

Escola Municipal de Administração Pública de São Paulo - EMASP

Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB

Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP

Como analisar um Laudo de Avaliação de Imóveis?

O caso das desapropriações para viabilizar políticas públicas urbanas.

Trabalho de Conclusão de Residência em Gestão Pública

Marina Camargo Heinrich Carrara

São Paulo, 2025

Escola Municipal de Administração Pública de São Paulo - EMASP

Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB

Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP

Como analisar um laudo de avaliação de imóvel?

O caso das desapropriações para viabilizar políticas públicas urbanas.
- Método da Composição -

Autora: Marina Camargo Heinrich Carrara¹ - SEHAB/DEPLAN/PROG

Supervisora: Débora Jun Portugheis – SEHAB/DEPLAN/PROG

Orientadora: Márcia Miyuki Ishikawa – SEHAB/DEPLAN/PLAN

Avaliador: Thiago Barbosa Lima – PGM/DESAP

Guia com orientações para análise e contestação de Laudo Avaliatório de Imóveis no âmbito das ações judiciais de desapropriação

Tema da Gestão Pública V:

Análise de aquisições e processos licitatórios

¹ Arquiteta Urbanista desde 2015 pela FAUUSP; expert em Avaliação de Imóveis desde 2015 e perita judicial cadastrada nos Fóruns de Justiça do Estado de São Paulo desde 2019; residente em Gestão Pública na PMSP e mestranda do LabHab-FAUUSP desde 2023, com o projeto de pesquisa: “Valores de imóveis ociosos em São Paulo: um estudo dos Laudos Periciais de Avaliação de Imóveis para Desapropriação”.

Resumo

Este trabalho pretende auxiliar os agentes estatais no uso do instrumento da desapropriação, qualificando a defesa da economicidade dos recursos públicos durante os processos judiciais sobretudo na atuação dos assistentes técnicos, a partir da instrução na análise e contestação dos laudos de avaliação elaborados pelo Método da Composição – Norma CAJUFA.

Palavras-chave: Desapropriação de Imóveis; Avaliação de Imóveis; Guia para agentes públicos.

Sumário

Introdução.....	4
Parte 1 - Sobre as desapropriações e a avaliação de imóveis urbanos	7
<u>1.1. O instrumento e seus agentes.....</u>	<u>7</u>
<u>1.2. Avaliação de Imóveis</u>	<u>12</u>
<u>1.3. Método de Avaliação na Norma CAJUFA.....</u>	<u>13</u>
<u>1.4. Terrenos e seus fatores de homogeneização.....</u>	<u>18</u>
<u>1.5. Levantamento das benfeitorias</u>	<u>22</u>
Parte 2 - Analisando um Laudo de Avaliação de Imóveis – O caso da Ocupação Mauá	25
<u>2.1 Acesso aos autos do processo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP)</u>	<u>25</u>
<u>2.2 Os autos do processo e as peças jurídicas</u>	<u>27</u>
<u>2.3 Leitura e compreensão da linha argumentativa – das partes e do perito.....</u>	<u>29</u>
<u>2.4 Verificação do Laudo Definitivo.....</u>	<u>33</u>
<u>2.5 Análise do Laudo Definitivo</u>	<u>40</u>
<u>2.6 Considerações finais.....</u>	<u>47</u>
Bibliografia e Referências.....	49
Anexos	51
<u>Anexo I – Ocupação Mauá – Laudo Definitivo</u>	<u>51</u>
<u>Anexo II – Ocupação Mauá – Autos do processo</u>	<u>51</u>

Introdução

“CAPÍTULO II – DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das **funções sociais da cidade** e garantir o **bem-estar de seus habitantes.**” (Constituição, 1988)

No âmbito do direito público, a desapropriação de terra é um importante instrumento para a implantação de políticas de desenvolvimento e ordenamento do território, assim como para a redução de desigualdades. Para a política urbana possui ainda mais relevância, dadas a escassez e alta diferenciação do solo nas grandes cidades – quanto à localização, infraestrutura e preço da terra. (Deák, 2001) (Villaça, 2001) Baseada no princípio da preponderância do interesse público sobre o privado, é uma das formas mais incisivas de intervenção estatal sobre a propriedade. Por isso, as motivações e formas do instituto são determinadas em leis, sendo a Constituição Federal a base fundamental de todo ordenamento social, político e econômico.

Desde os anos trinta, o Brasil vinha introduzindo nas Constituições Federais a ideia de que a propriedade privada da terra estaria submetida ao interesse social e coletivo². No entanto, a ruptura do paradigma da propriedade como direito pleno e absoluto sempre encontrou obstáculos nos contextos sociais e políticos, tendo, o instrumento da desapropriação, sido utilizado mais para a promoção de grandes obras de infraestrutura e transformação de territórios, do que necessariamente para combater o monopólio e a ociosidade da terra. (Nadalin, et al., 2011)

Embora o Estatuto da Terra de 1964 já tratasse da função social da propriedade para imóveis rurais, apenas no período de redemocratização do país, a Constituição Federal de 1988 a institui para imóveis urbanos. Tal conceito consiste na determinação de que a propriedade privada está submetida a cumprir – pelo seu uso – uma função econômica ou social voltada à coletividade; estabelecendo novos fundamentos para a política urbana (Costa, 2017).

² “A Constituição de 1934 dispôs que a propriedade estaria submetida ao interesse social e coletivo (art. 113) e a Constituição de 1946 estabeleceu que o seu uso deveria estar condicionado ao bem-estar social (Art. 147). Já na Constituição de 1967, contexto da ditadura militar, constava a expressão “função social da propriedade” (Art. 157), figurando como um dos princípios da ordem econômica, por sua vez vinculada à realização de justiça social.” Costa, 2017, cit. pp. 93

O proprietário passa a ter o dever de dar uso à terra; e a ociosidade desta se torna motivação legal para sanção e desapropriação. Neste contexto estão os edifícios abandonados em regiões centrais, uma realidade das grandes cidades brasileiras. Na cidade de São Paulo, esses imóveis estão em disputa há décadas e as indenizações para desapropriação são um dos grandes obstáculos na implementação de políticas públicas de moradia na região – com infraestrutura urbana, de serviços e alta oferta de emprego.

A CF-88 determina, também, que o procedimento da desapropriação se dará mediante *justa indenização*, sendo discutido e consensuado no meio jurídico que: a indenização, para ser justa, não pode ser mecanismo de enriquecimento ou empobrecimento das partes envolvidas.

Para tanto, é usual que a indenização corresponda ao preço de mercado, ou seja, o valor que o expropriado receberia se vendesse o bem no mercado livre e desimpedido. Para auxiliar na determinação de *valor justo*, a engenharia de avaliação de imóveis desenvolveu diferentes metodologias matemáticas apoiadas em estudos estatísticos a serem utilizadas pelos avaliadores, assim como tipos de valores a serem determinados.

Do ponto de vista da administração pública, a padronização nos procedimentos avaliatórios é fundamental. Além disso, a discrepância entre os valores de indenização previstos inicialmente e os valores finais a serem pagos prejudica a previsibilidade orçamentária, muitas vezes gerando altos custos ao poder público ou, até mesmo, inviabilizando a execução dos projetos pretendidos.

Nesse sentido, este trabalho tem o objetivo de auxiliar os agentes estatais no uso do instrumento da desapropriação de maneira mais ampla, contribuindo, especificamente, para a qualificação da defesa da economicidade dos recursos públicos durante os processos judiciais na atuação dos assistentes técnicos, a partir da instrução na análise e contestação dos laudos de avaliação elaborados no âmbito dos processos judiciais.

Este guia se estrutura em duas partes.

Na primeira é feita uma apresentação sobre o instrumento da desapropriação; o mapeamento do processo desde seu início no âmbito administrativo até sua possível judicialização a partir de entrevistas com servidores e pesquisa de processos (SEI e judiciais); e uma revisão bibliográfica acerca do Método da Composição presente na Norma CAJUFA – amplamente utilizado pelos peritos judiciais nas avaliações com fins de desapropriação.

Na segunda parte é apresentado um passo a passo para guiar os agentes públicos no acompanhamento dos trabalhos do perito, na análise do laudo pericial e participação como assistente técnico. Depois é apresentada uma verificação de caso concreto, o processo de desapropriação do edifício Santos Dumont, sito à rua Mauá, que ganhou visibilidade por conta da luta dos movimentos sociais de moradia que o ocupam desde 2007.

A escolha deste tema é fruto da interlocução entre a experiência como residente na Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e a pesquisa de mestrado desenvolvida, concomitantemente, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP). Tal pesquisa tem o objetivo de analisar as peculiaridades de avaliação da tipologia, definida pela autora como: *imóveis edificados e abandonados em regiões centrais*, a partir do estudo de processos de desapropriação movidos pela COHAB-SP entre 2010–2020 e seus respectivos laudos.

Parte 1 - Sobre as desapropriações e a avaliação de imóveis urbanos

1.1. O instrumento e seus agentes

O processo de desapropriação de imóveis é um procedimento legal pelo qual o poder público adquire um bem de propriedade privada para fins de utilidade pública, interesse social ou necessidade coletiva. A desapropriação é garantida pela Constituição como forma de garantir o bem-estar coletivo, resguardando os direitos dos proprietários. É um importante instrumento para o desenvolvimento de políticas públicas urbanas, seja para a implantação de infraestrutura, seja para a construção de equipamentos públicos ou moradia social. Atualmente, estão previstas três modalidades passíveis de aplicação para imóveis urbanos (Andrade, 2019).

As modalidades mais antigas e amplamente praticadas são a desapropriação por utilidade ou necessidade pública, disciplinada pelo Decreto-Lei 3.365/1941; e a desapropriação por interesse social, prevista na Lei 4.132/1962. O imóvel deve ser objeto de Decreto de Declaração de Utilidade Pública para Desapropriação – DUP com validade de 5 anos, ou Decreto de Declaração de Interesse Social para Desapropriação – DIS com validade de 2 anos, sempre com previsão de projeto público de intervenção específica (Neto, 2020). Ambas podem ser utilizadas por qualquer uma das esferas federativas e estão condicionadas à justa e prévia indenização em dinheiro, usualmente referente ao Valor de Mercado do Imóvel, garantida eventual indenização pertinente a expectativas de ganhos e lucros cessantes–, bem como juros compensatórios (Andrade, 2019).

Nessas desapropriações, a indenização por ganhos e lucros cessantes refere-se aos valores estimados que o expropriado poderia ter obtido com a exploração do imóvel durante o período do processo, por exemplo com a locação das unidades habitacionais ou comerciais de um edifício. Costuma incidir quando o poder público recebe a liminar provisória na posse e usufrui do imóvel antes do recebimento total do valor pelo expropriado, que ocorre apenas ao final do processo.

Já os juros compensatórios incidem sobre a diferença entre o valor depositado inicialmente pela administração pública (destinado a cumprir a “indenização prévia”) e o valor do bem definido ao final da ação e referem-se ao rendimento que este capital poderia ter gerado no mercado financeiro. Esses valores buscam compensar o expropriado pela indisponibilidade dos recursos, foram estabelecidos em 12% ao ano pela Súmula 618 do Supremo Tribunal Federal e passam a incidir a partir do momento em que é resolvida a titularidade dos imóveis.

Por último, existe a modalidade de desapropriação por interesse social para fins de política urbana, prevista pela Constituição Federal de 1988 e regulamentada pelo Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001. Esta modalidade é restrita ao poder público municipal e só pode ser implementada na hipótese de que imóveis urbanos persistam descumprindo sua função social, após a aplicação dos instrumentos do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC e do IPTU progressivo no tempo (Andrade, 2019).

A Constituição determina, também, que sua indenização seja paga em títulos da dívida pública a serem resgatados no prazo de até 10 anos, assegurados somente os juros legais; como forma de sanção ao proprietário face ao descumprimento da função social do imóvel. Nesse sentido, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) determina que o valor da indenização seja o reflexo do valor da base de cálculo do IPTU, no entanto, isso tem sido objeto de discussão no campo jurídico.

Ocorre que os valores constantes nos cadastros municipais muitas vezes estão distanciados do seu valor real de mercado e tal determinação contraria a *justa indenização* prevista na Constituição (Neves, 2004). Desta forma, o entendimento consolidado pela jurisprudência é de que a *indenização sanção* também deve ser estimada de acordo com as práticas de avaliação de imóveis (Andrade, 2019).

As desapropriações por DUP ou DIS – únicas modalidades experimentadas em imóveis urbanos até o momento – se iniciam como processo administrativo, no qual o poder público faz um estudo de viabilidade da intervenção pretendida e uma avaliação interna de referência para instruir o processo – *laudo administrativo*. Quando possível, o poder público entra em contato diretamente com o proprietário e tenta uma negociação amigável quanto ao valor da indenização (Coelho, et al., 2015).

Em caso de recusa do valor oferecido ou desconhecimento dos atuais proprietários, a questão é judicializada e um perito é nomeado pelo juiz para realizar a avaliação do imóvel – *laudo preliminar e laudo definitivo* (Coelho, et al., 2015). Com as mudanças oriundas da Lei 13.867/19, o expropriado pode optar por negociar o valor da indenização por mediação ou arbitragem extrajudicial. De todas as formas, o imóvel também seguirá pelas práticas de avaliação de imóveis (Neto, 2020).

A administração pública pode alegar urgência e relevância na desapropriação e, com isto, requerer a liminar provisória na posse antes de citar o expropriado³. Para determinar o valor provisório de indenização, o juiz pode adotar o valor do laudo administrativo ou nomear perito para elaboração de laudo provisório. Por conta do caráter de urgência, o profissional tem apenas 5 dias para avaliar o imóvel e 80% do valor deve ser depositado em conta judicial para resgate pelo proprietário – de forma a garantir a prévia indenização em dinheiro (Coelho, et al., 2015). O imóvel fica, então, submetido a 3 diferentes avaliações: laudo administrativo; laudo provisório e laudo definitivo – cada qual com suas especificidades e condicionantes.

O *laudo administrativo* é realizado pela equipe técnica do poder público, que nem sempre conta com profissionais especializados ou pessoal suficiente para a demanda. Pode ser realizado sem vistoria prévia ao imóvel, o que em geral ocorre quando é elaborado durante a fase de elaboração do projeto de intervenção. A imissão de DUP ou DIS garante o acesso ao imóvel pelo expropriante e, por isso, muitos órgãos públicos realizam a avaliação apenas depois de emitido (Coelho, et al., 2015).

O *laudo provisório* é realizado por perito no assunto e com vistoria prévia. No entanto, o prazo é pequeno para realizar todos os estudos necessários. O que costuma ocorrer é a prorrogação do prazo a pedido do perito. Por seu caráter urgente e provisório, a avaliação não é colocada para discussão entre as partes e, portanto, não sofre contestações (Coelho, et al., 2015).

O *laudo definitivo* é realizado por perito nomeado pelo juiz, o qual pode ou não ser o mesmo do provisório. É realizado o procedimento completo de prova pericial, conforme o Código de Processo Civil – CPC.

As partes têm o direito de indicar um assistente técnico para acompanhar o trabalho do perito e garantir que a avaliação definitiva seja feita corretamente. Tendo em vista que trabalhos periciais tem caráter técnico especializado, o intuito do assistente é que as partes possam contar com o auxílio de um representante expert no assunto (CPC, Lei 13.105/2015). Apesar do assistente ser nomeado nos autos do processo após o perito ser nomeado e intimado a iniciar as diligências, sua atuação junto à parte e seus advogados pode auxiliar na elaboração da linha argumentativa durante todo o processo.

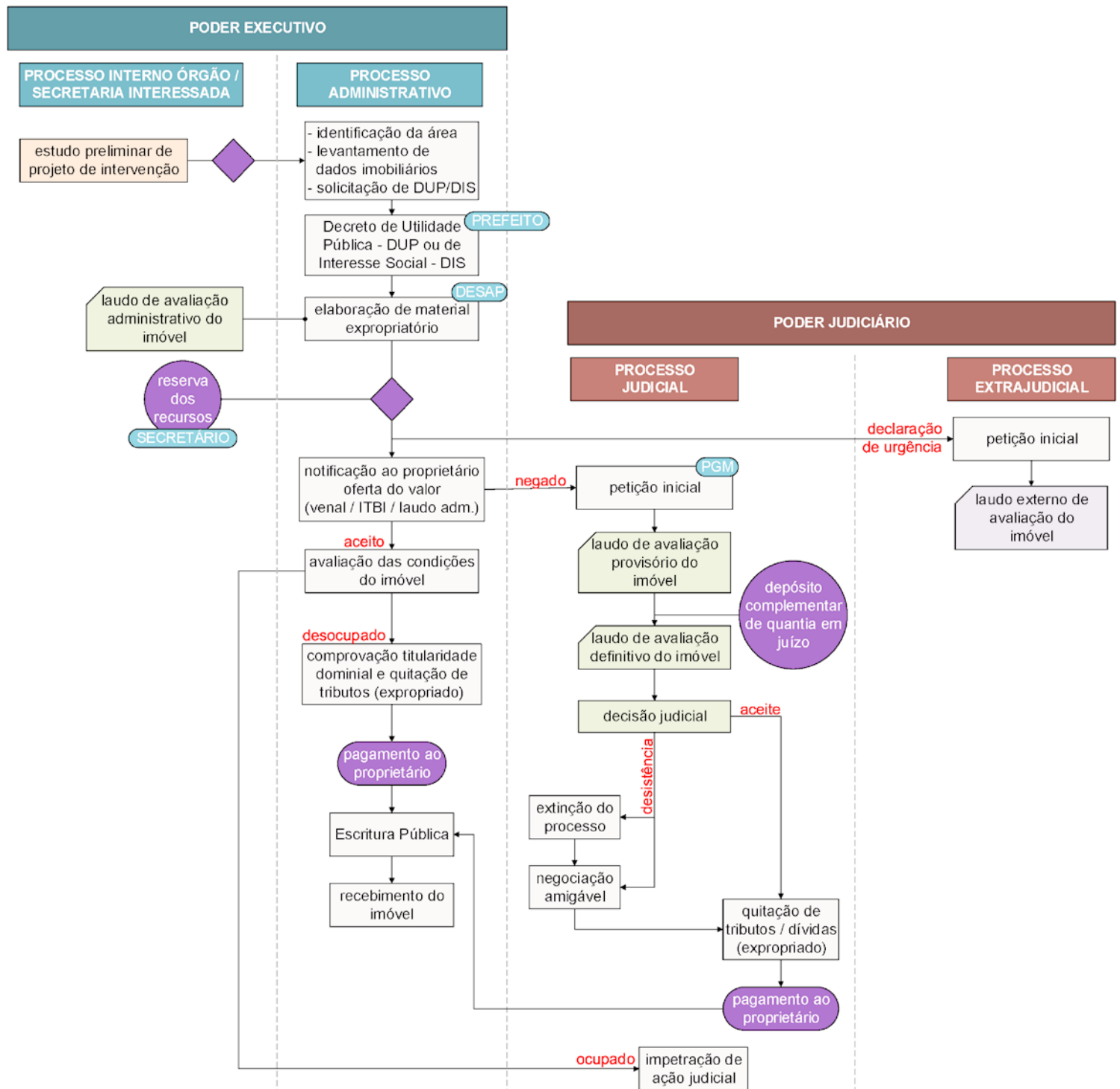
³ Em processos de desapropriação, a liminar provisória na posse é um instrumento jurídico que permite ao poder público tomar posse do imóvel antes do término do processo e requer que seja comprovada urgência.

Os assistentes podem apresentar quesitos sobre o imóvel e a avaliação do perito em ao menos dois momentos: i) quesitos prévios à apresentação do Laudo Definitivo, que devem ser respondidos no mesmo momento da entrega do laudo; ii) quesitos posteriores à entrega do Laudo Definitivo, já com base nos cálculos finais apresentados. Os assistentes técnicos podem também apresentar um parecer técnico divergente, contestando aspectos da avaliação e propondo alterações no Laudo, as quais ficam a critério do perito acatar.

No caso da Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP, a administração conta com um Departamento de Desapropriações – DESAP na estrutura da Procuradoria Geral do Município – PGM, com uma equipe de profissionais experiente que elabora os laudos administrativos há décadas. Via de regra, os processos de desapropriação movidos pela PMSP devem ser promovidos por este departamento, no entanto, a equipe tem sido reduzida e alguns processos estão sendo realizados internamente às Secretarias com contratação terceirizada, como é o caso da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB.

As ações movidas pela COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, dada sua constituição como empresa de economia mista, ficam a cargo de seu setor jurídico interno. Desde 2018, a companhia conta com um profissional que se especializou em avaliação de imóveis ao longo dos anos, mas é constatado pela equipe a necessidade de mais profissionais para atender a demanda.

Diante deste panorama, acredita-se na pertinência deste trabalho como contribuição para os agentes públicos se inteirarem sobre o universo das desapropriações e das avaliações.



RESERVA DE RECURSOS: dotação específica de reserva superior a 30% do valor da avaliação administrativa

DUP - Decreto de Utilidade Pública:
socorro público em caso de calamidade; salubridade pública; exploração dos serviços públicos; execução de plano urbanístico; construção de edifícios públicos; etc.
VALIDADE: 5 ANOS

DIS - Decreto de Interesse Social:
aproveitamento de bem improdutivo; manutenção de posseiros com tolerância do proprietário (>10 famílias); construção de casa populares para venda ou locação social
VALIDADE: 2 anos

DEPÓSITO COMPLEMENTAR DE QUANTIA EM JUÍZO:
saldo total em juízo = 80% da avaliação provisória

SOLICITAÇÃO DE DUP/DIS:
identificação do imóvel, localização e destinação prevista; designar servidor responsável; declaração de disponibilidade de recursos materiais e humanos; declaração de urgência se for o caso conforme Portaria PREF 2.818

ELABORAÇÃO DE MATERIAL EXPROPRIATÓRIO:
planta expropriatória; relatório de vistoria; Matrícula do imóvel; Laudo de Avaliação Administrativa do imóvel; apuração do valor de oferta (Avaliação / Venal / ITBI)

NOTIFICAÇÃO AO PROPRIETÁRIO:
DUP / DIS; planta ou descrição dos bens e confrontações; valor da oferta administrativa
RESPOSTA: 15 dias; em caso de silêncio = rejeição

1.2. Avaliação de Imóveis

A engenharia de avaliação de imóveis se dedica a determinar o valor dos bens a partir de métodos matemáticos que lhe deem suporte e aderência à realidade. Além das desapropriações, é utilizada para outras finalidades, como por exemplo: para determinar a partilha em processos de inventário; compra e venda de imóveis; conflitos sobre reajuste de aluguel; estudos para investimentos imobiliários; assim como para o planejamento tributário e a elaboração da Planta Genérica de Valores – PGV, a qual baseia a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

O conhecimento sobre avaliação está organizado em normas técnicas, sendo a NBR 14.653⁴ a referência mais importante para todo o território brasileiro assim como para o desenvolvimento das demais normas. Nela são determinados conceitos, métodos e critérios a serem seguidos. Em São Paulo, o Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo – CAJUFA desenvolveu uma norma própria a ser utilizada no estado, sobretudo para cálculo de indenizações em processos de desapropriação: a Norma CAJUFA. O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP também desenvolveu sua norma própria, mas com harmonização e adequação aos preceitos da NBR. A Norma de Avaliação IBAPE se destaca pela elucidação das diretrizes de avaliação e precisão na conceituação dos termos utilizados.

A escolha da metodologia e norma a ser seguida depende da natureza do bem, das condições de mercado no qual está inserido e da finalidade da avaliação. A escolha da norma adotada pelo avaliador é discricionária, já o método utilizado tem de ser preferencialmente o Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM. Na impossibilidade de sua aplicação, o avaliador tem de justificar com fundamentação técnica.

Embora a NBR recomende outros valores e custos a serem estimados nos casos de desapropriação, o valor que se avalia e se discute nos processos de desapropriação parte do *valor de mercado* do bem: “quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado” (NBR-14.653-1, 2019). Para estimar tal quantia, a avaliação de imóveis busca construir modelos matemáticos representativos do mercado de certa região e em dado momento, de forma a estimar o valor unitário de m² correlato. Tais modelos são construídos a partir de amostras de imóveis em oferta, os quais são descritos conforme suas particularidades – como área, localização, padrão construtivo, etc.

⁴ NBR 14.653: Norma Brasileira para Avaliação de Bens

Conforme a NBR 14.653: “dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes”. Nos processos avaliatórios, este é um dos pontos mais importantes. Se um modelo matemático é uma simplificação do real, ou uma forma conveniente de trabalhar com ele, é fundamental que o recorte realizado contenha uma porção significativa da realidade que busca representar (Serbanoiu, 2019).

Nesse sentido, as normas recomendam utilizar estudos atualizados sobre o funcionamento do mercado específico que se busca entender, além de estabelecerem parâmetros mínimos a serem atendidos, os quais visam garantir o grau de confiança do modelo utilizado. Ou seja, tem o objetivo de garantir que se está comparando coisas comparáveis. Entre estes parâmetros, os mais importantes são: a quantidade de dados utilizados, de modo a garantir uma amostra representativa do mercado; e sua semelhança ao bem avaliando (atributos que os descrevem), para que se possa aferir a compatibilidade entre estes.

Como, no Estado de São Paulo, a Norma CAJUFA é amplamente utilizada nos processos de desapropriação, tanto pelas equipes técnicas da administração pública quanto pelos peritos, este guia é direcionado para analisar laudos avaliatórios baseados nas metodologias e critérios estabelecidos por ela.

1.3. Método de Avaliação na Norma CAJUFA

A Norma CAJUFA é elaborada por uma Comissão de Peritos, constituída por meio de portaria, com o objetivo de reunir orientações e referências técnicas que contribuam para a uniformidade nas avaliações judiciais. Em sua última atualização, realizada em 2019, alguns parâmetros e procedimentos anteriores foram mantidos por serem entendidos como “adequados, eficientes e representativos” (CAJUFA, 2019 – cit. pp. 1). Ao mesmo tempo, outros conceitos e critérios de cálculo foram desenvolvidos, a partir da observação de casos concretos e contraditórios nos últimos anos. Foram, também, realizados dois *workshops* focados nos temas de zoneamento e passivo ambiental.

Para embasamento da matéria, em seu item “2 - Conceituação e Terminologia”, a Norma recomenda a leitura e adoção das definições da NBR-14.653 já citada, acrescentando também as NBR-13.752⁵ e NBR-12.721⁶. Para facilitar sua utilização, a Norma CAJUFA traz algumas definições, de modo a complementar a bibliografia especializada.

