

**XV COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES  
E PERÍCIAS - IBAPE/SP – 2009**

**TRABALHO DE PERÍCIA**

**Resumo:** *O objetivo do presente trabalho é a definição de linha de divisa dos imóveis pertencentes aos proprietários limítrofes em relação a lago existente, em função da diferença de interpretação dos títulos dominiais originários, cujos limites são descritos de maneira diversa em cada um deles.*

**Perícia, Demarcatória, Levantamento**

## **1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **1.1) Objetivo:**

Constitui objetivo do presente trabalho a realização de perícia técnica no bem abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ✓ Tipo: divisas entre áreas;
- ✓ Local: Condomínio João de Barro;
- ✓ Município: Montes Altos - AX;
- ✓ Finalidade: definição de linha de divisa dos imóveis pertencentes aos Confrontantes A e Confrontantes B em relação ao Lago dos Periquitos.

### **1.2) Atividades básicas:**

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho pericial:

- ✓ Vistoria:  
Efetuada no dia 5 de setembro de 2007 às 14:30 hs.
- ✓ Diagnóstico da situação encontrada.
- ✓ Detalhamento fotográfico dos itens relevantes à perfeita caracterização da vistoria.
- ✓ Coleta de informações locais.
- ✓ Levantamento de dados cadastrais.
- ✓ Tratamento e análise dos elementos obtidos para formação da convicção.
- ✓ Considerações finais e conclusão.

## **2) METODOLOGIA E CRITÉRIO PERICIAL**

A metodologia básica para execução do presente trabalho foi pautada nos requisitos constantes do item 4.3 da NBR-13.752 da ABNT (Norma Brasileira para Perícia de Engenharia na Construção Civil), como segue:

### *“4.3 Requisitos*

#### *4.3.1 Geral*

*4.3.1.1 Os requisitos exigidos em uma perícia estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas. Estes requisitos, que medem a exatidão do trabalho, são tanto maiores quanto menor for a subjetividade contida na perícia.*

*4.3.1.2 A especificação dos requisitos “a priori” somente é estabelecida para determinação do empenho no trabalho pericial, e não na garantia de um grau mínimo na sua precisão final, independentemente, portanto, da vontade do perito e/ou do contratante.*

*4.3.1.3 Os requisitos de uma perícia são condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito, sendo estes aspectos definidos pelos seguintes pontos quanto:*

- a) à metodologia empregada;*
- b) aos dados levantados;*
- c) ao tratamento dos elementos coletados e trazidos ao laudo;*
- d) à menor subjetividade inserida no trabalho.*

#### *4.3.2 Requisitos essenciais*

*Um trabalho pericial, cujo desenvolvimento se faz através de metodologia adequada, deve atender a todos os requisitos essenciais de 4.3.2.1 a 4.3.2.3.*

4.3.2.1 O levantamento de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao perito elaborar seu parecer técnico.

4.3.2.2 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

a) inclusão de um número adequado de fotografias por cada bem periciado, com exceção dos casos onde ocorrer impossibilidade técnica;

b) execução de um croqui de situação;

c) descrição sumária dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;

d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.

4.3.2.3 - Nas perícias judiciais torna-se obrigatória à obediência aos requisitos essenciais, sendo que, no caso de avaliações, devem ser obedecidos ainda os critérios das normas aplicadas à espécie, salvo no caso de trabalhos de cunho provisório ou quando a situação assim o obrigar, desde que perfeitamente fundamentado.

4.3.3 Requisitos complementares

4.3.3.1 Com o objetivo de garantir maior abrangência e profundidade ao trabalho pericial, cujo desenvolvimento ocorre com grande isenção de superficialidade, devem ser atendidos, além daqueles descritos em 4.3.2, os requisitos complementares de 4.3.3.2 e 4.3.3.3.

4.3.3.2 O conjunto de dados que contribuem para a elaboração do parecer técnico deve estar expressamente caracterizados, usando-se toda a evidência disponível.

4.3.3.3 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto a:

a) inclusão de um número ampliado de fotografias garantindo maior detalhamento por bem periciado;

b) descrição detalhada dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;

c) apresentação de plantas individualizadas dos bens, que podem ser obtidas sob forma de croqui;

d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados, com planta de articulação das fotos perfeitamente numeradas;

e) análise dos danos e/ou eventos encontrados, apontando as prováveis causas e conseqüências;

f) juntada de orçamento detalhado e comprovante de ensaios laboratoriais, quando se fizerem necessários.

4.3.4 Casos especiais

4.3.4.1 Podem ocorrer trabalhos periciais onde prepondera a superficialidade, ou que não utilizem qualquer instrumento de suporte às conclusões desejadas, não se observando os requisitos contidos nesta Norma.

4.3.4.2 Esta situação é tolerada em determinadas circunstâncias, onde pode haver a necessidade de procedimento rápido que possibilite a elaboração do laudo pericial ou quando as condições gerais assim o permitirem.

4.3.4.3 Nestes casos, em que geralmente as condições não permitem a elaboração de um laudo pericial cujos requisitos sejam atendidos, é admitida a apresentação do trabalho sumário, objetivando uma informação preliminar sem maiores detalhamentos.

4.3.4.4 Também enquadram-se, nestes casos, todos os trabalhos periciais cujo desenvolvimento não atingiu os requisitos descritos em 4.3.2 e 4.3.3.

4.3.4.5 Exige-se, inclusive nestes casos, o atendimento às demais disposições desta norma, em particular ao disposto em 1.2.

4.3.5 Condições a serem observadas.

4.3.5.1 Ao perito é obrigatório a especificação, em qualquer parte do laudo pericial, dos requisitos obedecidos, sejam eles essenciais ou complementares, devendo apresentar justificativa fundamentada nas hipóteses em que isto não ocorrer (casos especiais).

4.3.5.2 No caso de perícias que envolvam avaliação ou arbitramento, cujo fundamento seja a determinação de valor, os requisitos devem obedecer os níveis de rigor previstos nas normas específicas editadas pela ABNT, mantida a obrigatoriedade determinada em 4.3.2.3”.

### **3) DESCRIÇÃO DO OBJETO**

#### **3.1) Localização:**

O posicionamento dos imóveis no contexto local possui as seguintes características:

- ✓ Logradouro frontal: Alameda dos Canários;
- ✓ Local: Condomínio João de Barro;
- ✓ Referência principal: Lago dos Periquitos;
- ✓ Município: Colibri - AX.

#### **3.2) Características físicas:**

Os imóveis periciados possuem as características físicas abaixo relacionadas:

- ✓ Frente principal: Alameda dos Canários;
- ✓ Formato: irregular;
- ✓ Área: diversas;
- ✓ Posição: interior do condomínio;
- ✓ Topografia: levemente ondulada;
- ✓ Solo superficial: seco.

### **4) RELATÓRIO DOS ANTECEDENTES**

Com o intuito de melhor orientar o trabalho de vistoria, bem como proporcionar uma melhor orientação na escolha do critério pericial, apresentamos a seguir uma análise dos fatos e documentos que originaram o trabalho pericial.

\* 10 de dezembro de 1975 – Contrato de Sociedade por Cotas de Responsabilidade Limitada, que fazem entre si Tereza Cristina e Maria da Silva.

\* 28 de novembro de 1984 – Traslado da Escritura Pública de Transação registrado no Cartório do Décimo Ofício de Notas de Montes Altos, Livro 174, Fls. 77-v.

\* 27 de fevereiro de 1991 – Correspondência enviada pela Montes Comercial S/A – Turismo e Incorporações ao Condomínio João de Barro, referente ao contido na Escritura Pública de Transação registrado no Cartório do Décimo Ofício de Notas de Montes Altos, Livro 174, Fls. 77-v., solicitando outras providências.

