada a planilha, distribuídos os erros (angular e linear), far-se-à o desenho da planta. A planta deverá ser desenhada pelas coordenadas cartesianas calculadas. Em certos casos, pode-se usar para o desenho, o Tecnígrafo (usando azimutes e distâncias), aparelho útil e simples que dá aproximação angular de 1 minuto e distâncias tomadas com régua graduada em 0,5 milímetro, o que permite facilmente representar até 0,25 de milímetro.

Deve-se evitar o uso do transferidor, mesmo que seja de precisão, para desenhar a planta, pois o seu uso acarreta erros e imperfeições.

O desenho da planta, nas condições atuais, deverá ser feito em papel tela ou na falta dêste em papel vegetal, com tinta preta Nankim, possibilitando dessa forma, tiragem de cópias heliográficas. A escala a ser usada será a mais cômoda e a maior possível; a sua escôlha será naturalmente feita de acôrdo com a maior ou menor quantidade geométrica da propriedade, além das dimensões existentes ou mesmo desejada do papel.

No desenho da planta deve-se deixar uma margem e salientar o título (nome da propriedade, dos proprietários, município, comarca e distrito), as escalas numérica e gráfica, área e indicação gráfica do meridiano verdadeiro, do meridiano magnético ou o valor da declinação magnética, geralmente determinada na estação inicial.

Na planta desenhada localizar-se-ão as construções, benfeitorias, culturas existentes, águas, estradas e as diversas categorias de terra.

Isto feito, a operação que se segue será o cálculo da área do imóvel levantado, das diversas culturas e dos diversos padrões de terra. Devido as amarrações feitas à poligonal do levantamento, os métodos analíticos para cálculo de área não podem ser aplicados (êstes só dão a área da poligonal de ensaio e não a área total incluindo as amarrações); então deve-se calcular a área seja pelo processo gráfico (divisão em triângulos e transformação do polígono num triângulo de área equivalente) ou pelo processo mecânico com o uso do planímetro (planímetro polar é um instrumento de manejo simples, com o qual se avalia rapidamente a área de um perímetro qualquer, especialmente irregulares: é um integrador mecânico).

Sempre que se use o planímetro (caso mais comum) deve-se antes verificar o seu estado e caso não esteja perfeitamente aferido, deve-se proceder as necessárias correções. Nunca se deve aplicar o planímetro apenas uma vez pelo perímetro desenhado, mas sim, várias vezes e tirar a média das leituras feitas (deve ser eliminada a leitura que desviar muito - mais de 2 unidades do planímetro - das demais); salientamos ainda que a operação de cálculo de área é muito importante e deverá ser feita com bastante aproximação.

#### 12.2.1. Particularidades concernentes à Demarcação e à Medição.

Todos os imóveis que se encontram no domínio particular por qualquer título (compra, venda, troca, cessão, doação, posse e usucapião) são distintos uns dos outros, além de suas particularidades, pela posição geográfica constituída por limites certos e definidos.

Êsses limites podem ser naturais (cursos d'água, estradas, valos, espigões, etc.) ou convencionais (imaginários) como um rumo com determinada orientação.

Quer sejam naturais ou convencionais, mesmo antes de serem demarcados no solo, êles preexistem e são indicados nos títulos da propriedade (quando êsses títulos são bem feitos) e por isso é que se diz que a propriedade antes de ser separada de fato o é de direito e que a separação demarcatória não é mais que a transplantação para o terreno da separação "de jure", preexistente nos títulos.

Na demarcação do perímetro da propriedade, deve o agrimensor estabelecer o ponto inicial do levantamento e materializá-lo por um marco de pedra, ferro, concreto ou madeira de lei, podendo consistir em um pilar de tijolos, especialmente feito para êsse fim; alguns agrimensôres em vez de marcos, fazem simplesmente uma valéta, costume êsse que deve ser evitado devido a facilidade com que tal sinal desaparece e ainda devido a impossibilidade de fixação do ponto exato.

É conveniente que o marco inicial se destaque dos demais e a todo tempo possa ser reconhecido; para facilitar sua re colocação (caso desapareça propositada ou ocasionalmente) deve-se colocar junto ao mesmo, fragmentos de vidro ou outras substâncias incorruptíveis e grandes pedras como testemunhas.

O marco primordial, uma vez fixado, ficará sob proteção da lei, constituindo mesmo crime danificá-lo ou destruí-lo (Código Penal - art. 147 e 329).

Os demais marcos, também chamados secundários, são os que se colocam nas linhas divisórias e nos vértices do perímetro da propriedade; são também tais marcos de grande importância, pois indicam o limite da propriedade e evitam confusão da mesma com uma propriedade vizinha.

Também os marcos secundários são colocados no meio de

um alinhamento, quando êste for muito longo; em geral são de concreto ou madeira.

Às vêzes tais marcos são desnecessários em alguns pontos, devido a fatôres divisórios naturais e inconfundíveis, tais como rios, ribeirões, estradas, etc..

Os marcos quer sejam de pedra, madeira, ferro, concreto, etc., ou substituidos pelos acidentes naturais (rios, córregos, etc.) existentes na linha divisória, provam e determinam os limites que distinguem uma propriedade da outra.

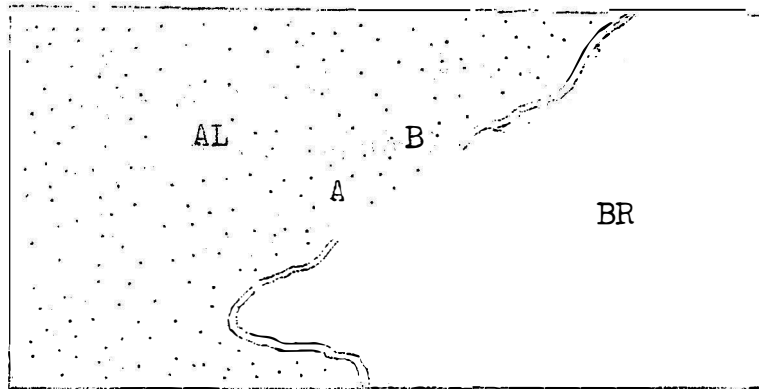
Os marcos, quer seja principal (inicial) ou secundário, devem ser assinalados na planta. Êles geram a presunção "juris et juris" da posse e "juris tantum" do domínio.

Na demarcação, deverá o agrimensor verificar cuidadosamente se houve ou não invasão da propriedade.

É possível que, ao lançar-se a linha do perímetro, se verifique ter havido invasão, ou pelos condôminos da propriedade dividenda na propriedade vizinha, ou desta na propriedade que está sendo levantada.. Caso êstes fatos se verifiquem, deve o agrimensor juntamente com os condôminos da propriedade dividenda e os confrontantes, resolver o impasse harmoniosamente, isto é, de comum acôrdo.

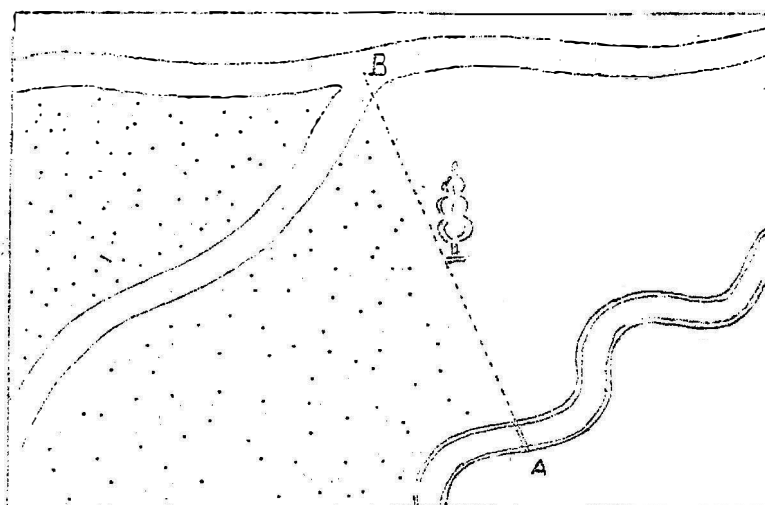
Durante a demarcação podem aparecer ao agrimensor problemas dos mais variados, os quais devem ser resolvidos com cuidado e perícia. Citaremos alguns problemas e suas soluções:

I. Suponhamos que entre duas propriedades territoriais, o limite constituido pelos respectivos títulos de domínio, seja uma corrente d'água desde sua cabeceira até a sua foz; se em dado lugar, entre os pontos A e B a água desaparecer pela infiltração no solo, qual seria o limite?



Nesse caso, o agrimensor deverá resolver o impasse determinando que o limite entre as propriedades AL e BR no trecho A-B, será a linha de maior depressão do terreno ou "talweg" ("talvez" - é o escoamento natural, no lugar comum das menores cotas de duas vertentes).

II. Suponhamos que, pelos títulos de dois imóveis confrontantes, o limite seja constituído por uma linha que partindo de um salto de um córrego qualquer (A) e daí siga até a árvore tal e daí até o ponto B, determinado pelo cruzamento de duas estradas.



Está o limite bem determinado; porém se por motivos quaisquer, a árvore citada desaparecer (ser abatida e devido a ação do tempo ou outro fator qualquer, desaparecer também suas rai-



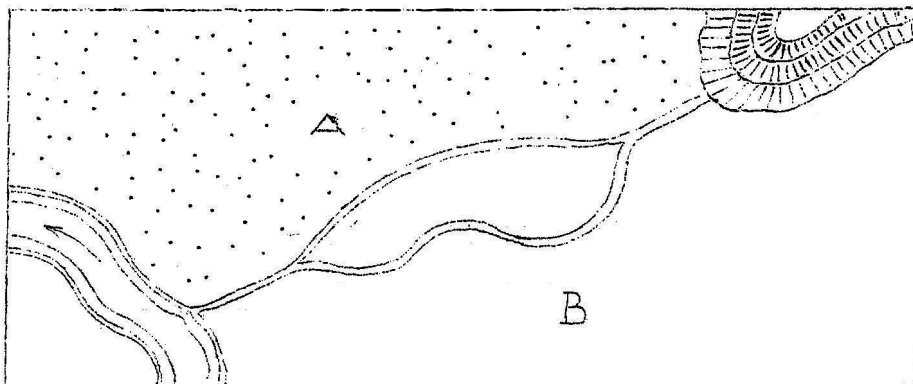
zes) fica o limite confuso.

Deve tal problema, na falta de informação segura e acôrdo entre os interessados, ser resolvido da seguinte maneira: baseando-se em tôdas as escrituras e dados antigos, na designação de limites, costumavam chamar o ângulo reto de fazendo quadra e os ângulos agudos ou obtusos por quebrando à direita ou à esquerda (correspondente à deflexão). Como os títulos não fazem referência a ângulos agudos ou obtusos e nem a expressão correspondente, e dizem, daí (salto A) segue até a árvore tal e daí até o ponto B, deve-se entender que os três pontos de referência determinam uma linha reta e portanto na situação criada, tiraria-se uma linha reta do ponto A (salto) até o ponto B (confluência de estradas).

III. Outro problema comum é aquêle em que os títulos trazem como limite entre duas propriedades, o espigão tal. Essa é uma referência bastante precária e deve-se resolver êste problema, tomando como limite uma linha que passe pelos pontos de maiores altitudes que correspondem ao espigão.

IV. Se os títulos dão como limite entre duas propriedades, um lago, deve-se tomar como linha divisória, aquela que divida o citado lago, de forma a ficar equidistantes das margens.

V. Se os títulos determinam como divisa de duas propriedades um córrego qualquer desde sua barra até o espigão onde nasce, e se em dado lugar êle se bifurca e logo após se junta novamente, qual seria o limite?



Deve nesse caso o agrimensor tomar por limite, a corrente que oferecer maior volume d'água e se forem de igual volume, considerar o de maior curso e se êstes ainda forem iguais, tomar como limite aquêle que seguir a direção geral do córrego, da bifurcação até a barra. Se êle achar êsse meio insuficiente, deverá auscultar a vizinhança e na falta desta, tomando por ápice o ponto de bifurcação e levantar uma bissetriz até a base do espigão, dividindo a área em partes iguais; a bissetriz será então o limite.

