

**XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013**

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL COM BASE EM AVIVENTAÇÃO DE  
RUMOS ANTIGOS**

**Arantes, Carlos Augusto.  
Arantes, Camila.**

**arantes@pericia.eng.br  
camila.arantes@pericia.eng.br**

**RESUMO**

Por vezes, em análise documental muito antiga, temos imprecisão ou incoerência de informações, o que traz incertezas tanto de localização do imóvel, quanto da veracidade documental. A aviventação de marcos antigos, obtidos à época, por meio de equipamentos topográficos e metodologias já em desuso, aliados as técnicas atuais de georreferenciamento de imóveis com utilização de equipamentos de precisão milimétrica, visa retificar tais documentais, ajustando as divisas dos imóveis e trazendo precisão documental. O objetivo deste artigo é apresentar um trabalho realizado e o resultado desse.

**Palavras-chave:** *Retificação, Georreferenciamento, Regularização, Torrens.*

# **XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013**

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente estudo se propõe a descrever sobre a situação da Matrícula nº K.KKK, e sua origem, com vistas a proceder à regularização perante o CRI Cartório de Registro de Imóveis, utilizando como base a aviventação de rumos antigos auxiliada por serviços topográficos georreferenciados atuais.

## **2. DOCUMENTOS ANALISADOS**

- Planta georreferenciada (os trabalhos foram executados a partir de dois marcos georreferenciados com transporte do azimute verdadeiro e coordenadas UTM<sup>1</sup> até o ponto de partida, ou seja, marco 1 da poligonal do imóvel constante na Transcrição), estudo de rastreio de marcos já existentes e Planta de Aviventação de Rumos Antigos.
- Sobreposição de imagem satélite.
- DITR - Declaração do Imposto Territorial Rural 2011.
- Certidões de Transcrição nº: X.XXX, livro 3-F, fls. 236, realizada em 12 de outubro de 1.953, frente ao 1º Ofício de Notas, Tabelionato e Registro de imóveis e Hipotecas, Município/UF.
- Certidões de Transcrição nº: YY.YYY, livro 3-H, fls. 145, realizada em 26 de julho de 1.965, frente ao 1º Ofício de Notas, Tabelionato e Registro de imóveis e Hipotecas, Município/UF.
- Certidões de Transcrição nº: ZZ.ZZZ, livro 3-H, fls. 248/249, realizada em 27 de dezembro de 1.968, frente ao 1º Ofício de Notas, Tabelionato e Registro de imóveis e Hipotecas, Município/UF.
- Certidão de Matrícula Nº K.KKK, CRI<sup>2</sup> de Município/UF.

## **3. SOBRE REGISTRO TORRENS**

O registro Torrens é um sistema registrário especial originário da Austrália, idealizado pelo irlandês Sir Robert Richard Torrens, desde sua criação, em 1858, assim passou a ser conhecido (Registro Torrens ou Sistema Torrens).

Foi disciplinado no Brasil, por primeira vez, em 31 de maio de 1890, pelo Decreto 451-B, regulamentado pelo Decreto 955-A, de 5 de novembro de 1890. Apesar de ser um registro imobiliário muito importante e seguro para os imóveis rurais, é de pouco uso no Brasil.

Esse registro especial não se confunde com o registro tradicional que todo proprietário de imóvel rural ou urbano deve efetuar para obter segurança e ter a dominialidade.

A Lei 3.071/16, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 1917 (antigo Código Civil Brasileiro) obrigava a que todos os imóveis no Brasil fossem registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis da localização do mesmo.

O Novo Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/02) em seu artigo 1.245, § 1º, impôs que a aquisição da propriedade sobre o imóvel rural ou urbano, inter vivos, deva continuar sendo realizada mediante o registro do título de transmissão no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

---

<sup>1</sup> UTM – Universal Transverse Mercator

<sup>2</sup> CRI – Cartório de Registro de Imóveis.

