

ASPECTOS POLÊMICOS EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS

Eng^o Agr^o José Octavio de Azevedo Aragon



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

I – VALORES DE AVALIAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO E PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR EMPRESAS CONCESSIONÁRIAS DE ENERGIA

Com o desenvolvimento do país a demanda energética tem aumentado. Para atender esta necessidade as empresas geradoras concessionárias vem implantando inúmeros novos projetos de produção de energia que atingem áreas rurais.

SITUAÇÃO A – Com DUP

As áreas atingidas para implantação das obras, utilizadas efetivamente na geração de energia, estão sujeitas à **desapropriação** após a emissão da DUP (decreto de utilidade pública) pela ANEEL.

Na desapropriação deve ser paga a **Justa Indenização**



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Decreto-lei nº3.365 de 21 de junho de 1941, principal norma de regência da matéria até hoje, era de poder autoritário, forte e centralizador. Desapropriação estava legitimada na ideia de que o indivíduo era, essencialmente, uma parte do todo social, **o bem comum tinha superioridade intrínseca sobre as liberdades individuais**, caberia ao Estado assegurar esta prevalência.

Construção jurisprudencial:

Justa indenização = Valor de mercado

NBR 14.653-1 – Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Mas não é uma negociação voluntária: uma das partes tem uma DUP para desapropriação e a outra é compelida a entregar o imóvel mediante indenização.

"Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 – **p/ imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social.**

Art. 12 - Considera-se **justa a indenização** que reflita o **preço atual de mercado** do imóvel em sua totalidade...

Indenização justa é aquela que corresponde real e efetivamente ao valor do bem expropriado, ou seja, aquela cuja importância deixe o expropriado absolutamente indene, sem prejuízo algum em seu patrimônio; é a que se consubstancia em importância que habilita o proprietário a adquirir outro bem perfeitamente equivalente e o exime de qualquer detrimento.

Deve ser excluído qualquer enriquecimento indevido do titular do bem, assim como qualquer empobrecimento que lhe deixe em situação econômica inferior à intervenção do Estado. Deve o antigo titular, ao final, estar isento de prejuízo patrimonial ou de enriquecimento sem causa.

Há uma tendência de surgirem problemas nas avaliações de indenização se forem oferecidos valores muito baixos, usualmente valores de mercado, que não são atrativos aos proprietários (ITBI, escrituração, registro, IR sobre benfeitorias, lucro cessante, mudança).

Por outro lado, como a energia é vendida antecipadamente na bolsa, se houver atraso na obra por problema de indenização, o custo de compra de energia para cumprir contrato de fornecimento é muito superior ao valor que seria pago pelas desapropriações.

As avaliações são feitas com base no valor de mercado, mas nas negociações, com raríssimas exceções, normalmente são pagos valores acima, sob pena de judicialização da maioria das desapropriações (prejuízo por atraso na obra, conflitos com proprietários, MAB, depreciação do nome da empresa na comunidade).



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

SITUAÇÃO B – Sem DUP

A ANEEL ainda não emitiu o DUP, ou são áreas auxiliares não destinadas diretamente a geração, como canteiro de obras e construção de alojamentos.

Necessário fazer **aquisição** da área.

É solicitado que se faça a avaliação do valor de mercado :

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Quantia mais provável ...se refere ao preço expresso em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação.

Mais correto seria valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado.

Comprador Especial: Adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.

Fonte: Palestra Osório Accioly Gatto - SEMINÁRIO IBAPE-PR – Setembro -2014

A justa indenização é realmente o valor de mercado?

Algumas empresas gostariam de poder pagar um valor um pouco maior que facilitasse as negociações, mas estão atreladas à legislação.

-Constituição do Estado norte-americano de Michigan:

A propriedade privada não deve ser suprimida para uso público sem a justa compensação, assegurada da forma prescrita em lei. Se a propriedade privada consistente na principal residência do indivíduo for suprimida para uso público, o montante da compensação a ser fixado não deve ser inferior a 125% do valor de mercado do bem, somado a outras parcelas determinadas por lei.

AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÕES E AQUISIÇÕES:

- utilizar o valor máximo de intervalo de confiança;
- utilizar o custo de reprodução das benfeitorias;
- avaliar as APPs e áreas de reserva legal pelo valor que teriam se fossem áreas abertas;
- pagamento em duplicidade de algumas benfeitorias.

II – O USO DO COEFICIENTE DE SERVIDÃO (CS) PARA VALORAR PREJUÍZOS SUBJETIVOS NAS INDENIZAÇÕES DE LINHAS DE TRANSMISSÃO

A passagem de uma linha de transmissão aérea por um imóvel impõe **danos**, **restrições de uso**, **incômodos** e **riscos**, sendo o primeiro referente aos eventuais prejuízos à propriedade serviente que ocorrem no momento da implantação física das estruturas e passagens de cabos.

Pode ocorrer também uma **desvalorização da propriedade** em razão da presença da linha de transmissão sobre a mesma.

Estes ônus, impostos ao imóvel pela implantação da linha de transmissão, devem ser indenizados.

Norma 14.653-3 prevê:

- *10.10.2. O valor da indenização pela presença de servidão em propriedade rural, quando cabível, é o decorrente da restrição ao uso do imóvel afetado, que abrange o descrito em 10.10.2.1 a 10.10.2.4.*
- *10.10.2.1 - Prejuízo correspondente a uma porcentagem, explicada e justificada, do valor da terra, limitado ao seu valor de mercado.*
- *10.10.2.2 - Prejuízo correspondente ao valor presente da perda de rendimentos líquidos relativos às produções vegetais na área objeto da servidão.*

- 10.10.2.3 - *Prejuízos relativos às construções, instalações, obras e trabalhos de melhoria das terras atingidas pela faixa de servidão, que devem ser avaliados com base nos itens 10.2 e 10.7.*
 - 10.10.2.4 - *Outras perdas decorrentes na propriedade, quando comprovadas.*
- Existem metodologias baseadas em características do imóvel e da LT que buscam estabelecer critérios que com algum grau de objetividade permitem calcular a indenização devida em razão dos riscos, incômodos e restrição de uso.

Os critérios utilizados são:

- Risco pela possibilidade estatística de rompimento dos cabos ou tombamento de torres;
- Incômodos pela interferência em equipamentos eletroeletrônicos causada pela indução eletromagnética;
- Incômodo causado pelo ruído produzido pelo efeito corona e ventos;
- Incômodo causado pelo transtorno nas atividades de manutenção preventiva e corretivas;
- Incômodo sob aspecto de deslocamento, conforme a posição da LT na propriedade, uso das áreas que foram atingidas e proximidade de benfeitorias;
- Incômodo pelo percentual do imóvel atingido.

Riscos de Queda de Linhas de Transmissão (confiabilidade mecânica)

Tipo	Limite de Falha	Risco (1/2T)	Peso
LT de 69kV em madeira	50 anos	0,01	10
LT (69–138kV) metálica	100 anos	0,005	8
LT(138–230kV) metálica	150 anos	0,003	6
Redes de distribuição	250 anos	0,002	5

