



XIX COBREAP | Foz do Iguaçu

INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS

AGOSTO 2017

Desapropriações Avaliações em massa com ênfase em grandes empreendimentos

Conceitos e Tendências

Antônio Sérgio Liporoni

O que é Desapropriação?

*“A desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade do particular ao Poder Público e/ou Concessionária, mediante o pagamento **justo e prévio de indenização em dinheiro**. Tal ato decorre da supremacia do interesse público e é, portanto, a maior forma de expressão do poder público sobre o particular”*

- PIETRO, [Maria Sylvia Zanella Di. Curso de Direito Administrativo.](#) 25. Ed., São Paulo: Atlas, 2012



A História da Desapropriação no Brasil

conceitos de desapropriação

A História da Desapropriação

- No Brasil, no ano de 1808 a “desapropriação” era realizada pelos membros da Corte que escolhiam as melhores residências para morar.
- O “Cadastro” do imóvel era realizado com pinturas das siglas “P.R.” - “Príncipe Regente”.
- Tal marcação dava o prazo de 72 horas para os moradores abandonarem a moradia, com mobílias e qualquer outros bens, para que nobres pudessem usufruir das propriedades.
- Os expropriados brasileiros não recebiam nenhum pagamento de aluguel ou indenização.



Histórico Constitucional

- Estado passa a obter bens de terceiros por interesse público

1824



Constituição do Império

- Menciona indenização como pagamento

1891



Constituição Republicana

- Impõe a utilização da propriedade como interesse social e coletivo

1934



Constituição

- Regula os limites do direito de propriedade

1937



Constituição

- Aparece o termo “**justo**”.
- Indenização passa a ser em “**dinheiro**”

1946



Constituição

- Interesse Social passa a ser um dos Motivos Legitimadores

1967



Constituição

- Consolidação. Em seu art. 5.º Inciso XXIV estabelece:

1988



Constituição Federal

*Desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social mediante **justa e prévia indenização em dinheiro.***

O Histórico do Valor da Indenização

Árbitros

As avaliações eram realizadas por árbitros que compunham um júri e cuja decisão não poderiam ser modificadas por juízes ou tribunais

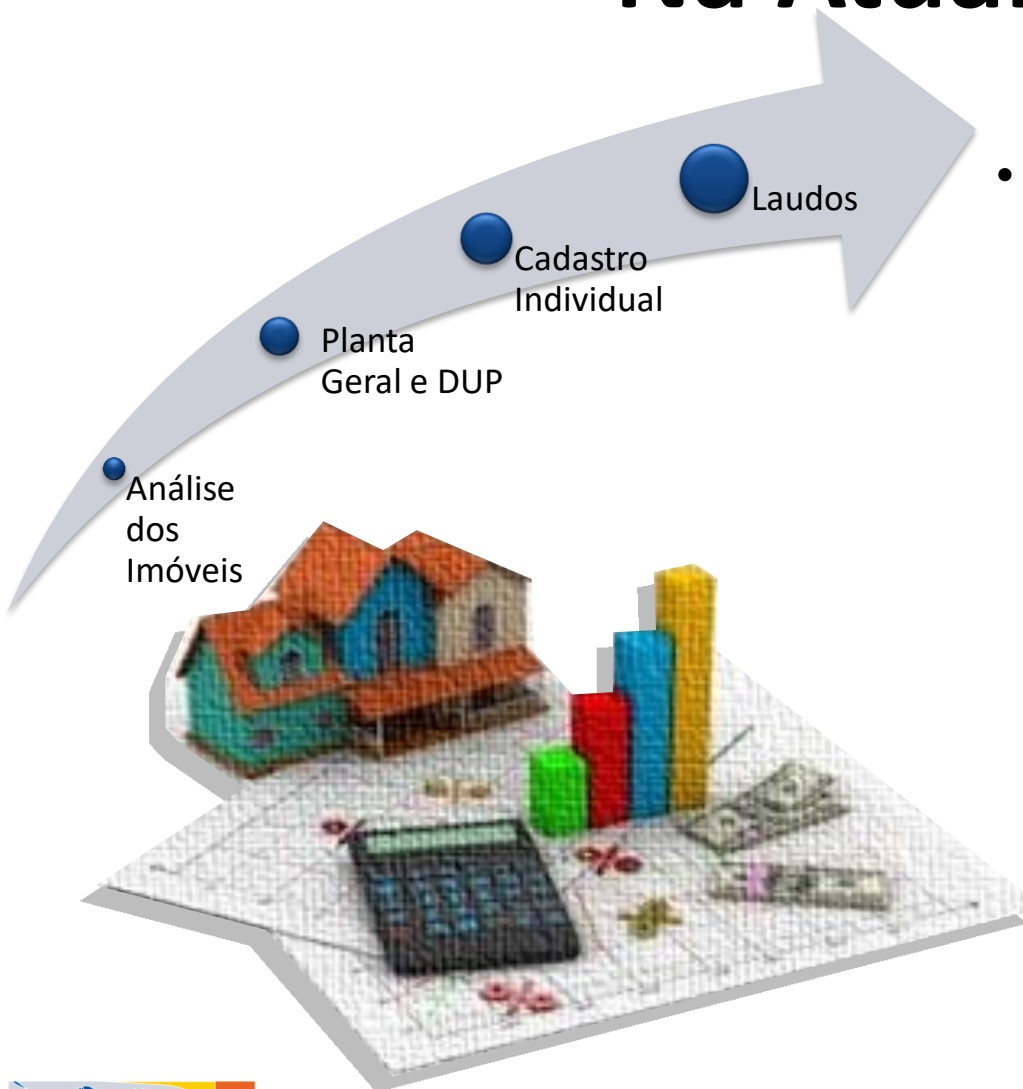
Perito, alterado por Juízes

Com o projeto do Código de Processo elaborado por Costa Manso, o valor arbitrado pelo perito, passou a não ser mais definitivo, estes poderiam ser modificados pelos juízes ou tribunais