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

§ 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

No Brasil, somente o registro especial pelo sistema Torrens, permitido unicamente no caso de propriedade imóvel rural, gera presunção absoluta (*juris et de jure*<sup>3</sup>) sobre a titularidade da propriedade sobre o imóvel registrado. A Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos - LRP) consolida essas alterações e disciplina o sistema de registro Torrens em seus artigos 277 a 288.

Porém, temos que a propriedade deve cumprir sua função social (CF/88, Art. 5º, XXIII). Nas palavras de Arantes (2012)<sup>4</sup>: “Com o advento da constituição de 1988 a função social da propriedade ganha força e a utilização e o fruir de um bem passa a ser entendido de acordo com sua utilização e conveniência social. No Brasil o direito à propriedade, apesar de garantido constitucionalmente, não tem caráter absoluto, devendo atender à sua função social (arts. 5º, XXIII e 170, II).”

Rui Barbosa<sup>5</sup> clamava, a “publicidade perfeita e a mobilização completa da propriedade territorial” (p. 293).

A primeira ocorrência da expressão matrícula se dá no Decreto 451-B de 31 de maio de 1890, que em seu artigo 10º nos apresentava:

Art. 10. Terá o official um registro, em livros de talão, denominado – matriz -, no qual fará as matriculas, com declaração de todas as clausulas dos actos, que gravarem os immoveis, lavrando assento especial para cada imovel. (*sic*)

Estava, pois, criado o “Livro Matriz” e com ele se inaugurava no país o fólio<sup>6</sup> real com todas as suas notas características – uma das quais é a concentração publicitária de todos os atos ou fatos jurídicos com transcendência jurídico-real e a consagração do princípio da unitariedade da matrícula – um imóvel, uma matrícula<sup>7</sup>.

Conforme Rui Barbosa (*op. cit.*), o Livro Matriz se constituía no grande livro da propriedade territorial (p. 304) e seria um índice do “estado civil da propriedade imobiliária”, na expressão trasladada de um autor italiano e por ele apropriada.

O Sistema Torrens buscava substituir o registro dos contratos pelo de títulos de propriedade. Neste Registro se lhes abriria uma conta corrente, transformando o ato de aquisição imobiliária num verdadeiro título de crédito, transferível por endosso<sup>8</sup>.

A Lei Orçamentária de 1917 (Lei 3.446, de 31 de dezembro de 1917), declara o Sistema Torrens em vigor (art. 1º, 90): “Fundo de garantia do registro Torrens: importancia das porcentagens e multas a que se referem os arts. 60 e 61 do decreto n. 451 B, de 31 de maio de 1890, que está e continúa em vigor”. (*sic*)

O Código de Processo Civil de 1939 limitou o âmbito de incidência do Decreto de 1890 e somente acolheu no seio do Sistema Torrens os imóveis rurais.

O Código de Processo Civil (Lei 5.869/73), dispõe:

<sup>3</sup> *Juris et de jure*: De direito e por direito. Presunção que não admite prova em contrário

<sup>4</sup> ARANTES, C.R.G.C. *A Posse Trabalho: Implicações no Universo Rural*. Ed. Somos. 2012.

<sup>5</sup> BARBOSA, Rui. *Lei Torrens. Obras Completas de Rui Barbosa*. Relatório do Ministro da Fazenda. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde. Vol. XVIII, T. II, 1891.

<sup>6</sup> Unidades de qualquer dimensão de um caderno manuscrito.

<sup>7</sup> <<http://www.arisp.com.br>>. Acesso em 01.07.2012

<sup>8</sup> <<http://www.arisp.com.br>>. Acesso em 01.07.2012

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

Art. 1.218. Continuam em vigor até serem incorporados nas leis especiais os procedimentos regulados pelo Decreto-lei no 1.608, de 18 de setembro de 1939, concernentes:

IV – ao Registro Torrens (arts. 457 a 464);

Por fim, a vigente Lei de Registros Públicos (Lei 6015/73) o acolheu nos artigos 277-288.

