

XI CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

XI COBREAP

UM CASO DE ESBULHO GERADO PELA MUNICIPALIDADE

MAIA, AFONSO PEDRO

Eng.º Civil – CREA/RJ n.º 21.348-D – IEL/RJ n.º 1.100

Rua Lopes Quintas, 187 – Jardim Botânico

Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.460-010

Tels.: (0xx21) 2529-8293 – 9917-8182

Telefax: (0xx21) 2540-7383

E-mail: afonso.maia@uol.com.br

Resumo: O tema versa sobre uma Perícia de Eng.ª Civil numa questão de terras em Ação Possessória, com pedidos de Manutenção de Posse pelo Autor e de Reintegração de Posse pelo Réu, onde ambos alegavam ser titulares de uma mesma faixa de terras e apresentavam titularidade legal e registrada de suas terras, sendo que o Réu, já tendo ocupado, construído e/ou revendido lotes da faixa de terras objeto da Ação, respaldava-se em PAL – Projeto Aprovado de Loteamento da área, legalizado pela Municipalidade. A Perícia designada pelo Juízo deveria esclarecer a questão.

Abstract: The subject matter of this case involves an Expert Opinion in Civil Engineering in a Possessory Action regarding land conflict, where the Plaintiff filed for Maintenance of Possession and the Defendant requested Repossession of the land. Both parties claimed ownership of the same stretch of land, showing legal and registered documents. The Defendant, who had already occupied, built on and/or resold lots of the land under litigation based his plea on an Approved Land Subdivision Project for the area, which had been legalized by the Municipality. The Expert Opinion appointed by the Court was intended to clarify the matter.

XI CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

XI COBREAP

UM CASO DE ESBULHO GERADO PELA MUNICIPALIDADE

MAIA, AFONSO PEDRO

Eng.º Civil

CREA/RJ n.º 21.348-D – IEL/RJ n.º 1.100

RESUMO DO TRABALHO

Parece inoportuno titular o texto pelo desfecho da controvérsia. Percebo que dessa forma desvelo a narrativa pericial, tal como, mais ou menos, aquela situação de estar na fila do cinema e um gaiato avisar que no filme “*o mordomo é o criminoso*”.

Mas é exatamente essa a intenção, não a de ser gaiato, mas a de divulgar nesse fórum especializado o fato titulado no trabalho, surpreendente e indesejável.

Cada tarefa de perícia de engenharia que tenho exercido teve uma maneira de se apresentar e de intuir conclusões preliminares. Tenho observado que é natural, pela análise pericial preliminar dos processos, bastante pela leitura e apreciação das petições inicial do Autor e de contestação do Réu, revelar-se-me logo, com grande chance de acerto, o desfecho e a conclusão pericial.

Foi assim que a análise processual prévia do caso em tela permitiu-me inferir que a Perícia tratava de questão de terras, a princípio, de conclusão pericial linear e óbvia.

Ora, se alguém tem uma propriedade delimitada, legalmente adquirida e registrada em cartório de imóveis, conforme projeto de loteamento devidamente aprovado pela Municipalidade, e mais, demarcada igualmente nos título de propriedade e projeto aprovado, não deve estar ilegal. Intuir inicialmente a favor desse alguém é, como dito, linear e óbvio.

Corroborava, ainda, ser fato que a extensa faixa de terras do litígio estava ocupada por esse alguém, onde lá estava construindo e escriturando promessas de venda dos lotes, existindo, também, diversos cessionários construindo e habitando.

Portanto, por análise prévia, a perícia se apresentava como aquelas em que era apenas necessário efetuar-se um laudo pericial descritivo, relatando-se ao MM. Juízo e às partes que “*a cor do cavalo branco de Napoleão era branco*”.

Ledo engano, quando surpreso percebi, no transcorrer da tarefa pericial, sem querer crer e até desconfiar de minhas conclusões, que o tal cavalo era tingido, nem bege parecia, era preto.

“ Arrecadei mais de dois contos de réis de multas. Isto prova que as coisas não vão bem. [...] Se eu deixasse em paz o proprietário que abre as cercas de um desgraçado agricultor e lhe transforma em pasto a lavoura, devia enforcar-me.”

Graciliano Ramos – Prefeito de Palmeira dos Índios / AL – Jan/1930.

1. INTRODUÇÃO

a) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Preliminarmente, vale anotar que no momento da elaboração desse texto, a presente Ação judicial já tinha Sentença, que acatou integralmente as conclusões do Laudo Pericial, tendo sido confirmada em Acórdão Superior, por unanimidade, encontrando-se em fase de Liquidação de Sentença.

Dispensável seria identificar no presente relato alguns nomes, informações e dados, salientando-se apenas os aspectos técnicos da questão, preservando-se entidades e pessoas envolvidas no Processo, o que será feito, na medida do possível, visto que algumas informações serão expostas, face à necessidade técnica e explicativa do texto.

b) OBJETIVO DO TRABALHO

A pretensão do texto é relatar sobre uma Perícia de Engenharia Civil efetuada pelo autor do trabalho, que atuando como Perito do Juízo designado na Ação Possessória do conflito, executando levantamento topográfico da área da lide e elaborando Laudo Pericial, orientou tecnicamente o Douto Juízo no julgamento da ação.

c) SÍNTESE PROCESSUAL

O Autor reivindicava Manutenção da Posse de uma faixa de terras, localizada em parte de sua propriedade, registrada em cartório, comprovando a posse por documentação juntada, e alegando invasão e ocupação daquela faixa de terras pelo Réu.

O Réu contestava o pedido, propondo Reintegração da Posse, com inversão dos pólos da relação processual, alegando ter ocupado a faixa de terras do litígio por ser o real proprietário da área, registrada em cartório, comprovando sua posse e juntando documentação.

Afirmava ainda que a faixa ocupada fazia parte integrante das terras de sua propriedade designada em PAL – Projeto Aprovado de Loteamento, legalizado pela Municipalidade, cuja descrição perimétrica constava em ato registral no cartório de Registro Geral de Imóveis.

Em Audiência de Conciliação, o M.M. Juízo, deferindo produção de provas, nomeou Perícia, facultando às partes indicação de Assistentes Técnicos.

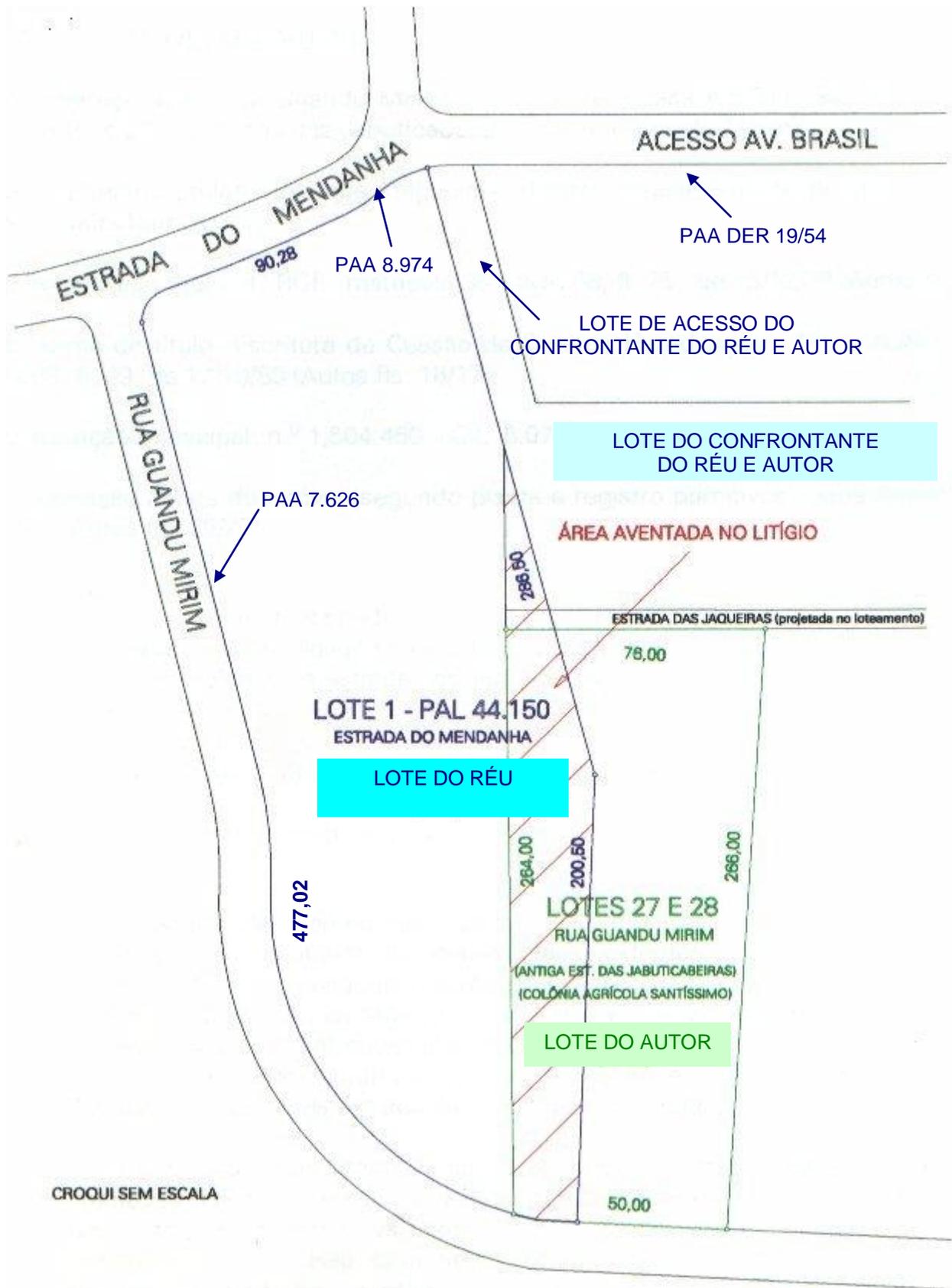
As partes apresentaram ampla quesitação à Perícia, indicando Assistentes Técnicos.

d) FONTES DE REFERÊNCIA

O Laudo Pericial foi baseado em dados obtidos nas seguintes fontes de referência:

- documentos dos Autos do Processo;
- dados coletados nas vistorias periciais dos imóveis envolvidos na lide;
- documentos e plantas aprovadas pela Prefeitura;
- documentos fornecidos pelas partes litigantes;
- levantamento pericial topográfico planialtimétrico da área da lide;
- documentos de propriedade e certidões do RGI dos imóveis da lide e confinantes;
- Código de Obras do Município (leis edilícias).

2. SITUAÇÃO ESQUEMÁTICA DA ÁREA DO LITÍGIO



3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DA LIDE E LIMITES

Para melhor entendimento, acompanhe-se a descrição seguinte consultando a planta de situação esquemática da área da lide ilustrada na folha anterior.

a) IMÓVEL DO AUTOR ⁽¹⁾

• Descrição registrada:

“ ...consta planta particular da Colônia Agrícola Santíssimo, ..., de dois terrenos designados pelos lotes 27 e 28, ..., medindo 50,00m de frente para a estrada das Jabuticabeiras, 76,00m nos fundos para a estrada das Jaqueiras, 264,00m à direita para o lote 29 de Joaquim Lucas e 266,00m à esquerda para o lote 26 de Paulo Alves, ... “

- Identificação: Lotes 27/28 do loteamento da antiga Colônia Agrícola Santíssimo (1929) ⁽²⁾;
- Tipo: terreno com benfeitorias toscas;
- Ocupação: por locatários, nas construções existentes;
- Forma do terreno: quadrilátero irregular, topografia ondulada;
- Frente: 50,00m, pela rua Guandu Mirim, antiga estrada das Jabuticabeiras ⁽⁴⁾;
- **Direita:** 264,00m, confrontando com o lote 29 de Lucas ⁽³⁾ (**divisa com o Réu**);
- Esquerda: 266,00m, confrontando com o lote 26 de Alves;
- Fundos: 76,00m, pela estrada das Jaqueiras (projetada) ⁽⁴⁾.

Notas:

⁽¹⁾ Situação do imóvel verificada de acordo com vistoria pericial prévia, escritura e certidão primitiva do RGI; anote-se alterações físicas observadas na área da lide, onde havia construções antigas do Autor e construções novas, ou em execução, construídas pelo Réu e/ou seus cessionários;

⁽²⁾ Constava planta de situação antiga e rota nos Autos (ver **Anexo 06 - Colônia Agrícola Santíssimo – Trecho dos Lotes 27/28**);

⁽³⁾ A perícia confirmou erro na transcrição da numeração do lote;

⁽⁴⁾ Estrada projetada no loteamento da antiga Colônia Agrícola Santíssimo.

b) IMÓVEL DO RÉU ⁽¹⁾

• Descrição registrada:

“ Lote 01 do PAL 44.150, com testada para a Estrada do Mendanha, onde existe o prédio n.º 4.240, antigo 1.850, ..., medindo de frente para estrada do Mendanha, 21,82m, em curva interna subordinada a um raio de 50,00m, mais 17,00m em linha reta, mais 37,50m em curva externa subordinada a um raio de 102,50m, mais 13,96m, em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da rua Guandu Mirim por onde mede: 229,00m, mais 45,12m em curva externa subordinada a um raio de 110,00m, mais 47,50m em reta, mais 130,90m em curva interna subordinada a um raio de 100,00m, mais 24,50m em reta, zero nos fundos, à direita mede 286,50m mais 200,50m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno. ” ⁽³⁾⁽⁴⁾

- Identificação: Lote 01 do loteamento PAL 44.150 (1996) ⁽²⁾;
- Tipo: terreno loteado, em urbanização, com várias construções em execução;

- Ocupação: por cessionários do Réu, morando e/ou construindo;
- Forma do terreno: figura irregular, topografia ondulada;
- Frente: 21,82m em curva, mais 17,00m em reta, mais 37,50m em curva, mais 13,96m em curva, pela estrada do Mendanha (conforme PAA 8.974 e PAL 44.150), perfazendo 90,28m;
- **Direita:** 286,50m em reta, mais 200,50m em reta, formando um ângulo obtuso interno (conforme PAL 44.150), perfazendo 487,00m, não indicando confrontante (**divisa com o Autor**);
- Esquerda: 229,00m em reta, mais 45,12m em curva, mais 47,50m em reta, mais 130,90m em curva (conforme PAA 7.626), mais 24,50m (conforme PAL 44.150 e RGI), pela rua Guandu Mirim perfazendo 477,02m ⁽⁴⁾;
- Fundos: 00,00m.

Notas:

- ⁽¹⁾ Situação do imóvel verificada de acordo com vistoria pericial prévia e certidão atual do RGI;
- ⁽²⁾ Lote de área remanescente resultante de desapropriações para recuos do alinhamento frontal da estrada do Mendanha – PAA 8.974, e do alinhamento esquerdo e de fundos da rua Guandu Mirim – PAA 7.626;
- ⁽³⁾ Descrição perimétrica referente ao Termo de Recuo elaborado pela Municipalidade e recomendado ao RGI;
- ⁽⁴⁾ Algumas medidas estão corrigidas ou compatibilizadas em relação aos documentos de referência.

c) IMÓVEL DO CONFRONTANTE COM O RÉU/AUTOR – ACESSO À ESTRADA ⁽¹⁾

- Identificação: Terreno n.º 4.360 da estrada do Mendanha (1960) ⁽²⁾;
- Tipo: terreno cercado;
- Ocupação: pelo proprietário – Ribeiro;
- Forma do terreno: quadrilátero irregular, topografia plana em aclave suave;
- Frente: 16,42m, pela estrada do Mendanha;
- Direita: 136,00m, não indicando confrontante;
- **Esquerda:** 115,50m, não indicando confrontante (**divisa com o Réu**);
- Fundos: 13,40m, confrontando com o Lote 19 da antiga Colônia Agrícola Santíssimo.

Notas:

- ⁽¹⁾ Situação do imóvel verificada de acordo com vistoria pericial prévia e escritura do imóvel;
- ⁽²⁾ Área de servidão de acesso do terreno de fundos para a estrada do Mendanha.

d) IMÓVEL DO CONFRONTANTE COM O RÉU/AUTOR – LOTE 19 ⁽¹⁾

- Identificação: Lote 19 do loteamento da antiga Colônia Agrícola Santíssimo (1929) ⁽²⁾;
- Tipo: terreno com benfeitorias;
- Ocupação: pelo proprietário – Ribeiro;
- Forma do terreno: quadrilátero irregular, topografia ondulada;
- Frente: 76,00m, pela estrada das Jaqueiras (projetada) ⁽³⁾;
- **Direita:** 122,00m, confrontando com o lote 63 do caminho do Tererê ⁽⁴⁾ (**divisa com o Réu**);
- Esquerda: 118,00m, confrontando com o lote 17 da antiga Colônia Agrícola Santíssimo;
- Fundos: 84,00m, confrontando com terras da antiga Fazenda do Mendanha.

Notas:

- ⁽¹⁾ Situação do imóvel verificada de acordo com vistoria pericial prévia e certidão do RGI;

- (2) Constava planta de situação antiga e rota nos Autos (ver **Anexo 06**);
- (3) Estrada projetada no loteamento da antiga Colônia Agrícola Santíssimo;
- (4) Hoje rua Guandu Mirim;

e) IMÓVEL DO CONFRONTANTE COM O AUTOR ⁽¹⁾

- Identificação: Lotes 25/26 do loteamento da antiga Colônia Agrícola Santíssimo (1929) ⁽²⁾;
- Tipo: terreno com benfeitorias;
- Ocupação: pelo proprietário – Viana;
- Forma do terreno: quadrilátero irregular, topografia ondulada;
- Frente: 80,00m, pela estrada das Jabuticabeiras (projetada) ⁽³⁾;
- **Direita:** 266,00m, confrontando com os lotes 27/28 da Colônia Agrícola Santíssimo (**divisa com o Autor**);
- Esquerda: 262,00m, confrontando com o lotes 23/24 da Colônia Agrícola Santíssimo;
- Fundos: 80,00m, pela estrada das Jaqueiras (projetada) ⁽⁴⁾.

Notas:

- (1) Situação do imóvel verificada de acordo com vistoria pericial prévia e certidão do RGI;
- (2) Constava planta de situação antiga e rota nos Autos (ver **Anexo 06**);
- (3) Estrada projetada no loteamento da antiga Colônia Agrícola Santíssimo, hoje rua Guandu Mirim;
- (4) Estrada projetada no loteamento da antiga Colônia Agrícola Santíssimo.

f) LOGRADOUROS E ALINHAMENTOS

Junto ao terreno do Autor:

- Frente: rua Guandu Mirim, antes rua das Jabuticabeiras, com alinhamento do PAA 7.626;
- Fundos: estrada das Jaqueiras, do loteamento original da Colônia Agrícola Santíssimo, sem PAA previsto (estrada projetada);

Junto ao terreno do Réu:

- Frente: estrada do Mendanha, com alinhamento do PAA 8.974;
- Esquerda: rua Guandu Mirim, antes rua das Jabuticabeiras, com alinhamento do PAA 7.626;
- Fundos: rua Guandu Mirim, antes caminho do Tererê, com alinhamento do PAA 7.626;

4. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DA ÁREA DA LIDE

Visando verificar a real locação geométrica da área da lide, a perícia efetuou o levantamento topográfico planialtimétrico local, alceando os diversos pontos notáveis e úteis para o entendimento e análise da situação existente, extrapolando os limites do alceamento até os imóveis e logradouros confrontantes com a área da lide.

O levantamento topográfico foi realizado com equipamentos de precisão adequada e de geração informatizada, permitindo obter-se um grau de confiança seguro no resultado da plotagem e amarração dos pontos alceados.

Na plotagem dos dados topográficos e desenho das plantas foi utilizado o *software* AutoCAD, na sua versão 14.

Os serviços de topografia estão resumidos na planta do *Anexo 01 – Planta do Levantamento Planialtimétrico da Área da Lide*, projetada originalmente na escala 1/2.500.

5. PROJETOS APROVADOS DE ALINHAMENTO – PAAs

PAA DER 19 e/ou 54:

- Aprovação: Aprovado por Decreto do DER/DF;
- Objeto: Alinhava a avenida Brasil e acessos;

PAA 7.626:

- Aprovação: Aprovado pelo Decreto n.º 62 de 04/07/75;
- Objeto: Alinhava a rua Guandu Mirim, antigos caminho do Tererê e estrada das Jabuticabeiras;

PAA 8.974:

- Aprovação: Aprovado pelo Decreto “E” n.º 4.714 de 26/01/71;
- Objeto: Alinhava a estrada do Mendanha, junto à rua Guandu Mirim;

6. LANÇAMENTO DOS ALINHAMENTOS DOS LOGRADOUROS

Os Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) foram lançados sobre a planta de topografia de levantamento planialtimétrico da área da lide, com base nos seguintes documentos obtidos junto à Municipalidade:

- Planta Cadastral Aerofotogramétrica – 259-F-III-3 e 6 (vide planta no *Anexo 09*);
- Planta do PAA DER 19 e/ou 54;
- Planta do PAA 7.626;
- Planta do PAA 8.974.

Observação:

A elaboração pericial da planta de situação com os PAA lançados (vide *Anexo 02 – Área da Lide e Alinhamento dos Logradouros*, projetada originalmente na escala 1/2.500, já demonstrava avanço ilegal dos limites da área do imóvel do Réu em relação ao alinhamento projetado da rua Guandu Mirim.

7. PROJETOS APROVADOS DE LOTEAMENTOS – PALs

Foi efetuada pesquisa junto à Municipalidade e detectada a existência de três loteamentos aprovados na área da lide, mais um por aprovar, todos relativos à área do imóvel do Réu, apresentando desmembramentos e remembramentos sucessivos, da seguinte forma:

PAL 41.885 (vide *Anexo 07- Planta de Geração do PAL 41.885*):

- Aprovação: Aprovado pela Municipalidade em ago/88;
- Planta de topografia: Papeleta n.º 207 de set/87;

- Projeto: “Desmembramento do terreno situado à estrada do Mendanha n.º 4.240, antigo n.º 1.850, com frente também para a rua Guandu Mirim, antigo caminho do Tererê, e para a rua Jabuticabeiras”;
- Objeto: Projetar no terreno original o recuo devido aos PAA 8.974 e PAA 7.626, com área de recuo de **7.397,12m²** e desmembrar o terreno restante em 22 lotes, gerando terreno remanescente com área de **37.455,37m²** (somatório de áreas dos lotes projetados no PAL);
- Proprietário: Lucas.

PAL 43.744:

- Aprovação: Aprovado pela Municipalidade em jun/95 (± 7 anos após o PAL anterior);
- Planta de topografia: Papeleta n.º 207 de set/87 (mesma do PAL 41.885, de ago/88);
- Projeto: “Remembramento e desmembramento da área constante do PAL 41.885, situada à estrada do Mendanha e rua Guandu Mirim”;
- Objeto: Rememorar os 22 lotes constantes do PAA 41.885 e desmembrar a área de **37.455,37m²** em 2 lotes – Lote 1 com área de 20.052,92m² e Lote 2 com área de 17.402,45m²;
- Proprietário: Lucas.

PAL 44.150:

- Aprovação: Aprovado pela Municipalidade em out/96 ($\pm 1/2$ ano após o PAL anterior);
- Planta de topografia: Papeleta n.º 207 de set/87 (mesma do PAL 41.885, de ago/88);
- Projeto: “Remembramento dos Lotes 1 e 2 do PAL 43.744, onde figura o prédio 4.240 (antigo 1.850), da estrada do Mendanha esquina da rua Guandu Mirim”;
- Objeto: Rememorar os 2 lotes constantes do PAA 43.744 em um lote – Lote 1, com área de **37.455,37m²**;
- Proprietário: Gomes.

PAL NOVO:

- Aprovação: Em trâmite para aprovação na Municipalidade em 07/99;
- Planta de topografia: Papeleta n.º 207 de set/87 (mesma do PAL 41.885 de ago/88, crê-se);
- Projeto: “Desmembramento do Lote 1 do PAL 43.744, da estrada do Mendanha esquina da rua Guandu Mirim”;
- Objeto: Desmembrar o Lote 1 constante do PAA 44.150, com área de **37.455,37m²**, em dezenas de lotes,
- Proprietário: Autor da Ação.

8. CRÍTICA PERICIAL

De posse dos elementos até então elaborados e/ou levantados passou-se à análise crítica da Perícia:

a) DOS PROJETOS APROVADOS DE ALINHAMENTO – PAAs

a.1) PAA DER 19 e/ou 54:

Sem críticas, tratando-se de projetos necessários ao alinhamento da avenida Brasil e acessos, elaborado sem vícios aparentes.

O PAA DER 19 alterou inicialmente a descrição da propriedade do Réu, alinhando o terreno e estabelecendo área de recuo frontal de **103,10m²**, desapropriada pelo DER/DF.

Antes deste recuo, o terreno apresentava a seguinte identificação e descrição perimétrica de acordo com a **certidão de 1ª geração** e **planta** do RGI (*):

“Estrada do Mendanha, área 63, confrontando com o caminho do Tererê e rua Jabuticaba, situada na estrada do Mendanha, distante ..., com a seguinte descrição: 98,90m em linha quebrada ao longo da estrada do Mendanha, lado direito 519,90m em linha quebrada, confrontando com Pedro Fontana, Miguel de Carvalho e Júlia Campos, lado esquerdo 456,40m em linha quebrada ao longo do caminho do Tererê, fundos de 28,20m em linha reta ao longo da rua Jabuticaba; com área total de 32.220,00m².” (por coerência corrija-se Jabuticaba por Jabuticabeiras);

Após o recuo devido a este PAA DER 19 e/ou 54, cita-se- na **certidão de 2ª geração** do RGI (*) que o terreno apresentava área de **32.116,90m²** (32.220,00m² menos 103,10m²), com a seguinte identificação e descrição perimétrica:

“Prédio n.º 4.240, antigo 1.850, ...,possuía 32.116,90m², medindo, 83,85m de testada em linha quebrada e 14,36m pelo alinhamento esquerdo – PAA DER 19, confrontando com área desapropriada; 456,40m à esquerda, em linha quebrada pelo Caminho do Tererê; 502,48m à direita em linha quebrada; e 28,20m nos fundos, em linha quebrada pela Rua Jabuticaba.” (por coerência corrija-se Jabuticaba por Jabuticabeiras);

(*) – Certidões e planta obtidas no Cartório do RGI em **diligência pericial específica**, que fundamentalmente esclareceram e respaldaram a Perícia – vide planta do **Anexo 05 – Gleba C das Fazendas Reunidas do Rio da Prata do Mendanha**.

a.2) PAA 7.626:

Sem críticas relevantes, tratando-se de projeto necessário ao alinhamento da rua Guandu Mirim.

a.3) PAA 8.974:

Sem críticas relevantes, tratando-se de projeto necessário ao alinhamento da estrada do Mendanha.

b) DOS PROJETOS APROVADOS DE LOTEAMENTO – PALs

b.1) PAL 41.885: (vide **Anexo 08 – Planta do PAL 41.885**)

O projeto alterou a descrição do terreno do Réu, alinhando o terreno pelos PAA 7.626 e PAA 8.974, estabelecendo na propriedade uma área de recuo de **7.397,12m²**, desapropriada pela Municipalidade, ao longo da estrada do Mendanha e rua Guandu Mirim.

Após a desapropriação desta nova área de recuo, o imóvel passou a ter a seguinte descrição registrada na **certidão de 3ª geração** do RGI (certidão apresentada pelo Réu nos Autos), recomendada por Termo de Recuo da Municipalidade no Processo do PAL 41.885, **não constando indicação das áreas desapropriada e remanescente do terreno:**

“...PAL 41.885, é oriundo do desmembramento do terreno à Estrada do Mendanha n.º 4.240, antigo 1.850, que mede de frente para estrada do Mendanha, 21,82m, em curva interna subordinada a um raio de 50,00m, mais 17,00m em linha reta, mais 37,50m em curva externa subordinada a um raio de 49,50m, mais 13,96m, em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Guandu Mirim por onde mede: 229,00m, mais 45,12m em curva externa subordinada a um raio de 80,00m, mais 47,50m em reta, mais 132,13m em curva interna subordinada a um raio de 100,00m, mais 24,50m em reta, zero nos fundos, à direita mede 286,50m mais 200,50m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno.” (por coerência deve-se corrigir: 49,50m leia-se 102,50m, 6,00m leia-se 10,00m, 80,00m leia-se 110,00, e 132,13m leia-se 130,90m);

Observava-se após a aprovação desse PAL 41.885, citado na **certidão de 3ª geração** (também, nas certidões relativas aos PALs 43.744 e 44.150 seguintes, diferentes apenas pela numeração do PAL), a área remanescente após o recuo desapropriado de **7.397,12m²** passou a ser de **37.455,37m²**, estabelecendo-se a situação inusitada, incorreta e impossível, visto que a área do terreno do Réu, antes do referido recuo, era bem menor e igual a **32.116,90m²** (vide 11.a.1).

→ Observava-se, conclusivamente, que havia **vício projetado no PAL 41.885**, orientando a Perícia para a busca e análise crítica do Processo Municipal desse Projeto Aprovado, obtido em **diligência pericial específica** (vide **Anexo 07- Planta de Geração do PAL 41.885**).

A planta da Papeleta n.º 207/87, que gerou o PAL 41.885, acusava erro técnico no lançamento da medida 14,36m que deveria ter sido marcada à direita da testada do lote no alinhamento esquerdo do PAA DER 19 da avenida Brasil (conforme escriturado: “... 14,36m pelo alinhamento esquerdo – PAA DER 19, ...”), e não do lado do PAA 8.974 à esquerda da testada do lote no encontro da estrada do Mendanha com a rua Guandu Mirim e/ou caminho do Tererê.

Caracterizava-se o erro técnico observado como de **pequena interferência** no projeto da área remanescente resultante, aumentando a testada, mas pouco influenciando na variação da área do terreno do Réu.

→ Da mesma forma, aquela planta da Papeleta 207/87 acusava erro técnico no lançamento do valor escriturado da medida **456,40m**, da lateral esquerda em linha quebrada ao longo do limite do terreno com a rua Guandu Mirim e/ou caminho do Tererê, tendo sido projetada uma linha quebrada de **477,40m** (medida na escala 1/1.000 do projeto, embora tenha-se cotado no desenho o valor **456,40m, da escrituração**), aumentando equivocadamente a linha limítrofe em 21,00m.

Caracterizava-se esse erro técnico observado como de **média interferência** no projeto da área remanescente resultante, aumentando o limite lateral esquerdo e a área do terreno do Réu.

→ Também, havia erro técnico incompreensível no lançamento do valor escriturado da medida **502,48m** da lateral direita em linha quebrada ao longo do limite do terreno com os confrontantes desta lateral direita, tendo sido projetados dois segmentos em linha quebrada medindo 221,00m e 297,50m (medidos na escala 1/1.000 do projeto), totalizando **518,00** (embora tenha-se cotado no desenho o valor **502,48m, da escrituração**), aumentando erradamente a linha limítrofe em 16,00m, aproximadamente.

Observava-se que, grosseiramente, estava cotado nos segmentos de reta daquela linha quebrada ao longo do limite confrontante os valores 210,50m (10,00m mais 200,50m) e 291,98m (286,50m mais 5,48m), somando **502,48m**, coincidindo com o **valor da escrituração** do terreno.

A locação do ponto de cruzamento destes dois segmentos da lateral direita do terreno é **geometricamente indeterminada** e de impossível compreensão à luz da descrição perimétrica do terreno, bem como não corresponde às projeções de cercas de divisa visualizadas nas Plantas Cadastrais Aerofotogramétricas da Municipalidade (vide **Anexo 09 – Planta Aerofotogramétrica da Área da Lide – Trecho**).

Deve-se chamar a atenção para o ensaio de projeto constante do Processo Municipal, para o trecho da planta aerofotogramétrica do local de projeto que identificava de maneira quase correta a real demarcação do terreno do Réu (vide **Anexo 10 – Ensaio de traçado do terreno do Réu – Processo Municipal do PAL 41.885**).

Caracteriza-se esse erro técnico observado como de **acentuada interferência** no projeto da área remanescente resultante, deslocando consideravelmente o limite lateral direito da propriedade, invadindo os terrenos confrontantes do Autor e de outro, e aumentando absurdamente, como visto, a área do terreno do Réu.

➔ O **levantamento topográfico pericial** efetuado e a pesquisa de **certidões de geração anterior** do imóvel do Réu, bem como identificação em Cartório da planta primitiva do terreno do Réu (vide **Anexo 05 – Gleba C das Fazendas Reunidas do Rio da Prata do Mendanha – Trecho do Lote 63**) permitiu projetar adequadamente a configuração da área primitiva do imóvel do Réu (vide **Anexo 04 – Áreas de Recuo e Remanescente do Terreno do Réu**), bem como as áreas de recuo e remanescentes do terreno, restabelecendo-se as corretas medidas, devido ao alinhamento dos três PAAs que alinharam os logradouros vizinhos à área da lide:

PAA DER 19 e/ou 54:

- área do terreno: **32.220,00m²** (área primitiva);
- área de recuo: **103,10m²**;
- área remanescente: **32.116,90m²**;

PAAs 7.626 e 8.974:

- área do terreno: **32.116,90m²**;
- área de recuo: **7.750,50m²**;
- área remanescente: **24.366,40m²** (área atual);

b.2) PAL 43.744:

O Projeto apresentava os limites da propriedade do Réu projetados com os mesmos vícios e erros técnicos elaborados e aprovados no PAL 41.885, que resultaram nos aumentos dos limites da testada, da lateral esquerda e da lateral direita e da área do terreno remanescente.

b.3) PAL 44.150:

Da mesma forma, havia continuísmo dos vícios e erros técnicos elaborados e aprovados nos PALs 41.885 e 43.744.

➔ Aquele PAL 41.885, aprovado incorretamente pela Municipalidade, gerou descrição equivocada das áreas de recuo e remanescente do terreno do Réu, anotadas no Termo de Recuo Municipal, encaminhado ao RGI, acarretando a descrição perimétrica indevida e escriturada nos registros, que sugeriu a incorreta execução do projeto e obra (irregulares) do loteamento do

imóvel do Réu, que invadiu áreas dos confrontantes à direita (o Autor e outro); e, também, extrapolando os limites do PAA 7.626 da rua Guandu Mirim.

b.4) PAL NOVO EM APROVAÇÃO NA MUNICIPALIDADE:

Sem comentários, visto que o projeto não constava dos Autos, nem foi acessado pela perícia.

c) REAL DESCRIÇÃO DO TERRENO DO RÉU

Demonstrava-se situação de construção irregular realizada pelo Réu, em estado avançado de execução, esbulhando áreas vizinhas, baseando-se em Projeto Aprovado de Loteamento anterior (PAL 44.150) aprovado pela Municipalidade, e confiando em PAL novo por aprovar.

Utilizando-se das constatações verificadas na tarefa pericial, não se podia deixar de fornecer ao M.M. Juízo, bem como aos interessados, a correta descrição perimétrica do terreno do Réu, aviventado no levantamento pericial efetuado e remanescente dos atos de recuo desapropriatórios (vide *Anexo 03 – Demarcação Aviventada da Área da Lide*), sugerindo-se:

“... terreno que inicia o perímetro no ponto distante 32,28m do alinhamento do PAA DER 54, em linha circular pelo alinhamento do PAA 8.974, medindo na frente 90,28m em linha mista pelo alinhamento da estrada do Mendanha – PAA 8.974, na esquerda 444,10m em linha mista pelo alinhamento da rua Guandu Mirim – PAA 7.626, sem medida no fundo, na direita 478,87m em dois segmentos de reta, um de 401,75m, confrontando com os Lotes 27/28 do “Réu” e Lote 19 de Ribeiro ou sucessores, oriundo do loteamento da Colônia Agrícola Santíssimo de Júlia Campos ou sucessores, e outro de 77,12m, confrontando com o terreno de acesso pela estrada do Mendanha, de Ribeiro ou sucessores, fechando o perímetro.”

d) DA LOCAÇÃO DA OBRA DO LOTEAMENTO DO RÉU

Foi visto que a locação da obra do Réu obedecia aos limites dos PALs 41.885, 43.744 e 44.150, que por estarem incorretos, quanto ao limite perimétrico do terreno, acarretou ocupação indevida de parte da área do imóvel do Autor, bem como de parte da área do outro imóvel confrontante à direita do Réu, de propriedade de Ribeiro ou sucessores.

Com toda esta incorreção, havia ainda que se observar um erro de locação da obra do Réu, quanto à locação do ponto extremo da direita da testada do terreno da obra do Réu.

Tal locação deveria fazer coincidir o ponto extremo direito do segmento de 21,82m, escriturado na certidão do imóvel do Réu e no PAA 8.974, com o ponto extremo esquerdo da testada do terreno de acesso do confrontante direito, de propriedade de Ribeiro ou sucessores, esse claramente demarcado pelo ponto extremo frontal da cerca, pertencente ao alinhamento do PAA 8.974; a locação está equivocada e situada a uma distância de 6,90m pelo alinhamento daquele PAA 8.974, à esquerda daquele ponto frontal da cerca de divisa, conforme bem se constata nas plantas do alceamento pericial (vide *Anexo 02 e Anexo 11 – Fotografias Comentadas*).

Caracterizava-se esse erro de locação constatado como sendo de *pequena interferência* em relação à ocupação indevida da área do Autor e outro, visto que, paradoxalmente, a área invadida reduzia-se devido ao erro de locação, todavia, seria de *acentuada interferência* quanto à extrapolação dos limites do PAA 8.974 do alinhamento da estrada do Mendanha.

9. CONSIDERAÇÕES CONCLUSIVAS

a) CONCLUSÃO DA PERÍCIA

- A conclusão do Laudo Pericial foi de **plena convicção**, e aceita pelo MM. Juízo, que a transcreveu na Douta Sentença:

“ Há invasão de 11.653,00m² de terras do Autor e de outro confrontante, efetuada pelo Réu, que implantou na área parte de um loteamento irregular, não aprovado pela Prefeitura, colocando cerca nova na área ocupada e executando derrubada de árvores e cercas alheias, movimento de terras e obras de infra-estrutura do loteamento, e construindo, ou permitindo a seus cessionários construir, edificações residenciais que modificaram o aspecto original das propriedades invadidas.

Tais fatos foram motivados, preponderantemente, pelos erros técnicos grosseiros contidos nos projetos aprovados de loteamento PALs 41.885, 43.744 e 44.150, aprovados pela Municipalidade, que sugeriram a descrição equivocada da propriedade do Réu no ato registral, e que levaram o Réu, incautamente, a demarcar a área de sua propriedade, extrapolando as linhas limítrofes das propriedades dos confrontantes e dos alinhamentos dos logradouros. “

- A conclusão pericial não salientava a área pública, também, esbulhada pelo Réu (apenas ilustrava), com cerca de 7.000,00m², além do limite do alinhamento do logradouro lateral, visto que não pertencia ao interesse da lide, nem foi aventada na Ação.

b) A SALIENTAR

Esta experiência pericial, confirmada por outras situações análogas por mim vivenciadas, veio mostrar-me cautela quanto à análise de detalhes que, no ensejo, devo salientar:

- As certidões de RGI, invariavelmente, acusam omissões e erros de transcrição, mormente nas anotações numéricas de medidas, indicações de confrontantes e descrições perimétricas de áreas, estas muitas vezes desnorteadas e confusas.
- A despeito do título do trabalho, com o devido respeito e consciência quanto à responsabilidade e à competência plena dos Agentes da Municipalidade, há que se levar em conta a possibilidade de ocorrência de vícios de projeto nas elaborações aprovadas pela fiscalização Municipal.
- Nesse aspecto, saliente-se que as Plantas e/ou Projetos são de autoria de interessados que submetem à Municipalidade sua aprovação, podendo provocar nesse trâmite, mais suscetivelmente, a ocorrência de vícios ou erros.

c) OPINIÃO RELEVANTE

- Frise-se que o presente trabalho não teve a preocupação da denúncia, mas sim de caracterizar e documentar um trabalho pericial, chamando a atenção para vícios de desenho de projeto de engenharia civil, alguns grosseiros e inconcebíveis, que, no caso, geraram esbulho lastimável.

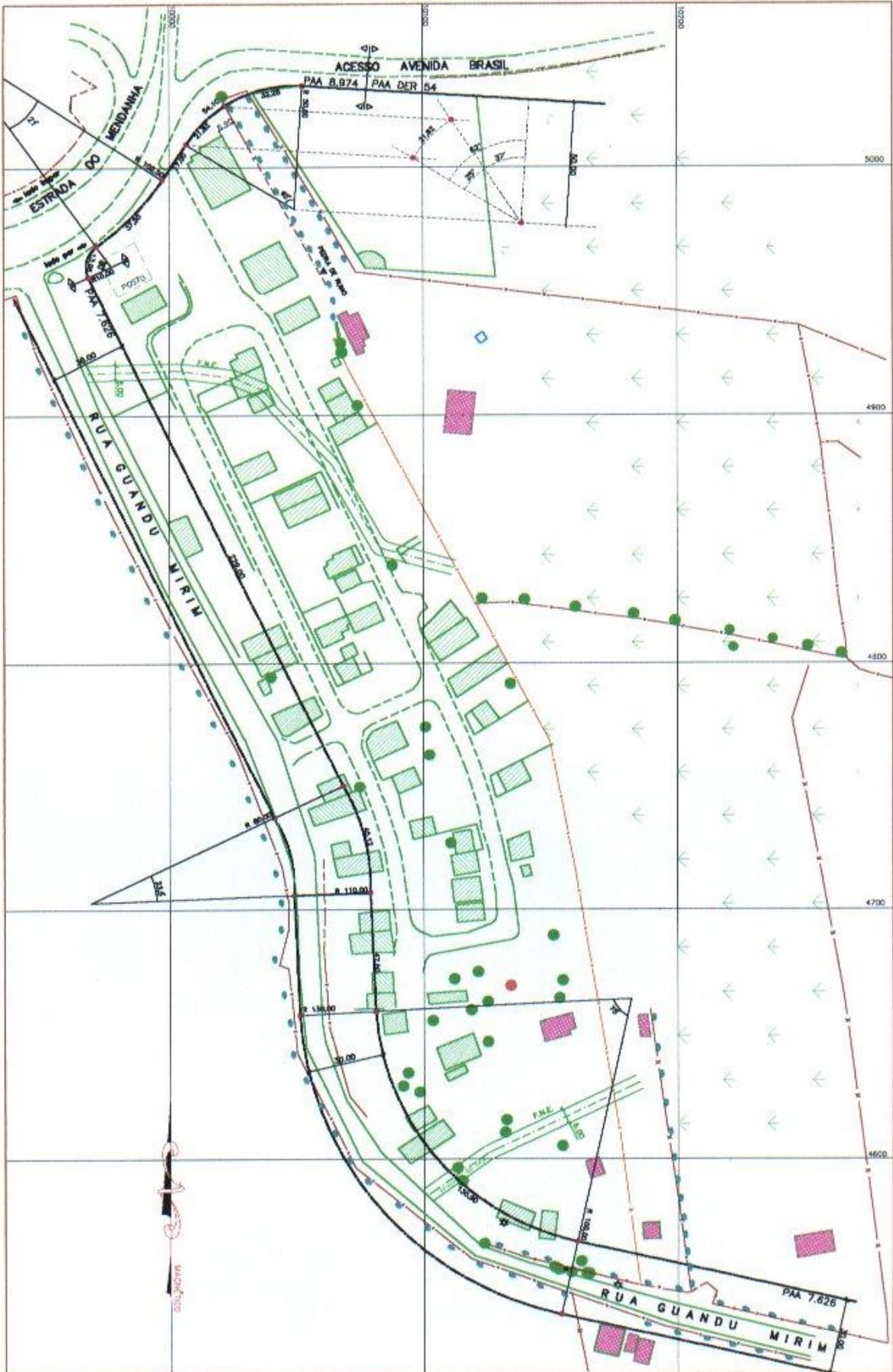
10. BIBLIOGRAFIA REFERENCIAL

- BENITE, Odair Martins & LIPORONI, Antonio Sérgio – A Perícia em Ações Reais Imobiliárias; São Paulo/SP: Ed. Revista dos Tribunais; 1993.
- CÓDIGO DE OBRAS – Município do Rio de Janeiro; Rio de Janeiro/RJ: Gráfica Auriverde; 1999.
- ESPARTEL, Lélis & LÜDERITZ, João – Caderneta de Campo; Porto Alegre/RS: Ed. Globo; 1980.
- MAGOSSI, Adilson José – A Descrição Perimétrica – Método Técnico; Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias – N.º 29; Porto Alegre/RS: ABRAP; Nov/1991.
- MAIA, Afonso Pedro – Notas de Desenho Técnico Básico; Niterói/RJ: UFF/CTC/TDT; 1984.
- MAIA NETO, Francisco – Perícias Judiciais de Engenharia; Belo Horizonte/MG: Ed. Del Rey; 1993.
- NEGRÃO, Theotônio – Código Civil / 50ª edição; São Paulo/SP: Ed. Saraiva; 1999.
- NEGRÃO, Theotônio – Código de Processo Civil / 26ª edição; São Paulo/SP: Ed. Saraiva; 1995.
- PELLEGRINO, José Carlos – Perícias Judiciais – Anais do I COBREAP / 1974; IBAPE; São Paulo/SP: Ed. Pini; 1978.
- RAMOS, Graciliano – Relatórios; Rio de Janeiro/RJ: Ed. Record; 1994.

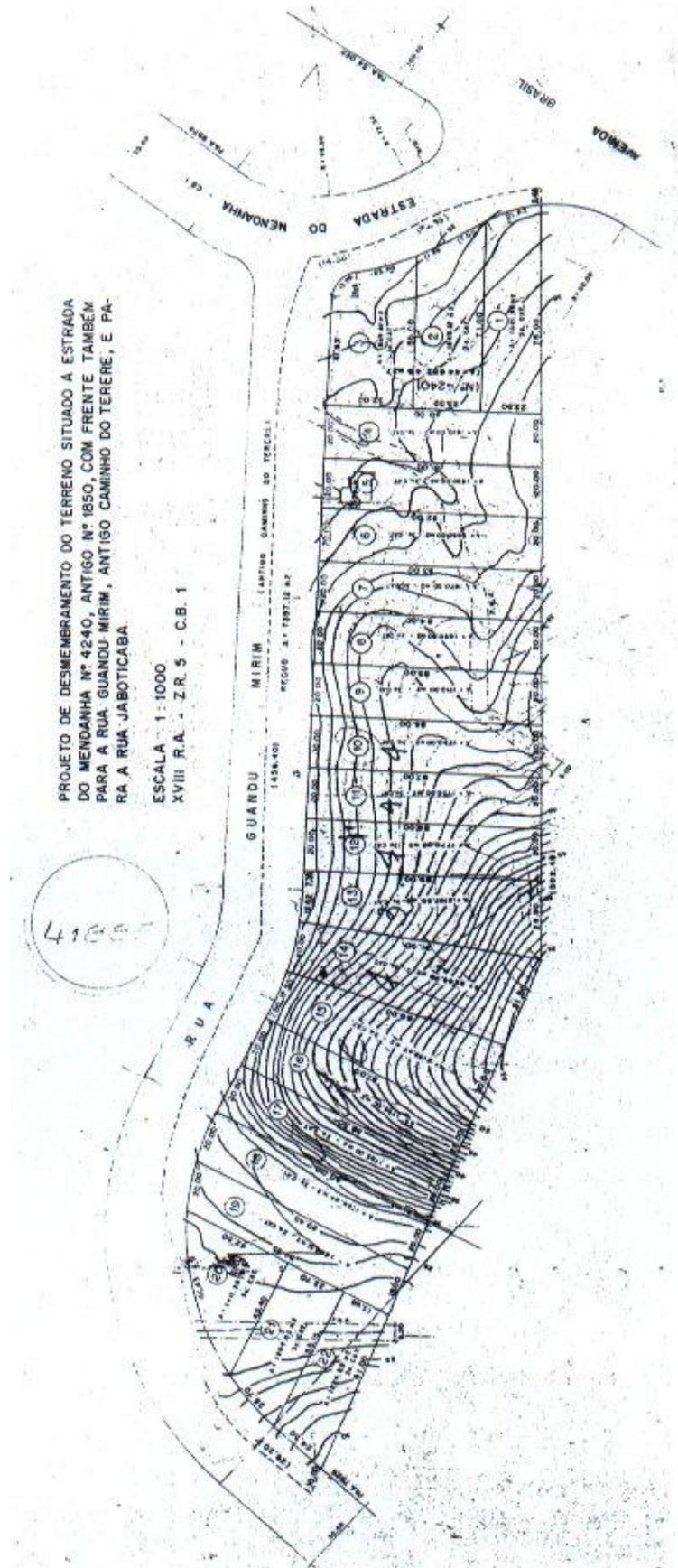
ANEXO 01 – LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DA ÁREA DA LIDE



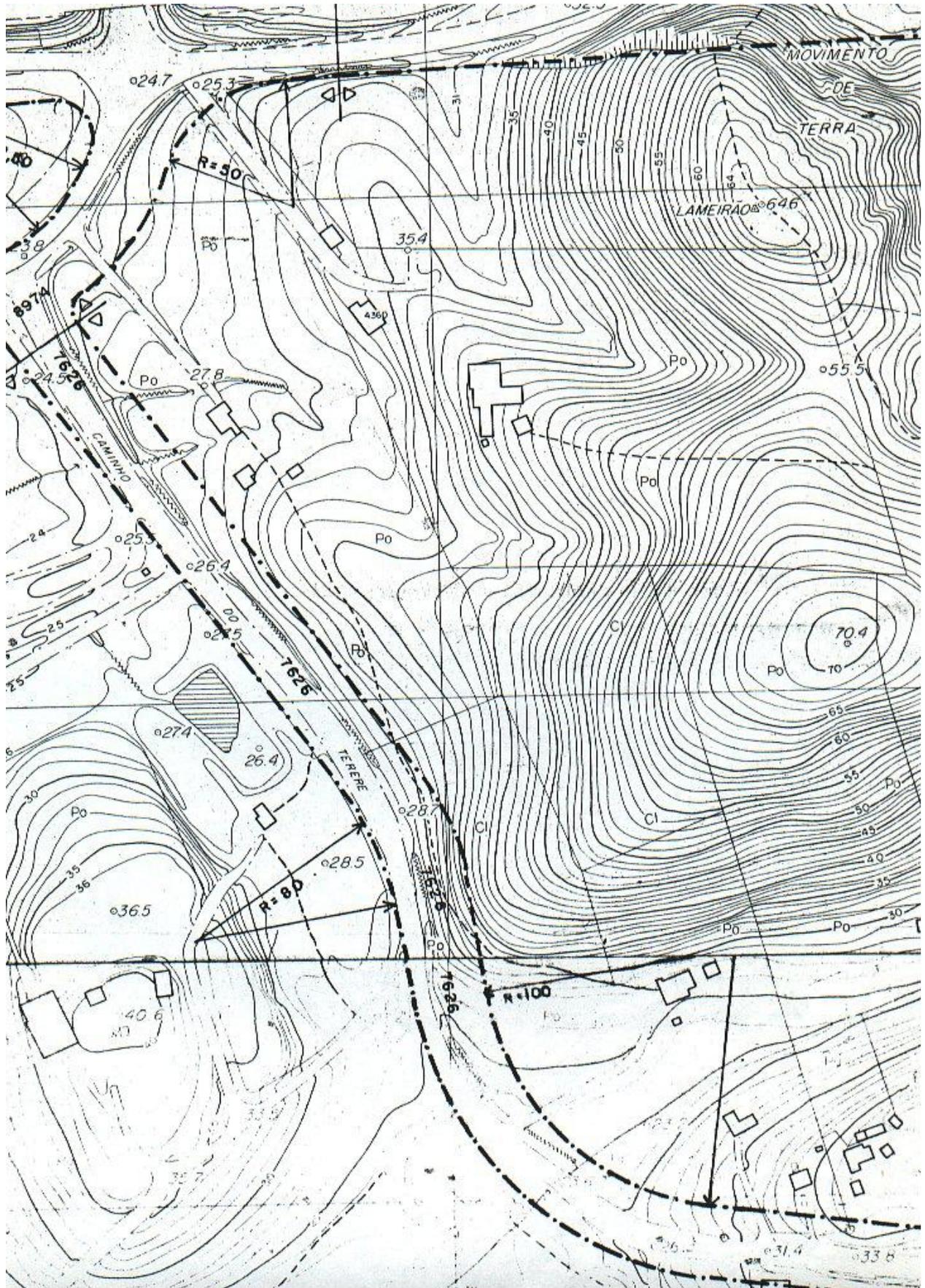
ANEXO 02 – ÁREA DA LIDE E ALINHAMENTO DOS LOGRADOUROS



ANEXO 08 – PLANTA DO PAL 41.885
(CÓPIA – MONTAGEM)



ANEXO 09 – PLANTA CADASTRAL AEROFOTOGRAMÉTRICA DA ÁREA DA LIDE
(CÓPIA DE TRECHO DA PLANTA 259-F-III-3/6 – VÔO DE 1975)



**ANEXO 10 – ENSAIO DE TRAÇADO DO TERRENO DO RÉU NO PAL 41.885
(CÓPIA DE EXTRATO DO PROCESSO MUNICIPAL)**



ANEXO 11 – FOTOGRAFIAS COMENTADAS



FOTO 01 – Estrada do Mendanha – Vista frontal do terreno do Réu com loteamento em construção – Notar lojas comerciais à venda e posto de gasolina em funcionamento – Aos fundos observar casas em construção.



FOTO 02 - Estrada do Mendanha – Frente do terreno do Réu à direita da foto – Frente do terreno do confrontante direito à esquerda da foto (Ribeiro ou sucessores) – Notar divisa lateral direita do terreno do Réu no alinhamento das árvores maiores ao centro da foto.

ANEXO 11 – FOTOGRAFIAS COMENTADAS



FOTO 03 – Em primeiro plano a árvore frontal junto à cerca de divisa lateral direita do imóvel do Réu com o confrontante da estrada do Mendanha n.º 4.360 (Ribeiro ou sucessores) – Esta árvore aparece em evidência no Anexo 01 – Levantamento Planialtimétrico da Área da Lide.

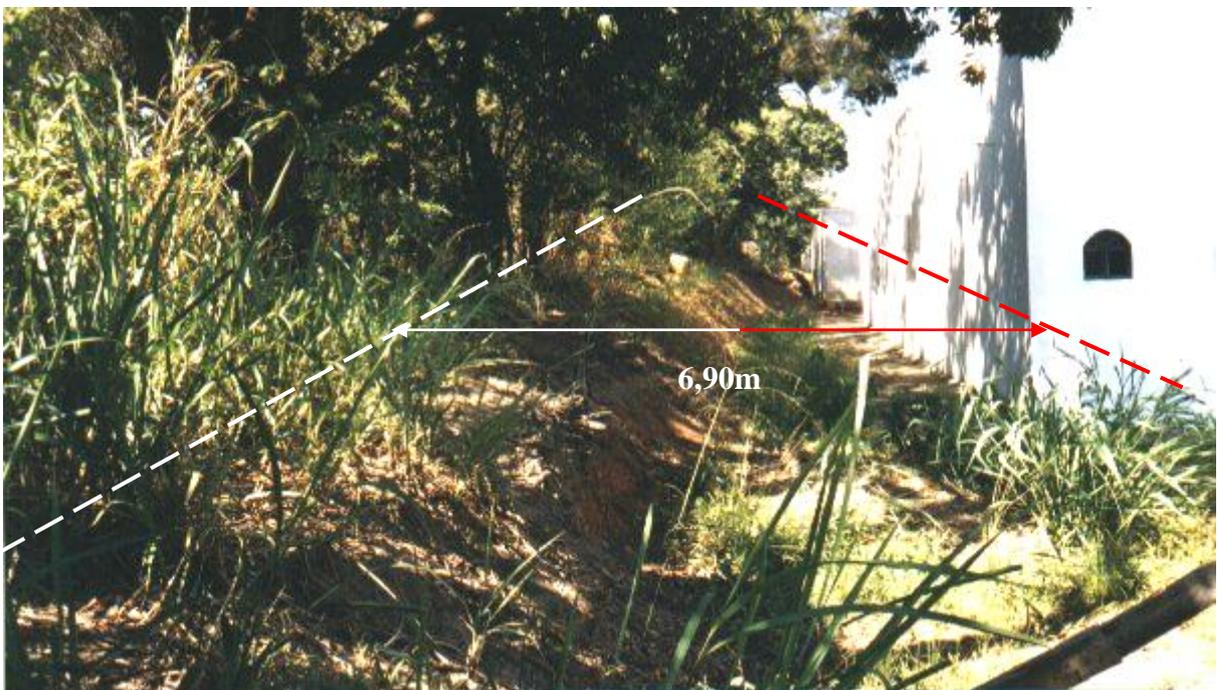


FOTO 04 – Detalhe de erro de locação da obra do Réu – A testada da obra foi locada a 6,90m da cerca existente da divisa lateral direita do terreno – Vide plantas da topografia – O erro observado, paradoxalmente, reduziu a área do terreno do Autor ocupada indevidamente, face à tal demarcação errônea da obra do Réu, mas acentuou a invasão de área do logradouro público (Rua Guandu Mirim) – Vide Anexo 03 – Área da Lide e Alinhamento dos Logradouros.

ANEXO 11 – FOTOGRAFIAS COMENTADAS



FOTO 05 – Vista interna frontal do terreno de acesso ao imóvel da estrada do Mendanha 4.360 do confrontante à direita do terreno do Réu – Vide Anexos 01 ao 03 das plantas de topografia – Notar à direita da foto a pedra de rumo C2 (1929) da antiga Colônia Agrícola Santíssimo de demarcação do loteamento (vide Anexo 06) – Aos fundos construção antiga vizinha junto ao terreno do Réu.



FOTO 06 – Vista posterior da tomada da foto anterior no terreno do confrontante – Observar a cerca limite da divisa direita do terreno do Réu, à esquerda da foto – Vide o marco (pedra de rumo C2 - 1929) junto da árvore em primeiro plano à esquerda – Esta pedra de rumo define o ponto inicial do alinhamento certo da divisa direita do terreno do Réu com o terreno do Autor.

ANEXO 11 – FOTOGRAFIAS COMENTADAS

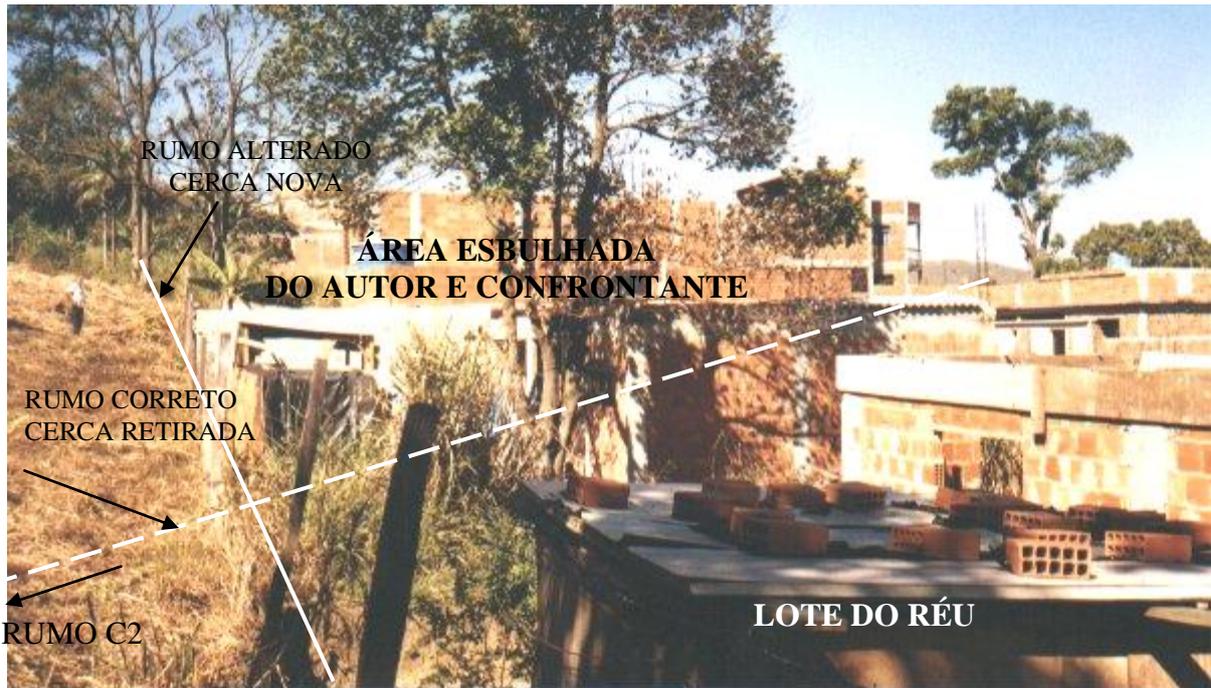


FOTO 07 – Vista interna pelo terreno do referido confrontante, mostrando o início da cerca nova construída pelo Réu, mudando o rumo antigo e certo, na direção do alinhamento das duas árvores em primeiro e segundo planos, onde o Réu derrubou cercas e árvores dos vizinhos confrontantes, para implantação do seu loteamento – Notar construções sólidas edificadas na área invadida.



FOTO 08 – Vista interna posterior do loteamento do Réu – Tomada oposta da foto anterior, mostrando o alinhamento antigo e certo na direção das duas árvores em primeiro e segundo plano, figurando à direita da foto parte da área invadida do terreno do citado confrontante – Observar ruas internas com pavimentação de paralelepípedos e meio-fio construídos.

ANEXO 11 – FOTOGRAFIAS COMENTADAS



FOTO 09 – Vista dos fundos da rua Guandu Mirim, local do início da antiga estrada das Jabuticabeiras – Notar toco de árvore em evidência nas plantas topográficas alçadas na perícia – No alinhamento desse toco com a árvore seca, aparente no meio da foto, loca-se a real divisa dos terrenos dos litigantes – Esse alinhamento é definido pelo rumo da cerca do vizinho frontal da rua Guandu Mirim, lote n.º 14 – Veja foto seguinte.



FOTO 10 – Imóvel da rua Guandu Mirim, Lote n.º 14, frontal ao terreno do Autor, pertencente ao antigo loteamento da Colônia Agrícola Santíssimo, confrontando à direita do Lote 101 do antigo loteamento das Fazendas Reunidas Rio da Prata - Mendanha / Gleba C – O alinhamento da cerca, à direita da foto, é prova pericial contundente de que o alinhamento da divisa do Autor e do Réu deveria respeitar esse mesmo alinhamento, como concluiu a perícia.

CURRÍCULO PROFISSIONAL RESUMIDO – 1968/2001

AFONSO PEDRO DE ARAÚJO MAIA

Eng.º Civil Geotécnico – EEUFRJ / RJ

Eng.º de Avaliações e Perícias – EEUFF / RJ

Eng.º Sanitarista e de Controle Ambiental – ENSP / FIOCRUZ / RJ

CREA n.º 21.348-D / RJ

IEL/RJ n.º 1.100

Rua Lopes Quintas, 187 – J. Botânico – Rio de Janeiro / RJ - CEP 22.460-010

Tels.: (0xx21) 2529-8293 – 9917-8182 – Telefax: (0xx21) 2540-7383

E-mail: afonso.maia@uol.com.br

FORMAÇÃO

Graduação em Eng.ª Civil – 1968 / 72

Especialização em Geotécnica e Fundações – 1972

Escola de Engenharia da UFRJ – 1968 / 72 – Rio de Janeiro – RJ

Especialização em Eng.ª Legal e de Avaliações – 1994

Escola de Engenharia da UFF – Niterói – RJ

Pós-Graduação em Eng.ª Sanitária e Ambiental (Lato Sensu) – 2000

Escola Nacional de Saúde Pública – ENSP / FIOCRUZ – Rio de Janeiro – RJ

RESUMO PROFISSIONAL

Contratado e Autônomo – 1973 / 01

Rio de Janeiro – RJ

Eng.º Civil → Projetos e construções - Obras escavadas – Consultorias – 1973 / 01

Perito → Perícias técnicas e judiciais - Agrimensuras - Assistências Técnicas – 1978 / 01

Perito Judicial → Perícias de Eng.ª Civil - Varas Cíveis, de Fazenda e de Registro – 1994 / 01

Universidade Federal Fluminense – Escola de Engenharia – 1973 / 01

Niterói - RJ

Professor Adjunto → Desenho Técnico e de Projeto de Eng.ª Civil – 1973 / 97

Professor Coordenador → Desenho Técnico – 1990 / 97

Professor Convidado → Curso de Eng.ª Legal e de Avaliações – 1998 / 01

Universidade Veiga de Almeida – Escola de Engenharia – 1976 / 81

Rio de Janeiro - RJ

Professor Titular → Mecânica dos Solos e Fundações – 1976 / 81

Professor Chefe de Departamento → Eng.ª Civil – Membro de Colegiados – 1980 / 81

Professor Paraninfo → Turma de Eng.ª Civil – 1979

ASSOCIAÇÕES

SEAERJ - Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro

IEL - Instituto de Engenharia Legal – RJ