
A IMPORTÂNCIA DA DESCRIÇÃO INEQUÍVOCA DOS LIMITES IMOBILIÁRIOS NA COMPROVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

DANIEL CARNEIRO DA SILVA
ANDREA FLÁVIA TENÓRIO CARNEIRO
ANA LÚCIA BEZERRA CANDEIAS

Universidade Federal de Pernambuco - UFPE
Centro de Tecnologia e Geociências - CTG
Departamento de Engenharia Cartográfica, Recife - PE
{danielcs, aftc, analucia}@ufpe.br

RESUMO - Este artigo discute o problema da falta de atendimento ao princípio da especialidade do registro de imóveis e discrepâncias entre medidas de loteamentos vizinhos e analisa o tema através do detalhamento de um caso identificado em Jaboatão dos Guararapes-PE, que representa as dificuldades e os prejuízos causados pela falta de integração entre o registro de imóveis e o cadastro imobiliário do município.

ABSTRACT – This paper discusses the problem of the specification of the lands in the registry and analysis the subject by a case study in Jaboatão dos Guararapes-PE. This case represents the difficulties caused by the lack of integration between registry and cadastre in the municipality.

1 INTRODUÇÃO

Um dos princípios do registro de imóveis é o da especialidade, que estabelece que todo imóvel deve ser perfeitamente identificado e caracterizado, de forma que não se confunda com nenhum outro. As descrições precárias encontradas em documentos registrais podem representar ameaças ao direito de propriedade, tornando difícil a indicação de uma solução tecnicamente adequada no caso de uma disputa judicial.

A Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73) representou um avanço na garantia dos direitos de propriedade, mas não resolveu a questão da fragilidade da descrição do imóvel. A lei 10.267/01, que estabelece a descrição do imóvel rural pelas coordenadas georreferenciadas dos seus vértices, e a lei 10.931/05, que flexibiliza o processo de retificação do registro, contribuem para aperfeiçoar o processo, no entanto ainda apresentam dificuldades na sua aplicação. Apesar dos evidentes avanços, o cidadão ainda terá que conviver, talvez ainda por muito tempo, com os problemas causados pela inadequada descrição imobiliária.

Nesse contexto, este artigo discute o problema da falta de atendimento ao princípio da especialidade do registro de imóveis e analisa o tema através do detalhamento de um caso identificado em Jaboatão dos Guararapes-PE, que representa as dificuldades e os prejuízos causadas pela falta de integração entre o

registro de imóveis e o cadastro imobiliário do município.

2 O PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Segundo Carvalho (1997), o princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente especificado. O requisito registral da especialização do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassados os limites definidores da entidade territorial.

O artigo 176 da Lei dos Registros Públicos é a expressão do princípio da especialidade. Relacionando os requisitos da matrícula, exige a identificação do imóvel “que será feita com indicação: a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.”

O artigo 225, dirigido aos elaboradores de títulos públicos, judiciais ou extrajudiciais, manda que eles exijam que as partes indiquem “com precisão, as características, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.”

Apesar de não haver exigência de amarração geodésica, a não ser nos casos previstos pela Lei 10.267/01, que se refere apenas a imóveis rurais, nem previsão legal para o arquivamento de plantas (com exceção dos registros de loteamentos e condomínios, quando as plantas devem ser arquivadas), muitos atos registrares requerem a apresentação de plantas. É o caso das retificações de registro, usucapião, discriminação de terras públicas, ações demarcatórias, averbações de reservas legais permanentes, registro Torrens, desmembramentos, remembramentos, desdobros, etc..

A simples exigência da planta do imóvel pelo registro, no entanto, pouco acrescenta em termos de precisão da individualização do imóvel, se esta não tiver sido elaborada dentro de padrões que permitam a caracterização inequívoca de cada imóvel, como preconiza o princípio da especialidade.

Erros na descrição e locação de imóveis em discordância com a caracterização no registro causam prejuízos quando se necessita provar a localização dos seus limites. Moura (2007) estudou, por exemplo, casos de impossibilidade de financiamento imobiliário pela incapacidade de comprovação da descrição legal em campo.

3. DESCRIÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DE LIMITES IMOBILIÁRIOS

A natureza e definição dos limites são fatores que influenciam diretamente na demarcação, levantamento e descrição dos imóveis. Dale & McLaughlin (1990) apresentam a seguinte definição: limite é uma superfície vertical que define onde termina um domínio territorial e começa o próximo. A superfície de limite intercepta o terreno ao longo de uma linha de limite legal, impedindo que os direitos de propriedade de um interfiram no outro. Este conceito descreve o caráter legal do limite.

Fisicamente, no entanto, o limite é materializado através de feições lineares, como cercas e muros, ou feições pontuais, como estacas de madeira, barras de ferro ou marcos de concreto.

A especialização do objeto territorial sobre o qual se exerce algum tipo de direito deve ser feita de forma que o proprietário e outras partes interessadas tenham um entendimento claro do objeto em questão. Assim, deve-se caracterizar no mínimo sua localização, sua geometria e seus limites. Identificam-se na literatura basicamente três formas de definição de

limites: por descrição literal; a partir de informações gráficas, quando os limites são obtidos a partir de cartas cadastrais oficiais, com precisão compatível com a escala da carta; e por coordenadas georreferenciadas a um sistema de referência oficial, como estabelecido para os imóveis rurais após a Lei 10.267/01.

Os monumentos correspondem aos marcos de demarcação de propriedade. Verifica-se, em termos gerais, que o que está no terreno é mais importante e reconhecido socialmente do que o que está no papel. A avivatação, processo de recuperação de limites, bem como o estabelecimento de novas linhas de limite, podem ser matematicamente determinados, a partir de plantas que tenham os elementos definidores da geometria do contorno do imóvel que possam ser ligados à redes geodésicas convencionais ou por satélite. Assim, os pontos de controle tornam-se testemunhas ou marcos de referência que podem apoiar a locação ou, quando necessário, recuperar a posição de linhas e marcos originais. No Brasil, não se observa uma cultura de reconhecimento da importância dos marcos de propriedade urbana, que de uma maneira geral, são demarcados através de piquetes de madeira que são perdidos no momento da construção de muros e cercas, não restando evidências concretas dos limites originais para a solução de casos de litígios.

McEwen (1991) cita quatro tipos de evidências utilizadas por juizes em decisões que envolvem litígios territoriais: limites naturais, linhas e monumentos originais, parcelas vizinhas e o resultado de medições. Dificilmente se consegue identificar duas ou mais dessas evidências. O estudo a seguir confirma a afirmação do autor.

4. ESTUDO DE CASO: QUESTIONAMENTO DE LIMITES IMOBILIÁRIOS EM JABOATÃO DOS GUARARAPES-PE

O problema da inadequada descrição de limites e suas conseqüências será analisado no caso de uma ação da Prefeitura Municipal de Jaboatão de Guararapes - PMGJ, município da Região Metropolitana do Recife, que resultou na demolição de muros de propriedades que supostamente teriam invadido o espaço público provocando o estreitamento de uma rua.

Com o objetivo de verificar a situação dos limites dos imóveis, foi realizado um estudo baseado em documentos registrares e cartográficos, além de levantamento topográfico da área em questão.

O trabalho teve como objetivo a identificação das posições dos limites dos lotes 8, 9 e 10 do Loteamento Sitio Candeias, aprovado em 1950 (Figura 1), para verificar uma suposta invasão da rua José Nunes de Souza por esses lotes, segundo acusação da Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes - PMJG, que alega que toda a quadra neste trecho apresenta erro de locação e deve ser corrigida, inclusive com demolições e relocações dos muros e cercas existentes, inclusive de outros lotes vizinhos.

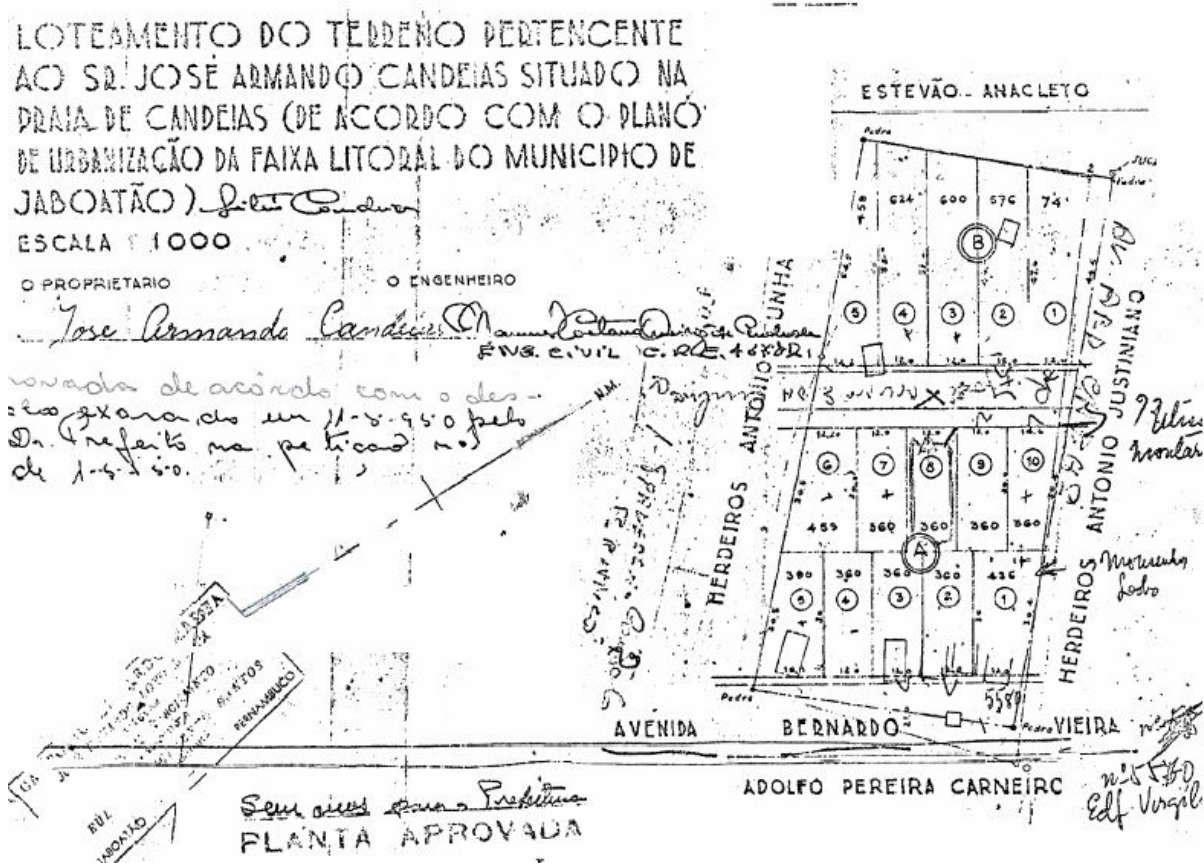


Figura 1: Loteamento Sítio Candéias – Planta de 1950 aprovada pela PMJG e registrada no cartório de imóveis

4.1 Análise dos documentos legais

Inicialmente, foram identificados e coletados todos os documentos que pudessem servir de fonte de informação sobre os imóveis em questão:

- Formal de Partilha datado de 1951 que transfere as propriedades dos lotes para os herdeiros de José Armando Candéias, a partir do qual os novos proprietários deveriam providenciar a lavratura das escrituras e registrar.
- Escritura Pública dos lotes 8 de propriedade de Zacarias Ernane das Candéias com registro em Cartório de Imóveis livro nº2-DU-2 fls 83 nº R-2-22-936, matrícula 22.936
- Escritura Pública dos lotes 10 de propriedade de Manoelito Palmeira de Macedo, com registro em Cartório de Imóveis livro nº 2-B-J-1 fls 27 nº R-2-11.343, matrícula 11.343.

A análise desses documentos já indica incoerências nas dimensões dos lotes contidas nas descrições da planta do loteamento original e escrituras. A planta contém medidas impossíveis de serem verificadas na prática e matematicamente incorretas. Por exemplo, pela planta as áreas dos lotes 8 e 9 deveriam ser de

366,00m² e do lote 10 de 375,15m². Em todos os documentos analisados, as áreas desses lotes eram iguais a 360,00m².

4.2 Análise dos documentos cartográficos

Os documentos cartográficos foram inicialmente reunidos para ajuizar ação penal contra a PMJG que demoliu os muros dos lotes 8, 9 e 10 da quadra A, do Loteamento Sítio Candéias. Posteriormente, foram acrescentados outros para ilustrar todo o histórico da ocupação da área, que resultou nas posições recentes dos muros de divisas dos imóveis citados antes da demolição, assim como de outros lotes, que são úteis como elementos de ligação entre os vários documentos.

Foram utilizados os seguintes documentos: Planta original do loteamento de 1950, Planta de Levantamento Topográfico de 2008, Ortofotocarta de 1974, Plantas de Quadras da PMJG, Plantas dos loteamentos vizinhos e Planta do Projeto Unibase de 1998 (base cartográfica utilizada pela PMJG).

- a) Planta do loteamento aprovada na PMJG e arquivada no cartório

A planta original do Loteamento Sítio Candeias foi aprovado pela PMJ em 11.05.1950 como “Loteamento do Terreno Pertencente ao Sr. José Armando Candeias” e segundo consta ainda no rótulo estava “de acordo com o Plano Urbanístico da urbanização da faixa litorânea do município de Jaboatão”. O referido loteamento, portanto, atendia ao plano oficial da prefeitura.

O loteamento confronta-se a oeste com terras de Estevão Anacleto, atual Av Pres. Castelo Branco; a leste com a Av. Bernardo Vieira de Melo; ao sul com terras de “herdeiros Antonio Cunha” e ao norte com terras de “herdeiros de Antonio Justiniano”. As confrontações não eram paralelas com as avenidas e na planta aparece claramente que a largura da av Bernardo Vieira de Melo, de 21,0m, foi incluída como parte do loteamento.

Detalhes equivalentes não aparecem no lado da atual Av Pres. Castelo Branco, indicando que existia um recuo em relação à rua projetada. A forma do terreno para o loteamento é quase retangular, com marcos de

pedras nos cantos. Estes detalhes podem ser vistos na Figura 1.

Percebe-se ainda na planta que não estão indicados ângulos, azimutes ou rosa dos ventos, o que faz supor que não foi utilizado algum tipo de goniômetro, como bússola ou trânsito. Provavelmente as medidas foram realizadas com corrente de agrimensor, que era o instrumento de medição comum na época, formado por segmentos de 20,0cm, visto que todas as medidas que aparecem estão arredondadas para décimos.

Além de processo de levantamento de pouca precisão o projeto de parcelamento apresenta várias incongruências matemáticas nas dimensões dos lotes. Por exemplo, as divisas dos lotes 4-3, 3-2 da quadra B deveriam ser 50,7m e 49,0m, ao invés de 57,0m e 42,0m; a divisa do lote 10 que tem 30,4m deveria ter 30,84m (Os valores corretos aparecem nas caixas da Figura 2). As áreas dos lotes 8, 9 e 10 da quadra A apresentam as discrepâncias discutidas no item 4.1.

