



Número: **0024880-24.2010.8.15.2003**

Classe: **REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE**

Órgão julgador: **1ª Vara Regional Cível de Mangabeira**

Última distribuição : **09/08/2010**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Posse**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MARIA DAS NEVES RODRIGUES DA SILVA (AUTOR)		NYEDJA NARA PEREIRA GALVÃO (ADVOGADO)	
WERTHER VALDER FERREIRA GRILO (REU)		NERINEIDE DE SOUSA BELO (ADVOGADO)	
ROSANIA BRUNO NEVES FERREIRA (REU)		NERINEIDE DE SOUSA BELO (ADVOGADO)	
VANIA SOARES (REU)			
GARDÊNIA COELHO CAVALCANTI (TERCEIRO INTERESSADO)			
ALEX BRUNO ACIOLE DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)			
JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
121472225	10/09/2025 10:38	<a href="#">Ofício (Outros)</a>	Ofício (Outros)
121472234	10/09/2025 10:38	<a href="#">Laudo Pericial</a>	Informações Prestadas



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
ESTADO DA PARAÍBA  
COMARCA DE JOÃO PESSOA**

**1ª VARA REGIONAL DE MANGABEIRA**

Av. Hilton Souto Maior, s/n, Mangabeira, João Pessoa, PB

CEP: 58.013-520

Telefone: (83)3238-6333 Email: jpa-vrciv01@tjpb.jus.br

**OFÍCIO Nº 641/2025/ICL**

João Pessoa/PB, 10 de setembro de 2025

**Nº DO PROCESSO: 0024880-24.2010.8.15.2003**

**REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE (1707)**

**AUTOR: MARIA DAS NEVES RODRIGUES DA SILVA**

**REU: VANIA SOARES, WERTHER VALDER FERREIRA GRILO, ROSANIA BRUNO  
NEVES FERREIRA**

**DESTINATÁRIO:**

<b>A o</b>	<b>Excelentíssimo</b>	<b>Senhor</b>	<b>Doutor</b>
<b>Desembargador</b>	<b>Frederico</b>	<b>Martinho</b>	<b>da</b>
<b>Presidente</b>	<b>do</b>	<b>da</b>	<b>Nóbrega</b>
<b>do</b>	<b>Tribunal</b>	<b>de</b>	<b>Coutinho</b>
<b>João Pessoa/PB</b>	<b>de</b>	<b>do</b>	<b>Estado</b>
	<b>Justiça</b>	<b>da</b>	<b>Paraíba</b>

Senhor Presidente,

Nos termos da Resolução nº 09/2017 solicito a Vossa Excelência o pagamento dos honorários da perita engenheira Civil **JOELLEN ZANARDINE (CPF 089.695.184-79)**, com CREA nº 112281822020, segundo as informações indicadas a seguir:

a) número do Processo: **0024880-24.2010.8.15.2003**;

b) AUTOR: MARIA DAS NEVES RODRIGUES DA SILVA (CPF 157.144.218-92); REU: VANIA SOARES, WERTHER VALDER FERREIRA GRILO (CPF 379.705.774-15) e ROSANIA BRUNO NEVES FERREIRA (CPF 917.443.184-68);



c) valor dos honorários finais: R\$ **491,86** (quatrocentos e noventa e um reais e oitenta e seis centavos);

d) conta bancária para crédito: Bradesco S.A. (237), Agência: 1061 Conta Corrente: 5523-9;

e) natureza e característica da atividade desempenhada pelo auxiliar do Juízo: atuação como perito na área de engenharia do Juízo;

f) declaração expressa de reconhecimento, pela MM. Juíza de Direito, do direito da parte autora à Justiça gratuita, servindo a assinatura digital deste expediente como declaração expressa desse reconhecimento;

g) certidão da entrega em cartório do laudo pericial, em anexo;

h) endereço: Rua Flor de Iris, 104 Apto 201 - Mangabeira 8 - João Pessoa PB, telefone: (83) 98638-0121 e NIT/PIS: 212.76444.72-1.

João Pessoa/PB, 10 de setembro de 2025.

Fernando Brasilino Leite  
Juiz de Direito

PARA VISUALIZAR OS DOCUMENTOS INSERIDOS NO PROCESSO, ACESSE O LINK:  
<https://pje.tjpb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> NO CAMPO  
"Número do documento" INFORME O IDENTIFICADOR DO DOCUMENTO (CHAVE DE  
A C E S S O ) :



**PROCESSO NÚMERO - 0024880-24.2010.8.15.2003**

## **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

**AUTOR:** MARIA DAS NEVES RODRIGUES DE LIMA;

**REU:** WERTHER VALDER;  
ROSANIA BRUNO NEVES FERREIRA;  
VANIA SOARES.



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 1

Os serviços de PERÍCIA e LAUDO TÉCNICO, foram executados pela Engenheira Civil – Joellen Zanardine – CREA: 11228182020 - PB, após ter sido executada uma PERÍCIA TÉCNICA detalhada “in loco” e verificadas as condições dos materiais do objeto em questão.



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 2

**“Entrega ao Senhor as tuas obras, e os seus planos serão bem-sucedidos.”**  
Provérbios 16:03



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 3

## I. APRESENTAÇÃO

É com grande comprometimento técnico que apresentamos o resultado do laudo de engenharia referente às dimensões e limites do lote localizado na Avenida Flamboyant, nº 135, bairro dos Bancários, Conjunto Anatólia João Pessoa - PB. Este documento foi elaborado após uma minuciosa inspeção realizada, no local, com o objetivo de esclarecer questões relativas à demarcação e divisão do lote, bem como verificar a conformidade das construções existentes com as documentações fornecidas pelas partes envolvidas. A perícia foi realizada atendendo às determinações judiciais e seguiu os princípios técnicos de engenharia civil.

Durante a vistoria, contou-se com a presença dos representantes da autora, Sr. Carlos Alberto Rodrigues, e da Sra. Elaine Gardênia Bruno Ferreira do réu, que colaboraram com informações pertinentes às delimitações do imóvel. Foram verificadas as confrontações físicas do terreno, além da disposição de suas partes: garagem, copiadora e costureira, que se encontram divididos conforme detalhado neste laudo.

Após a realização da perícia, foi identificada a necessidade de uma complementação por meio da captação de imagens detalhadas, com o objetivo de proporcionar uma exposição mais clara e precisa dos fatos. A captação das imagens foi realizada no dia 13 de dezembro de 2024, às 9h, contando com a presença da Sra. Maria das Neves Rodrigues de Lima, do Sr. Carlos Alberto Rodrigues e do assistente da perícia, Sr. Yhugo Quintão. Durante a vistoria, foram efetuadas a captação de imagens do imóvel em questão pelo Sr. Yhugo, piloto do drone, que registram as condições do local e auxiliam na compreensão das informações técnicas apresentadas neste laudo.

Este documento objetiva fornecer subsídios técnicos para a adequada compreensão dos fatos e para o esclarecimento de dúvidas relacionadas às questões de propriedade, confrontação e utilização do imóvel em litígio.

## II. CARACTERÍSTICAS

O presente trabalho técnico tem como finalidade fornecer subsídios ao eminente julgador, respondendo os quesitos formulados para o esclarecimento de todas as questões relativas aos aspectos técnicos em engenharia envolvidos.



### III. TERMOS E DEFINIÇÕES

- i. **Perícia** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos (NBR 14653, p.01).
- ii. **Edificação** Produto constituído de um conjunto de sistemas, elementos ou componentes estabelecidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da engenharia e da arquitetura (NBR 5674, p.06).
- iii. **Lote** é definido como uma porção de terreno resultante da subdivisão de uma gleba ou terreno maior, sendo uma unidade autônoma destinada a edificação ou outra forma de uso. Possui confrontações e área delimitada, legalmente reconhecida e cadastrada. (NBR 12721)
- iv. **Imóvel** é caracterizado como qualquer bem imóvel, ou seja, algo que não pode ser deslocado sem alteração de sua natureza ou função, como terrenos, edificações e construções fixas em geral. Está vinculado a um registro formal junto a uma autoridade competente. (NBR 14653-1)
- v. **Divisão** subdividir uma área maior em unidades menores (lotes) para fins de venda, doação, desmembramento ou uso independente, respeitando os critérios urbanísticos, jurídicos e de infraestrutura definidos pela legislação vigente. (NBR 12772)
- vi. **Confrontações** são linhas ou limites que delimitam um imóvel. Essas linhas podem ser físicas (muros, cercas, estradas) ou imaginárias (linhas divisórias definidas legalmente), e indicam os pontos de contato entre o imóvel em questão e os imóveis vizinhos, vias públicas ou outros elementos geográficos. Em termos práticos, as confrontações descrevem com precisão os limites territoriais do imóvel, indicando sua posição em relação aos imóveis adjacentes. (NBR 14.653-1)
- vii. **Medição** processo de determinação de dimensões, áreas, distâncias e confrontações de um terreno ou imóvel, utilizando métodos topográficos e equipamentos de precisão. A medição pode ser linear, angular ou de área, visando à obtenção de informações precisas para fins de avaliação, construção ou registro. (NBR 13133)
- viii. **Inspeção** Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes com o objetivo de orientar as atividades de manutenção (NBR14037, p.02).
- ix. **Proprietário** Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação (NBR14037, p.02).
- x. **Confrontante** O termo confrontante refere-se a qualquer pessoa física ou jurídica proprietária de um imóvel vizinho ao imóvel que está sendo descrito ou avaliado. Um confrontante



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 5



- é o dono ou possuidor de um imóvel que faz limite direto com o imóvel em questão, ou seja, suas propriedades possuem uma linha de confrontação em comum. Em documentos de avaliação e registros de propriedade, os confrontantes costumam ser mencionados para identificação completa dos limites e vizinhos do imóvel.
- xi. **Manutenção** Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários (NBR14037, p.02).
  - xii. **Sistema Construtivo** Conjunto de princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura utilizado para compor um todo capaz de atender aos requisitos funcionais para os quais a edificação foi projetada, integrando componentes, elementos e instalações (NBR14037, p.02).
  - xiii. **Uso** Atividades normais projetadas para serem realizadas pelos usuários dentro das condições ambientais adequadas criadas pela edificação (NBR14037, p.02).
  - xiv. **Usuário** Pessoa física ou jurídica, ocupante permanente ou não permanente da edificação (NBR14037, p.02).
  - xv. **Avaliação Sensorial** Avaliação dos atributos de um produto pelos órgãos dos sentidos para evocar, medir, analisar e interpretar reações às características dos materiais como são percebidos pelos cinco sentidos: visão, olfação, gustação, tato e audição (ABNT NBR 16747, 2020, p. 2, item 3.5).

#### IV. ATIVIDADES PERICIAIS

O presente laudo técnico judicial tem por objetivo fornecer uma análise detalhada do local em questão, abrangendo a realização de vistoria com perícia, análise técnica dos documentos pertinentes ao caso e avaliação das normas vigentes aplicáveis à situação em questão. O laudo é resultado de um exame minucioso conduzido por profissional qualificado, com embasamento técnico-científico e imparcialidade necessária para elucidar os aspectos técnicos relevantes para a resolução do litígio em apreço.



- **Metodologia**

1. **Inspeção in loco:** Medições realizadas com o uso de trena e instrumentos técnicos de precisão.
2. **Análise documental:** Comparação das medidas obtidas com as dimensões descritas na escritura apresentada nos autos.
3. **Registro fotográfico:** Captação de imagens do imóvel e suas subdivisões para melhor exposição dos fatos.
4. **Elaboração de croqui:** Representação gráfica das dimensões e subdivisões do lote para auxiliar na visualização dos dados coletados.

- **Vistoria / Inspeção com Perícia no Local**

A vistoria realizada no local em questão fora conduzida de acordo com os procedimentos técnicos estabelecidos para tais atividades. O objetivo primordial da vistoria foi obter uma compreensão abrangente do imóvel, foi possível observar e medir fisicamente o lote, que se encontra subdividido em três partes funcionais, como demonstra o croqui e a descrição abaixo.



