

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NAS AÇÕES POSSESSÓRIAS E DOMINIAIS

Antonio Sérgio Liporoni
Luiz Paulo Orelli Bernardi
Odair Martins Benite

POSSE E DOMÍNIO

ASPECTOS PERTINENTES À PERÍCIA JUDICIAL

3ª edição

ATUALIZADO PELO NCPC DE 2015



Sérgio Liporoni

Engenheiro civil, Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE/Nacional, Ex-Presidente do IBAPE/SP; IBAPE/Nacional e UPAV, Perito Judicial e Assistente Técnico. Autor do livro Posse e Domínio-Aspectos Pertinentes à Perícia Judicial.



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



A PROPRIEDADE MAIS SE SENTE DO QUE SE DEFINE



Até as crianças têm noção do que seja propriedade.

A ideia do “**meu**” e “**teu**” independe do grau de desenvolvimento intelectual.

Se alguém quiser tomar algo que pertence a uma criança, ela resistirá.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



POSSE

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



CONCEITO DE POSSE

Caio Mário da Silva Pereira

“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.”

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



ATO LÍCITO OU ILÍCITO

A posse de um bem pode ser encarada de duas maneiras:

1. Como ato lícito, legítimo

É assim a posse de quem tem título, como o proprietário, o locatário, o comodatário, o parceiro rural etc.

2. Como ato ilícito

É a posse de quem não tem título, o invasor (ou seja, posseiro).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



MESMO A POSSE SEM TÍTULO PODE SER PROTEGIDA PELO DIREITO

O direito busca prevenir conflitos, evitar derramamento de sangue.

Então, mesmo aquele posseiro que invadiu propriedade alheia, pode (**depois de algum tempo**) ter o apoio de ações judiciais para proteger a sua posse, evitando que, para isso, recorra à força bruta.

Dizendo de outra maneira: o invasor, **após decorrido algum tempo**, tem o direito do seu lado.

“Não há necessidade de recorrer à violência”

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



EXEMPLO: UM TERRENO ABANDONADO

- **CHEGA UM DESCONHECIDO**
com tábuas, serrote, martelo, pregos e lá começa a construir um barraco.
- **IMEDIATAMENTE, SURGE O PROPRIETÁRIO**
acompanhado por alguns “capangas”,
Expulsa o invasor.
Usando de força moderada,
Sem recorrer ao judiciário.
Pergunta-se: o direito permite isso?

“A LEGITIMA DEFESA DA POSSE”

O QUE SE APRENDEU COM ESSE CASO?

- Que uma pessoa praticou um ato ilícito, adentrando um imóvel que não era seu.
- Que saiu-se mal, porque o dono surgiu **logo**, expulsando-o pelas próprias forças, como permite o art. 1.210 do Código Civil.
- Que o **fator tempo** foi decisivo nessa operação de retomada do imóvel, pois ela foi efetuada **imediatamente**.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



OUTRO EXEMPLO

Um casal, a passeio, encantou-se com uma chacinha, a 100 km da capital. Compraram-na à vista, escrituraram e registraram.

Passaram-se meses, anos, e não retornaram ao local.

Quando o fizeram, depararam com uma casa de alvenaria, construída por um invasor.

Este havia encontrado o terreno abandonado, com mato na altura de mais de um metro, exalando mau cheiro, proliferando cobras e escorpiões, servido de depósito de lixo e esconderijo de bandidos.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



QUEM TERÁ MAIS DIREITO AO IMÓVEL?

De um lado, há um **proprietário** com título registrado.

A Constituição assegura o direito de propriedade.

De outro lado, tem-se um **invasor**, que de início praticou ato ilícito.

Mas que do imóvel cuidou, nele plantou, criou galinhas e porcos, deu-lhe destinação econômica, fazendo com que cumprisse sua **função social**.

Nesse caso, o direito protegerá o **invasor**. A recuperação judicial do imóvel será demorada e difícil.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



POR QUE A RETOMADA SERÁ DIFÍCIL?

Primeiramente, pelo **grande decurso de tempo**, entre a invasão e as eventuais providências do proprietário.

Em segundo lugar, porque o proprietário não poderá recuperar uma posse que nunca teve.

De fato, a posse se perde pelo abandono.

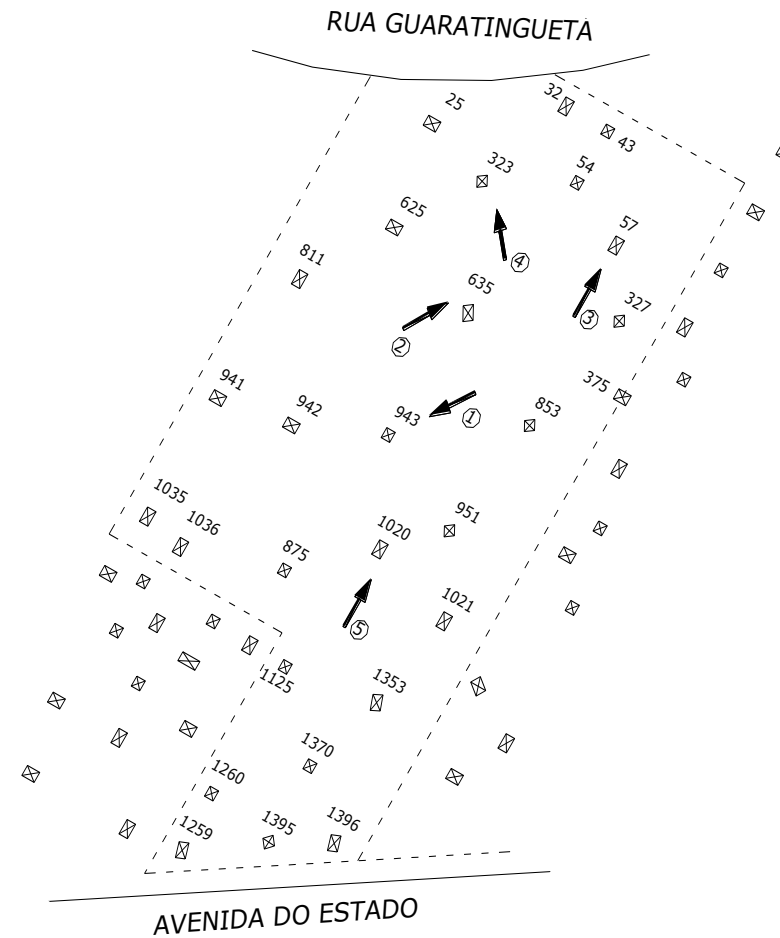
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