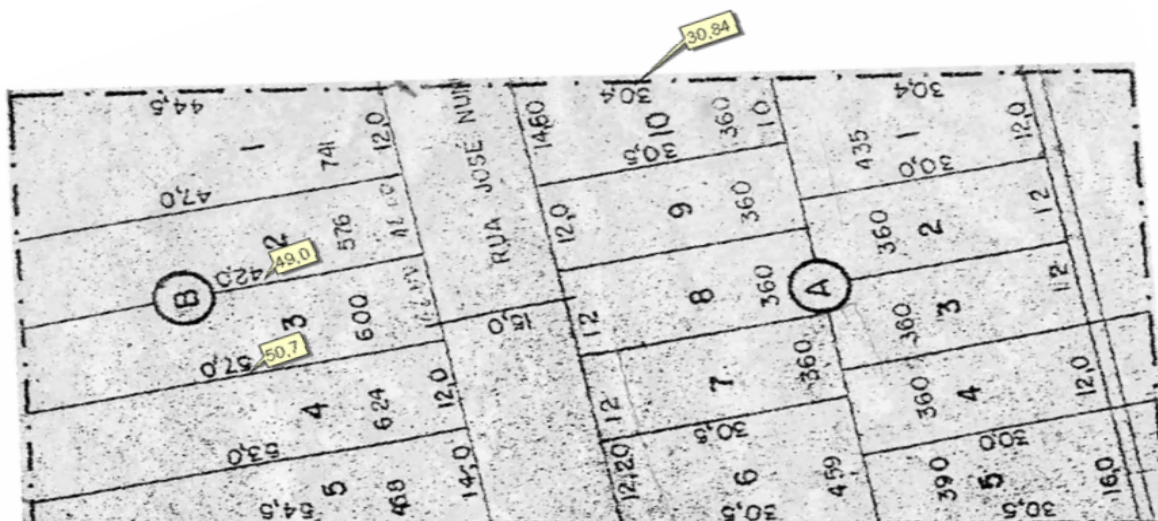


Figura 2: Detalhes das incongruências entre dimensões anotadas e calculadas de lotes

b) Plantas dos loteamentos vizinhos

É fato reconhecido e muito comum que os limites de loteamentos vizinhos não coincidem ao serem postos juntos numa planta geral devido a:

- erros inerentes aos processos de levantamentos topográficos
- discrepâncias entre medidas reais e medidas dos documentos de propriedade. As primeiras são muitas vezes desconsideradas em favor das documentais, para evitar o processo de retificação, que é judicial e demorado. Assim o projeto é adequado à medidas falsas e os futuros proprietários dos lotes vão ganhar ou perder em área.

Muitos desses erros são cometidos nos levantamentos dos terrenos onde serão projetados e depois implantados os loteamentos. Outros erros são oriundos dos cálculos efetuados por métodos gráficos, que vão se acumulando ao longo da soma dos lotes e das quadras.

Essas diferenças aparecerão em algum local e podem interferir nas larguras e alinhamentos de logradouros, se não forem controladas pelas prefeituras. Neste sentido o procedimento normal é que as licenças de construção de muros e edificações só sejam liberadas para início de serviços após aprovação e demarcação por fiscal da prefeitura, *in loco*, do alinhamento da testada do lote com o logradouro. Parece que não foi o caso neste estudo, e os alinhamentos da rua José Nunes de Souza não foram verificados, nem por ocasião de aprovação dos projetos de loteamentos posteriores ao

Sítio Candeias, nem durante as licenças de construções individuais, o que resultou na quebra forte de alinhamento que aparece na planta que apresenta a superposição dos documentos (Figura 4). Como consequência da falta de cuidado da administração municipal por um lado houve tolerância de invasões de logradouros por outros lotes vizinhos, e por outro, uma demolição de muro para o qual a própria prefeitura tinha fornecido alvará de construção.

Além dos erros de projeto também é comum, durante a ocupação dos loteamentos, que os primeiros proprietários não mais encontrem os marcos ao construir seus muros e cercas laterais, fazem então suas próprias medições e passem a considerar seu limite como o correto. Os últimos a construir, como não medem e não conferem, em geral acatam a obra do vizinho como certa. No entanto, é possível que anos depois ocorram problemas, como o caso em análise, quando o poder público pretende construir ou alargar vias e fazer desapropriações, ou quando algum proprietário confere as medidas, e encontrando divergências para menos resolve questionar os vizinhos. Essa é também uma consequência da ausência de marcos definitivos dos limites legais de propriedades e de plantas oficiais em que todos os lotes do município estejam inequívoca e geometricamente bem caracterizados.