Fonte: DELT/DET/AT/CEEE

Incômodo pela indução eletromagnética

Potência Transmitida (MVA)	PESO
500	10
400	8
300	7
200	6
100	4
50	2

Fonte: CEEE



Incômodo pelo efeito corona

Potência Transmitida (MVA)	PESO
500	10
400	8
300	7
200	6
100	4
50	2

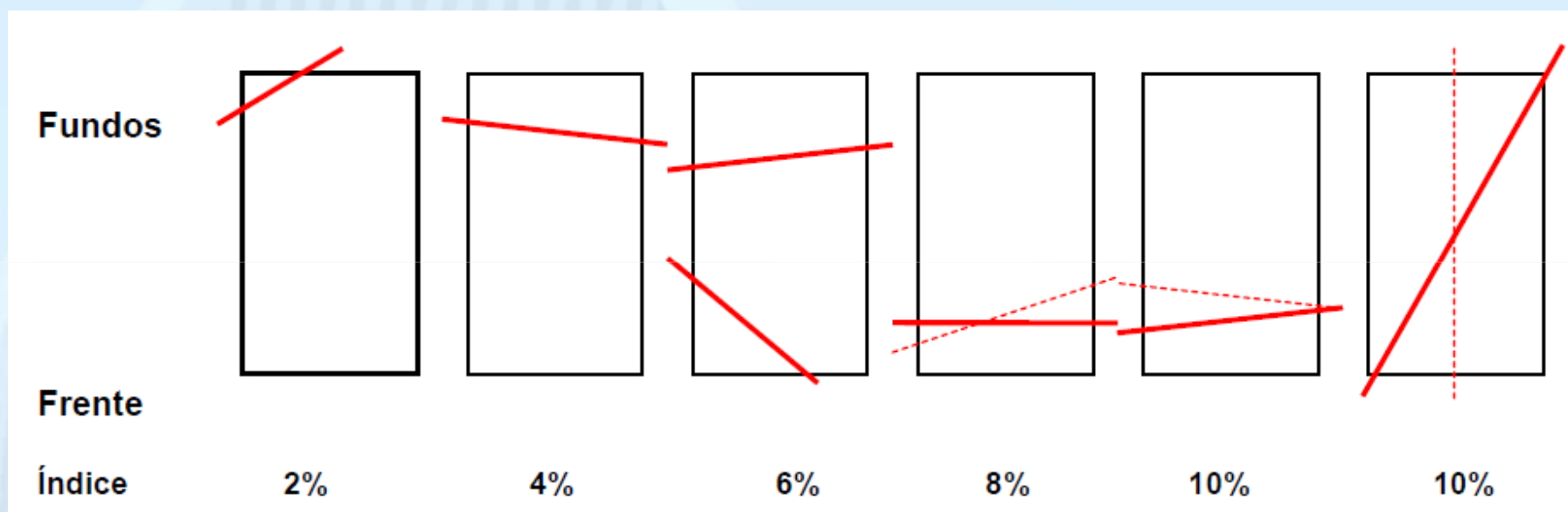
Fonte: CEEE



LOCAL DE FAIXA DE SEGURANÇA	PESOS
Sem a presença de torres e distante da sede do imóvel	04
Com a presença de torres e distante da sede do imóvel	06
Sem a presença de torres e próxima da sede do imóvel	08
Com a presença de torres e próxima da sede do imóvel	10

Fonte: RS Energia

Posição da LT em relação ao imóvel



Fonte: Eletrosul

Restrição de liberdade de uso

Característica	Peso
Áreas de culturas com restrição	10
Áreas de culturas permitidas	4
Áreas de estradas e acessos	2
Áreas com benfeitorias objeto de relocação	10
Áreas de mato, pasto nativo e capoeira	2

Fonte: CEEE



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

$$\text{Percentual de comprometimento} = AS/AP \times 100$$

Percentual	Peso	Percentual	Peso	Percentual	Peso	Percentual	Peso
Até 1,0	5	9,5 - 11,0	17	27,5 - 29,0	29	53,5 - 56,5	41
1,0 - 1,5	6	11,0 - 12,0	18	29,0 - 31,0	30	56,5 - 59,0	42
1,5 - 2,0	7	12,0 - 13,0	19	31,0 - 33,0	31	59,0 - 61,5	43
2,0 - 2,5	8	13,0 - 14,5	20	33,0 - 35,0	32	61,5 - 64,5	44
2,5 - 3,0	9	14,5 - 16,0	21	35,0 - 37,0	33	64,5 - 67,0	45
3,0 - 4,0	10	16,0 - 17,5	22	37,0 - 39,5	34	67,0 - 70,0	46
4,0 - 4,5	11	17,5 - 19,0	23	39,5 - 42,0	35	70,0 - 73,0	47
4,5 - 5,5	12	19,0 - 20,5	24	42,0 - 44,0	36	73,0 - 75,5	48
5,5 - 6,5	13	20,5 - 22,0	25	44,0 - 46,5	37	75,5 - 79,0	49
6,5 - 7,5	14	22,0 - 24,0	26	46,5 - 49,0	38	79,0 acima	50
7,5 - 8,5	15	24,0 - 26,0	27	49,0 - 51,0	39		
8,5 - 9,5	16	26,0 - 27,5	28	51,0 - 53,5	40		

Fonte: Eletrosul

A percepção individual que cada proprietário tem do incômodo causado pela LT é totalmente subjetiva, não mensurável e não pode ser avaliada economicamente.

Ao utilizar pesos para estas variáveis relacionadas às características das LT, da área serviente e do imóvel, procura-se estabelecer um critério objetivo que permita indenizar de forma proporcional às diferentes situações.

Estes pesos somados vão determinar um CS.

Como este CS é aplicado sobre o valor da área atingida, obtém-se uma certa racionalidade na indenização, tornando-a maior ou menor conforme afeta, mais ou menos, a propriedade (não o proprietário).

EX: CASO DA INDENIZAÇÃO IGUAL PARA SITUAÇÕES DIFERENTES

- LT em região de pequenos produtores, média de 20ha;
- Número grande de pequenas propriedades;
- Tamanho médio das áreas atingidas de 0,3ha;
- Supervalorização do HA na avaliação feita por corretores: R\$32.000,00/ha;
- Engenheiro avaliador: R\$13.000,00/ha;
- Mesmo valor para todas as áreas;

- Não houve restrição de aproveitamento econômico das culturas exploradas nas propriedades;
- Basicamente o mesmo coeficiente de servidão para todas as áreas, $CS = 30\%$;
- Valor médio de indenização = R\$2.880,00;
- Danos não haviam sido pagos, mas representavam valores muito pequenos;
- Apesar de reconhecerem que o valor do HA estava supervalorizado, muitos proprietários recorreram à justiça;
- TRATAMENTO IGUAL PARA SITUAÇÕES DESIGUAIS.



III - AVALIAÇÃO DE IMÓVEL EM GARANTIA: NECESSIDADE DA ANÁLISE DA PERSPECTIVA FUTURA DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

Norma 14.653-1

Avaliação: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

No campo específico da determinação dos valores de bens para fins de garantias das mais diversas (hipotecas, garantias bancárias, penhor mercantil, etc..) é necessário ter em mente a existência da perspectiva de desvalorização do bem, de forma que, no futuro, o valor resultante de sua eventual venda possa ser inferior ao valor contratado.

Há necessidade de fazer uma apreciação crítica sobre o bem objeto do estudo, diferentemente de atribuir apenas um valor monetário, pura e simplesmente.

Isto é essencial para a segurança das instituições bancárias fiduciárias.

EX: CASO DE IMÓVEL COM EXPLORAÇÃO DE JAZIDA MINERAL

- Várias matrículas formando um único imóvel;
- Em duas delas havia exploração de jazida mineral;
- O detentor do direito de exploração era o proprietário do imóvel;
- A exploração resultava em crateras de 9,00 metros de profundidade;
- Apenas 6% da área total do imóvel estava sendo explorado com jazida, o restante eram agricultura e pecuária;
- Pesquisa no sistema do DNPM, SIGMINE – Sistema de Informações Geográficas da Mineração, que permite o acesso aos polígonos de cada área de exploração com dados dos processo – mostrou que todas as matrículas do imóvel tinham autorização de exploração mineral e o detentor do direito era o proprietário.

