

PALESTRA



Aspectos polêmicos e boas práticas para avaliação em desapropriações

Osório Accioly Gatto

- Engenheiro, mestre em economia, pós graduado em engenharia de avaliações, ex-presidente do IBAPE SP, ex-presidente do IBAPE Nacional, ex-vice presidente da UPAPV, certificado em Avaliações pelo IBAPE AAA

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

Aspectos Polêmicos

1. A data base da avaliação
2. Alcance do Laudo Prévio e Laudo Definitivo
3. Desapropriações parciais – antes e depois
4. Depreciação de remanescentes em desapropriações parciais
5. Avaliação de grandes áreas e sua compatibilidade com as pesquisas
6. Zoneamento e localização – dupla contagem quando no tratamento por fatores
7. Questões ambientais
8. Depreciação pela servidão em ambientes urbanos
9. Fundo de Comércio e lucros cessantes
10. Desapropriações temporárias
11. A polêmica da faixa não edificante
12. Definição de quantitativos



1 Data Base

Decisões do TJSP fixam a data base, **para a data da avaliação**

A pesquisa imobiliária é um dos elementos importantes para a real verificação do valor do imóvel, devendo ser parte integrante da avaliação efetuada e apresentada em juízo, para que as partes possam conferir e aferir os critérios da avaliação feita (...)” (TJSP; Agravo de Instrumento 2054801-70.2016.8.26.0000;

O STJ sedimentou que a fixação do quantum indenizatório deve levar em conta o momento da avaliação (contemporaneidade), mitigada, excepcionalmente, a regra do art. 26 do DL 3.365/41. (...)” (TJSP; Apelação 3006639-95.2013.8.26.0270;

*INDENIZAÇÃO – (...) O STJ, interpretando o artigo 26 do Decreto-lei nº 3.365/1941 à luz do texto constitucional, consolidou o entendimento de que o valor da indenização por desapropriação deve ser contemporâneo à avaliação judicial, **pouco importando a data do decreto expropriatório, da imissão na posse pelo ente expropriante ou da vistoria (...)”*** (TJSP; Apelação 1002309-24.2015.8.26.0269;



2 Alcance Laudo Prévio – Laudo Definitivo

Decisões do TJSP - data base, **para a data da avaliação**

O depósito prévio não inibe os juros compensatórios, porquanto visam implementar a perda antecipada da propriedade, salvo se houver coincidência entre o valor do depósito preliminar e o da sentença final. Assim, os juros compensatórios devem incidir sobre a diferença eventualmente apurada entre oitenta por cento (80%) do preço ofertado em juízo – percentual máximo passível de levantamento, nos termos do art. 33, § 2º, do Decreto-Lei 3.365/41 – e o valor do bem fixado na sentença, conforme decidido pela Corte Suprema no julgamento da aludida ADIn 2.332-2/DF, pois é essa a quantia que fica efetivamente indisponível para o expropriado (SÚMULA N.º 07/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS CUMULADOS COM LUCROS CESSANTES Laudo Prévio – avaliação

Laudo Provisório (TJ-SP) agravo de instrumento

*A avaliação prévia não se confunde com a prova pericial e visa apenas fornecer elementos para que o juízo decida com segurança acerca do pedido de imissão provisória na posse- A antecipação do contraditório, com **impugnação ao laudo provisório**, tumultua o processo e atrasa o desfecho do incidente – Contraditório acerca do valor da justa indenização já instaurada no caso concreto , uma vez que apresentado o **laudo definitivo** cuja avaliação não discrepa do valor apurado no laudo provisório*



3 Desapropriações Parciais

Análise apropriada dos impactos da **área remanescente**

Metodologia avaliatória correta –

- ✓ **Antes e depois** – comparação do valor do terreno primitivo com o do remanescente
- ✓ **Metro quadrado médio** – aplicação do valor médio do lote primitivo à área desapropriada



3 Desapropriações Parciais – ABNT 14653-1 em revisão

Nas desapropriações parciais o avaliador deve 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:

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**”);

Utilizar o critério do “**metro quadrado médio**”, no qual é aplicado o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;



3 Desapropriações Parciais – ABNT 14653-1 em revisão

Estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:

- Quando ocorrer desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração 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 deve ser explicitada e o valor do remanescente apresentado.



3 Desapropriação parcial -área primitiva e antes e depois

Área expropriada = 5.000,00 m²

Desapropriado frente do terreno

Área primitiva = 120.000,00 m²



3 Desapropriações parciais - discussão área primitiva- antes e depois

$$VUT = EXP(10,836 - (24,438 / AT) - (0,3509 * LN(IF\ 2012)) - (0,17878 / TO_{max}))$$

AT = área do terreno

IF 2012 = índice fiscal conforme PGV Guarulhos 2012

TO_{max} = Taxa de ocupação máxima conforme zoneamento

SITUACAO 1: INDICE FISCAL 40% MAIOR QUE PARADIGMA

	ÁREA PRIMITIVA	EXPROPRIADA	DIF
VUT	R\$ 390,44	R\$ 809,93	107%
AT	120.000,00	15.000,00	
IF 2012	60,00	60,00	0%
TO max	0,50	0,50	0%

SITUACAO 2: TO 40% MAIOR QUE PARADIGMA

	ANTES	DEPOIS	DIF
VUT	R\$ 390,44	R\$ 409,17	5%
AT	120.000,00	105.000,00	
IF 2012	60,00	60,00	0%
TO max	0,50	0,50	0%
TOTAL	46.852.964,54	42.962.990,41	3.889.974,13
UNITÁRIO	R\$ 390,44	R\$ 409,17	259,33



4 Área Remanescentes



- Altura média da pista: 10 m



Área de
Preservação
Permanente

Dispositivo
/ Viaduto

4 Área Remanescentes



5 Área do imóvel avaliando versus Pesquisa

Não é admissível a utilização de pesquisas de lotes urbanos como elementos comparativos na avaliação de glebas de grande porte, adotando um método que denominam equivocadamente de “comparativo direto”.

- Utilização do fator área “Abunahman”, para comparar área de **200,00m²** (da pesquisa da Comissão da CAJUFA) com a área total do avaliando com cerca de **400.000,00m²**;
- Tratam-se de áreas incomparáveis!!!
- Calculando o fator área sobre a área primitiva e não sobre a área avalianda (**esta também é uma grande polêmica nas avaliações**)
- Não se justifica a não adoção de métodos comparativos quando no entorno existem elementos comparativos com áreas de porte similares



5 Exemplo de Extrapolação - 1

$$V_{\text{umédio}} = (V_{\text{um}} \times A \times F_{\text{área}} \times F_{\text{transp}} \times F_{\text{zoneamento}}) / A$$

sendo:

- Fator área: pela fórmula de Abunahman
- Fator transposição: pela relação de infraestrutura entre locais
- Fator zoneamento: em função do zoneamento da área avalianda

