

## Análise dos Títulos de Propriedade Territorial da UFSC - Uma Proposta de Unificação

Prof. MSc Agostinho Schneiders<sup>1</sup>  
Prof. Dr. -Ing. Jürgen Philips<sup>2</sup>

<sup>1</sup> UFSC – ECV – Cadastro Técnico Multifinalitário  
✉ agostin@unisul.rct-sc.br

<sup>2</sup> UFSC – ECV – Ciências Geodésicas / Cadastro Imobiliário  
Florianópolis - SC  
✉ philips@ecv.ufsc.br

Conteúdo	
	1 Introdução
	2 Objetivos
	2.1 Objetivos Específicos
	3 Material e Metodologia
	3.1 Realização da Fotointerpretação
	3.2 Levantamento Preliminar dos Dados Passíveis de Utilização
	3.2.1 Cadastro e Documentação Cartorária dos Proprietários Confrontantes
	3.2.2 Base Cartográfica e Titulação
	3.3 Acareação do Material Cartográfico dos Confrontantes
	3.4 Identificação de Elementos que Servirão como Marcos para Delimitação da Área da UFSC
	3.5 Elaboração de um Novo Memorial Descritivo com Definição das Áreas e seus Respective Confrontantes
	3.6 Levantamento Topográfico Planimétrico
	3.6.1 Definição dos Limites Legais
	4 Análise e Avaliação das Informações Coletadas
	4.1 Material Descritivo
	4.2 Pesquisa Cartorial
	4.3 Material Cartográfico
	4.4 Interpretação das Fotografias Aéreas
	4.5 Confrontação da Base Cartográfica aos Títulos Imobiliários
	4.6 Legislação Vigente para o Registro de Imóveis
	4.6.1 Funções do Registro de Imóveis
	4.7 Definição do Limite de Propriedade
	4.8 Como Descrever um Imóvel de Acordo com a Lei Nº 6.015/73
	4.9 Elaboração do Memorial Descritivo do Título 2 Utilizando Coordenadas UTM
	4.10 Principais Limitações do Trabalho
	5 Conclusão
	5.1 Sobre o Sistema Cartorário Brasileiro
	5.2 Sobre os Objetivos Propostos
	6 Bibliografia

**Resumo:** Este trabalho aborda problemática situação dos títulos territoriais da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, campus do Bairro da Trindade Florianópolis. Aponta as falhas da legislação dos registros imobiliários quando do ato do registro de um imóvel e o não cumprimento da legislação pertinente de acordo com a lei nº 6.015/73. Para a realização do estudo utiliza-se os títulos territoriais e toda documentação cartográfica confiáveis, e de métodos e técnicas analógicas para identificação e definição do limite de propriedade que podem ser úteis para a regularização de possíveis outros casos. Aceitação legal das medições de limites de propriedades é fundamental para o saneamento dos problemas nos processos de transferência da propriedade e seu uso. Como resultado aconselha-se a unificação dos títulos onde novos elementos serão empregados para elaboração do memorial descritivo que espelha realidade absoluta do lote.

**Palavras chave:** Registro de Imóveis, Limite Legal de Propriedade, Unificação de Títulos.

**Abstract:** This work broches the problematic situation of the territorial titles of the Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, at the campus of Bairro da Trindade Florianópolis. It points out the legislation failures of the real state registers in the act of the registration of a property and the non accomplishment of the pertinent legislation according to the law n<sup>o</sup> 6.015/73. For the realization of the study it is used the territoriaial titles and analogic methods and technics for the identification and definition of the property limit that can be useful to the regularization of future events. The legal admition of limits of properties intervention is essential for the clearance of problems in the process of property transference and its use. As a result it is adviseble the unification of the titles so new elements will be used for the elaboration of the descriptive memorial that reflects the absolute reaiety of the lot.

**Keywords:** Property register, Property Legal Limit, Title Unification.

### 1 Introdução

Os conflitos territoriais no Brasil vem se alastrando a muito tempo em diferentes níveis, escalas e ambientes. Para tanto, é necessário que se faça um planejamento cuidadoso levando em consideração as condições globais e os interesses da nação, tais como, cultura,

tradição e características físicas, sem esquecer jamais os recursos naturais disponíveis, a distribuição da população e, como cada indivíduo ocupa sua área.

O presente estudo nos possibilitou argumentar com mais consciência sobre a necessidade de se ter um mapeamento fundiário com uma precisão adequada, de modo a apresentar a realidade das dimensões e o uso da terra. Sem o real conhecimento da parcela da terra, não é possível falar em regularização fundiária, da onde resultam conflitos e ocupações clandestinas.

A cartografia é um instrumento importante na realização deste trabalho, pois ela nos oferece o conhecimento das parcelas de terras, bem como suas características físicas. Além desta, como a unificação é objeto importante do trabalho, procura-se abordar também a parte jurídica do processo referente a descrição da localização e tamanho do imóvel, sua correspondência ou redefinição quanto as linhas de limite dos imóveis.

Como contribuição fundamental desse trabalho, será apresentado um esboço de como um memorial descritivo deverá ser executado para que torne incontestável qualquer tipo de reclamação quanto ao domínio de fato do imóvel. O Campus Universitário da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, está situado no 4º subdistrito administrativo da Trindade, Ilha de Santa Catarina, cidade de Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina.

## **2 Objetivos**

Desenvolver uma metodologia de análise da estrutura fundiária que permite a unificação de vários títulos de imóveis em alguns títulos, compreendendo as mudanças geométricas e de titularidade de propriedades territoriais ocorridas ao longo do tempo – área do Campus universitário da Universidade Federal de Santa Catarina.

### **2.1 Objetivos Específicos**

2.1.1 - avaliar a problemática dos títulos de propriedade da UFSC com o intuito de resolver os conflitos existentes;

2.1.2 - identificar o histórico dos principais conflitos internos sobre a posse de imóveis do campus universitário da UFSC;

2.1.3 - utilizar ortofotos como base cartográfica para fins de delimitação e regularização das terras do Campus Universitário do Bairro da Trindade;

2.1.4 - caracterizar os principais elementos necessários para a regularização territorial a partir de documentos de séries históricas;

## **3 Material e Metodologia**

A metodologia a ser usada para o desenvolvimento deste trabalho está baseada nos princípios legais da legislação vigente na área jurídica como um todo, e especificamente o que aborda o Registro de Imóveis, na Nova Lei de Registros Públicos, nº 6.015 promulgada em 31 de dezembro de 1973.

O trabalho começou com a localização espacial da área de estudo e visitas de campo, no sentido de observar o maior número de características físicas e humanas que interagem direta ou indiretamente com a área. A consulta ao Cartório de Notas e Cartório de Registro de Imóveis foi etapa importante para conseguir os documentos necessários (títulos, posses), a fim de propiciar o conhecimento histórico e atual da estrutura fundiária da área além de consultas constantes a órgãos públicos em busca de informações cartográficas e demais.

Considerando a complexidade do tema e a legislação atual estar muito dispersa e em alguns momentos confusa é necessário que no desenvolvimento metodológico deste trabalho sejam considerados os recursos e materiais tecnológicos disponíveis na época para realização dos trabalhos de mapeamento. A partir dos dados existentes, procura-se obter uma base de dados confiáveis com o intuito de avaliar cada método e técnica a ser utilizada no trabalho a fim de estabelecer e definir os limites de propriedade da UFSC.

Os recursos a serem usados na execução dos trabalhos são os mais variados possíveis que de alguma forma possam servir como elemento importante para a elucidação do problema. As fotografias aéreas de períodos distintos são parte importante para auxiliar no monitoramento de ocupação da área objeto deste estudo.

