



Gilcélcio de Souza Simões
Advogado – OAB/SP 175.909

março de 2.019, foram declarados de utilidade pública os imóveis (terrenos) necessários à construção de casas populares.

Diz ainda no ato da referida desapropriação, que apesar de ser declarada de utilidade pública, não contém nenhuma previsão de caráter de urgência e necessidade das obras de construção de casas populares para moradia.

Que a área objeto da referida desapropriação, encontra-se na matrícula nº 10.188 do CRI local, compreendida em: área total de 49.212,00 m² (quarenta e nove mil, duzentos e doze metros quadrados), com os limites e confrontações descritas no memorial descritivo.

Que a título de indenização pela desapropriação em tela o Expropriante oferece a quantia de R\$ 492.120,00 (quatrocentos e noventa e dois mil cento e vinte reais), baseando-se na avaliação efetuada administrativamente por profissional técnico da área de engenharia de sua confiança (funcionário público).

Pediu a imissão provisória na posse da área abarcada, em face da urgência na construção das casas.

Não cabe ao Expropriado discutir o ato da desapropriação em si, mas de acordo com o ordenamento e estatuto jurídico, é reservado ao mesma o direito de discutir, contestar e impugnar o preço ou o valor ofertado ao imóvel e, nesta oportunidade, sobre esse particular se insurge.

A referida área está com suas divisas e confrontações perfeitamente descritas e respeitadas com cercas divisórias definitivas, do que o Expropriante tem conhecimento.

Conforme poderá ser certificado no Departamento de Engenharia do município Autor, referida área é dotada de loteamento denominado "Maria da Conceição", com lotes e vias devidamente descritos em mapa e memorial descritivo aprovado por esta municipalidade, tanto que consta no mapa físico publicado.



Gilcélcio de Souza Simões
Advogado – OAB/SP 175.909

Portanto, referida área de 49.212,00 m² (quarenta e nove mil duzentos e doze metros quadrados), dividida em lotes de 200 metros quadrados, representam mais de 150 (cento e cinquenta) lotes.

Que, conforme descreve na matrícula nº 10.188, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, o imóvel da referida matrícula, trata-se de: "Uma Gleba de terras de diversas sortes, denominada "Chácara Santana", situada neste Município e Comarca, com a área de quatro (04) alqueires, com casa sede, confrontando com sucessores de Isoldino Machado, Estrada da Mata, Córrego do Cemitério, Elio de tal e com Usinoski Okamura, sendo que pelo córrego divide com Ernesto Soares". Portanto, apenas para esclarecer e que fique registrado, eventual procedência do pedido deverá especificar que área objeto da referida desapropriação refere-se a parte ideal de 49.212,00 m² (quarenta e nove mil duzentos e doze metros quadrados).

Que, nestas condições, torna-se necessário que o Expropriante proceda nos autos como de direito, fazendo as alterações necessárias para fazer constar que a área pretendida refere-se à parte ideal que se encontra dentro do imóvel descrito na matrícula nº 10.188, conforme destacou na Lei Municipal.

Exercendo o direito excepcional de desapropriação assume o poder expropriante; em contraprestação, a obrigação de pagar justa indenização.

E, para fixar-se esse justo valor, entre outros elementos, confrontam-se os preços de venda e as ofertas na circunvizinhança da área objeto da desapropriação.

Em assim procedendo, o Expropriante estará em condições de efetuar uma justa indenização pela área desapropriada. Agirá com critério e justiça sem prejudicar direitos.

Infelizmente, menosprezando direitos alheios, não nos parece ter o Expropriante, no presente caso, agido com espírito de justiça e critério na contraprestação que lhe cabe.



Gilcélcio de Souza Simões
Advogado – OAB/SP 175.909

Muito pelo contrário, dentro do preço ofertado e com justa razão recusado o Expropriante parece ter "abusado" da intenção de pagar pouco.

É do conhecimento do Expropriado que outros proprietários de áreas adjacentes também se insurgem contra o ridículo valor de R\$ 492.120,00 (quatrocentos e noventa e dois mil cento e vinte reais), ofertado pelo Expropriante. E, nem poderia ser outra a justa reação dos mesmos, dado o absurdo preço ofertado.

O Autor deve obedecer ao critério básico que haveria de nortear a oferta: o princípio da reposição. Evidentemente que a pequenez da soma oferecida se mostra incompatível com o bem expropriado; daí esta contestação.

Para que haja justeza e justiça na indenização, é preciso que se recomponha o patrimônio do Expropriado com quantia que corresponda, exatamente, ao desfalque por ele sofrido em decorrência da expropriação.

Além do mais, eventual procedência do pedido, o que admitimos apenas por hipótese e pelo sabor do debate, quanto à desapropriação de parte do imóvel, não há dúvidas de que o restante da área total do imóvel restará totalmente desvalorizado.

Reputa o contestante como bem de muito mais valia o expropriado, conforme laudo em anexo, cujo valor real é de R\$ 1.057.202,25 (um milhão, cinquenta e sete mil, duzentos e dois reais e vinte e cinco centavos). Rejeita a oferta e recusa a pseudo "avaliação administrativa" efetuada pelo município Autor, porque distanciada do valor de mercado, que efetivamente é o que haverá de nortear a deliberação final de Vossa Excelência.

Assim, requer o recebimento desta contestação, para julgar improcedente a presente Ação de Desapropriação, para o efeito de Vossa Excelência, na oportunidade que protesta pela produção de provas pertinentes ao direito, determine a realização de perícia, na qual avaliado seja o imóvel e possa então ser fixada a justa indenização, nos exatos termos da norma constitucional; a oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos e tudo mais que



Gilcélcio de Souza Simões
Advogado – OAB/SP 175.909

for necessário para provar o alegado.

Fica, desde já, contestado e impugnado o Laudo Pericial provisório apresentado, vez que deixou de apreciar os quesitos e de observar a indicação de Assistente Técnico por parte do Requerido, oportunidade em que requer sua apreciação e resposta.

Requer, ainda, a condenação do Autor no pagamento do valor correspondente à avaliação apresentada pelo Espólio-Requerido, mais juros, atualização monetária a partir da data em que o quantum debeatur for encontrado, despesas processuais e honorários advocatícios.

Termos em que pede deferimento.

Igarapava/SP, 11 de novembro de 2019.

Gilcelio de Souza Simões
Advogado – OAB/SP nº 175.909

"PROCURAÇÃO"

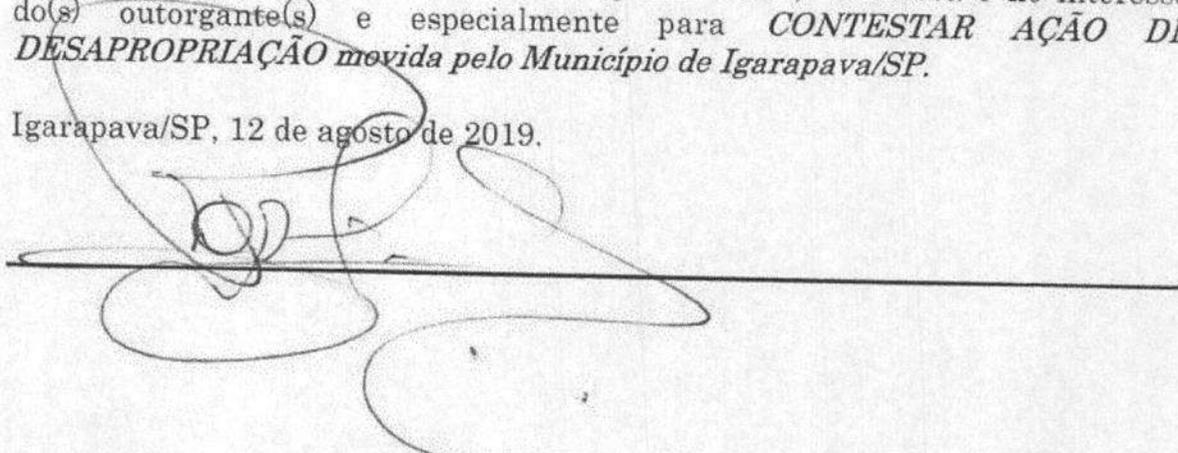
Pelo presente instrumento particular de procuração, o(a) OUTORGANTE(s) confere(m) poderes ao(s) OUTORGADO(s) na forma a seguir:

OUTORGANTE(s): O ESPÓLIO DE ORESTES SOARES DOS SANTOS, neste ato devidamente representado pelo Inventariante ROGÉRIO FERREIRA DOS SANTOS, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 15.171.481 SSP/SP, e do CPF nº 043.368.118/73, residente e domiciliado à Rua Cel. José Alves Ferreira nº 429, centro, cidade de Igarapava/SP.

OUTORGADO(s): DR. GILCÉLIO DE SOUZA SIMÕES, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 175.909 com escritório profissional na cidade de Igarapava/SP, Igarapava/SP.

PODERES: com a cláusula "AD-JUDICIA" e "EXTRA" e para o foro em geral, (em conjunto ou separadamente), em qualquer Juízo ou Instância, inclusive a administrativa, criminal ou do trabalho, onde com esta se apresentar(em), propor(em), ou contestar(em) quaisquer ações cíveis ou criminais, contra quem de direito, defender(em) o(s) outorgante(s), requerer(em) medidas preventivas, cautelares, acessórias e incidentais, justificações, notificações, interpelações, protestos e contra protestos, fazer louvações, impugnações, opor exceções de suspeição, de incompetência e de declinatória e outras quaisquer, requerer(em) quaisquer provas e diligências, transigir, desistir, firmar acordos, assinar termos, compromissos, composições, recibos, papeis, documentos, receber e dar quitação; arrematar, adjudicar e tomar posse dos bens arrematados ou adjudicados, requerer(em) alvarás de alienações e de levantamentos de depósitos, em nome dele(s) outorgante(s) ou do(s) próprio(s) outorgado(s) como lhe(s) aprouver, inventários e arrolamentos, promover praças e leilões, concordar e impugnar créditos, dívidas ativas e passivas, cálculos e partilhas, prestar declarações de inventariante e outras, ratificar e ou retificar; promover concurso de credores, protestar por rateios e preferências, interpor recursos, promover execução de julgados, SUBSTABELECER, enfim praticar(em) todos os atos e poderes necessários ao desempenho desta, na defesa e no interesse do(s) outorgante(s) e especialmente para **CONTESTAR AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO** movida pelo Município de Igarapava/SP.

Igarapava/SP, 12 de agosto de 2019.



**Wilson Roberto Donato
Filho**
Engenheiro Civil e de Seg. do Trabalho
CREA: 5061716717

1/30

Igarapava/SP, 05 de Novembro de 2.019.

Ilmo Sr.

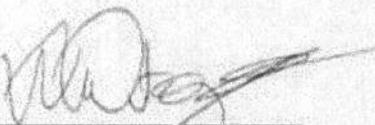
**Rogério Ferreira dos Santos – Repres. do Espólio de Orestes Soares dos Santos
Igarapava/SP**

Prezado Senhor,

Vimos apresentar a V. Sa., nosso parecer sobre o Valor Patrimonial, da área expropriada pelo município de Igarapava para fins de utilidade pública, destacada da matrícula nº 10.188 do Cartório de Registro de Imóveis local da Chácara denominada "SANTANA", conforme relatório em anexo.

Esperando, que os valores consignados em nosso estudo correspondam às expectativas de V. Sa. e atendam às necessidades do pedido, subscrevemos.

Atenciosamente


Wilson Roberto Donato Filho
CREA 5061716717
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO:

O presente trabalho, tem por finalidade apurar o justo valor do imóvel, no que tange às suas COTAÇÕES DE MERCADO, utilizando metodologia e critérios de avaliação, por opinião, por pesquisas de mercado no local e na área de influência do imóvel avaliado.

II – PROVIDENCIAS INICIAIS:

Para proceder ao presente trabalho, foi, primeiramente, efetuada completa vistoria do IMÓVEL, em seu todo, para coleta de subsídios e elementos indispensáveis à avaliação.

III – VISTORIA:

Para proceder a presente avaliação, primeiramente o signatário estudou os autos, e posteriormente vistoriou a área expropriada do imóvel, percorrendo em toda sua extensão, colhendo-se medidas, informações, coletando dados, fotografando-o e todos os subsídios para melhor elucidar os autos.

3.1 – LOCALIZAÇÃO:

A área expropriada pelo município de Igarapava para fins de utilidade pública, destacada da matrícula nº 10.188 do Cartório de Registro de Imóveis local da Chácara denominada “SANTANA”, encontra-se inserida em área limítrofe ao perímetro urbano, de grande potencial imobiliário. A área declarada de utilidade pública encontra-se a 600,00 metros do centro comercial.