### 4. DA ANÁLISE DOCUMENTAL

Após o estudo da Cadeia Dominial com as transcrições fornecidas pudemos aferir o seguinte:

A Transcrição de nº X.XXX feita em 12 de outubro de 1953 procede do Registro Torrens, Matrícula nº 16, Livro Matriz nº 1, fls. 16, o que pelo todo exposto no capítulo anterior, confere credibilidade quanto ao seu domínio. Mas não sobre a sua metragem.

A descrição das áreas é confusa no título, onde não se observa nenhum trabalho topográfico no passado longo. A própria descrição da transcrição também é confusa, onde não se tem uma linha clara e lógica de raciocínio, o que contribui para o surgimento de vícios documentais.

A Estância Manauara vendeu, *ad corpus*, para a Estância Rio das Ostras, o que também comprou *ad corpus*, ou seja, a área adquirida frente ao espólio de Cyro José.

#### 4.1. COMO ORIGEM DA TRANSCRIÇÃO Nº X.XXX

Observando o material notarial, temos:

- a) Fazenda Água Fria: 29,00 alqueires de campos e 3,5 alqueires de culturas. Registro Torrens, Livro Matriz nº de ordem 16, fls. 16. Confrontantes: Albertinho Limonta, terra do Fundão e Antonio Lima (observado em Transcrição nº X.XXX, Livro 3-F, fls. 26, feita em 12 de outubro de 1953).
- b) Fazenda Boa Vista: composta por 3 glebas, imóveis havidos inicialmente por compra, conforme Registro nº 4.485, e, posteriormente, por divisão judicial conforme Registro nº 7.129 (observado em Transcrição nº X.XXX, Livro 3-F, fls. 26, feita em 12 de outubro de 1953).
  - Gleba I = 898,1548ha: Confrontantes: Aparício Moraes, sucessores de Francisco Iluminadoe Pedro Japonês.
  - Gleba II = 288,6020ha: Confrontantes: Aparício Moraes, Córrego Água Limpa, Rio Piracanjuba e Fazenda Bom Jardim.
  - Gleba III = 31,72ha (área em comum com Aparício Moraes: Confrontantes: não consta.
- c) Sítio Boa Vista: contendo ±28,00 alqueires - comprado de Cândido José, conforme Registro nº 7.131 (observado em Transcrição nº X.XXX, Livro 3-F, fls. 26, feita em 12 de outubro de 1953).

Compulsando-se a Transcrição nº X.XXX, pode-se observar que as terras ora em estudo, tiveram sua origem na Fazenda Água Fria, com Registro Torrens.

Embora as outras duas propriedades (Fazenda Boa Vista e Sítio Boa Vista) constassem na Transcrição nº X.XXX, estas não deram origem, pelo menos diretamente, para o imóvel em tela.

Como o que existe é em comum com Aparício Moraes, e o mesmo também é confrontante das Glebas I e II, é provável que, pelo sistema da época (venda “*ad corpus*”) houvesse confusão nas metragens e locação das divisas dos imóveis.

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

### 4.2. COMO ORIGEM DA TRANSCRIÇÃO Nº K.KKK

Tal matrícula registrada no Livro 02 do Registro Geral, do CRI de Município/UF, teve como origem o Registro nº ZZ.ZZZ (Livro 3-H, fls 248/249), onde se observa a transmissão de 11,4846 hectares de terras, “ou sejam, 2 alqueires e 29 litros de campos”, mantendo o memorial descritivo da transcrição e o erro de conversão de litros para frações de alqueires, como explicado à seguir.

Conforme Arantes & Saldanha<sup>9</sup> (2009): “Atentar ao fato que a medida padrão de terras é o hectare<sup>10</sup> (10.000,00 metros quadrados), justamente para evitar interpretação equivocada de metragens, visto que existem no Brasil uma quantidade grande de medidas de área usadas em cada região”.

Como observamos na tabela de transformação de medidas de área, à seguir:

TRANSFORMAÇÃO DE MEDIDAS DE ÁREA <sup>11</sup>			
Nome da Medida	Braças	Metros	Hectares
Alqueirão	100 x 200	220 x 440	9,68
Alqueire	75 x 75	165 x 165	2,72
Alqueire Mineiro/Alqueire Geométrico	100 x 100	220 x 220	4,84
Alqueire Paulista	50 x 100	110 x 220	2,42
Braça Linear	-	2,20	-
Braça Quadrada	-	2,20 x 2,20	0,000484
Data	10 x 20	22 x 44	0,10
Légua de Sesmaria	3.000 x 3.000	6.600 x 6.600	4.356,00
Légua Linear	2.400	5.280	-
Légua Linear	-	6.000	-
Légua Quadrada	-	6.000 x 6.000	3.600,00
Litro	5 x 25	11 x 55	0,06
Metro Quadrado	-	-	0,0001
Mil Covas	25 x 25	55 x 55	0,30
Quadra	60 x 60	132 x 132	1,74
Quadra	100 x 100	220 x 220	4,84
Quarta	50 x 50	110 x 110	1,21
Tarefa	25 x 25	55 x 55	0,30
Tarefa Baiana	30 x 30	66 x 66	0,44

A título de informação: 01 alqueire geométrico de terras (48.400 m<sup>2</sup>, ou 4,84 hectares) corresponde a 80 litros, que seria a quantidade de sementes necessárias para o plantio desta área. Então, quando se fala de “uma quarta de terras”, há que se entender como sendo um quarto de litro, ou um quarto de alqueire geométrico, ou seja, 12.100,00 m<sup>2</sup>.

Pois bem, transformando as medidas apresentadas, teríamos que 03 alqueires de 40 litros de terras e culturas correspondem a:

$$\begin{aligned} &1 \text{ alq} \text{ ----- } 80 \text{ litros} \\ &X \quad \text{-----} \quad 40 \text{ litros} \\ &X = 40 \div 80 = 0,50 \text{ alqueires} \end{aligned}$$

Transformando o alqueire geométrico em hectare:

<sup>9</sup> ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., *Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada*. Ed. Leud, 2009.

<sup>10</sup> Esta unidade e seus símbolos foi adotado pelo Comitê Internacional em 1879 (Procès-verbaux — CIPM, 1879, p. 41), e é empregada para exprimir superfícies agrárias.

<sup>11</sup> Fonte: INCRA.

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

3,50 alqueires x 2,42 x 2 = 16,9400 hectares.

26 alqueires e 51 litros de campos correspondem a:

1 alq ----- 80 litros  
X ----- 51 litros  
 $X = 51 \div 80 = 0,6375$  alqueires

Transformando o alqueire geométrico em hectare:

26,6375 alqueires x 2,42 x 2 = 128,9255 hectares.

Calculando a área do imóvel analisado, entendendo que 2 alqueires e 29 litros de campos, correspondem a:

1 alq ----- 80 litros  
X ----- 29 litros  
 $X = 29 \div 80 = 0,3625$  alqueires

Transformando o alqueire geométrico em hectare:

2,3625 alqueires x 2,42 x 2 = 11,4345 hectares.

Estamos falando então que a área do imóvel remanesceu de:

16,94ha + 128,9255ha = 145,8650 hectares.

Correspondendo a:

11,4345ha  $\div$  145,8650ha = 7,84% ( $\pm$ ) desta área maior.

Sabendo-se que a Estância Manauara na transcrição YY.YYY fez construir na área remanescente o prédio do Hotel Brasil, e na transcrição ZZ.ZZZ a Estância Rio das Ostras construiu dentro dos 2 alqueires e 29 litros o Hotel Brasil, conforme consta na certidão.

Esse Registro nº ZZ.ZZZ, consta na Transcrição nº YY.YYY, observando a transmissão da metragem de terras descrita, para a Estância Rio das Ostras. Da mesma forma, nessa cadeia dominial não constam memoriais descritivos atualizados e nem o responsável técnico pelos memoriais anteriores.

Temos que, em suma, conforme Transcrição nº YY.YYY, foi destacada de área maior uma metragem de 02 alqueires e 29 litros de campos, que deu origem ao registro nº ZZ.ZZZ (livro 3-H, fls. 248/249), dando, por si, origem a matrícula nº K.KKK, livro 2, CRI de Município/UF.

Como se observa, todas as transmissões, até o presente momento, o foram “*ad corpus*”, embora existisse um memorial descritivo precário e incorreto constante na Transcrição nº YY.YYY.

Para o bom entendimento, o ideal seria que, à época fossem feitas transcrições em separado (uma transcrição  $\rightarrow$  um imóvel). Justamente para evitar possíveis confusões e/ou sobreposições de áreas.

Sequencialmente, as glebas maiores foram desmembradas conforme se observa:

- Pelo Registro nº 7.898, Livro 3-F, fls. 239 – transferido a Antonio Miguel;
- Pelo Registro nº 7.914, Livro 3-F, fls. 243 – transferido a Odair Rabelo;
- Pelo Registro nº 7.915, Livro 3-F, fls. 243 – transferido a Olair Alves;

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

- Pelo Registro nº 7.916, Livro 3-F, fls. 244 – transferido a José de Almeida;
- Pelo Registro nº 7.917, Livro 3-F, fls. 245 – transferido a Aleixo Alves;
- Pelo Registro nº 7.918, Livro 3-F, fls. 245/6 – transferido a Manoel Alves;
- Pelo Registro nº 7.919, Livro 3-F, fls. 246 – transferido a Lazaro José;
- Pelo Registro nº 7.920, Livro 3-F, fls. 246/7 – transferido a Cleuza José;
- Pelo Registro nº 7.921, Livro 3-F, fls. 247 – transferido a Aparício Moraes;
- Pelo Registro nº 7.932, Livro 3-F, fls. 249 – transferido a Delmo Maria;
- Pelo Registro (na realidade Transcrição) nº YY.YYY, Livro 3-H, fls 145 – transferido a Estância Manauara (29 alqueires de campos e 3 alqueires e 40 litros de culturas); Na mesma transcrição, anotada como Registro nº ZZ.ZZZ (Livro 3-H, fls. 248/249) é transferida pela Estância Manauara a Estância Rio das Ostras, uma área de 02 alqueires e 29 litros de campos.
- Pela Matrícula nº K.KKK, com origem na Transcrição nº ZZ.ZZZ (Livro 3-H, fls. 248/249, datado de 27/12/1968, CRI de Município/UF), uma área de 02 alqueires e 29 litros de campos, pertencente a Estância Rio das Ostras, com Av.1-K.KKK.

Observa-se pois, o fracionamento do imóvel-mãe, onde os registros foram realizados também “*ad corpus*”.

Ressalta-se também que na Transcrição nº YY.YYY, descreve-se a área adquirida como “remanescente de 03 alqueires de 40 litros de terras e culturas e 26 alqueires e 51 litros de campos” (*sic*).

Isto posto, temos que a cadeia dominial de origem da matrícula nº K.KKK, pode ser descrita da seguinte forma:

Cadeia Dominial da Matrícula nº K.KKK					Área		Forma de Aquisição					
Data	Origem	Tipo	Livro	Fls	alq	ha	Tipo	Transmitente(s)	Adquirente(s)	Ad Corpus	Ad Mensuran	Nome
n/c	Registro Torrens		16	16	29,00 3,50	n/c	campos culturas	n/c	AA	X		Fazenda Rio das Ostras
12/10/1953	7.883	Transcrição	3F	236	29,00	n/c	campos	AA	BB	X		
									CC			
					DD							
				3,50		culturas	EE					
							FF					
							GG					
26/07/1965	10.987		3H	145	26,51 3,40		campos culturas	BB	HH	X		
26/12/1968	11.649		3H	248/249	2,29	11,485	campos	HH	II	X		
23/06/2012	7.067	Matrícula	2	n/c	2,29	11,485	campos	Retificação de registro	II	X		

### 4.3. AD MENSURAN X AD CORPUS

O termo *ad mensuram*<sup>12</sup> (ou por medida) é recente sua utilização em meio rural visto que, a maior parte das transações efetuadas outrora o eram *ad corpus*<sup>13</sup> (nesse caso, o que interessa é o todo que compõe a gleba, mas não as medidas). Neste caso, em se configurando, à posteriori, divergência de áreas, não haverá complementação da área e nem devolução do possível excesso. Havendo, à época, limites certos e confrontantes determinados, a referência às dimensões é apenas enunciativa, mesmo

<sup>12</sup> É aquela em que se fixa área determinada e estipula o preço por medida de extensão.

<sup>13</sup> Considera-se “*ad corpus*” a compra e venda de uma gleba determinada de terras, com limites e confrontações descritos no título, mesmo que precariamente.

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

que não conste de modo expresso haver sido a venda “ad corpus”. Da mesma forma, encontramos a locução adverbial “mais ou menos”, significando que para mais ou para menos não faz diferença para os contratantes. Ou seja, sem nenhuma mensuração da área, compra-se aquilo pelo que aquilo está.

*Ad corpus* portanto, era entendido entre os vendedores e compradores como a negociação de uma gleba com limites e confrontações conhecidos por ambos os contratantes e colocados na descrição, mesmo que precária, no título, sem discussão de metragens.

### 5. DO DIREITO DE RECLAMAR

Conforme o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), tanto o vendedor quanto o comprador têm o prazo de um ano para reclamar em juízo a complementação da área faltante, ou a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço, contado a partir do registro do título, ou, então, a partir da imissão na posse se houver atraso por culpa do alienante. O mesmo código estabelece regras claras para as questões oriundas de diferenças de áreas.

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 1º. Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§ 2º. Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§ 3. Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título.

Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

Observa-se que a posse do imóvel se deu em tempos maiores que o preconizado em lei para reclamar.

### 6. MEMORIAL DESCRITIVO

O perímetro do terreno ocupado pela Empresa II é sabido e claro. Através de serviços topográficos realizados onde foi possível materializar, perfeitamente, suas divisas em campo.

Como Memorial Descritivo para a área, temos:

Imóvel: Fazenda Água Fria

**XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013**

Proprietário:	Empresa II
Município:	Município
U.F.:	UF
Matrícula(s):	K.KKK
Código SNCR:	Não Consta
Área de Matrícula (ha):	11,4846
Área (ha):	4,9645
Perímetro (m):	975,42

"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-0001 de coordenadas N 8.033.210,4609m e E 738.779,5167m situado no limite das terras da Empresa II; daí, segue dividindo com o referido confrontante com os seguintes azimutes verdadeiros e distâncias: 191°45'26" e 54,95m; 216°53'27" e 37,52m; 226°53'27" e 24,00m; 265°23'27" e 35,00m; 267°23'27" e 71,00m; 327°53'27" e 50,10m; 11°23'27" e 88,20m; 326°23'27" e 55,80m; 330°23'27" e 86,44m; 43°23'27" e 128,00m; 147°53'27" e 40,70m; 134°23'27" e 43,46m; 147°53'27" e 4,56m passando pelos marcos M02, M-03, M-04, M-05, M-06, M-07, M-08, M-09, M-10, M-11, M-12 e M-13 indo até o marco M-14 na confrontação das terras da Água Fria Mineração; daí, segue dividindo com o referido confrontante com os seguintes azimutes verdadeiros e distâncias: 147°53'27" e 58,74m; 83°53'27" e 52,67m; 177°38'27" e 52,60m; 208°53'27" e 20,45m; 138°53'27" e 51,30m; 219°53'27" e 4,05m passando pelos marcos M-15, M-16; M-17, M-18 e M-19 indo até o marco M-20 na confrontação com terras de Empresa II; daí, segue dividindo com o referido confrontante com o seguinte azimute verdadeiro e distância: 219°53'27" e 16,15m, indo até o marco M-01 ponto de partida".