### **3.1 Realização da Fotointerpretação**

Para interpretação das fotografias aéreas utilizou-se o material disponível dos vôos de 1955 na escala nominal aproximada de 1:25.000, e do vôo de 1977 na escala nominal de 1:25.000. Nesse particular, não foi possível estabelecer critérios para análise tais como, maior escala e melhor representatividade do intervalo temporal por que a disponibilidade de material desse tipo é pequena. O trabalho não teve como preocupação maior avaliar por exemplo a qualidade do sensor, a faixa do espectro eletromagnético e emulsão em que as fotografias foram elaboradas, pelo motivo exposto acima.

Em seguida, considerou-se todos os aspectos relacionados a fotointerpretação como: objetivo (identificar alvos que possam auxiliar na determinação de limites de propriedades), qualidade (depende acima de tudo da acuidade mental, da perícia e da experiência do fotointérprete), e instrumento de análise (estereoscópio de espelho, dispositivo ótico utilizado para obter um melhor desempenho nas observações estereoscópicas sobre fotografias aéreas).

Como o trabalho é de caráter científico, são realizadas análises e considerações para cada uma das etapas a serem executadas. A metodologia empregada é apresentada nas seguintes etapas:

1. Levantamento preliminar dos dados passíveis de utilização;
2. Acareação do material cartográfico de posse dos confrontantes;
3. Identificação de elementos que servirão como marcos para delimitação da área da UFSC;
4. Elaboração de um novo memorial descritivo com definição das áreas e seus respectivos confrontantes.

### **3.2 Levantamento Preliminar dos Dados Passíveis de Utilização**

Como ponto de partida para o desenvolvimento do trabalho fez-se um levantamento de todo e qualquer tipo de material existente que se tem conhecimento que poderá ser útil para sua análise. O material refere-se a documentação cartográfica e aos títulos de terras

correspondentes a área de estudo.

### **3.2.1 Cadastro e Documentação Cartorária dos Proprietários Confrontantes**

Foi realizado uma análise preliminar no material coletado para ver se apresenta confiabilidade adequada para ser usado no transcorrer da pesquisa. A partir desse levantamento do material existente, pretende-se obter um diagnóstico da situação da área de estudo.

De posse dos documentos, foram feitas análises sobre o material para em seguida desenvolver plano de ação que conduz de preferência a solução do problema. Para tal, é necessário conhecer bem a realidade do problema, que não se apresenta homogeneamente em seu conjunto.

### **3.2.2 Base Cartográfica e Titulação**

De certa maneira podemos atribuir parte do problema a má qualidade do material, ou seja, o material cartográfico não é confiável por vários motivos. Como defeito deste, podemos citar que não existe nenhuma amarração entre os registros para a partir de um ponto confiável se fazer toda uma reconstituição dos limites de propriedade.

Conforme uma análise superficial do material disponível os títulos apresentam sérios problemas com relação a descrição dos imóveis, sendo muito superficial e muitas vezes tomando como referência objetos que são passíveis de sofrer alterações por uma simples mudança na área. O não cumprimento da legislação de Registro Público quando da expedição de um registro é outro agravante neste caso.

De posse do diagnóstico da área exposto acima, o trabalho de levantamento e coleta de dados da titulação de terras partiu para uma tentativa de elaboração de um mosaico dos inúmeros títulos de propriedade da USFC, no qual não fomos bem sucedidos.

A consulta ao Cadastro Técnico Imobiliário (IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis) da área foi efetuado para se ter acesso a informações das propriedades que confrontam com a área em estudo. Esse cadastro normalmente contém os registros das unidades imobiliárias relativas aos dados dos contribuintes ou proprietários confrontantes. Esta etapa é possível para aquisição de cópias de plantas cadastrais, seguidas de consultas ao boletim imobiliário se caso for necessário.

De posse das informações do cadastro imobiliário fornecidos pelo órgão municipal acima citado, é possível efetuar consultas cartoriais no Cartório de Registro de Imóveis com a relação aos nomes dos confrontantes da área em estudo. O objetivo dessa consulta é, a aquisição e agrupamento de cópias dos títulos dos imóveis correspondentes.

### **3.3 Acareação do Material Cartográfico dos Confrontantes**

As análises serão feitas a partir de materiais disponíveis em meio analógico, sendo o executante o responsável pela interpretação de feições consideradas como úteis para delimitação dos limites de propriedade. Essa forma de manipulação dos dados e informações pertinentes apresenta como desvantagem a não obtenção de medidas de distância, cálculos de área, entre outras coisas simultaneamente, possibilitando uma análise direta quanto as diferenças de áreas e superposições de títulos.

A hipótese desse trabalho é identificar alguns elementos comuns nas séries temporais utilizadas no trabalho como pontos de controle de documentos cartográficos. Com isso, é possível integrar-se documentos cartográficos de diversas épocas, desde que os pontos identificáveis apareçam em todos, favorecendo dessa maneira, para a solução dos problemas de definição de limites de propriedade. Porém, admite-se que existem procedimentos cartográficos mais recomendados e precisos do que aquele que ora está sendo empregado.

### **3.4 Identificação de Elementos que Servirão como Marcos para Delimitação da Área da UFSC**

Com utilização da técnica fotogramétrica é possível identificar feições homólogas nas plantas cadastrais da época (1955), no terreno e nas fotografias aéreas utilizadas no trabalho. O emprego desta técnica consiste em identificar feições como, entroncamentos da rede viária, hidrografia ou no nosso caso específico, algum elemento identificável com clareza que possa servir de referência na demarcação da linha limitrofe.

A fotointerpretação foi efetuada sob cópias de 23 x 23 cm, utilizando-se estereoscópio de espelhos. Dessa forma, foram identificados nas fotografias aéreas alguns elementos ou feições como linhas retas que podem caracterizar o limite de propriedade, caminhos, cercas, e áreas sem uso definido. Essas fotografias apresentam as feições do uso e ocupação do solo nas respectivas épocas de cada vôo.

A partir dessa interpretação visual, passou-se para uma próxima etapa que foi transferir para um overlay as principais informações de interesse do trabalho. O objetivo dessa etapa é auxiliar na análise e no monitoramento de ocupação da área em alguns casos, e em outros invasões mesmo.

Para facilitar esse procedimento (fotointerpretação) seria interessante que estas feições estariam bem distribuídas geometricamente. O reconhecimento desses pontos é realizado através de consultas aos mapas das áreas de interesse do trabalho, para a aquisição de informações e da base cartográfica atual, procurando comparar todas as feições nos mapas as do terreno, com a intenção de local pontos de controle bem definidos.

De acordo com SATO (1996), na agrimensura este procedimento consiste em descobrir os marcos primitivos ou quaisquer vestígios, que possam servir para fixar a base de operações de demarcação ou avivatação, reconstituindo os alinhamentos por eles determinados. Neste caso é importante o depoimento de testemunhas que são combinadas com as averiguações do topógrafo para o reconhecimento dos marcos e rumos.

### **3.5 Elaboração de um Novo Memorial Descritivo com Definição das Áreas e seus Respetivos Confrontantes**

A análise da condição legal é provavelmente a que vai ocupar mais tempo. A legislação vigente no Brasil que regulamenta esse tipo de processo é de certa forma limitada. Da mesma forma, ela é muito complexa pois impõem condições para que um procedimento de unificação de dois ou mais registros de imóveis sejam efetuados.

O problema maior fazendo uma análise simples da situação não está exclusivamente restrito a legislação. Os títulos da área em estudo que estão inseridos no processo de unificação apresentam algumas características que faz com que não se enquadrem todos na legislação dos Registros Públicos.

Um dos problemas é a diferença na área atual em relação a área que consta nos registros atuais. Porém, em alguns títulos não

constam nem a área do mesmo, e nem sequer as medidas formadoras do imóvel. Os motivos para tal são vários e devem ser analisados. A abertura e duplicação de novas vias de circulação passando pelo campus é uma questão que precisa ser contornada, pois ela provocou alterações na área.

