

ANEXO IV
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO
DA ÁREA AVALIADA

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE IGARAPAVA – SP**

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

Autos nº (digital): 1001335-29.2019.8.26.0242

PARTES:

REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA

**REQUERIDO: ESPOLIO DE ORESTES SOARES DOS SANTOS, COM INVENTARIANTE
ROGÉRIO FERREIRA DOS SANTOS**

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA, brasileiro, divorciado, engenheiro agrimensor, RG/MG 3 887 866 PC/MG, CPF 260.191.246-49, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia **CREA/SP 5061581803**, credenciado no **INCRA**, código **AH4**, de acordo com a profissão, perito nomeado no processo de número em epígrafe, vem, mui respeitosamente, ante Vossa Excelência apresentar, espontaneamente, no intuito de responder aos quesitos juntados pelo Requerido posteriormente em fls. 75/77, a:

COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO de fls. 58/73.

Na oportunidade, ainda, em conformidade com o artigo 465, parágrafo quarto do CPC/2015, sobre a possibilidade de antecipação parcial dos honorários, este perito requer, respeitosamente, a Vossa Excelência que:

- (a) seja deferido o levantamento de R\$2.042,50 (dois mil, quarenta e dois reais, e cinquenta centavos), referente à primeira metade do valor depositado pela autora (fl. 51/52), para custear as despesas iniciais do laudo.

Igarapava, SP – 18 de novembro de 2019



BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR - CREA/SP 5061581803
PERITO DO JUÍZO

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FLS. 58/73

*Perito nomeado pelo Juízo, engenheiro agrimensor
Bráulio Siqueira da Silva (CREA-SP 5061581803);*

*Ação de Desapropriação, processo digital nº 1001335-
29.2019.8.26.0242 - 1ª Vara Cível da Comarca de
Igarapava-SP;*

*Considerando o Decreto-Lei 3.365/1941, o Código de
Processo Civil de 2015, e as NBR 14653-1 e NBR 14653-
3 para Avaliações de Imóveis Procedimentos Gerais e
Rurais, demonstrar-se-á a fundamentada avaliação
judicial.*

Igarapava - SP – 18 de novembro de 2019

Bráulio Siqueira da Silva
Engenheiro Agrimensor - CREA/SP 5061581803
Perito do Juízo

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – JUNTADO AOS AUTOS
EM FLS. 58/73

RESPOSTAS AOS QUESITOS APRESENTADOS PELO REQUERIDO – FLS. 75/77:

- 1) **PODE O SR. PERITO ESCLARECER QUAL É A ÁREA DA PROPRIEDADE, QUAL FOI A ÁREA DA FAIXA A SER DESAPROPRIADA NO LOCAL, QUAL FOI O PERCENTUAL DA ÁREA DA PROPRIEDADE QUE SERÁ OCUPADA PELAS OBRAS EM QUESTÃO?**

R. A Propriedade em questão inscrita na Certidão de Matrícula nº 10.188 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Igarapava, denominada como "Chácara Santana", possui conforme descrição 9,7 hectares ou 4 alqueires, ressalto ainda que não há na certidão registro de retificação de área.

A parte ideal avaliada se refere a 4,9212 hectares (49.212 m²), como consta pelo corte da propriedade efetuado na planta em fl. 25 (levantamento topográfico efetuado pela Prefeitura Municipal de Igarapava).

O percentual da propriedade desapropriada é de: 50,73 %

- 2) **PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE A PRESENTE DESAPROPRIAÇÃO É TOTAL OU PARCIAL? SE PARCIAL, HAVERÁ DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE? HAVERÁ SECCIONAMENTO DA PROPRIEDADE EM QUESTÃO? HAVERÁ RESTRIÇÃO NA EXPLORAÇÃO DE SUAS ATIVIDADES ECONOMICAS EXISTENTES NO LOCAL?**

R. A desapropriação é parcial, conforme indicado em resposta superior. Haverá secção da área, como visto no mapa fl. 25. Não há atividade agropastoril sendo exercida na área indicada.

- 3) **PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE A FAIXA DE TERRA OBJETO DA DESAPROPRIAÇÃO NO IMÓVEL EM QUESTÃO, ATINGE OU DANIFICA BENFEITORIAS, TAIS COMO: LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR, CERCAS E PASTAGENS?**

R. A faixa de terra objeto da desapropriação no imóvel não atinge, não danifica. Como já dito no laudo pericial fls. 58/73, não há benfeitorias.

- 3.1) **SE POSITIVO A RESPOSTA, QUAL O CUSTO DA IMPLANTAÇÃO DESSAS LAVOURAS, LUCROS CESSANTES, ETC?**

R. Não atinge, não danifica.

- 4) **PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE A ÁREA OBJETO DA AÇÃO ENCONTRA-SE SOB SOLO ALAGADIÇO, BREJOSO, SOBRE ATERRO SANITÁRIO?**

R. A área objeto da ação não está em solo alagadiço.

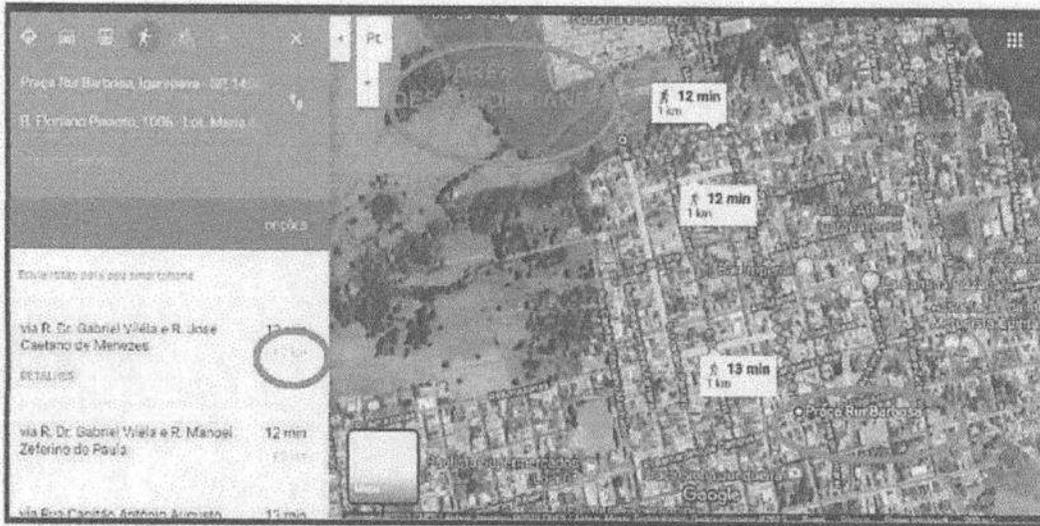
BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
 ENGENHEIRO AGRIMENSOR

5) PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE A ÁREA OBJETO DA AÇÃO APRESENTA SOLO SECO, SEM INDÍCIOS DE EROSIÃO ETC?

R. Sim, a área está em solo seco, sem erosão.

6) PODE O SR. PERITO ESCLARECER QUAL A DISTÂNCIA DO IMÓVEL, OBJETO DA AÇÃO, DA PRAÇA CENTRAL DO MUNICÍPIO DE IGARAPAVA/SP? ESSA DISTÂNCIA É INFERIOR A 3,00 KM?

R. A distância entre o imóvel e a principal praça, vista abaixo seguindo possível caminho de maior proximidade, é de 1,0 km. É inferior a 3 km.



7) PODE O SR. PERITO ESCLARECER QUAL É A DISTÂNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO ATÉ A RUA BENJAMIN CONSTANT? ESSA DISTÂNCIA É INFERIOR A 3,00 KM?

