



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IGARAPAVA

FORO DE IGARAPAVA

1ª VARA

Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, ., Centro - CEP 14540-000,

Fone: (16) 3172-5064, Igarapava-SP - E-mail: igarapaval@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1001335-29.2019.8.26.0242**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Desapropriação Indireta**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA**
 Requerido: **Rogério Ferreira dos Santos**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminhamento para cumprimento.

Nada Mais. Igarapava, 18 de outubro de 2019. Eu, ____, Sueli de Souza Morrone de Mendonça, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IGARAPAVA

FORO DE IGARAPAVA

1ª VARA

**RUA CAPITÃO ANTÔNIO AUGUSTO MACIEL, 130, Igarapava-SP -
CEP 14540-000**

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

URGENTE - Plantão

MANDADO – FOLHA DE ROSTO

Processo Digital nº: **1001335-29.2019.8.26.0242 Ordem 1171/19**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Desapropriação Indireta**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA**
 Requerido: **Rogério Ferreira dos Santos**
 Valor da Causa: **R\$ 492.120,00**
 Nº do Mandado: **242.2019/006182-9**

Justiça Gratuita

Mandado expedido em relação a:

Rogério Ferreira dos Santos

Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):

R Cel Jose Alves Ferreira, 429, Centro - CEP 14540-000, Igarapava-SP

DILIGÊNCIA: DILIGÊNCIA DO JUIZO

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: JOAQUIM AUGUSTO SIMOES FREITAS

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Igarapava, 18 de outubro de 2019. Divino de Oliveira Ferreira, Supervisor de Serviço.


24220190061829



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IGARAPAVA
FORO DE IGARAPAVA

1ª VARA

**RUA CAPITÃO ANTÔNIO AUGUSTO MACIEL, 130, Igarapava-SP -
 CEP 14540-000**

Horário de Atendimento ao Público: das 

URGENTE - Plantão

MANDADO - FOLHA DE ROSTO

Processo Digital nº: **1001335-29.2019.8.26.0242 Ordem 1171/19**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Desapropriação Indireta**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA**
 Requerido: **Rogério Ferreira dos Santos**
 Valor da Causa: **R\$ 492.120,00**
 Nº do Mandado: **242.2019/006182-9**

Justiça Gratuita

Mandado expedido em relação a:


Rogério Ferreira dos Santos

Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):

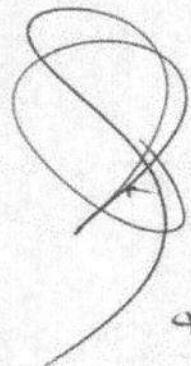
R Cel Jose Alves Ferreira, 429, Centro - CEP 14540-000, Igarapava-SP

DILIGÊNCIA: DILIGÊNCIA DO JUÍZO

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: JOAQUIM AUGUSTO SIMOES FREITAS

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha . Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Igarapava, 18 de outubro de 2019.
 Divino de Oliveira Ferreira, Supervisor de Serviço.




 21/10/19



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IGARAPAVA
FORO DE IGARAPAVA
1ª VARA

Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, ., Centro - CEP 14540-000,
 Fone: (16) 3172-5064, Igarapava-SP - E-mail: igarapava1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1001335-29.2019.8.26.0242**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Desapropriação Indireta**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA**
 Requerido: **Rogério Ferreira dos Santos**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Saulo Ferreira Pimentel (30602)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 242.2019/006182-9 dirigi-me ao endereço indicado no presente mandado, bem como no Fórum desta Comarca, no dia 21/10/2019, e, aí sendo, **CITEI Rogério Ferreira dos Santos** do inteiro teor da r. decisão - mandado que lhe li, o (a) qual ciente de tudo ficou, tanto que aceitou as cópias (do mandado - folha de rosto e da r. decisão - mandado) que lhe ofereci, datou e exarou sua assinatura no mandado – folha de rosto. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

Igarapava, 23 de outubro de 2019.

Número de Cotas:01.

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/MG3887866PC/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, tempestivamente, o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** com a resposta conclusiva em conformidade com artigo 473 CPC/2015.

Igarapava, SP – 22 de outubro de 2019



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

ENG. AGRIMENSOR BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA (CREA/SP 5061581803)
Rua Cel. Francisco Martins, 386, Sala 01 – Centro - CEP: 14540-000 – Igarapava - SP
Fone (16) 3172-7042 (16) 98113 3345 – e-mail etta_braulio@hotmail.com

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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 – 22 de outubro de 2019

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

ENG. AGRIMENSOR BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA (CREA/SP 5061581803)
Rua Cel. Francisco Martins, 386, Sala 01 – Centro - CEP: 14540-000 – Igarapava - SP
Fone (16) 3172-7042 (16) 98113 3345 – e-mail etta_braulio@hotmail.com

2 

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

SUMÁRIO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PREÂMBULO
2. OBJETIVO DA PERÍCIA
3. OBJETO DA PERÍCIA
4. ANÁLISE CIENTÍFICA
5. MÉTODO UTILIZADO
6. AVALIAÇÃO E JUSTIFICATIVA DOS VALORES
 - 6.1. FATORES RELEVANTES DA ÁREA
 - 6.2. PLANILHA COM AMOSTRAS
 - 6.3. MEMÓRIA DE CÁLCULO
7. RESPOSTAS CONCLUSIVAS AOS QUESITOS
8. FOTOGRAFIAS
9. PARECER CONCLUSIVO

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

1. PREÂMBULO

O perito foi nomeado pelo Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Igarapava-SP, na Ação de Desapropriação Indireta, autos de nº **1001335-29.2019.8.26.0242**, sendo as partes processuais:

Expropriante PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA-SP, fundamentando a Ação de Desapropriação na Lei Municipal 832 de 05/02/2019 e na Lei Municipal 847 de 26/03/2019; e **ESPÓLIO DE ORESTES SOARES DOS SANTOS**, representado pelo seu inventariante **ROGÉRIO FERREIRA DOS SANTOS**.

Assim, entrego o Laudo de Avaliação requerido, em conformidade com Decreto-Lei de nº 3.365/1941, artigo 473 e seguintes do CPC/2015, e **NBR nº 14653-1/2001 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais)** e **NBR 14653-3/2001 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens Rurais)**, com diretrizes específicas que devem ser utilizadas, para demonstrar o valor atualizado do bem em consonância ao mercado imobiliário atual.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

A finalidade dessa perícia é demonstrar, por meio de Laudo de Avaliação justificado, **o valor de mercado para a área em questão por ocorrência de desapropriação parcial e permanente**, para poder ser adotado em justa indenização, conforme fls. 16 da NBR 14653-1.

3. OBJETO DA PERÍCIA

Como objeto do Laudo de Avaliação, tem-se **uma fração da propriedade rural**, inscrita sob **Certidão de Matrícula nº 10.188 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Igarapava**, denominada como **“Chácara Santana”** que conforme sua descrição tem no total **9,7 hectares ou 4 alqueires**, ressaltado ainda que não há na certidão registro de retificação de área.

Assim, será avaliada a fração da área rural* (que se encontra no perímetro urbano), apresentada em levantamento topográfico pela autora, fls. 25 destes autos, que se **refere a 4,9212 hectares OU 49.212 m²**.

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

4. ANÁLISE CIENTÍFICA

A vistoria ocorreu na data de 18 de outubro de 2019 (sexta-feira na parte da tarde). Nessa data, o Perito esteve no local indicado, em fl. 25, e registrou as características da área para devida avaliação pericial, com fotografias e levantamento de informações.

5. MÉTODO UTILIZADO

Conforme a apresentação dos métodos na NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – procedimentos gerais) e na NBR 14.653-3 (Avaliação de bens rurais), tem-se como mais propício para o caso destes autos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Simplificado, que possui como finalidade demonstrar qual o valor de mercado do bem, utilizando-se de meios técnicos para elementos comparáveis com a amostragem, qual seja, uma fração da propriedade M. 10.188 do CRI de Igarapava-SP, denominada Chácara Santana.

Assim, para essa Avaliação, desenvolve-se uma base em diretrizes compondo a sequência: (1) requisição de documentação; (2) reconhecimento da documentação; (3) vistoria do bem; (4) coleta de dados quantitativos, qualitativos, e situação mercadológica.

6. AVALIAÇÃO E JUSTIFICATIVA DOS VALORES

6.1. Fatores relevantes da área

Apresentam-se, primeiramente, fatores relevantes para a avaliação do imóvel expropriando.

Propriedade: Chácara Santana, inscrita na Matrícula nº 10.188 do CRI de Igarapava – SP, imóvel rural, e que na descrição da matrícula menciona ter 9,7 hectares ou 4 alqueires.

Área desaproprianda: 4,9212 hectares, conforme fl. 25 dos autos.

Proprietário: Espólio de Orestes Soares dos Santos (representado pelo inventariante Rogério Ferreira dos Santos).

Localização: Encontra-se no perímetro urbano da cidade de Igarapava-SP, há 1,5 km do centro comercial (Prefeitura Municipal de Igarapava como referência).

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

Descrição do acesso: No perímetro urbano de Igarapava- SP, "prolongamento da Rua Floriano Peixoto", após o cruzamento com a Rua Cel. José Caetano de Menezes.

Uso da área: A terra não possui atividade agropastoril no momento.

Instalação elétrica: É possível identificar até a ponte acima do Córrego da Saudade que há postes de eletricidade, observando que eles não continuam no "prolongamento da Rua Floriano Peixoto".

Topografia: Com base nos dados do Levantamento Topográfico de fl. 25, há 15 m de diferença entre a curva de cota 580 m e a curva de cota 565 m, distribuídos numa distância de 200 m, dando aproximadamente 7,5 % de declividade, o que indica um relevo levemente acentuado.

Demais indicações / descrições: Possui Área de Preservação Permanente (APP) à beira do Córrego da Saudade, com o limite apresentado no levantamento topográfico de fl. 25.

6.2. Planilha com amostras

Para essa avaliação, com **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO SIMPLIFICADO** (conforme NBR 14653 – 3), buscou-se informação com corretores desta comarca, para apresentarem valores de propriedades com **caracterização análoga** à área desapropriada.

Consideraram-se para a homogeneidade, os elementos comparáveis: perímetro e área aproximadamente similares, com diferença mínima; acessibilidade; posicionadas no perímetro urbano; valores para oferta e venda finalizada; finalidade da área para empreendimento imobiliário, qual sejam, loteamento, desmembramento com construção de casas, comércios simples e outros.

Com essas características, torna-se possível **homogeneizar os imóveis**, equiparando-os, e assim, **assimilar a média do valor do metro quadrado** para a venda na região de Igarapava, demonstrando o efetivo valor de mercado.

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

**AMOSTRAS ATUALIZADAS DE VENDA E OFERTA DE IMÓVEIS -
RESPECTIVAS AO MÊS DE OUTUBRO DE 2019**

AMOSTRAS	VALORES
<p>1) LOCAL: Igarapava – SP</p> <p>- Área total: 48.400 m²</p> <p>No perímetro urbano</p> <p>No Bairro Alceu Molina</p> <p>Chácara com ótimo acesso</p>	<p>- Valor total: R\$ 510.000,00</p>
<p>2) LOCAL: Igarapava – SP</p> <p>- Área total: 48.400 m²</p> <p>No perímetro urbano</p> <p>No Bairro Vila Gomes</p> <p>Chácara com ótimo acesso</p>	<p>-Valor total: R\$530.000,00</p>
<p>3) LOCAL: Igarapava SP</p> <p>- Área total: 28.000 m²</p> <p>No perímetro urbano</p> <p>No Jardim Santa Maria</p> <p>Chácara com ótimo acesso</p>	<p>-Valor total: R\$ 270.000,00</p>

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

6.3.) Memória de Cálculo

O Cálculo abaixo foi efetuado considerando os valores encontrados para a oferta e venda de cada amostra.

Desconsiderou as benfeitorias existentes, uma vez que a comparação está sendo efetuada relativamente ao Valor da Terra Nua (VTn), de forma SIMPLIFICADA como se encontra em NBR 14653-3.

QUADRO AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - SIMPLIFICADO						
Conforme a NBR 14.653-3						
AMOSTRA	REFERÊNCIA	ÁREA (m ²)	ACESSO	BENFEITORIA	VALOR ÁREA TOTAL	VALOR (R\$/ m ²)
			(Grau ótimo - 1 = perímetro urbano)	(Não há benfeitoria em valor considerável p/ comparação)		
1 (Oferta)	Próximo Alceu Malina	48400	1	0	R\$ 510.000,00	R\$ 10,54
2 (Oferta)	Vila Gomes	48400	1	0	R\$ 530.000,00	R\$ 10,95
3 (Oferta)	Jd. Santa Maria	28000	1	0	R\$ 270.000,00	R\$ 9,64
						R\$ 31,13
						R\$ 10,38
Valor do metro quadrado para área nesse porte no perímetro urbano com finalidade de empreendimento						R\$ 10,38
ÁREA AVALIANDA		49212				R\$ 510.820,56
VALOR DA ÁREA AVALIANDA						R\$ 510.820,56

Valor de mercado da área desaproprianda:

R\$ 510.000,00

(Quinhentos e dez mil reais)

(Uso do fator de aproximação quando diferença for menor que 1%)

ENG. AGRIMENSOR BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA (CREA/SP 5061581803)
Rua Cel. Francisco Martins, 386, Sala 01 – Centro - CEP: 14540-000 – Igarapava - SP
Fone (16) 3172-7042 (16) 98113 3345 – e-mail etta_braulio@hotmail.com

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
 ENGENHEIRO AGRIMENSOR

7. RESPOSTAS CONCLUSIVAS AOS QUESITOS

1) PRELIMINARMENTE, QUEIRA O SR. PERITO DESCREVER A EXATA SITUAÇÃO DO IMÓVEL EXPROPRIANDO, ESPECIFICANDO O MEIO DE ACESSO AO MESMO.

O imóvel desapropriando encontra-se no perímetro urbano, e tem acesso ao mesmo pelo "prolongamento da Rua Floriano Peixoto", após o cruzamento com a Rua Cel. José Caetano Menezes. Passando a ponte acima do Córrego da Saudade, o imóvel encontra-se à esquerda.

Insta esclarecer que conforme o levantamento topográfico de fl. 25, o "prolongamento da Rua Floriano Peixoto" está dentro do imóvel desapropriando.



2) HÁ ALGUMA URBANIZAÇÃO NO IMÓVEL EXPROPRIANDO.

Sim, o imóvel se encontra no perímetro urbano, com construção de guias (meio fio) para prolongar a Rua Floriano Peixoto.

Ao redor do imóvel, ainda se veem construções como o Cemitério da Saudade, casas e comércios na Rua Cel. José Caetano Menezes.

3) NÃO RESPONDER CONFORME INFORMADO EM PETIÇÃO FL. 50

4) NÃO RESPONDER CONFORME INFORMADO EM PETIÇÃO FL. 50

5) NÃO RESPONDER CONFORME INFORMADO EM PETIÇÃO FL. 50

9

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: MARISA GARCEZ NICOLETTI. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse http://e-processo.ice.sp.gov.br - link "Validar documento digital" e informe o código do documento: 2-ZGSV-HN89-7UNB-9870

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

6) EXISTEM BENFEITORIAS NO IMÓVEL? EM CASO AFIRMATIVO, QUEIRA O SR. PERITO DISCRIMINÁ-LAS, ESCLARECENDO:

a) SE SÃO ANTERIORES OU POSTERIORES À EDIÇÃO DO DECRETO QUE DECLAROU DE UTILIDADE PÚBLICA O IMÓVEL AQUI TRATADO;

b) SE SÃO BENFEITORIAS NECESSÁRIAS OU ÚTEIS, E SE FORAM AUTORIZADAS PELO EXPROPRIANTE.

Não há benfeitorias.

7) QUAL A DISTÂNCIA DOS CENTROS COMERCIAIS MAIS PRÓXIMOS?

Está há 1,5 km da Prefeitura Municipal de Igarapava (ponto de referência de centro comercial desta cidade).

8) QUAL O RELEVO DO IMÓVEL AQUI TRATADO?

O relevo da área desapropriada é levemente acentuado.

Justifica ser levemente acentuado tomando como base os dados do Levantamento Topográfico de fl. 25. Há 15 m de diferença entre a curva de cota 580 m e a curva de cota 565 m, distribuídos numa distância de 200 m, dando aproximadamente 7,5 % de declividade.

9) SOPESANDO-SE TODOS OS ELEMENTOS ACIMA COLHIDOS, QUAL O EFETIVO VALOR DE MERCADO DO TERRENO EXPROPRIANDO? QUAL O VALOR DO METRO QUADRADO?

O efetivo valor de mercado da área de 49.212 m² é: **R\$ 510.820,56, que pode ser aproximado para R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).**

Efetuada a análise pelas amostras coletadas, gerou-se para esse parâmetro de área o valor médio de R\$ 10,38 para o metro quadrado semelhante a este.

10) QUAL O VALOR VENAL PARA O PAGAMENTO À VISTA DOS IMÓVEIS DA MESMA ESPÉCIE, SITUADOS NAS PROXIMIDADES? QUAIS OS FATORES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA EFEITO DE CONFRONTÁ-LO COM O IMÓVEL EXPROPRIANDO?

A tabela mais atualizada até a presente data, que verifica o valor venal das compras e vendas imobiliárias para IMÓVEIS* nesta Comarca de Igarapava – SP, está disponível no Decreto 2.149 de 27/06/2019. Suas referências estão expostas abaixo:

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

Tabela para avaliação de Imóveis Rurais:

REFERÊNCIA	UNIDADE	ANO	BASE DE CÁLCULO
Terra de cultura de primeira	R\$ / ha	2019	R\$ 34.087,15
Terra de cultura de segunda	R\$ / ha	2019	R\$ 29.474,08
Terra de cultura com aptidão restrita	R\$ / ha	2019	R\$ 25.565,36
Terra para pastagem	R\$ / ha	2019	R\$ 21.891,44
Silvicultura ou pastagem natural	R\$ / ha	2019	R\$ 14.453,58
Terra para reflorestamento	R\$ / ha	2019	R\$ 10.695,72

No entanto, para este imóvel avaliado, essa tabela já não pode ser utilizada, uma vez que ele está no perímetro urbano, não possuindo mais as características de produção do solo, conforme as referências acima expõem.

A tabela com valores para imóveis urbanos, que também se encontra neste decreto e está diferenciada por zonas, tão igualmente, não pode ser utilizada neste contexto, porque o imóvel não possui infraestrutura urbana. Prevalecendo, assim, o valor já exposto de mercado.

11) SEMELHANTE AO QUESITO (10) = RESPOSTA SEMELHANTE.

12) QUAL O VALOR DAS BENFEITORIAS PORVENTURA EXISTENTES?

Não há benfeitorias.

13) O IMÓVEL EXPROPRIANDO ESTÁ GERANDO ALGUM TIPO DE RENDA AOS PROPRIETÁRIOS?

Pela análise do imóvel, não há atividade agropastoril. É um indício de que não há renda aos proprietários pelo uso físico do imóvel.

Na matrícula anexada aos autos, também não há garantia (cédula hipotecária) vigente. Todas foram canceladas, até a averbação AV. 006 – M. 10.188, como verificado em fls. 26/28 dos autos. Indício de que não há uso dessa propriedade para manutenção ou garantia de outros negócios jurídicos.

14) EXISTE ALGUMA RESTRIÇÃO DE ÍNDOLE AMBIENTAL QUE POSSA COMPROMETER A REGULAR UTILIZAÇÃO DA ÁREA, E QUE, PORTANTO, IMPACTE NEGATIVAMENTE AO SEU VALOR DE MERCADO?

BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

Depois de efetuada a vistoria, pôde-se concluir que há restrições de índole ambiental da propriedade exproprianda, pela existência da área de preservação permanente (APP) à margem do Córrego da Saudade.

Sabendo que APP demonstra restrição ambiental, atenta-se para as exceções expostas pelo art. 8º do Novo Código Florestal, sendo uma delas a "utilidade pública" e a outra de "interesse social", situações essas que respaldam o vigente processo de desapropriação.

Conforme legislação vigente:

ART. 8º DA LEI 12.651/12: "A INTERVENÇÃO OU A SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE SOMENTE OCORRERÁ NAS HIPÓTESES DE UTILIDADE PÚBLICA, DE INTERESSE SOCIAL OU DE BAIXO IMPACTO AMBIENTAL PREVISTAS NESTA LEI".

15) SOBRE QUESITOS SUPLEMENTARES.

Está esclarecido na proposta de honorários que os quesitos suplementares, que sobrevierem ao processo, devem ser demonstrados com antecedência a este Perito, e ficam sujeitos à nova proposta de honorários, a depender dos serviços necessários.