

NORMAS PARA LAUDOS PRÉVIOS NAS AÇÕES EXPROPRIATÓRIAS NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL.**1- CONSIDERANDOS**

Considerando que os laudos prévios têm características diferentes das antigas avaliações provisórias;

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

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

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

Considerando que os laudos prévios têm sido, sistematicamente, alvo de impugnações pelas partes; e,

Considerando que os laudos prévios não possuem qualquer balizamento que uniformize as suas apresentações;

A Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2002, dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital entende por recomendar os procedimentos que vão no item seguinte.

2- LAUDOS PRÉVIOS

2.1- Os laudos prévios devem conter obrigatoriamente os seguintes itens:

- **Preliminares:** informações sumárias relativas ao pedido inicial.
- **Vistoria:** onde serão relatadas as características do terreno, das edificações e das benfeitorias avaliadas, instruídas com fotos necessárias a captar as características constatadas; eventualmente planta que mostre a edificação em relação às divisas do terreno e a sua distribuição interna, especialmente quando se tratar de expropriação parcial.
- **Avaliação do Terreno:** não havendo estudo de valores elaborado por Comissão de Peritos, o valor unitário poderá ser fixado mediante pesquisa na circunvizinhança, podendo, inclusive, ser fundamentada em informações, mencionando-se as fontes.
- **Avaliação das edificações e benfeitorias:** os valores das edificações e das benfeitorias serão fixados de acordo com os parâmetros contidos no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA –2002 (CAJUFA), e, em sendo o caso, com base em composições de custos.
- **Valor das depreciações e/ou valorizações:** nas desapropriações parciais os aspectos desvalorizantes e/ou valorizantes devem ser ponderados a partir dos elementos que instruem a inicial, sendo que o montante



1/2

COMISSÃO DE PERITOS
Portaria CAJUFA nº 01/2002

referente à eventual valorização deverá ser apresentado como parcela autônoma.

- Observações especiais: na eventualidade da vistoria detectar características diferentes, alterações, ocupação diversa, etc., em relação aos elementos contidos nos autos, deverá o perito judicial levar o fato ao conhecimento do D. Juízo.

2.2- Os laudos prévios devem informar quem está na posse do imóvel e a que título.

2.3- Nos casos em que a edificação é atingida parcialmente, os laudos prévios devem ser instruídos com croquis que registre o novo alinhamento em relação às dependências atingidas, fundamentando o item relativo à depreciação da edificação remanescente e obras necessárias para sua readaptação.

3- ENCERRAMENTO

A presente norma que uniformiza os laudos prévios é composta por duas folhas e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 13 de novembro de 2002.


ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.


CLÁUDIO GUEDES


FAUSTO VALENTIM BRAIDATTO


GILVAN GUEDES PEREIRA


JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES


ABELARDO AUGÉ
M.S.P.


JOSÉ ZARIF NETO


LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS


MARCOS GRAVA ZINNI


PAULO MOREIRA DA SILVA


ROBERTO LEOMIL GARCIA