- O proprietário pretendia com o empréstimo comprar equipamentos para aumentar a velocidade de exploração;
- O proprietário tinha diversos outros imóveis que poderia dar em garantia;
- As crateras resultantes não estavam sendo recuperadas;
- Pesquisa na internet mostrou que este é dos maiores passivos ambientais sem solução até o momento;
- O valor da terra nua na época, em razão do potencial agrícola, era de R\$16.000,00/ha;
- Mesmo com a recuperação ambiental exigida pelo órgão ambiental, as áreas não teriam mais o mesmo aproveitamento para cultivos ou criações. Esta diminuição do potencial agrícola redundaria em perda substancial do valor do hectare de terra que tiver sido explorado.



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

PARECER:

Existe autorização para pesquisa de exploração mineral em quase toda a área do imóvel.

Desconhecemos qual a carência e o prazo para pagamento do financiamento solicitado, bem como não podemos prever, mediante as autorizações de pesquisa emitidas, qual o tempo que demandará o término das novas explorações.

Isto posto, é nosso parecer que a aceitação do imóvel como garantia deverá também considerar estas questões, visto que, a depender do grau de exploração, poderá haver uma muito significativa desvalorização do imóvel ao término da exploração.

IV – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL COM RESTRIÇÕES AMBIENTAIS - PREFERÊNCIA AO MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação do valor de mercado de imóveis com restrições ambientais usualmente gera muita polêmica, pois nas transações normais de mercado, apesar das exigências da nova legislação ambiental, são atribuídos valores menores a estas áreas, em razão da renda que se pode obter delas, que é, normalmente, menor que de áreas sem restrições.

O mesmo ocorre nas desapropriações por utilidade pública.

Que o mercado ainda não reconheça o valor dos serviços ambientais, é compreensível, mas que o estado aja da mesma forma, parece um contrassenso.

O estado deveria ser o promotor e incentivador da maior valorização das áreas preservadas.

Todavia, estas áreas já tem valor de mercado e de forma alguma podem ser avaliadas como sem valor comercial.

Atualmente existe no mercado uma demanda por áreas com restrições ambientais legais, como APPs e áreas de relevante interesse ecológico. São áreas sem viabilidade para construção (*non aedificandi*) ou cultivo, por restrição da legislação ambiental.

Consideradas erroneamente por alguns como "sem valor comercial", estas áreas têm sido adquiridas para compor a área verde de empreendimentos imobiliários, dadas como recursos compensatórios em processos de compensação ambiental ou ainda para compor a reserva legal de imóveis rurais.

Na medida que a fiscalização da legislação ambiental se tornar mais efetiva em relação aos passivos ambientais, e forem implementados mecanismos de pagamento ou compensação por serviços ambientais, o valor de mercado destas áreas tenderá a aumentar.



EX.1: CASO DE AVALIAÇÃO EM DUPLICIDADE DA COBERTURA FLORÍSTICA

- Desapropriação de área 100 ha de floresta em que as melhores madeiras já haviam sido extraídas ilegalmente;
- Avaliação dos 100 ha = R\$190.000,00;
- Valor de mercado do hectare de terra determinado na avaliação foi com a floresta em cima, uma vez que o valor das florestas não foi subtraído do valor da terra nos elementos amostrais;

➤ Norma 14.653-1

➤ 7.5 A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...

➤ Norma 14.653-6

➤ 8.1.2 Sempre que os recursos naturais e ambientais se assemelhem aos bens comuns e possuam mercado, pode ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado e seguidas as prescrições para este que constam da ABNT NBR 14653-2.

➤ Norma 14.653-3

➤ 10.4 Florestas nativas - Para a identificação do valor da terra em conjunto com a sua floresta nativa, deve-se seguir o descrito e 10.4.1 e 10.4.2.

➤ 10.4.1 - Deve ser utilizado, sempre que possível, o método comparativo direto de dados de mercado.

