

# Demarcação e divisão de terras

**JOSE' B. CAMARGO**

Livre docente da Cadeira de Engenharia Rural  
da E. S. A. "Luiz de Queiroz"

Servindo inúmeras vezes como perito, agrimensor ou assistente técnico em vistorias, demarcações e divisões judiciais de terras na Comarca de Piracicaba e Municípios vizinhos, temos observado diversas falhas na parte técnica do atual Código Civil e Comercial dos Estados Unidos do Brasil — Decreto-mmente seguido no Estado de São Paulo, isto é, o Código de Processo Civil e Comercial do Estado de São Paulo — Lei n.º 2.421 de 1-14-1930.

Sendo como é, uma lei básica, achamos que deve ser clara e precisa.

Entretanto, isso não se dá só na parte que nos propomos a criticar, pois sabemos que outras falhas existem no mesmo Código, envolvendo questões de direito, fora do nosso alcance, cumprindo aos juristas fazerem a necessária crítica, afim de que possam os poderes competentes providenciar o saneamento das falhas existentes.

Encorajou-nos fazer a experiência desta crítica, o fato de conhecermos a opinião de ilustres advogados e juizes de Piracicaba e São Paulo, com quem temos trocado idéias a respeito; também as evidentes falhas por nós mesmos observadas durante a nossa atuação como técnicos, nos serviços judiciais animaram-nos nesse intento.

Os agrônomos e engenheiros-agrônomos, além do vasto campo agronômico de suas atividades, têm uma pequena parcela de ação na engenharia, e, dentre as suas atividades enquadra-se, de acôrdo com a legislação em vigor, a de perito, agrimensor, etc., em questões judiciais de demarcação e divisão de terras.

A nossa intenção ao fazermos a crítica de alguns artigos



do Código de Processo, não é outra, senão a de concorrer para que, ao ser feita a necessária reforma do referido estatuto, os responsáveis por êsse importante trabalho sejam alertados com esta muito modesta contribuição.

Faremos em primeiro lugar um comentário geral dos diversos Capítulos do Título XIX que trata do processo das ações de **divisão e demarcação** de terras.

Notamos de início que não existe uma sequência natural na distribuição dos diversos Capítulos e artigos.

Há uma tendência para inverter os assuntos. Observe-se, por exemplo, a apresentação do Título XIX que diz : "Das ações de divisão e demarcação de terras". Parece-nos melhor que o referido Título fôsse : **Das demarcações e divisões de terras**, pondo em primeiro lugar a **demarcação** e depois a **divisão**.

Êsse fato, de mínima importância, serve apenas para mostrar como é tumultuosa a apresentação dos artigos a que nos referimos.

A sua sequência pode ser melhorada. Em vez de tratar "**da divisão e demarcação**", no Capítulo II; das "**disposições peculiares à demarcação**", no Capítulo IV e "**disposições gerais**", no Capítulo V, achamos que a ordem a seguir, mais natural, seria tratar, primeiro, das demarcações de modo geral, servindo o processo tanto para demarcações simples como para as demarcações cumuladas com a divisão, e, também para as demarcações ou levantamentos que sempre devem ser feitos no caso de simples divisão. Posteriormente, se necessárias **disposições peculiares**, estas deveriam seguir a ordem natural, isto é, primeiro, as **peculiares à demarcação** e depois as **peculiares à divisão**. As "**disposições gerais**" do Capítulo V não são necessárias; os assuntos referentes às mesmas podem e devem fazer parte das disposições gerais tratadas de início.

O Código determina que "**ao despachar a inicial** o juiz nomeará, para execução do processo divisório ou demarcatório, um agrimensor, dois peritos e respectivos suplentes" (art. 423).

Seria mais conveniente que a nomeação do agrimensor e peritos fôsse feita depois de julgada procedente a ação, já na segunda fase do processo, pois que a primeira, a contenciosa,



que muitas vezes é demorada, não necessita de agrimensor e peritos para o seu andamento, havendo possibilidade mesmo da ação ser julgada improcedente pelo juiz.

Ao serem nomeados pelo juiz os peritos e agrimensor de via determinar o Código que fôsem apresentadas as propostas de honorários, como normalmente é feito; o atual processo só trata porém do assunto no final, em "**disposições gerais**" no Capítulo V, e de modo pouco explícito.

Nos diferentes artigos pensamos que deve existir, à semelhança do antigo Código Paulista, referências aos métodos técnicos de trabalho, erros tolerados, etc., incluindo meios de verificação do serviço do agrimensor, criando responsabilidades definidas para o mesmo, e excluindo certas formalidades, inúteis umas e impossíveis outras.

O que acontece com o artigo 434, referente a escalas, não deve continuar fazendo parte desta lei básica. Ai, evidentemente, houve engano do legislador. É um dispositivo impossível de ser cumprido na maior parte dos casos.

A exigência da anexação da caderneta de campo à planta da demarcação, sendo providência importantíssima, perde a sua razão de ser sem que o Código determine, de modo expresso, quais os requisitos necessários para a organização de tal caderneta.

A entrada da mesma para os autos do processo demarcatório ou divisório, servirá para verificação dos serviços de escritório do agrimensor, necessários para a confecção da planta. Todavia, quase totalidade dos processos por nós examinados, demonstram que, com a caderneta apresentada comumente não é possível reconstituir a planta topográfica.

Exige o Código, providências que muitas vezes são objeto de discussões inúteis de advogados, e que, em geral, não são tomadas pelos agrimensores, porque são desnecessárias, ou porque iriam encarecer muito o seu trabalho, podendo, sem prejuízo para a demarcação ou divisão, não constar da lei. Assim, por exemplo, a exigência de fazer constar do memorial (Art. 436) a "**composição geológica dos terrenos**", é providência que dá margem a diversas interpretações, sendo comum ser o agri-



ensor interpelado, por advogados, pelo não cumprimento exato dêsse dispositivo.

A intenção do legislador seria naturalmente tornar conhecida a classificação do terreno sob o ponto de vista agrícola, ou ainda, existindo no mesmo certos elementos minerais valiosos, torná-lo conhecido sob o ponto de vista industrial.

O Código pretende com essa exigência esclarecer os interessados quanto ao valor do imóvel.

É talho ainda o ponto relativo ao número de plantas exigido nos processos divisórios. Esse número deve ser obrigatoriamente de quatro, na seguinte ordem; a primeira, a do levantamento do imóvel, com todos os detalhes necessários; a segunda, organizada juntamente com os peritos, por ocasião da classificação das terras; a terceira, confeccionada também com os peritos, por ocasião da apresentação do plano de partilha, e, a quarta planta da divisão final.

A lei atual não exige mais do que duas: a da demarcação, e a da divisão. Isto é deficiente, pois uma planta mostrando as diferentes categorias de terras é bastante útil para esclarecimento das partes e do juiz. Também o plano de divisão, quando fôr o caso de ação divisória, não deve ser simplesmente um relatório, sendo de grande alcance a juntada do plano gráfico. (3.ª planta).

Quanto à determinação expressa dos métodos a seguir pelo agrimensor é uma medida necessária. Há métodos melhores e mais preciosos, e, outros peores que devem ser evitados em trabalhos judiciais. Ainda nesse ponto a lei paulista de 1930 era melhor, porque percebeu a necessidade de determinar qual o método que, obrigatoriamente, deve ser seguido pelo técnico nas demarcações e divisões.

Também é indispensável a determinação expressa dos limites máximos de erros permitidos nos trabalhos topográficos, afim de evitar que fiquem esses erros sujeitos ao critério variável dos agrimensores.

Seria do interesse de todos que, antes da homologação do trabalho técnico, pudessem as partes e o Juiz terem algum meio de verificar a exatidão do mesmo exigindo assim um



maior cuidado por parte dos agrimensores menos escrupulosos ou descuidados. Por essa razão proporemos, na redação que vamos apresentar para os diferentes artigos, um meio de verificação que, embora não traga a certeza de que o trabalho perfeito, terá a virtude de ser uma advertência ao agrimensor.

Mais um ponto importante, mas que se prende a questões de direito, é o seguinte: A possibilidade de ser, atualmente uma divisão confirmada pelo Tribunal, em posterior apelação, quando apresenta serviços técnicos com erros graves denunciados nesta última fase pelos advogados e assistentes técnicos. Isso com grandes prejuízos para os interessados e a Justiça. Este fato passou-se em trabalhos que tomámos parte como assistentes.

Como dissemos antes, não entendemos de direito. Apenas denunciámos o ocorrido e, como leigos, pensamos que a lei deve ter uma saída para casos semelhantes, mandando verificar a falta apontada e corrigindo-a, com responsabilidade para quem deu margem ao ocorrido. Se improcedente a queixa ou o erro apontado, a mesma lei deve prever o meio de responsabilizar o culpado. O que não nos parece justo é a homologação do erro, ainda em tempo de ser corrigido. pois no exemplo citado o processo apenas estava homologado em primeira instância.

Muito mais poderia ser criticado do Código de Processo Civil e Comercial dos Estados Unidos do Brasil, mas não o faremos com medo de intrometer-nos em assuntos que não são de nossa competência, envolvendo delicadas questões de direito.

Teremos a certeza de que outros cuidarão dessa parte, melhorando-a para que tenhamos uma lei precisa e bôa como todos almejamos.

Em seguida apresentaremos os artigos nos quais julgamos necessárias modificações, com a redação original em vigor, e, com a redação que julgamos corrigir as deficiências apontadas, deixando de transcrever os artigos não modificados.



“Art. 423. — Ao despachar a inicial, o juiz nomeará, para execução do processo divisório ou demarcatório, um agrimensor, dois peritos e respectivos suplentes.

Parágrafo único — As partes poderão ser assistidas por perito de sua confiança”.

Achamos que este artigo devia estar depois do Art. 426, isto é, depois de julgada procedente ou não a ação.

A modificação proposta seria:

Art. 426a. — Julgada procedente a ação de demarcação ou divisão o Juiz nomeará, para execução do processo divisório, um agrimensor, dois peritos e respectivos suplentes.

§ 1.º — O agrimensor e os peritos serão nomeados dentre profissionais legalmente habilitados, indicados pelas partes, e na falta de indicação, por livre escolha do juiz.

§ 2.º — O juiz poderá recusar a indicação do agrimensor e peritos se os mesmos não lhe merecerem confiança.

§ 3.º — O agrimensor e peritos nomeados apresentarão dentro de 5 dias propostas de honorários para os trabalhos técnicos a seu cargo.

§ 4.º — As partes terão o prazo de 5 dias para falar sobre as propostas apresentadas pelo agrimensor e peritos.

§ 5.º — Se a maioria dos interessados impugnar as propostas, o juiz fixará quais os honorários que deverão ser pagos e sua forma de pagamento, tendo o agrimensor e peritos 3 dias para dizerem se aceitam ou não.

§ 6.º — Se aceitas as propostas arbitradas pelo juiz, prestarão compromisso. Caso contrário, outros serão nomeados, seguidas as mesmas formalidades.

§ 7.º — O agrimensor na proposta que apresentar fará constar o preço por quilômetro de levantamento das linhas do perímetro, onde a responsabilidade é de confrontantes e condôminos, nas demarcações, podendo dividir a proposta em duas partes; uma para o perímetro e outra para o levantamento interno que poderá ser cobrado pela área.

Com a redação acima seguir-se-á a marcha normal do processo e poderá ser suprimido todo o Capítulo V do Título



Art. 432 — O levantamento da planta obedecerá as seguintes regras :

I — empregar-se-ão goniómetros ou outros instrumentos de maior precisão;

II — a planta será orientada segundo o meridiano do lugar, determinada a declinação magnética;

III — fixação dos pontos de referência necessários à verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral”.

A modificação proposta seria :

Art. 432 — Os trabalhos de campo para o levantamento da planta do imóvel demarcado ou dividendo obedecerão as seguintes regras:

I — Empregar-se-ão goniómetros que possam aproximar um minuto na medição dos ângulos, podendo ser usado aparelho de maior precisão.

II — Empregar-se-ão diastímetros metélicos, (corrente ou trena de aço), perfeitamente aferidos podendo-se as distâncias serem medidas pela estadimetria, sendo sempre medida a projeção horizontal do terreno.

III — No marco primordial, se possível, ou em outro ponto mais conveniente, será determinada a direção do meridiano verdadeiro, pelo processo das alturas iguais do sol ou outro mais aproximado, sendo tolerado erro máximo de 15' nessa determinação.

IV — As direções das linhas poderão ser referidas ao meridiano magnético da estação inicial, sendo tôdas as outras direções referidas ao mesmo meridiano, porém, tomadas independentemente de bússola.

V — Na caderneta de campo, que será cuidadosamente feita, deve constar a numeração das estacas, distâncias, rumos ou azimutes das linhas, leituras de bússola outras observações julgadas convenientes, “um “croquis” detalhado das operações de campo com nome dos confrontantes, natureza dos terrenos e culturas percorridas pela linha do levantamento, o qual será sempre por caminhamento.



IV — É obrigatório o fechamento do polígono topográfico para a determinação do erro angular de fechamento que será expresso em minutos e não poderá ser maior que a raiz quadrada do número de estações do instrumento.

VII — Qualquer que seja o processo de medida de ângulo no caminhamento, o agrimensor registrará o valor dos rumos ou azimutes calculados. Será designado por **rumo** o menor ângulo que o alinhamento faz com a extremidade norte ou sul do meridiano, variando de  $0^\circ$  a  $90^\circ$ , com especificação do quadrante, e, **azimute**, o ângulo que o alinhamento faz com a extremidade norte do meridiano, crescente de  $0^\circ$  a  $360^\circ$ , no sentido dos movimentos dos ponteiros dos relógios. (1).

VIII — Nos imóveis de mais de 10 quilômetros de extensão o levantamento do perímetro deverá ser feito por partes abrangendo limites inferiores a essa distância, afim de evitar erros.

“Art. 433 — A planta indicará : (2) . . . . .

I — a conformação altimétrica ou orográfica aproximativa dos terrenos;

II — as construções existentes, designando os fins a que se destinam;

III — os valos, cercas e muros divisórios;

IV — as águas principais e o seu valor mecânico;

V — por meio de côres convencionais, as culturas existentes, os pastos, campos, matas, capoeiras e divisas do imóvel”.

A modificação proposta seria (3) :

Art. 433 — Após os trabalhos de campo será feito o cálculo das coordenadas e determinado o erro linear de fechamento, o qual deverá ser inferior a um por mil (1/1000).

§ 1.º — Se o erro existente for permissível será desenhada a planta original.

§ 2.º — O desenho dos detalhes e dos levantamentos internos poderá ser feito com transferidor de precisão e escala milimetrada, não sendo permitido erro linear superior a 2 por mil nesse desenho, devendo, sempre que possível, fazer-se o fechamento das poligonais internas para verificação do erro cometido.

§ 3.º — A planta deverá conter :



I — A localização de tôdas as estacas da poligonal, numeradas ao menos cada 5 estacas.

II — A localização dos marcos existentes e dos que forem cravados.

III — O nome de todos os confrontantes, sendo marcado sempre que possível, o início e o fim dos terrenos de cada um.

IV — As cêrcas internas e perimétricas, valos, águas divisórias e as internas principais, localização de matas, capoeiras, terras cultivadas, pastos, campos, culturas permanentes, benfeitorias e caminhos, representados por meio de legendas e convenções próprias.

V — As altitudes, tomadas a aneroide, dos pontos mais importantes tais como marco primordial, picos, gargantas, sedes, etc.

VI — A área, a escala, a posição dos meridianos magnéticos e verdadeiro, ou o valor da declinação e um dos meridianos e a data.

“Art. 434 — As escalas das plantas, na medição das propriedades de mais de cinco quilômetros quadrados (5km<sup>2</sup>), poderão variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000 m (1/5.000)”.

A modificação proposta seria (4) :

Art. 434 — As escalas das plantas serão as maiores possíveis. Sempre que a extensão representar em planta não ultrapasse de 10 kms. deverão as escalas variar entre 1:500 e 1: 5.000 Para grandes extensões poderá ser usada escala menor.

“Art. 435 — As plantas serão anexados o memorial e a caderneta das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor”.

A modificação proposta seria (5\*)

Art. 435 — As plantas serão anexados : um memorial, uma cópia da caderneta das operações de campo e uma cópia dos cálculos de coordenadas com os respectivos erros calculados e distribuídos, documentos estes autenticados pelo agrimensor.

“Art. 436 — O memorial descritivo indicará minuciosamente :



I — O ponto de partida, os rumos seguidos e a orientação dos antigos, com os respectivos cálculos;

II — Os acidentes, as cercas, valos, marcos antigos, córregos, rios, lagoas;

III — Os novos marcos cravados, as culturas existentes e sua produção anual;

IV — a composição geológica dos terrenos, a cultura ou o destino a que melhor se prestem;

V — As indústrias agrícolas, pastoris, fabris, extrativas, exploradas ou susceptíveis de exploração;

VI — as vias de comunicação existentes e as que devam ser abertas;

VII — quaisquer outras informações que possam concorrer para o conhecimento cabal da propriedade ou de seu valor".

A modificação proposta seria (6) :

Art. 436 — O memorial descritivo indicará minuciosamente:

I — A denominação do imóvel demarcando ou dividendo, sua situação — Município e Comarca, distância da sede do imóvel à sede do Município, nome do proprietário ou proprietários, área expressa em hectares e em medidas antigas usuais na região (alqueire ou braça quadrada).

II — Descrição minuciosa do perímetro, constando tôdas as características e confrontações, com as distâncias de cada linha e sua direção, e, quando a divisa fôr por água, fazer constar a distância que teria de um a outro ponto como se fôsse em reta e sua direção aproximada, sendo os dados retirados da planta e da caderneta de campo.

III — A natureza das terras, sua classificação sob o ponto de vista agrícola e, se possível, geológico, indicando o fim a que melhor se prestam para o seu aproveitamento.

IV — As culturas, matas, pastos, campos existentes com as respectivas áreas.

V — As benfeitorias existentes, casas, cercas, máquinas, etc.

VI — Os móveis e semoventes.

VII — As indústrias existentes: agrícolas, pastoris fabris, extrativas, exploradas ou susceptíveis de exploração.



VIII — As vias de comunicação existentes e as que devam ser abertas.

IX — As águas e seu valor mecânico (quando houver).

X — Os instrumentos usados nos trabalhos de campo com indicação dos processos empregados e os valores dos erros cometidos.

XI — Quaisquer outras informações que possam concorrer para o conhecimento cabal da propriedade e do seu valor.

Art. 436A (7) — A cópia da caderneta de campo anexada à planta e memorial deverá conter todos os requisitos do n.º V do art. 432, de modo a permitir que, em qualquer época, a planta possa ser reconstruída totalmente, devendo ser bem claro o "croquis" que fará parte obrigatoriamente da caderneta.

Art. 437A — (8\*) Antes de homologar o trabalho da demarcação ou o levantamento para a divisão, o juiz mandará assinalar, na planta, em sua presença e na dos peritos e interessados, dois pontos facilmente localizáveis no terreno. Em seguida mandará que o agrimensor e os peritos determinem, em sua presença, qual a distância em metros que, na escala do desenho, deve ter a reta ligando os dois pontos anteriormente assinalados. Depois designará dia para que o agrimensor acompanhado obrigatoriamente dos peritos e, facultativamente, das partes e do juiz, proceda à localização desses pontos no terreno e faça a medição da distância entre os mesmos, controlando a medida com a encontrada anteriormente na planta. A diferença existente não poderá apresentar erro superior a 2 por mil.

Se houver erro maior que o limite permissível o juiz determinará novo levantamento do imóvel, por conta do agrimensor, se as partes interessadas assim o exigirem.

Se o agrimensor se recusar a fazer novo serviço será êle destituído, não lhe sendo lícito receber honorários pelos trabalhos executados, salvo concordância dos interessados.

Efetivando-se a destituição do agrimensor o Juiz mandará que seja feita, pelo escrivão, comunicação do fato ao Conselho Regional ou Federal de Engenharia e Arquitetura, para



efeito do disposto na letra d do art. 38 do decreto n. 23.569 de 11/12/1939. (9).

Em seguida a este artigo deveriam estar as **disposições peculiares à demarcação** constantes dos dois artigos e respectivos parágrafos do Capítulo IV. Nesta parte não faremos crítica porque em todos os artigos somente aparecem questões de direito.

Em continuação deveria constar do Código as **disposições peculiares à divisão**, atualmente tratadas no Capítulo III, sendo, nesta parte, aconselhadas modificações nos artigos seguintes :

Antes do artigo 442 deveriam existir os dois abaixo enumerados — Art. 441A e 441B.

Art. 441A — É permitido, nas ações de divisão, dividir, no mesmo processo, dois ou mais imóveis, embora destacados, se estiverem localizados na mesma Comarca total ou parcialmente e forem os mesmos os condôminos.

Parágrafo único — O levantamento da planta de cada uma das glebas referidas neste artigo será feito segundo as determinações cabíveis, do Capítulo II, as providências determinadas no Art. 437A e seus parágrafos. (10).

Art. 441B — O Juiz, após as formalidades do artigo anterior, designará dia para início dos atos relativos à divisão, intimadas as partes.

“Art. 442 — Designado o dia para os atos complementares da divisão e feitas as intimações, os peritos procederão ao exame, classificação e avaliação das terras, sendo calculadas pelo agrimensor em separado, as áreas de cada gleba”.

As modificações que julgamos necessárias, com inclusão de mais artigos seriam : (11)

Art. 442 — Tendo sido homologada a planta do levantamento para a divisão do imóvel, os trabalhos serão prosseguidos em dia designado pelo juiz, observadas as seguintes regras:

I — Os peritos, acompanhados do agrimensor percorrerão o imóvel, procederão ao exame, classificação e avaliação das terras, sendo medidas e calculadas pelo agrimensor, em separado, as áreas de cada gleba.



II — O agrimensor organizará uma planta, em escala igual à do levantamento, aprovada, localizando as divisas das posses dos condôminos, se houver; as diversas categorias de terras, constando as áreas respectivas, usando para êsse fim as convenções usuais.

III — Os peritos, juntamente com o agrimensor, apresentarão, anexo a essa planta, um relatório detalhado da avaliação,

Art. 442A — Sôbre a planta e relatório apresentados às partes, terão estas 10 dias para falar.

§ 1.º — Se nenhuma reclamação for feita o juiz homologará a planta e relatório.

§ 2.º — Se houver impugnação o juiz decidirá como lhe parecer mais acertado.

Art. 442B — Aprovadas a planta e a avaliação o juiz determinará que as partes façam os seus pedidos de quinhão, de acôrdo com a fôrça dos seus títulos.

“Art. 443 — O agrimensor avaliará em globo o imóvel, se se tratar de terras de igual valor, classificando-o em áreas no caso de diversidade de valores. Em seguida, os peritos apresentarão um plano da divisão, consultada, quanto possível, a comodidade das partes, e o juiz adjudicará a cada sócio terrenos contíguos às suas moradas e benfeitorias, evitando o retalhamento dos quinhões em glebas separadas”.

Êste artigo deverá ser bastante modificado como segue :  
(12).

Art. 443 — Em seguida os peritos, auxiliados pelo agrimensor, apresentarão o plano da divisão que constará de uma planta e um memorial.

§ 1.º — No plano de partilha será consultada tanto quanto possível a vontade das partes expressa no pedido de quinhão procurando-se também a comodidade dos sócios.

§ 2.º — Cada sócio deverá receber terrenos contíguos às suas moradas e benfeitorias, evitando-se o retalhamento dos quinhões em glebas separadas, tendo cada quinhão servidão de água e caminho.

§ 3.º — Na impossibilidade de divisão determinará o juiz,



ouvidos os peritos e interessados, qual a solução que deve ser adotada.

“Art. 444 — O juiz ouvirá os interessados sôbre o plano da divisão feito pelos peritos, fixando para êsse fim o prazo de 5 dias.

§ 1.º — Não havendo impugnação, o juiz determinará a divisão geodésica do imóvel, de acôrdo com o laudo dos peritos.

§ 2.º — No caso de divergência, decidindo quanto aos pedidos e aos títulos que devam ser atendidos na formação dos quinhões, o juiz poderá determinar que o processo divisório se ultime com a sua presença na situação do imóvel, se o valor dêste exceder de cinquenta contos de réis (50:000\$000) e se o requerer a maioria dos interessados, intimando-se do despacho as partes e os peritos”.

A redação que proporíamos seria : (13)

Art. 444 — O juiz ouvirá os interessados sôbre o plano da divisão feito pelos peritos e agrimensor, fixando para êsse fim o prazo de 10 dias.

§ 1.º — Não havendo impugnação o juiz determinará que a divisão seja feita de acôrdo com o plano dos peritos.

§ 2.º — No caso de divergência o juiz decidirá quanto aos pedidos e títulos que devam ser atendidos na formação dos quinhões, podendo determinar que seja feita diligência com sua presença à situação do imóvel, se a maioria dos condôminos o requerer.

§ 3.º — O juiz determinará que os peritos e agrimensor modifiquem o plano apresentado ou apresentem novos estudos se entender que a medida é necessária e compatível.

“Art. 445 — Realizadas pelos peritos as investigações e operações para a distribuição dos quinhões entre os sócios, o agrimensor fará o cálculo do orçamento da divisão, rateando entre todos a diferença verificada na medição.

§ 1.º — Do orçamento lavrar-se-á auto em cartório, ou na situação do imóvel, se a sede do Juizo aí estiver, nêle consignando -se :

a) a confinação e área do imóvel de acôrdo com o memorial e a planta;



b) a classificação das terras, com o cálculo das áreas de cada sorte, e o respectivo preço, ou, quando homogêneas, o valor do imóvel;

c) a quantidade geométrica que deverá caber a cada condômino nas terra dividendas, as reduções e compensações proporcionais, feitas em virtude da diversidade de preços das glebas de cada quinhão.

§ 2.º — O auto será lavrado pelo escrivão e subscrito pelo juiz, peritos e partes presentes, sendo fornecido pelo agrimensor os dados necessários”.

Achamos que aqui são cabíveis as seguintes modificações :  
(14).

Art. 445 — Homologado o plano de divisão, o agrimensor, assistido pelos peritos, apresentará o cálculo do orçamento da divisão rateando entre todos os condôminos as diferenças encontradas na medição.

§ 1.º — Deste cálculo apresentado em forma de memorial, deverá constar :

a) os nomes de todos os condôminos;

b) a descrição resumida de cada quinhão ou gleba, constando área, confrontantes, categorias de terras com os respectivos valores unitários e totais, benfeitorias e seus valores e o valor total final do quinhão ou gleba;

c) um resumo demonstrativo das somas das áreas e somas dos valores dos quinhões ou glebas, com verificação das suas correspondências com a área total e valor total do imóvel dividendo.

§ 2.º — Do orçamento lavrar-se-á auto em cartório ou na situação do imóvel se a sede do Juízo lá estiver, consignando-se nêle tudo que constar do cálculo do orçamento fornecido pelo agrimensor.

§ 3.º — O auto será lavrado pelo escrivão e subscrito pelo juiz, peritos, agrimensor e partes presentes.

“Art. 446 — Apresentado o orçamento o agrimensor, de acôrdo com as indicações dos peritos, subordinadas ao despacho de deliberação da partilha, executará as operações geodésicas e topográficas, para a separação, medição e demarcação



dos quinhões, cada um dos quais terá sua fôlha de pagamento lançada nos autos pelo escrivão e assinada pelo juiz, pelo agrimensor e pelos peritos.

§ 1.º — Essa fôlha de pagamento conterá a descrição precisa das linhas e rumos divisórios, a indicação dos marcos cravados ou assinalados e a relação das benfeitorias e plantações compreendidas na gleba discriminada.

§ 2.º — Na mesma fôlha de pagamento serão declaradas as servidões que recaírem sobre o quinhão demarcado ou a seu favor forem instituídas, designando-se o lugar, modo e condições do seu exercício.

§ 3.º — Será permitido o estabelecimento de servidão de caminho para ligar o prédio dominante à mais próxima estação de estrada de ferro ou pôrto fluvial, via pública ou fonte.

§ 4.º — Lançadas as fôlhas de pagamento, serão os autos entregues ao agrimensor, que completará a planta dentro de cinco (5) dias, assinalando as linhas divisórias de cada quinhão.

§ 5.º — Somente depois de transmitir em julgado a sentença que homologar o processo divisório, poderá o escrivão extrair certidão da fôlha de pagamento”.

As modificações que julgamos oportunas neste artigo são:  
(15)

Art. 446 — Lavrado o auto de orçamento o juiz determinará que o agrimensor proceda às operações topográficas necessárias à separação dos quinhões, colocação de marcos e aberturas das divisas entre as glebas, marcando para esse fim prazo razoável.

§ 1.º — Para cumprimento deste artigo, após os trabalhos de campo necessários, o agrimensor apresentará a planta final da divisão, na qual deverá constar : os nomes dos condôminos, as áreas de cada gleba demarcada, os marcos colocados e os já existentes, confrontantes, as linhas divisórias das glebas e todos os detalhes necessários.

§ 2.º — Anexo à planta final da divisão o agrimensor juntará um memorial completo com os dados para o lançamento



das folhas de pagamento dos condôminos, devendo conter: o nome dos condôminos; a numeração dos quinhões ou glebas e seus proprietários respectivos; a descrição detalhada de cada gleba com as distâncias e direções das linhas; confrontações, benfeitorias, plantações, águas, área de cada gleba e seu valor total, servidões existentes e as que à gleba forem atribuídas, declarando o modo, lugar e condições do seu exercício.

§ 3.º — Será permitido o estabelecimento de servidão de caminho para ligar o prédio dominante à mais próxima estação de estrada de ferro ou pôrto, via pública ou fonte.

Art. 446A — Sobre a planta final e memorial terão as partes o prazo de 5 dias para falar.

§ 1.º — Se concordarem os interessados, o juiz aprovará planta e memorial, mandando lavrar nos autos, as folhas de pagamento.

§ 2.º — Se houver reclamação o juiz decidirá, a uma vez sanadas as falhas mandará lançar as folhas de pagamento.

§ 3.º — Em todos os casos, as folhas de pagamento serão assinadas pelo juiz, peritos e agrimensor.

Art. 446B — Lançadas as folhas de pagamento o juiz homologará a divisão.

§ único — Somente depois de transitar em julgado a sentença que homologar o processo divisório, poderá o escrivão extrair certidão da folha de pagamento.

Conforme declaramos inicialmente, aqui repetimos, que o nosso trabalho se funda apenas em observações colhidas durante o tempo em que exercemos atividades profissionais, como técnicos nas questões judiciais, sendo necessário que os conhecedores de direito, concorram com o seu cabedal para ajustar melhor a matéria, e, verificar se a nova disposição dos artigos, por nós aconselhada, que benefícios trará à parte técnica, não apresenta inconvenientes de ordem jurídica.

Se a nossa iniciativa concorrer ao menos para que outros procurem melhor os defeitos desta importantíssima parte do nosso Código, não daremos por perdido o nosso esforço.



- (1) Os termos rumos e azimutes são, entre nós, usados de maneiras diversas. Uns, como nós, fazem distinção entre um terreno e outro, cada um representando uma coisa distinta. Nas nossas próprias escolas superiores não existe uniformidade no ensino desta parte. Preferimos a escola americana, que considera *rumo* como sendo o menor ângulo que um alinhamento faz com o meridiano, crescendo de  $0^\circ$  a  $90^\circ$  a partir do norte ou do sul, sendo necessário estabelecer o quadrante; *azimute* é o ângulo que o alinhamento faz com o meridiano crescendo de  $0^\circ$  a  $360^\circ$ , a partir do norte e no sentido negativo das matemáticas, isto é, no sentido dos movimentos dos ponteiros dos relógios. A nossa preferência se justifica pelo fato de terem os americanos grande número de cartas prestando serviços entre nós, principalmente cartas geográficas usadas pela nossa marinha mercante. Além disso, o mais completo trabalho nacional no gênero, que é o "MANUAL DO ENGENHEIRO" de Corrêa-Bacellar, na parte referente à topografia, já adota o critério que preferimos; outros autores nacionais consideram *azimutes* e *rumos* designando a mesma coisa. Os franceses pouco empregam rumos e consideram o azimute variando de  $0^\circ$  a  $360^\circ$  ou 0g. a 400g., no sentido positivo, a partir do norte os argentinos chamam de rumos aos azimutes magnéticos e de azimutes aos azimutes verdadeiros, contados de  $0^\circ$  a  $360^\circ$ , a partir do norte no sentido negativo; em outros países contam o azimute a partir do norte, ou do sul, variando de  $0^\circ$  a  $360^\circ$  ou de 0 g. a 400 g., no sentido positivo ou negativo. Há ainda em quase todos os países o que acontece entre nós, isto é, diversidade no modo de considerar o crescimento dos azimutes e, muitas vezes, embora sem inconvenientes, confundem os dois termos. Seria aconselhável, para evitar dúvidas, que fôsse sempre determinado o quadrante e os ângulos contados de  $0^\circ$  a  $90^\circ$  como para os rumos, embora fôsem esses ângulos chamados rumos ou azimutes, até que algum congresso internacional de engenharia se lembrasse de propor medida uniformizadora para todos os países ou para cada um separadamente. Nas questões de astronomia já existe uniformidade mais ou menos geral, sendo considerados os azimutes variáveis de  $0^\circ$  a  $360^\circ$  ou de 0 g. a 400 g., sempre a partir do sul, crescente no sentido negativo das matemáticas que é então considerado sentido positivo astronômico.
- (2) A alteração maior neste artigo constará da desobrigação de constar da planta a conformação altimétrica ou orográfica, mesmo aproximativa, que é trabalho excessivamente caro e desnecessário nas demarcações e divisões. Também as convenções por meio de cores devem ser facultativas.
- (3) Ahamos que a obrigatoriedade de constar na planta a conformação altimétrica ou orográfica, mesmo aproximada, dos terrenos, deve ser excluída das exigências deste artigo. É uma medida nunca cumpri-



da nos processos e, se o fôsse, viria encarecer muito o trabalho. Há terrenos a demarcar ou dividir cujo valor não bastaria para pagamento do serviço. Poderia também ser a demarcação ou divisão feita em terreno completamente coberto de mato, tornando praticamente impossível o levantamento altimétrico sem encarecer demasiadamente o serviço ou destruir parte do mato. Para conhecimento dos acidentes será bastante que os peritos ou mesmo o juiz percorram o imóvel, podendo, dessa forma evitar, se se tratar de divisão, que qualquer sócio fique prejudicado; mesmo para a avaliação, os peritos terão que percorrer o imóvel e ficarão conhecendo perfeitamente os acidentes. Neste artigo achamos convenientes incluir os métodos que devem obrigatoriamente ser empregados na confecção da planta; suprimimos a determinação de convenções por meio de cores, pois estas, no original, nem sempre dão boas cópias necessárias para as duplicatas.

- (4) Este artigo constitui, naturalmente, um engano do legislador. Poderia ficar redigido como está, se fôsse trocada a palavra "mais" pelo seu antônimo "menos". Percebe-se claramente que a idéia do legislador foi evitar o uso de escalas que produzam redução exagerada das plantas, escondendo-lhes os erros e dificultando as representações dos detalhes. Também o limite de escala em função da área medida não é aconselhável. Sabemos que a área pode ser relativamente pequena e o terreno a representar muito longo e estreito ou muito irregular, necessitando maior tamanho de papel para a sua representação em planta. Daí julgarmos mais acertado fazer variar a escala em função da extensão medida. Ainda sobre questão de escala encontramos mais uma justificativa para a exigência do desenho pelo método melhor, que é sem dúvida, o das coordenadas. Por êsse método pode-se, antes de ser feito o desenho, escolher-se a escala conveniente em função do tamanho da planta que se deseja, que por sua vez depende do tamanho do papel disponível. Nesta parte o antigo Código Paulista, no seu artigo 690, é bastante explícito. Não se justifica a permanência da redação atual, sendo indispensável a sua correção.
- (5\*) Como está redigido podemos entender que é a própria caderneta que deve ser anexada quando deve ser a cópia da mesma. Também julgamos necessária a anexação da cópia dos cálculos das coordenadas, afim de facilitar aos peritos interessados, meios para a verificação dos trabalhos de escritório feitos pelo agrimensor.
- (6) A lei deve exigir que se descreva minuciosamente o perímetro do imóvel demarcando ou dividendo, indicando metragens, direções e confrontantes.
- (7) As cadernetas geralmente apresentadas não satisfazem à finalidade da exigência da lei. Elas são quase sempre pouco explícitas, sem acompanhamento do indispensável "croquis", e, por seu intermédio é muito difícil conseguir-se reproduzir nova planta. Desta forma deixa o agrimensor de fornecer uma cópia da caderneta para fornecer ou anexar um resumo insuficiente da mesma. Porisso julgamos conveniente a inclusão dêste artigo novo, podendo essa providência constar de um parágrafo do artigo precedente.



- (8\*) Também depois do artigo 437 julgamos conveniente mais um artigo novo que chamamos de 437A. Por meio das exigências aí determinadas o agrimensor, não conhecendo qual será a linha que o juiz escolherá para a verificação, terá o maior cuidado na medição de tôdas.
- (8\*) O artigo proposto é de grande importância para tornar mais responsável o agrimensor. Este terá sempre uma advertência durante o seu trabalho, embora sabendo que a concordância entre as medidas da planta e do terreno não permite garantir exatidão do serviço técnico. Sabemos entretanto que a discordância entre essas medidas garante a inexatidão dos mesmos.
- (9) Muitas são as demarcações feitas com deficiência de exatidão. A falta de verificação concorre ainda mais para que os menos escrupulosos abusem. O agrimensor não deverá ficar impune pelas falhas que cometer. Estas poderão acarretar prejuízos sérios aos interessados. Desde que tenha uma possibilidade de corrigir o erro, se for suficientemente honesto, será o primeiro a desejá-lo, arcan-do com as despesas de novo serviço.
- (10) É uma falha do Código que pode perfeitamente ser sanada sem prejuízos e com grande vantagem para os interessados. Sabemos que os processos demarcatórios e divisórios nem sempre podem ser feitos amigavelmente, por simples escritura pública. São os casos em que aparecem menores ou incapazes; ou a fazenda pública municipal, estadual ou federal tem interesse; ou ainda, mais frequentemente, quando não há possibilidade de acôrdo entre os condôminos, mesmo maiores e capazes. Os processos judiciais, mesmo quando tudo corre bem são dispendiosos além de demorados. Deante disso, a exigência da divisão de cada gleba num processo distinto, além de onerar a divisão, não consulta os interesses das partes. Estas, obrigatoriamente, ficarão com maior retalhamento de glebas, que a todo custo deve ser evitado. Conhecemos caso em que os imóveis são anexos formando um todo, e os condôminos foram obrigados a dividi-lo em dois processos. Conhecemos outros em que as glebas são localizadas em pontos diferentes, embora no mesmo Município, com todos os condôminos maiores e capazes, e a divisão foi feita em dois processos, correndo os feitos por dois cartórios diferentes. Os casos que focalizamos, por simples coincidência foram, para os dois processos, requeridos em épocas próximas e executados, também por coincidência, pelos mesmos peritos, juiz e advogados das partes. Mas poderia acontecer que houvesse diferença de época, de peritos, de agrimensor, de advogados e de juiz, dificultando mais ainda para os interessados. Não percebemos qual a vantagem da proibição atualmente em vigor. Pensamos que um artigo do Código poderá autorizar que seja feita a divisão no mesmo processo, resolvendo o assunto,



