



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO
ASSUNTO: REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE

PROCESSO Nº 0012129-38.2009.8.26.0126

Autor: ESPOLIO DE JOSE LOURENÇO NEVES NETO

Réu: SANDRA REGINA MEDEIROS DE LIMA

Comarca: FORO DE CARAGUATATUBA

Município: CARAGUATATUBA

Estado: SÃO PAULO

Novembro/2021

Fone: (12) 9.7401-7223
Email: engenheiriomariotavares@gmail.com


Mario Tavares Junior
Perito Judicial

ÍNDICE

1. PRELIMINARES.....	3
2. COMPROVAÇÃO CAPACIDADE TÉCNICA PARA ATUAÇÃO JUNTO À LIDE.....	4
3. METODOLOGIA.....	7
4. MEMORIAL DESCRITIVO	8
5. IMAGEM VIA SATÉLITE DA GLEBA AVALIANDA	9
6. DA REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA GLEBA AVALIANDA	10
7. DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS A GLEBA	11
9. CÁLCULOS.....	15
10. ANEXO FOTOGRÁFICO	16
11. CONCLUSÃO	19
12. ENCERRAMENTO.....	21





1. PRELIMINARES

1.1- Laudo técnico destinado a estabelecer os limites de imóvel descrito na decisão de fls. 327/328, sendo esse confrontante a leito fluviais, o qual converge área de APP.

1.2- Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos por meio de levantamento "*in loco*".

1.3 – A vistoria do imóvel objeto da lide foi realizada no dia 20 de agosto e subsequentes, sendo acompanhado por preposto do Autor, Luciano Gallo, e pela Ré, devidamente qualificada nos autos do processo em epigrafe.

1.4- O presente laudo segue as diretrizes básicas da **NBR 13133 - Execução de levantamento topográfico**, onde são fixadas as diretrizes, conceitos, terminologia, convenções, notações, critérios e procedimentos relativos à levantamento topográfico, cuja realização é de responsabilidade e da exclusiva competência dos profissionais, engenheiros e arquitetos, legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia- CREA's -, de acordo com a Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA.



2. COMPROVAÇÃO CAPACIDADE TÉCNICA PARA ATUAÇÃO JUNTO À LIDE

Conforme já é de conhecimento do Douto Magistrado, o signatário possui formação em engenharia civil e se especializou em engenharia forense, sendo nomeado para atuar em mais de 1.000(um mil) processos nas Comarcas do Vale do Paraíba, Capital e Litoral Norte, nas esferas Estaduais e Federais.

Se não bastasse, muito embora haja conhecimento técnico adquirido em graduação, o mesmo se empenhou em cursos técnicos especializados, pós graduação e mestrado que condecoram seu trabalho pericial, conforme copia de algumas especializações pertinentes a lide que seguem em anexo:

a) **Pós-graduado em Medidas de prevenção a combate a incêndios e desastres;**

b) **Pós-graduado em Georeferenciamento de Imóveis** pela Faculdade de Engenharia e Agrimensura de Pirassununga;

c) **Pós-graduação em Saúde Segurança no trabalho** pelo Instituto Claretiano.

d) **Pós-graduado em Auditoria, Gestão e Perícia Ambiental** pela Universidade Cândido Mendes.

e) **Avaliação de imóveis através do Método de Capitalização da Renda** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

f) **Perícia Ambiental** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.



g) **Capacitação em arbitragem para perito e não advogado** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

h) **Avaliação de imóveis urbanos** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

i) **Avaliação de imóveis rurais** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

j) **Desapropriação e servidão** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

k) **Estatística inferencial aplicada a engenharia de avaliações de imóveis urbanos** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

l) **Avaliação de imóveis por tratamento de fatores** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

m) **Inspeção predial em estádios de futebol** pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos.

n) **Avaliação de máquinas, equipamentos e complexos industriais** pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.

o) **Vistoria do check up da edificação** - como evitar acidentes pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia.



Portanto, com a sinceridade e humildade necessária, o *expert* esclarece que tem relevante aptidão técnico-científica para a realização frutífera de seu trabalho.

Fone: (12) 9.7401-7223
Email: engenheiriomariotavares@gmail.com

Mario Tavares Junior
Perito Judicial



3. METODOLOGIA

A execução dos trabalhos colacionados aos autos, se deu por meio de levantamento topográfico utilizando GPS Geodésico RTK de alta precisão e VANT/DRONE de categoria Multirrotor, embarcado com um sensor RGB de alta resolução.