Impostos

As indenizações possuíam como preceitos os valores de impostos que os proprietários pagavam e os frutos que a propriedade rendia

Na Atualidade



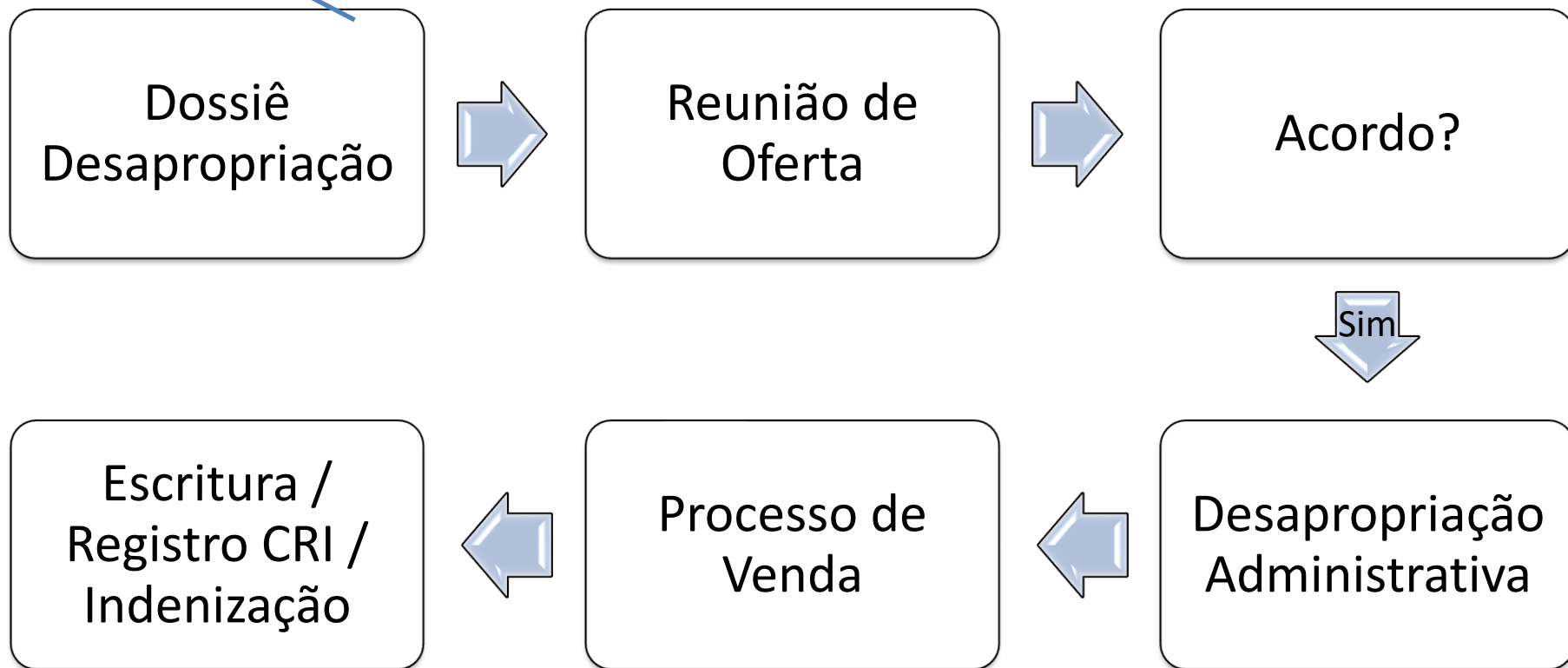
- O processo de desapropriação:
 - Inicia com a análise dos perímetros dos imóveis a serem desapropriados;
 - Elaboração de uma planta geral de declaração de interesse social, que instrui o decreto de utilidade pública.
 - Posteriormente esta planta é utilizada como referência para elaboração do cadastro individualizado de cada imóvel afetado pelo empreendimento.
 - Elaboração dos laudos de avaliação administrativa.

Desapropriação Administrativa e Desapropriação Judicial (Poder Público ou Concessionária).

Elementos

Desapropriação Administrativa – Procedimento

*Projeto (Melhoramento
Público)
Planta Geral e Individual
DUP
Cadastro do Imóvel
Avaliação Administrativa*



Desapropriação Judicial – Procedimento

Dossiê
Desapropriação



Reunião de Oferta



Acordo?



Ente expropriante
aciona Poder
Judiciário



Imissão na Posse



Depósito e
Levantamento de
80% pelo
Expropriado



Partes se
Manifestam



Perito – Avaliação
Prévia*



Perito – Avaliação
Definitiva



Partes se
manifestam



Esclarecimentos do
Perito e Definição
do Valor do bem



Escritura / Registro
CRI / Indenização
do Restante

Concessões

- Numa Concessão, no Contrato entre Poder Público e Concessionária, basicamente, ocorre a transferência do sistema rodoviário existente para a licitante
 - cuja exploração se dará através da cobrança de pedágio, devendo:
 - Operar;
 - Manter;
 - Elaborar projetos de Ampliação, Melhorias, etc;
 - Obter Financiamentos;
 - Realizar Desapropriações.



Valor, Laudo de Avaliação Prévia, Elaboração de estudos específicos por Comissões de Profissionais, Data da Avaliação, Critérios de Avaliação, Limitações pós Desapropriação
Procedimentos, Impactos da área remanescente, Importância do Cadastro Socioeconômico e dos Estudos prévios

Avaliação

Valor Justo ?

