

3.3 – CARACTERISTICAS DOS SOLOS:

O solo dos imóveis são Classificados como classe II – consiste em terras que têm limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas a região.

3.4 – TOPOGRAFIA:

O Imóvel Expropriado possui sua topografia em declive pouco acentuado.

IV – PESQUISAS DE VALORES NA REGIÃO:

- Elemento 01:

Terreno: Negócio concretizado

Local: Rua Gabriel Vilela

Dimensões/área: Esquina 249,61m²

Corretor: Amadeu (Tel. 98142-2808)

Valor: R\$ 42.000,00

V.M.1= (R\$ 42.000,00 / 249,61m²) x 1,00

V.M.1= R\$ 168,26/m²

- Elemento 02:

Terreno: Oferta

Local: Rua José Ormeneze - Monte Castelo

Dimensões/área: 10,00m x 20,00m = 200,00m²

Corretor: Amadeu (Tel. 98142-2808)

Valor: R\$ 40.000,00

V.M.2= (R\$ 40.000,00 / 200,00m²) x 0,90

V.M.2= R\$ 180,00/m²

- Elemento 03:

Terreno: Oferta

Local: Rua Cesar Bozolla - Monte Castelo

Dimensões/área: 10,00m x 20,00m = 200,00m²

Corretor: Amadeu (Tel. 98142-2808)

Valor: R\$ 40.000,00

V.M.3= (R\$ 40.000,00 / 200,00m²) x 0,90

V.M.3= R\$ 180,00/m²

- Elemento 04:

Terreno: Oferta

Local: Rua Cesar Bozolla esquina com Rua José Ormeneze - Monte Castelo

Dimensões/área: Esquina 306,14m²

Corretor: Proprietário (Tel. 99170-9740)

Valor: R\$ 65.000,00

V.M.4= (R\$ 65.000,00 / 306,14m²) x 0,90

V.M.4= R\$ 191,09/m²



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

7/30

- Elemento 05:

Terreno: Oferta

Local: Rua Cesar Bozolla - Monte Castelo

Dimensões/área: 10,00m x 20,00m = 200,00m²

Corretor: Francisco (Tel. 99143-9699)

Valor: R\$ 42.000,00

V.M.5= (R\$ 42.000,00 / 200,00m²) x 0,90

V.M.5= R\$ 189,00/m²

- Somatória dos elementos:

Σ. elementos = R\$ 908,35/m²

Média ponderada = R\$ 908,35 / 5 elementos

M.p. = R\$ 181,67/m²

+ 30% = R\$ 236,17/m²

- 30% = R\$ 127,17/m²

Consideramos o valor da **M.p. = R\$ 181,67/m²** que encontra-se entre os valores de +30% e -30%.

V – AVALIAÇÕES:

5.1 – MÉTODO INVOLUTIVO:

O método de avaliação escolhido foi o Método Involutivo. Primeiro pelo Comparativo Direto, através de um paradigma loteado, determinamos o valor de mercado para um terreno urbanizado no local, aplicando a homogeneização dos fatores relevantes, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado.

É o Princípio da proporcionalidade, em que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois neste caso, estaríamos avaliando bens semelhantes e comparando-os entre si.

Foi realizado um levantamento junto ao mercado imobiliário da cidade de Igarapava/SP em um raio de 500,00 metros do imóvel expropriado, com o objetivo de se coletar amostras de valores de terrenos urbanizados, ou seja, com toda a infraestrutura, para que através de tratamentos estatísticos, se encontre o justo valor correspondente a um lote urbanizado para o local avaliando, uma vez tratar-se de gleba urbanizável.

Após essa etapa, será utilizada a metodologia avaliatória denominada, método involutivo, que é definido pela NBR 14.653-1 como o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

A norma brasileira para avaliação de glebas urbanas NRR-8951, da ABNT, assim define o método involutivo no seu subitem 6.1.2.1:

“Método indireto em que o valor de uma gleba é definido a partir da consideração de que o melhor aproveitamento de gleba avaliada seria obtido com o seu parcelamento em lotes. Seu conceito principal é o de que, se for reproduzida na gleba avaliada a situação observada em assentamento urbano próximo, o valor médio dos lotes existentes e obtidos em pesquisa. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização destes lotes com base nos valores obtidos em pesquisa; considera todas as despesas inerentes a transformação da gleba bruta em loteamento, inclusive o lucro do empreendedor e as despesas financeiras, e define o valor Máximo que pode ser atribuído à gleba, para que seja economicamente viável o seu aproveitamento em face das premissas adotadas”.

5.2 – VALORES:

Comparativo Direto

Quando comparado com outros imóveis recentemente transacionados ou em oferta nas proximidades do bairro, obtidos em um raio de 500,00 metros, o valor de mercado é de R\$ 181,67 por metro quadrado. Adotamos aqui, o valor para o local de R\$ 181,67/m²- lote residencial ou comercial, com infraestrutura completa.

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA – MÉTODO INVOLUTIVO

Na involução parte-se do valor da venda do empreendedorismo real ou projetado e, subtraindo-se o custo de execução e o lucro mínimo pretendido pelo investidor, obtém-se o preço máximo que se pagaria pelo terreno, para viabilizar o empreendimento.

O custo da Gleba é dado pela fórmula: $X = [VL - (Dt + L)]$, onde:



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

10/30

X = Valor atual da gleba bruta

VL= Valor total das vendas do lotes urbanizados

Dt= Despesas totais

L= Lucro do Empreendimento

Cálculo da Área útil

Total da área = 49.212,00 m²

Aproveitamento (65%) = 31.987,80 m²

Área loteável (útil) = 31.987,80 m²

Valor total apurado na venda do lotes (VL)

VL = Área útil x valor unitário.

VL= 31.987,80 m² x R\$ 181,67/m² = R\$ 5.811.223,63

1 – Cálculo dos Custos Diretos: **VIDE ANEXOS- III**

Revista – Guia da Construção

Serviço de Topografia = **R\$ 2.762,33**

Terraplenagem..... = **R\$ 8.673,49**

Rede de Água Potável = **R\$ 7.897,85**

Rede de Esgoto = **R\$ 17.187,49**

Galerias = **R\$ 6.700,47**

Guias e Sarjetas = **R\$ 5.667,44**

Pavimentação = **R\$ 15.533,60**

Rede de Iluminação Pública = **R\$ 2.629,54**

Total = **R\$ 67.052,21**

(R\$ 67.052,21/1000m²) = R\$ 67,05/m²

Cálculo: 31.987,80m² x R\$67,05/m² = **R\$ 2.144.781,99 (Despesas com Urbanização)**

2 – Custos Indiretos:

a) Financiamento

Cobertura = 75% da receita

Taxa de juro = 11% a.a

Taxa de abertura de crédito = 2%

Custo da abertura de crédito = R\$ 5.811.223,63 x 0,75 x 0,02 = **R\$ 87.168,35**

b) Custo dos Juros

R\$ 5.811.223,63 x 0,75 x 0,11 = **R\$ 479.425,95**

c) Seguros

R\$ 5.811.223,63 x 0,0015 = **R\$ 8.716,83**

d) Despesa de venda dos lotes (DV)

DV = 10%

DV = 0,10 x R\$ 5.811.223,63 = **R\$ 581.122,36**

e) Despesa de Contabilidade e Serviços Jurídicos

R\$ 5.811.223,63 x 0,01 = **R\$ 58.112,23**

f) Aprovação + Taxas = 4,00%

R\$ 5.811.223,63 x 0,04 = **R\$ 232.448,94**

Soma dos Custos Indiretos: Itens (a + b + c + d + e + f) = **R\$ 1.446.994,66**



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

12/30

3 - Despesas Totais (DT): = (1 + 2)

R\$ 2.144.781,99 + R\$ 1.446.994,66 = R\$ 3.591.776,65

4 - Lucro do Incorporador (L):

L = 20% VL

L = 0,20 x R\$ 5.811.223,63 = **R\$ 1.162.244,73**

5 - Cálculo do Valor da Gleba:

- Receita Bruta (VL) = **R\$ 5.811.223,63**

- Despesas Gerais (DT) = **R\$ 3.591.776,65**

- Lucro do Loteador = **R\$ 1.162.244,73**

- Valor resultante para a terra nua: **R\$ 1.057.202,25**

6 - Valor da Gleba:

R\$ 1.057.202,25 (um milhão, cinquenta e sete mil, duzentos e dois reais, vinte e cinco centavos).

VI - CONCLUSÃO:

Concluimos em nossos estudos, através deste Laudo que o valor de indenização das áreas identificadas no projeto como necessárias ao município, nesta data é de **R\$ 1.057.202,25 (um milhão, cinquenta e sete mil, duzentos e dois reais, vinte e cinco centavos).**

VII – QUESITOS:

7.1 – Quesitos da Autora – fls. 09/10:

1. Preliminarmente, queira o Sr. Perito descrever a exata situação do imóvel expropriando, especificando o meio de acesso ao mesmo.

Resposta: O imóvel expropriado pelo município de Igarapava encontra-se inserido no perímetro urbano, e possui acesso pelo prolongamento da Rua Floriano Peixoto, passando pela ponte do córrego da Saudade, que encontra-se na esquina da Rua Cel. José Caetano de Menezes.

2. Há alguma urbanização no imóvel expropriando?

Resposta: Sim, somente guias no prolongamento da Rua Floriano Peixoto.

Vide foto nº02.

3. As dimensões, confrontações e área do imóvel expropriando coincidem com a descrição contida na inicial e planta que a instrui?

Resposta: Sim.

4. A presente desapropriação abrange a totalidade do imóvel expropriando, ou resulta área remanescente? Em caso afirmativo, está se valoriza ou se desvaloriza?

Resposta: Não, a desapropriação resulta em 50,84% do imóvel, com área remanescente de 49,16%. Desvalorizando a área remanescente.

5. O imóvel expropriando se encontra dentro da área mencionada pelo título ofertado?

Resposta: Sim.

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 trata- do;

Resposta: Não há benfeitorias.

b) se são benfeitorias necessárias ou úteis, e se foram autorizadas pelo Expropriante.

Resposta: Não há benfeitorias.

7. Qual a distância dos centros comerciais mais próximos?

Resposta: 1,0 km do Centro comercial.

8. Qual o relevo do imóvel aqui tratado?

Resposta: Vide item 3.4 – Topografia do imóvel.

9. Sopesando-se todos os elementos acima colhidos, qual o efetivo valor de mercado do terreno expropriando? Qual o valor do metro quadrado individualmente considerado?

Resposta: R\$ 1.057.202,25 (um milhão, cinquenta e sete mil, duzentos e dois reais, vinte e cinco centavos), o valor do m² = R\$ 21,48

10. Qual o valor venal para pagamento à vista dos imóveis de mesma espécie, situados nas proximidades? Quais os fatores que devem ser considerados para efeito de confrontá-los com o imóvel expropriando?

Resposta: Vide Item IV – Pesquisa de Valores na Região.

11. Qual o valor venal para pagamento à vista dos imóveis de mesma espécie, situados nas proximidades? Quais os fatores que devem ser considerados para efeito de confrontá-los com o imóvel expropriando?

Resposta: Vide Item IV – Pesquisa de Valores na Região.



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

15/30

12. Qual o valor das benfeitorias por ventura existentes?

Resposta: Não há.

13. O imóvel expropriando está gerando algum tipo de renda os proprietários?

Resposta: Não.

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?

Resposta: Não há.

7.1 – Quesitos do Réu – fls. 74/77:

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?

Resposta: A área da propriedade denominada Chácara Santana é de 4 alqueires, equivalente à 9,68 hectares, igual a 96.800,00m².

- A área da faixa a ser desapropriada é de 49.212,00m²;

- O percentual da área expropriada pelo município é de 50,84%;

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 econômicas existentes no local?

Resposta: Parcial. Sim, há desvalorização da área remanescente. Sim, a área do lado direito do imóvel fica encravada. Sim.



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

16/30

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, pastagens etc.?

Resposta: Não.

3.1. Se positivo a resposta, qual o custo de implantação dessas lavouras, lucro cessante, etc.?

Resposta: Prejudicada.

4. Pode o Sr. Perito esclarecer se a área objeto da ação encontra-se sob solo alagadiço, brejoso, sobre aterro sanitário etc.?

Resposta: Não.

5. Pode o Sr. Perito esclarecer se a área objeto da ação apresenta solo seco, sem indícios de erosão etc.?

Resposta: Sim.

6. Pode o Sr. Perito esclarecer qual é a distância do imóvel, objeto da ação, da praça central do município de Igarapava/SP? Essa distância é inferior a 3,00 (três) km?

Resposta: Sim, inferior a 3,00 km. A distância a praça central é de 1,00 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 (três) km?

Resposta: 200,00 metros.

7.1. Na Rua Benjamin Constant, há dispositivos de infraestrutura como rede de água potável, esgoto, rede de iluminação pública etc.?

Resposta: Sim.



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

17/30

8. Pode o Sr. Perito esclarecer se em um raio de 3,00 (três) km da área objeto da ação há estabelecimentos institucionais, de lazer, serviços de saúde, escolas etc.?

Resposta: Sim.

9. Considerando a legislação brasileira pertinentes, a área bruta para ser considerada suscetível a urbanização, tem que estar localizada a uma distância máxima de 3,00 (três) km de, no mínimo, 03 dispositivos urbanísticos (escola, rede de água, energia elétrica etc.). Pode o Sr. Perito esclarecer se o imóvel objeto da ação se enquadra nessas características (é suscetível à urbanização)?

Resposta: Sim, suas características enquadram perfeitamente em área suscetível a 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 ou condomínio fechado?

Resposta: Sim, o imóvel expropriado pelo município situa em zona de expansão urbana da cidade de Igarapava. Sim, é possível a execução de Loteamento residencial, com grande aceitação populacional.

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?

Resposta: Sim, a área do imóvel em questão possui grande potencial a empreendimentos imobiliários.



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

18/30

12. Pode o Sr. Perito esclarecer se imóvel em objeto da ação, além da possibilitar a implantação de empreendimentos imobiliários, também apresenta potencial para instalação de comércios ou industrias em geral?

Resposta: Sim, com grande aceitação.

13. Pede-se ao Sr. Perito que determine o valor da área a ser desapropriada do imóvel expropriando, através de critérios tecnicamente apropriados, que levem em consideração o melhor aproveitamento possível deste, o valor das benfeitorias, lucro cessante, etc.

Resposta: R\$ 1.057.202,25 (um milhão, cinquenta e sete mil, duzentos e dois reais, vinte e cinco centavos).

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?

Resposta: Valor apurado pela autora = R\$ 492.120,00;

Valor apurado pelo perito = R\$ 510.000,00;

Valor apurado correto, segundo as Normas Técnicas = R\$ 1.057.202,25.

O montante credor é de R\$ 565.082,25.

VIII – ANEXO:

I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

II – LOCALIZAÇÃO DA ÁREA EXPROPRIADA

III – CUSTO DE URBANIZAÇÃO

IV – LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO DA ÁREA AVALIADA



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

19/30

IX – ENCERRAMENTO:

Segue o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO impresso em 19 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Igarapava/SP, 05 de Novembro de 2.019.

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