VI. Sempre que dois títulos derem por referência um rumo qualquer, como limite entre duas propriedades e não citem ser o rumo magnético ou verdadeiro, deve-se verificar se o mesmo é verdadeiro ou magnético.

Outro fato que deverá merecer atenção do agrimensor, será a escôlha de seus auxiliares; sendo a responsabilidade tôda sua, deve escolher elementos capazes e principalmente honestos. Honesto porque é comum os auxiliares desleixarem uma medição qualquer e não apontar tais erros receiosos de repreensão; deverão portanto, os elementos escolhidos serem honestos e apontarem os erros cometidos para que o agrimensor os retifiquem.

#### 12.2.2. Plano de Divisão.

Desenhada a planta e calculada a sua área, deve o agrimensor localizar na mesma as benfeitorias (casas, cêrcas, muros, pasto fechado, etc.), as águas, estradas, culturas existentes e os diferentes padrões de terra. A planta assim feita será de grande valia para a divisão.

Elaborará em seguida um memorial descritivo do imóvel levantado, o qual constará de: denominação do imóvel, sua situação (bairro, distrito, município e comarca), distância da sede do imóvel à do município, nome do proprietário ou proprietários, área expressa em hectares, metragens, direções dos alinhamentos, con frontantes, águas, cêrcas, estradas, etc..

Para se fazer o plano de divisão é necessário que antes o agrimensor avalie devidamente a propriedade e todos os seus pertences; além da avaliação total, deve avaliar em separado as diversas culturas, as benfeitorias, os diversos padrões de terra, etc..

Entende-se por avaliação, a operação pela qual se determina o preço ou valor de um objeto, sendo preço ou valor a soma de utilidades que se podem tirar de uma coisa, reduzidas a dinheiro; não se deve levar em conta a afeição especial a um objeto.

Não existem regras fixas para estabelecer a avaliação, devendo o agrimensor fazê-la, subordinando as circunstâncias da época da avaliação, os preços de oferta e procura e a maior ou menor utilidade do objeto a ser avaliado.

A avaliação das terras deve ser regulada pela média dos negócios que tenham sido feitos em época recente, atendendo a sua finalidade, situação, vestimenta, clima, altitude, facilidade de comunicação, etc..

Deve-se ainda considerar a cultura mais adaptável a um determinado tipo de terra, pois tratando-se, por exemplo, de lavoura de café, as terras que são próprias para tal cultura, devem ser melhor classificadas (devido ao preço do café) que outras e entre elas, classificar melhor as mais altas, vestidas de mata virgem, servidas de abundantes águas e próximas de ponto de embarque.

As terras quando idênticas e quanto à produtividade e vestimenta, deve-se avaliar com maior preço as que são melhor servidas por águas e estradas.

As benfeitorias (casas, cercas, pastagens, etc.) devem ser consideradas, não pelo seu custo, mas sim pela sua qualidade e utilidade que prestam e pelo seu estado de conservação.

As benfeitorias nas propriedades agrícolas são avaliadas por um valor abaixo do comum, pois considera-se a utilidade que prestam à lavoura e não a que prestam aos seus proprietários.

As culturas devem ser verificadas e classificadas por

suas idades, estado de conservação, maior ou menor produtividade, local em que se acham e pelos frutos pendentes.

Em caso de dificuldades, deve o agrimensor recorrer às informações de uma pessoa capaz, desinteressada na divisão; sendo a divisão amigável, deve o agrimensor fazer as avaliações respeitando sempre que possível a opinião e julgamento dos condôminos, principalmente quando unânimes. É comum os condôminos insistirem em preços maiores ou menores para determinado objeto; o agrimensor deverá orientá-los e aconselhá-los, porém, caso insistam em seus pontos de vista e estiverem todos de acordo, deverão ser aceitos seus julgamentos.

A avaliação será feita de todo o imóvel, separando o agrimensor, distintamente, cada tipo de terra, cada benfeitoria, etc.. Se não houver variedade de tipo de terra, fato que raramente sucede, avalia-se um hectare da mesma e multiplica-se o valor obtido pelo número de hectares.

No plano de divisão, deve o agrimensor ouvir atentamente as pretensões dos condôminos e satisfazê-los o mais possível quanto aos quinhões, localização, etc..

Mas como na divisão é extremamente difícil, senão impossível, a divisão em áreas geométricas iguais (quando os condôminos têm direitos iguais) e de mesmo valor, dando ainda servidão em águas e estradas, deve-se proceder a divisão em áreas equivalentes, isto é, áreas desiguais mas de igual valor.

Neste caso ou no caso dos futuros quinhões não terem áreas iguais (por direito), o modo de se resolver o problema será o seguinte:

Pela apuração dos títulos, no plano de divisão, deverá o agrimensor determinar a quantidade geométrica que deverá caber a cada condômino nas terras divididas. Como numa propriedade agrícola há muita diversidade de tipos de terra e de valores diferentes, conforme a avaliação, deve-se fazer as compensações proporcionais.

Suponhamos uma propriedade A com 300 hectares (3.000.000 m<sup>2</sup>) cuja avaliação total foi de ₣ 3.000.000,00 e sendo três os condôminos.

Se êles possuem direitos iguais a cada um deverá ca-ber ₣ 1.000.000,00 correspondentes a terra (incluindo benfeito-rias). Divide-se então a propriedade A em três quinhões desiguais mas de valores iguais (cada quinhão valendo ₣ 1.000.000,00); de-ve-se ainda esclarecer a maneira de exercer as servidões (águas e estradas) aos três condôminos e ouvi-los sôbre a preferência nos quinhões.

Especificações	Preço Unitário	Preço Total
<u>Condômino A</u>		
40 ha de terra roxa	₣ 24.000,00	₣ 960.000,00
1 casa de tijolos	₣ 40.000,00	₣ 40.000,00
		₣ 1.000.000,00
<u>Condômino B</u>		
100 ha de terra are- nosa	₣ 9.700,00	₣ 970.000,00
1 casa de tijolos	₣ 30.000,00	₣ 30.000,00
		₣ 1.000.000,00
<u>Condômino C</u>		
160 ha de terra de campo	₣ 6.250,00	₣ 1.000.000,00
		₣ 1.000.000,00

Na divisão, às vêzes não é possível dar servidões para todos os condôminos; nesse caso as terras que forem servidas por água e estradas, terão valor maior ainda que ao já anterior-mente calculado, de tal modo que o condômino que não receber essas vantagens, deverá ser recompensado ou em maior quantidade de ter-  
ra, ou em dinheiro.

Outra maneira que poderá ser seguida para a divisão é a de dividir a propriedade de acôrdo com os títulos apresentados, não considerando de início o valor da terra, benfeitorias, etc.; os condôminos inferiorizados, quanto ao valor da terra, benfeitorias, servidões, etc., serão indenizados após a divisão em dinheiro pelos beneficiados na divisão (feita a respectiva avaliação).

Estabelecido o plano de divisão e com êle estando de acôrdo todos os condôminos, o agrimensor deverá demarcar cada quinhão e elaborar nova planta com os respectivos quinhões, fazendo ainda um memorial da divisão com a descrição de cada gleba.

Dividida a propriedade, pode ser do interêsse dos donos, para evitar dúvidas e prejuizos, separar um quinhão do outro por intermédio de um tapume (cêrca viva, cêrca de arame, valo, etc., tudo que sirva para vedar passagens e que não esteja em desacôrdo com as leis).

Se o tapume for construido para divisã ou vedar passagem de animais (gado cavalari, bovino, etc.), a despesa e conservação do mesmo será comum aos confinantes; se entretanto for a cêrca para evitar passagem de animais de pequeno porte, a cuja criação se dedique um dos confinantes, a despesa e conservação será unicamente sua.

A planta final (com a divisão) poderá ser assinada por todos os condôminos e em seguida, em cartório, deverá ser lavrada à escritura da divisão.

Daremos a seguir um exemplo de divisão amigável para melhor elucidação do assunto:



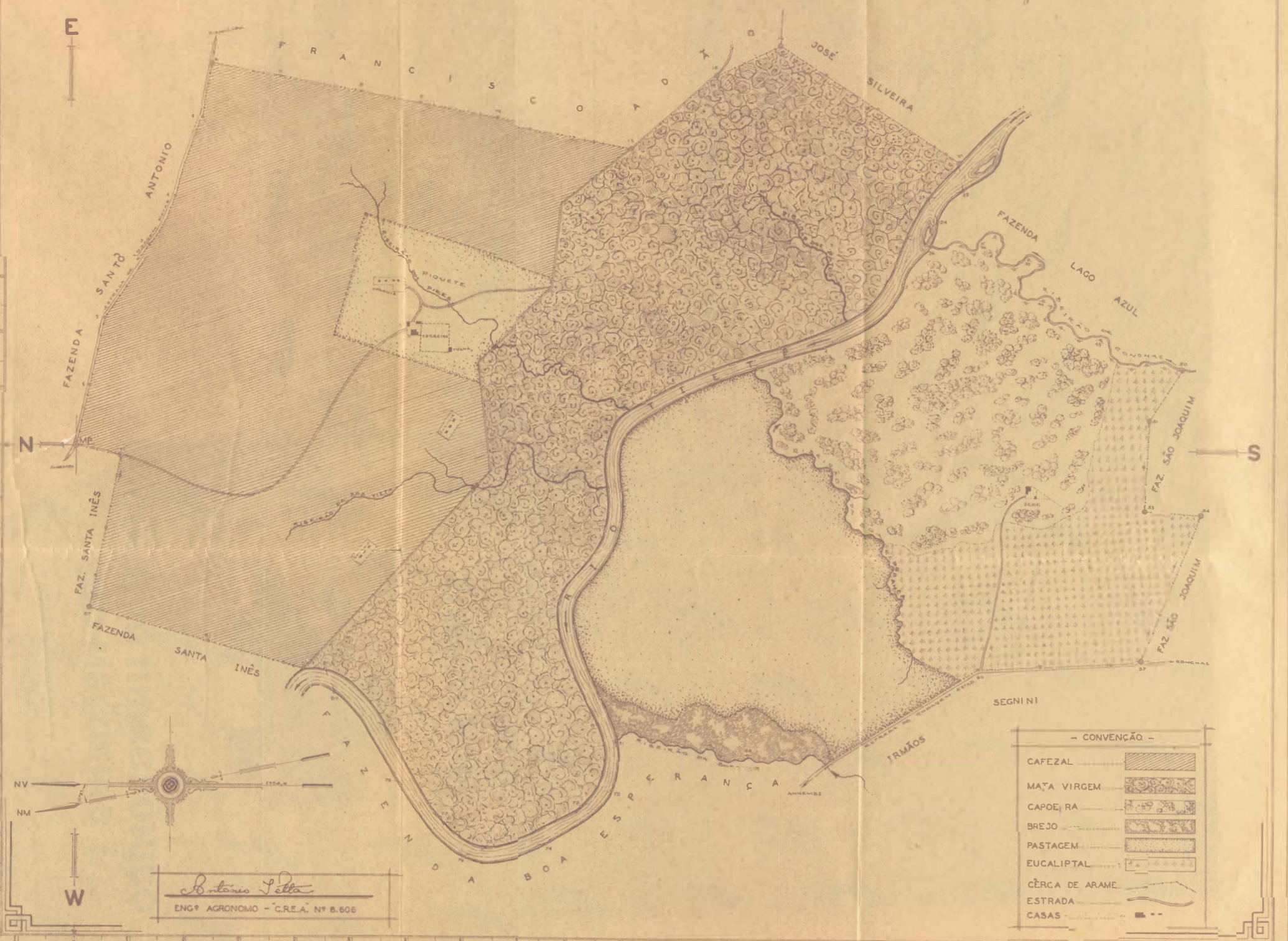
# PLANTA DA FAZENDA "SÃO JOSÉ DOS REIS"

MUNICÍPIO DE ANHEMBI E COMARCA DE CONCHAS

PROPRIEDADE DOS CONDOMINOS: ANTONIO, PEDRO E LUIZ MONDINI

ÁREA = 767,80 HA = 317,28 ALQ.

