

Eduardo Augusto - RI de Chs

Registro de Imóveis: Retificação de Registro e Georreferenciamento.

sexta-feira, 14 de maio de 2010

Estradas que Cortam Imóveis

Uma estrada que corta um imóvel passa para o domínio público automaticamente pela sua destinação. Isso independentemente de desapropriação ou de acordo formal entre Estado e particular. Lógico que, sem a desapropriação, o Estado não terá uma matrícula em seu nome. Mas isso não dá direito ao particular em constar em seu título de propriedade um bem que não mais lhe pertence. O proprietário prejudicado tem o direito líquido e certo de acionar o Judiciário em face do Estado, requerendo a desapropriação indireta (salvo raríssimas exceções, ele não tem direito a restituição do bem, mas apenas à justa indenização). Esse direito de ação, na vigência do Código Civil anterior, possuía prazo prescricional de 20 anos, resultado de construção jurisprudencial sumulada pelo STJ: "Súmula nº 119: a ação de desapropriação indireta prescreve em vinte anos". Com o novo Código, que alterou os prazos de usucapião, entende-se que o prazo prescricional para a ação de desapropriação indireta reduziu-se para 15 anos, isso porque tal ação é de natureza real e não pessoal, "traduzindo-se numa verdadeira expropriação às avessas, tendo o direito à indenização que daí nasce o mesmo fundamento da garantia constitucional da justa indenização nos casos de desapropriação regular".[1]

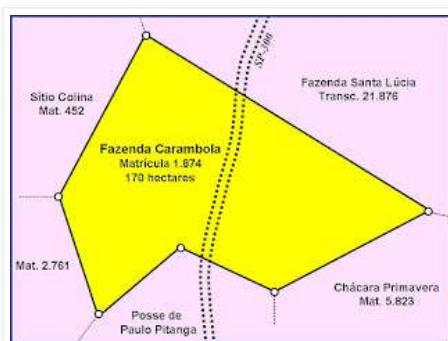
Independentemente de ter sido efetivada a desapropriação direta ou indireta, de ter ou não existido acordo entre Estado e particular, ou mesmo de ter ou não havido a prescrição do direito pela desapropriação indireta, o certo é que um bem público (em especial "bem de uso comum do povo") não pode estar incluído na matrícula de um imóvel privado.

As áreas podem ser integradas "no domínio público, excepcionalmente, por simples destinação, que as tornam irreivindicáveis por seus primitivos proprietários. Esta transferência por destinação se opera pelo só fato da transformação da propriedade privada em via pública sem oportuna oposição do particular, independente, para tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa" (Direito Administrativo Brasileiro, Hely Lopes Meirelles, RT, 1976, p. 509).

José Cretella Júnior ensina que pela destinação, que tem sentido de afetação em direito administrativo, "o bem ou coisa muda de categoria, passando a integrar, em definitivo, o domínio público. Nessas condições, o bem afetado fica submetido a um regime jurídico público, regulando-se por princípios diversos daqueles que vigoram no campo do direito privado" (Bens Públicos, EUD, 1975, p. 124).[2]

Apesar de essa situação aparentar ser uma enorme injustiça contra o particular, isso geralmente não ocorre. Primeiro porque a lei garante um longo prazo (15 anos) para que o proprietário requeira a desapropriação indireta (a justa indenização em dinheiro). Segundo porque a quase totalidade das estradas hoje existentes não foi aberta pelo poder público, mas pelos próprios titulares dos imóveis, em forma de servidões.[3] Com o passar do tempo, os imóveis passaram por sucessivos desmembramentos e as servidões do passado, que antes serviam a poucos imóveis dominantes, passaram a servir cada vez mais imóveis, até chegar ao ponto de não mais se saber quem são os imóveis dominantes e quais os serventes, pois aquele caminho deixou de ser exclusivo de uns poucos, passando a ser direito de ir-e-vir de toda a sociedade. Esta é a verdadeira origem de quase todas as estradas municipais existentes no Brasil. Estradas criadas pelo povo para servir o próprio povo.

A área abrangida por uma estrada que cortou um imóvel particular, mesmo que não tenha havido desapropriação ou acordo com o proprietário, deverá ser excluída do levantamento da propriedade privada. A propriedade imobiliária original (uma matrícula) poderá resultar em dois ou mais imóveis ("n" matrículas), se o seu remanescente constituir áreas seccionadas, sem continuidade territorial.



Total de visualizações de página



Quem sou eu



Eduardo Augusto

Conchas, SP, Brazil

Mestre em Direito Civil pela Fadisp;
Ex-Diretor de Assuntos Agrários do IRIB - Instituto de Registro

Imobiliário do Brasil (2004 a 2016); Oficial de Registro de Imóveis de Conchas, SP; Capitão da Reserva da Polícia Militar do Estado de São Paulo; Ex-Auditor Fiscal da Previdência Social; Alpinista "aposentado" (Neblina 88, CSMont 90 e Aconcágua 93); e Pai do Guilherme (principal item curricular). Currículo Completo (Plataforma Lattes): <http://lattes.cnpq.br/0021236184466285>

[Ver meu perfil completo](#)

Pesquise neste blog

 Pesquisar

Postagens populares



Parcelamento do imóvel rural



Imóvel rural: conceitos de módulo fiscal, módulo rural, módulo de exploração indefinida e fração mínima de parcelamento



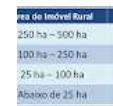
RRT - Registro de Responsabilidade Técnica:
Arquitetura e Urbanismo



Anuência de Confrontante VI -
Carta Inequívoca de Anuência



Estradas que Cortam Imóveis



Regras de Imóvel Rural:
250 ha – 500 ha
100 ha – 250 ha
25 ha – 100 ha
Abaixo de 25 ha