\* 26 de abril de 1991 – Traslado da Escritura de Compra e Venda que fazem entre si como outorgante vendedor Montes Comercial S/A. - Turismo e Incorporações e como outorgados compradores Sr. Edson Luiz e Sr. Mario Carlos

\* 08 de maio de 1991 – Fichas nºs 01 e 02, Matrícula nº 15.776 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedrinhas, referente ao terreno rural, com área de 14,85,83,20 ha., situado no lugar denominado João de Barro, antiga Fazenda Renascer.

\* 03 de outubro de 1993 – Contrato de Sociedade, referente ao Haras Marchador Ltda.

\* 28 de janeiro de 1994 – Memorial Descritivo dos Limites da Área do Pardal do Setor 7, elaborado pelo Engº João da Silva.

\* 31 de janeiro de 1994 – Traslado da Escritura de Doação, registrado no Cartório do Décimo Ofício de Notas de Montes Altos, Livro 355-N, fls. 25-V, referente à área situada no setor 7 do Condomínio João de Barro, no bordo da Alameda das Pitangas, lado esquerdo sentido Lago dos Periquitos/Lago das Tartarugas.

\* 20 de abril de 1994 – Ofício nº 007/94 enviado ao Prefeito de Pedrinhas, referente à Portaria nº 085/94, informando sobre reunião ocorrida e conclusões obtidas.

\* 18 de agosto de 1994 – 23ª Alteração Contratual da Andorinhas Transportes e Construções Ltda..

\* 24 de agosto de 1994 – Relação do Cadastro em Ordem de Gleba do Condomínio João de Barro.

\* 20 de fevereiro de, 1995 – Certidão de cumprimento de mandado, referente à área litigiosa situada no Condomínio João de Barro.

## **5) DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO PERICIAL**

### **5.1) Título de Propriedade dos Confrontantes A:**

*“Matrícula Nº 15.776. Data: 08/05/1991. Imóvel: Terreno rural, com a área de 14,85,83,20 ha (quatorze hectares, oitenta e cinco ares, oitenta e três centiares e vinte miliares), situada no lugar denominado JOÃO DE BARRO (antiga fazenda Renascer), dentro da seguinte divisa: Compreendida entre a Alameda das Pitangas, começando em frente à gleba nº 20 (vinte), do Setor 01 (um), indo até, mais ou menos, 182,00 metros antes da Lagoa das Tilápias: daí, virando à esquerda em frente à gleba nº 70 (setenta), do mesmo setor, seguindo, em frente, por aproximadamente, 200,00 metros até encontrar de novo a Alameda das Pitangas, em frente à gleba nº 81 (oitenta e um), do setor 02 (dois) e seguindo a Alameda das Pitangas até, aproximadamente, o final da gleba nº 86 (oitenta e seis), do setor 02 (dois), virando a esquerda, **passando à margem do Lago dos Periquitos**, indo em linha reta até encontrar o ponto inicial, ou seja em frente à gleba nº 20 (vinte), do setor 01 (um). PROPRIETÁRIA: Montes Comercial S/A – Turismo e Incorporações, com sede em Montes Altos, à Rua Matozinhos, 1.420, Bairro Santo Belo, CGC: 77.777.777/1000-50. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 1.777, fls. 777 do livro 7-C, deste Cartório” (sem destaque no original).*

### **5.2) Título de Propriedade dos Confrontantes B:**

*“... na distância de 14.00 m confrontando com Bela Vista Empreendimentos Comercial; daí ao ponto 12.23 rumo 84º00 NW na distância de 52.00 m confrontando com Mero Gomes; daí ao ponto 23.24 rumo diversos SW na distância de 620.00 m confrontando com Mero Gomes, daí ao ponto 24.25 rumo 17º00 NW da distância de 12.00 m confrontando com Mero Gomes; daí ao ponto 25.26 rumo 21º00 NE na distância de 123,00 m confrontando com Alameda das Pitangas; daí ao*