ESCALA = 1:10.000



*Antonio Letta*  
ENG<sup>o</sup> AGRÔNOMO - C.R.E.A. N<sup>o</sup> 8.608

— CONVENÇÃO —

CAFEZAL	
MA <sup>ta</sup> VIRGEM	
CAPOEIRA	
BREJO	
PASTAGEM	
EUCALIPTAL	
CÊRCA DE ARAME	
ESTRADA	
CASAS	



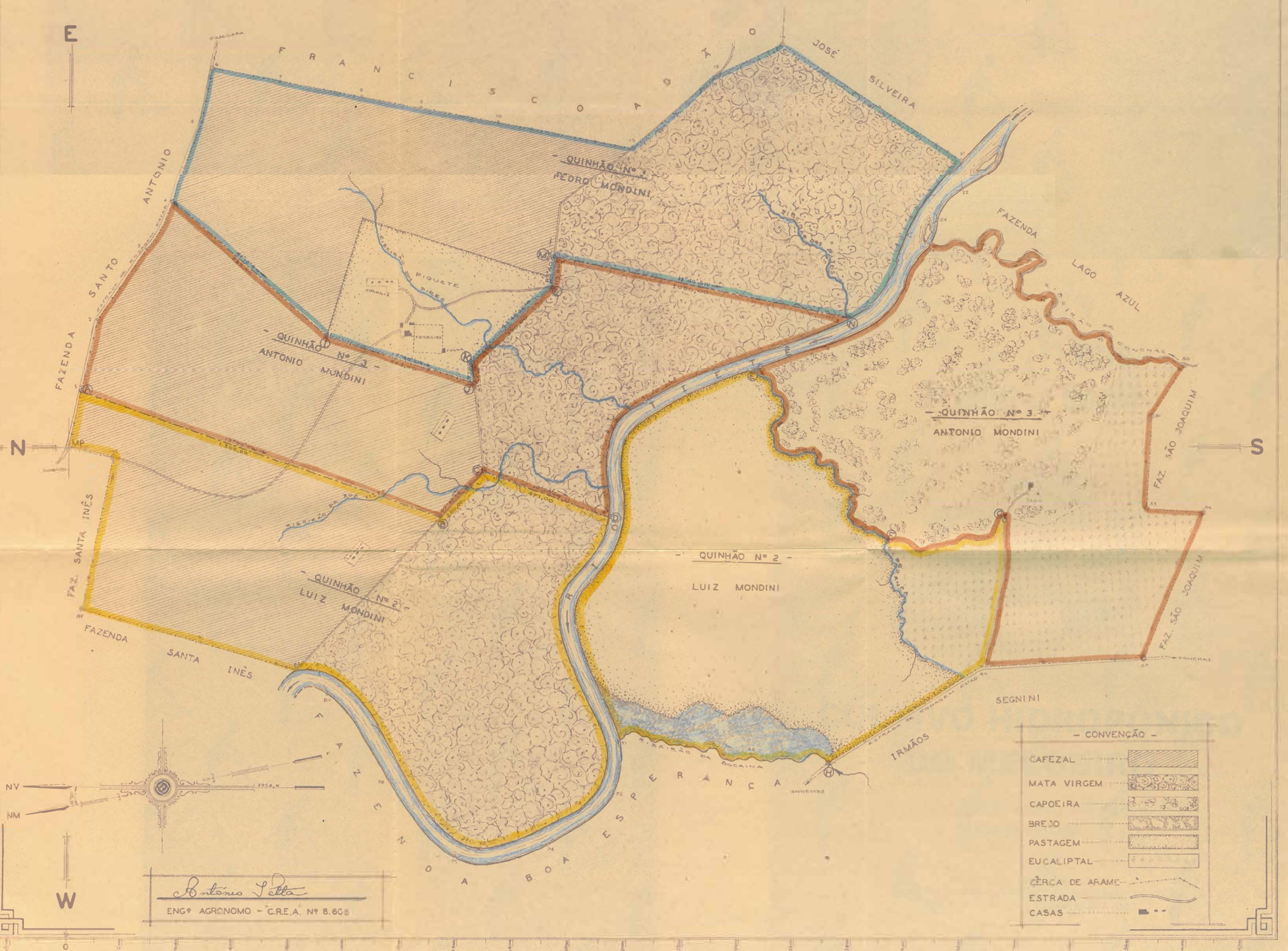
# PLANTA DA DIVISÃO DA FAZENDA "SÃO JOSÉ DOS REIS"

MUNICÍPIO DE ANHEMBI E COMARCA DE CONCHAS

PROPRIEDADE DOS CONDOMINOS: ANTONIO, PEDRO E LUIZ MONDINI

ÁREA = 767,80 HA = 317,28 ALQ.

ESCALA = 1:10.000



*Antonio Lella*

ENG.º AGRÔNOMO - C.R.E.A. Nº 8.605





(Conclusão da folha anterior)

**TOTAIS**

Linha	Distância	Deflexões		Azimute CALC.	+	Azimute CAL. Comp.	RUMO	seno	coseno	Longitudes Parciais				Latitudes Parciais				Longitudes Parciais Compensadas		Latitudes Parciais Compensadas		Longitude		Latitude				
		E	D							E (+)	(-)	W (-)	(+)	N (+)	(+)	S (-)	(-)	E (+)	W (-)	N (+)	S (-)	E (+)	W (-)	N (+)	S (-)			
62-63	150,00	—	1°14'	329°00'		329°00'	31°00' NW	5150	8572	—	—	77,25	7	128,58	13	—	—	—	77,32	128,71	—	—	—	1.126,32	—	—	2.726,92	
63-64	166,80	—	37°58'	6°58'		6°58'	6°58' NE	1213	9926	20,23	8	—	—	165,57	14	—	—	20,15	—	165,71	—	—	—	—	—	—	2.561,21	
64-65	113,20	3°36'	—	3°22'		3°22'	3°22' NE	0587	9983	6,64	6	—	—	113,01	11	—	—	6,58	—	113,12	—	—	—	—	—	—	2.448,09	
65-66	98,80	5°33'	—	357°49'		357°49'	2°11' NW	0381	9993	—	—	3,76	5	98,73	9	—	—	—	3,81	98,82	—	—	—	—	—	—	2.349,27	
66-67	50,00	—	51°41'	49°30'		49°30'	49°30' NE	7604	6494	38,02	2	—	—	32,47	4	—	—	38,00	—	32,51	—	—	—	—	—	—	2.316,76	
67-68	29,70	44°37'	—	4°53'		4°53'	4°53' NE	0851	9964	11,04	6	—	—	129,33	11	—	—	10,98	—	129,34	—	—	—	—	—	—	2.187,42	
68-69	86,00	—	0°32'	5°25'		5°25'	5°25' NE	0944	9955	8,12	5	—	—	85,61	8	—	—	8,07	—	85,69	—	—	—	—	—	—	2.101,73	
69-70	79,10	—	22°42'	28°07'		28°07'	28°07' NE	4713	8820	37,28	4	—	—	69,77	7	—	—	37,24	—	69,84	—	—	—	—	—	—	2.031,89	
70-71	68,00	66°07'	—	322°00'		322°00'	38°00' NW	6157	7880	—	—	41,87	3	53,58	6	—	—	—	41,90	53,64	—	—	—	—	—	—	1.978,25	
71-72	177,50	46°48'	—	275°12'		275°12'	48°48' NW	9959	0906	—	—	176,77	9	16,08	16	—	—	176,86	—	16,24	—	—	—	—	—	—	1.962,01	
72-73	128,00	—	57°36'	332°48'		332°48'	27°12' NW	4571	8894	—	—	58,51	7	113,84	11	—	—	—	58,58	113,95	—	—	—	—	—	—	1.848,06	
73-74	184,80	20°02'	—	312°46'		312°46'	47°14' NW	7341	6790	—	—	135,66	10	125,48	16	—	—	—	135,76	125,64	—	—	—	—	—	—	1.722,42	
74-75	238,00	—	43°56'	356°42'		356°42'	3°18' NW	0576	9983	—	—	13,71	12	237,60	21	—	—	—	13,83	237,81	—	—	—	—	—	—	1.484,61	
75-76	95,00	18°37'	—	338°05'		338°05'	21°55' NW	3733	9277	—	—	35,46	5	88,13	9	—	—	—	35,51	88,22	—	—	—	—	—	—	1.396,39	
76-77	161,90	—	80°55'	59°00'		59°00'	59°00' NE	8572	5150	138,78	9	—	—	83,38	14	—	—	138,69	—	83,52	—	—	—	—	—	—	1.312,87	
77-78	210,00	19°10'	—	39°50'		39°50'	39°50' NE	6406	7679	134,53	11	—	—	161,26	19	—	—	134,42	—	161,45	—	—	—	—	—	—	1.151,42	
78-79	195,00	—	38°03'	77°53'		77°53'	77°53' NE	9777	2099	190,65	10	—	—	40,93	18	—	—	190,55	—	41,11	—	—	—	—	—	—	1.110,31	
79-80	219,80	44°03'	—	33°50'		33°50'	33°50' NE	5568	8307	122,38	11	—	—	182,59	20	—	—	122,27	—	182,79	—	—	—	—	—	—	927,52	
80-81	90,00	—	34°25'	68°15'		68°15'	68°15' NE	9288	3706	83,59	5	—	—	33,35	8	—	—	83,54	—	33,43	—	—	—	—	—	—	894,09	
81-82	79,00	65°50'	—	2°25'	1	2°26'	2°26' NE	0425	9991	3,36	4	—	—	78,93	7	—	—	3,32	—	79,00	—	—	—	—	—	—	815,09	
82-83	35,00	—	13°20'	15°45'	2	15°47'	15°47' NE	2720	9623	9,52	1	—	—	33,68	3	—	—	9,51	—	33,71	—	—	—	—	—	—	781,38	
83-84	38,40	—	—	15°45'	2	15°47'	15°47' NE	2720	9623	10,44	2	—	—	36,95	4	—	—	10,42	—	36,99	—	—	—	—	—	—	—	744,39
84-85	279,00	—	—	15°45'	2	15°47'	15°47' NE	2720	9623	75,89	13	—	—	268,48	25	—	—	75,76	—	268,73	—	—	—	—	—	—	—	475,66
85-86	300,00	—	—	15°45'	2	15°47'	15°47' NE	2720	9623	81,60	14	—	—	288,69	27	—	—	81,46	—	288,96	—	—	—	—	—	—	—	186,70
86-87	144,00	—	—	15°45'	2	15°47'	15°47' NE	2720	9623	39,17	7	—	—	138,57	13	—	—	39,10	—	138,70	—	—	—	—	—	—	—	48,00
87-88	51,00	—	85°45'	101°30'	3	101°33'	78°29' SE	9799	1997	49,97	2	—	—	—	—	10,18	5	49,95	—	—	10,13	—	—	—	—	—	—	58,13
88-89	64,80	—	—	101°30'	3	101°33'	78°29' SE	9799	1997	63,50	3	—	—	—	—	12,94	6	63,47	—	—	12,88	—	—	—	—	—	—	71,01
89-90	175,00	—	—	101°30'	3	101°33'	78°29' SE	9799	1997	171,48	8	—	—	—	—	34,95	17	171,40	—	—	34,78	—	—	—	—	—	—	105,79
90-91	192,00	—	3°43'	105°13'	4	105°17'	74°43' SE	9649	2625	185,26	9	—	—	—	—	50,40	20	185,17	—	—	50,20	—	—	—	—	—	—	155,99
91-92	78,00	12°40'	—	92°33'	5	92°38'	87°22' SE	9990	0445	77,92	4	—	—	—	—	3,47	7	77,88	—	—	3,40	—	—	—	—	—	—	159,39
92-MP	163,00	80°15'	—	12°18'	6	12°24'	12°24' NE	2130	9770	34,72	8	—	—	159,25	14	—	—	34,64	—	159,39	—	—	—	—	—	—	—	0,00
MP-1	—	—	90°15'	102°33'	7	102°40'				3.465,60	273	3.459,30	357	4.669,80	548	4.681,41	613	3.46297	3.462,97	4.675,28	4.675,28							
	13.088,80	1.501°23'	1.861°16'																									

Erro Angular = 0°07'

Erro Admissível  $\sqrt{N} = \sqrt{92} = 9,5 \text{ minutos} = 0'09''$

Longitude  
 $E = 3.465,60$   
 $W = 3.459,30$   
 $\Delta X = 6,30$

Latitude  
 $N = 4.669,80$   
 $S = 4.681,41$   
 $\Delta Y = 11,61$

$E = \sqrt{\Delta X^2 + \Delta Y^2}$   
 $E = \sqrt{(6,30)^2 + (11,61)^2}$   
 $E = \sqrt{174,48}$   
 $E = 13,21$

$E = 0,0010 = 1\% \text{ (admissível)}$

$E = \frac{13,21}{13.088,80}$

$E' = \frac{E}{P \text{ (perímetro)}}$

A Petta

MEMORIAL DE AVALIAÇÃO

Refere-se o presente memorial à avaliação levada a efeito no imóvel denominado "S. José dos Reis", de propriedade dos condôminos Antonio, Pedro e Luiz Mondini, situado no Município de Anhembi e Comarca de Conchas, com a área total de 7.678.000 m<sup>2</sup> (767,8 ha = 317,28 alq.). A conformação do imóvel é irregular, apresentando terras distintas (de várias naturezas), ocupadas com culturas, mata virgem, brejo, pasto e capoeira; apresenta ainda benfeitorias várias.

ESPECIFICAÇÕES	Á R E A	PREÇO UNITÁRIO	T O T A L
Cafézal-Bem formado, boa conservação, produtivo	2.328.000 m <sup>2</sup> = 232,80 ha = 96,19 alq.	2.000 pés/alqueire/média Nº de pés - 192.380 (total) R\$ 100,00 (incluindo a terra)	R\$ 19.238.000,00
Mata Virgem	2.323.000 m <sup>2</sup> = 232,30 ha = 96 alq.	400 m <sup>3</sup> /alq. R\$ 30,00/m <sup>2</sup> 38.400 m <sup>3</sup> só a mata	R\$ 1.152.000,00
Eucaliptal-já formado-7 anos	600.000 m <sup>2</sup> = 60 ha = 24,70 alq.	500 m <sup>3</sup> /alq. R\$ 30,00/m <sup>3</sup> 12.350 m <sup>3</sup> só o eucalipto	R\$ 370.000,00
Brejo	102.000 m <sup>2</sup> = 10,20 ha = 4,21 alq.	R\$ 3.000,00/alq.	R\$ 42.100,00
Capoeira	925.000 m <sup>2</sup> = 92,50 ha = 38,32 alq.	R\$ 15.000,00/alq.	R\$ 574.800,00
Pastagem	1.118.000 m <sup>2</sup> = 111,80 ha = 46,20 alq.	R\$ 15.000,00/alq.	R\$ 693.000,00
Piquete	272.000 m <sup>2</sup> = 27,20 ha = 11,24 alq.	R\$ 20.000,00/alq.	R\$ 224.800,00
Terras la. (mato)	2.323.000 m <sup>2</sup> = 232,30 ha = 96 alq.	R\$ 30.000,00/alq.	R\$ 2.880.000,00
Terras 2a. (Eucaliptal)	600.000 m <sup>2</sup> = 60 ha = 24,70 alq.	R\$ 10.000,00/alq.	R\$ 247.000,00
Cêrca (arame farpado-4 fios)	8.430 m (1/2 do vizinho)	R\$ 7.000,00/km	R\$ 29.505,00
1 casa-sede (piquete)	15 x 20 = 300 m <sup>2</sup>	R\$ 500,00/m <sup>2</sup>	R\$ 150.000,00
2 ranchos (piquete)	400 m <sup>2</sup> (10 x 20 cada)	R\$ 100,00/m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00
1 colônia (piquete)		R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
2 colônias (cafézal)	5.000 m <sup>2</sup> cada . 10.000 m <sup>2</sup> = 1 ha = 0,42 alq.	R\$ 120.000,00	R\$ 240.000,00
1 sede (capoeira)	10 x 20 = 200 m <sup>2</sup>	R\$ 500,00/m <sup>2</sup>	R\$ 100.000,00
1 rancho (capoeira)	10 x 10 = 100 m <sup>2</sup>	R\$ 100,00/m <sup>2</sup>	R\$ 10.000,00
1 terreiro (piquete)	100 x 100 = 10.000 m <sup>2</sup> (já está computada)	R\$ 60,00/m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
1 tulha (piquete)	10 x 20 = 200 m <sup>2</sup>	R\$ 300,00/m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
T O T A L	7.678.000 m <sup>2</sup> = 767,80 ha = 317,28 alq.		R\$ 26.231.205,00

Cada condômino tem direito a R\$ 8.743.735,00 (correspondente em terras em benfeitorias).

Antonio Petta  
Engenheiro-Agrônomo - CREA 8606

A Peta

QUINHÃO Nº 1

Proprietário:- Pedro Mondini

Área:- 1.928.100 m<sup>2</sup> = 192,81 ha = 79,67 alq.

Valor:- R\$ 8.743.735,00

ESPECIFICAÇÕES	Á R E A	PREÇO UNITÁRIO	T O T A L
Cafézal	797.000 m <sup>2</sup> = 79,70 ha = 32,93 alq.	65.860 pés - R\$ 100,00	R\$ 6.586.000,00
Mata e terra	859.100 m <sup>2</sup> = 85,91 ha = 35,50 alq.	R\$ 42.000,00/alq.	R\$ 1.491.000,00
Piquete	272.000 m <sup>2</sup> = 27,20 ha = 11,24 alq.	R\$ 20.000,00/alq.	R\$ 224.800,00
1 casa-sede	15 x 20 = 300 m <sup>2</sup>	R\$ 500,00/m <sup>2</sup>	R\$ 150.000,00
2 ranchos	10 x 20 = 200 m <sup>2</sup> (cada)	R\$ 100,00/m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00
1 colônia		R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
Terreiro	100 x 100 = 10.000 m <sup>2</sup>	R\$ 60,00/m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
1 tulha	10 x 20 = 200 m <sup>2</sup>	R\$ 300,00/m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
Cerca (arame farpado)	1.928.100 m <sup>2</sup> = 192,81 ha = = 79,67 alq.		R\$ 11.935,00
			R\$ 8.743.735,00

A Petta

QUINHÃO Nº 2

Proprietário:- Luiz Mondini

Área:- 3.024.158 m<sup>2</sup> = 302,4158 ha = 124,95 alq.

Valor:- R\$ 8.743.735,00

ESPECIFICAÇÕES	Á R E A	PREÇO UNITÁRIO	T O T A L
Cafèzal	746.000 m <sup>2</sup> = 74,60 ha = 30,82 alq.	61.640 pés - R\$ 100,00	R\$ 6.164.000,00
Pastagem	1.118.000 m <sup>2</sup> = 111,80 ha = 46,20 alq.	R\$ 15.000,00/alq.	R\$ 693.000,00
Brejo	102.000 m <sup>2</sup> = 10,20 ha = 4,21 alq.	R\$ 3.000,00/alq.	R\$ 42.100,00
Mata e terra	895.158 m <sup>2</sup> = 89,5158 ha = 36,99 alq.	R\$ 42.000,00/alq.	R\$ 1.553.580,00
Eucalipto e terra	158.000 m <sup>2</sup> = 15,80 ha = 6,52 alq.	R\$ 25.000,00/alq.	R\$ 163.000,00
1 colônia	5.000 m <sup>2</sup> = 0,50 ha = 0,21 alq.	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
Cêrca			R\$ 8.055,00
	3.024.158 m <sup>2</sup> = 302,4158 ha = = 124,95 alq.		R\$ 8.743.735,00

A Peta

QUINHÃO Nº 3

Proprietário:- Antonio Mondini

Área:- 2.725.742 m<sup>2</sup> = 272,5742 ha = 112,66 alq.

Valor:- R\$ 8.743.735,00

ESPECIFICAÇÕES	Á R E A	PREÇO UNITÁRIO	T O T A L
Cafézal	785.000 m <sup>2</sup> = 78,50 ha = 32,44 alq.	64.880 pés - R\$ 100,00	R\$ 6.488.000,00
Mata e terra	568.742 m <sup>2</sup> = 56,8742 ha = 23,51 alq.	R\$ 42.000,00/alq.	R\$ 987.420,00
Eucalipto e terra	442.000 m <sup>2</sup> = 44,20 ha = 18,18 alq.	R\$ 25.000,00/alq.	R\$ 454.000,00
Capoeira	925.000 m <sup>2</sup> = 92,50 ha = 38,32 alq.	R\$ 15.000,00/alq.	R\$ 574.800,00
Rancho	10 x 10 = 100 m <sup>2</sup>	R\$ 100,00/m <sup>2</sup>	R\$ 10.000,00
1 casa-sede	10 x 20 = 200 m <sup>2</sup>	R\$ 500,00/m <sup>2</sup>	R\$ 100.000,00
1 colônia	5.000 m <sup>2</sup> = 0,50 ha = 0,21 alq.	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
Cerca			R\$ 9.515,00
	2.725.742 m <sup>2</sup> = 272,5742 ha = = 112,66 alq.		R\$ 8.743.735,00

MEMORIAL DESCRITIVO

Refere-se o presente memorial à demarcação e divisão amigável, levada a efeito no imóvel denominado Fazenda "S. José dos Reis", de propriedade dos condôminos Antonio, Pedro e Luiz Mondini, situado no Município de Anhembi e Comarca de Conchas.

O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia pelo marco primordial (MP), assinalado em planta anexa e cravado na margem direita da estrada estadual Anhembi-Piracicaba, no canto onde o imóvel faz divisa com a Fazenda Santa Inês e com a Fazenda Santo Antonio; dêsse ponto segue por cerca de arame margeando a referida estrada na direção de Piracicaba até o marco 6, situado no vértice onde o imóvel faz divisa com terras de Francisco Adão e Fazenda Santo Antonio; deflete à direita e segue por cerca de arame à distância de 1.535,00 m com o rumo verdadeiro de  $10^{\circ}23'SW$  até o marco 13; deflete  $51^{\circ}50'$  à esquerda e segue pelo caminho que dá acesso ao imóvel na distância de 400,00 m até o marco 15; deflete  $14^{\circ}49'$  à direita e segue por cerca de arame 255,50 m até o marco 16, confrontando desde o marco 6 até este ponto com terras de Francisco Adão; deflete  $57^{\circ}42'$  à direita e segue por cerca de arame 764,00 m até o marco 21, cravado à margem direita do rio Tietê, confrontando com terras de José Silveira; desce pelo referido rio até a barra do Ribeirão de Conchas, situado na margem oposta, ribeirão que limita a propriedade dividida com a Fazenda Lago Azul; sobe pelo referido ribeirão até o marco 50, confrontando com a Fazenda Lago Azul; deflete à direita e segue com o rumo de  $57^{\circ}37'NW$  com a distância de 218,60 m, por cerca, até o marco 51; deflete  $28^{\circ}00'$  à esquerda e segue à distância de 330,00 m por cerca até o marco 53; deflete  $85^{\circ}18'$  à esquerda e segue à distância de 204,80 m por cerca de arame até o marco 54; deflete  $108^{\circ}00'$  à direita e segue, ainda por cerca de arame, à distância de 565,00 m até o marco 57, cravado na margem da estrada estadual Anhembi-Conchas, confrontando desde o marco 50 até este ponto

com a Fazenda São Joaquim; deflete à direita e segue por cerca pela estrada estadual Conchas-Anhembi até o marco 60, cravado ao lado da confluência do caminho que dá acesso à sede do imóvel (capoeira) com a estrada estadual Conchas-Anhembi, confrontando com terras dos Irmãos Segnini; deflete à esquerda e segue por cerca pela estrada estadual até o marco 63, cravado ao lado da ponte que existe nessa estrada sobre o Ribeirão da Bocaina, confrontando com Irmãos Segnini; desce pelo Ribeirão da Bocaina até o marco 71, cravado ao lado da barra do citado ribeirão; desce pelo rio Tietê até o marco 82, cravado na margem direita do rio Tietê e ao lado do caminho de acesso ao imóvel, confrontando com a Fazenda Boa Esperança; segue por cerca de arame com o rumo de  $15^{\circ}47'NE$  e à distância de 796,40 m até o marco 87; deflete  $85^{\circ}45'$  à direita e segue por cerca de arame 560,00 m até o marco 92, cravado na margem da estrada que dá acesso à sede do imóvel (cafèzal); deflete  $80^{\circ}15'$  à esquerda e segue pelo caminho numa distância de 163,00 m até encontrar o marco inicial MP, confrontando desde o marco 82 até o MP com a Fazenda Santa Inês.