REINTEGRAÇÃO DE POSSE



REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE/GO
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia de Goiás

PATROCÍNIO

CONFEA

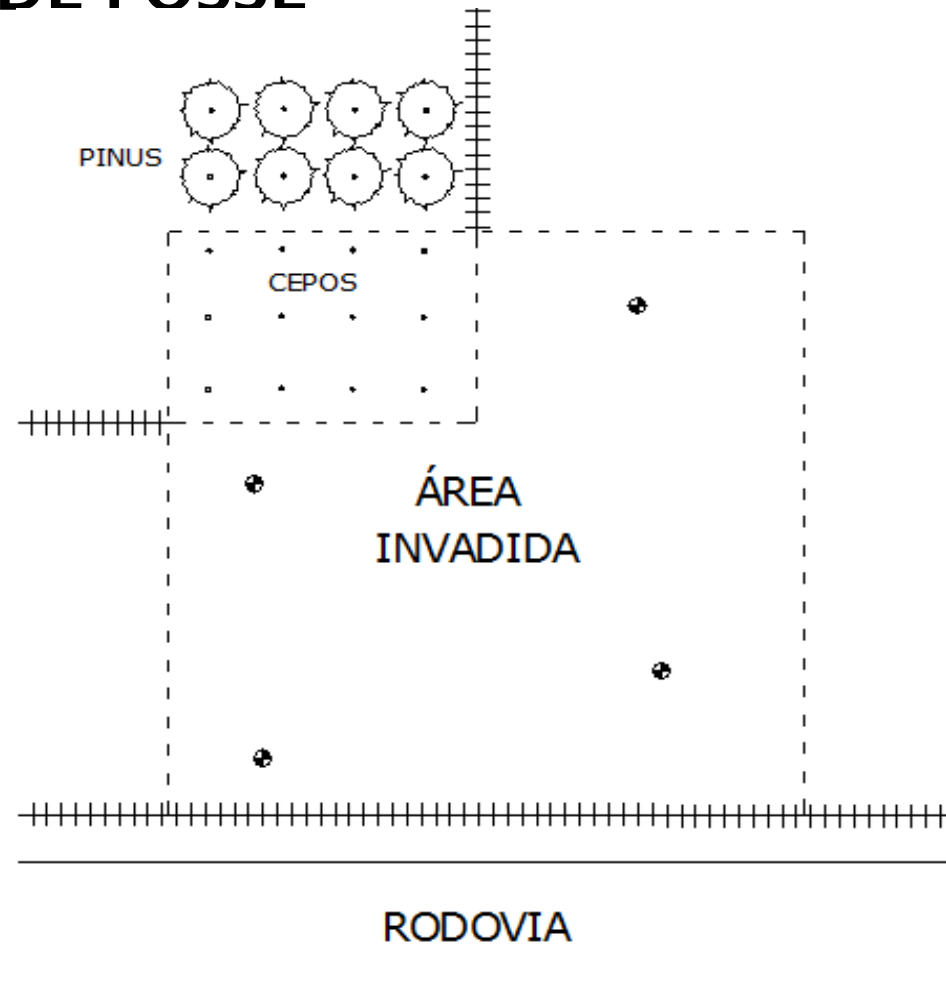
CREA

MUTUA

CREA-GO

CAU/GO Conselho de Arquitetura
e Urbanista de Goiás

REINTEGRAÇÃO DE POSSE



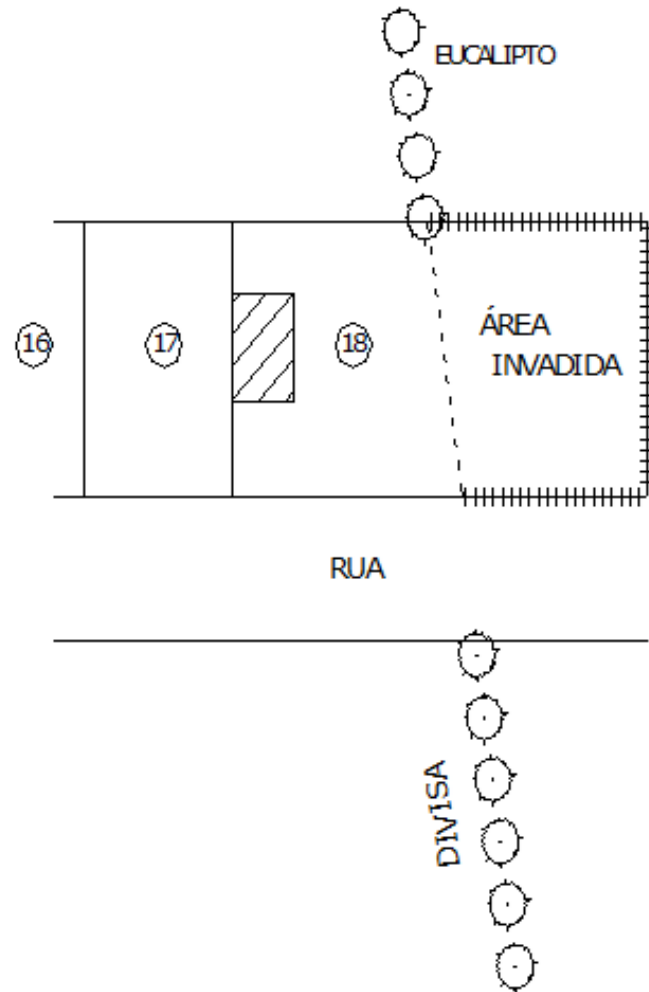
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