## **7. SOBRE A DIFERENÇA DE ÁREA ENCONTRADA E TRANSCRITA**

A transcrição nº YY.YYY apresenta o seguinte memorial descritivo de perímetro:

"Começa no marco de pedra cravado na fralda da serra, na cabeceira da grota, altitude de 625 metros; daí segue pelo grotão abaixo até a sua barra no Ribeirão Água Fria, distância em linha reta de 975,00metros, atravessa o Ribeirão e segue por uma picada rumo N-3°00'-650,00 metros, até um marco de pedra cravado na estrada de carro; daí segue pela mesma estrada 650,00 metros, até a ponta do Córrego Ponte funda, até aí confrontando com Antonio Venâncio de Lima; segue PE,o Córrego Ponte Funda acima até a sua cabeceira na fralda da Serra de caldas, distância de 1.550,00 metros, onde foi cravado um marco de pedra, altitude de 650 metros, confrontando até aí com Albertinho Limonta; daí segue fraldeando a Serra, até o marco onde começou".

A Transcrição nº YY.YYY foi sucedida pela Transcrição nº ZZ.ZZZ, qual deu origem a matrícula nº K.KKK, onde a Estância Rio das Ostras adquire de Estância Manauara (em 27 de dezembro de 1968 – conforme observado na transcrição ZZ.ZZZ), adquire uma área de terras, situada na Fazenda Água Fria, com metragem de 11,4846 hectares (ou, conforme Transcrição nº ZZ.ZZZ, 2 alqueires e 29 litros de campos).

Observa-se aí que, mesmo mais atual, a metragem em hectares do imóvel calculado anteriormente (11,4345 hectares) difere da agora metragem negociada. Embora a metragem original tenha sido citada (2 alqueires e 29 litros de campos).

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

Nessa transcrição (ZZ.ZZZ) temos um memorial descritivo, mesmo que precário, como já dito, apresentado, à saber:

“Começa em um marco fincado em frente ao restaurante, daí segue com os seguintes rumos e distâncias: 56°NE-20,20m; 25°NO-51,30m; 45°NE-20,45m; 13°45'NE-52,60m<sup>14</sup>; 80°NO-52,67m; 16°NO-63,30m; 29°30'NO-43,46m<sup>15</sup>; 16°NO-40,70m; daí vira à esquerda em rumo a um marco de pedra; daí segue rumo de 59°30'SO-128,00m<sup>16</sup>; daí à esquerda, segundo os rumos e distâncias que seguem: 13°30'se-86,44m; 17°30'se-55,80m; 27°30'so-88,20m; 16°se-50,10m; 76z°30'se-71,00m; 78°30'se-35,00m; 63°ne-24,00m; 53°ne-37,25m; 55°NE-83,60m; até o marco ponto de partida”.

Pela digitalização do memorial, foi possível observar que esta descrição perimetral também está viciada, visto que a poligonal não “fecha”, ou seja, o desenho gerado pelos rumos e distâncias não finalizam em um perímetro, mas sim em uma linha.

