



**ENAN  
PUR 2023**  
Belém 22 a 26 de maio



## Registro de Imóveis e Cartografia: prática de aberturas de matrículas da antiga Fazenda Val-de-Cães

### Sessão Temática 2: Políticas públicas e gestão multiescalar do território urbano e regional

*Resumo.* A partir da experiência em cartório de registro de imóveis na cidade de Belém/PA, realizou-se o presente estudo com o intuito demonstrar a necessidade da análise jurídica em conjunto com a análise cartográfica dos títulos apresentados aos cartórios de registro de imóveis, tendo como base o caso da antiga Fazenda Val-de-Cães, situada em Belém, estado do Pará. Para tanto, buscou-se compreender as normas que regem o princípio da territorialidade registral e a abertura de matrícula em novas circunscrições, identificar a geolocalização da antiga fazenda Val-de-Cães e sua repercussão na atual divisão das circunscrições registras de Belém, e, por fim, analisar como a análise cartográfica traz segurança e possibilita a qualificação registral, a partir da prática de abertura de matrículas. Ao final, concluiu-se que o registro de imóveis deve incorporar a análise cartográfica de seu acervo registral, a fim de proporcionar uma melhor gestão deste e contribuir para políticas públicas de gestão do território.

*Palavras-chave:* Registro de Imóveis; Cartografia; Fazenda Val-de-Cães

### Real Estate Registry and Cartography: practice of opening enrollments of former Val-de-Cães Farm

*Abstract.* Based on the experience in a real estate registry office in the city of Belém/PA, the present study was carried out with the aim of demonstrating the need for legal analysis in conjunction with the cartographic analysis of the titles presented to the real estate registry offices, with the aim of based on the case of the former Val-de-Cães farm, located in Belém, state of Pará. To this end, we sought to understand the norms that govern the principle of registration territoriality and the opening of enrollment in new districts, to identify the geolocation of the former Val-de-Cães farm and its repercussions in the current division of the registration districts of Belém, and, finally, to analyze how the cartographic analysis brings security and enables registration qualification, based on the practice of opening enrollments. In the end, it was concluded that the property registry should incorporate the cartographic analysis of its registry collection, in order to provide a better management of this and contribute to public policies for the management of the territory.

*Keywords:* Real Estate Registration; Cartography; Val-de-Cães Farm.

### Registro de la Propiedad y Cartografía: práctica de apertura de inscripciones de la antigua hacienda Val-de-Cães

*Resumen.* Con base en la experiencia en una oficina de registro de la propiedad en la ciudad de Belém/PA, el presente estudio fue realizado con el objetivo de demostrar la necesidad del análisis legal en conjunto con el análisis cartográfico de los títulos presentados a las oficinas de registro de la propiedad, basado en el caso de la antigua Hacienda Val-de-Cães, ubicada en Belém, estado de Pará. Para ello, buscamos comprender las normas que rigen el principio de territorialidad registral y la apertura de inscripción en nuevos distritos, para identificar la geolocalización de la antigua hacienda Val-de-Cães y sus repercusiones en la división actual de los distritos registrales de Belém y, finalmente, analizar cómo el análisis cartográfico aporta seguridad y posibilita la calificación registral, a partir de la práctica de apertura de inscripciones. Al final se concluyó que el registro de la propiedad debe incorporar el análisis cartográfico de su acervo registral, con el fin de brindar una mejor gestión de este y contribuir a las políticas públicas para la gestión del territorio.

*Palabras clave:* Registro de la Propiedad; Cartografía; Hacienda Val-de-Cães.

## INTRODUÇÃO

A partir da experiência em um cartório de registro de imóveis da cidade de Belém, verificou-se a dificuldade em proceder com a abertura de matrículas de determinadas áreas em razão da precariedade da descrição da localização dos imóveis inscritos em matrícula e transcrições das transmissões, seja por citar marcos topográficos antigos ou pela ausência desses marcos, fato que ensejou a necessidade de buscar meio adequado de proceder com a identificação da localização dos imóveis e respeitar os limites das circunscrições imobiliárias na cidade de Belém.

Idealmente, cada imóvel deveria corresponder a uma matrícula no registro de imóveis (princípio da unitariedade matricial). Ocorre que há um descompasso entre registro de imóveis e realidade, posto que se verifica que muitas vezes os imóveis não correspondem à descrição da matrícula, fazendo com que exista a necessidade de regularizar o imóvel, em especial quanto à sua especialização.

A principal consequência disto é a dificuldade em promover a regularização fundiária dessas áreas, posto que as buscas no acervo imobiliário são em muito prejudicadas, o que pode resultar na maior dificuldade de proceder com a regularização dessas áreas, especialmente no caso de Belém, onde foi criado o 3º Ofício de Registro de Imóveis – 3º RI em 2018, ocasionando a alteração da divisão das circunscrições da cidade e a transferência dos acervos imobiliários dos cartórios primitivos para o novo cartório.

Some-se à impossibilidade de identificação da localização do imóvel a necessidade de proceder com a transposição do acervo imobiliário da circunscrição ao novo cartório, no qual deverão ser realizados os novos atos de abertura de matrícula e registros, sob pena de nulidade absoluta, por força do princípio da territorialidade.

Neste contexto, perguntou-se: como proceder com a abertura de matrícula de forma segura sem violar o princípio da territorialidade em casos nos quais não há descrição precisa do imóvel?

A partir deste questionamento surgiu a necessidade de buscar alternativas para melhorar a análise registral e permitir os referidos registros, oportunidade em que se viu na engenharia de agrimensura e cartografia um viés a ser incorporado à qualificação registral, tendo o presente artigo como objetivo geral de demonstrar a necessidade da análise jurídica em conjunto com a análise cartográfica dos títulos apresentados aos cartórios de registro de imóveis, tendo como base o caso da antiga Fazenda Val-de-Cães, situada em Belém, estado do Pará.

Complementarmente e como objetivos específicos, tem-se: a) compreender as normas que regem o princípio da territorialidade registral e a abertura de matrícula em novas circunscrições, tendo como base o caso a antiga Fazenda Val-de-Cães; b) identificar a geolocalização da antiga fazenda Val-de-Cães e sua repercussão na atual divisão das circunscrições registrais de Belém, e, por fim, c) analisar como a análise cartográfica traz segurança e possibilita a qualificação registral, a partir da prática de abertura de matrículas.

Para tanto, utilizou-se precipuamente de documentos fornecidas pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Região Metropolitana de Belém – CODEM, certidões emitidas pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém – 1º RI e matrículas atualmente abertas no 3º RI, cuja origem remonte diretamente à antiga Fazenda Val-de-Cães.

Também se realizou pesquisa bibliográfica no repositório *Web of Science* com os termos “land registry” e “cartography”, que resultou em 20 resultados. Após leitura dos resumos, foram descartados 11 artigos por não abordarem o tema proposto, restando apenas 9 artigos com temas correlatos como base para este estudo.

Dos resultados obtidos, observou-se que nenhum dos artigos tratou diretamente sobre a necessidade de incorporar à qualificação registral a análise cartográfica. Os trabalhos estudados focaram-se na necessidade de promover a integração do registro imobiliário com cadastros públicos a fim de possibilitar a geolocalização do bem imóvel, o que permitiria uma melhor gestão

do território. Ou seja, há uma lacuna sobre a vinculação das atividades registrais imobiliárias com as cartográficas com fins de auxiliar no próprio registro imobiliário.

No presente trabalho, primeiro explicou-se sobre os conceitos de circunscrição imobiliária, a exigência da legislação acerca da descrição do imóvel e os limites atinentes a ela. Após, tratou-se do histórico da antiga Fazenda Val-de-Cães e de seu georreferenciamento e ajustes, a fim de que o território da antiga Fazenda pudesse coincidir, o máximo possível, com o território atual. Por fim, demonstrou-se, com base nas matrículas abertas no 3º RI, como o estudo cartográfico da área possibilitou a abertura na nova circunscrição, a partir da análise da descrição do imóvel, tendo sido selecionadas apenas as matrículas de descrição precária no acervo da Serventia que tratassem da Fazenda Val-de-Cães.

## **1. Princípio da Territorialidade Registral e Mudança de Circunscrição na cidade de Belém**

O princípio da territorialidade registral, previsto no art. 169, *caput*, da Lei nº 6.015/1973 c/c art. 12 da Lei nº 8.935/1994, determina que os registradores imobiliários somente poderão praticar atos no limite restrito da circunscrição geográfica da serventia (FERRARI e KÜMPEL, 2020. p. 285), que não se confunde com os limites das comarcas ou municípios.

Os limites das circunscrições são previstos em lei estadual, criada por iniciativa do Poder Judiciário, que poderá determinar que um cartório pode ser responsável pelo registro de mais de um município ou, ainda, dentro de uma única cidade podem haver mais de um cartório de registro de imóveis, sendo este o caso da cidade de Belém, que possui três escritórios de registro de imóveis.

Conforme dados do Conselho Nacional de Justiça - CNJ (2022), essas serventias foram criadas em momentos diferentes. O 1º Ofício foi criado em 1864; o 2º Ofício, em 1933, e o 3º Ofício, em 2018.

Quando da criação das novas serventias, há o desmembramento da circunscrição imobiliária, ocasionando a divisão da cidade em duas partes e, quando da criação do 3º Ofício, em três, nos quais cada uma exerceria suas atribuições nos limites determinados em lei.

A atual lei estadual que rege o tema é a de nº 8.367, de 03 de maio de 2016, que fez a divisão das circunscrições com base nos bairros, exceto no caso das ilhas, que foram distribuídas nominalmente, não sendo possível precisar o critério utilizado pela legislação.

Com o desmembramento da área territorial, o novo cartório deve receber dos cartórios de origem o acervo registral de sua circunscrição, que é realizado mediante apresentação da certidão de inteiro teor do imóvel, emitida há no máximo 30 dias, em via original ou autenticada, nos termos do art. 818 Código de Normas do Estado do Pará.

Recebida a certidão de inteiro teor do imóvel atualizada, abre-se nova matrícula para o imóvel, cabendo ao cartório de origem encerrar a sua matrícula, posto que todos os atos deverão ser realizados no cartório da atual circunscrição.

Importante ressaltar que os livros e fichas das matrículas do cartório de origem nele permanecerão indefinidamente, saindo de lá apenas mediante autorização judicial, tal qual determinado no art. 22 da Lei nº 6.015/1973. Logo, a transferência do acervo não se faz mediante recebimento dos documentos originais do cartório de origem, mas apenas com base na certidão, como se um extrato atual do imóvel.

Em se tratando do 3º Ofício, quando de sua criação, este tornou-se competente para realizar os atos registrais dos imóveis situados nos bairros Cabanagem, Águas Negras, Agulha, Campina de Icoaraci, Coqueiro, Maracacuera, Paracuri, Parque Guajará, Parque Verde, São Clemente Tapanã, Tenoné e Una, bem como todos os bairros integrantes das Ilhas de Outeiro e Mosqueiro.

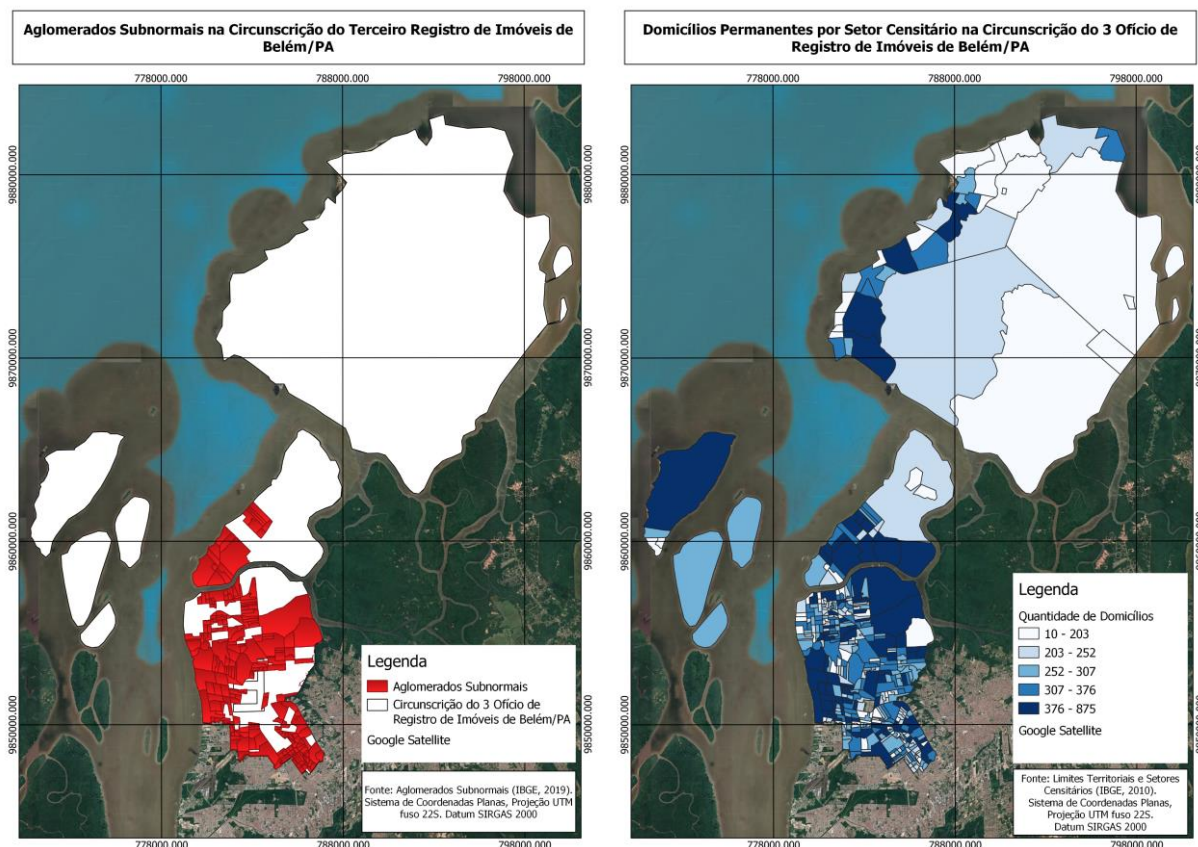
Na parte insular da cidade, o 3º Ofício é responsável pela Ilha Nova, Ilha Meio, Ilha de Paquetá (Ilha de Urubuoca), Ilha do Jutuba, Ilha Coroinha, Ilha de Cotijuba, Ilha Tatuóca, Ilha de Caratateua

(Zona Rural), Ilha Santa Cruz, Ilha São Pedro, Ilha de Mosqueiro (Zona Rural), Ilha de Cunuari, Ilha da Conceição, Ilha do Papagaio (Mosqueiro), Ilha Maracujá, Ilha das Pombas e Ilha Guaribas.

Nesse passo, todas as matrículas e transcrições eventualmente ainda existentes no 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém que tratem destas áreas devem ser transferidas ao novo cartório.

Por sua vez, o cartório de destino, quando da abertura da nova matrícula, deve ser muito cauteloso para abrir tão somente matrículas dos imóveis que pertençam a sua circunscrição, sob pena de nulidade do ato, o que pode causar grandes transtornos aos proprietários e detentores de demais direitos reais ali inscritos.

O que isso significa? Significa que, a partir de sua criação, o 3º RI passou a ser responsável por 42.675 domicílios particulares permanentes (IBGE, 2010)<sup>i</sup>, e de uma região com significativa extensão de aglomerados subnormais.



**Figura 1.** Aglomerados Subnormais e Número de Domicílio sob a circunscrição do 3º RI. (fonte: elaborados pelos autores)

Cabe ao registrador promover a boa gestão registral dos imóveis insertos em sua área, garantindo publicidade e segurança jurídica, agindo também como importante agente na implementação de medidas imobiliárias e urbanísticas de uma localidade. Algumas demandas de regularização chegam ao registrador para estudo, no âmbito de sua atividade funcional, que atuará em conjunto com as partes (proprietários, advogados, despachantes etc.) para adequar o imóvel aos padrões urbanístico-ambientais e registrais, a fim de possibilitar o ingresso do título no fôlio real.

Para tanto, o registrador precisa conhecer profundamente seu acervo e o território em que atua para que busque aproximar o registro à realidade e a realidade aos padrões exigidos pela legislação, mantendo diálogo com a municipalidade e demais agentes públicos.

## 2. Repercussões registrares da composição de acervo e da precariedade da descrição dos imóveis

Contudo, no caso do 3º RI, existem dois entraves para o exercício pleno de suas funções: 1) por ser um cartório jovem (instalado em 2018), não possui acervo próprio e – por isso - depende da transferência deste pelos cartórios de origem, que muitas vezes veem a nova serventia como usurpadora de sua circunscrição; e 2) precariedade na descrição precária dos imóveis nas matrículas e transcrições, o que impede a exata determinação da localização do imóvel, fazendo com que exista insegurança na determinação da circunscrição de pertença do imóvel.

Um caso que demonstra o da matrícula nº 267 do Livro 2 do 1º RI, recebida pelo 3º RI para abertura, nos termos da Certidão de Inteiro Teor emitida em 11/04/2022.

Ela trata de imóvel situado na Passagem John Engelhard, em Val-de-Cães, medindo 25,00 de frente por 48,00 de fundos, sendo que os confinantes foram descritos apenas pelo nome de seus proprietários ou possuidores. Observe:

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 267 FICHA n.º 04 DATA 10-JUN-1976

IMÓVEL: Terreno edificado com uma casa de madeira, em ruínas, situado na Passagem John Engelhard, transversal à Rodovia Arthur Bernardes, em Val-de-Cães, município e comarca desta capital, medindo 25,00m de frente por 48,00m de fundos, confinando à direita com Maria de Lourdes Ferraz Pinheiro, à esquerda com Eimar de Souza e pelos fundos com Antonio Xisto;

proprietários: ALMERINDO LOURENÇO DA SILVA e sua mulher MARIA PINHEIRO DA SILVA, ambos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados nesta cidade;

registro anterior: Lº 3-U, fls 46, nº 14 184, em 06-JUL-1957.

P 0391 Belém-PA, 10-JUN-1976 oficial

R-1-267 - Data: 10-JUN-1976 - VENDA E COMPRA - Por escritura pública de 27-MAI-1976, lavrada a fls 193 do Lº 6-B, do 4º Ofício de Notas-Cartório Conduru, desta cidade, ALMERINDO LOURENÇO DA SILVA e sua mulher MARIA PINHEIRO DA SILVA, acima qualificados, venderam este imóvel a CARLOS FERNANDES, brasileiro, casado, marceneiro, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de Cr\$=4.000,00, sem condições especiais.

P 0391 Belém-PA, 10-JUN-1976 oficial

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA**

**CERTIFICO** que, a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. nº 19 da Lei nº 6.015/73. - *Certifico ainda que o imóvel objeto desta certidão não possui elementos que permitam aferir à qual circunscrição pertence, tais como bairro, número ou CEP, nos termos do art. 1, inc. I a III da Lei nº 8.367/16. Proveniente Conjunto nº 11/2017-CJRMBC/JCI e MTIS/TJPA. - Certifico finalmente, de acordo com o art. 19, § 11º da Lei nº 6.015/73, incluído pela Medida Provisória nº 1.085/2021, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. O referido é verdade e dou fé. Esta certidão é válida por 30 dias, a contar de sua emissão (art. 818 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Pará).*

**ESTA CERTIDÃO NÃO CONTÉM EMENDAS NEM RASURAS**

Figura 2. Matrícula nº 267 do Livro 2 do 1º RI. (fonte: acervo dos autores)

Ocorre que a Passagem John Engellhard possui aproximadamente 1,5 quilômetros, iniciando no bairro Tapanã (circunscrição do 3º RI) e terminando no bairro Pratinha (circunscrição do 1º RI), motivo pelo qual impossível determinar a exata localização do imóvel apenas com o registro imobiliário.

Tendo em vista a impossibilidade de identificação do imóvel, inseguro a qualquer dos registradores realizar atos de averbação ou registro, sob pena de imiscuírem-se em circunscrição alheia, ocasionando nulidade do eventual ato realizado, fato este que ensejaria a necessidade de manifestação do poder judiciário, causando a judicialização em tempos de desjudicialização.

Mais complexo ainda é o caso da área remanescente da antiga Fazenda Val-de-Cães, que abarca a áreas dos atuais bairros Val-de-Cães, Benguí, Pratinha, São Clemente, Parque Verde, Mangueirão, Cabanagem e Tapanã, que pertencem à circunscrição distintas, os quais são divididos entre as circunscrições da seguinte forma: a) ao 1º Ofício, os bairros de Val-de-Cães: Benguí e Pratinha; b) ao 2º Ofício, o bairro Mangueirão; e c) ao 3º Ofício, os bairros São Clemente, Cabanagem, Parque Verde e Tapanã. Observe:

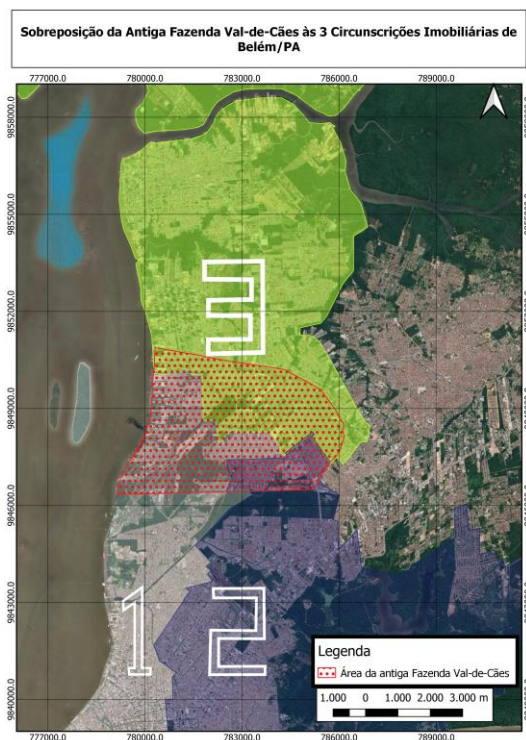


Figura 3. Sobreposição da Antiga Fazenda Val-de-Cães às Circunscrições Imobiliárias de Belém/PA. (fonte: elaboração dos autores)

Muito embora a Fazenda Val-de-Cães tenha surgido em 1869, há mais de 150 anos, ainda existem registros que têm como referência seus marcos geográficos, como é o caso dos imóveis das matrículas nº 13611, 19697, 12836 e 13683 do 3º RI, que serão tratadas no último tópico deste trabalho.

Para abertura destas matrículas no 3º RI, foi necessário proceder com estudo cartográfico com base em documentos históricos e oficiais, que possibilitou a geolocalização do imóvel, verificação da circunscrição imobiliária e abertura da matrícula.

Em outras palavras, o registro *per se* não foi suficiente para esclarecer a localização do imóvel, e o conhecimento jurídico sobre a matéria registral não foi capaz de solucionar o imbróglio. Com base nisso, busca-se demonstrar a importância dos estudos cartográficos dentro de Serventias de Registro de Imóveis, tendo como base os casos da antiga Fazenda Val-de-Cães.

Para os fins desse estudo, dividiu-se o território da cidade de Belém em quatro partes: 1) Primeira Légua Patrimonial; 2) Segunda Légua Patrimonial; 3) Área das Antigas Fazendas; e 3) Área dos terrenos de marinha.

### 2.1 Da Primeira e Segunda Légua e Terrenos de Marinha

A Primeira Légua Patrimonial foi concedida pela Carta de Sesmaria de 1627 pelo Governador Francisco Coelho de Carvalho. (FISCHER, 2017, p. 9), onze anos após a fundação da cidade, iniciando-se às margens da Baía do Guajará e findando em um arco, muito embora sua delimitação tenha ocorrido apenas em princípios do século XVIII.

A segunda demarcação foi realizada em 1703, a pedido dos Camarários por carta de 08/07/1702, e por ordem do governador do Estado do Maranhão, Dom Manuel Rolim de Moura, tendo sido João Ribeiro Couto o demarcador, que – conforme Fischer (2017, p. 10) o serviço da seguinte forma:

(...) o caminho que traçaram para estabelecer o primeiro marco distava do ponto de partida uma hora terra adentro, não se sabe se a pé ou a cavalo, em algum momento passando pela estrada real que ia ao engenho do Utinga, considerado limite da primeira légua. (...) Em seguida, foi feita

a medição da légua pela água, usando canoa e ampulheta. Saindo do marco realizado no referido engenho, que ficava acima do igarapé do Tucunduba, o segundo marco foi implantado nas proximidades do sítio dos Padres de Santo Antônio de Guarapiranga. Seguindo pela costa à mão direita chegaram ao sítio Val-de-Cans, colocando-se outro marco próximo às olarias dos padres de Nossa Senhora das Mercês, ficando assim a légua demarcada

Em razão de não terem sido localizadas fontes que demonstrassem graficamente os limites da Primeira Légua, utilizar-se a planta da cidade elaborada por José Sydrim em 1905.



**Figura 4.** Mapa elaborado por José Sydrim em 1905 (LABORATÓRIO VIRTUAL, 2015)

Verifica-se que a descrição trazida por Fischer cita a existência de sítio denominado “Val-de-Cans”, sendo desconhecido para os autores eventual coincidência com antiga Fazenda Val-de-Cães, e cuja pertinência registral não se verifica, motivo pelo qual optou-se por não aprofundar o estudo quanto a este aspecto.

Quanto à Segunda Légua Patrimonial, ela foi transferida do Estado do Pará para a Intendência Municipal de Belém por meio do Decreto nº. 766 de 21 de setembro de 1899, com intuito de possibilitar a implantação de melhoramentos e demais empreendimentos públicos. (FISCHER, 2017, p. 13)

DECRETO N. 766 DE 21 DE SETEMBRO DE 1899. - Concede á Intendencia Municipal de Belem uma legua de terras para aumento de seu patrimonio. O Governador do Estado, attendendo ao que solictou a Intendencia Municipal de Belém, em officio de 28 de Julho ultimo, em que delcara ter em vista realizar diversos melhoramentos, como sejam a construcção do hospicio de mendicidade, a construcção de mais um cemiterio e outros empreendimentos reclamados pelo bem publico, e não possuir o municipio mais terrenos baldios, visto terem sido todos aforados a particulares; e tendo em vista o parecer do inspector de terras e o disposto no art. 29 de lei n. 82 de 15 de Setembro de 1892, decreta: Art. 1.º – Fica concedida à Intendencia Municipal de Belem uma legua de terras para aumento de seu patrimonio, em seguimento á que actualmente o constitue. Art. 2.º – Ficam garantidos e respeitados os direitos de propriedade particular, bem como os de posse legalmente registradas, devendo no caso de desapropriação na forma da lei serem indemnizados os proprietarios. Art. 3.º – Revogam-se as disposições em contrario. Palacio do Governo do Estado do Pará, 21 de Setembro de 1899

Apesar do intuito de ampliar as áreas públicas urbanas, PALMA MUNIZ *apud* FISCHER (2017, p. 14), em seu estudo de 1904, concluiu que as terras acrescidas à municipalidade correspondem a uma pequena porção de terrenos devolutos contíguos ao arco da primeira légua, cerca de 6.600m paralela à Avenida Dr. Freitas, posto que as demais áreas eram particulares, oriundas de títulos

legitimados ou por legitimar. Atualmente, ainda não é possível informar quais áreas são particulares ou públicas, originadas do Decreto nº 766/1899, uma vez a Segunda Léguas Patrimonial nunca foi discriminada.

Quanto ao histórico recente das áreas de terreno de marinha na cidade de Belém, estas tiveram seu processo de demarcação iniciado com a edição da Portaria nº 205, de 25 de outubro de 1993, que instituiu comissão encarregada da revisão da determinação da Linha do Preamar Médio de 1831 no município de Belém e Icoaraci, sem incluir as áreas da ilha de Outeiro e Mosqueiro. A demarcação foi concluída pela Superintendência do Patrimônio da União em 1996, e desde então é objeto de dissídio entre a União e a Companhia de Desenvolvimento e Administração da Região Metropolitana de Belém – CODEM, tendo sido inclusive judicializada.<sup>ii</sup>

Enquanto pendente a questão, cabe ao registro de imóveis acompanhar a questão como expectador e aguardar a provocação da União para registro dos terrenos de marinha, se assim for determinado pelo Poder Judiciário, oportunidade em que serão analisadas as repercussões nos registros imobiliários do acervo registral.

Por fim, cita-se as antigas grandes fazendas que compunham o território da cidade, Fazenda Tapanã, Fazenda Pinheiro e Fazenda Val-de-Cães, que remontam a origem de grande parte da cidade, estando todas em circunscrição do 3º RI.<sup>iii</sup>

## 2.2 Do Histórico da antiga Fazenda Val-de-Cães

O estudo da delimitação e histórico da antiga Fazenda Val-de-Cães foi realizado com base em mapas de autoria desconhecida fornecidas pela CODEM e nas certidões emitidas pelo 1º RI, emitidas em 10/06/2020, 04/06/2021 e 10/12/2021, obtidas em protocolos apresentados ao 3º RI.

Após análise, em especial do conteúdo tratado na Certidão expedida em 04/06/2021, que fez um histórico da antiga Fazenda Val-de-Cães, constatou-se que o referido imóvel foi obtido por Joaquim Francisco D'Araújo Danin via Título de Legitimidade expedido, em 26/04/1869, pelo Presidente da Província do Pará, José Bento da Cunha Figueiredo, cuja descrição é a que segue:

(...) área de terras com cerca de 32.076.083,60m<sup>2</sup> (3.207ha 60a 83ca), medindo pelo lado Oeste, que é o da frente, ao correr da Baía do Guajará, em linha quebrada de 5.939,56m<sup>2</sup>, a partir do limite com terras da “Fazenda Pé-na-Cova, até o limite com as terras da “Fazenda Tapanã”, pelo Sul, 6.820,00m por onde limite com a “Fazenda Pé-na-Cova”; pelo Norte, 4.220,70m, por onde limita com a “Fazenda Tapanã”; e pelo Leste, 7.225,68m, por onde limita com terras da “Fazenda Benjamin”. (BELEM (PA), 2020, p. 1)

Tendo em vista as informações disponíveis, entende-se ser possível sectionar a referida área da antiga Fazenda Val-de-Cães em cinco partes: a) Área Desapropriada pela Companhia *Port of Pará*; b) Área dos Lotes Alfabéticos; c) Área dos Lotes Numéricos; d) Área dos Lotes Agrícolas do Estado do Pará; e e) Área dos quatro Loteamentos John Engelhard.

Quanto à área desapropriada pela Companhia *Port of Pará*, esta possuía 9.500.000,00m<sup>2</sup>, e estava situada entre a Fazenda Pé-na-Cova e o restante da Fazenda Val-de-Cães,

Em 03/07/1908 foi realizada desapropriação judicial por parte da Companhia *Port Of Pará* de uma área 9.500.000,00 m<sup>2</sup>, situada ao sul da Fazenda Val-de-Cães, nos limites da Fazenda Pé na Cova, onde hoje se situa o Terminal Petroquímico de Miramar, no bairro Val-de-Cães (ARRUDA, 2003, p. 81).

Com base no mapa “Planta dos Terrenos Marginais ao Rio Guajará entre Belém, Pinheiro e suas Adjacências” elaborado pelo Instituto de Terras do Pará - ITERPA em 21/11/1979, identificou-se a área desapropriada, que foi destacada em amarelo pelos autores.



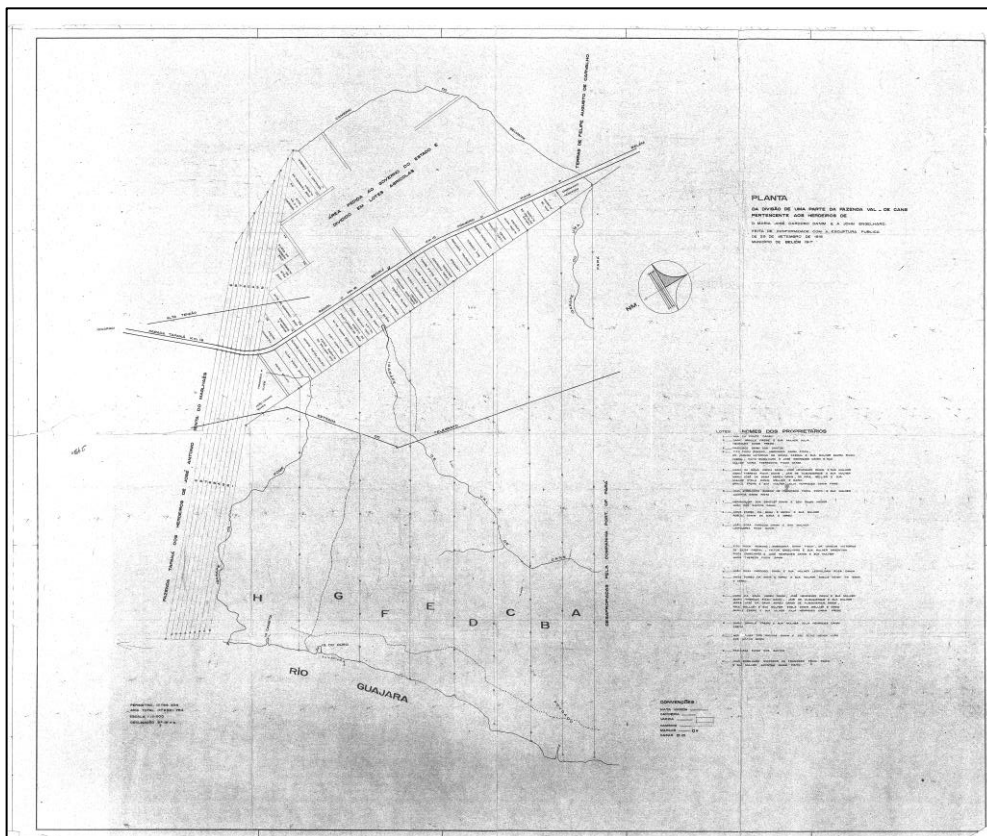


**Figura 5.** Planta dos Terrenos Marginais ao Rio Guajará entre Belém, Pinheiro e suas Adjacências. (fonte: ITERPA,1979) Destaque dos autores

A área remanescente da Fazenda Val-de-Cães, quando do falecimento de Joaquim Roso Danin e sua esposa Maria José Cardoso Danin, herdeiro e sucessor de Joaquim Francisco D'Araújo Danin, foi partilhada perante o juízo do 1º Distrito de Belém, em que a propriedade e as benfeitorias da Fazenda Val-de-Cães foram partilhadas entre seus nove herdeiros: 1) Joaquim Francisco Roso Cardoso Danin; 2) João Roso Cardoso Danin; 3) Amaro Cardoso Danin; 4) Antonio Victor Cardoso Danin; 5) Izabel Danin Fiock; 6) Maria Constância Cardoso Danin; 7) Francisca Danin dos Santos; 8) Adelia Danin da Gama Abreu; e 9) Jacyntha Danin Pinto, sendo que coube para cada um: a) Mais ou menos 1.966,500m<sup>2</sup> (totaliza 1.837.470,45m<sup>2</sup>) e b) Lote com cerca de 22 braças da frente por fundos até as terras da "Fazenda Benjamin", resultado da partilha das terras incultas com cerca de 200 braças de frente por fundos, situada entre o Igarapé da Fome e a Fazenda Tapanã, que foram designados por números de 01 a 09.

Ressalta-se que, em 25/04/1907, Joaquim Francisco Roso Cardoso Danin, sucessor de 1/9 da Fazenda Val-de-Cães, cedeu seus direitos à Província do Pará (atual Estado do Pará), por meio de Escritura Pública lavrada no Cartório Chermont, que o sub-rogou na sucessão.

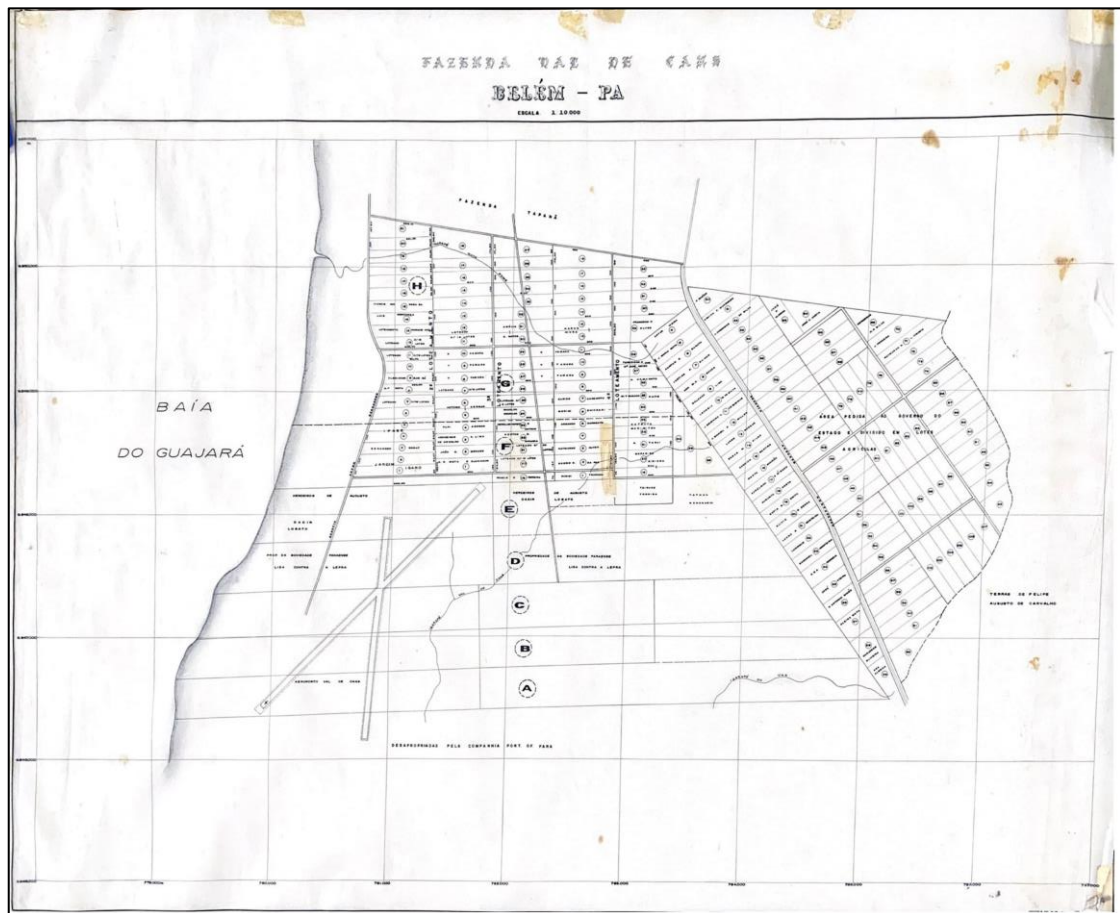
Com excessão dos Lotes indicados por números de 01 a 09, a área remanescente permaneceu em condomínio geral entre os nove proprietários, sucessores Joaquim Francisco D'Araújo Danin, até a lavratura da Escritura Pública de Divisão lavrada em 29/09/1916, fl. 9vº, do Livro 237 do Cartório Chermont, quando foi acordada a divisão da área em oito lotes, indicados por letras de "A" a "H", com área de 1.837.470,45m<sup>2</sup> (cada), tendo como confinantes, ao Norte com a faixa das 200 braças partilhadas aos nove herdeiros, a Leste com a área cedida ao Governo do Estado, ao Sul pela divisória da área desapropriada em favor Port of Pará e a Oeste pela margem direita da Baía do Guajará. (BELEM (PA), 2020, p. 1). Observe-se o mapa realizado pelo Município de Belém com base na referida escritura de divisão.



**Figura 6.** Planta da Divisão da Fazenda Val-de-Cães com base da Escritura de Divisão de 1916 (fonte: MUNICÍPIO DE BELÉM, 1917)

Como observado, o Estado do Pará, que sub-rogado nos direitos de Joaquim Francisco Roso Cardoso Danin, obteve área de 5.879.820,00m<sup>2</sup>, ao leste da Fazenda Val-de-Cães, tendo dividido esta área em vários lotes agrícolas.

Outro marco importante para este trabalho é a aquisição dos Lotes F, G e H por John Engelhard, que realizou na área adquirida quatro loteamentos: 1º Loteamento, 2º Loteamento, 3º Loteamento e 4º Loteamento, sendo que apenas foi identificado nos mapas fornecidos pela CODEM a descrição do 2º, 3º e 4º Loteamento.



**Figura 7.** Fazenda Val-de-Cães (CODEM, s.d.)

Interessante verificar que a planta fornecida pela CODEM indica a pista do Aeroporto Internacional de Belém/PA (Val-de-Cães/Júlio Cezar Ribeiro, desapropriado pelo Ministério de Aviação e Secretaria de Obras Públicas na década de 1930. (INFRAERO, 2017), os três loteamentos de John Engelhard e os Lotes Agrícolas realizados pelo Estado do Pará.

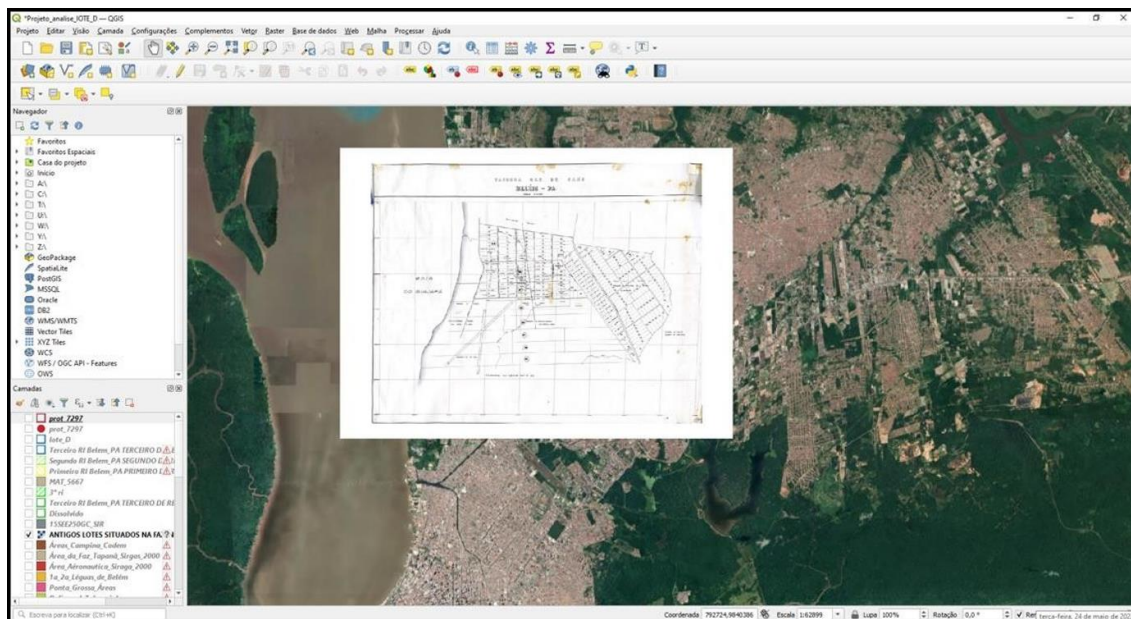
As demais áreas, no transcorrer dos anos, foram sendo alienadas paulatinamente para terceiros, não sendo possível identificar os atuais proprietários da região posto que as certidões expedidas pelo 1º RI não elencarem perfeitamente a cadeia dominial, sendo que - em diversas oportunidades - apenas certifica que várias áreas foram alienadas para terceiros sem fazer menção à área, ao adquirente ou à transcrição ou matrícula originada. No entanto, para a finalidade deste artigo, os dados acima elencados são suficientes.

### 3. Especialização da Fazenda Val-de-Cães e Estudo das Matrículas

Compreendidos os aspectos histórico-fundiários, que serviram para compreender a formação do território, foi necessário buscar meios para identificar perfeitamente os imóveis indicados nos mapas analisados pela CODEM.

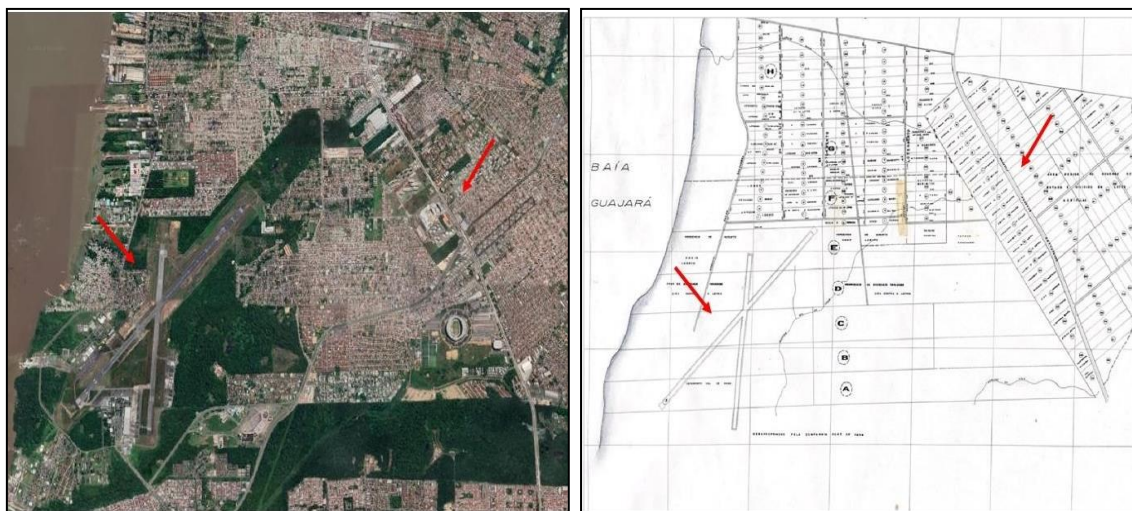
Dentre os mapas estudados, optou-se por realizar o georreferenciamento do mapa indicado na figura 7, posto que - em seus *grids* - constam coordenadas geográficas em sistema Universal Transversa de Mercator - UTM, variando de mil em mil. Nesse passo, este foi o mapa que permitiu uma análise mais segura dos dados obtidos, muito embora a imagem obtida esteja levemente disforme em decorrência do mapa original ter sido (possivelmente) amarrutado.

Com base nas coordenadas informadas, escolheu-se 30 pontos de interseção das coordenadas elencadas nas ordenadas e abcissas e plotou-se em *software* de Sistema de Informação Geográfica (SIG), QGis versão 3.16, por meio georreferenciamento por *raster*.



**Figura 8.** Imagem obtida do software QGIS 3.16 após aplicação da ferramenta de georreferenciamento por Raster (fonte: elaboração dos autores)

Para fins de segurança, ainda se realizou a coincidência (identidade) de pontos fotointerferíveis existentes na imagem fornecida e do *Google Satellite*, como a Pista de Pouso e Decolagem em “X” do Aeroporto Internacional de Belém e Estrada do Pinheiro, atual Rodovia Augusto Montenegro, esses pontos estiveram em meio aos 30 utilizados no georreferenciamento.



**Figura 9.** Imagem Google Satellite (à esquerda) e Mapa fornecido pela CODEM (à direita) contendo Pista de Pouso no Plano Esquerdo e Rodovia Augusto Montenegro no plano direito (fonte: elaborada pelos autores)

Utilizou-se elementos como o decorrer da Estrada do Pinheiro, que hoje em dia é a rodovia Augusto Montenegro, e o decorrer da pista de pouso/decolagem do Aeroporto Internacional de Belém/Val-de-Cães - Júlio Cezar Ribeiro

Com base nisso, foi possível identificar a atual localização dos Lotes alfabéticos e numéricos integrantes da Fazenda Val-de-Cães.

A delimitação foi construída em formato *shapefile*, geometria poligonal, sendo, portanto, vetorizados os limites dos lotes, e posteriormente feitos seus ajustes dos vértices conforme cruzamento com imagem de satélite.

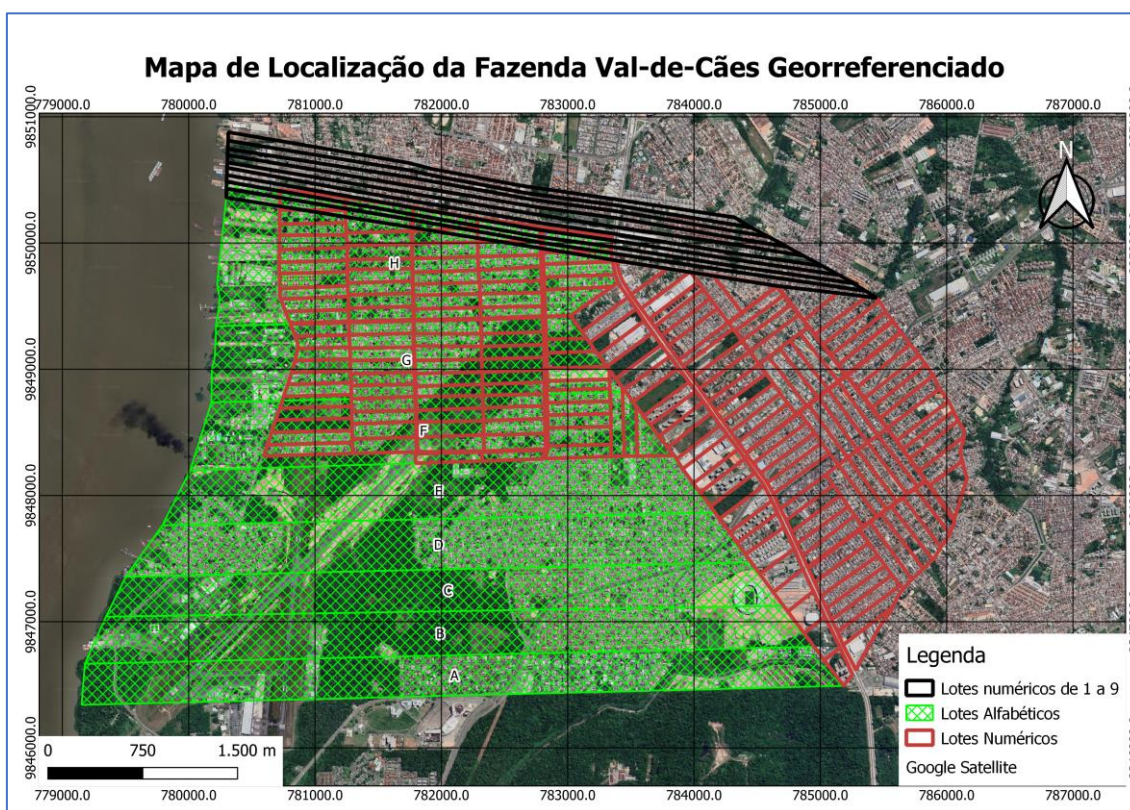
Por fim, quando da delimitação, identificou-se que existia um deslocamento da área, razão pela qual foi-se ajustando os lotes, em especial, os dos lotes alfabéticos, loteamentos realizados por

John Engelhard e pelo Estado do Pará, a fim de que o georreferenciamento feito refletisse a realidade ao máximo possível.

Constatou-se que algumas áreas se mantêm aparentemente íntegras como: a) os Lotes 05, 08, 09, 11, 20, 32, 38 e 42 do Loteamento Agrícola do Estado do Pará; b) os Lotes 03, 04 e 05 do 2º Loteamento de John Engelhard; e c) e os Lotes A e E da Fazenda Val-de-Cães, sendo que o primeiro tem seu limite bem verificado entre uma área verde pertencente à Marinha do Brasil e a Rua das Rosas; e o segundo, delimitado pela Passagem Benfica e Estrada do Benguí.

