PLANTA E CADASTRO DE IMÓVEIS

AFRÂNIO DE CARVALHO*

1. Vantagens da planta do imóvel. Facultatividade atual e obrigatoriedade desejável. Auxílio da fotografia aérea. 2. Retificação de divisas e demarcação. Superioridade da aquisição ad corpus. *3. Cópia da planta na folha da matrícula. Conhecimento de terceiros. Regras de levantamento. 4. Conjugação da planta com a cobertura aérea. Adequação da escala da cobertura. 5. Conjugação da planta com a cobertura organizada em cadastro. Formação progressiva deste. 6. Secionamento cartorial do cadastro em folhas. Abrangência de cada folha. 7. Conferência da planta no exame da legalidade. Adoção dos números das matrículas no cadastro cartorial.*

1. *Vantagens da planta do imóvel. Facultatividade atual e obrigatoriedade desejável. Auxílio da fotografia aérea*

Quando o interessado solicita ao Registro de Imóveis o ingresso de um título, este vem geralmente desacompanhado de planta, mas às vezes aparece instruído com ela. A planta então representa o imóvel com suas características e confrontações e dá uma idéia deste mais nítida do que a descrição constante do título. O desenho de qualquer objeto se apresenta *instantaneamente* ao espírito do observador, ao contrário da narração de suas linhas, a menos que, pela tomada sucessiva destas numa folha de papel, componha-se *lentamente*... um desenho.

* Professor na Universidade Federal do Rio de Janeiro.

A planta parte da iniciativa do interessado, sendo subscrita por ele e pelo agrimensor que a elaborou. Todavia, convém que, embora continue a partir da iniciativa particular do interessado, ela seja subscrita também pelos confrontantes, que assim atestarão a veracidade das linhas de divisa formadoras do perímetro. Como se sabe, o imóvel é definido pelo perímetro, de sorte que, vindo este reconhecido pelos confrontantes, assegura-se à planta, integrante do título, muito mais firmeza.

Tanto mais se justifica a preocupação de levantar a planta do imóvel, obtendo para o perímetro a anuência dos confrontantes, quanto os títulos antigos trazem freqüentemente uma descrição incompleta ou nebulosa, recorrendo para a menção dos dados ao crônico expediente de *mais ou menos*. Ao completar-se a apresentação *descritiva* com a representação gráfica obtém-se uma precisão capaz de evitar a maioria das questões imobiliárias que presentemente surgem por toda parte.

Foi por isso que, ao redigir o projeto de Lei Agrária do Governo Dutra, em 1947, nele exigi a exibição da planta do imóvel para instruir o seu registro. A exigência estendia-se ao foro, pois se preceituou que nenhuma ação sobre imóvel, ou direito a ele relativo, poderia ser proposta em juízo sem a produção inicial daquela, salvo quando a ação tivesse por fim obtê-la, pela demarcação ou divisão, e quando a demora em obtê-la pudesse trazer prejuízo ao direito do autor. A segunda parte da ressalva visava particularmente as ações possessórias, porque nelas o autor há de agir sem tardança para repelir uma violência atual ou prevenir uma iminente.[1]

Do referido projeto destaquei o concernente ao registro para construir objeto autônomo de anteprojeto de reforma do Registro de Imóveis apresentado ao Ministério da Justiça em 1969, cujo texto foi e continua a ser publicado em apêndice aos comentários à lei atual.[2] Nesse segundo anteprojeto também se exige a planta, embora se faculte ao juiz dispensá-la, em face de circunstâncias locais, exceto as de divisão, demarcação ou partilha do imóvel (art. 25).

Enquanto não vinga a idéia da obrigatoriedade, torna-se recomendável que o cartório, para facilitar o levantamento da planta, obtenha de qualquer fonte, órgão oficial ou firma, a fotografia aérea da zona sob sua jurisdição, para pô-la ao alcance dos interessados. A presença da fotografia aérea permitirá a estes a *visualização* de seus imóveis, criando assim um poderoso incentivo para que se promova sua *mensuração* em planta topográfica.

Para o levantamento desta, facultar-se-á a cópia a decalque da fotografia tanto quanto baste para que sejam reproduzidos o contorno e outros elementos iden-

1 Carvalho, Afrânio de. *Reforma agrária*. *Cruzeiro*, 1963. p. 165-7.
2 Carvalho, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, p. 525; e 3. ed. p. 565.

tificáveis do imóvel. Esses elementos fotografados, inclusive o relevo observável por estereoscópio, servirão de base para o traçado da planta topográfica, que acrescentará sobretudo a metragem, planimétrica e altimétrica, tomada por medição direta no campo.

A escala da planta do imóvel combinará a conveniência do relacionamento com a área e a do manuseio e apensamento à escritura de compra ou a outro título. Assim, a escala será tal que a representação do imóvel caiba, nos casos mais freqüentes, nas folhas de três formatos padronizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e fixados na NB-8, a saber: o A-2, com as dimensões das linhas de corte iguais a 420mm por 594mm; o A-3, com as dimensões de 297mm por 420mm; o A-4, de 210mm por 297mm. As folhas desses formatos podem ser facilmente dobradas, conforme se esclarece na mesma norma, de modo a ocupar as dimensões aproximadas de uma folha de papel almaço.

O tamanho bastará para conter os elementos essenciais à caracterização física do imóvel e facilitará a consulta à planta anexada a qualquer título. Com a nova diretriz sobre a escala das plantas, desaparecerão aquelas que presentemente intumescem as escrituras e autos com suas múltiplas dobras e que, no sarcófago destas, deixem de ser consultadas, até porque encerram pouco mais do que as linhas perimétricas dos imóveis, documentando assim menos a técnica do que o desperdício nacional.

Ao regular o assunto, o Código de Processo Civil não se preocupou em escolher, dentre várias formas possíveis, a mais adequada à tramitação da planta em juízo. Facultou, em grande amplitude, a variação de escalas, dispondo que, na medição das propriedades, as escalas poderão variar, conforme a extensão delas, entre os limites de 1 por 500 e 1 por 5.000 (Código de Processo Civil, art. 961, parágrafo único).

Além daquela anexada ao título pelo interessado, a planta acorre espaçadamente ao registro em algumas ações, ora no seu intróito, instruindo a petição inicial, como no usucapião (Cód. de Proc. Civ., art. 942) e no loteamento ou parcelamento do solo urbano (Lei n.º 6.766, de 1979, arts. 10 e 6.º), ora no seu desfecho, como na divisão de demarcação (Cód. de Proc. Civ., arts. 959 e 975), podendo estas provir também de escrituras amigáveis.

Esse rol foi acrescido pelo processo administrativo de retificação de divisas e de área do imóvel, valioso sucedâneo da demarcação surgido com a atual lei do registro (Lei n.º 6.015, de 1973, art. 213, § 2.º). Embora o seu natural coroamento seja a planta do imóvel, esta não é aproveitada como tal no registro, sendo usada apenas para acertar a *descrição* de seu perímetro. Por enquanto, as plantas, em geral, instrutivas de escritura ou de processos, não se espelham no registro, sendo sua existência apenas ocasionalmente referida nos assentes, depois do que são encaminhadas ao arquivo, onde ficam sepultadas para todo o sempre.

2. *Retificação de divisão e demarcação. Superioridade da aquisição* ad corpus

Dentre os atuais casos de feitura obrigatória da planta, merece destaque precisamente o de retificação de divisas em processo administrativo, que se distingue da correlata demarcação em processo contencioso. À semelhança do que acontece na demarcação (Cód. de Proc. Civ., art. 959), a planta constitui produto final do processo de retificação do erro do registro, quando, versando sobre as divisas ou sobre a área do imóvel, for necessária a vistoria para determinar-lhe a metragem da linha separativa ou a superfície total (Lei n.º 6.015, de 1973, art. 213, § 2.º).

No entanto, a retificação é processo de jurisdição voluntária, que, exercitando-se *inter volentes,* apresenta-se como simplesmente *declarativa,* não-atributiva da propriedade, ao passo que a demarcação é processo de jurisdição contenciosa, em que se admite acidentalmente a queixa de esbulho ou turbação (Cód. de Proc. Civ., art. 951), envolvendo assim os *rumos* e não apenas a *extensão* ou distância das linhas de limites. Aí está a diferença principal entre uma e outra, a que faz a demarcação assumir a feição contenciosa.[3]

A despeito de não admitir queixa de turbação ou esbulho, a retificação administrativa do erro do registro freqüentemente versa sobre a *área* do imóvel, que, no terreno, ora se apresenta maior, ora menor do que no registro. A retificação visa precisamente a restabelecer a correspondência entre a realidade extra-registral e o registro, independente da consideração de haver, ou não, invasão periférica, tanto mais quanto esta geralmente não ocorre, resultando a diferença numérica de simples erro, quer na menção escritural das medidas, quer na sua tomada na medição original do imóvel.

Essas duas causas de incoincidência estão longe de ser raras, conhecendo eu o caso de um imóvel fechado por cercas de arame, em que certa linha de limite, bastante curta, de menos de 300m, tem na planta do dono um comprimento e, na planta do confrontante, mais 10m. Como a linha de limite parte de um córrego e vai até um corredor no alto, a diferença talvez provenha de haver a medida, num caso, sido tomada de um marco ribeirinho e, no outro, do fio d'água, ou, então, de haver num caso se sobreposto ao terreno e, no outro, acompanhado o forte declive deste ou sofrido o desvio de obstruções ou dificuldades superficiais.

[3] Embora na doutrina aceite-se que a demarcação seja movida pelo usufrutuário e pelo usuário (Tito Fulgêncio. *Direito de vizinhança*. SP, Saraiva, 1925. p. 41; Carvalho Santos. *Código Civil*. Freitas Bastos, 1961. v. 3, int. do art. 569; Pontes de Miranda. *Tratado das ações*. Rev. dos Trib., 1971. t. 2, § 40), parece mais segura a opinião que atribui a legitimação ativa exclusivamente ao *proprietário,* já por assim preceituar literalmente o Código Civil, já por ministrar o Código de Processo Civil a cada interessado o meio próprio de defender o seu direito, facultando ao usuário intervir como litisconsorte, ao invés de mover a ação, ou denunciá-la, quando for movida contra ele (arts. 46 e 70, II).

A não-coincidência mostra ao vivo a vantagem de, por um lado, consultar previamente a fotografia aérea com a cobertura *coletiva* dos imóveis situados na zona do cartório e, por outro, uniformizar os critérios de levantamento, preenchendo os interstícios da lei processual. A planta assim levantada ocupará seu lugar próprio quando baixar à representação coletiva, de onde foi inicialmente trada, portanto, não despertará dúvida. No caso aludido, o desencontro de números perdeu qualquer importância, porque, estando o imóvel totalmente fechado por cercas, não existia a mais leve disputa entre os vizinhos.

Se o imóvel foi adquirido como corpo certo, fechado em seu perímetro, ainda que a área contida dentro deste não corresponda à referida no título, nem por isso deixam de produzir-se rotineiramente dois efeitos: a) a irretratabilidade do negócio; b) a imutabilidade da configuração do imóvel (Código Civil, art. 1.136). Isso quer dizer que a venda *ad corpus* repercute tanto na esfera obrigacional, impedindo que o comprador reclame abatimento do preço ou complemento da área, como na registral, impedindo que a individualidade do imóvel sofra qualquer lesão territorial: sua configuração permanece inalterada.

Assim, a presença de tapume do seu contorno, muro, cerca, vale, rio, córrego, graças ao qual foi definido como corpo certo, torna o imóvel verdadeira cidadela jurídica, que suportará com vantagem o assédio de qualquer vizinho. No entanto apesar de ocupar, em princípio, uma posição inexpugnável, o seu dono se quiser, como tanto lhe convém, restabelecer a verdadeira área, erroneamente mencionada no livro, terá de, ao promover a retificação do registro, citar os confrontantes, a fim de que acompanhem, querendo, o processo, notadamente a *vistoria* retificadora.

Bem é de ver que a citação dos confrontantes, em regra, faz-se *pro forma,* visto como a vistoria de medição encerra-se dentro de um âmbito fechado, que, por estar no senhorio titulado de promovente, não lhes interessa. A citação não passa de cautela tomada pela lei para resguardar eventual direito de um deles que, dormente por qualquer motivo, venha a ser acordado pelo estrépito do processo.

Essa cautela inspirou-se provavelmente na prática fluminense anterior da vistoria administrativa para retificação de registro, em que, de vez em quando, o promovente valia-se do processo para anexar ao seu imóvel área adjacente a uma das linhas, especialmente a de fundo, quando dava para um morro, pertencente a dono desconhecido, talvez o Estado ou a municipalidade. A usurpação deu na vista e determinou a cautela que, inútil na maioria dos casos, serve casualmente para proteger direito de terceiro.

Se, por um lado, oferece esse mérito episódico, por outro lado apresenta a desvantagem de, inversamente, ensejar ao confrontante ambicioso a tentativa de engrandecer o próprio imóvel à custa do que vai ser vistoriado, contestando, para isso, a ação de retificação. Tratando-se de retificação *intramuros,* destina-

da a dar a correta expressão numérica da área do imóvel, será a ação julgada procedente e improcedente a contestação, conforme já tem acontecido.[4]

Seja como for, o processo de retificação administrativa da área do imóvel desfecha sempre, como o de desapropriação, em uma planta, destinada a dar sua verdadeira configuração, mas levantada sob a vigilância judicial para ter força de alterar o registro. É essa planta que, endireitando as linhas componentes do perímetro, permitirá corrigir a descrição da figura geométrica e, em conseqüência, fixar a área posta em causa.

3. *Cópia da planta na folha da matrícula. Conhecimento de terceiros. Regras de levantamento*

A passagem das plantas pelo registro dá-se sempre *em trânsito,* sem se fixar nele de qualquer maneira, salvo a eventual referência à sua existência. Tanto a procedente da iniciativa particular, como a provinda de processo judicial, presentemente circunscrevem o seu préstimo às partes, sem o estender a *terceiros,* que permanecem no seu desconhecimento.

No entanto, parece chegada a ocasião de liquidar esse incrível alheamento cartorial à planta, aproveitando sua passagem para imprimir sua estampa no livro de inscrição para conhecimento de *terceiros.* Basta para tanto que o cartório possua máquina copiadora. Como o livro agora é formado de folhas soltas, perfuradas lateralmente e guardadas em colecionadores, para encadernação posterior, tornou-se não só possível como fácil reproduzir a planta na folha de matrícula.