REINTEGRAÇÃO DE POSSE



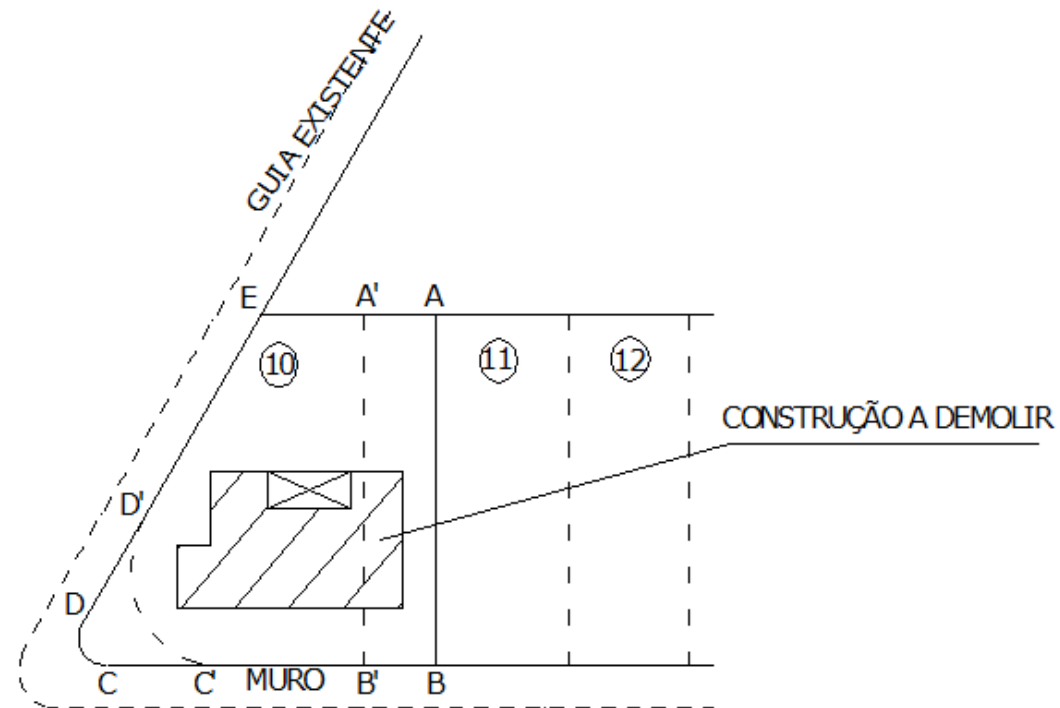
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



USUCAPIÃO – CASOS CURIOSOS



$$A' . B' . C . D . E . A' = 249,00\text{m}^2$$

$$A . B . C . D . E . A = 340,00\text{m}^2$$

$$A . B . C' . D' . E . A = 310,00\text{m}^2 \text{ (CONF. LOTEAMENTO)}$$

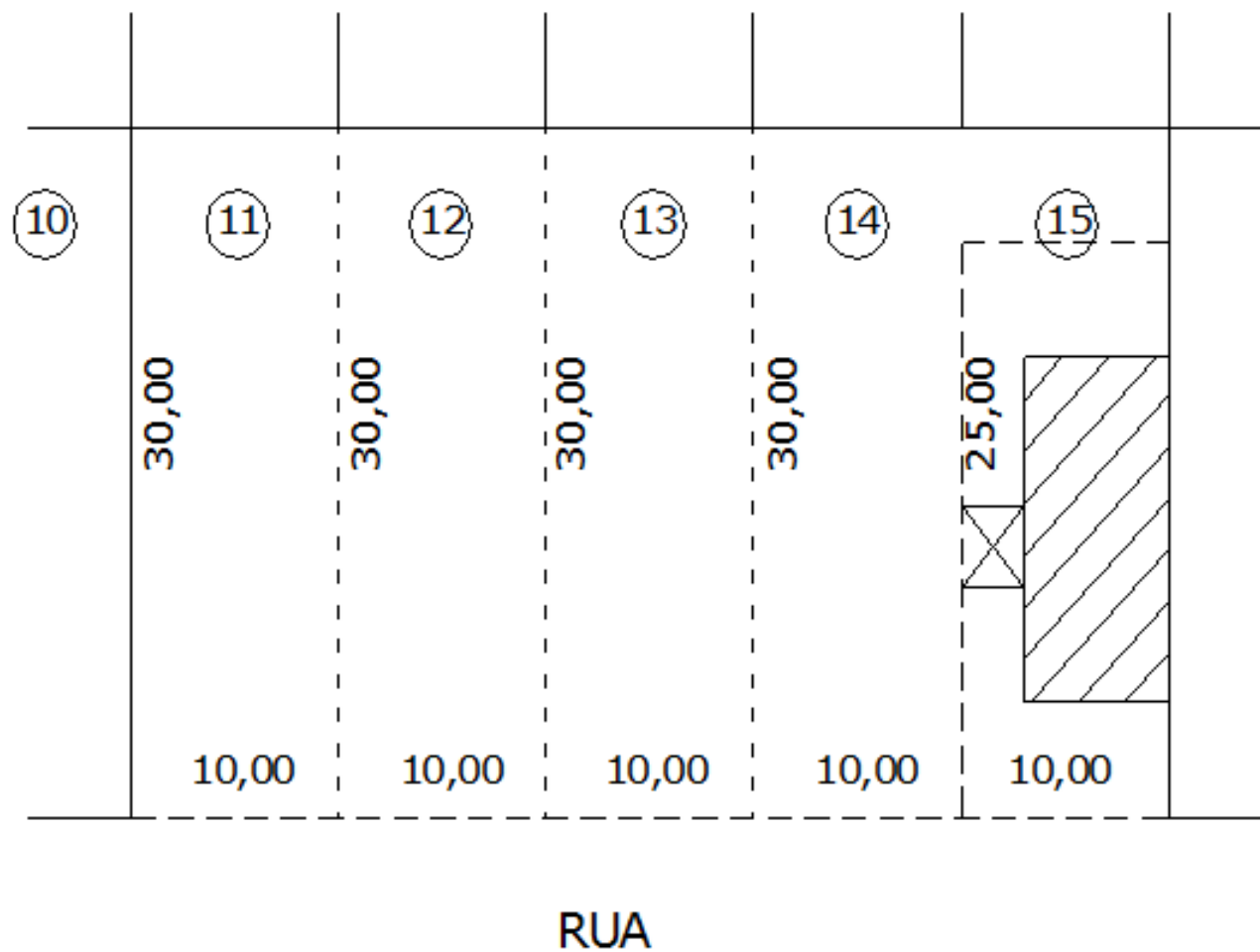
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



USUCAPIÃO - CASOS CURIOSOS



REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE/GO
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia de Goiás

PATROCÍNIO

CONFEA

CREA

MUTUA

CREA-GO

CAU/GO Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Goiás

DOMÍNIO

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



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.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



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)



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

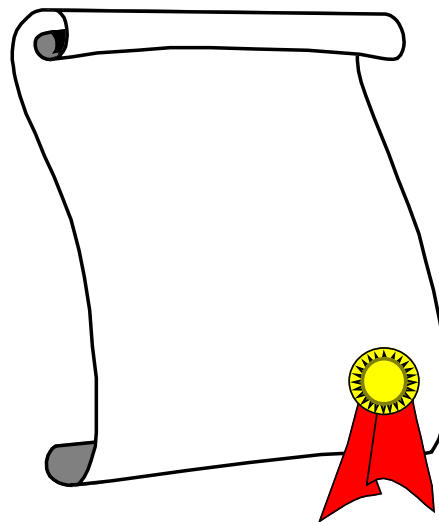


Quais são as espécies de atos praticados pelo registro de imóveis?

Estão elencados no artigo 167 da Lei de Registros Públicos e se dividem em duas espécies:

- 1.Registros;
- 2.Averbações;

**A numeração de registros e averbações é consecutiva:
R1, Av2, Av3, R5, etc.**



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



REGISTROS

(Art. 167, I da LRP)

São aqueles que criam, instituem, declaram e transferem os direitos reais sobre os imóveis.

**Ex: A venda e a compra, a servidão,
a doação, o usufruto, a partilha
a arrematação, a divisão, a permuta, etc.**

**Sua numeração é precedida da letra R: R1, R2, R3
etc.**

AVERBAÇÕES

(Art. 167, II da LRP)

São aqueles que alteram a situação jurídica espelhada pelo registro, seja em relação ao imóvel, seja em relação ao titular de direito real.

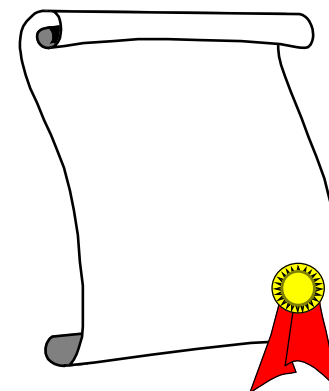
Ex: A mudança de número de um prédio, ou de denominação de uma rua, a alteração do estado civil, o cancelamento de uma hipoteca, extinção de usufruto, etc.

Sua numeração é precedida da letra Av: Av1, Av2, Av3 etc.

REGISTROS

• TRANSCRIÇÃO → Até 31/12/1975

• MATRÍCULA → A partir de 01/01/1976



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Fatores responsáveis pela duplicidade de matrícula

- A** Documentação falsa, elaborada com fins especificamente fraudulentos;
- B** Dupla titulação, cuja origem é muito difícil de se esclarecer, talvez por acumular erros provenientes de descrições anteriores;

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Fatores responsáveis pela duplicidade de matrícula

- C** imóveis oriundos de loteamento e desmembramento, onde frequentemente se cometem falhas no controle da disponibilidade por ocasião das alienações;
- D** equívocos cometidos ao proceder-se às buscas em índices antigos;
- E** esquecimento de proceder às baixas, de modo geral;

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Fatores responsáveis pela duplicidade de matrícula

- F** destruição de registros;
- G** quando o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição e o registrador, ao expedir a “certidão atualizada daquele registro”, deixa de lançar essa ocorrência e posteriormente expede outra certidão, inerente ao mesmo imóvel, endereçada ao mesmo ofício registral onde a primeira matrícula foi aberta.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



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**.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



FERRAMENTAS PERICIAIS

E

ESTUDO DE CASOS

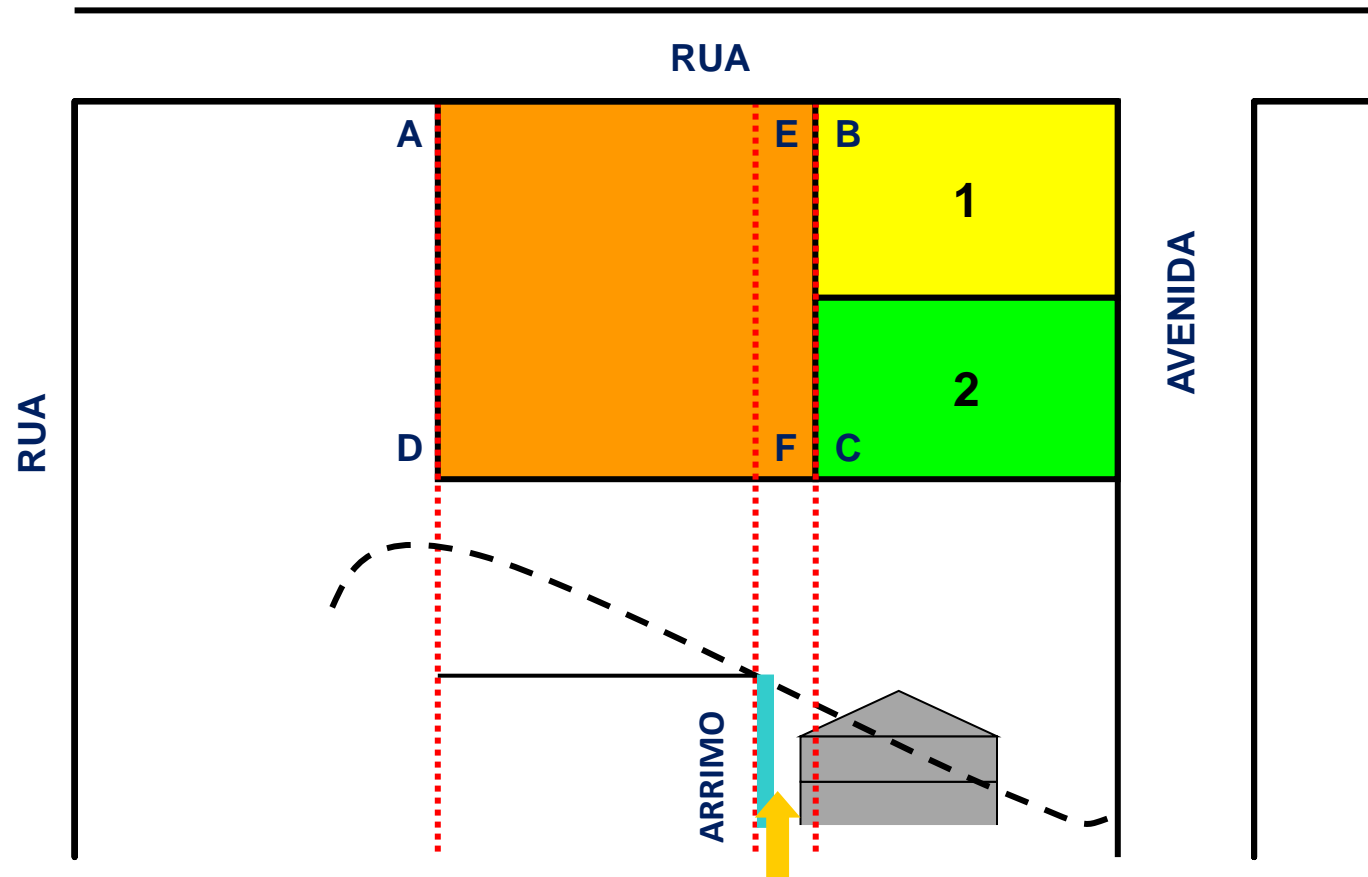
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



EXERCÍCIO – 02



Existe domínio e não exerce atos de posse portanto Ação Dominial e não Possessória.

Requisito para ação possessória é ter a posse comprovada e eventuais vestígios. Como há o muro de arrimo existe o domínio mas não a posse, portanto é uma ação reivindicatória e não possessória – Trata-se de reivindicação do Título dominial e não de Reintegração de posse.

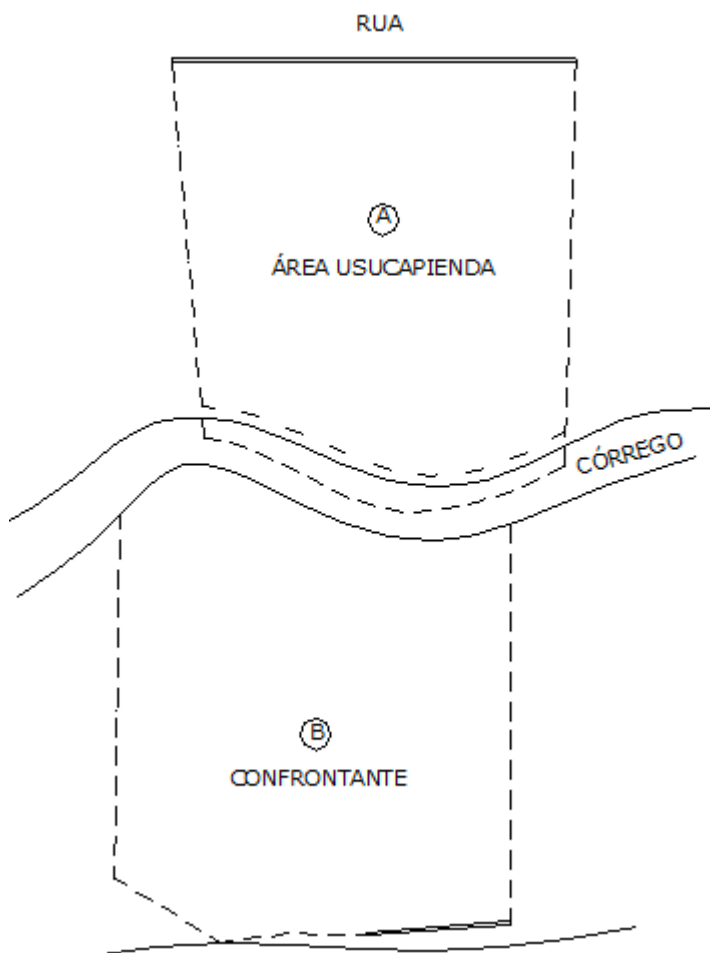
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



DECRETO 24.643/34



Art. 10 O álveo será público de uso comum, ou dominical, conforme a propriedade das respectivas águas; e será particular, no caso das águas comuns ou das águas particulares.

§ 1º Na hipótese de uma corrente que sirva de divisa entre diversos proprietários, o direito de cada um dele se estende a todo o comprimento de sua testada até a linha que divide o álveo ao meio.

