

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE DIREITO PROFESSOR JACY DE ASSIS

MATHEUS AFFONSO DE FARIAS

**LIMITES DE PROPRIEDADES RURAIS: UMA ANÁLISE SOBRE A CONFUSÃO
DE LINHAS DIVISÓRIAS**

UBERLÂNDIA

2024

MATHEUS AFFONSO DE FARIAS

**LIMITES DE PROPRIEDADES RURAIS: UMA ANÁLISE SOBRE A CONFUSÃO
DE LINHAS DIVISÓRIAS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao curso de graduação em Direito na
Universidade Federal de Uberlândia como
requisito para aprovação no TCC 2.

Orientador: Prof. Dr. Claudio Ferreira Pazini

UBERLÂNDIA

2024

Aos familiares que me apoiaram, em especial meus pais, Genildo e Graziela.

E à Ana Luiza, ao Gabriel, ao Gustavo, à Jéssica e à Luísa, as melhores amizades que a FADIR poderia me proporcionar.

LIMITES DE PROPRIEDADES RURAIS

PALAVRAS-CHAVE: LIMITES - PROPRIEDADES RURAIS - AÇÃO DE DEMARCAÇÃO - USUCAPIÃO - GEORREFERENCIAMENTO - TAPAGEM

RESUMO: O artigo científico apresenta um panorama sobre a limitação de propriedades rurais. Através de uma análise doutrinária, de jurisprudência e legal, é demonstrada a relevância de registro imobiliário como forma de garantia de direitos para o proprietário, além das peculiaridades existentes na legislação para registro na matrícula, quando se trata de imóvel rural. Entre os requisitos da matrícula estará o estabelecimento de limites que poderá ser alvo de ação de demarcação como forma de garantir os direitos do proprietário sobre a área que ambos reivindicam. Se houver posse, em virtude da confusão de limites existentes, e o proprietário não tomar medidas cabíveis, poderá ser declarada a usucapião da área rural se cumpridos os requisitos conforme demonstrado no artigo científico. Por fim, a pesquisa dedicou-se a compreender o georreferenciamento e o direito de tapagem como medidas de evitar conflitos sobre os limites em propriedades rurais mediante estabelecimento de divisas no registro como forma de delimitação do objeto de direito do proprietário.

KEYWORDS: BOUNDARIES - RURAL PROPERTIES - DEMARCATION ACTION - ADVERSE POSSESSION- GEOREFERENCING - FENCING

ABSTRACT: The article presents an overview of the limitations of rural property. Through a doctrinal, jurisprudential and legal analysis, the relevance of real estate registration as a form of guarantee of rights for the owner is demonstrated, in addition to the existing peculiarities in the legislation for registration of the title, when it comes to rural property. Among the requirements for the title will be the establishment of boundaries, which may be subject to a demarcation action as a way to guarantee the owner's rights over the area that both claim. If there is possession, due to the existing confusion of boundaries, and the owner does not take appropriate measures, the adverse possession of the rural area may be declared if the requirements are met, as demonstrated in the scientific article. Ultimately, the research was dedicated to understanding georeferencing and the right of fencing as measures to avoid conflicts over boundaries in rural properties by establishing visible boundaries in the registry as a way to delimit the object of the owner's right.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. REGISTRO IMOBILIÁRIO E LIMITAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL.....	7
3. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO.....	11
4. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO NAS CONFUSÕES DE LIMITES.....	14
5. UTILIZAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO.....	18
6. DIREITO DE TAPAGEM.....	20
7. CONCLUSÃO.....	21
REFERÊNCIAS.....	22

1. INTRODUÇÃO

O Brasil possui mais de cinco milhões de propriedades rurais, que ocupam uma área de mais de 351 milhões de hectares, empregando mais de quinze milhões de brasileiros, segundo o Censo Agro 2017. Logo, é fácil notar o potencial agropecuário do Estado brasileiro. Isso reflete-se na extensa legislação brasileira sobre propriedade rural e atividade agropecuária, que visa garantir estabilidade e segurança para os agropecuaristas. Entretanto, não é raro que haja conflitos entre os proprietários, sendo entre eles, em relação aos limites das propriedades rurais em razão da dificuldade de se estabelecer limites entre imóveis contínuos no meio rural. Torna-se, assim, fundamental um estudo sobre a medida judicial possível no caso de confusão de divisas, além de sua consequência e de uma maneira de promover uma separação mais explícita entre os imóveis rurais.

É válido ressaltar que o presente artigo entende como propriedades rurais aquelas localizadas em áreas rurais, ou seja, as que não estão dentro dos centros urbanos. Essa especificação é fundamental, pois a Lei 4.504/1964, conhecida como Estatuto da Terra, define imóvel rural em seu art. 4º, Inciso I de maneira diversa:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada

Entretanto, o Código Tributário Nacional, em seu Art. 29, define como imóvel rural aquele "localizado fora da zona urbana do Município". Essa será a conceituação utilizada na pesquisa, visto que são imóveis localizados nas áreas rurais, distante dos perímetros urbanos, que serão analisados como objeto da problemática de limitação.

Nesse viés, o presente artigo possui como temática principal a limitação de propriedades rurais. Em relação a esse tema, observa-se a existência de obstáculos para definir divisas mais explícitas em imóveis rurais tendo em vista suas peculiaridades em comparação com terrenos urbanos, pois, muitas vezes, nos imóveis rurais não há cercas separando-os e a matrícula do imóvel é omissa em relação a um limite explícito e estático.

Através de uma análise bibliográfica, legal e jurisprudencial, busca-se compreender a relevância do registro da propriedade rural, além de qual ação judicial para a resolução de lides, nas quais não haja uma separação explícita entre as terras, e também de discorrer sobre a possível consequência de uma invasão de propriedade por algum vizinho em virtude de uma limitação confusa. Por fim, a pesquisa demonstra uma técnica e um instituto, ambos presentes

no Direito brasileiro, que podem auxiliar na prevenção de confusões de limites de propriedades.

Conforme já foi mencionado como uma temática da pesquisa, faz-se necessário apontar e compreender medidas possíveis para solucionar lides que surjam em razão de disputas de limites entre proprietários rurais, causado por esse tipo de confusão. Para isso será analisada a Lei 10.267/2001, que estabeleceu a necessidade de georreferenciamento no registro de propriedades rurais, como uma maneira de evitar conflitos. Segundo Melo, Volpi, Silva Menezes e Moura (2014, pág. 86):

[o georreferenciamento] envolve algumas operações de transformação geométrica que visa estabelecer uma relação entre o sistema de referência do arquivo geográfico e um sistema de referência terrestre, ocasionando alteração de algumas de suas características como posição, forma ou tamanho.

Conseqüentemente, evita-se que uma área seja disposta em duas ou mais matrículas imobiliárias. Entretanto, conforme será apresentado, é necessário que as divisas do georreferenciamento sejam reproduzidas na realidade, tornando necessária a utilização de tapagem. Dessa forma, busca-se garantir, ao real proprietário da área disputada, a titularidade de seu direito.

Como forma de transpor as coordenadas de divisas transpostas nas matrículas para a realidade fática, é necessária a utilização de cercas ou outros meios de tapagem. Tal instituto presente no Código Civil também será apreciado na pesquisa

Logo, vislumbra-se uma problemática existente no sistema de registro imobiliário, que gera esses tipos de disputas judiciais. Tal situação afeta os agropecuaristas, tendo em vista a insegurança jurídica promovida por essas situações, conseqüentemente, ocorrendo um menor aproveitamento territorial das propriedades.

2. REGISTRO IMOBILIÁRIO E LIMITAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL

Inicialmente, é necessário destacar que o direito de propriedade com seus atributos apresentado no *Caput* do Art. 1.228 do Código Civil trata-se de um direito real, assim, é oponível *erga omnes*, conforme aponta Luiz Antonio Scavone Jr. (2021). Portanto, é dever dos outros indivíduos não atormentar o direito de exercício de propriedade do proprietário, garantindo uma oponibilidade contra a coletividade, segundo o autor supramencionado.

Ainda sobre esse direito, Gagliano e Pamplona Filho (2022, pág. 51) afirmam: “Em geral, o objeto da propriedade é uma coisa especificamente determinada, entendida como um bem corpóreo móvel ou imóvel.”. Nesse viés, é fundamental estabelecer quais são os limites

do objeto, pois somente dessa forma será possível garantir a exclusividade da propriedade do bem e possibilitando uma oponibilidade contra os demais.

Como forma de garantir o direito à propriedade, conferindo-lhe publicidade, o Código Civil determinou a necessidade de realizar o registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis para que o indivíduo seja considerado proprietário.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

[...]

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º —Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º —Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Apesar de admitir prova em contrário, o direito à propriedade imobiliária se inicia com o registro do imóvel, segundo Scavone Jr. (2021).

Esse registro imobiliário é fundamental para, por exemplo, propositura de ações que versem sobre o direito à propriedade rural, visto que somente ocorre a transferência de propriedade com seu registro, conforme art. 108 do Código Civil. Tal afirmação pode ser corroborada pela ementa do seguinte julgado, no qual a legitimidade da ação demarcatória é verificada através de documentos:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL- APELAÇÃO- AÇÃO DEMARCATÓRIA DE TERRAS PARTICULARES- ILEGITIMIDADE PASSIVA- PRESENÇA, EM TESE- ARGUIÇÃO DE PREJUDICIAIS DE PRESCRIÇÃO E DE DECADÊNCIA, NULIDADE DO LAUDO PERICIAL E INOBSERVÂNCIA DE PROVA E DE PEDIDO DE INSPEÇÃO JUDICIAL- VÍCIO CITRA PETITA- VERIFICAÇÃO- SENTENÇA CASSADA- RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

-Se há prova documental nos autos que demonstra que os réus são proprietários do imóvel rural objeto do pedido demarcatório, há legitimidade passiva ad causa, ao menos em tese.

[...]

-Recurso conhecido e provido. Sentença cassada. (TJMG - Apelação Cível 1.0699.09.092027-2/003, Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/10/2013, publicação da súmula em 22/10/2013; *grifo nosso*)

A partir disso, é possível compreender como é necessário estabelecer de maneira explícita no registro do imóvel, ou seja, na sua matrícula, quais são os seus limites. Isso porque somente como uma definição do objeto do direito à propriedade será possível exercer

de maneira plena esse direito e reivindicar em caso de cerceamento, conforme se infere das descrições realizadas por Theodoro Júnior (2018, pág. 41):

O direito de propriedade, que deve ser pleno mas apenas dentro dos limites do imóvel do titular do domínio, impõe a individuação do prédio, que só é possível por meio de identificação dos limites que o separam e o distinguem dos outros prédios contíguos.

Esse documento, denominado matrícula, é definido por Scavone Jr. (2021) da seguinte forma: “A matrícula nada mais é que uma ficha, contendo os dados do Registro de Imóveis, um número único atribuído a cada imóvel, a descrição do imóvel e seu proprietário”. Com base no princípio da unitariedade da matrícula, só há uma matrícula por imóvel (SOUZA, 2021). Conseqüentemente, uma área só deve corresponder a uma matrícula, assim, é necessário que nesse documento os limites da propriedade estejam definidos de maneira a evitar sobreposições entre propriedades. Assim, o registro confere uma prova da titularidade dos direitos sobre o imóvel, sendo inclusive um meio de prova (BRANDELLI, 2016, pág. 6).

O registro imobiliário é, inegavelmente, um eficiente meio de prova da titularidade e do conteúdo dos direitos subjetivos imobiliários que devam ser oponíveis a terceiros, sejam eles reais ou obrigacionais com eficácia real. Quanto maior for a eficácia conferida ao registro imobiliário, maior será a segurança jurídica estática por ele produzida. (BRANDELLI, 2016)

Deve-se compreender que no registro imobiliário ainda pode conter direitos obrigacionais com eficácia real, conforme Gagliano e Pamplona Filho (2024).

Nestas [obrigações com eficácia real], sem perder seu caráter de direito a uma prestação, há a possibilidade de oponibilidade a terceiros, quando houver anotação preventiva no registro imobiliário, como, por exemplo, nos casos de locação e compromisso de venda, como dispõe o art. 8.º da Lei n. 8.245/9113. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2024, pág. 16)

Assim, torna-se fundamental resguardar o princípio da especialidade, que, segundo Santos (2019, pág. 993) pode ser compreendido da seguinte forma:

[...] todo imóvel objeto de registro deva estar precisamente descrito, na forma exigida pela lei, com suas características, confrontações, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano e sua designação cadastral. (SANTOS, 2024, pág. 993)

Apesar disso, Humberto Theodoro Júnior (2018) aponta que em casos de erro ou falsidade nos limites expressos no registro de imóveis, ou ainda em casos de confusão dos limites, há uma mera presunção de propriedade do indivíduo que se declara proprietário.

Esses limites, conforme apresenta o autor citado anteriormente, podem ser definidos de maneira abstrata como “a linha de corte onde duas superfícies se tocam ou se cruzam.” (THEODORO JÚNIOR, 2018, pág.48) Além disso, de maneira legal, esse autor conceitua os limites como “sinais (marcos e rumos) visíveis, que materializam no solo a linha de

confinação de dois imóveis.” (THEODORO JÚNIOR, 2018, pág. 48) Cabe destacar que há matrículas que utilizam limites naturais em seus registros, nos quais os marcos são acidentes geográficos, conforme classifica Theodoro Júnior (2018). Em especial, nos casos de propriedades rurais, visto que sua delimitação por forma artificial, através de cercas, por exemplo, é dificultada em razão do tamanho das propriedades e seu acesso a elas.

A descrição se limitava a mencionar nomes dos confrontantes, acidentes físicos e geográficos ou características próprias do imóvel registrado. Era comum o imóvel ter como referência uma moita de capim, um pé de jaca e, até mesmo, a divisa do imóvel tendo como marco inicial o pasto da vaca mocha. (NETO, 2024, pág. 124)

Portanto, é possível afirmar que há uma tendência maior de ocorrer confusões entre limites de propriedades rurais, haja vista que seus limites são menos explícitos em comparação com propriedade urbanas, que geralmente possuem muros ou outras formas de marcos artificiais para demarcação das propriedades. Tal situação reflete-se na atual legislação, pois, os requisitos para registro de um imóvel urbano são menos burocráticos e de mais fácil obtenção ao se comparar com o registro de imóveis rurais. Pode-se observar isso na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), alterada pela Lei 10.267/2001:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

[...]

II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

Destaca-se que os dados de CCIR, fundamentais para matrícula do imóvel rural, trata-se do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Para obtenção desse certificado, o proprietário deve fornecer diversos dados, além dos demais necessários para registro de imóveis urbanos:

Art. 22 [...]

§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

I – código do imóvel;

II – nome do detentor;

III – nacionalidade do detentor;

IV – denominação do imóvel;

V – localização do imóvel.

Logo, fica explícita uma preocupação legislativa maior com os imóveis rurais, ao se analisar os requisitos para registro imobiliário desse tipo de propriedade. Assim, há uma tentativa de fornecer maior segurança jurídica aos proprietários de imóveis rurais em razão das suas especificidades que dificultam uma separação mais explícita no meio rural ao comparar com imóveis urbanos, que geralmente são separados por muros, por exemplo.

3. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO

O Código Civil em seu art. 1.297, *Caput*, estabelece que o proprietário possui os seguintes direitos em relação aos limites da propriedade:

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

Portanto, há uma preocupação legislativa com a preservação e delimitação da propriedade entre imóveis contínuos, assim, busca-se garantir o direito à propriedade dos titulares desse direito. Assim, fica estabelecida a limitação explícita da propriedade como um direito, evitando confusões sobre as linhas divisórias.

Entretanto, conforme já apresentado, é possível ocorrer confusões sobre os marcos divisórios, assim, a legislação brasileira, através do art. 569, Inciso II, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) para garantir que tais direitos dos proprietários pudessem ser reivindicados através da via judicial, determinou-se a possibilidade de uma ação chamada de ação demarcatória, destinada à demarcação de terras particulares, pois conforme aponta Dias (2005), o procedimento para demarcação de terras devolutas é o disposto na Lei 6.38/1976. Esse também é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça conforme julgamento do Recurso Especial 1.984.013/MG, no qual a ação demarcatória é a necessária para resolver conflitos de demarcação entre propriedades particulares.

AÇÃO DEMARCATÓRIA. TERRAS PARTICULARES. FIXAÇÃO DE LIMITES. MARCOS DIVISÓRIOS EXISTENTES. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DIVERGÊNCIA. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA.

[...]

5. A ação demarcatória é a via adequada para dirimir a discrepância entre a realidade fática dos marcos divisórios e o constante no registro imobiliário. Precedentes.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.984.013/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022, *grifo nosso*)

Esse tipo de ação é previsto como um procedimento especial e possui uma natureza dúplice, conforme discorre Antonio Carlos Marcato (2020, pág. 112), assim, “a eventual rejeição do pedido do primeiro será suficiente para garantir resultado favorável ao segundo, independentemente de formulação expressa de pedido nesse sentido.”. Nesse viés, é necessário que os imóveis sejam confinantes para o ajuizamento de uma ação demarcatória, visto que sem essa continuidade não haveria uma possibilidade de confusão de marcos divisórios, não sendo possível o caráter dúplice da dirimção do conflito confere na ação demarcatória. Pode-se utilizar o julgado abaixo para corroborar essa afirmativa, no qual a continuidade entre os imóveis é um fator fundamental para a possibilidade da propositura da ação.

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMARCATÓRIA C/C PEDIDO REIVINDICATÓRIO - PRELIMINAR, ARGUIDA PELAS AUTORAS, RECORRIDAS ADESIVAS, DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO ADESIVO - FALTA DE PRESSUPOSTO INTRÍNSECO DE ADMISSIBILIDADE, RELATIVO AO CABIMENTO - ACOLHIMENTO - MÉRITO - SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS, POR CONTA DE ULTERIOR DESMEMBRAMENTO DE MATRÍCULA, PELA PARTE RÉ, ATINGINDO PARCELA DE DOMÍNIO DA PARTE AUTORA - VERIFICAÇÃO - PREVALÊNCIA DAS DIVISAS PRIMEVAS - DEMARCAÇÃO - POSSIBILIDADE - PEDIDO JULGADO PROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA - APELO NÃO PROVIDO.

[...]

- A ação de demarcação de terras particulares está prevista entre os procedimentos especiais de jurisdição contenciosa e é movida exclusivamente por proprietário de imóvel rural ou urbano com o objetivo de obrigar seus confinantes a estrear os respectivos prédios, fixando novos limites entre eles ou aviventando os já apagados, conforme dispõe o art. 946, inc. I, do CPC/15 (art. 569, inc. I, do CPC/15).

[...] (TJMG - Apelação Cível 1.0223.98.021838-0/002, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/02/2023, publicação da súmula em 02/03/2023, *grifo nosso*)

Apesar de não haver uma diferença procedimental em relação à ação de demarcação de imóvel rural e de uma propriedade urbana, deve-se compreender que a utilização de marcos naturais, passíveis de alterações e inexatidão, como limites em propriedades rurais,

tende a aumentar o número de conflitos sobre limitação em comparação com imóveis rurais que se utilizam de muros, por exemplo.

Conforme disposto no art. 569 do Código de Processo Civil, possui legitimidade ativa para propor a ação demarcatória o proprietário e o condômino, no caso de ação de divisão. Nesse viés, é possível observar novamente uma consequência do registro na matrícula sobre a propriedade do imóvel, visto que, conforme já mencionado no tópico anterior, há a transferência da propriedade com a anotação na matrícula.

Deve-se compreender que na fase contenciosa do procedimento da ação demarcatória, segundo Theodoro Júnior (2018), o magistrado irá definir as divisas entre os imóveis para então na segunda fase demarcar os limites na realidade. Para a definição dessa linha divisória, o juiz deverá fazer uso de prova pericial, exceto quando se tratar de imóveis com georreferenciamento no registro, conforme art. 573 do mesmo diploma legal. Essa perícia, de maneira geral, pode ser realizada por arbitradores, que analisaram provas materiais e documentais sobre a lide, e agrimensores, que realizaram planta e memorial das operações de campo, seguindo as técnicas utilizadas por sua área profissional (THEODORO JÚNIOR, 2018). Além disso, o laudo pericial, conforme aponta o art. 580 do Código de Processo Civil, pode conter “a fama da vizinhança, as informações de antigos moradores do lugar e outros elementos que coligirem.” Nesse sentido, em especial para as propriedades rurais, que se baseiam em uma divisão com base em costumes ou marcos naturais, é fundamental um conhecimento regional para a demarcação da propriedade. Caso não seja realizada a perícia nas situações em que ela é necessária, haverá nulidade da sentença. segundo Theodoro Júnior (2018).

Com a sentença, na qual fica expressa a linha divisória, o artigo 581, Parágrafo Único, determina a restituição da invadida caso o sujeito não proprietário da área ainda esteja sob posse da área considerada como invadida. Nesse sentido, há um reflexo do direito de demarcação em outros direitos relativos à propriedade, no caso o direito de posse.

Garantindo a demarcação visível da linha expressa em sentença, o juiz ordenará a marcação, após o trânsito em julgado, e a apresentação dos marcos necessários, conforme disposto no art. 582 do Código de Processo Civil. Como uma forma de garantir a estabilidade da linha divisória, o art. 583 desse mesmo diploma legal expressa os itens detalhados que devem constar na planta imposta no art. 582.

Dessa forma, a ação demarcatória apresenta-se como um procedimento eficaz para a demarcação de terras particulares, independentemente do imóvel ser urbano ou rural. Entretanto, é possível verificar que através dos artigos que tratam de laudo pericial, é possível verificar que há uma consideração pelas propriedades rurais. A partir da sentença com a definição da linha, garante-se a posse para o verdadeiro proprietário da área em disputa e torna-se possível realizar, com auxílio dos peritos, a demarcação da linha junto com documentos para garantir certa imutabilidade da linha.

4. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO NAS CONFUSÕES DE LIMITES

Outro ponto fundamental a ser abordado é em relação às consequências jurídicas em razão de uma posse sobre uma parcela do imóvel em razão de uma confusão sobre os limites imobiliários rurais. Em relação a essa consequência deve-se considerar a possibilidade de usucapião sobre a parcela do imóvel ocupada.

Em primeiro plano, deve-se apontar que a usucapião é uma forma de aquisição de propriedade, segundo Gagliano e Pamplona Filho (2022, pág. 68): “A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei.” Assim, é possível afirmar que, nos casos de usucapião em propriedade em razão de confusão de limites, a aquisição da área em disputa promoveria um novo estabelecimento de marcos divisórios entre as propriedades, conseqüentemente, sanaria as disputas.

Em segundo plano, é válido apontar quais seriam as possibilidades e requisitos necessários para utilizar a usucapião em razão de confusão de limites entre propriedades rurais contínuas. Entre os requisitos está o da posse, que pode ser definida com base no Art. 1.196 do Código Civil de 2002, no qual o possuidor é conceituado como “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.” Assim, a posse, segundo Tepedino, Filho e Renteira (2023, pág. 17), definiu-se:

Na base da posse encontra-se a ideia de uma situação de fato, em que se reconhece o exercício autônomo de alguma das faculdades inerentes ao domínio. Assim ocorre em relação ao dono que utiliza o que é seu; ao terceiro (usufrutuário, locatário, comodatário etc.) autorizado a fruir coisa alheia; ou a quem se incumbiu o dever de zelar por sua conservação (depositário); e ainda em relação àquele que se apropriou da coisa injustamente, contra a vontade do proprietário.

É necessário que a posse seja exercida com *animus domini*, definido por Ihering, segundo Gagliano e Pamplona Filho (2024, pág.26) que caracterizaria como possuidor aquele

que “comporta-se como se fosse o proprietário, imprimindo-lhe destinação.” O Supremo Tribunal de Justiça já entendeu que esse aspecto é fundamental, devendo ser comprovado para que haja declaração de usucapião:

- USUCAPIÃO. DIVISÃO DE TERRAS. POSSE MANSA E PACÍFICA HÁ MAIS DE 40 ANOS. NECESSIDADE DE PROVA DE ANIMUS DOMINI. CONDOMÍNIO SOBRE DETERMINADA ÁREA. AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO NO PRAZO DO ART. 550 DO CÓDIGO CIVIL, DE PARTE DAS TERRAS QUE NÃO FORAM OBJETO DE DIVISÃO ANTERIOR. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REEXAME DE PROVAS. INADMISSIBILIDADE (SÚMULA 279).

(RE 61681, Relator(a): GONÇALVES DE OLIVEIRA, Terceira Turma, julgado em 11-10-1968, DJ 27-12-1968 PP-05546 EMENT VOL-00751-08 PP-02714)

Ainda no que tange ao *animus domini*, de acordo com Viana (1986) explicando o conceito com base em Savigny ressalta:

Se alguém detém fisicamente a coisa, mas sem a intenção de exercer direito próprio, exercendo direito alheio, com *animo nomine alieo*, reconhecendo que ela pertence a outrem, falta-lhe o *animus domini*, cristaliza-se a detenção.

Alinhado a essa característica, Gomes (2012, pág. 183) afirma a necessidade da posse ser mansa e pacífica: “b) A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. O possuidor tem de se comportar como dono da coisa, possuindo-a tranquilamente.” Nesse viés, de maneira mais específica, pode se apontar que o proprietário não pode se opor apresentando qualquer forma de contestação sobre a posse, conforme Tartuce (2023). De acordo com Castro (2013, pág. 14):

Posse ‘mansa e pacífica’ é justamente o oposto a posse violenta. “Mansa” é aquela que se obteve sem oposição do antigo possuidor, e “Pacífica” é aquela que se manteve sem contestação.

A partir dessa ideia, é válido apontar que basta qualquer contestação feita pelo proprietário para que se caracterize a oposição, conforme aponta Tartuce (2023)

Ressalta-se ainda que não basta uma posse “instantânea” para a possibilidade de usucapir. Tal situação ocorre, porque a legislação brasileira define o prazo necessário para se configurar cada tipo de usucapião, conforme será explicado mais detalhadamente no decorrer do item da presente pesquisa.

Os juristas Gagliano e Filho (2022) apresentam algumas formas de usucapião em sua doutrina como a extraordinária, ordinária, constitucional rural, constitucional urbana, especial urbana coletiva, rural coletiva, familiar, e indígena. A partir de uma compreensão das formas

listada e explicadas por esses autores, exclui-se da análise deste artigo a usucapião constitucional urbana, a usucapião especial urbana coletiva, e usucapião familiar, pois possuem entre seus requisitos a localidade urbana da posse (FILHO, GAGLIANO, 2022).

Além disso, a usucapião indígena é destinada a um grupo específico e a usucapião rural coletiva por ser destinada a casos de posse de número elevado de pessoas sobre um terreno, conforme apontam os autores supracitados. Nesse viés, ambas as formas não serão analisadas, pois não haveria uma aplicada entre disputas de limites imobiliários, visto que a primeira trata-se de um grupo específico e a segunda por destinar às áreas ocupadas por um número significativo de pessoas.

Assim, torna-se necessário analisar a possibilidade de usucapião extraordinária, ordinária e constitucional rural. Essa primeira forma apresentada está disposta no Art. 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

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

Nesse sentido, possui como requisitos o tempo de posse de quinze anos ou dez anos, se imóvel for para moradia, proveito econômico ou realização de obras, conforme apresenta a legislação. Sendo assim, é o tipo de usucapião abrangente que pode ser utilizada para aquisição da área em disputa em caso de uma confusão de limites, desde que preenchido o requisito temporário.

Outra forma de usucapião que pode ser utilizada na confusão de limites de propriedades rurais é a ordinária. Nesse tipo, o possuidor deve ter justo-título e boa-fé por dez anos ou por cinco anos se o imóvel, adquirido onerosamente, for utilizado para habitação ou como forma de produção ou ainda se forem realizadas obras nele, com base nas afirmações de Gagliano e Filho (2022) ao analisar o artigo 1.242 do Código Civil.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório,

cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Por fim, em caso de confusão de limites de propriedades rurais, ainda se faz necessário analisar a usucapião constitucional rural, que possui mais requisitos em comparação com os demais, conforme Art. 191, *Caput*, da Constituição Federal:

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

Portanto, é possível notar como requisitos a posse com *animus domini* de imóvel rural pelo prazo mínimo de cinco anos, além de uma área igual ou inferior a cinquenta hectares utilizada para moradia e trabalho. Entretanto, a Constituição Federal veda esse modo de aquisição se já for proprietário de um imóvel. Assim, torna-se inviável a usucapião constitucional rural em casos de confusão de limites territoriais.

A partir dos requisitos apresentados, reafirma-se a possibilidade de usucapião ordinária e usucapião extraordinária das áreas nas quais há confusão de divisas de imóveis rurais, desde que preenchidos os requisitos. Essa possibilidade já foi verificada em julgamentos realizados por diversos tribunais e pode-se utilizar como exemplo o julgado a seguir, no qual se reconheceu a possibilidade de arguir usucapião como matéria de defesa no caso de uma ação demarcatória, garantindo o estabelecimento de novos limites das propriedades.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMARCATÓRIA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - ALEGAÇÃO DE DISCREPÂNCIA ENTRE OS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DEFINIDOS NOS TÍTULOS DOMINIAIS E A REALIDADE - - USUCAPIÃO - MATÉRIA DE DEFESA - POSSIBILIDADE - REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS - RECONHECIMENTO DA PRETENSÃO AQUISITIVA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

- A ação demarcatória objetiva a cessação da confusão de divisas entre imóveis confinantes, seja fixando novos limites para cada um deles, seja aviventando ou renovando os limites existentes que porventura se encontrem apagados. Entre as matérias de defesa possivelmente arguíveis pelo réu da ação demarcatória, a jurisprudência consolidou entendimento de que a demonstração dos requisitos da usucapião em seu favor é fato impeditivo do direito demarcatório do autor.

[...] (TJMG - Apelação Cível 1.0134.09.127343-0/001, Relator(a): Des.(a) Roberto Apolinário de Castro, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/10/2019, publicação da súmula em 25/10/2019)

Nesse sentido, ao adquirir uma área em disputa devido à confusão de divisas, é estabelecido novos marcos demarcatórios provenientes da usucapião, conforme aponta

Humberto Theodoro Júnior (2018). Assim, no julgamento de uma ação demarcatória serão utilizados os limites da posse para realizar a demarcação (THEODORO JUNIOR, 2018).

A usucapião atua de duas maneiras sobre os limites do imóvel:

1ª) consolidando as divisas constantes do título dominial, quando o dono exerce a posse de seu imóvel, pelo prazo da usucapião ordinária, segundo as forças do título de propriedade;

2ª) gerando a propriedade dentro das divisas certas da área que o prescribente possuiu, mansa e pacificamente, durante mais de quinze anos, com animus domini, mesmo sem título e boa-fé.

A usucapião serve, portanto, para a aquisição do domínio de um imóvel em sua integralidade. (THEODORO JUNIOR, 2018, pág.54)

Logo, uma das consequências para a confusão de limites entre as propriedades rurais é a possibilidade de usucapião, desde que preenchidos os requisitos necessários. No caso das propriedades rurais, que são o foco da presente pesquisa, cabe usucapião extraordinária e ordinária, desde que preenchidos os requisitos necessários para sua declaração. A partir do cumprimento desses aspectos, tanto os gerais como os específicos de cada usucapião, ocorre uma das possíveis formas de adquirir propriedade. Consequentemente, forma-se uma nova divisão imobiliária, promovendo o fim da disputa judicial entre as partes no que tange à demarcação dos limites imobiliários entre suas propriedades.

5. UTILIZAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO

Conforme foi apresentado neste estudo, a confusão de limites entre propriedades rurais ocorre quando há a utilização de marcos divisórios naturais, que podem sofrer mudanças com o decorrer do tempo, tornando a limitação dos imóveis confusa. Logo, é fundamental apresentar uma medida como forma de tornar o direito à propriedade mais seguro.

Um das formas de assegurar uma limitação mais segura da propriedade é o uso de georreferenciamento. Tal técnica consiste na utilização de coordenadas geográficas para apontar a localização de algo, conforme descreve o Geo Sem Fronteiras (2023). De maneira mais detalhada, Ishikawa (2007, pág. 8) explica sobre o georreferenciamento:

Os levantamentos geodésicos e topográficos, de uma forma geral, baseiam-se em medições de várias naturezas com o objetivo de determinação de ângulos, distâncias e posições. É importante entender que toda medida realizada pelo homem pode conter erros, não importando a tecnologia utilizada, os quais se propagam quando realizam estes levantamentos, afetando, por exemplo, a determinação de coordenadas dos vértices limítrofes de uma propriedade.

A utilização da técnica acima descrita passou a ser obrigatório nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento dos imóveis rurais com o advento da Lei 10.267/2001, que alterou a Lei 6.015/1973:

Art. 3º: [...]

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Essas alterações não foram aplicadas de imediato, sendo disposto no Art. 10 do Decreto 4.449/2002, os prazos para a realização adequação em conformidade com a lei considerando os tamanhos das propriedades rurais. Assim, quanto maior o imóvel, menor era o tempo de aplicação do georreferenciamento para caso o proprietário fosse modificar seu registro. Na legislação mencionada, o maior prazo para georreferenciar é referente aos imóveis menores de vinte e cinco hectares que possuem vinte e dois anos para realizar tal procedimento.

Os tribunais, seguem a legislação mencionada anteriormente, visto que consideram como fundamental georreferenciar a propriedade rural para que seja possível promover modificações nos registros imobiliários. Tal afirmação pode ser verificada através do julgado a seguir do Tribunal de Justiça de São Paulo, no qual se determinou que um Município, após a fase de expropriação, realizasse o georreferenciamento da área expropriada, estando em consonância com a legislação mencionada anteriormente.

Apelação – Desapropriação – Insurgência do Município expropriante em face de obrigação de fazer imposta na r. sentença, quanto à necessidade de se proceder ao cumprimento de exigência do Oficial de Registro de Imóveis relativamente ao georreferenciamento certificado pelo INCRA junto à planta e memorial descritivo da área desapropriada, haja vista se tratar de imóvel rural – Determinação que se encontra em conformidade com o comando legal dos arts. 176, § 3.º, e 225, § 3.º, da Lei n.º 6.015/73 ("Lei de Registros Públicos") – Despesas que ficam a cargo do expropriante, porém apenas quanto à área expropriada – Precedentes – Desnecessidade de conversão do julgamento em diligência para se verificar se o imóvel se encontra ou não em área rural – Cartório de Registro de Imóveis que já esclareceu tal questão, devendo eventual dúvida ser dirimida pelo Juízo competente, a teor do disposto no art. 198, inciso VI, da Lei de

Registros Públicos, caso o interessado não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1000890-24.2020.8.26.0291; Relator (a): Renato Delbianco; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/12/2023; Data de Registro: 01/12/2023, *grifo nosso*)

Os registros imobiliários com o uso de georreferenciamento serão compartilhados com o CNIR (Cadastro Nacional de Imóveis Rurais), criado com o advento da Lei 10.267/2001, através de informações fornecidas pelo INCRA (Instituto Nacional da Reforma Agrária) e dados fiscais fornecidos pela Receita Federal (PAIXÃO; NICHOLS; CARNEIRO, 2012). Assim, cabe ao proprietário realizar a vinculação de seu imóvel no CNIR, pois, caso não realize, não irá obter certidões negativas no Cafir (Cadastro de Imóveis Rurais), segundo a Receita Federal.

Apesar de definir limites estáticos entre as propriedades rurais através de elementos de coordenadas geográficas, o georreferenciamento não impede que haja uma *invasão de boa-fé* entre as propriedades rurais. Nesse viés, é possível que o vizinho de uma propriedade adentre no imóvel contíguo acreditando ainda estar em sua propriedade, haja vista que as linhas divisórias são imaginárias, não necessariamente reproduzindo fielmente a realidade imobiliária.

Entretanto, as delimitações geográficas facilitam a resolução judicial no caso de dois proprietários rurais alegarem que área pertence a eles, porque bastará realizar uma análise da área em disputa com base no sistema geográfico comparando o registro presente nas matrículas imobiliárias. Nesse sentido, é por isso que o Código de Processo Civil em seu artigo 573 explicita que uma ação de demarcação com imóveis que possuem georreferenciamento a prova pericial não será obrigatória.

Logo, fica explícito como a técnica de georreferenciamento, apesar de não eficaz na separação visível entre as propriedades, é uma forma de garantir um limite mais seguro nas matrículas imobiliárias rurais e deve ser considerada um avanço em comparação com a utilização de marcos genéricos e naturais, utilizados anteriormente.

6. DIREITO DE TAPAGEM

Conforme já mencionado no item anterior, o georreferenciamento por si só não é o suficiente para garantir que não haja uma confusão sobre as linhas divisórias do terreno, visto que são marcos “invisíveis”, possibilitando que haja uma disputa entre áreas. Portanto, é

fundamental que após a realização do georreferenciamento, sejam utilizados tapumes para separar de maneira visível as propriedades rurais, sendo o tapume uma forma de garantia de posse.

O Código Civil de 2002 nos seus artigos 1.297 e 1.298 normatiza sobre o direito de tapagem. De acordo com esse diploma legal, no artigo 1.297, *Caput*, o proprietário de um imóvel possui o direito de tapar sua propriedade, podendo inclusive exigir do proprietário da área contígua para distribuir de forma proporcional os gastos com a tapagem. Nesse sentido, Theodoro Júnior (2018) classifica essa obrigação como *propter rem*. Essa classificação abrange as obrigações decorrentes de um direito real, conforme aponta Gagliano e Filho (2022), sendo possível afirmar que o dever de contribuir com as despesas de tapagem são provenientes do direito à propriedade.

Pode-se inferir que a divisão dos custos com o cercamento ocorre por funcionar como uma forma de delimitação compartilhada entre as propriedades imobiliárias, conseqüentemente, beneficiando ambos os proprietários. Tal situação pode ser verificada no julgado abaixo, visto que a divisão com cercas ou demais marcos divisórios, confere uma presunção de veracidade sobre as linhas divisórias entre os imóveis.

ACÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. SUBSTITUIÇÃO CERCA LÍMITROFE POR MURO DIVISÓRIO. DIREITO DO PROPRIETÁRIO. ART. 1.298 DO CÓDIGO CIVIL. IRREGULARIDADE DOS LIMITES. AUSÊNCIA DE PROVAS.

O direito do proprietário de cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, ou ainda de compelir o seu vizinho para que procedam a demarcação dos limites entre os prédios limítrofes encontra garantido no art. 1.297 do Código Civil em vigor. Não se desincumbindo os recorrentes do seu ônus de provar que a cerca existente há anos foi levantada de forma irregular (art. 333, inciso II do CPC), e considerando que é direito do recorrido a construção deste muro no limite entre as duas propriedades, há que ser mantida a decisão que julgou procedente o pleito inicial. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.05.225979-6/001, Relator(a): Des.(a) Wagner Wilson, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/02/2008, publicação da súmula em 11/03/2008)

A partir do exposto, é possível verificar a veracidade da frase de Humberto Theodoro Júnior (2018): “A tapagem completa a demarcação.” Nesse sentido, de nada bastaria o estabelecimento de limites nas matrículas se eles não fossem visíveis, conseqüentemente, garantindo o respeito aos limites traçados. Entretanto, esses limites físicos podem se deteriorar em razão de condições climáticas ou ações humanas, como é o caso de furto de cerca de arame noticiada, conforme noticiado por Olívio Lemos, no site Correspondente Vianopolino. Nesse sentido, o georreferenciamento, destinado em especial às propriedades

rurais, demonstram sua importância, visto que através de suas coordenadas pode-se tapar novamente de maneira mais segura.

7. CONCLUSÃO

A partir do exposto, é possível concluir que a legislação brasileira contemplou formas de resolução de conflitos referentes à limitação da propriedade e sua consequência, além de maneiras de evitá-lo. Nesse viés, cabe aos proprietários rurais utilizarem desses instrumentos para garantir que seus imóveis estejam limitados de maneira correta e caso sofram com algum cerceamento de seu direito, ingressem judicialmente para sua proteção. Essa limitação correta, apesar de custar certo valor, irá poupar ou pelo menos encurtar o tempo de uma ação de demarcação, se necessária. Assim, pode-se apontar como recomendável aos proprietários utilizarem do sistema de georreferenciamento e fazer a tapagem de sua propriedade com base nos limites geográficos apresentados, visto que com tais características tornam mais eficiente a proteção do direito à propriedade. Portanto, fica explícito como o sistema de georreferenciamento promoveu melhoria nas delimitações proprietárias, sendo tais mudanças reconhecidas inclusive na legislação processual, que facilitou acesso a certos direitos.

Por fim, o tema da pesquisa apresentou-se como fundamental ao considerar a vastidão do território nacional, alinhado à necessidade de garantir aos proprietários de imóveis rurais a proteção de suas respectivas propriedades. Entretanto, apesar da relevância temática, as informações encontradas, em especial, sobre o registro imobiliário e o sistema de georreferenciamento podem ser consideradas confusas. No caso do sistema de registro, pode-se apontar um excesso de exigências, que não necessariamente tornam o registro mais seguro e sim apenas extremamente burocrático. Já em relação ao sistema de georreferenciamento para limitar a propriedade, em razão de ser um trabalho técnico a ser realizado por profissionais específicos, a compreensão sobre os dados apresentados tornam-se inviáveis para um leigo no assunto.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis - Eficácia Material. Rio de Janeiro: Forense, 2016. E-book. ISBN 9788530971984. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530971984/>. Acesso em: 09 out. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1 fev 2024.

