

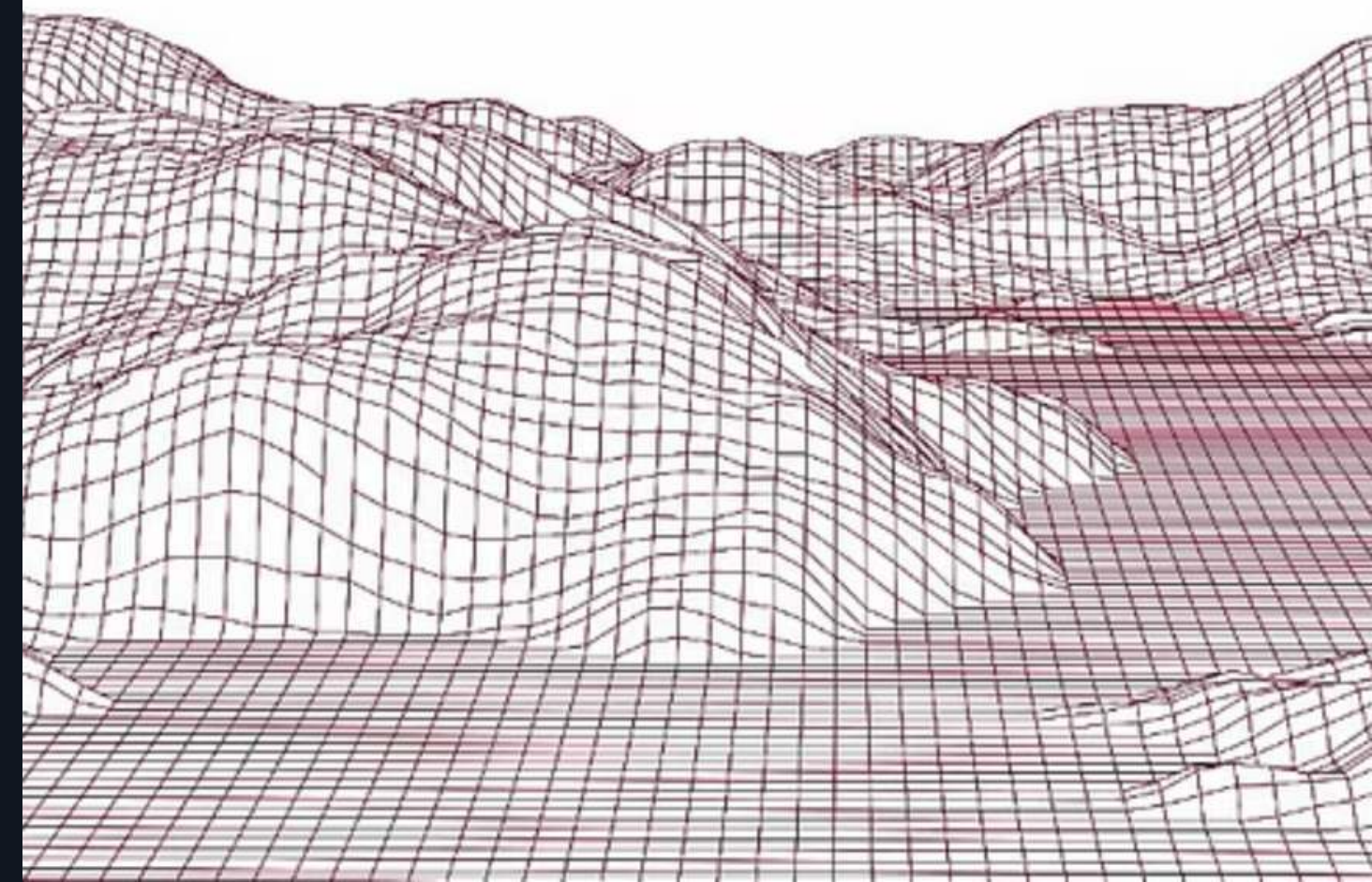
JM Topografia e Engenharia

Portfólio de Serviços

Portfólio institucional da JM Topografia e Engenharia, com soluções completas em topografia, mapeamento e engenharia de ponta.



TOPOGRAFIA E ENGENHARIA



ANÁLISE FUNDIÁRIA

Análise Fundiária

Verificação da situação física, jurídica e documental do imóvel para regularização, gestão e tomada de decisões.



O que é Análise Fundiária?

A **análise fundiária** é um estudo técnico especializado que investiga a cadeia dominial de imóveis, identificando a origem da propriedade, suas sucessivas transmissões e eventuais irregularidades documentais.

Este serviço é fundamental para:

- Regularização de imóveis urbanos e rurais
- Estudos dominiais para REURB
- Identificação de sobreposições territoriais
- Compatibilização cartorial e topográfica

Nossa Metodologia

Cruzamento rigoroso de dados do RGI (Registro Geral de Imóveis), PAL (Planta de Alinhamento e Loteamento), ortofotos georreferenciadas e levantamentos topográficos de campo.

Resultado: diagnóstico preciso e juridicamente fundamentado para tomada de decisão.

Análise Fundiária em Ihas Caieiras (RJ)



Contexto do Projeto

Análise fundiária complexa em área insular de Angra dos Reis, envolvendo múltiplas matrículas sobrepostas e documentação histórica fragmentada.