AV. FLAMBOYAT. N° 135

IMAGEM - 1 Croqui  
Fonte Autora 2024

- **Garagem:** Dimensões de 3,80m de largura por 7,60m de comprimento, totalizando uma área aproximada de 28,88 m²;

Página 7



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 106029278 - Pág. 7

Num. 121472234 - Pág. 7

- **Copiadora:** Dimensões de 6,20m de largura por 6,60m de comprimento, totalizando uma área aproximada de 40,92 m<sup>2</sup>;
- **Costureira:** Dimensões de 2,30m de largura por 6,60m de comprimento, totalizando uma área aproximada de 15,18 m<sup>2</sup>.

Essa subdivisão do lote reflete o uso atual do espaço e suas funcionalidades específicas, conforme indicado pelas partes presentes durante a perícia.

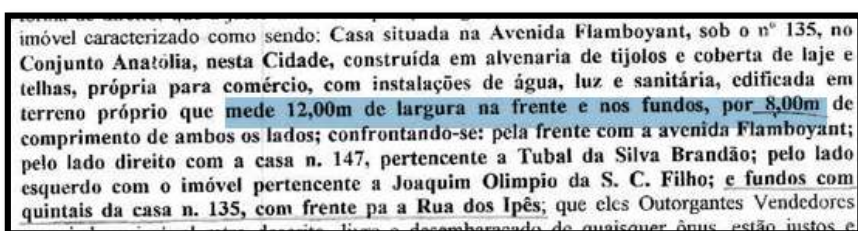


IMAGEM - 2 Parte da Escritura Pública Apresentado nos Autos Pag. 10 referente ao terreno da parte autora

Embora as medições realizadas no local apresentem uma correspondência geral com as dimensões descritas na escritura apresentada nos autos, foi constatada uma divergência significativa na medida dos fundos do imóvel. Enquanto a escritura menciona uma extensão de 8,00 metros de fundo, as medições efetuadas in loco revelaram uma dimensão de 6,60 metros. Essa discrepância pode ser atribuída a alterações construtivas realizadas ao longo do tempo, que impactaram diretamente os limites originais do lote. Essas construções, muitas vezes executadas sem acompanhamento técnico adequado e/ou sem a devida atualização documental, resultam em variações nas dimensões efetivas do imóvel em relação aos registros oficiais. Essa diferença nos fundos reforça a importância de uma análise técnica detalhada para compreender as implicações legais e práticas da situação atual do imóvel.

Nas imagens a seguir, obtidas por meio de sobrevoo com drone, é possível observar a área periciada com uma visão ampla e detalhada do terreno em questão. A delimitação das áreas foi realizada com base nas informações disponíveis, está destacada de forma clara nas imagens: a região demarcada em amarelo corresponde à área atualmente em posse da Sra. Maria das Neves Rodrigues de Lima, enquanto a área delimitada por linhas tracejadas brancas representa a porção do terreno em posse dos Srs. Werther Valder, Rosania Bruno Neves Ferreira e Vania Soares. Essa visualização permite uma análise precisa das divisões e ocupações do terreno, garantindo maior assertividade na avaliação pericial.





IMAGEM - 3 Captação de Imagem por Drone Área Periciada  
Fonte Autor / Yhugo Quintão 2024



IMAGEM - 4 Captação de Imagem por Drone Área Periciada  
Fonte Autor / Yhugo Quintão 2024



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 9



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 9





IMAGEM - 5 Fachada dos Imóveis  
Fonte Autora 2024

## CONCLUSÃO

Conforme apurado durante a perícia, as medições realizadas confirmaram as dimensões apresentadas pelos representantes da parte Autora, resultando em uma área total aproximada de 84,98 m<sup>2</sup> para o lote, subdividido em três partes: garagem, copiadora e costureira. As medições foram conduzidas com instrumentos apropriados e em observância às normas técnicas vigentes, assegurando a confiabilidade dos resultados.

A configuração espacial e funcional do imóvel está em consonância com as declarações dos representantes, sendo que as confrontações indicadas foram respeitadas, conforme verificado no local. Todavia, verificou-se uma divergência nas dimensões dos fundos do lote, que apresentam um recuo de aproximadamente 1,40 metros em relação às medidas descritas na escritura, situação que decorre de alterações físicas e edificações realizadas ao longo do tempo.

Adicionalmente, as imagens aéreas captadas por drone corroboraram as medições realizadas, permitindo a identificação precisa dos limites do lote e das irregularidades observadas, incluindo a invasão parcial do terreno da Autora pela garagem pertencente aos Promovidos. Tais constatações foram registradas e encontram-se ilustradas no a este laudo.

Conclui-se, portanto, que, embora as dimensões gerais do lote estejam em conformidade com as alegações apresentadas, subsistem discrepâncias pontuais que demandam regularização para que os limites dos imóveis sejam plenamente

Página 10



ajustados às documentações oficiais e à realidade física constatada durante a perícia.

## • QUESITOS

### Parte Autora

#### 1 – Os imóveis estão em conformidade com suas documentações de propriedade?

Após a análise detalhada das documentações fornecidas e a comparação com as observações realizadas no local, conclui-se que os imóveis apresentam conformidade parcial com as documentações de propriedade. Foram constatadas diferenças nas dimensões observadas no terreno em relação às escritas nas escrituras, especialmente nos fundos dos imóveis, onde as medidas efetivas divergem das registradas nos documentos. Essas discrepâncias foram abordadas em detalhes no desenvolvimento do laudo.

#### 2 – A escritura dos Promovidos contém alguma informação de que os fundos de seu imóvel dão acesso à Rua Flamboyant?

A escritura dos Promovidos não foi apresentada na íntegra para análise completa. Contudo, com base nos prints fornecidos, foi possível identificar uma possível inconsistência. A escritura informa que o lote possui dimensões de 12 metros de frente por 28 metros de fundo em ambos os lados, mas, pelas imagens captadas por drone, foi identificado um "dente" no terreno, indicando uma irregularidade na geometria do lote, descrevendo o imóvel da seguinte forma:

*"Prédio residencial e domínio pleno do respectivo terreno situado à Rua dos Ipês, nº 135, lote 274, quadra 423, Cidade Universitária, nesta capital, cujo terreno mede 12 metros de frente e 28 de fundo de ambos os lados, perfazendo 336 metros quadrados. Confrontando-se pelo lado direito com a casa 123, lote 262, pelo lado esquerdo com a casa 147, lote 286, e pelos fundos com o leito da Avenida Flamboyant. Contendo um prédio, um terraço social, estar, jantar, cozinha, WC e três quartos."*

A descrição indica que os fundos do imóvel confrontam diretamente com o leito da Avenida Flamboyant. No entanto, pelas imagens captadas por drone, foi possível identificar um "dente" no terreno, imagem segue abaixo, o que sugere que o lote não possui uma geometria perfeitamente regular. Essa irregularidade indica que as medidas de ambos os lados podem não ser exatamente iguais, apesar do que consta na escritura.

Página 11



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 11



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 11

Cabe ressaltar que, durante a perícia, não foram realizadas medições do terreno ou da casa dos Promovidos, sendo medido apenas o item em litígio — a garagem. Essa observação técnica, aliada à irregularidade visualmente identificada, reforça a necessidade de uma análise mais detalhada para verificar a conformidade entre as dimensões descritas na escritura e a realidade física do imóvel.

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, na forma abaixo declarada:

VALOR R\$ 172.188,00

**S A I B A M** os que o presente Instrumento de Escritura Pública de Compra e Venda virem que, aos três dias do mês de novembro do ano dois mil e dez (03/11/2010), nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, onde me foi esta distribuída conforme resolução nº 11/97 do Conselho Superior da Magistratura, perante mim **Criselide de Fátima Cavalcanti Milanez, Tabeliã Pública** do 3º Ofício desta comarca, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE VENDEDOR: VERONICA DE FATIMA GREGORIO RIBEIRO**, brasileira, viúva, pensionista, portadora de RG 271408 2ª via SSP/PB e do CPF 141.072.444-15, residente e domiciliada na Rua dos Ipês, 135 – Cidade Universitária, nesta capital; e como **OUTORGADO COMPRADOR: WERTHER VALDER FERREIRA GRILO**, brasileiro, funcionário público, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. **ROSANIA BRUNO NEVES FERREIRA**, brasileira, do lar, portadores de identidade ele com RG 696540 SSP/PB e CPF 379.705.774-15, ela com RG 1.309.682 SSP/PB e do CPF 917.443.184-68, residentes e domiciliados na rua Maria Silvestre dos Santos 19 aptº 101, Cidade Universitária; identificados como os próprios por mim Notaria e à vista dos documentos de identidade apresentados, do que dou fé. E perante estas, pela **VENDEDORA** foi-me dito por justo título de aquisição legal era senhor e legítimo possuidor, em pleno domínio e posse, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, do imóvel: **PRÉDIO residencial e domínio pleno do respectivo terreno situado à rua dos Ipês nº 135, lote 274, quadra 423, Cidade Universitária, nesta capital cujo terreno mede 12m00 de frente e fundos, por 28m00 de ambos os lados, perfazendo 336,00m2, confrontando-se pelo lado direito com a casa 123, lote 262, pelo lado esquerdo com a casa 147, lote 286, pelos fundos leito da Av. Flamboyant, contendo prédio um terraco social, estar, jantar, cozinha, WC e três quartos, cadastrada na PMJP sob nº 44.049.0334.0000.000, que o imóvel foi adquirido por compra, devidamente transcrito no Registro de Imóveis da Zona Sul, matrícula nº 12534 em data de 25/09/1998, que pela presente Escritura e**

IMAGEM - 6 Parte da Escritura Pública Do Promovido Apresentado nos Autos

Página 12



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2501101013273280000099622642>  
Número do documento: 2501101013273280000099622642

Num. 106029278 - Pág. 12



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 12





IMAGEM – 7 Captação de Imagem por Drone Área Periciada  
Fonte Autor / Yhugo Quintão 2024

**3 – Se o limítrofe do terreno dos Promovidos é com um leito da rua Flaboyant e não existe medida em um dos lados maior que 28,00 metro, a garagem em litígio pertence a que imóvel?**

Com base nas medições realizadas durante a perícia e na análise técnica das imagens captadas por drone, foi possível delimitar com precisão os limites dos terrenos e a posição da garagem em relação a esses limites. A garagem está parcialmente localizada no terreno dos Promovidos, mas uma porção significativa ultrapassa os limites descritos na escritura, adentrando o terreno da Autora.

As imagens aéreas captadas por drone, que permitem uma visão clara e detalhada das confrontações, evidenciam que a dimensão de 28,00 metros mencionada na escritura dos Promovidos não se mantém uniforme em toda a extensão do lote. A sobreposição da estrutura da garagem no imóvel da Autora foi devidamente registrada e dimensionada.

Dessa forma, conclui-se que, embora a garagem pertença parcialmente ao terreno dos Promovidos, há uma invasão técnica configurada no imóvel da Autora, caracterizando uma irregularidade nos limites físicos em relação às dimensões documentais.



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 13



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 13



**4 – Se o acesso a garagem dos Promovidos se dá pelo terreno da Autora, invadindo assim a sua propriedade?**

Sim, com base nas medições realizadas durante a perícia e nas imagens captadas por drone, foi constatado que o acesso à garagem dos Promovidos ocorre, em parte, pelo terreno da Autora. As imagens aéreas capturadas proporcionam uma visão clara e precisa dos limites dos terrenos, evidenciando que a estrutura da garagem ultrapassa os limites do imóvel dos Promovidos e invade a propriedade da Autora.

Os detalhes dessa irregularidade foram registrados tanto pelas imagens capturadas quanto pela medição feita no terreno da Autora e na garagem em questão. Essa análise técnica permitiu identificar e dimensionar com precisão a área invadida, cujas informações estão detalhadas a este laudo.

Essa constatação confirma a sobreposição de limites e caracteriza uma invasão de propriedade, exigindo avaliação para regularização conforme os parâmetros técnicos e legais aplicáveis.

**5 – Que medida apresenta o imóvel da Autora e dos Promovidos, conforme realidade atual?**

Com base nas medições realizadas in loco e na análise técnica detalhada, o imóvel da Autora apresenta as seguintes dimensões: 8,50 metros de largura por 6,20 metros a 6,60 metros de profundidade, dependendo da disposição física observada no local.

Essas variações refletem a realidade atual do imóvel, que apresenta diferenças em relação às dimensões originalmente documentadas. As diferenças observadas são atribuídas à disposição das construções e adaptações realizadas ao longo do tempo, que alteraram parcialmente a configuração física do lote. Os dados coletados in loco, aliados às imagens captadas por drone, permitiram identificar e registrar com precisão as medidas e as configurações atuais do imóvel da Autora e da garagem em litígio.

**6 – Havendo divergência de medidas ente a situação atual dos imóveis, em quantos metros os Promovidos adentraram no imóvel da Autora?**

Com base na análise técnica realizada in loco, constatou-se que os Promovidos adentraram aproximadamente 3,80m de largura por 7,60m de comprimento, totalizando uma área aproximada de 28,88 m<sup>2</sup> no imóvel da Autora. Essa invasão foi claramente identificada durante a medição da garagem em litígio, cuja estrutura ultrapassa os limites do terreno dos Promovidos e ocupa uma parte do terreno da Autora.



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 14



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 14

A área invadida foi devidamente quantificada e registrada, tanto por meio das medições realizadas no local quanto pelas imagens captadas por drone, que permitiram visualizar os limites dos terrenos e a sobreposição da estrutura da garagem. Imagem abaixo com destaque na área invadida que apresenta as a localização da invasão em relação aos limites de ambos os imóveis.

Essa constatação reforça a necessidade de uma avaliação técnica para regularização dos limites, considerando a divergência entre as dimensões documentadas e a realidade atual observada no terreno.

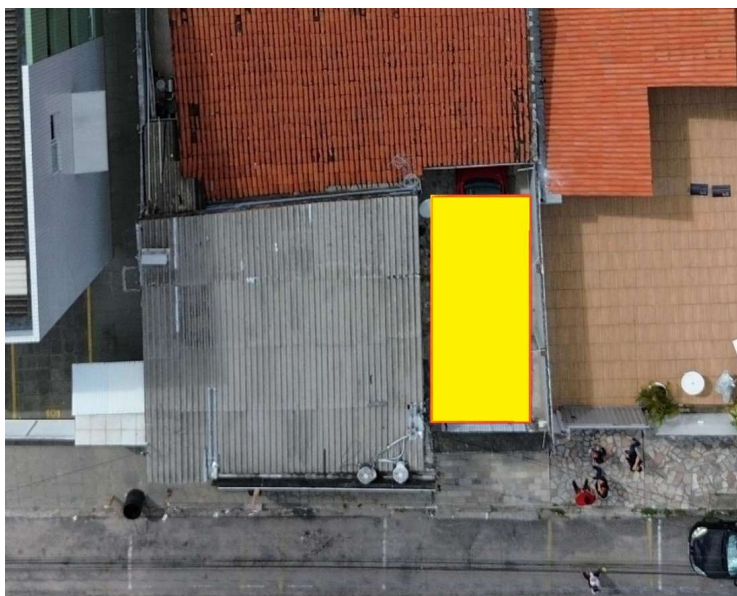


IMAGEM - 8 Captação de Imagem por Drone Área Periciada  
Fonte Autor / Yhugo Quintão 2024



## V. ENCERRAMENTO

Concluído o presente **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, contendo 16 páginas, por meio eletrônico e conforme o processo digital de **Nº 0024880-24.2010.8.15.2003**, registro o encerramento dos trabalhos da Engenheira Civil e Perita Judicial, realizado mediante Certificação Digital Eletrônica Pessoal conforme cadastro neste tribunal.

À luz das evidências coletadas e das análises realizadas, encerro este Laudo Técnico de Perícia e Avaliação.

João Pessoa PB, 30 de dezembro de 2024.

Página 16



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



Assinado eletronicamente por: JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF - 10/01/2025 10:13:28  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25011010132732800000099622642>  
Número do documento: 25011010132732800000099622642

Num. 106029278 - Pág. 16



Assinado eletronicamente por: FERNANDO BRASILINO LEITE - 10/09/2025 10:38:26  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091010382595100000114048221>  
Número do documento: 25091010382595100000114048221

Num. 121472234 - Pág. 16