



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
SETOR DE TOPOGRAFIA E GEOPROCESSAMENTO

**PERÍCIA TÉCNICA**

**Assunto: Permuta de Lotes na Av. Brasília**

**Referência: Parecer 135/2020/PGM**

**CONTEÚDO**

INTRODUÇÃO	
I- SOB OS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE SOLO APROVADOS	1
II- A QUADRA 108	1
III- DOS DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E DO REGISTRO DE IMÓVEIS	2
CONCLUSÃO	5
	8

**INTRODUÇÃO**

Esta perícia tem por objetivo avaliar a situação de lotes da quadra 108 do bairro São Benedito, em especial do lote em que se encontra instalado o CRAS São Benedito na Av. Brasília 560 no que diz respeito a sua localização de lote e quadra.

## I- SOB OS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE SOLO APROVADOS

O processo de Parcelamento de Solo é definido como subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação e teve sua regulamentação no Brasil inicialmente pelo Decreto-Lei 58 de 10 de Dezembro de 1937, o qual diz que:

"Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva: (...)

II, planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a mediação e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e bemfeitorias, e as vias públicas de comunicação; (...)

O bairro São Benedito teve sua aprovação pelo município em 23/03/1956 ainda sob vigência desta legislação.

Ao contrário das legislações posteriores, não existe disposição na norma sobre cronograma e fiscalização das obras de implantação do projeto de loteamento o que, em sua execução, pode ocasionar em diferenças entre o projeto que foi aprovado pelo município e a situação de fato. Em Santa Luzia, a maioria dos parcelamentos aprovados, mesmo posteriormente a Lei de parcelamento de solo 6766/1979 que trouxe tal obrigação, possuem divergências da planta aprovada para a implantação do projeto.

Cabe também informar que, devido à limitação tecnológica da época, a planta de parcelamento aprovado não informa coordenadas georreferenciadas, o que impossibilita sua espacialização exata.

## II- A QUADRA 108

Nesse contexto, a equipe de topografia procedeu com a reconstrução da planta do parcelamento e seu posterior georreferenciamento, tomando como base os elementos visuais das quadras identificados por meio das Ortoimagens de 2018. Através deste método, foi possível identificar que a implantação da quadra 108 possui grandes divergências do projeto aprovado.

Ao se comparar o comprimento da face da quadra 108 no projeto aprovado com o comprimento da face da quadra implantado, pode-se observar uma divergência de aproximadamente 5 metros.

LUCAS  
DIOGO  
PERDIGAO:0  
9945879618

Assinado de forma  
digital por LUCAS  
DIOGO  
PERDIGAO:09945879  
618  
Dados: 2023.03.31  
12:45:53 -03'00'

Lote	Testada (m)
1	15
2	15
31	15
30	15
29	15
28	15
27	15
26	15
25	15
24	14
23	14
22	15
21	15
20	15
<b>TOTAL:</b>	<b>208</b>

Figura 1: Comprimento da testada da quadra conforme projeto aprovado.



Figura 2: Testada da quadra conforme situação atual.

Após sobreposição da planta aprovada com a realidade existente da quadra 108, foi possível constatar que devido a esta e outras divergências na

implantação do projeto e das edificações, os lotes diferem gradativamente conforme se aproximam da Rua Olegário Maciel:



Figura 3: Sobreposição do projeto aprovado. Nota-se grande divergência principalmente nos lotes 20, 19 e 18 pelo acúmulo de implantações em desacordo dos lotes e vias.

Neste contexto, retornando a atenção aos lotes em questão foi constatada a seguinte situação:

LUCAS  
DIOGO  
PERDIGAO:0  
9945879618

Assinado de forma  
digital por LUCAS  
DIOGO  
PERDIGAO:0994587  
9618  
Dados: 2023.03.31  
12:46:35 -03'00'



Figura 4: Lotes 30 e 31.

Conforme se pode apurar, o CRAS São Benedito está localizado no lote 31 e em parte do lote 30.

### III- DOS DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O chefe do executivo ficou autorizado através da Lei 459 de 26 de Janeiro de 1968 a adquirir “um prédio e seu respectivo terreno em São Benedito” para a instalação de um posto médico. Não há na lei referências a localização do imóvel por indicação de numeração predial ou indicação de lote e quadra, entretanto a Transcrição 27372 do Livro 3-AP do Cartório de Registro de Imóveis indica que o imóvel adquirido pela Prefeitura se trata do lote 30 da quadra 108.

Há ainda na descrição do imóvel a descrição da construção conforme imagem abaixo:

LUCAS  
DIOGO

PERDIGAO:  
099458796

18

Assinado de forma  
digital por LUCAS  
DIOGO  
PERDIGAO:099458  
79618  
Dados: 2023.03.31  
12:47:08 -03'00'

5

(trezentos e sessenta metros quadrados) mais ou menos, e bem assim o seu respectivo prédio, constante de um salão, construção de tijolos, lageado, provida de instalação elétrica e água de cisterna, de bom acabamento, piso concretado, com três portas de aço de frente, com 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área construída, mais ou menos, com frente para a Avenida da Frimisa, com os limites e confrontações de acordo com a planta respectiva, devidamente feichado por cerca de arame farpado, e bem assim um alicerce para outro salão, a esquerda do acima descrito, havido ut registro n° 26596, fls. 148, L° 3-AO, deste Cartório. - **NOME E DOMICÍLIO DO**

Figura 5: Descrição do imóvel conforme registro

Analisando a descrição fornecida, percebe-se que construção que hoje se encontra no lote 30, se assemelha em alguns aspectos, principalmente na descrição de “três portas de aço”



Figura 6: Imóvel localizado na Av. Brasília 540, lote 30. Google Street View

Entretanto conforme já informado acima, o CRAS São Benedito está instalado no lote 31, fato corroborado inclusive pelo Cadastro Imobiliário do município.

LUCAS  
DIOGO  
PERDIGAO:098  
945879618

Assinado de forma  
digital por LUCAS  
DIOGO  
PERDIGAO:0994587961  
Dados: 2023.03.31  
12:47:35 -03'00'

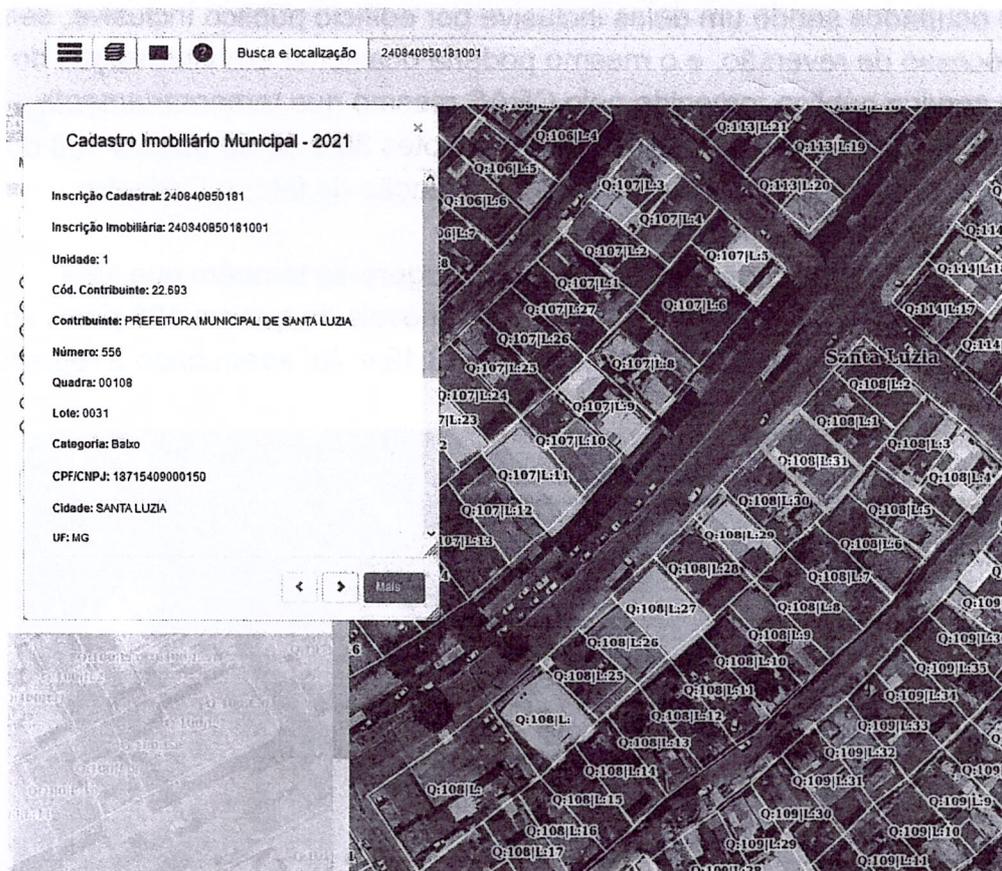


Figura 7: Cadastro Imobiliário do município para fins tributários. Sistema Geopixel

O lote 31 onde está instalado CRAS tem como proprietário, Wenceslau Amaral conforme Transcrição 26597 do Livro 3-AO do Cartório de Registro, que se trata do mesmo transmitente do qual a prefeitura adquiriu o terreno em 1968:

**ADQUIRENTE:** Prefeitura Municipal de Santa Luzia, representada por seu Prefeito em pleno exercício, o Dr. Oswaldo Ferreira, brasileiro, casado, médico, residente em Santa Luzia. - **NOME E DOMICÍLIO DO TRANSMITENTE:** Sr. Wenceslaw Amaral e s/m Dulce Amaral, brasileiros, casados, ele comerciante e ela de serviços domésticos, residente em

Figura 8: Extrato do Registro do imóvel.

Pode-se deduzir através destes dados que parece ter havido algum mal entendido quando da aquisição do terreno, sobre qual lote se referia a compra, entretanto não há nesta secretaria nenhuma documentação que possa confirmar esta possibilidade.

## CONCLUSÃO

Dados todos os fatos e considerando as complicações expostas, tem-se que existem vários fatores que podem ter gerado esta divergência quanto ao lote ocupado hoje pelo CRAS, entretanto, considerando que ambos os imóveis já se

encontram ocupados sendo um deles inclusive por edifício público inclusive, seria árduo o processo de reversão, e o mesmo poderia ocasionar em interrupção do importante serviço público fornecido pelo CRAS mesmo que temporariamente, sugere-se que seja realizada a permuta entre os lotes 30 e 31 da quadra 108 do bairro São Benedito, compatibilizando assim a situação de fato, o Cadastro imobiliário do município e o Registro de Imóveis.

Após a realização deste processo, sugere-se também que seja procedido o processo de retificação da área dos imóveis da quadra 108 pelos seus respectivos proprietários, em especial dos lotes 18, 19 e 20, adequando o registro a situação atual.



Figura 9: Situação atual conforme identificado pela equipe técnica da SEDUH. Nos rótulos consta a inscrição cadastral dos imóveis.

LUCAS DIOGO Assinado de forma digital  
por LUCAS DIOGO  
PERDIGAO:09 PERDIGAO:09945879618  
945879618 Dados: 2023.03.31  
12:48:45 -03'00'

**Lucas Diogo Perdigão**  
**Engenheiro Agrimensor**  
**Coordenador do Setor de Topografia e Geoprocessamento**