➤ 10.4.2 - Quando existir exploração econômica autorizada pelo órgão competente, pode ser utilizado o método da capitalização da renda, onde devem ser considerados os custos diretos e indiretos.

Após avaliar terra com floresta avaliou floresta em separado:

- Venda por manejo florestal = R\$239.000,00
- Espécies para fins alimentares = R\$156.000,00
- Espécies para fins medicinais = R\$70.000,00
- **Total = R\$465.000,00**

O pagamento em separado da floresta nativa só é possível, quando demonstrado, mediante inventário florestal e plano de manejo para exploração devidamente aprovado pelo órgão ambiental, possuir o imóvel potencial madeireiro e viabilidade econômica legal de exploração.

Assim, estaria se pagando em duplicidade a cobertura florestal.

Além disso, não havia inventário florestal, plano de manejo florestal, nem autorização para corte da vegetação existente sobre o imóvel.

Também não havia projeto de exploração de produtos florestais para fins alimentares ou medicinais, e não existia nada similar na região.

EX.2: CASO DO USO ARDILOSO DO MÉTODO INVOLUTIVO

- Imóvel rural com área de 3,00ha;
- Declividade entre 0% e 3%, sendo 96% da área coberta com mata nativa em estágios inicial, médio e avançado de regeneração;
- Imóvel estava encaminhando a averbação de reserva legal;
- Região turística, com vários hotéis fazenda, pousadas, e condomínios;
- Solicitada avaliação do imóvel para garantia bancária;

- Avaliação pelo método com comparativo de dados de mercado resultou no valor de **R\$150.000,00**;
- Este valor não se justificava com base no potencial de qualquer tipo de exploração agrícola na região, seja de culturas, pecuária ou reflorestamento;
- Provavelmente para compor a área verde de empreendimentos imobiliários, para ser dada como recursos compensatórios em processos de compensação ambiental ou ainda para compor a reserva legal de imóveis rurais;

- Solicitado pelo proprietário que fosse realizada a avaliação pelo método involutivo (R\$800.000,00);
- Quando do início da avaliação já havia sido pesquisada esta possibilidade, isto é o potencial para implantação de condomínio;
- Teoricamente a área poderia ser utilizada para implantar um condomínio, aí considerando também a situação privilegiada de já ser vizinha de um condomínio.

NORMA IBAPE SP

- 9.5 Método Involutivo

- 9.5.1 - O método involutivo deve ser empregado **quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto**. Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.



- Contudo, para que isto fosse viabilizado seria necessário que após a averbação da reserva legal fosse obtida a autorização para supressão da vegetação secundária de mata atlântica em estágio inicial e médio de regeneração, que cobriam aproximadamente 90% da área.
- O processo para viabilizar o desmatamento, mesmo parcial da área, e seu parcelamento em lotes para venda posterior, demandaria uma operação por demais complexa, através de uma artimanha, senão ilegal, de ética duvidosa.

Com base na lei **Lei nº. 11.428/06** (Mata Atlântica) seria necessário que um pequeno produtor rural (atividade certificada pela secretaria estadual da agricultura), que não era o caso do atual proprietário nem do mais provável interessado (condomínio vizinho), fosse proprietário da área e, após a demarcação da reserva legal, solicitasse aos órgãos competentes licença para supressão da vegetação em estágios inicial e médio de regeneração, resguardando a área de reserva legal, que poderia sobrepor-se a eventual APP.

O motivo da licença seria para que pudesse desenvolver culturas de subsistência de agricultura familiar de pequena propriedade.

Posteriormente ao desmatamento, após um tempo médio de 1,5 a 2 anos, poderia, em tese, ser iniciada a venda de lotes com escritura pública, se houvesse a aprovação pela municipalidade de pedido de mudança da área de rural para urbana.

De outra forma, poderia ainda ser feita a venda de frações ideais (chácaras), permanecendo a área como rural.

FIM!

OBIGADO!



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias