MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. HIDRELÉTRICA. PROVA PERICIAL.

QUESITOS PELA EXPROPRIADA. DESVALORIZAÇÃO ÁREA REMANESCENTE. INDENIZAÇÃO. PETIÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Desapropriação n. ...

Expropriante: ...

Expropriada: ...

Terceiras Interessadas/sócias da Expropriada: ... e ...

- quesitos e indicação de assistente técnico -

(nome) e (nome), terceiras interessadas/sócias, pelos comuns advogados *in fine* assinados, nos autos epigrafados promovidos por (nome), expropriante, contra (nome), expropriada, vêm, respeitosamente, em atendimento ao r. despacho do ..., apresentar seus quesitos e indicar assistente técnico, pelo que passam a aduzir:

**CONTEXTUALIZANDO**

Trata-se de uma “*Ação de Desapropriação Por Declaração de Utilidade Pública*” promovida por ... contra ... que tem como objeto a desapropriação uma área de ... hectares retiradas parcialmente de 3 [três] imóveis rurais de propriedade da expropriada objeto das matrículas números ..., ... e ... registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de ... ---evento ...

Foi proposto pela expropriante para fins de aquisição dos imóveis expropriados o pagamento para a expropriada de R$ ... E se houvesse acordo esse valor seria acrescido do percentual de 3%= R$ ...

No bojo da petição inicial foram trazidas as informações da área expropriada através de “*Memoriais Descritivos*”: MEMORIAL DESCRITIVO - D - VAR - .., MEMORIAL DESCRITIVO - D - ...- ÁREA ADQUIRIDA ..., MEMORIAL DESCRITIVO - D - VAR-...- ÁREA ADQUIRIDA ... e MEMORIAL DESCRITIVO - D - VAR - ...- ÁREA ADQUIRIDA ...

Os “*Memoriais Descritivos*” foram juntados pela autora aos autos no evento ..., ... Páginas ... Os “*Mapas*” carreados no evento ..., Páginas ... O “*Laudo de Avaliação*” no evento ..., Páginas ...

As matrículas dos imóveis parcialmente expropriados a expropriante as trouxe no evento ..., MATRIM.VEL12, Páginas 1 a 14.

A princípio as partes entabularam um acordo ---não homologado--- no qual a expropriante pagaria à expropriada o valor de R$ ... pelas áreas descritas na petição inicial, conforme memoriais descritivos, relativo às matrículas ..., ... e ... CRI de ... ---evento ...

A autora requereu a imissão na posse, depositou judicialmente o valor ofertado de R$ ... junto à CEF em ... e se comprometeu a completar o valor da avaliação provisória realizada por Oficial de Justiça ------evento ...

Foi proferido despacho saneador em ... no qual (i) registrou-se que o inventariante ... por determinação judicial não realize qualquer ato relativo ao patrimônio do espólio sem a devida oitiva dos demais sócios e autorização judicial; (ii) deferiu a habilitação da peticionária ...como terceira interessada; (iii) deferiu a penhora no rosto dos presentes autos e intimado o réu sobre a constrição; (iv) expedição de mandado de avaliação a ser realizado por Oficial de Justiça para informar o valor aproximado do bem em litígio, atentando-se às benfeitorias elencadas nos laudos unilaterais, memorial descritivo e mapa da área; (v) juntado o laudo, intimar o expropriante/autor para efetuar a complementação do importe depositado em 10 dias, e assim procedendo, fica deferida a liminar pleiteada da inicial de imissão de posse da área elencada na peça de ingresso, oficiando-se ao Registro de Imóveis para proceder à averbação provisória ---evento ...

A autora/expropriante informou que as áreas a serem a serem avaliadas pelo Oficial de Justiça se encontram em 2 localidades distintas: matrícula ... em ...; matrícula ... em ... e matrícula ... em ... ---evento ...

A autora/expropriante depositou judicialmente o valor de R$ ... em favor da ré/expropriada relativo ao pagamento da “*primeira parcela*” do referido e frustrado “*Termo de Acordo*” ---evento ...

Proferido despacho em ... para que (i) se proceda à penhora no rosto dos presentes autos em cumprimento ao evento ...; (ii) deferida a habilitação de ..., sócia e herdeira; (iii) seja certificado nos autos os andamentos e anexar cópias das decisões da ação declaratória de nulidade de ato societária n. ... e decisões de concessão de efeito suspensivo [...ª Alteração Contratual] e do mandado de segurança ... em trâmite na Justiça Federal de ...; (iv) intimando as partes para em 15 dias indicarem de forma precisa e individual qual a área a ser desapropriada de cada imóvel objeto dos autos ---evento ...

A ré/expropriada ...em ... veio aos autos e disse que em ... foi possível ter acesso ao Cadastro de Área Rural- CAR, dando prosseguimento às retificações das matrículas das áreas que serão desapropriadas conforme descrita na referida petição ---evento ...

A ré/expropriada ... juntou requerimentos apresentados perante o Oficial de Registro Geral de Imóveis da Comarca de ... para se proceder a “d*esmembramentos*” das matrículas ..., 38.564, ..., ..., ..., ..., juntando mapas, memoriais descritivos e ARTs do profissional habilitado ---evento ...

O sócio e herdeiro ... veio aos autos e apontou várias ilegalidades nos “*desmembramentos*” apontados no evento ... Asseverou que efetivamente a desapropriação objetiva 02 seguimentos “*bem*” distintos: “*O primeiro deles alcança as terras banhadas e ou próximas ao ...ou ... (afluente do Rio ...). O segundo alcança as terras igualmente banhadas e ou próximas ao Rio ...*”. E, ainda que a matrícula ... não é o que se encontra identificado, foi aberta após fraudulenta e criminosa retificação do título anterior, MATRÍCULA ... tantas outra apontadas e descritas pontualmente no referido petitório ---evento ...

O sócio e herdeiro ... veio aos autos e juntou cópia do “*Boletim de Ocorrência*” registrado sob o n. ... perante a Delegacia de Polícia de ... cujo relato noticia atos perpetrados pelo atual administrador da ... [Sr. ...] que guarda estreita relação com o objeto da presente ação desapropriatória “*haja vista a transmudação de matrículas levado a efeito (importando em que a futura sentença, a ser como apresentado pela empresa Ré, operará a desapropriação sobre matrículas relativas a imóveis que não estão, de fato, no alcance do alagamento e respectiva APP)”*---evento ... Posteriormente retornou aos autos e aportou sobre irregularidades na matrícula ... e parciais alagamento/APP na cota do Rio ... ---evento ...

Despacho saneador de ... que, em síntese, ratificou as deliberações para se proceder à penhora no rosto dos autos, deferiu a habilitação como terceiro interessado de ... e determinou a avaliação do valor aproximado do bem em litígio, atentando-se às benfeitorias elencadas nos laudos individuais ---evento ...

A ré/expropriada retornou aos autos e pontuou novamente as retificações das matrículas das objeto da presente desapropriação ---evento ...

O Oficial de Justiça ... certificou em ... que compareceu no “*local indicado*” e procedeu à avaliação dos bens da “*área* ...” de ... hectares em R$ ... e da “*área ...*” de ... hectares em R$ ... Assim, totalizando “*área 01 + área 02*” o valor de R$ ...

O sócio e herdeiro ... veio aos autos e afirmou que no mapa trazido pela própria desapropriante já consta a situação geográfica do ..., ou seja, que os imóveis das matrículas ... e ... ditos margeados pelo RIO ..., o são pelo ... como consta na descrição originária das matrículas e o MAPA carreado contempla a localização do ... [mapa em Evento ...]. E que na perícia judicial irá se restabelecer a verdadeira localização necessária para que o julgador decreta a desapropriação das áreas afetadas sob as matrículas corretas e não as erroneamente informadas pela autora e ré, “*por interesse escuso da atual administração [Sr. ...], criminosamente transmudadas, reendereçadas, adulteradas, etc*” [sic] ---evento ...

O sócio e herdeiro ... veio aos autos e pontuou que a avaliação do Meirinho não adentrou na análise das matrículas e suas respectivas terras, não compreendendo a área inundada e remanescente, mas apenas à desapropriada.

E na desapropriação em que houve acordo neste d. juízo, ... o metro quadrado foi de R$ ... E a olhos nu se constatado que o valor médio dos parâmetros adotados em demandas similares é de R$ ... o que redunda no valor justo a ser indenizado de R$ ... Juntou “*LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRA NUA - VTN e BENFEITORIAS*” do imóvel da matrícula ... ---evento ...

**AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO COM ACORDO**

Processo ...

Trata-se de uma “*Ação de Desapropriação Por Declaração de Utilidade Pública*” promovida pela ora autora/expropriante ... contra ..., com os mesmos fundamentos jurídicos da presente lide distribuída igualmente para esse d. juízo da ...ª Vara Cível da Comarca de ...