Abrange o perímetro descrito a área de 7.678.000 m<sup>2</sup> (767,80 ha ou 317,28 alqueires paulista).

E não desejando mais continuar em comum, resolvem amigavelmente dividir o imóvel em áreas desiguais e de valores iguais, ficando para o condômino Pedro Mondini o quinhão nº 1, para Luiz Mondini o quinhão nº 2 e para Antonio Mondini o quinhão nº 3, da planta anexa, cujas características e confrontações são:

QUINHÃO Nº 1

Proprietário:- Pedro Mondini.

Área:- 1.928.100 m<sup>2</sup> = 192,81 ha = 79,67 alq.

Valor:- R\$ 8.743.735,00.

Haverá para o pagamento deste quinhão a área de 1.928.100 m<sup>2</sup>, representada por um polígono irregular, cujo marco ini



cial nº 6 assinalado em planta anexa, está cravado na margem direita da estrada estadual Anhembi-Piracicaba, na divisa com terras de Francisco Adão e da Fazenda Santo Antonio; deflete à direita e segue por cerca de arame 1.535,00 m, com o rumo de  $10^{\circ}23'SW$  até o marco 13; deflete  $51^{\circ}50'$  à esquerda e segue pelo caminho que dá acesso ao imóvel numa distância de 400,00 m até o marco 15; deflete  $14^{\circ}49'$  à direita e segue por cerca de arame 225,50 m até o marco 16, confrontando desde o marco 6 até este ponto com terras de Francisco Adão; deflete  $57^{\circ}42'$  à direita e segue por cerca de arame 764,00 m até o marco 21, cravado na margem direita do rio Tietê, confrontando com terras de José Silveira; desce pela margem do rio Tietê até o marco N, situado na barra do Ribeirão dos Patos; segue até o marco M, com o rumo de  $11^{\circ}40'NE$  e na distância de 1.080,00 m, confrontando com o quinhão nº 3; deflete à esquerda e segue pelo caminho até o marco L, com o rumo de  $83^{\circ}40'NW$  e na distância de 113,00 m; deflete à direita e segue pelo caminho com o rumo de  $43^{\circ}48'NW$  na distância de 390,00 m até o marco K; deflete à esquerda e segue ainda pelo caminho com o rumo de  $83^{\circ}53'SW$  à distância de 77,00 m até o marco J; deflete à direita e segue por cerca com o rumo de  $17^{\circ}40'NE$  na distância de 555,00 m até o marco I; deflete à direita e segue até o marco 4 do perímetro geral, cravado à margem direita da estrada estadual Anhembi-Piracicaba, com o rumo de  $41^{\circ}12'NE$  e com a distância de 735,00 m; segue pela estrada estadual Anhembi-Piracicaba, até encontrar o marco inicial 6, do perímetro geral, confrontando desde o marco N até o marco 4 com o quinhão nº 3.

QUINHÃO Nº 3

Proprietário:- Antonio Mondini.

Área:- 2.725.742 m<sup>2</sup> (272,5742 ha = 112,66 alq.)

Valor:- R\$ 8.743.735,00.

O quinhão nº 3 consta de duas glebas separadas pelo

rio Tietê. A primeira gleba situa-se à direita do rio Tietê e a segunda à esquerda do referido rio.

Haverá para o pagamento deste quinhão uma área total de 2.725.742 m<sup>2</sup>, representada por duas glebas. A primeira gleba (à direita do rio Tietê) contém a área de 1.358.742 m<sup>2</sup> (135,8742 ha) representada por um polígono irregular cujo marco inicial é o marco A cravado na margem da estrada estadual Anhembi-Piracicaba, no perímetro geral; segue por cerca de arame pela referida estrada até o marco 4 do perímetro geral; deflete à direita e segue com o rumo de 41°12'SW na distância de 735,00 m até o marco I; deflete à esquerda e segue por cerca com o rumo de 17°40'SW na distância de 555,00 m até o marco J; deflete à esquerda e segue pelo caminho com o rumo de 83°53'NE e na distância de 77,00 m até o marco K; deflete à direita e segue pelo caminho com o rumo de 43°48'SE e na distância de 390,00 m até o marco L; deflete à esquerda e segue ainda pelo caminho com o rumo de 83°40'SE e com a distância de 113,00 m até o marco M; deflete à direita e segue com o rumo de 11°40'SW com a distância de 1.080,00 m até o marco N, situado na barra do Ribeirão dos Patos, confrontando desde o marco 4 até este ponto com o quinhão nº 1; desce pelo rio Tietê até o marco D e deste segue com o rumo de 19°58'NE na distância de 471,00 m até o marco C; deflete à esquerda e segue pelo caminho com o rumo de 47°02'NW na distância de 220,00 m até o marco B; deflete à direita e segue com o rumo de 19°00'NE na distância de 1.366,00 m até o marco inicial A, confrontando desde o marco D até este ponto com o quinhão nº 2.

Segunda gleba (à esquerda do rio Tietê) - contém esta gleba a área de 1.367,00 m<sup>2</sup> (136,70 ha) representada por um polígono irregular cujo ponto inicial é o marco 26 do perímetro geral, cravado ao lado da confluência do Ribeirão de Conchas com o rio Tietê; sobe pelo referido córrego até o marco 50 do perímetro geral, confrontando com a Fazenda Lago Azul; segue até o marco 51

por cerca de arame, com o rumo de  $57^{\circ}37'NW$  e à distância de 218,60 m; deflete  $28^{\circ}30'$  à esquerda e segue por cerca à distância de 3.330,00 m até o marco 53; deflete  $85^{\circ}18'$  à esquerda e segue por cerca à distância de 204,80 m até o marco 54; deflete  $107^{\circ}30'$  à direita e segue por cerca à distância de 565,00 m até o marco 57 do perímetro geral, confrontando desde o marco 50 até este com a Fazenda São Joaquim; deflete à direita e segue por cerca pela estrada estadual Conchas-Anhembi até o marco 60 do perímetro geral, confrontando com terras dos Irmãos Segnini; segue pela estrada particular que dá acesso à sede do imóvel até o marco G; segue deste ponto pelo valo aí existente até o marco F, à margem do Ribeirão da Boa Esperança; desce pelo referido ribeirão até o marco E, situado na confluência desse ribeirão com o rio Tietê, confrontando desde o marco 60 até este ponto com o quinhão nº 2; sobe pelo rio Tietê até encontrar o marco inicial (26).

QUINHÃO Nº 2.

Proprietário: Luiz Mondini.

Área: 3.024.158 m<sup>2</sup> (302,4158 ha = 124,95 alq.).

Valor: R\$ 8.743.735,00.

O quinhão nº 2 consta de duas glebas separadas pelo rio Tietê. A primeira situa-se à direita do rio Tietê e a segunda à esquerda do referido rio. Haverá para o pagamento desse quinhão a área total de 3.024.158 m<sup>2</sup>, representada por duas glebas. A primeira gleba (à direita do rio Tietê) contém a área de 1.646.158 m<sup>2</sup> (164,6158 ha) representada por um polígono irregular cujo marco inicial é o mesmo MP do perímetro geral; segue por cerca de arame pela estrada estadual Anhembi-Piracicaba, com o rumo de  $77^{\circ}20'Se$  à distância de 222,50 m até o marco A; deflete à direita e segue com o rumo de  $19^{\circ}00'SW$  e à distância de 1.336,00 m até o marco B; deflete à esquerda e segue com o rumo de  $47^{\circ}02'SE$ , pelo caminho e à distância de 220,00 m até o marco C; deflete à direita

e segue com o rumo de  $19^{\circ}58'SW$  e à distância de 471,00 m até o marco D, confrontando desde o marco A até este com o quinhão nº 3; desce pelo rio Tietê até o marco 82 do perímetro geral, confrontando desde o marco 71 até o 82 com a Fazenda Boa Esperança; segue por cerca de arame com o rumo de  $15^{\circ}47'NE$  e na distância de 796,40 m até o marco 87; deflete  $85^{\circ}45'$  à direita e segue ainda por cerca de arame 560,00 m até o marco 92, cravado na margem da estrada que dá acesso à sede do imóvel (cafèzal); deflete  $80^{\circ}15'$  à esquerda e segue pelo caminho 163,00 m até encontrar o marco inicial MP do perímetro geral, confrontando desde o marco 82 até o MP com a Fazenda Santa Inês.

Segunda gleba (à esquerda do rio Tietê). Contém esta gleba a área de 1.378.000 m<sup>2</sup> (137,80 ha) representada por um polígono irregular, cujo ponto inicial é o marco E, cravado ao lado da confluência do Ribeirão Boa Esperança e Rio Tietê; sobe pelo referido ribeirão até o marco F localizado na extremidade do valo existente; segue pelo valo aí existente até o marco G, cravado na margem do caminho que dá acesso à sede do imóvel; segue pelo referido caminho até o marco 60 do perímetro geral, confrontando desde o marco E até este ponto com o quinhão nº 3; segue pela estrada estadual Conchas-Anhembi até o marco M, cravado à margem direita do Ribeirão da Bocaina, confrontando até este marco com Irmãos Segnini; desce pelo referido ribeirão até o marco 71, localizado na barra deste ribeirão, confrontando com a Fazenda Boa Esperança; sobe pelo rio Tietê até o marco inicial E.

Todos os quinhões descritos são servidos por águas e estradas.

### 13. DIVISÃO JUDICIAL.

#### 13.1. Considerações Gerais.

Vamos nesse capítulo, evitar discorrer e discutir questões de direito, por estarem fora de nossa alçada; vamos apenas mostrar resumidamente como se procede a divisão judicial, criticar e dar sugestões para sanar as falhas do Código do Processo Civil, na parte que é de nossa alçada, a Topografia.

Divisão judicial é aquela que se faz regida por leis, dirigida pelo juiz e que aparece quando numa propriedade em comunhão, existam entre os condôminos pessoas incapazes de se obrigar (menores e interditos) ou quando todas são maiores e capazes, mas uma delas ou várias se opõem a efetua-la amigavelmente.

A lei impõe a todos os condôminos a obrigação de consentir na divisão em todo tempo que for solicitada; portanto, se um condômino for favorável à divisão e todos os outros contrários a ela, prevalecerá a vontade do primeiro.

O Código Civil fixa o prazo de 5 anos para o acôrdo sôbre a indivisão, prazo que pode ser prorrogado, salvo se a indivisão for cláusula de doação ou testamento. A prorrogação porém nunca poderá exceder de outros 5 anos(1).

Pelo que já citamos, podemos observar que a ação de divisão nem sempre é contenciosa no sentido exato da palavra; mas como o que caracteriza a jurisdição contenciosa é a possibilidade de contestação, quer estejam ou não de acôrdo as partes com o processo, a ação de divisão tem sempre uma fase contenciosa.

O direito de pedir a demarcação ou divisão judicialmente, é imprescritível, podendo a todo tempo ser exercido, salvo o caso de ser limitado por vontade do doador; porém a ação de demanda só pode ser exercida durante ou dentro do prazo de 30 anos, pois a propriedade não deve e não pode ficar instável indefinidamente, mesmo porque, a lei não protege ao condômino que não trate,

que não cuide de seus próprios interesses.

A divisão judicial consta de duas fases distintas:

1ª Fase. Fase Contenciosa. É nela que se opera a separação "de jure", isto é, a separação já preexistente nos títulos; nesta fase a lei permite aos condôminos a mais ampla defesa e a produção de tôdas as provas permitidas em direito, de modo a esclarecer o "iter linearis".

A fase contenciosa consta de 3 (três) períodos distintos:

a) ordinatório - objeto do pedido; consta do pedido, citação, defesa e contestação.

b) probatório - prova da alegação; admite provas por presunção, documentos, testemunha, confissão, arbitramentos e vistorias.

c) decisório - solução da contenda, recursos e últimas decisões; abrange a sentença, recursos e coisa julgada.

Citação - é o ato judicial que tem por fim, nos processos, chamar a pessoa que tem direitos ou científicá-la de ocorrências que lhe interessam; no último caso toma o nome de notificação.

Contestação - oposição ao pedido (contrariar).

Prova - é tudo que, por lei, serve para certificar o fato alegado; nenhuma alegação pode ser admitida em juízo, sem a prova correspondente.