BRASIL. **Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002**. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Brasília, 30 out. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm. Acesso em: 13 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Brasília, 29 ago. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm. Acesso em: 20 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília: 16 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 23 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 6 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 27 out. 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 13 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. [S. l.], 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 13 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 1.984.013/MG. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em 27/9/2022. DJe de 30/9/2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 61681. Relator: Ministro Gonçalves de Oliveira. Terceira Turma. Julgado em 11/10/1968. DJ 27-12-1968 PP-05546 EMENT VOL-00751-08 PP-02714.

CENSO Agro 2017. 2017. Disponível em:

https://censoagro2017.ibge.gov.br/templates/censo_agro/resultadosagro/index.html. Acesso em: 9 out. 2023

CASTRO, Maria Daniella Binato de. Posse e Usucapião Extraordinária. *In*: CASTRO, Maria Daniella Binato de *et al.* **10 Anos do Código Civil: Aplicação, Acertos, Desacertos e Novos Rumos**. Rio de Janeiro: 2013. v. 2, p. 11-15. Disponível em:

https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumeII/10anosdocodigocivil_volumell.pdf. Acesso em: 22 mar. 2024.

DIAS, Renato Duro. **DEMARCAÇÃO E DIVISÃO DE TERRAS PARTICULARES**. 13 jul. 2005. Disponível em:

<https://paginasdedireito.com.br/artigos/todos-os-artigos/demarcacao-e-divisao-de-terras-particulares.html>. Acesso em: 13 fev. 2024.

GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. **Novo curso de direito civil: obrigações. v.2**. São Paulo: Editora Saraiva, 2024. *E-book*. ISBN 9786553629776.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553629776/>. Acesso em: 21 mar. 2024.

GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. São Paulo Editora SaraivaJur, 2022. *E-book*. ISBN 9786553622272. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 28 fev. 2024.

GEO SEM FRONTEIRAS. **Georreferenciamento: O Que É e Como Funciona?**. [S. l.], 22 maio 2023. Disponível em: <https://geosemfronteiras.org/blog/georreferenciamento-o-que-e/>. Acesso em: 7 fev. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. FACHIN, Luis Edson (atualizada.). 21. ed. Rio de Janeiro: 2012. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 6 fev. 2024.

ISHIKAWA, Mauro Issamu. **Georreferenciamento em imóveis rurais: métodos de levantamentos na aplicação da Lei 10.267/2001**. 2007. xi, 135 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de Ciências Agrônomicas de Botucatu, 2007.

JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Editora Forense, 2022. E-book. ISBN 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 28 fev. 2024.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Terras particulares - demarcação, divisão e tapume**. São Paulo: Editora Saraiva, 2018. E-book. ISBN 9788553601417. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553601417/>. Acesso em: 08 set. 2023.

MARCATO, Antonio C. **Procedimentos Especiais**. São Paulo: Atlas, 2021. 18 ed. E-book. ISBN 9788597026221. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026221/>. Acesso em: 10 fev. 2024.

MELO, Danilo Heitor Caires Tinoco Bisneto; VOLPI, Edmilson Martinho; SILVA, Hailton Mello da; MENEZES, Leonardo Araújo; MOURA, Pablício Vieira. Decifrando o georreferenciamento. **Geografia Ensino & Pesquisa**, [s. l.], v. 18, p. 85-102, set/dez 2014. Disponível em: <https://periodicos.ufsm.br/geografia/article/download/14950/pdf/74364>. Acesso em: 13 fev. 2024.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0145.05.225979-6/001. Relator: Des.(a) Wagner Wilson. 15ª Câmara Cível. Julgamento em 28/02/2008. Publicação da súmula em 11/03/2008.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0223.98.021838-0/002. Relator: Des.(a) Amorim Siqueira. 9ª Câmara Cível. Julgamento em 28/02/2023. Publicação da súmula em 02/03/2023.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0699.09.092027-2/003. Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino. 17ª CÂMARA CÍVEL. Julgamento em 10/10/2013. Publicação da súmula em 22/10/2013. Disponível em: https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=D8C222E9F9468786AE86172C1D0B98C4.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0699.09.092027-2%2F003&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar. Acesso em: 15 fev. 2024.

NETO, Ari Álvares Pires. **IMÓVEIS RURAIS, GEORREFERENCIAMENTO E RETIFICAÇÃO CONSENSUAL**. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade**

Federal de Minas Gerais, v. 47, p. 121-141, 2005. Disponível em:
<https://revista.direito.ufmg.br/index.php/revista/article/view/224/205>. Acesso em: 2 fev. 2024.

PAIXÃO, Silvane K. S.; NICHOLS, Sue; CARNEIRO, Andrea F.T. **Cadastro Territorial Multifinalitário**: dados e problemas de implementação do convencional ao 3D e 4D. 11 abr. 2012. Disponível em:
<https://www.scielo.br/j/bcg/a/ZtwrdGSVKwQySNP4NNgSScj/?lang=pt>. Acesso em: 7 fev. 2024.

RECEITA FEDERAL. **Perguntas e Respostas - CNIR**. Disponível em:
<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/cadastros/portal-cnir/perguntas-e-respostas>. Acesso em: 6 fev. 2024.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/1973. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530983468/>. Acesso em: 31 jan. 2024.

SÃO PAULO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Apelação Cível nº 1000890-24.2020.8.26.0291. Relator: Desembargador Renato Delbianco. Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público. Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível. Data do Julgamento: 01/12/2023. Data de Registro: 01/12/2023.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620087. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>. Acesso em: 09 out. 2023.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: **Direito das Coisas**. V.4. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book. ISBN 9786559647118. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 22 mar. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil**: direitos reais. 4. ed. rev. atual. e aum. Rio de Janeiro: Forense, 2023. Disponível em:
[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559647538/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\]!/4/18/3:15\[sta%2Cvo\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559647538/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]!/4/18/3:15[sta%2Cvo]). Acesso em: 13 fev. 2024.

VIANA, MARCO AURÉLIO S. Do Conceito Moderno de Posse. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, p. 301-332, 1986. Disponível em:
<https://revista.direito.ufmg.br/index.php/revista/article/view/988/922> Acesso em: 19 abr. 2024.