“2.1. Desapropriação e 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 de valor de mercado do imóvel.**” (CAJUFA, 2019); cit. pp.3

Como se nota, a CAJUFA determina que nas desapropriações de imóveis o valor a ser estimado deve ser seu valor de mercado e, para tanto, recomenda a aplicação preferencial do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM** – assim como todas as normas. Apesar do desenvolvimento de softwares de regressão estatística que auxiliam na construção de modelos avaliatórios mais complexos e robustos, esta norma trata apenas do MCDDM com homogeneização por fatores. Na impossibilidade da aplicação deste método, a norma determina que deverá ser aplicado o **Método da Composição**, sobre o qual falaremos mais adiante.

“3. Métodos de Avaliação

3.1. **Método Comparativo Direto** 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.” (CAJUFA, 2019 p. 12)

Este método se apoia na premissa de que imóveis parecidos possuem preços parecidos. A partir dos preços e características detalhadas de determinado segmento em determinada data, elimina-se a necessidade de estimar as tendências de mercado influenciadas por fatores externos, políticos e macroeconômicos. Se o mercado está em crise ou em alta, pressupõe-se que sua influência já está aparente no preço encontrado diretamente no mercado (Serbanoiu, 2019).

⁵ NBR-13.752: Norma Brasileira para Perícias de engenharia na construção civil

⁶ NBR-12.721: Norma Brasileira para Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio

De maneira simplificada, cada imóvel semelhante (amostra, elemento comparativo) encontrado em oferta no mercado livre e desimpedido é dividido por sua área, resultando no valor unitário de m² correspondente. A média entre os valores de todas as amostras indica o valor médio a ser utilizado no cálculo do avaliando.

No entanto, mesmo que a amostra seja semelhante ao avaliando, nenhum imóvel é igual outro e suas diferenças têm de ser equalizadas nos cálculos. Para avaliar um apartamento, o avaliador irá coletar no mercado ofertas de apartamentos à venda, e não de escritórios. Agora, é fato que um apartamento na avenida Paulista não tem o mesmo valor de m² que um apartamento no Grajaú. Assim como este valor unitário não é o mesmo para um apartamento de 42m² e outro de 170m².

Para operacionalizar essas diferenças, pressupõe-se também a existência de um padrão matemático implícito entre o preço e as variáveis que servem para descrevê-lo, o princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais às diferenças das características relevantes dos bens (NBR-14.653-1, 2019). Essa premissa estabelece o fundamento da aplicação dos *fatores de homogeneização*. Como são cálculos simplificados, só é aplicável se há uma amostra comparativa de dados muito semelhante ao avaliando, quanto a suas características físicas, socioeconômicas, finalidade de uso e de localização.

Diante disso, para a validação do uso do MCDDM, além da semelhança na tipologia dos imóveis comparados e o mínimo de 3 amostras coletadas no mercado, a norma CAJUFA determina que:

- As amostras comparativas devem estar no intervalo entre 0,5 e 2,00 quanto ao avaliando para cada fator de ajuste nos cálculos, ou seja, cada característica considerada como importante na formação do preço do imóvel. A área do imóvel é o atributo mais importante na formação do preço e também deve atender ao intervalo determinado, isso quer dizer que a área de cada amostra não pode ser menor que a metade da área do avaliando, nem maior que o dobro.
- Para unidades condominiais padronizadas (escritórios, apartamentos, salas comerciais e afins) a comparação se faz pela área privativa da unidade.
- Para imóveis construídos isoladamente (casas, casas geminadas, sobrados, galpões e afins): a comparação se dá pela área construída, sendo necessário que os elementos comparativos guardem proporções compatíveis com o avaliando na relação expressa pela $\text{Área Construída} \div \text{Área Total de Terreno}$, no intervalo de 0,85 a 1,15. Isso é dizer que a $\text{Área Construída} \div \text{Área de Terreno da amostra}$ não pode ser menor que 0,85 X ($\text{Área Construída}/\text{Área Terreno}$) do avaliando, nem maior que 1,15.

Dada a dinâmica diversa e a heterogeneidade do mercado imobiliário, nem sempre é possível encontrar uma quantidade suficiente de amostras que cumpram os parâmetros, fazendo com que o avaliador tenha que recorrer a metodologias indiretas. No caso das desapropriações, a dificuldade é grande pois, pela própria natureza dos projetos públicos, são objeto desse instituto, sobretudo, imóveis isolados ou glebas inteiras ou parciais – tipologias que oferecem pouca padronização no tocante à produção da cidade.

Como metodologia alternativa, a CAJUFA determina a utilização do Método da Composição, com a possibilidade de aplicação do Método Residual para obtenção dos valores de terreno das amostras. Nos dois métodos ocorre a divisão do preço do imóvel entre parcela correspondente ao terreno e parcela correspondente às construções e outras benfeitorias – como se pudessem ser vendidos separadamente.

“3.2. Método da Composição 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. Método Residual 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.” (CAJUFA, 2019) cit. pp. 13

Para estimar o valor de venda das benfeitorias, devem ser considerados estudos de referência de mercado e cálculos específicos, sobre os quais trataremos mais adiante. Já para a parcela correspondente ao terreno, é recomendável o uso do MCDDM, considerando como se o terreno do avaliando estivesse nu, busca-se amostras de terrenos à venda semelhantes ao avaliando, evitando a aplicação de mais procedimentos indiretos.

No entanto, em caso de não haver terrenos comparáveis em oferta, recomenda-se o método residual, em que se utiliza imóveis isolados como amostras e se assume o valor do terreno como a diferença entre o preço ofertado e o preço das benfeitorias – para então proceder com o MCDDM. Para garantir a fundamentação e precisão da avaliação, a norma estabelece também os seguintes parâmetros a serem atendidos:

Figura 1: Parâmetros para fundamentação e precisão da avaliação - CAJUFA, 2019

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

Fonte: Norma CAJUFA (2019), cit. pp. 14

O item 5 trata de procedimento conhecido como saneamento das amostras, cujo objetivo é verificar a precisão do modelo e eliminar dados discrepantes. Ou seja, os dados devem ser testados estatisticamente para que se verifique se estão condizentes com o mercado, evitando que dados discrepantes deturpem o resultado da avaliação (COBREAP, 2011).

No critério dos limites recomendado pela CAJUFA, admite-se o intervalo de 30% para os elementos homogeneizados, para mais ou para menos do valor médio das amostras. Se todos os elementos estão contidos neste intervalo, está validado o valor médio obtido como representativo do mercado. Caso contrário, elimina-se o elemento amostral com valor mais longe da média e se calcula novamente o valor médio. O procedimento é repetido até que todos os elementos amostrais utilizados estejam compreendidos no limite de 30% para mais ou para menos do valor médio. Observa-se que, se elemento anteriormente descartado passar a conter no novo intervalo de média superior e inferior, este seja reincluído para novos cálculos (Reis, et al., 2018).

1.4. Terrenos e seus fatores de homogeneização

Como o imobiliário é heterogêneo – não há um imóvel igual ao outro –, este exige sucessivas operações matemáticas para aproximar as amostras do avaliando e torná-los comparáveis. Essas operações consistem na multiplicação do valor unitário de m² ou valor total do imóvel por algum índice ou coeficiente, os quais são chamados de fatores de homogeneização.

Devem ser considerados nos cálculos apenas as variáveis relevantes para construção do modelo, ou seja, as características das amostras que alteram o preço final. Para tanto, é necessário conhecer de antemão o mercado que se quer descobrir, o que depende de estudos prévios com fontes de dados, variadas e confiáveis, específicas para cada segmento, a serem revisados constantemente. O que, na maioria dos casos, não ocorre.

“Assim, pode acontecer que determinadas variáveis relevantes para determinação do valor sejam omitidas, seja pelo não conhecimento delas, seja pelo fato de não termos acesso às mesmas.” (Serbanoiu, 2019 p. 9)

Determinar quais fatores devem ser considerados, ou não, numa avaliação é o ponto de maior disputa nas discussões dos laudos periciais, sendo questão fundamental para a atuação dos assistentes técnicos. A CAJUFA determina alguns fatores a serem analisados e os mais importantes iremos tratar aqui, sendo imprescindível a leitura completa da norma após a leitura deste guia.

- FATOR OFERTA – No levantamento das amostras a serem utilizadas no modelo, dá-se preferência a informações de valores referentes a vendas concretizadas, pois sabe-se que os anúncios trazem os valores desejados pelo proprietário, que nem sempre se realizam na venda. Como tais informações são de difícil acesso⁷, usualmente se utilizam dados de ofertas existentes no mercado e, para adequar a diferença oriunda da negociação, a norma CAJUFA estabelece o Fator oferta = 0,90.

⁷ Atualmente, as tabelas referentes às transações imobiliárias – ITBI – estão disponíveis no site da Prefeitura Municipal de São Paulo e são uma fonte de dados interessante para o desenvolvimento de estudos imobiliários. No entanto, por se tratar de valores declarados pelos compradores, não possuem a confiabilidade necessária para serem utilizados em cálculos simplificados como o MCDDM por fatores.

No caso de lotes urbanos padronizados, a norma estabelece algumas características que valorizam ou depreciam o lote em relação aos demais, os quais podem ser divididos entre quantitativos e qualitativos.

Dos quantitativos aplicados a lotes padrão:

- **FATOR PROFUNDIDADE** – A influência da profundidade é considerada sobre o valor total do terreno, a partir da relação entre a profundidade do terreno e sua frente projetada (denominada como profundidade equivalente) e a profundidade predominante na região da cidade em que se encontra o lote. A norma traz as profundidades de referência para cada região, de acordo com estudo próprio da CAJUFA.
- **FATOR FRENTE** – A influência das dimensões de frente do terreno é considerada sobre o valor total do terreno, a partir da relação entre a frente projetada do imóvel e a frente de referência para a região de inserção do lote. A norma traz a frente de referência para cada região, de acordo com estudo próprio da CAJUFA.
- **FATOR ESQUINA E FRENTES MÚLTIPLAS** – Os lotes de esquina ou frente múltiplas devem ser avaliados como terrenos de uma frente e aplicado eventual coeficiente de valorização de acordo a região a que pertence, conforme determinado pela norma. Tal coeficiente deve ser aplicado sobre o valor total do lote.
- **TOPOGRAFIA** – A influência da topografia no preço do terreno é determinada pelo aclave ou declive que apresenta a partir do logradouro público principal em direção aos fundos. São estimados em porcentagem de inclinação ou em metros, quando ocorre uma diferença de cota brusca, um desnível em relação ao nível da rua.
- **CONSISTÊNCIA DO SOLO** – A análise da consistência do solo é simplificada, separada em: a) seco, consistente e com adequada capacidade de suporte, características as quais não implicam em qualquer valorização ou depreciação do lote; b) brejoso, mole e com baixa capacidade de suporte, características as quais implicam na depreciação de 50% do valor total do lote.

- **TERRENO ENCRAVADO** – Terreno originalmente encravado é aquele que não possui frente própria para via pública, somente acesso indireto por servidão de passagem precária ou definitiva. Para tal terreno com tal característica, considera-se o valor unitário médio como equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual se tem acesso por servidão precária. Como não possui frente, não devem ser aplicados os fatores de frete, profundidade ou esquina na determinação de valor final.
- **LOTE DE FUNDO** – Lote de fundo é aquele localizado na parte posterior de um conjunto de lotes, com acesso à via pública independente por meio de corredor. De acordo com a norma, este tipo de lote deve ser obrigatoriamente avaliado por meio do Método Comparativo Direto e, para cálculo dos fatores de profundidade e frente, deve ser considerada, como frente projetada, a projeção da largura do corredor de acesso.
- **LOTE INTERNO** – Os lotes internos são aqueles inseridos em vilas ou vias particulares, onde há a restrição do acesso. A influência das características físicas do terreno no valor unitário para o local não pode ser estimada previamente, pois varia de acordo com cada caso. Dessa forma, a norma determina que deve ser realizada pesquisa de valor específica, de modo a identificar as características apreciativos e depreciativos, e, quando aplicados os fatores de frente, profundidade e demais especificados na norma CAJUFA, deve ser justificado pelo expert.

Enquanto os fatores quantitativos dependem das características formais e físicas do terreno; os qualitativos dependem de uma análise do avaliador “*à luz da compreensão da sua influência na formação de valor para a propriedade*”, a qual pode ser guiada por interesses ou visões de mundo particulares (CAJUFA, 2019).

Importante ressaltar que o preço é sempre um desdobramento da construção social do valor de uso da mercadoria. Por sua condição intrínseca à terra, no caso do imobiliário, essa construção se dá pelas relações globais da sociedade com o espaço e o preço máximo que os consumidores estão dispostos ou tem capacidade de pagar por um imóvel será preponderante na definição de seu valor de mercado (Ferrari, 2019).

Segundo COBREAP (2011), a localização do imóvel é reconhecida pela engenharia de avaliações como um dos principais, senão o principal, fator de formação do preço de um imóvel e, portanto, de diferenciação entre eles. De acordo com KIEL (2008), a localização poderia ser dividida em 3 fatores preponderantes: vizinhança, facilidades públicas disponíveis na região e posicionamento em relação à cidade – sendo sua influência passível de ser medida.

“Quantificando a valoração de tais atributos, TAJIMA (2003) concluiu que o mero fato de o imóvel estar localizado próximo a áreas verdes implicava em uma valorização de 5% (cinco) a 6% (seis) pontos percentuais, se comparados a outros imóveis que não possuíam tal atributo, na cidade de Boston, Estados Unidos. Neste mesmo sentido, MORANCHO (2003) concluiu que, a cada 100 metros mais distante de uma área verde na cidade de Castellón, na Espanha, uma propriedade desvaloriza aproximadamente €1.800,00 (mil e oitocentos euros).” (COBREAP, 2011 p. 13)

Ainda com COBREAP (2011), cabe também trazer o único estudo nacional citado: TEIXEIRA (2006) sobre a incidência da violência urbana nos preços dos imóveis da cidade de Curitiba. Nesta avaliação, o autor analisou a influência sobre os valores locatícios em Curitiba e verificou que “um mesmo apartamento teria um valor referencial de locação quase 50% (cinquenta por cento) maior, dependendo de sua localização – se posicionado em um bairro de maior incidência de criminalidade, para outro de menor ocorrência” (COBREAP, 2011 p. 14)

A localização do imóvel na cidade se mostra, portanto, extremamente importante na avaliação, pois altera fortemente o preço, não tanto como consequência de atributos próprios do imóvel, mas sobretudo pelo espaço construído ao redor e as relações sociais com ele. Diante disso, a norma traz dois fatores de homogeneização para tratar essas diferenças entre o avaliando e os imóveis utilizados como amostras comparativas, relacionadas à localização.

- REMANEJAMENTO FISCAL OU FATOR LOCALIZAÇÃO – A norma CAJUFA determina que os imóveis utilizados devem estar na mesma região geoeconômica e mesma zona de uso e ocupação do solo, ou seja, sujeitos às mesmas regras edilícias definidas no Plano Diretor da cidade. Para tratar as diferenças internas a essas áreas quanto ao preço da terra, determina a realização de remanejamento pelo índice fiscal, com base no valor de m² de terreno estabelecido pela Planta Genérica de Valores – PGV. A PGV é um instrumento utilizado pelos municípios para determinar o valor venal dos imóveis, servindo como base para o cálculo de tributos, como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

Abaixo, segue o link de acesso para a última atualização da PGV do município de São Paulo, Lei 17.719 de 2021. A listagem dos valores de m² de terreno consta do Anexo II.

<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17719-de-26-de-novembro-de-2021>

Para o remanejamento é aplicado o Fator Localização ao valor total de cada uma das amostras, o qual é calculado a partir da divisão do Valor de m² do Avaliando pelo Valor de m² da Amostra, retirados da Planta Genérica de Valores à época da avaliação. Para reduzir as distorções, a norma determina que a relação entre o avaliando e o elemento pesquisado esteja no intervalo de maior que 0,5 e menor que 2.

$$\text{Fator Localização} = \text{Índice Avaliando} / \text{Índice Amostra}$$

* Índice Avaliando ou Amostra: refere-se ao valor unitário de m² de terreno estabelecido na Planta Genérica de Valores da cidade para a localização do imóvel

**Para validação do uso do elemento pesquisado:

$$0,5 \text{ Índice amostra} < \text{Índice avaliando} < 2 \times \text{Índice amostra}$$

- FATOR FAVELA – Na CAJUFA, considera-se favela o agrupamento de moradias populares irregulares em áreas de propriedade alheia, com ou sem adequada infraestrutura urbana. Seu contexto e características são específicos, tendo a norma separado em três tipos de situações em que se verifica sua influência na formação do preço do imóvel: a) Imóvel ocupado por favela; b) Imóvel limítrofe à favela; c) Imóvel circunvizinho à favela.

Em vez da aplicação do fator favela, é preferível uma pesquisa de mercado qualificada em que se utilize imóveis em oferta na mesma ambiência, demonstrando-se a curva de influência da presença da favela em função da distância em relação à mesma. Assim como, faz-se necessário verificar se o índice fiscal e seu remanejamento já não está abarcando em si os efeitos depreciativos oriundos da ocupação irregular. Apenas na impossibilidade do supracitado, deve-se aplicar o fator favela, conforme as definições do item 5.6 da norma.

1.5. Levantamento das benfeitorias

Para estimar o valor de venda das benfeitorias, devem ser considerados diversos aspectos, entre eles: seu custo de produção, depreciação ao longo do tempo e fator de comercialização. Tais indicadores são específicos para cada padrão construtivo e atualizados periodicamente, devendo ser utilizados os valores referentes ao período avaliado. O custo de produção das benfeitorias é calculado a partir dos valores unitários de m² calculados por estudos do setor da construção civil, como o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI e o Custo Unitário Básico – CUB.

Para a depreciação do imóvel ao longo do tempo, a norma CAJUFA recomenda a aplicação do Fator de Adequação ao Obsolescência e Estado de Conservação (Foc), baseado no Método de Ross-Heidecke⁸, o qual considera a idade real do imóvel e seu estado de conservação. O método se apoia em tabelas fixas e é possível de ser calculado manualmente, no entanto, há planilhas e sites que facilitam o cálculo - como por exemplo o que segue:

<https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>

O Fator de comercialização é o mais complexo, pois reflete a dinâmica do mercado imobiliário, alterando-se ao longo do tempo de acordo com a tipologia, o padrão construtivo e a localização geoeconômica no território da cidade – sujeito a ser maior ou menor que 1, em função da conjuntura do mercado à época. Por exemplo, para uma casa, se estima os custos para construí-la, conforme seu padrão construtivo, se aplica uma taxa de lucro (comercialização), têm-se seu preço de venda. Acontece que naquele bairro ninguém quer comprar casa. Ou o mercado imobiliário entra em recessão. A casa, para ser vendida naquele momento, terá que sofrer uma diminuição em seu preço – isso é o fator comercialização menor que “1”. O mesmo pode ocorrer ao contrário, quando há um lucro na comercialização maior que a média da produção imobiliária – fator de comercialização maior que “1”. Aferir valores de venda apenas das benfeitorias, retirando o valor do terreno, é ainda mais complexo.

Nesse sentido, são utilizados estudos de referência de mercado específicos. A norma CAJUFA recomenda a utilização do estudo “Edificações Valores de Venda” vigente, elaborado pela própria Comissão de Peritos. No entanto, tal estudo não é atualizado periodicamente, sendo usualmente aceita a utilização do estudo elaborado pelo IBAPE: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (VEIU). O VEIU é um estudo realizado para edificações urbanas situadas na Região Metropolitana de São Paulo, a ser aplicado no cálculo do valor de venda e aplicação de métodos indiretos de avaliação, assim como para a comparação entre padrões distintos no MCDDM. O estudo estabelece coeficientes a serem aplicados aos custos de produção por m² da edificação, de acordo com padrão construtivo e localização na Região Metropolitana de São Paulo em determinado período.

⁸ O Método recebe tal nome por conta de seus autores, Ronald Ross e Heinrich Heidecke.

“Os coeficientes apresentados expressam os *Valores de Venda* de edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reprodução ou de reedição porque já contemplam o **Fator de Comercialização médio do mercado para as regiões e período pesquisados**. Não obstante, este Fator Comercialização médio já embutido no estudo **pode sofrer variações regionais ou temporais** e deve ser ajustado às condições específicas da região em estudo no momento da avaliação, com o emprego do Fator de Ajuste ao Mercado. Finalmente, observamos que o emprego do Valor de Venda de edificações em **substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático** que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2: 2011 (...).” (IBAPE/SP, 2017 pp. 9-10)

Assim, o valor de venda das benfeitorias é calculado pela fórmula:

Valor Benf. = Área Construída Imóvel (m²) x CUB (R\$/m²) x (1 – Foc) X Coef. Valores de Venda

* Área Construída do Imóvel: para unidades padronizadas, deve-se utilizar a área útil da unidade; para imóveis isolados, deve-se calcular separadamente os valores referentes a cada tipologia existente no imóvel, utilizando a área construída correspondente, e depois somar.

**CUB = Custo Unitário Básico: deve ser utilizado dado referente ao período da avaliação e referente a cada tipologia existente no imóvel.

***Foc = Fator de Adequação ao Obsolescência e Estado de Conservação – Ross-Heidecke

****Coef. Valores de Venda: deve ser utilizado dado referente ao período da avaliação e referente a cada tipologia existente no imóvel

Parte 2 - Analisando um Laudo de Avaliação de Imóveis – O caso da Ocupação Mauá

Para esta parte do guia, utilizaremos como estudo de caso o processo de desapropriação do edifício Santos Dumont, sito à rua Mauá 360. O Edifício era um hotel modesto inaugurado em 1953 para as comemorações do IV centenário da cidade de São Paulo, em 1954. Em fins da década 1980, o hotel foi fechado e ao longo dos anos foi se tornando um edifício abandonado. Conhecido socialmente por ter se tornado símbolo da luta por moradia em regiões centrais da cidade São Paulo, em 2007 o edifício foi ocupado e permanece até hoje sob gestão de três movimentos sociais: Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC), Movimento de Moradia da Região Central (MMRC) e Associação dos Sem-Teto do Centro (ASTC).

Para aplicação do passo a passo e acesso aos autos, segue o número do processo e o SQL do avaliando:

Processo: 1011335-49.2014.8.26.0053

SQL Avaliando: 001.019.0082-1

2.1 Acesso aos autos do processo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP)

Os processos de desapropriação, em via de regra, são públicos e podem ser visualizados através do site do Tribunal de Justiça de São Paulo e o portal de serviços e-SAJ:

<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090>

Passo 1) Clique em “Consulta de Processos do 1º Grau”



Tela inicial e-SAJ

Fonte: Sítio eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo, consultado em 24/02/2025

<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090>

Passo 2) Insira o número do processo e clique em “consultar”

A interface do e-SAJ para consulta de processos do 1º Grau. No topo, há uma barra azul com o menu, o texto 'e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau', o TJSP e um ícone de perfil. Abaixo, há um formulário com o campo 'Consultar por' selecionado como 'Número do Processo'. Os campos de entrada contêm '1011335-49.2014', '8.26' e '0053'. Há uma opção 'Unificado' selecionada e 'Outros' desselecionada. Um botão laranja 'Consultar' está à direita.

Consulta por número do processo e-SAJ

Fonte: Sítio eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo, consultado em 24/02/2025

<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090>

Passo 3) Nesta tela aparece a identificação das partes e do assunto do processo, assim como estão listadas as movimentações mais importantes. No canto superior direito da página, há um botão “visualizar autos”, ao clicar nele é aberta uma segunda janela com um índice que dá acesso a todas as peças do processo. Para obter o acesso, é necessário realizar cadastro no e-SAJ e estar logado. Caso contrário, é solicitado “senha de acesso”, a qual é restrita às partes e profissionais envolvidos diretamente no processo.

A tela de detalhes do processo no e-SAJ. No topo, há uma barra azul com o menu, o texto 'e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau', o TJSP e um ícone de perfil. Abaixo, há um formulário com o campo 'Consultar por' selecionado como 'Número do Processo'. Os campos de entrada contêm '1011335-49.2014', '8.26' e '0053'. Há uma opção 'Unificado' selecionada e 'Outros' desselecionada. Um botão laranja 'Consultar' está à direita.

1011335-49.2014.8.26.0053 **Tramitação prioritária**

Classe
Desapropriação

Assunto
Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Foro
Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes

Vara
9ª Vara de Fazenda Pública

Juiz
SIMONE GOMES RODRIGUES CASORETTI

Visualizar autos

PARTES DO PROCESSO

Reque	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB Advogado: Leandro Medeiros Advogada: Beatriz Helena Theophilo
Reqdo	SARA SZNIFFER Advogado: Jose Roberto Moraes Amaral Advogado: Williamberg de Souza
Perito	João Renato Albanese (Perito)

MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
02/02/2025	Certidão de Não Consulta ao Teor da Informação - Contagem de Prazo do Ato -

Abertura dos autos do processo e-SAJ

Fonte: Sítio eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo, consultado em 24/02/2025

<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090>

2.2 Os autos do processo e as peças jurídicas

Os autos do processo podem ser bastante extensos e sua leitura exaustiva, com muitas folhas referentes a questões processuais e não ao mérito da questão. Diante disso, há peças de maior relevância para a análise crítica do laudo avaliatório e das linhas argumentativas assumidas por cada agente do processo, as quais estão elencadas neste tópico.

Passo 4) Visualização dos autos do processo e-SAJ

The screenshot displays the e-SAJ (Sistema de Autuação e Jurisprudência) interface. On the left, a sidebar titled 'Pasta Digital' shows a list of documents for the process 1011335-49.2014.8.26.0053. The list includes various legal documents such as 'Petição (Outras)', 'Contrato (Outras)', 'Instrumento de Procuração', 'Documentos Diversos', 'Peça de Informação', 'Decisão', 'Certidão', 'Petição Intermediária', 'Comprovante de Depósito Judicial', 'Mandado', and 'Contestação'. The 'Petição (Outras)' document is highlighted. On the right, the main area shows the content of the selected document, which is a petition from the Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) to the Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública de São Paulo. The document is titled 'EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO' and contains a detailed legal argument regarding the expropriation of property for social interest. The document is signed by LEANDRO MEDEIROS, with a valid signature stamp from TJSP. The interface also includes a search bar, a page indicator (1 de 8), and a zoom control.

Fonte: Sítio eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo, consultado em 24/02/2025

<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090>

- **Petição** é o documento formal apresentado por uma das partes do processo, no caso da desapropriação, a expropriante (poder público) e a expropriada (proprietária do imóvel).

“Petição Inicial”: nesta peça, a parte expropriante manifesta o interesse em desapropriação do imóvel, identificando-o e explanando o valor de indenização proposto. É comum ser utilizado um texto padrão, sem grandes detalhes a serem observados. No entanto, em casos com especificidades a linha argumentativa do poder público já é apresentada neste momento como justificativa pelo interesse no imóvel. Junto à petição inicial, é feita a apresentação do Laudo Administrativo, quando houver, que irá instruir o processo.

“Petição de Contestação” ou “Contestação”: apresentada pelo réu do processo, no caso a parte expropriada, em resposta à petição inicial. Nesta peça, a parte manifesta o aceite ou não do valor oferecido pela autora para desapropriação do imóvel e apresenta seus argumentos quanto a tudo que pede a inicial.

“Petição (outras)” ou “Intermediária” ou “Manifestação”: No contexto de um processo judicial, os termos referem-se a tipos de documentos ou atuações das partes durante o andamento do processo, com pequenas nuances. Petição (outras): foco em categorização genérica no sistema judicial; Intermediária: Enfatiza o momento processual (durante o trâmite); Manifestação: destaca o ato de se posicionar, seja por iniciativa própria ou por determinação do juízo.

- **Decisão** é o ato pelo qual o juiz ou tribunal resolve uma questão apresentada no curso do processo. Ela pode ter diferentes naturezas e impactos, dependendo do momento e do objetivo dentro do trâmite.

“Decisão” ou “Decisão Interlocutória”: é aquela proferida durante o andamento do processo, resolvendo questões incidentes ou intermediárias, sem julgar o mérito, ou seja, o pedido principal da ação. Na leitura dos autos, estas manifestações marcam o andamento do processo, demarcando a etapa finalizada e a encaminhando a seguinte – por exemplo: deferimento de uma liminar, determinação de produção de provas periciais ou rejeição de um pedido de juntada de documentos.

“Sentença”: é a decisão que encerra o processo em primeira instância, julgando o mérito da causa, ou seja, analisando o pedido principal ou extinguindo o processo sem resolução do mérito, por questões formais, como falta de interesse processual por desistência da expropriante.

“Acórdão”: É a decisão proferida por um colegiado, como um tribunal de segunda instância ou superior, geralmente em resposta a recursos. Diferencia-se da sentença por ser emitida por mais de um juiz, em votação.

- **Laudo Pericial:** documento técnico elaborado por perito judicial nomeado pelo juízo, para determinar o justo valor do imóvel e auxiliar o juiz no arbítrio da indenização a ser paga pela parte expropriante.

“Laudo Prévio” ou “Laudo Preliminar”: é realizado com vistoria prévia, no entanto, o prazo é pequeno para realizar todos os estudos necessários. O que costuma ocorrer é a prorrogação do prazo a pedido do perito e não são apresentados os dados completos dos imóveis utilizados na pesquisa nem os dados completos dos cálculos. Por seu caráter urgente e provisório, a avaliação não é colocada para discussão entre as partes e, portanto, não sofre contestações.

“Laudo definitivo” é realizado por perito nomeado pelo juiz, o qual pode ou não ser o mesmo do provisório. É realizado o procedimento completo de prova pericial, conforme o Código de Processo Civil – CPC, sendo apresentados todos os dados completos dos imóveis utilizados na pesquisa e os dados completos dos cálculos.

- **Apresentação de Quesitos e Indicação de Assistente Técnico:** neste documento, as partes nomeiam os profissionais especializados na área de conhecimento da perícia a atuarem como seus representantes, participando da vistoria ao imóvel e manifestando-se com a proposição de quesitos a serem, obrigatoriamente, respondidos pelo perito.

Nessas manifestações, o assistente técnico pode argumentar a utilização de fatores de homogeneização distintos, assim como apresentar um Laudo Pericial Divergente. A adoção ou não das sugestões fica a cargo do perito, o qual deverá justificar.

2.3 Leitura e compreensão da linha argumentativa – das partes e do perito

O processo de desapropriação tramita pelas Varas da Fazenda Pública e as partes são chamadas de agente expropriante ou requerente (Poder Público) e agente expropriado ou réu (indivíduo proprietário, seja pessoa física ou jurídica, que sofre a desapropriação). Cada parte argumenta a seu favor, ou seja, de acordo com seus interesses, sendo o valor da indenização questão central nesse tipo de processo. Dentro da razoabilidade, a expropriante busca argumentar de forma a diminuir o valor final e a expropriada a aumentá-lo, sendo o perito judicial designado para calcular a indenização, de modo a dar assistência para o juiz arbitrá-la.

Da leitura do estudo de caso proposto, depreende-se que o antigo hotel Santos Dumont é decretado de interesse social em 22 de julho de 2013, para implementação de programa habitacional, ficando sob responsabilidade da COHAB/SP encaminhar sua desapropriação judicial ou aquisição mediante acordo (Petição Inicial - fls.3)

Em 21 de março de 2014, a COHAB/SP dá abertura ao processo judicial de desapropriação com pedido de imissão provisória na posse (Petição Inicial – fls. 5 e 7), com oferta pelo imóvel equivalente ao valor venal de IPTU, sem apresentar um laudo administrativo, e solicitando a citação do expropriado (Petição Inicial – fls. 1 a 8).

Como na certidão do imóvel ainda se encontravam o sr. Mayer Wolf Sznifer, falecido desde 1957, e sua esposa, sra. Melania Sznifer, falecida desde 2003, como proprietários, a COHAB/SP teve que entranhar a linha sucessória da família para identificar os herdeiros. Apenas em 06 de agosto de 2014, os atuais herdeiros apresentam os devidos documentos de espólio necessários de prova de direito de herança e se manifestam sem oposição à desapropriação, mas recusam a oferta inicial (Contestação – fls. 103 a 109).

Em 27 de agosto de 2014, a COHAB/SP se manifesta apontando para a ociosidade do imóvel, realçando sua situação como bem degradado e relegado ao abandono. Preconiza o art. 5º, inciso XXIII, da Constituição sobre o atendimento à Função Social da Propriedade, demonstrando que se trata de “um prédio sem qualquer aproveitamento por parte de suas proprietárias, não podendo se presumir que o imóvel tenha real importância e que pela desapropriação tenham prejuízos as expropriadas, eis que patente a desídia com o trato da coisa, relegada ao abandono como está”. Como a indenização não pode ser instrumento de empobrecimento ou enriquecimento do expropriado, deve ser atribuído nem mais nem menos do que lhe foi subtraído. Argumenta, portanto, que não se aplica o pagamento de juros compensatórios, dado que não há qualquer proveito econômico impedido de ser explorado durante o decorrer do processo judicial e da imissão imediata na posse (Manifestação – fls. 184 a 186).

Em 29 de agosto, a juíza intima o perito para realização do laudo provisório, o qual é entregue em 05 de novembro de 2014 (Laudo – fls. 193 a 241), após a visita ao imóvel, contendo a sua descrição, fotos, a norma utilizada (Cajufa,2013) e os cálculos finais simplificados – sem apresentar dados dos imóveis comparativos nem os fatores de homogeneização efetivamente utilizados.

Em manifestação quanto ao Laudo Provisório protocolada em 11 de dezembro de 2014 (fls. 258 a 262), a COHAB argumenta que o perito identificou a ocupação do imóvel pelo movimento de moradia, mas não aplicou qualquer fator que o deprecie, retomando as definições para identificação e aplicação do Fator Favela da Norma CAJUFA, que o próprio perito cita em seu trabalho técnico.

Nos quesitos apresentados pela expropriada (fls. 267 a 268), o fato de o edifício ter sido ocupado aparece como fator depreciativo do imóvel, alegando a depredação por parte dos ocupantes sem apresentar quaisquer provas, o que encontrou respaldo na análise do perito, que, em seu laudo definitivo, afirma ter aplicado fatores menos depreciativos por conta disso (quesito nº2 – fls. 354 a 355).

O laudo definitivo é peticionado em 20 de setembro de 2015 (fls. 315 a 373), apresentando todos os dados utilizados, assim como os cálculos para conferência das partes. No entanto, não aplicou o Fator Favela, nem se manifestou diretamente sobre a recomendação da expropriante.

Nas manifestações finais após laudo, a COHAB pede sua impugnação e reitera a caracterização do imóvel como terreno ocupado por favela (fls. 376 a 378). Já a parte expropriada apresenta Parecer Técnico Divergente (fls. 380 a 414) elaborado por perito, engenheiro membro da CAJUFA. Neste parecer, o expert diverge da classificação do Estado de Conservação, argumentando que, se não houvesse a ocupação ou antes desta, o edifício precisaria apenas de reparos simples, categoria “e”, definida como “edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico” (fls. 404).

Apenas pelas fotos e caracterização dada pelo perito, nota-se que toda a pintura do edifício foi feita recentemente. Mas nem com isso as infiltrações cessaram ou pode ser considerado como recuperado o edifício, conforme própria manifestação do perito (fls. 445 a 446). O perito nomeado manteve a classificação como “g” – “necessitando de reparos importantes”, afirmando que não lhe foi fornecido material que comprovasse as condições do edifício antes da presença dos ocupantes (fls. 445). De todas as formas, o perito se recusou a aplicar qualquer fator depreciativo pelo imóvel estar ocupado. Ignora o fato de o edifício estar abandonado desde décadas antes e julga que os proprietários não podem ser punidos pela ação dos movimentos sociais.

Ocorre que a jurisprudência determina em contrário. Ao proprietário do bem cabe o exercício de sua guarda e vigilância; se descuida ou negligencia tais deveres, não pode imputar ao expropriante ou comprador do imóvel a responsabilidade por tal ônus. Assim como, quando deixa abandonado seu imóvel, o proprietário é responsável pelos possíveis danos a seus vizinhos, também há de o ser para si. (L.10.406/2002, 2002)

De acordo com o Código Civil Brasileiro, Art. 1.276, §2º, deixar de satisfazer os ônus fiscais de imóvel que não se encontrar na posse de outrem caracteriza o abandono do imóvel, passando o bem à sujeição de ser arrecadado pelo Município sem direito à indenização. Até a data de ocupação pelos movimentos de moradia, o imóvel já acumulava 17 anos de dívidas⁹ (L.10.406/2002, 2002).

A indenização em casos de desapropriação se dá pelo valor de mercado do imóvel. Se o imóvel está ocupado irregularmente, o seu comprador certamente pagará um preço menor do que se não o estivesse, por isso a determinação pela CAJUFA do fator favela. E mais, se há uma favela próxima ao imóvel, como a Cracolândia por exemplo, não importa se tal fato é responsabilidade do proprietário em específico, tal condição deprecia os imóveis ao redor pela lei de demanda do mercado: quem possui maior poder aquisitivo prefere morar em outras localidades.

Assim, percebe-se a importância de qualificar tanto os peritos como os assistentes técnicos, não apenas na operacionalização dos cálculos pertinentes à avaliação de imóveis, mas também no debate e conhecimento do Direito brasileiro¹⁰.

⁹ Conforme fls. 577 e 578 do processo de desapropriação, as dívidas de IPTU se iniciaram nos anos 1990.

¹⁰ A análise aprofundada dos discursos contidos nos autos, das partes e do perito, e como influenciaram no valor final da avaliação do imóvel em tela constará da dissertação de mestrado correlata, cuja leitura ficará disponível no Banco de Dados Bibliográficos da USP, no endereço eletrônico:

https://dedalus.usp.br/F/NEYIFGMRMRP6PY7BNF8PCVQ3K69KE7GSV4LITBIC7XYKFXFQE7-52356?RN=853750353&pds_handle=GUEST

2.4 Verificação do Laudo Definitivo

Para análise do laudo é importante, primeiro, fazer uma conferência das amostras e dos cálculos apresentados pelo perito, para depois fazer uma análise crítica com sugestões de alterações ou pedido de impugnação. Nesse sentido, recomenda-se a sistematização do laudo em formato de tabela Excel ou semelhante, a partir do roteiro estruturado abaixo, o qual está detalhado em seguida.

- 1) Identificar a norma utilizada pelo perito e a metodologia de avaliação adotada.
- 2) Analisar as amostras de mercado utilizadas.
 - Verificar com anunciante a veracidade das informações de oferta, área construída e de terreno.
 - Conferir todos os atributos das amostras e do avaliando, por meio de documentos públicos e outros registros disponíveis.
 - Validar o atendimento das condições estabelecidas pela norma na comparação entre a amostra e o avaliando, condições determinadas para garantir a confiabilidade do modelo.
- 3) Analisar os fatores de Homogeneização utilizados.
 - Conferir os fatores enunciados pelo perito e os concretamente utilizados nos cálculos.
 - Verificar todas as classificações e índices utilizados.
- 4) Conferência dos cálculos.
 - Organizar em tabela todas as amostras e respectivos atributos, assim como do avaliando, apresentados pelo perito no laudo.
 - Com uso de fórmulas, refazer os cálculos propostos pelo perito e comparar com os resultados apresentados no laudo.
 - Com uso de fórmulas, fazer as correções necessárias, quando houver, referente a cálculo, classificações e índices. Comparar com os resultados apresentados no laudo.
- 5) Saneamento das amostras.
 - Com o uso de fórmulas, refazer os cálculos de saneamento da média das amostras com os valores apresentados pelo perito e comparar com os resultados contidos no laudo.
 - Com uso de fórmulas, fazer as correções necessárias, quando houver, referente à eliminação de dados discrepantes e comparar com os resultados apresentados no laudo.

1) Identificação da Norma e Metodologia

O primeiro passo é identificar a norma técnica utilizada pelo perito, a qual estabelece as diretrizes a serem seguidas ao longo da avaliação. Consulte o texto original da norma, identificando os requisitos específicos, como os métodos de avaliação permitidos e as condições para comparação das amostras. Em seguida, verifique a metodologia adotada no laudo, lembrando que, em qualquer norma de avaliações de imóveis, deve ser preferencialmente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM). No caso de utilização de metodologia diversa, como o Método da Composição amplamente utilizado nas ações de desapropriações, verifique se o perito justificou sua escolha de maneira fundamentada. A seguir, analise se a metodologia foi aplicada corretamente e se os respectivos procedimentos determinados pela norma foram seguidos, com atenção à quantidade mínima de dados amostrais necessária para garantir a confiabilidade do modelo estatístico, às condições para comparação das amostras e ao saneamento da média para determinação do valor unitário básico.