R. A distância entre o imóvel e a Rua Benjamin Constant, vista abaixo seguindo possível caminho de maior proximidade, é de 0,140 km (140 metros). É inferior a 3 km.

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR



7.1) NA RUA BENJAMIN CONSTANT, HÁ DISPOSITIVOS DE INFRAESTRUTURA COMO REDE DE ÁGUA POTÁVEL, ESGOTO, REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA?

R. Sim. Há dispositivos de infraestrutura da Rua Benjamin Constant.

8) PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE EM UM RAIO DE 3,00 KM DA ÁREA OBJETO DA AÇÃO HÁ ESTABELECIMENTOS INSTITUCIONAIS, DE LAZER, SERVIÇOS DE SAÚDE, ESCOLAS?

R. Sim. Exemplos: Clube Atlético Igarapavense, Irmandade da Santa Casa de Misericórdia (Hospital), escola e creches, e outros.

9) CONSIDERANDO A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA PERTINENTE, A ÁREA BRUTA PARA SER CONSIDERADA SUSCETIVEL A URBANIZAÇÃO, TEM QUE ESTAR LOCALIZADA A UMA DISTÂNCIA MÁXIMA DE 3,00 KM, NO MÍNIMO, 03 DISPOSTIVOS URBANÍSTICOS (ESCOLA, REDE DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA, ETC). PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE O IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO SE ENQUADRA NESSAS CARACTERÍSTICAS (É SUSCETIVEL À URBANIZAÇÃO)?

R. Sim, conforme citado acima, o imóvel está suscetível à urbanização.

10) CONSIDERANDO TODOS OS ELEMENTOS PESQUISADOS NOS QUESITOS ANTERIORES, PODE-SE AFIRMAR QUE O IMÓVEL EM QUESTÃO SE SITUA EM ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE IGARAPAVA-SP? É POSSÍVEL EXECUTAR NO LOCAL LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS, INDUSTRIAIS E CONDOMÍNIO FECHADO?

R. A área é propícia para implantação de loteamentos populares, e não industriais.

11) CONSIDERANDO TODOS OS ELEMENTOS ABORDADOS NOS QUESITOS ANTERIORES, PODE-SE AFIRMAR QUE O IMÓVEL EM QUESTÃO NÃO APRESENTA EMPECILHOS A INSTITUIÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO LOCAL?

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

R. Sim, não apresenta empecilhos para implantação de loteamento popular.

12) PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE O IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO, ALÉM DE POSSIBILITAR A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, TAMBÉM APRESENTA POTENCIAL PARA INSTALAÇÃO DE COMÉRCIOS OU INDUSTRIAIS. EM GERAL?

R. A área não é recomendada para implantação de distrito industrial. No entanto, não há impedimentos para instalação de comércios.

13) PEDE-SE AO SR. PERITO QUE DETERMINE O VALOR DA ÁREA A SER DESAPROPRIADA DO IMÓVEL EXPROPRIANDO, ATRAVÉS DE CRITÉRIOS TÉCNICAMENTE APROPRIADOS, QUE LEVEM EM CONSIDERAÇÃO O MELHOR APROVEITAMENTO POSSÍVEL, DESTE O VALOR DAS BENFEITORIAS, LUCRO CESSANTE.

R. Como já apresentado em fls. 58/73, o valor para área desapropriada é de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), considerando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que foi fundamentado na pesquisa dos valores de áreas semelhantes com corretores nesta região.

Observa-se que a referida área desapropriada não possui atividade agropastoril, o que por sua vez, desconsidera a existência de lucros cessantes. A área também não possui benfeitorias a serem indenizadas.

14) PODE O SR. PERITO ESCLARECER SE EXISTE DIFERENÇA ENTRE O VALOR AVALIADO PELA PARTE AUTORA E O VALOR APURADO PELA ATUAL PERÍCIA? CASO POSITIVA A RESPOSTA, QUAL SERIA O MONTANTE CREDOR EM FAVOR AO REQUERIDO EXPROPRIADO?