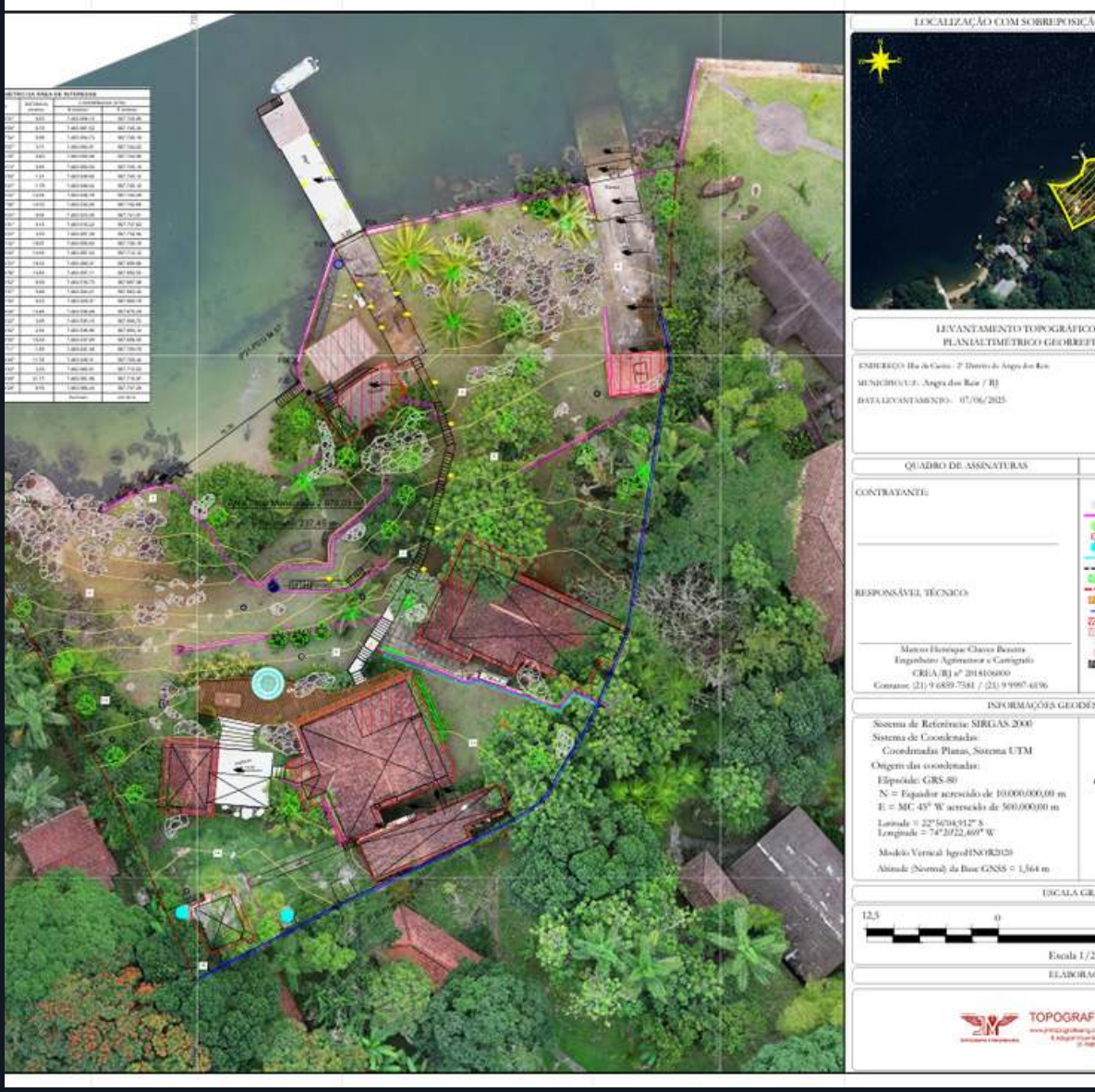
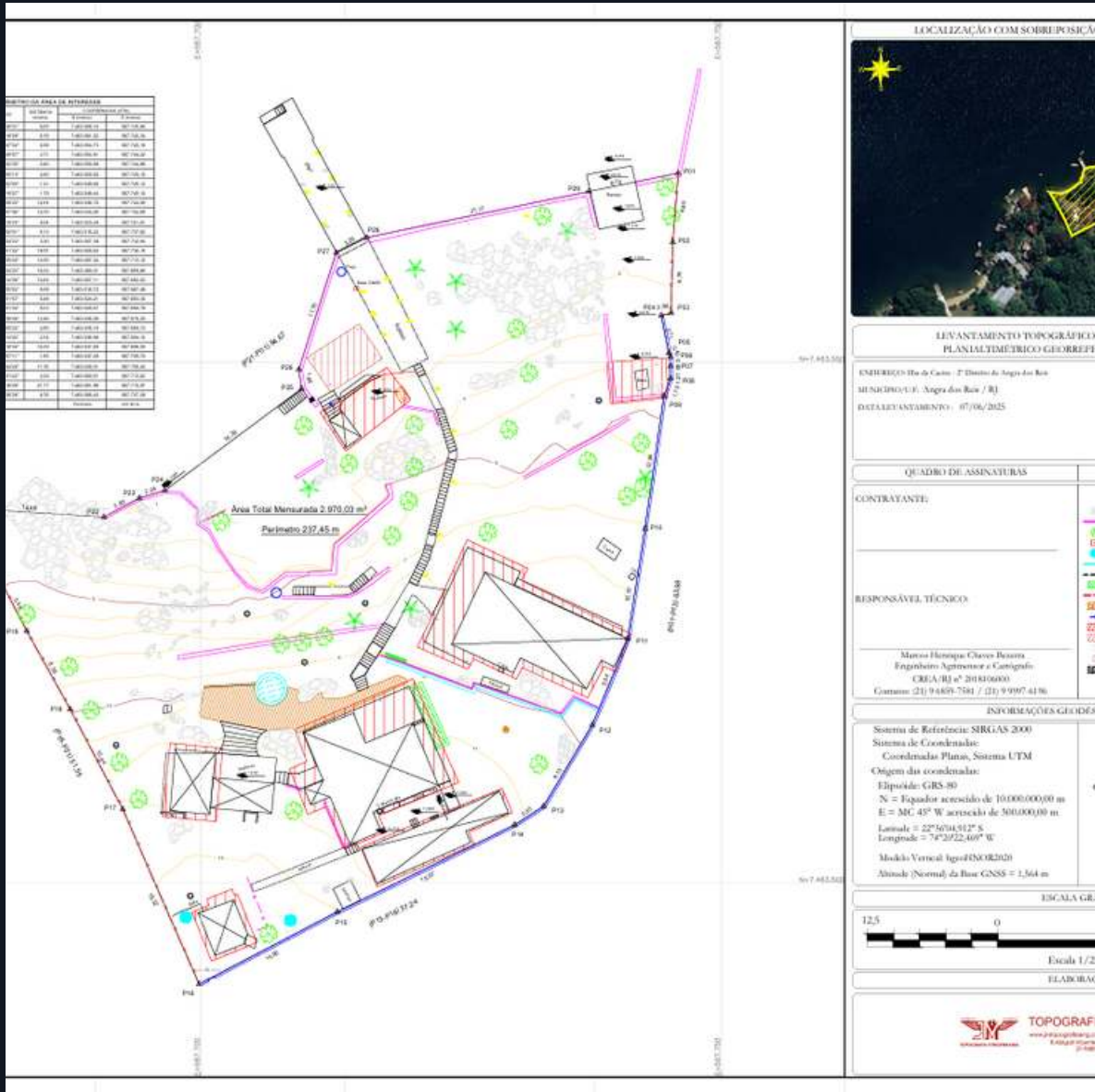
Metodologia Aplicada

Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, cruzamento de dados cartoriais de dois cartórios distintos, análise de imagens de satélite históricas e atuais, e reconstituição da cadeia dominial desde 1940.



Resultados e Desafios

Identificação de 3 áreas com conflitos dominiais, proposta de desmembramento regularizador e compatibilização entre limites de facto e de jure. Superação de inconsistências metrológicas históricas.



Análise Fundiária em Residencial João da Costa (RJ)

Estudo fundiário em área urbana consolidada no município do Rio de Janeiro, caracterizada por imóveis irregulares.