Uma unificação de títulos não é uma prática muito simples e comum como o fato que ora está sendo estudado, pois envolve uma série de fatores. Nesse caso pode ser mais complicado em função dos motivos acima expostos. O que o processo de unificação tem a seu favor é que existe o interesse por parte da instituição, e ela está bem servido com relação a uma equipe técnica de profissionais da área legal e técnica. Portanto, será necessário que se faça algumas alterações, ou interpretações diferenciadas da atual legislação ou então, ainda, que a partir deste trabalho possa sair uma nova proposta com os possíveis caminhos para solução do problema.

A realização deste trabalho se divide claramente em duas partes distintas, ou seja, parte técnica, onde se procurou estabelecer um contato constante com processos e métodos de investigação da documentação cartográfica disponível da área para realização do trabalho.

A segunda parte, compreende os aspectos legais jurídicos do processo de unificação dos títulos territoriais abordando principalmente a legislação vigente enfocando a Nova Lei de Registros Públicos nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Além do mais, essa parte compreende a avaliação legal das propriedades, sendo que sua função primordial será o aconselhamento judicial do estudo encarregando-se, portanto, de colaborar com a obtenção dos dados documentais correspondentes a titulação e orientar as investigações atribuídas nos processos de regularização territorial dos casos pendentes.

Os procedimentos utilizados para realização do trabalho são inspirados principalmente nos métodos cartográficos e todas as suas ferramentas. Para solucionar alguns problemas encontrados nas questões de terra, especificamente na definição e demarcação dos limites territoriais de propriedade da Universidade Federal de Santa Catarina. Neste aspecto, no que se refere a definição dos limites de propriedades de forma mais precisa possível, atende-se a um dos itens fundamentais na definição do Cadastro Técnico Multifinalitário.

### **3.6 Levantamento Topográfico Planimétrico**

Para este trabalho foi utilizado uma Estação Total de alto rendimento, dotado de programas de medição interna e memória para 2.000 pontos, com precisão angular de 5". O trabalho ainda não concluído está sendo realizado por uma equipe da UFSC e objetiva a coleta de detalhes dos terrenos extremantes, bem como servir de base geométrica para unificação dos títulos territoriais da instituição.

Estações Totais, são teodolitos e distanciômetros construídos num só bloco, fazendo redução de distâncias para o plano horizontal e informando, diretamente, as diferenças de nível. Estes equipamentos atualmente, nos possibilitam coletar eletronicamente dados, que de forma automática, garante precisão, rapidez e segurança nas medições.

#### **3.6.1 Definição dos Limites Legais**

Após a definição da área a ser discriminada, é necessário que se conheça os limites legais e conseqüentemente demarcá-los sobre uma base cartográfica atual e, numa escala compatível para que seja possível identificar o limite de propriedade. Nesse momento, os levantamentos e a coleta das informações quanto a documentação de títulos das propriedades confrontantes já foi feita.

Para realização dessa tarefa utilizou-se dos mais variados recursos e técnicas disponíveis conjugando-se toda documentação legal (cartorária), cartográfica de vários períodos e fotografias aérea na escala nominal de 1:25.000 do ano de 1955 e 1977.

A partir da descrição do imóvel, que é um item dos documentos legais, objetivou-se o posicionamento relativo da propriedade em relação ao contexto do qual é objeto desse estudo, ou seja, a área do campus universitário e entornos. Nele é possível identificar o nome dos vizinhos (lindeiros) que ocupavam o lote na época da elaboração do documento, a descrição das características naturais e/ou antropológicos que integram o polígono de limites da propriedade, feita sem muito rigor e precisão.

Porém, nem sempre a determinação do Estado de Direito foi possível em função da descrição do imóvel de algumas parcelas estar desatualizado ou com informações errôneas sobre o tamanho da área dos vizinhos, não conseguiu transmitir com precisão o posicionamento das linhas divisórias. Para contornar essa situação uma alternativa seria consultar o proprietário da área, mas no nosso caso isso se torna impossível uma vez que ninguém dentro da instituição responde por tal e geralmente não tem essa informação para fornecer.

Em algumas áreas é possível a compatibilização dos títulos com a base cartográfica para formação do mosaico de títulos e escrituras das propriedades em estudo. Porém, na maior parte dos documentos e principalmente nas áreas que apresentam litígios em função da posse real da propriedade, o desenvolvimento do mosaico ficou comprometido considerando a precariedade das informações contidas nos títulos e o material cartográfico é de baixa qualidade ou inexistente.

Com o desencontro das informações ou a falta delas, para o processo de unificação se adotou o critério da globalização dos títulos, respeitando o critério da vizinhança. No caso específico da unificação territorial de títulos da UFSC, é preciso considerar que a área é cortado por estradas e que na nova proposta para os títulos, parte da área do antigo título agora integrará dois documentos legais.

## **4 Análise e Avaliação das Informações Coletadas**

Inicialmente, a análise será feito com os resultados do agrupamento da titulação imobiliária para a confrontação com a base cartográfica. Num segundo momento, são descritos as análises e resultados obtidos a partir da fotointerpretação e outros. Em seguida foi elaborado um documento com a área da universidade baseado em informações extraídas das fontes anteriormente citadas.

De posse dos documentos referentes a área de estudo relativos a titulação dos imóveis como: cartas, plantas e fotografia aéreas, foi realizada uma análise preliminar, imprescindível para a fase de coleta de dados, que divide-se em duas etapas: material relativo a dados cartográficos e material relativo a documentos descritivos (títulos de terra).

A realização dessas duas etapas do trabalho foi demorada uma vez que o material está disperso por vários órgãos e secretarias. A contribuição de antigos funcionários com seus conhecimentos foi benéfica para o trabalho. Os órgãos visitados para coleta de material foram: Procuradoria Geral da Universidade - PG, Escritório Técnico Administrativo da UFSC - ETUSC, Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, Departamento Nacional de Produção Mineral - DNPM, Fundação Meio Ambiente de Santa Catarina - FATMA, Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Integração ao Mercosul e Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis.

#### 4.1 Material Descritivo

A obtenção do material descritivo corresponde à titulação das propriedades territoriais da UFSC, esteve relacionada ao procedimento de examinação do mesmo. A realização dos estudos sobre a documentação correspondente permitiu a adequação das linhas limites de direito sobre a realidade física ocupada atualmente, que corresponde aos estudos de titulação. Neste trabalho, a adequação está diretamente ligada à definição da linha legal dos limites de imóveis adquiridos pela UFSC, sobre o material cartográfico existente. Portanto, este procedimento teve como objetivo, obter as confrontações das propriedades em estado de direito com as propriedades em estado de fato.

#### 4.2 Pesquisa Cartorial

O procedimento adotado neste trabalho foi a aquisição da documentação das propriedades transcritas no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis. É importante ressaltar que essa pesquisa se restringe apenas as áreas onde o limite de propriedade não está definido. Portanto, foi necessário utilizar-se de registros de entrada para a consulta e acesso aos documentos a serem requeridos. Neste caso, a maneira encontrada, foi recorrer ao cadastro de proprietários confrontantes, obtido na Secretaria Municipal da Prefeitura de Florianópolis, especificamente no IPUF, no setor de cadastro.

No órgão municipal de Planejamento, pôde-se adquirir os dados do Cadastro Técnico Imobiliário - CTI, e as plantas cadastrais na escala 1:1.000. De posse do nome dos confrontantes buscou-se junto ao cartório uma certidão da matrícula do referido imóvel com as suas descrições sobre a sua localização e área. Essa pesquisa serviu só para se obter o nome dos confrontantes da área, uma vez que o tamanho do imóvel na maioria das vezes não correspondia com os documentos do cartório.