Presunção - é a consequência que, de um fato evidente, é tirada, pela própria lei ou pelo juiz, para a prova de outro fato que é duvidoso.

Testemunha - é a pessoa que depõe em juízo, de acôrdo com a lei, sôbre um fato qualquer em discussão; só pode servir como testemunha a pessoa capaz e desinteressada na questão.

Documento - é todo escrito oferecido em juízo, para a prova de uma alegação.

Arbitramento - é o parecer do perito, devidamente nomeado e juramentado, sôbre o fato em litígio.

Sentença - é a decisão da controvérsia, pela autoridade judiciária. Também se diz que sentença é a decisão do juiz, anulando o processo ou resolvendo as questões nele agitadas.

Confissão - é o reconhecimento por uma das partes li tigantes, da verdade do fato que a outra alega; só pode ser feita por pessoa capaz.

Recurso - é o meio de que se serve a parte prejudicada ou supostamente prejudicada por uma decisão judiciária, para obter, mediante novo exame da questão, outra sentença que repare erros e injustiças, que porventura foram praticados.

Cousa julgada - é a sentença definitiva, que não é mais susceptível de recursos.

#### 2a. Fase - Executória.

É objeto dessa segunda fase, as questões jurídicas pertencentes à primeira; nesta fase é que se faz a separação real, concreta, isto é, transplanta para o terreno os limites reconhecidos certos e legítimos da primeira fase da ação.

A divisão judicial se faz de maneira idêntica a da extra-judicial ou amigável; apenas que nesta, o agrimensor deverá seguir a marcha processual que regula a divisão e também seguir as determinações e regulamentos que exige o Código do Processo Civil.

#### 13.2. Pedido de Divisão.

Qualquer interessado num imóvel, desde que tenha direito de propriedade, direito real sôbre a coisa, pode pedir a divisão do mesmo. O simples possuidor ou aquêles que detiverem o imóvel em nome alheio, não tendo direito real, não podem requerer a divisão.

A lei só exige que o requerente tenha direito real; pouco importa que o imóvel esteja possuído por outrem. A posse de

outrem só impede a divisão, quando a ação está prescrita.

O estado de indivisão pode algumas vezes cessar de fato; isto tem lugar quando um condômino, excluindo os demais, apossa-se da propriedade comum e a possui como uma propriedade particular, e se essa posse exclusiva perpetua-se por mais de 30 anos, seja ou não de boa fé, fica prescrita a ação de divisão, isto é, o que se apossou do condomínio tem base para o usucapião e requerer legalmente a propriedade. A posse exclusiva, no condomínio, pode ser total ou apenas sobre uma parcela da mesma; daí conclui-se que a prescrição pode ser total ou parcial.

O objetivo do pedido de divisão é duplo: envolve além da partilha, as obrigações pessoais a que o estado de indivisão dá nascimento entre os condôminos. É necessário que o autor do pedido de divisão seja partícipe na propriedade a dividir, isto é, que lhe assista sobre ela um "jus in ré" (direito real que compete sobre coisa certa) de igual natureza ao dos demais litisconsortes, ou seja, direito na propriedade, no usufruto, no uso, habitação, etc..

É pois a ação de divisão competente entre co-proprietários, usufrutuários, usuários e enfiteutas. Porém, se o direito real for entre êles diversos, como se a uns pertencem a co-propriedade e a outros o usufruto, uso, etc., não há condomínio; não havendo condomínio, não haverá ação de divisão para dissolvê-lo.

Não podem pedir a divisão: o simples possuidor, o credor hipotecário, o anticresista, o arrendatário e o depositário (anticresista - é o administrador da coisa alheia em proveito próprio; depositário - possuidor por delegação e a título precário: é mero administrador).

O direito do requerente à divisão deve já estar no seu patrimônio, não dependendo de eventualidades ou condições; so pode requerer a divisão quem tem direito real sobre a propriedade no momento.



Assim sendo, o herdeiro de uma herança que ainda não tenha sido partilhada, não pode requerer a divisão, porque ainda não tem e pode jamais ter o "jus in ré" sôbre a propriedade.

A lei não prescreve forma definida para o pedido de divisão; além de ser acompanhado dos títulos do direito real do impetrante, a petição inicial de divisão deve ser clara, precisa e certa.

O pedido de divisão (feito exclusivamente por intermédio de advogado) deve revestir-se dos seguintes requisitos:

- a) designação do imóvel, sua situação e denominação;
- b) a comunhão, em sua origem e estado atual;
- c) descrição minuciosa dos limites, de acôrdo com títulos constitutivos do mesmo;
- d) indicação dos nomes e residências de todos os condôminos ou interessados;
- e) indicação dos representantes jurídicos dos menores e incapazes;
- f) menção dos partícipes que tenham benfeitorias e culturas próprias ou comuns;
- g) declaração ou estimativa do valor da causa;
- h) solicitação do abôno das despesas com o feito, inclusive honorários do agrimensor e arbitradores, rateados os gastos entre todos os consortes.

Nesta petição inicial, requer-se a citação dos interessados e dos representantes jurídicos dos incapazes (menores e interditos).

Os condôminos e representantes não são obrigados a comparecer; se não aparecerem o processo tem início, à revelia dos mesmos.

Vamos para melhor esclarecer a petição inicial de divisão, dar uma fórmula da mesma:

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de .....

João Agrícola e D. Maria Agrícola, marido e mulher, brasileiros, agricultores, residentes em ....., sendo co-proprietários do imóvel pro-indiviso denominado fazenda "Rio Bonito", situada no distrito e município de ....., desta comarca, querem, no uso do direito que lhes assegura o art. 629 do Código Civil, combinado com o art. 415 do Código do Processo Civil Brasileiro, promover a sua divisão, para separar o seu quinhão dos pertencentes aos demais co-proprietários, alegando e esclarecendo o seguinte:

I. O imóvel "Rio Bonito", onde há vários interessados com benfeitorias próprias, como adiante vai especificado, e onde existem também várias extensões de terras desocupadas, algumas das quais cobertas de matas, tem as seguintes confrontações: Confina-se de um lado, com terras pertencentes a A.....; por outro, com o rio denominado Piracicamirim; por outro, pelo divisor d'águas dos ribeirões Santo e Padre, com a fazenda Padre, de propriedade dos herdeiros ou sucessores de F.....; e por outro lado finalmente, com a antiga estrada que da cidade de ..... vai à sede da fazenda dos herdeiros do Alferes Abreu.

II. Estas divisas, assim atualizadas, correspondem às com que dito imóvel foi, em obediência à Lei nº 601, de 1850 e seu Regulamento nº 1.318, de 1854, levado a registro em 28 de abril de 1856, na paróquia de ....., por José Alves Lima, que, anteriormente a adquirira de F....., por escrito particular de 7 de abril de 1849 e pelo preço de ₡ 100,00 (doc. junto nº .....).

III. Esse imóvel foi por José Alves de Lima e sua mulher vendido, por escritura de 14 de outubro de 1865 (doc.nº....), a Paulo Dias, que o possuiu integralmente, nele morando, até a sua morte, ocorrida em 1880.

IV. Estabeleceu-se então, a comunhão entre a viúva e os cinco filhos de Paulo Dias, aos quais foi adjudicado em par-

tilha, homologada em 2 de janeiro de 1882 (doc. nº ....).

Nessa partilha, coube a décima parte do imóvel, no valor de ₧ 300,00 à filha Emilia, casada com José Ribeiro, a quem em meação e pelo mesmo valor de ₧ 300,00 coube dita parte, em inventário realizado em 1897 (doc. nº ....).

V. Essa parte foi arrematada por Francisco Viana, em execução de sentença contra aquêle movida em 1905 (doc. nº ....). Falecendo Francisco Viana, quando já viúvo, foi dita parte de terra por êle arrematada, e onde se estabelecera, partilhada em partes iguais aos seus três netos Antonio, Pedro e João (doc. nº ....).

VI. A parte dêste último foi, por escritura pública de 27 de março de 1921 e pelo preço de ₧ 1.000,00, comprada pelos suplicantes (doc. nº ....), que se tornaram assim, condôminos do imóvel, cuja divisão ora pedem, por não mais lhes convir que per dure a comunhão.

VII. Os suplicantes possuem casa de morada, pomar e um pequeno canavial no imóvel dividendo, onde também são estabelecidos com benfeitorias os condôminos Joaquim de Almeida, Antonio e Pedro Viana, José Mendes de Souza e Manuel Joaquim Dias.

VIII. Diante do expôsto, dando à presente o valor de ₧ 60.000,00, requerem os suplicantes a V.Excia. se digne de mandar citar os interessados constantes no rol anexo, por mandado os residentes na comarca e por edital, com o prazo que V.Excia. determinar, não só os residentes fora da comarca em lugar certo e sabido, se não também os ausentes em lugar ignorado e os desconhecidos - citados também os maridos e as mulheres dos que casados forem, bem como os representantes dos incapazes e menores, juntamente com êstes se forem púberes, todos para virem assistir aos têrmos da presente ação de divisão, abonando-se pro-rata as respectivas despesas, contestar ou confessar a mesma, no prazo de dez dias, acompanhando o processo em todos os seus têrmos, inclusive os de execução, até final, tudo com ciência do curador de órfãos, ausentes

e incapazes.

Nestes termos

P. deferimento.

---

Fulano de Tal (Advogado)

Relação dos interessados.

1. Joaquim de Almeida, residente no imóvel, onde tem casa, cafézal, invernada e olaria.
2. Antonio Viana, residente no imóvel, estabelecido com olaria e pastos.
3. Pedro Viana, que possui no imóvel um algodão, confiado a colonos, residente nesta cidade à rua .....
4. José Mendes de Souza, com invernadas no imóvel arrendadas a terceiros, residente nesta Comarca, no bairro .....
5. Manuel Joaquim Dias, residente na Capital do Estado, à rua .....
6. Agripino V. de Andrade, residente neste Estado, em lugar ignorado.
7. Maria de Lourdes viúva de Antero de Souza, e seus filhos impúberes Mário, Maria e Cirilo, residentes no Distrito Federal, em endereço ignorado.
8. João Pontes, residente no Estado de Minas Gerais, município de Juiz de Fora, com endereço ignorado.
9. Herdeiros ou sucessores desconhecidos de Benedito Meireles e sua mulher, Ana Meireles.
10. Interessados ausentes e desconhecidos.

13.3. Marcha Processual.

Vamos relatar as determinações e exigências do Código do Processo Civil (13), quanto à divisão e demarcação da pro-

priedade territorial.

Art. 422. "Na petição inicial, instruída com os tí tulos de propriedade, requererá o autor a citação dos interessados".

Art. 423. "Ao despachar a inicial, o juiz nomeará, para a execução do processo divisório ou demarcatório, um (1) agrimensor, dois (2) peritos e respectivos suplentes".

Parágrafo único. "As partes poderão ser assistidas por perito de sua confiança".

Art. 424. "Feitas as citações, terão os réus o prazo de dez (10) dias para a contestação".

Art. 425. "Se a contestação não for oferecida no prazo da lei, prosseguir-se-à no processo".

Parágrafo único. "Contestada, a causa tomará o curso ordinário".

Art. 426. "A sentença que julgar procedente a ação, ou homologar o acôrdo das partes, dará a estas o prazo de cinco(5) dias para a exibição dos títulos, oferecimento de testemunhas e produção de documentos que esclareçam os peritos a respeito da confinação do imóvel e constituição dos quinhões de cada condômino".

Art. 427. "Findo o prazo do artigo antecedente, o juiz designará, por despacho, dia para comêço da divisão ou demarcação, intimando-se as partes representadas".

Art. 428. "À vista das informações das testemunhas e dos títulos, o agrimensor procederá às deligências necessárias à verificação do ponto de partida para a medição do perímetro dividendo ou demarcando, ou ao reconhecimento do marco primordial, ramos e vestígios que sirvam para fixar a base das operações de demarcação, do que tudo apresentará ao juiz relatório e parecer fundamentado".

Parágrafo único. "Entregues pelo agrimensor o relatório e o parecer e intimadas as partes, o juiz procederá, em audiência especial, na sede do juízo:

- a) ao exame e conferência dos títulos;
- b) à determinação do ponto de partida, fundamentando a sua decisão.