Exemplo de extrapolação com números aproximados

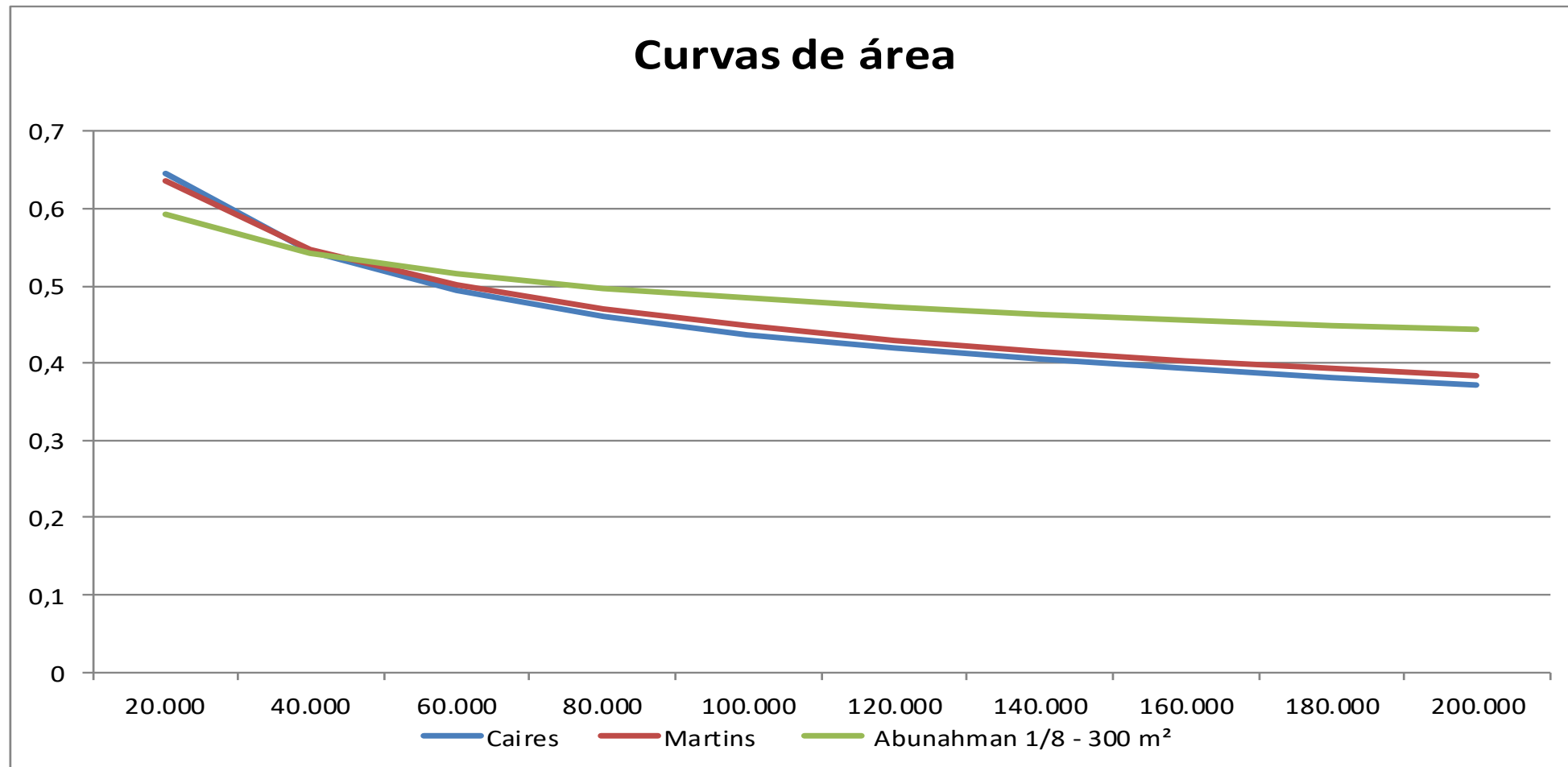
Fator área : $(2000/400.000)^{0,125} : 0,515$

Fator transposição : 0,25

No caso acima extrapola-se a utilização da fórmula de Abuhnman para terrenos como afirma o próprio autor a fórmula não foi aleborada para terrenos e muito menos para uma diferença tão grtande de áreas



5 Extrapolação – Fatores de área



A discussão neste slide é a adoção da área primitiva ou da área expropriada para o cálculo do valor de indenização



6 Sobreposição de Zoneamento e Índice Fiscal

Equívoco na adoção do “fator zoneamento”

Para ponderar as restrições legais impostas pela legislação de uso e ocupação do solo, os Peritos tem utilizado, de forma equivocada, no tratamento por fatores, da taxa de ocupação do imóvel como um fator, dado que a situação paradigma do Relatório da Comissão de Peritos CAJUFA – Trecho Norte, encontra-se em ZM – Zona Mista (T.O. = 0,70).

Neste ponto verifica-se a confusão da utilização da taxa de ocupação aplicável ao método involutivo, mas que não deve ser adotada nos laudos como um “fator zoneamento”, para homogeneização pelo método comparativo, como comprovado pelos modelos a seguir.



6 Sobreposição de Zoneamento e Índice - Problemas Metodológicos

Fator forma ponderado com Fator área e fator frente fator localização ponderados com índice fiscal e zoneamento

O Processo **homogeneizar os dados com fatores**, arbitrados/empíricos, a fim de “ajustá-los” e torná-los semelhantes ao avaliando ocorre o efeito cumulativo de variáveis correlacionadas aplicadas “isoladas”.



$$\begin{aligned} V_{\text{Unitário}} &= \text{R\$/m}^2 \\ &+ F_{\text{área}} (\quad) \\ &+ F_{\text{transposição}} (\quad) \\ &+ F_{\text{zoneamento}} (\quad) \end{aligned}$$

Incidência pode ser cumulativa – (para mais ou para menos)

No processo que utiliza a Regressão Linear (Método dos Mínimos Quadrados) como os fatores se "auto-corrigem" entre si pelos parâmetros da equação que constituem um modelo, as correlações são com influencia (ou parciais)



$$\begin{aligned} V_{\text{Unitário}} &= b_0 \\ &- b_1 * \text{Área} \\ &+ b_2 * \text{Melhoramentos existentes}(\%) \\ &+ b_3 * \text{Taxa de Ocupação}) (\%) \end{aligned}$$

Peso dos coeficientes ponderados na equação e (compartilhados) o efeito no valor unitário

6 Sobreposição de Zoneamento e Índice Fiscal

Modelo com 41 elementos terrenos - ZS/ZO de São Paulo (Morumbi e entorno)

$$VUT = 35,82 + 0,3855 * IF_{2012} + 1000,2 * CA_{max}$$

IF 2014 = índice fiscal conforme PGV SP 2014

CA_{max} = Coeficiente de aproveitamento máximo conforme zoneamento

SITUACAO 1: INDICE FISCAL DE 50% DO PARADIGMA

	PARADIGMA	SITUACAO1	DIF
VUT	R\$ 1.421,52	R\$ 1.228,77	-14%
IF 2014	1.000,00	500,00	-50%
CA max	1,00	1,00	0%

SITUACAO 2: INDICE FISCAL DOBRO DO PARADIGMA

	PARADIGMA	SITUACAO2	DIF
VUT	R\$ 1.421,52	R\$ 1.807,02	27%
IF 2014	1.000,00	2.000,00	100%
CA max	1,00	1,00	0%

SITUACAO 3: C.A._{MAX} DOBRO DO PARADIGMA

	PARADIGMA	SITUACAO3	DIF
VUT	R\$ 1.421,52	R\$ 2.421,72	70%
IF 2014	1.000,00	1.000,00	0%
CA max	1,00	2,00	100%

Modelo com 20 elementos terrenos - Guarulhos

$$VUT = EXP(10,836 - (24,438 / AT) - (0,3509 * LN(IF_{2012})) - (0,17878 / TO_{max}))$$

AT = área do terreno

IF 2012 = índice fiscal conforme PGV Guarulhos 2012

TO_{max} = Taxa de ocupação máxima conforme zoneamento

SITUACAO 1: INDICE FISCAL 40% MAIOR QUE PARADIGMA

	PARADIGMA	SITUACAO1	DIF
VUT	R\$ 416,24	R\$ 467,61	12%
AT	100.000,00	100.000,00	
IF 2012	60,00	84,00	40%
TO max	0,50	0,50	0%

SITUACAO 2: TO 40% MAIOR QUE PARADIGMA

	PARADIGMA	SITUACAO2	DIF
VUT	R\$ 416,24	R\$ 461,01	11%
AT	100.000,00	100.000,00	
IF 2012	60,00	60,00	0%
TO max	0,50	0,70	40%



6 -Sobreposição de Zoneamento e Índice Fiscal

- Fatores

TO: 0,5 → 0,7

ÍNDICE: 60 → 84

- O ajuste dos fatores resulta em:

Se multiplicativo = $1,40 \times 1,40 = 1,96$

Se somatório = 1,80

- Regressão

TO: 0,5 → 0,7

ÍNDICE: 60 → 84

	PARADIGMA	SITUACAO3	DIF
VUT	R\$ 416,24	R\$ 517,90	24%
AT	100.000,00	100.000,00	
IF 2012	60,00	84,00	40%
TO max	0,50	0,70	40%

Observa-se que o zoneamento e os fatores de localização tem forte correlação, **desta forma se utilizarmos como fatores isolados, sem analisar a correlação entre eles ocasiona uma dupla contagem**



6- Ajustes quanto ao Zoneamento e ao Índice Fiscal

Os 21 elementos comparativos, tratados pela inferência estatística, resultaram no seguinte modelo para avaliação do imóvel, cujas variáveis independentes são: AT (área do terreno), TO (taxa de ocupação), FERNAO (frente ou não para referida Rodovia) e ADENSAMENTO (região adensada ou não).

$$[VUT] = 1/(1,5520 \times 10^{-3} + 2,3967 \times 10^{-8} \times [AT] + 1,8204 \times 10^{-4} / [TO] - 4,4982 \times 10^{-4} \times [FERNAO] - 1,0431 \times 10^{-3} \times [ADENSAMENTO])$$

Substituindo no modelo acima os dados do avaliando e simulando situações hipotéticas, evidencia-se que o “fator zoneamento” não pode ser aplicado diretamente sobre o valor unitário:

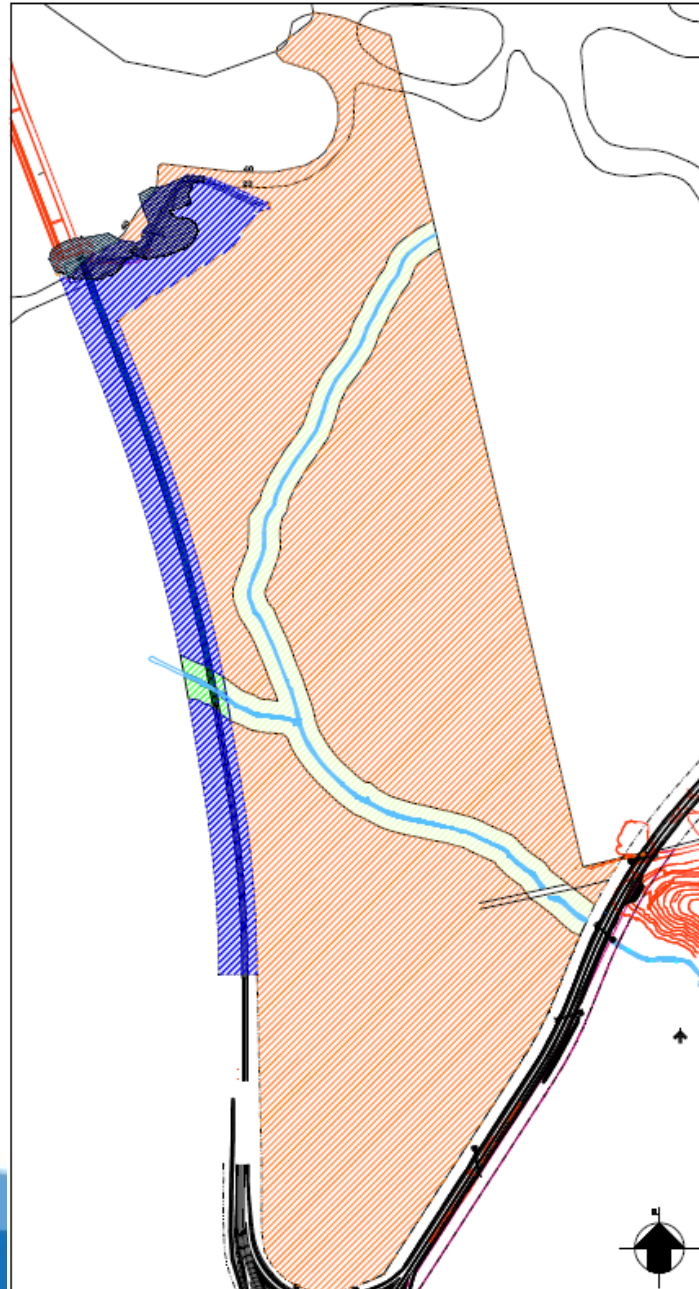
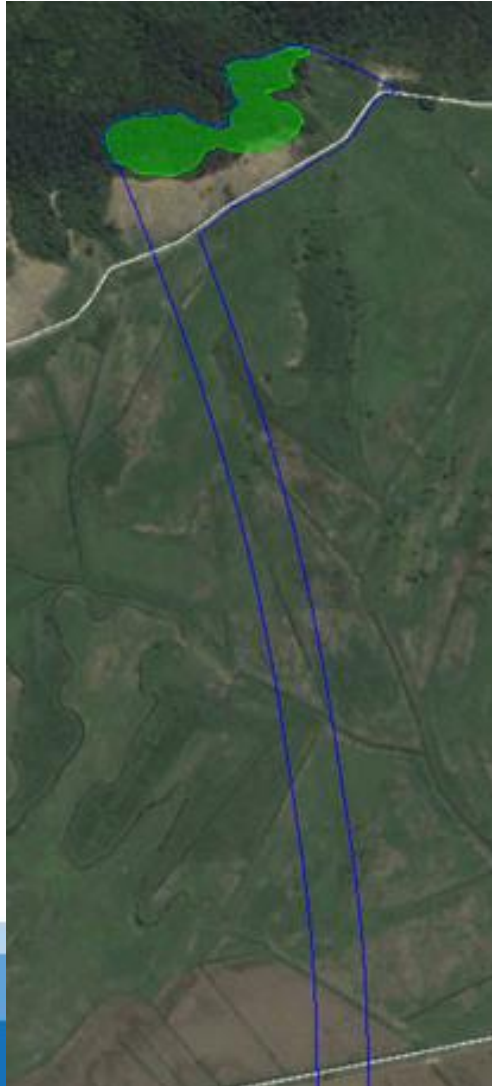
SITUACAO 2: T.O. MAIOR QUE A DO AVALIANDO