Para o caso específico da localidade da Serrinha, em que as confrontações são vias de acesso e a maioria dos imóveis não se encontram cadastradas pela Prefeitura, não foi possível fazer a confrontação dos dados. Como não há nenhum registro no cadastro da Prefeitura para a confrontação dos dados da pesquisa cartorial é necessário se recorrer a um outro banco de dados onde poderão estar registrados os imóveis da área, provavelmente na Secretaria Estadual da Agricultura.

#### 4.3 Material Cartográfico

Após uma análise preliminar do material cartográfico obtido, constatou-se que 90% dos materiais existentes apresentam-se apenas como croquis ou plantas indicativas, sem um sistema de referência ou escala indicativa, uns e outros ainda contém o norte magnético, mas sem informativo do período de observação e execução do trabalho. Resumindo, 80% dos documentos levantados foram recusados, considerando-se apenas as plantas topográficas, fotografias aéreas e croquis, apresentados na tabela 1.

**Tabela 1:** Documentos cartográficos representativos utilizados no trabalho

Data	1955	1963	1957/77	1994
Material	Plantas Topográfica Cadastral	Mapa	Fotos Aéreas	Ortofoto
Órgão (s)	UFSC	UFSC	DNPM/FATMA	UFSC
Escala	1:5.000 - 1:1.000	1:5.000	1:25.000	1:8.000

A disponibilidade da Ortofoto em meio digital mostrou a instituição os benefícios oferecidos por este produto como base cartográfica cadastral para ser usado no planejamento físico do espaço do Campus Universitário. Além de permitir uma visão panorâmica e integrada da área, permite ainda que se manipule a mesma para tentar obter o maior número de informações possíveis através do emprego de softwares específicos para planejamento e manipulação físico-territorial.

#### 4.4 Interpretação das Fotografias Aéreas

A análise nas fotografias aéreas serve como referencial para garantir a legitimidade do direito a propriedade. As séries temporais utilizadas neste trabalho provam que há indicações físicas de ocupação de posse, dentro dos limites da propriedade da UFSC nos anos de 1957 a 1977, limites estes estabelecidos de acordo com os documentos cartográficos citados no tabela 1, porém não materializados, ou quando materializados de forma a não permitirem sua identificação a partir da fotointerpretação.

Apesar de não constar na tabela 1, as fotografias aéreas do voo de 1994 escala nominal 1:8.000, comprovam que as pressões (entenda-se ocupações) sobre a propriedade da UFSC tiveram um aumento significativo na área da Serrinha. A dificuldade em estabelecer ou restabelecer uma linha de limite naquela área é muito grande em função de não ter sido feito em momento algum a materialização do limite de propriedade no local. A fotointerpretação não nos permite identificar nenhum elemento ou feição, em momento algum que nesse ou naquele ponto passa a linha divisória da propriedade territorial da UFSC.

A dificuldade para identificar uma feição na fotografia que sirva como elemento no terreno para comprovar o limite de propriedade se torna mais complicado quando analisamos os fundos ou extremidades da propriedade da UFSC. Isto acontece porque geralmente não há nas extremidades nenhuma forma de ocupação por parte do proprietário do terreno, e além do mais, no caso específico da Serrinha, está praticamente em cima de um divisor de água, estando sem nenhuma ocupação. Portanto, quando a identificação depende de uma feição paralela nos fundos do terreno a linha da estrada, a dificuldade aumenta consideravelmente, o que não se confirma para as linhas ou feições transversais as estradas ou caminhos secundários.

As séries temporais utilizadas para caracterizar feições no terreno que possibilitassem definir o limite de propriedade, em função da escala (1:25.000), não proporcionaram detalhes que fossem suficientemente precisos para tal. Porém, a fotografia aérea nos permite uma visão panorâmica e dinâmica sobre a ocupação da área no período que se sucedeu após cada tomada das fotografias. O fator escala é o principal limitante no processo de identificação do limite de propriedade, sendo necessário para tanto, que as fotografias sejam tomadas numa escala bem maior.

Assim qualquer ação de manutenção de posse ou reintegração de posse nos casos específicos acima citados (invasões) serão de difícil comprovação. Na escala em que se encontram as fotografias aéreas, são instrumentos que mostram a conformação espacial da propriedade pecando na precisão do aspecto limite. Portanto, qualquer alegação de posse, terá que produzir provas processuais mais contundentes, para obter êxito.

O emprego da ortofoto digital como base cartográfica cadastral para fins de delimitação e regularização de terras demonstrou na sua análise ser um produto vantajoso pois pode ser produzido rapidamente e além disso apresenta a imagem completa do terreno. Porém, para demarcação do limite de propriedades a escala não é compatível, necessitando de um apoio de campo para confirmação dos

limites reais de propriedade. Para que isso seja possível é necessário a implantação de pontos de apoio a uma rede de referência.

#### 4.5 Confrontação da Base Cartográfica aos Títulos Imobiliários

Esta parte do trabalho de análise da confrontação da base cartográfica com os títulos imobiliários se valeu das informações apresentadas no trabalho de SATO 1996, anexo VI. A confrontação dos títulos imobiliários adquiridos sobre um documento cartográfico, foi realizada através das plantas cadastrais do ano de 1955, considerando o produto digitalizado e corrigido geometricamente.

Inicialmente foi feito o reconhecimento dos limites territoriais sobre as plantas cadastrais, para em seguida, correlacionar as informações das dimensões de áreas e de confrontações. Esta interpretação está baseada no conteúdo do memorial descritivo dos títulos e nos poucos croquis ou desenhos encontrados, efetuando-se a aproximação da localização por intermédio de feições físicas como, estradas, rios, quando possível.

Uma vez reunidos todos os documentos legais de posse da Universidade, foi possível confrontar o teor dos documentos (área m<sup>2</sup>) com a base física utilizada pelo ETUSF para planejamento físico do Campus. Esta confrontação possibilitou verificar a área física territorial real ocupada apresentados sobre a planta cadastral, e a área legal, que consta dos documentos de posse da UFSC.

**Tabela 2:** Comparação entre área total legal e a área total real

Área Total Legal	826.317,81m <sup>2</sup>
Área Total Real	1.000.020,00m <sup>2</sup>
Diferença Total Área	173.702,19 m <sup>2</sup>

Conforme o tabela 2, observa-se que a soma da área total legal é de 826.317,81m<sup>2</sup> para as áreas tituladas, e de 1.000.020,00m<sup>2</sup> para as áreas ocupadas e não ocupadas, contabilizando um valor diferencial de 173.702,19 m<sup>2</sup> entre uma e outra. Esta diferença evidencia a necessidade de fundamentar-se os estudos sobre essas questões. A dificuldade maior encontrada é a interpretação dos documentos referentes ao Registro de Imóveis para o reconhecimento físico ou real da propriedade. Portanto, com uma simples interpretação visual é possível identificar as falhas do sistema de Registro Imobiliário.

A não obrigatoriedade do registro imobiliário, salvo nos casos de parcelamento do solo urbano, não vem acompanhada de pena pelo descumprimento do ato. Isso implica em sérios problemas para o Estado, pois não existe nenhum controle e conhecimento sobre suas terras. Este é um fato que se repete para a UFSC, através de um imóvel de dupla doação do Estado e, conseqüentemente, duplo registro, o que caracteriza uma falha grave do sistema de registro imobiliário.

Podem ocorrer matrículas subseqüentes em relação ao imóvel nos seguintes casos: fundir-se com outro; de outro for desmembrado; ou ainda, se uma das hipóteses constantes do art. 233 da lei 6.015/73, for a anterior matrícula cancelada. A única punição imposta para quem não observar esse dever de ordem pública, é responsabilizado pelos prejuízos a que der causa. Em caso de não cumprir a obrigatoriedade de registrar o loteamento, sofrerá sanções penal, administrativa e econômica.

