CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

NORMAS CAJUFA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO

1 - INTRODUÇÃO

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública — CAJUFA, pela portaria nº 01/2017, constituiu Comissão de Peritos e determinou que fossem revistas e atualizadas as Normas - 2013, com orientações e referências técnicas de modo a ensejar uniformidade nas conclusões avaliatórias. De pronto, registre-se:

- A Comissão de Peritos, ao desenvolver os trabalhos de revisão e atualização das
 Normas 2013, estabeleceu critérios de fundamentação e precisão que devem ser
 delineados quando da escolha da metodologia a ser aplicada nas <u>avaliações judiciais</u>;
- No desenvolvimento do presente trabalho, diversos parâmetros e metodologias estabelecidas nas Normas - 2013 foram mantidos, por se mostrarem adequados, eficientes e representativos nas avaliações;
- Atrelados a esta consolidação, outros conceitos e critérios técnicos de cálculos foram desenvolvidos a partir da realidade fática e sócio econômica, especialmente observada nos casos concretos e nos contraditórios desenvolvidos nos últimos anos. Complementarmente foram realizados dois workshops, no âmbito do CAJUFA, para ouvir, dar visibilidade e debater temas como zoneamento e passivo ambiental.

Saliente-se, ainda, que os parâmetros e metodologias aqui emanados visam sistematizar os procedimentos avaliatórios. Quando o Perito Judicial, em circunstâncias atípicas de mercado ou singularidades do imóvel avaliando, tiver razões efetivas para alterá-los, poderá fazê-lo, explicitando e fundamentando os motivos, de maneira clara, objetiva e

W.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

comprovável. Do mesmo modo, quando existirem relatórios CAJUFA para melhoramentos públicos específicos, elaborados a partir de Portaria exclusivamente assinada para tal finalidade, devem prevalecer as conclusões emanadas nos correspondentes estudos visando exatamente a uniformidade nas conclusões avaliatórias, respeitadas as peculiaridades e as especificidades do relatório ao qual se refira o imóvel expropriado. Nestes termos, os valores paradigmas calculados/estipulados nos relatórios CAJUFA de Comissões de Peritos para melhoramentos públicos de grande expressão, deverão ser atualizados pelo IPC/FIPE até a data do Laudo Prévio.

A legislação básica referencial estudada para fins de regramento normativo é a mais atualizada, incluindo, sem a elas se restringir: Constituição Federal de 1988; Decreto-Lei n.º 3.365 de 21 de Junho de 1941; Lei Federal n.º 6.766 de Dezembro de 1979; Lei Federal n.º 12.727 de 25 de Maio de 2012 (Novo Código Florestal); Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934 (Código de Águas); Lei Federal n.º 13.105 de 16 de Março de 2015 (NCPC); Lei Municipal n.º 16.642 de 9 de Maio de 2017 (Código de Obras e Edificações); Lei Estadual n.º 13.577 de 8 de Julho de 2009 (Gerenciamento de áreas Contaminadas); Decisão de Diretoria CETESB 38/2017/C; Deliberação Normativa Consema nº 03/2018, de 04 de dezembro de 2018; Lei Municipal n.º 16.050 de 31 de Julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico); Lei Municipal n.º 16.402 de 22 de Março de 2016 (Lei do Zoneamento); Atribuições legais previstas em CREA/CAU/CONFEA.

2 - CONCEITUAÇÃO E TERMINOLOGIA

Para melhor entendimento e complementação de informações, recomenda-se a leitura das definições adotadas nas bibliografias especializadas, em especial na NBR-14.653, NBR-13752 e NBR-12721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, entre outras.

A fim de facilitar e complementar a utilização das presentes Normas CAJUFA/2019, a

seguir serão apresentadas as principais definições:

OFA/2019, a

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.1. Desapropriação ou Expropriação

Transferência feita por iniciativa do poder público, unilateral e compulsória, mediante indenização prévia e justa, por utilidade pública ou interesse social, da propriedade de um bem ou direito, ao domínio público. As presentes Normas versam sobre a atribuição do valor de mercado do imóvel.

2.2. Laudo Técnico Pericial

Peça técnica-legal, a ser elaborada por profissional graduado e habilitado, nomeado e compromissado nos autos, resultado da análise técnica de um fato, situação ou objeto, devidamente identificado, bem como dos fundamentos e das referências técnicas bibliográficas e normativas aplicadas ao caso concreto. O Laudo Técnico deve ser elucidativo quanto ao escopo dos trabalhos, para auxílio de Juízes e Desembargadores nas suas decisões. Nas Varas da Fazenda Pública, o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária para desapropriação, poderá ser Prévio ou Definitivo.

2.3. Perito Judicial

Profissional graduado e habilitado, de confiança do D. Juízo, que se encontra cadastrado como Auxiliar da Justiça, no TJSP, nomeado e compromissado nos autos para proceder à prova judicial, com isenção e distanciamento em relação às Partes, na letra da lei.

2.4. Gleba urbanizável

Terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento do solo, atendidos os aspectos legajs e mercadológicos.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.5. Desmembramento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

2.6. Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação de vias existentes.

2.7. Desdobro de lote

Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.

2.8. Remembramento

Unificação de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

2.9. Lote

Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro.

2.10. Terreno Encravado

Aquele que não se comunica com a via pública, e que depende de servidão de passagem por outro imóvel.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.11. Lote de Esquina

Aquele em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135º e superiores a 45º, desconsiderados os alinhamentos voltados para vielas ou passagens de pedestres.

2.12. Lote de Frentes Múltiplas

Aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência.

2.13. Lote de Fundo

Aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso, com largura igual ou inferior a 4,00m.

2.14. Lote Interno

Aquele localizado em vila, passagem ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município, de propriedade pública ou particular.

2.15. Pesquisa

Conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica à avaliação.

2.16. Imóvel Paradigma

Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.17. Homogeneização

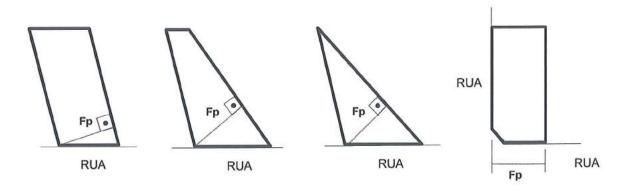
Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de fatores multiplicativos que expressem correções e ajustes em função das diferenças entre os atributos dos dados de pesquisa de mercado e do imóvel avaliando. São fatores de homogeneização, entre outros: testada, profundidade, topografia, solo, transposição, tais como apresentados e desenvolvidos em capítulos próprios desta Norma.

2.18. Frente Principal

Nos lotes de esquina ou com frentes múltiplas, a frente principal é aquela para a qual se obtém o maior valor para o lote, desconsideradas as demais frentes, ou seja, calculandose o valor como se o lote fosse de uma frente só, para cada face¹.

2.19. Frente Projetada

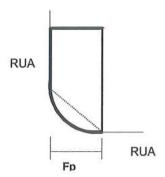
2.19.1. Projeção da frente, normal ao lado maior, obtida conforme os seguintes exemplos:



¹ Nem sempre a frente que possui o maior índice fiscal/local conduz ao maior valor de lote. Pode acontecer que o maior valor de lote seja alcançado a partir de frente de menor índice fiscal/local, do mesmo modo que tal situação pode também ocorrer em função da geometria do lote (e das testadas para os logradouros públicos). Exatamente por isso é que devem ser calculadas as possibilidades conforme estipulado neste item.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.19.2. Nas frentes em curva, deve-se considerar a projeção da corda, no alinhamento.



<u>Parágrafo Único</u>: Nos casos de lotes com frentes em curva, para os quais a frente projetada determinada conforme o subitem anterior, não represente a melhor caracterização da mesma, poderá ser utilizado outro método de projeção, que traduza o melhor aproveitamento do lote.

2.20. Frente Real

Projeção no plano horizontal da linha divisória do imóvel com o alinhamento de via pública.

2.21. Frente de Referência

Frente da situação paradigma adotada.

2.22. Profundidade Equivalente

Resultado numérico da divisão entre a área total de um terreno e sua frente principal projetada.

2.23. Profundidade de Referência

Profundidades mínimas e máximas, economicamente recomendáveis para uma determinada região.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.24. Idade da Edificação - le

Aquela estimada, nos cálculos avaliatórios, para o imóvel de modo a refletir sua obsolescência, adequação ao uso, utilidade, arquitetura, funcionalidade e características dos materiais empregados nos revestimentos. A idade da edificação, na data da avaliação, não pode ser superior à sua idade real e não deve ser considerado o estado de conservação da construção, para tal fixação. Ou seja, quanto mais original for a edificação analisada, mais próxima a idade da edificação estará da idade real.

2.25. Vida Referencial

Vida referencial ou vida útil da construção é aquela esperada para o padrão construtivo que a representa.

2.26. Fator de Adequação ao Obsoletismo e Estado de Conservação - Foc

O referido fator de depreciação leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação do valor de mercado de venda do imóvel. O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1-R),$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,

K = coeficiente de Ross/Heidecke, ambos encontrados no Estudo de Edificações – Valores de Venda, publicado pelo CAJUFA. O coeficiente K é extraído da tabela 2 do citado estudo, mediante entrada pela "idade em percentual da vida referencial", ou seja, pelo resultado da relação entre idade da edificação – le e vida referencial.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.27. Vistoria

Exame circunstanciado de um imóvel e da região onde se localiza, apresentado na forma de descrição minuciosa dos elementos que os constituem e de documentação fotográfica, visando caracterização ad perpetuam rei memoriam do objeto real da lide. A Perícia deve avisar as Partes com antecedência a data e hora da diligência conjunta, para o devido acompanhamento pelas suas Assistências Técnicas, as quais deverão zelar pelo oferecimento dos melhores e mais completos documentos complementares que possam deter sobre o objeto em estudo (plantas oficiais e extraoficiais; documentos relacionados; registros fotográficos e demais dados históricos).

2.28. Região para Incorporação

Região onde a procura de terrenos, a qual vise a unificação de lotes para novas incorporações é intensa, denotando-se de maneira clara a pujança pela qual a microrregião passa. Deve-se considerar as recomendações expressas nestas Normas, conforme Anexo IV.

2.29. Terreno para Incorporação

O terreno para incorporação deverá atender, na data da avaliação, simultaneamente as premissas abaixo:

- a. Possuir dimensões que possibilitem a implantação de incorporação.
- Obedecer à legislação municipal inerente às incorporações.
- c. Ter o terreno vocação condizente com a implantação de incorporação.