O objeto da desapropriação é uma área de ... hectares [menor que a deste processado=... hectares], localizadas em regiões próximas das aqui expropriadas.

Em “...” as partes formularam um acordo judicial que foi homologado judicialmente no qual a expropriante pagou aos expropriados o valor de R$ ..., bem maior do que o “*acordado*” nestes autos de R$ ...

Juntam-se os seguintes documentos corroborando com a assertiva acima: doc. n. ..., doc. n. ...; doc. n. ...

A autora/expropriante veio aos autos e manifestou que já se encontra de posse da área, inclusive, tendo completado o enchimento do reservatório---evento ...

Petição de ... requerendo deixar bem identificado através de plantas qual a área expropriada de cada imóvel e qual a área remanescente de cada imóvel expropriado ---evento ...

**QUESITOS DAS SÓCIAS- TERCEIRAS INTERESSADAS**

QUESITO Nº ... Queira o *expert* descrever pormenorizadamente os imóveis expropriados, com o número das suas matrículas, o nome do proprietário, sua área total localizando-o em planta da região e se possui área construída e as eventuais edificações existentes; indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

QUESITO Nº ... A área constante do título apresentado confere com a área efetivamente existente, apurada no levantamento realizado?

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito informar qual a área atingida na presente desapropriação? Confrontar os Memoriais Descritivos apresentados pela expropriante, se estão efetivamente nas áreas expropriadas e apresentar mapa da área remanescente com indicação precisa daquelas [áreas] remanescentes.

QUESITO Nº ... Da desapropriação parcial dos imóveis, na forma pleiteada pela autora, resultará área remanescente sem utilização, levando em consideração o novo formato [da área remanescente]? Informar objetivamente as áreas dos imóveis, as áreas adquiridas e as áreas remanescentes de cada matrícula.

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito informar qual a proporção dos imóveis que serão atingidas na presente desapropriação; bem como o percentual de utilização do remanescente desta mesma área, considerando suas condições geográficas e ambientais?

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito informar qual a localização da área com relação aos centros urbanos mais próximos?

QUESITO Nº... Queira Sr. Perito, apontar as alterações decorrentes da desapropriação no imóvel atingido pela mesma.

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito informar se com a construção da barragem, houve uma valorização ou desvalorização dos terrenos lindeiros à hidrelétrica, ou seja, há benefícios trazidos pela obra, bem como valorização ou desvalorização da área remanescente. E qual o valor em ambos cenários?

QUESITO Nº ... O laudo apresentado pela Expropriante considerou essas indenizações? Se afirmativo, utilizou o método de cálculo correto?

QUESITO Nº ... Por se tratar de desapropriação parcial a norma ABNT NBR 14653-2:2011 dispõe que se houver prejuízos às áreas remanescentes, a desvalorização deve ser considerada na avaliação utilizando-se o critério “*ANTES E DEPOIS*”. Essas diretrizes foram seguidas no laudo apresentado pela autora?

QUESITO Nº ... Esse critério é normalmente aplicado nas avaliações para fins de desapropriação?

QUESITO Nº ... Existem outros critérios, ou métodos, que atendam as normas da ABNT e que possam ser utilizados com o intuito de se chegar a um valor justo, mas que atendem aos princípios da economicidade e modicidade tarifárias?

QUESITO Nº ... É possível concluir, utilizando critérios previstos nas normas da ABNT, se houverem ou não prejuízos, bem como efetuar o cálculo do valor da indenização devida?

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito Judicial descrever atributos intrínsecos e extrínsecos ao terreno a ser desapropriado, que possam de alguma forma, exercer influência na formação do valor?

QUESITO Nº ... Queira Sr. Perito informar as fontes de elementos comparativos [imobiliárias, corretores, e outras fontes que foram consultadas], bem como, seu endereço, telefone e nome do profissional consultado, se a informação não fizer parte do Laudo Pericial?

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito relacionar os elementos comparativos utilizados como paradigmas nos cálculos avaliatórios, informando suas características inclusive por meio de fotografia, quando possível, bem como localizando-os em fotografia aérea da região no *Google Earth*, para facilitar a análise dos mesmos?

QUESITO Nº... Queira o Sr. Perito detalhar a pesquisa de mercado realizada, citando as fontes consultadas e a sua perfeita identificação com a caracterização de cada um dos dados da amostra?

QUESITO Nº ... Os valores apresentados no Laudo de Avaliação elaborado pelo expropriante são compatíveis com os valores de mercado para o imóvel objeto da desapropriação?

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito Judicial, de forma clara e objetiva, determinar o valor de venda da fração de terreno a ser desapropriado, atendendo ao grau de fundamentação e de precisão adequados à uma demanda?

QUESITO Nº ... Prejuízo dos Remanescentes. Art. 27, DL 3365/41. Devido às limitações de uso do solo e dimensões dos remanescentes com a projeção da porção atingida pela inundação e APP, é fundamental considerar um prejuízo nas áreas remanescentes?

A mutilação dos imóveis desapropriados prejudica a acessibilidade, causa seccionamentos e afeta o desenvolvimento das atividades econômicas, principalmente agronegócios, reflorestamento, bovinocultura e agricultura?

QUESITO Nº ... Há circunstâncias especiais relevantes a serem apreciadas, tais como: alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento?

QUESITO Nº ... Quais as atividades de agronegócio da região de ...? Com a expropriação da área e considerando a área remanescente considerando as suas características [vegetação, topografia e aptidão/vocação ao uso da terra], sua condição de manuseio, houve prejuízo para a expropriada para os cultivos de milho, soja, trigo, feijão bem como a bovinocultura e suinocultura? A desapropriação irá prejudicar a rentabilidade destes negócios que foram e poderiam ser desenvolvidos pela expropriada?

QUESITO Nº ... Considerando que haverá diminuição na área de pastagem, e sendo a bovinocultura uma das principais atividades desenvolvida nas propriedades, calcular o prejuízo e/ou a diminuição do potencial econômico da propriedade. Considerar este valor nos cálculos de indenização da propriedade.

QUESITO Nº ... Como ficará a situação do aproveitamento econômico do imóvel, principalmente em relação à passagem de gado entre as partes remanescentes?

QUESITO Nº ... Considerando que o melhor aproveitamento da área, por todas as suas características, é para a criação bovina, ou cultura de soja, será possível explorar economicamente e normalmente o terreno considerando a desapropriação em curso?

QUESITO Nº ... O fato de que o remanescente da área ora objeto desta desapropriação passar a ser confrontante com uma barragem implica em restrições ao uso que anteriormente seus proprietários poderiam livremente adotar? Justificar.

QUESITO Nº ...Sendo o reflorestamento, a bovinocultura e a plantação de soja a vocação natural das áreas expropriadas, tanto anteriormente como posteriormente à desapropriação, a área remanescente, pelo fato de passar a ser confrontante com uma hidrelétrica e barragem, influi na desvalorização do remanescente?

QUESITO Nº ... Qual o valor das benfeitorias [reprodutivas e não reprodutivas] constantes no Laudo de Avaliação apresentado pelo autor? É possível as mensurar quando da realização do laudo oficial?

QUESITO Nº ... Ação de Desapropriação ... Os imóveis expropriados na “*Ação de Desapropriação*” ... têm natureza e valor de mercado similar às aqui expropriadas neste processo, bem como o preço do metro quadrado. Explicar. Fineza examinar os documentos 1, 2 e 3 ora anexados. Esse questionamento é importante e se presta até para base/parâmetro, em tese, na conclusão do valor da indenização.

QUESITO Nº ... Face a todas as respostas aos quesitos anteriores, apresente o Senhor Perito o cálculo correto do valor da área expropriada [total e por metro quadrado], bem como, cálculo correto da desvalorização causada à área remanescente, levando-se em conta, sempre, que se trata de área utilizada pela expropriada para bovinocultura e plantação de soja.

QUESITO Nº ... Valor total da indenização e benfeitorias. Em razão da resposta ao quesito anterior, somando-se o valor da indenização da área expropriada e da desvalorização da área remanescente, qual será o montante financeiro correto do pagamento devido pela desapropriação de que trata o presente processo com base no valor do mercado o imóvel Rural [NBR 14.653]?

QUESITO Nº ... Queira o Sr. Perito informar o que mais entender importante para o bom entendimento da presente desapropriação?

Protesta por quesitos suplementares.

**ASSISTENTE TÉCNICO**

Indicam como assistente técnico o Dr. ..., CPF ..., CREA ..., sito à Rua ... n. ..., ... [...], CEP ..., e-mail ...

**PEDIDOS**

***Ex positis***, as peticionárias requerem seja intimado o ilustre *expert* oficial para contatar o assistente técnico retro indicado, informando-lhe previamente da data e local que se iniciará a realização da prova pericial, *ex vi* arts. 466, *caput* e § 2º e 474, ambos do CPC[[1]](#footnote-1).

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova. [↑](#footnote-ref-1)