

Divisão de terras particulares. Domínio e condomínio

ANTONIO GONÇALVES DE OLIVEIRA
(Do Depto. de Economia Rural)

Não temos a pretensão de exhibir conhecimentos jurídicos, ou de engenharia, e desejamos fugir das discussões estereis e bizantinas, sobre a origem do domínio. Vamos admitir a existência da propriedade como um instituto de direito civil, acceto pelas legislações dos povos antigos e modernos e consagrado pela experiência dos séculos.

A idéia de domínio implica a de exclusividade, entretanto, no condomínio, o direito real sobre a mesma coisa é repartido entre duas ou mais pessoas. Assim como o átomo tem os mesmos elementos da célula e esta os mesmos do corpo, também conserva o direito fracionado o mesmo vigor jurídico, a vitalidade e os requisitos do direito primitivo.

O condômino pode usar livremente da coisa conforme seu destino, e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão. Deve usufruir a propriedade sem excluir os direitos dos outros concurrentes.

Havendo acordo entre eles, a coisa comum pode ficar indivisa por tempo não superior a 5 anos, suscetível de prorrogação ulterior.

Enquanto não se divide o domínio, o herdeiro só possui uma parte ideal.

A ação divisória é posterior ao inventário, que deverá ser iniciado um mês após a sucessão e concluído três meses depois, salvo um motivo justo de prorrogação.

Numa divisão de terras é indispensável um exame de todos os títulos de propriedade, dos inventários e outros elementos que permitam estabelecer-se a origem e a legitimidade das aquisições por compra, permuta ou herança, organizando-se uma árvore genealógica demonstrativa das sucessões, a partir do inventário que deu origem à primeira comunhão.

Processo divisório

a) Divisão em complemento da Partilha Feita em Inventário.

O artigo 515 diz o seguinte: "Feita a partilha, qualquer dos herdeiros poderá requerer, nos mesmos autos, a divisão geodésica das terras partilhadas, ou, se feita esta, a demarcação dos quinhões.

Parágrafo único — Nos inventários em que houver incapazes, poderá ser promovido o processo divisório ou demarcatório".

Art. 516 — A divisão e a demarcação serão feitas por profissional ou prático escolhido pelos interessados ou nomeados pelo juiz, e serão julgadas por sentença.

Eis aqui um exemplo de revogação tácita de alguns dispositivos do decreto n.º 23.569 de 11 de dezembro de 1933, que regula o exercício das profissões de agrimensor, engenheiro e arquiteto, vedando aos práticos ou «gamelas» o exercício da profissão de agrimensor.

Fora deste caso, os profissionais devem ser diplomados ou licenciados.

Divisão pelo processo sumário

O artigo 440 tem a seguinte redação:

"Concordandotas 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 dias e proferirá decisão.

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

Divisão pelo processo ordinário

Pelo processo ordinário qualquer condômino poderá iniciar a ação divisória contra os outros, desde que seja representado por um procurador e preencha as formalidades legais.

Havendo incidentes, atentados, impugnações e desinteligências, costuma ficar interrompido o feito até que se resolva o litígio e atinge, neste caso, a forma contenciosa.

Quasi sempre o lugar onde deve ser iniciada a ação é o da situação do imóvel. Se a propriedade pertencer a duas

comarcas, o foro competente é aquele que primeiro tomou conhecimento da causa.

Iniciada a ação divisória, ao despachar a petição inicial, o juiz nomeará para a execução do processo divisório, um agrimensor, dois peritos e respectivos suplentes.

As partes poderão ter um assistente técnico de sua confiança.

Feitas as citações, terão os interessados o prazo comum de 10 dias para a contestação. O condômino que inicia a ação divisória tem o nome de promovente e outros promovidos.

A petição inicial deverá conter:

a) Origem da comunhão, característicos da propriedade, situação, nome dela, dos condôminos, representantes dos púberes e impúberes e o valor da causa.

Não sendo contestada a ação, e tendo os peritos prestado compromisso legal e estando todos de acordo com os honorários do agrimensor, o juiz marcará o dia para o início dos trabalhos da divisão.