2) Análise das amostras de mercado

A análise das amostras de mercado é crucial para validar a base de dados que compõe e estrutura estatística de toda a avaliação. Este passo envolve três procedimentos que se intercalam entre si, sem seguir necessariamente uma ordem cronológica.

Verificação da veracidade das informações: Entre em contato com o anunciante do imóvel para confirmar o preço da oferta, a área construída e de terreno, se o imóvel possui alguma restrição de matrícula ou domínio, se a oferta se refere ao imóvel inteiro ou apenas parte, etc. Consulte plataformas imobiliárias para ver se encontra o mesmo imóvel com preços distintos ou outros similares que sirvam de referência para identificar alguma anormalidade na amostra. Isso é muito importante sobretudo quando se avalia uma unidade padrão, por exemplo apartamentos. Muitas vezes é possível encontrar outros à venda no mesmo edifício e essa pesquisa permite verificar se a amostra está com preço muito distante dos vizinhos.

Conferência de atributos: Tanto para as amostras quanto para o avaliando, identifique os atributos utilizados nos cálculos e confira sua veracidade a partir de documentos públicos, consulta aos anunciantes e, quando possível, visitas aos imóveis. Muitos atributos utilizados nas avaliações podem ser conferidos a partir da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (CDCI), como localização e respectivo índice fiscal; idade do edifício; área de terreno e de construção; etc. Quando ocorrerem divergências entre o laudo e os dados pesquisados, faça verificação em outras fontes, como mapas da cidade e ferramentas de georreferenciamento.

Validação das condições normativas: Certifique-se de que as amostras atendem às condições estabelecidas pela norma para a comparação com o imóvel avaliado. As normas costumam estabelecer critérios de semelhança entre amostra e avaliando, de forma a garantir que o campo amostral seja representativo do mercado imobiliário local para dado período histórico.

3) Análise dos fatores de homogeneização

Os fatores de homogeneização são ajustes aplicados para tornar as amostras comparáveis ao imóvel avaliado, considerando diferenças em atributos como localização, idade, tamanho ou padrão construtivo. Primeiro, compare os fatores declarados pelo perito no laudo com os efetivamente utilizados nos cálculos, verificando se há inconsistências. Em seguida, valide a lógica de cada fator, confrontando os índices e cálculos utilizados com os critérios e procedimentos determinados pela norma para cada tipo de fator específico. Por fim, analise as classificações atribuídas às amostras e confirme se são consistentes com os dados levantados na etapa anterior, como por exemplo índice fiscal utilizado no fator transposição ou medida de frente adotada. Documente as discrepâncias para propor correções.

4) Conferência dos cálculos

A conferência dos cálculos é uma etapa técnica que exige organização e precisão. Comece estruturando uma planilha, em Excel ou software semelhante, com todas as amostras, seus atributos (área, preço, localização...) e os dados do imóvel avaliado. Inclua as fórmulas utilizadas pelo perito, como cálculos de homogeneização ou determinação do valor unitário (R\$/m²). Replique os cálculos passo a passo, comparando os resultados com os apresentados no laudo. Identifique erros numéricos (ex.: soma incorreta), erros de classificação (ex.: atributo mal categorizado) ou erros de fórmula (ex.: aplicação incorreta de um fator). Se houver divergências, recalcule os valores com as correções necessárias e documente as diferenças, explicando como elas impactam o valor final do imóvel. Essa etapa é essencial para garantir a exatidão matemática do laudo.

ATENÇÃO: Atente para possíveis arredondamentos utilizados no laudo: é comum que sejam feitos para expor os cálculos de forma simplificada e facilitar a conferência pelas partes. O uso de fórmulas no Excel não realiza esses arredondamentos automaticamente e acumulados podem alterar significativamente o resultado final, além de aparentar, de maneira enganosa, que há incoerências nos cálculos apresentados.

5) Saneamento das amostras

O saneamento das amostras visa eliminar dados discrepantes que podem distorcer os resultados e comprometer a validade estatística do modelo matemático proposto. Identifique o método utilizado pelo perito e verifique na norma ou outra fonte quais os procedimentos e requisitos a serem atendidos. Depois, confira a aplicação do método contido no laudo e aplique também aos dados tratados em sua planilha, verificando se a quantidade de amostras validadas atende aos requisitos mínimos estabelecidos pela norma. Se o perito não realizou o saneamento ou o fez incorretamente, proponha correções, aplicando as fórmulas adequadas e documentando o impacto no valor final.

Recomendações para acesso a dados públicos

Para realizar as verificações enunciadas é preciso, primeiro, levantar e conferir as características atribuídas às amostras e ao avaliando. Para tanto, recomenda-se utilizar a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, disponível para consulta no site da Secretaria da Fazenda Municipal¹¹:

https://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003_Gerar_Cert_Dados_Cad.aspx

Basta inserir o número do contribuinte e o ano de exercício fiscal desejado, no caso, correspondente ao período da avaliação, sendo necessário login com senhaweb da PMSP ou Certificado Digital.

¹¹ No site da Secretaria Municipal da Fazenda estão disponíveis as Certidões a partir do ano de 1995. Para períodos pretéritos, deve ser realizada pesquisa por outros meios.

Figura 2) Consulta à Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

The screenshot shows a web interface for the 'Secretaria Municipal da Fazenda' of the 'PREFEITURA DE SÃO PAULO'. The page title is 'CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU'. A user is logged in as 'Usuário 36823665807'. A note states: 'Campos com asterisco (*) são de preenchimento obrigatório.' The form section 'Informe os dados solicitados:' contains two required fields: '* Cadastro do Imóvel:' with the value '001.019.0082-1' and '* Exercício (AAAA):' with the value '2014'. At the bottom of the form are three buttons: 'Consultar', 'Limpar', and 'Voltar'. The footer includes 'Copyright | 2008 | 2014' and the 'PREFEITURA DE SÃO PAULO' logo.

Fonte: https://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003_Gerar_Cert_Dados_Cad.aspx

A Certidão contém informações importantes a serem utilizadas como atributos tanto das amostras quanto do avaliando, as quais devem ser sempre conferidas por outros meios disponíveis, como Mapa Digital da Cidade, Google Earth, Street View ou visitas in loco.

Informações: Subdivisão da Zona Urbana em que está localizado; área e testada do terreno; área construída e área de superfície ocupada do terreno; padrão da construção, o qual deve ser conferido a partir das fotos da vistoria; ano de construção do edifício, que deve ser conferido em documentos públicos e outros registros; valor venal de m² de terreno de acordo com a PGV vigente à época para conferência do remanejamento de Índice fiscal.

Figura 3) Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel em desapropriação - Ocupação Mauá
Ano de referência 2014



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 001.019.0082-1

Local do Imóvel:
R MAUA, 342 - 348 352 356 360
CEP 01028-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAUA, 342 - 348 352 356 360
CEP 01028-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 2.080

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 2.080

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 6.214

Área ocupada pela construção (m²): 1.224

Ano da construção corrigido: 1965

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 3.634,00

- da construção: 1.730,00

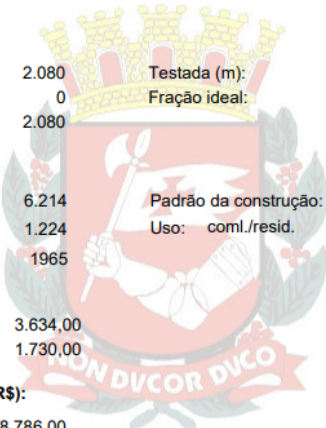
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada: 5.378.786,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 4.407.591,00

Base de cálculo do IPTU: 9.786.377,00



Testada (m): 26,10

Fração ideal: 1,0000

Padrão da construção: 4-B

Uso: coml./resid.

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

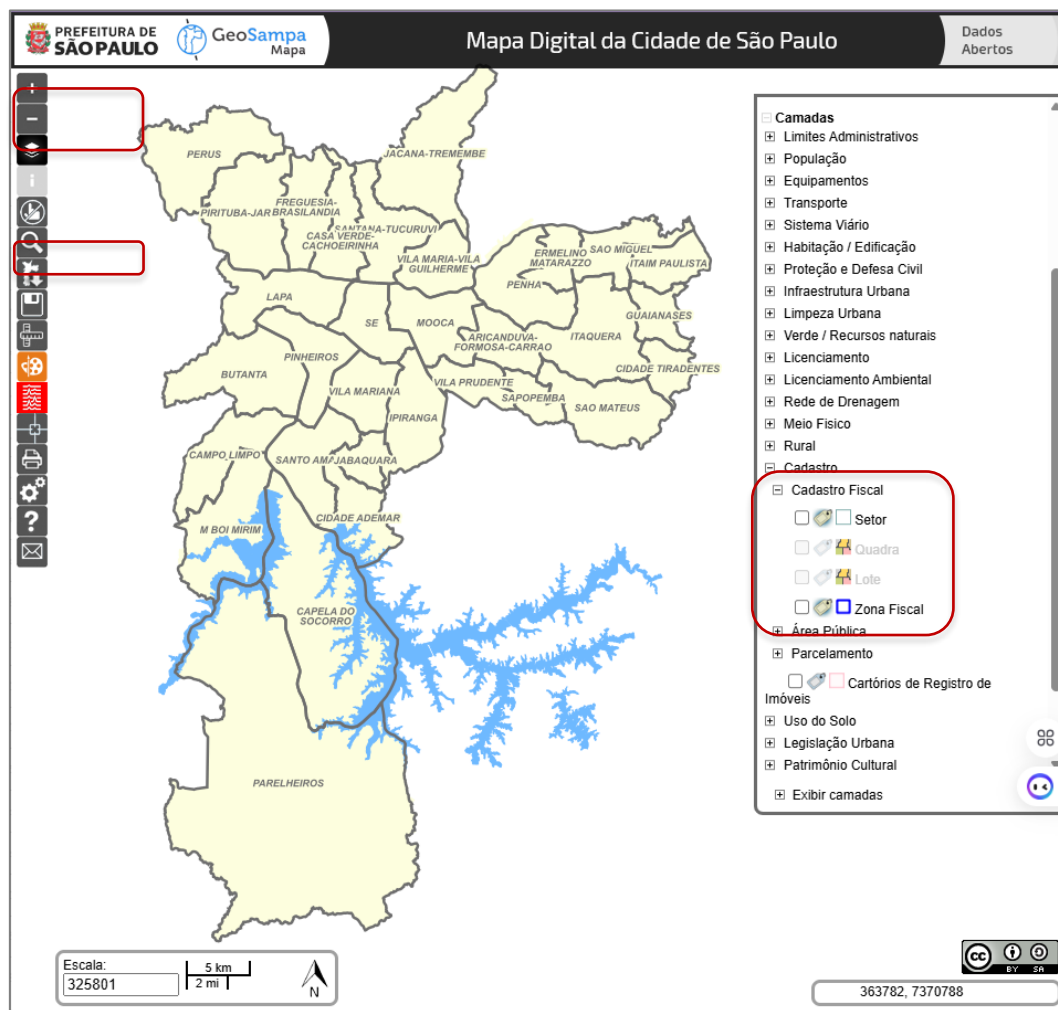
Fonte: https://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003_Gerar_Cert_Dados_Cad.aspx

Nem sempre os números de contribuinte dos elementos comparativos são apresentados no laudo, muitas vezes apenas o Setor e a Quadra, fazendo-se necessária sua descoberta. Para imóveis no município de São Paulo, isso pode ser feito por meio de pesquisa ao Mapa Digital da Cidade, o GeoSampa: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Para localizar o imóvel, é preciso clicar na imagem da lupa, no menu de ferramentas localizado à esquerda da página do GeoSampa. Então, clicar na aba endereço e inserir os dados do imóvel, finalizar clicando em localizar e o imóvel aparecerá destacado no mapa da cidade de São Paulo.

No menu de Camadas localizado à direita da página, basta abrir a camada cadastro, depois “cadastro Fiscal” e selecionar os itens: Setor, Quadra Lote. Estes aparecerão demarcados no mapa. Caso não esteja disponível a quadra e o lote, basta aproximar a escala do mapa, nos botões no menu à esquerda.

Figura 4) Mapa Digital da Cidade de São Paulo (MDC) - Página Inicial



Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Para descobrir o dígito, que compõem o número do contribuinte junto com o SQL, acesse o site de Consulta do Histórico da Edificação da PMSP, no site

<https://cediconshistorico.prefeitura.sp.gov.br/forms/consultarhistorico.aspx>

Na pesquisa, insira o setor; a quadra e o lote, e, depois, literalmente teste todos os números possíveis de 0 a 9. Quando encontrar o dígito correto, abrirá uma página com os dados cadastrados na prefeitura referentes ao imóvel. Recomenda-se considerar os valores de área de terreno e área edificada apenas como referência para análise junto a outros registros, pois as informações nem sempre estão atualizadas. No entanto, essa é a fonte oficial quanto à situação de regularidade da edificação junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMMUL).

Com o número de contribuinte completo, é possível, acessar diretamente o site da Secretaria da Fazenda Municipal e obter a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel para o ano desejado.

Figura 5) Consulta do Histórico da Edificação

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 001.019.0082-1

Local do Imóvel: R MAUA,00342 348 352 356 360

CEP: 01028-000 Código do Logradouro: 13733-2

Mensagem: **Pendente: Necessária a análise quanto à regularidade do imóvel.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
21/07/1979		1965	2 - IRREGULAR	*****	26,10	2080	6214	1,0000
01/07/2018		1965	3 - Pendente	*****	26,10	2080	6214	1,0000
17/03/2019		1975	3 - Pendente	*****	26,10	2080	6214	1,0000

Página: 1

Retornar Imprimir

Fonte: <https://cediconshistorico.prefeitura.sp.gov.br/forms/consultarhistorico.aspx>

2.5 Análise do Laudo Definitivo

O laudo definitivo da desapropriação da Ocupação Mauá, apresentado pelo perito em 20 de setembro de 2015 (fls. 315 a 373) utilizou-se do método da composição, ancorado na Norma CAJUFA de 2013, com aplicação do critério residual para identificação dos valores unitários de terreno. O perito apresenta seus cálculos para determinação do valor unitário de terreno no “Anexo I: Valor Unitário” (fls. 362 a 372), explicitando os fatores de homogeneização utilizados e apresentando uma ficha para cada elemento comparativo.

Dado que o laudo é muito antigo, não foi possível fazer a verificação da autenticidade do valor ofertado junto aos anunciantes. No entanto, os demais atributos foram conferidos por meio das Certidões de Dados Cadastrais do Imóvel, disponível pela Secretaria Municipal da Fazenda, para o ano de exercício de 2014.

Neste guia será apresentada apenas a análise dos aspectos físicos / formais das amostras, pois entende-se que tanto a pesquisa em fonte de dados públicas como os caminhos de análise destes documentos tem maior potencial de contribuição para o dia a dia prático dos assistentes técnicos, enquanto os cálculos e índices dependem de simples conferência matemática. A análise completa de todos os itens constará da dissertação de mestrado correlata, “Valores de imóveis ociosos em São Paulo: um estudo dos Laudos Periciais de Avaliação de Imóveis para Desapropriação”, cuja leitura ficará disponível no Banco de Dados Bibliográficos da USP, no endereço eletrônico:

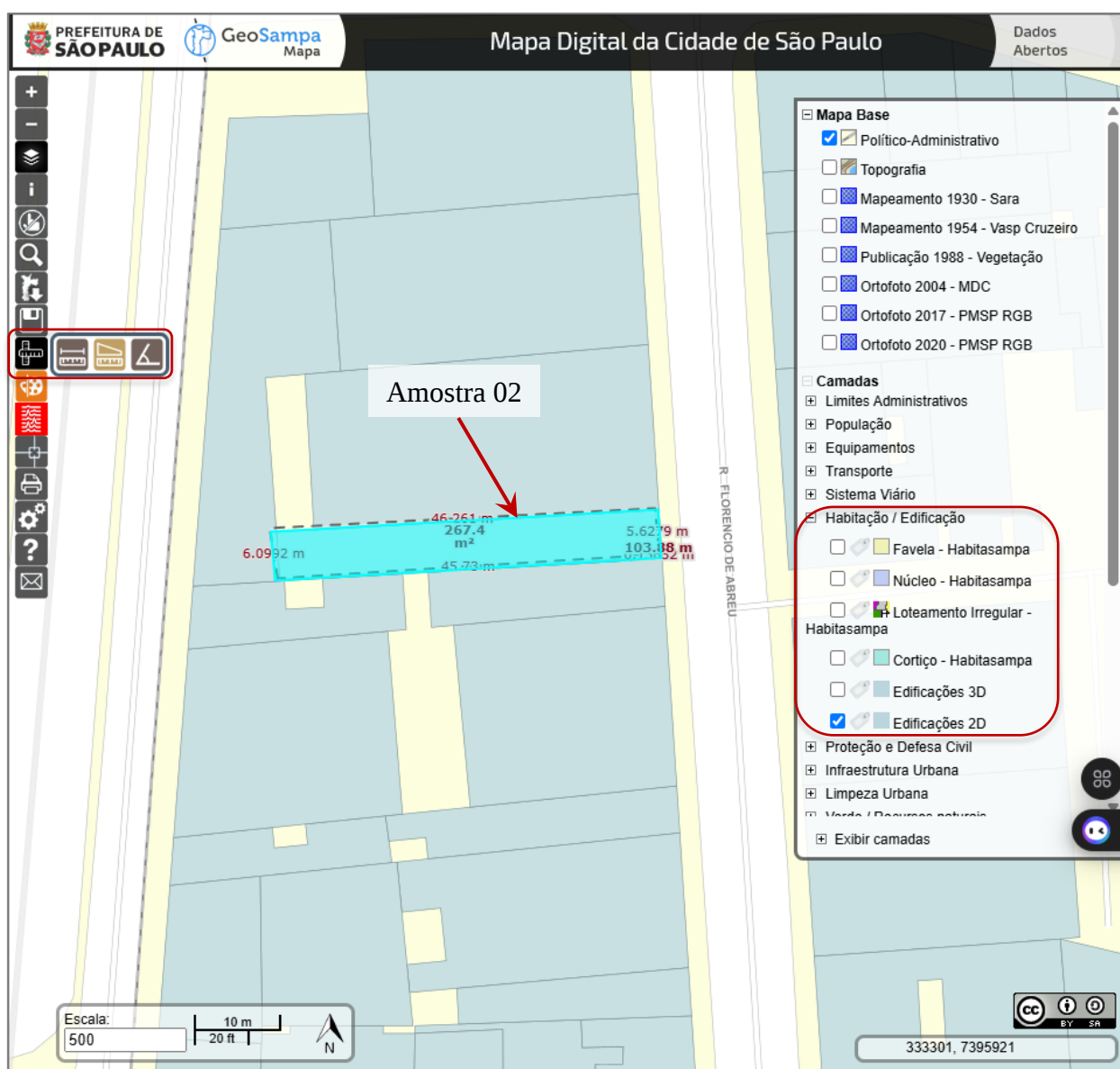
https://dedalus.usp.br/F/NEYIFGMRMRP6PY7BNF8PCVQ3K69KE7GSV4LITBIC7XYKFXFQE7-52356?RN=853750353&pds_handle=GUEST

Como campo amostral, foram utilizados 7 imóveis compostos de terrenos com benfeitorias, dos quais 3 foram classificados como padrão construtivo Galpão Padrão Simples; 1 como Galpão Padrão Médio; 2 como Apartamento simples sem elevador e 1 como Apartamento simples com elevador. Da conferência a partir das Certidões de Dados Cadastrais dos Imóveis, a amostra 02 e a amostra 07 apresentaram discrepâncias relevantes quanto à área de terreno e área construída, respectivamente.

Nos cálculos da Amostra 02 apresentados no laudo, considerou-se 380m² de terreno, enquanto a Certidão indica 570m² – em ambos a frente ou testada consta como 5,75m. Para averiguação, utilizou-se o Mapa Digital da Cidade¹² (MDC) de 2004, em que se confirma a testada, mas apresenta área de 268m². Ademais, nota-se que, para a frente de 5,75m, o terreno teria que ter 100m de profundidade, o que avançaria por toda a Av. Prestes Maia. Neste caso, o contato com a anunciante poderia ajudar a elucidar o entendimento sobre o imóvel à venda, mas de todas as formas as divergências são muito grandes, não se mostrando um elemento comparativo confiável para ser considerado nos cálculos.

¹² Para garantir precisão nas medidas, foi baixada a Folha do Mapa Digital da Cidade (MDC) em formato .dxf e cotado no Software Autocad, sendo a imagem do GeoSampa apenas ilustrativa.

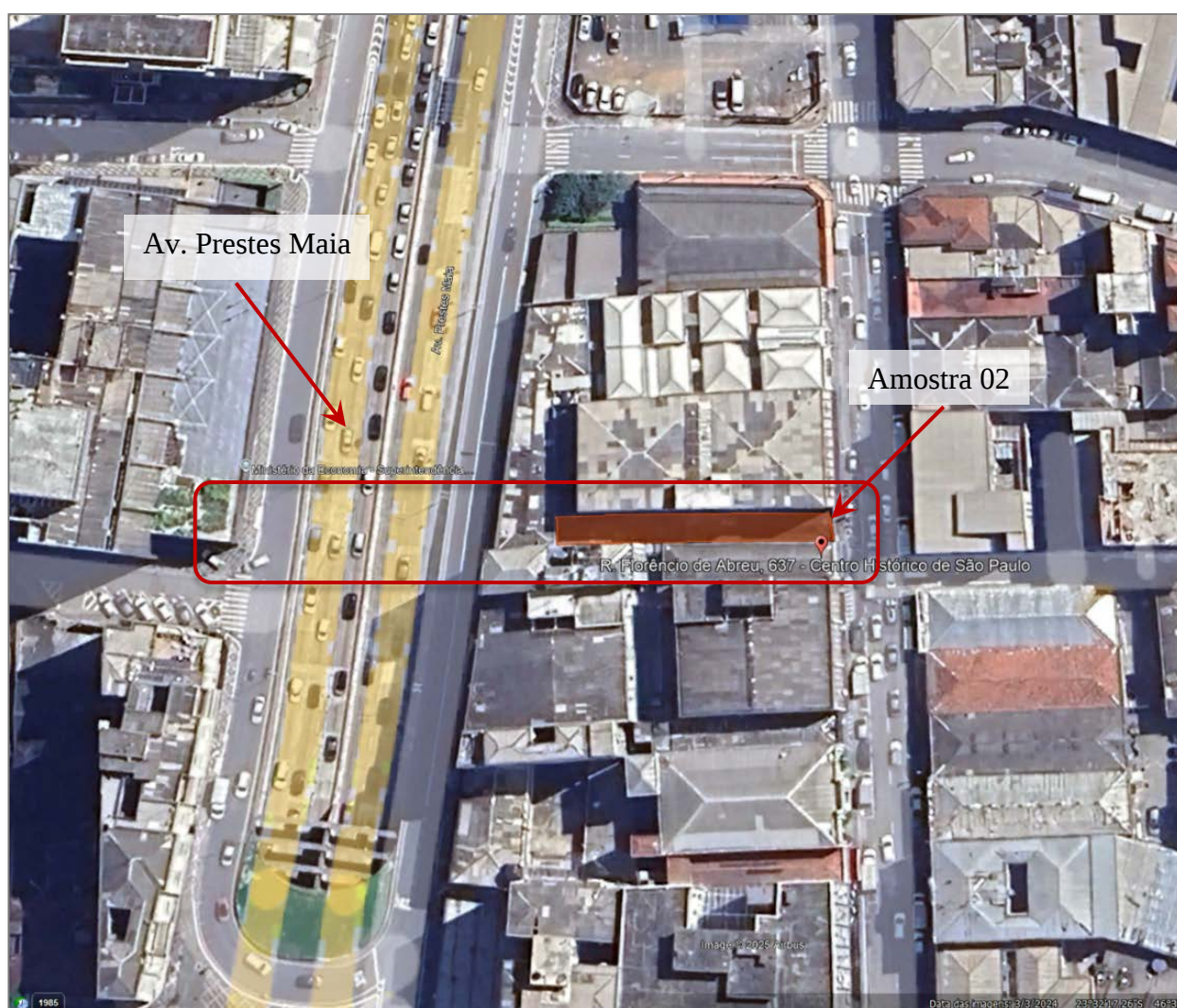
Figura 6) Amostra 02 – Mapa Digital da Cidade de São Paulo (MDC), 2004



Imóvel localizado via pesquisa por SQL; camada de “Edificações 2D” ativa; medidas do lote com ferramenta de régua polígono

Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Figura 7: Amostra 02 - Vista por Foto de Satélite, 2024



Fonte: Google Earth Pro, consultado em abril de 2025.

A Amostra 07 não apresentou divergências relevantes quanto à área de terreno, com 589m² segundo a Certidão e 585,50m² conforme laudo, confirmada no MDC com 579m². No entanto, o perito considerou 900m² de área construída, enquanto a Certidão informa 1.248m² construídos desde 1964, uma diferença de 348m². Da comparação entre a foto da fachada constante do laudo, datada de 2014, e a foto do Street View, de 2024 (abaixo), afere-se que o imóvel não sofreu reformas importantes com ampliação de área construída de tamanho porte.

Figura 8) Amostra 07 – Fachada do Imóvel – Laudo Definitivo, 2014



Fonte: Laudo Prévio, (COHAB-1011335-49.2014.8.26.0053, 2014), cit. fls. 371

Figura 9) Amostra 07 - Fachada do Imóvel - Street View, 2024



Imóvel localizado via pesquisa por endereço – Rua Antônio Pais, 129

Fonte: Street View, <https://maps.app.goo.gl/r6qksEj56og1SfLs5>, consultado em abril de 2025

Ademais, nota-se que a edificação é composta de dois pavimentos, sendo o térreo com pé-direito duplo condizente com o uso de galpão atribuído pelo perito. A partir da imagem 3D do Google Earth é possível averiguar que o segundo pavimento ocupa a mesma área do térreo, quase o terreno todo, à exceção de uma área aberta aos fundos, provavelmente para garantir ventilação e iluminação naturais. Conforme o MDC, essa área não edificada mede aproximadamente 37m².

Figura 10) Amostra 07 - Foto 3D Google Earth



Imóvel localizado via pesquisa por endereço – Rua Antônio Pais, 129
Fonte: Google Earth Pro, consultado em abril de 2025

Diante de tudo isso, é possível afirmar que o imóvel possui, ao menos, duas vezes a área do terreno, subtraindo-se a área não edificada para os dois pavimentos, ou seja:

Área Benfeitorias¹³ = 2 x Área do Terreno – 2 x Área não edificada

Área Benfeitorias¹⁴ = 2 x 585,50m² - 2x 37m² = 1.097m²

Agora, a partir da Consulta do Histórico da Edificação (CEDI), percebe-se que em 1976 a construção é cadastrada como regular na prefeitura com 972m². No ano de 1989, a construção fora regularizada com aumento de área por meio de um processo administrativo de número 0-260073958701. Conforme consulta na legislação municipal, neste ano fora promulgada a Lei 10.819 que dispunha sobre “a inscrição e atualização de dados no Cadastro Imobiliário Fiscal”, a qual estabelecia que os proprietários estavam obrigados a atualizar os dados dos imóveis na PMSP. Para tanto, os proprietários deveriam fazer a inscrição por meio de formulário com informações declaratórias de: localização, área de terreno, área construída e endereço para notificação.

¹³ Optou-se utilizar a área de terreno indicada pelo perito por se entender que a informação deve ter sido coletada junto ao anunciante e manter mais coerência com os cálculos do laudo, para fins de uma comparação mais direta.

¹⁴ Optou-se utilizar a área de terreno indicada pelo perito por se entender que a informação deve ter sido coletada junto ao anunciante e manter mais coerência com os cálculos do laudo, para fins de uma comparação mais direta.

Figura 11) Amostra 07 - Consulta Histórico da Edificação, 2025

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 001.023.0110-7

Local do Imóvel: R. ANTONIO PAIS,00129 135

CEP: 01027-020 Código do Logradouro: 01814-7

Mensagem: **Imóvel Irregular no CEDI.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1976		1964	1-REGULAR	*****	16.50	577	972	1,0000
16/03/1989		1964	1-REGULAR	0-260073958701	16.50	589	1211	1,0000
24/03/1989		1964	2-IRREGULAR	*****	16.50	589	1248	1,0000

Página: 1

Retornar Imprimir

Fonte: <https://cediconshistorico.prefeitura.sp.gov.br/forms/consultarhistorico.aspx>

Pode-se aferir, portanto que aquela atualização na área da edificação fora fruto deste processo, e, portanto, declarada pelo próprio proprietário. Logo após ser regularizada com 1.211m², retorna à condição de irregular, tendo sido constatada área maior, no valor de 1.248m², provavelmente por visita de fiscal da PMSP conforme a lei supracitada indicava. Essas variações podem se dar por meio de possíveis mezaninos no pavimento térreo, cujo pé-direito é bastante alto. Sendo assim, mostra-se correto afirmar que a real área construída do imóvel condiz com a Certidão da Secretaria Municipal da Fazenda.

Uma hipótese para a adoção dos 900m² nos cálculos da avaliação é a de que a venda fosse referente apenas à parte do imóvel, podendo um dos galpões do pavimento térreo, por exemplo, não estar à venda. No entanto, se assim for, o imóvel não poderia ser utilizado como elemento comparativo para estimativa de Valor Unitário de Terreno pelo método residual, já que o que estaria sendo ofertado seria apenas uma fração ideal e a averiguação junto à anunciante poderia sanar esta dúvida. Como o perito é um expert, é certo que tem conhecimento disso e o averiguou no momento da pesquisa de mercado.

Assim, parece coerente assumir que apenas tenha se equivocado e que a correção dos cálculos para a amostra 07 deveria ter sido indicada pelo assistente técnico:

Valor Benfeitorias Corrigido = Área x Índice Venda x Preço Unitário Padrão x Obsolescência

Valor Benfeitorias Corrigido = 1.248m² x 0,844 x R\$1.170,00/m² x 0,6592 = R\$ 812.381,63

Em comparação com o valor obtido pelo perito, de R\$585.852,13, apresenta-se uma diferença R\$226.529,50 equivalente a 38% da quantia considerada no laudo. Aplicando-se o método residual para obtenção do valor unitário de terreno não homogeneizado, tem-se:

Valor Un. Terreno Inicial = (Valor oferta x Fator oferta – Valor Benfeitorias) / Área Terreno

Valor Un. Terreno Inicial = (R\$5.500.000 x 0,90 – R\$812.381,63) / 585,75m² = R\$7.063,79/m²

Em relação aos cálculos do perito, que obteve o Vu não homogeneizado de R\$7.450,53/m², há uma diferença de R\$386,74 a cada m², ou seja, uma sobrevalorização da ordem de 5,47% no tratamento desta amostra.

2.6 Considerações finais

A leitura integral dos autos do processo de desapropriação do antigo hotel Santos Dumont revela a complexidade das dinâmicas entre as partes e o perito, evidenciando a necessidade de uma análise contextual ampla para auxiliar as decisões judiciais. A COHAB, enquanto expropriante, iniciou fundamentando sua argumentação na ociosidade e abandono do imóvel, respaldada pelo conceito de função social da propriedade e pela jurisprudência que responsabiliza o proprietário por negligência.

Mas depois abandona esses fundamentos e enfrenta dificuldades na argumentação pela aplicação do Fator Favela. Enquanto isso, os expropriados buscaram maximizar a indenização, omitindo-se da responsabilidade pela ocupação irregular e culpabilizando os moradores pelo estado de conservação do prédio, que obteve respaldo na interpretação do perito. Ocorre que o perito em avaliação de imóveis, como auxiliar da justiça, é um profissional técnico da construção civil e não um operador do direito, não devendo ser incumbido a ele definir o que é responsabilidade do proprietário, da expropriante ou dos ocupantes do imóvel – essa atribuição é da juíza.

Essa diversidade de linhas argumentativas reforça a compreensão dos autos como indispensável para identificar inconsistências, fundamentar as argumentações das partes e garantir que a indenização reflita o real valor de mercado do imóvel, evitando distorções oriundas de interesses ou visões de mundo particulares.

Nesse contexto, a qualificação do assistente técnico assume papel central, indo além do domínio das técnicas de avaliação imobiliária. Seu conhecimento em Direito Civil e Direito Público é crucial para interpretar os autos sob a ótica legal e realizar suas diligências com fundamento. O assistente técnico deve articular normas como a CAJUFA com princípios jurídicos, questionando as decisões periciais que desconsiderem fatores relevantes, como o histórico de abandono do caso em tela. A interdisciplinariedade não apenas eleva a qualidade técnica do processo, mas também assegura que a argumentação das partes seja devidamente ponderada, contribuindo para uma decisão judicial tecnicamente robusta e juridicamente equânime.

Já a conferência inicial dos elementos comparativos do laudo definitivo revelou a necessidade de ajustes significativos em duas amostras utilizadas pelo perito, com impactos diretos na confiabilidade dos cálculos apresentados. A amostra 02 foi considerada inadequada para compor o campo amostral devido às discrepâncias insanáveis em sua área de terreno, que variaram entre 268 m² (Mapa Digital da Cidade), 380 m² (laudo) e 570 m² (Certidão de Dados Cadastrais). Essa inconsistência, agravada pela incompatibilidade dimensional com a testada de 5,75 m, torna a amostra não confiável para fins comparativos, justificando sua eliminação do cálculo do valor unitário de terreno. A exclusão dessa amostra é essencial para evitar distorções que poderiam superestimar ou subestimar o valor final do imóvel, comprometendo a justa indenização.

Já a amostra 07 apresentou erro na área construída considerada pelo perito (900 m²), que diverge significativamente dos 1.248 m² indicados na Certidão da Secretaria Municipal da Fazenda, corroborados por registros históricos e consulta ao CEDI. A correção para 1.248 m² resultou em um valor de benfeitorias de R\$ 812.381,63, contra os R\$ 585.852,13 calculados pelo perito, uma diferença de 38%. Consequentemente, o valor unitário de terreno não homogeneizado deveria ser ajustado para R\$ 7.063,79/m², revelando uma sobrevalorização de 5,47% no cálculo original (R\$ 7.450,53/m²). Essa modificação demonstra como erros em parâmetros fundamentais podem alterar o resultado final, reforçando a necessidade de revisão minuciosa por parte dos assistentes técnicos.

Os desdobramentos dessas correções impactam diretamente a avaliação global do imóvel a ser desapropriado. A exclusão da amostra 02 reduz o número de elementos comparativos, exigindo maior rigor na homogeneização das demais amostras para manter a robustez estatística. Por outro lado, a correção da amostra 07 ajusta o valor unitário de terreno, aproximando-o de uma estimativa mais condizente com a realidade do imóvel e do mercado à época.

Nesse contexto, a verificação completa do laudo se mostra indispensável para identificar falhas e propor soluções tecnicamente fundamentadas. Uma atuação do assistente técnico baseada em fontes confiáveis, como certidões, mapas digitais e legislações municipais, ajuda a assegurar o rigor da avaliação, evitando possíveis injustiças. Além disso, a elaboração de quesitos estratégicos e a análise detalhada dos dados reforçam o papel do assistente como um agente de equilíbrio no processo, garantindo que os cálculos apresentados ao juiz sejam precisos e alinhados às normas técnicas.

Assim, a participação ativa desse profissional não apenas eleva a qualidade técnica do processo judicial, mas também contribui para a proteção dos direitos das partes e para a celeridade e equidade da decisão final.

Bibliografia e Referências

Andrade Letícia Queiroz de Tomo 2 - Direito Administrativo e Constitucional [Seção do Livro] // Enciclopédia Jurídica da PUCSP / A. do livro Nunes Júnior Vidal Serrano [et al.]. - [s.l.] : PUCSP, 2019.

CAJUFA Critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias para avaliação - Normas CAJUFA/2019 // Normas Cajufa para avaliações de imóveis nas varas da fazenda pública de São Paulo. - São Paulo : [s.n.], 2019.

COBREAP XVI Procedimentos para perícia judicial de avaliação de imóveis urbanos em data do passado pelo método comparativo [Conferência] // XVI COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. - [s.l.] : IBAPE/AM, 2011.

Coelho Frederico Correia Lima e Lara Aurélio José Abordagem: Precedimentos em Desapropriações [Relatório]. - [s.l.] : Boletim Técnico - IBAPE Nacional, 2015.

COHAB-1011335-49.2014.8.26.0053 Desapropriação [Processo] : 1011335-49.2014.8.26.0053. - Tribunal de Justiça de São Paulo : Autos, 24 de 03 de 2014.

Constituição Constituição da República Federativa do Brasil [Livro]. - Brasília - DF : Senado Federal, 1988.

Costa Fábio Custódio A ociosidade imobiliária e o processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: O caso dos imóveis não utilizados nos distritos centrais de São Paulo [Livro]. - [s.l.] : Universidade de São Paulo, 2017.

CPC Código de Processo Civil [Relatório]. - Lei 13.105/2015.

Deák Csaba A busca das categorias da produção do espaço [Livro]. - São Paulo : Universidade de São Paulo, 2001.

Estatuto da Cidade Estatuto da Cidade [Livro]. - Lei 10.257/2001.

Ferrari Ariel O duplo monopólio da terra e seus desdobramentos na estrutura agrária e produção imobiliária [Seção do Livro] // Terra à vista: reabilitando a questão da renda na produção do espaço / A. do livro Pereira Org. Paulo Cesar Xavier. - São Paulo : FAUUSP, 2019.

IBAPE/SP Valores de edificações de imóveis urbanos [Livro]. - São Paulo : IBAPE/SP, 2017.

IBAPE-SP Norma para avaliação de imóveis urbanos [Livro]. - São Paulo : IBAPE/SP, 2011.

L.10.406/2002 Código Civil Brasileiro e Legislação Correlata [Livro] = CC. - Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002. - 2ª Edição.

Nadalin Vanessa Gapriotti e Balbim Renato Padrões espaciais da vacância residencial brasileira [Artigo] // IPEA - Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos. - 2011.

NBR-14.653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais [Relatório]. - Rio de Janeiro - RJ : Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019.

Neto Francisco Maia A perícia de engenharia nas desapropriações por mediação e arbitragem [Relatório]. - [s.l.] : Boletim Técnico - IBAPE Nacional, 2020.

Reis Ronaldo Ferreira do e Fattori Sérgio Eduardo Método comparativo direto de dados de mercado - tratamento por fatores [Seção do Livro] // Coletânea de artigos de avaliação de imóveis CAIXA / A. do livro CAIXA. - Brasília : Avaliação de imóveis CAIXA, 2018.

Serbanoiu Ion Venterim Metodologia usada na avaliação específica de apartamentos para a cidade de Belo Horizonte [Livro]. - Belo Horizonte : Subsecretaria da Receita Municipal - SUREM, 2019.

Villaça Flávio Espaço intra-urbano no Brasil [Livro]. - [s.l.] : FAPESP, 2001.

Anexos

Anexo I – Ocupação Mauá – Laudo Definitivo

Laudo definitivo apresentado pelo perito nos autos do processo de desapropriação da Ocupação Mauá – Proc. Número 1011335-49.2014.8.26.0053

Acesso pelo link:

https://cloudprodamazhotmail-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marinacarrara_prefeitura_sp_gov_br/ET5spzINvB1Dj-gopP9JOlsBFLbmvv0ChZ8-_h06B8fQFQ?e=cSXY7g

Anexo II – Ocupação Mauá – Autos do processo

Íntegra dos autos do processo de desapropriação da Ocupação Mauá

– Proc. Número 1011335-49.2014.8.26.0053

Acesso pelo link:

https://cloudprodamazhotmail-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marinacarrara_prefeitura_sp_gov_br/EXBYqIEc9VRGnJLvJYqIA10BYxz_lCNfC0Z3L6_Rpr-vQA?e=XAOx8D