



**XIX COBREAP | Foz do Iguaçu**

INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS

**AGOSTO 2017**

Engenheira Cartógrafa  
Renata Denari Elias

Engenheira Civil  
Vera Regina Nogueira de Sá

## **PONTOS CONTROVERSOS NOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA DESAPROPRIAÇÃO**

# NORMAS -2013

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

## NORMAS – 2013

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

### NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NA CAPITAL

#### 1. INTRODUÇÃO

A Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito Coordenadora do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública – CAJUFA, pela portaria nº01/2.012, constituiu Comissão de Peritos e determinou que fossem revistos e atualizados os critérios e regras para a elaboração de laudos oficiais, de modo a ensejar uniformidade nas conclusões avaliatórias, com a inclusão de novos artigos e orientações sobre o Método Involutivo, visando atualização das Normas-2004, com as seguintes considerações, a saber:

# I. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO

## 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 06 (seis) dados de mercado efetivamente utilizados.

# NORMA CAJUFA/2013

**4.5.4.** Quando a atualização de valores for necessária, deverão ser utilizados os índices IPC (índice de preço ao consumidor) publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo – FIPE/USP. /

# CRIATIVIDADE



Seguem os índices utilizados por este perito para a composição da cesta de índices:

|        |                 |                                                                        |
|--------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 57,73% | Correção IGPM   | <b>Período de variação:</b><br><i>Abril de 2010 - Setembro de 2016</i> |
| 53,80% | Correção IPC-A  |                                                                        |
| 55,20% | Correção INPC   |                                                                        |
| 59,10% | Correção INCC   |                                                                        |
| 58,08% | Correção IGP-DI |                                                                        |

A cesta de índices acima informada resulta em um valor médio de correção monetária que encerra: **56,78%**.

## II. FATOR DE TRANSPOSIÇÃO

- Quando necessária a aplicação de Fator de Transposição ou Coeficiente de Localização ( $C_L$ ) o remanejamento poderá ser feito pelos Índices Fiscais publicados pela PGV;
- Caso os Índices Fiscais não expressem com coerência a inter-relação entre os elementos da pesquisa, pode-se proceder a estudo fundamentado de novos Índices Locais ( $I_L$ ) para a pesquisa;
- A definição dos Índices Locais ( $I_L$ ) deve ser procedida com base nos mesmos parâmetros utilizados no disposto para a composição da PGV.

## PARÂMETROS PARA COMPOSIÇÃO DOS ÍNDICES DE LOCALIZAÇÃO

### MELHORAMENTOS DO LOGRADOURO (ACUMULATIVOS)

|                               |  |                                           |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
| <b>Acesso</b>                 |  |                                           |  |
| rua aberta: 8                 |  | rua sem saída: 5                          |  |
| rua não aberta: 0             |  |                                           |  |
| <b>Pavimentação</b>           |  |                                           |  |
| asfalto ou concreto liso: 20  |  | paralelepípedos ou blocos de concreto: 15 |  |
|                               |  | cascalho: 5                               |  |
| sem pavimentação: 0           |  |                                           |  |
| <b>Guias e sarjetas: 4</b>    |  |                                           |  |
| <b>Largura da rua</b>         |  |                                           |  |
| de 0 a 4 metros : 2           |  | de 4 a 8 metros : 4                       |  |
| de 12 a 20 metros: 8          |  | de 8 a 12 metros : 6                      |  |
| maior que 20 metros: 10       |  |                                           |  |
| <b>Transporte Coletivo</b>    |  |                                           |  |
| no local: 20                  |  | até 300 metros : 15                       |  |
| entre 1.000 e 2.500 metros: 5 |  | de 300 a 1.000 metros: 10                 |  |
|                               |  | mais de 2.500 metros: 0                   |  |
| <b>Rede de Energia: 8</b>     |  | <b>Rede de Água: 10</b>                   |  |
| <b>Rede de Esgoto: 6</b>      |  |                                           |  |
| <b>Rede de Gás: 1</b>         |  | <b>Iluminação Pública: 11</b>             |  |
| <b>Telefone: 2</b>            |  |                                           |  |

### FATORES GEO-ECONÔMICOS (MULTIPLICATIVOS)

|                                                                                          |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Fator Comércio</b>                                                                    |                                      |
| comércio distante: 1,00                                                                  |                                      |
| comércio próximo, mas ausente no logradouro: 1,10                                        |                                      |
| comércio no logradouro, conforme densidade de lotes ocupados para a atividade comercial: |                                      |
| até 20%: entre 1,10 e 1,20                                                               | de 60% a 80%: entre 1,60 e 1,80      |
| de 20% a 40%: entre 1,20 e 1,40                                                          | de 80% a 100%: entre 1,80 e 2,00     |
| de 40% a 60%: entre 1,40 e 1,60                                                          |                                      |
| <b>Padrão econômico</b>                                                                  |                                      |
| padrão baixo: entre 0,70 e 0,85                                                          | padrão médio-alto: entre 1,25 e 1,50 |
| padrão médio-baixo: entre 0,85 e 1,00                                                    | padrão alto: entre 1,50 e 2,00       |
| padrão médio: entre 1,00 e 1,25                                                          |                                      |
| <b>Densidade de lotes construídos</b>                                                    |                                      |
| até 40%: 0,90                                                                            | maior que 70%: 1,00                  |
| entre 40% e 70%: 0,95                                                                    |                                      |
| <b>Declividade da rua</b>                                                                |                                      |
| plana: 1,00                                                                              | declive acentuado: 0,90              |
| declive moderado: 0,95                                                                   |                                      |
| <b>Outros fatores:</b> Eventuais fatores valorizantes ou desvalorizantes                 |                                      |

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

$$0,5 I_a < I_p < 2,0 I_a$$

onde:

$I_a$  = Índice do local avaliando;

$I_p$  = Índice do local do elemento pesquisado.

