



SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL DR. OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"



Dados da Origem:

PROCOLO: 35901/17

Processo 0004306-88.2016.8.26.0248 - Foro de Indaiatuba - INDAIATUBA

REQUISITANTE: Exmº Sr. Juiz JOSÉ EDUARDO DA COSTA



Identificação do Laudo:

IC - CP - Campinas
LAUDO PERICIAL
136.427/2017

Dados da Ocorrência:

NATUREZA: LEVANTAMENTO DE LOCAL
LOCAL DO FATO: GLEBA DE TERRA DESMEMBRADA DO IMÓVEL, - IMÓVEL BELA VISTA - - Indaiatuba
DATA DA OCORRÊNCIA: N/C
ENVOLVIDO(S): ADMA PATRÍCIA GALLACI E OUTROS

Destinatário:

1º VARA CRIMINAL - Indaiatuba

Identificação de Peças:

NÃO ACOMPANHA(M) PEÇA(S)

PERITO(A) CRIMINAL: Dr(a). Francisco Sebastiao de Melo Santos

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP Nº 2.200-2/2001 DE 24/08/2001
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR FRANCISCO SEBASTIAO DE MELO SANTOS NA DATA DE 06/11/2017. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A AUTENTICIDADE DESTA LAUDO E DE SUA ASSINATURA DIGITAL, ACESSO O SITE WWW.POLICIACIENTIFICA.SP.GOV.BR/LAUDO-DIGITAL. ESSE DOCUMENTO É CÓPIA DO ORIGINAL E FOI GERADO EM UNIDADE DA SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, EM 06/11/2017 18:23:29 PELO ID 516. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY CHIEA, liberado nos autos em 07/11/2017 às 10:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004306-88.2016.8.26.0248 e código 26DCC6A.



Natureza do exame: RESPOSTA AOS QUESITOS ELABORADOS NO PROCESSO

LAUDO

Aos 24 de março de 2017, na cidade de Campinas, e no INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA, da Superintendência de Polícia Técnico Científica, da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, de conformidade com o disposto no artigo 178, do Decreto-Lei nº. 3.689, de 03 de outubro de 1941, pelo Perito Criminal Chefe, foi designado o **Perito Criminal Francisco Sebastião Melo Santos** para proceder ao exame supra especificado em atendimento à requisição do **Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Criminal da Comarca de Indaiatuba Dr. JOSÉ EDUARDO DA COSTA**.

PRELIMINARES:

Tem o presente o fito de procedimentos técnicos periciais relacionados aos levantamentos e laudos do processo n ° 004306-88.2016.8.26.0248, relativos às avaliações do imóvel de matrícula 97106, localizado no bairro Pimenta no Município de Indaiatuba e responder aos quesitos elaborados.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



de 300 metros quadrados ao invés de lotes de 1000 metros quadrados, pergunta-se:

a). Em regra, os terrenos se valorizam quando há possibilidade de fracionamento em lotes menores para comercialização?

R. Observados os fundamentos anteriores, os terrenos se valorizam quando há possibilidade de fracionamento dos lotes menores para comercialização.

QUESITOS DA PARTE LEONÍCIO LOPES CRUZ

QUESITOS PARA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO

01). Houve superfaturamento na desapropriação do imóvel in causa?

R. Daquilo que foi dado analisar não foi observado superfaturamento.

02). As amostras que embasaram o laudo da Prefeitura levaram em consideração amostras inferiores a 1000 metros quadrados?

R. Não.

03) A dimensão do lote não inferior a 1000 metros quadrados corresponde ao zoneamento anterior ao Distrito Industrial, onde o imóvel in causa está localizado?

R. Sim.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



04). As amostras que embasaram o laudo da Prefeitura levaram em consideração amostras de lotes de 300 metros quadrados?

R. Não.

05). Os laudos de avaliação apresentados pelos réus nos presentes autos são consistentes? Em caso negativo, respondendo minuciosamente, identificando ponto a ponto, quais são as inconsistências, justificando-as?

R. Não foram observadas inconsistências.

06). Dentre os laudos apresentados pelos réus, algum foi subscrito por profissional não habilitado?

R. Não.

07). Dentre os laudos apresentados pelos réus, algum constata valor inferior ao apurado no laudo da Prefeitura?

R. Não, todos apresentavam valores superiores ao apurado pela municipalidade.

08) De acordo com a Lei Municipal 4.836/05 (criação do DIMPE), art. 14, III, existia possibilidade de implementação do DIMPE sem redução da metragem do lote entre 300 a 700 metros quadrados?