Retificação de Registro - Modelo de Edital para Confrontante



Georreferenciamento: Novos Prazos e Mudanças no Decreto nº 4.449/2002



Imóvel interceptado por uma estrada.[4]

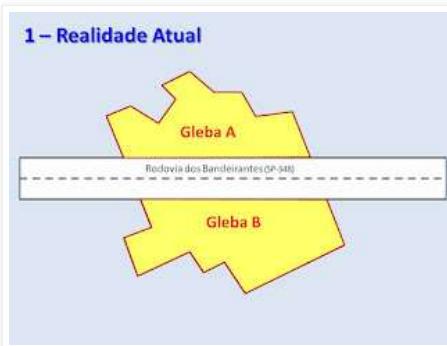
Estrada, rua, avenida e rodovia são bens de uso comum do povo, portanto uma modalidade de bem público, inalienável e insuscetível de usucapião. Como não necessita de registro para a constituição de sua natureza pública, mas apenas da destinação, não há como manter tais parcelas no cômputo de áreas privadas, o que resultaria em um aumento artificial da dimensão do imóvel e na total insegurança da publicidade registral. Uma questão fica em aberto: do ponto de vista registral, para onde vão essas áreas públicas? Não há como estabelecer uma regra que atenda satisfatoriamente a todas as situações. Nos exemplos apresentados, é possível contemplar no levantamento todas as parcelas resultantes: cada uma das glebas de propriedade privada terá uma matrícula própria em nome do particular; e a gleba com destinação pública poderá até ser descrita no remanescente da matrícula-mãe, mas isso não resolve de vez a situação.

Há registradores que entendem ser necessário (sob o argumento da continuidade objetiva) a abertura de matrícula própria para a estrada em nome do particular com averbação esclarecendo tratar-se de área inteiramente ocupada pela via pública.

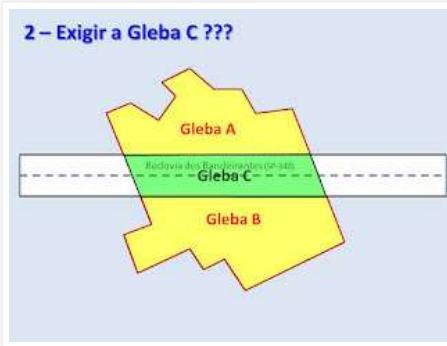
Como ficariam essas matrículas (e respectivos "imóveis") no caso de falecimento do "titular"? Deveriam integrar o monte-mor no inventário? Além disso, que utilidade prática teriam?

Mesmo sendo óbvia e jurídica a titularidade pública desse novo imóvel (da parcela ocupada pela estrada que interceptou o imóvel, por exemplo), não há possibilidade, pela legislação atual, de abrir a matrícula desse trecho da estrada em nome do Estado.

Além disso, nem sempre é possível determinar com exatidão que parcela do imóvel foi incorporado pela estrada, ou seja, qual seria a descrição desse "trecho da estrada" originado do referido imóvel particular. Isso ocorre nas hipóteses de imóveis com descrições precárias cuja parcela expropriada atinge vários vértices e deflexões.



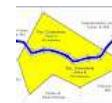
1. Realidade atual do imóvel que foi cortado por uma estrada há várias décadas.



2. Alguns defendem a necessidade de incluir na retificação a área abrangida pela estrada.



Georreferenciamento - Dicas para o Registrador operar o Sigef



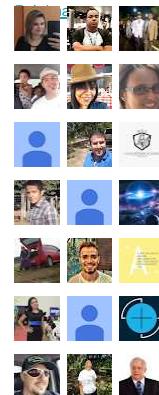
Confrontação com Rio Público e Privado

Obras de Eduardo Augusto (downloads gratuitos)

- NOVO: "Manual Básico de Retificação de Registro Imobiliário e Georreferenciamento" (versão 2011) - destinado a registradores, agrimensores e outros interessados no assunto.
- Artigo de filosofia jurídica sobre Nicolau Maquiavel e sua influência no surgimento da Doutrina da Razão de Estado (Machtstaatsgedanke). São Paulo: Fadisp, 2008.
- Livro "Expedição ao Pico da Neblina" (Eduardo Augusto, FTD, 1993); em que narro minha aventura no topo do Brasil em 1988.

Seguidores

Seguidores (210)



Seguir

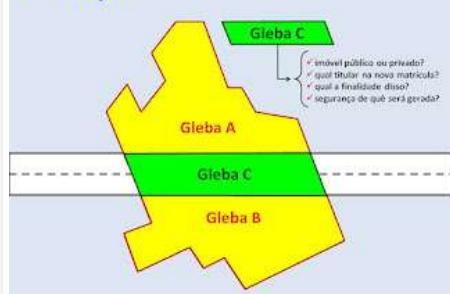
Arquivos deste blog

- 2014 (1)
- 2013 (14)
- 2012 (7)
- 2011 (31)
- ▼ 2010 (28)
 - setembro (1)
 - agosto (1)
 - julho (1)
 - junho (1)
 - ▼ maio (24)
 - Anuência de Confrontante VI - Carta Inequívoca de ...

Princípio da Especialidade Objetiva

As Precárias Descrições do Passado

Elementos do Registro de Imóveis

3 – Pra quê?

3. A utilidade e a legalidade dessa nova matrícula são bastante discutíveis.

Qual é o Objeto do Registro de Imóveis?

Retificação judicial x extrajudicial

Anuência de Confrontante V

Anuência de Confrontante IV

Anuência de Confrontante III

Anuência de Confrontante II

Anuência de Confrontante I

Retificação Cumulada com Fusão

Retificação da Dimensão do Imóvel

Confrontação com Córregos Urbanos: esgotos a céu a...

Confrontação com Rio Público e Privado

Confrontação com Serra ou Montanha

Margens dos Rios Públicos e os Terrenos Reservados

Rios Públicos e Privados

Estradas que Cortam Imóveis

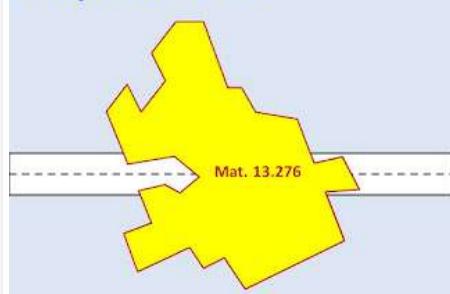
Separação dos Bens Públicos dos Bens Privados

Transcrição com Imóvel Maldescrito

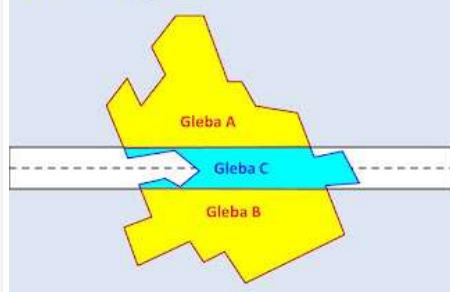
Inversão de Rumos ou Azimutes

Criação de Novos Imóveis

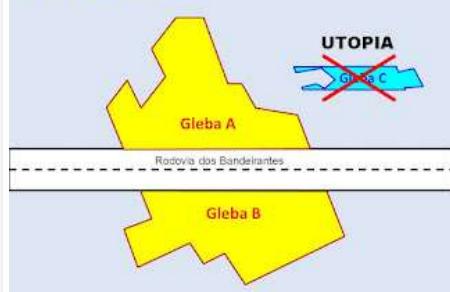
Descrição Técnica do Imóvel na Matrícula

4 – Veja o Imóvel Primitivo

4. No entanto, nem sempre é possível apurar qual era o formato original do imóvel.

5 – Como exigir isso?

5. Missão nem sempre possível para o agrimensor: identificar os vértices apagados pela rodovia.

6 – Verdade Jurídica

6. A realidade jurídica da propriedade privada é, neste caso, igual à sua realidade fática.

Nesse exemplo, como a materialização dos vértices pelo agrimensor é tecnicamente impossível (salvo se existente na matrícula um prévio levantamento de excelente acurácia - o que é raríssimo), a melhor atitude seria não arbitrar a área ocupada pela estrada, por ser impossível mensurar o "quantum" da área de cada um desses imóveis foi por ela invadido.

Além disso, não se pode imputar ao proprietário rural, que teve expropriada uma parcela de seu imóvel, a difícil e onerosa função de delimitar essas áreas públicas. Não há lei que obrigue o particular a assim proceder e, pelo princípio constitucional da legalidade, nenhum ato normativo infralegal poderia lhe imputar tal dever. A inviabilidade de materializar as verdadeiras divisas fica mais cristalina quando a área ocupada pelo bem público é de grande extensão e prejudica a maior parte do imóvel.

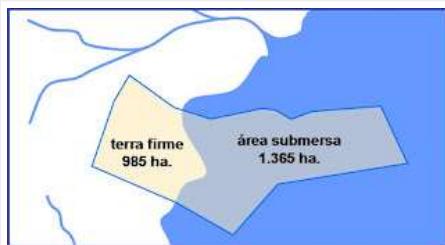
A inviabilidade de materializar as verdadeiras divisas fica mais cristalina quando a área ocupada pelo bem público é de grande extensão e prejudica a maior parte do imóvel. Isso costuma ocorrer, por exemplo, nas inundações para a formação das represas para captação de energia.



1. Imóvel com descrição registral deficiente.



2. Cota de inundação da Represa de Barra Bonita.



3. A área pública submersa atingiu quase 60% do imóvel.



4. Impossível definir os vértices originais do imóvel.

Independentemente de o caso concreto possibilitar ou não a apuração da área expropriada, a regra intransponível é que a propriedade imobiliária privada não pode incluir, dentro de seus limites, terras públicas. A retificação da descrição tabular do imóvel, com ou sem o georreferenciamento, é o momento ideal e essencial para fiscalizar a necessária separação dos bens públicos dos particulares. Além disso, ignorar uma situação real, que tem contestável amparo jurídico, significa não cumprir os preceitos e objetivos almejados pela lei.

O que adianta montar um poderoso cadastro com precisão milimétrica se os dados nele inseridos não conferem com a realidade? Quantas estradas e rodovias brasileiras foram regularmente desapropriadas? E dessas desapropriações regulares, quantos títulos foram efetivamente registrados? Esperar a iniciativa do poder público de efetivar as desapropriações para, somente depois, excluir as estradas do imóvel particular, é simplesmente absurdo. Primeiro porque o Estado não tem condições econômicas para tais providências (quase nenhuma estrada foi regularmente desapropriada). E, segundo, porque não seria lícito efetuar pagamento de indenizações após o prazo prescricional da ação de desapropriação indireta (a grande maioria das estradas não regularizadas são anteriores à década de 80), pois o particular perdeu seu direito subjetivo de buscar a compensação financeira pelo aposseamento público irregular de sua propriedade.

Por todos esses motivos, compete ao proprietário efetuar tão-somente o levantamento da área que remanesceu em seu poder. Quanto à parcela que foi englobada pela estrada, o que parece ser a melhor saída é simplesmente considerá-la simples remanescente sem descrição da matrícula-mãe, a qual será encerrada, pelos seguintes motivos:

- o particular não tem o dever nem legitimidade de delimitar imóveis públicos;
- nem sempre seria possível descrever a área abrangida pela estrada;
- não pode haver matrícula de imóvel público sem o correspondente título; e
- matrícula de estrada em nome de particular é um absurdo.

Na eventualidade de surgir algum título antigo em nome do poder público (um mandado de desapropriação, por exemplo) depois de uma retificação dessa natureza que resultou no encerramento da matrícula-mãe, a solução é por demais simples. Basta fazer uma averbação retificatória na matrícula-mãe para declarar seu não-encerramento pela existência de remanescente e, em seguida, averbar a abertura de matrícula específica para esse trecho da estrada, matrícula esta em que se fará o registro da desapropriação em nome do expropriante.

Por fim, deve-se tomar cuidado para não confundir a hipótese aqui tratada de estradas abertas pelo poder público ou de servidões que se tornaram vias públicas pela destinação com a abertura de ruas em imóvel urbano com o intuito de burlar a lei do parcelamento do solo. Em situações dessa natureza, deve-se exigir o integral cumprimento da Lei nº 6.766/79, além de comunicação do fato criminoso ao juiz corregedor e ao representante do Ministério Público.

[1] STF, *Medida Cautelar na ADIN nº 2.260-DF*, de 14/2/2001, Ministro Moreira Alves.

[2] TJSP - CSM, *Ap.Cív. nº 450-6/5*, de 16/2/2006.

[3] A imensa maioria das servidões não constam do registro imobiliário, mas isso é irrelevante para o tema em discussão.

[4] Na ilustração 1, o levantamento de 170 hectares está equivocado por ter incluído a estrada. Na ilustração 2, houve a correta separação do bem público do particular. Atentar para a contagem: gleba A + gleba B = 160 ha (a estrada, nesse exemplo, ocupa 10 ha).

Postado por Eduardo Augusto às 19:12



Marcadores: imóvel interceptado por estrada ou rodovia, registro de imóveis, retificação administrativa, retificação de registro, retificação extrajudicial, separação de bens públicos e privados

53 comentários:



Unknown 3 de setembro de 2010 às 18:16

Boa tarde,

Excelente a sua explanação sobre o tema.

Atuo na área e suas explanações foram de grande auxílio.

Parabéns.

Luiz Flávio

[Responder](#)



Eduardo Augusto 12 de abril de 2011 às 21:03

Obrigado pelo carinho, Luiz Flávio.

Um abraço.

EA

[Responder](#)



Sergio Avila 19 de setembro de 2012 às 23:16

Boa noite, Eduardo!

Obrigado por disponibilizar esses posts!

Temos um caso envolvendo o problema. Estrada municipal cortou diversos imóveis, sem desapropriação.

Em algumas ocasiões, houve retificação e abertura de duas matrículas, encerrando-se a remanescente, tal qual em seu parecer.

No entanto, em cerca de dez pontos a concessionária de energia elétrica agora pretende instituir uma servidão administrativa para a passagem de linha de transmissão sobre a estrada municipal (que ficou no remanescente de inúmeras transcrições anteriores, ou ainda em imóveis que embora há muito seccionados ainda apresentam única matrícula).

Temos o memorial descritivo da pretendida servidão, porém parece difícil localizar em que propriedade estaria inserido. Caso seja em imóvel ainda com matrícula única em nome do particular, poderia a servidão ser aceita por ele, embora na realidade fática haja a estrada? Entendemos que não.

É altamente improvável convencer o poder público municipal a abrir matrícula de toda a estrada por conta da servidão administrativa da concessionária.

Parece que o caminho é localizar em que transcrições e matrículas se inseririam as servidões (como poderíamos fazer isso?) e após proceder mais ou menos como o sugerido: reabrir as matrículas eventualmente encerradas dos remanescentes e registrar nelas as servidões. Se existente a matrícula original, abrir duas ao redor da estrada e registrar a servidão no remanescente.

O complicador é que essas matrículas dos remanescentes restam em nome dos particulares, já que o poder público não tem título. Como poderíamos realizar a escritura? Talvez com todos assentes, particulares e poder público? Nesse caso, a "existência" da estrada seria averbada na matrícula se o título descrevesse a situação?

Agradeço quaisquer idéias que possam ajudar nesse procedimento!

Muito obrigado!

Abraço!

Sergio

[Responder](#)

[Respostas](#)



Eduardo Augusto 20 de setembro de 2012 às 12:36

Olá, Sérgio.

Para a instituição de servidão de passagem, as partes contratantes (concessionária e proprietário do imóvel onerado) deverão apresentar planta e memorial descritivo do imóvel todo (facílissimo, pois, segundo vc, esses imóveis já foram objeto de retificação) com a descrição da servidão em seu interior.

Não há problema em se utilizar uma única planta com os vários imóveis de um único proprietário, mas a descrição da servidão deve ser individualizada, ou seja, uma descrição por imóvel onerado, desconsiderando a parcela da servidão que passa pelas vias públicas. Nem pense em abrir de ofício matrícula para as estradas nem em instituir tal ônus em imóvel público sem que exista um título hábil para tanto.

Um abraço.

EA

[Responder](#)

Lorenz 16 de dezembro de 2012 às 11:45

Bom dia, estou com uma dúvida respeito ao significado de imóveis confrontantes. Possuo um imóvel rural(de forma mais ou menos triangular) que é delimitado em dois lados por estrada municipal e no terceiro lado por um ribeirão. Os vizinhos do outro lado do ribeirão são confrontantes? os vizinhos do outro lado das estradas são confrontantes? ou devo considerar como confrontantes as estradas e o ribeirão conforme descrito na escritura? (a escritura diz que o meu imóvel confronta com as estradas e o ribeirão, sem citar os nomes ou as matrículas dos outros imóveis do outro lado das estradas e do ribeirão)

Poderia me ajudar a entender melhor?

[Responder](#)

Unknown 14 de maio de 2014 às 11:50

E se o imóvel que for cortado por uma estrada resultar em uma gleba inferior ao módulo?

Odair
Eg. Agrimensor
[Responder](#)

Anônimo 11 de fevereiro de 2015 às 17:20

Boa tarde Doutor.....

Em primeiro lugar gostaria de lhe parabenizar pelo excelente trabalho que realiza em seus blogs falando sobre registro imobiliário e retificação.

Possuo uma área de 3,2234 ha em Mogi das Cruzes (RURAL) que foi fracionada por Estrada Municipal em meados de 1960 (Esbulho Possessório)

O Registrador me informou que abrirá duas matrículas para as partes remanescentes e deixará a faixa tomada pela Estrada do Kuwahara na matrícula mãe.

Não tenho interesse nenhum em ser indenizado pela área da Estrada.

Até então não vejo problemas.

Minha dúvida:

Após a retificação terei duas matrículas, uma de 17,5 mil m² e outra com 11.948,72m², portanto, menor do que a fração exigida pela legislação para que imóveis tenham características de exploração rural, além de estar inferior ao módulo fiscal (20 mil m²).

Consigo solicitar a descaracterização rural?

Consigo descadastrá-la do INCRA?

Consigo obrigar a Municipalidade a me cadastrar como AREA URBANA?

Certo de Vossa atenção, antecipo meus agradecimentos

[Responder](#)

Unknown 25 de novembro de 2015 às 10:26

Tenho um imóvel em área rural, onde uma rodovia federal corta o mesmo, vendi a referida área, no registro de imóveis, eles estão exigindo a abertura de mais uma nova matrícula por entender que a estrada dividiu em duas a área, está certo?

[Responder](#)

Pirilampo 22 de dezembro de 2015 às 22:24

Boa noite,
Comprei um sítio e a estrada de servidão é muito estreita para colocar os postes da CPFL. Posso alargar por minha conta? Existe largura mínima para este tipo de estrada?
grato

[Responder](#)

carlosdant 7 de janeiro de 2016 às 14:36

TENHO UMA PROPRIEDADE E NELA PASSARAM UMA ESTRADA ESTADUAL GOSTARIA DE SABER SE EXISTE ALGUM TIPO DE PADRONIZAÇÃO QUANTO A LARGURA QUE DESSAS RODOVIAS? ... PARA PODER CAUCLULAR QUANTOS HECTARES ELA TOMOU DE MINHA PROPRIEDADE....ISSO

PERGUNTO PQ ELA AINDA ESTA ABERTA DE FORMA RUISTICA SEM PAVIMENTAÇÃO E APARELMENTE É ESTREITA MAS NATURALEMENTE ISSO DEVE MUDAR SE FOR ASFALTADA.!!

[Responder](#)

 **Unknown** 26 de janeiro de 2016 às 11:55

Bom dia, Dr. Eduardo.

Gostaria de saber se o senhor possui, algum modelo de registro de escritura de servidão administrativa?

Att. Tayguara - e-mail: tay.qoliveira@gmail.com

[Responder](#)

 **Unknown** 27 de fevereiro de 2016 às 10:09

Bom dia Eduardo! Tenho um problema parecido, tenho um sítio na região de Tapirai - São Paulo. Que no ano de 2004, o Prefeito da época determinou como TPR varias estradinhas de sítios, mas não desapropriou e nem tão pouco indenizou. Os Prefeitos que entraram a seguir nunca fizeram manutenção, e sempre que eu ia na prefeitura pedir a manutenção eles respondiam que a Estrada não era municipal, nunca peguei documento, pois olhei a minha matrícula e constatei que não era. Após este período comecei a cuidar da estrada, alarguei que era muito estreita, tirei pedras que estragavam os escapamentos dos carros... passei a máquina cascalhei por 8 a 9 anos, abri uma pousada neste lugar e estou construindo um SPA. Uma Estrada muito pequena com pedras que serve para carros pequenos, não suporta caminhões e nem tão pouco tráfego intenso. Falei com o Prefeito atual se ele teria interesse em transformar a Estrada em municipal indenizando todos os TPR denominadas naquela época e tirando as porteiros, fazendo manutenção ele disse que a Prefeitura não tem interesse.

Gostaria de uma opinião.

Obrigada!

Ana Vera

[Responder](#)

 **Unknown** 27 de fevereiro de 2016 às 10:19

Continuando a minha história, apareceu agora um vizinho, no fundo do meu Sítio, que é último da estrada, que quer transitar com carretas e caminhões pesados, nesta estrada, para tirar eucalyptus. Eu coloquei uma porteiros, para segurança do Sítio e hóspedes.

Ele entrou com uma liminar dizendo para o Juiz que eu estou obstruindo a Estrada que é uma TPR. Estou preocupada, pois como posso fazer um SPA com barulho de caminhões, e como posso deixar aberto se tem vários assaltos na região?

Não sei o que fazer?

[Responder](#)

 **Unknown** 27 de fevereiro de 2016 às 10:24

Ele pode modificar a estrada para o seu interesse sem a aprovação da Prefeitura?

[Responder](#)

 **Unknown** 27 de fevereiro de 2016 às 10:40

Como ficaria os prejuízos causados por estes caminhões que com certeza causarão prejuízos na minha propriedade que estão na cercanía da estrada.

Bem como a interrupção da minha atividade de pousada ecológica?

OBS: A minha pousada (Sítio Pedra Grande) que você já está convidado para passar um fim de semana, é considerada de excelência com nota 9,5 pelo Site booking.com

Muito Obrigada!

Ana Vera

[Responder](#)

 **Unknown** 29 de fevereiro de 2016 às 10:13

Bom dia, tenho um imóvel rural com várias matrículas, cortado por uma estrada estadual não asfaltada, o cartório que que eu faça o GEORREFERENCIAMENTO separado das matrículas que corta o estrada, eu gostaria de fazer a unificação dessas matrículas.

[Responder](#)

 **Unknown** 4 de abril de 2016 às 11:07

Olá Dr. Eduardo!

Meu caso é o seguinte: construi um imóvel em meu terreno de área rural, no entanto em frente a minha casa tinha uma estradinha de barro existente há mais de 50 anos! Depois de construir os "donos" dessa estrada fizeram o alicerce de um imóvel em frente a minha casa nessa estrada antiga e eu por sinal fiquei sem passagem! Eles podem fazer isso mesmo que donos de uma terra que há tantos anos serve de passagem pela vizinhança?

[Responder](#)

 **Unknown** 4 de abril de 2016 às 11:14

Olá Dr. Eduardo!

Meu caso é o seguinte: construi um imóvel em meu terreno de área rural, no entanto em frente a minha casa tinha uma estradinha de barro existente há mais de 50 anos! Depois de construir os "donos" dessa

estrada fizeram o alicerce de um imóvel em frente a minha casa nessa estrada antiga e eu por sinal fiquei sem passagem! Eles podem fazer isso mesmo que donos de uma terra que há tantos anos serve de passagem pela vizinhança?

[Responder](#)

Unknown 25 de abril de 2016 às 22:06

Olá DR. Eduardo! Muito claro sua explanação sobre o assunto. Minha dúvida é referente ao Cadastro Ambiental Rural (CAR). Fiz alguns cadastros nas quais as propriedades são cortadas por estradas municipais (de barro mesmo). Porém, não as declarei no cadastro, pois observei no próprio informativo de "área de servidão administrativa" na etapa "Geo" do modulo de cadastro, que essas áreas só são consideradas efetivas de servidão administrativa quando de interesse social pelo poder público. No entanto, pelo que entendi da sua explicação, mesmo as estradas (no meu caso) não sendo registradas oficialmente e embora tivesse sido abertas pela própria comunidade e futuramente passou a ser de interesse de todos, é considerada sim Área de servidão administrativa. Logo, lhe pergunto, se eu não retificar esses cadastros os quais não declarei essas estradas, sofrerei alguma penalidade/advertência por parte do órgão competente responsável pelo cadastro?

Sua ajuda será de grande importância para a minha credibilidade Dr.
Obrigado!

[Responder](#)

Unknown 24 de maio de 2016 às 11:19

E quando tenho uma fazenda e, pra min sair com a minha produção teria que abrir uma estrada pelo meu vizinho, mas ele não aceita ! O que devo fazer ?

[Responder](#)

Unknown 8 de junho de 2016 às 23:42

O senhor poderia , por favor , esclarecer-me algumas duvidas acerca de bens publicos ou melhor , bens de uso comum do povo " ?
Onde eu moro , zona rural , um senhor possui terras em uma area que corta uma estrada por onde as pessoas passam ha muito tempo . Agora ele vendeu um lote que passa pela a estrada eo novo dono cercou , impossibilitando o trafego habitual . Isso e contra a lei ? A quem devo revogar os direitos

[Responder](#)

Unknown 8 de junho de 2016 às 23:43

O senhor poderia , por favor , esclarecer-me algumas duvidas acerca de bens publicos ou melhor , bens de uso comum do povo " ?
Onde eu moro , zona rural , um senhor possui terras em uma area que corta uma estrada por onde as pessoas passam ha muito tempo . Agora ele vendeu um lote que passa pela a estrada eo novo dono cercou , impossibilitando o trafego habitual . Isso e contra a lei ? A quem devo revogar os direitos

[Responder](#)

Unknown 9 de junho de 2016 às 08:04

Bom dia, Doutor Eduardo Augusto. Hoje li este Blog e acreditei que poderia obter uma resposta animadora. Minha mãe faleceu eu estava com 1 ano e dez meses. Recebi uma parte da herança de 4 alqueires mineiros. e minha tiamãe tem ao lado 8 alqueires. estes 12 alqueires totais, passam pelo terreno de meu tio. Hoje estou com 51 anos. minha tiamãe tem 77anos. Estamos falando com meu tio faz tempo e ele sempre desconversa e não quer deixar passar uma estradinha para irmos até nosso terreno. Só se consegue à pé e à cavalo.Para não haver confusão familiar ficamos quietos. Mas agora estamos vendo a necessidade já que não conseguimos usar nem muito menos vender. ele está duro e não quer liberar. COMO POSSO CONSEGUIR ESTA ESTRADA? Misericórdia!!!

[Responder](#)

Unknown 16 de agosto de 2016 às 19:35

Boa noite DR. Eduardo... Ótima explanação sobre o tema, tenho uma situação parecida... Em 2002 foi construída na divisa do sítio do meu pai a Br-070, em Goiás, o Estado não fez nenhuma indenização pela desapropriação, na data de hoje (16-08-2016)ele foi notificado para transferir o título de propriedade para o Estado da área próxima a estrada se baseando no decreto lei 8.376 de 2014. Gostaria de uma orientação para saber se ainda é possibilidade de indenização pela desapropriação e quais as medidas jurídicas cabíveis já que a estrada foi construída em 2002...

[Responder](#)

Unknown 1 de setembro de 2017 às 10:07

Bom dia, a respeito das estradas municipais o cartório da nossa região está exigindo que a estrada seja georreferenciada, o que eu particularmente não concordo, pois o incra não autoriza a certificação de área sem título.também concordo que a saída mais lógica e prática seria destacar a área da área da área total da propriedade, ficando em nome do proprietário apenas a área líquida.
Um abraço DR. Eduardo e muito obrigado pela sua grande colaboração.

[Responder](#)

Unknown 26 de setembro de 2017 às 09:14

 Bom dia, Dr. Eduardo Augusto, temos um georreferenciamento que teremos que fazer onde a fazenda tem uma estrada que corta ela no meio, e o INCRA fez o georreferenciamento de duas glebas A e B, sem que foi feito anteriormente o desmembramento da fazenda. Pergunto neste caso pode ser feito o Geo, sem que haja desmembramento da fazenda?

[Responder](#)

 **Rony Pontes** 8 de dezembro de 2017 às 11:59

tenho uma propriedade e existe uma estrada rural que corta ao meio gostaria de saber se posso mudar essa estrada para a lateral da minha propriedade

[Responder](#)

[Respostas](#)

 **Rony Pontes** 8 de dezembro de 2017 às 12:03

essa estrada é antiga mais os proprietarios dos terrenos no final dela ja fecharam ela ate chegar no meu terreno, pra nao prejudicar eles eu nao quero fechar a minha nao eu quero apenas mudar a estrada para a lateral da minha propriedade

[Responder](#)

 **Amauri Lotti Fernandes** 2 de fevereiro de 2018 às 07:52

DR. o cartório esta exigindo que eu retifique a matrícula porque existe uma estrada que margeia meu lote e não esta citada na matrícula , tenho que desmembrala e ele esta exigindo que eu retifique e alem de retificar fazer uma escritura e doa-la ao município , Dr. pode me orientar

[Responder](#)

 **Unknown** 10 de março de 2018 às 05:47

EXCELENTE MATERIA DOUTOR, PORÉM, NO CASO DE UMA DESAPROPRIACAO QUE CORTA UMA ÁREA (POR UMA RODOVIA), COMO IRÁ FICAR A MATRÍCULA?
SERÁ NECESSÁRIO FAZER O GEORREFERENCIAMENTO?
QUEM PAGA POR ISSO A CONCESSIONÁRIA EXPROPRIANTE?
ABRAÇOS, PARABÉNS E OBRIGADO.
NAPOLEÃO BENETTI - EMAIL: nbenetti@uol.com.br

[Responder](#)

 **Unknown** 10 de março de 2018 às 05:50

PRIMEIRAMENTE PARABÉNS DOUTOR PELA MATERIA. EM SEGUNDO, SOLICITO A GENTILEZA DE ME ESCLARECER A SEGUINTE DÚVIDA: TENHO UM AMIGO QUE ESTA SENDO DESAPROPRIADO E UMA RODOVIA CORTOU SUA ÁREA EM DUAS GLEBAS. COMO FICARA A MATRÍCULA? É PRECISO FAZER O GEORREFERENCIAMENTO? QUEM PAGA? OBRIGADO, ABRAÇOS. NAPOLEÃO BENETTI

[Responder](#)

 **Unknown** 10 de março de 2018 às 05:51

MEU EMAIL: nbenetti@uol.com.br - tel. (11) 99655-8240

[Responder](#)

 **Unknown** 14 de fevereiro de 2019 às 22:22

Parabéns... Excelente explanação.

[Responder](#)

 **Unknown** 8 de junho de 2019 às 21:11

Fica a mesma pergunta já feita acima, porém sem resposta.
Como dica a situação se as 2 glebas a serem geradas não atingirem o módulo mínimo?

[Responder](#)

[Respostas](#)

 **Anônimo** 13 de junho de 2019 às 14:15

Veja este artigo: <http://eduardoaugusto-rib.blogspot.com/2010/06/imovel-rural-conceitos-de-modulo-fiscal.html>

[Responder](#)

 **Unknown** 23 de junho de 2019 às 22:05

Posso alterar uma estrada da servidão?

[Responder](#)

**Solange** 16 de agosto de 2019 às 16:08

Muito obrigada por compartilhar e parabéns pela precisão da lógica legal e pedagógica. Enfim entendi a questão. Só fiquei com 1 dúvida: a mesma situação da estrada se aplica a uma NOVA rua que corte horizontalmente a propriedade rural de um lado a outro? Obrigada

[Responder](#)[Respostas](#)**Unknown** 13 de fevereiro de 2020 às 13:14

Boa tarde..parabéns p sua matéria...esclarecendo dúvidas.meu terreno e rural tem uma matrícula e a estrada de servidão corta ao meio...posterior ao registro a pref.nomeou,sem desapropriação,como poderia regularizar esse situação,meu email joanabenenice@hotmail.com obg...sua matéria cidadania...parabéns

[Responder](#)**Hugo** 28 de fevereiro de 2020 às 10:48

"Eu, Prefeitura Municipal de Caetité. CNPJ: 33.333.333/0003-33, proprietário do imóvel rural denominado "Estrada Municipal", localizado no Município de Caetité/BA."

Olá estou elaborando uma DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE LIMITES e gostaria de saber como poderia classificar a estrada municipal.

cordialmente,

Hugo Janner Pertence

[Responder](#)**Amauri Lotti Fernandes** 4 de junho de 2020 às 10:45

Dr Augusto tenho um imóvel que a anos confronta com uma estrada municipal porem na matricula a descrição é de que confronta com um Lote Rural, o cartório esta me pedindo para o município fazer uma desapropriação para ai inserir esta estrada como confrontante. Veja como ela já existe a mais de 40 anos tenho que realmente seguir este procedimento. Grato Amauri

[Responder](#)**Anônimo** 8 de setembro de 2020 às 09:32

Olá. Parabéns pelo texto. Busco por informações sobre o direito de uso de cancelas/poteiras em estradas que cortam propriedades. Pelo menos hpa 30 anos minha família tem terras em um localidade cuja estrada principal (Aberta há muitas décadas) corta uma grande fazenda. No trecho de 2 km possuem 3 cancelas, já que a fazenda não possui divisórias. Isto tem causado transtornos, perigos e acidentes. Aumenta o risco de assalto, inclusive. Este proprietário possui direito de fechar esta via que serve a centenas de trafegantes?

[Responder](#)**Adriano** 10 de setembro de 2020 às 08:01

Bom dia, Na Minha Região é muito comum esta situação também, Inicialmente já adiantaria pra você que um bom Dialogo com o Proprietário da Fazenda juntamente com os gestores do município, seria uma ótima saída! Se Tiver alguma lei que regulamenta o uso destes dispositivos (Cancelas/poteiras) sera municipal !!!