2.30. Vocação do Imóvel

Uso economicamente mais adequado do imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.31. Pesquisa de Incorporações

Levantamento junto ao Registro de Imóveis de matrículas referentes a imóveis transacionados contemporaneamente à data base da avaliação, localizados em região para incorporação, em conformidade com as diretrizes expressas nestas Normas, em capítulo próprio.

2.32. Fator Área

Fator que visa corrigir discrepâncias que se estabelecem no mercado imobiliário de mesma região geoeconômica quando se comparam áreas (terrenos) de dimensões desproporcionais entre si².

2.33. Valor de Mercado

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado imobiliário vigente.

2.34. Solo Seco

Condição de solo padrão (paradigma na grande parte das avaliações); ocorre quando não há acúmulo ou invasão de água no terreno, mesmo em fases de cheia ou períodos recorrentes de chuvas.

2.35. Solo Permanentemente Alagado

Condição de solo na qual existe, sobre o terreno, lâmina de água, por menor que seja sua altura (nível).

² O fator área foi aplicado em Relatórios de Comissões de Peritos para melhoramentos de grande porte, tais como os correspondentes ao Rodoanel Mário Covas, trechos sul e norte, e na Linha Laranja do Metrô, cada qual com suas especificidades.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.36. Solo Brejoso

Condição de solo saturado e com baixa consistência, ou seja, não oferece capacidade de suporte direta e superficial para edificações.

2.37. Solo Alagadiço (sujeito a inundações/enchentes)

Condição de solo na qual sobre o terreno forma-se a lâmina de água, por menor que seja sua altura (nível), de forma temporária, normalmente devido às cheias ou períodos de chuvas recorrentes fortes.

2.38. Álveo ou Leito

Superfície do terreno que as águas cobrem sem transbordarem para os lados, ou seja, é o canal por onde correm as águas.

2.39. Curso d'água natural

Curso d'água que ainda não sofreu retificações, canalizações ou desvios.

2.40. Margens

Faixas de terreno lindeiras ao álveo (ou leito), que ficam descobertas pelas águas, a não ser durante as cheias. Margem esquerda ou margem direita se localizam, dando-se as costas para a direção de onde as águas fluem.

2.41. Passivo ambiental

Entende-se, em sentido mais restrito, como o valor monetário necessário para custear a reparação do acúmulo de danos ambientais causados por um empreendimento, ao longo de sua operação.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.42. Área contaminada

Conforme a Lei Estadual nº 13.577/2009, área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria que contenha quantidades ou concentrações de matéria em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger.

3. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação deste método, será utilizado o Método da Composição.

- 3.1. <u>Método Comparativo Direto</u> é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.
- 3.1.1. características semelhantes são entendidas como aquelas que não comprometem a percepção do objeto sob avaliação em relação aos seus pares colhidos no mercado imobiliário. São exemplos: apartamentos e salas comerciais (unidades condominiais padronizadas) como também residências, sobrados (geminados ou não), galpões e outros. Para apartamentos está consolidada a compreensão que a comparação se faz por área privativa da unidade (do mesmo modo que para salas comerciais e afins), de acordo com o teor do capítulo 10. Para imóveis construídos isoladamente, casas, sobrados e galpões, a comparação direta está validada desde que os elementos comparativos guardem, além da tipificação (sobrados geminados com sobrados geminados, por exemplo), proporções compatíveis com àquelas inerentes ao imóvel sob avaliação (expressas pela relação Ac = Área Construída / At = Área Total de Terreno).

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- 3.1.2. a relação admissível para validação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é desde [0,85 x (Ac/At)_{comparativo}] até [1,15 x (Ac/At)_{comparativo}].
- 3.1.3. viabilizada a Comparação Direta, com o mínimo de três elementos comparativos, o imóvel uno que se apresenta comporta a homogeneização por metro quadrado de área construída pelos fatores multiplicativos: "condição de oferta", "padrão construtivo", "localização", "obsolescência e estado de conservação" (Foc).
- 3.2. <u>Método da Composição</u> é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, já incluído o fator de comercialização.
- 3.2.1. A avaliação do terreno deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação desta metodologia será utilizado o Método Residual.
- 3.2.2. <u>Método Residual</u> é aquele que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações e benfeitorias existentes. O valor das edificações deverá ser determinado de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda" vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital CAJUFA.

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. Fundamentação e Precisão

De acordo com a corrente prevalente na Engenharia de Avaliações, a metodologia aplicável para avaliação imobiliária é função, basicamente, da <u>natureza do bem avaliando</u> (característica primordial do objeto - tipologia), da <u>finalidade da avaliação (no caso concreto, judicial, pelo valor de mercado)</u> e da <u>disponibilidade, qualidade</u> e <u>quantidade</u> de elementos comparativos colhidos em pesquisa imobiliária.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

A fundamentação e a precisão da avaliação judicial deverão ser as mais representativas para o objeto avaliando, expressas no Laudo Pericial e em conformidade com os parâmetros a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
1.	Caracterização do imóvel avaliando através de vistoria	Completa quanto à percepção global do objeto, especialmente em relação aos dados métricos e físicos
2.	Coleta e identificação de dados de pesquisa imobiliária	Informações verificadas pelo autor do Laudo
3.	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	03 (Método Comparativo Direto) ou 05 (Método da Composição/Residual)
4.	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00
5.	Intervalo de saneamento dos elementos comparativos da pesquisa imobiliária	30 % para mais ou para menos
6.	Laudo Pericial	Apresentação de todos conceitos e parâmetros de maneira clara, objetiva, com memória de cálculo e passível de conferência

4.2. Pressupostos

As seguintes condições devem ser observadas e preceder o processo avaliatório:

- a) Caracterização do objetivo da avaliação para permitir ao engenheiro de avaliação a identificação das circunstâncias que possam influir no valor do imóvel;
- b) Individualização do objeto da avaliação, obtida a partir de plantas, memoriais descritivos e documentos detalhados englobando o imóvel;

J. M. J.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

 c) Complementação das informações necessárias ao desenvolvimento da tarefa avaliatória que possam ser consideradas fatores valorizantes ou desvalorizantes.

Cabe à Perícia, ao iniciar o procedimento de avaliação, solicitar o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho, e tomar conhecimento das informações contidas na documentação disponível, o que se faz em conformidade com o CPC (mediante vistoria conjunta previamente agendada, peticionamento nos autos ou reunião técnica conjunta), respeitadas as considerações lançadas no capítulo relativo a elaboração de Laudos Prévios.

Na impossibilidade de ter disponível completa documentação necessária, a Perícia deverá decidir se é possível elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá explicitar os pressupostos assumidos e as eventuais ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência de informações.

Via de regra, nas avaliações se admite como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, como também se admite que os títulos de propriedade são bons e que as informações oferecidas são de boa fé, e por isso confiáveis. A Perícia não assume responsabilidades sobre matérias próprias ao Direito, especialmente àquelas relativas a defeitos de títulos dominiais, invasões, gravames como hipotecas e outros, por não compor o escopo das avaliações imobiliárias.

Em havendo determinação judicial, para verificação e estudos registrários, deverão ser apresentadas previamente, nos autos, as necessidades periciais que o caso comporte, observando-se o disposto no capítulo 11 destas Normas (Análise Registrária).

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

4.3. Caracterização do imóvel avaliando

4.3.1. Vistoria

Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria (salvo excepcionalidade), cuja data e hora deve ser noticiada às Partes com a devida antecedência. Na vistoria deverão ser registradas as características do bem avaliando, e ressaltados aspectos relevantes à formação do seu valor, em especial:

- 4.3.1.1. <u>Caracterização da região e logradouro</u> compreendendo os aspectos físicos, os aspectos ligados à infraestrutura urbana, os equipamentos comunitários com respectivas atividades existentes e as posturas legais, com ênfase na Lei de Zoneamento.
- 4.3.1.2. <u>Caracterização do terreno avaliando</u>, abrangendo os aspectos físicos: dimensões, formato, topografia, consistência do solo, localização, divisas e eventuais aspectos valorizantes ou desvalorizantes.
- 4.3.1.3. <u>Caracterização das edificações e benfeitorias</u> atingidas pela desapropriação, englobando os aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e utilização atual.
- 4.3.1.4. Nos casos de desapropriação parcial deverá constar ainda:
 - a) análise de aproveitamento do remanescente, justificando-o;
 - b) as readequações e remanejamentos das construções que deverão ser avaliadas.
- 4.3.1.5. Nas Perícias referentes às ações ordinárias de indenização, por apossamento administrativo (desapropriação indireta), deverão ser apuradas:
 - a) a real ocorrência da ocupação alegada;
 - b) a delimitação e quantificação da área ocupada;
 - c) a data efetiva da ocupação.

J. 8 16

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

4.4. A Pesquisa de Valores

A pesquisa deve ser desenvolvida considerando as características do imóvel avaliando, a disponibilidade de recursos, relatórios, informações, pesquisas anteriores, plantas, documentos e prazo de execução dos serviços.

Na coleta de dados devem ser observadas as seguintes premissas:

- a) completa identificação dos dados de mercado;
- b) diversidade de fonte de informação;
- c) contemporaneidade (até 1 ano em relação à data da avaliação);
- d) semelhança com o imóvel avaliando;
- e) pertencer à mesma região;
- f) quantidade mínima de 03 elementos comparativos efetivamente utilizados (para Método Comparativo Direto) ou 05 (para Método da Composição/Residual)

4.5. Tratamento da Pesquisa de Valores

- 4.5.1. A pesquisa de valores deverá ser tratada aplicando-se os fatores de homogeneização apresentados nos termos destas Normas. Havendo Relatório de Comissão de Peritos para melhoramentos específicos deverão prevalecer os critérios, diretrizes, parâmetros e metodologias neles indicados.
- 4.5.2. Dada à elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a "0,90"); a adoção de um fator oferta diferente deverá ser demonstrada e justificada.
- 4.5.3. No emprego do Método da Composição, terrenos construídos poderão ser utilizados como comparativos, deduzindo-se o valor da construção com base no estudo "Edificações Valores de Venda" vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital CAJUFA.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

4.5.4. Quando for necessária a atualização de valores (limitada a um ano, item 4.4, alínea c), deverá ser utilizado o índice IPC (Índice de Preço ao Consumidor) publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo – FIPE/USP.