R. A lei 4836/05 evidencia a necessidade do DIMPE, e no artigo terceiro, delimita os parâmetros de área mínima de lote



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



em 300 m² e máxima de 700 m² . A possibilidade de implementação com outros parâmetros não foi contemplada pela lei.

09). Queira o Sr. Perito esclarecer qual o método utilizado para perícia, assim como o passo a passo de sua efetivação, reportando-se à normalização de suporte e justificando a metodologia utilizada.

R. A metodologia utilizada foi a da análise do processo, consistência, pertinência e adequabilidade das normas aos trabalhos juntados aos autos.

QUESITO PARA PERÍCIA DE PERTINÊNCIA

01) O imóvel desapropriado estava no distrito industrial? Em caso positivo, desde quando?

R. O imóvel estava localizado em zona de expansão urbana, destinada ao zoneamento classificado como industrial.

02). Qual a finalidade e o objetivo do DIMPE? A quem o DIMPE beneficia?

R. A sigla DIMPE, tem por significado, Distrito Industrial de Micro e Pequenas empresas, tem por finalidade descrita em lei que autoriza o Município a implantação por operação consorciada em uma determinada área a instalação de pequenas e micro empresas, devendo beneficiar aos micros e pequenos empresários.

03) O imóvel desapropriado é pertinente à finalidade do DIMPE?



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



R. Sim.

04) O imóvel desapropriado é mais barato, no que tange ao custo unitário do metro quadrado, do que a área antes dele junto a Rodovia Hermênio de Oliveira Penteado (SP-75)?

R. Sim.

05) Dentro do Distrito Industrial, existiam, na data da desapropriação, alternativas ao imóvel desapropriado pelo valor inferior ao da desapropriação in causa; considerando necessariamente, também, similaridade de área, coeficiente de aproveitamento, proximidade da rodovia, acesso logístico e distância do centro da cidade?

R. Não foi possível determinar nas diligências efetuadas.

06). Em caso negativo, no que tange ao quesito 05, queira analisar a referida alternativa ao imóvel desapropriado no que tange localização, passarela de pedestres, viadutos, nova rodoviária, enfim, toda infraestrutura urbana, inclusive shopping center.

R. Prejudicado.

07) O laudo de pertinência apresentado pelo réu nos presentes autos é consistente? Em caso negativo, respondendo minuciosamente, identificando ponto a ponto, quais são as inconsistências, justificando-as?

R. Sim, é consistente.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



11). Pelo critério de custo de aquisição, a redução dos lotes do DIMPE para 300 metros quadrados permitiu maior número de acesso de pessoas ao respectivo programa municipal de fomento?

R. Sim.

12). Qual seria o custo de aquisição dos lotes se a dimensão dos mesmos fosse de 1000 metros quadrados?

R. O custo de aquisição de um lote por beneficiário do programa DIMPE, depende de uma série de parâmetros não comerciais, tais como incentivos, isenções, entre outros, pois não se trata de um loteamento com previsão de lucro.

13). Queira o Sr. Perito esclarecer qual o método utilizado para perícia, assim como o passo a passo de sua efetivação, reportando-se à normatização de suporte e justificando a metodologia utilizada.

R. A metodologia utilizada foi a da análise do processo, consistência, pertinência e adequabilidade das normas aos trabalhos juntados aos autos.

QUESITOS DA PARTE ROGÉRIO SOARES DA SILVA

01). Queira o ilustre Perito apresentar um relato e diagnóstico do mercado imobiliário da cidade de Indaiatuba, a partir do ano 2000, quando se inicia o crescimento de vulto da cidade.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPINAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



04) Favor descrever a infraestrutura urbana da região em que se encontra a gleba sob avaliação, citando as condições do sistema viário, se há transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água potável, rede coletora de esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, rede de águas pluviais, etc.

R. A região conta com as diversas facilidades e melhoramentos públicos, necessários para a implementação de loteamentos, entre eles redes de água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo, e de serviços municipais nas imediações.

05) A gleba dista cerca de quantos metros da Rodovia Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado, SP-75, ligação Campinas/Sorocaba? A gleba dista quantos quilômetros do Aeroporto Internacional de Viracopos? Quantos metros da Praça Prudente de Moraes, reconhecida como centro da Cidade de Indaiatuba?

R. Aproximadamente 700m da rodovia, 10 km do Aeroporto de Viracopos e 4000m da Praça Prudente de Moraes, em linha reta conforme o Google Maps.

06). Quais as atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços? Quais as principais indústrias instaladas ao longo da Rodovia Eng. Ermênio de Oliveira Penteado? Quais as principais indústrias que se instalaram recentemente no Município de Indaiatuba?