A falta de verificação de medidas por ocasião do projeto e demarcação de lotes e por posteriores demarcações erradas é um dos principais motivos de questões judiciais. A situação só pode ser esclarecida se existirem outros documentos topográficos que permitam mostrar o histórico da ocupação e onde se situavam os limites reconhecidos das propriedades. Uma dificuldade comum é a identificação das referências utilizadas nas medições antigas.

O loteamento Sítio Candeias e vizinhos não escapam à regra e apresentam discrepâncias que servirão para mostrar as causas do desalinhamento da rua José Nunes de Souza, e aparente invasão da mesma pelos lotes 8, 9 e 10 já citados.

As quadras A e B do loteamento Sítio Candeias, identificado pela Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes pelo número 108, atualmente fazem parte de quadras maiores, complementadas com áreas de mais dois loteamentos. O loteamento ao sul é identificado pelo número 159 e pelo lado norte com o loteamento número 155. Trechos das plantas dos loteamentos são mostrados na Figura 5, em que são destacados as profundidades dos lotes dos três loteamentos, com testadas para a rua José Nunes de Souza e Av Bernardo Vieira de Melo e que deveriam coincidir por serem contíguos. Porém a soma das profundidades dos lotes do loteamento 159 é 50,0m, do loteamento 108 é de 61,0m e do loteamento 155 é de 60,0m e assim é impossível que os logradouros sejam paralelos e este erro, desde a aprovação dos

loteamentos, veio a ser “ajustado” pelos moradores ao longo dos anos sem que a fiscalização da prefeitura percebesse.

A superposição das quadras projetadas dos três loteamentos sobre a planta da Unibase esclarece outros aspectos relativos à situação atual dos lotes.

c) Superposição das plantas

Foi realizada uma superposição dos três loteamentos sobre a planta da Unibase (Figura 3), que é a planta oficial usada pelos municípios da Região Metropolitana do Recife, obtida por mapeamento aerofotogramétrico de 1998 e é o mais recente disponível. As diferenças mais significativas encontradas são:

- Todos os limites projetados pelo lado oeste coincidem bem com a Av. Pres. Castelo Branco.
- A rua José Nunes de Souza tem um alinhamento no trecho do loteamento sul e outro nos loteamentos Sítio Candeias e norte, causado pelos motivos discutidos em 4.2.b.
- Todas as testadas atuais dos lotes dos três loteamentos avançaram de 5 a 10m para o lado da Av Bernardo Vieira de Melo, embora ela tenha cerca de 21,0m de largura conforme a previsão no projeto do loteamento Sítio Candeias.
- Os lotes 8, 9 e 10 do loteamento Sítio Candeias estão na posição correta em relação aos projetos dos três loteamentos.
- As larguras da maioria dos lotes não coincidem com os lotes projetados, provavelmente pelas causas discutidas no item 2.4.
- O muro do lote 6 da quadra A, com testada para rua José Nunes de Souza, foi lembrado com os lotes 4 e 5 para construção de um edifício, e seguiu o alinhamento da rua conforme o loteamento sul. Isto reforçou a idéia que os demais lotes estivessem invadindo a referida rua.
- O limite do lote 1, quadra B, com o loteamento norte difere da realidade. Neste trecho a maior parte está encoberto por árvores e como após a restituição fotogramétrica não houve o trabalho de verificação de campo a linha foi traçada perpendicular aos logradouros.
- Todos os lotes da quadra B do loteamento Sítio Candeias se estenderam para a rua José Nunes de Souza, seguindo também o alinhamento sul, desconsiderando o alinhamento projetado que coincidia com o loteamento norte.