Esse aperfeiçoamento não só resgata o inconveniente do livro de folhas soltas como faz o nosso registro passar à frente do alemão, no qual, por enquanto, a inserção do plano geográfico na inscrição ainda constitui um augúrio doutrinário.[5] Oxalá possa essa evidência sacudir o conservadorismo forense, a fim de que o cartório abandone a rotina de só escriturar, enquanto, à sua porta, uma máquina copiadora tira reproduções pagas de documentos...

A planta, traçada indiferentemente em papel transparente ou opaco, uma vez introduzida na máquina com a respectiva folha da matrícula, imprime nesta a sua figura em tamanho conveniente, dentro dos limites condicionados pela sua escala de redução. O livro de registro geral pode variar de tamanho até a dimensão máxima de 0,40m de largura por 0,55m de altura, dentro da qual cabe com folga uma planta de 0,21m por 0,35m.

[4] Ac. da 3ª C. do TJSP, de 26.7.79 na *Rev. dos Trib.*, v. 532, p. 79.
[5] Hedemann. Derechos reales. *Rev. de Der. Priv.*, Madrid, 2(3):91.

A transposição do desenho para a folha da matrícula colocará sempre à vista um elemento decisivo para o rápido deslinde de condomínios e a pronta percepção de desmembramentos e de uniões de imóveis, além de contribuir para aumentar a credibilidade do livro de folhas soltas, por dificultar ou impossibilitar a substituição da folha estampada. A perspectiva de que isso venha a acontecer induz a recordar que o Código de Processo Civil contém valiosas regras para o seu levantamento (arts. 960-961), cujos claros podem ser cobertos por critérios complementares, a bem da uniformidade entre as cartas, da sua comparabilidade e da rápida correção de qualquer engano.

Dentre esses claros merece referência especial o ponto de partida, que é fixado precisamente no memorial descritivo, mas não o é na planta, de modo que, em se tratando de córrego, tanto pode ser o fio d'água como um marco ribeirinho. Eis alguns critérios, apoiados em disposições de lei ou de agrimensura, que contribuiriam para uniformizar o levantamento:

1.° se um rio público (navegável ou flutuável) for o ponto de partida de uma linha, toma-se como tal a sua ribanceira ou crista;

2.° se um rio particular (ribeirão ou córrego) for o início da linha, toma-se como tal o fio d'água *(filum aquae),* o meio da corrente na estiagem, desconsiderando o seu canal ou a sua profundidade;

3.° se for um lago, ou outra água dormente, a margem desta é que como tal será havida;

4.° se for o mar, toma-se a linha dos terrenos de marinha, que acompanha a sinuosidade da praia, a 33m do preamar fixado;

5.° se o limite correr entre objetos naturais determinados, visíveis e estáveis, como uma corrente de água e uma árvore, prevalece a linha traçada entre esses objetos, ainda que divirjam o rumo e a distância no título;

6.° se existe uma cerca estabelecida após medição, esse tapume será o limite ainda que os marcos primitivos tenham desaparecido, não cabendo especular onde eles deviam estar.

A faixa *non aedificandi* de 15m, prevista na Lei do Parcelamento do Solo Urbano ao longo das águas correntes e dormentes (Lei n.° 6.766, de 1979, art. 4.°), correspondente à servidão administrativa reservada pela Lei n.° 1.507, de 1867, não interfere com a medição do terreno, porque se inclui na propriedade do ribeirinho. As linhas de limites do terreno podem, portanto, atravessá-la até o ponto de partida ou de chegada, que será a margem do rio ou do lago. A faixa está apenas onerada por uma servidão pública, graças à qual a administração pública pode exercer a sua vigilância em benefício do livre curso das águas.

Tão depressa quanto possível, cada cartório imobiliário precisa adquirir, além de uma cobertura aerofotográfica dos imóveis de sua zona, ponto de partida do levantamento, uma máquina copiadora, que o habilite a copiar a planta na folha

da matrícula do imóvel e a tirar desta, com facilidade, certidões de inteiro teor. Esse equipamento cartorial valerá como estímulo para que particulares levantem a planta de seus imóveis por saberem de antemão que será certa, ficará conservada no livro e prevalecerá contra terceiros.

4. *Conjugação da planta com a cobertura aérea. Adequação da escala da cobertura*

A cobertura aerofotográfica, para auxiliar o levantamento da planta topográfica, há de estar na escala de 1 por 20.000, pelo que a fotografia original terá de sofrer provavelmente ampliação, talvez de três vezes (1 por 60.000 para 1 por 20.000). A escala de 1 por 20.000 satisfaz ao fim de tornar visíveis os imóveis rurais, pois nela $1cm^2$ representam 4ha — área que eles não diminuem devido à proibição dos minifúndios. Para comprovar sua adequabilidade, convém lembrar preliminarmente que a superfície terrestre tem tanto na circunferência do equador, como na dos meridianos, em números redondos, $40.000km^2$.

Divididos os $40.000km^2$ por 360°, obtém-se para cada um desses 111km, que, divididos por sua vez por 60min, dão para cada um destes 1.850m. A fim de colher uma imagem satisfatória de cada imóvel, é preciso que a representação do respectivo trecho da superfície terrestre faça-se em escala grande, de 1 por 25.000, em que $25.000m^2$ são representados por 1m e, portanto, $62.500m^2$ (6,25ha) por $1cm^2$ ou, preferivelmente, de 1 por 20.000 em que $20.000m^2$ são representados por 1m (100cm) e, portanto, $40.000m^2$ (4ha) por $1cm^2$.

A conjugação da planta com a cobertura aérea far-se-á, buscando inicialmente tomar na cobertura o contorno fotografado do imóvel e depois encaixando nela o desenho resultante do levantamento topográfico. A planta levantada em face da cobertura aérea, ainda que avulsa, evita hiatos e superposições.

A conjugação traz duplo benefício: primeiro, para o correto traçado de rumos e distâncias; segundo, para o seu ajustamento final no conjunto a que pertence. Efetivamente, o desenho, posto na mesma escala da cobertura, deve coincidir com o espaço que nesta lhe está reservado.

Nestas condições, ainda que a facultatividade perdure por algum tempo, crescerá cada vez mais o empenho no sentido do levantamento da planta topográfica, já que o dispêndio encontrará valiosa compensação no benefício. Daí a expectativa de que os cartórios imobiliários completem o seu equipamento com a cobertura aerofotográfica e com a máquina copiadora, pois aquela facilitará o trabalho no campo e esta permitirá a cópia da planta na folha da matrícula, que, pertencendo agora a um livro de folhas soltas, sem colunas, admite sua impressão.

5. *Conjugação da planta com a cobertura organizada em cadastro. Formação progressiva deste*

Se se quiser sistematizar a conjugação da planta com a cobertura aérea, dever-se-á transformar a folha avulsa desta em folha articulada com o cadastro aerofotogramétrico, formalmente organizado no centro e irradiado pelo interior do País. A sistematização traz, sem dúvida, um lado positivo, o da generalidade e uniformidade do procedimento, bem como do acompanhamento cartográfico da evolução imobiliária, mas também um lado negativo atemorizador, o do aparecimento de mais um órgão oficial...

Quando o cadastro dependia do levantamento topográfico, não era razoável pretender que o Brasil tivesse o seu, dada a enorme extensão do País, o longo tempo exigido pelo serviço e o grande dispêndio acarretado por este e por sua renovação. Com o aparecimento do método de levantar o território por meio de fotografias aéreas, a questão do cadastro tornou-se menos difícil. Embora o levantamento aerofotográfico não forneça um mapa de absoluta precisão, fornece-o com aproximação inteiramente satisfatória. Aliás, o célebre cadastro alemão, paradigma nesse assunto, não oferece também, em certas regiões, a exatidão imaginada, apresentando, ao contrário, consideráveis defeitos, salientados em livros sobre o registro imobiliário.

O ponto de partida para a organização de um cadastro pela nova técnica é a existência de uma cobertura aerofotográfica do território que mostre os imóveis particulares em tamanho que permita distinguir os mais importantes acidentes, como os limites, os tipos de vegetação, os cursos d'água. A cobertura aerofotográfica pode ser tirada diretamente para deixar os imóveis nesse tamanho ou apenas para aperfeiçoar o mapamento do território. Como, ao que consta, toda fotografia tirada no País visa ao segundo fim, está claro que precisa sofrer ampliação para atender também ao primeiro. A necessidade e o tanto da ampliação dependem da escala em que foi tomada a fotografia.

Quando, em 1947, redigi para o Governo Dutra o projeto de lei agrária, aproveitei o ensejo para nele inserir um capítulo dedicado ao cadastro territorial, valendo-me, para tanto, da possibilidade de restituição das fotografias aéreas cedidas pelos norte-americanos ao Conselho Nacional de eGografia. Em 1969 retomei a idéia em projeto especial de reorganização do Registro de Imóveis apresentado ao Ministério da Justiça. Num e noutro cuidava da exigência da planta e da formação gradativa do cadastro.

Efetivamente, se se optar pela organização formal do cadastro, esta há de ser progressiva, começando pelo colecionamento, em órgão do Governo federal, das fotografias aéreas da cobertura do País, sua ampliação para uma escala adequada à viabilidade do imóvel e sua gradual distribuição pelos cartórios de Registro de Imóveis do interior do País. A ampliação das fotografias e a subseqüente

distribuição espaçada pelos cartórios de Registro de Imóveis das comarcas permitirão a estes a instalação do cadastro, servindo as fotografias no começo para o levantamento das plantas topográficas dos imóveis e, no fim, para o enquadramento dessas plantas depois de levadas à escala cadastral padronizada.

A articulação do cadastro com o registro da propriedade é tão natural que parece ser hoje universalmente reconhecida. Como seções do mesmo órgão, ou separados, hão de funcionar como vasos comunicantes. A intercomunicação entre o registro e o cadastro aproveita a ambas.

Tanto isso é verdade que, ao discutir-se na França, dentro da reforma do Código Civil, se se devia ou não estender a todo o país o regime imobiliário alemão encontrado na Alsácia Lorena, houve divergência entre os juristas sobre quase todos os pontos trazidos à baila, exceto o da necessidade de intercomunicação entre o registro e o cadastro. A unanimidade de opiniões em torno desse ponto evidencia sua importância para o êxito das duas instituições gêmeas.[6]

6. *Secionamento cartorial do cadastro em folhas. Abrangência de cada folha*

Decidida a preferência pela escala, resta verificar como deve ser secionada a representação fotográfica para ser utilizada em cada circunscrição territorial, ou, mais precisamente, em cada cartório imobiliário. O secionamento deve ser feito em folhas de tamanho *uniforme* e *manuseável,* a fim de que seja fácil juntá-las umas às outras. Para isso, cada folha há de abranger de 7,5 a 10min, o que lhe dará, em números redondos, as seguintes dimensões, conforme a escala preferida, dentre as duas suscetíveis de o ser.

Superfície	*Escala*	
	1 por 25.000	1 por 20.000
a) 7,5min correspondem a 14.062m (7,5× × 1.875), que divididos sucessivamente por 25.000 e por 20.000 dão	0,56m	0,70
b) 10min correspondem a 18.750m (10 × × 1.875), que divididos sucessivamente por 25.000 e por 20.000 dão	0,75m	0,94

As dimensões indicadas são aumentáveis de 10cm, ou, lateralmente, de 15cm para deixar margem para menção de paralelos e meridianos e para fixação lateral por meio de talas de madeira, que prenderão a folha e as cópias a decalque

[6] Travaux, *Recueil Sirey*. 1945-1946. p. 163.

com parafusos de rosca. Essas dimensões são comparáveis com a do atual livro de registro geral.

Quando a circunscrição territorial sob a jurisdição do cartório imobiliário, comarca ou município, estiver situada de um e outro lado do paralelo ou meridiano que for limítrofe de folha, está visto que necessitará de duas, três, quatro ou mais folhas para apanhar as sobras territoriais além dos limites indicados.

Se cada folha abranger uma superfície de 7,5 × 7,5min, 64 folhas cobrirão 111.000m ou 1 grau quadrado; se abranger uma superfície de 10 × 10min, 36 folhas cobrirão 111.000m ou 1 grau quadrado. Assim como parece preferível a escala de 1 por 20.000 por apanhar bem os imóveis rurais menores e exigir apenas uma ampliação de três vezes, também parece aconselhável a folha de 7,5 × 7,5min, por dar na referida escala um tamanho portátil. Aí está como ficará a folha e, por conseguinte, o cadastro correlacionado com a carta geral do País.

Dada a íntima associação entre o cadastro e o registro, admite-se que o primeiro seja uma seção de cartório imobiliário, ao invés de uma repartição independente, como na Alemanha, onde a independência decorre de razões históricas. Se a inscrição no registro depende do encaixe da planta no cadastro e se o registrador é civilmente responsável pelos erros de inscrição, nada mais natural do que colocar um e outro sob o controle do registrador. Assim, este fica habilitado a velar pela regularidade de ambos.

Admitida essa associação, cabe abordar o *modus faciendi* das folhas divisionais da representação cartográfica, em relação às quais o primeiro pensamento que ocorre é a confecção de mosaicos das fotografias tomadas, sua montagem e sua ampliação. O mosaico era usado por diferentes entidades para aproveitamento de coberturas aerofotográficas esparsas nos fins particulares a que se dirigiam, havendo mesmo sido empregado no primeiro cadastro de imóveis rurais empreendido no País, posto tivesse este caráter restrito, destinado, como era, ao pagamento de indenização a proprietários de bacia inundável de um reservatório.[7]

[7] A Companhia Hidro-Elétrica do São Francisco, ao empreender a Usina de Paulo Afonso, projetou o seu reservatório sobre uma área que — conforme provei na ação de reintegração de posse que lhe foi movida pela Companhia Agro-Fabril Mercantil — afinal frustrada —, era constituída de ilhas, pelo que não enfrentou senão um limitado problema de deslocamento de famílias. Quando, porém, a Central Elétrica de Furnas construiu a Usina de Furnas, teve de realizar o cadastro de 6.400 propriedades rurais existentes na área inundável de seu reservatório para efetivar o decreto de desapropriação dentro de cinco anos. Nesse prazo não seria exeqüível um levantamento convencional a taqueômetro e nível por meio de caminhamentos terrestres, mas a fotografia aérea permitiu levantá-lo. O cadastro acabou cobrindo 4.400km², dentro dos quais se identificaram e delimitaram os imóveis rurais para o fim de avaliação e indenização, sem a qual a área não poderia ser liberada para inundação. Foi essa experiência de cadastro rural aerofotográfico conduzida com grande economia de tempo e de dinheiro pelo Engenheiro Philippe Frankel, com a colaboração do Engenheiro Henrique Vaz Corrêa, chefe do Serviço de Fotogrametria do Ministério das Minas e Energia.