Art. 429. "O ponto de partida será assinalado pelo agrimensor, ouvido os peritos".

Art. 430. "Em seguida, o agrimensor fará o memorial descritivo, o levantamento da planta do imóvel dividendo e a delimitação, total ou parcial, do demarcando, devendo atender à força dos títulos ou à sentença e obter esclarecimentos por informação das testemunhas e fama da vizinhança".

Parágrafo único. "Para a conclusão do trabalho será marcado prazo razoável, que se prorrogará por motivo justo, podendo qualquer interessado promover a substituição do agrimensor, se, findo o prazo, o serviço não estiver concluído".

Art. 431. "Se, durante os trabalhos de medição e demarcação surgirem dúvidas que reclamem o parecer dos peritos e a deliberação do juiz, a êste o agrimensor as comunicará por escrito, afim de que as resolva, depois de ouvidos os peritos".

Parágrafo único. "O juiz ouvirá o agrimensor ou os peritos, quando qualquer interessado alegar falta que deva ser corrigida".

Art. 432. "O levantamento da planta obedecerá as seguintes regras:

I. "Empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão".

II. "A planta será orientada segundo o meridiano do lugar, determinada a declinação magnética".

III. "Fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta cadastral".

Art. 433. "A planta indicará:

I. "A conformação altimétrica ou orográfica aproximativa dos terrenos".

II. "As construções existentes, designando os fins a que se destinam".

III. "Os valos, cêrcas e muros divisórios".

IV. "As águas principais e o seu valor mecânico".

V. "Por meio de cores convencionais, as culturas existentes, os pastos, campos, matas, capoeiras e divisas do imóvel".

Art. 434. "As escalas das plantas, na medição das propriedades de mais de cinco quilômetros quadrados (5 km<sup>2</sup>) poderão variar entre os limites: 1:500 m a 1:5.000 m (1/500 a 1/5.000)".

Art. 435. "Às plantas serão anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor".

Art. 436. "O memorial descritivo indicará minuciosamente:

I. "O ponto de partida, os rumos seguidos e a aviventação dos antigos, com os respectivos cálculos".

II. "Os acidentes, as cêrcas, valos, marcos antigos, córregos, rios, lagoas".

III. "Os novos marcos cravados, as culturas existentes e a sua produção anual".

IV. "A composição geológica dos terrenos, a cultura ou destino a que melhor se prestem".

V. "As indústrias agrícolas, pastoris, fabris, extrativas, exploradas ou susceptíveis de exploração".

VI. "As vias de comunicação existentes e as que devam ser abertas".

VII. "Quaisquer outras informações que possam concorrer para o conhecimento cabal da propriedade ou de seu valor".

Art. 437. "Entregues em cartório pelo agrimensor a planta e o memorial descritivo, o escrivão os juntará aos autos, que

serão conclusos, a fim de que o juiz designe dia para os atos complementares da divisão ou da demarcação, mandando intimar as partes representadas e os peritos".

Art. 438. "Concluídas as operações da divisão ou demarcação, será fixado às partes e aos litisconsortes o prazo comum de cinco (5) dias para dizerem do seu direito".

Art. 439. "Findo o prazo, serão os autos conclusos ao juiz, que marcará a audiência de instrução e julgamento, na qual homologará, ou não, a divisão ou demarcação".

Art. 440. "Concordando as partes, poderá ser feita a divisão, ou a demarcação, observadas as seguintes regras:

I. "Escolhido em petição assinada por todos os interessados, ou nomeado pelo juiz, o agrimensor procederá à divisão ou demarcação na forma prescrita neste Código, ou convencionada pelas partes".

II. "Apresentando o agrimensor, por escrito, em cartório, a divisão ou demarcação, o juiz ouvirá os interessados no prazo comum de cinco (5) dias e proferirá a decisão".

Parágrafo único. "Ajuizado o pedido, tomar-se-á por termo o acôrdo, que será subscrito por todos os interessados ou por procurador com poderes especiais".

#### Disposições peculiares à divisão.

Art. 441. "A petição inicial, instruída nos termos do artigo 159, conterá:

I. "A indicação da causa ou origem da comunhão e a designação da propriedade comum, com seus característicos, situação e denominação".

II. "A descrição de seus limites".

III. "A nomeação dos condôminos e dos representantes dos incapazes e indicação de sua residência".

IV. "A indicação dos interesses estabelecidos com benfeitorias próprias ou comuns".



V. "A declaração ou estimativas do valor da causa".

VI. "O pedido do abono, "pro-rata", das despesas da causa".

Parágrafo único. "O pedido poderá compreender os frutos comuns".

Art. 442. "Designado o dia para os atos complementares da divisão e feitas as intimações, os peritos procederão ao exame, classificação e avaliação das terras, sendo calculadas pelo agrimensor, em separado, as áreas de cada gleba".

Art. 443. "O agrimensor avaliará em globo o imóvel, se se tratar de terras de valor igual, classificando-a em áreas no caso de diversidades de valores. Em seguida, os peritos apresentarão o plano de divisão, consultada, quando possível, a comodidade das partes, e o juiz adjudicará a cada sócio, terrenos contíguos às suas moradas e benfeitorias, evitando o retalhamento dos quinhões em glebas separadas".

Art. 444. "O Juiz ouvirá os interessados sobre o plano da divisão feito pelos peritos, fixando, para esse fim, o prazo de cinco (5) dias".

§ 1º. "Não havendo impugnação, o Juiz determinará a divisão geodésica do imóvel, de acôrdo com o laudo dos peritos".

§ 2º. "Na mesma fôlha de pagamento serão declaradas as servidões que recaírem sobre o quinhão demarcado ou a seu favor forem instituídas, designando-se o lugar, modo e condições do seu exercício".

§ 3º. "Será permitido o estabelecimento de servidão de caminho para ligar o prédio dominante à mais próxima estação de estrada de ferro ou pôsto fluvial, via pública ou fonte".

§ 4º. "Lançadas as fôlhas de pagamento, serão os autos entregues ao agrimensor, que completará a planta dentro de cinco (5) dias, assinalando as linhas divisórias de cada quinhão".

§ 5º. "Somente depois de transitar em julgado a sen-

tença que homologar o processo divisório, poderá o escrivão extrair certidão da fôlha de pagamento.

Disposições Gerais.

Art. 449. "Os honorários do agrimensor serão convençionados com as partes".

"Na falta de convenção, o agrimensor apresentará em cartório a sua proposta, sôbre a qual o juiz ouvirá os interessados, resolvendo afinal de acôrdo com o que lhe parecer razoável".

Parágrafo único. "Se a maioria dos condôminos impugnar os honorários e o agrimensor não aceitar a impugnação, outro será nomeado".

PARTE IV14. CRÍTICAS E SUGESTÕES.

Não vamos fazer críticas e nem dar sugestões em questões de direito, assunto que não entendemos e que não é de nossa alçada.

Porém, na parte que nos interessa e que é de nossa alçada, a Topografia, pensamos que muitas falhas e imperfeições se observam nas regulamentações sobre legislação de terras, representadas pelo atual Código do Processo Civil e Comercial Brasileiro (Decreto-Lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939).

A nossa intenção ao fazermos críticas e dar algumas sugestões para a necessária correção do referido Código, não é outra senão alertar os juristas responsáveis pelo mesmo, para as incorreções que tal Código contém e muito satisfeitos ficaríamos se essa nossa modesta contribuição fôsse de alguma maneira aproveitada em futura alteração desse Código.

Como já frizamos, não somos versados em direito; porém justo e certo, e mesmo imprescindível será que os ilustres juristas ao fazerem determinações em forma de lei, e na parte que o direito se ligue intimamente com uma especialidade qualquer, no caso a Topografia, ouçam os representantes capazes de tal especialidade. Isso dizemos, pois que, às vêzes observamos que algumas incorreções são feitas somente na parte topográfica, com dizeres dúbios e incertos.

Pensamos que essa nossa modesta contribuição possa de alguma maneira ser útil e servir, para o caso de uma possível e necessária reforma do Código, com referência aos pontos que criticamos.

Em seguida apresentaremos os artigos nos quais julgamos necessárias modificações, com a redação original e com a redação proposta:

I. Art. 423. "Ao despachar a inicial, o juiz nomeará, para a execução do processo divisório ou demarcatório, um (1) agrimensor, dois (2) peritos e respectivos suplentes".

Parágrafo único. "As partes poderão ser assistidas por perito de sua confiança".

Crítica:

Vê-se que o Código aboliu o excelente sistema de louvação, que proporcionava a escôlha do agrimensor pelas partes, preferindo a escôlha pelo juiz; diz ainda que as partes poderão ser assistidas por perito de sua confiança. Mas essa medida nada representa, pois poderão apenas assistir e não fazer a divisão.

Achamos que êsse artigo deveria estar depois do Art. 426, onde se julga procedente ou não a ação divisória ou demarcatória; também é nessa ocasião que se deveria tratar dos honorários do agrimensor e não no fim, no Capítulo V nas "Disposições Gerais".

Modificação proposta:

Art. 426 A. Julgada procedente a ação, o juiz nomeará, para execução do processo divisório ou demarcatório, um(1) agrimensor, dois (2) peritos e respectivos suplentes.

§ 1º. O agrimensor e os peritos serão nomeados dentre os profissionais habilitados, indicados pelas partes.

§ 2º. O juiz poderá recusar a indicação do agrimensor e peritos, se os mesmos não lhe merecerem confiança.

§ 3º. O agrimensor e os peritos nomeados apresentarão dentro de cinco (5) dias propostas de honorários.

§ 4º. As partes terão o prazo de cinco (5) dias para falar sobre as propostas apresentadas.

§ 5º. Se a maioria dos interessados impugnarem as propostas, o juiz fixará os honorários que deverão ser pagos, tendo o agrimensor e peritos dois (2) dias para aceitarem ou não.

§ 6º. Aceitas as propostas arbitradas pelo juiz, prestarão compromisso. Recusadas, outros serão nomeados, seguidas as mesmas formalidades.

II. Art. 432. "O levantamento da planta obedecerá as seguintes regras:

I. "Empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão".

II. "A planta será orientada segundo o meridiano do lugar, determinada a declinação magnética".

III. "Fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta cadastral".

Crítica:

I. Achamos que os dizeres dêsse item estão errados; dizendo que "Empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão", conclui-se que existam aparelhos medidores de ângulos mais precisos que o goniômetro. Mas isto é um absurdo pois goniômetro ("metron" - medida e "gonos" - ângulo) é todo aparelho que meça ângulos. Qual seria o medidor de ângulos mais preciso que o goniômetro, se êsse é todo e qualquer aparelho que meça ângulos?

II. Deveria determinar, quanto aos métodos de determinação do meridiano e quanto a precisão de tais métodos. Como está redigido pouco valor tem.

III. Redigido corretamente. Deveria ainda êste artigo do Código, fazer determinações quanto a medição das distâncias, referência ao meridiano magnético, obrigatoriedade do fechamento do polígono topográfico para determinação do erro angular e referência aos métodos de levantamento aceitos.

Não fazendo referência quanto aos métodos de levantamento, poderá um agrimensor menos escrupuloso, levantar o imóvel pelos processos de irradiação ou de intersecção, métodos nada recomendáveis e imprecisos.

Modificação proposta:

Art. 432. O levantamento da planta obedecerá as seguintes regras:

I. Empregar-se-ão goniômetros que possam aproximar um minuto na medição dos ângulos, podendo ser usados aparelhos de maior precisão.

II. A planta será orientada segundo o meridiano do lugar, determinada a declinação magnética; a determinação do meridiano verdadeiro deverá ser feita pelo processo das alturas iguais do sol, ou outro mais preciso, sendo tolerado erro máximo de 15' (15 minutos) nessa determinação.

III. Fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta cadastral.

IV. As direções das linhas poderão ser referidas ao meridiano magnético da estação inicial, sendo tôdas as outras direções referidas ao mesmo meridiano, porém, tomadas independentemente da bússola.

V. Deverão ser usados para o levantamento quaisquer métodos usados na Topografia, contanto que sejam por caminhamento.

VI. É obrigatório o fechamento do polígono topográfico para a determinação do erro angular de fechamento que será expresso em minutos e não poderá ser maior que a raiz quadrada de  $N$  ( $\sqrt{N}$ ), sendo  $N$ , o número de estações do instrumento.

