

A Análise Dominial aplicada às Perícias Judiciais sobre Direito Real de Servidão

**Luiz Carlos S Borges ¹, MSc
Prof. Dr. Ing. Tarcísio F. Silva ²**

**¹ UFPE – Departamento de Engenharia Cartográfica
Programa de Pós-Graduação em Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação
50740-530, Recife, Pernambuco.
lcsbborges@yahoo.com.br**

**² UFPE – Departamento de Engenharia Cartográfica
50740-530, Recife, Pernambuco.
tarcisiofs@yahoo.de**

RESUMO

As ações judiciais relacionadas com o direito real de servidão seguem o procedimento ordinário previsto no Código de Processo Civil, onde geralmente a prova do fato depende de exame pericial exercido por profissional com conhecimento técnico ou científico. O profissional da engenharia, na função de perito em ação sobre direito real de servidão, confronta os termos da demanda com o título de domínio da propriedade para definir a dimensão territorial da propriedade que será afetada pela ação judicial. Este trabalho propõe uma alternativa ao procedimento metódico, onde o conceito da análise dominial é utilizado para definir a área a indenizar da faixa de servidão segundo métodos geodésicos de posicionamento.

Palavras Chave: Perícia Judicial, Servidão, Método Geodésico.

ABSTRACT

The lawsuits related to the real right of servitude following the ordinary procedure provided for in the Code of Civil Procedure, where generally the proof of the fact depends on expert examination carried out by professional and technical or scientific knowledge. The work of engineering, in light of expert in action on real right of servitude, confronts the terms of the demand with an area of property to define the territorial dimension of the property that will be affected by the lawsuit. This paper proposes an alternative to the methodical procedure, where the concept of "parcel" is used to define the range of servitude and its division occurs by methods of geodetic positioning.

Keywords: Judicial Investigation, Servitude, Method Geodetic.

1. INTRODUÇÃO

A perícia é por definição uma atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, que visa averiguar e esclarecer fatos, bem como apurar as causas que motivaram determinado evento, e avaliar os bens, seus custos, frutos ou direitos.

A delimitação da faixa de servidão, com base nos dispositivos legais e normativos, é apurada a partir de observações do posicionamento da linha de transmissão e dos limites do terreno no espaço geodésico, observando-se a homogeneidade de domínio sobre o todo da propriedade imobiliária.

Este trabalho se propõe a incorporar o conceito da unicidade dominial para delimitar a faixa de servidão e apurar a área a indenizar, onde os procedimentos para levantamento e aviventação de limites das parcelas estejam, independentemente se em área rural ou urbana, vinculados ao sistema geodésico brasileiro.

2. PERÍCIAS JUDICIAIS SOBRE DIREITO REAL DE SERVIDÃO

As perícias judiciais em ação de servidão seguem procedimento ordinário, ou seja, o perito é nomeado pelo juiz e as partes indicam assistentes técnicos (MEDEIROS JR, 2006).

A lei processual estipula que o perito necessita obrigatoriamente ser profissional habilitado na matéria, ao exigir a certidão do órgão profissional em que estiver inscrito (CPC, § 2º, Art. 145), enquanto que o Código de Defesa do Consumidor (Art. 39, VIII) exige a observância das normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas na elaboração dos laudos e pareceres

O conjunto de normas que regulam as relações jurídicas concernentes aos bens materiais ou imateriais, suscetíveis de apropriação pelo homem, está presente no Código Civil - Lei n 10.406, de 10/01/2002, estando a instituição de servidão vinculada a este diploma legal, tendo em vista as restrições que impõe à localidade, tais como, a passagem forçada e necessária para redes de energia elétrica, oleodutos, gasodutos, dentre outros.

A caracterização da faixa de servidão descreve os limites de ocupação da propriedade, observando-se o que dispõe a Constituição Federal do Brasil, quanto aos bens de uso comum, como os lagos, rios e quaisquer correntes de água, os terrenos de marinha e seus acrescidos, as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios, as praias marítimas, bem como, a verificação quanto à ocorrência de outras servidões já instituídas e a conseqüente verificação da sobreposição entre faixas de servidão.

3. ANÁLISE DOMINIAL

A propriedade imobiliária pode ser definida de acordo com o regime jurídico instituído sobre partes ou *parcelas* do imóvel relativo à pessoa física ou jurídica de domínio público ou privado.

