

**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE GOIÁS Uni-ANHANGUERA
CURSO DE AGRONOMIA**

**DIVISÃO DA PROPRIEDADE COM BASE NA CAPACIDADE DE USO
DO SOLO**

KARINE SOARES VEIGA

GOIÂNIA
Junho/2019

KARINE SOARES VEIGA

**DIVISÃO DA PROPRIEDADE COM BASE NA CAPACIDADE DE USO
DO SOLO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro Universitário de Goiás - Uni-ANHANGUERA, sob orientação da Professor Mestre Fenelon Lourenço de Sousa Santos como requisito parcial para obtenção do título de bacharelado em Agronomia.


GOIÂNIA
Junho/2019

FOLHA DE APROVAÇÃO

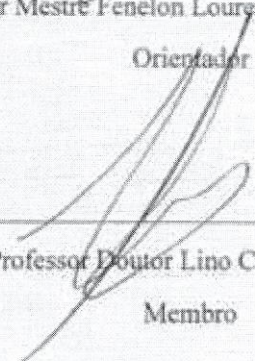
KARINE SOARES VEIGA

DIVISÃO DA PROPRIEDADE COM BASE NA CAPACIDADE DE USO DO SOLO

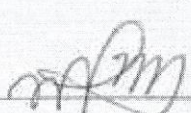
Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora como requisito parcial para obtenção do Bacharelado em Agronomia do Centro Universitário de Goiás - Uni-ANHANGUERA, defendido e aprovado em 28 de maio de 2019 pela banca examinadora constituída por:



Professor Mestre Fenelon Lourenço de Sousa Santos
Orientador



Professor Doutor Lino Carlos Borges
Membro



Professora Mestre Maria Izabel Cardoso Maia
Membro

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, por ser essencial na minha vida. Aos meus pais Irene Veiga e Valdivino Soares por todo apoio e por nunca me deixarem desistir.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Deus, pelo dom da vida, ao meu pai e minha mãe pelo apoio, compreensão e ajuda para concluir mais esta etapa juntos. Agradeço também ao meu Orientador e a todos os professores e professoras do curso de Agronomia do Centro Universitário de Goiás.

Resumo

O procedimento divisório tem como objeto apenas as terras do domínio privado, o imóvel comum perfeitamente discriminado antes da operação divisória, sendo o mesmo, tanto para os imóveis rurais (prédios rústicos) como para os urbanos. Compõe-se o procedimento especial de divisão de terras particulares de duas fases: a primeira, destina-se a apurar a existência do condomínio e do direito do autor de exigir sua extinção na forma requerida; a segunda, em caso de procedência do pedido na primeira fase, compreende os atos de realização material da divisão geodésica, ou seja, delibera-se sobre a formação dos quinhões individuais que haverão de surgir em substituição ao condomínio extinto. Este trabalho tem como objetivo de realizar um plano de divisão da Fazenda Palmeiras localizada no município de Nova Crixas-Goiás, traçando um plano de divisão que possibilite a uniformização das glebas em função da classe de uso do solo. O imóvel objeto deste foi recebido por meio de herança e é mantido em forma de condomínio entre os requerentes e os requeridos. Desejam as requerentes, dividir o imóvel em 5 (cinco) partes de igual medida, conforme extrai-se da inicial. O imóvel apresenta praticamente solos com duas capacidades de uso distintas, podendo ser classificadas em áreas de tipo III e V. A divisão do imóvel realizada neste trabalho, foi a que melhor atende aos pressupostos estabelecidos para a partilha, conforme especificados na inicial e contestação.

PALAVRAS-CHAVE: Direito Agrário. Partilha. Herança

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	REFERENCIAL TEÓRICO	9
2.1	Definição legal de imóvel rural	9
2.2	Planejamento de pesquisa e valor de mercado	9
2.3	Classificação de solo	10
2.4	Perícia agronômica	12
2.5	Ação de divisão	12
2.5.1	Conceito e Hipóteses	12
2.5.2	Requisito	13
2.6	Ação de desapropriação	13
3	MATERIAL E MÉTODOS	14
4	RESULTADOS E DISCUSSÃO	16
5	CONCLUSÕES	19
	REFERÊNCIAS	20
	ANEXO A	22
	ANEXO B	25

1 INTRODUÇÃO

O procedimento divisório tem como objeto apenas as terras do domínio privado, o imóvel comum perfeitamente discriminado antes da operação divisória, sendo o mesmo, tanto para os imóveis rurais (prédios rústicos) como para os urbanos.

O Estatuto da Terra (Brasil, 1964) define imóvel rural, no artigo 4º, podendo ser um prédio rústico, de área contínua, independentemente de sua localização, que tenha como a finalidade de desenvolver atividades agrícolas, pecuária ou agroindustrial, através de planos públicos ou de iniciativa privada.

Em um processo de divisão de uma propriedade rural com base na capacidade de uso do solo, esta deverá ser feita de forma uniforme e igualitária para aos herdeiros, dentro da propriedade incluindo as benfeitorias, de modo que cada herdeiro fique com o terreno e valor econômico igual. É necessário fazer uma avaliação, análise da propriedade onde cada terreno tenha uma boa capacidade de uso do solo.

Quando se refere perícia ou perito pensa sem no conjunto de toda à equipe onde inclui o perito judicial e os assistentes técnicos das partes submetidos as mesmas exigências, normativas no que se refere as atribuições legais (FURTADO, 2011).

Compõe-se o procedimento especial de divisão de terras particulares de duas fases: a primeira destina-se a apurar a existência do condomínio e do direito do autor de exigir sua extinção na forma requerida; a segunda, em caso de procedência do pedido na primeira fase, compreende os atos de realização material da divisão geodésica, ou seja, delibera-se sobre a formação dos quinhões individuais que haverão de surgir em substituição ao condomínio extinto.

O objetivo deste trabalho é realizar um plano de divisão da Fazenda Palmeiras localizada no município de Nova Crixas-Goiás, traçando um plano de divisão que possibilite a uniformização das glebas em função da classe de uso do solo; realizar a avaliação das benfeitorias constantes na propriedade; determina o valor da terra nua (VTN) do imóvel; e responder os quesitos levantados pelas partes, caso existam.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Definição legal de imóvel rural

O estatuto da Terra definiu imóvel rural como, prédio rústico, de área contínua, independentemente de sua localização, que tenha como a finalidade de desenvolver atividades agrícolas, pecuária ou agroindustrial, através de planos públicos ou de iniciativa privada (BRASIL, 1964).

Pelo mesmo diploma legal, tem-se a classificação do imóvel rural de acordo com a sua área, podendo ser classificada em minifúndio, latifúndio e empresa rural (BRASIL, 1964). Com a vinda da Constituição Federal do ano de 1988, foram implementadas no ordenamento jurídico brasileiro mais novas categorias considerando o imóvel rural como área de pequena e média propriedade e propriedade produtiva nas quais essas foram definidas pela Lei nº 8.629/93 (BRASIL, 1993). O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considera como sendo um único imóvel rural duas ou mais áreas confinantes pertencentes ao mesmo proprietário ou não, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial.

2.2 Planejamento de pesquisa e valor de mercado

Na pesquisa deve se levantar a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, avaliando toda a evidência disponível afim que esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado a ser analisado, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor (ABNT, 2001).

No levantamento da pesquisa são consideradas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar e definir o valor e estabelecer as supostas relações entre si e com a variável dependente (ABNT, 2001). A estratégia de pesquisa está relacionada com a abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, são de grande importância a seleção e abordagem de fontes de informação, também a escolha do tipo de análise que será utilizada (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos

instrumentos para a coleta de dados, que são considerados como fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros. (ABNT, 2001).

2.3 Classificação de solo

O solo é um conjunto de corpos naturais, que são constituídos por partes sólidas, líquidas e gasosas, tridimensionais, dinâmicos, formados por materiais minerais e orgânicos que ocupam a maior parte da área superficial das extensões continentais do nosso planeta (EMBRAPA, 2006). É considerado um recurso finito, limitado e não renovável, face às suas taxas de degradação potencialmente rápidas, que têm aumentado nas últimas décadas (CONFAGRI, 2012).

O uso indiscriminado das terras, onde não levam em consideração suas potencialidades e os graus de sensibilidade que são incluídos a fragilidade ou estabilidade dos agroecossistemas é uma das principais formas de ocorrência da degradação dos solos, da erosão e da perda de sua capacidade produtiva (PEREIRA, 2002).

O primeiro passo em direção à agricultura correta é sobre o uso correto da capacidade do uso do solo, visando e empregando cada parcela de terra de acordo com a sua capacidade de sustentação e de produtividade econômica, onde, ocorra de forma que os recursos naturais sejam inseridos à disposição do homem para seu melhor uso e benefício, atendendo, e preservando os recursos para futuras gerações (LEPSCH, 1991). Um fato a ser considerado é a intertemporalidade preconizada gerada pela economia ecológica, ou seja, o sistema deverá ser sustentável para que as gerações futuras também possam se beneficiar dos bens e serviços ambientais (LEPSCH 1991).

Sobre os termos de métodos de avaliação do potencial das terras, apesar de uma ampla existência de diversos sistemas, no Brasil, os mais adotados são o sistema de avaliação da aptidão agrícola das terras (RAMALHO FILHO; BEEK, 1995) e o sistema de capacidade de uso (LEPSCH, 1991).

O sistema está dividido em grupos, classes, subclasses e unidades, sendo que os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, classificado em ordem decrescente, pelas letras A B e C (RAMALHO FILHO; BEEK, 1995).

O grupo A são as terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento e vida silvestre; o grupo B, as terras são impróprias para cultivos intensivos,

mas ainda adaptadas para pastagens e ou reflorestamento e por último o grupo C onde as terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água (RAMALHO FILHO; BEEK, 1995).

São oito classes de capacidade de uso do solo, convencionalmente designadas em sequência por algarismos romanos, em que a intensidade de uso se torna decrescente no sentido I-VIII, conforme ilustrado na Figura 1.

SENTIDO DAS APTIDÕES E DAS LIMITAÇÕES	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO	SENTIDO DO AUMENTO DA INTENSIDADE DE USO							
		VDA SILVESTRE E RECREAÇÃO	SILVICULTURA DE PASTOREIO			CULTIVO OCASIONAL OU LIMITADO	CULTIVO INTENSIVO		
			LIMITADO	MODERADO	INTENSIVO		COMPLEXO	SIMPLES	NÃO APARENTE
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>ALIMENTO DAS LIMITAÇÕES E DOS RISCOS DE EROÇÃO OU DEGRADAÇÃO</p> <p>↓</p> </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>↑</p> <p>ALIMENTO DA ADAPTABILIDADE E DA LIBERDADE DE ESCOLHA DE USO</p> </div> </div>	I								
II									
III									
IV									
V									
VI									
VII									
VIII									

Figura 1. Classes de capacidade de uso das terras.
Fonte: Lepsch, 1991.

Classe I: terras que são cultiváveis, não apresentam aparentemente problemas especiais de conservação; Classe II: terras que são cultiváveis, apresentam problemas simples de conservação e de manutenção de melhoramentos; Classe III: terras que são cultiváveis com problemas complexos de conservação e de manutenção de melhoramentos; Classe IV: terras cultiváveis em algumas ocasiões ou em extensão limitada, apresentando sérios problemas de conservação; Classe V: terras adaptadas para o cultivo de pastagens, e, em alguns casos, podendo também para o reflorestamento, sem uso de práticas especiais de conservação; Classe VI: terras adaptadas para pastagens ou reflorestamento, com problemas simples de conservação; Classe VII: terras adaptadas somente para pastagens ou reflorestamento, – apresentando problemas complexos de conservação; Classe VIII: terras impróprias para cultivo de cultura, pastagem ou reflorestamento, que servem apenas como abrigo e de proteção da

fauna e flora silvestre, como ambiente para com finalidade de recreação ou para fins de armazenamento de água (LEPSCH, 1991).

2.4 Perícia agrônômica

É o ramo da engenharia que está relacionada com avaliações e perícias presentes nas atribuições do profissional engenheiro agrônomo, fazendo que essas atividades estejam ligadas na área de perícias agrônômicas, sendo regulamentadas segundo a Lei nº 5.194/66 (BRASIL, 1966). A perícia agrônômica pode ocorrer em toda área de atuação do engenheiro agrônomo, conforme conta no Art. 5º da Resolução 218/73 (CONFEA,1973).

Quando se refere em perícia ou em perito pensa se na equipe onde inclui o perito judicial e os assistentes técnicos das partes submetidos as mesmas exigências, normativas no que se refere as atribuições legais. O que se difere é a forma de como será conduzido o trabalho, incluindo a escolha da metodologia a ser utilizada e o resultado e avaliação da perícia que é decidida pelo perito, podendo ele aceitar sugestões e argumentos pela parte da equipe técnica desde que não contradigam a convicção do perito. Deve salientar que o perito judicial deverá se pautar da imparcialidade, e os assistentes técnicos envolvidos é permitido mais ênfase nos elementos que servirão de prova afim que representem e favoreçam à parte por ele representada, porém não deve se desconsiderar os demais elementos ou fatos importantes para a devida aplicação correta da justiça (FURTADO, 2011).

2.5 Ação de divisão

É com fulcro no dispositivo arrolado no que se embasa a legislação processualista brasileira para fundamentar a ação divisória (Art. 569 do CPC, 2015). O fim da divisória é partilhar o imóvel comum. Poderão, contudo, os comunheiros discutir, largamente, todas as questões pertinentes ao direito de propriedade. Aqui, também, há duas fases distintas: uma contenciosa que antecede à partilha e uma fase executiva em que se realizam os atos técnicos para a partilha da coisa comum. Nada mais é do que a divisão aplicada pela Geodésia, ramo da matemática que cuida dos métodos de dividir a terra.

2.5.1 Conceito e hipóteses

A lei assegura, a todo condômino, a faculdade de, a qualquer tempo, exigir a divisão da coisa comum (BRASIL, 2002). A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. A ação de divisão é o meio do condômino para fazer cessar o estado de comunhão das terras particulares, fazendo a partilha em quinhões. Contudo, também, tem se admitido discutir as questões de alta indagação.

Para que se efetive a divisão, é necessário que o imóvel em condomínio esteja perfeitamente discriminado antes da operação divisória. Nos casos de confusão, é indispensável que se demarque para que depois se divida, é o que demonstra a jurisprudência.

2.5.2 Requisito

O requisito básico é a comunhão, a situação condominial do imóvel. Mas ação de divisão é forma de se extinguir, em juízo, o condomínio, que poderá incidir tanto sobre coisas imóveis quanto móveis. O Código de Processo Civil (2015), Lei nº. 13.105/2015, regula somente a ação de divisão de terras particulares. E é evidente que em se tratando de terras públicas não haverá a aplicação do procedimento especial em questão, remetendo-se as partes às vias ordinárias.

2.6 Ação de desapropriação

O proprietário é obrigado a perder a posse do imóvel rural devido questões como a reforma agrária, construção de obras públicas que deverão ser construídas no meio rural, passagem linha de transmissão de ferrovias, rodovias, oleodutos, gaseodutos, inundação de água para construção de barragem de rio para construção de hidrelétrica, projeto de urbanização de glebas rurais, criação de parques e reservas ecológicas e indígenas (BRASIL, 1993).

3 MATERIAL E MÉTODOS

O presente trabalho se constitui em esboço de partilha de imóvel denominado Fazenda Palmeiras, com área escriturada de 145,20 hectares, e área medida de 144,236, de propriedade de Luiz Furtado Rosa, Luzinete Furtado Rosa, Luzilene Furtado Rosa, Espólio de Dorvany Furtado Rosa e Luzineide Furtado Rosa.

O imóvel localiza-se na Mesorregião Noroeste Goiano, Microrregião São Miguel do Araguaia, Município de Nova Crixás-GO, possuindo sua sede as coordenadas UTM – SIRGAS 2000: 22L S = 8444690,93 e E = 573121,46.

O clima da região é quente e seco, tendo como estação chuvosa entre os meses de dezembro e março. A temperatura na região pode ultrapassar os 45°C principalmente nos meses de agosto a novembro. O solo da região é classificado como latossolo vermelho-amarelo.

O imóvel objeto deste foi recebido por meio de herança e é mantido em forma de condomínio entre os Requerentes e os Requeridos, sob a posse do Requerido, Luiz Furtado Rosa. Desejam as Requerentes colocar fim ao condomínio, dividindo o imóvel em 5 (cinco) partes de igual medida, conforme extrai-se da Inicial. Os Requeridos por sua vez, requerem que o imóvel seja dividido em duas glebas, sem prejuízo econômico para as partes, uma correspondente a 4/5 (quatro quintos) da área total do imóvel, que deverá ser passada ao adquirente Sr. Gilberto Barbotti e sua esposa e o outro 1/5 (um quinto) remanescente, ficaria de posse dos Requeridos.

A modalidade deste trabalho foi estudo de caso, com intuito de proceder a divisão cômoda para a transferência da propriedade aos herdeiros. Para isso, há a necessidade de levantamento dos dados da referida propriedade, seguido de estudo e análise. Foi realizado o Levantamento topográfico para determinação do tamanho real do imóvel, de acordo com a norma para levantamento georreferenciado de imóveis rurais 3ª edição (MDA, 2013).

Primeiramente, a área foi dividida em glebas levando em consideração principalmente a declividade, pedregosidade, erosão, tipo de solo e a cultura instalada. Em seguida, foi realizado o levantamento do meio físico e os solos presentes na propriedade foram caracterizados a partir do Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (EMBRAPA, 2006). No levantamento do meio físico foi realizada a coleta de informações quanto à profundidade efetiva do solo, textura, permeabilidade e deflúvio superficial. Tais dados foram correlacionados com tipo de erosão, pedregosidade, risco de inundação, seca, declividade e fertilidade (Embrapa, 2006).

Após a avaliação da capacidade de uso dos solos presentes na propriedade, foi realizada a avaliação do valor de mercado do imóvel e suas benfeitorias, para isso, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, de acordo com a NBR 14653-3, que diz que as avaliações, quando não usado o método comparativo direto de dados de mercado, devem ser feitas através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação. Foi feita a divisão de forma que os imóveis tenham o mesmo valor.

Após verificar o tamanho da área, foi realizado a avaliação da capacidade de uso do solo, conforme apresentada na figura 2.

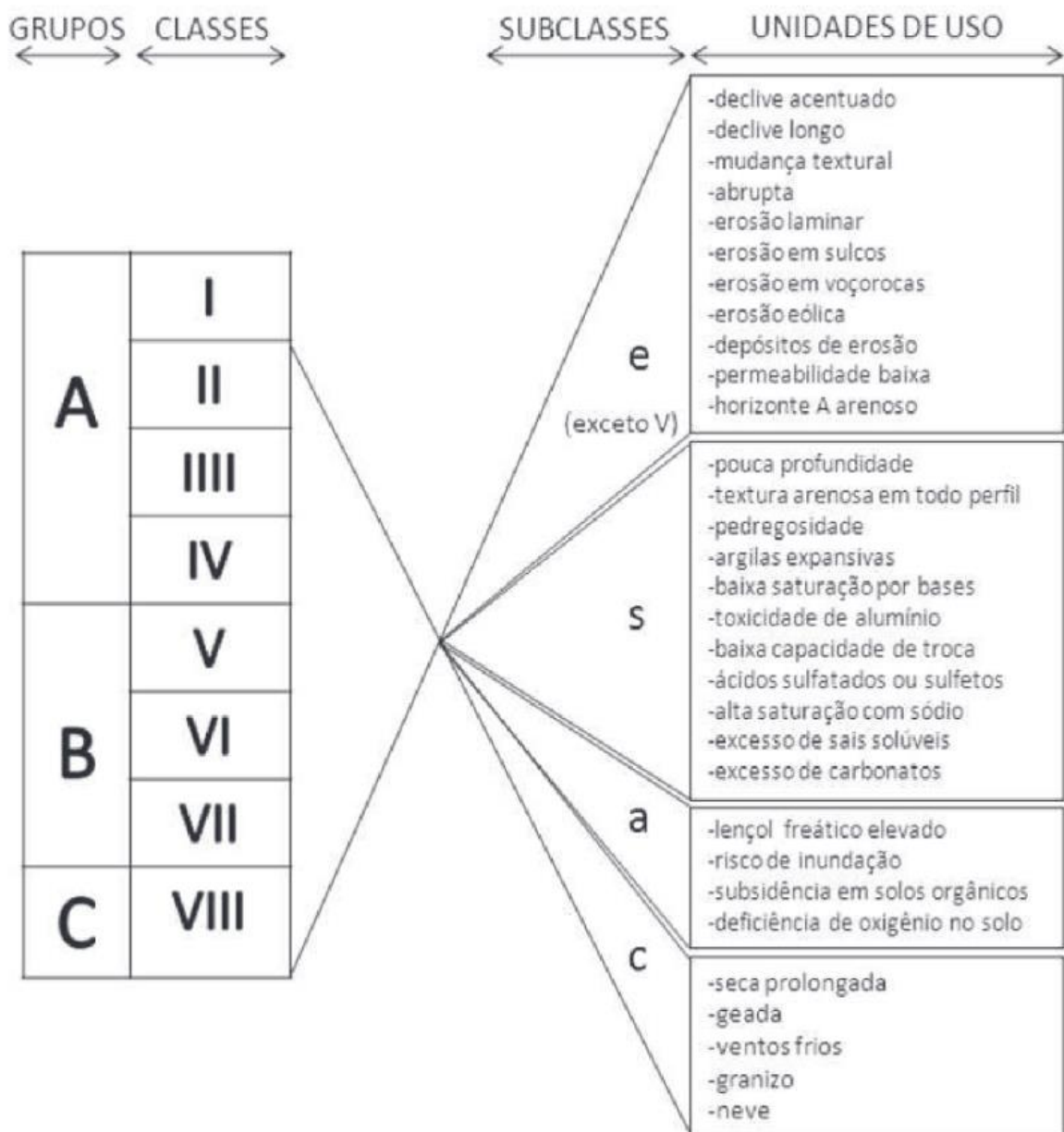


Figura 2 Esquema para avaliação de capacidade de uso de solo.
Fonte: ABNT, 2004.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O imóvel apresenta praticamente solos com duas capacidades de uso distintas, podendo ser classificadas em áreas de tipo III e V, conforme figura 3 a seguir. Essa diferenciação entre a capacidade de utilização torna as áreas de tipo III mais valorizadas do que as de tipo V. Com relação ao córrego presente na propriedade, trata-se de um curso d'água intermitente, ou seja, durante parte do ano ele não tem água correndo.

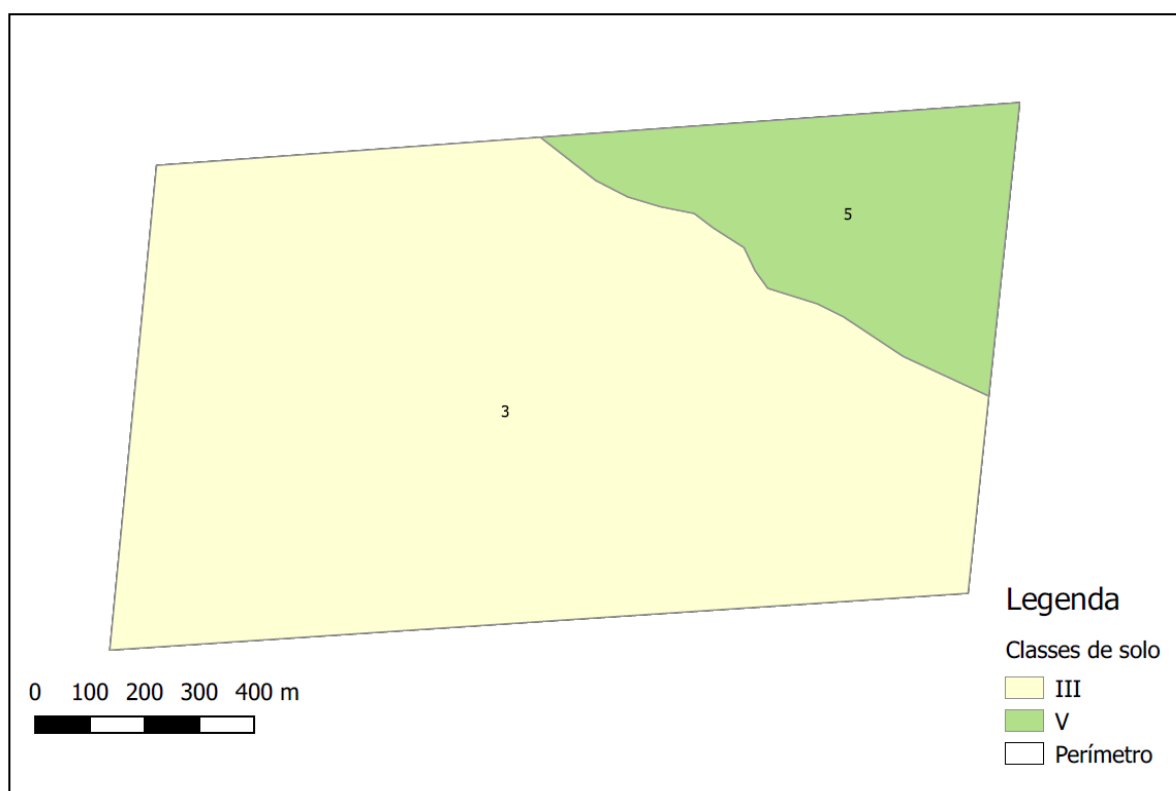


Figura 3 Croqui da classificação de capacidade de uso do solo.

Fonte: Arquivo pessoal, 2019.

Conforme já conceituado neste trabalho, a classe III: terras que são cultiváveis com problemas complexos de conservação e de manutenção de melhoramentos; e a classe V: terras adaptadas para o cultivo de pastagens, e, em alguns casos, podendo também para o reflorestamento, sem uso de práticas especiais de conservação.

Foi proposto o plano de partilha de forma que cada condômino receba 1/5 (um quinto) da área total do imóvel. Esse critério foi adotado pois dos pedidos postulados pelas partes, exsurge o grande entrave da demanda e do trabalho de divisão, uma vez que solicitam que seja a área dividida em áreas iguais e sem prejuízo econômico para as partes. Conforme apresentado na figura 4 a seguir veremos que acolher esses dois pedidos é tarefa praticamente impossível,

uma vez que o imóvel apresenta heterogeneidade, principalmente no tocante a benfeitorias, qualidade de terras e disponibilidade de água entre os quinhões.

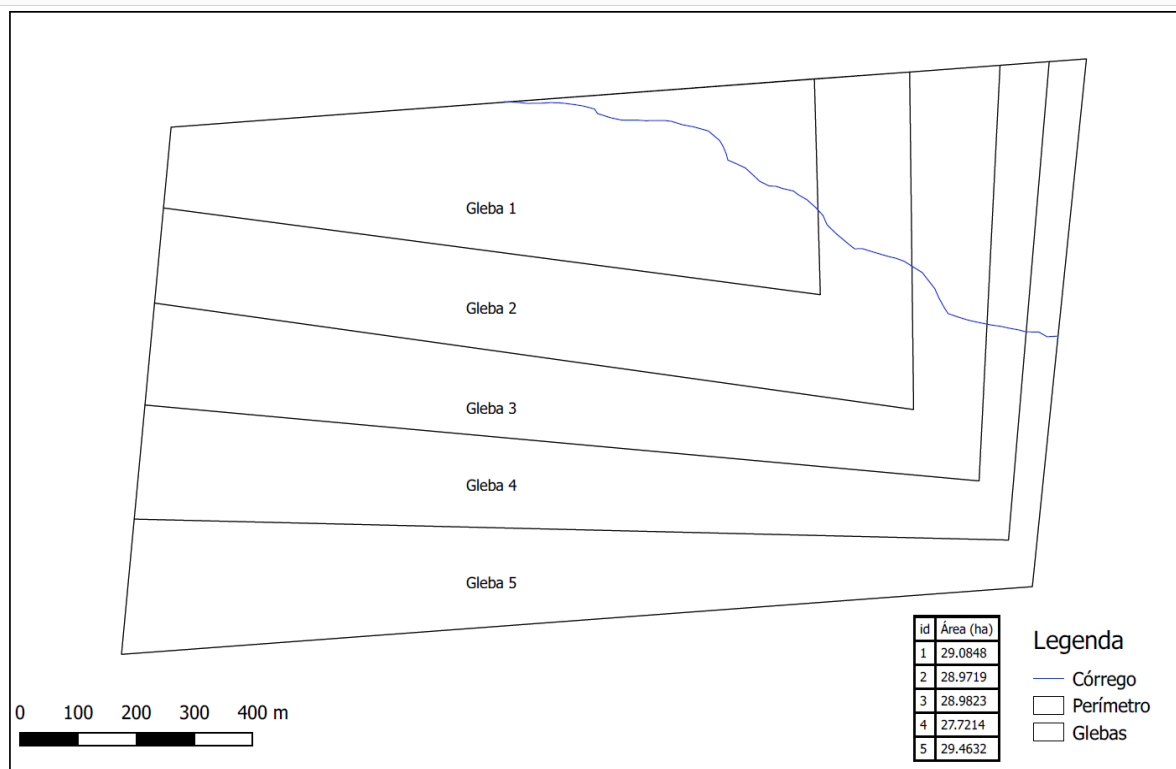


Figura 4 Plano de divisão da área.

Fonte: Arquivo pessoal, 2019.

Como valor de mercado foi adotado a teoria de que esse valor corresponde ao valor mais alto pelo qual é possível realizar-se, em um dado momento, uma operação de compra e venda entre partes interessadas, mas não obrigadas, ambas perfeitas conhecedoras do objeto da transação e do mercado e admitindo-se prazo razoável para se encontrarem. Para efeito de cálculo dos valores contidos neste trabalho, foram adotados o valor da negociação realizada considerando o valor total do imóvel (VTI) e descontando-se o valor das benfeitorias (VB) existentes para chegar ao valor da terra nua (VTN), ou seja:

$$VTN = VTI - VB$$

Tal procedimento foi adotado pois não existe melhor dado de referência de mercado do que o próprio imóvel realmente negociado. Ademais, os valores apurados de VTN são próximos aos valores fornecidos pelo Instituto Para o Desenvolvimento da Agropecuária de Goiás (IFAG), para imóveis da região.

De acordo com a proposta apresentada, a Gleba 1 do plano de divisão da área ficaria mais valorizada uma vez que nela se encontra as benfeitorias de casa sede, energia elétrica e curral. Vejamos:

- Valor da parte negociada: R\$1.080.000,00
- Área negociada: 24 alqueires
- $1080000,00/24 = 45.000,00$ por alqueire

Extrapolando-se para área total do imóvel teríamos:

$$45000 \times 29,7982 = 1.340.921,90 \text{ reais (Valor Total do Imóvel – VTI)}$$

Valor das benfeitorias (VB):

$$\text{Valor da Terra Nua (VTN)} = \text{VTI} - \text{VB}$$

$$1.340.921,90 - 267.228,01 = 1.073.693,89$$

$$1073693,89/144,2236 = \text{R\$ } 7.444,65 \text{ por hectare}$$

Nesse sentido, a Gleba 1 (do plano de divisão) apresentaria valor aproximado de $216.526,09$ (VTN) + $149.880,61$ * (VB) = R\$ 366.406,70

*Considerando as benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas dentro da Gleba (figuras 5 e 6). Essa valorização de uma Gleba em detrimento das demais, se dá pela divisão adotada pelos proprietários que dividiram a propriedade em partes iguais para registro em Cartório, na proporção de, 1/5 (um quinto) para cada herdeiro. Normalmente as divisões deve-se levar em conta não a área total do imóvel e sim o valor como critério homogeneizador, para que não haja prejuízo econômico para nenhuma das partes, contudo, no presente caso isso não é possível devido ao Registro do imóvel.

Tabela 1. Benfeitorias não reprodutivas.

Benfeitoria	Unidade de medida	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Coefficiente de depreciação	Valor (R\$)
Casa sede com varanda	m ²	181	819,13	0,4	59.305,01
Curral	lance	97	450	0,7	30.555,00
Energia elétrica	und.	1	40.000,00	0,8	40.000,00
Cercas de arame liso	m	4.950	4,80	0,8	19.008,00
TOTAL					140.868,01

Fonte: Arquivo pessoal (2019).

Tabela 2. Benfeitorias reprodutivas.

Benfeitoria	Unidade de medida	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Coefficiente de depreciação	Valor (R\$)
Pastagem	ha	108	1.800,00	0,65	126.360,00
TOTAL					126.360,00

Fonte: Arquivo pessoal (2019).

5 CONCLUSÕES

Conclui-se que a divisão do imóvel que melhor atende à demanda apresentada para a realização deste trabalho, conforme especificados e discorridos no referencial teórico, material e métodos e resultados e discussão, seria a representada na Figura 4 (página 17), que define a área de cada gleba.

REFERÊNCIAS

- ABNT. **NBR 14.653/2001**. 2001. Disponível em:
<<https://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=086344>>. Acesso em: 17 nov. 2018.
- _____. **NBR 14.653-3/2004**. 2004. Disponível em: <<http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Rurais-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-3.pdf>>. Acesso em: 21 mar. 2019.
- BRASIL. **Código de Processo Civil – Lei: 13.105/2015**. 2015. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso: 17 nov. 2018.
- _____. **Estatuto da Terra – Lei: 4.504/1964**. 1964. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 17 nov. 2018.
- _____. Lei 8.629/1993. 1993. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm>. Acesso em: 17 nov. 2018.
- _____. Lei 5.194/1966. 1966. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5194.htm>. Acesso em: 17 nov. 2018.
- _____. **Código Civil - Lei 10.406/2002**. 2002. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 21 mar. 2019.
- CONFAGRI. **Importância do Solo e Suas Funções**. 2012. Disponível em:
<<http://www.confagri.pt/Ambiente/AreasTematicas/Solo/TextoSintese/Antecedentes/Pages/default.aspx>>. Acesso em: 17 nov. 2018.
- CONFEA. Resolução 218/1973. 1973. Disponível em:
<http://normativos.confea.org.br/ementas/visualiza.asp?idEmenta=266>. Acesso em: 17 nov. 2018.
- EMBRAPA. **Sistema brasileiro de classificação de solos**. 2. ed. – Rio de Janeiro: EMBRAPA-SPI, 2006.
- FURTADO. **Perícia agrônômica: conduta do perito, laudos e pareceres em face da legislação**. 2ª ed. Kelps, Goiânia, 2011.
- LEPSCH, I. F. **Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso**. 4ª aproximação. Campinas: SBCS, 1991.
- MDA. **Norma técnica para referenciamento de imóveis rurais**. 3ª ed. Brasília, 2013.
- PEREIRA, L. C. **Aptidão agrícola das terras e sensibilidade ambiental: proposta metodológica**. Tese de Doutorado/UNICAMP. São Paulo, Campinas. 2002.

RAMALHO FILHO, A.; BEEK, K. J. **Sistema de avaliação da aptidão agrícola das terras.**
3ª Edição. Rio de Janeiro: Embrapa-CNPS, 1995.

ANEXO A

IMAGENS DA FAZENDA PALMEIRAS, NOVA CRIXÁS – GOIÁS.



Figura 5. Imagem de satélite da Fazenda Palmeiras, Nova Crixás - Goiás, 2018.
Fonte: Google Earth (2019).



Figura 6. Casa sede da Fazenda Palmeiras, Nova Crixás - Goiás, 2019.
Fonte: Arquivo Pessoal (2019).



Figura 7. Parte interna da casa sede da Fazenda Palmeiras, Nova Crixás - Goiás, 2019.
Fonte: Arquivo Pessoal (2019).



Figura 8. Parte externa da casa sede da Fazenda Palmeiras, Nova Crixás - Goiás, 2019.
Fonte: Arquivo Pessoal (2019).



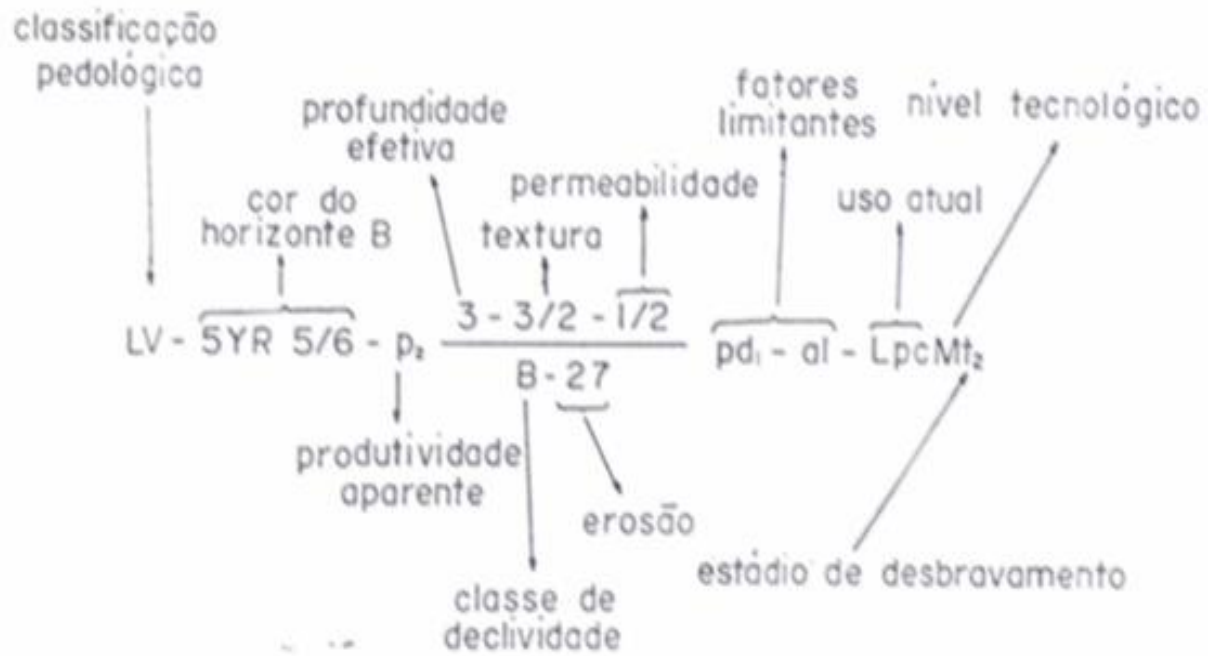
Figura 8. Curral da Fazenda Palmeiras, Nova Crixás - Goiás, 2019.
Fonte: Arquivo Pessoal (2019).



Figura 9. Equipe trabalhando na coleta de dados da Fazenda Palmeiras, Nova Crixás - Goiás, 2019.
Fonte: Arquivo Pessoal (2019).

ANEXO B

FÓRMULA MÁXIMA PARA LEVANTAMENTO DA CAPACIDADE DE USO DA TERRA



DECLARAÇÃO E AUTORIZAÇÃO

Eu, **KARINE SOARES VEIGA**, matrícula 201420885, declaro, para os devidos fins e sob pena da lei, que o Trabalho de Conclusão de Curso: **DIVISÃO DA PROPRIEDADE COM BASE NA CAPACIDADE DE USO DO SOLO**, é uma produção de minha exclusiva autoria e que assumo, portanto, total responsabilidade por seu conteúdo.

Declaro que tenho conhecimento da legislação de Direito Autoral, bem como da obrigatoriedade da autenticidade desta produção científica. Autorizo sua divulgação e publicação, sujeitando-me ao ônus advindo de inverdades ou plágio e uso inadequado de trabalhos de outros autores. Nestes termos, declaro-me ciente que responderei administrativa, civil e penalmente nos termos da Lei 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, que altera e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

Pelo presente instrumento autorizo o Centro Universitário de Goiás, Uni-ANHANGUERA a disponibilizar o texto integral deste trabalho tanto na biblioteca, quanto em publicações impressas, eletrônicas/digitais e pela internet. Declaro ainda, que a presente produção é de minha autoria, responsabilizo-me, portanto, pela originalidade e pela revisão do texto, concedendo ao Uni-ANHANGUERA plenos direitos para escolha do editor, meios de publicação, meios de reprodução, meios de divulgação, tiragem, formato, enfim, tudo o que for necessário para que a publicação seja efetivada.

Goiânia, 03 de maio de 2019.



KARINE SOARES VEIGA

DIVISÃO DA PROPRIEDADE COM BASE NA CAPACIDADE DE USO DO SOLO

VEIGA, Karine Soares¹; SANTOS, Felelon Lourenço de Sousa²

¹Aluna do Curso de Agronomia do Centro Universitário de Goiás - Uni-ANHANGUERA. ²Professor Mestre do curso de Agronomia do Centro Universitário de Goiás - Uni-ANHANGUERA.

O procedimento divisório tem como objeto apenas as terras do domínio privado, o imóvel comum perfeitamente discriminado antes da operação divisória, sendo o mesmo, tanto para os imóveis rurais (prédios rústicos) como para os urbanos. Compõe-se o procedimento especial de divisão de terras particulares de duas fases: a primeira, destina-se a apurar a existência do condomínio e do direito do autor de exigir sua extinção na forma requerida; a segunda, em caso de procedência do pedido na primeira fase, compreende os atos de realização material da divisão geodésica, ou seja, delibera-se sobre a formação dos quinhões individuais que haverão de surgir em substituição ao condomínio extinto. Este trabalho tem como objetivo de realizar um plano de divisão da Fazenda Palmeiras localizada no município de Nova Crixas-Goiás, traçando um plano de divisão que possibilite a uniformização das glebas em função da classe de uso do solo. O imóvel objeto deste foi recebido por meio de herança e é mantido em forma de condomínio entre os requerentes e os requeridos. Desejam as requerentes, dividir o imóvel em 5 (cinco) partes de igual medida, conforme extrai-se da inicial. O imóvel apresenta praticamente solos com duas capacidades de uso distintas, podendo ser classificadas em áreas de tipo III e V. A divisão do imóvel realizada e apresentada neste trabalho, foi a que melhor atende aos pressupostos estabelecidos para a partilha, conforme especificados e discutidos no referencial teórico, material e métodos e resultados e discussão, onde define a área de cada gleba.

PALAVRAS-CHAVE: Divisão de imóvel. Partilha. Herança.

