

Seminário EPM-Ibape/SP

# Aspectos relevantes das perícias judiciais de engenharia e arquitetura

Presencial ■ 16/9

## PERÍCIAS DE ENGENHARIA NAS AÇÕES POSSESSÓRIAS E DOMINIAIS



**Eng. Luiz Paulo Orelli Bernardi**



(011) 999742078 / 2281-6345 / 2979-3902



lob@terra.com.br



# ESCOLHA A AÇÃO

<b>AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS</b>	
<b>AÇÕES POSSESSÓRIAS</b> Mérito = Posse	<b>AÇÕES DOMINIAIS</b> Mérito = Domínio
Reintegração	Reinvindicatória
Manutenção	Divisória
Interditos	Demarcatória
Usucapião	Retificatória
--	Desapropriatória
--	Discriminatória

# REGISTRO DE IMÓVEIS

Tem suas atividades regulamentadas pela **Lei no 6015 de 31 de dezembro de 1973** que entrou em vigor apenas no dia 1º de janeiro de 1976.

(LRP)



# Princípios Gerais do Direito Registral Brasileiro

- Princípio da Continuidade
- Princípio da Especialidade
- Princípio da Disponibilidade
- Princípio da Publicidade
- Princípio da Prioridade
- Princípio da Instância
- Princípio da Unitariedade da Matrícula
- Princípio da Legalidade

# AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS

## 1.1 Ações Dominiais:

- Mérito discute o **domínio/titularidade** do imóvel
- Autor da ação: proprietário do imóvel

## 1.2 Ações Possessórias:

- Mérito discute a **posse** do imóvel
- Autor da ação: proprietário ou possuidor do imóvel

# TIPOS DE AÇÕES DOMINAIS

## 2.1 Ação Reivindicatória:

- Proprietário reivindica seus direitos de título/domínio contra o invasor
- Procedimento ordinário no CPC
- Fundamento legal no art. 1.228 do CC

## 2.2 Ação Demarcatória:

- Proprietário quer identificar/caracterizar sua divisa e é impedido pelo confrontante, que alega não ser o local correto
- Fundamento legal no art. 1.297 e 1.298 do CC

# TIPOS DE AÇÕES DOMINAIS

## 2.3 Ação de Retificação de Registro

- Proprietário quer retificar um erro do registro/matrícula na descrição das divisas ou na área total do imóvel, sem acarretar prejuízo a terceiros
- Procedimento ordinário no CPC
- Fundamento legal no art. 1.247 do CC
- Pode ser requerida administrativamente no Cartório de Registro de Imóveis conforme art. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos)
- Área de posse não deve ser incluída no novo memorial descritivo do imóvel

# TIPOS DE AÇÕES POSSESSÓRIAS

## 3.1 Ação de Reintegração de Posse:

- Proprietário ou detentor requer a restituição da posse do imóvel, que foi esbulhada (invasão consumada)
- Procedimento especial nos art. 560 à 566 do CPC
- Fundamento legal nos art. 1.196 à 1.224 do CC

## 3.2 Ação de Manutenção de Posse:

- Proprietário ou detentor requer que a posse do imóvel seja mantida, pois está sendo turbada (posse ameaçada)
- Procedimento especial nos art. 560 à 566 do CPC
- Fundamento legal nos art. 1.196 à 1.224 do CC

# TIPOS DE AÇÕES POSSESSÓRIAS

## 3.3 Ação de Interdito Proibitório:

- Proprietário ou detentor requer a proteção preventiva da posse do imóvel, que está na iminência ou sob ameaça de ser molestado
- Procedimento especial nos art. 567 à 568 do CPC
- Fundamento legal nos art. 1.196 à 1.224 do CC

## 3.4 Ação de Usucapião:

- Permite a aquisição da propriedade
- Requisitos previstos na legislação: posse mansa e pacífica, de boa fé, ininterrupta, sem oposição do proprietário, tempo de posse direta ou indireta, justo título

# TIPOS DE AÇÕES POSSESSÓRIAS

## 3.4 Ação de Usucapião:

- Legislação prevê vários tipos de Usucapião: ordinária, extraordinária, especial urbano e especial rural (depende do tempo de posse, da área do imóvel, de residir/explorar o imóvel e de possuir outro imóvel na Comarca)
- Imóveis da União, dos Estados e dos Municípios não são passíveis de Usucapião
- Procedimento ordinário no CPC
- Fundamento legal nos art. 1.238 à 1.244 do CC
- Pode ser requerida administrativamente no Cartório de Registro de Imóveis conforme o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos)

# PROCEDIMENTOS NAS PERÍCIAS DOMINIAIS

- Analisar o registro/matrícula do imóvel e verificar a existência de averbações de servidões ou desapropriações
- Fazer buscas no cartório dos registros anteriores para montar a cadeia dominial ou filiatória do imóvel em questão, como também de seus confinantes
- Ouvir as partes e testemunhas (oitiva de campo)
- Analisar plantas topográficas e memoriais descritivos existentes, inclusive de imóveis vizinhos
- Analisar plantas aerofotogramétricas existentes
- Analisar fotos de satélite (*Google Earth*)
- Fazer o levantamento georreferenciado do imóvel com memorial descritivo, amarrando na esquina mais próxima e descrevendo as divisas: muro, cerca, valo, córrego, espigão, linha férrea, via pública (rua, estrada vicinal, rodovia) e outras

# PROCEDIMENTOS NAS PERÍCIAS POSSESSÓRIAS

- Analisar o registro/matrícula do imóvel e verificar a existência de averbações de servidões ou desapropriações
- Ouvir as partes e testemunhas através de oitiva de campo
- Analisar plantas topográficas e memoriais descritivos existentes, inclusive de imóveis vizinhos
- Verificar vestígios de cercas, muros e outros vestígios de posse para determinar tempo de posse:
  - se for **posse nova (menos de ano e dia)** gera direito ao autor de reintegração na posse liminarmente (procedimento especial e célere), sem indenização das benfeitorias
- Analisar plantas aerofotogramétricas existentes
- Analisar fotos de satélite (*Google Earth*)
- Analisar documentos de justo título: escritura pública, contrato de compra de venda e outros

# PROCEDIMENTOS NAS PERÍCIAS POSSESSÓRIAS

- Fazer o levantamento georreferenciado do imóvel com memorial descritivo, amarrando na esquina mais próxima e descrevendo as divisas: muro, cerca, valo, córrego, espigão, linha férrea, via pública (rua, estrada vicinal, rodovia) e outras
- Identificar, descrever e avaliar as benfeitorias construídas na área em questão, que tenham **mais de ano e dia de posse** (**posse velha**): retenção de benfeitorias (indenização)

# MODALIDADES DE USUCAPIÃO

## EXTRAORDINÁRIA (art. 1238 CC)

Prazo de **15 anos** para posse indireta, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, **independente de título e boa fé.**

Já se o possuidor houver estabelecido no imóvel a **sua moradia habitual**, ou nele, houver estabelecido **obras ou serviços de caráter produtivo**, o prazo será reduzido para **10 anos.**

**AV. GIOVANNI GRONCHI**

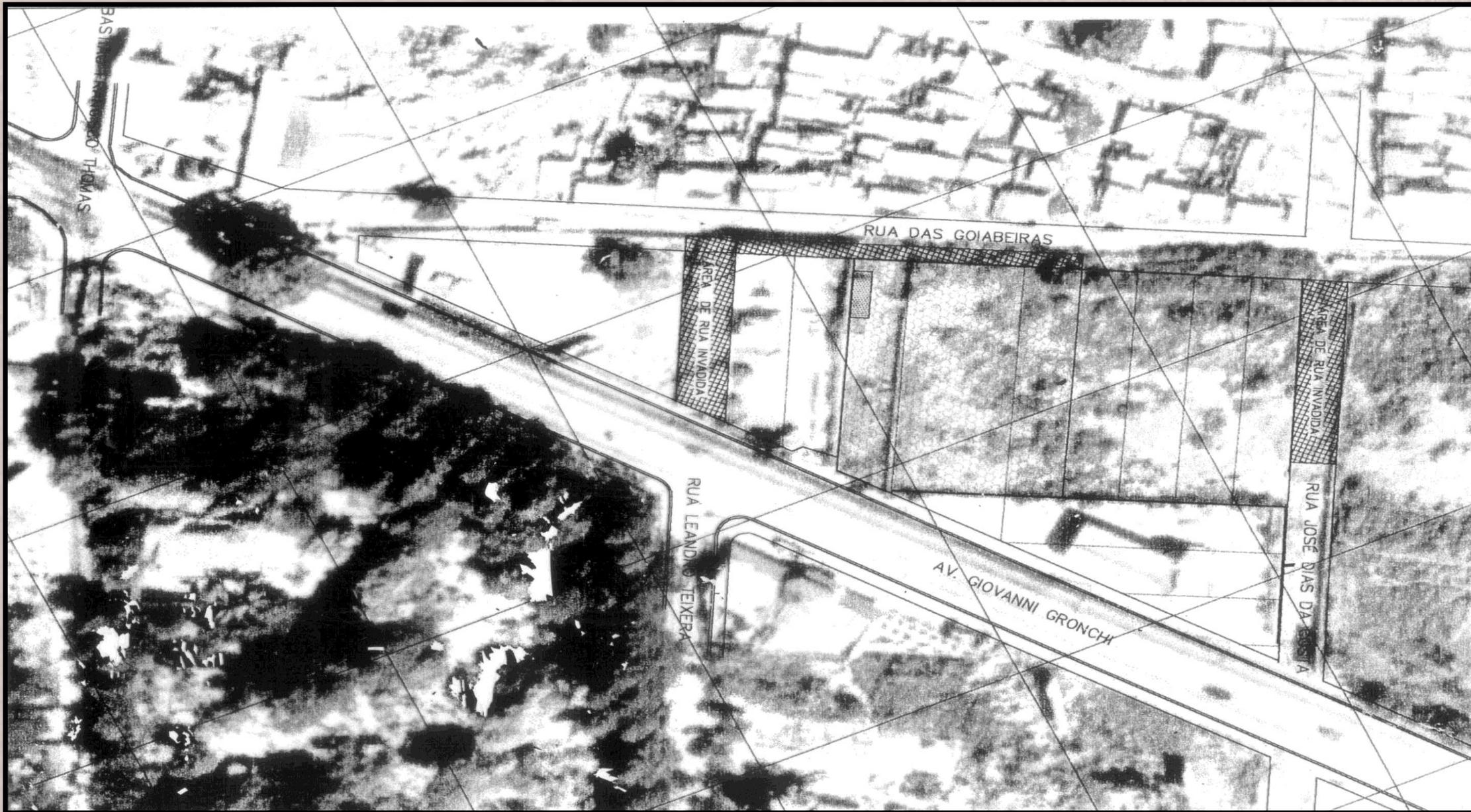
**Espólio de Armando**

**Usucapião**



SIMAC 03/03/87 ESUALSA J. JU





# MODALIDADES DE USUCAPIÃO

## ORDINÁRIA (art. 1242 CC)

Prazo de **10 anos** para posse exercida de forma **contínua e incontestadamente**, com **justo título e boa fé**, **sem interrupção, nem oposição**, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade.

Será de **5 anos** o prazo previsto nesse artigo se o imóvel houver sido adquirido, **onerosamente**, com base no registro constante no respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem **estabelecido a sua moradia**, ou **realizado interesse social e econômico**.

## ESPECIAL URBANO OU PRÓ-MORADIA (art. 183 CF e 1240 do CC)

Aquele que possuir como sua área urbana de **até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a por sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-à o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.**

# MODALIDADES DE USUCAPIÃO

## ESPECIAL RURAL OU PRO LABORE (art. 191 CF e 1239 do CC)

Aquele que não sendo proprietário de imóvel urbano ou rural, possua como seu, por 5 anos ininterruptos, sem oposição, , área de terra, em zona rural, não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela a sua moradia, adquirir-lhe-à a propriedade.

# MODALIDADES DE USUCAPIÃO

## COLETIVA (art. 10 DA LEI 10.257/2010)

A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título de registro no cartório de registro de imóveis.

# MODALIDADES DE USUCAPIÃO

## FAMILIAR (art. 1240-A do CC)

Aquele que possuir por **2 anos, ininterruptamente e sem oposição, posse direta, sobre imóvel urbano de até 250 metros quadrados cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-a o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.**

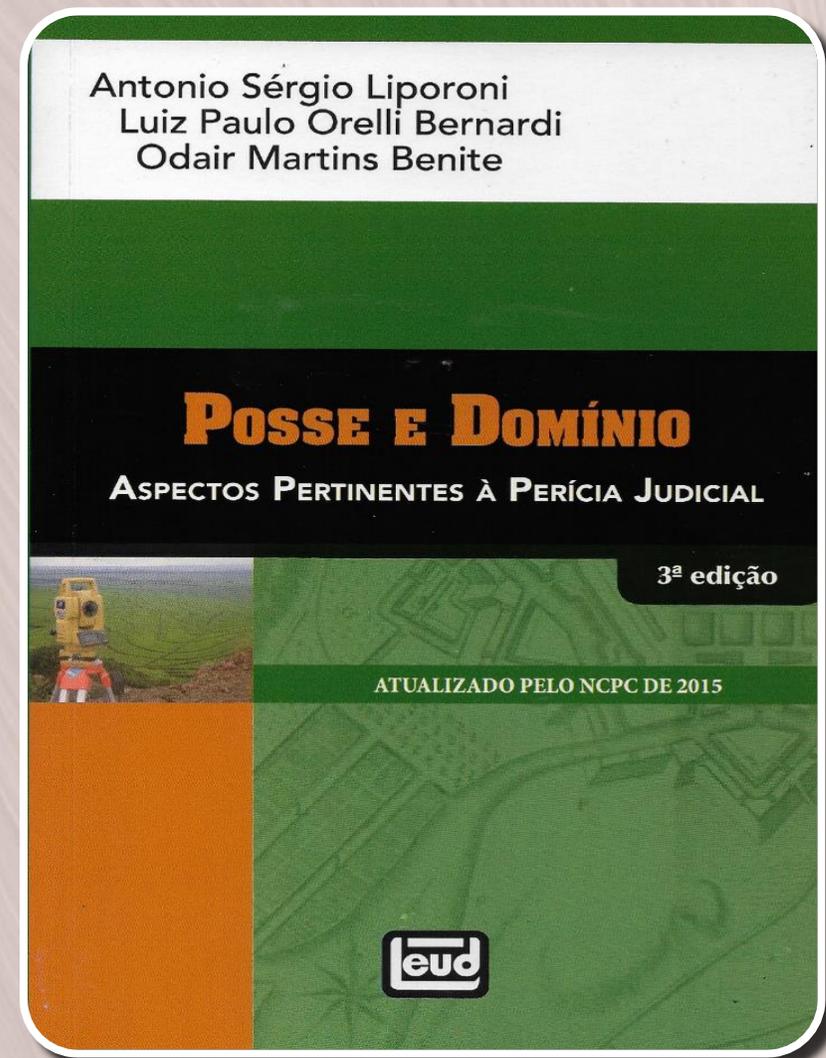
# MODALIDADES DE USUCAPIÃO

## INDÍGENA (art. 33 da lei 6.001/73)

O índio integrado ou não, que ocupe como próprio, por **10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares**, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

# PERÍCIAS DE ENGENHARIA NAS AÇÕES POSSESSÓRIAS E DOMINIAIS

Antonio Sérgio Liporoni  
Luiz Paulo Orelli Bernardi  
Odair Martins Benite



# PREFÁCIO



“Desde logo aprendi que esses litígios não se resolvem sem a colaboração dos peritos, mormente dos engenheiros. Nessas ações, não é exagero afirmar que a perícia é **a rainha das provas.**”

“A perícia leva para o juiz elementos de convicção que nenhuma outra espécie de prova consegue. A testemunhal torna-se frágil se não for corroborada pelo laudo pericial. A documental é bastante eficaz em relação a matéria de direito, mas a matéria de fato depende da pericial”.

*Dr. Narciso Orlandi Neto*

# PREFÁCIO



“E aprendi também a admirar os peritos, que se esfalfam nos trabalhos de campo para levar ao gabinete do juiz aquilo que o juiz não pode ver e sentir.”

“Nos processos de terras, não basta ao perito ser engenheiro. Ele precisa ter conhecimentos jurídicos, saber dos procedimentos, conhecer o Registro de Imóveis e seu sistema. O trabalho de campo inclui incursões em repartições e cartórios”.

*Dr. Narciso Orlandi Neto*

# CONCEITO DE POSSE



Uma situação de fato, em que uma pessoa, independentemente de ser ou não proprietária, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a.

*Caio Mário da Silva Pereira*

**Posse é o poder de fato e a propriedade o poder de direito.**

# DOMÍNIO

- O processo de transmissão inicia-se quando as partes – vendedor e comprador – comparecem a um Cartório de Notas ou Tabelionato de qualquer cidade e formalizam uma escritura.
- O outorgado comprador comparece ao Cartório de Registros de Imóveis da cidade, ao qual o lote está afeto devido a circunscrição, e após o oficial do Cartório verificar se todos os dados da escritura correspondem a ficha de lançamento do lote, se as certidões negativas de débitos municipais estão certas, fará um registro à margem da matrícula deste lote.

# CONCLUSÃO

O domínio de um imóvel só se transmite com o registro do ato negocial no registro de imóveis, tendo **tripla eficácia**. Além de **transmitir a propriedade** ao adquirente, leva ao **conhecimento público** o ato praticado e confere ao novo titular de domínio um **direito real oponível contra todos**.

# *R. DOM JOÃO NERI*

## *José*

### *Retificação de área judicial*

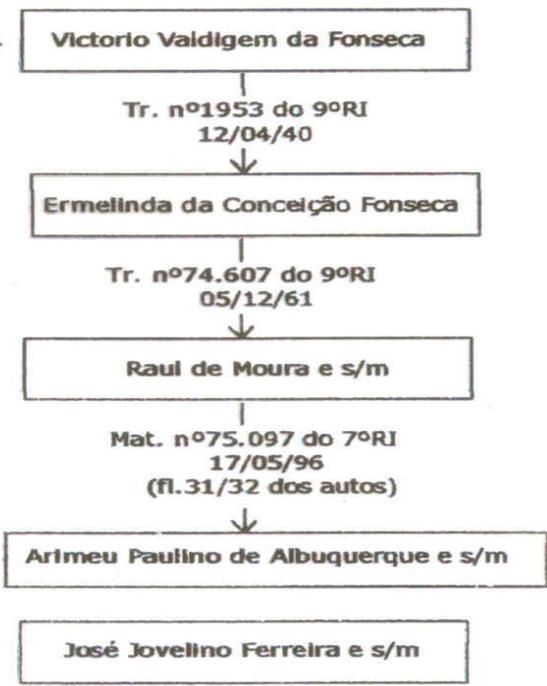
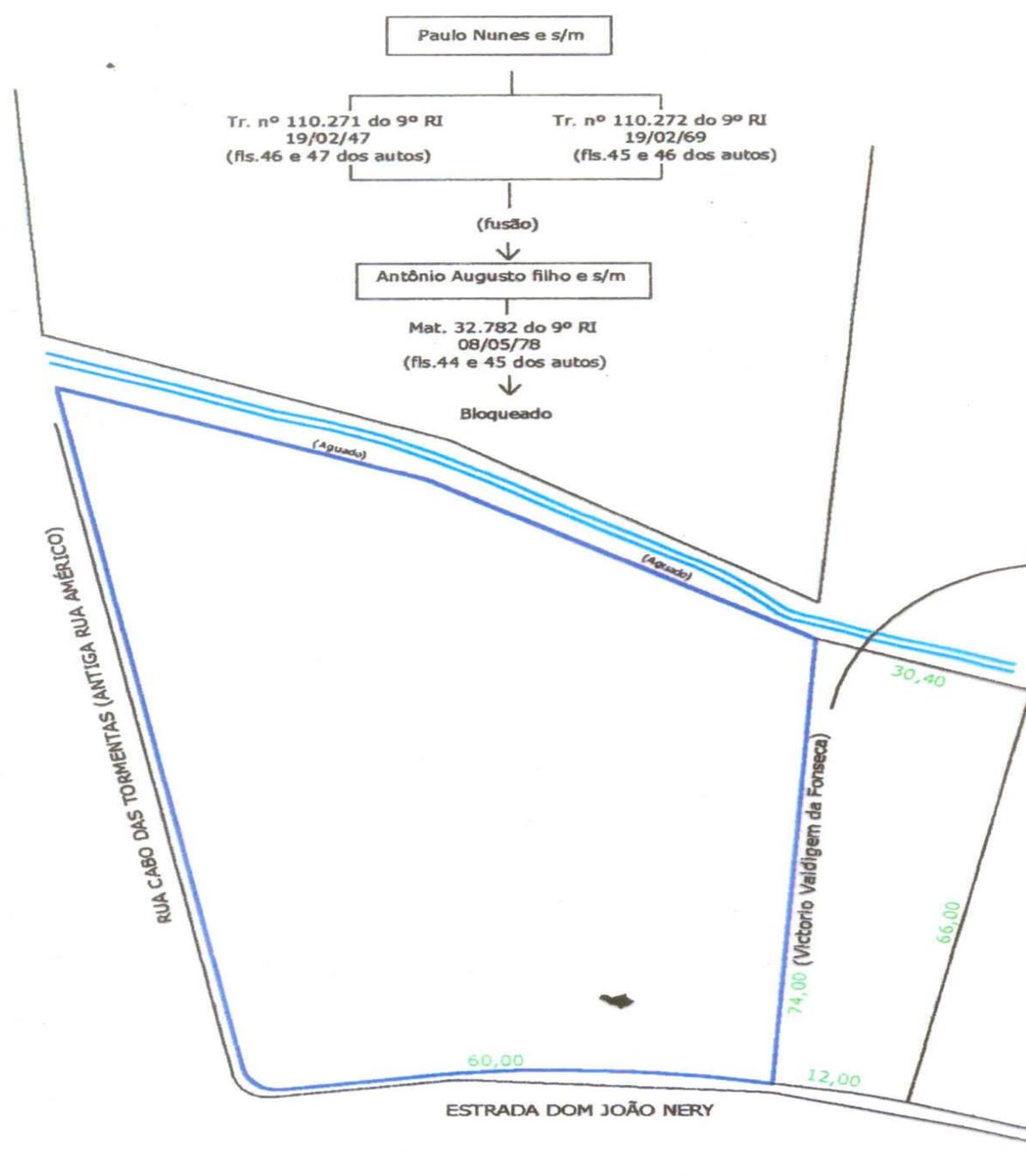


# REPRESENTAÇÃO DO IMÓVEIS TABULARES

## LEGENDA

- Imóvel retificando
- Dimensões registrárias em verde
- Aguado
- Confirmação dos tabulares

*Handwritten signature*



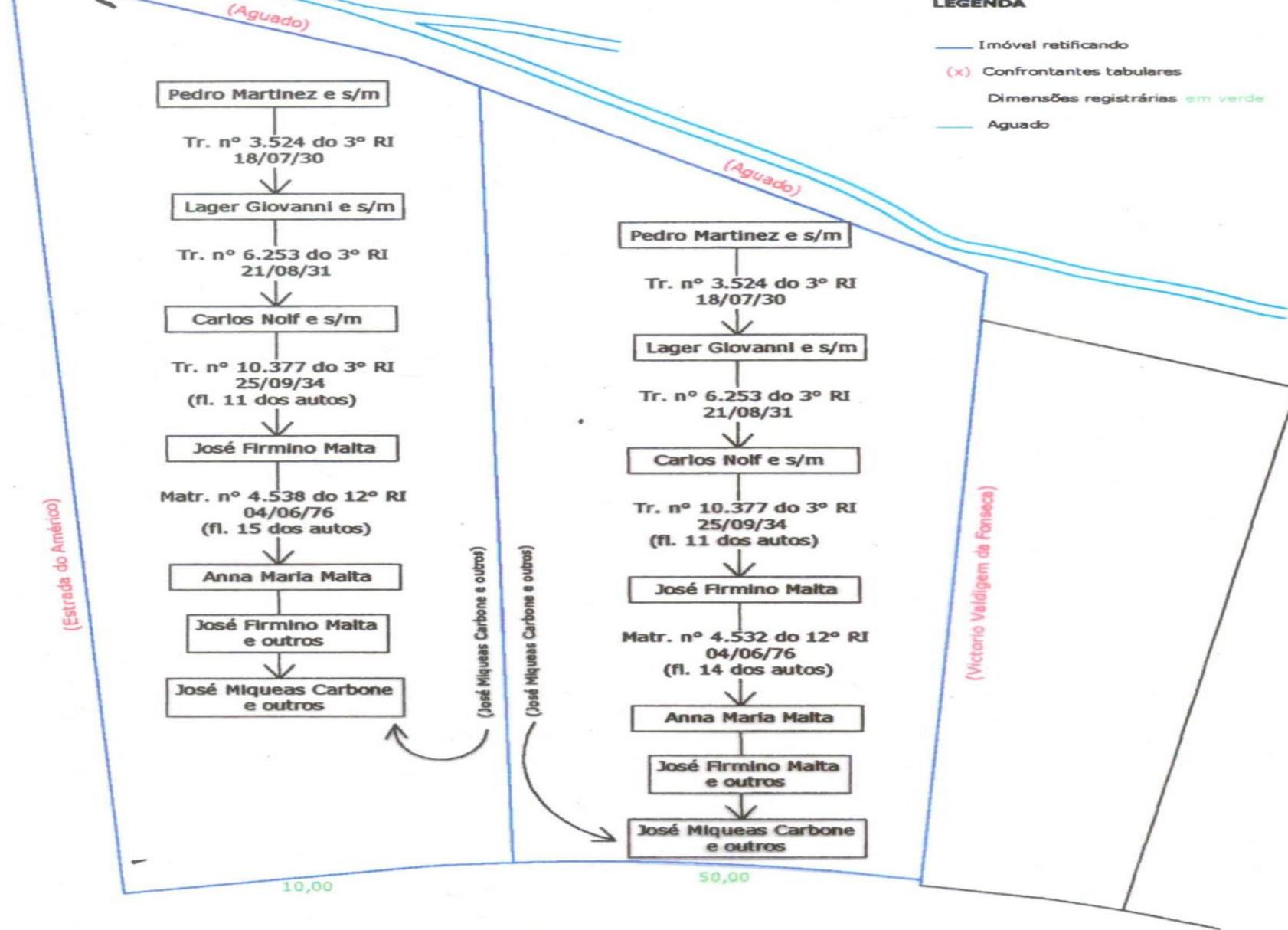
(ANÁLISE DA CONTIGUIDADE)

REPRESENTAÇÃO DO IMÓVEL RETIFICANDO

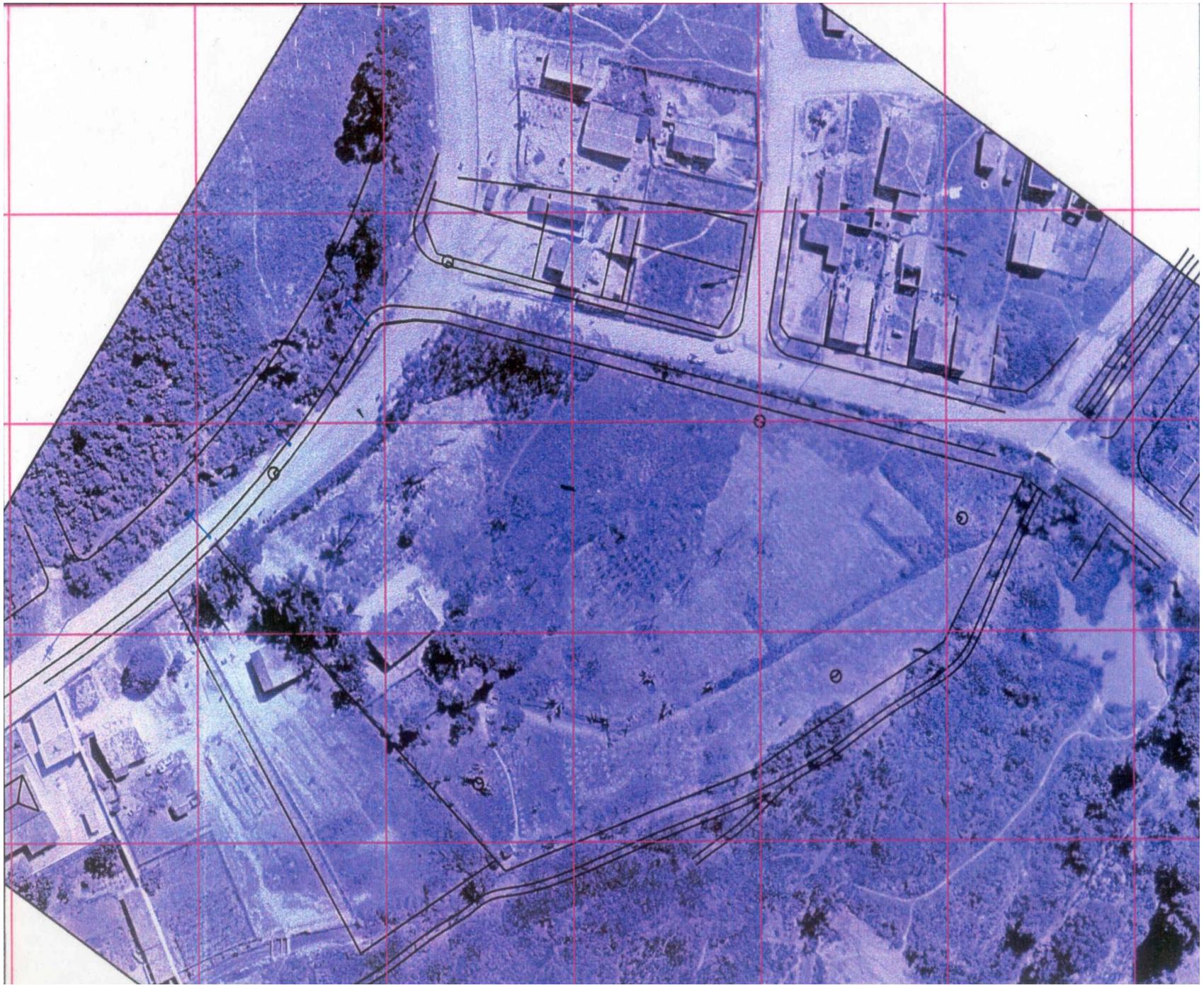
LEGENDA

- Imóvel retificando
- (x) Confrontantes tabulares
- Dimensões registrárias em verde
- Aguado

*subj.*







# TRAVESSA CRISTINA RUFFA

## ODAIR

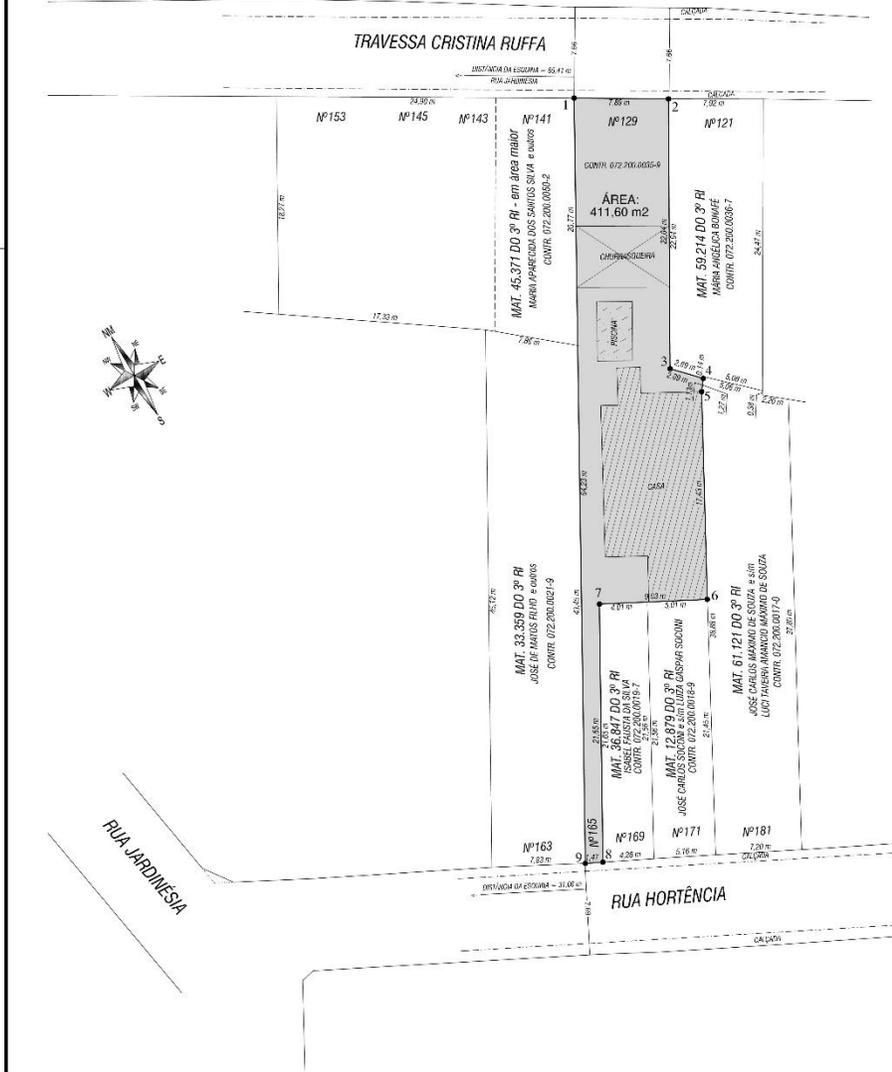
# Retificação de Área

TRAVESSA CRISTINA RUFFA OU TRAVESSA CHRISTINA RUFFO



( ) confinantes tabulares, mencionados nas matrículas sob nºs 78.076 e 81.181, ambas do 3º ml

RUA HORTÊNCIA



**PLANILHA DE CÁLCULO**

Nº	Área	Coef. Aft.	Coef. Aft.²	Área x Coef. Aft.²	Área x Coef. Aft.	Coef. Aft.
1	2.079,85	1,0000	1,0000	2.079,85	2.079,85	1,0000
2	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
3	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
4	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
5	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
6	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
7	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
8	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
9	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
10	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
11	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
12	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
13	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
14	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
15	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
16	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
17	1.000,00	1,0000	1,0000	1.000,00	1.000,00	1,0000
<b>Área: 411,60 m²</b>						