Por outro lado, quanto aos lotes numéricos, suas delimitações foram estimadas e não foi possível verificar coincidência com o território atual, motivo pelo qual entende-se que se deve utilizar o mapa plotado com parcimônia.

Por fim, segue abaixo o resultado do mapa elaborado com base nos parâmetros acima elencados.



**Figura 10.** Mapa de Localização da Fazenda Val-de-Cães Georreferenciado (fonte: elaboração dos autores)

Com base neste resultado, pôde ser realizado o estudo das matrículas apresentadas para análise e abertura no 3º RI, sem o qual seria impossível o prosseguimento do ato registral solicitado.

Para localizar as matrículas no acervo do 3º RI, buscou-se no indicador real menção expressa à Fazenda Val-de-Cães e ao Loteamento John Engelhard, oportunidade em que foram identificadas nove matrículas, a saber: 13611, 19697, 12836, 15595, 15652, 19052, 3399, 19569, 16659. Destas, foram retiradas aquelas que já tiveram sua descrição ou localização corrigida, seja mediante inserção do georreferenciamento do imóvel ou mediante averbação de inclusão do logradouro atual com base na certidão de cadastro imobiliário fornecida pela Secretaria de Finanças do município de Belém.

Restaram, por fim, apenas quatro matrículas: 13611, 19697, 12836 e 13863.

### 3.1 Matrícula nº 13611 – Lote D da Fazenda Val-de-Cães

A matrícula nº 13611 do 3º RI tem como origem registral a matrícula nº 7297 do Livro 2-X do 1º RI, tendo sido aberta por solicitação da Procuradoria-Geral do Estado do Pará com intuito de

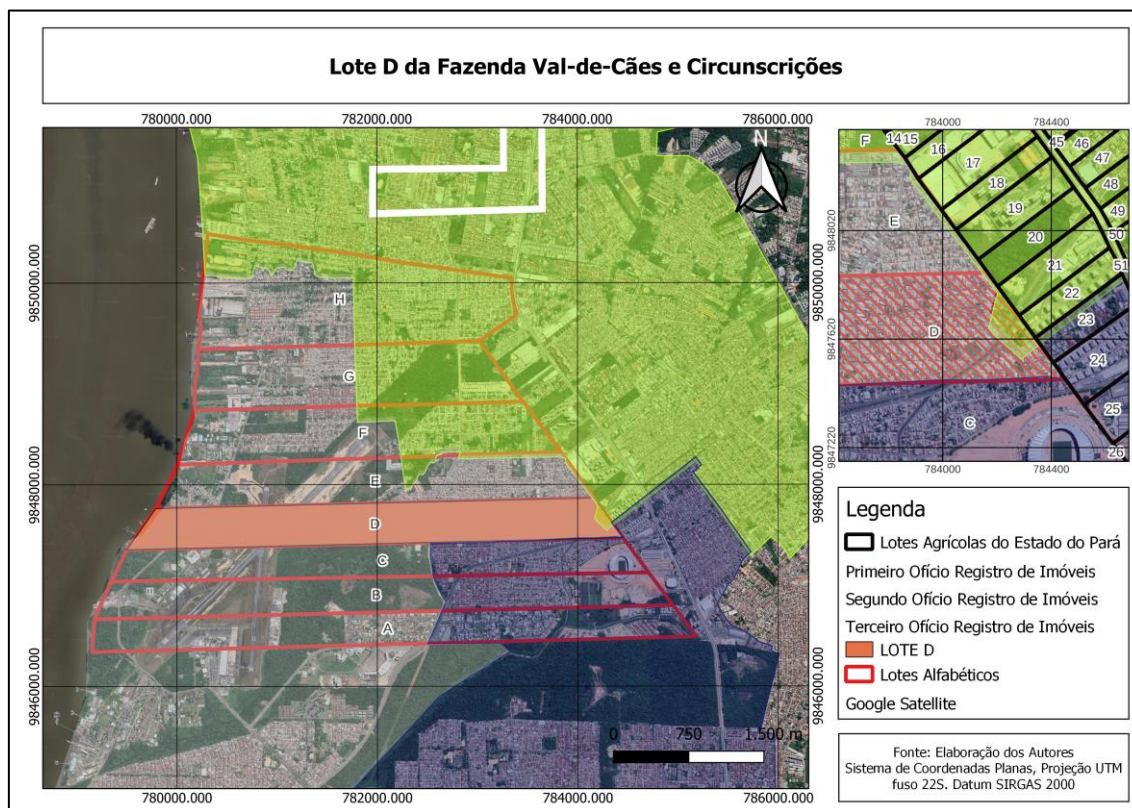
averbar a reversão da propriedade do bem ao patrimônio estatal em razão do descumprimento das cláusulas da cessão por parte da Liga Contra a Lepra.

Esta demanda do Poder Público surgiu diante da solicitação de usucapião extrajudicial de imóvel situado no bairro Parque Verde, e inserto na área do Lote D da Fazenda Val-de-Cães, o qual o Estado do Pará informava ser proprietário e solicitava o indeferimento do pedido de usucapião por se tratar de bem público.

Ocorre que a descrição do imóvel na matrícula nº 7297 do Livro 2-X do 1º RI não mencionava nenhum marco que auxiliasse na tarefa de geolocalizar o bem, a fim de concluir que o imóvel objeto da usucapião estava inserto no Lote D. Observe a descrição do imóvel, nos termos da certidão do 1º RI (BELEM, 2021):

Lote “D” das terras da antiga Fazenda Val-de-Cães, na margem direita da Baía do Guajará, Município e Comarca de Belém/PA, afetando a forma de um trapézio com um perímetro de 10.322,23m e uma área de 184ha08a76ca (1.840.876,6347m<sup>2</sup>), limitando-se ao Sul com lote “C”, de Jaime Pombo da Gama e Abreu, por onde mede 4.970,00m, do marco cravado na divisória das terras cedidas ao Estado do Pará até a margem da Baía do Guajará; a Leste com a linha de fundos dos lotes nº 24, 23, 22, 21 e 20 da área cedida ao Estado do Pará, por onde mede 488,17m do marco cravado na divisa com o lote “C” a um outro distante deste (sic); ao Norte com o lote “B” de Dário Braule Freire, por onde mede 4.325,00m do marco cravado na divisória com as terras cedidas ao Estado do Pará até a margem da Baía do Guajará; e a Oeste com a margem direita da Bahia do Guajará, por onde mede 539,06m (menos a área de um triângulo formado pelas saliências e reentrâncias da Baía do Guajará)

A descrição do imóvel remonta exclusivamente aos marcos da própria Fazenda Val-de-Cães, motivo pelo qual foi feita a análise cartográfica do imóvel, oportunidade em que se identificou uma diminuta área do Lote D na circunscrição do 3º RI.



**Figura 11.** Sobreposição do Lote D e das Circunscrições Imobiliárias de Belém (fonte: elaboração dos autores)

Estando a circunscrição do 3º RI em verde e a do 1º SRI em branco, constatou-se que aproximadamente da 0,1% do Lote D está inserto na circunscrição do 3ºRI<sup>iv</sup>, porcentagem esta

diminuta, mas que alcança o valor aproximado de 16.616m<sup>2</sup>, que é considerável se tratando de área urbana.

Portanto, possuindo parte do imóvel na circunscrição imobiliária do 3º RI e obedecendo os termos do art. 169, II, da Lei nº 6.015/1973, que determina a abertura de matrícula em todas as circunscrições em que o imóvel estiver situado, procedeu-se com a abertura da matrícula nº 13611, comunicando este fato na matrícula.

Interessante informar que o cartório de origem questionou a abertura da referida matrícula, por considerar que o Lote D estaria inserto exclusivamente em sua circunscrição. Esse possível imbrólio e judicialização foi evitado justamente com base em nota técnica elaborada para justificação da prática do ato.

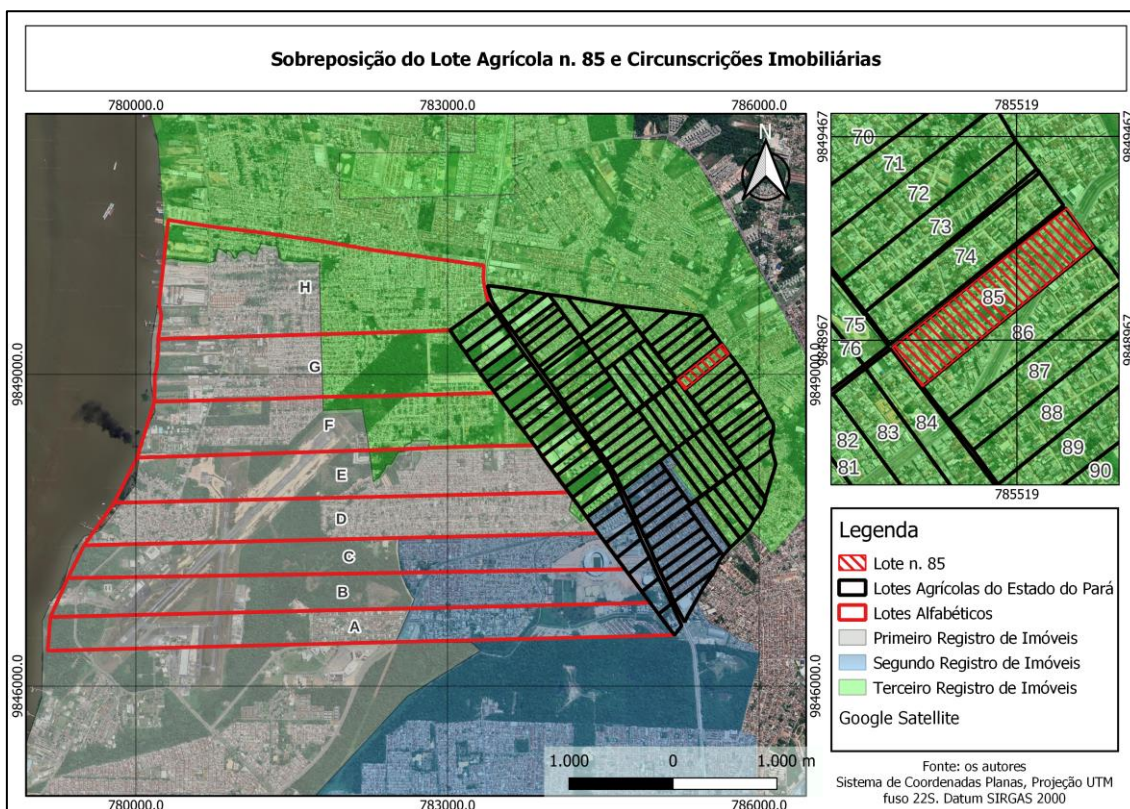
### *3.2 Matrícula nº 19697 – Lote nº 85 da antiga Fazenda Val-de-Cães*

A matrícula nº 19697 do 3º RI, originada da Matrícula nº 117, fls. 117, do 1º RI, cuja certidão de inteiro teor foi apresentada ao cartório de destino também em procedimento de usucapião extrajudicial, está atualmente sob a propriedade do Estado do Pará, que o adquiriu via desapropriação consensual em 1992.