Os fatos acima expostos e sua respectiva análise, enfatizam a falta de conhecimento de direito e de fato das parcelas, ou seja, suas medidas, demarcação, limites e estado geral, o que está individualizado através da base cartográfica e sua falta de vinculação com o registro público.

Para que os translados imobiliários sejam efetuados de uma maneira mais segura, é fundamental que se conheça a propriedade de uma forma confiscável. Para tanto, é necessário que se tenha bases cartográficas de qualidade, sobre as quais é possível delimitar-se o limite de propriedade. Da forma como estão e em alguns casos continuam sendo feitos é impossível reconhecer os limites físicos das áreas.

O simples fato de não atender a uma padronização e uniformização dos dados descritivos dos títulos não garantindo ao proprietário os direitos pessoais sobre o imóvel, estão bastante evidentes nos documentos em estudo. A desatualização das informações descritivas da documentação legal, expõem a dificuldade que se tem em redefinir as linhas divisórias das propriedades, principalmente em áreas urbanas e/ou áreas onde a ação humana causa constantes transformações.

#### 4.6 Legislação Vigente para o Registro de Imóveis

O Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade imobiliária, demonstrando seu estado atual e por meio dele se realizam todas as mudanças, alterações e extinções dos direitos referentes ao imóvel, com caráter de autenticidade e eficácia.

Historicamente, o Registro de Imóveis era encarregado de consignar situações ou limitações, tornando-o apto a dar certeza à propriedade e garantir o crédito real, por meio de escritas dos seus livros. Dessa forma, pode ser definido como sendo, o conjunto de atos praticados pelos oficiais do registro imobiliário sobre quais fica positivada e gravada a situação jurídica dos imóveis quanto à titularidade e dos direitos reais.

O registro prova o direito, conferindo ao seu titular uma presunção legal de veracidade. Isto é possível por estar a propriedade cadastrada, visto que há um levantamento predial completo, de tal maneira que cada imóvel possui um cadastro que o individualiza, por negócios imobiliários, pois tudo o que estiver nos livros será tido como verídico.

No Brasil este sistema vigora apenas em parte, pois o nosso registro é de natureza casual, de forma que a presunção de fé pública poderá ser destruída por prova contrária. Portanto, a fé pública tão propagada pela legislação tem valor até o momento que alguém prova que os dados contidos no título territorial não são os correspondentes no terreno.

Constitui exigência da legislação brasileira o registro imobiliário a indicação, no título de propriedade, dos elementos geométricos caracterizadores do imóvel e outros que o definam com segurança. Por essa razão, título definitivo somente pode ser conferido sobre o imóvel que tenha sido medido e demarcado por profissionais que possuem habilitação na área que elaboram um memorial descritivo e a planta de cada imóvel fazem parte do título definitivo que é conferido ao ocupante, que por sua vez, deverá levá-lo a registro no respectivo cartório.

##### 4.6.1 Funções do Registro de Imóveis

Além de estabelecer o direito de propriedade, arquiva o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a toda coletividade a quem

pertence, quais as modificações da titularidade e os ônus que possam pesar sobre os imóveis. Assim, todos os atos jurídicos relativos a imóveis devem ser transladados para os livros do Serviço Registral.

O Registro de Imóveis tem como função especificar o imóvel registrado e os direitos reais relacionados a ele. Representa, dessa forma, o ato fundamental da aquisição da propriedade imobiliária a quem possa interessar.

O Brasil adotou um sistema de registro que não guarda fidelidade a nenhuma das opções estrangeiras de registro, criando uma forma que sem medo de parecer menos técnico, é uma verdadeira *miscigenação legislativa*. Portanto, o registro imobiliário nacional é composto de retalhos apanhados em diversas origens e sua compreensão exige repasse pelos sistemas mais conhecidos.

Com a introdução da matrícula, o ordenamento jurídico nacional aproximou-se do germânico, cuja eficiência decorre de sua feição cadastral, possível na realidade sócio-econômico alemã desde o século passado. Para quem conhece a realidade cadastral brasileira é possível assegurar que o sistema brasileiro ainda se acha bem distante do alemão, principalmente o mais atual, fato esse que o trabalho ora desenvolvido comprova perfeitamente.

O contrato de compra e venda no sistema germânico regula as relações entre vendedor e comprador, mas a questão da propriedade, e com ela sua eficácia quanto a terceiros, depende unicamente da realização válida do ato translativo real. A diferença entre o sistema brasileiro e o alemão, é que o nosso é substantivo, ou seja, a eficácia ou a ineficácia do negócio repercutem no registro, o qual aqui, não tem certeza do negócio jurídico, uma vez que é comum não efetuar os translados perante o órgão responsável para tal.

#### 4.7 Definição do Limite de Propriedade

A definição do limite de propriedade territorial é o objetivo fundamental deste trabalho. Porém, as informações contidas no Registro Imobiliário, e as informações cadastrais do setor de cadastro da prefeitura municipal de Florianópolis, geralmente apresentam valores desconhecidos. As propriedades cadastradas e desenhadas nas plantas cadastrais não conferem com a realidade e comprometem a confiabilidade do cadastro imobiliário, ou o cartório de registro de imóveis.

A confrontação dos dados obtidos no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Florianópolis, com os dados do Registro de Imóveis, em muitos casos as propriedades cadastradas e desenhadas nas plantas cadastrais (escala 1:1.000), não demonstravam a realidade no registro de imóveis. Portanto, verifica-se a necessidade de estudos mais detalhados sobre a realidade e confiabilidade do cadastro imobiliário. É importante ressaltar que, para a procura de uma certidão de matrícula do imóvel no registro de imóveis, o cadastro imobiliário das prefeituras pode servir como um banco de consultas.

O maior problema, quanto à demarcação, refere-se aos títulos de domínio do imóvel, e o seu entendimento, sejam: escrituras de posse; escrituras públicas e cessão de ocupação. Estes documentos, muitas vezes, referenciam o imóvel de forma vaga, sem dados específicos que realmente identifique o imóvel com o passar dos tempos, consistindo em documentos ineficientes para investigação de definições dos limites.

No caso em estudo, provavelmente será necessário se impetrar com uma ação de demarcação para o estabelecimento ou restabelecimento de linhas divisórias entre as propriedades contíguas. Nesses casos, os limites entre os vizinhos ou confrontantes desapareceram do solo ou nem mesmo chegaram a ser materializados.

Apesar da necessidade na garantia dos limites de propriedades a ação de demarcação é dada como cabível somente quando existir desentendimento entre os vizinhos confinantes ou confrontantes relacionados aos limites das respectivas propriedades. Para prosseguir com a ação de demarcação é necessário uma base nos títulos do domínio, em marcos antigos, em informações, em dados geográficos e, afinal, em tudo o que for possível juntar e que possam servir de elementos confiáveis para solução do problema.

A Constituição Federal do Brasil promulgada em 5 de outubro de 1988 expressa o seguinte sobre limites nos artigos a seguir:

Art. 569 - Todo proprietário pode obrigar o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a avistar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

Art. 570 - No caso de confusão, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se repartirá proporcionalmente entre os prédios, ou não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao proprietário prejudicado.

#### 4.8 Como Descrever um Imóvel de Acordo com a Lei N° 6.015/73

Os imóveis são descritos nos Cartórios de registro de imóveis segundo o art. 225 da Lei n° 6.015/73:

*" Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, 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 do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário".*

§ 1.º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2.º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior."

Não cabe ao tabelião, ao escrivão e ao juiz conferir acerto entre a descrição fornecida pelas partes e a realidade física do imóvel, mas a realidade registrária anterior, com os necessários acréscimos propiciados, em sendo o caso, pelo laudo avaliatório, laudo este executado por profissionais habilitados de acordo com a mesma lei.