VII. Qualquer que seja o processo de medida de ângulo no caminhamento, deverá registrar o valor dos rumos ou dos azimutes calculados. Rumo - é o menor ângulo que um alinhamento faz com o meridiano, variando de  $0^\circ$  a  $90^\circ$  com especificação do quadrante e contados a partir da extremidade norte ou da extremidade sul.

Azimute - é o ângulo que um alinhamento faz com o meridiano, crescente de  $0^\circ$  a  $360^\circ$  no sentido do movimento dos ponteiros do relógio e contados a partir da extremidade norte.

III. Art. 433. "A planta indicará:

I. "A conformação altimétrica ou orográfica aproximativa dos terrenos".

II. "As construções existentes, designando os fins a que se destinam"

III. "Os valos, cêrcas e muros divisórios".

IV. "As águas principais e o seu valor mecânico".

V. "Por meio de cores convencionais, as culturas existentes, os pastos, campos, matas, capoeiras e divisas do imóvel".

Crítica:

Deveria êste artigo fazer determinações sôbre o método a ser desenhada a planta e fixar o êrro linear admissível.

Exigir: a) cálculo das coordenadas cartesianas;  
b) colocação dos nomes dos confrontantes e suas divisas com a propriedade dividenda;  
c) área;  
d) escala numérica e gráfica;  
e) posição dos meridianos, verdadeiro, magnético e o valor da declinação magnética;  
f) a confecção do desenho em papêl tela ou vegetal, com tinta Nankin, possibilitando a obtenção de cópias heliográficas.

Quanto ao item I do referido artigo, achamos que o mesmo deve ser abolido, pois a obtenção altimétrica ou orográfica da região, mesmo aproximativa, é trabalho excessivamente dispendioso e desnecessário nas demarcações e divisões; há terrenos a demarcar ou dividir, cujo valor não bastaria para o pagamento do serviço. Tendo na avaliação, os peritos, obrigação de percorrerem o imóvel, ficarão os mesmos conhecendo perfeitamente os acidentes do imóvel.

O item V do mesmo artigo também deverá ser alterado,

pois a determinação de convenções por meio de cores não é praticável, pois nas cópias tais cores não aparecem, perdendo totalmente a finalidade da exigência.

Modificação proposta:

Art. 433. Após os trabalhos de campo será feito o cálculo das coordenadas cartesianas e determinado o erro linear de fechamento, o qual deverá ser inferior a um por mil (1/1.000).

Parágrafo 1º. Se o erro existente for permissível será desenhada a planta original, usando-se o método das coordenadas para desenho da poligonal topográfica.

Parágrafo 2º. A planta indicará:

I. A localização de todas as estacas da poligonal, numeradas ao menos cada 5 estacas.

II. Localização dos marcos existentes e dos que forem cravados.

III. Os nomes de todos os confrontantes, sendo assinalado sempre, o início e o fim das terras de cada um.

IV. As cercas perimétricas e internas, valos, águas divisórias ou não, localização de matas, capoeiras, terras cultivadas, pastos, campos, culturas permanentes ou não, benfeitorias, caminhos e categorias de terras, representados por meio de legendas e convenções próprias.

V. As altitudes, tomadas a aneróide, dos pontos mais importantes.

VI. A área, as escalas (gráfica e numérica), a posição dos meridianos verdadeiro e magnético, o valor da declinação magnética e a data.

IV. Artigo 434. As escalas das plantas, na medição das propriedades de mais de cinco quilômetros quadrados (5 km<sup>2</sup>), poderão variar entre os limites: 1:500 m a 1:5.000 m (1/500 a ..... 1/5.000)".



Critica:

Este artigo contém uma falha grave; evidentemente o legislador que o fez trocou a palavra menos pelo antônimo mais. Percebe-se que a intenção do mesmo foi evitar o uso de escalas que produzam redução exagerada.

O limite da escala em função da área medida é desaconselhável. A área pode ser pequena e o terreno a representar longo e estreito, necessitando maior tamanho de papel para a sua representação, exigindo escala menor.

Modificação proposta:

Art. 434. As escalas a serem usadas deverão ser as maiores possíveis. Na medição das propriedades de menos de dez quilômetros quadrados ( $10 \text{ km}^2$ ), as escalas poderão variar de 1:500 m a 1:5.000 m; para grandes extensões poderão ser usadas escalas menores, devidamente justificadas.

V. Art. 435. "Às plantas serão anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor".

Crítica:

A exigência da anexação da caderneta das operações de campo à planta, sendo providência importantíssima, perde a sua razão de ser sem que o Código determine os requisitos necessários para a sua organização.

Como está redigido o artigo tem-se a impressão que a exigência é feita em relação à caderneta original; deveria o mesmo especificar que se exige uma cópia da caderneta das operações de campo. Deveria ainda este artigo exigir os cálculos das coordenadas cartesianas, para verificação dos trabalhos de escritório feitos pelo agrimensor.

Modificação proposta:

Art. 435. Às plantas serão anexadas o memorial descritivo, uma cópia da caderneta das operações de campo e uma cópia

dos cálculos das coordenadas cartesianas calculadas e os erros calculados e distribuídos, documentos êstes autenticados pelo agrimensor.

VI. Art. 436. "O memorial descritivo indicará minuciosamente:

I. "O ponto de partida, os rumos seguidos e a aviventação dos antigos, com os respectivos cálculos".

II. "Os acidentes, as cêrcas, valos, marcos antigos, córregos, rios, lagoas".

III. "Os novos marcos cravados, as culturas existentes e a sua produção anual".

IV. "A composição geológica dos terrenos, a cultura ou destino a que melhor se prestem".

V. "As indústrias agrícolas, pastoris, fabris, extrativas, exploradas ou susceptíveis de exploração".

VI. "As vias de comunicação existentes e as que devam ser abertas".

VII. "Quaisquer outras informações que possam concorrer para o conhecimento cabal da propriedade, ou de seu valor".

Crítica:

Achamos que êsse artigo deveria exigir que se descrevesse minuciosamente o imóvel demarcando ou dividendo, indicando metragens, direções, confrontantes, águas, cêrcas, estradas, etc..

Quanto ao item IV do referido artigo, o legislador evidentemente se enganou, pois a determinação exigida é impraticável e mesmo absurda.

Talvez fosse sua intenção determinar que o agrimensor fizesse a classificação das terras sob o ponto de vista agrícola e existindo no imóvel certos elementos minerais valiosos, torná-los conhecidos sob o ponto de vista industrial. Mas mesmo sendo essa a intenção do referido artigo, seus dizeres terão que ser mudados para não dar margem a interpretações errôneas e nessas condições exigên-

cias desnecessárias por parte da justiça.

Modificação proposta:

Art. 436. O memorial descritivo indicara minuciosamente:

I. A denominação do imóvel demarcando ou dividendo, sua situação (bairro, distrito, município e comarca), distância da sede do imóvel à do município, nome do proprietário ou proprietários e a área expressa em hectares.

II. O ponto de partida e uma descrição minuciosa do perímetro, constando tôdas as características e confrontações, com as distâncias e direção de cada linha.

III. Os acidentes, as cêrcas, valos, marcos antigos, corregos, rios, lagoas.

IV. Os novos marcos cravados, as culturas existentes e a sua produção anual.

V. A natureza das terras, sua classificação sob o ponto de vista agrícola com as respectivas áreas e indicando o fim a que melhor se prestam para o seu aproveitamento.

VI. As indústrias agrícolas, pastoris, fabris, extrativas, exploradas ou susceptíveis de exploração.

VII. As vias de comunicação existentes e as que devam ser abertas.

VIII. As águas e o seu valor mecânico (se houver).

IX. Quaisquer outras informações que possam concorrer para o conhecimento cabal da propriedade, ou de seu valor.

VII: Achamos que após este artigo se deveria adicionar este de real valor: Apenas endossaremos a sugestão já feita por CAMARGO (3) em 1948:

Art. 437-A. "Antes de homologar o trabalho da demarcação ou o levantamento para a divisão, o juiz mandará assinalar na planta, em sua presença e na dos peritos e interessados, dois

pontos facilmente localizáveis no terreno. Em seguida mandará que o agrimensor e os peritos determinem em sua presença, qual a distância em metros que, na escala do desenho, deve ter, a reta ligando os dois pontos anteriormente assinalados. Depois designará dia para que o agrimensor acompanhado obrigatoriamente dos peritos e, facultativamente das partes e do juiz, proceda à localização desses pontos no terreno e faça medição da distância entre os mesmos, controlando a medida com a encontrada anteriormente na planta. A diferença existente não poderá apresentar erro superior a 2 por mil (2/1.000)".

"Se houver erro maior que o limite permissível o juiz determinará novo levantamento do imóvel, por conta do agrimensor, se as partes interessadas assim o exigirem".

"Se o agrimensor se recusar a fazer novo serviço será ele destituído, não lhe sendo lícito receber honorários pelos trabalhos executados, salvo concordância dos interessados".

"Efetivando-se a destituição do agrimensor o juiz mandará que seja feita, pelo escrivão, comunicação do fato ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (C.R.E.A.), para efeito do disposto na letra d do art. 38 do Decreto nº 23.569, de ..... 11/12/1939" (3).

15. BIBLIOGRAFIA.

1. BEVILACQUA, Clovis. Código Civil Brasileiro.
2. BRITTO, Lemos (1939). Pontos de Partida para a História Econômica do Brasil. Companhia Editora Nacional. 2ª edição revista.
3. CAMARGO, José Benedicto de (1948). Demarcação e Divisão de Terras. Separata da Revista da Agricultura. Vol. XIII. Nº 1-2.
- \* 4. COGLIOLO, Pietro. Filosofia do Direito Privado II.
- \* 5. COMTE, Charles. De la Propriété. Tom I. Cap. XXVI. Pag. 467.
- \* 6. COULANGES, Foustel. Cité Antique.
7. D'ALMEIDA, João Ferreira (1932). Bíblia Sagrada. American Bible Society. New York, Edição revista e corrigida pelo Padre José F. d'Almeida. Deuteronomio. Cap. 27. Vers. 17.
- \* 8. DARWIN, Charles. Origem das Espécies.
9. DIAS, J.C. (1940). Coletânea de Decreto-Leis. Editora Cultura Moderna. São Paulo.
10. DRAGONI, Carlo (1932). Economia Agraria. Editore Libraio Della Real Casa. Milano.
11. FRAGA, Affonso (1936). Teoria e Prática na Divisão e Demarcação das Terras Particulares. Livraria Acadêmica. São Paulo. 4ª Edição.
12. GIDE, Carlos (1942). Compêndio d'Economia Política. Edição da Livraria do Globo. Porto Alegre.
13. MARQUES, José Frederico (1950). Código do Processo Civil. 5ª edição revista e atualizada pelo Dr. J.F. Marques. Edição Saraiva.
14. MASCARENHAS, Gregorio (1912). Terras Devolutas e Particulares. Editores Duprat & Comp. - São Paulo.
15. MAXIMILIANO, Carlos (1950). Condomínio, Terras, Apartamentos e Andares perante o Direito. Livraria Freitas Bastos S/A. 3ª Edição.

16. MOTTA, J.A. de Faria (1942). Condomínio e Vizinhança. Livraria Acadêmica. Saraiva & Cia. - S.Paulo.
17. MOURA, Mario de Assis (1930). Prática das Demarcações e Divisões. Livraria Acadêmica. Editores Saraiva & Cia. - S.Paulo.
- \* 18. PATERNÓ, Luigi e Castello Bicocca. La Communioni dei Beni.
- \* 19. PEREIRA, e Souza. Dicionário Jurídico.
- RIBEIRO, João (1935). História do Brasil. Livraria Francisco Alves. S.Paulo. 13ª Edição.
21. VIEIRA, Cícero Arruda (1939). Novíssimo Código do Processo Civil e Comercial dos E.U. do Brasil. Empresa Editora Brasileira. S.Paulo.
- WHITAKER, F. (1920). Terras (Divisões e Demarcações). Secção de obras d'O Estado de São Paulo. 2ª Edição.
23. TERRAS DEVOLUTAS(1941). Secretaria da Justiça e Negócios do Interior. Imprensa Oficial do Estado. S.Paulo.

As referências marcadas com um asterisco, não foram consultadas no original.