

**XVIII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS – IBAPE-MG – 2015.**

TÍTULO DO TRABALHO:

**A IMPORTÂNCIA DA PERÍCIA JUDICIAL PRÉVIA E DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA
NAS AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÃO.**

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO:

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

A perícia judicial prévia é indispensável para a correta avaliação dos bens em processos de desapropriação, pois viabiliza aferição técnica e isenta do valor da oferta. O depósito judicial, antes da imissão provisória na posse, é o meio de assegurar o pagamento da indenização justa, prévia e em dinheiro, notadamente em casos de alegada urgência. A prova pericial deve ser produzida sob a ótica dos princípios do contraditório e da ampla defesa. É imprescindível a participação do perito auxiliar do juízo e dos assistentes técnicos das partes.

Desapropriação, Princípios, Perícia prévia, Assistência Técnica.

SUMÁRIO

RESUMO.....	1
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CONTEXTO.....	4
3. PREVISÃO LEGAL E PROCEDIMENTO DA DESAPROPRIAÇÃO.....	4
3.1. Da Imissão Provisória na Posse.....	7
4. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA AVALIAÇÃO.....	16
4.1. Avaliação do Terreno.....	16
4.2. Avaliação das Benfeitorias.....	17
5. CASOS CONCRETOS.....	21
6. CONCLUSÃO.....	21
7. ANEXO I.....	23
BIBLIOGRAFIA.....	33

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo demonstrar a importância da realização da perícia prévia nas ações de desapropriação, como meio de viabilizar a participação dos assistentes técnicos das partes e, portanto, o exercício do contraditório, da ampla defesa e o atendimento aos princípios da desapropriação, garantindo que a indenização seja "justa, prévia e em dinheiro", conforme determina a Constituição da República de 1988¹.

Será demonstrado que a imissão provisória na posse deve ser condicionada ao depósito do valor apurado em perícia judicial prévia, realizada por técnico isento, nomeado pelo Juízo, para que o montante unilateralmente ofertado pelo expropriante seja adequado ao atual valor de mercado.

A *indenização* é a contrapartida fundamental do processo expropriatório. Para que ela seja *justa*, é necessária a observância do princípio constitucional da justa indenização, devendo o Poder Judiciário aferir a verdadeira equivalência material entre o montante a ser pago e o bem objeto da desapropriação.

Para que a indenização seja *prévia*, é necessário que o valor ofertado pelo expropriante esteja em conformidade com o valor atual de mercado e que tal valor seja depositado à disposição do Juízo, antes da transferência da propriedade e/ou da imissão provisória do expropriante na posse. Para que seja *em dinheiro*, o valor deverá ser pago em moeda corrente ou depositado em conta judicial, a fim de ser levantado pelo expropriado em momento oportuno.

Todas essas providências reclamam a atuação dos peritos auxiliares do juízo, pois somente profissionais técnicos, habilitados e imparciais, terão o conhecimento e a credibilidade necessários à aferição do valor do bem, tanto na perícia prévia, quanto na perícia definitiva.

As normas que regulam a desapropriação possuem conteúdo material, mas é o conteúdo instrumental que desperta as questões que ensejam o presente estudo, com destaques para a *forma* e o *tempo* dos atos e procedimentos praticados pelo Poder Público (Estado-aparelho e Estado-juiz), nos processos administrativos e no exercício da prestação jurisdicional.

Há, portanto, uma sucessão de práticas concatenadas que devem ser observadas pelo Estado (expropriante) e pelo Particular (expropriado) para que a desapropriação ocorra em consonância com as normas e princípios vigentes no ordenamento jurídico.

¹ BRASIL. 1988.

2. CONTEXTO

A expansão dos centros urbanos e o desenvolvimento da infraestrutura têm exigido do Estado maior intervenção na propriedade privada. O adensamento das cidades, associado à crescente implantação de equipamentos públicos, impõem a adoção de procedimentos para aquisição de bens pela Administração que, conforme legislação vigente, se faz por meio da *desapropriação*, cujo conceito se segue:

*Desapropriação é o procedimento de direito público pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização.*²

*Desapropriação é um procedimento administrativo em que o Poder Público adquire a propriedade do particular de forma compulsória, para fins de interesse público, atingindo-se assim a faculdade que tem o proprietário de dispor da coisa segundo sua vontade, afetando o caráter perpétuo e irrevogável do direito de propriedade com a conseqüente indenização.*³

Nesse contexto de crescimento e face à majorada necessidade do Poder Público por bens, os processos de desapropriação têm exigido dos operadores do Direito a mais adequada aplicação das normas e princípios, notadamente por parte do Poder Público que, como já visto, acaba por atuar em duas frentes, quais sejam, o Estado que desapropria e aquele que julga o processo de desapropriação por meio da jurisdição.

Em mesmo sentido, a atuação dos peritos auxiliares da Justiça, se torna cada vez mais destacada e indispensável. Não há como se esperar resultado justo de um procedimento administrativo ou de um processo judicial de desapropriação sem a atuação técnica dos peritos.

Desta feita, pretende-se com o presente trabalho mitigar as divergências naturalmente decorrentes das intervenções do Estado sobre o patrimônio privado.

3. PREVISÃO LEGAL E PROCEDIMENTO DA DESAPROPRIAÇÃO

Como já visto, o estudo da desapropriação pressupõe a análise do direito de propriedade, que está previsto na Constituição Federal, em seu art. 5º, incisos XXII⁴ e

² Carvalho Filho, José dos Santos Manual de direito administrativo I José dos Santos Carvalho Filho. - 27. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2013.- São Paulo :Atlas, 2014. p. 877.

³ Marinela , Fernanda . Direito administrativo / Fernanda Marinela . — 4. ed. - Niterói: Impetus , 2011). p. 817.

⁴ Art. 5º, XXII - é garantido o direito de propriedade;

LIV⁵. O texto constitucional o menciona tanto no *caput*, quanto em seus incisos, não deixando dúvida quanto à importância emprestada ao tema pelo legislador constituinte.

Tudo sem prejuízo das normas infraconstitucionais, por exemplo, o art. 1.228 do Código Civil, que relaciona os chamados *poderes proprietários*, quais sejam, *usar, gozar, dispor e reivindicar*.

Apesar da importância dedicada ao direito de propriedade, a desapropriação é instituto que relativiza suas características essenciais, pois sobrepõe o interesse público ao privado, suprimindo-as.

A desapropriação está prevista na Constituição da República de 1988:

Artigo 5º...

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

O dispositivo consagra a supremacia do interesse público sobre o privado e eleva o expropriante à superioridade em relação ao expropriado, não sendo justo que, além das prerrogativas conferidas exclusivamente ao Estado, seja o particular compelido à perda de seu patrimônio, sem que lhe seja assegurada a justa retribuição, de forma prévia e que lhe permita, da maneira menos gravosa, reconstruir seu estado anterior à imposição estatal.

O procedimento de desapropriação se inicia com a fase administrativa, na qual ocorrem os atos preparatórios para a intervenção na propriedade privada, com a publicação do decreto expropriatório, que declara o bem de utilidade pública ou de interesse social. Prossegue com o detalhamento dos bens, sua avaliação e com o convite ao expropriado para tentativa de composição amigável. Não sendo possível a composição, necessário será o ajuizamento da ação judicial de desapropriação.

