

AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

VISÃO DO PERITO JUDICIAL



XV COBREAP
SETEMBRO/09
SÃO PAULO - SP

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

1. INFORMAÇÕES INICIAIS FORNECIDAS PELO EXPROPRIANTE

- Importância: caracterização do bem, das condições da desapropriação e de eventual remanescente;
- Papel do Perito: examinar e solicitar complementações, quando necessárias;

1. INFORMAÇÕES INICIAIS FORNECIDAS PELO EXPROPRIANTE (continuação)

➤ Informações Mínimas Necessárias

- Desapropriação Integral

- planta das desapropriações referentes ao melhoramento (*);
- levantamento topográfico cadastral do imóvel;
- endereço completo e
- certidão imobiliária atualizada

() A planta deverá permitir “amarração” do imóvel a pontos notáveis e confrontantes.*

1. INFORMAÇÕES INICIAIS FORNECIDAS PELO EXPROPRIANTE (continuação)

- Desapropriação Parcial

Além das informações referentes a Desapropriação Integral:

- caracterização da área remanescente e
- condições de acesso à área remanescente

- Desapropriação Para Uso Temporário

Informar também:

- prazo em que o imóvel será utilizado
- condições em que o imóvel será devolvido

2. LAUDOS PRÉVIOS – AVALIAÇÃO PRELIMINAR

➤ Finalidade

- Fornecer valor para depósito que antecede a imissão na posse;
- Balizar a autorização para levantamento antecipado de parte da indenização;

2. LAUDOS PRÉVIOS – AVALIAÇÃO PRELIMINAR (continuação)

- Conteúdo Mínimo Recomendado (*)
 - Caracterização detalhada do imóvel e de eventual remanescente;
 - Pesquisa de valores;
 - Avaliação do bem de acordo com as Normas Técnicas aplicáveis;
 - Avaliação de eventuais depreciações / valorizações

(*) Norma: Normas para Laudos Prévios nas Ações Expropriatórias nas Varas da Fazenda Pública da Capital

Portaria CAJUFA nº 01/2002

3. CASOS ESPECIAIS

➤ Desapropriações Parciais

- Avaliação da Porção Expropriada;
- Depreciação do Remanescente;
 - **Terreno** (alterações de formato, acesso, possibilidade de aproveitamento etc.)
 - **Edificação** (depreciação de padrão, perda de vagas de garagem etc.)
- Adaptação do Remanescente e Remanejamentos (ligações de água, energia, telefone, portões, cobertura etc.)

OBS.: COMPARAR SOMA DAS PARCELAS COM VALOR TOTAL

3. CASOS ESPECIAIS (continuação)

➤ Uso Temporário

- Premissas Básicas;
 - o que será usado, por quanto tempo;
 - o que e como será devolvido;
 - o que não será devolvido;

A partir das premissas básicas, devem ser calculadas:

- indenizações correspondentes ao que não será devolvido;
- a partir do valor do que será utilizado temporariamente, a correspondente remuneração mensal

4. ESTUDOS ELABORADOS POR COMISSÕES DE PERITOS

- Comissões devem ser oficiais, nomeadas pelos M.M. Juízes
- Objetivo básico: uniformização de valores de referência e critérios para, por exemplo:
 - avaliação de terrenos e benfeitorias;
 - cálculos de depreciações de remanescentes
 - critérios para remuneração em desapropriações para uso temporário

4. ESTUDOS ELABORADOS POR COMISSÕES DE PERITOS (continuação)

Exemplos de Estudos desenvolvidos por Comissões de Peritos em São Paulo - Capital

➤ Gerais

- Edificações – Valores de Venda
- Laudos Prévios nas Ações Expropriatórias
- Avaliações de imóveis
 - Parte I – Lotes Urbanos
 - Parte II – Áreas Especiais
 - Parte III – Servidões Urbanas

4. ESTUDOS ELABORADOS POR COMISSÕES DE PERITOS (continuação)

➤ Específicos

- Condomínio Edifício São Vito;
- Condomínio Edifício Mercúrio;
- Teatro de Dança;
- Pró Luz
- Linha 4 – Amarela do Metrô
- Linha 5 – Lilás do Metrô
- Prolongamento da Linha 2 – Verde do Metrô
- Rodoanel
- Melhoramento Águas Espraiadas
- Avenida Faria Lima
- Melhoramento Jacú-Pêssego
- Melhoramento Córrego dos Machados
- Estrada de Itapecerica
- Alargamento da Av. M'Boi Mirim
- Córrego Franquinho