

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NAS AÇÕES POSSESSÓRIAS E DOMINIAIS

Palestrante: Aurélio José Lara

Engenheiro Civil e Bacharel em Direito

Perito Judicial e Certificado em Engenharia de
Avaliações pelo IBAPE Nacional no nível “AAA”

Novembro/2021



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



1. AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS

1.1 Ações Dominiais:

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

1.2 Ações Possessórias:

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

2. LEGISLAÇÃO PERTINENTE

2.1 Código Civil

2.2 Código de Processo Civil

2.3 Lei Federal nº 6.015/1973 (Registros Públicos)

2.4 Texto base do projeto de revisão da ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil

Prevê no item 5.3.6 as perícias dominiais e possessórias

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



3. TIPOS DE AÇÕES DOMINIAIS

3.1 Ação Reivindicatória:

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

3.2 Ação Demarcatória:

- Proprietário quer identificar/caracterizar sua divisa e é impedido pelo confrontante, que alega não ser o local correto
- Procedimento especial nos art. 569, 574 à 587 do CPC
- Fundamento legal no art. 1.297 e 1.298 do CC

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



3. TIPOS DE AÇÕES DOMINIAIS

3.3 Ação de Retificação de Registro

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

4. TIPOS DE AÇÕES POSSESSÓRIAS

4.1 Ação de Reintegração de Posse:

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

4.2 Ação de Manutenção de Posse:

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

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



4. TIPOS DE AÇÕES POSSESSÓRIAS

4.3 Ação de Interdito Proibitório:

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

4.4 Ação de Usucapião:

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

4.4 Ação de Usucapião:

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

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



5. PROCEDIMENTOS NAS PERÍCIAS DOMINIAIS

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

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



6. PROCEDIMENTOS NAS PERÍCIAS POSSESSÓRIAS

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

6. PROCEDIMENTOS NAS PERÍCIAS POSSESSÓRIAS

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

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



7. ITENS A SEREM OBSERVADOS

7.1 Registros dos imóveis antes de 1973:

Transcrições em livros, podendo ter mais de 01 imóvel por transcrição

7.2 - Registros dos imóveis após 1973:

Matrículas individualizadas por imóvel

7.2 - Medidas de áreas em registros antigos:

- 1 litro de terra equivale a 605,00 m²
- 1 alqueire de 40 litros = 24.200,00 m²
- 1 alqueire de 50 litros = 30.250,00 m²
- 1 alqueire de 80 litros = 48.000,00 m²
- 1 quarta = $\frac{1}{4}$ do alqueire

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



7. ITENS A SEREM OBSERVADOS

7.1 Registros dos imóveis antes de 1973:

Transcrições em livros, podendo ter mais de 01 imóvel por transcrição

IMPORTANTE!

7.2 - Registros dos imóveis após 1973:

Matrículas individualizadas por imóvel

Verificar no Cartório de Registro da Comarca
qual é a medida do alqueire da região

- 1 litro de terra equivale a 605,00 m²
- 1 alqueire de 40 litros = 24.200,00 m²
- 1 alqueire de 50 litros = 30.250,00 m²
- 1 alqueire de 80 litros = 48.000,00 m²
- 1 quarta = ¼ do alqueire

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Obrigado!

Contatos:

E-mail: engaureliolara@gmail.com

Celular: (31) 99615-8049

Escritório: (31) 3532-4920