Nessa hipótese, recomenda-se que se inverta o rumo (ou azimute) do último ponto, juntamente com sua metragem para dar um “fechamento” nesta poligonal. Tal critério, certamente implicará em uma diferença de metragem, pois a metragem que se obterá tenderá a ser diferente da original, ainda que tal critério seja o único possível, de ofício, para corrigir o vício já apontado. Portanto, o correto é fazer, o levantamento em campo para geração de Memorial Descritivo e Planta, conforme as normas técnicas em vigor.

Para o memorial dar o fechamento necessário, o rumo do ponto 17 ao ponto 1 (inicial) deveria ser de SW 37°58'55" NE, com metragem de 90,08m, e não 53°00'00" NE, com metragem de 83,60m como feito. O quadro abaixo demonstra as diferenças encontradas nesse fechamento:

	m <sup>2</sup>	ha	alq	Perímetro
MD da Planta	50.186,24	5,0186	2,0738	966,8200
Ajustada	49.123,52	4,9124	2,0299	976,9987

Porém, com base na identificação dos confrontantes, foi possível montar a poligonal equivalente, através de um bom trabalho técnico.

É evidente que a retificação desta matrícula (K.KKK) é necessária e recomendável.

### 8. CONCLUSÃO

A Estância Manauara transmitiu à Estância Rio das Ostras (posteriormente, Empresa II), *ad corpus*, uma área de 2 alqueires e 29 litros de campos, extraídos de uma área maior de 29 alqueires de campos e 3 alqueires e 40 litros de campos.

Todos os memoriais descritivos apontados nas transcrições estão viciados.

Em nenhuma das transmissões restam configurados memoriais descritivos de divisa com responsável técnico identificado.

Suas transmissões se deram *ad corpus*, portanto, sem nenhuma mensuração

<sup>14</sup> Observa-se erro na descrição, visto que o correto seria grau(°), minuto(") e segundo('). Ao apresentar 13°45'NE, talvez o correto fosse: 13°00'45'NE ou 13°45'NE.

<sup>15</sup> Idem.

<sup>16</sup> Idem

## XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/SC - 2013

de área.

Suas divisas poderiam ter sido certas em alguma época, porém, com o passar dos anos e após sucessivas transmissões e ainda, possíveis parcelamentos, tais divisas deixam de existir fisicamente.

A área em questão teve como origem diversas e sucessivas transmissões, *ad corpus*, como já dito, sem nenhum trabalho topográfico confiável.

Quando se aponta a origem de um imóvel como “área remanescente” e, ainda mais, por suas transmissões anteriores haverem sido *ad corpus*, é certeza que esta área não será a mesma apontada no documento de transmissão.

Por experiência na análise de vários outros documentos de imóveis rurais, e pelo todo exposto neste estudo, tenho o entendimento que cabe a Estância Rio das Ostras a metragem descrita no Memorial Descritivo elaborado (4,9645hectares) e sua planta específica, e que este trabalho deve servir para a retificação da matrícula nº K.KKK.

### 9. BIBLIOGRAFIA

- ARANTES, C.R.G.C. A Posse Trabalho: Implicações no Universo Rural. Ed. Somos. 2012.
- ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada. Ed. Leud, 2009.
- BARBOSA. Rui. Lei Torrens. *in* Obras Completas de Rui Barbosa. Relatório do Ministro da Fazenda. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde. Vol. XVIII, T. II, 1891.
- Constituição Federal de 1988.
- Decreto 451-B de 31 de maio de 1890.
- Decreto 955-A, de 5 de novembro de 1890.
- Decreto-lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939 (Código de Processo Civil de 1939).
- Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916 (antigo Código Civil Brasileiro).
- Lei 3.446, de 31 de dezembro de 1917 (Lei Orçamentária de 1917).
- Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil).
- Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos - LRP).
- Lei 10.406/02 (Novo Código Civil Brasileiro).
- LIMA, M. R. C. Avaliação de Propriedades Rurais - Manual Básico, 3ª Ed. 2011. Ed. Leud.
- NBR 13133 ABNT.
- <<http://www.arisp.com.br>>. Acesso em 01.07.2012.