

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

TRABALHO DE PERÍCIA

Resumo: *Trata-se de uma situação onde os elementos naturais descritos encontravam-se desaparecidos, devido ao grande lapso de tempo entre a descrição documental e o levantamento realizado, sendo necessário a utilização dos recursos de análise de antigas aerofotos, que permitiu a reconstituição das primitivas divisas.*
Demarcação, Restituição, Terras, Aerofoto

1) COONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Objetivo:

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

- ✓ Tipo: restituição de divisas;
- ✓ Local: Distrito Industrial Alfa;
- ✓ Município: Caruaru da Serra-MY;
- ✓ Finalidade: restaurar as divisas de área descrita em ação possessória, cujos elementos descritos não mais existem, com a utilização de antigas aerofotos da região em estudo.

1.2) Atividades básicas:

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

- ✓ Vistoria:
Efetuada no dia 25 de março de 2005 às 9:30 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) DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ✓ Localização: Margem do Rio Alegre;
- ✓ Referência: indústria de cimento Angra;
- ✓ Município: Caruaru da Serra-MY.

2.2) Características físicas:

O terreno onde encontra-se o imóvel periciado possui as características físicas abaixo relacionadas:

- ✓ Formato: irregular, com forma retangular;
- ✓ Área: Aproximadamente 30,00 ha;
- ✓ Posição: margens do rio;
- ✓ Topografia: plana;
- ✓ solo superficial: alagadiço.

3) DESCRIÇÃO DA ÁREA PERICIADA:

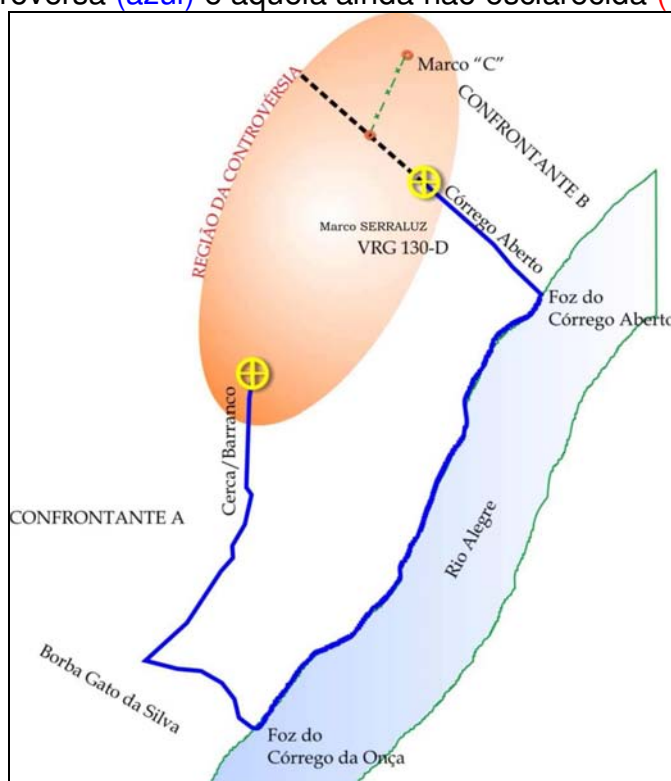
Trata-se do ponto crucial da questão, que transcreveremos a seguir, segundo o seguinte princípio:

- ☑ **Em azul, a descrição inequívoca, que não é objeto de controvérsia;**
- ☑ **Em vermelho, a parte da descrição onde encontra-se o foco da discórdia.**

“Começa na barra do Córrego da Onça, no Rio Alegre; sobe pela margem direita do mesmo rio até encontrar a foz do “Córrego Aberto”; por este, acima, confrontando com terras do CONFRONTANTE B, até encontrar uma cerca de arame farpado acima de um dreno existente junto ao “capão de Pindaíbas” no próprio Córrego Aberto; daí, à esquerda, pela cerca de arame afora, sempre

pelo barranco, dividindo com terras remanescentes de Pedro Alvares Cabral e outros (atual Faixa Verde do Distrito Industrial Alfa) até o término da mesma, junto à Cachoeira do Córrego da Onça; por este abaixo, dividindo com terras de Borga Gato da Silva, até ao Rio Alegre, onde teve princípio.”

No desenho a seguir, apresentaremos um croqui que exprime com exatidão a situação descrita, com a mesma conjugação de cores, que divide a parte incontroversa (azul) e aquela ainda não esclarecida (vermelho).



4) RECONSTITUIÇÃO HISTÓRICA DO LOCAL:

Esta análise é relevante para reconstituição da trajetória descrita no item 33, conforme consta no tópico anterior, mais especificamente no trecho objeto de controvérsia, em função do desaparecimento de alguns dos elementos referenciais.

Nossa pesquisa buscou a localização de aerofotos do local ao longo das últimas décadas, quando detectamos a existência das seguintes fotos e respectivas empresas responsáveis pelo seu fornecimento:

- ☑ 1962 (Base Aerofotogrametria e Projetos S/A);
- ☑ 1964 (SERRALUZ);
- ☑ 1979 (IBC – GERCA, fls. 1563, 1564 e 1565 dos autos - 8º volume);
- ☑ 1983 (Base Aerofotogrametria e Projetos S/A);
- ☑ 2002 (Base Aerofotogrametria e Projetos S/A).

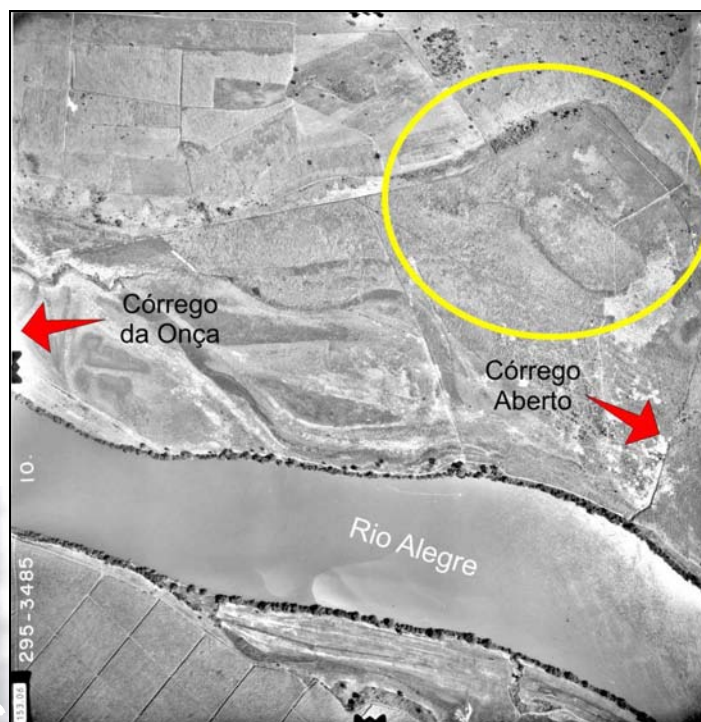
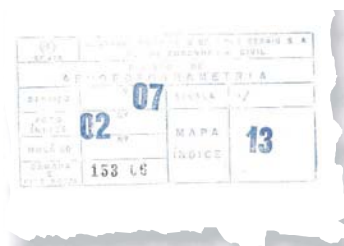
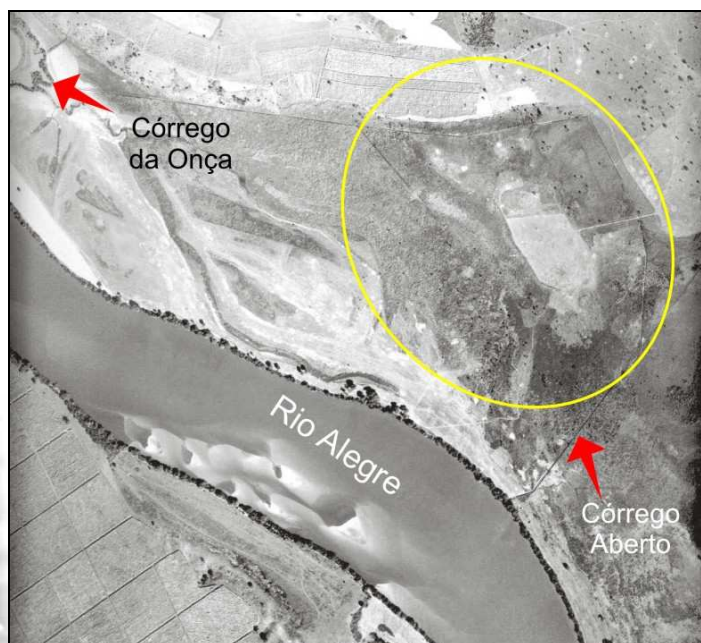
Procuramos ainda indicar em todas as aerofotos, os 3 pontos notórios, Rio Alegre, Córrego Aberto e Córrego da Onça, além de destacar com uma elipse a região da controvérsia.

AEROFOTO DE 1962

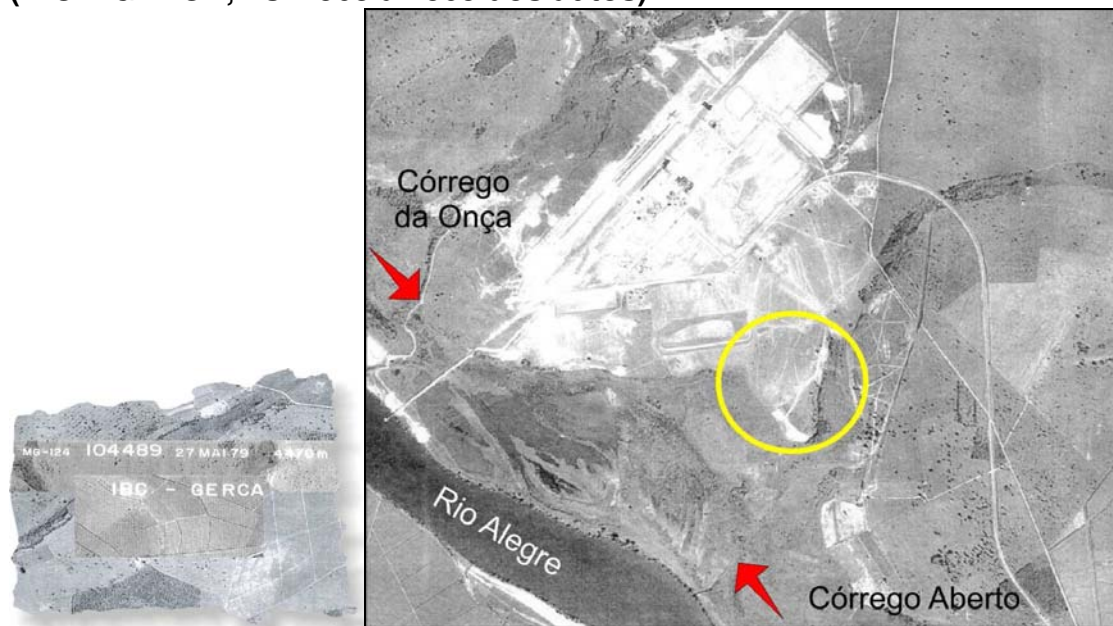
(Base Aerofotogrametria e Projetos S/A)



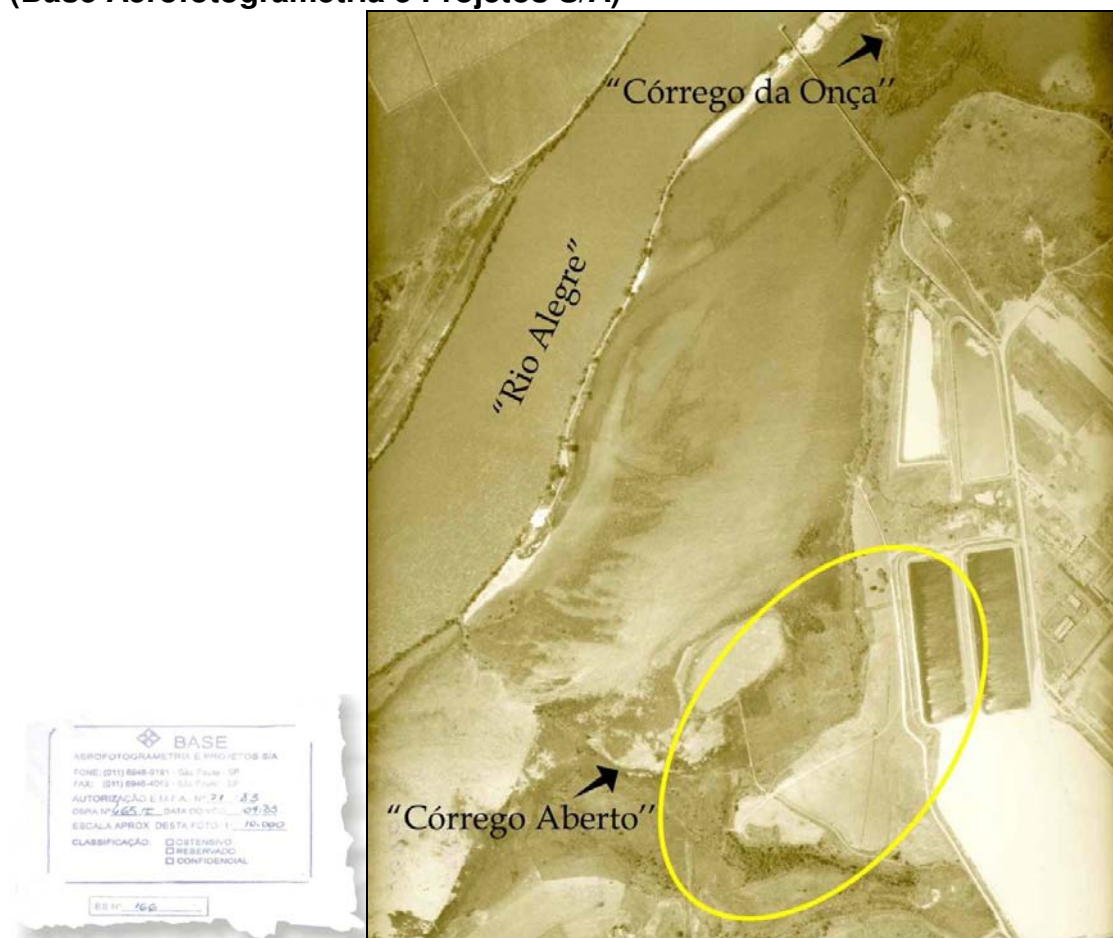
**AEROFOTO DE 1964
(SERRALUZ)**



AEROFOTO DE 1979
(IBC – GERCA, fls. 1563 a 1565 dos autos)



AEROFOTO DE 1983
(Base Aerofotogrametria e Projetos S/A)



AEROFOTO DE 2002
(Base Aerofotogrametria e Projetos S/A)



5) QUANTO À “CERCA DE ARAME”:

Conforme descrição anteriormente citada, constante do item 33, é clara a indicação:

“...até encontrar uma cerca de arame farpado...”

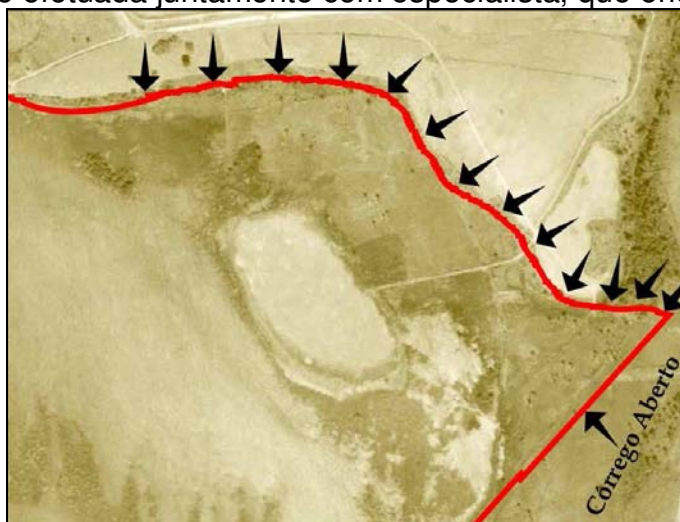
Dessa forma, buscamos subsídios para nossa conclusão na sentença de fls. 990/993, da lavra do Exmº Juiz de Direito da Vara Cível de Caruaru da Serra, Dr. João da Silva, onde consta:

“Temos portanto configurado e demonstrado, que a mencionada cerca é a única passível de se identificar com a descrição do item 33 da inicial, mais ainda porque, não poderia a descrição ultrapassar esta cerca de arame divisória de propriedades do CONFRONTANTE B e CONFRONTANTE A, pois se assim fizesse, teria obrigatoriamente que mencionar, que após a cerca se continuaria subindo pelo Córrego Aberto e acrescentando que não mais estaria a gleba dividindo com CONFRONTANTE B, mas sim e agora com a CONFRONTANTE A, o que não ocorreu.

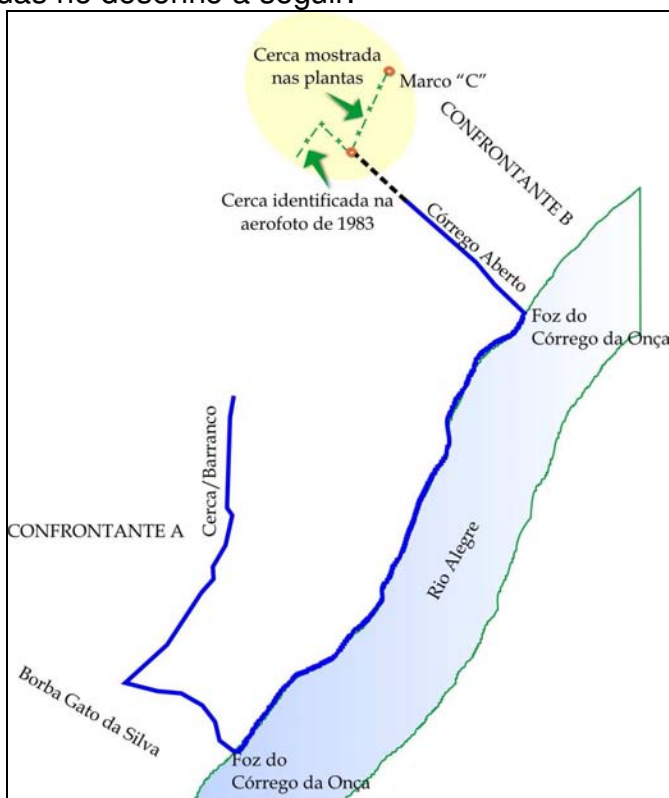
Assim, tem-se como de certeza, que a definição da área descrita no item 33, é de que se deve subir pelo Córrego Aberto, até a cerca de arame farpado que cruza o Córrego Aberto e que vem das divisas de CONFRONTANTE B e CONFRONTANTE A.”(grifo nosso)

Com o intuito de identificar a cerca existente na região do Córrego Aberto buscamos subsídio na interpretação das aerofotos, mais especificamente naquela

extraída em 1983, a mais próxima do início da lide, devidamente respaldada em análise efetuada juntamente com especialista, que orientou a identificação.



Diante da clareza da exposição, não restam dúvidas, de que, ao subir o Córrego Aberto, podem ser identificadas duas cercas, aquela identificada na aerofoto de 1983, acima reproduzida, e outra existente em todas as plantas juntadas aos autos, seja de autoria dos peritos ou dos assistentes técnicos, conforme indicadas no desenho a seguir.



6) QUANTO AO “DRENO EXISTENTE”:

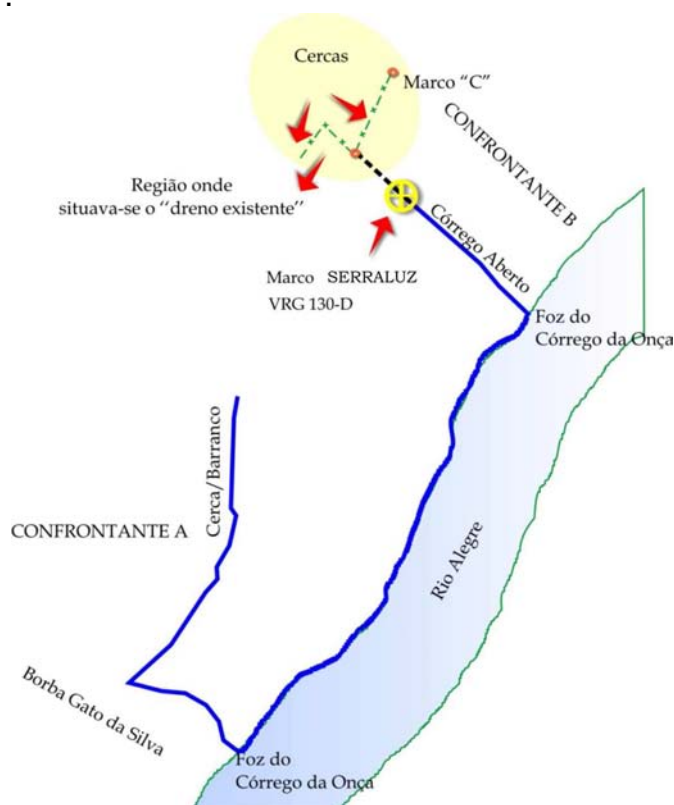
Na descrição constante do item 33, existe também referência ao seguinte:

“...acima de um dreno existente...”

Após diversas investigações na documentação referente à área objeto da lide, especialmente as plantas detalhadas decorrentes da desapropriação promovida pela SERRALUZ e respectivo título de domínio, constatamos o seguinte:

“...com distância de 652,00 metros até alcançar o **marco VGR 130-D, cravado junto ao dreno na cota 495,50...**”(grifo nosso)

Diante desta inegável evidência, não resta dúvida que o único dreno porventura existente encontra-se junto ao referido marco, que posiciona-se um pouco abaixo das cercas descritas no tópico anterior, o que nos leva a deduzir tratar-se de indicação contida no item 33, conforme ilustração apresentada no croqui a seguir.



7) QUANTO AO “CAPÃO DAS PINTAÍBAS”:

Ainda no mesmo ponto referido no item anterior encontramos o seguinte:

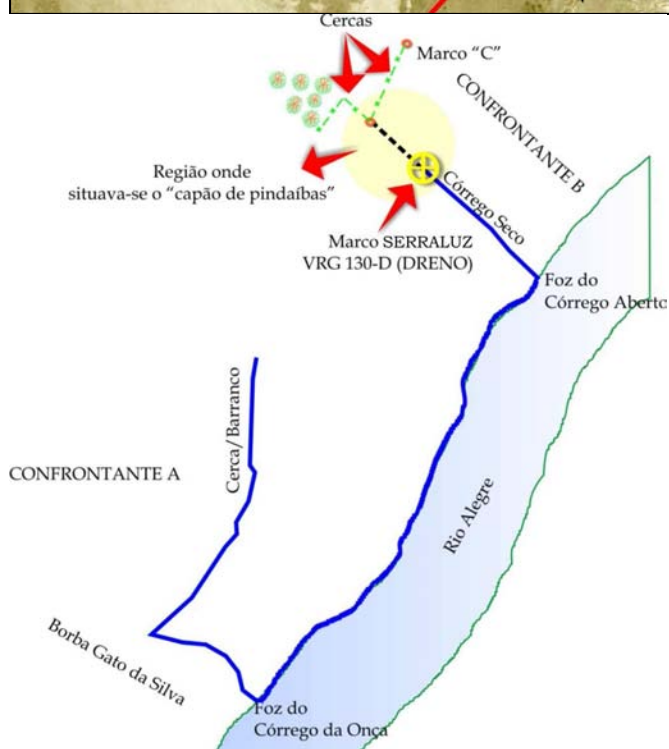
“...junto ao “capão de Pindaíbas” no próprio Córrego Aberto....”

Esta descrição não representa nenhum ponto geográfico, mas uma formação vegetal, que surge junto à cursos d’água, conforme definido no Dicionário Houaiss, como segue.

capão: “*formação arbórea de pequena extensão, volume e composição variados, e de aspecto diverso da vegetação que a circunda; caapuã, capuão, capuão de mato, ilha de mato*”.

pindaíbas: “*designação comum a diversas árvores e arbustos da família das anonáceas*” e “*arbusto (Guatteria vilosissima) nativo do Brasil, de ramos flexíveis, cuja casca é usada como bucha para espingarda e fornece fio branco usado em cordoaria, folhas lanceoladas grandes e frutos comestíveis*”.

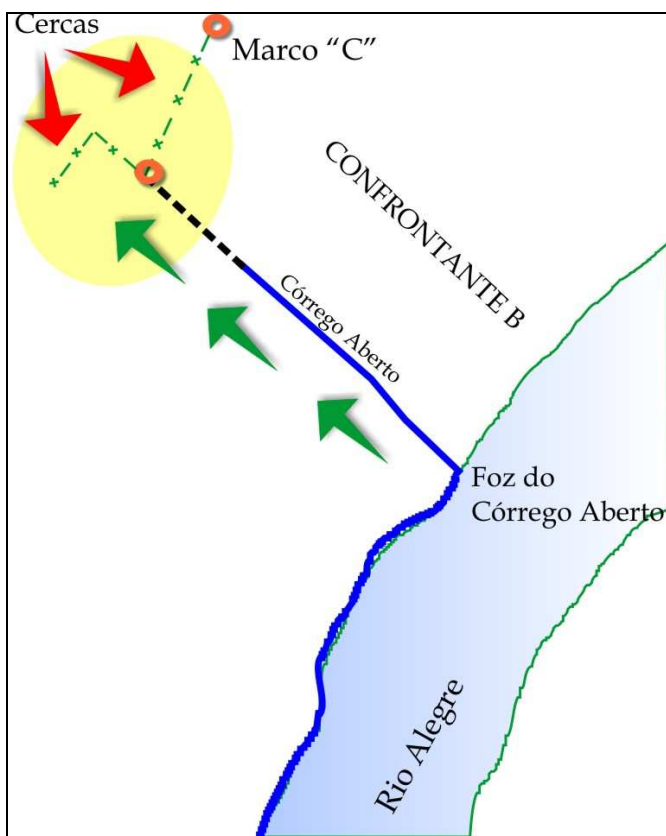
Dessa forma, se conjugarmos a presente descrição com a aerofoto de 1983, não pode ser outra a conclusão, que o citado “capão de Pindaíbas”, somente poderia localizar-se ao longo do curso do Córrego Aberto, conforme identificado na referida aerofoto reproduzida abaixo e incluída na planta a seguir.



8) QUANTO A DIREÇÃO A SER SEGUIDA:

Trata-se certamente do ponto mais importante e decisivo do presente trabalho, que, segundo a análise procedida, foi a questão central de toda a polêmica criada até o momento.

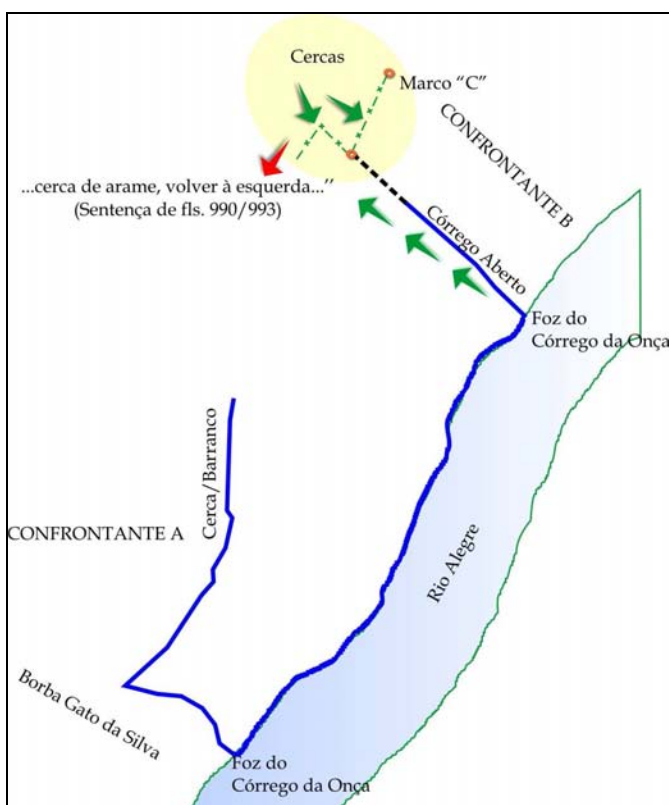
Assim, tendo em vista os relatos trazidos nos itens anteriores, **segundo o comando existente na sentença de fls. 990/993, não resta dúvida que a descrição chegou até a “cerca existente”**, conforme reproduzido em detalhe a seguir.



Deste ponto, torna-se imperativo **reproduzir trecho da mencionada sentença de fls. 990/993**, que não deixa dúvidas quanto à direção do caminhamento.

“Encontrada então a cerca de arame, deve-se volver à esquerda como se descreve no item 33 da contestação (daí, à esquerda, pela cerca de arame afora, sempre pelo barranco, dividindo com terras remanescentes de Pedro Alvares Cabral e outros (atual Faixa Verde do Distrito Industrial Alfa) até o término da mesma”).”(grifo nosso)

Finalmente, só nos resta reproduzir na planta do caminhamento a direção a ser tomada à partir da cerca encontrada no local.



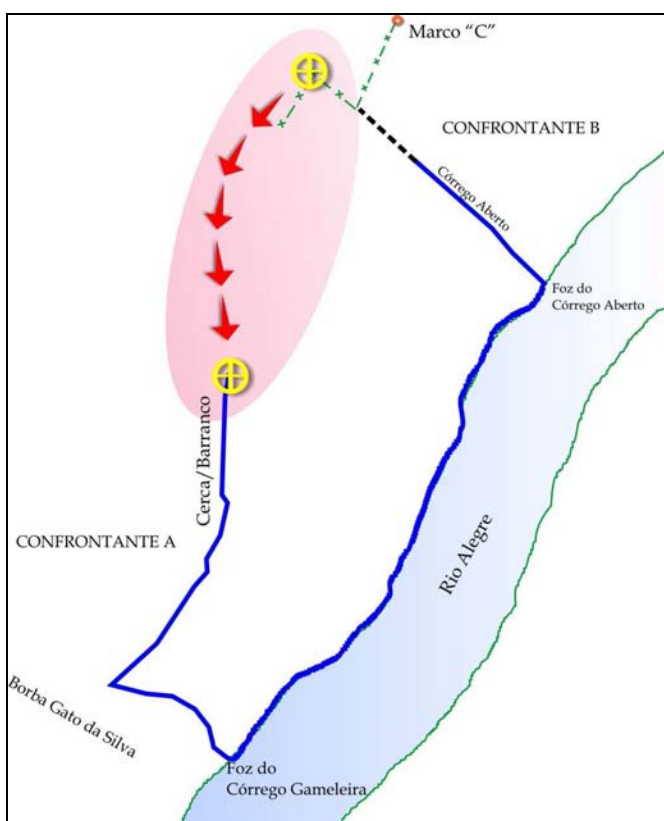
9) QUANTO AO BARRANCO:

Seguindo a descrição contida no item 33 da contestação, resta somente definir o ponto onde deve-se atingir após o direcionamento à esquerda na cerca, a seguir transcrito:

“... pela cerca de arame afora, sempre pelo barranco dividindo com terras remanescentes de Pedro Alvares Cabral e outros (atual faixa Verde do Distrito Industrial Alfa)...”

Este ponto topográfico (barranco), assim com a cerca, aparece de forma equívoca em diversas plantas e levantamentos, sejam apresentados pelos peritos ou assistentes técnicos, não existindo também dúvidas quanto à sua localização, o que nos leva, simplesmente, a ligar os pontos, segundo os limites existentes na aerofoto de 1983, reproduzido na planta a seguir.





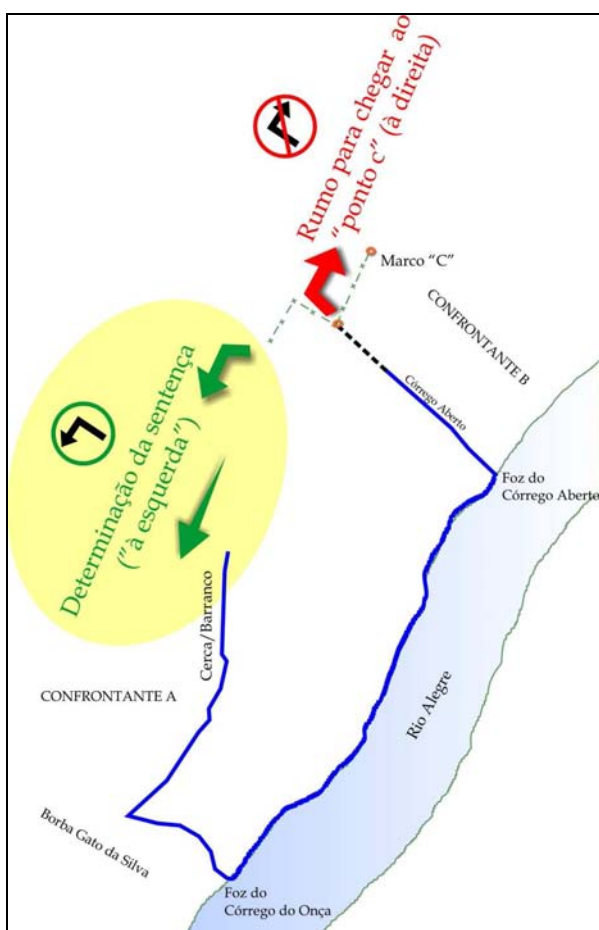
10) QUANTO AO PONTO C:

O “*ponto c*” é um elemento de demarcação surgido nos autos à partir do conteúdo da Lei Municipal nº 3.103/81, que fixa o perímetro da zona de expansão urbana, para uso industrial e serviços complementares do município de Caruaru da Serra.

O objetivo do caminhamento chegar ao “*ponto c*” seria de fixar o rumo correto da linha de ligação entre a “*cerca de arame*” e o “*barranco*”, apresentados neste trabalho nos itens anteriores.

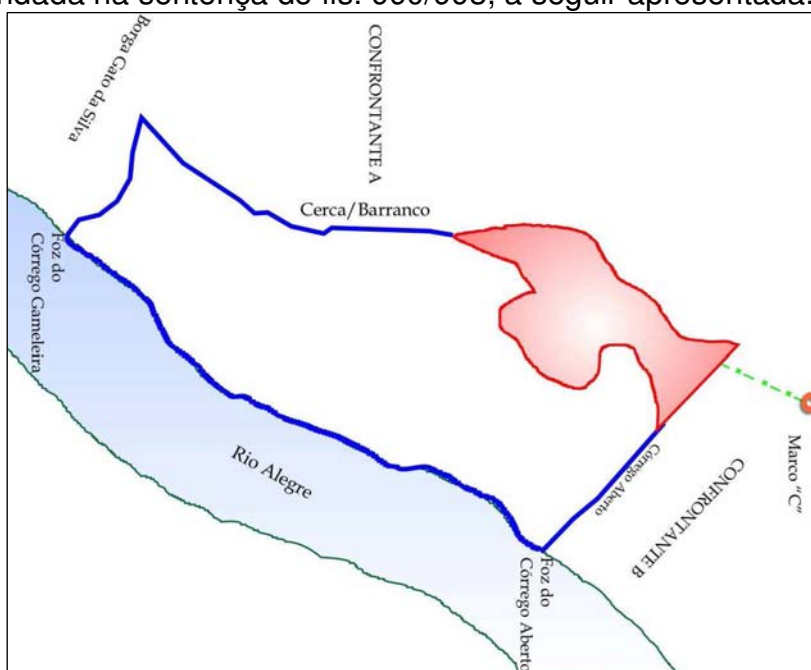
Com todo respeito aos profissionais que nos atenderam no presente processo, **entendemos, salvo melhor juízo, ser totalmente improcedente a inclusão deste elemento (“ponto c”) na descrição do item 33 da inicial**, pelas seguintes razões:

- ☑ Este ponto de amarração não é citado na sentença, mesmo porque não está incluído no item 33 da inicial;
- ☑ Não existe qualquer referência à fixação de marcos topográficos, mas tão somente acompanhamento de um caminhamento bem definido;
- ☑ **Como fator determinante, a sentença determina que, ao se chegar à cerca, a conversão deve ser feita à esquerda, e não à direita, que possibilita chegar ao “ponto c”, conforme explicado anteriormente e mostrado no croqui a seguir.**



11) QUANTO À RECONSTITUIÇÃO DA ÁREA DESCRITA NO ITEM 33 DA INICIAL:

Finalmente, com os elementos amplamente explicados anteriormente, não restam dúvidas quanto à reconstituição da área descrita no item 33 da contestação, referendada na sentença de fls. 990/993, a seguir apresentada.



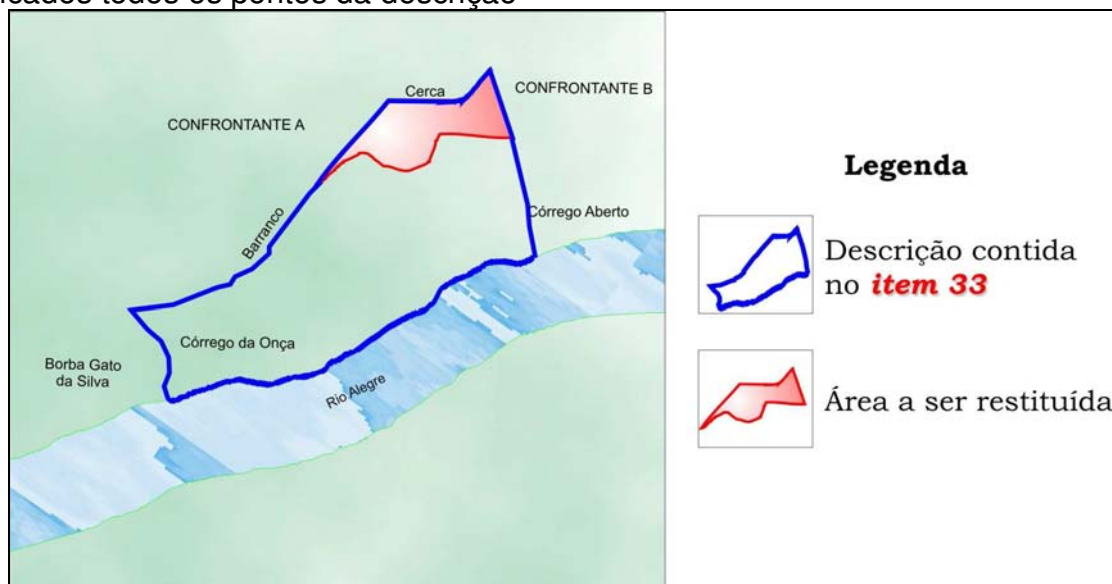
12) CONCLUSÃO QUANTO À ÁREA A SER RESTITUÍDA:

Diante de todo o exposto, não nos restam dúvidas, **analisada a questão sob o prisma exclusivamente técnico**, que a área a ser restituída dos Exeqüentes é aquela descrita no **Item 33** (ou **quesito 33**) da contestação.

Esta afirmativa, ora trazida pelo Assistente Técnico da Executada, coincide integralmente com o item “1 – Objetivo” do laudo pericial elaborado pelo ilustre perito Engº Antônio da Silva, onde consta a seguinte:

*“Ademais, foi deferido o petitório de fls. 1.331/1.336, ordenando-se ao perito que executasse as providências para que houvesse **a locação de pontos com identificação da área do quesito 33 a ser restituída aos requerentes.**”(sem grifo no original)*

Para melhor identificação visual da área a ser restituída apresentamos a seguir um croqui ilustrativo, bem como a reprodução da página a seguir, onde são identificados todos os pontos da descrição



RESUMO GERAL DE RECONSTITUIÇÃO DA ÁREA

ITEM 33

"Começa na barra do Córrego da Onça, no Rio Alegre; sobe pela margem direita do mesmo rio até encontrar a foz do "Córrego Aberto"; por este, acima, confrontando com terras do CONFRONTANTE A, até encontrar uma cerca de arame¹ farpado acima de um drenó² existente junto ao "capão de pindaibas"³ no próprio Córrego Aberto; daí, à esquerda, pela cerca de arame afora, sempre pelo barranco⁴, dividindo com terras remanescentes de Pedro Alvares Cabral da Silva e outros (atual Faixa Verde do Distrito Industrial de Alva)⁵ até o término da mesma, junto à Cachoeira do Córrego da Onça; por este abaixo, dividindo com terras de Borba Gato da Silva, até ao Rio Alegre, onde teve princípio."