Do ponto de vista do georreferenciamento e precisão, foram implantados 40 pontos foto identificáveis, utilizando marcações in loco. Para o estabelecimento e implantação destes pontos, foram utilizados um par de receptores GNSS, dotados da tecnologia RTK. A base, instalada próxima ao perímetro da área do projeto, ficou responsável por transportar as coordenadas geodésicas da Rede Brasileira de Monitoramento Contínuo (RBMC).

A partir deste transporte, foram implantadas e determinadas as coordenadas dos pontos de apoio, com precisão na faixa dos 0,05m. A distribuição de pontos se deu com base nas variações de altimetria do local, a fim de se conseguir obter o melhor ajuste possível no modelo planimétrico.

Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.



4. MEMORIAL DESCRITIVO

Área: 0,3321 ha ou seja, 3.321,18m²

Perímetro (m): 296,22 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.381.010,92m** e **E 454.956,03m**; deste, com os seguintes azimutes e distâncias:

208°57'40" e 31,13 m até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.380.983,68m** e **E 454.940,96m**;

306°53'23" e 41,24 m até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.381.008,44m** e **E 454.907,98m**;

286°36'32" e 77,84 m até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.381.030,69m** e **E 454.833,39m**;

29°06'56" e 27,17 m até o vértice **5**, de coordenadas **N 7.381.054,43m** e **E 454.846,61m**;

103°40'20" e 57,50 m até o vértice **6**, de coordenadas **N 7.381.040,84m** e **E 454.902,48m**;

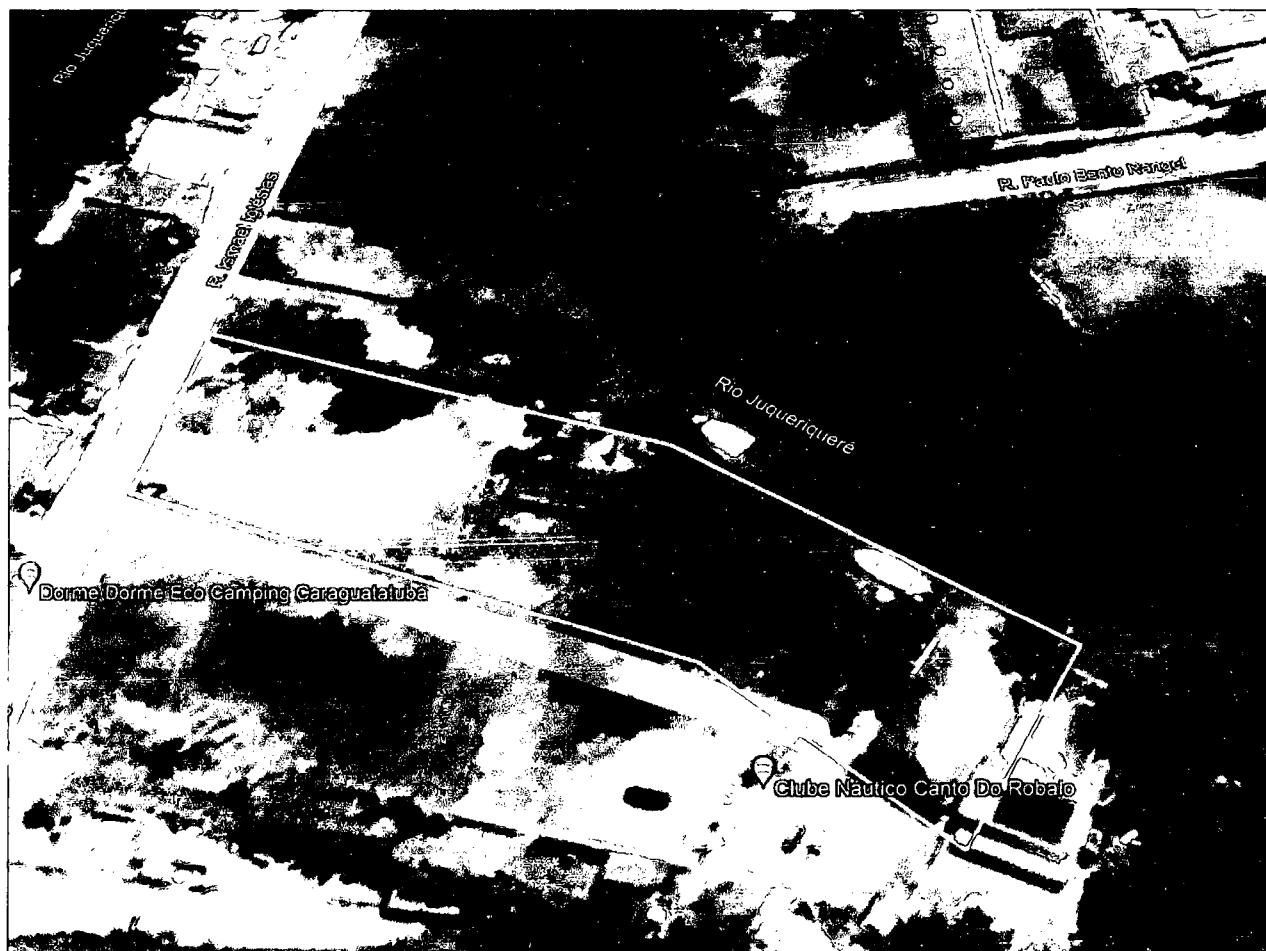
119°11'22" e 61,34 m até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 45°00'**, fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Observações:

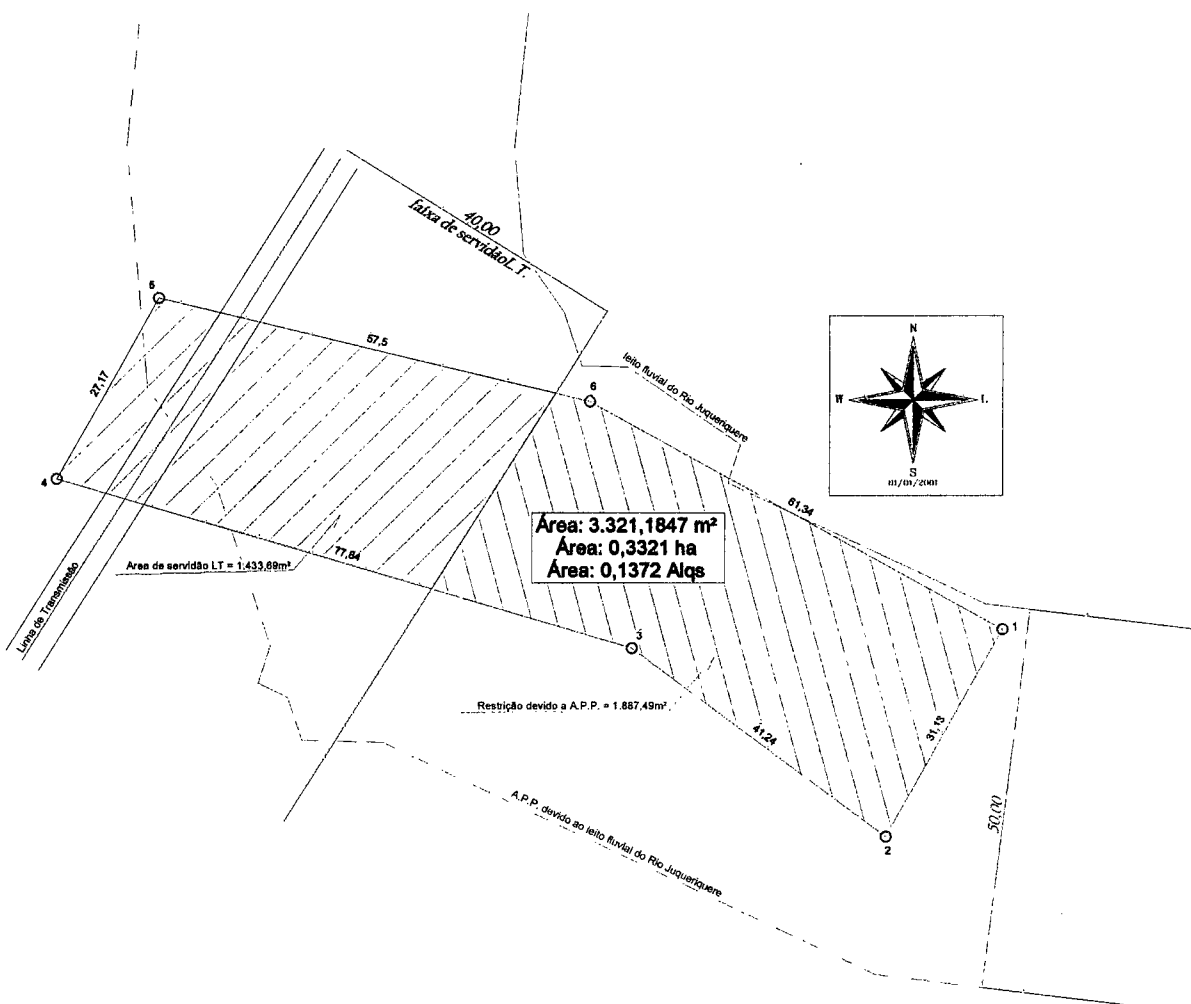
A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

5. IMAGEM VIA SATÉLITE DA GLEBA AVALIANDA



Levantamento topografico da gleba avalianda

6. DA REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA GLEBA AVALIANDA



Levantamento planimétrico

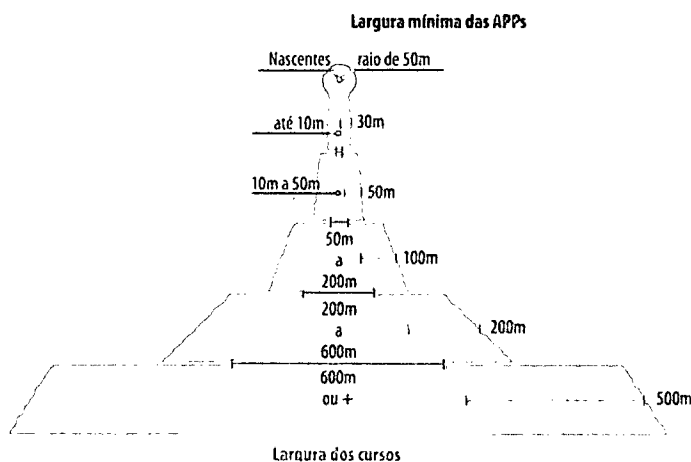
Gleba A							
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimuth	Distância	Latitude	Longitude
1	2	7.381.010,92	454.956,03	208°57'40"	31,13 m	23°40'51,918636"S	45°26'30,397740"W
2	3	7.380.983,68	454.940,96	306°53'23"	41,24 m	23°40'52,802763"S	45°26'30,932914"W
3	4	7.381.008,44	454.907,98	286°36'32"	77,84 m	23°40'51,994536"S	45°26'32,094666"W
4	5	7.381.030,69	454.833,39	29°08'56"	27,17 m	23°40'51,263568"S	45°26'34,725712"W
5	6	7.381.054,43	454.846,61	103°40'20"	57,50 m	23°40'50,492923"S	45°26'34,256266"W
6	1	7.381.040,84	454.902,48	119°11'22"	61,34 m	23°40'50,940496"S	45°26'32,285148"W
Área: 3.321,1847 m²							
Área: 0,3321 ha							
Área: 0,1372 Alqs							
Perímetro: 296,22 m							

7. DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS A GLEBA

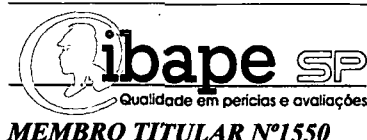
Constata-se que a gleba possui 2 restrições de uso em virtude da implantação de uma linha de transmissão de média tensão que secciona a área, e de ser lindeira a leito fluvial com largura média de 25,00m.

Das restrições devido ao leito fluvial

O imóvel se localiza em área lindeira a calha de escoamento fluvial, onde nesta toada, insta consignar que o leito fluvial do Rio Juqueriquere possui calha de escoamento média entre 10,00 a 50,00 metros, e nos termos da LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012, Art. 4, parágrafo 1º, estabelece uma faixa *non aedificandi* de 50,00m (cinquenta metros).



Largura das faixas *non aedificandi* conforme LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012, Art. 4, parágrafo 1º.



Nesta senda, após o levantamento topográfico planimétrico, constata-se que a área interveniente de A.P.P. é de 1.887,49m² da área total.

Para o cálculo do valor ponderado da área de restrição será utilizado o Método do Coeficiente A, utilizando-se de coeficientes conforme tabela a seguir:

FATORES DEPRECIATIVOS	ÍNDICES PROPOSTOS	ÍNDICES UTILIZADOS
Proibição de construção	0,3	0,3
Limitação de culturas	0,1	0,1
Perigos decorrentes	0,1	0,1
Fiscalização e reparos	0,03	0,03
Seccionamento do imóvel (cortes)	0,1 a 0,2	0,2
Índice de depreciação (I)	0,65 a 0,75	0,73

A valoração será feita através de um índice aplicado sobre o produto da área atingida pelo valor da terra nua, sendo este fator no montante de 0,73 de depreciação, o qual varia em função dos riscos, incômodos e efeitos psicológicos e ambientais, bem como, restrições de uso e econômicas impostas considerando-se o uso atual da propriedade.

Utilizando da tabela com os respectivos coeficientes, multiplicados ao Valor da Terra Nua (VTN) da área com restrição (Ar), resulta no Valor da gleba (Vi).

Para o caso em tela, a área serviente possui extensão total de 1.887,49m².

DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Para o cálculo do valor ponderado da área de servidão devido a Linha de transmissão será utilizado o Método do Coeficiente A, utilizando-se de coeficientes conforme tabela a seguir:

FATORES DEPRECIATIVOS	ÍNDICES PROPOSTOS	ÍNDICES UTILIZADOS
Proibição de construção	0,3	0,3
Limitação de culturas	0,1	0,1
Perigos decorrentes	0,1	0,1
Indução	0,02	0,02
Fiscalização e reparos	0,03	0,03
Seccionamento do imóvel (cortes)	0,1 a 0,2	0,2
Índice de depreciação (I)	0,65 a 0,75	0,75

A indenização de servidão será feita através de um índice aplicado sobre o produto da área atingida pelo valor da terra nua, sendo este fator denominado coeficiente de servidão (CS), o qual varia em função dos riscos, incômodos e efeitos psicológicos e ambientais, bem como, restrições de uso e econômicas impostas pela implantação da LT considerando-se o uso atual da propriedade.

Utilizando da tabela com os respectivos coeficientes, multiplicados ao Valor da Terra Nua (VTN) da área serviente (As), resulta no Valor Indenizatório (Vi) da faixa de servidão.



Para o caso em tela, a área serviente possui extensão total de 1.433,69m².



9. CÁLCULOS

Da área em virtude de A.P.P.

Area (m ²)	Fator depreciativo	Valor/m ²
1.887,49	0,73	R\$203,75
Valor		R\$ 103.835,54

Da área de servidão devido a L.T.

Area (m ²)	Fator depreciativo	Valor/m ²
1.433,69	R\$ 0,75	R\$203,75
Valor		R\$ 73.028,58

10. ANEXO FOTOGRÁFICO



Gleba avalianda



Fone: (12) 9.7401-7223
Email: engenheiriomariotavares@gmail.com

Mario Tavares Junior
Perito Judicial



Leito fluvial do Rio Juqueriquere



Linha de transmissão que secciona a gleba



11. CONCLUSÃO

Na data de 20 de agosto e subsequentes foi realizada perícia judicial no imóvel objeto da lide, sendo uma gleba de urbana localizada a rua Ismael Iglesias, nº 780, Barranco Alto, Caraguatatuba/SP, de coordenadas UTM coordenadas N 7.381.010,92m e E 454.956,03m.

Nesta toada, as fls. 253/272 foi realizado avaliação da gleba, a qual restou conclusa que o valor por metro quadrado é no importe de R\$203,75, data base de janeiro de 2017, sendo este trabalho técnico complementar a aquele.

Após o levantamento topográfico planimétrico, demonstrado através da representação gráfica e respectivo memorial descritivo, constata que a gleba total perfaz uma extensão de 3.321,18m².

Mister lançar a baila, que dessa gleba, 1.433,69m² sofre restrição devido ser seccionada por uma linha de transmissão, e o remanescente, gleba de 1.887,49m², é lindeira ao leito fluvial do Rio Juqueriquere.

A L.T. possui uma faixa serviente com 40,00m de largura, sendo que devido a tal fato, o coeficiente de depreciação é no importe de 0,75.

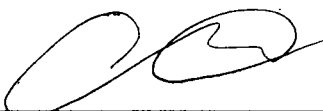
No mesmo passo, em virtude da área de A.P.P., o coeficiente de depreciação é no importe de 0,73.

Após os calculos supra justificados, constatamos que a gleba Serviente possui valor de R\$ 73.028,58, e a gleba lindeira a Rio Juqueriquere,

**MEMBRO TITULAR Nº1550**

área de A.P.P., possui valor de R\$ 103.835,54, perfazendo assim, o importe total de R\$ 176.864,13 (cento e setenta e seis mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e treze centavos).

Fone: (12) 9.7401-7223
Email: engenheiriomariotavares@gmail.com



Mario Tavares Junior
Perito Judicial



12. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 22 (vinte e duas) laudas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Caraguatatuba, 25 de novembro de 2021.

Mario Tavares Junior

Engenheiro Civil

Pós-graduado em saúde e segurança do trabalho

Pós-graduado em georeferenciamento de imóveis

Pós-graduado em Auditoria, Gestão e Perícia Ambiental

Pós-graduado em Medidas de prevenção a combate a incêndios e desastres

CREA 506301241G

Membro Titular do IBAPE/SP Nº1550

Código INCRA BQCW



Fone: (12) 9.7401-7223
Email: engenheiriomariotavares@gmail.com

Mario Tavares Junior
Perito Judicial