Valor de Mercado

Custo de Reprodução

Custo de Reedição

Valor Econômico

Laudo de Avaliação Prévia*

- É muito comum, atualmente, alguns Peritos não incluírem em seus laudos todos os itens necessários para que um bem possa alcançar seu justo valor de mercado, tais como:



Desapropriação Temporária

- Canteiros de Obras;
- Uso de Jazidas
- Bota Fora;
- Caminhos de Serviços.



Área Remanescente:

- Desvalorização;
- Impactos visuais;
- Impactos sonoros;
- Topografia da obra;
- Seccionamento.



Lucro Cessante:

- Remoção e realocação de máquinas e equipamentos;
- Perdas por fechamento (temporário ou definitivo);
- Perdas de Projetos Existentes.



Áreas Invadidas

- Públicas;
- Privadas.



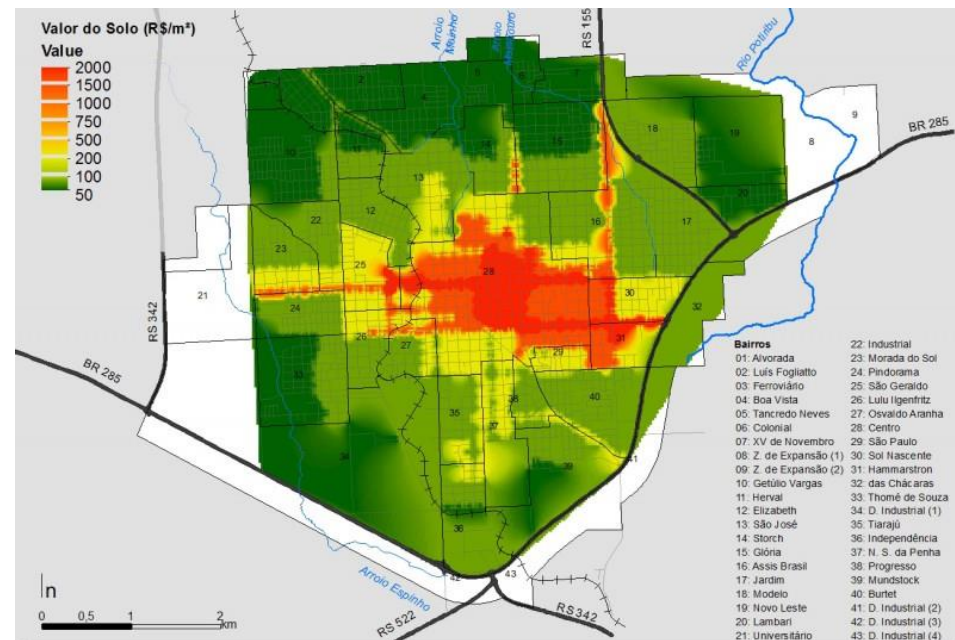
Data-base da Avaliação

- A data-base da avaliação para desapropriação é a data da vistoria (Avaliação Prévia ou, se não existir, Avaliação Definitiva) e não na data da publicação do DUP, devendo ainda refletir o mercado imobiliário nesta data.
- Neste aspecto, atentar-se para a data da pesquisa de mercado inclusa no Estudo Elaborado pelas Comissões de Peritos (contemporaneidade).



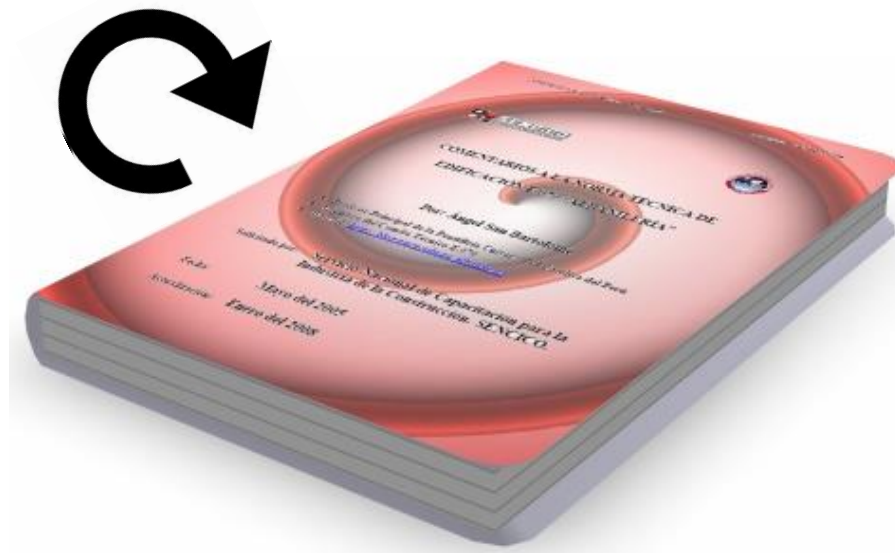
Estudos e Normas elaboradas por Comissões – Nosso entendimento

- Deve ser instituído a Comissões de Profissionais e elaborações de Estudos específicos de valores para nortear as Avaliações.
- As Premissas dos estudos devem ser cumpridas, tais como:
 - Mesma região geoeconômica;
 - Mesma data-base da avaliação;
 - Áreas pesquisadas e desapropriadas devem ser equivalentes;
 - Demais recomendações da NBR-14.653 Avaliação de Bens.



QUAL A VALIDADE DE ESTUDOS DE COMISSÃO DE PERITOS

- Após 1 ano, deve ser refeita a pesquisa?
- Simplesmente atualizar unitários com índices do custo de vida?
- Avaliar na data base do estudo, deixando as atualizações para a conta de liquidação?



Impactos na Área Remanescente

- Seccionamento da área;
- Desvalorização;
- Novo aproveitamento;
- Inviabilidade de urbanização de glebas;
- Faixas “*non aedificandi*”;
- Alteração da frente principal;
- Não atingem o módulo fiscal mínimo de parcelamento do solo, inviabilizando o cultivo agrícola.



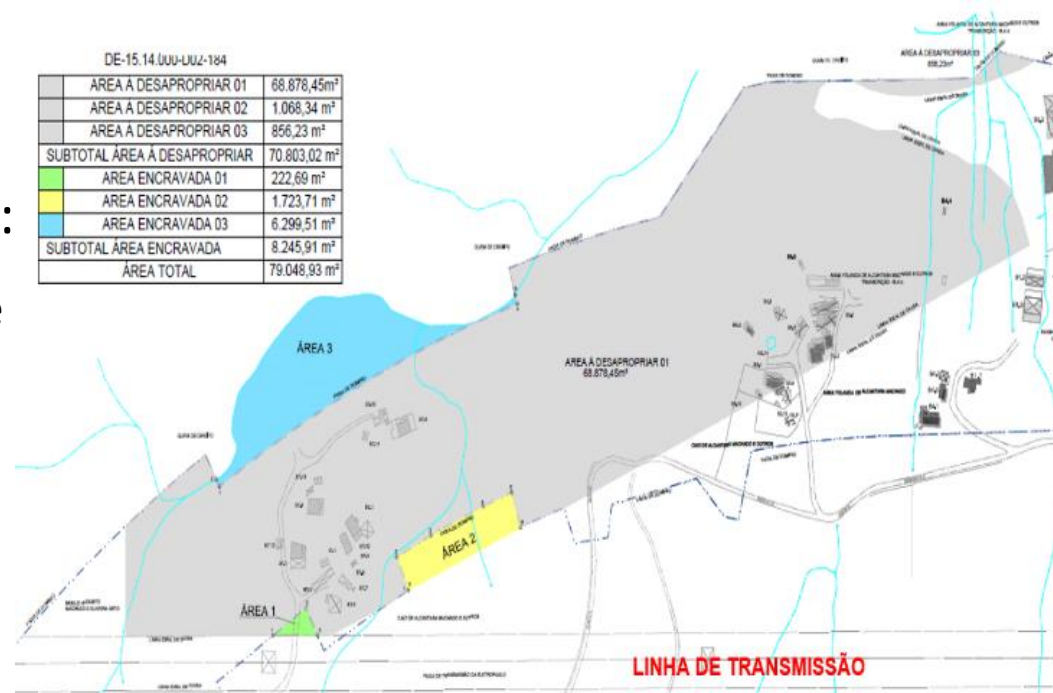
Limitações

- Os dispositivos como:
 - viadutos,
 - pontes ou
 - passagens inferiores,
- Restringem o uso de uma faixa lindeira, face à topografia ou mesmo por limitações legais e depreciam a área remanescente, podendo, no entanto, a área ser utilizada como capacidade de aproveitamento construtivo em relação ao zoneamento da região, mas não podendo receber construções.
- Neste aspecto, o Engenheiro de Avaliações deve prever os impactos negativos da implantação do melhoramento.



Áreas Encravadas

- Para as áreas remanescentes encravadas, o Engenheiro de Avaliações pode incluir 02 (dois) cenários de indenização:
 1. Custos para execução do acesso de forma separada, para que o poder expropriante o execute;
 2. Cálculo da área encravada para inclusão na desapropriação desta referida área.



Áreas Invadidas

- Quando da desapropriação parcial de áreas públicas ou particulares invadidas o poder expropriante deverá não somente analisar a questão social.
- As suas avaliações devem considerar a análise da área original, pois em muitos casos é mais vantajoso o poder público indenizar todas as benfeitorias e reassentar todos os ocupantes.
- Nesses casos a área remanescente poderá ser utilizada como apoio à obra (Canteiro de obra, bota fora, compensação ambiental).



Especulação Imobiliária



- Para os casos de desapropriação em função da emergência das obras onde o poder expropriante inicia o processo antes da oficialização do início da obra para a implantação do empreendimento, a inexistência do planejamento estratégico acarreta na valorização indireta dos imóveis atingidos na região em estudo após o anúncio do início da obra.

Contribuição de Melhoria

- Qualquer valorização da área remanescente não deverá ser considerada na avaliação administrativa e/ou judicial.
- O Poder Público pode utilizar do Instituto da Contribuição de Melhoria para cobrança da melhoria instaurada na região.



Análise da Atividade Econômica

- Nos casos em que no imóvel possua uma atividade econômica, devemos incluir tanto nas avaliações administrativas como nas avaliações prévias judiciais o prejuízo causado pela paralização temporária ou definitiva desta atividade econômica, desde que o imóvel e a atividade econômica seja do mesmo proprietário.



- No caso da atividade econômica ser explorada por inquilinos, estes devem propor uma ação apartada que deverá ser apenas à Ação de Desapropriação.

Exemplos de Servidões, Área Encravada, Importância do Cadastro Socioeconômico, Impacto da Área Remanescente, Importância do Estudo Prévio, Linhas de Transmissão e Prolongamento de Via

Exemplos práticos

Servidões – Caminhos de Serviços

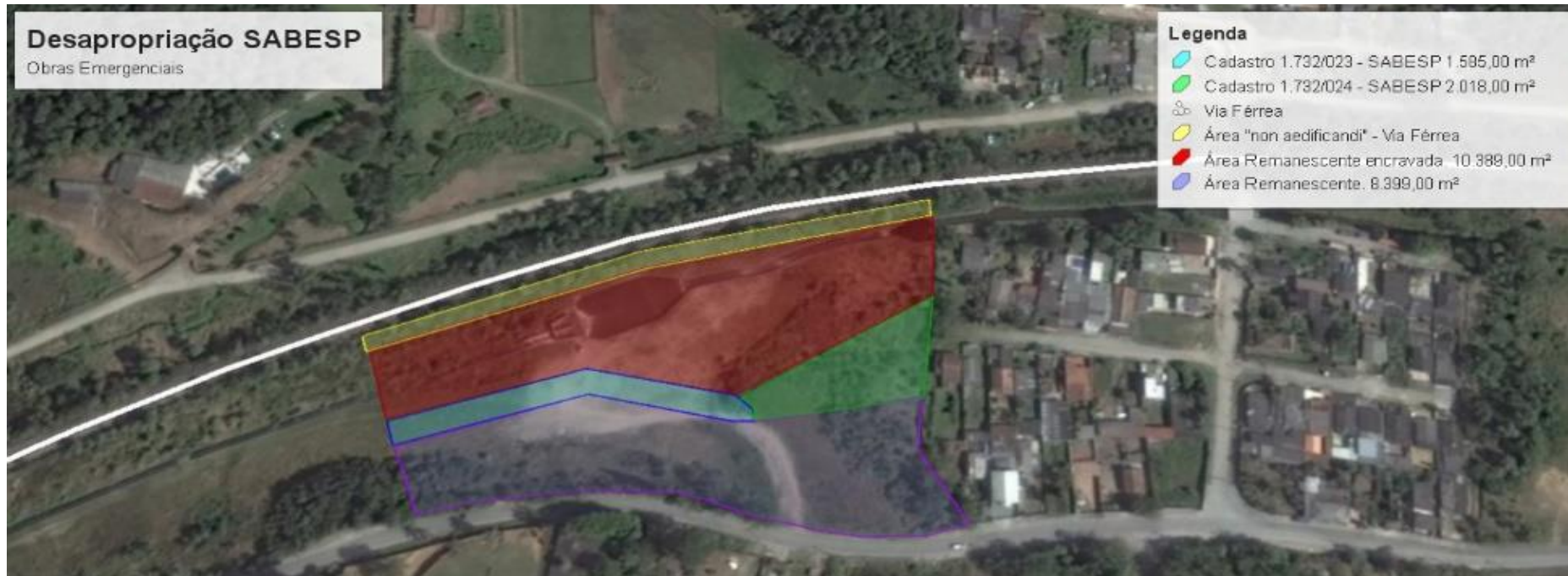
- No presente caso a rota do empreendimento está sendo realizado em local de difícil acesso, como ocorreu com a Rodovia Nova Tamoios – Contornos, quando da execução das obras.
- Para acesso de veículos pesados, é instituída a servidão temporária para que este acesso seja realizado até a obra. A avaliação, neste caso deve averiguar o custo dessa servidão pelo tempo de uso (aluguel por tempo determinado).



Obra Emergencial

Área Encravada – Aqueduto SABESP

- Uma instituição de servidão que virou desapropriação de duas áreas que somadas totalizam 3.603,00 m², gerando uma Área Remanescente Encravada 3 (três) vezes maior e igual a 10.389,00 m².
- Não há acesso a área encravada, tendo em vista a obra suspensa e a linha férrea nos fundos.
- O Perito (?) considerou na **desapropriação**: área atingida + área remanescente encravada.



Detalhe fotográfico

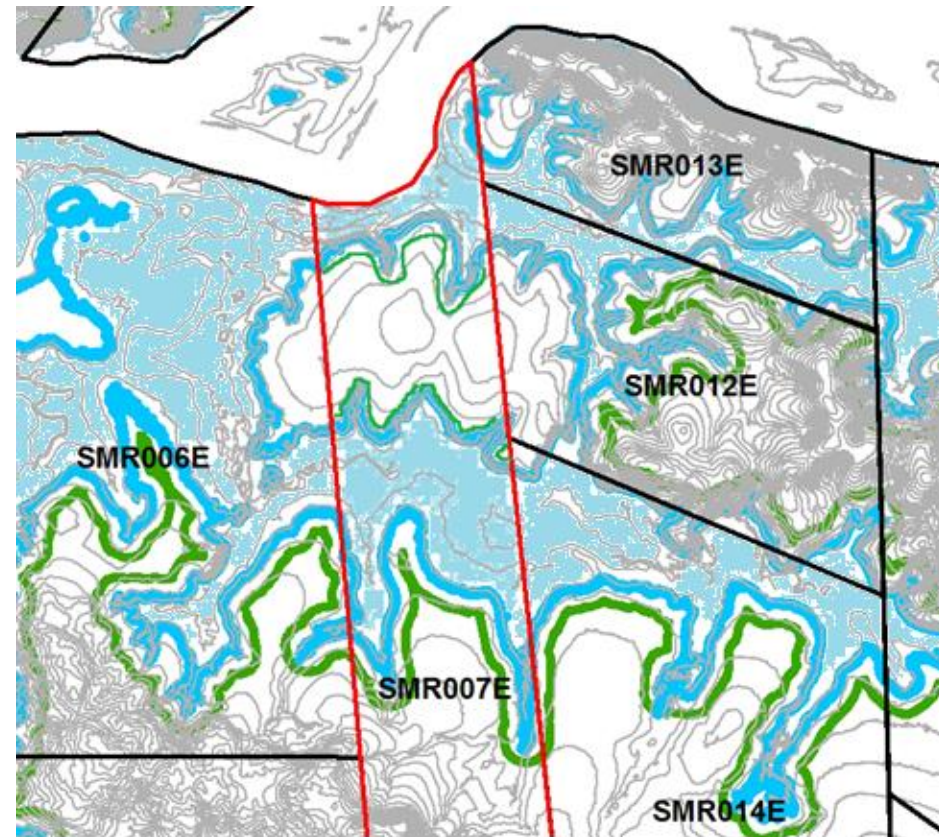


A seta corresponde à posição do observador quando da “impressão” da foto.

Exemplo Prático:

Importância Socioeconômico – EESM

- A topografia e declividade do imóvel atingido por uma inundação para implantação de uma hidroelétrica contribuíam para que uma das áreas remanescentes resultasse numa ilha fluvial.
- Cadastro Socioeconômico identificou a posição do proprietário frente à seu imóvel e as áreas remanescentes.
- Também identificou o desejo do expropriado de permanecer com a ilha fluvial (área remanescente encravada, inviável tecnicamente).



Impacto na Área Remanescente

Dersa Rodoanel

- Desapropriação para construção da Rodovia Rodoanel Mário Covas – Trecho Norte, o imóvel atingido foi dividido em 03 (três) partes, sendo:
 - Faixa desaproprianda;
 - Área remanescente - trecho norte;
 - Área remanescente - trecho sul.
- O trecho norte será sensivelmente prejudicado independente do traçado do projeto executivo final.



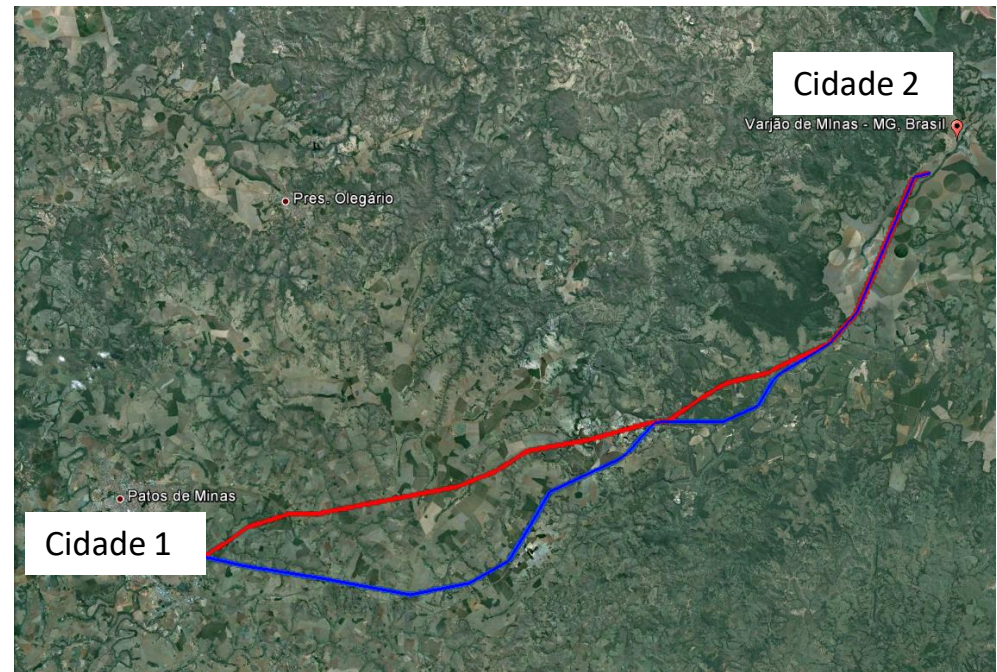
Impacto da Área Remanescente Dersa Rodoanel

- A divisão da área em 2 (duas) parcelas, sem interligação, inviabilizou a implantação de um empreendimento imobiliário com aproximadamente 600 lotes, pois os custos não seriam economicamente viáveis nas áreas remanescentes.
- Havia projeto de loteamento com continuidade do arruamento público no trecho sul, no entanto o trecho norte quase totalmente em área ambiental e reservado para área verde, ficou totalmente prejudicado com o seccionamento, inviabilizando indiretamente o trecho sul, pois em realocação de novo projeto parte dos lotes necessitariam ser destinados como área verde e institucionais, prejudicando totalmente a vocação do projeto na área total, que resultaria no aproveitamento de poucos lotes .



Estudo de implantação de Linha de Transmissão

- Análise fundiária prévia pode trazer benefícios importantes sob a ótica de custo e prazo;
- Neste caso foram sugeridas pelo setor de projeto da linha, duas alternativas



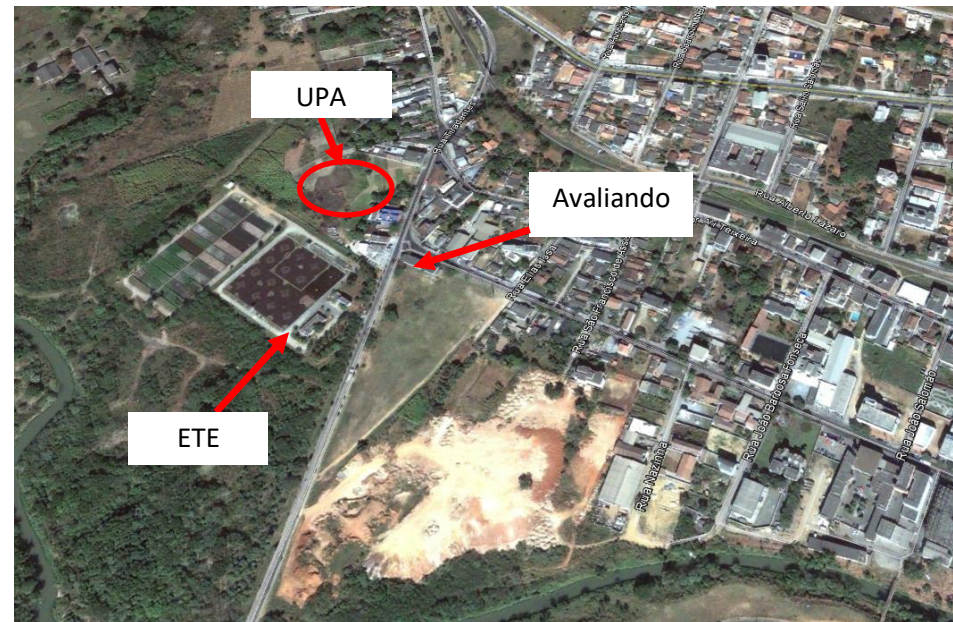
Alternativa 1	Azul	57,50 km
Alternativa 2	Vermelha	54,00 km

Estudo de implantação de Linha de Transmissão

Característica	Alternativa 1	Alternativa 2
Extensão (km)	57,50	54,00
Propr. Atingidas	67	74
Aceitação de passagem	72%	58%
Reg. documentação	70%	64%
Benfeitorias impact.	10%	15%
Custo direto	1.315.600,00	1.235.100,00
Custo direto + indireto	1.984.861,05	2.221.795,35

Prolongamento de via

- O prolongamento da via existente dividiu o terreno existente em 3 partes (a desapropriada e duas remanescentes);
- Uma das faixas remanescentes apresenta-se estreita, posicionada entre uma ETE e a nova pista que terá elevação média de 3,5 m na divisa, implicando na impossibilidade de aproveitamento decorrente do afastamento mínimo e necessidade de adequação do acesso.



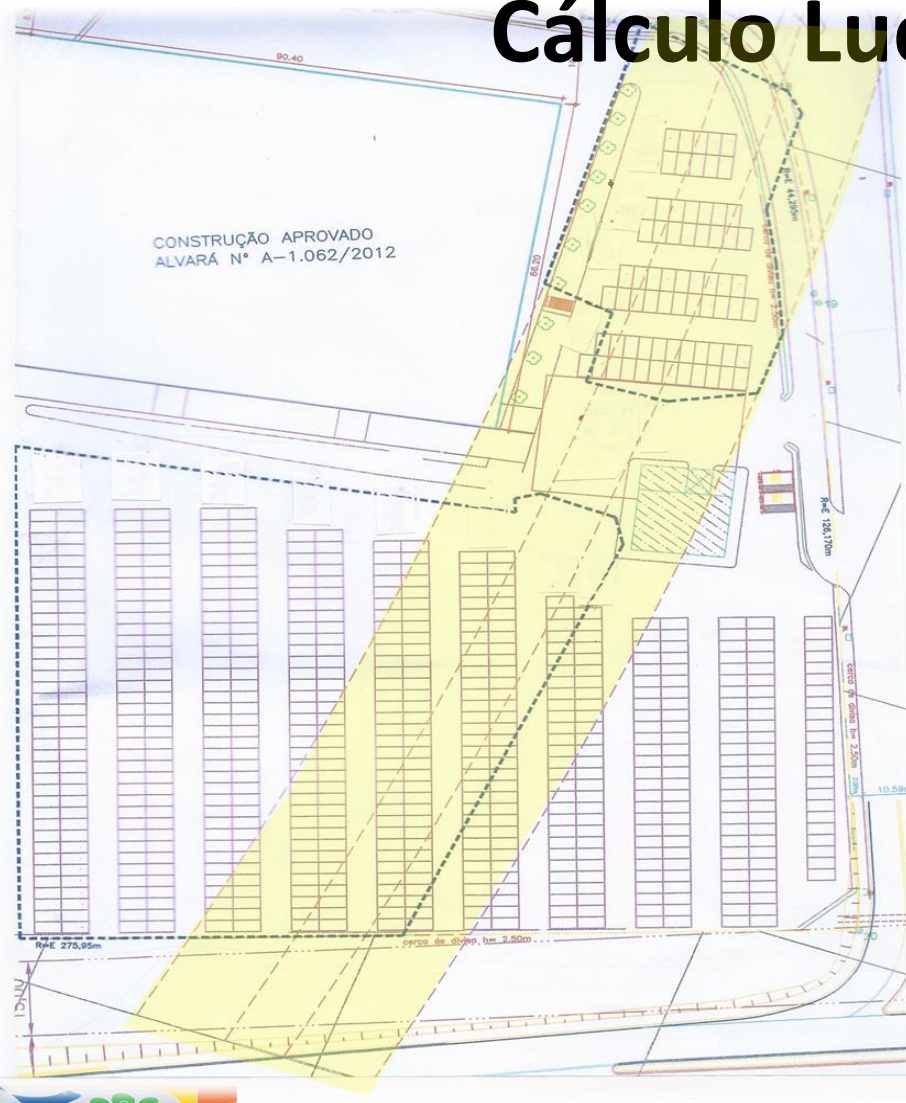
Denominação	Área (m ²)
A desapropriar	4.228,20
Remanescente 1	2.378,50
Remanescente 2	7.735,28
Área total	14.341,98

Prolongamento de via

- O expropriante indica a existência do remanescente mas não analisa o impacto sobre este;
- O laudo pericial aborda a questão do remanescente, indica que o Remanescente 1 é inaproveitável e calcula o valor em separado.



Desvalorização do Remanescente e Cálculo Lucro Cessante



- Monotrilho elevado passa sobre um estacionamento, com a inclusão e dois pilares na extremidade.
- Proprietário do estacionamento possui projeto em aprovação de construção de edifício garagem.
- Ente expropriante impõe servidão temporária para guardar equipamentos.
- Possibilidade de uso abaixo do monotrilho após conclusão.