4.6. Remanejamento de índice fiscal

Comprovada a necessidade de remanejamento do índice fiscal, este poderá ser efetuado pela Perícia, desde que justificado e aplicando-se:

- 4.6.1. O índice fiscal disponível na região que melhor reflita as características do logradouro em estudo, o cenário e o contexto no qual se insere o bem (especialmente em relação aos aspectos peculiares tais como presença de favela, incidência de APP, inundação/alagamento, entre outros), inclusive no que diz respeito à possibilidade de uso e ocupação do solo (Lei de Zoneamento).
- 4.6.2. Na impossibilidade de aplicação de 4.6.1, seguem-se as seguintes recomendações:
 - 4.6.2.1- Para terreno situado em via secundária, passagem, travessa, ou via assemelhada, acessórias da malha viária do Município, que não estejam relacionadas na listagem de valores (PGV Planta Genérica de Valores), será adotado 70% do valor da via principal (aquela que dá acesso ao local estudado), desde que dotadas, as vias, dos mesmos melhoramentos e à máxima distância de 200 metros.
 - 4.6.2.2- Para os casos de grande e injustificada descompensação entre índices fiscais na região em estudo, as proporções poderão ser obtidas e restabelecidas em função da observação de cada logradouro da pesquisa de elementos comparativos em relação ao logradouro em estudo, mediante quadros de ponderação relativos à infraestrutura existente, às características físicas e às características socio-ocupacionais, consagradas e determinantes para avaliação imobiliária.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

4.7. Recomenda-se a utilização de elementos da pesquisa com índices compreendidos entre:

$$0.5 l_a < l_p < 2.0 l_a$$

onde:

la = Índice do local avaliando;

I_p = Índice do local do elemento pesquisado.

4.8. Laudos Avaliatórios

Os laudos avaliatórios a serem apresentados nas Varas da Fazenda Pública, para as ações expropriatórias são: Laudo Prévio e Laudo Definitivo.

- 4.8.1. O Laudo Prévio deverá ser elaborado de acordo com o teor da presente revisão das "Normas para Laudos Prévios nas Ações Expropriatórias nas Varas da Fazenda Pública da Capital", originalmente autorizadas pela portaria CAJUFA nº01/2002, conforme anexo I.
- 4.8.2. O Laudo Definitivo, se necessário, complementará o Laudo Prévio, devendo ser realizado de forma circunstanciada, dentro dos preceitos e parâmetros avaliatórios recomendados por estas Normas, utilizando-se como data-base a mesma do Laudo Prévio, salvo expressa determinação judicial em contrário.

5. AVALIAÇÃO DE LOTES URBANOS (LOTES PADRÃO)

Para determinação do valor do lote urbano objeto de avaliação devem ser seguidos os mesmos critérios aplicados no tratamento dos elementos da pesquisa, assim como devem ser semelhantes as suas características, restrições legais e região estudada.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Devem ser consideradas as influências de frente, profundidade, esquina, frentes múltiplas, topografia e consistência do solo.

5.1. Profundidade

- 5.1.1. A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através de relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para as regiões.
- 5.1.2. A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- 5.1.3. Se a profundidade equivalente estiver dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região definida no item "5.1.9", ou resultante de imposições legais, ou seja, se $P_{mi} \le P_e \le P_{ma}$, a avaliação dos terrenos será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u$$

5.1.4. Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, ou seja, ½P_{mi} < P_e < P_{mi}, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t x V_u x (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

- 5.1.5. Para profundidade equivalente inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ é mantido o fator obtido para esse limite: $(\frac{1}{2}P_{mi} / P_{mi})^{0,50} = 0,7071$.
- 5.1.6. Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverá ser aplicada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t x V_u x (P_{ma} / P_e)^{0.25}$$

In W. J. 8° 20

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- 5.1.7. Para profundidade equivalente superior a $2P_{ma}$ é mantido o fator obtido para esse limite: $(P_{ma} / 2P_{ma})^{0,25} = 0,8409$.
- 5.1.8- Nos terrenos cuja área atinja medida favorável para incorporação imobiliária, desde que esteja inserido em zoneamento adequado (conforme item 2.25 do glossário), P_{ma} poderá ir até 3 (três) vezes a testada, nestes moldes de avaliação.
- 5.1.9. Os lotes avaliandos serão classificados em uma das seguintes regiões, caracterizadas pela <u>ocupação predominante</u>, para efeito de fixação das profundidades mínima e máxima:
 - 1ª região → localidade com residências isoladas padrão fino e luxo......30,00m a 60,00m
 - 2ª região → localidade com residências / comércios / serviços padrão simples a superior: 25,00m a 40,00m
 - 3ª região → localidade com residências / comércios / serviços padrão rústico a econômico: 15,00m a 30,00m
 - 4ª região → localidade com apartamentos / escritórios padrão simples a luxo....: 25,00m a 60,00m
 - 5ª região → localidade com núcleos de comércios /serviços de alta densidade: 20,00m a 40,00m
 - 6ª região → localidade com galpões/armazéns padrão econômico a superior....:25,00m a 60,00m

<u>Parágrafo Único</u>: As regiões acima classificadas estão de acordo com o estudo 'Edificações - Valores de Venda' vigente. Na impossibilidade de enquadramento em uma destas regiões, os parâmetros adotados deverão ser justificados.

5.2. Frente

5.2.1. A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a frente projetada (F_p) e a frente de referência (F_r), através da seguinte expressão:

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f$$

onde:

 $C_f = (F_p / F_r)^{0.25}$, dentro dos limites $F_r / 2 \le F_p \le 2 F_r$ ou seja, entre 0.8409 < Cf < 1.1892.

- 5.2.2. Para frente projetada inferior a $F_r/2$ ou superior a $2xF_r$ é mantido o fator obtido para esses limites (0,8409 ou 1,1892).
- 5.2.3. São indicadas as seguintes frentes de referência:

→
$$2^a$$
 e 5^a regiões...... $F_r = 10,00$ m

5.2.4. Expressões

a)
$$F_r / 2 \le F_p \le 2 F_r$$
.....fator = $(F_p / F_r)^{0.25}$

5.2.5. Não se aplica o fator testada à lotes situados em bairros de 3ª região, com frente maior que a de referência, quer seja na homogeneização de elementos comparativos, quer seja na avaliação do objeto, ou seja:

$$F_p > F_r$$
.....fator = 1,0000

5.2.6. Lotes contíguos de mesmo proprietário, com registros distintos, simultaneamente expropriados, sob mesmo zoneamento, deverão ser avaliados em conjunto (situação que

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

é possível para ação proposta unificadamente), observadas as condições do mercado imobiliário local.

5.3. Esquina e Frentes Múltiplas

- 5.3.1. Os lotes de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como terrenos de uma só frente, sendo que sua eventual influência valorizante deve ser justificada pelo avaliador.
- 5.3.2. O coeficiente de valorização pela esquina ou frentes múltiplas (C_e), será obtido pela seguinte fórmula:

$$C_e = [(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + ... + F_n V_n] / 20 F_1 V_1$$

onde:

 $C_r = 1$, na 2^a região;

C_r = 2, na 4ª região;

 $C_r = 3$, na 5^a região;

F₁ = frente principal projetada para via pública de maior valor de lote ou frente projetada menor no caso de ruas de igual valor de lote, conforme terminologia indicada em 2.18.

F₂, ..., Fn = frentes secundárias;

 $V_1,\ V_2,\\ ,V_n$ = valores unitários das frentes principal e secundárias (podem ser expressos também diretamente pelos índices fiscais/locais).

- 5.3.3. As extensões das frentes utilizadas na fórmula (Fn), dependendo das regiões definidas no item "5.1.9", serão limitadas a: F_r na 2ª região e a 2xF_r nas 4ª e 5ª regiões.
- 5.3.4. A valorização obtida pela fórmula, dependendo das regiões definidas no item "5.1.9", será limitada aos seguintes percentuais:

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- » para 2ª região.....: 10%
- » para 4ª e 5ª regiões 15%
- 5.3.5. O coeficiente de valorização pela esquina ou frentes múltiplas deve ser aplicado sobre a área total do imóvel de esquina, em conformidade com o apelo imobiliário, a ambiência e o contexto local.
- 5.3.6. O fator não se aplica no caso de logradouros ainda não implantados, mesmo que legalizados.
- 5.3.7. O fator não se aplica no caso de vielas e vilas residenciais.
- 5.3.8. O fator não se aplica às 1ª, 3ª e 6ª regiões definidas em 5.1.9

As frentes de referência, profundidades máximas e mínimas, coeficientes de regiões e limites para valorização estão resumidos no quadro a seguir:

região	frente de referência F _r (m)	profundidade (m)		coeficiente região C _r	coeficiente máximo valorização
		P _{mi}	P _{ma}		C _e ≤
1 ^a	16,00	30	60	NA	NA
2ª	10,00	25	40	1	1,10
3 ^a	5,00	15	30	NA	NA
4 ^a	16,00	25	60	2	1,15
5ª	10,00	20	40	3	1,15
6ª	20,00	25	60	NA	NA

5.4. Topografia

5.4.1. A influência do <u>aclive ou declive</u> do terreno avaliando (terreno nu ou vago), posicionado o observador de frente para o imóvel a partir do logradouro público principal, implica na adoção dos seguintes fatores:

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Parágrafo Único: para terrenos nus, vagos ou terrenos com construções cuja ocupação não descaracterize a topografia natural ou morfologia do terreno, aplicam-se os fatores da tabela abaixo:

Terreno plano / aclive até 5 %	
Aclive de 5% até 10%	0,95
Aclive de 10% até 20%	0,90
Aclive acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

5.4.2. A influência da cota, <u>nível/desnível</u>, do terreno (tomado na testada da frente principal do terreno) em relação ao nível da rua, implica na adoção dos fatores da tabela a seguir:

0,90
0 m 0,80
0 m 0,70
1,00
0,90
0,80
)

Parágrafo Único: imóveis construídos com aproveitamento criterioso do desnível (especialmente pelo estabelecimento de subsolo à luz do Código de Obras e Edificações) não comportam tal aplicação.

5.4.3. Os fatores de topografia não são cumuláveis, prevalecendo na dupla ocorrência, o mais agravante.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.5. Consistência do Solo

A consistência do solo, no valor do terreno, poderá ser corrigida aplicando-se os seguintes fatores corretivos:

Seco / consistente / adequada capacidade de suporte	
Brejoso / mole / baixa capacidade de suporte	

5.6. Favela

Considera-se favela o agrupamento de moradias populares irregulares em áreas invadidas, com ou sem adequada infraestrutura urbana, ausentes os pré-requisitos de uso, ocupação e parcelamento de solo.

A Lei nº 13.465/2017 de 11/07/2017 estabelece complementarmente as seguintes definições e caracterizações afetas à questão fundiária:

 I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

- 5.6.1. Cada favela possui contexto e características próprias e peculiares, de modo que o caso em estudo deve ser analisado à luz da compreensão da sua influência na formação de valor para a propriedade na qual está inserida bem como para as propriedades limítrofes/lindeiras e circunvizinhas, assim agrupadas:
 - imóvel ocupado por favela;
 - imóvel limítrofe à favela;
 - imóvel circunvizinho à favela.

Parágrafo Único: o valor a ser atribuído para imóvel que esteja sob influência direta ou indireta de favela, conforme a classificação apresentada acima <u>é</u> consequência da qualidade da pesquisa de elementos comparativos efetuada na localidade, devendo-se demonstrar a curva de influência da presença da favela em função da distância do imóvel à mesma, ou seja, a aplicação da depreciação pela presença de favela na circunvizinhança, implica no estudo primeiro do cenário e contexto no qual se insere o bem e os elementos tomados como comparativos³.

5.6.1.1. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se limita ao imóvel avaliado, estando o seu entorno livre e desimpedido desta ocupação irregular, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão (valor pleno), deverá ser depreciado em no mínimo 50% (cinquenta por cento).

³ O fator favela foi aplicado no Relatório da Comissão de Peritos para melhoramento de grande porte, Água Espraiada - Jabaquara, em região expropriada com mais de 40 favelas sucessivas, reconhecendo-se a adequada proporção entre índices de transposição já abatidos pela presença da favela, bem como reconhecendo-se que a <u>ausência de posse do proprietário</u>, há anos não exercida, extrai-lhe, no mínimo, 80% do valor de mercado.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- 5.6.1.2. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se estenda a outros imóveis circunvizinhos, ou seja, o seu entorno também está ocupado, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão, deverá ser depreciado em no mínimo 80% (oitenta por cento).
- 5.6.1.3. Na impossibilidade da adoção da curva de influência citada no parágrafo único acima, bem como na impossibilidade de coleta de elementos comparativos na mesma ambiência, e à constatação de que índices oficiais de transposição/transporte de valores não estejam representando a situação concreta, tendo em vista a inexistência ou insuficiência de dados de mercado imobiliário específico, o profissional avaliador deverá adotar o <u>fator depreciativo</u>, em função da caracterização da ocupação do imóvel avaliando:
 - » para imóveis limítrofes à favela caracterizada no item '5.6.1.1.', aplica-se o fator depreciativo igual a '0,6667', ou seja, pratica-se redução de 1/3 em relação ao valor pleno;
 - » para imóveis limítrofes à favela caracterizada no item '5.6.1.2.', aplica-se o fator depreciativo igual a '0,3333', ou seja, pratica-se redução de 2/3 em relação ao valor pleno.
- 5.6.1.4. No caso de terrenos circunvizinhos à favela, a faixa circunvizinha deverá ser igual a 200m (duzentos metros), contados a partir da divisa do terreno limítrofe. Para os imóveis inseridos nesta faixa, deverá ser aplicado um fator depreciativo linear, iniciandose no índice indicado abaixo e finalizando-se com o fator igual a '1,0000':
 - » inicialmente igual a '0,6667', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.6.1.1.'.
 - » inicialmente igual a '0,3333', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.6.1.2.'.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.7. Terreno Encravado

5.7.1. Terreno originalmente encravado será avaliado considerando-se o valor unitário médio como equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual tenha acesso por servidão de passagem, a menos que condições especiais justifiquem adoção de parâmetro diferente.

<u>Parágrafo Único</u>: por não possuir frente própria para via pública, mas somente <u>acesso indireto</u> – servidão de passagem precária ou definitiva – não devem ser aplicados os fatores de frente, profundidade ou esquina na determinação do valor final.

5.8. Lote de Fundo

- 5.8.1. Lote de fundo deverá ser avaliado através do Método Comparativo Direto e os fatores de profundidade e frente deverão ser calculados mediante os critérios especificados respectivamente nos itens "5.3" e "5.4" destas Normas, onde:
 - a) a profundidade equivalente será calculada através da divisão da área total do terreno pela projeção da largura do corredor de acesso;
 - b) a testada a ser considerada é a correspondente à projeção da largura do corredor de acesso.

5.9. Lote Interno

- 5.9.1. No lote interno de vilas ou ruas particulares, o valor unitário específico para o local será atribuído por pesquisa de valor, elaborada com consideração das características valorizantes / desvalorizantes.
- 5.9.2. Na impossibilidade de realização da pesquisa de imóveis em vilas, conforme o subitem anterior, o avaliador deverá justificar os fatores corretivos de homogeneização que porventura adotar.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.10. Desapropriação Parcial

5.10.1 Desapropriação Parcial de Terreno

- 5.10.1.1. Na desapropriação parcial de terreno, o critério geral a ser aplicado é o do metro quadrado médio da área matriz.
- 5.10.1.2. Comprovadas desvalorizações do terreno remanescente, estas deverão ser calculadas através do critério "antes-depois".
- 5.10.1.3. Sendo o remanescente inaproveitável e, havendo expresso interesse do expropriado em permanecer com esta área, a indenização será calculada pelo valor do metro quadrado médio da área primitiva.

5.10.2 Desapropriação Parcial de Benfeitorias

- 5.10.2.1. Na desapropriação que atinja parcialmente construções, seccionando-as / interceptando-as é dever do avaliador analisar o impacto do corte no corpo construtivo remanescente.
- 5.10.2.2. Se for possível o aproveitamento do corpo construtivo remanescente, para o mesmo uso e padrão constatados por ocasião da vistoria, deverão ser ponderadas as necessidades de adequação especialmente dos fechamentos, da fachada, incluindo-se, quando pertinente, os custos de remanejamento de cavaletes e instalações de entrada de água potável, energia elétrica, gás, telefonia, entre outros, com indicação da correspondente verba estimada.
- 5.10.2.3. Se não for possível o aproveitamento do corpo construtivo remanescente, para o mesmo uso e padrão constatados por ocasião da vistoria, a desapropriação para as benfeitorias parcialmente atingidas será convertida automaticamente em desapropriação total das benfeitorias (embora possa o terreno permanecer expropriado parcialmente).

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.10.2.4. Não se considera válida a condição de expropriação total de construções prediais com unidades condominiais autônomas (apartamentos e salas comerciais) com desapropriação parcial do terreno no qual se assenta o edifício.

6. MEIO AMBIENTE

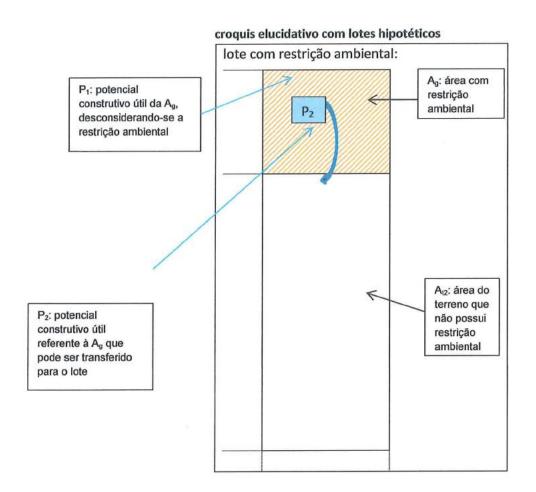
6.1. <u>Área de Preservação Permanente (APP) e Zonas Especiais de Preservação ou de</u> Proteção de Cunho Ambiental

Os imóveis que possuam restrições ao uso e ocupação do solo em função de questões ambientais advindas do Código Florestal ou das Leis de Uso e Ocupação do Solo, tais como "Área de Preservação Permanente – APP" ou ainda tenham restrições em relação ao zoneamento do Município de São Paulo, advindas/decorrentes de Zonas Especiais de Preservação ou de Proteção de cunho Ambiental deverão obedecer às recomendações abaixo.

A determinação do valor do lote com restrição ambiental, deverá partir da análise do impacto que tal restrição, em razão de suas dimensões, características e localização, traz ao potencial construtivo útil do imóvel, partindo-se da hipótese inicial de inexistência da restrição.

Para imóveis sujeitos à área ambiental restritiva, nos termos deste capítulo, o avaliador deverá calcular, conforme legislação específica vigente, o potencial construtivo útil "P₁" da área gravada (A_g), desconsiderando-se o gravame, e ainda o potencial construtivo útil "P₂", que se refere ao potencial que pode ser transferido para a área sem o gravame (At₂). $\sqrt{}$

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL



Os lotes com área ambiental restritiva, deverão ser avaliados utilizando-se o conceito de área equivalente, calculada conforme abaixo:

» se
$$0.80 \times (P_2/P_1) > 0.10$$

•
$$A_{eq} = At_2 + 0.80 \times (P_2 / P_1) \times A_g$$

» se
$$0.80 \times (P_2/P_1) \le 0.10$$

•
$$A_{eq} = At_2 + 0,10 \times A_g$$

A_{eq}: área equivalente do lote, considerando-se a restrição ambiental.

At₂: área do lote, desconsiderando-se a área com restrição ambiental.

Ag: área com restrição ambiental.

P₁: potencial construtivo útil da A_g, desconsiderando-se a restrição ambiental.

P₂: potencial construtivo útil referente à A₈, que pode ser transferido para o lote.

V. M. A.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

<u>Parágrafo 1º.</u>: a Perícia deverá utilizar a área equivalente "A_{eq}", para proceder a avaliação do lote sujeito à restrição ambiental, considerando o valor unitário de terreno da região e as recomendações destas Normas, em especial, o capítulo 5 - Avaliação de Lotes Urbanos, uma vez que a questão da APP na formação de valor de um imóvel está diretamente relacionada ao potencial construtivo (expresso pelo coeficiente de aproveitamento básico).

<u>Parágrafo 2º.</u>: em caso de não reconhecimento de "APP" face ao ambiente urbano consolidado, recorrer ao item 11.4 da presente Norma.

6.2. Passivo ambiental

6.2.1. Definições

- <u>Área contaminada</u>: considera-se "área contaminada" aquela área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria, abandonados ou em atividade, que contém quantidades ou concentrações de matéria em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger (Lei nº 13.577/2009);
- Gerenciamento de áreas contaminadas: é o conjunto de medidas que asseguram o conhecimento das características das áreas contaminadas e a definição das formas de intervenção mais adequadas, visando minimizar os danos e/ou riscos aos bens a proteger, gerados pela existência dessas áreas (CETESB, Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas).

6.2.2. Legislação

A legislação vigente que versa sobre aspectos de interesse à avaliação imobiliária en função de "Passivo Ambiental" é a que segue:

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- Lei nº 13.577, de 8 de julho de 2009, que dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo e gerenciamento de áreas contaminadas, e dá providências correlatas e seu regulamento aprovado pelo Decreto nº 59.263, de 05 de junho de 2013.
- Decisão de Diretoria 38/2017/C, que contém procedimentos para aplicação do Gerenciamento de Áreas Contaminadas.

6.2.3. Responsáveis legais

Pelo Artigo 13 da Lei nº 13.577, de 8 de julho de 2009, são considerados responsáveis legais e solidários pela prevenção, identificação e remediação de uma área contaminada:

- I o causador da contaminação e seus sucessores;
- II o proprietário da área;
- III o superficiário;
- IV o detentor da posse efetiva;
- V quem dela se beneficiar direta ou indiretamente.

6.2.4. Procedimentos

Efetuada a percepção/identificação de qual seja a área potencialmente contaminada (isolamento/delimitação do objeto), o órgão expropriante deve apresentar, na inicial, avaliação preliminar. Na sequência, deverão ser providenciadas, se o caso: investigação confirmatória, investigação detalhada e avaliação de risco, conforme o desenvolvimento e as conclusões das etapas anteriores, seguido de elaboração de Plano de Intervenção e correspondente execução, com monitoramento e encerramento, com emissão do Termo de Reabilitação para uso declarado.

A Avaliação Preliminar é verificação inicial, com coleta de dados históricos da área, análises de aerofotografias, observações *in loco*, eventual entrevista com vizinhos, tudo com o nítido objetivo de se avaliar o potencial de contaminação da área em estudo.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

As investigações confirmatórias, investigações detalhadas e avaliação de risco, são procedimentos subsequentes, estabelecidos a partir da constatação de potencial contaminação, aos moldes do fluxograma e dos roteiros disponíveis na CETESB, sendo certo que a apuração e valoração de passivo ambiental de uma propriedade, em determinada data base, só é possível a partir da conclusão de todos os estágios referenciados anteriormente, devendo-se cuidar, ainda, da apuração e valoração em relação ao uso da propriedade à época da avaliação (Laudo Prévio).

No caso concreto de desapropriações é preciso observar que as atividades investigatórias em campo necessitam ser desenvolvidas anteriormente à descaracterização do objeto fático originalmente apresentado à avaliação.

Considerando-se a diversidade de contaminantes e de seus graus de contaminação, agregada da caracterização do uso declarado para a propriedade, sem detrimento dos inúmeros fatores intervenientes (além do prazo, tipo e relação custo/benefício da remediação), sendo constatada contaminação, a valoração do passivo ambiental, para os fins judiciais próprios, se submete às determinações judiciais, para cada caso concreto.

7. AVALIAÇÃO DE ÁREAS ESPECIAIS

Este capítulo tem como condão primordial estabelecer metodologias e parâmetros para avaliação de áreas de maior porte, aqui denominadas "áreas especiais", cujo aproveitamento eficiente possa ser de natureza residencial, comercial ou industrial.

É certo que tal classificação – "áreas especiais" – não se faz pelo tamanho da área, mas pela desproporcionalidade observada entre ela e o contexto ao qual está inserida, notadamente em relação ao padrão predominante na mesma região geoeconômica.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.1. Conceituação e terminologia (áreas especiais)

As "áreas especiais", dependendo da região geoeconômica onde se encontram inseridas têm entre suas principais destinações:

- Parcelamento
- Empreendimento
- Industrial
- Incorporação condominial

7.1.1. <u>Áreas para parcelamento</u>

Terrenos situados em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente dependa de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento ou desdobro), desde que atendidos os aspectos legais e mercadológicos.

7.1.2. Áreas de empreendimentos

Terrenos situados em zona urbana ou de expansão urbana, cuja vocação, indicada pela ocupação do entorno, seja para a implantação de empreendimentos comerciais, tais como: shopping centers, hotéis, hipermercados, lojas de porte, etc.

7.1.3. <u>Áreas industriais</u>

Áreas localizadas em zona de destinação predominantemente industrial, já devidamente urbanizadas, cujas dimensões, características físicas e de acesso, permitam viabilizar esse uso. Incluem-se também neste tópico utilizações correlacionadas, tais como: armazenagem, logística, manutenção, etc.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.1.4. Áreas de incorporações condominiais

Áreas situadas em região onde preexista concentração de edifícios de porte, e na qual a procura de terrenos tende ao agrupamento de lotes para novas incorporações. Devem-se considerar, além da vocação da região para novas incorporações, as restrições e especificidades de sua destinação legal.

<u>Parágrafo Único</u>: referidas áreas poderão advir também do desmembramento de glebas, viabilizando, de uma forma geral, incorporações condominiais: residenciais ou comerciais, horizontais ou verticais.

7.2. Métodos de Avaliação (Áreas Especiais)

As avaliações de imóveis classificados como "áreas especiais" deverão ser feitas preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação deste método, será utilizado o Método Involutivo.

- 7.2.1. <u>Método Comparativo Direto</u> é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.
- 7.2.2. <u>Método Involutivo</u> é aquele baseado em estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente (aquele recomendável para o local, observada a tendência de uso circunvizinho, entre os permitidos pela legislação pertinente), mediante hipotético modelo imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado.

Parágrafo Único: para a utilização de algoritmos específicos, sob a denominação de "métodos", advindos do conceito original do Método Involutivo, detalhado no item '7.7.2.', deverão ser obedecidas todas as determinações contidas nestas Normas, em especial aquelas deste capítulo.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.3. Procedimento Avaliatório (Áreas Especiais)

7.3.1. Fundamentação

Para o caso da aplicação do Método Comparativo Direto para avaliação de áreas especiais, deverão ser seguidas as recomendações já descritas nestas Normas, no item '4.1.', para a determinação do grau de fundamentação e do grau de precisão da avaliação.

7.3.2. Grau de Fundamentação (Método Involutivo)

Considerando os graus de fundamentação da Norma NBR-14.653/2 da ABNT e as premissas adotadas pela Comissão de Peritos, já expostas no item '4.1. Fundamentação' destas Normas, a Perícia deverá no mínimo atender aos itens do quadro a seguir.

Item	Descrição	Requisito
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	Fundamentação prevista no Método Comparativo
3	Estimativa dos custos de produção	Custo unitário básico referencial de mercado com BDI arbitrado
4	Prazos	Arbitrados
5	Taxas	Justificadas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura
8	Cenários	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Sem simulação

Parágrafo Único: O trabalho avaliatório será desenvolvido através da metodologia retro determinada, apresentando todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira objetiva, com memória de cálculo e passíveis de conferência, sendo obrigatória a apresentação, de forma clara e detalhada, do fluxo de caixa descontado do empreendimento adotado.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.4. Pressupostos (Método Involutivo)

As seguintes condições devem ser observadas e preceder o processo avaliatório:

- a. Caracterização do objetivo da avaliação para permitir ao engenheiro de avaliação a identificação das circunstâncias que possam influir no valor do imóvel;
- Individualização do objeto da avaliação, obtida a partir de plantas, memoriais descritivos e documentos detalhados englobando o imóvel;
- c. Complementação das informações necessárias ao desenvolvimento da tarefa avaliatória que possam ser consideradas fatores valorizantes ou desvalorizantes.

Cabe à Perícia, ao iniciar o procedimento de avaliação, solicitar o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho, e tomar conhecimento das informações contidas na documentação disponível.

Na impossibilidade de ter acesso à documentação necessária, a Perícia deverá decidir se é possível elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá explicitar os pressupostos assumidos e as eventuais ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência de informações.

7.5. A Pesquisa de Valores (Método Involutivo)

A pesquisa de valores para a determinação do valor unitário das unidades do projeto hipotético a ser utilizado na aplicação do Método Involutivo, deve ser desenvolvida considerando as características das unidades do projeto hipotético adotado, a disponibilidade de recursos, relatórios, informações, pesquisas anteriores, plantas, documentos e prazo de execução dos serviços.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.6. Tratamento da Pesquisa de Valores (Método Involutivo)

No tratamento da pesquisa de valores, referente ao empreendimento hipotético para utilização no Método Involutivo, deverão ser obedecidas as recomendações expressas nos itens '4.4.' e '4.5.', destas Normas.

7.7. Avaliação (Áreas Especiais)

7.7.1. Método Comparativo Direto (Áreas Especiais)

Viabilizada a pesquisa de valores unitários, atendidas as disposições anteriores destas Normas, a avaliação deverá ser feita através da seguinte fórmula:

 $V_t = A_t \times V_u$

onde:

Vt = valor total do terreno avaliando

At = área total do terreno avaliando

V_u = valor unitário do terreno (resultante da pesquisa homogeneizada)

<u>Parágrafo Único</u>: deverão ser considerados os fatores referentes a topografia, nível em relação à via pública, consistência do solo e áreas sujeitas a inundação. A existência de córregos, favelas ou outros fatores que influenciem no valor do imóvel deverão ser apontados e a sua utilização justificada pelo avaliador.

7.7.2. <u>Método Involutivo Horizontal (Áreas Especiais) - Parcelamento</u>

Na impossibilidade de utilização da metodologia apontada no item '7.7.1.', a avaliação da área especial deverá ser feita utilizando-se o Método Involutivo.

Neste caso, a Perícia deverá proceder investigação do comportamento do mercado na região geoeconômica onde o imóvel avaliando está inserido, coletando dados mercadológicos que caracterizem os tipos de ocupações existentes, indicando qual é a

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

predominante; indicadas tais ocupações, assim como a preponderante, o avaliador deverá definir o modelo imobiliário hipotético a ser adotado para a aplicação do Método Involutivo, considerando aspectos de mercado e a legislação vigente.

Para o emprego do Método Involutivo deverão ser consideradas as seguintes diretrizes, obedecidas as faixas especificadas para cada uma, necessárias à viabilização do fluxo de caixa descontado. A utilização de valores fora das faixas especificadas deverá ser justificada pela Perícia de forma clara e fundamentada.

7.7.2.1. Valor Realizável (Vre)

Valor realizável é o montante total esperado pelas vendas das unidades (lotes, apartamentos, salas comerciais, etc) geradas pelo modelo imobiliário hipotético estabelecido.

7.7.2.2. Distribuição das Vendas (D_v)

Distribuição das vendas é a caracterização do comportamento previsto de comercialização das unidades hipotéticas, em um pré-determinado período de tempo, expresso em número de meses.

A distribuição das vendas vincula-se ao ritmo de alienação das unidades, expresso em Vendas Sobre Oferta (V_{so}), que é o percentual do estoque vendido em cada um dos meses considerados no modelo, apurado no mercado imobiliário.

7.7.2.3. Margem Bruta do Empreendedor (M_b)

Margem bruta do empreendedor é o percentual adotado em relação ao valor realizável, capaz de representar o montante bruto que se espera como resultado da ação empreendedora.

» faixa recomendada: de 20% a 50% do Valor Realizavel (Vre)

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.7.2.4. Implantação do Modelo Imobiliário (Imi)

Implantação do modelo imobiliário é a representação das etapas necessárias expressa na forma de cronograma físico-financeiro, representativo de todos os custos, despesas previstas e prazos de execução.

7.7.2.5. Verbas de Comercialização (Vc)

Verbas de Comercialização são aquelas pertinentes à corretagem, publicidade e divulgação, entre outras congêneres.

» faixa recomendada: de 6% a 10% do Valor Realizável (Vre)

7.7.2.6. <u>Verbas Administrativas</u> (V_a)

Verbas Administrativas são aquelas pertinentes a projetos, licenças, impostos, taxas, emolumentos e providências burocráticas.

» faixa recomendada: de 8% a 12% do Valor de Aquisição do Terreno (Vt)

7.7.2.7. Valor de Aquisição do Terreno (Vt)

Valor de Aquisição do Terreno é o montante que se procura, representativo do valor de mercado para a área especial, dentro do modelo e diretrizes estabelecidos.

7.7.2.8. <u>Taxa Mínima de Atratividade</u> (T_m)

A taxa mínima de atratividade é aquela a ser considerada para trazer os valores do fluxo de caixa a valores presentes. Corresponde à remuneração paga pelas instituições financeiras de renome para aplicações de baixo risco, descontada a expectativa inflacionária. Desta forma, a taxa mínima de atratividade é a remuneração efetiva que o empreendedor obteria caso investisse seus recursos nessas aplicações.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.7.2.9. Verbas Definidas e Incógnitas

Assim é que o planejamento completo, expresso em fluxo de caixa descontado, tratará todas as parcelas correspondentes às diretrizes estabelecidas, em valor presente, identificando-as, ainda, como verbas definidas (V_{re}, I_{mi}, V_c e V_a) e verba incógnita (V_t).

O saldo total do fluxo de caixa deve ser nulo, calculando-se assim a verba incógnita, ou seja, o valor do terreno. Portanto:

(valores definidos) + (valores incógnitos) = 0

8. <u>AVALIAÇÃO DE SERVIDÕES</u>

A seguir serão apresentadas as principais definições inerentes às servidões:

- Servidão: encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem, podendo ser de natureza pública ou privada.
- Área de Servidão: parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão.
- Área Remanescente da Servidão: parcela da área original que não é atingida pela faixa de servidão. Podem ocorrer casos, para os quais, devido ao posicionamento da faixa, existam duas ou mais parcelas de áreas remanescentes da servidão.
- Imóvel Serviente: imóvel que sofre restrição imposta por servidão.
- Percentual de Comprometimento de Área: relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel.
- Percentual de Comprometimento de Valor: relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

8.1. Classificações das Servidões

As servidões, do ponto de vista avaliatório, devem ser classificadas de acordo com os seguintes critérios:

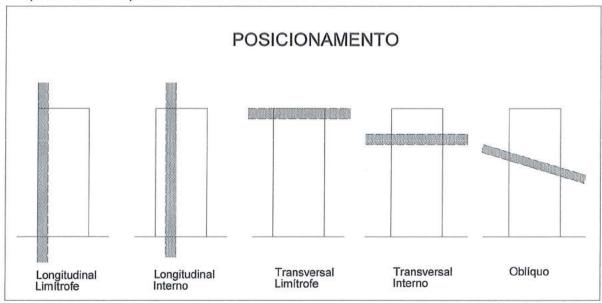
- Finalidade
- Interferência
- Posicionamento
- Duração
- 8.1.1. <u>Quanto à finalidade</u>: as servidões devem ser classificadas de acordo com sua destinação, entre outras:
 - passagem de pedestres
 - passagem de veículos
 - passagem de linhas de transmissão (energia ou telefonia)
 - o passagem de tubulações (água potável)
 - passagem de tubulações (águas pluviais)
 - passagem de tubulações (esgoto)
 - passagem de tubulações (gasoduto)
 - passagem de tubulações (oleoduto)
- 8.1.2. <u>Quanto à interferência</u>: as servidões devem ser classificadas de acordo com a interferência, nos seguintes tópicos:
 - Aparente: o resultado da interferência é visível, ou seja, superficial ou aéreo.
 - Não Aparente: o resultado da interferência não é visível, ou seja, subterrâneo.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Parágrafo Único: na ocorrência das duas situações na mesma área servienda, em relação à mesma obra pública, a Perícia deverá descrever pormenorizadamente as interferências.

- 8.1.3. Quanto ao posicionamento: a área servienda deve ser identificada de acordo com a sua posição em relação à área original, sendo:
 - longitudinal limítrofe
 - longitudinal interno
 - transversal limítrofe
 - transversal interno
 - o oblíquo

croqui ilustrativo do posicionamento das servidões



8.1.4. Quanto à duração: a área servienda deve ser classificada de acordo com o tempo de duração, conforme abaixo:

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- perpétua
- ° temporária

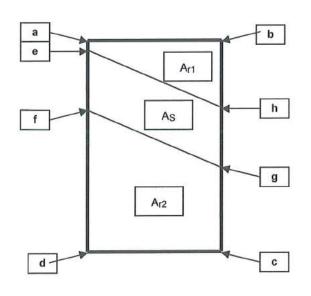
8.2. Estudo das Áreas

A Perícia deverá proceder ao estudo da configuração do terreno, decorrente da implantação da faixa servienda, identificando as seguintes parcelas:

- o área original (Ao): área total do terreno.
- área servienda (A_s): parte da área original utilizada para implantação direta da servidão.
- áreas remanescentes da servidão (A_{r1}, A_{r2...}A_{rn}): porções da área original, não atingidas pela servidão que podem sofrer influência direta da área servienda, ocasionando depreciação à mesma.

Portanto, das definições acima, tem-se:

$$A_0 = A_s + A_{r1} + A_{r2} + ... A_{rn}$$





CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

1	área original:	parimetro	"a-h-c-d-a"
	area original	perimetro	a-b-c-u-a

- área remanescente 2..... perímetro "f-d-c-g-f"

8.3. Graus de Restrição

Os graus de restrição representam, em função das características da faixa servienda, as depreciações impostas à própria faixa, assim como os impactos ocasionados pela mesma nas áreas remanescentes da servidão.

As classificações das servidões definidas no item '8.1.', foram analisadas em função dos seguintes aspectos, utilizando-se um modelo de notas relativas:

- Finalidade: Foram atribuídos pesos em função das características de sua destinação, considerando os impactos e incômodos de cada uma, em uma escala de "1" a "10", sendo o peso "1" aquele de menor relevância na formação do valor da indenização e o peso "10" como contrapartida de representação de maior relevância.
- Interferência: Foram atribuídos pesos em função da obra a ser implantada na servidão (aparente ou não aparente), considerando a intervenção no visual e na privacidade do imóvel, em uma escala de "1" a "10", representando a proporcionalidade entre a interferência aparente e não aparente.
- Posicionamento: No modelo de notas relativas utilizado, esta característica não é considerada. Sua influência restringe-se ao estudo da área remanescente da servidão.
- Duração: No modelo de notas relativas utilizado, esta característica não é considerada, pois trata-se de uma análise temporal. Os fatores servidão

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

definidos a seguir, referem-se à servidão perpétua, sendo que a servidão temporária será tratada adiante.

Em decorrência das notas relativas do modelo acima explanado e as devidas ponderações, determinou-se os fatores servidão abaixo:

FATORES DE SERVIDÃO		
finalidade	aparente	não aparente
passagem de pedestres	30,00%	26,00%
passagem de veículos	48,00%	41,00%
linhas de transmissão	71,00%	61,00%
oleoduto	90,00%	77,00%
gasoduto	90,00%	77,00%
esgoto	67,00%	57,00%
água potável (adutora)	62,00%	53,00%
água pluvial (galeria)	51,00%	43,00%

8.4. Avaliação de Servidões

O cálculo do valor indenizatório deverá contemplar a análise das parcelas abaixo explicitadas.

8.4.1. Faixa Servienda

A depreciação da faixa servienda deverá ser calculada através da seguinte expressão:

 $D_{fs} = A_s \times V_{um} \times F_s$

onde:

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

D_{fs}.....: depreciação da faixa servienda.

As.....: área servienda.

V_{um}.....: valor unitário médio da área original.

Fs.....: fator de servidão (tabela item 8.3).

Obs.: Vum deverá ser calculado de acordo com as recomendações destas Normas.

8.4.1.1. Depreciação das Áreas Remanescentes (forma e dimensões)

A Perícia deverá, caso a caso, proceder ao estudo das consequências geradas pela alteração de forma e dimensões, ocasionadas na área original pela implantação da faixa servienda. Este estudo, que deverá analisar a área original antes e depois da implantação da servidão, deverá caso existam, calcular as perdas geradas por estas consequências, considerando-se as vocações da área geoeconômica que está inserida a área original, de modo fundamentado, com memória de cálculo detalhada e apresentada como parcela à parte.

8.4.1.2. Depreciação das Áreas Remanescentes (impactos da faixa servienda)

A Perícia deverá, caso a caso, proceder ao estudo do impacto dos graus de restrição da faixa servienda que são impostos indiretamente às áreas remanescentes da mesma. Tal estudo tem como função primordial analisar se a implantação da faixa de servidão causa perdas também à área original, devendo esta perda ser calculada de modo fundamentado, com memória de cálculo detalhada e apresentada como parcela à parte.

8.5. <u>Benfeitorias e Construções</u>

As benfeitorias e construções existentes na faixa servienda, as quais serão demolidas e não reconstruídas, deverão ser calculadas de acordo com o estudo "Edificações – Valores de Venda – CAJUFA", vigente.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

8.6. Valor da Indenização

O valor da indenização deverá ser a soma das seguintes parcelas, determinadas separadamente, de acordo com os itens anteriores, as quais deverão ser discriminadas conforme fórmula abaixo:

$$V_I = D_{fs} + D_{rfd} + D_{rifs} + V_b$$

onde:

V_I..... valor total da indenização.

D_{fs}..... depreciação da faixa servienda.

D_{rfd}.....: depreciação das áreas remanescentes (forma e

dimensão).

Drifs.....: depreciação das áreas remanescentes (impactos da

faixa servienda).

V_b..... valor das benfeitorias.

8.7. Considerações Finais (Servidões)

8.7.1. Deve-se ressaltar que a Perícia deverá ficar atento à proporção da perda com relação ao valor total da área original, sendo que o valor total por ele calculado como indenização, jamais poderá superar o valor da área original. Quando isso ocorrer, o profissional deverá fornecer ao Magistrado, de modo claro, objetivo e fundamentado, os motivos que recomendam a alteração da implantação da servidão para a desapropriação.

8.7.2. Para as faixas de servidão referentes às linhas de transmissão (área de fixação das torres), tubulações (área dos poços de visita ou área para válvulas de controle), e outras, para a depreciação da faixa servienda referente à esta área específica deverá ser utilizado fator de servidão igual a 95,00%.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- 8.7.3. Para as servidões temporárias deverá ser calculado o valor locativo mensal da faixa servienda. Para esses casos, deverá ser calculado à parte o valor necessário para a recomposição da área e suas benfeitorias à condição original.
- 8.7.4. No caso de implantação de servidão sobre faixa de servidão já existente, a Perícia deverá comparar a indenização da faixa de servidão já existente com a indenização da servidão que está sendo implantada; se houver diferença a maior, este valor extra será a indenização referente à nova servidão, considerando-se que já fora indenizado o valor referente à faixa de servidão anterior.

9. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES/EDIFICAÇÕES

- 9.1. Os cálculos para apuração dos valores de mercado de venda de benfeitorias/construções/edificações deverão obedecer aos critérios e procedimentos preconizados pelo estudo "Edificações Valores de Venda", elaborado por Comissão de Peritos, vigente à época.
- 9.2. Os unitários das edificações, decorrentes do estudo "Edificações Valores de Venda" incluem as benfeitorias acessórias externas de valores e dimensões adequadas à classificação do corpo principal, tais como muros, pisos, jardins, entradas de força, luz, água, telefone, gás encanado, entre outros.
- 9.3. Não deverão ser indenizadas áreas cobertas por marquises ou beirais. Aquelas que representem funcionalidade e expressem valor representativo, deverão ser avaliados à parte, justificando-se o procedimento.

10. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

10.1. A avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- 10.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos <u>comparativos diretos</u> no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.
- 10.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsoletismo e estado de conservação.
- 10.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.
- 10.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área fora do intervalo 0,70 a 1,30 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.
- 10.5. As vagas de garagem coletivas (subsolos ou térreo sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

11. ANÁLISE REGISTRÁRIA

- 11.1. O trabalho pericial deverá conter análises para definir o registro imobiliário (matrícula ou transcrição) que abrange o imóvel, o titular de domínio e eventuais ônus, conforme itens a seguir.
- 11.1.1. A identificação do registro do imóvel deverá ser feita com base na documentação oficial arquivada no Registro de Imóveis, tais como: projeto de loteamento, plantas de divisão ou desdobros, ressalvado o disposto no item "4.2" destas Normas.
- 11.1.2. Os documentos extraoficiais porventura arquivados no Registro Imobiliário podem, também, ser utilizados para identificar o registro do imóvel, desde que comprovada a correspondência entre os documentos extraoficiais e a situação registrária.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- 11.1.3. Os dados cadastrais e as plantas do cadastro imobiliário municipal, especialmente a planta da quadra fiscal, não são suficientes para identificar registros, mas podem ser utilizados como informação auxiliar das pesquisas registrárias.
- 11.1.4. Identificado o registro que atinge o imóvel devem ser feitas comparações de dimensões entre a situação registrária constante na matrícula ou transcrição, e a situação fática, caracterizada na planta que instrui a ação.

<u>Parágrafo Único</u>: as divergências, porventura existentes, entre as situações registrária e fática deverão ser analisadas e apresentadas criteriosamente.

12. CASOS ESPECIAIS

12.1. Lote Social

Terreno individualizado legalmente, com dimensões inferiores às mínimas fixadas na Lei nº 6.766/79 e, por extensão, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Paulo, decorrente de legislação social (urbanização específica/interesse social), compatível com a ocupação padrão que se observa no entorno.

- 12.1.1. A metodologia aplicável à obtenção do valor do imóvel (terreno + edificações) é a comparativa direta de dados de mercado, mediante pesquisa estabelecida a partir do valor do metro quadrado médio de área construída útil do imóvel, aplicado os seguintes fatores de homogeneização: fator oferta, fator padrão construtivo e fator transposição.
- 12.1.2. Na impossibilidade da utilização da metodologia acima, a avaliação será realizada pelo Método da Composição, sendo que os dados comparativos deverão situar-se na mesma região, com dimensões assemelhadas ao avaliando, sem influência dos fatores corretivos de frente e profundidade.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

12.2. Lote Atípico

Terreno individualizado legalmente, com dimensões significativamente inferiores ao padrão do entorno, até mesmo inferiores às mínimas exigidas ordinariamente, decorrente de desapropriação parcial ou de usucapião.

12.2.1. A avaliação de lote atípico deverá ser feita mediante observação justificada do contexto imobiliário e geoeconômico da circunvizinhança, a partir do que poderão ser estabelecidos os melhores critérios para coleta de elementos comparativos e homogeneização de valores, tendo em vista o interesse do mercado local pelo espaço, a partir de unificação com lotes vizinhos, o que se verifica em regiões tipicamente de incorporação e de comércio expressivo.

12.3. Terreno em Região Sujeita à Inundações/Enchentes

As regiões sujeitas à inundações são aquelas em que por insuficiência do sistema de drenagem superficial, ocorrem alagamentos frequentes durante as estações de chuvas, impedindo acesso direto aos imóveis, podendo inclusive atingir o interior do terreno.

- 12.3.1. Para terrenos localizados nestas regiões, deverá ser procedida pesquisa somente com elementos provenientes deste mesmo local em que se encontra o avaliando.
- 12.3.2. Na impossibilidade em atender o subitem anterior, poderá ser utilizado o índice "0,50" como fator corretivo de homogeneização desta característica.

<u>Parágrafo Único</u>: o valor a ser atribuído para imóvel que esteja sob influência de inundações/enchentes, conforme a classificação apresentada acima é consequência da qualidade da pesquisa de elementos comparativos efetuada na localidade.

- 12.4. Faixa Lindeira a Córrego (em ambiente urbano consolidado4, sem incidência de APP)
- 12.4.1. Nos terrenos contíguos a córregos, desde que não aplicáveis os fatores corretivos do item "5.8 Consistência do Solo", deve ser estabelecida uma depreciação

⁴ Referência compatível com deliberação normativa do Conselho Estadual do Meio Ambiente CONSEMA 03/2018, de 4/12/2018.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

de 20% ao longo de uma faixa paralela aos mesmos, até 5,00 m de largura a contar da margem.

<u>Parágrafo Único</u>: Deve ser observado também o previsto na Legislação Federal, Estadual e Municipal.

12.4.2. Parcelas de terrenos encravados por córrego serão depreciadas em 30% a partir da margem do mesmo, não havendo acumulação com o fator depreciativo estabelecido no item "5.10.1.".

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

As presentes Normas são compostas de 55 (cinquenta e cinco) folhas impressas e rubricadas de um só lado, exceto a última que vai datada e assinada por todos os membros da Comissão.

Anexos que acompanham estas Normas:

- 01- Normas Para Laudos Prévios Nas Ações Expropriatórias Nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Portaria CAJUFA Nº 01/2017.
- 02- Simbologia Recomendada Para os Laudos.
- 03- Deliberação Normativa CONSEMA Nº 03/2018 de 04 /12/2018
- 04- Análise de regiões para incorporação

São Paulo, 22 de abril de 2019.

COMISSÃO DE PERITOS

JAQUES GERAB JUNIOR

JOSÉ ADRIAN PATIÑO XORZ

JOSE ZARIF NETO

LUIS CARLOS RIBEIRO DE MELLO

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO I

NORMAS PARA LAUDOS PRÉVIOS NAS AÇÕES EXPROPRIATÓRIAS NAS VARAS

DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – PORTARIA CAJUFA Nº 01/2017

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

NORMAS PARA LAUDOS PRÉVIOS NAS AÇÕES EXPROPRIATÓRIAS NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

1 - CONSIDERANDOS

Considerando que os laudos prévios prestam-se para disponibilizar recursos para fazer frente às futuras indenizações, via de regra, recursos públicos;

Considerando que os laudos prévios são elaborados com informações que instruem as iniciais e devem ser apresentados em curto espaço de tempo após a intimação da nomeação;

Considerando que a fundamentação dos valores fixados nos laudos prévios é que fornece a segurança para a fixação do percentual da indenização a ser liberado antecipadamente;

A Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº01/2017, dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital entende por recomendar procedimentos, tanto em relação à qualidade dos dados técnicos da inicial quanto em relação aos dados mínimos a serem indicados no Laudo Prévio.

2 - DADOS TÉCNICOS PARA INSTRUIR A INICIAL

Os dados técnicos de interesse pericial para clara caracterização (física e documental) do objeto da expropriação, assim se expressam:

2.1- Planta expropriatória do melhoramento (ao menos da quadra onde se assenta o imóvel da ação). Recurso que permite que se tenha, com base em referencial único, a amarração entre os diversos imóveis expropriados e, também, entre esses e vias públicas, pontos notáveis e confrontantes. Este conjunto de informações é subsídio extremamente importante para análises de domínio, afinal quem declara a área necessária é o

J. M. H.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Expropriante na planta expropriatória e as referências nela indicadas são a base do trabalho pericial.

- 2.2- Cadastro topográfico georreferenciado, individual da propriedade (terreno e edificações) com identificação da área necessária, da área total e da área remanescente (para desapropriação parcial, o cadastramento deverá contemplar, portanto, o imóvel matriz). Nos casos em que a edificação é atingida parcialmente, o cadastro deverá registrar o novo alinhamento em relação às dependências atingidas;
- 2.3- Endereço completo, identificação do nº de contribuinte e, ao menos, foto da fachada do imóvel;
- 2.4- Certidão Imobiliária atualizada, com cadeia de filiação para casos em que a matéria registrária seja mais complexa;
- 2.5- Memorial descritivo da área necessária / desapropriada, área total e área remanescente (se houver), referenciada às normas válidas para Registro Público;
- 2.6- Relatório de Avaliação Preliminar de Contaminação, que consiste basicamente em coleta de dados existentes (estudo do histórico e do meio físico da área objeto) e inspeção de reconhecimento da área (vistoria *in loco* com observações acerca da circunvizinhança). Tais dados permitem o estabelecimento de um modelo conceitual de prospecção, com classificação dos cadastros do estudo em AP Área Potencial; AS Área Suspeita e ACI Área Contaminada sob Investigação.

3- LAUDOS PRÉVIOS

3.1 - Os laudos prévios devem conter obrigatoriamente os seguintes itens, que o tornam fundamentados e completos para as atividades de estabelecimento de valor capaz de atender os requisitos constitucionais da justa e prévia indenização, em espécie, ainda que mediante depósito judicial:

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- a. Preliminares: informações sumárias relativas ao pedido inicial.
- b. Vistoria: onde serão relatadas as características do terreno, das edificações e das benfeitorias avaliandas, instruídas com fotos necessárias a captar as características constatadas; eventualmente planta que mostre a edificação em relação às divisas do terreno e a sua distribuição interna, especialmente quando se tratar de expropriação parcial.
- c. Avaliação do Imóvel: preferencialmente pelo Método Comparativo Direto conforme Normas/2019.
- d. Avaliação do Terreno (Método Evolutivo ou da Composição): deverão ser seguidas as recomendações das Normas/2019, atentando-se para a existência de relatório para o melhoramento público declarado nos autos, se o caso, elaborado por Comissão de Peritos nomeada para tal fim.
- e. Avaliação das Edificações e Benfeitorias (Método Evolutivo ou da Composição): os valores das edificações e das benfeitorias serão fixados de acordo com os parâmetros contidos no estudo Edificações Valores de Venda (CAJUFA), vigente, e, em sendo o caso, com base em composição de custos.
- f. Depreciação de Remanescente: nas desapropriações parciais os aspectos desvalorizantes da propriedade remanescente devem ser ponderados a partir dos elementos que instruem a inicial, sendo que o montante referente à eventual desvalorização, deverá ser apresentado como parcela autônoma.

<u>Parágrafo Único</u>: na eventualidade da vistoria detectar características diferentes, alterações, ocupação diversa, entre outras constatações, em relação aos elementos contidos nos autos, deverá o Perito Judicial levar o fato ao conhecimento do D. Juízo.

J. M. J.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

3.2 - Os laudos prévios devem informar quem está na posse do imóvel e a que título, sempre que possível.

4 - ENCERRAMENTO

A presente Norma que uniformiza os laudos prévios é composta por 04 (quatro) folhas e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 22 de abril de 2019.

COMISSÃO DE PERITOS

JAQUES GERAB JUNIOR

JOSÉ ADRIAN PATINO ZORZ

JOSÉ ZARIF NETO

LUIS CARLOS RIBEIRO DE MELLO

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO II

SIMBOLOGIA RECOMENDADA PARA OS LAUDOS

A_t -	Área total do terreno
Ag -	Área com restrição ambiental
A_n -	Área necessária do terreno
Ar -	Área remanescente do terreno
Aa -	Área alagadiça
A _{br} -	Área brejosa
A _{pa} -	Área permanentemente alagada
As-	Área seca
Ao -	Área ocupada
A _b -	Área das benfeitorias
Ana1 , Ana2,	Área a indenizar das benefeitorias
ArA1 , ArA2,	Área dos remanescentes das benfeitorias
C _{ap} -	Coeficiente de aproveitamento
C _e -	Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas
C _f -	Coeficiente de frente (testada)
C_p -	Coeficiente de profundidade
Cr-	Coeficiente de região
D _r -	Depreciação do remanescente do terreno
D _b -	Depreciação do remanescente das
	benfeitorias
Du -	Despesas de urbanização
F _a -	Fator de atualização
F _c -	Fator de consistência do terreno
F _d -	Fator declividade
F _n -	Fator desnível com relação à rua
Foc -	Fator de adequação ao obsoletismo e ao
	estado de conservação
F _o -	Fator de oferta

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Fp-Frente projetada do terreno Fr-Frente de referência do terreno $F_1, F_2, F_3, ..., F_n$ -Frentes projetadas do lote (cálculo do C_e) Valor da Indenização Pe-Profundidade equivalente Profundidade máxima padrão Pma -Profundidade mínima padrão Pmi -Valor total do terreno V_t -Valor da área necessária do terreno Vtn -Vtr -Valor da área remanescente do terreno Vb-Valor total das benfeitorias $V_{bA}, V_{bB},...$ Valor individual das construções Vea, Veb Valor para readaptação da construção atingida parcialmente. Ve -Somatório de Vea, Veb,... Valor para instituição de faixa "non -Vfaedificandi" Vre -Valor realizável (glebas) VIII-Valor unitário do terreno (frente única) Valor unitário de terreno (diversos Vu1, Vu2, ... logradouros) Valor médio do m2 de terreno Vum -Valor médio do m2 de terreno "antes" Vua -Vud -Valor médio do m2 de terreno "depois" VuA. VuB.... Valor unitário das construções

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO III

deliberação normativa do Conselho Estadual do Meio Ambiente CONSEMA 03/2018, de 4/12/2018.

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Deliberação Normativa CONSEMA 03/2018

De 04 de dezembro de 2018

99^a Reunião Extraordinária do Plenário do CONSEMA

Reconhece como atividade de baixo impacto ambiental a implementação ou a regularização de edificações em imóveis urbanos cujas Áreas de Preservação Permanente (APPs) tenham perdido suas funções ambientais.

O Conselho Estadual do Meio Ambiente - CONSEMA, no exercício de sua competência legal, DELIBERA:

Artigo 1º - Considera-se de baixo impacto ambiental a regularização ou a implantação de edificações em imóveis urbanos cujas Áreas de Preservação Permanente (APPs) tenham perdido suas funções ambientais descritas no artigo 3º, inciso II, da Lei federal nº 12.651/2012.

Parágrafo Único - Considera-se imóvel urbano aquele localizado em área consolidada que atenda, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

- I incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- II com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas ou não;
- III organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- IV de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e
- V com a presença de, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
- a) drenagem de águas pluviais;
- b) esgotamento sanitário;



CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; e
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Artigo 2º - Considera-se que uma área de preservação permanente perdeu suas funções ambientais quando, simultaneamente:

- I não mais exerça a função de preservação de recursos hídricos;
- II sua ocupação não comprometa a estabilidade geológica;
- III não desempenhe papel significativo na preservação da biodiversidade;
- IV não seja relevante para facilitar o fluxo gênico de fauna e de flora;
- V sua preservação não tenha relevância para a proteção do solo ou para assegurar o bem-estar das populações humanas.

Artigo 3º - A área objeto da análise da perda de função referida no artigo 1º será delimitada conforme os critérios abaixo:

I – quando se tratar de área onde haja incidência de Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água, será considerada na análise da perda de função a Área de Preservação Permanente (APP) definida em lei na extensão de 1.000 metros à montante e à jusante do limite da área onde se pretende regularizar ou implantar a edificação ou todo o curso d'água se sua extensão for menor do que a indicada anteriormente;

II – para as demais Áreas de Preservação Permanente (APPs), salvo aquelas previstas no artigo 8º, §1º, da Lei federal nº 12.651/2012, será considerada na análise da perda de função todas as áreas localizadas a menos de 100 metros dos limites da propriedade onde se pretende regularizar ou implantar a edificação.

Artigo 4º - A avaliação das funções ambientais de Áreas de Preservação Permanente (APPs) de imóveis situados em áreas urbanas deverá considerar os indicadores analíticos constantes do Anexo I.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Artigo 5º - Nos processos que envolvam a regularização de canalizações e demais intervenções com interferência em recursos hídricos, aplicam-se os procedimentos administrativos definidos na Portaria DAEE nº 1630/2017.

Artigo 6º - Será exigida compensação ambiental, nos termos da Resolução SMA nº 07/2017, para o total da Área de Preservação Permanente (APP) objeto de regularização ou de emissão de autorização para intervenção.

Artigo 7º - Não se aplica o disposto nessa resolução às Áreas de Preservação Permanente (APP) que tenham perdido suas funções ambientais devido a ocupações irregulares cuja remoção possa restabelecer as funções ambientais do local.

Parágrafo Único - São consideradas irregulares as ocupações em áreas de preservação permanente que tenham ocorrido em desacordo com a legislação vigente à época de sua implantação.

Artigo 8º - A CETESB disponibilizará na internet o roteiro com as informações básicas e a lista de documentos necessários à instrução do pedido de avaliação das funções ambientais de Área de Preservação Permanente (APP) com vista à autorização de intervenção.

Artigo 9º - Esta Deliberação Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO I – EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES QUE CAUSEM OU POSSAM CAUSAR IMPACTO AMBIENTAL DE ÂMBITO LOCAL Função Ambiental da APP (conforme o artigo 3º inciso II da Lei Federal 12.651/12)	Indicadores a serem analisados para avaliação da perda de função da APP Urbana
Preservação dos recursos hídricos	 Quanto ao corpo d'água: canalizado ou não canalizado, retificado ou não retificado; Presença de concreto, solo e/ou vegetação; Existência de via pavimentada e/ou outra área impermeabilizada entre o empreendimento e o recurso hídrico.
Estabilidade geológica e proteção do solo	 Inclinação do terreno e a possibilidade de solapamento, erosão e colapso das edificações existentes.
Biodiversidade e Fluxo gênico de flora e fauna	 Conectividade e proximidade com outras áreas protegidas; Corredores ecológicos; Área contígua a unidades de conservação, parques urbanos e maciços florestais; Possibilidade de reestabelecimento da conectividade com fragmentos de vegetação e do fluxo gênico em caso de demolição de construções existentes.
Assegurar o bem-estar da população humana	 O histórico de inundações; Susceptibilidade da área a inundações ou situação de risco Condição para implantação de solução de saneamento adequada Existência de áreas verdes / permeáveis próximas.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO IV

RECOMENDAÇÕES PARA ANÁLISE DE REGIÃO PARA INCORPORAÇÃO

Em havendo <u>determinação judicial</u> para a verificação da viabilidade técnica, legal e mercadológica, a fim de considerar o imóvel avaliando inserido em região para incorporação, deverão ser atendidas as recomendações abaixo.

- 1. Para ser enquadrada como 'região para incorporação', a Perícia deverá fundamentar a decisão em pesquisa de mercado de incorporações, obedecendo os parâmetros:
 - a. os elementos coletados deverão estar, exclusivamente, na quadra do avaliando ou em quadras adjacentes, contemporâneos ao avaliando.
 - a negociação de cada imóvel, que formará o terreno para incorporação, deverá ser comprovada, obrigatoriamente, através da matrícula do competente Registro de Imóveis.
 - c. todos os elementos referentes à uma incorporação, deverão apresentar o mesmo proprietário, e poderão estar, ainda, individualizados, no entanto, adjacentes.
 - d. as benfeitorias existentes nos elementos coletados, deverão ser descontadas do valor da oferta, utilizando-se o estudo 'Edificações-Valores de Venda' vigente.

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

 deverá ser comprovada a existência de no mínimo 2 (duas) incorporações, que obedeçam aos critérios anteriormente expostos.

croqui ilustrativo da microrregião para incorporação lote avaliando lotes adjacentes, com matrículas com o mesmo proprietário, adquiridos para unificação para incorporação

2. Em região para incorporação, a avaliação do lote deverá ser feita, preferencialmente, de modo direto ($V_t = A_t \times V_u$), utilizando-se como valor unitário de terreno (V_u), a média saneada da pesquisa de incorporações.

Parágrafo Único: para a aplicação do item '2.', o lote avaliando deverá ser passível de unificação com outros lotes, para a implantação de incorporação.