O instrumento público nos imóveis urbanos pode omitir, por força do disposto no art. 2.º da Lei n° 7.433 de 18 de dezembro de 1985, sua descrição e caracterização, desde que constem, esses elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis. Não são mais aceitas as velhas indicações do tipo *com quem de direito, com Fulano ou sucessores*. É fundamental a expressa indicação do vizinho.

Visando à proteção dos adquirentes, a legislação, que indiscutivelmente ostenta o caráter de ordem pública, sempre se orientou no sentido de dotar o adquirente de todas as garantias que coloquem a salvo o bem imóvel adquirido. Assim, se justificaria o rigorismo formal do chamado *registro especial* da Lei 6.766/79 para o parcelamento do solo urbano, nas suas modalidades de desmembramento e loteamento.

Apesar da longa data de entrada em vigor da Lei de Registros Públicos 6.015/73, falta ainda regulamentar as normas técnicas e quais os profissionais que podem executar tais perícias. Como exemplo, para ilustrar o que acabamos de levantar, tomemos apenas um dos itens da lei acima citada para apontar que da forma como está exposto a referida lei não atende as especificações em nível de registro. A lei fala que seja indicado com precisão, por exemplo, a localização de um imóvel, mas não especifica que tipo de precisão (se é em centímetros, coordenadas) e em relação a que.

Em nenhum momento esta legislação (6.015/73) se refere a uma base cartográfica, muito menos faz menção a uma planta de mensura, expondo a publicidade e a segurança dos interesses ligados a propriedade. Essa situação demonstrou ao longo do tempo ser um instrumento de pouca eficácia para os objetivos da regularização fundiária, pois não há relação entre o registro de imóveis e uma base cartográfica.

#### 4.9 Elaboração do Memorial Descritivo do Título 2 Utilizando Coordenadas UTM

Proprietário: Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC

Município: Florianópolis – SC

Bairro: Trindade

Área Levantada: 147.243,34 m<sup>2</sup>

Perímetro: 1.678,42 m

Norte: Bifurcação da rua Professora Maria Flora Pausewang

Sul: Rua Delfino Conti

Oeste: Rua Professora Maria Flora Pausewang

Leste: Av. Henrique da Silva Fontes

Comarca de Florianópolis

Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis

Ponto de Referência das Coordenadas : UTM Referidas ao Meridiano 48° N (Norte) 6945437,809 e E (Leste) 745319,689 WGR.

Partindo-se, com caminamento no sentido horário, do ponto 01 (Anexo 5) com coordenadas N 6944929,5876 e E 744835,4862, este situado na divisa da propriedade da UFSC (Universidade Federal de Santa Catarina), com as ruas Delfino Conti e Professora Maria Flora Pausewang, segue-se por este alinhamento, parte por linha seca e parte por alamedado, até o ponto 02, este situado na divisa desta propriedade e a Rua Professora Maria Flora Pausewang, com coordenadas N= 6945331,3877 e E= 7452213,8343, deste segue-se por alamedado com trecho em curva, possuindo os seguintes elementos geométricos: DC (Desenvolvimento Circular) de 111,27m e AC (Ângulo Central) de 147°58'37", R (Raio) de 43,08 m, coordenadas de centro N 6945301,4531 e E 745244,8218 até o ponto 03, este com coordenadas N= 6945292,5050 e E= 745286,9672 situado na divisa desta propriedade e a Av. Henrique da Silva Fontes, deste segue-se por alamedado até o ponto 04, este com coordenadas N= 6945240,0478 E= 745277,8976, até o ponto 05, este com coordenadas N= 6944743,1000 e E= 745162,1849, todos tendo os mesmos confrontantes acima, até o ponto 06, com coordenadas N= 6944708,573 e E= 745150,8473, possuindo como confrontantes , UFSC e as ruas Av. Henrique da Silva Fontes e Delfino Conti, Deste segue-se por alamedado com trecho em curva tendo os seguintes elementos geométricos: DC= 12,22m, AC= 81°42'46", R= 8,57m, coordenadas do centro N= 6944711,2466 e E= 745152,7073 até o ponto 07, este com coordenadas N= 6944702,806 e E= 745141,2355 e situado na divisa da referida propriedade com a ruas Av. Henrique da Silva Fontes e Delfino Conti, deste parte-se por alamedado até o ponto 08, este com coordenadas N= 6944714,638 e E= 74502,4443, deste segue-se por linha seca com trecho em curva com os seguintes elementos geométricos: DC= 85,47 m, AC= 24°33'40", R= 199,38m e coordenadas de centro N= 6944932,0590 e E 745080,1785, até o ponto 09 este com coordenadas N= 6944740,6760 e E= 745024,2745, deste segue-se por linha seca até o ponto 10, este com coordenadas N= 6944781,2297 e E 744949,7821, deste segue-se por uma linha seca até o ponto 11 com coordenadas N= 6944903,8847 e E= 744836,8480, sendo este localizado na divisa da referida propriedade com a rua Delfino Conti. Deste segue-se por linha seca com trecho em curva com os seguintes elementos geométricos: DC= 28,57m, AC=85°40'02", R= 18,25m, coordenadas N= 6944917,4210 e E= 744849,0934, até o ponto 01, início desta descrição.

#### 4.10 Principais Limitações do Trabalho

Além dos problemas envolvendo aspectos da legislação e cartográficos, os decorrentes da não efetivação formal das partilhas entre herdeiros (não definição no terreno dos limites de cada um), e a venda efetuada por estes de seus direitos hereditários, as áreas aforadas e arrendadas, são alguns dos casos que podem exemplificar a complexidade da estrutura fundiária brasileira, também presente no objeto desse estudo.

A diversidade e qualidade de sistemas de medidas de áreas utilizadas no Brasil (braças, m<sup>2</sup>), aceitos entretanto, pelos registradores oficiais de terras; a ausência de um cadastro jurídico; a não obrigatoriedade de registro de planta da propriedade caracterizando fisicamente a sua área e situação geográfica espacial, completam a imagem confusa que abrange a legalização de uso, posse e gozo dos imóveis brasileiros.

O ponto mais crítico com o qual nos deparamos na realização do trabalho para delimitação física da área de propriedade da UFSC, foi a ausência total de marcos que pudessem servir como referência para redefinição dos limites, isso quando haviam sido materializados no terreno. A provável destruição dos mesmos foi provocada pelos infratores pois serviam como elemento delimitador da área. No caso específico da Serrinha, os invasores são pessoas originados de classes sociais desfavorecidas economicamente, encontrando nas terras da UFSC uma forma de estabelecer moradia, ainda que clandestina, o que passa a ser uma preocupação de quem é dono da propriedade.

Já a ocupação indevida da propriedade da UFSC que fica a margem da Rua Maria Flora Pausewang é uma ocupação feita por imobiliárias que construíram edifícios na área. O desconhecimento dos limites de propriedade nessa área não pode ser alegada como fato pela ocupação indevida. Esta ocupação que vem se processando a muito tempo e bem perto de todos, a UFSC estando de posse de documentos e estudos que comprovam ser ela proprietária dessa faixa de terra não agiu de forma a evitar ou então exigir reintegração de posse das áreas ocupadas indevidamente por imobiliárias, caracterizando invasões institucionalizadas, onde a necessidade econômica não apresenta nenhuma semelhança com o caso da Serrinha, citado anteriormente.

A Universidade Federal de Santa Catarina, como já foi colocado anteriormente não estava preocupado com a delimitação e controle de suas propriedades, o que não é um fato isolado da UFSC, mas os órgãos públicos principalmente federais e estaduais, não tem um controle efetivo sobre suas posses. Em função dessa falta de controle a busca por informações sobre as propriedades fica prejudicada, pois as informações estão desatualizadas e muitas vezes totalmente desconhecidas.