# III. DATA-BASE DO LAUDO DEFINITIVO

**4.9.2.** O Laudo Definitivo, se necessário, complementarará 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.

***“ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL.  
DESAPROPRIAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. NOVA  
AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. LIMITES.***

*Em casos excepcionais, justifica-se a realização de nova perícia a fim de fixar-se o valor da justa indenização; contudo, a segunda avaliação deverá ser feita com base no valor do imóvel à época da primeira perícia, em obediência ao princípio da contemporaneidade previsto no art. 26 do DL 3365/41, concedendo-se a correção monetária cabível.” (STJ – Resp 283321)*

*“O entendimento do acórdão recorrido parece-me consentâneo com a jurisprudência desta Corte. Teothônio Negrão, em notas ao art. 26 do DL 3365/41 (CPC, 28ª Ed), faz referências a precedentes no sentido de que a demora no julgamento da causa não autoriza nova avaliação e a única atualização permitida é a correção monetária, como no caso do Resp 75.803 RJ, acrescentando, “embora haja avaliação, ela deve ser feita com base no valor do imóvel a época da primeira perícia, concedendo-se a correção cabível (RTJ 103/832). Ainda que se admita a excepcionalidade da nova avaliação justificável, como no presente caso, pela excessiva demora do julgamento, o próprio paradigma citado pelo recorrente da lavra do eminente Ministro Demócrito Reinaldo (Resp. 37.085-0-SP), conclui: “Não desconhece, pois, o r. arresto vergastado que ‘nessa matéria, a posição dos nossos Tribunais é de se cumprir o art. 26 do Decreto-Lei 3365/41: o valor da indenização será contemporâneo da avaliação’. E mais: reconhece que ‘a nova avaliação, quando justificável, deve ser feita com base no valor do imóvel à época da primeira perícia, concedendo-se a correção monetária cabível.”*

# IV. FAVELA

## 5.9. 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.

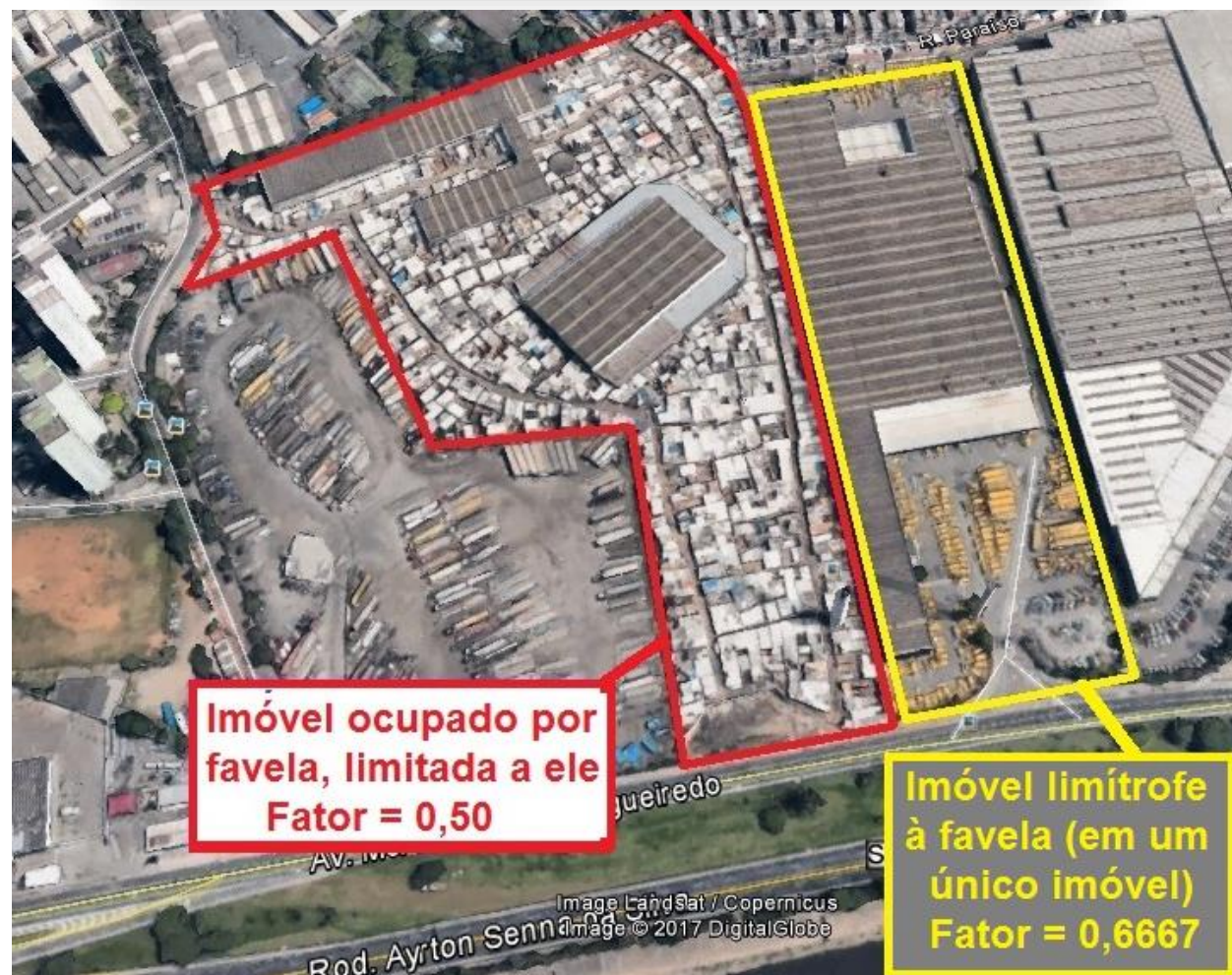
5.9.1. Cada favela possui contexto e características próprias e peculiares, de modo que o caso em estudo deve ser analisado à luz da compreensão da sua influência na formação de valor para a área a qual está inserida bem como para as áreas limítrofes/lindeiras e circunvizinhas, assim agrupadas:

- terreno ocupado por favela;
- terreno limítrofe à favela;
- terreno 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 é 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.



- » para imóveis limítrofes à favela caracterizada no item '5.9.1.1.', aplica-se o fator depreciativo igual a '0,6667', ou seja, pratica-se redução de 1/3 em relação ao valor pleno;



**5.9.1.4.** 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, iniciando-se 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 '5.9.1.1.'.



**5.9.1.2.** 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).

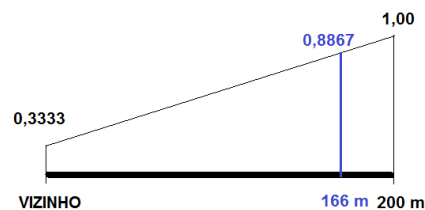


- » para imóveis limítrofes à favela caracterizada no item '5.9.1.2.', aplica-se o fator depreciativo igual a '0,3333', ou seja, pratica-se redução de 2/3 em relação ao valor pleno.