Pesquisa Cartorial Exaustiva

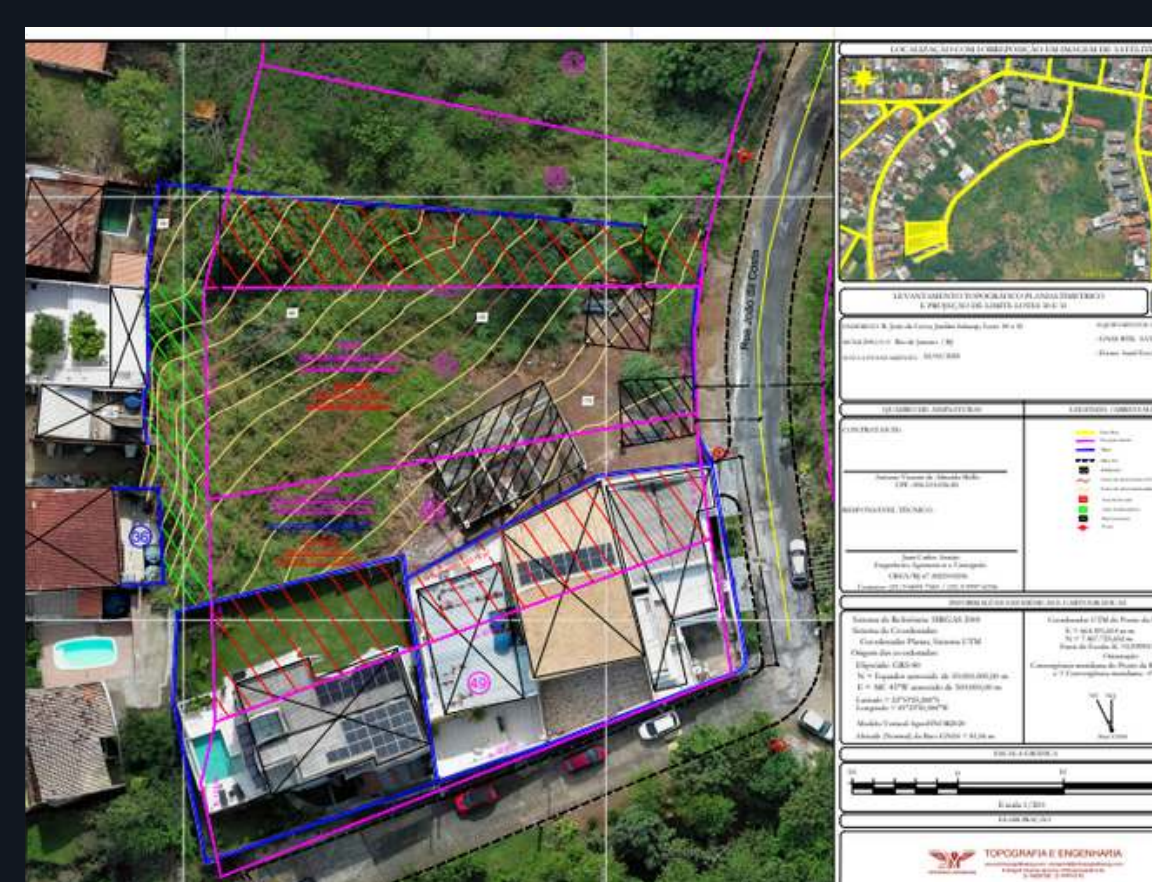
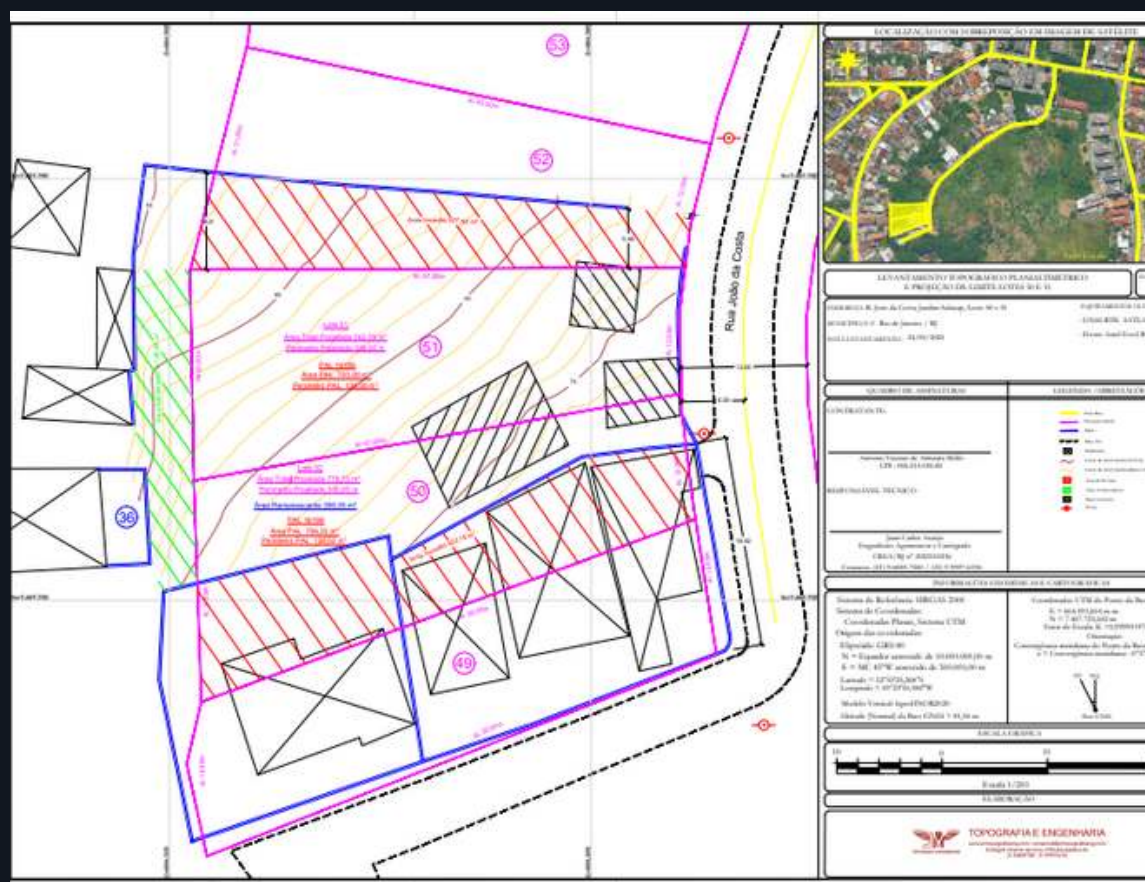
Análise de diversas matrículas no 1º RGI dos Imóveis, identificando a gleba originária e seus sucessivos desmembramentos ao longo de 10 anos.

Levantamento Topográfico Cadastral

Mapeamento de 15 lotes com GNSS RTK, incluindo edificações, acessos e infraestrutura existente. Precisão planimétrica de $\pm 1,5\text{cm}$.

Compatibilização e Diagnóstico

Sobreposição de dados geográficos, cartoriais e cadastrais. Relatório técnico apontando divergências dimensionais.



Análise Fundiária em Fazenda Suíça (RJ)

Análise de Propriedade Rural

A propriedade possuía uma PAL antiga (Projeto Aprovado de Loteamento), sem coordenadas geográficas e sem compatibilidade com imagens atuais.

Desafios Técnicos

- A PAL não possuía referência georreferenciada
- Dificuldade de identificar os lotes em campo
- Plantas e croquis desatualizados em relação ao terreno real

Solução Implementada

Realizamos a geolocalização dos lotes existentes com base na PAL, utilizando:

- Levantamento GNSS de precisão
- Vetorização e ajuste da planta original
- Compatibilização com imagens de satélite e ortofoto.

Resultados: Cada lote passou a ter posição real no terreno, planta atualizada e ajustada ao sistema geodésico oficial. Sendo uma base segura para: Regularização fundiária e atualização documental

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial Descritivo de uma área com 1.160,00 m², situada na Rua B, lote 5 quadra 7 – Loteamento Fazenda Suíça – Rio Preto – Teresópolis/RJ.

Todas as coordenadas aqui encontram-se representadas no Sistema de Projeção UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 45 WGr**, tendo como Sistema de Coordenadas o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto mais ao norte, o vértice **P01**, de coordenadas **N 7.533.130,24m** e **E 715.620,79m**; deste segue com azimutes e distâncias: 150°47'22" em curva a direita com raio de 29,80m e desenvolvimento de 18,86m confrontando com a Rua B, até o vértice **P02**, de coordenadas **N 7.533.114,05m** e **E 715.629,84m**; 163°15'53", 3,14m confrontando com a Rua B, até o ponto **P03**, de coordenadas **N 7.533.111,02m** e **E 715.630,75m**; 260°42'07", 64,00m confrontando com o lote 5, até o ponto **P04**, de coordenadas **N 7.533.100,68m** e **E 715.567,60m**; 4°35'27", 22,00m confrontando com o lote 22, até o ponto **P05**, de coordenadas **N 7.533.122,61m** e **E 715.569,36m**; 81°34'05", 52,00m confrontando com o lote 7, até o vértice **P01**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

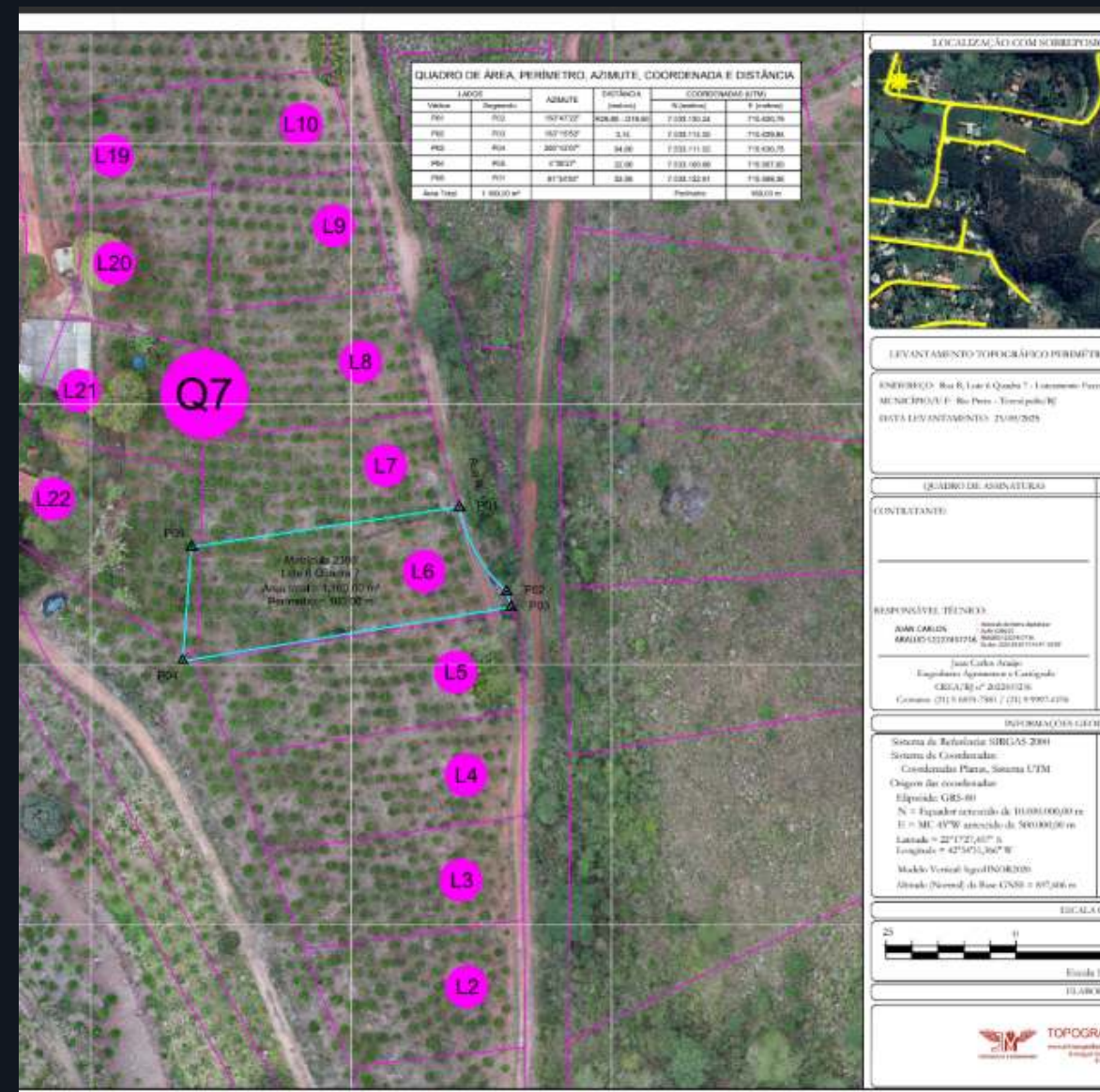
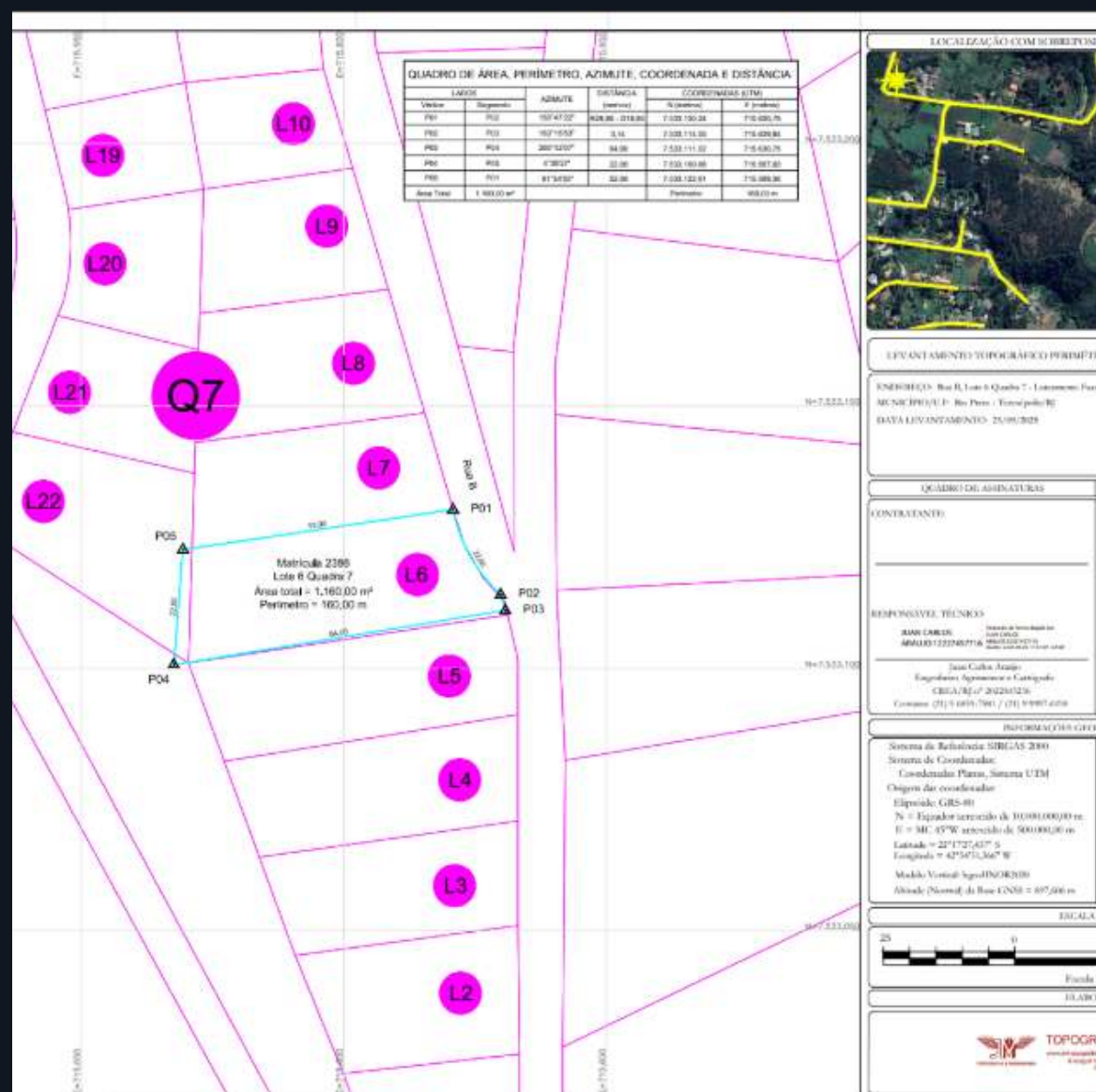
Totalizando uma área de 1.160,00 m² e perímetro de 160,00 m.