Para complicar ainda mais o problema vários acordos sobre trocas de propriedades feitas principalmente entre o governo do estado de Santa Catarina e a UFSC, ficaram apenas no contrato, e jamais foram oficialmente registrados em cartório, passando a documentação para quem está verdadeiramente ocupando a área. Fato este comprova que a UFSC tem o domínio da área mas não tem o direito real legal sobre a área, a UFSC é proprietária ou dona de um objeto que não existe no papel, ou pelo menos não tem registro de propriedade.

## 5 Conclusão

Este trabalho teve como objetivo avaliar os títulos territoriais de posse da UFSC, para em seguida sugerir sua unificação baseada em elementos reais para definição dos limites de propriedade da Universidade. Uma provável causa da indefinição de limites e indícios de invasões tem origem no avanço populacional provocado pela própria instituição na medida em que polarizava todas suas atividades no Bairro da Trindade.

A constante busca por informações e documentos para realização da pesquisa mostrou que a integração entre as diversas áreas e setores internos da UFSC não está acontecendo plenamente. A situação se torna mais crítica quando se procura informações em outras instituições de pesquisa (FATMA, DNPM, IPUF, Secretarias, Cartório), sejam elas empresas públicas ou privadas.

Este fato comprova que a Universidade não cumpre totalmente a sua função no contexto educacional, que é oferecer todos os seus recursos humanos e materiais em benefício da sociedade que a mantém. Esse aproveitamento, além de ser economicamente viável, pode integrá-la à comunidade, além de fornecer informações técnico-científicas para o ensino e a pesquisa.

O fato de a área de estudo se restringir ao campus da UFSC não impede que os resultados sejam aplicados em outras áreas e regiões do país. O problema estudado se apresenta como um todo ou até mais complicado em muitos lugares, exigindo inclusive que as instituições de pesquisa se unam para em conjunto encontrar uma maneira de desenvolver um programa nacional de desenvolvimento de cadastros com múltipla finalidade.

A compatibilização de metodologias que priorizam os componentes de um cadastro multifinalitário tendo na medição, legislação e economia seu enfoque principal devem cada vez mais ser incentivados, fortalecendo-se através de trabalhos conjuntos com outras instituições.

A Universidade Federal de Santa Catarina através dos seus mais variados setores apoiaram a realização da pesquisa o que possibilitou organizar os registros de terra dentro da área de interesse, proporcionando um encaminhamento legal e confiável para a unificação dos registros territoriais da mesma. Uma vez feito essas observações a aplicação ou implantação dos resultados da pesquisa dependem fundamentalmente do apoio da instituição e da vontade e interesse dos técnicos que compõem os quadros da UFSC.

### 5.1 Sobre o Sistema Cartorário Brasileiro

A Lei 6.015/73, quando expõe sobre os requisitos detalhados para o registro, observa-se que somente no Livro nº 2, Item 3, Sessão II faz menção quanto a identificação do imóvel, que deverá ser feita mediante a identificação das suas características e confrontações, localização, área e denominação rural e logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral se houver.

A realização desse trabalho comprovou que o sistema declaratório tradicional do Registro de Imóveis foi usado quando da descrição dos documentos legais da UFSC, e continua sendo empregado sem se preocupar com nenhum tipo de amarração (sistema de referência cadastral municipal, coordenadas referenciadas ao SAD-69) bem definida do imóvel, o que prejudica o restabelecimento do limite da propriedade por algum motivo em período mais recente.

As exigências impostas pela Nova Lei de Registros Públicos nº 6.015 de 1973, estabelece as diretrizes e normas para descrição dos imóveis no cartório de registros no seu art. 225 e § 1º e 2º. A intenção da legislação para com o objeto a ser descrito é satisfatória, porém, a mesma lei peca por não determinar que precisão é essa que consta na legislação, ficando os critérios do trabalho por conta dos responsáveis pela execução que na maioria das vezes nem habilitação para fazer o trabalho tem, muito menos conhecimento de causa.

Nas disposições finais e transitórias da lei 6.015/73, ressalta-se mais uma vez a importância dos dados físicos da propriedade, conforme o parágrafo 2º do art. 337. Porém, o sistema cadastral brasileiro apresenta um aspecto muito mais grave, que é a falta de um material cartográfico (croqui, planta) na documentação que deverá ser anexada junto a matrícula compondo o arquivo no registro de imóveis.

Esse material indicaria com precisão a localização relativa e absoluta, além das dimensões do imóvel. A concretização desse fato causaria um avanço extraordinário na regularização fundiária facilitando inclusive para definição de planejamentos integrados e coerentes com a realidade.

O levantamento e a compatibilização dos dados físicos dos bens imóveis em um território com os seus correspondentes dados legais, permanecem como questão contemporânea a ser enfrentada pelo cadastro de imóveis, no desafio de promover e aliar os documentos cartográficos aos jurídicos.

A realidade dos fatos na área de estudo tornaram-se proporcionalmente mais difíceis, à medida que os agentes de mudanças começaram a atuar. A demarcação por técnicas de levantamento topográficos convencionais apesar da sua precisão podem honerar os custos do trabalho, principalmente quando se tratar de ações de definição dos limites de propriedade. Como a universidade possui recursos técnicos e humanos para execução dos trabalhos, os custos praticamente desaparecerão. Os vestígios de marcos antigos são inexistentes na área e as feições naturais foram alteradas completamente.

### 5.2 Sobre os Objetivos Propostos

A utilização de séries históricas para caracterização de elementos necessários para a regularização fundiária depende basicamente da complexidade da situação das titulações do imóvel e os decorrentes de fatos jurídicos não conseguem expressar e representar corretamente a sua delimitação. Para tal, é necessário que estejam numa escala bem maior do que a disponível e utilizada neste trabalho (1:25.000), caso contrário, só servirão para monitorar a ocupação da área.

Como já foi citado anteriormente, a etapa da pesquisa de confrontação dos títulos imobiliários equivalente a área representada nos documentos cartográficos é morosa e exige um bom entendimento sobre a documentação cartorária. Legalmente a UFSC obtém o direito da propriedade a partir dos documentos registrados, mas não caracterizam plenamente a forma física da propriedade, pois os documentos apresentam informações confusas dificultando que se faça correspondências com a área descrita.

A sobreposição de títulos territoriais se repete com frequência pois falta um maior conciliamento da publicidade legal referente a propriedade com uma base cartográfica, prejudicando a perfeita identificação e correlação exata entre a unidade física e seus atributos jurídicos. Fato este, demonstra a necessidade de implantação de um sistema de referência para propriedades conhecido pelo menos nacionalmente, garantindo uma maior segurança na locação do imóvel.

A falta de uma amarração a um sistema de coordenadas evidencia que a pura e simples demarcação e materialização dos limites sem uma correlação ao sistema de coordenadas geográficas é insuficiente para garantir o limite de propriedade. Porém, quando se conhece as coordenadas geográficas das linhas (vértices) dos limites de propriedades, é possível se redefinir com precisão ótima as mesmas proporcionando uma prova convincente a respeito dos direitos de domínio real sobre o imóvel.

O levantamento de medidas isoladas sem considerar necessariamente os títulos de propriedade como o limite legal seu e do vizinho, comprova que a questão do limite no Brasil é grave, causando situação confusa de limites e sobreposição de títulos de propriedade sem nenhuma correlação entre cartografia e documentação legal. A solução quanto aos problemas de limite de terras fica condicionada a existência de documentos cartográficos que especifiquem os valores de escala e que contenham informações confiáveis.

Para uma regularização fundiária alguns elementos são fundamentais e sem os quais o processo não evolui ou os resultados poderão não expressar a realidade do ato. Para tanto, é essencial que exista vontade política por parte dos interessados, existência de materiais cartográficos antigos que possibilitem dar informações confiáveis. Uma base cartográfica atual e também precisa, e por fim, uma pesquisa cartorial completa sobre a história do imóvel. A cartografia integrada ao sistema de registro da propriedade imobiliária é uma ferramenta de suma importância em todas as questões de terra.

O que ficou bastante evidente no transcorrer da realização do trabalho é que a compatibilização dos elementos cartográficos existentes sobre a área de estudo com os elementos descritivos utilizados para o referenciamento da propriedade na escritura pública é alarmante e geralmente não permitem a materialização dos imóveis no solo, principalmente, se a titulação for mais antiga. Fato este comprovado inúmeras vezes por esta pesquisa.

Uma alternativa para evitar esse tipo de problema seria a criação e incorporação do órgão de Cadastro Territorial no Sistema de Publicidade Imobiliária, extinguindo assim os conflitos referentes a limites de propriedade territorial e outros. Dessa maneira, a planta de mensura constitui este documento cartográfico necessário para o conhecimento da aplicação do título no terreno e sua correlação com a posse efetiva.

O trabalho desenvolvido pretende de alguma forma colaborar para que ocorra um ajuste entre um sistema de cadastro organizado por um órgão público e o Registro de Imóveis. Espera-se que o mesmo procedimento seja possível, de maneira a estabelecer perfeito acerto entre a realidade fiscal e a registrária, completando-se o sistema de garantia do assentamento da propriedade imobiliária, tanto em nível municipal quanto estadual e federal. As Prefeituras têm interesse em estabelecer o cadastro, para aperfeiçoamento de seus mecanismos de cobrança do IPTU. No entanto, devemos reconhecer que a realidade brasileira está muito distante desse estágio.

## 6 Bibliografia

**H. P.** *Elementos Básicos do Cadastro Técnico Territorial de Imóveis Rurais*. Curso intensivo de fotogrametria aplicado à regularização fundiária. ITC/INCRA/SUDENE. Curitiba, 1982.

**BALATA, K.** Cadastro e Registro de Terras no Brasil. In: *Simpósio Internacional de Experiência Fundiária*. 23 de agosto de 1984, Salvador - Brasil, vol. 1, 447-470p.

**A.** *Títulos Judiciais no Registro de Imóveis*. Sagra-DC Luzzatto, Porto Alegre:193p. 1996.

**BRASIL, LEIS, DECRETOS.** *Código Civil*. Organização dos textos, notas remissivas e índices pelo Des. Manoel Augusto Vieira Neto. 35 edição. São Paulo: Editora Saraiva, 1985.

**CENEVIVA, W.** Registro de Imóvel: O Sistema alemão e brasileiro. In: *SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO*, 1987, Curitiba. Anais... Curitiba: Instituto de Terras, Cartografia e Florestas, p. 62-68.

**CENEVIVA, W.** *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 12. Ed. São Paulo: editora Saraiva, 1997.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DA REPÚBLICA DO BRASIL, 5 de outubro de 1988.

DECRETO LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços e de registro.

**DINIZ, M. H.** *Sistemas de Registros de Imóveis*. São Paulo: Editora Saraiva 537p. 1992

**ERBA, D. A.** *Importância dos Aspectos Jurídicos no Cadastro técnico Multifinalitário*. Dissertação de Mestrado. Florianópolis, UFSC, 1995.

**D. A.** A Lei Nacional do Cadastro: uma Necessidade Urgente do Brasil. In: *ANAIS DO CONGRESSO NACIONAL DE ENGENHEIROS AGRIMENSORES - CONEA*. Salvador - Brasil p35-39, 1996.

**FREITAS, S. R. C.** Cadastro Técnico Multifinalitário. In: *I SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO*. Curitiba, ITCF, 158-163., 1987.

INTERNATIONAL FEDERATION OF SURVEYORS. Statement on the Cadastre. In: *SEMINAR ON "MODERN CADASTRES AND CADASTRAL INNOVATIONS"*, [online]. Disponível na Internet via WWW.URL <http://150.162.76.25/philips/aulas/cadastro-internacional/fig/estatuto.html>. Arquivo capturado em 16 de outubro de 1998.

**HAAR, V. H.** *La Naturaleza Jurídica de la Publicidad Catastral*. Universidad Nacional de Rosario - Arg., 1985

**IDOETA, I.** Cadastro Imobiliário e Registros Públicos. In: *ANAIS DO CONGRESSO NACIONAL DE ENGENHEIROS AGRIMENSORES - CONEA*. Salvador, p355-362, 1996.

**JACOMINO, S.** *Parcelamento do Solo Urbano, o Consumidor e o Registro Imobiliário*. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://www.irib.org.br/estudo.html>. Arquivo capturado em 29 de julho de 1998.

**JACOMINO, S.** *Registro de Imóveis; informações gerais*. [online] Disponível na Internet via WWW.URL <http://www.registral.com.br/informa2.html>. Arquivo capturado em 08 de abril de 1999.

**JOLY, F.** *A Cartografia*. Tradução de Tânia Pelegrini, Campinas, Ed. Papirus, 1990, 136p.

**LARSSON, G.** *Land Registration and Cadastral Systems*. London, Longman Group UK Limited. 1ª Edição, 1991, 175p.

nº 9.785 de 29/01/99 - altera o Decreto-Lei nº 3.365 de 21/06/41 e as Leis nº 6.015 de 31/12/73 e nº 6.766 de 19/12/79.

Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Nova Lei dos Registros Públicos.

**LOCH, C.** *A interpretação de Imagens Aéreas*. Florianópolis, Ed. UFSC, 1993a, 120p.

**NEGRÃO, T.** *Código Civil. Legislação Civil em Vigor*. São Paulo. 25ª edição, editora Saraiva, 1995.

**OLIVEIRA, C. de.** *Curso de Cartografia Moderna*. Rio de Janeiro, IBGE, 1993, 153p.

**PEDRASSI, C. A.** Registro de Imóveis – Aspectos Gerais. In: *ANAIS DO CONGRESSO NACIONAL DE ENGENHEIROS AGRIMENSORES - CONEA*. Salvador, p384-390, 1996.

**PHILIPS, J.** Os Dez Mandamentos para um Cadastro moderno de Bens Imobiliários. In: *ANAIS II CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO - COBRAC*. Florianópolis, 1996.

**REBOUÇAS, F. P. S.** *Registros Públicos: Jurisprudência, Lei 6.015/73 – organização e notas*. São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 1978.

**S. S.** *Aplicação e Análise da Ortofoto Digital na Definição de Limites de Propriedades Imobiliárias - Estudo de Caso: Imóveis da Universidade Federal de Santa Catarina*. Florianópolis, 1996. 152p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil.

**SWENSSON, W. C.** *Retificação de Registros (Cadernos de Direito Imobiliário)*. São Paulo, Editora Revista dos tribunais, 1992.

**TAVARES, P. E. M. & FAGUNDES, P. M.** *Fotogrametria*. Sociedade Brasileira de Cartografia, Rio de Janeiro - RJ, 1991.

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA.** *Plano Diretor Físico: Diagnóstico Geral*. Comissão do Plano Diretor Físico da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis: UFSC, 1998.195p..il

**VANASCO, J. L.** La Seguridad Jurídica Inmobiliária. In: *Cuartas Jornadas de Intercambio Técnico entre Profesionales de la Ingeniería, Arquitectura, Agronómica y técnicos Pertencientes: Brasil, Argentina y Paraguay bajo el marco de la F.E.B.A.P.. Dentro del Mercosur Regional*. Oberá, 24 de abril de 1999.

**VALLE, C. A.** *A Teoria e Prática do Registro Imobiliário – doutrina, prática e jurisprudência*. Ed. Aide, Rio de Janeiro – RJ, 1990.