**5.9.1.4.** 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, iniciando-se no índice indicado abaixo e finalizando-se com o fator igual a '1,0000':

- » inicialmente igual a '0,3333', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.9.1.2.'.



# V. ESTUDO DOMINIAL E FUNDIÁRIO

## 10. ANÁLISE REGISTRÁRIA

10.1. 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.

10.1.1. 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.

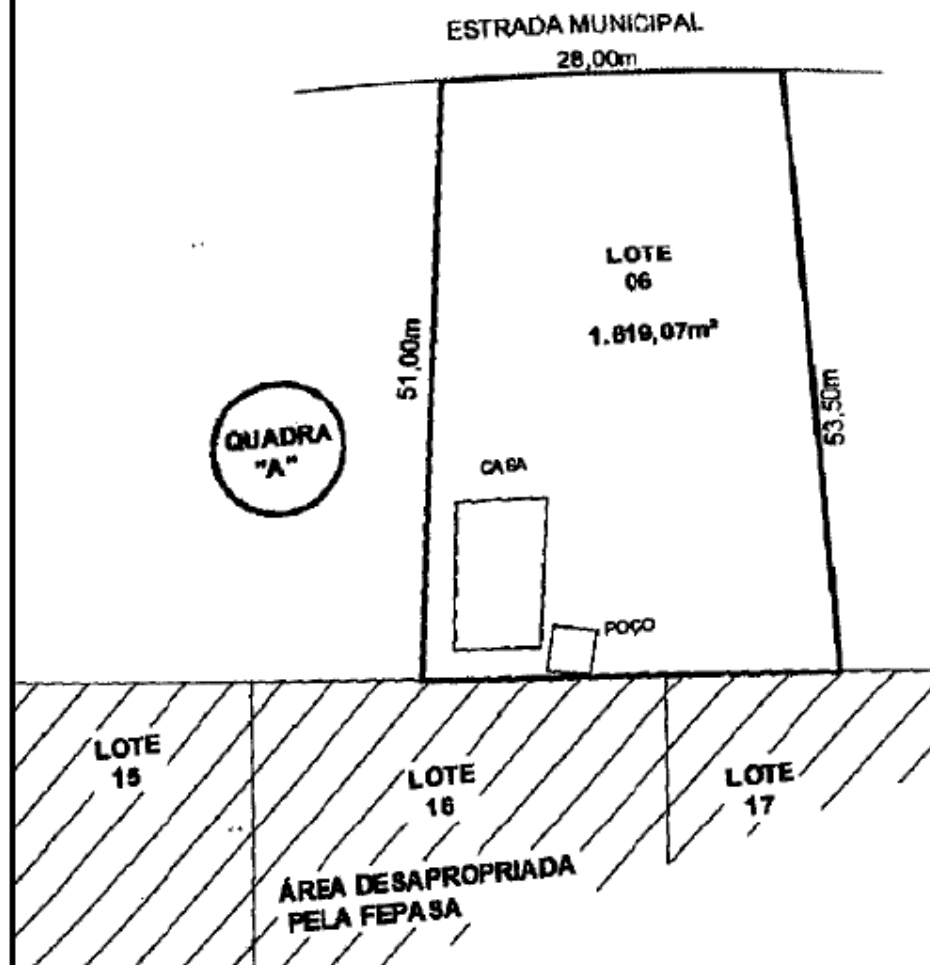
10.1.2. Os documentos extra-oficiais porventura arquivados no Registro Imobiliário podem, também, ser utilizados para identificar o registro do imóvel, desde que comprovada a correspondência entre os documentos extra-oficiais e a situação registrária.

10.1.3. 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.

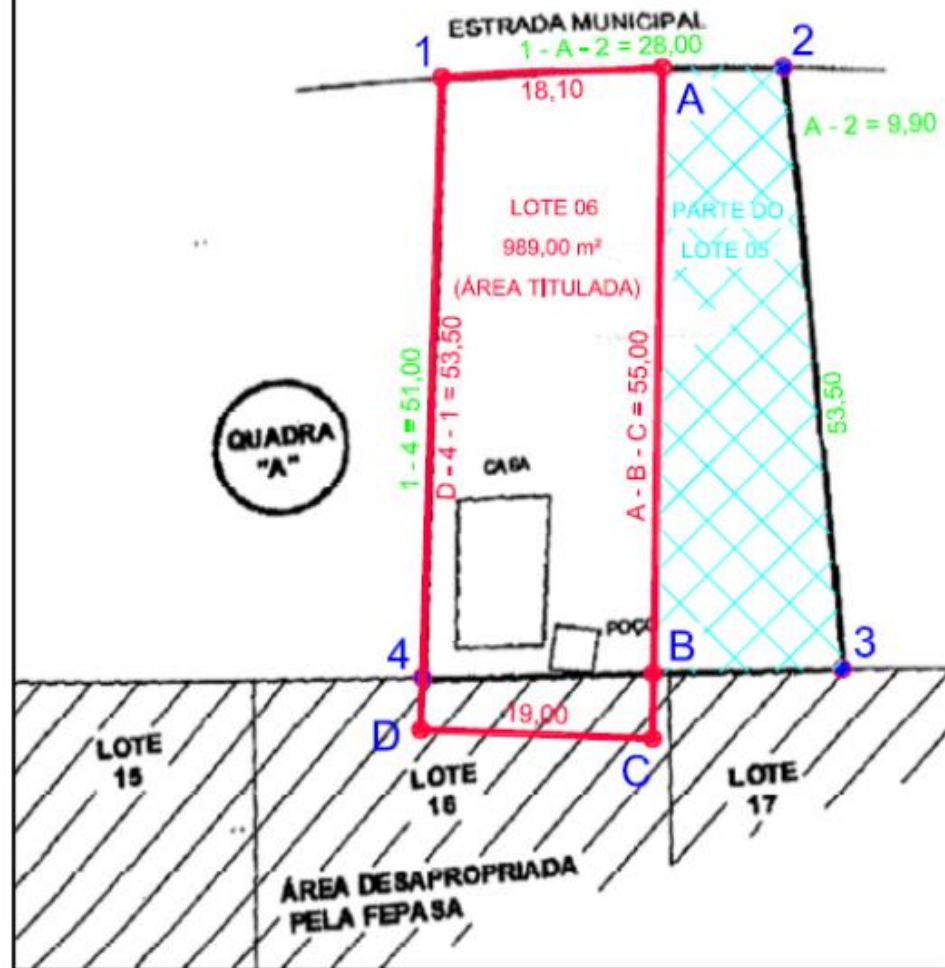
10.1.4. Identificado o registro que atinge o imóvel devem ser feitas comparações de dimensões entre a situação registrária constante na matrícula ou transcrição, e a situação fática, caracterizada na planta que instrui a ação.

**Parágrafo Único:** as divergências, porventura existentes, entre as situações registrária e fática deverão ser analisadas e apresentadas criteriosamente.

## CROQUI DO IMÓVEL



# CROQUI DO IMÓVEL





# VI. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

## 5.14. Meio Ambiente

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', 'Área de Proteção Ambiental – APA', ou ainda o zoneamento do município de São Paulo conhecido como 'Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM', deverão obedecer às recomendações abaixo.

Deverão ainda ser observados os parâmetros dispostos nas Resoluções CONAMA nº302 e nº303, datadas de 20 de março de 2002, conforme Anexos III e IV.

# Novo Código Florestal – Lei nº 12.651/25.05.12

## Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

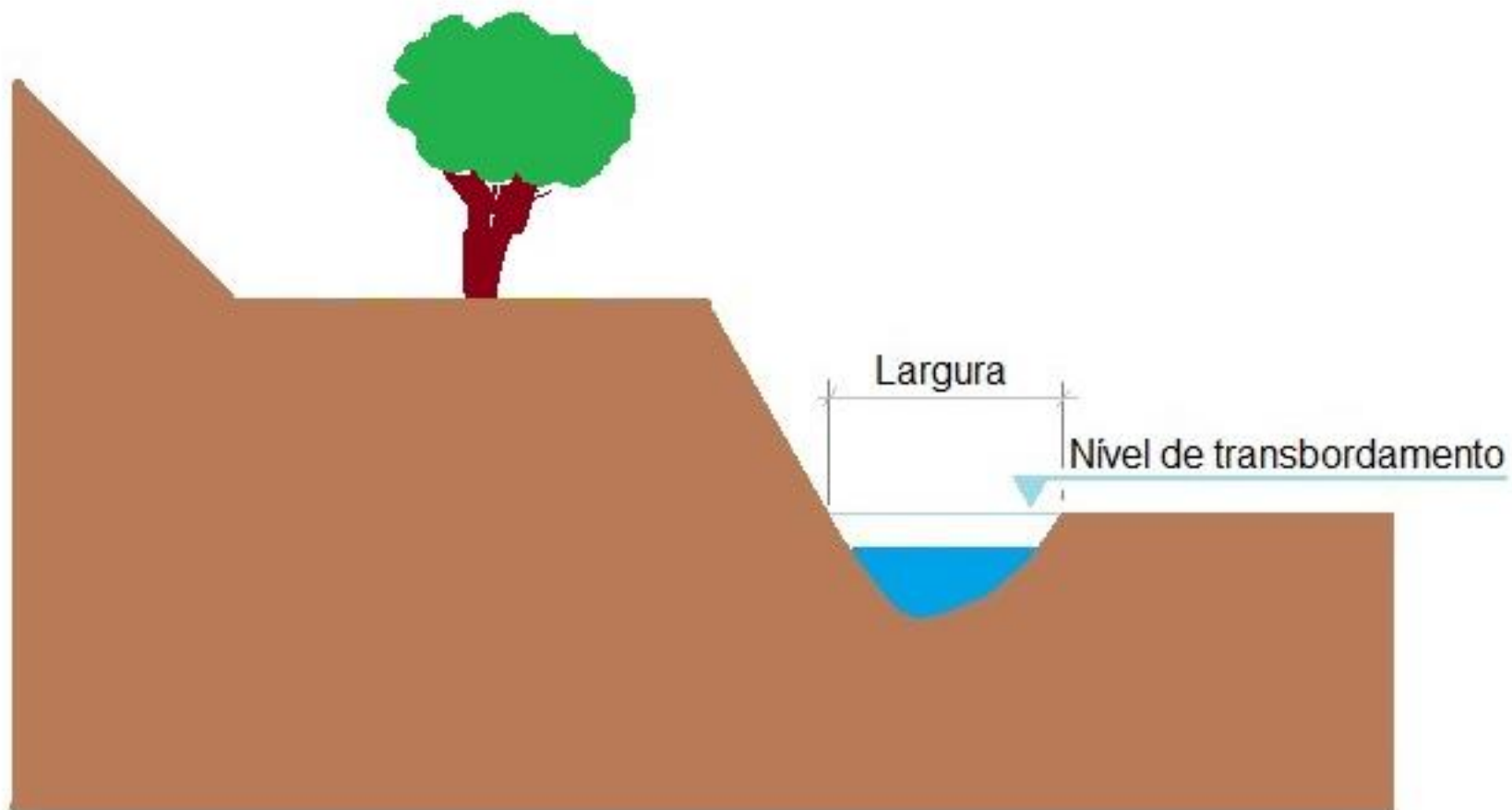
Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.727, de 17/10/2012\)](#)

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

- a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
- b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;





**5.14.1.** Para lotes sujeitos à área ambiental restritiva, o avaliador deverá calcular, conforme legislação específica vigente, o potencial construtivo útil ' $P_1$ ' da área gravada, desconsiderando-se o gravame, e ainda o potencial construtivo útil ' $P_2$ ', o qual refere-se ao potencial que pode ser transferido para a área sem o gravame ( $At_2$ ).

*[Handwritten signature]*

## croquis elucidativo com lotes hipotéticos

### lote com restrição ambiental:

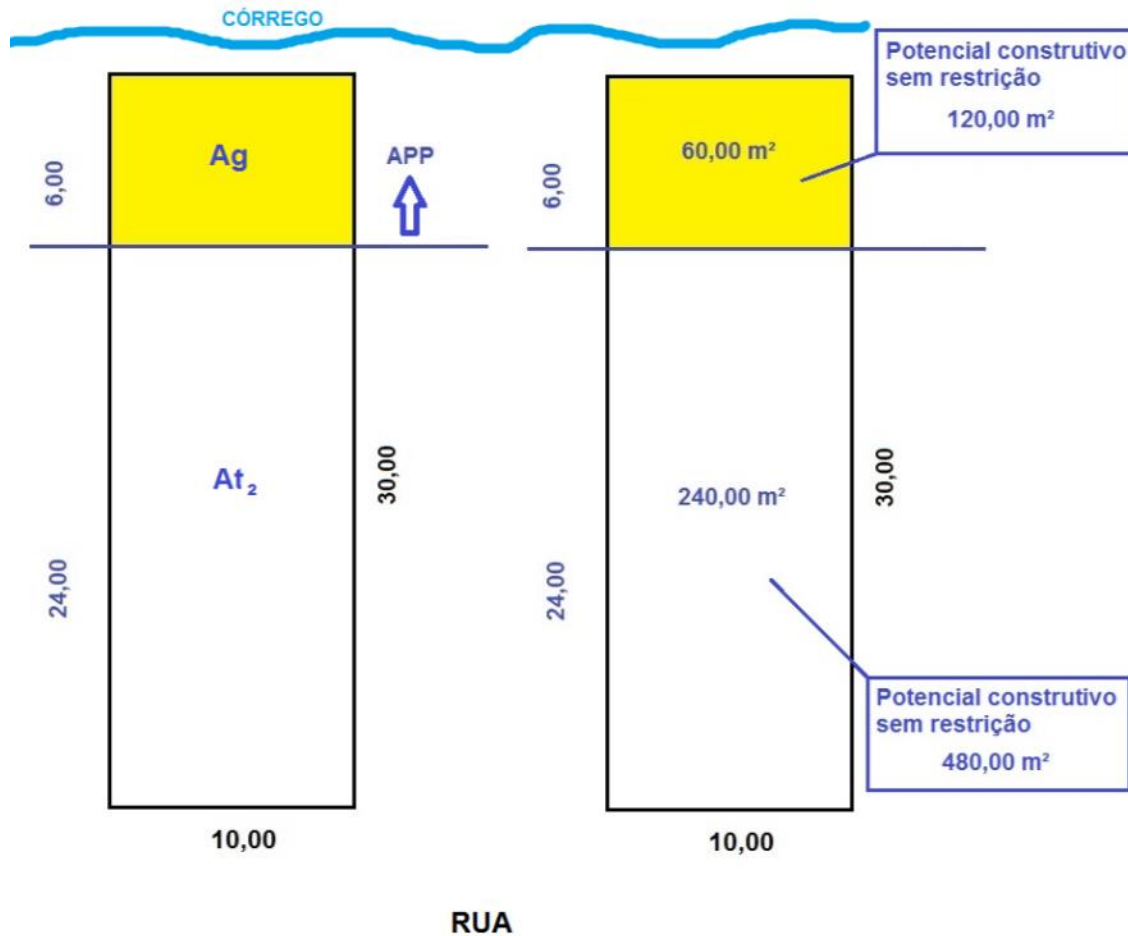
$P_1$ : potencial construtivo útil da Ag, desconsiderando-se a restrição ambiental

Ag: área com restrição ambiental

$P_2$

$P_2$ : potencial construtivo útil referente à Ag que pode ser transferido para o lote

$At_2$ : área do terreno que não possui restrição ambiental



Terreno: 10 m x 30 m

Área de terreno = 300,00 m<sup>2</sup>

Ag: área com restrição ambiental  
Ag = 60,00 m<sup>2</sup>

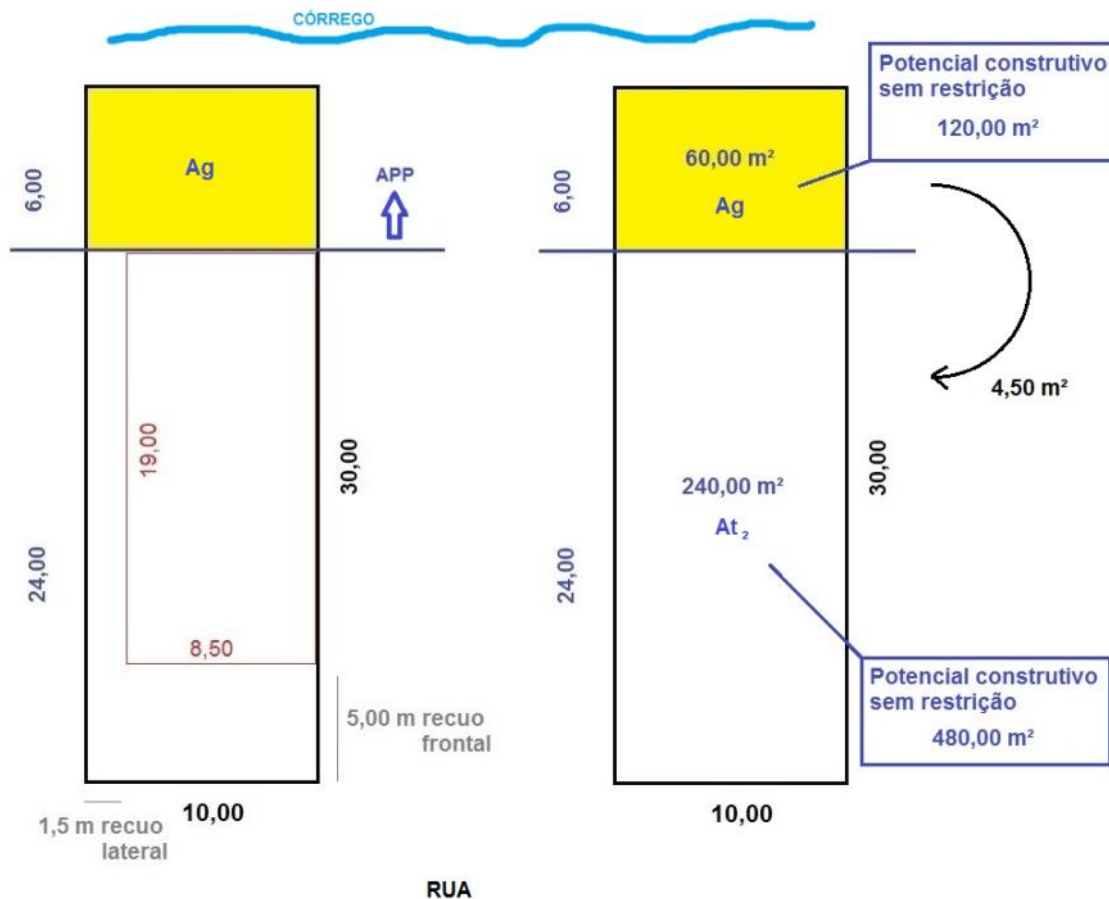
At<sub>2</sub>: área do lote, desconsiderando-se a área com restrição ambiental  
At<sub>2</sub> = 240,00 m<sup>2</sup>

Coefficiente de Aproveitamento básico = 2,0

Área construída permitida = 300,00 m<sup>2</sup> x 2,0  
Área construída permitida = 600,00 m<sup>2</sup>

P<sub>1</sub>: potencial construtivo útil de Ag, desconsiderando-se a restrição ambiental  
P<sub>1</sub> = 60,00 x 2,0 = 120,00 m<sup>2</sup>

P<sub>2</sub>: potencial construtivo útil referente à Ag, que pode ser transferido para o lote  
P<sub>2</sub> = ?



**5.14.2.** 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  $0,80 \times (P_2/P_1) \leq 0,10$

- $A_{eq} = At_2 + 0,10 \times A_g$

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

$At_2$ : área do lote, desconsiderando-se a área com restrição ambiental.

$A_g$ : área com restrição ambiental.

$P_1$ : potencial construtivo útil da  $A_g$ , desconsiderando-se a restrição ambiental.

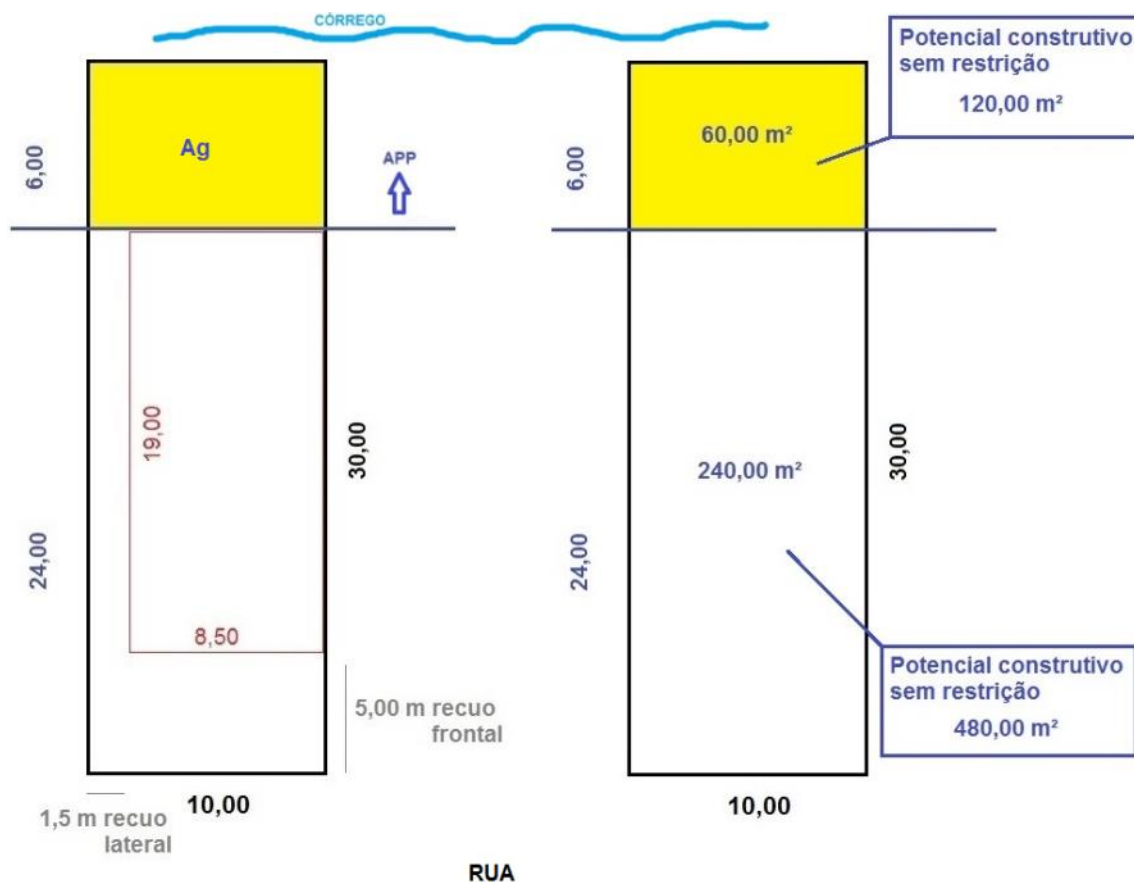
$P_2$ : potencial construtivo útil referente à  $A_g$ , que pode ser transferido para o lote.

$P_2 = 4,50 \text{ m}^2$  (potencial construtivo útil referente à  $A_g$ , que pode ser transferido para o lote)

$P_1 = 120,00 \text{ m}^2$  (potencial construtivo útil da  $A_g$ , sem restrição ambiental)

$$0,80 \times (P_2 / P_1) = 0,80 \times (4,50 / 120,00) = 0,80 \times 0,0375 = 0,03 < 0,10$$

$$A_{eq} = At_2 + (0,10 \times A_g)$$



P<sub>1</sub> : potencial construtivo útil de Ag, desconsiderando-se a restrição ambiental  
 $P_1 = 60,00 \times 2,0 = 120,00 \text{ m}^2$

P<sub>2</sub> : potencial construtivo útil referente à Ag, que pode ser transferido para o lote

$$P_2 = 4,50 \text{ m}^2$$

$$\frac{P_2}{P_1} = \frac{4,50 \text{ m}^2}{120,00 \text{ m}^2} = 0,0375$$

$$0,80 \times (P_2 / P_1) = 0,80 \times 0,0375 = 0,03 < 0,10$$

Então:

$$A_{eq} = A_{t_2} + (0,10 \times A_g)$$

$$A_{eq} = 240,00 + (0,10 \times 60,00)$$

$$A_{eq} = 246,00 \text{ m}^2$$

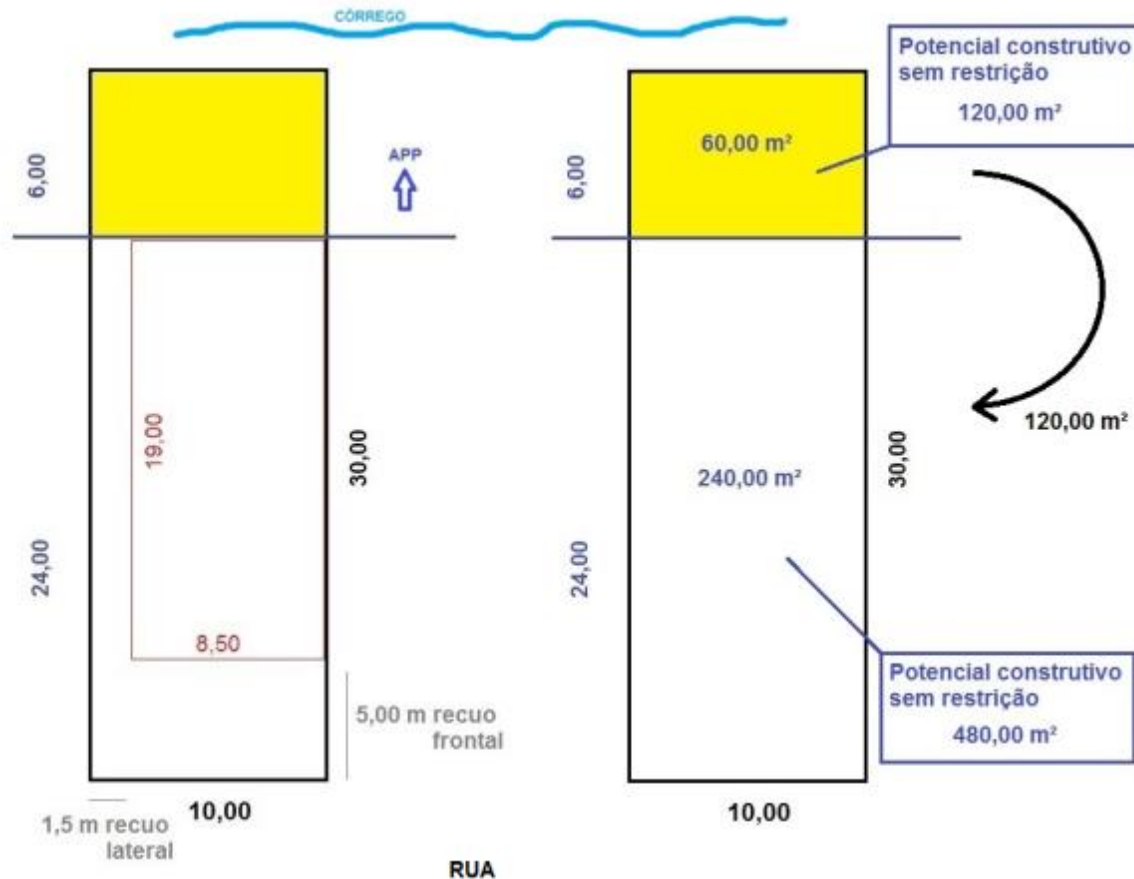
A<sub>eq</sub> = área equivalente do lote, considerando-se a restrição ambiental

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

$$V_t = A_{eq} \times V_u \times C_f \times F_p \dots$$

**A ÁREA COM RESTRIÇÃO AMBIENTAL POR APP FOI CONSIDERADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO EQUIVALENTE A 10% DA ÁREA FÍSICA**

# Exemplo: sem restrição de gabarito



Projeção da área edificável =  $8,50 \times 19,00 = 161,50 \text{ m}^2$

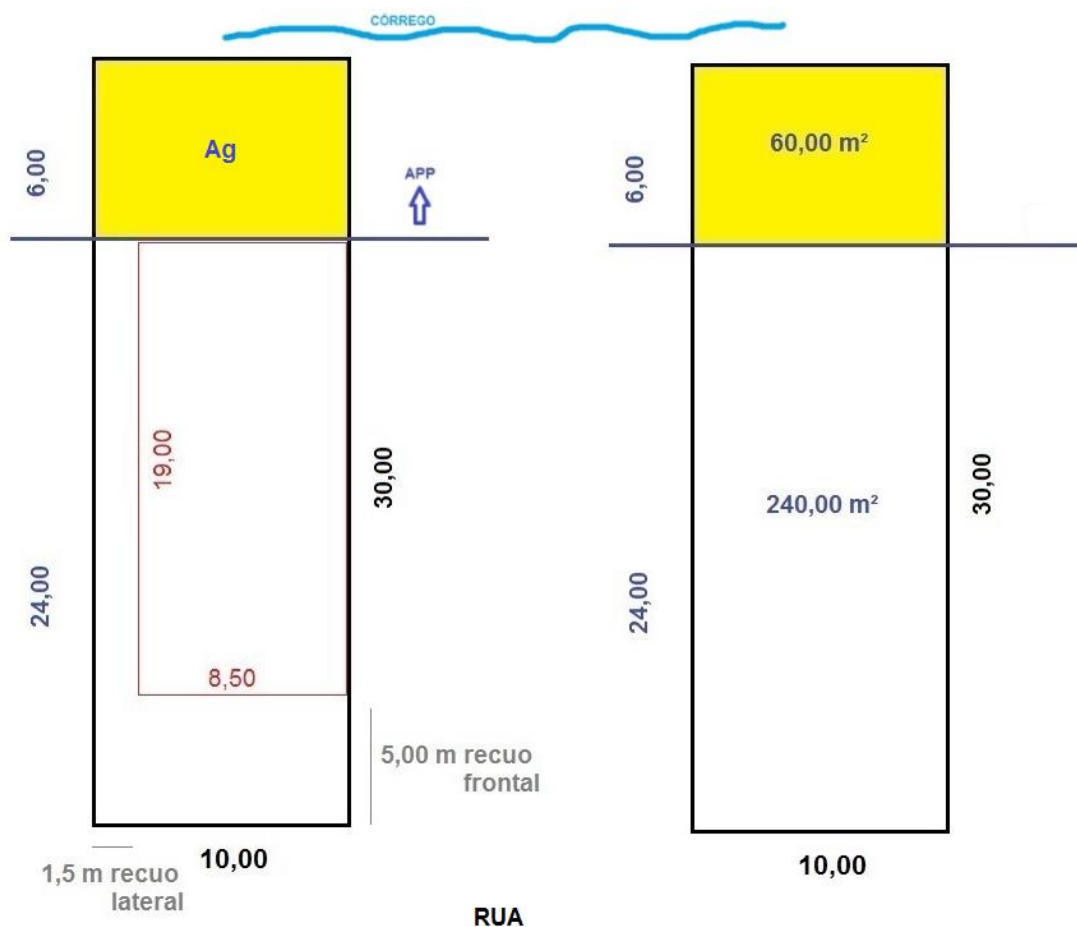
Sem restrição de gabarito

Área construída permitida =  $300,00 \text{ m}^2 \times 2,0$   
Área construída permitida =  $600,00 \text{ m}^2$

