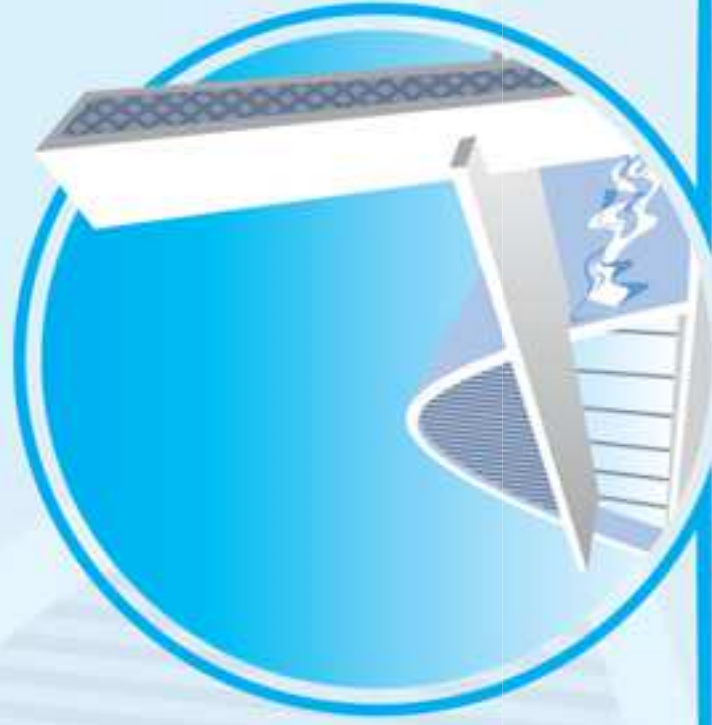




XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

XVIII COBREAP IBAPE / IBAPE/MG

ASPECTOS POLÊMICOS NAS
AVALIAÇÕES EM AÇÕES DE
DESAPROPRIAÇÕES



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

1. VISTORIA PARA AVALIAÇÃO PRÉVIA

- É o momento de vistoriar antes da Imissão Provisória na Posse e início da obra
- Objetivo: verificar fidelidade do cadastro, características locais e estado da edificação
- Os assistentes técnicos ainda não estão indicados – o perito judicial prefere ser acompanhado pelos assistentes técnicos e não por advogados (art.431 A – CPC)



2. DATA BASE E VALOR DA AVALIAÇÃO A PREVALECER

- A – Da Avaliação Prévia
- B – Da Avaliação Definitiva
- A Avaliação Definitiva pode ser a Avaliação Prévia simplesmente atualizada? (não – simples atualização não precisa do PJ)
- Caso hajam alterações nas benfeitorias entre as 2 avaliações, como proceder? (atualizar somente nos casos de aumentos de área)



3. VALORES A SEREM LEVANTADOS

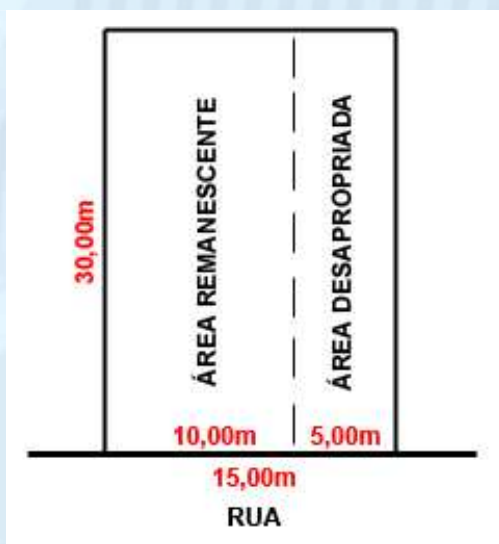
- Até 80% do valor do Laudo Prévio após o mesmo, mais
- 20% do Laudo Definitivo,**ou**
- 100% do Laudo Definitivo, deduzido o 1º levantamento atualizado



4. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE LOTE

CRITÉRIO: antes e depois ou pela perda da área construída máxima permitida, o que for maior.

Consideração: o valor do terreno decresce na mesma proporção da diminuição da área construída permitida.



$$Ta = \text{Terreno antes} = 15,00 \times 30,00 = 450m^2$$

$$Td = \text{Terreno desapropriado} = 5,00 \times 30,00 = 150,00m^2$$

$$Tr = \text{Terreno remanescente} = 10,00 \times 30,00 = 150,00m^2$$

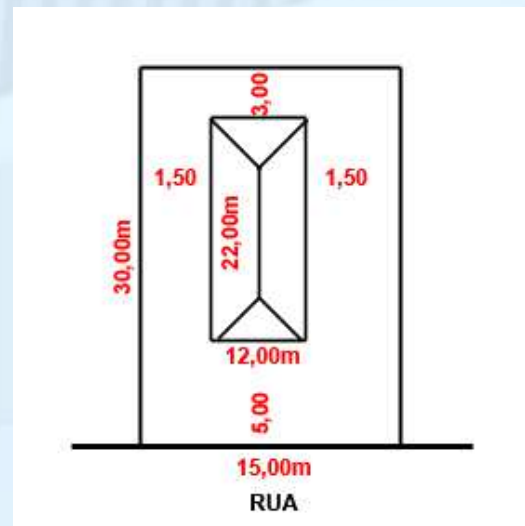
$$V_{ta} = 450,00\text{m}^2 \times V_u \times (15/10)^{0,2} = 488,00 V_u$$

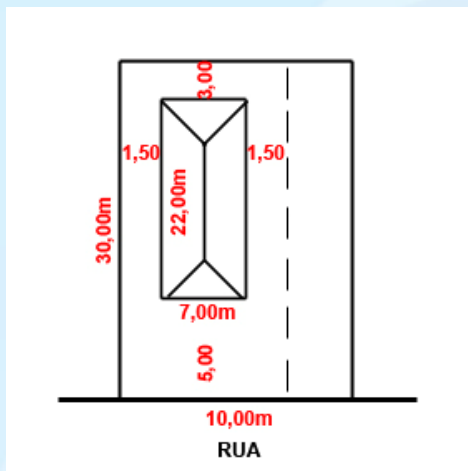
$$V_{tr} = 300,00\text{m}^2 \times V_u = 300,00 V_u$$

$$V_{i1} = 488,00 V_u - 300,00 V_u = 188,00 V_u$$

$$\text{Ou } V_{i1}/V_{ta} = 188,00V_u / 488,00V_u = 0,385$$

$$V_{i1} = 0,385 \times V_{ta}$$





Aca = Área Construída máxima antes
 $= 12,00 \times 22,00 = 264,00\text{m}^2$

Acr = Área Construída máxima no
 remanescente $= 7,00 \times 22,00 = 154,00\text{m}^2$

Perda de área construída máxima, permitida:

$264,00\text{m}^2 - 154,00\text{m}^2 = 110,00\text{m}^2$, **OU**

$110,00\text{m}^2 / 264,00\text{m}^2 = 0,417$ ou 41,7%

Vi2 = 0,417 x Vta

ADOPTA-SE O MAIOR:

Vi = 0,417 x Vta

OBSERVAÇÃO:

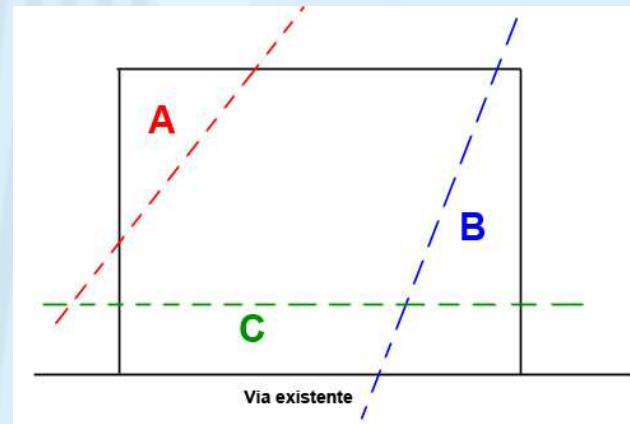
A perda de área foi de: $150,00 / 450,00 = 0,333$ ou 33%

A indenização, 0,417 ou 41,7% do valor do terreno antes da desapropriação.



XVIII COBREAP
 Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

5. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE GLEBA URBANIZÁVEL



A – Sendo a área remanescente passível do mesmo tipo de aproveitamento da área original:

Indenização = Área A x Unitário de gleba

B – Sendo a área remanescente passível do mesmo tipo de aproveitamento da área original:

Indenização = Área de lotes diretamente desmembráveis do B ao preço de lote e saldo do B ao preço de gleba

C – Indenização total: da faixa de lotes diretamente desmembráveis ao preço de lote e saldo da gleba ao preço de gleba

INDENIZAÇÃO DE REMANESCENTE – Somente nos casos em que o avaliador demonstrar o que ocorre e com cálculo detalhado.



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

FIM
OBRIGADO!



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias