

Avaliações em ações de desapropriação parcial casos especiais

Debate sobre critérios e procedimentos metodológicos empregados nas avaliações em ações de desapropriação parcial, especialmente em casos de glebas urbanizáveis, áreas de proteção permanente e outro

Arquiteta Urbanista Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira
anabiazzi@uol.com.br (55) 11 98109-7733

Apresentação

- ✓ Procedimentos nas avaliações em Desapropriações Parciais– normas técnicas
- ✓ Linha do tempo – evolução urbana e das normas técnicas
- ✓ Desapropriações parciais de glebas urbanizáveis - avaliação da área expropriada e análise da(s) área(s) remanescente(s)
- ✓ Aplicações
- ✓ A importância do **laudo prévio** nas indenizações
- ✓ Documentos e caracterização do objeto da desapropriação (área expropriada e remanescentes)

Critérios de Cálculos do valor da indenização em desapropriações parciais

A avaliação de bens nas desapropriações é tema relevante nas perícias judiciais - à vista do **artigo 5º - inciso XXIV Constituição Federal de 1988** que prevê “...a desapropriação - por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social - se efetive **“mediante prévia e justa indenização em dinheiro** [com ressalva nas exceções constitucionais]” e o Decreto-Lei nº 3.365/41 (que disciplina as relações de desapropriação até hoje)

Para nós, arquitetos, engenheiros, agrônomos (peritos judiciais, assistentes técnicos) **o objetivo é calcular tecnicamente a prévia e justa indenização = laudo de avaliação**

Cálculos do valor da indenização no casos que envolvem a **desapropriação parcial** :



- critério **“antes e depois”** - *diferença entre os valores do imóvel original e após o expropriatório*
- critério do **“metro quadrado médio”** aplicação do unitário médio do imóvel primitivo” para a área desapropriada
- estimar o **“valor da parte do bem atingida pela desapropriação”** e eventuais reflexos na parte remanescente

NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
14653-1

Segunda edição
27.08.2019

Versão corrigida
20.08.2019

Avaliação de bens
Parte 1: Procedimentos gerais

Assets appraisal
Part 1: General procedures

Procedimentos nas avaliações em desapropriações

item 11.1.2 ABNT NBR 14653-1:2019

11.1.2.1 Convém que as avaliações apresentem como resultados **valores que possam ser adotados para a justa indenização**, como o **valor de mercado**, o **valor econômico**, o **custo de reedição**, o **custo de reprodução**, entre outros. Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, como **alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento**.

11.1.2.3 Nas desapropriações parciais, deve-se utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à **recomposição do patrimônio do expropriado**, considerando, inclusive, **eventual desvalorização do remanescente**. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:

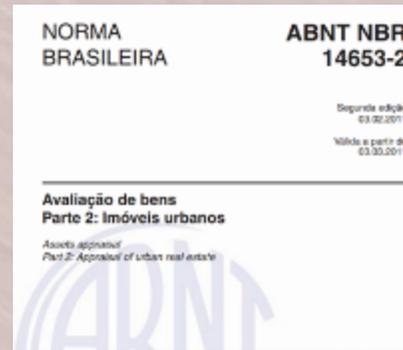
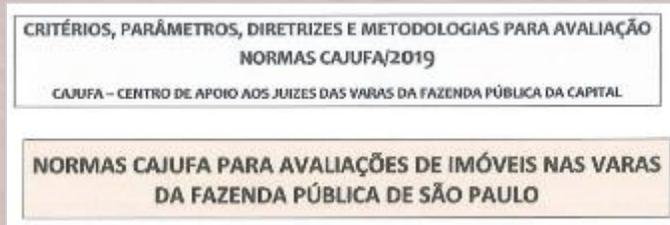
- a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (**critério “antes e depois”**);
- b) utilizar o critério do **“metro quadrado médio”**, no qual é aplicado o **valor unitário médio do imóvel primitivo para a área desapropriada**. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;
- c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente

Áreas remanescentes

- quando ocorrer **desvalorização do remanescente o valor deve ser apresentado e justificado;**
- no caso de **benfeitorias atingidas**, devem ser previstas **indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade**, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos, no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;
- se for considerado **inviável o remanescente do imóvel** em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados. Neste caso, **pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.**

Procedimentos nas avaliações de imóveis urbanos

Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (**critério “antes e depois”**).



ABNT NBR 14.653-1:2014 - item 11.1.2



As Normas CAJUFA, para avaliação de imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo, 2019 (item 5.10)

“5.10.1.2. Comprovadas desvalorizações do terreno remanescente, estas deverão ser calculadas através do critério **“antes-depois”**.”

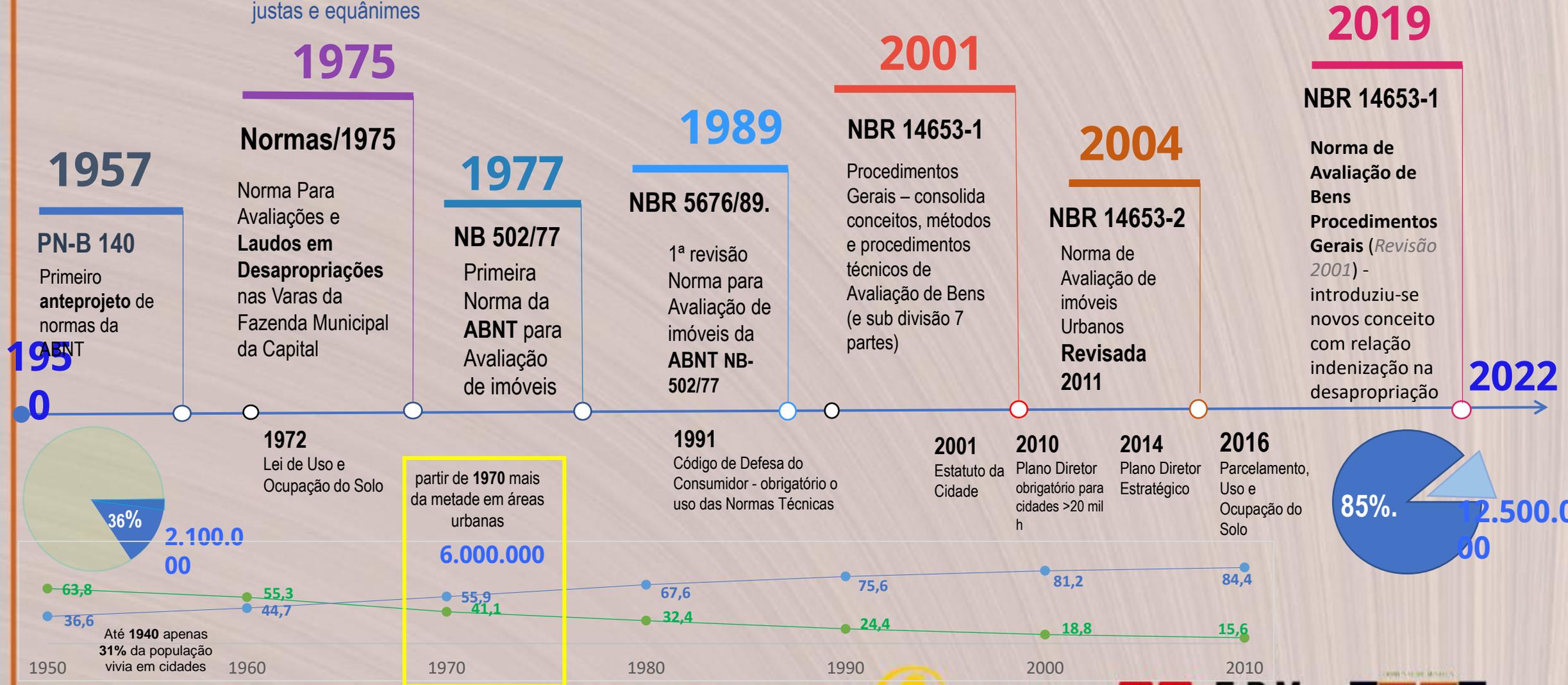
Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPÉ/SP (2011) item 14.1

14.1.1.3 – Nas desapropriações parciais o critério básico é o **“antes e depois”**, com apresentação em separado de eventuais valorizações ou desvalorizações dos remanescentes.

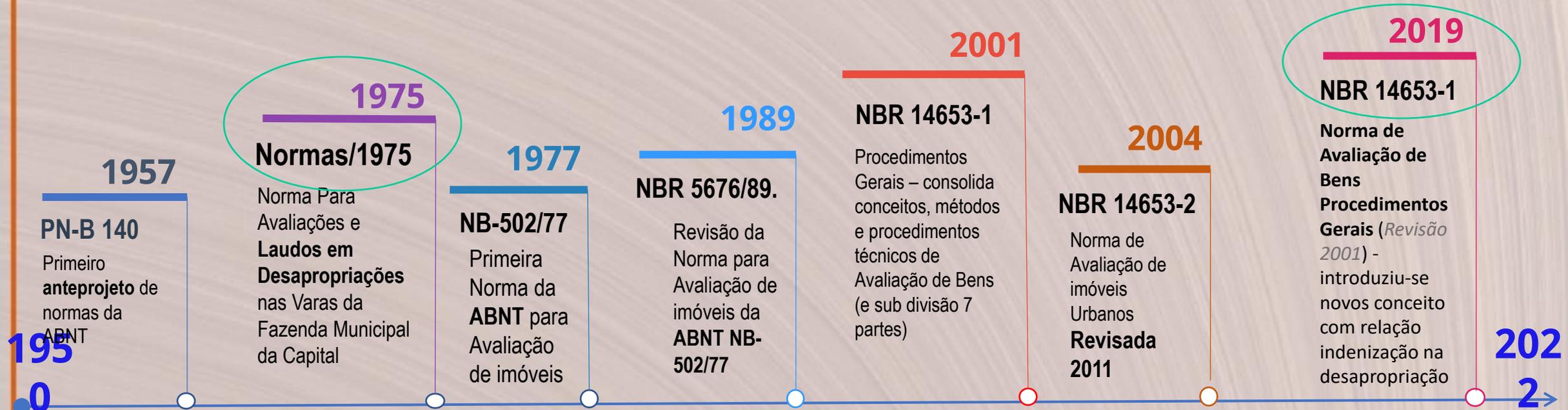
critério básico – antes e depois

Evolução Urbana e das Normas Técnicas

Do primeiro anteprojeto de normas da ABNT de 1957, o tema ganha relevância com as desapropriações em São Paulo e os estudos de **Comissão de Peritos (nomeada pelos Juizes das VFPSP)** com a incumbência de proporcionar avaliações mais justas e equânimes



Evolução Urbana e das Normas de Avaliações



As **normas técnicas de avaliação** eram inicialmente voltadas e obtiveram relevância justamente em razão **das desapropriações**. Além dos procedimentos gerais de avaliações, previam, para o caso das **desapropriações** parciais, os dois critérios amplamente utilizados, o do metro quadrado médio do lote primitivo e o antes e depois.

Com o crescimento das cidades e demandas por grandes obras de infraestrutura, as desapropriações atingem, também e parcialmente, imóveis de *grande porte, glebas urbanizáveis* (em áreas de expansão urbana) demandando **novos paradigmas** nas avaliações. Neste sentido, **NBR 14653-1:2019 – introduz aos critérios tradicionais, avaliação de forma direta da parte do bem atingida.**

Paralelamente, entidades técnicas profissionais (IBAPE) e Comissões de peritos (CAJUFA) também formularam normas, de abrangência regional, que trouxeram importante contribuição para a consolidação de procedimentos e metodologias.

Desapropriações parciais de glebas urbanizáveis

Definições

gleba urbanizável ABNT- terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

Gleba urbanizável CAJUFA) - Terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento do solo, atendidos os aspectos legais e mercadológicos

Fundamental para Avaliação

- ✓ Classificação da gleba quanto ao Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município e sua compatibilização com o mercado local.
- ✓ Áreas localizadas em zonas de expansão - vetores de expansão destinadas a atividades e ocupações urbanas futuras.
- ✓ Verificação das características ambientais, cobertura vegetal e recursos hídricos naturais, consideradas como áreas de preservação permanente e observar a legislação municipal, estadual e federal sobre o tema.
- ✓ Ponderar aspectos *valorizantes* ou *desvalorizantes* que podem impactar valores.

Desapropriações parciais de glebas urbanizáveis

Definições

gleba urbanizável ABNT- terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

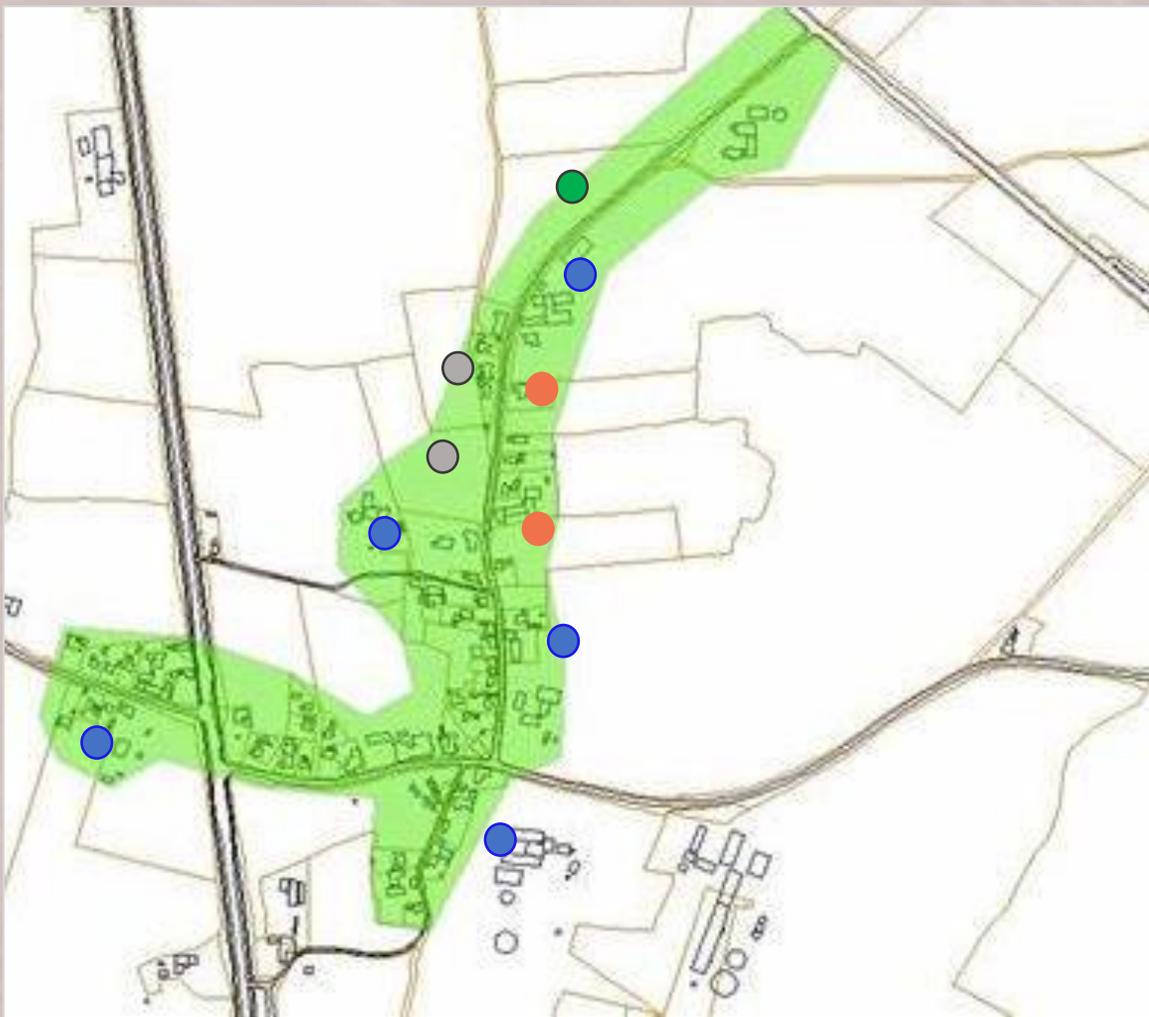
Gleba urbanizável CAJUFA) - Terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento do solo, atendidos os aspectos legais e mercadológicos

Fundamental para Avaliação

- ✓ Classificação da gleba quanto ao **Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo** e sua compatibilização com o **mercado**.
- ✓ Áreas localizadas em **zonas de expansão** - vetores de expansão destinadas a atividades e ocupações urbanas futuras.
- ✓ Verificação das características ambientais, cobertura vegetal e recursos hídricos naturais, consideradas como áreas de preservação permanente e observar a legislação municipal, estadual e federal sobre o tema.
- ✓ Ponderar aspectos *valorizantes* ou *desvalorizantes* que podem impactar valores.

As normas brasileiras da ABNT, em suas últimas versões, introduziram conceitos para avaliação de glebas urbanizáveis (no mercado não se comparam a lotes) e não existem formulas para utilizar o método comparativo direto para equalizar essas diferenças. Nesse sentido vale destacar o estudo da Comissões de Peritos do trecho Norte do Rodoanel de Guarulhos.

Aplicações Práticas



Croquis ilustrativo – projeto de desapropriação em massa

critério antes e depois

Casos onde verificam-se prejuízos no remanescente - permite indenizar a área expropriada e as eventuais desvalorizações dos remanescentes (alterações de forma, acessibilidade prejudicada, perda de potencial construtivo ou restrição de uso e ocupação do solo)

valor unitário médio do imóvel primitivo

Casos onde o remanescente não é afetado e fica evidente não haver diferença entre o valor do metro unitário da área original e da área remanescente, e o valor da indenização se restringe a área atingida

valor da parte do bem atingida

Aplicável quando a fração desapropriada é pequena em relação à área total (áreas de grandes proporções, glebas urbanizáveis) e o mercado e a legislação local permitem identificar valor de mercado para a parte expropriada destacada da propriedade

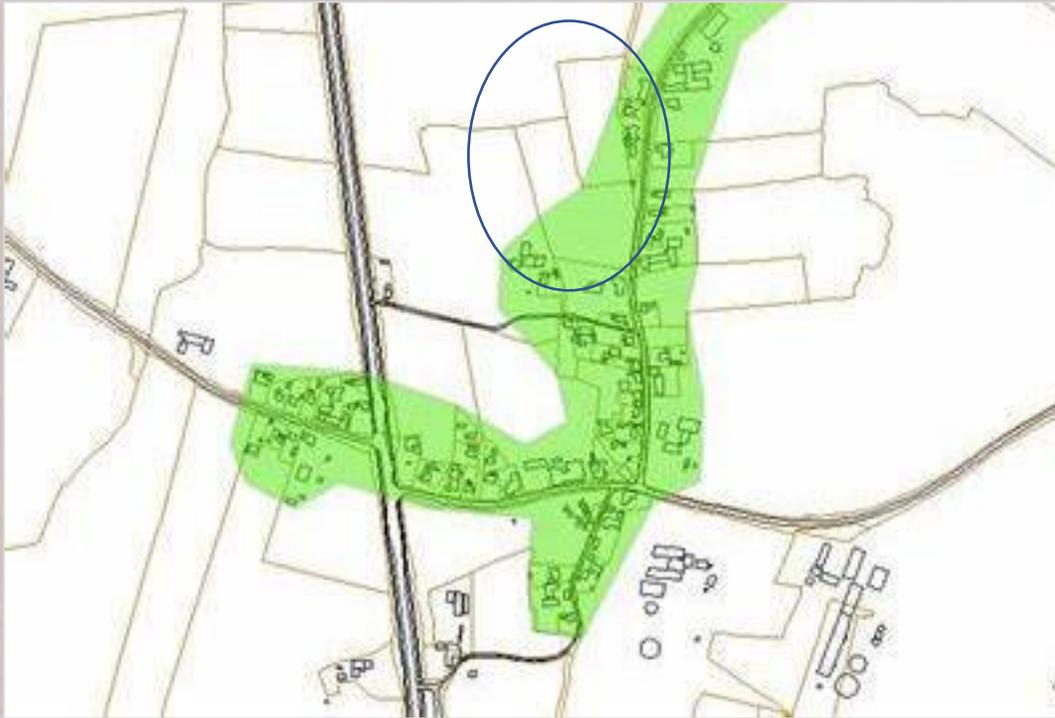
remanescente inaproveitável

apresentar valor do remanescente separado para o exercício do direito de extensão, por parte do expropriado e decisão do juiz a respeito

Aplicações Práticas

critério “antes e depois”

O valor da área expropriada calculado pela diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante



Exemplo A Terreno em L com 500m² e 15m de frente
Desapropriação parcial: 310m²
Remanescente com 190m² e 5m frente

Critério Antes de Depois - cálculos da Indenização -
incorpora eventuais desvalorizações dos
remanescentes, no caso alteração forma, diminuição
frente

Avaliação

Antes = R\$510,00/m²*500m²= R\$255.000,00

Depois = R\$377,44 * 190m² = R\$ 71.714,00

Valor da área atingida = R\$183.286,00

Comparativamente – diferença de 15% se calculado
pelo metro quadrado médio (\$510,00/m²*310m²=
R\$158.000,00)



Aplicações Práticas



Cálculo direto do valor da parte do bem atingida pela desapropriação

Exemplo 1 Área total 53.453.00m² Área Desapropriada:1.500m²

Avaliação - valor unitário equivalente a área de 1.500m²

$$V = \text{R\$ } 380,00/\text{m}^2 * 1.500\text{m}^2 = \text{R\$}570.000,00$$

Exemplo 2: Área total: 64.122,00m² Área desapropriada: 143,00m²

Avaliação - pelo valor do lote padrão 250 m² - R\$520/m²

$$\text{Avaliação Área desapropriada: } 143\text{m}^2 * \text{R\$ } 520/\text{m}^2 = \text{R\$}74.360,00$$

Unitário inversamente proporcional à área – critério adotado na avaliação das frações das glebas desapropriadas

Verifica-se equidade, neste caso, indenização pelo preço de mercado da fração desapropriada (e não o valor do m² da gleba matriz – resultaria muito inferior as das demais desapropriações.

$$570.000/6/250=$$

Unitários deduzidos por estudos de mercado – com variação inversamente proporcional a área

Aplicações Práticas

critério “antes e depois”

Para os casos destas glebas – casos em que não é compatível calcular diretamente o valor da faixa expropriada

Exemplo 1 A desapropriação atinge a parte plana da gleba

Exemplo 2 – a situação é oposta - desapropriação atinge a parte acidentada da gleba

		Topografia		
		Áreas	Plana	Acidentado
Gleba Matriz	Antes	80.000,00	20.000,00	60.000,00
Remanescente	Depois	70.000,00	10.000,00	60.000,00
Expropriada		10.000,00	10.000,00	0



Unitário		Indenização	
Plano	Acidentado	Valor metro quadrado medio lote primitivo	Vi (1)
R\$ 100,00	R\$ 75,00		
R\$ 2.000.000,00	R\$ 4.500.000,00		
R\$ 6.500.000,00		R\$ 81,25	R\$ 812.500,00

		Unitário		Indenização
		Plano	Acidentado	
Gleba Matriz	Antes	R\$ 2.000.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 6.500.000,00
Remanescente	Depois	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 5.500.000,00
Expropriada		diferença		R\$ 1.000.000,00

		Topografia		
		Áreas	Plana	Acidentado
Gleba Matriz	Antes	100.000,00	70.000,00	30.000,00
Remanescente	Depois	85.000,00	70.000,00	15.000,00
Expropriada		15.000,00	-	15.000,00



Unitário		Indenização	
Plano	Acidentado	Valor metro quadrado medio lote primitivo	Vi (1)
R\$ 100,00	R\$ 75,00		
R\$ 7.000.000,00	R\$ 2.250.000,00		
R\$ 9.250.000,00		R\$ 92,50	R\$ 1.387.500,00

Unitário		Indenização
Plano	Acidentado	
R\$ 100,00	R\$ 75,00	
R\$ 7.000.000,00	R\$ 2.250.000,00	R\$ 9.250.000,00
R\$ 7.000.000,00	R\$ 1.125.000,00	R\$ 8.125.000,00
diferença		R\$ 1.125.000,00

Neste caso – a valorização da área remanescente em decorrência da desapropriação parcial – não é contribuição de melhoria pelo empreendimento,

Da perícia técnica e do laudo prévio

Na perícia técnica, observados os tramites do processo, cabe ressaltar a importância dos **Laudo Prévio**, realizado para imissão provisória na posse.

Em desapropriação parcial de glebas urbanizáveis - além do valor da faixa expropriada, importante verificar, já no **laudo prévio**, os efeitos quanto ao aproveitamento do remanescente e que podem implicar em desvalorizações adicionais (por vezes não computada na diretriz usada no cálculo da parte atingida), tais como:

- *Indicações de eventuais alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.*
- *Caso o **remanescente do imóvel se torne inaproveitável ou sem acesso**, apresentar valor separado (para que o expropriado possa exercer o direito de extensão e possibilitar a decisão do juiz a respeito)*
- *No caso de **benfeitorias atingidas**, previsão de verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia por perda de funcionalidade, custos necessários para relocação de atividade perdida.*

Da importância dos documentos e da caracterização do objeto

A **precisão** e a **fundamentação** (exigidas pelas normas da ABNT NBR 14653-1 e 2) do trabalho técnico do Perito Judicial (e Assistentes Técnicos da Partes), depende da **documentação na inicial** - que permite identificação da área expropriada; caracterização de áreas remanescentes e todos aspectos que impactam nas conclusões e nos cálculos avaliatórios.

- Matrícula do imóvel atingido pela desapropriação atualizada;
- Projeto do melhoramento com delimitação das áreas desapropriadas, vias, faixas de domínios e faixa não edificável (“*non aedificandi*”);
- Levantamento Planialtimétrico georreferenciado e memorial descritivo do imóvel atingido, da área expropriada, das áreas remanescentes (quando das desapropriações parciais) e eventuais benfeitorias atingidas, quando existentes;
- Levantamento Planialtimétrico cadastral georreferenciado das benfeitorias e caracterizações ambientais da área expropriada e do imóvel atingido pela desapropriação.
- *Enfim...os elementos que permitam a avaliação (indenização) com qualidade técnica*

Estes requisitos valem para as **avaliações administrativas** - geralmente focada na área de interesse para implantação do projeto, sem levar em consideração os impactos no remanescente

Considerações finais

As avaliações em desapropriações precisam observar as peculiaridades decorrentes **do próprio conceito do que é uma desapropriação e da forma como afeta os bens atingidos** e, por isso, **mais complexos que as avaliações de bens em gerais**

As normas técnicas são orientativas, mas não indicam critérios quanto a forma de calcular casos especiais, como o de desapropriação parcial de glebas urbanizáveis, que requer análises específicas impactos que o empreendimento possa causar no imóvel objeto.

O Instituto da Desapropriação determina a “**...prévia e justa indenização**”, de teor jurídico e cuja decisão cabe ao juiz no processo judicial (ou do órgão expropriante de forma administrativa).

Porém, sob o **ponto de vista técnico**, cabe aos peritos, assistentes técnicos, engenheiros, arquitetos, agrônomos, apresentar subsídios, de forma clara e detalhada nos laudos de avaliação, para tomada da decisão

Obrigada

Arquiteta Urbanista Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira
anabiazzi@uol.com.br (55) 11 98109-7733