Teresópolis, 23 de setembro de 2025.

JUAN CARLOS
ARAUJO:12227
457716

Assinado de forma digital
por JUAN CARLOS
ARAUJO:12227457716
Data: 2025.09.30 17:43:29
+03'00'

Responsável Técnico
Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo
Juan Carlos Araújo
CREA/RJ: 2022103236



Análise Fundiária em Seropédica (RJ)

Contexto Urbanístico

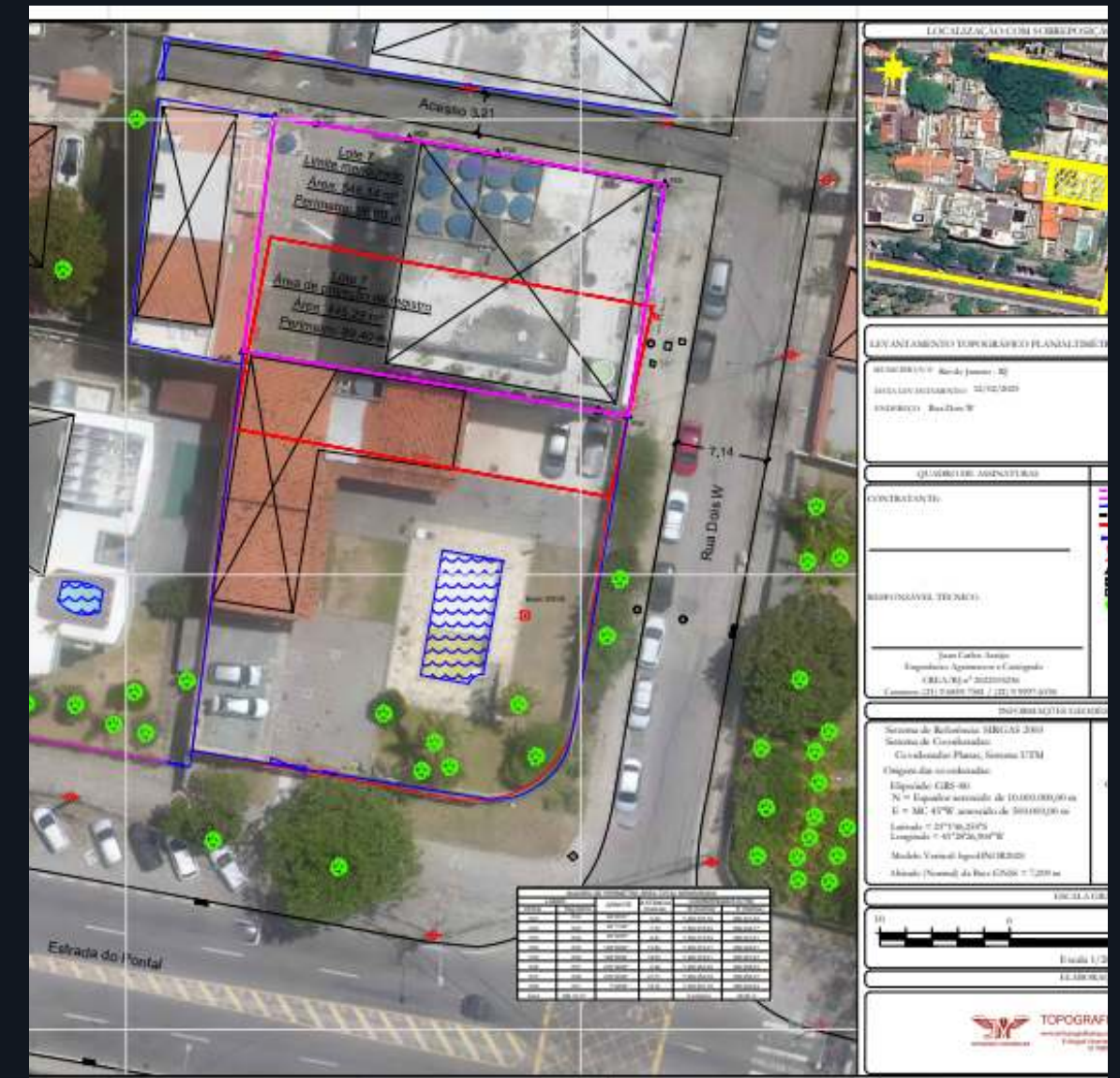
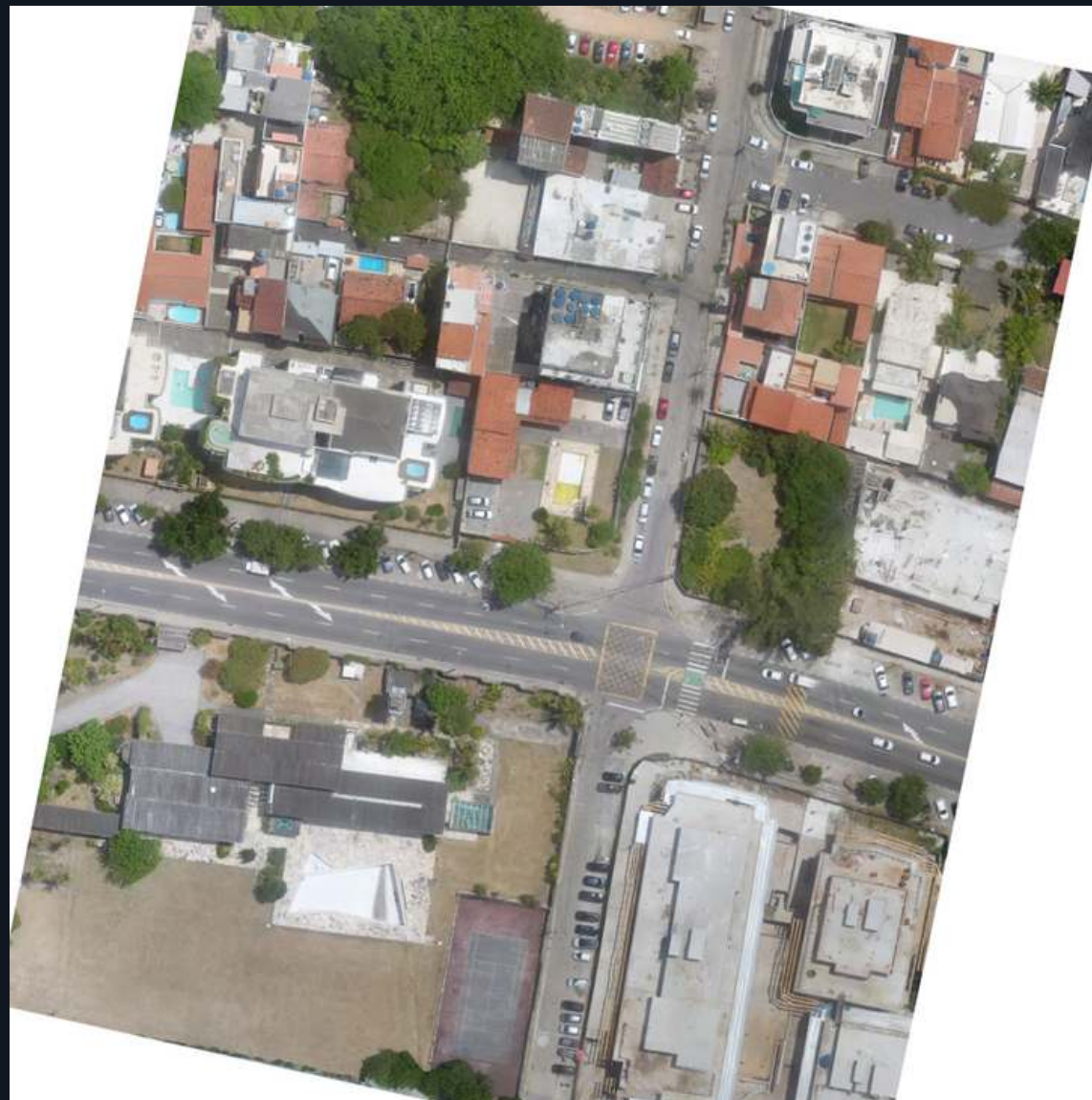
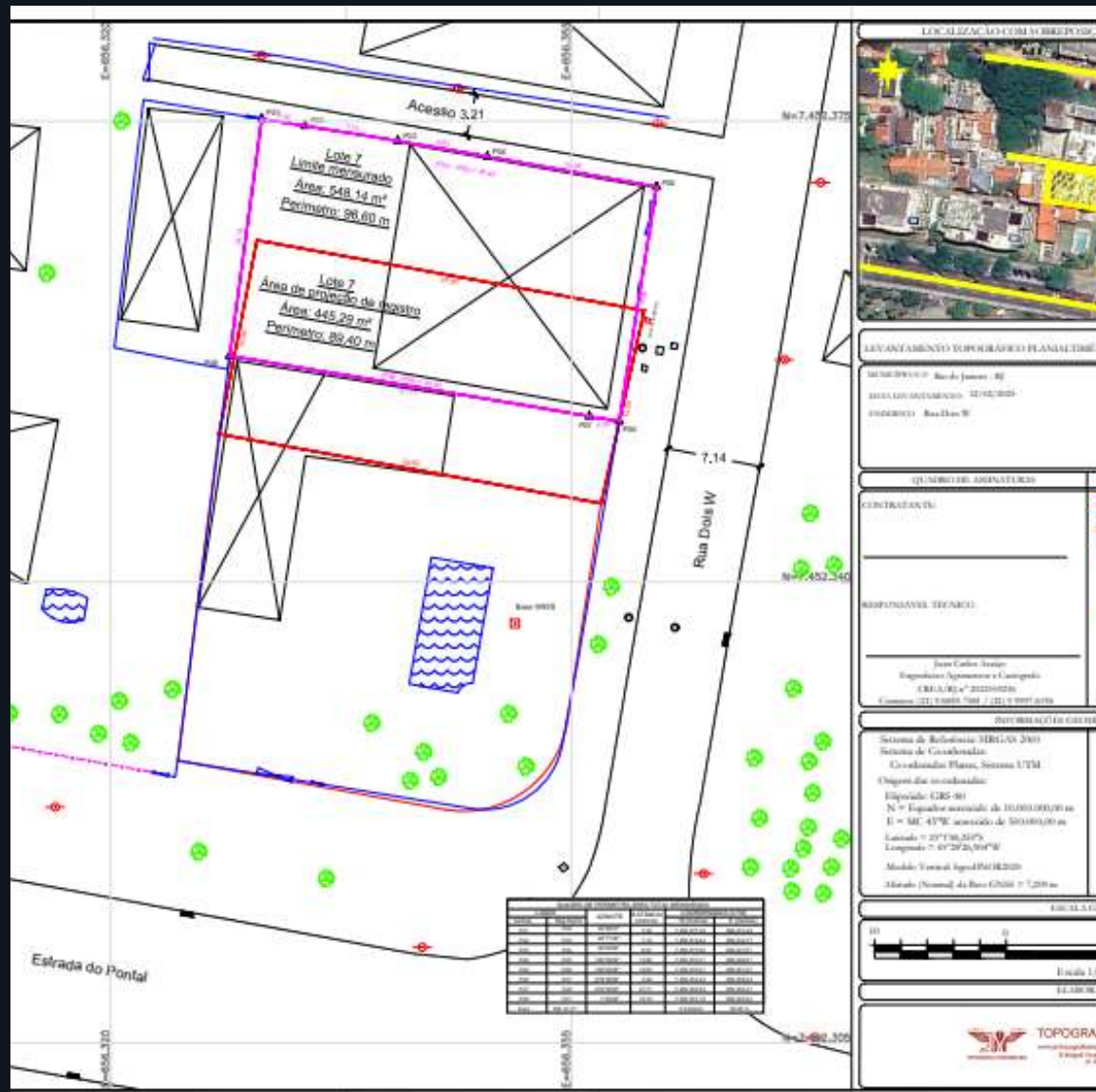
Loteamento aprovado na década de 1980 com divergências significativas entre o projeto aprovado, a execução física e os registros cartoriais individuais.

Identificação de Sobreposições

Detectamos 2 casos de sobreposição parcial entre lotes contíguos, resultantes de erros acumulados em medições anteriores e descrições imprecisas nas matrículas.

Solução Técnica Adotada

Proposta de remembramento e novo parcelamento, com ajustes dimensionais proporcionais que preservaram os direitos de todos os proprietários.



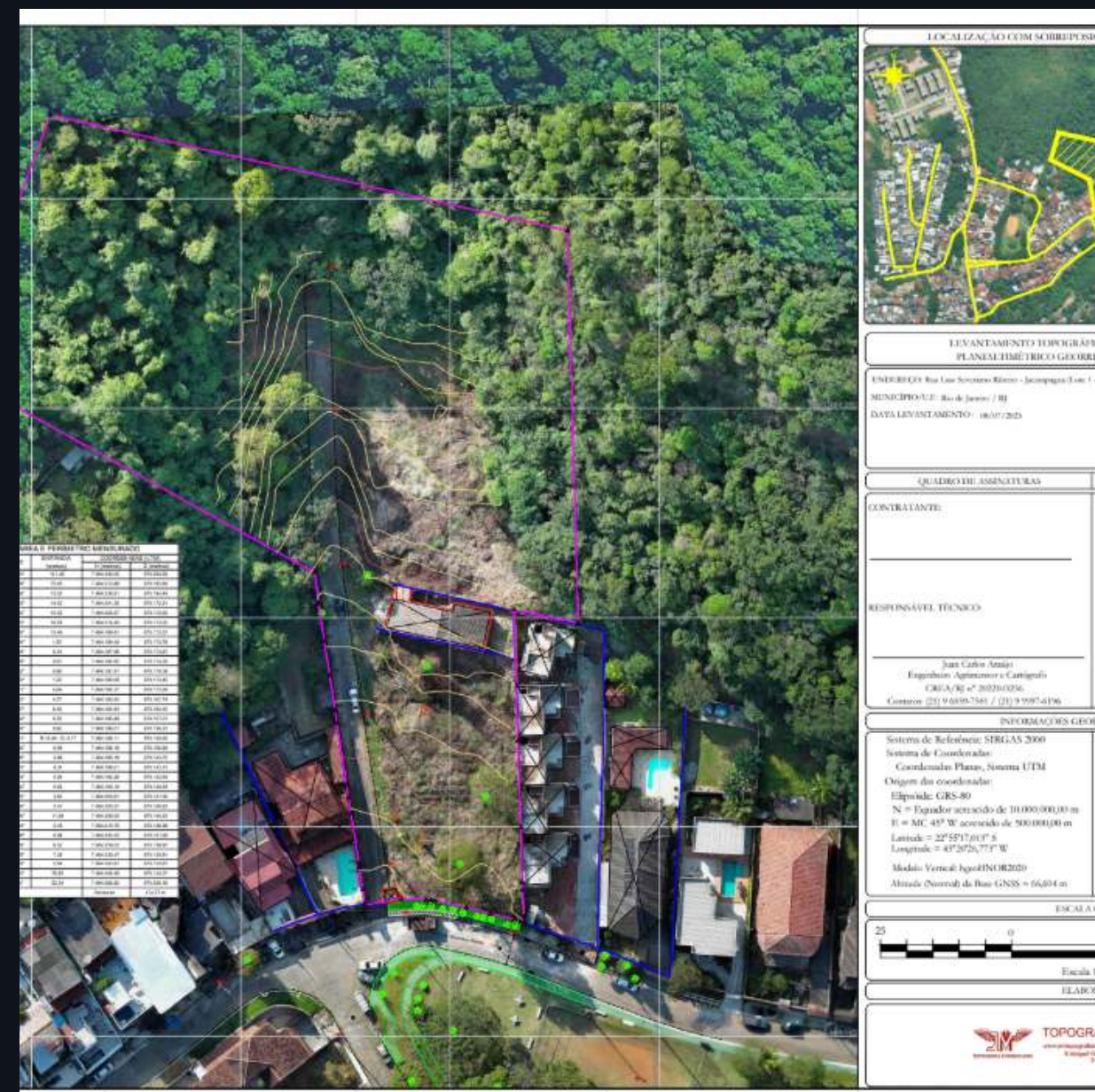
Análise Fundiária em Luiz Severiano (RJ)

Estudo Fundiário Pericial

Análise técnica realizada como prova pericial em ação de usucapião, exigindo rigor metodológico extremo e fundamentação jurídica sólida.

Metodologia de Execução

1. Pesquisa cartorial em 2 cartórios de registro de imóveis
2. Análise de documentação histórica (escrituras desde 1952)
3. Levantamento planialtimétrico da área reivindicada
4. Vistoria e medição das propriedades confrontantes
5. Elaboração de laudo técnico fundamentado



Principais Achados: Confirmação da posse mansa e pacífica por período superior a 15 anos, compatibilidade entre área reivindicada (3.240 m²) e limites físicos existentes, ausência de conflitos com terceiros.

Análise Fundiária em Remanso (RJ)

Fase 1: Pesquisa Dominial

Reconstituição da propriedade desde 2001 até as sucessivas partilhas e transmissões, totalizando 2 proprietários.

1

Fase 3: Análise e Compatibilização

Sobreposição de 4 camadas de informação: matrícula, PAL municipal, ortofoto e ocupações existentes.

