

Seminário do Nordeste



AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÕES

Aspectos técnicos e metodológicos para a determinação
do justo valor de indenização.

NORMAS TÉCNICAS AVALIAÇÃO EM DESPROPRIAÇÃO

Octavio Galvão Neto
Engenheiro civil





Constituição Federal art. 182 - § 3º

As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.



Código de Processo Civil art. 156

“O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico”.



Papel do Perito nos Processos

*Compete ao perito, com **imparcialidade e impessoalidade**, fornecer subsídios para que o julgador possa decidir a controvérsia apoiado em bons fundamentos técnicos e de acordo com seu convencimento jurídico.*



*“As avaliações (em desapropriação), embora genericamente se pautem pelos princípios básicos que regem as gerais, **precisam observar certas peculiaridades decorrentes do próprio conceito do que é uma desapropriação e da forma como elas afetam os bens atingidos.**”*

(Joaquim da Rocha Medeiros Júnior e Osvaldo Luiz Annunziato em Engenharia de Avaliações – Capítulo 9 Desapropriações de Imóveis Urbanos)



Hely Lopes Meirelles

“(Desapropriação) é a transferência compulsória da propriedade particular para o Poder Público ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização....”

(Joaquim da Rocha Medeiros Júnior e Osvaldo Luiz Annunziato em Engenharia de Avaliações – Capítulo 9 Desapropriações de Imóveis Urbanos)



A avaliação da indenização, “para ser justa”, pode objetivamente cogitar de dois valores:

Valor de mercado

Valor de reposição

(Joaquim da Rocha Medeiros Júnior e Osvaldo Luiz Annunziato em Engenharia de Avaliações – Capítulo 9 Desapropriações de Imóveis Urbanos)



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.*

(ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens alinhada com IVS)



Valor de reposição:

Valor que permitiria ao expropriado reconstituir seu patrimônio, por valor equivalente à reprodução do imóvel no estado.

**(Joaquim da Rocha Medeiros Júnior e Osvaldo Luiz Annunziato
em Engenharia de Avaliações – Capítulo 9 Desapropriações de
Imóveis Urbanos)**



ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens

Parte 1 Procedimentos Gerais

Parte 2 Imóveis Urbanos

Parte 3 Imóveis Rurais



**ABNT – Associação
Brasileira de
Normas Técnicas**



***ESTE TRABALHO FOI ELABORADO
EM CONFORMIDADE COM
PRESCRIÇÕES DA NORMA ABNT
NBR 14.653 AVALIAÇÃO DE BENS***





ANO	NORMA	ENTIDADE
1968 - 1973	(Sugestões de) Normas (Gerais) para Avaliações em Desapropriações	Comissão de Peritos nomeada pelos Juízes da Fazenda Municipal
1977	Norma NB 502 Avaliação de Imóveis Urbanos	ABNT
1995	Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos	IBAPE/SP
2001 – 2004	Avaliação de Bens	ABNT



A normalização foi introduzida no ordenamento jurídico pela lei nº 5.966/73:

Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial - SINMETRO:

- CONMETRO (Atos normativos e regulamentos)
- INMETRO (Coordenação das atividades)



A normalização foi introduzida no ordenamento jurídico pela lei nº 5.966/73:

Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial - SINMETRO:

- CONMETRO (Atos normativos e regulamentos)
- INMETRO (Coordenação das atividades)



Tipicamente, as normas são de uso voluntário, isto é, não são obrigatórias por lei, e então é possível fornecer um produto ou serviço que não siga a norma aplicável no mercado determinado.

*Em diversos países **há obrigatoriedade** de segui-las, pelo menos em algumas áreas (**para o caso brasileiro, é o Código de Defesa do Consumidor**).*



Artigo 39 do CDC

É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços dentre outras práticas abusivas:

VIII – Colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO.



Código de Ética CONFEA

No exercício da profissão são deveres do profissional:

Nas relações com os clientes, empregadores e colaboradores:

g) adequar sua forma de expressão técnica às necessidades do cliente e às normas vigentes aplicáveis



ABNT NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS – CRITÉRIOS

Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma.

O engenheiro de avaliações deverá apresentar, a título de subsídio, o custo de reedição, o de reprodução e o valor de mercado.



ABNT NBR 14.653-1 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 1 PROCEDIMENTOS GERAIS

custo de reprodução

custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.



ABNT NBR 14.653-1 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 1 PROCEDIMENTOS GERAIS

custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.



(Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP)

Quando as análises conduzirem ou comportarem duas ou mais hipóteses, o perito deverá explicitá-las com justificativas técnicas que permitam ao julgador decidir as questões de mérito.



Código de Processo Civil

Art. 473

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.



Código de Processo Civil

Art. 473

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.



“Este Juízo determinou a realização de perícia técnica para avaliação dos referidos imóveis. Indicou ao Jurisperito a avaliação por dois critérios: pelo método comparativo bem como método involutivo.”



“O perito deve agir com independência e imparcialidade, inclusive independência técnica, uma vez que não pode ser compelido a proceder ao exame segundo a técnica ou modo que a parte considera mais conveniente.” (decisão do TJSP divulgada por Paulo Grandisk)



Código de Ética CONFEA

São reconhecidos os direitos individuais universais inerentes aos profissionais, facultados para o pleno exercício de sua profissão, destacadamente:

b) À liberdade de escolha de métodos, procedimentos e formas de expressão



ABNT NBR 14.653-1 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1 PROCEDIMENTOS GERAIS MÉTODOS PARA IDENTIFICAR VALOR

Escolha da Metodologia

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, conforme definido no item 8.3.1.



ABNT NBR 14.653-1 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1 PROCEDIMENTOS GERAIS MÉTODOS PARA IDENTIFICAR VALOR

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos **elementos comparáveis**, constituintes da amostra*



ABNT NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS – ANEXO B

B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que no tratamento por fatores a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

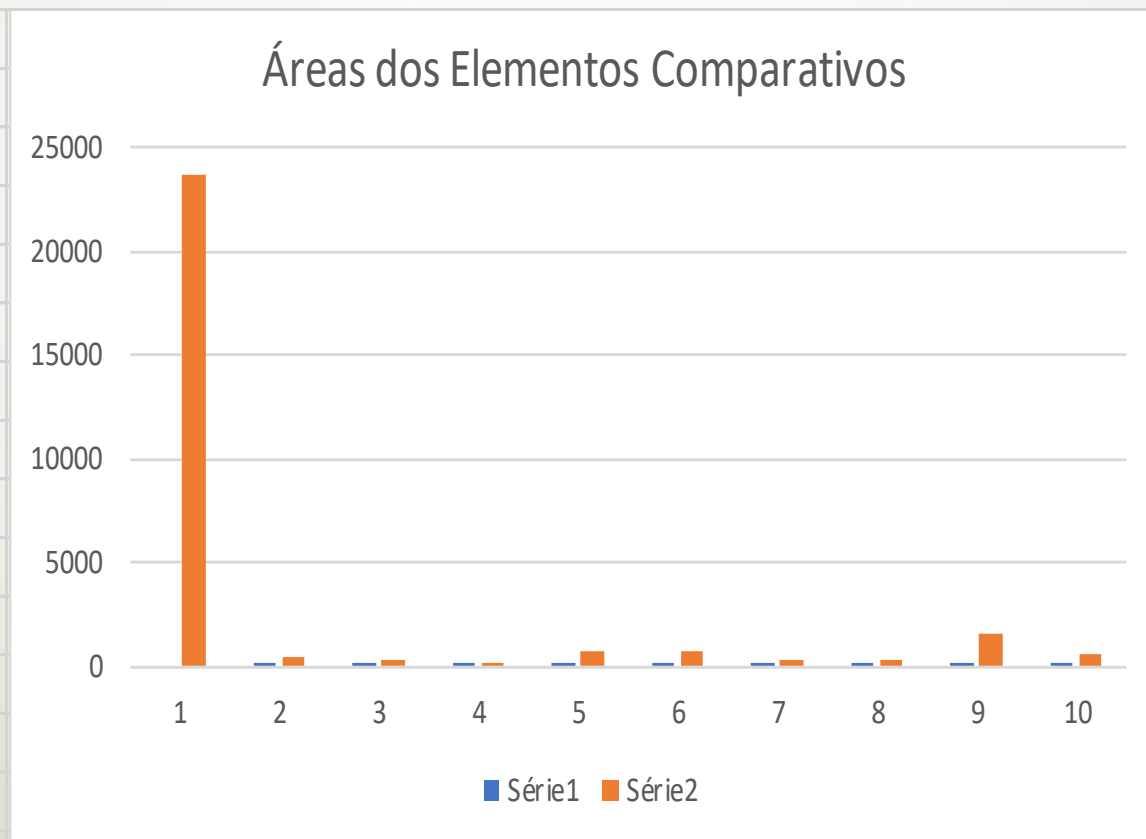
B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e ao imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.2.2 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.



AUGUSTA	
Elemento	Área (m²)
Avaliando	23.733,00
1	490,00
2	260,00
3	177,00
4	700,00
5	765,00
6	360,00
7	320,00
8	1.492,00
9	638,00





VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP - LOCACAO

DORMITÓRIOS

Todos ▼

CIDADE/LOCAIS

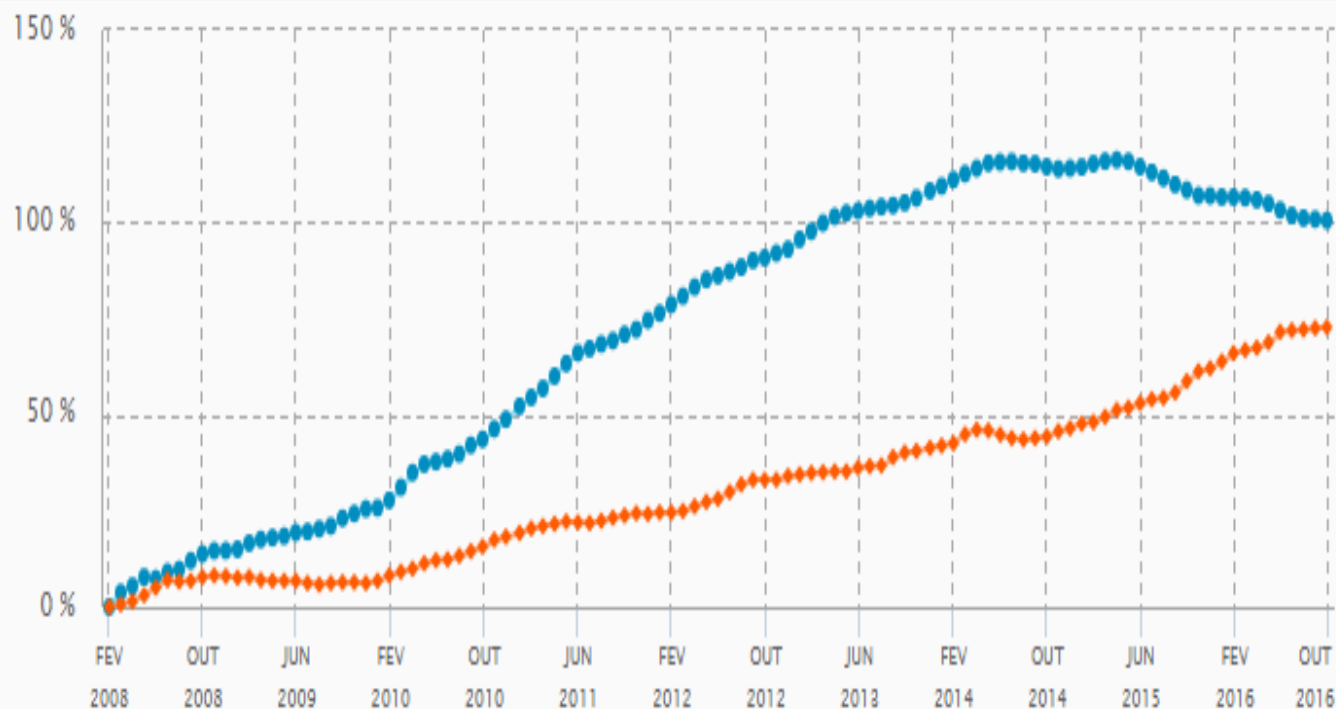
FIPEZAP LOCACAO ▼

COMPARAR COM ÍNDICE

IGP-M ▼

• FIPEZAP LOCACAO: 100.51% - fev 2008 a out 2016

• IGP-M: 72.73% - fev 2008 a out 2016



ANO ATUAL 12 MESES ☒ TODO PERÍODO



8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.



ABNT NBR 14.653-1 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1

PROCEDIMENTOS GERAIS

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR VALOR

Método Involutivo

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.



ABNT NBR 14.653-1 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1 PROCEDIMENTOS GERAIS MÉTODOS PARA IDENTIFICAR VALOR

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



ABNT NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS

CRITÉRIOS

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.

.





ABNT NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS

CRITÉRIOS

***Devem** ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.*



ABNT NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS

CRITÉRIOS

No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.



ABNT NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS

CRITÉRIOS

Se o engenheiro de avaliações considerar como inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado.



ABNT NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE BENS

PARTE 2 IMÓVEIS URBANOS

CRITÉRIOS

Nas desapropriações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.



DESAPROPRIAÇÕES: Contemporaneidade do valor com a data da avaliação

No site do STJ (www.stj.jus.br) estão sendo publicadas várias coletâneas de jurisprudências sobre temas relevantes, sob o título de PESQUISA PRONTA, dentro do item JURISPRUDÊNCIA do site,

que facilitam a busca por jurisprudências recentes.

Para exemplificar, em 22jan2017 foi publicada coletânea sob o título: “Contemporaneidade do valor da indenização decorrente de desapropriação de imóvel para fins de reforma agrária”, contendo 42 decisões do STJ sobre o tema, que podem ser consultadas diretamente no site do acima citado.

Tomo a liberdade de transcrever as duas decisões mais recentes que confirmam que, em desapropriações “o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação, tendo como base o laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, pouco importando a data da imissão na posse ou mesmo a da avaliação administrativa”

PAULO GRANDISKI



CONCLUSÃO

A Justa Indenização somente poderá vir a ser alcançada se os trabalhos técnicos avaliatórios forem elaborados, com imparcialidade, impessoalidade, independência, e em plena consonância com as prescrições estabelecidas pelas normas técnicas que devem ser observadas pelos profissionais da área.



MUITO OBRIGADO

Joaquim da Rocha Medeiros Júnior

29/06/1926 – 16/04/2017

Octavio Galvão Neto
Engenheiro civil

ogalvao@contactoconsultores.com.br

11 3085-6141

11 99898-9846