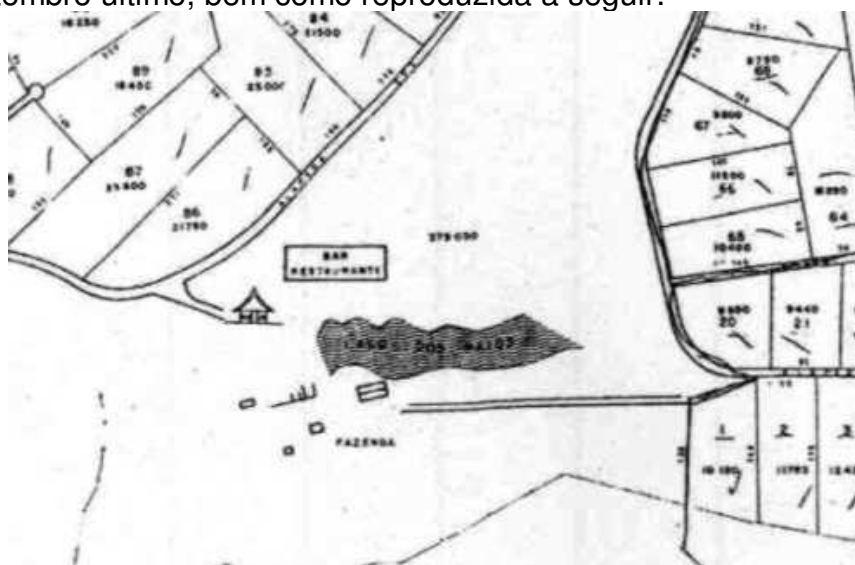
ponto 36.27 rumo diversos NE na distância de 95,00 m confrontando com Alameda das Pitangas, daí ao ponto 28.28 rumo 09°30 NE na distância de 141.00 m confrontando com Alameda das Pitangas, daí ao ponto 18.29 rumo 13°00 NE na distância de 95.00 m confrontando com Alameda das Pitangas, daí ao ponto 29.30 rumo diversos NE na distância de 85.00 m confrontando com Alameda das Pitangas, daí ao ponto 10.31 rumo 17°30 SE na distância de 33.00 m **confrontando com Condomínio Alameda dos Canários**; daí ao ponto 31.32 rumo 09°00 NE na distância de 12.00 m **confrontando com Condomínio Alameda dos Canários**; daí ao ponto 12.33 rumo 01030° NE na distância de 164.00 m **confrontando com Condomínio Alameda dos Canários**; daí ao ponto 33.34 rumo 12°45 NE na distância de 100.00 m **confrontando com Condomínio Alameda dos Canários**; daí ao ponto 14.35 rumo 01°30 NE na distância de 28.00 m **confrontando com Condomínio Alameda dos Canários**; daí ao ponto 35.36 rumo 33° MW na distância de 58.00 m **confrontando com Condomínio Alameda dos Canários**; daí ao ponto 36.01 rumo 25.15 NE na distância de 116.00 m até o ponto de partida na Alameda das Pitangas. PROPRIETÁRIA: Montes Comercial S.A., Turismo e Incorporações, com sede em Montes Altos, à Av. Amazonas, 2.102, CGC. 55.555.555/100-40. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 1.250, fls. 237 do livro 4-C, deste Cartório” (sem destaque no original).

Importante salientar que a Alameda dos Canários é uma rua do condomínio e não um condomínio denominado Alameda dos Canários, portanto, partimos da suposição de que a indicação no registro onde diz “confrontando com Condomínio Alameda dos Canários”, quer dizer “confrontando com Alameda dos Canários”.