A descrição do imóvel no registro imobiliário é mais precisa quanto à sua localização do que o Lote D, mas ainda não é suficiente para identificar onde o imóvel está situado, posto que apenas informa se tratar do lote nº 85, nas proximidades da Rodovia Augusto Montenegro, sendo que esta possui extensão de 14 quilômetros de extensão, percorrendo bairros da circunscrição do 2º RI e do 3º RI. Observe a descrição nos termos da certidão fornecida pelo 1ºRI (BELEM, 2022)

Lote de terreno, designado pelo nº 85 da antiga fazenda Val-de-Cans, nas proximidades do ex-ramal férreo Belém-Icoaraci, atual Rodovia Augusto Montenegro, município e comarca de Belém/PA, medindo 100,00m de frente por 525,00m de fundos, com uma área de 52.500,00m<sup>2</sup>, confinando por ambos os lados e pelos fundos com quem de direito.

Constata-se que não há menção também aos confinantes, ao bairro, ou a outro marco que não a Rodovia Augusto Montenegro, motivo pelo qual foi necessário recorrer à análise cartográfica, oportunidade em que se identificou a localização do imóvel:



**Figura 12.** Mapa de Localização do Lote nº 85 da Fazenda Val-de-Cães. Fonte: Elaboração dos autores

Constatou-se que o Lote nº 85 está à margem da Estrada do Benjamin, limite extremo na Fazenda Val-de-Cães, e distante um quilômetro da Rodovia Augusto Montenegro, o que demonstra que a descrição do imóvel no registro imobiliário é precário e não auxilia na exata localização do imóvel.

Conforme estudo cartográfico, foi possível constatar que o Lote nº 85 está integralmente situado na circunscrição do 3º RI, sendo o ideal proceder com averbação com atualização da localização do imóvel, que somente poderá ser realizada mediante apresentação de Certidão de Cadastro Imobiliário emitida pela Prefeitura Municipal.

Ocorre que o cadastro multifinalitário do município de Belém não coincide com a base registral, razão pela qual não há cadastro específico para o Lote nº 85, mas apenas para os imóveis ocupados naquela região, que representam as relações de ocupação e posse de forma mais acurada que o registro de imóveis.

Diante disso, entende-se que a descrição do imóvel continuará precária até a devida regularização do imóvel, por meio da regularização fundiária prevista na Lei nº 13.465/2017 ou por outro instrumento público existente.

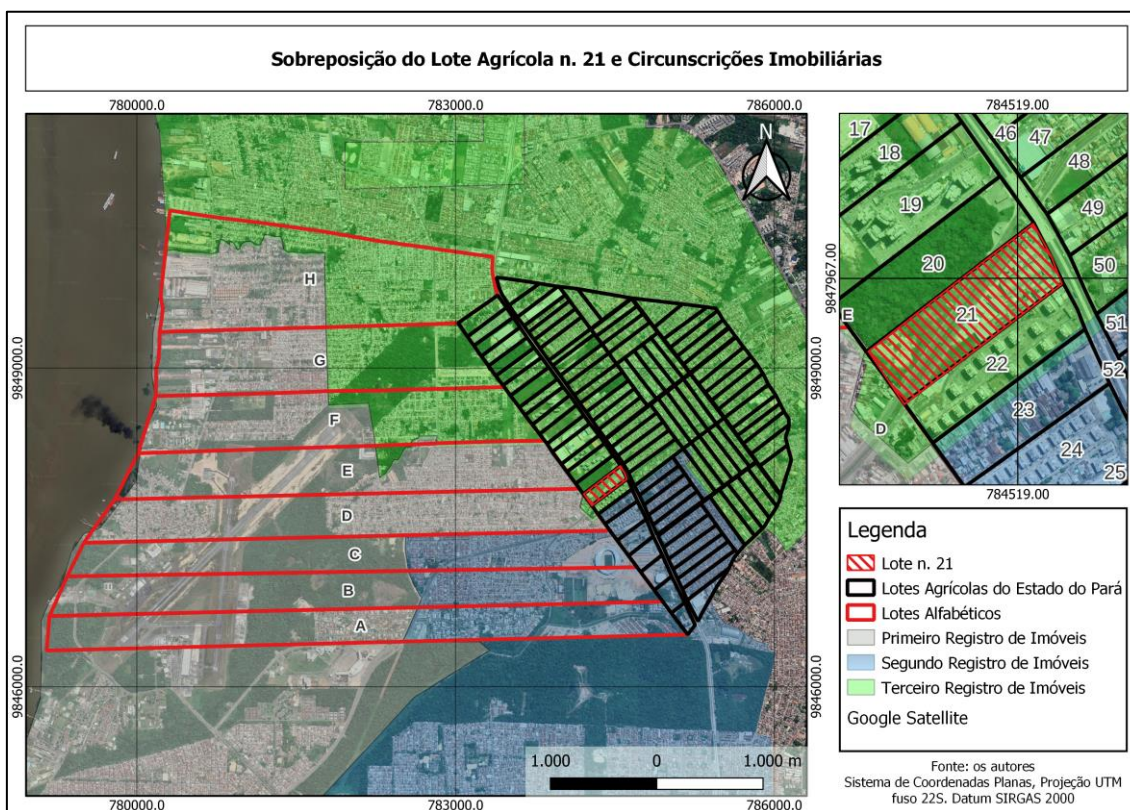
### 3.3 Matrícula nº 12836 – Lote nº 21 da antiga Fazenda Val-de-Cães

A matrícula nº 12836 do 3º RI, cujo registro anterior é a matrícula nº 804 do Livro 2-B do 1º SRI, cuja certidão também foi apresentada em procedimento de usucapião extrajudicial, trata do Lote nº 21 da antiga Fazenda Val-de-Cães, situado em frente à Rodovia Augusto Montenegro, sem também qualquer outra menção à sua atual localização.

Diferente do Lote nº 85, o registro imobiliário aponta que o Lote nº 21 está situado na Rodovia Augusto Montenegro, que, como já dito, possui a extensão de 14 quilômetros e percorre por bairros da circunscrição do 2º e 3º RI. O registro imobiliário aponta a seguinte descrição do imóvel: Terreno de domínio pleno, coletado pelo "Lote 21", localizado nos fundos da antiga Fazenda Val-de-Cães, de frente 116,00 metros, por 427,50 metros fundos, confinando ambos os lados com quem de direito (BELEM, 3º. 2022):



Em razão da descrição precária, realizou-se o estudo cartográfico para identificação do imóvel, pelo que se chegou ao seguinte resultado:



**Figura 13.** Mapa de Localização do Lote nº 21 da Fazenda Val-de-Cães. Fonte: Elaboração dos autores

O Lote nº 21 da Fazenda Val-de-Cães está situado à margem direita da Rodovia Augusto Montenegro, já na circunscrição do 3º RI, e confinando aos fundos com o Lote D da referida Fazenda.

Verifica-se que a partir do Lote nº 23, encontra-se a área de circunscrição do 2º RI, posto que estes lotes estão situados no que hoje é bairro Mangueirão.

Ainda sobre o Lote nº 21, este foi seccionado em duas partes pela Avenida Centenário da Assembleia de Deus, criada no âmbito do Projeto Ação MetrÓpole, sob responsabilidade do Núcleo de Gerenciamento de Transporte Metropolitano -NGTM, passando então a se tratar de dois imóveis distintos, muito embora este fato não tenha sido informado na matrícula. (SEDOP, 2018, p. 37), seja por ausência de solicitação ao registrador ou por não ter sido elencada na desapropriação do imóvel.



Figura 14 Lote nº 21 da Fazenda Val-de-Cães Seccionado pela Avenida Centenário da Assembleia de Deus (fonte: elaboração dos autores)

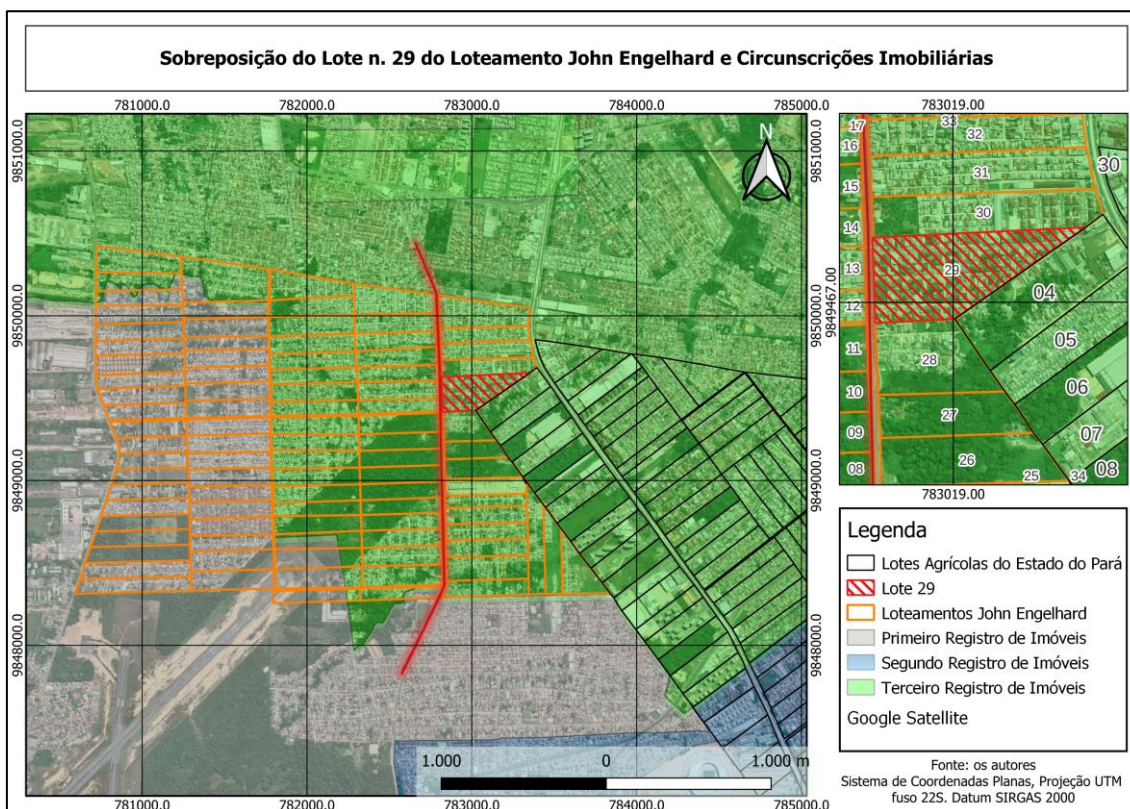
#### 3.4 Matrícula nº 19683 – Lote nº 29 do Loteamento John Engelhard

A matrícula nº 19683 do 3º RI, originária da matrícula nº 726, do livro nº 2-B, do 1º RI, descreve um imóvel designado pelo nº 29 do Loteamento John Engelhard, situado na Rua Yamada, tendo pela lateral direita o lote 30, pela lateral esquerda o lote 28, e fundos com o lote 4, que tem frente para o antigo ramal férreo Belém-Icoaraci.