De posse dos documentos necessários, irá o agrimensor ao imóvel dividendo e depois de percorrê-lo escolherá o ponto de partida que lhe parecer mais conveniente e adequado.

Nivelado o teodolito, ou outro aparelho apropriado, na estaca 0, lerá o azimute, medindo distâncias a pontos de referências, como sejam: marcos, córregos, elevações, cercas, estrada, casa, de maneira a ficar bem determinado o local do início do serviço.

Apresentará logo após, em cartório, a descrição do ponto inicial. Aproveitamos o ensejo para definir azimute: É o ângulo formado pela direção de um alinhamento qualquer, como a direção do norte magnético, ou verdadeiro.

Cumpridos os dispositivos acima referidos e intimadas as partes, o juiz procederá em audiência especial, na sede do juízo ao exame e conferência dos títulos, à determinação do ponto de partida, fundamentando a sua decisão.

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

A planta e a sua execução

Memorial Descritivo e Caderneta de campo.

Serão empregados aparelhos capazes de satisfazer as exigências geodésicas.

A planta deve ser orientada de acordo com os meri-

dianos verdadeiro e magnético, havendo, pois, duas flexas indicadoras.

Convem que definamos a declinação: E' o ângulo formado pelos meridianos magnético e geográfico. E' necessário que figurem na planta as curvas de nível, indicando a conformação orográfica do terreno, as construções existentes, com suas finalidades, valos, cercas, muros divisórios, culturas anuais, ou perenes, pasto, capoeiras, matas, estradas, curso d'águas e divisas do imóvel.

Escala

O artigo 434 do Código do Processo Civil, em vigor, deveria ser modificado, quando foram alterados outros artigos, em virtude de um decreto-lei recente. Ele diz o seguinte: "As escalas das plantas, na medição das propriedades de mais de cinco quilômetros quadrados, deverão variar entre os limites: $1/500$ e $\frac{1}{5000}$ "

O seu emprego seria impraticável nos latifúndios existentes, por exemplo, nos Estados de Amazonas, Pará, Goiás e Mato Grosso. As plantas seriam tão grandes que seria difícil colocá-las nos autos, a menos que fossem dobrados em centenas de partes. Acresce ainda a circunstância da economia de tempo e de papel.

Na escala de $1/5000$, cada milímetro no desenho representa 5000 milímetros ou 5 metros no terreno. A escala é, pois, a relação entre a planta que se vai levantar e o terreno que se deseja representar.

Para as reduções é recomendável dividir sempre o denominador da escala por mil, antes de serem efetuadas outras operações. Operemos com a escala supra mencionada: a) Si desejássemos conhecer o número de milímetros no papel que corresponde a 250 metros no terreno, teríamos: $5000 \div 1000 = 5$; $250 \div 5 = 50$ milímetros (na planta); b) Si, pelo contrário, tivéssemos uma dimensão de 25 milímetros no papel e almejássemos saber o número de metros no terreno, fariamos uma operação inversa: $5000 \div 1000 = 5$; $25 \times 5 = 125$ metros (no terreno).

Concluída a planta com a respectiva legenda e área, o agrimensor assinará o seu trabalho, ajuntando o memorial descritivo da propriedade, com a respectiva superfície e a cópia da caderneta de campo. O memorial descritivo deve conter o ponto de partida, os rumos seguidos, as culturas existentes, os novos marcos cravados, a composição das ter-

ras, as vias de comunicação e outras indicações que concorram para os conhecimentos cabal da propriedade.

Entregues em cartório, o escrivão os juntará aos autos, que serão conclusos, para que o juiz designe o dia para os atos complementares da divisão.

Em seguida os peritos apresentarão o plano divisório, depois de terem examinado, avaliado e classificado as terras. De posse destes dados o agrimensor avaliará o valor total e parcial das glebas.

Cálculo das áreas — Medidas agrárias

Para avaliar as áreas o agrimensor poderá dividir a planta em figuras geométricas ou empregar o papel milimetrado, ou o planímetro.

As medidas legais para a expressão das superfícies precisam ser o ca (centiare) ou o m^2 , o a (are) ou Dm^2 e o Ha (hectare) ou Hm^2 , ou melhor, 1, 100 e 10.000 metros quadrados respectivamente.

O alqueire, litro, prato, braça quadrada, etc., deveriam de há muito figurar em algum museu histórico, pois desde o tempo do 2º Imperio é obrigatório o emprego do sistema métrico decimal, no Brasil. Apesar disso vamos apresentar os valores de alguns alqueires. O mineiro vale 48.000 m^2 , ou um quadrado de 220 x 220 m; o paulista possui 24.200, isto é, a metade do anterior; o viçosense tem 30.976 m^2 , ou seja, um quadrado de 176 x 176 m ou 3 Ha, 09 ares e 76 ca ou metros quadrados.

Exemplo prático de orçamento e folha de pagamentos (Capivara dos Gomes)

O imóvel «Capivara dos Gomes», tem a área de 55.110 m^2 , ou 5 Ha, 51 ares e 10 centeaes, que ao preço de Cr \$ 1.000,00, arbitrado pelos peritos, importa em Cr \$ 1.779,00. Desta área, a metade pertencia à D. Maria José de Sant'Ana, como cabeça remanescente do casal e a outra metade constituia a legítima de seus filhos, em número de seis: José, Vicente, Raimundo, Maria, Antônio e Oswaldo. A meieira D. Maria e seus dois filhos José e Vicente, venderam sua herança a Afonso José da Silva, e este, por sua vez, passou-a a Francisco Rodrigues Lana, atual interessado e promovente da presente divisão. Os demais filhos de D. Maria venderam as suas legítimas a Rafael Alexandre da Cruz. Pelo expos-

to, segue-se que Francisco Rodrigues Lana possui a metade e mais dois sextos da área dividida, ou sejam, em m^2 , $27.555 + (4.592,5 \times 2) = 36.740$ ou 3 hectares, 67 ares e 40 centiares, no valor de Cr \$ 1.186,00.

A parte de Rafael Alexandre da Cruz ficou constituída de quatro sextos da metade da área, ou $4.592,5 \times 4 = 18.370 m^2$ ou 1 hectare, 83 ares e 70 centiares, no valor de Cr \$ 593,00. Conforme o presente cálculo, foi organizada a seguinte folha de pagamento :

Pagamento feito ao interessado Francisco Rodrigues Lana :

Haverá para tal pagamento a área de $36.740 m^2$ no valor de Cr \$ 1.186,00, dentro da seguinte linha divisória: A partir de um marco que se cravou à beira do córrego e abaixo de um lacrimal, segue com o azimute de 64 graus SW, passando por um marco que se cravou em uma pequena elevação e por outro cravado à beira do cafezal, e chegando a um outro que se fincou no alto, na confrontação de Ildefonso do Carmo; aí apanha a linha perimétrica e segue por esta, à esquerda, dividindo depois com terrenos próprios deste interessado, apanha o córrego e desce por este até concluir no ponto de partida. Acha-se dentro da área assim delimitada, uma casa de moradia pertencente a este quinhoeiro. Deverá continuar respeitada a servidão de uma estrada já existente que atravessa o quinhão de Rafael que vai a São Miguel:

Pagamento feito ao interessado Rafael Alexandre da Cruz:

Haverá para este pagamento a área de $18.370 m^2$, no valor de Cr \$ 593,00, dentro da seguinte linha: A partir de um marco fincado à beira do córrego, na divisa do quinhão de Francisco Lana, segue rumo ao alto com o azimute de 64 SW, passando por um marco fincado na encosta e por outro à beira do cafezal, chegando a um marco cravado na linha perimétrica, segue por esta, à direita, até o córrego, passando pelos terrenos próprios deste interessado, sobe pelo córrego e com pouca distância, fecha no ponto de partida. Continuará respeitada a servidão da estrada existente que atravessa este quinhão e vai a São Miguel.

Data e assinatura.....

Observado o plano dos peritos, cumpridos os prazos,

ouvidos os interessados, e não havendo incidentes, impugnações, atentados, ou exceções, o agrimensor fará a demarcação dos quinhões e o juiz homologará a divisão.

Como viram, o processo ordinário é muito caro e moroso, trazendo uma série de aborrecimentos a todos que se interessam pelo feito.

Quinhões e marcos divisórios

O imóvel que não couber no quinhão de um só herdeiro, ou não admitir divisão cômoda, será vendido em hasta pública, dividindo-se-lhe o preço, exceto si um ou mais herdeiros requererem lhes seja adjudicado, repondo aos outros, em dinheiro, o que sobrar. (Art. 1777 do Código Civil).

E' contra o espírito do Código do processo civil o retalhamento dos quinhões em glebas separadas, mormente quando este fato aproxima os inimigos.

Os marcos precisam ser de pedra, ferro, cimento armado ou madeira de lei.

Entre os povos antigos, os marcos eram divindades. Foram representados com forma humana, porem, sem pernas e esculpidos em pedra para certificar que precisavam ser tão imóveis como os limites que perpetuavam.

Entre os povos modernos, os marcos constituem ainda objeto de respeito e tutela legal. E' o símbolo da justiça humana, o guarda fiel da propriedade, a testemunha leal de um direito cravado no solo.

O nosso Código Penal, submete à responsabilidade criminal aqueles que por astúcia, dolo, ou para fins inconfessáveis e clandestinos, destroem, danificam ou removem os marcos divisórios das propriedades.

Art. 161: — Suprimir ou deslocar tapume, marco, ou qualquer outro sinal de linha divisória, para apropriar-se no todo, ou em parte, da coisa imóvel alheia:

Pena — detenção de um a seis meses, e multa de trezentos a 5.000 cruzeiros.

Os agrônomos e o exercício da profissão de agrimensor

O decreto n° 23.569 de 11 de dezembro de 1933, regulando o exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor, incluiu, no seu artigo 37, a classe dos profissionais da agronomia.

Os agrônomos e engenheiros agrônomos diplomados pela Escola Superior de Agricultura do Rio de Janeiro, ou por escolas ou cursos equivalentes, deverão registrar seus diplomas no Ministério da Agricultura e apresentá-los ao Conselho Federal ou Regional, conforme o lugar onde desejarem exercer a sua profissão.

Apresentado o título registrado, um requerimento ao presidente do Conselho, fotografias, e deixadas as impressões digitais, pagas as contribuições, após o deferimento, o agrônomo receberá a sua carteira profissional que merecerá fé pública, substituindo o diploma e servindo, outrossim, de carteira de identidade, importando todas as despesas em Cr\$ 100,00 mais ou menos.

A carteira poderá ser visada em outro Conselho, habilitando o profissional a exercer a engenharia rural em qualquer parte do Brasil.

De acordo com o decreto nº 23.196 de 12 de outubro de 1933, que regulamentou a profissão de agrônomo, são atribuições dele a determinação do valor locativo e venal das propriedades rurais, avaliação e peritagem das mesmas para fins administrativos, judiciais ou de crédito. (art. 6 alíneas v e x).

Diz ainda o artigo 10 do mesmo decreto: "Desde que preencham as exigências da respectiva regulamentação, é assegurado aos agrônomos e engenheiros agrônomos, o exercício da profissão de agrimensor, sendo, portanto, válidas para todos os efeitos, as medições, divisões e demarcações de terras por eles efetuadas".

As propriedades rurais quasi nunca possuem terras homogêneas, porisso a classificação dos solos e o seu valor, podem acarretar graves prejuizos às partes, no processo divisório, quando feitos por indivíduos leigos, ou inescrupulosos, pois os condôminos receberão mais ou menos terras de acordo com o preço que lhes foi atribuído no orçamento.

Pensamos, portanto, que os meretíssimos senhores juizes deveriam nomear sempre agrônomos de reconhecida idoneidade moral, afim de avaliar as propriedades rurais, a bem da almejada

JUSTIÇA.