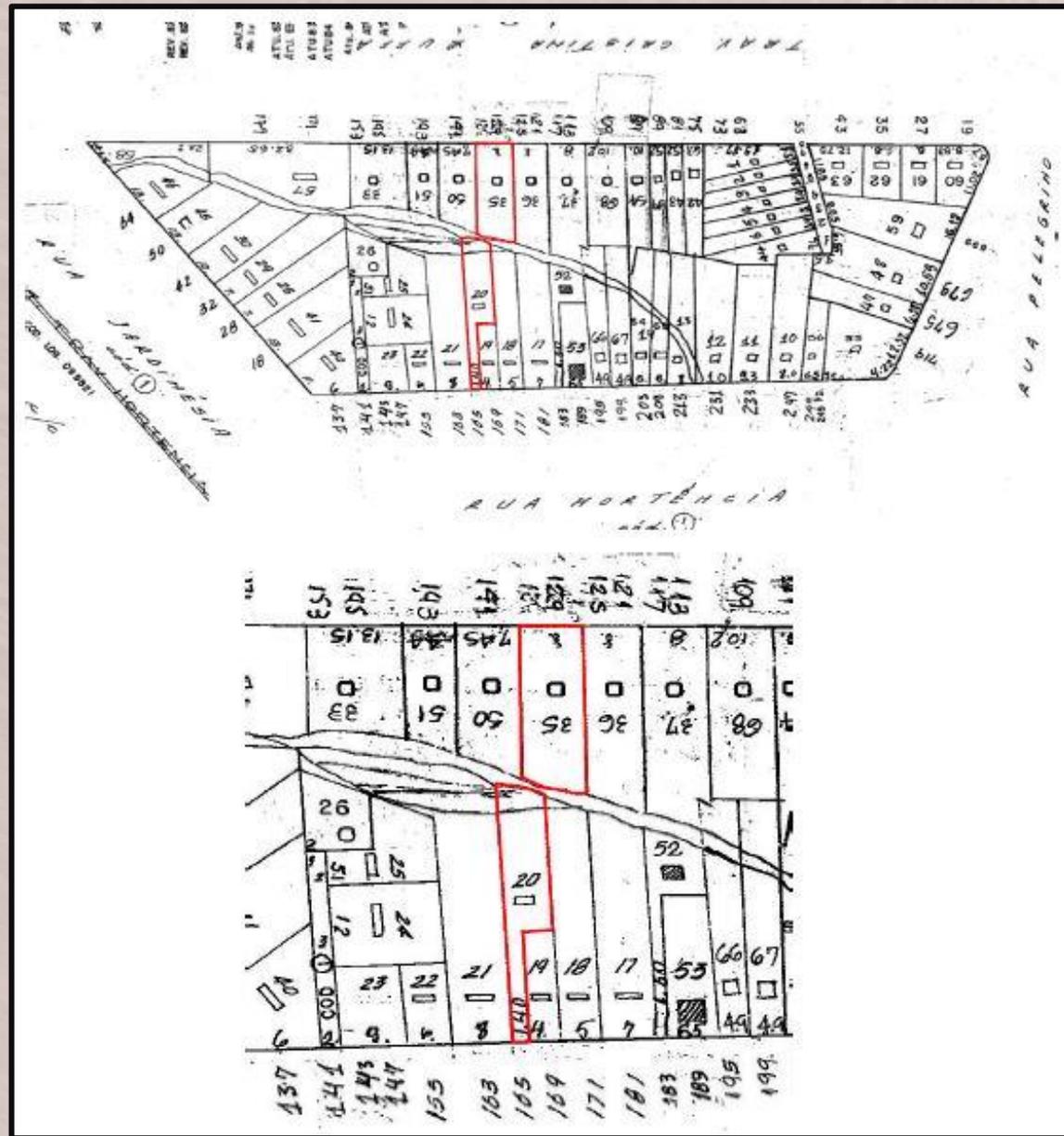
**LEGENDA**

- DIVISA DO LOTE
- GUIA
- ▨ CONSTRUÇÃO
- IMÓVEL RETIFICANDO
- (5,00 m) — MEDIDA REAL
- RI — REGISTRO DE IMÓVEIS

**NOTAS:**

- 1) MEDIDAS EM METROS
- 2) COORDENADAS ARBITRARIAS

Título: Levantamento Planimétrico		Folha: 1
Ação: Retificação no Registro Imobiliário		
Auto: [REDACTED]		
Local: Travessa Cristina Ruffa nº129 e Rua Hortência nº165 8º Subdistrito - Santana		
Vara: 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central de São Paulo		
Processo nº: [REDACTED]	Escala: 1:250	Data: Julho/2015
Área: 411,60 m²	Perito Judicial: LUIZ PAULLO ORELLI DE BERNARDI ENGR. CIVIL, CREIA - RJ/0380	





Espólio de Henriqueta Rodrigues Cassola ou Henriqueta Rodrigues Cassorla Marques Lopes ou Henriqueta Rodrigues Carrenha ou Henriqueta Carrenha Moreno ou Henriqueta Rodrigues Cassorla, viúva

↓

Mat. 78.076, 3ºRI

R1: Espólio de Nelson Honório de Oliveira e outra

R3: Ângela Maria Marques de Oliveira Elias e outros

R6: Maria Angélica Bonafé

R8: Vera Borges Maia e outro

R9: Odair Teixeira da Silva e sm, Roselaine Borges Silva



Espólio de Henriqueta Rodrigues Cassola ou Henriqueta Rodrigues Cassorla Marques Lope ou Henriqueta Rodrigues Carrenha ou Henriqueta Carrenha Moreno ou Henriqueta Rodrigues Cassorla, viúva

↓

Mat. 81.181, 3ºRI

R2: Espólio de Josefina Marques Lopes ou Josephina Marques Lopes

R5: Affonso Marques Rodrigues e outros

R10: Vera Borges Maia e outro

R11: Odair Teixeira da Silva e sm, Roselaine Borges Silva

RUA HORTÊNCIA OU RUA HORTÊNSIA

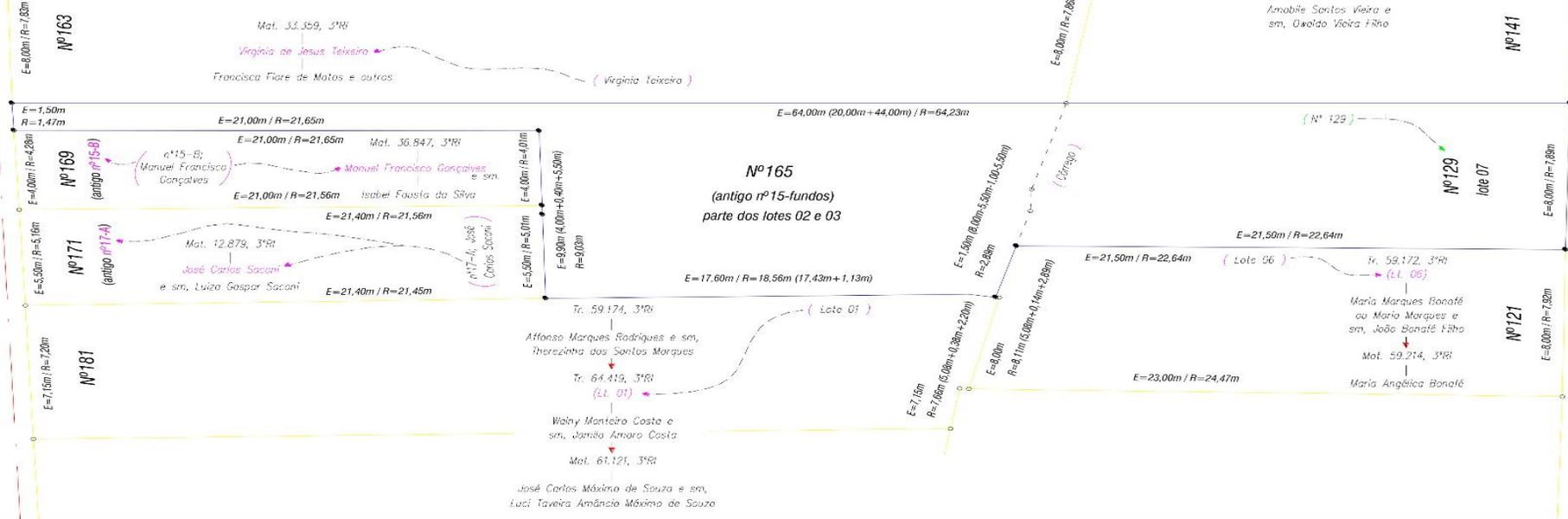
- ( ) confinantes tabulares, mencionadas nas matrículas sob nºs 78.076 e 81.181, ambas do 3ºR
- seta indicativa confirmando os confinantes tabulares
- ( ) confinante tabular do imóvel nº 129 da Travessa Cristina Ruffa, mencionado na matrícula nº 45.371 do 3ºR



**Imóvel N°165 da Rua Hortência**



**Imóvel N°129 da Travessa Cristina Ruffa**



TRAVESSA CRISTINA RUFFA OU CHRISTINA RUFFO



# MUITO OBRIGADO



**Luiz Paulo Orelli Bernardi**

 (011) 999742078 / 2281-6345 / 2979-3902

 lob@terra.com.br