No entendimento da FIG – Federação Internacional de Geômetras (FIG, 1995) a parcela é considerada como “*unidade territorial básica do Cadastro, correspondente a uma determinada extensão territorial com uma determinada característica, ou seja, uma porção do território com condições homogêneas de domínio*”. As principais características da parcela territorial referem-se às condições homogêneas do domínio, e podem ser analisadas sob os seguintes aspectos:

- a) Continuidade espacial, ou seja, todo o território é considerado, dividido em parcelas, sendo que cada uma delas faz limite sempre com uma outra;
- b) Unicidade dominial, ou seja, cada parcela só pode ser apropriada ou possuída por uma pessoa, física ou jurídica;
- c) Mesma situação jurídica, ou seja, cada parcela apresenta uma única condição legal, por exemplo, propriedade particular, propriedade pública, posse;
- d) Mesma situação administrativa, ou seja, a parcela deve respeitar as divisões administrativas do território, devendo fazer parte, por exemplo, de um único estado, município, distrito, bairro, zona urbana, zona rural, etc;
- e) Mesmo uso, ou seja, cada parcela deve ter um uso exclusivo, por exemplo, cultivo, construção, circulação, reserva ambiental, etc.

A definição da unidade territorial é prevista na legislação de registros públicos, Lei 6015/73, a qual exige a perfeita identificação e caracterização do imóvel (Art. 176, § 1º, II, 3): “*a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características ... e sua designação cadastral, se houver*”.

A redação do referido artigo dá substrato ao *princípio da especialidade*, cujo conteúdo reclama que toda inscrição deve recair sobre um imóvel precisamente individualizado. Assim, o título do imóvel deveria informar as suas características, confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

Por outro lado, tendo em vista as alterações introduzidas pela Lei n. 10.267/2001 na Lei n. 4.947/66, a localização, os limites e confrontações dos imóveis rurais devem ser obtidos por meio de memorial descritivo contendo as

coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional de 0,50m (cinquenta centímetros).

Neste sentido, a descrição do imóvel por acuradas coordenadas georreferenciadas traz uma série de vantagens, dentre elas, a possibilidade de descobrir a sobreposição de títulos (Philips, 2002), e no caso das ações de servidão, a perspectiva de identificar acuradamente sobreposição entre as faixas de servidão.

4. ASPECTOS NUMÉRICOS INSTRUMENTAIS DA GEODÉSIA APLICADOS À ANÁLISE DOMINIAL

Os métodos instrumentais geodésicos são utilizados, entre outros, no levantamento de campo para atualização ou definição dos limites de propriedades imobiliárias sendo observado o princípio da vizinhança (Figura 1), indistintamente ao método, como forma de garantir a precisão relativa entre pontos vizinhos (NBR - 13.133 / 94).

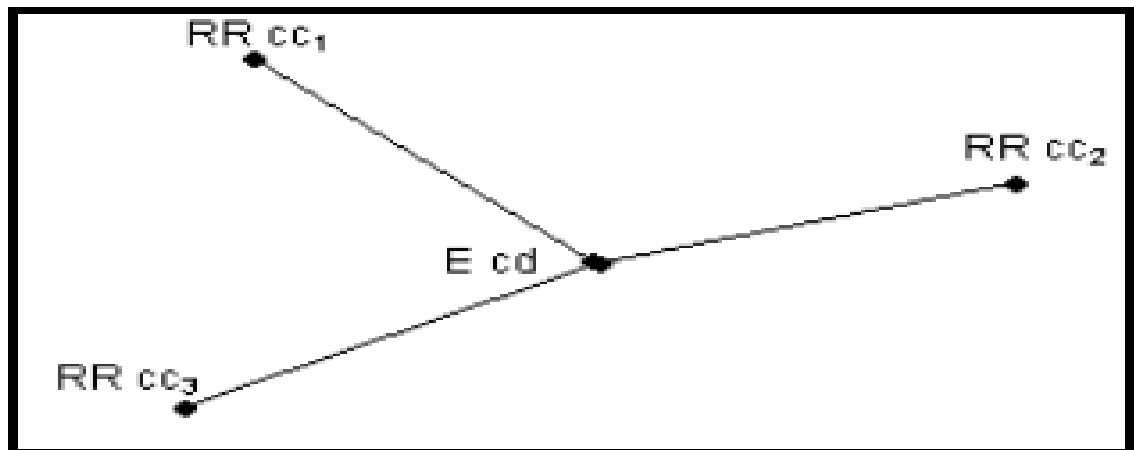


Figura 1 – Princípio da Vizinhança

A determinação das coordenadas de uma estação de referência desconhecida (E_{CD}) pode ser obtida, entre outros métodos geodésicos, em função de pontos com coordenadas conhecidas (RR_{CC1} ; RR_{CC2} ; RR_{CC3}), onde a distância entre os pontos é calculada por relação funcional expressa com as coordenadas dos mesmos (KAHMEN, 1988) (Equação 1).

$$D_{CD-CC} = [(X_{CD} - X_{CC})^2 + (Y_{CD} - Y_{CC})^2]^{1/2} \quad (\text{Equação 1})$$

Nos levantamentos, o erro de medida pode ser caracterizado em função do modo como é observado (*validade*), bem como pelo índice de repetição e proximidade com o valor verdadeiro das observações (*confiabilidade*). Neste sentido, o ajustamento de observações obtido por métodos geodésicos de

posicionamento pode ser efetuado a partir de equações de observação de direções, ângulos e distâncias, ou apenas de distâncias, onde as coordenadas da estação desconhecida ou mesmo de pontos limites de propriedade podem ser calculadas e ajustadas com a aplicação vantajosa do método dos mínimos quadrados (HAIR, 2005), que minimiza a soma das diferenças ao quadrado entre o valor da estimativa da observação geodésica e o valor das coordenadas que podem ser as incógnitas de um sistema de equações normais bem condicionado e, podem ainda serem tomadas como variável no aspecto da análise dominial e da avaliação da faixa de domínio em estudo.

A estimativa de mínimos quadrados pode fundamentar-se neste caso, com a aplicação do método paramétrico (Equação 2), onde se formula equações para cada observação (L_a) em função dos parâmetros (X_a), que neste caso correspondem às coordenadas dos pontos envolvidos (GEMAEL, 1994).

$$L_a = F(X_a) \quad (\text{Equação 2})$$

O modelo funcional deve garantir a fixação do sistema a um referencial único e, neste sentido, é possível acrescentar equações de observação auxiliares que podem contemplar injunções decorrentes de atualizações metrológicas, como a presença de variáveis oriundas de novos métodos geodésicos, ou como a presença de variáveis oriundas de condicionamentos decorrentes do próprio processo de desapropriação. Equações de azimutes são exemplos de fácil emprego quando se usa lados definidos pelos pontos de referência ou pelos limites de propriedade, a exemplo do lado CD-CC da Figura 1, tratado como observação (Equação 3).

$$AZ_{CD-CC} = \arctg [(X_{CD} - X_{CC}) / (Y_{CD} - Y_{CC})] \quad (\text{Equação 3})$$

O valor mais provável X_a (Equação 4) da grandeza estimada pode ser obtido a partir da relação funcional estabelecida entre a matriz A , que corresponde às derivadas parciais de todas as equações (lineariza as funções não lineares) com relação aos parâmetros envolvidos, o vetor das grandezas observadas L e a matriz de peso (P), considerando-se que foram eliminados os erros grosseiros e sistemáticos das variáveis observadas. A matriz quadrada $(A^T * P * A)^{-1}$, traz importantes informações estocásticas sobre o processo de ajustamento citado.

$$X_a = (A^T * P * A)^{-1} * A^T * P * L \quad (\text{Equação 4})$$

5. CONSIDERAÇÕES CONCLUSIVAS

A descrição do imóvel passível de servidão deverá ser definida como conseqüência da análise dominial e conseqüente constituição por parcelas, onde as coordenadas definidoras de seus limites são obtidas por método de posicionamento geodésico.

A interpretação da posição e sobreposição dos limites da faixa de servidão está diretamente relacionada com o nível de erro estatístico aceitável para o levantamento de cada parcela, que, por sua vez, está a depender do erro de medida em cada observação.

No caso da instituição de servidão em propriedade rural, a possibilidade de sobreposição entre a faixa de servidão e parcelas de domínio público, seja pela instituição de uma outra faixa de servidão no passado ou pela presença de bens de uso comum, será observada sobre a tolerância posicional de 0,50m (cinquenta centímetros).

A ausência de uma gestão pública que possibilite o acesso sobre informações das condições de domínio da propriedade imobiliária tem comprometido o trabalho pericial quanto ao valor justo das indenizações, tendo em vista que o valor do metro quadrado de terreno possa ser observado e estimado 'equivocadamente' sobre a presunção de homogeneidade do domínio.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT: *NBR 13.133 – Execução de Levantamento Topográfico, 1994.*

ABNT: *NBR 14.166 – Rede de Referência Cadastral Municipal, 1998*

J.F. HAIR JR., R.E. ANDERSON, R.L. TATHAM E W.C. BLACK; trad. Adonai Schlup Sant' Anna e Anselmo Chaves Neto: *Análise Multivariada de Dados, 5ª ed.,* Porto Alegre, Bookman, 2005.

MEDEIROS JR, J. R., FIKER, JOSE: *A Perícia Judicial, 2ª ed., São Paulo, Livraria e Editora Universitária de Direito, 2006.*

Gemael, C: *Introdução ao Ajustamento de Observações, Aplicações Geodésicas - Curitiba, UFPR, 1994.*

Robinson,A: Morrison,J.L; Muehrcke,P.C, Kimerling,J; Guptill,S.C: *Elements of Cartography, John Wiley & Sons, Inc.*

Silva, T.F: *Um Conceito de Cadastro Metropolitano, Dissertação de Mestrado, Curitiba, UFPR, 1979.*

Burrough, P.A: *Principles of Geographical Information Systems for Land Resources Assessment, Nova York, Estados Unidos, Oxford University Press, 194. 1986.*

KAHMEN, H. FAIG, W: *Surveying, Walter de Gruyter, Berlim, New York, 1988.*

CARNEIRO, ANDREA F.T. Proposta de Reforma Cadastral visando a Vinculação entre Cadastro e Registro de Imóveis. Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção da UFSC. Florianópolis, 2000.