R.

A autora indicou o valor de R\$ 492.120,00.

O perito indica como valor cotado na região e fundamentado pelo Método Comparativo de Mercado o montante de R\$ 510.000,00.

DO VALOR DO PERITO PARA O DA AUTORA – DIFERENÇA : R\$ 17.880,00

Considerando o valor apurado na perícia, o montante credor seria de R\$17.880,00, conforme diferença demonstrada.

Complementação do Laudo de Avaliação – RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERIDO

Igarapava – SP, 18 de novembro de 2019,



BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR - CREA/SP 5061581803
PERITO DO JUÍZO

(Entregue em seis páginas rubricadas e assinadas).

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0021/2020, foi disponibilizado na página 87-89 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Bruno Rene Cruz Rafachini (OAB 279915/SP)
Gilcélio de Souza Simões (OAB 175909/SP)

Teor do ato: ""Manifeste a parte autora no prazo de 15 dias conforme às fls. 35/38, para que apresente manifestação sobre a Contestação às fls. 81/85.""

Igarapava, 24 de janeiro de 2020.

Diego Santos Seabra
Escrevente Técnico Judiciário



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA
ESTADO DE SÃO PAULO

RUA DR. GABRIEL VILELA, 413-CENTRO – CEP 14540-000

CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO

PABX (16) 3173 7200

Ato contínuo informa os requeridos que não cabe ao expropriado discutir o ato da desapropriação em si, mas, de acordo com o ordenamento e estatuto jurídico, é reservado ao mesmo o direito de discutir, contestar e impugnar o preço ou o valor ofertado ao imóvel e, nesta oportunidade, sobre esses particulares, se insurge o expropriado.

Desta forma, improcede as alegações da expropriada, que visam apenas majorar a indenização justa, que o município se propôs, não havendo que se falar em alteração do valor apresentado na inicial.

Visto que o laudo elaborado por esta municipalidade está elaborado nos moldes da legislação.

DESAPROPRIAÇÃO - Mantida a avaliação elaborada pelo perito judicial - Laudo pericial bem elaborado, exibindo, assim, valor tendente à justa indenização - Dedução de dívidas fiscais - Admissibilidade, desde que inscritas e ajuizadas (Art. 32, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/41) - Demonstração, entretanto, que deve ser feita na fase executiva. Recurso improvido. AGRAVO DE INSTRUMENTO No 0059188-07.2012.8.26.0000. Relator(a): Moacir Peres; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 16/09/2013; Data de registro: 20/09/2013). Disponível em: . Acesso em: 19 jun. 2015.

O laudo apresentado pelo requerente foi feito por profissional altamente habilitado e com renome da comarca devendo ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA

ESTADO DE SÃO PAULO

RUA DR. GABRIEL VILELA, 413-CENTRO – CEP 14540-000

CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO

PABX (16) 3173 7200

mantido por este juízo, sendo que desta forma restará comprovado por laudo pericial oficial do Juízo, se assim v. Exa. entender necessário

Assim, diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

A) impugnado de todos os argumentos e documentos apresentados pela requerida;

B) A procedência integral da presente ação, nos termos elencando na peça exordial;

C) Tendo o valor encontrado pelo perito judicial a importância de R\$ 510.000,00, assim a autora propõe o pagamento do valor em 10 vezes de R\$ 51.000,00, concretizando o pagamento da primeira parcela, o autor já está autorizado a ingressar na posse do imóvel de imediato.

D) Por último, pretende a produção de prova pericial, que ora se requer, lembrando que já apresentou quesitos e assistente técnico na inicial

Nestes termos

Pede deferimento.

Igarapava/SP 12 de fevereiro de 2020.

BRUNO RENE CRUZ RAFACHINI

OAB/SP 279.915