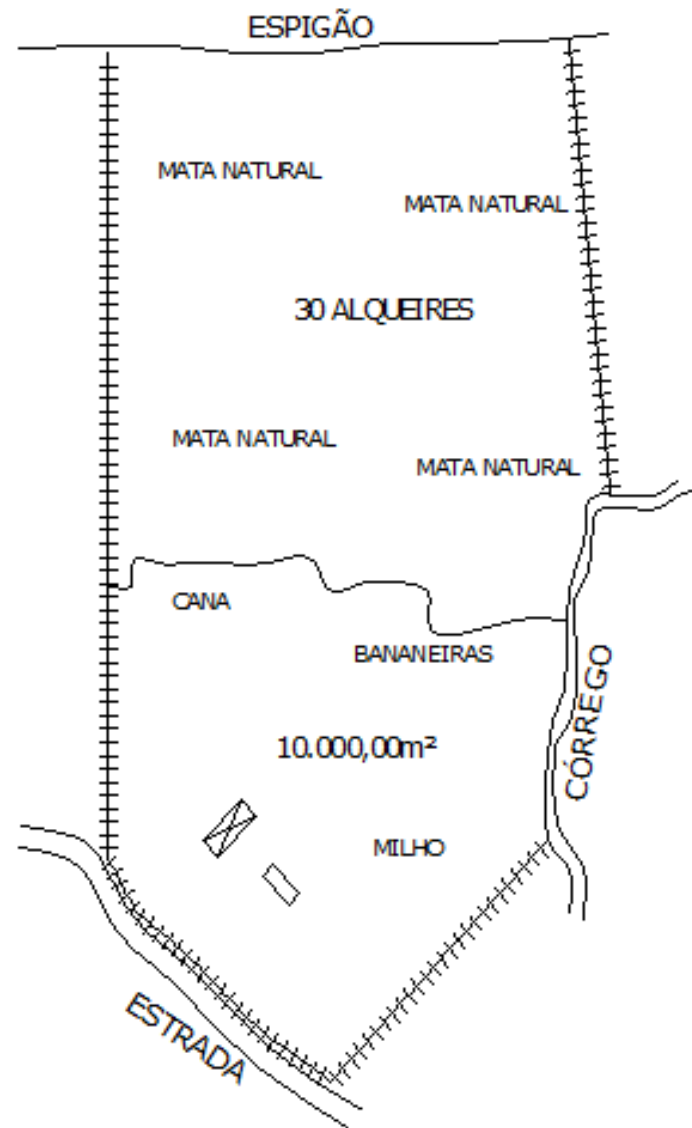
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



DAS INVESTIGAÇÕES



REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE/GO
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia de Goiás

PATROCÍNIO

CONFEA

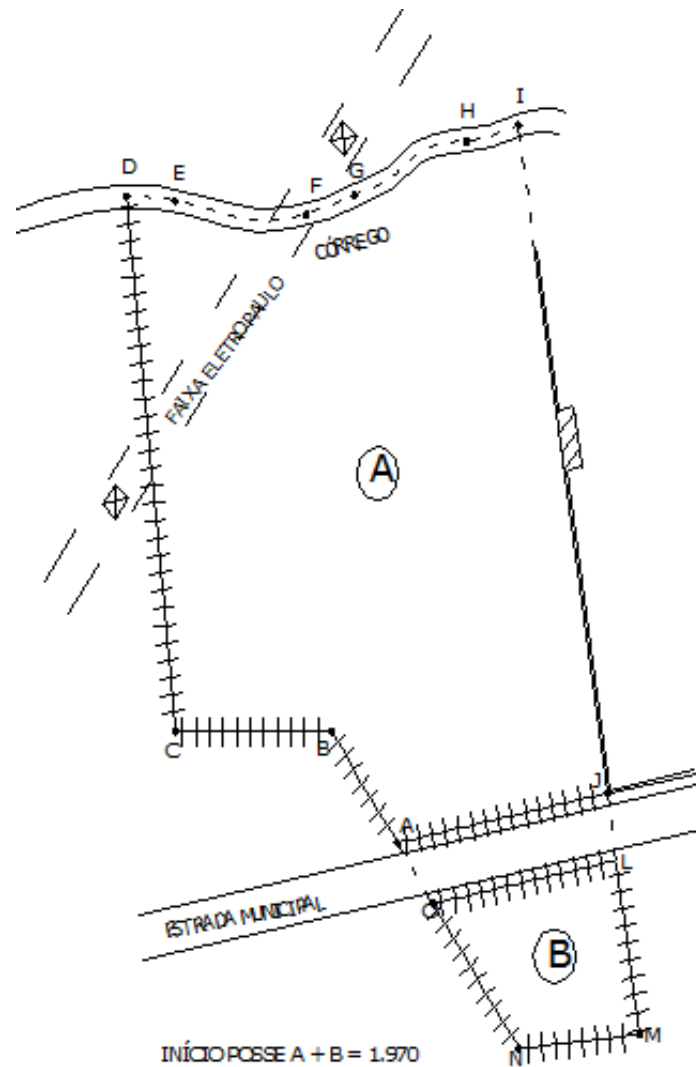
CREA

MUTUA

CREA-GO

CAU/GO Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Goiás

DAS SERVIDÕES

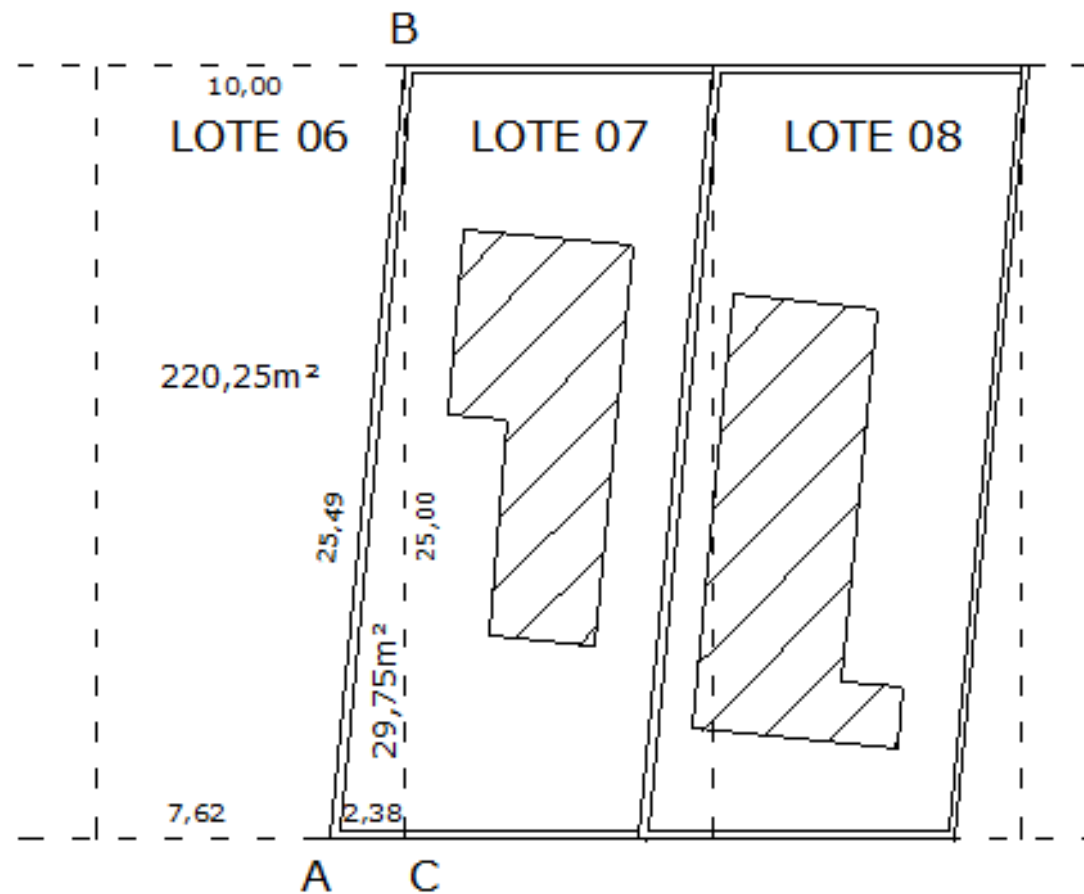


INÍCIO POSSE A + B = 1.970
FAIXA ELETROPÁULO = 1.975
ESTRADA PÚBLICA = 1.984

As interferências da área usucapienda podem ou não interromper o lapso prescricional do direito ao usucapião.

Início da posse: A + B = 1970
Faixa da Eletropaulo = 1975
Estrada Pública = 1984

AÇÃO REIVINDICATÓRIA



$$V_i = V_t + D_t$$

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AÇÃO DIVISÓRIA

É aquela que cabe ao condômino, para obrigar os demais consortes a partilhar a coisa comum.

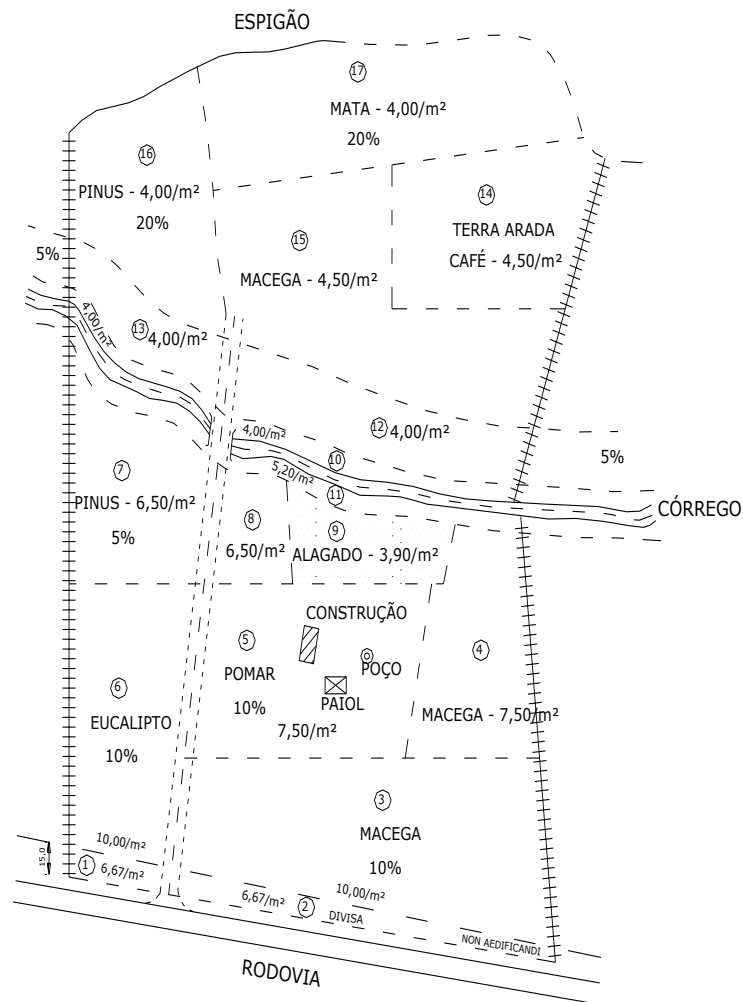
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AÇÃO DIVISÓRIA



É aquela que cabe ao condômino, para obrigar os demais consortes a partilhar a coisa comum.

AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

Esta ação permite que o proprietário reclame a retificação de uma área, caso o teor do Registro não exprima a verdade do local, desde que não acarrete prejuízo a terceiro e que a pretensão atenda a condição *“intra muros”*.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

1. O levantamento topográfico deverá indicar quais são esses limites. Se são muros, identificar com a convenção correta e a quem pertence. Os lotes vizinhos necessitam ser apontados com o número do prédio, classificação perante o loteamento, inscrição fiscal, nome do titular do domínio e com um semi-cadastro ao longo das divisas do lote em questão. As guias (meio-fio) deverão ser apontadas na planta, com as respectivas larguras dos passeios. As divisas do lote devem ser orientadas com rumos ou azimutes, havendo-se a necessidade de apontar as coordenadas no vértice. Na vistoria, o perito deve certificar-se dos confrontantes, apontando ao Juiz prováveis divergências.

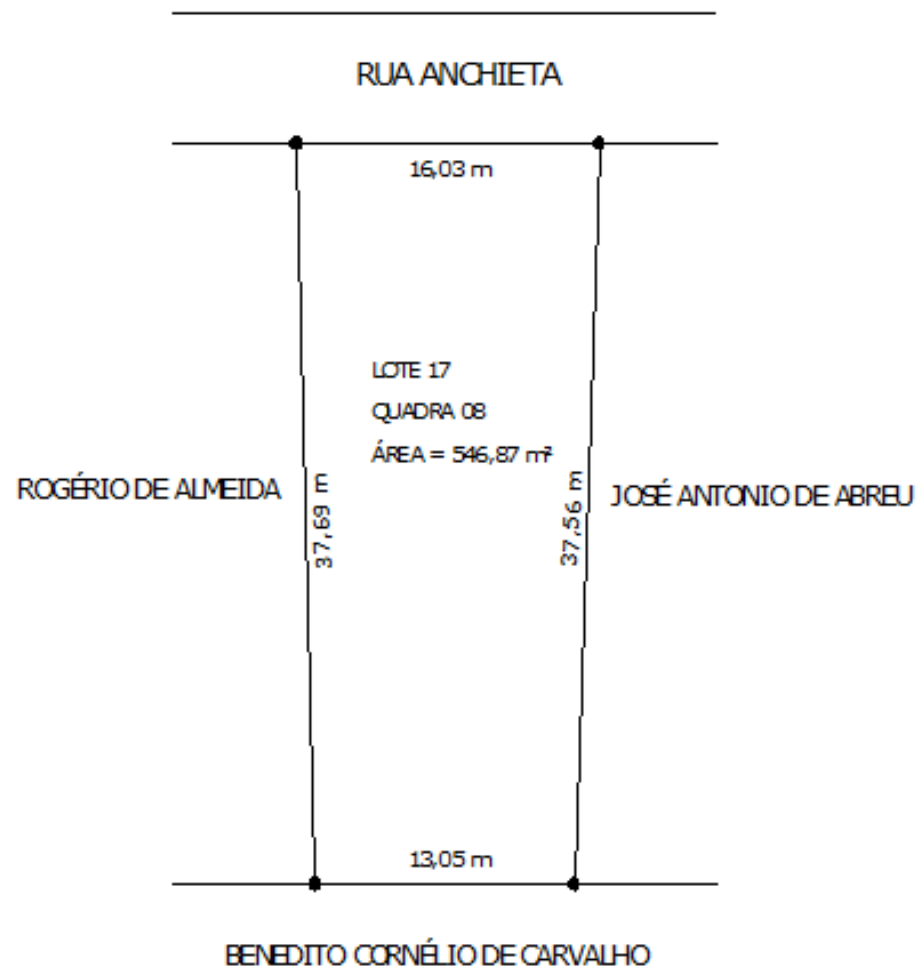
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO ERRADO



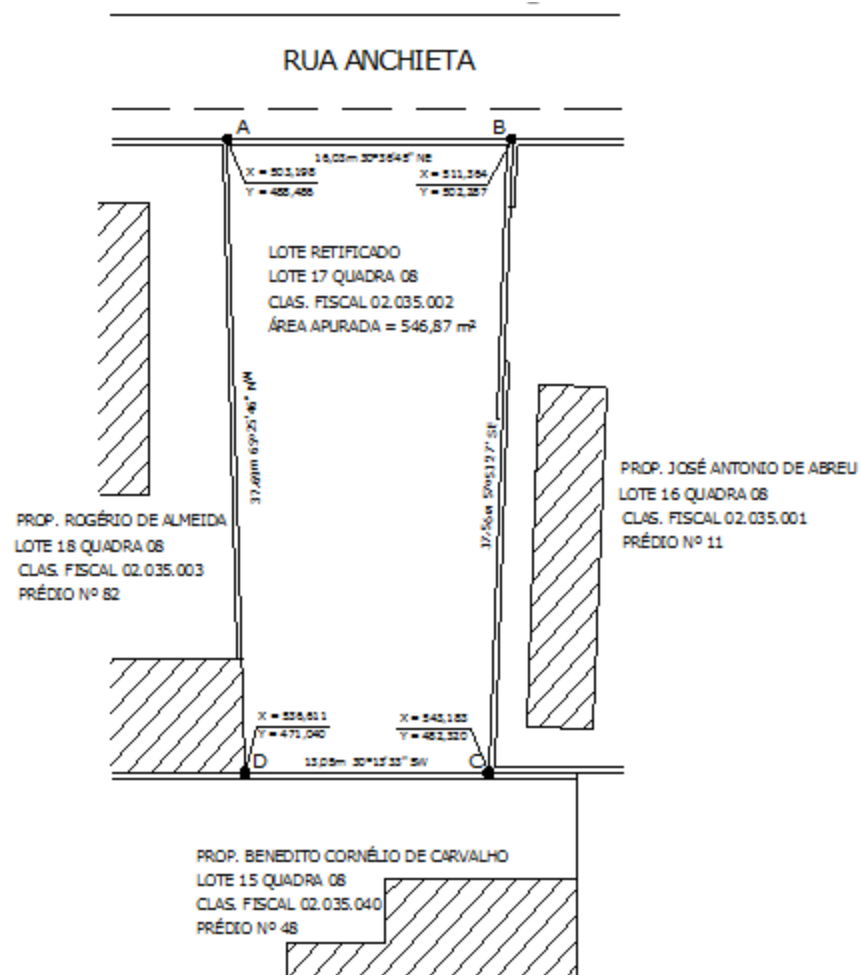
REALIZAÇÃO



PARCÍPIUM



AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO CERTO



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



RETIFICAÇÃO DE ÁREA

REQUISITO 1:

Adequar o registro imobiliário no tocante a sua descrição à sua realidade fática atual (física).

REQUISITO 2:

Observar detalhadamente os limites registrais dos imóveis confinantes, quer sejam particulares ou públicos.

REQUISITO 3:

É obrigatório que a pretensão atenda a condição “*intramuros*”.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



RETIFICAÇÃO DE ÁREA

FATORES QUE PROVOCAM A RETIFICAÇÃO REGISTRAL:

- Diferenças dimensionais entre as medidas tabulares e as fáticas (físicas).
- Vícios e equívocos nas descrições do registro imobiliário.
- Omissões na descrição dos registros imobiliários que não atendem ao princípio da especialidade.

QUANDO OCORREM:

- Nas divisões amigáveis ou judiciais.
- Nos formais de partilha.
- Nas Unificações de matrículas.
- Nos desdobros.
- Nas aprovações de plantas de edificações.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



MUITO OBRIGADO



Sérgio Liporoni

sergio@ctageo.com.br

(011) 4990-1811/(011) 99408-3000

10/11/2021

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

