

Conflitos na Demarcação de Terreno

¹ Samuel Staczewski Santos

² Thomas Andre Fiorio

³ Willian Bortolini

⁴ Prof. Dr. Luiz Inacio Rambo

UTFPR – Campus Pato Branco
Curso Técnico Integrado em Agrimensura
85503-390 Pato Branco PR

¹ samuelstaczewskisantos@hotmail.com

² Thomas-roxX@msn.com

³ willianbortolini@hotmail.com

UTFPR – Campus Pato Branco
Coordenação de Agrimensura
85503-390 Pato Branco PR

⁴ inacio@utfpr.edu.br

Resumo: No advento da demarcação dos imóveis, tem ocorrido a confusão entre limites, consequência da ocupação desordenada ou de erros durante a ação da demarcação. Entre os principais conflitos destaca-se a demarcação na sobra de terreno, o que é resolvido através da divisão dessa sobra. Na falta de terreno será dividida a falta entre todos os imóveis envolvidos no alinhamento em que a sobra está ocorrendo. Observa-se também a ação da usucapião na sobra e falta de terreno, vigorando a posse já consagrada pela usucapião, para depois dividir a sobra ou a falta entre os imóveis restantes. Outro problema é a venda "*ad corpus*", ou seja, a venda do imóvel conforme existe em campo. Já na venda "*ad mensuram*", é a venda que se estipula por medida de dimensões ou área, sem que o adquirente tome conhecimento prévio do imóvel negociado.

Palavras chave: Demarcação, Sobra e falta de terreno, Confusão de limites, Usucapião.

Abstract: In the advent of the demarcation of the property, there has been confusion between the limits, consequence of occupancy disorderly or errors during the action of demarcation. Among the conflicts in the demarcation highlights the surplus terrain, being it is resolved through of the division of the surplus. In the absence of land will be divided there is shortage of land between the realties involved the alignment wherein is happening leftover. It is also observed the action of adverse possession, in the surplus and shortage of land, runs after the possession consecrated by adverse possession, to after divide the absence or surplus between the realties. Another problem is the sale "*ad corpus*", ie the sale of the property as it exists in the field. While on sale "*ad mensuram*," is the sale that provides a measure of size or area, without the acquirer take prior knowledge of the property traded. Another problem is the sale "*ad corpus*", ie the sale of the property as it exists in the field. While on sale "*ad mensuram*," is the sale that provides a measure of size or area, without the acquirer take prior knowledge of the property traded.

Keywords: Demarcation, Surplus and shortage of land, Confusion of boundaries, adverse possession.

1 Introdução

A demarcação interfere diretamente nos conflitos de limites, na qual se destaca a sobra e falta de terreno, analisando-se a usucapião, a legislação e doutrina para a resolução desse conflito. Outro fator é a venda “*ad corpus*” e “*ad mensuram*”, que ocorrem a partir da venda de imóveis.

2 A demarcação

A demarcação é a implantação de marcos, fixando-se a linha divisória entre os terrenos.

Compreende-se também que a demarcação é uma operação por meio da qual se fixa a divisão entre terrenos, viabilizando a implantação de outros elementos materiais para efetivar essa divisão no solo.

Demarcação é a operação por meio da qual se fixa (ou define) a linha divisória entre dois terrenos, assinalando-a, em seguida, com elementos materiais, sobre o solo (THEODORO JÚNIOR, 1999, pág. 30).

No Código de Processo Civil, o titular do direito real pode obrigar o proprietário do terreno limítrofe a proceder à demarcação juntamente com o titular e repartindo as despesas com construção, conservação ou reparo do marco cravado.

O titular de direito real (proprietário, enfiteuta, usufrutuário, etc.) poderá obrigar o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre dois prédios contíguos, repartindo-se proporcionalmente as despesas de construção, conservação ou reparação (DINIZ, 1997, pág. 476).

A demarcação está prevista em lei nos artigos 1297 e 1298 do novo Código Civil de 2002, o que está de acordo com o artigo 569 a 571 do código civil de 1916.

Já no código de processo civil, a demarcação está regulada nos artigos 946 a 966.

3 Confusões de limites

A confusão de limites ocorre pelo motivo da ocupação desordenada e pela ausência de marcos e vestígios que representa a linha divisória entre propriedades.

“(...) Ausência ou desaparecimento de marcos e vestígios, forma-se na confinação de prédios distintos, na paragem em que se tocam uma zona de incerteza e confusão, de modo a se não poder apontar no terreno a linha fronteira e afirmar se é mais aqui ou mais ali” (THEODORO JÚNIOR, 1999, pág. 36 e 37).

A confusão de limites é uma comunhão que é extinta através da ação divisória, e possuindo um caráter de uma comunhão, conduz as partes a uma ação de partilha que pressupõem a divisão verdadeira (THEODORO JÚNIOR, 1999, pág. 37 e 38).

4 Legislação

A demarcação na sobra e na falta de terreno, esta regulamentada pelo artigo 1298 do Código Civil de 2002, correspondente ao artigo 570 do antigo Código Civil de 1916:

CC, art. 1298. *Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.*

Presume-se a partir do artigo 1298 do Código Civil que na demarcação de sobra e falta de terreno, primeiramente será analisada a posse justa. Caso não seja a mesma provada, será dividida em partes iguais entre todos os terrenos envolvidos com o conflito, e se não houver uma divisão adequada, será oferecido para um dos proprietários, pagando um valor justo pela sobra ou falta.

5 Usucapião

Usucapião é a aquisição da propriedade pela posse prolongada (OLIVEIRA, 2010 pág.754).

A usucapião é o modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidões prediais) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. É uma aquisição domínio de posse prolongada (DINIZ, 1997, pág 463).

A usucapião é regulamentada pelos artigos citados a baixo:

CC art. 1238. *Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

Parágrafo único. *O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

CC art. 1239. *Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 (cinquenta) hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.*

CC art. 1240. *Aquele que possuir, como sua, área urbana de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, por 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

§ 1º *O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.*

§ 2º *O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.*

CC art. 1241. *Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.*

Parágrafo único. *A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

CC art. 1242. *Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*

Parágrafo único. *Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.*

CC art. 1243. *O possuidor pode, para o fim de catar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua pose a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.*

CC art. 1244. *Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.*

A usucapião exerce grande influencia na ação demarcatória e nos limites.

A usucapião serve para a aquisição do domínio de um imóvel em sua integridade. E serve, também,

para firmar domínio apenas sobre porções limítrofes de prédios diversos.

Após o efeito da usucapião, a demarcação do imóvel só pode ser feita dos extremos da posse, e não mais pelas linhas, eventualmente diversas, constantes do título dominial (THEODORO JÚNIOR, 1999, pág. 28 e 29).

Assim após a influencia da usucapião, permanecerão os marcos que estiverem de acordo com essa posse antiga, sendo apenas demarcados os que não sofrem essa influencia.

6 Doutrina

A doutrina defende que em conflitos, deve ser avaliada a boa fé, e depois a posse mais antiga:

Quando houver confusão entre os limites, ela se resolverá sempre em favor do possuidor de boa-fé e mais antigo. (FIÚZIA et al, pág. 598)

7 Venda por “ad mensuram” e “ad corpus”

A venda “ad mensuram” é a venda do imóvel onde se estipula a área e o preço da área, pressupondo que o comprador não conheça o terreno. Diniz (1997), afirma que a venda “ad mensuram” é a venda onde se estipula a área do imóvel e o preço por medida:

A venda ad mensuram é aquela em que se determina a área do imóvel vendido, estipulando-se um preço por medida de extensão. O adquirente poderá exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do negócio ou o abatimento no preço, se faltar correspondência entre área efetivamente encontrada e as dimensões dadas (DINIZ, 1997, pág. 789).

Padilha (2004) define a venda por “ad mensuram” como venda certa, e defende-a como uma celebração do negócio jurídico e cita um exemplo desta:

A venda por “ad mensuram” trata-se de compra e venda onde o preponderante para a celebração do negócio jurídico é a área ou dimensão do imóvel. O preço do bem de raiz é estipulado por medida de extensão. O contrato é também chamado de venda por medida certa.

Quando o vendedor garante que está alienando 10 hectares, menor porção de uma área de 60 hectares, o preço é estabelecido por medida de extensão como R\$ 1.000,00 (um mil reais) por m², sendo irrelevante para o comprador a construção ou plantação existente e sim a área total, estando diante de hipóteses de venda ad mensura (PADILHA, 2004).

Na venda por “ad corpus” o vendedor aliena o imóvel como corpo certo e determinado. O comprador não poderá reclamar da área do imóvel, porque comprou o imóvel conforme se encontra na realidade.

Diniz (1997) relata sobre “ad corpus”:

Na venda ad corpus o vendedor aliena o imóvel como certo e determinado; logo, o comprador não poderá exigir o implemento da área, pois o adquire pelo conjunto e não em atenção à área declarada, que assume caráter meramente enunciativo (DINIZ, 1997, pág. 789).

A venda “ad mensuram” e “ad corpus” estão previstas em lei no artigo 500 do código civil:

CC, 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 1/20 (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.

§ 3º 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*.

8 Análise dos resultados

Na questão de sobra e falta de terreno será dividido a sobra e a falta entre todos os lotes envolvidos, com exceção dos que sofrem efeito da usucapião onde permanecerá a posse antiga.

E a partir do art. 500 do Código Civil, presume-se:

1. Se a venda "*ad mensuram*" tiver diferença de área inferior a um vinte avos da área total enunciada, trata-se da presunção "*júris tantum*", em que a área anunciada foi empregada para indicar aproximadamente o que foi vendido, sendo que o comprador não terá direito a complementação da área, nem o vendedor terá direito de cobrar por eventual excesso considerado de pequena monta.
2. Se na venda "*ad mensuram*", for constatada falta de área em quantidade superior a um vinte avos em relação as dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir complemento de área.
3. Se não for possível a complementação de área, o comprador poderá pedir revogação do contrato ou abatimento proporcional do preço.
4. Se a área for maior, por ignorância inicial do vendedor, caberá ao comprador a opção entre complementar o valor correspondente ou devolver o excesso.
5. Na venda *ad corpus*, não haverá complemento da área, nem devolução do excesso (§ 3º).

9 Considerações finais

Na ação de demarcação e de conflitos, entre eles os conflitos de sobra e falta de terreno, a solução é distribuir as partes que sobram ou faltam igualmente entre todas as propriedades envolvidas, respeitando a posse já sacramentada por decurso do prazo da usucapião.

10 Referenciais teóricos

DINIZ, M. H. *Código Civil anotado*. 3º ed. São Paulo. Editora Saraiva. 1997.

FIÚZIA, R et al. *Novo Código Civil comentado*. Editora Saraiva. 2003 Disp. <<http://www.mediafire.com/?bsxg92jzpth>>. Ac. em fevereiro 2010.

OLIVEIRA, F. H. *Novo Código Civil comentado*. 2010.

PADILHA, E. I. A. *Considerações sobre a venda "ad mensuram" ou por medida certa*. Revista Jus Vigilantibus. 2004.

THEODORO JÚNIOR, H. *Terras particulares, demarcação, divisão, tapume*. 4º ed. Editora Saraiva. São Paulo. 1999.