### **5.3) Análise da situação em função das plantas do loteamento:**

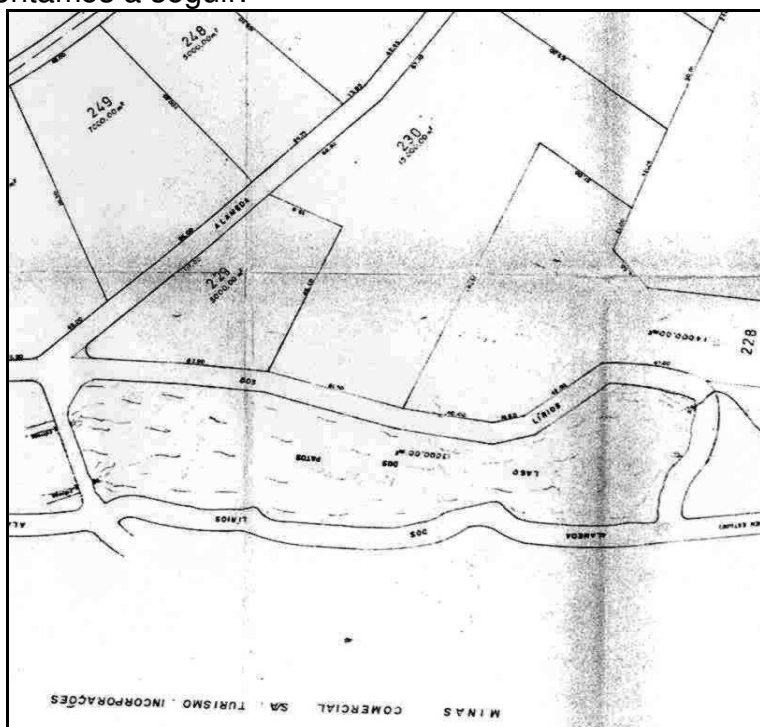
#### **Planta cadastrada na Prefeitura**

Visando conseguir documentos para instrução da perícia e buscando subsídios para o deslinde do problema, oficiamos a Prefeitura de Pedrinhas no sentido de fornecer a planta do empreendimento “Condomínio João de Barro”, que foi fornecida via e-mail, encaminhado pelo Sr. Paulo Roberto Costa Saraiva, em 19 de setembro último, bem como reproduzida a seguir.



#### **Planta constante das fls. 134 vol. 1 dos Altos**

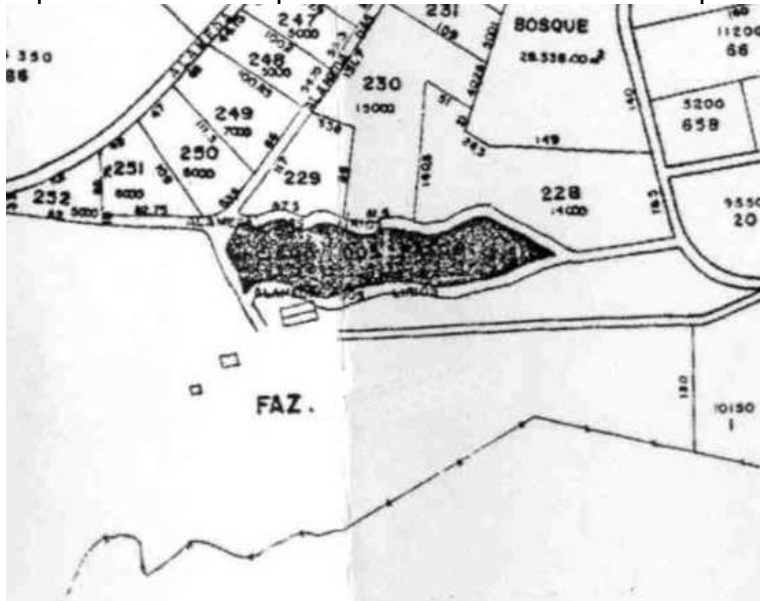
Às fls. 134 dos Altos existe uma planta do loteamento, onde identificamos o Lago dos Periquitos circundado pela “Alameda dos Canários”, cuja reprodução apresentamos a seguir.