Em comparação com as demais matrículas analisadas, a descrição desta matrícula é mais completa, pois menciona os confinantes e duas vias, a Rua Yamada e o ramal férreo Belém Icoaraci, atuais Avenida Padre Bruno Sechi e Rodovia Augusto Montenegro, respectivamente.

Este fato é relevante pois a matrícula não menciona o loteamento ao qual está vinculado e, portanto, poderia se tratar do lote 29 do 3º ou 4º Loteamento John Engelhard. Contudo, apenas o lote 29 do 4º Loteamento faz frente para a Avenida Padre Bruno Sechi, que foi destacada com uma linha vermelha no mapa.

Nesse passo, a localização do imóvel foi realizada de forma segura, e constatada a circunscrição do 3º RI, conforme mapa abaixo:



**Figura 15.** Mapa de Localização do Lote n. 29 do 4º Loteamento John Engelhard (fonte: elaboração dos autores)

Sem a menção às vias públicas próximas ao imóvel, não seria possível identificar a localização atual do lote, uma vez que deixaram de constar qual o número do loteamento de John Engelhard.

Ressalta-se, por fim, que não há coincidência entre o perímetro do lote nº 29 e a área georreferenciada, o que pode ter ocorrido pela ocupação espontânea na região, que não respeitou os limites das propriedades existentes e formou aglomerados subnormais.

## CONCLUSÃO

Com as demandas de regularização fundiária e garantia do direito de moradia, o registro de imóveis passa a ser uma peça essencial para a efetivação dessas políticas públicas, em razão do simples fato de que toda política urbana se fará sobre o solo, e é sobre este que se exerce o direito de propriedade em todas suas nuances.

Cita-se, por exemplo, o art. 31 da Lei nº 13.465/2017, que trata do instituto da REURB, determina que o município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano a ser regularizado. E, vai além quando diz que caso não tenha sido possível a identificação dos imóveis atingidos, o município ou o Distrito Federal realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação de planta do perímetro regularizado.

Então, cabe ao registro de imóveis garantir a segurança na realização de buscas em seu acervo de modo que seja possível a identificação do imóvel objeto da busca, o que pode ser difícil de se fazer quando os parâmetros da busca não se adequam ao registro imobiliário, posto que a realidade das cidades não reflete a realidade registral.

Tem-se buscado meios para a integração do registro imobiliário com os cadastros existentes, de modo a formar uma malha fundiária uniforme, na qual seja possível reunir as mais diversas informações do imóvel, como nos casos do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, cujos dados não estão disponíveis ao público; e o Sistema de Gestão Fundiária -SIGEF, voltado para a gestão de informações fundiárias rurais.

Apesar da importância da conexão do registro imobiliário com os cadastros existentes, entende-se que a própria atividade registral necessita de conhecimento do território e da geolocalização de acervo imobiliário para o bom e correto funcionamento da serventia, sob pena de transformar o registro de imóveis em mero cancelador de transferências imobiliárias.

Para demonstrar a necessidade da análise jurídica em conjunto com a análise cartográfica dos títulos apresentados aos cartórios de registro de imóveis, optou-se por realizar o estudo dos casos de abertura de matrículas da antiga Fazenda Val-de-Cães, situada em Belém, estado do Pará, nas hipóteses de transmissão de acervo imobiliário.

Conclui-se que a atividade registral do 3º RI referente às matrículas da área da antiga Fazenda Val-de-Cães somente foi possível de serem realizadas mediante estudo fundiário e elaboração de mapa georreferenciado da antiga fazenda. Sem este estudo, as matrículas não poderiam ter sido transferidas do acervo da antiga Serventia para a nova, permanecendo como um ativo morto dentro do registro imobiliário.

A geolocalização dos imóveis torna possível também a busca acurada no acervo registral, que geralmente é realizada com base em marcos geográficos recentes, e que não foram acompanhados pelo registro de imóveis. Sem o conhecimento adequado da circunscrição imobiliária, pode-se fornecer informações equivocadas ou incompletas acerca dos proprietários, violando os direitos dos proprietários e dificultando a atividade do Poder Público ao regularizar essas áreas.

Cita-se como exemplo o caso do Loteamento Fé em Deus, no qual o Estado do Pará ajuizou ações de desapropriação *a non domino* e no decorrer das nove ações judiciais precisou contratar a Clínica de Direitos Humanos da Universidade Federal do Estado do Pará, que, ao imergir no acervo da CODEM e do Instituto de Terras do Pará – ITERPA, conseguiu identificar a titularidade das áreas objeto da desapropriação, envolvendo inclusive uma área de terra de devoluta (pública).

Observe-se que as ações foram ajuizadas com base em certidões negativas fornecidas pelos cartórios imobiliários existentes à época, que depois tiveram identificados em seu acervo as transcrições e matrículas da área objeto da desapropriação.

Casos como este teriam sido evitados com a devida gestão do acervo imobiliário, que deve ter como também um acervo cartográfico, com a devida espacialização dos imóveis existentes na serventia, sob pena de prejudicar seu próprio funcionamento, uma vez que a função pública do registrador não se reduz à guarda de papéis, e sim da informação.

Nesse passo, conclui-se que as atividades registrares imobiliárias, em especial na área da antiga Fazenda Val-de-Cães, demandam conhecimento fundiário e cartográfico da região, e não somente o jurídico, como exigido dos registradores por lei.

Porém, impõe-se algumas limitações ao presente estudo, quais sejam: a) a delimitação geográfica à cidade de Belém, devendo ser replicado em outras localidades a fim de observar a coincidência ou não dos resultados; b) o diminuto acervo do 3º RI que trata da área de estudo, fato este atribuído à lenta transferência do acervo imobiliário das Serventias de origem ao novo cartório; c) a limitação aos mapas e demais documentos oficiais da região, que poderiam contribuir para melhor estudo da questão.

## REFERÊNCIAS

ARRUDA, Euler SANTOS. **Porto de Belém do Pará: Origens, Concessão e Contemporaneidade.** Dissertação (mestrado). Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2003.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM. **Planta Fazenda Val-de-Cães.** Belém: sem data. 1 mapa. Escala 1/10000.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça Aberta.** Disponível em < [https://www.cnj.jus.br/corregedoria/justica\\_aberta/?>](https://www.cnj.jus.br/corregedoria/justica_aberta/?>). Acesso em 17/12/2022.

BELÉM/PA, Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício de Belém. **Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 267 do Livro 2.** Expedição em 11/04/2022

BELÉM/PA, Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício de Belém. **Certidão de Inteiro Teor da Transcrição da Transmissão nº 13277, fl. 93/84, Livro 3-F, AV-11813.** Expedição em 10/06/2020

BELÉM/PA, Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício de Belém. **Certidão de Inteiro Teor da Transcrição da Transmissão nº 13277, fl. 93/84, Livro 3-F.** Expedição em 10/12/2021.

BELÉM/PA, Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício de Belém. **Certidão do Histórico da Fazenda Val-de-Cães.** Expedição em 04/06/2021.

BELÉM/PA, Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício de Belém. **Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 804 do Livro 2-D.** Expedição em 28/06/2021.

BELÉM/PA, Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício de Belém. **Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 117 do Livro 2.** Expedição em 30/09/2022.

BELÉM/PA, Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício de Belém. **Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 7297 do Livro 2-I** Expedição em 30/12/2021.

EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA. **Aeroporto Internacional de Belém completa 58 anos.** Disponível em < <https://www4.infraero.gov.br/noticias/aeroporto-internacional-de-belem-completa-58-anos/#:~:text=O%20nome%20do%20aeroporto%20est%C3%A1,Menezes%20para%20realizar%20essa%20miss%C3%A3o.>> . Acesso em 13/12/2022.

FERRARI, Carla Modena; KÜMPEL, Vitor Frederico. **Tratado Notarial e Registral V. 5:** Ofício de Registro de Imóveis. São Paulo. Editora YK. 2020

<sup>i</sup> O valor foi apurado mediante a soma dos valores da variável V001 inseridos na planilha “Basico.xls”, disponível no <[https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo\\_Demografico\\_2010/Resultados\\_do\\_Universo/xls/Municipios/>](https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2010/Resultados_do_Universo/xls/Municipios/>), referente ao Estado do Pará, filtrando-se apenas os dados dos bairros da circunscrição do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém.

<sup>ii</sup> Existem atualmente 03 processos que tratam sobre os terrenos de marinha em Belém, a saber: 0006175-09.2005.4.01.3900, 0005185- 52.2004.4.01.3900 e 0010315- 18.2007.4.01.3900. Todas estão em trâmite no Tribunal Regional Federal da 1ª Região a esperar o julgamento em 2ª Instância. Ou seja, a questão ainda é controversa.

<sup>iii</sup> . Ressalta-se que essas são as áreas mais conhecidas, existindo outras que ainda não ingressaram neste estudo, mas que poderão ser incorporadas à pesquisa em momento oportuno.

<sup>iv</sup> Calculou-se o referido valor com base na função “\$area”, disponível “Calculadora de Campo’ do programa QGIS versão 3.22.11, onde obteve-se a área estimada do Lote D (1.865.601m<sup>2</sup>) e a área de interseção da circunscrição do 3º RI com a do Lote D (16.616m<sup>2</sup>). Em simples regra de três, no qual o valor do Lote D corresponde a 100%, concluiu-se que o valor da área da interseção alcança 0,890651%.