3

Fase 2: Levantamento de Campo

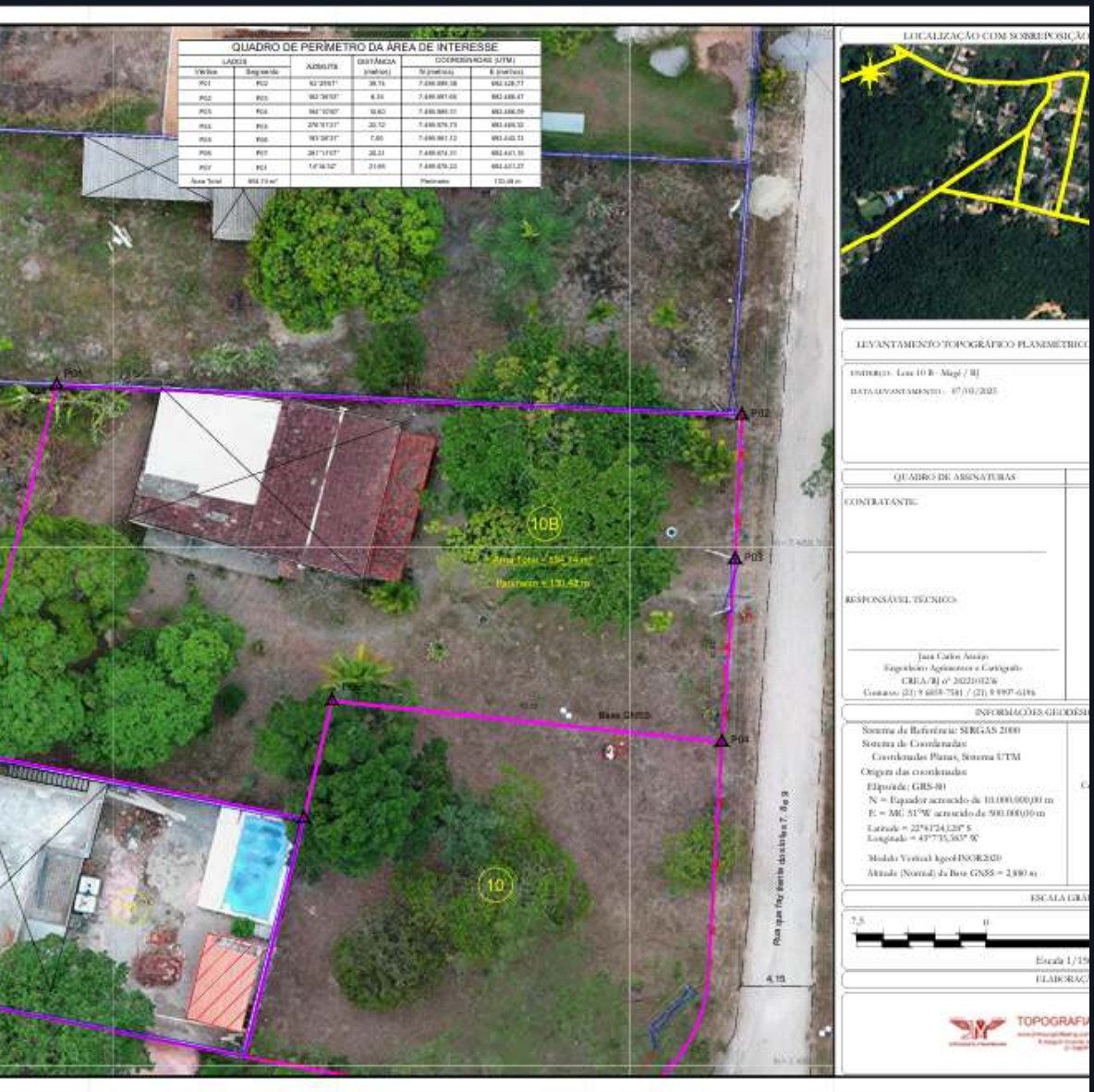
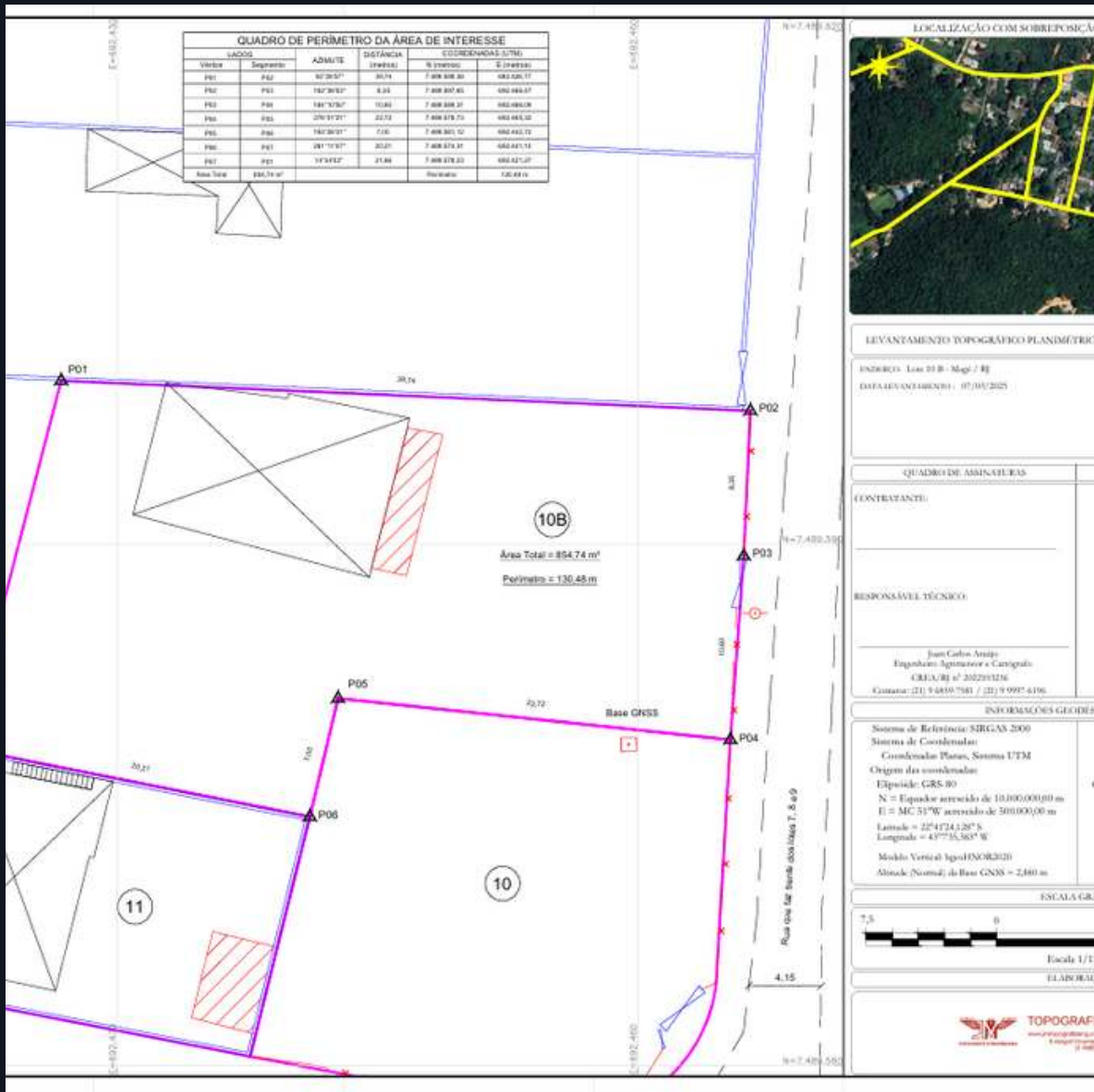
Mapeamento topográfico de 2.000 m² em terreno plano. Utilizando de Drone para apoio.

2

Fase 4: Relatório Final

Documento técnico com diagnóstico completo, planta de situação georreferenciada.

4



Nossa Expertise em Números

300+

Projetos Concluídos

Análises fundiárias realizadas
em 6 estados brasileiros desde
2017

300

Hectares Analisados

Área total estudada em projetos
de regularização fundiária

95%

Taxa de Aprovação

Projetos aprovados nos órgãos
competentes sem necessidade
de revisão

8

Anos de Experiência

Equipa especializada em
topografia, engenharia e direito
imobiliário

Diferenciais Técnicos

- Equipamentos de precisão geodésica certificados
- Análise jurídica integrada à documentação técnica
- Relatórios compatíveis com normas NBR e INCRA

Áreas de Atuação

- REURB-S e REURB-E
- Georreferenciamento de imóveis rurais
- Remembramento e desmembramento

JM TOPOGRAFIA E ENGENHARIA

Nossa missão é fornecer soluções topográficas e geotecnológicas com máxima precisão, eficiência e responsabilidade técnica, contribuindo para o desenvolvimento seguro e sustentável de projetos públicos e privados em todo o Brasil.

E visamos ser referência nacional em topografia, mapeamento e engenharia, reconhecida pela inovação, confiabilidade dos resultados e excelência na entrega de serviços que transformam territórios e impulsionam obras com qualidade e segurança.

Contatos:

☎ (21) 99997-6196 | (21) 96859-7581

🌐 www.jmtopografiaeng.com

✉ comercial@jmtopografiaeng.com

🌟 jmtopografia.eng