Figura 3 - Discrepâncias de medidas em plantas de loteamentos vizinhos

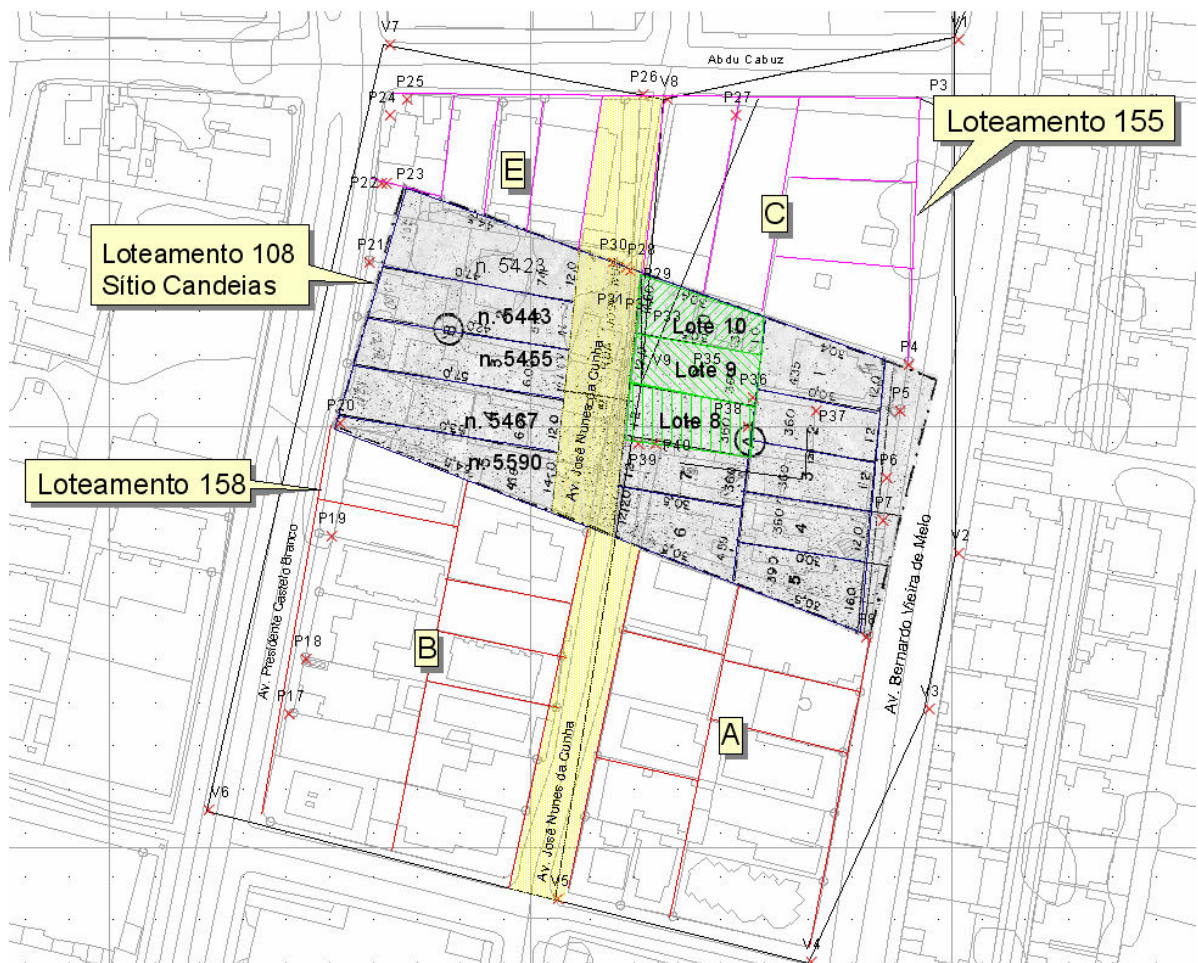


Figura 4: Superposições das quadras dos loteamentos com a planta da UNIBASE e levantamento topográfico

d) Levantamento topográfico

Foi realizado um levantamento topográfico no dia 16.06.2008 com objetivo de verificação geral da planta da Unibase e medição da situação atual dos lotes 8, 9 e 10 da rua José Nunes de Souza após a demolição dos muros pela PMJG.

O levantamento foi realizado com estação total, para medição de poligonal e pontos por irradiação. Várias outras medidas foram realizadas com trena.

A divisa entre os lotes 9 e 10, que mede 30,0m na escritura registrada, mede agora 26,5m do fundo até a face do meio fio construído. Caso o passeio seja de 2,0m, como previsto pela PMJG, restará para o lote 26,50m. A divisa dos lotes 7 e 8 ficou com 30,35m. Se retirados mais 2,0m para passeio ficam 28,35m. Considerando o passeio e as medidas citadas as áreas dos lotes que tinham 360,0 m² serão as remanescentes indicadas na Tabela 1.

Tabela 1. Áreas perdidas e remanescentes dos lotes 8,9 e 10.

LOTE	Área perdida (m ²)	Área remanescente (m ²)
8	25,4	334,60
9	36,5	323,50
10	42,00	318,00

4 CONCLUSÕES

O estudo mostra a fragilidade das descrições dos imóveis nos documentos de propriedade e os prejuízos que podem ser causados pela falta de clareza dos limites. A ausência de conexão, em áreas urbanas, entre o registro e o cadastro imobiliário contribui para as indefinições que dificultam a solução de litígios relacionados a limites territoriais.

A análise do caso apresentado indica que muitos problemas poderiam ser evitados com a adoção de critérios técnicos e observação de especificações mínimas para os serviços topográficos, como por exemplo, a NBR-14.166, que trata de procedimentos para a implantação de redes topográficas de referência cadastrais municipais. Essa é uma forma de evitar problemas futuros de sobreposição e/ou vazios entre loteamentos vizinhos.

A sucessão de erros torna difícil identificar depois de vários anos o motivo de discrepâncias entre medidas das descrições do documentos de propriedade e medidas existentes, se não existirem outros documentos cartográficos e topográficos com datas diversas que possam mostrar a evolução de ocupação dos lotes.

Neste estudo verificou-se que houve falta de acompanhamento e fiscalização por parte da prefeitura,

responsável por garantir o alinhamento dos imóveis com os logradouros a qualquer tempo. Nesse caso, a prefeitura emitiu até mesmo licenças de construção, negando depois sua legitimidade.

A ausência de marcos de propriedade ou das referências originais do levantamento do loteamento dificultam a comprovação dos limites, e uma alternativa para a solução do problema é a análise da evolução da ocupação através de documentos cartográficos, conforme a metodologia apresentada.

Por fim, o estudo evidencia a necessidade do profissional de levantamento conhecer a legislação territorial, urbana e rural, além de referente a direitos de propriedade, a fim de oferecer uma solução legalmente exequível nos casos de litígios de limites de propriedade.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem ao Prof. Zacharias Ernani Candeias pela exposição deste problema real e pelos documentos Cartoriais; aos Eng. Cartógrafos Carlos Henrique, Fábio Fernandes, Erison Rosa, ao Eng. Civil José Armando Candeias Neto e Felipe Carneiro pelo apoio no Levantamento Topográfico. Agradecemos também a João Rodrigues Tavares Júnior pelos dados da base cartográfica – UNIBASE digital, obtidas na CONDEPE/FIDEM.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei 10.267/2001.

BRASIL. Lei 10.931/2005.

BRASIL. Lei 6.015/1973.

CARVALHO, A. **Registro de Imóveis**. 4.ed.Rio de Janeiro: Forense, 1997. 505p.

DALE, P., MCLAUGHLIN, J. **Land Information Management – An Introduction with special reference to cadastral problems in Third World Countries**. New York: Oxford University, 1990.

McEWEN, A. Cadastral Studies in Surveying and Engineering. In: **ALS news**, 1991.

MOURA, E.M. **Cadastro Multifinalitário na legalização de reformas de imóveis urbanos**. 2007. Dissertação (Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação) - Universidade Federal de Pernambuco