Remanescente e o Cessante

- Remoção e reinstalação das coberturas;
- 
- An aerial photograph showing a vast parking lot filled with cars. The cars are arranged in long, straight rows. Each car is covered with a large, rectangular tarp. The tarps are in two colors: blue and grey, alternating in rows. The perspective is from a high angle, looking down the length of the parking lot, which creates a strong sense of depth and repetition. In the background, beyond the parking lot, there is a cityscape with various buildings, including a prominent tall tower, and some greenery. The sky is overcast.

Lucro Cessante em Desapropriação

- **Terreno à Desapropriar**

- Rua Santo Antônio x Rua Pátria x Comandante Peviani, São Bernardo do Campo;
- Área 1.878,40 m² ;
- **VT = R\$ 5.575.624,00**

- **Decreto 16.619/16 em 26/03/2016**

- UBS Santa Terezinha



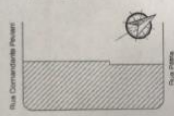
• Projeto Aprovado

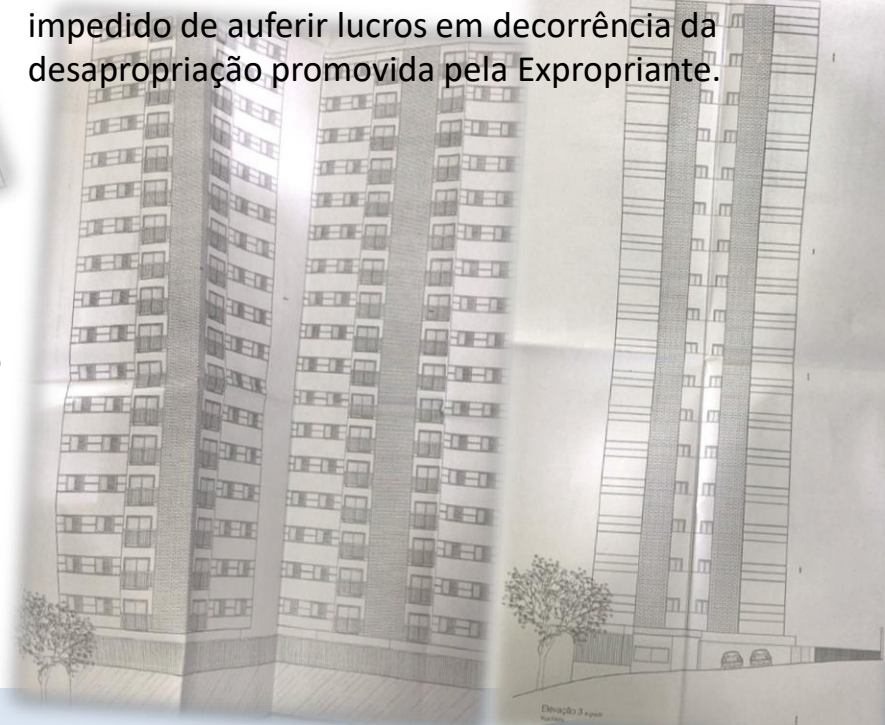
- Alvará 1523/16 aprovado em 02/08/16 em substituição ao alvará 1024/11.
- Dois edifícios residenciais com 136 apartamentos;
- Total área construída aprovada 11.560,39m²;

- O referido alvará já tinha concedido ao Expropriado a permissão quando a Expropriante declarou o terreno de utilidade pública.
- O empreendimento aprovado pelo órgão público está diretamente vinculado ao terreno ora desapropriado, não sendo possível transportá-lo e reaproveitá-lo em outro imóvel na mesma região geoeconômica.
- Não tem dúvidas que **o tema envolve análise de cunho jurídico**, onde o perito não decide sobre a indenização ou não, mas deve determinar separadamente o valor de mercado do terreno e o lucro cessante, tendo em vista que Expropriado ficou impedido de auferir lucros em decorrência da desapropriação promovida pela Expropriante.



- Lucro Cessante
- R\$5.446.523,00

Esc. 1:100		Folha	6/6
Elevação 3			
Projeto Substituição			
Construção de Dois Edifícios Residenciais - 136			
Local			
Rua Santo Antônio esquina com Rua Pátria e Rua Comandante Peviani			
Lotes 1,2,3,4 e 5 - Quadra "B" - Via Aurora - S.B. Campo			
Proprietário			
Construtora e Incorporadora Nazaré Ltda.			
Situação sem escala		Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.	
		Proprietário	
Não serve para fins de locação		Autor do projeto e Responsável pela obra	
Áreas		Marcilio Barotti - Arquiteto	
Vide Folha 2/6		Rua Benedito Luiz Rodrigues, 499B	
		Bairro: Nova Petrópolis - SBC	
		Cadastral 686110-B - PM 2082	
		RRT: 0000004539442	
nº Predial		Largura do passeio	
455		SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO - SPU	
		P.M.S.B.C.	
		APROVADO	
		DEPTO DE OBRAS PARTICULARES SPU 2	
		DIV. DE APROV. DE PROJ. DE OBRAS - SPU/21	
		Alvará nº 1523/2016	
		Expedido em 02/08/2016	
		Func. Expedidor B. B. B. B.	



Conclusão

- O Avaliador ao atuar nas Avaliações Prévias deve prever todos os danos causados ao expropriado no intuito de indicar todos os pontos relevantes no laudo prévio de maneira completa, para não causar prejuízos ao expropriado caso a parcela restante, discutida no laudo definitivo, venha a ser paga em decisão final, que pode demorar anos em função dos recursos previstos na legislação.
- Deve contemplar todos os cenários possíveis para que o MM. Juiz possa ter os subsídios necessários para buscar o equilíbrio entre os benefícios e interesses sociais com as melhorias públicas e a “justa” indenização, como prevê a Constituição Brasileira.