Disso, se extrai que o expropriante realiza, antecipada e unilateralmente, a avaliação dos bens, amparado por documentos técnicos elaborados para o procedimento administrativo e, em caso de insucesso na negociação com o particular, os utiliza para embasar a respectiva ação judicial.

Decorre que o expropriante sempre ou quase sempre possui condições de instruir sua petição inicial com o levantamento realizado na fase administrativa, consubstanciado em peça técnica ou similar, elaborada com o objetivo de delimitar e descrever os bens desapropriados, bem como para atribuir-lhes valor.

⁵ Art. 5º, LIV – ninguém será privado da liberdade ou **de seus bens sem o devido processo legal**; (grifo nosso).

Esse fato, por si só, configura mais uma vantagem sobre o expropriado, pois o processo judicial já se inicia com oferta unilateral, amparada por profissionais do corpo técnico do expropriante ou por ele contratados para esse fim.

Isso não assegura, necessariamente, que os valores da oferta serão atuais de mercado, pois, sob a ótica do contraditório e da ampla defesa, fica fácil constatar que o particular-expropriado não disporá, salvo raras exceções, de corpo técnico pré-constituído para se contrapor ao laudo antecipada e unilateralmente elaborado pelo expropriante.

Daí a necessidade da perícia prévia, por meio da qual o expropriado poderá efetivar seu direito de defesa e ver atendidos os princípios da desapropriação.

Cabe ressaltar que os entes expropriantes acabam se destacando ainda mais, pois se tornam verdadeiras figuras de mercado, conhecidas e conhecedoras dos trâmites e dos partícipes do procedimento, face à sua ostensiva presença, notadamente em obras de grande porte, que envolvem inúmeros imóveis e, portanto, diversos procedimentos de mesma natureza.

Conclui-se que a determinação judicial para realização de perícia prévia é o meio colocado à disposição do magistrado para estabelecer igualdade entre as partes, além de fazer aferir, por profissional isento, qual é o valor atual de mercado, hábil a autorizar até mesmo a eventual imissão provisória na posse.

Por ocasião da perícia prévia as partes poderão indicar seus assistentes técnicos e formular quesitos, exercitando, com efetividade, o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, permitindo que o expropriado discuta, em condições de igualdade, os trabalhos iniciados unilateralmente pelo expropriante.

Nas palavras de Francisco Maia Neto, destaca-se a importância dos assistentes técnicos:

O assistente técnico é o auxiliar da parte, aquele que tem por obrigação concordar, criticar ou complementar o laudo do perito, por meio de seu parecer, cabendo ao juiz, pelo princípio do livre convencimento, analisar seus argumentos, podendo fundamentar sua decisão em seu trabalho técnico.⁶

A atuação dos assistentes trará os elementos necessários para que o Juiz possa atender ao que determina o texto constitucional, ou seja, para que a indenização seja *justa, prévia e em dinheiro*.

⁶ Disponível em <http://www.ibapepr.org.br/?p=135> Acesso em 10 mar. 2015.

Indenização *justa* é aquela que corresponde ao atual valor de mercado do bem expropriado, ou seja, a importância que assegura ao expropriado a recomposição de seu patrimônio, sem qualquer prejuízo. Indenização *prévia* é aquela anterior à transferência da propriedade do bem ou da imissão provisória na posse e, portanto, aquela que coloque o expropriado em situação de se recompor, mitigando os já nefastos resultados da indisponibilidade de seus bens. Por fim, a indenização *em dinheiro* é aquela feita em moeda corrente, normalmente depositada em conta judicial.

Assim, destaca-se a necessidade da atuação do perito judicial e dos assistentes técnicos na apuração do valor da indenização perquirido como justo pelo juízo.

3.1. Da Imissão Provisória na Posse

Como já visto, a desapropriação consubstancia, de modo rigoroso, a supremacia do interesse público sobre o privado, pois suprime do particular o poder potestativo de usar, gozar e dispor de seus bens, tendo como única contrapartida o pagamento de indenização.

Em casos de alegada urgência, conforme previsão do art. 15 do Decreto-Lei 3.365/41, esse rigor se destaca, tendo em vista que poderá o expropriante requerer a imissão provisória na posse, mediante depósito da "quantia arbitrada".

Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens;

§ 1º A imissão provisória poderá ser feita, independente da citação do réu, mediante o depósito:

- a) do preço oferecido, se êste fôr superior a 20 (vinte) vêzes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao impôsto predial;
- b) da quantia correspondente a 20 (vinte) vêzes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao impôsto predial e sendo menor o preço oferecido;
- c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do impôsto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;
- d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso c, o juiz fixará independente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originalmente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.

Assim, é necessário ter a devida cautela para não se sujeitar o particular, ainda mais, aos já pesados efeitos da supremacia do interesse público sobre o privado.

Especificamente no que concerne aos imóveis residenciais urbanos, o Decreto 1.075/70, em art. 1º estabelece, *in verbis*:

Art. 1º - Na desapropriação por utilidade pública de prédio urbano residencial, o expropriante, baseado urgência, poderá imitar-se provisoriamente na posse do bem, mediante o depósito do preço oferecido, se este não for impugnado pelo expropriado em cinco dias da intimação da oferta.

Esse dispositivo revela a preocupação do legislador com o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana, na medida em que assegura a possibilidade de impugnação do preço oferecido pelo expropriado e reforça a tese de que é necessária a realização de perícia judicial prévia em ações de desapropriação, inclusive quando for alegada urgência para pedido de imissão provisória na posse. José dos Santos Carvalho Filho, esclarece o tema em questão, vejamos:

A despeito de a imissão na posse não representar ainda a transferência de domínio do bem sujeito à desapropriação, é inegável que, mesmo sendo provisória, seus efeitos são severos para com o proprietário. Na prática, a imissão na posse provoca o total impedimento para que o proprietário volte a usufruir a propriedade, ou seja, sob visão de ordem prática, o que há realmente é a perda da propriedade. Por isso mesmo, têm sido excluídas algumas obrigações atribuídas ao proprietário. Em relação à incidência tributária, já decidiu o STJ que "o proprietário de imóvel expropriado para fins de utilidade pública somente é responsável pelos impostos, inclusive o IPTU, até o deferimento e efetivação da imissão da posse provisória."⁷

Portanto, "o depósito prévio deve corresponder, já na avaliação prévia, a um montante mais aproximado ao valor real do bem"⁸. Isto porque, como visto, o antigo proprietário será alijado de seu patrimônio, não podendo dele usufruir, sendo comum, por exemplo, a demolição de imóveis, fato que, sem qualquer dúvida, consuma a total impossibilidade de uso pelo expropriado.

A questão da imissão provisória na posse não é recente e desafia juristas e Tribunais há vários anos. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo chegou a sumular a necessidade de realização de perícia prévia, como condição para imissão provisória na posse:

⁷Carvalho Filho, José dos Santos Manual de direito administrativo | José dos Santos Carvalho Filho. - 27. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2013.- São Paulo :Atlas, 2014. p. 858.

⁸STJ, Resp. n. 35.825, 2º Turma. Rel. Mi. José de Jesus; TJ-RJ (MS n. 988/93, 5º Câmara Cível, Rel. Des. Humberto M. Manes).

Súmula 30: Cabível sempre avaliação judicial prévia para imissão na posse nas desapropriações.

No mesmo sentido, sumulou o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

Súmula 28: Nas desapropriações por utilidade pública, não obstante o contido no artigo 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, exige-se a avaliação judicial prévia ao deferimento na imissão provisória da posse do imóvel."

Referidas súmulas têm impacto nas decisões daqueles Tribunais, que se fundam também em jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO.DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. DECISÃO QUE DETERMINOU A IMISSÃO NA POSSE BASEANDO-SE NA AVALIAÇÃO REALIZADA PELO EXPROPRIANTE. AVALIAÇÃO UNILATERAL. IMPOSSIBILIDADE. PRÉVIA E JUSTA INDENIZAÇÃO. GARANTIA CONSTITUCIONAL. **VALOR DO DEPÓSITO DEVE SER ENCONTRADO PELO AVALIADOR OU PERITO JUDICIAL.** ORIENTAÇÃO DA SÚMULA Nº 28 DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Este Tribunal e o Superior Tribunal de Justiça fixaram entendimento no sentido de que **é necessária avaliação prévia judicial para deferimento de imissão de posse em desapropriação, em respeito ao Princípio Constitucional da Justa Indenização.** Assim sendo, **o valor a ser depositado deve ser encontrado por perito judicial, não sendo suficiente a avaliação prévia e unilateral realizada pelo ente público.** (TJ-PR - Ação Civil de Improbidade Administrativa 10000823 PR 1000082-3 (Acórdão) (TJ-PR). Data de publicação: 07/05/2013). Destacamos.

E também o TJSP:

DESAPROPRIAÇÃO. Razoável **condicionar imissão na posse do imóvel expropriado à realização de avaliação prévia por perito, conforme segura orientação jurisprudencial** (Enunciado CADIP nº 06, DOE de 06.07.09). **Necessária previa e justa indenização por meio de laudo provisório.** Recurso não provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 990103928970 SP (TJ-SP) Data de publicação: 07/12/2010). Destacamos.

Os acórdãos a seguir, proferidos pelo STJ, são unânimes no sentido de reconhecer que a imissão na posse do expropriante somente poderá ocorrer após o depósito prévio do valor encontrado em avaliação judicial realizada por perito da confiança do juízo, senão vejamos:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. AVALIAÇÃO PRÉVIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 15 DO DECRETO-LEI N. 3.365/41. PRECEDENTES.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a imissão provisória em imóvel expropriando somente é possível mediante prévio depósito do valor apurado em avaliação judicial provisória, não havendo de ser substituída por mera avaliação efetuada por entidade particular. Ausência de violação do art. 15 do Decreto-Lei n. 3.365/41. 2. Recurso especial conhecido e não-provido.

(REsp 181407/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/02/2005, DJ 25/04/2005, p. 256). Destacamos.

Desapropriação, imissão provisória na posse, avaliação prévia. Decreto-lei NUM. 3.365/41, ART.15, PAR.1. I- conforme a jurisprudência desta colenda corte, **a imissão provisória em imóvel expropriado somente é possível mediante prévio depósito de valor apurado em avaliação judicial provisória.** Precedentes, II- Recurso especial conhecido e provido.

(RESP 97057/MG - Recurso Especial 1995/0034253-9, Relator (a) Ministro José De Jesus Filho (1040), Órgão julgador T1-primeira turma, Data do julgamento 17/10/1996, Data da publicação /fonte 18/11/1996 p. 44850). Destacamos.

Administrativo – Desapropriação – Imissão definitiva na posse - Depósito prévio integral - indenização previa e justa – Decreto-lei 3.365, ART.15, "CAPUT" e Parágrafo 1- **Em atendimento ao princípio constitucional da justa e previa indenização, na desapropriação a imissão provisória na posse do bem será concedida, face a alegação de urgência, mediante depósito integral do valor apurado em avaliação judicial provisória.** - O juiz não está obrigado a conceder a imissão provisória na posse do bem expropriado em condições outras que não aquela prescrita no CAPUT do referido artigo, constituindo alternativa legal deferida ao magistrado a concessão nos termos prescritos no parágrafo primeiro.

(PROCESSO RESP 76466/SP, RECURSO ESPECIAL 1995/0051121-5, RELATOR (a) MIN: Peçanha Martins (1994),

Órgão Julgador T2- Segunda turma DATA DO JULGAMENTO 06/05/1996, Data da Publicação/Fonte DJ 17/06/1996 P. 21477).Destacamos.

RECURSO ESPECIAL. REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. DEPÓSITO JUDICIAL. VALOR FIXADO PELO MUNICÍPIO OU VALOR CADASTRAL DO IMÓVEL (IMPOSTO TERRITORIAL URBANO OU RURAL) OU VALOR FIXADO EM PERÍCIA JUDICIAL. - Diante do que dispõe o art. 15, § 1º, alíneas "a", "b", "c" e "d", do Decreto-Lei n. 3.365/1941, **o depósito judicial do valor simplesmente apurado pelo corpo técnico do ente público, sendo inferior ao valor arbitrado por perito judicial e ao valor cadastral do imóvel, não viabiliza a imissão provisória na posse.** - O valor cadastral do imóvel, vinculado ao imposto territorial rural ou urbano, somente pode ser adotado para satisfazer o requisito do depósito judicial se tiver "sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior" (art. 15, § 1º, alínea "c", do Decreto-Lei n. 3.365/1941). - Ausente a efetiva atualização ou a demonstração de que o valor cadastral do imóvel foi atualizado no ano fiscal imediatamente anterior à imissão provisória na posse, "o juiz fixará independente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originalmente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel" (art. 15, § 1º, alínea "d", do Decreto-Lei n. 3.365/1941). - Revela-se **necessário, no caso em debate, para efeito de viabilizar a imissão provisória na posse, que a municipalidade deposite o valor já obtido na perícia judicial provisória, na qual se buscou alcançar o valor mais atual do imóvel objeto da apropriação.**

(Resp 1185583/SP – Recurso Especial 2009/0227457-0, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Órgão Julgador S1 – Primeira Seção, Data do Julgamento 27/06/2012, Data da Publicação 23/08/2012). Destacamos.

Segundo José dos Santos Carvalho Filho, o direito das partes de produzirem provas tem fundamento constitucional e se aplica também às ações de desapropriação. Desse modo, é cabível que as partes se valham das provas que entenderem idôneas para dar sustento às alegações que fazem no processo.

A prova é o instrumento de que se valem as partes para justificar as razões que apresentam no curso do processo. É com base nela que o juiz dirime a controvérsia e decide a causa.

Cuida-se de inafastável direito das partes no processo. O princípio geral pertinente reside em que "todos os meios legais, bem como

os moralmente legítimos", ainda que não previstos no CPC, "são hábeis para provar a verdade dos fatos, em que se funda a ação ou a defesa".

Esse princípio da produção probatória pelas partes, que, aliás, está alojado na Constituição (art. 5º, LV) e se insere no âmbito do próprio direito à ampla defesa e ao contraditório, não poderia estar descartado da ação de desapropriação. Desse modo, é cabível nesta ação que as partes utilizem as provas que entenderem idôneas a dar sustento às alegações que fazem no processo.⁹

Com destaque para a já citada necessidade de respeito ao contraditório e à ampla defesa, permitindo a impugnação do laudo do expropriante pelo expropriado, mediante atuação de seu assistente técnico, o Superior Tribunal de Justiça - STJ também já se posicionou:

Não é possível a imissão provisória de posse de imóvel desapropriado, sem a realização prévia de avaliação judicial, no caso de desapropriação de imóvel residencial urbano, habitado pelo proprietário ou compromissário comprador, cuja promessa de compra esteja devidamente inscrita no Registro de Imóvel, se houver impugnação do valor ofertado a título de depósito, nos termos dos artigos 2º e 6º do Decreto-lei 1.075/1970.

Discutindo-se o valor com a apresentação de laudo de avaliação por assistente técnico, a avaliação unilateral feita pelo Estado fica prejudicada, eis que, com a inserção da expropriada na lide, há que se respeitar o contraditório e ampla defesa, tornando-se a coisa litigiosa quanto ao seu valor.

Face ao exposto, ao despachar a petição inicial, deverá o Juiz determinar a realização de perícia prévia e a intimação das partes para que indiquem assistentes técnicos e apresentem quesitos, nos termos do Art. 421 do CPC e Art. 23 do Decreto-Lei 3.365/41, estabelecendo a relação processual, o contraditório e a ampla defesa, inclusive quanto à matéria técnica, relativa à avaliação dos bens objeto da desapropriação, com reflexos diretos no valor da indenização.

Note-se que a interpretação do disposto no artigo 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, deverá se orientar pelos princípios contidos na Constituição da República, não se limitando ao regramento próprio das desapropriações.

⁹Carvalho Filho, José dos Santos Manual de direito administrativo I José dos Santos Carvalho Filho. - 27. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2013.- São Paulo :Atlas, 2014. p. 862.

Tanto é assim que a hermenêutica do citado dispositivo encontra espaço para divergências, até mesmo quanto à Súmula 652 do Supremo Tribunal Federal¹⁰, que o julgou recepcionado, sem, com isso, ofender a autoridade daquela Corte Constitucional.

Prova disso é que, em recente julgado, datado de 1º de setembro de 2014, o próprio STF reconheceu, em Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental, ADPF 249, manejada pelo Governador do Estado de São Paulo, que a interpretação dada por outros Tribunais da Federação, no sentido de se determinar a imissão provisória na posse condicionada à realização de perícia judicial prévia, não afronta o disposto em Súmula daquela Corte, nem caracteriza cenário de insegurança jurídica, representando, de outro lado, exercício regular da autonomia das demais Côrtes, enquanto o STF não prolatar decisão a respeito, com força vinculante, conforme manifestação do Ministério Público Federal, citada pelo Ministro Relator em seu voto:

13. Como salientado pela decisão ora agravada, não se caracteriza o cenário de insegurança jurídica descrito na inicial.

14. Com a edição da Súmula no 652 do STF, afastou-se qualquer incerteza jurídica quanto à recepção do § 1º do art. 15 do Decreto-Lei no 3.365/41 pela Constituição Federal de 1988.

15. Por constar em súmula, esse entendimento não vincula formalmente os demais tribunais e juízos monocráticos, que podem decidir de forma diversa. A divergência entre as interpretações de determinados órgãos julgadores e as do STF não configura estado de insegurança jurídica. Pelo contrário, representa a autonomia decisória dos magistrados perante a Suprema Corte, nos casos em que essa não tenha produzido decisão sobre a mesma matéria com efeitos 'erga omnes' e vinculante.¹¹

Desse modo, a imissão provisória na posse e seus requisitos remanescem como tema controvertido, mas o melhor entendimento, segundo pensam os autores, exigem interpretação lógico-sistemática, para que o operador jurídico não se limite à literalidade do Art. 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Em recente decisão, o TJMG enfrentou a questão, afastando a aplicabilidade literal do citado dispositivo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. AVALIAÇÃO PRÉVIA. JUSTO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NECESSIDADE.

¹⁰ "NÃO CONTRARIA A CONSTITUIÇÃO O ART. 15, § 1º, DO DECRETO-LEI 3365/1941."

¹¹ STF. AG.REG. NA ARGÜIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL 249. RELATOR : MIN. CELSO DE MELLO. DATA DE PUBLICAÇÃO DJE 01/09/2014 - ATA Nº 118/2014. DJE nº 168, divulgado em 29/08/2014.

A jurisprudência do STJ é reiterada no sentido de que a imissão provisória na posse só será concedida mediante avaliação prévia, na qual se estabelecerá justo valor ao bem, afastando a norma de regência, qual seja o art. 15, do Decreto Lei 3365/41.

(Agravo de Instrumento Cv Nº 1.0079.13.033624-5/001. Rel. Des. JUDIMAR BIBER. Publicado em 04/06/14). Destacamos.

Em mesmo sentido, o STJ:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. AVALIAÇÃO PRÉVIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 15 DO DECRETO-LEI N. 3.365/41. PRECEDENTES.

1. **O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a imissão provisória em imóvel expropriando somente é possível mediante prévio depósito do valor apurado em avaliação judicial provisória**, não havendo de ser substituída por mera avaliação efetuada por entidade particular. Ausência de violação do art. 15 do Decreto-Lei n. 3.365/41.

2. Recurso especial conhecido e não-provido.

(REsp 181407/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/02/2005, DJ 25/04/2005, p. 256). Destacamos.

Conclui-se que, apesar de haver entendimento no sentido de que a imissão provisória na posse não constitui perda da propriedade, há de fato a supressão de todas as qualidades de dono, conforme ensinamentos do Professor e Doutrinador José dos Santos Carvalho Filho:

A despeito de a imissão na posse não representar ainda a transferência de domínio do bem sujeito à desapropriação, é inegável que, mesmo sendo provisória, seus efeitos são severos para com o proprietário. Na prática, a imissão na posse provoca o total impedimento para que o proprietário volte a usufruir a propriedade, ou seja, sob visão de ordem prática, o que há realmente é a perda da propriedade.¹²

Por esta razão, o mesmo doutrinador registra a necessidade de realização de perícia judicial prévia, independente daquela realizada pelo expropriante, em interpretação que relativiza os critérios de avaliação previstos no parágrafo primeiro do Art. 15 do Decreto Lei 3.365/41:

¹²Carvalho Filho, José dos Santos Manual de direito administrativo I José dos Santos Carvalho Filho. – 22. ed.São Paulo: Atlas, 2009. p. 801.

Além da urgência, constitui também pressuposto da imissão provisória na posse o depósito arbitrado pelo juiz após instrução sumária processada inicialmente. A lei expropriatória estabelecia vários critérios para a fixação desse depósito prévio, como o valor locativo, o valor fixado para efeito do imposto predial e territorial etc. (art. 15, § 1º). Como esses valores sempre resultam em montante muito inferior ao valor real do bem a ser desapropriado, os Tribunais, a nosso ver com razão, passaram a considerar que esse dispositivo não foi acolhido pela vigente Constituição, e diante desse entendimento passou a ser exigido que o depósito prévio correspondesse, já na avaliação prévia, a um montante mais próximo ao valor real do bem. Por isso, parece justo que a avaliação se faça pela perícia do juízo, independentemente da realizada pelo expropriante.¹³

Ainda sobre a questão da indenização, é preciso destacar dois pontos cruciais para que se respeitem os princípios constitucionais da desapropriação. O primeiro relativo à *justa retribuição* pelo bem expropriado, ou seja, ao valor a ser pago pelo bem, e, o segundo, relativo à *forma* e ao *momento* do pagamento. Segundo as lições do Professor José dos Santos Carvalho Filho:

O quantum indenizatório normalmente se compõe de duas parcelas: uma, a que já foi objeto de depósito judicial, quando o expropriante foi imitado provisoriamente na posse do bem; outra, a parcela complementar, que corresponde à diferença entre o valor que a sentença fixou, com os devidos acréscimos, e a parcela depositada. A primeira pode ser paga ao expropriado por alvará judicial, mas **a segunda o expropriado só poderá receber depois de proposta a ação de execução, na forma do art. 730 do CPC, e observado o sistema de precatórios judiciais previsto no art. 100 da CF.**¹⁴

Em outras palavras, a realização de avaliação prévia afasta a possibilidade de que o expropriado seja obrigado a receber a indenização (ou parte dela) por meio de precatórios, forma de pagamento que não atende aos princípios da desapropriação por não ser prévia, não ser em dinheiro e, portanto, por não ser justa.

Desse modo, fica evidente que a imissão provisória na posse, condicionada ao depósito do valor atual de mercado, obtido em perícia judicial prévia, é a forma de se

¹³Carvalho Filho, José dos Santos Manual de direito administrativo I José dos Santos Carvalho Filho. - 27. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2013.- São Paulo :Atlas, 2014. p. 860.

¹⁴Carvalho Filho, José dos Santos Manual de direito administrativo I José dos Santos Carvalho Filho. - 22. ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 809.

garantir que a indenização será paga em dinheiro e não mediante emissão dos famigerados precatórios, em sistema reconhecidamente falido e moroso.

4. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA AVALIAÇÃO

É comum aos entes expropriantes apresentarem ofertas unilaterais, baseadas em parâmetros que não refletem o atual valor de mercado dos bens objetos de desapropriação. Exemplo disso são as ofertas embasadas em lançamentos de IPTU ou em trabalhos preliminares que não consideram os diversos componentes do valor do bem, fato que destaca a necessidade da realização da avaliação prévia.

Sobressai, portanto, a importância da participação dos assistentes técnicos das partes, de modo a assegurar o emprego da metodologia específica para avaliação de bens.

Segundo a NBR 14.653:2006, que regula a avaliação de bens, é possível a utilização de metodologias diversas, já que “a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas, acrescidas do fator de comercialização”¹⁵, expressas pela equação abaixo:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI = Valor do imóvel;

VT = Valor do terreno;

VB = Valor da benfeitoria;

FC = Fator de comercialização.

A avaliação de imóveis para fins de desapropriação é feita por diversos métodos, dentre os quais se destacam:

- Método evolutivo;
- Método involutivo.

4.1. Avaliação do Terreno

Para se obter o valor do terreno, sempre que possível, utiliza-se o Método Comparativo de Dados de Mercado.

¹⁵ NBR 14.653:2006, p.13.

No tratamento dos dados podem ser utilizados alternativamente, em função da qualidade e quantidade de informações disponíveis:

- tratamento por fatores;
- tratamento científico.

4.2. Avaliação das Benfeitorias

Para se obter o valor das benfeitorias, é necessário se proceder ao levantamento da área real construída. Após este levantamento, obtém-se a área equivalente de construção, de acordo com os preceitos da NBR 12.721:2006.

A seguir, apresentam-se os principais itens da NBR 12.721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – Procedimentos.

3 Definições

3.1 projeto arquitetônico aprovado

3.2 projetos da edificação

3.3 projetos-padrão

3.7 áreas de edificação: Áreas estabelecidas a partir da seguinte classificação geral:

- a) áreas reais de projeto;
- b) áreas em relação ao uso;
- c) áreas equivalentes em relação às áreas padronizadas; e
- d) áreas em relação à forma de divisão (distribuição).

3.7.3 áreas em relação às áreas padronizadas

- a) áreas cobertas-padrão;
- b) áreas cobertas de padrão diferente;
- c) áreas descobertas; e
- d) áreas equivalentes à área de custo padrão total.

3.8 custo global da construção

3.9 custo unitário básico

3.10 custo unitário da construção

5 Critérios para determinação e cálculo de áreas

5.1 Considerações gerais

Devem ser adotados os critérios e procedimentos de 5.2 a 5.7 para a determinação e cálculo de áreas.

5.2 Área real do pavimento

5.3 Área real privativa da unidade autônoma

5.4 Área real de uso comum

5.5 Área coberta

5.6 Área descoberta

5.7 Área equivalente

5.7.1 Conceituação

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

5.7.2 Coeficientes para cálculo das áreas equivalentes às áreas de custo padrão

É recomendável que os coeficientes de equivalência de custo, para cada dependência em que forem empregados, sejam calculados na forma indicada em 5.7.2.1 ou, alternativamente, na forma indicada em 5.7.3.

5.7.2.1 Orientações

5.7.2.1.1 Cada dependência deve ser considerada em três dimensões, tendo seu custo real efetivo orçado ou estimado com os mesmos critérios utilizados no orçamento-padrão, ou seja:

- a) com os acabamentos efetivamente empregados nessa dependência; e
- b) com o seguinte critério de delimitação de perímetro da área dessa dependência: incluir as paredes externas não confrontantes com outra área construída e incluir a metade da espessura da parede confrontante com as outras áreas construídas.

5.7.2.1.2 O custo unitário equivalente dessa dependência é obtido pela divisão do custo orçado ou estimado conforme 5.7.2.1.1, dividido pela respectiva área definida em 5.7.2.1.1 b). Como este custo é simplificado por definição, podem ser desconsideradas neste cálculo as eventuais repercussões indiretas de custo - nas estruturas, fundações etc.

5.7.2.1.3 O coeficiente para cálculo da equivalência de área é o resultado da divisão do custo unitário dessa área dividido pelo último custo unitário básico de mesmo padrão divulgado.

5.7.3 Coeficientes Médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão:

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- c) área privativa (salas com acabamento): 1,00;
- d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90;
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- f) varandas: 0,75 a 1,00;
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;

- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
- k) barrilete: 0,50 a 0,75;
- l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
- n) piscinas: 0,50 a 0,75.
- o) quintais, calçadas, jardins etc.: 0,10 a 0,30.

Salienta-se, portanto, que o cálculo da área equivalente de uma edificação exige a elaboração de trabalho minucioso, assim como levantamento detalhado da construção, conhecimento da legislação, sendo procedimento imprescindível para apuração do valor correto das benfeitorias.

Feito o cálculo da área equivalente de construção, aplica-se o custo unitário básico de construção devidamente atualizado, obtendo-se então o valor de custo de reprodução da edificação.

A este valor adiciona-se o percentual de B.D.I. – Bonificação e Despesas Indiretas.

Em seguida classifica-se o imóvel quanto a sua idade e estado de conservação, para obter-se o fator de depreciação.

$$VB = S \times CUB \times BDI \times Fd$$

Onde:

VB=valor das benfeitorias;

S = área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico de construção;

BDI= bonificação e despesas indiretas;

Fd= fator de depreciação.

A formação dos custos unitários básicos de construção, CUB/m², é calculada de acordo com a Lei Federal 4.591/1964 e de acordo com a NBR 12.721:2006 da ABNT.

De acordo com as normas supracitadas, as edificações são classificadas da seguinte forma:

1. Projetos-padrão Residenciais
 - a. Padrão baixo;
 - b. Padrão normal;
 - c. Padrão alto.

2. Projetos-padrão Comerciais
 - a. Padrão normal;
 - b. Padrão alto.

3. Projetos-padrão Galpão Industrial
 - a. G.I.

4. Projetos Residência Popular
 - a. R.P.1 Q.

Para os diversos padrões acima mencionados, são publicados boletins mensais com os diversos valores de R\$/m² pra cada tipo de edificação, o que permite o enquadramento do caso específico da perícia que estará sendo realizada.

Não obstante, na formação dos custos unitários de construção, não foram considerados diversos componentes, que devem ser levados em conta na avaliação e cálculo das benfeitorias de cada caso, tais como:

- Fundações;
- Muros de contenção;
- Fogões, aquecedores;
- Bombas de recalque;
- Ar condicionado;
- Ventilação e exaustão;
- Playground;
- Urbanização;
- Ajardinamento;
- Instalação e regulamentação do condomínio;
- Projetos arquitetônicos;
- Projeto estrutural;
- Projeto de instalação;
- Projetos especiais.

A participação do perito e dos assistentes técnicos assegurará que também esses elementos sejam considerados na avaliação do valor atual de mercado do bem objeto da desapropriação.

Registra-se que, normalmente, o perito do juízo realiza a vistoria em data e horário previamente comunicados às partes, sendo comum que o prazo para a realização da diligência se torne excessivamente exíguo, não garantindo a necessária apuração de todos os elementos construtivos, formadores do valor de mercado e, portanto, da justa indenização.

Mais um fator corrobora para a participação dos assistentes técnicos, que contribuirão, sobremaneira, com o trabalho do perito oficial, assegurando a melhor e mais ampla visão técnica sobre o caso.

Feitas as anotações quanto à metodologia de avaliação, passa-se à análise de casos concretos, para melhor ilustração.

5. CASOS CONCRETOS

Os casos constantes do ANEXO I deste trabalho se referem a processos judiciais e demonstram que a realização da perícia judicial prévia, com a devida assistência técnica, assegura a efetividade do direito das partes nas ações de desapropriação.

Sem prejuízo da preservação de princípios de direito, tais como contraditório, ampla defesa e devido processo legal, a análise a seguir demonstra os seguintes benefícios decorrentes da realização do procedimento nos moldes propostos neste trabalho:

- Justiça na apuração do valor da indenização, por meio de levantamentos minuciosos de todos os elementos do bem expropriado, inclusive aqueles ocultos, não contemplados no CUB, conforme acima citado;
- Garantia de que o pagamento da indenização seja prévio;
- Efetividade do pagamento em dinheiro, por meio do depósito judicial prévio, em montante apurado em perícia judicial;
- Análise concreta e técnica da possível imprestabilidade do remanescente em casos de desapropriação parcial, assegurando o direito do expropriado de não restar com seu patrimônio limitado ou prejudicado.

A análise dos dados revela que a metodologia proposta neste estudo tem alcançado bons resultados, o que se traduz em efetividade da jurisdição, de modo que a intervenção pública na propriedade privada se faça da maneira menos impactante, auxiliando na pacificação social.

6. CONCLUSÃO

A interpretação do Decreto-Lei 3.365/41 deve ser realizada em consonância com os princípios constitucionais, assegurando o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal, além dos princípios inerentes à desapropriação, mediante indenização justa, prévia e em dinheiro.

A avaliação dos bens deve ser realizada de forma técnica e tempestiva, por profissionais habilitados e de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

Conclui-se que, nas ações de desapropriação, é imprescindível a realização de perícia judicial prévia para:

- Garantir a igualdade entre os litigantes e o exercício do contraditório e da ampla defesa;
- Viabilizar a avaliação dos bens expropriados, por meio de perito isento e técnico;
- Assegurar que as partes possam indicar assistentes técnicos e formular quesitos para auxiliarem na correta avaliação dos bens expropriados;
- Permitir ao juízo condicionar a imissão provisória na posse ao depósito do montante do valor atual de mercado do bem, conforme apurado tecnicamente;
- Preservar o direito do expropriado ao recebimento da indenização em dinheiro, mediante depósito do valor apurado em perícia prévia;
- Evitar que o pagamento das diferenças eventualmente apuradas, no curso da lide, seja feito por emissão de precatórios, sistema moroso que não se coaduna com os princípios da desapropriação;
- Mitigar os prejuízos decorrentes da indisponibilidade dos bens imitados provisoriamente na posse do expropriante, durante a tramitação do processo judicial, sem que haja a necessária e proporcional contrapartida;
- Auxiliar o Poder Judiciário a alcançar a pacificação social, por meio do exercício da jurisdição.

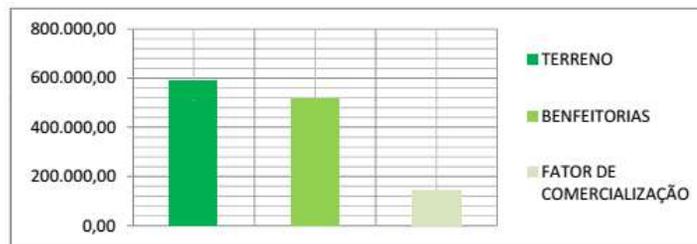
Há, portanto, condições e normas, legais e técnicas para que a intervenção do Estado na propriedade privada ocorra de forma menos gravosa e mais harmoniosa com ordenamento jurídico pátrio e com os direitos dos administrados, bastando que sejam atendidos os princípios, procedimentos e técnicas declinados neste estudo.

ANEXO I
CASOS CONCRETOS

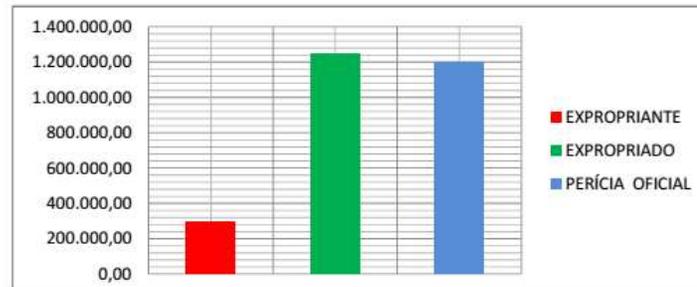
IMÓVEL 02 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	428,83 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	590.557,54	47,45
2	BENFEITORIAS	512.179,93	41,15
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	141.922,31	11,40
		1.244.659,78	100,00



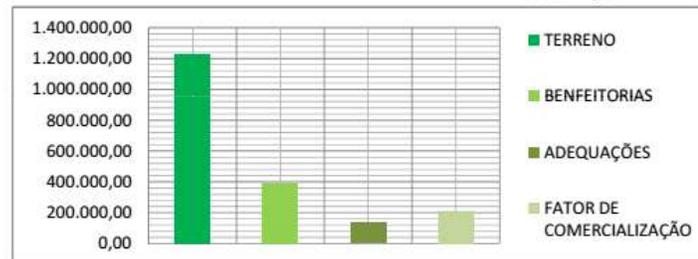
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	298.606,00	24,83
2	EXPROPRIADO	1.244.659,78	103,48
3	PERÍCIA OFICIAL	1.202.786,00	100,00



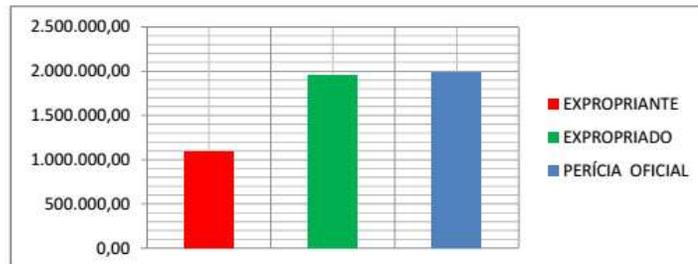
IMÓVEL 03 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	COMERCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	556,25 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	PARCIAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	1.220.630,40	62,44
2	BENFEITORIAS	391.807,96	20,04
3	ADEQUAÇÕES	135063,3	6,91
4	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	207.520,82	10,61
		1.955.022,48	100,00



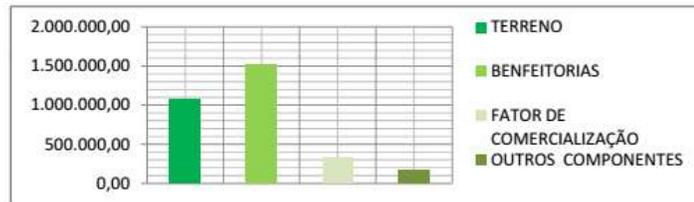
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	1.098.197,00	55,08
2	EXPROPRIADO	1.955.022,48	98,05
3	PERÍCIA OFICIAL	1.993.946,37	100,00



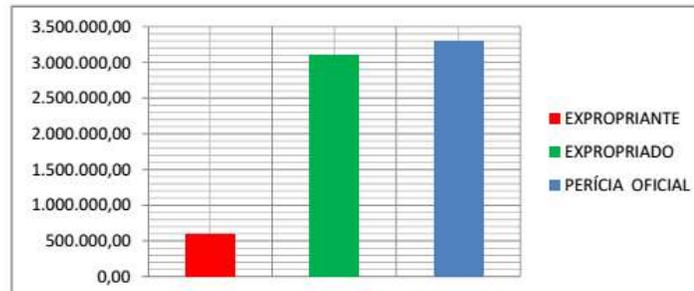
IMÓVEL 04 - INDUSTRIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	INDUSTRIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	1.711,93 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	PARCIAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	1.079.861,68	34,76
2	BENFEITORIAS	1.521.686,99	48,98
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	334.819,31	10,78
4	OUTROS COMPONENTES (DESMONTAGEM E MONTAGEM DE OUTROS EQUIPAMENTOS)	170.426,00	5,49
		3.106.793,98	100,00



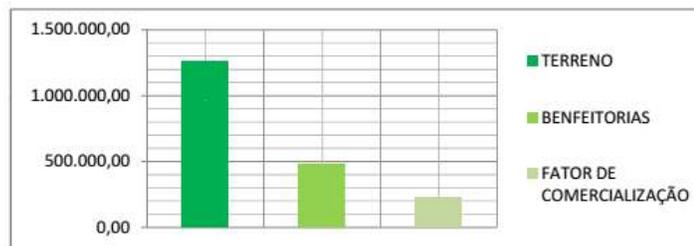
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	593.046,00	17,96
2	EXPROPRIADO	3.106.793,98	94,08
3	PERÍCIA OFICIAL	3.302.242,96	100,00



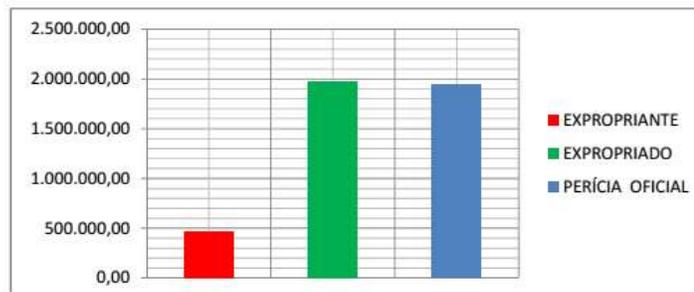
IMÓVEL 05 - INDUSTRIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	INDUSTRIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	348,71 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	1.263.803,09	64,02
2	BENFEITORIAS	485.303,54	24,58
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	225.110,02	11,40
		1.974.216,65	100,00



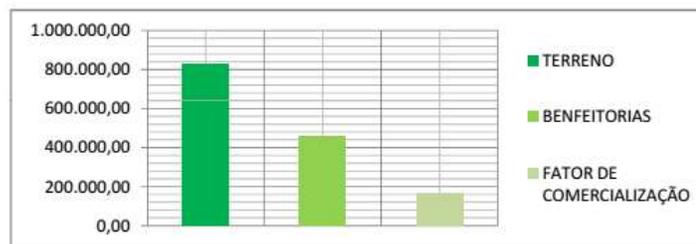
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	471.757,89	24,19
2	EXPROPRIADO	1.974.216,65	101,24
3	PERÍCIA OFICIAL	1.950.000,00	100,00



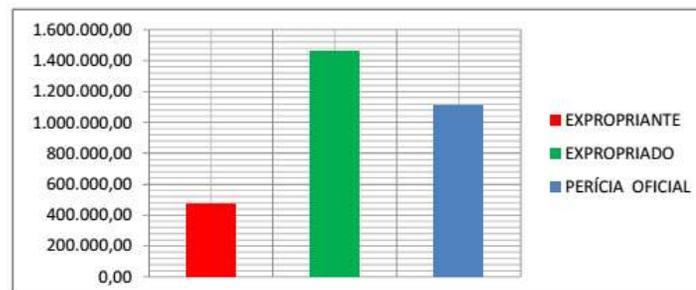
IMÓVEL 06 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL / BAIXO
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	237,94 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	830.881,09	56,94
2	BENFEITORIAS	461.977,46	31,66
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	166.390,90	11,40
		1.459.249,45	100,00



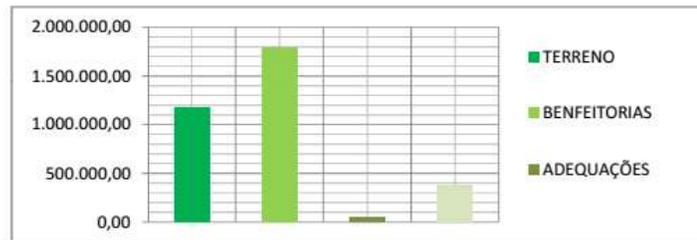
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	469.300,00	42,30
2	EXPROPRIADO	1.459.249,45	131,52
3	PERÍCIA OFICIAL	1.109.549,65	100,00



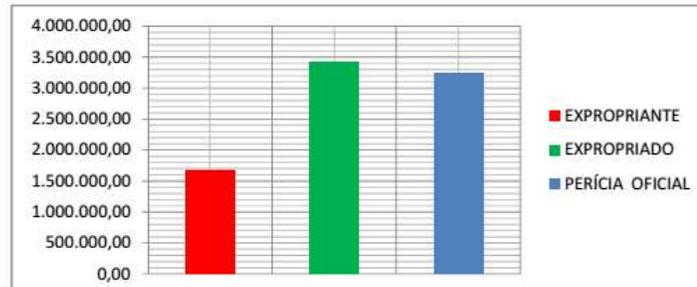
IMÓVEL 07 - COMERCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	1.493,25 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	PARCIAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	1.184.057,09	309,37
2	BENFEITORIAS	1.789.810,75	467,63
3	ADEQUAÇÕES	50.201,17	1,47
4	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	382.736,79	11,23
		3.406.805,80	100,00



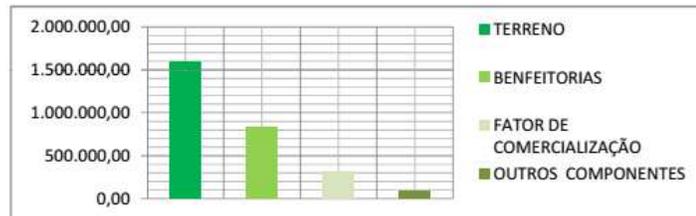
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	1.662.781,04	51,24
2	EXPROPRIADO	3.406.805,80	104,97
3	PERÍCIA OFICIAL	3.245.400,00	100,00



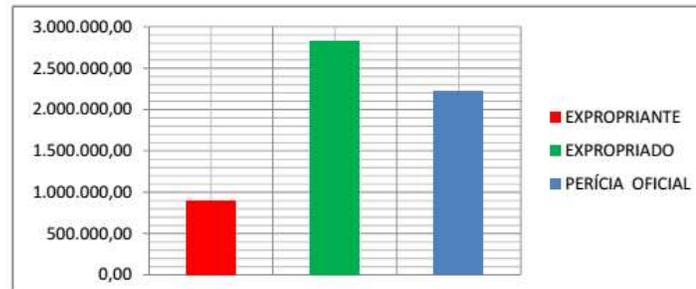
IMÓVEL 08 - INDUSTRIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	INDUSTRIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	869,80 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	1.583.883,48	56,05
2	BENFEITORIAS	831.893,46	29,44
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	310.910,49	11,00
4	OUTROS COMPONENTES (ALUGUÉIS)	99.000,00	3,50
		2.825.687,43	100,00



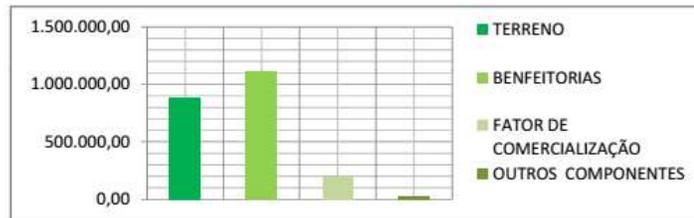
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	901.692,00	40,62
2	EXPROPRIADO	2.825.687,43	127,28
3	PERÍCIA OFICIAL	2.220.000,00	100,00



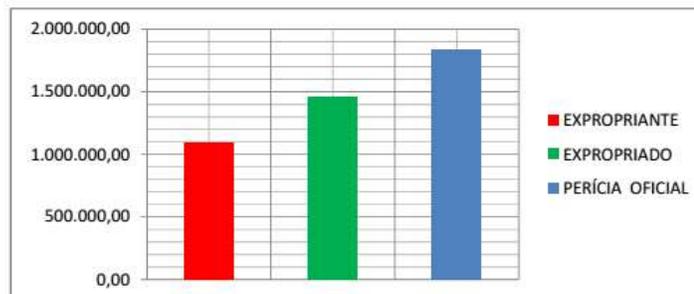
IMÓVEL 09 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	ALTO
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	386,09 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	884.221,85	39,74
2	BENFEITORIAS	1.112.044,17	49,98
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	201.023,99	9,03
4	OUTROS COMPONENTES (ÁRVORES E JARDINS)	27.800,00	1,25
		2.225.090,01	100,00



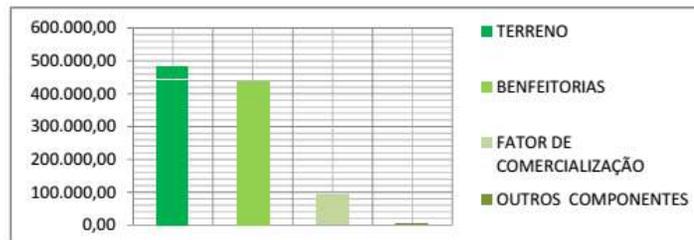
RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	1.092.429,00	59,64
2	EXPROPRIADO	1.459.249,45	79,66
3	PERÍCIA OFICIAL	1.831.834,47	100,00



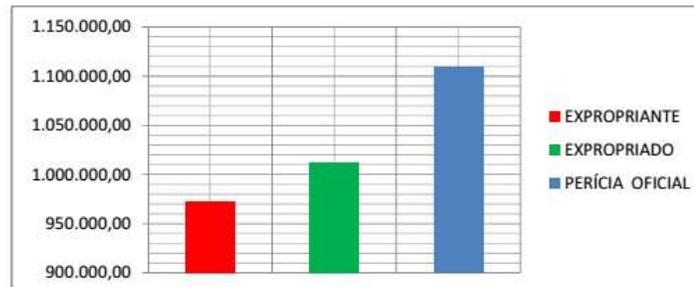
IMÓVEL 10 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	246,11 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO		VALOR (R\$)	%
1	TERRENO	479.976,31	16,70
2	BENFEITORIAS	436.885,62	15,20
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	92.327,99	3,21
	OUTROS COMPONENTES (ÁRVORES E JARDINS)	2.875,00	0,28
		1.012.064,92	100,00



RESUMO DAS AVALIAÇÕES		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	972.784,76	87,67
2	EXPROPRIADO	1.012.064,92	91,21
3	PERÍCIA OFICIAL	1.109.549,65	100,00



BIBLIOGRAFIA

BRASIL. Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm. Acesso em: 10 mar. 2015.

BRASIL. Constituição (1988) Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 10 mar. 2015.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 3.365 de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 10 mar. 2015.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 1.075 de 22 de janeiro de 1970. Regula a imissão de posse, initio litis, em imóveis residenciais urbanos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1075.htm. Acesso em: 10 mar. 2015.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Súmula n.º 30. Cabível sempre avaliação judicial prévia para imissão na posse nas desapropriações. Disponível em: www.mpsp.mp.br/portal/page/.../Teor%20das%20Súmulas-TJSP.doc. Acesso em: 10 mar. 2015.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Súmula n.º 28. Nas desapropriações por utilidade pública, não obstante o contido no artigo 15, § 1º, do Decreto-Lei n.º 3.365/41, exige-se a avaliação judicial prévia ao deferimento na imissão provisória da posse do imóvel. Disponível em: https://portal.tjpr.jus.br/pesquisa_athos/publico/ajax_concursos.do?tjpr.url.crypto=8a6c53f8698c7ff7801c49a82351569545dd27fb68d84af89c7272766cd6fc9f76d072c0afe0b9508f03e4c77e6a3c172a1763c7a9ec7b5e53acee88359c7cd8e9dd0b0b975d50f7 Acesso em: 10 mar. 2015.

BRASIL. Lei n.º 4.951 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/LEIS/L4591.htm Acesso em: 09ago. 2015.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 27. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2014.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 22. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2009.

Marinela, Fernanda. Direito administrativo / Fernanda Marinela. – 4. Ed. Niterói: Impetus, 2011).

NETO, Francisco Maia. A prova pericial no processo civil. Disponível em: <http://www.ibapepr.org.br/?p=135>. Acesso em: 10 mar. 2015.

NBR 12.721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimentos

NBR 14.653-1:2006 – Avaliação de bens - Parte 1 – Procedimentos gerais

NBR 14.653-2:2006 – Avaliação de bens - Parte 2 – Imóveis urbanos