[Responder](#)**Adriano** 10 de setembro de 2020 às 08:01

Bom dia, Na Minha Região é muito comum esta situação também, Inicialmente já adiantaria pra você que um bom Dialogo com o Proprietário da Fazenda juntamente com os gestores do município, seria uma ótima saída! Se Tiver alguma lei que regulamenta o uso destes dispositivos (Cancelas/poteiras) sera municipal !!!

[Responder](#)**Unknown** 14 de novembro de 2020 às 18:08

Boa tarde, sou o ponto final de uma estrada que tem mais de 40 anos, meus 3 vizinho da frente mudaram ela de lugar, tirou da baixada e colocou em um lugar bem mais ruim, tenho tráfego de turismo, leiteiro, escoamento de milho e soja,eu pedi pra não mudar que não aceito a mudança ela vai me prejudicar!

Tô certo ou errado?

[Responder](#)**junior** 15 de fevereiro de 2021 às 21:29

Mestre Eduardo Augusto, minha situação é a seguinte, vinculado a seu tema. Adquiri um imóvel com título e aforamento e tudo, acontece que esse terreno era uma sobra de 10m de um terreno de 50m, onde passou uma ponte como direito de passagem e hoje é um denominada uma travessa, pelo município. Ocorre que o essa área maior foi comprada por um terceiro e este está requerendo na Justiça minha retirada do imóvel, por dizer q essa sobra de terra, a que restou, após a abertura da ponte que se

tornou via pública. O que fazer? A Rua já existe a 40 anos, já bem comum do povo, por seu uso e destinação. No entanto, pelo antigo proprietário, nunca foi questionado nada. E hoje pela parte remanescente da área urbana, ajuizou uma ação de reivindicação de bem imóvel. Só ressaltando p município de Muaná, em 1990, concedeu um título de aforamento justamente dessa parte remanescente, a um foreiro anterior a mim. Isso favorece, em algo?

[Responder](#)

 junior 15 de fevereiro de 2021 às 21:41

Mestre, a questão está crucial. Este atual proprietário pode ajuizar ação reivindicatória, sem ter matrícula daquela área? A área remanescente não incorporaria ao patrimônio público? Outra, visto ter havido perda de prazo para ação de desapropriação indireta, ainda pode esse terceiro tentar reaver a área remanescente, que equivale a aproximadamente 12% da área maior, e ainda, que essa área remanescente é a beira de um igarapé.

[Responder](#)

 Adriano 24 de fevereiro de 2021 às 10:41

Parabéns! Ótimo artigo. A estrada em propriedade particular pode ter acesso proibido pelo dono? Meu terreno tem nos fundos uma montanha, de um lado o terreno vizinho que já se manifestou que não dá para passar com caminhão, na frente um rio que dá de frente para outra parte do vizinho que proíbe passar na estrada que usamos há 60 anos. Ele quer que eu faço outra ponte e abra outra estrada no terreno dele que fica de frente do rio. É eu que tenho que fazer?

[Responder](#)

 Unknown 1 de abril de 2021 às 11:14

Bom dia, artigo muito bom me ajudando em 2021!!! Obrigado pelo trabalho!!!

[Responder](#)

 Unknown 25 de abril de 2021 às 14:13

Bia tarde dr. Muito bom ler seu artigo. Tenho uma terra de 31 hectares encravada. Sempre existiu uma boa estrada de acesso a naus de 20 anos. Transitei por ela várias vezes. Esta estrada corta a fazenda do meu tio e antes de chegar ao meu sítio tem uma pequena estrada que é meu acesso final mas ainda dentro das terras dele. Da última vez que estive lá no dia 23/04/2021 ele destruiu com um trator a condição de passar com meu carro e caminhão com matérias de construção. O que fazer? Preferi não conversar com ele neste momento pelo auge do sangue quente. Devo pedir liminar de servidão ou posso usar a estrada normalmente? Obs. Ele colocou também duas porteiros com cadeado no início da estrada a 10 km do meu sítio. Parece querer ficar com meu sítio. Devo ir a polícia fazer boletim de ocorrência ou liminar de servidão? Obrigado

[Responder](#)

 Ludan 4 de maio de 2021 às 19:00

Imagina em 2025, quando as pequenas propriedades tiverem que regularizar o Georreferenciamento, quando estas possuirem estrada de servidão, quantas matrículas dobradas serão geradas e os custos imputados aos pequenos proprietários já sofridos?? É justo??

[Responder](#)

 Unknown 2 de agosto de 2021 às 22:23

Olá mestre. Tenho 31 hectares de terra encravada. Desde 1988 transitava pela estrada levando inclusive materiais de construção entre outras coisas. O proprietário meu confrontante colocou duas porteiros com cadeado e não me passou cópias de chaves me mandando procurar a justiça. Como conseguir uma liminar para ter direito de ir vir novamente. Obrigado

[Responder](#)

 Fernando Oliveira 21 de outubro de 2021 às 08:17

Tenho um imóvel rural 25 hectares adquiri recentemente já com a estrada cortando ele, o que impossibilita fazer cercas porque a estrada faz várias curvas, então cedi e fiz uma área na lateral para passar a via, porém a prefeitura se nega a fazer.. como devo proceder? Meu e-mail estanciapulodogato@gmail.com agradeço a ajuda

[Responder](#)

 Unknown 17 de março de 2022 às 17:56

Usufrutuário, precisa assinar como confrontante nas retificações de áreas e escritura de estramação?

[Responder](#)

Para deixar um comentário, clique no botão abaixo e faça login com o Blogger.

[FAZER LOGIN COM O BLOGGER](#)

[Postagem mais recente](#)

[Página inicial](#)

[Postagem mais antiga](#)

Assinar: [Postar comentários \(Atom\)](#)

Tema Simples. Imagens de tema por [gaffera](#). Tecnologia do [Blogger](#).