Área máxima edificável = permitida =  $600,00 \text{ m}^2$

$P_2$  : potencial construtivo útil referente à  $A_g$ , que pode ser transferido para o lote

$P_2 = 600,00 - 480,00 = 120,00 \text{ m}^2$



**A ÁREA COM RESTRIÇÃO AMBIENTAL POR APP FOI CONSIDERADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO EQUIVALENTE A 80% DA ÁREA FÍSICA**

$P_1$  : potencial construtivo útil de Ag, desconsiderando-se a restrição ambiental

$$P_1 = 60,00 \times 2,0 = 120,00 \text{ m}^2$$

$P_2$  : potencial construtivo útil referente à Ag, que pode ser transferido para o lote

$$P_2 = 120,00 \text{ m}^2$$

$$\frac{P_2}{P_1} = 1,00$$

$$0,80 \times (P_2 / P_1) = 0,80 \times 1,00 = 0,80 > 0,10$$

» se  $0,80 \times (P_2 / P_1) > 0,10$

- $A_{eq} = A_{t2} + 0,80 \times (P_2 / P_1) \times A_g$

Então:

$$A_{eq} = A_{t2} + 0,80 \times (P_2 / P_1) \times A_g$$

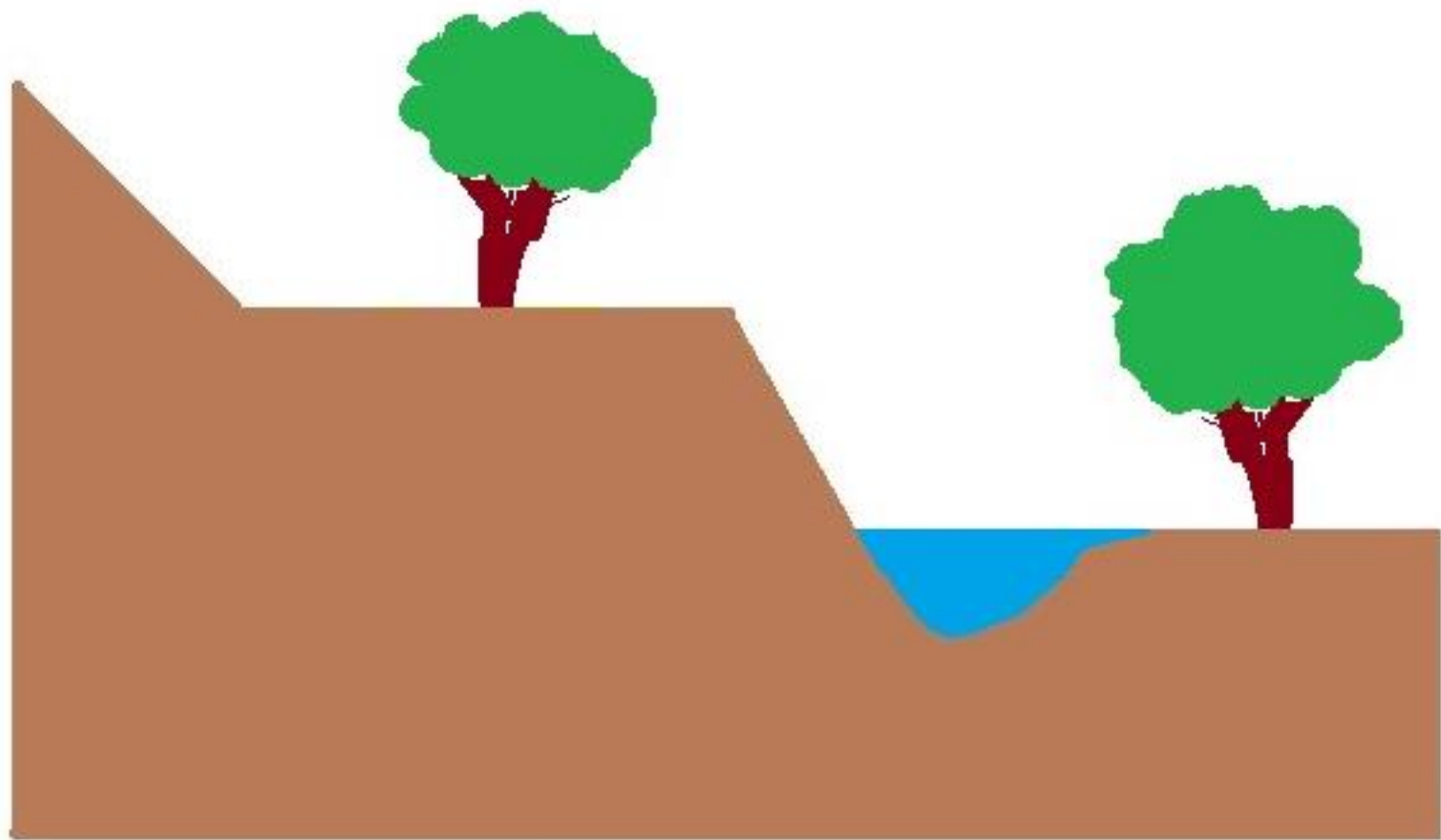
$$A_{eq} = 240,00 + (0,80 \times 1,00 \times 60,00)$$

$$A_{eq} = 288,00 \text{ m}^2$$

$A_{eq}$  = área equivalente do lote, considerando-se a restrição ambiental

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

$$V_t = A_{eq} \times V_u \times C_f \times F_p \dots$$



# TERRENO BREJOSO

## 5.8. Consistência do Solo

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

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Seco                    | 1,00 |
| Permanentemente alagado | 0,60 |
| Brejoso                 | 0,50 |

Obs.: para solo alagadiço (sujeito à inundações/enchentes), verificar item "8.3."

11.3

Não aplicar depreciação por restrição ambiental.



# ÁREA CONSOLIDADA

## **11.4. Faixa Lindeira a Córrego**

**(em ambiente urbano consolidado, sem incidência de APP)**

**11.4.1.** Nos terrenos contíguos a córregos, desde que não aplicáveis os fatores corretivos do item “5.8 – Consistência do Solo”, deve ser estabelecida uma depreciação de 20% ao longo de uma faixa paralela aos mesmos, até 5,00 m de largura a contar da margem.

# MUITO OBRIGADA!

Renata Denari Elias  
renatadenari@hotmail.com

Vera Regina Nogueira de Sá  
nogueiravr@gmail.com