**Planta fornecida pelo Sr. Borba Gato, filho do Sr. Mendes Gato, antigo proprietário do empreendimento:**

Novamente em busca de subsídios para o deslinde do problema, tivemos acesso a uma planta datada de 15 de abril de 1997 e fornecida pelo Sr. Borba Gato, filho do Sr. Mendes Gato, antigo proprietário do empreendimento, onde identificamos um projeto onde o Lago dos Periquitos seria circundado pela Alameda dos Canários.

A planta fornecida pelo Sr. Borba encontra-se reproduzida a seguir.



Da análise da planta, notamos que o Lago dos Periquitos é circundado pela Alameda dos Canários.

#### **5.4) Doação do Lago dos Periquitos e do Pardal:**

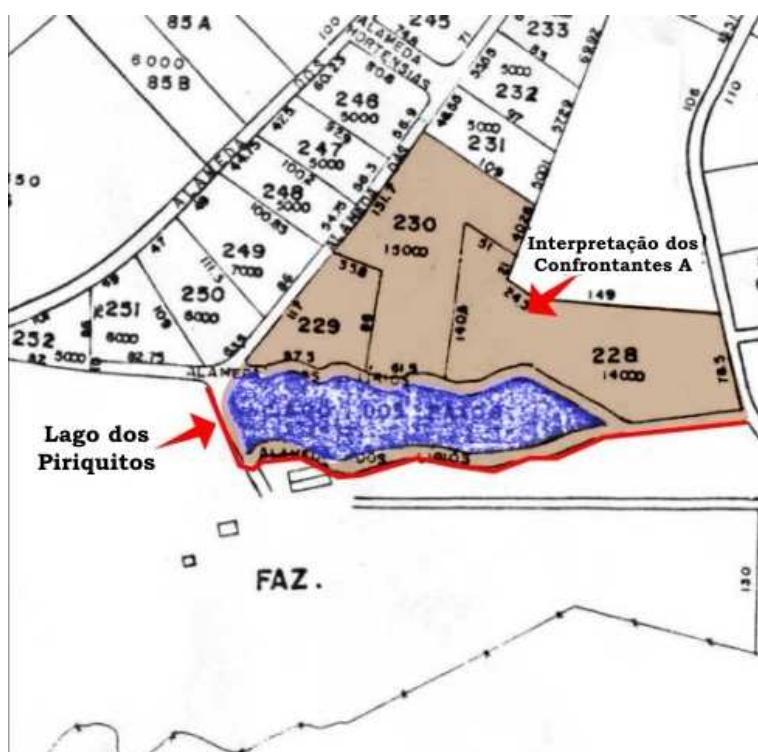
Nos Altos identificamos uma doação feita pelo Sr. Mendes Gato (antigo proprietário do empreendimento), onde consta o seguinte:

*“... Que a Montes Comercial, antes de colocar à venda as novas glebas **outorgue escritura de doação da área do Pardal ali existente, e do lago represado ali existente**, podendo, no entanto, reservar para uso particular o lago, desde que uma única chácara ou lote venha envolver espaço físico suficiente para a sua proteção”* (sem destaque no original).

*“O(s) presentes identificados conforme documentos mencionados acima, que dou fé. E, então, pelo (a) (s) outorgante(s) me foi dito que este público instrumento, nomeia(m) seu (ua)(s) bastante(s) procurador(a) (es) Antônio Carlos Ferrari, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CPF. nº 111.111.111-77, CI-M-109.297-MG, residente à Rua Pedro da Serra 18/1113, Bairro Nova Suíça, nesta capital **com poderes gerais e especialmente para alienar ao “Condomínio João de Barro”, no Município de Pedrinhas ou a quem este indicar, uma gleba de terras com a área de 28.538,00 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil, quinhentos e trinta e oito metros quadrados), representada por um “Pardal” margeada pela Alameda das Pitangas e uma nesga de terras com a área de 13.000,00 m<sup>2</sup> (treze mil metros quadrados) , e representada pelo “Lago dos Periquitos”, margeada pela Alameda dos Canários, oriundas de área maior da “Fazenda Renascer”, da antiga sede e remanescente do conjunto de chácaras denominado “ João de Barro”, no município de Pedrinhas.”**”* (sem destaque no original).