- (11) Pensamos ser conveniente nesta fase, a apresentação de mais uma planta, juntamente com o laudo de avaliação. É necessária essa medida para que os interessados, sabendo onde se localizam as diversas categorias de terras, possam falar sobre a avaliação, que é ponto de grande importância nas divisões. Também achamos que, de acordo com a lei antiga, Código Paulista, há vantagem que as partes façam os seus pedidos de quinhão, facilitando, dessa forma, o trabalho dos peritos.
- (12) Há necessidade da apresentação, além do memorial, de uma planta afim de que os interessados, e o próprio juiz, se orientem com relação ao plano, julgando da sua boa ou má organização. Quando diversos condôminos pedirem a mesma coisa, sendo iguais os seus direitos, o sorteio não será a solução mais justa, parecendo-nos mais razoável a licitação. Esta última providência poderia ser tomada a requerimento dos interessados ou mesmo por iniciativa do próprio juiz.

Pensamos que os peritos, mesmo no caso de acordo entre os interessados, nos seus pedidos de quinhão, percebendo que existe solução melhor, devem apresentá-la para apreciação dos interessados, juntando dois ou mais planos na mesma ocasião. Essa é uma fase delicada da divisão e os peritos e agrimensor devem procurar todos os meios possíveis para acomodar os interesses das partes evitando tumultuar o processo divisório, atendendo sempre que possível a vontade dos condôminos, sem prejuízo entretanto para qualquer deles. Também nas avaliações devem os peritos usar o critério de preços mais ou menos atualizados. É hábito, a nosso ver, condenável, fazerem-se avaliações muito baixas, a pedido de interessados que temem maiores despesas fiscais. Isso deve ser evitado nas divisões onde muitas vezes, é necessário que se façam reposições em dinheiro e essas reposições, no caso de avaliações baixas ou mesmo altas, resultam em desigualdade para os pagamentos dos condôminos.

- (13) Pensamos que a ida do juiz à sede do imóvel não deve ficar condicionada ao valor do mesmo. Qualquer que seja o seu valor parecem-nos caber aos interessados pedir a presença do juiz, uma vez que essa presença sempre pode esclarecer melhor o julgador. Além do mais as despesas com a diligência sempre correm por conta de quem a requer. Também quanto ao prazo para as partes dizerem sobre o plano apresentado, achamos que o mesmo poderia não constar do artigo, deixando-se a fixação do mesmo a critério do juiz. Mas se tiver de fixar prazo pensamos que não deve ser nunca inferior a 10 dias. Nesta fase os interessados que não estiverem de acordo com o plano ou se sentirem prejudicados, necessitam de maior tempo para



sugerirem ao juiz as modificações desejadas. Ainda aqui podem surgir sérias dificuldades. Se todos os condôminos tiverem partes iguais, o plano poderá ser apresentado sem se fixar o nome do condômino no quinhão. Se forem diversos os direitos, será necessário estabelecer, especialmente na parte gráfica, a localização de cada sócio.

- (14) O orçamento deve ser uma espécie de resumo do que foi aprovado depois de feito o plano de partilha. Propomos, nesta parte, descrição resumida das glebas e mais detalhada dos valores, porque, adiante, proporemos no art. 446 uma descrição mais detalhada das glebas. É depois de feitas as operações de campo que estaremos habilitados a uma melhor descrição de divisas. Estas somente na fase seguinte é que serão abertas, podendo ser encontrados acidentes notáveis nessa ocasião.
- (15) Achamos necessário nesta fase do processo divisório a apresentação de mais uma planta e do memorial que servirão de base para que o escrivão possa lançar, sem dificuldades, as folhas de pagamento. Também pensamos convenientemente terem os condôminos mais uma oportunidade para reclamar qualquer falha da parte técnica. É muito comum nesta fase da ação, a falta de abertura das divisas pelos agrimensores que se limitam a colocar os marcos e às vezes só os colocam no papel, isto é, na planta. A entrega dos autos ao agrimensor para completar a planta é medida que deve ser aproveitada. A planta entrada para os autos, não deve sofrer qualquer alteração. Por esse motivo, achamos tolerável a apresentação de plantas em cópias heliográficas, medida esta proibida em certas regiões, especialmente em Mato Grosso. Mas as cópias heliográficas têm o privilégio de não poderem ser modificadas sem que deixem vestígios, e, uma vez conservadas dobradas, nos autos, desaparece o perigo de sua condenação, isto é, do desaparecimento do desenho com o tempo. Isto acontecerá somente quando exposta à ação da luz.