R. Comércio indústria e serviços. Diversas entre elas Unilever, GM, Toyota. Dentre as recentes a Hitachi e John Deere.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



11). Segundo a mesma norma, quais os métodos indicados para avaliação de bens, frutos e direitos?

R. Método evolutivo comparativo direto e método involutivo.

12) Segundo a ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Imóveis Urbanos - Parte 2 - revisada em 2010, item 8.1.1, qual a metodologia preferencialmente utilizada para determinação do valor de mercado de um bem imóvel?

R. método comparativo direto.

13). Quais os critérios de tratamento da amostra pesquisada no mercado imobiliário para a homogeneização dos atributos dos elementos comparativos, segundo as normas da ABNT?

R. A homogeneização das amostras consiste nas considerações de admissibilidade da amostra e respectivo enquadramento da mesma nos parâmetros de metragens, topografia e regularidades, áreas, localização, temporalidade, benfeitorias, frutos, qualidades e defeitos intrínsecos de cada uma das amostras, visando sua adequação às demais.

14). Na falta de amostra quantitativa e qualitativamente representativa no mercado imobiliário local, que represente todas as peculiaridades do bem avaliado, principalmente no que diz respeito às dimensões, quais as outras metodologias indicadas nas normas técnicas para determinação do valor de mercado de bens imóveis?

R. para tornar uma amostra representativa e portanto utilizável em avaliações é necessária a homegeinização através



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



metros quadrados? Foram utilizados terrenos comparativos com área de 300 metros quadrados para a determinação do valor da indenização?

R. Não foram utilizados elementos com menos de mil metros quadrados, portanto não existem amostras com menos de mil metros quadrados.

18) Utilizando-se da mesma metodologia desenvolvida no laudo de Avaliação que consta do Processo Administrativo sob nº 21.592/2013, ou seja, Método Involutivo, com a utilização de amostras comparativas apenas com terrenos de 300 metros quadrados, qual seria o valor real da gleba à época da desapropriação?

R. Seriam necessários dados que o relator não observou no processo.

19). Queira o Sr. Perito descrever se na região em que localizada a gleba avaliada, há outros imóveis com as mesmas características, tais como, dimensões, zoneamento, condições de relevo, etc.

R. Nas diligências efetuadas não foram observados imóveis disponíveis com as mesmas características.

20). Queira o Sr. Perito descrever se, pela análise preliminar dessas eventuais glebas existentes, os valores de mercado delas seriam correspondentes ao do imóvel avaliando ou se, por alguma peculiaridade, seria mais elevado.

R. Prejudicado.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPÍNAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



R. As constantes no procedimento administrativo 21.592/2013.

18). Qual foi a participação do Prefeito para aprovar a Lei Complementar nº 21?

R. sancionar e promulgar a lei

19). No procedimento administrativo protocolado sob nº 21.592/2013, qual órgão municipal sugeriu a desapropriação da área em referência?

R. O órgão foi a secretaria de Desenvolvimento, no memorando 92/2013 para a Secretaria de Planejamento Urbano e Engenharia.

20). Teve alguma participação por parte do Sr. Josué Eraldo da Silva no procedimento administrativo que resultou na desapropriação?

R. Não.

21). Do valor apurado para desapropriação, qual o órgão municipal responsável pela referida avaliação?

R. O órgão foi a Secretária Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia.

22) O valor de pagamento da desapropriação está em desacordo com o valor de mercado?

R. Não foram observados valores destoantes nem critérios inapropriados.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA
"PERITO CRIMINAL OCTÁVIO EDUARDO DE BRITO ALVARENGA"
NÚCLEO DE PERÍCIAS CRIMINALÍSTICAS DE CAMPINAS
LAUDO REP nº 136 427 /2017



23) O Prefeito de Indaiatuba participou de algum ato referente a essa avaliação?

R. Não.

23) O Sr. Josué Eraldo da Silva participou de algum ato referente à avaliação do imóvel desapropriado?

R. Não.

Era o que havia a relatar.

Este laudo vai impresso no anverso de **dezenove folhas**, ficando uma cópia arquivada no GDL - Gestor de Laudos.

Campinas, 6 de novembro de 2017.

FRANCISCO SEBASTIÃO M. SANTOS
Perito Criminal

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR FRANCISCO SEBASTIAO DE MELO SANTOS NA DATA DE 06/11/2017. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A AUTENTICIDADE DESTES LAUDOS
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO SEBASTIAO DE MELO SANTOS em 07/11/2017 às 10:58.
Para conferir o original, acesse o site <http://tps.jus.br>, clique em "Pesquisar" e digite: Nº do Laudo: 136427/2017, CPF/CNPJ de Emitente: 13.048.888/0001-90