Por estas transcrições podemos concluir que existe um projeto onde o Lago dos Periquitos deveria ser margeado pela Alameda dos Canários, bem como este lago foi, ou deveria ser, doado para o Condomínio João de Barro, como condicionante para venda de novas glebas.





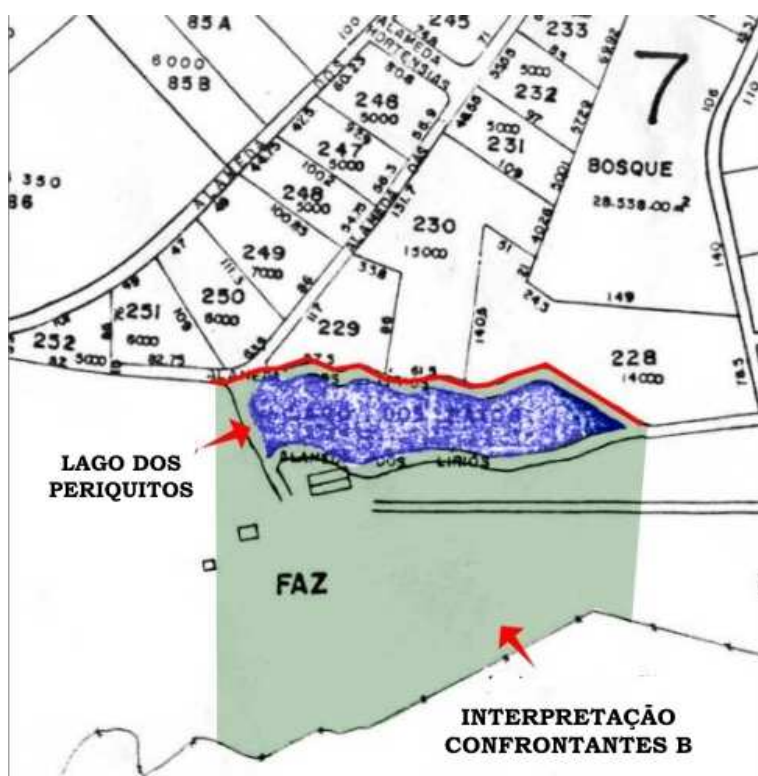
#### **5.5) Interpretação da propriedade pelos Confrontantes A:**

Os Confrontantes A afirmam que o Lago dos Periquitos está inserido dentro de suas propriedades, com base no memorial descritivo que indica como divisa a margem do Lago dos Periquitos, portanto, os Confrontantes A interpretam que o Lago dos Periquitos estaria entre suas propriedades e a Alameda dos Canários\* (na margem do lado dos Confrontantes B).

Dessa forma procuramos materializar esta descrição, apresentando na ilustração a seguir a divisa (linha vermelha) pela interpretação dos Confrontantes A.

---

\* Alameda projetada, tendo em vista que esta não foi identificada no dia da vistoria.



#### 5.6) Interpretação da propriedade pelos Confrontantes B:

Por outro lado, os Confrontantes B afirmam que o Lago dos Periquitos está inserido dentro de sua propriedade, tomando como referência o documento que indica como divisa “confrontando com Condomínio Alameda dos Canários”\*, portanto, os Confrontantes B interpretam que o Lago dos Periquitos estaria entre sua propriedade e a Alameda dos Canários (na margem do lado dos Confrontantes A).

Dessa forma, procuramos materializar esta situação apresentando na ilustração ao lado a divisa (linha vermelha) pela interpretação dos Confrontantes B.

#### 5.7) Situação encontrada no local:

Quando da realização da vistoria, procuramos percorrer toda a área objeto do litígio, especialmente os pontos descritos na documentação analisada e retratada nos itens anteriores, oportunidade em que encontramos a seguinte situação:

A Alameda dos Canários existe em uma parte da margem do lado dos imóveis dos Confrontantes A, sendo interrompida na divisa da gleba nº 228, conforme ilustração a seguir.

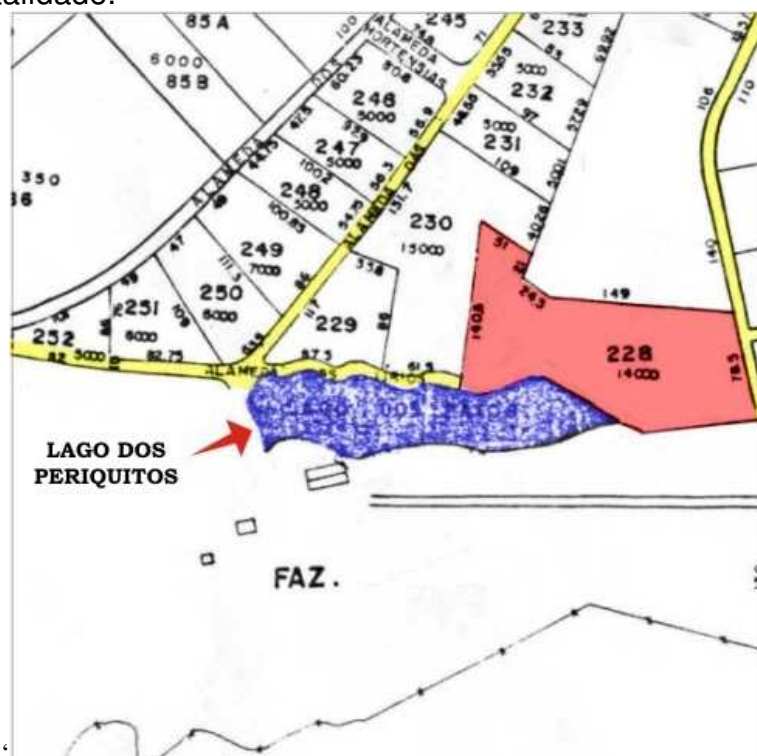
Na confluência da Alameda dos Canários com Alameda Ipê Amarelo existe uma placa que identifica os dois logradouros.

Na extensão da Alameda dos Canários, mais precisamente na entrada da Gleba nº 228, onde o logradouro encontra-se interrompido, existe uma placa com os dizeres “Propriedade particular, não entre sem permissão”.

Na margem do lado dos Confrontantes B não foi identificada a Alameda dos Canários.

\* Ver comentário do item 5.2 deste trabalho.

Neste ponto existe um pasto com construções de uma propriedade rural, estando toda a área do Lago dos Periquitos incorporado a este imóvel, cercada em sua totalidade.



## 6) CONCLUSÃO

Diante do exposto nos itens anteriores, e após analisarmos todos os fatos que interferem ou possam vir a interferir com o assunto objeto desse trabalho, concluímos o seguinte:

Não obstante a inexistência física da Alameda dos Canários na margem do lado dos Confrontantes B, as plantas analisadas indicam que esta foi projetada circundando o Lago dos Periquitos.

Na documentação examinada, identificamos a doação do Lago dos Periquitos e de um Pardal, como condicionantes da venda de novas glebas.

Ambos os registros indicam a Alameda dos Canários como sendo a divisa dos imóveis, tanto dos Confrontantes B, quanto dos Confrontantes A.

Diante dos fatos apresentados, especialmente o fato de ambos os imóveis fazerem divisa com a Alameda dos Canários, doação do Lago dos Periquitos ao condomínio João de Barro e a existência de projeto da Alameda dos Canários circundando o lago, entendemos que o limite das áreas, tanto dos Confrontantes B quanto dos Confrontantes A, é a Alameda dos Canários, cada qual do lado de sua margem, tendo em vista que a Alameda dos Canários circunda o Lago dos Periquitos, conforme croqui ilustrativo a seguir.