Com a evolução da fotogrametria, contudo, graças à qual já se corrigem, por meio de instrumento adequado, os erros de variação de escala e de relevo, tudo leva a crer que se poderá simplificar a utilização da nova técnica. Ao invés da formação de mosaicos e sua ampliação, abre-se a alternativa da ampliação direta das fotografias aéreas para a obtenção das folhas secionais da cobertura. Essa é a valiosa contribuição que o Serviço de Fotogrametria do Ministério das Minas e Energia trouxe à iniciativa do cadastro, quando emitiu parecer, a que me reporto, sobre o projeto de reorganização do Registro de Imóveis apresentado ao Ministério da Justiça em 1969.

Não obstante essa simplificação, justo é convir que, dada a extensão continental do País, o colecionamento e a ampliação das fotografias aéreas em um órgão central e a sua distribuição pelos cartórios imobiliários no interior reclamam anos sucessivos de trabalho. Tanto por essa razão, como pela de lhe ser inerente certo apuro técnico, o trabalho merece constituir objeto de um programa de execução parcelada. O importante, porém, é estabelecer o programa e encetar a sua realização.

7. *Conferência da planta no exame da legalidade. Adoção dos números das matrículas no cadastro cartorial*

Uma vez instalado o cadastro num cartório, a conferência da planta passa a fazer parte do exame da legalidade do título, porque todos os títulos com suas plantas hão de passar pelo cadastro, a fim de que se verifique se a representação individual dos imóveis é compatível com a sua representação coletiva. A generalidade desse encaminhamento abrange os títulos e plantas de divisões e demarcações, visto como, em correlação com a inscrição dos títulos no registro, cabe a inserção dos imóveis ou limites novos no cadastro, uns e outros habilitantes de novas disposições.

Se o perímetro traçado na planta, em qualquer de suas linhas, divergir do de outro limítrofe ou deixar de permeio vazio apreciável, bem como se delimitar uma área insuscetível de exploração econômica na zona rural ou de construção na zona urbana, deixará de ser feita a inscrição até que se regularizem o título e a planta, seguindo-se os trâmites previstos para a *dúvida*. Esses trâmites incluem o processo administrativo da vistoria nos trabalhos de medição de um e outro imóvel, ou no local, a fim de se retificar o perímetro erradamente figurado, bem como a eventual citação de terceiros para intervirem, caso se delineie uma alteração de divisas (Lei n.º 6.015, de 1973, art. 213, § 2.º).

A vistoria foi em boa hora adotada no antigo Distrito Federal para suprir falhas dos títulos que prejudicavam a especialização do imóvel. No pressuposto de que as características e confrontações do imóvel tenham sido consignados de

modo completo, há de facultar-se a *vistoria* na eventualidade de *divergência* ou não-coincidência dos seus limites com os de outro inscrito anteriormente. Tanto vale dizer que o exame da legalidade do título se estende à planta.

Por economia processual é mais acertado obter logo a figura do imóvel na via administrativa por acordo dos interessados do que remetê-los de plano para a via contenciosa na ação demarcatória. Aliás, esta merece também ser reformulada para admitir que o dono do imóvel apresente inicialmente, em juízo, para ser apreciada pelos seus confrontantes, a planta de divisa, que será logo homologada, se não houver oposição, prosseguindo-se, no caso contrário, no processo comum. Essa alternativa do pedido justifica-se tanto mais quanto, de um lado, a planta oferece muito maior nitidez do que qualquer descrição vocabular dos títulos e, de outro, é nela que se exterioriza afinal a fixação ou aviventação de rumos.

Além da *divergência* de limites, outra causa para a vistoria é a existência de *vazio* apreciável entre um e outro imóvel. O "vazio" ocorre sempre por erro na medida ora de um, ora de outro, ora de ambos os confrontantes, que podem efetuar medidas mais curtas em uma linha que passa de um para outro imóvel, de sorte que a distância entre dois pontos fixos fica menor. De permeio aos dois imóveis cria-se um "vazio". Além disso, o próprio topógrafo, em vez de errar na medida, pode errar na contagem, deixando de somar, "engolindo", por exemplo, uma trenada de 20m, com o que se cria também um "vazio".

De par com essas duas causas impeditivas da inscrição, existe outra, a saber, a delimitação de área inferior ao chamado "módulo", rural ou urbano, isto é, a unidade de cultivação na zona rural ou ao gabarito de construção na zona urbana. Na zona rural evita-se a formação do minifúndio pelo desmembramento excessivo; na zona urbana, coíbe-se o minilote prejudicial à saúde da população, à estética da cidade e aos serviços comunitários.

Conhecido o *modus faciendi* das folhas divisionais do cadastro, cabe indagar como se fará a sua conexão com o registro no cartório onde aquele se instalar. Essa conexão deve armar-se pela adoção do mesmo número da matrícula do imóvel para designá-lo na planta e nas folhas. Assim como a planta fica amarrada ao mapa municipal pela sua posição geográfica, também fica amarrada ao registro pelo *número* da matrícula.

O enquadramento da planta na folha far-se-á não diretamente, mas indiretamente, vale dizer, em cópias tiradas a decalque em papel transparente e estável. A razão disso está em que a fotografia aérea se estragaria se fosse constantemente umedecida ou lavada para se apagar a tinta de linhas e se efetuar a mudança da figura de imóveis em conseqüência de anexações e desmembramentos.

A mudança do perímetro do imóvel inscrito, mediante anexações ou desmembramentos, será, toda vez que ocorrer, figurada nas cópias, as quais deverão dar sempre sua imagem atual. As anexações mudam apenas a forma do imóvel,

que conserva o respectivo número; os desmembramentos fazem surgir imóveis independentes, que recebem números novos. A anexação total, isto é, em que a certo imóvel se agrega outro inteiro, faz desaparecer este últlimo, cujo número fica vago.

As cópias apresentarão sempre a imagem atual dos imóveis, eliminando-se linhas que possam desfigurá-la, advindas do processo de evolução do seu perímetro. Esse processo histórico poderá ser acompanhado na antecedência da folha de matrícula e nos títulos e plantas conservados em arquivo debaixo do número individuador dos imóveis. O rasto das modificações não pode ser apagado e estará sempre disponível para ser seguido.

Como a inscrição independe do cadastro, não obsta que o livro fundiário único, inaugurado pela nova lei do registro, anteceda o cadastro. Quando este for estabelecido, a conexão entre um e outro dar-se-á pelo número de matrícula tomado pelo imóvel no livro de inscrição e levado ao cadastro.

Não importa que apareça na folha do cadastro uma série de números altos sem a série de números baixos que deveria antecedê-la. Com o correr do tempo esses números baixos irão acorrendo, à medida que se efetuarem negócios com os imóveis a que eles correspondem. A diferença cronológica não altera o nexo, que é imutável.

Como se viu, um cartório pode abranger uma, duas, três e mais folhas, cada uma delas caracterizada pela posição geográfica, de sorte que por esta se sabe logo em qual das folhas se enquadra o imóvel. Trazendo as bordas da folha a indicação de paralelos e meridianos, determina-se facilmente a localização do imóvel dentro dela. Assim, a tríplice referência do livro à folha, à situação do imóvel dentro dela e ao número de matrícula constitui cabal remissão ao cadastro.

Os modos de aproveitamento da terra, a serem indicados em uma das cópias da folha, devem obedecer à classificação internacional dos usos da terra proposta pela União Geográfica Internacional. Essa classificação desdobra-se em nove grandes categorias, que seguem a ordem descendente de acordo com a intensidade do uso da terra e podem ser subdivididas, de acordo com a situação peculiar da agricultura brasileira: 1. centros povoados e terras não-agrícolas; 2. horticultura; 3. árvores e outros cultivos perenes; 4. terras de cultivo; 5. pastos melhorados permanentes; 6. prados não-melhorados; 7. terras de bosques; 8. pântanos e brejos; 9. terras improdutivas.[8]

A extensão do cadastro à zona urbana exige a mudança da escala, que de 1 para 20.000 deverá passar para 1 por 2.000 ou 1 por 1.000. O levantamento aerofotográfico para o cadastro urbano custará, por isso, muito mais do que o

[8] Vera, Luis. *Técnica de inventario de la tierra agrícola*. Washington, D.C., Panamericana, 1964. p. 72.

rural. Dessa maneira o cadastro só se estenderá aos imóveis urbanos quando as prefeituras, ou o Ministério do Interior, dispuserem-se a custear o levantamento aerofotográfico, que já tem precedente no fotocadastro imobiliário de Petrópolis.

Quando a nova lei do registro introduziu o fólio real no nosso Registro de Imóveis, também previu o seu correlacionamento com o cadastro, para o que incluiu entre os requisitos da identificação do imóvel "a sua designação cadastral, se houver" (Lei n.º 6.015, de 1973, art. 176, parágrafo único, II, n.º 3, *in fine*). Embora haja lançado essa deixa para o estabelecimento do cadastro, na realidade a previsão caiu em ponto morto. Oxalá se possa saudar em breve o advento, senão do cadastro, pelo menos da cópia da planta na folha de matrícula do imóvel, para o que caberá a exigência de máquina copiadora em todos os cartórios imobiliários.

RDA



Revista de Direito Administrativo

Publicação trimestral
da Fundação Getulio Vargas