	PARADIGMA	SITUACAO2	DIF
VUT	R\$ 357,79	R\$ 411,38	15%
AT	65.000,00	65.000,00	0%
T.O.	0,25	0,50	100%
FERNAO	0,00	0,00	0%
ADENSAMENTO	1,00	1,00	0%

Observa-se que na medida em que se dobra a taxa de ocupação o valor observado na regressão cresce apenas 15%



7 Aspectos ambientais caso 1 –restrições só pesaram no imóvel avaliando



LEGENDA

- Área desapropriada= 148.240,86m²
- Área APP 01= 5.397,07m²
- Área APP 02= 117.659,80m²
- Área encravada até cota 40= 1.310.704,35 m²
- Área com declividade >50%= 27.859,49 m²
- Curso Rio = 16.476,67m²

Área total desapropriada = 183.306,65m²

Área aproveitável = 148.240,86m² (80,87%)

APP cursos d'água = 5.397,07 m²

APP declividade > 50% = 27.859,49m²

Curso do rio = 1.809,23 m²



7 Aspectos ambientais caso 1 –elementos com restrições muito superiores



Terreno com aprox.. 126.500m², parte da matrícula 53.328 de propriedade de Caraguatatuba Empreendimentos Imobiliários, cuja área total é de 2.076.619,02m².

Da imagem acima, 106.405m² (84%) encontra-se em área com restrição de vegetação, restando como aproveitável apenas 20.095m² (1.445+14.300+4.250), ou 16%.

b) Elemento 02

Obs.: Realocado o ponto E02 conforme fotografias apresentadas na pesquisa da Itazi e informações da corretora Juliana.



Imóvel de matrícula 42.261, com área de 101.438,40m², de Graziela Meirelles.

Da imagem acima, 37.370m², ou 41% encontra-se em área com restrição de vegetação, restando como aproveitável 53.790m² (24.700+29.090), ou 59%, totalizando área real de aprox. 91.160,00m².

7 Aspectos ambientais caso 1 –elementos com restrições muito superiores



Imóvel pertencente aos herdeiros de Paulo Meirelles, composto por duas matrículas: nº 34.546 e nº 10.172.

matrícula 10.172:

área registro 189.026,21m²

área aproximada: 138.200m²

área aproveitável: 25.745m² (5.470+16.040+4.235), ou 19%

área com restrição de vegetação: 112.455m², ou 81%

matrícula 34.546:

área registro 78.985,55m²

área aproximada: 96.610m²

área aproveitável: 32.830m² (32.830), ou 34%

área com restrição de vegetação: 63.780m², ou 66%



Imóvel pertencente a José Alves Pinto (matrícula 29.578):

área registro: 52.962,52m²

área aproximada: 52.585m²

área aproveitável: 43.128m², ou 82%

área linha de tensão - restrição: 9.457m², ou 18%

CTEEP: 11.598,50m²

área livre: 41.5664,52m²

Imóvel objeto de ação de desapropriação 1439/09 - 2ª vara PA nº 11.095/09, conforme decreto 119/09

Portanto trata-se de uma área seccionada por linha de transmissão e, por se tratar de um imóvel urbano, deve ser considerada uma depreciação sobre a área remanescente. Adotamos uma desvalorização pelo seccionamento e presença da linha (interferência e depreciação visual) de 40%.

7 Aspectos ambientais caso 1 –elementos com restrições muito superiores

Áreas (m2)	AREAS	(m2)	%
	1 - ÁREA DOS LOTES (687 lotes)	89.392,78m2	37,16
	2 - ÁREAS PÚBLICAS	151.168,72m2	62,84
	2.1 - SISTEMA VIÁRIO	47.807,06 m2	19,87
	2.2 - ÁREAS INSTITUCIONAIS (EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITARIOS)	12.407,20 m2	5,16
	2.3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	90.954,47m2	37,81
	2.3.1 - ÁREAS VERDES	27.804,12 m2	11,56
	2.3.2 - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	53.844,00 m2	22,38
	2.3.3 - SISTEMA DE LAZER	9.306,35 m2	3,87
	3 - ÁREA LOTEADA	240.561,51m2	100
	4 - ÁREA REMANESCENTE	—	—
	5 - ÁREA TOTAL DA GLEBA	240.561,51m2	100

O percentual de área de APP corresponde a 22,38% da área total



8- Servidão Administrativa

Fator de depreciação pela servidão ?

- Engº José Carlos Pellegrino (1969)

Zona	t	i	n
Urbana	8%	12%	0,6667
Rural	4%	12%	0,3333

- CAJUFA (2013)

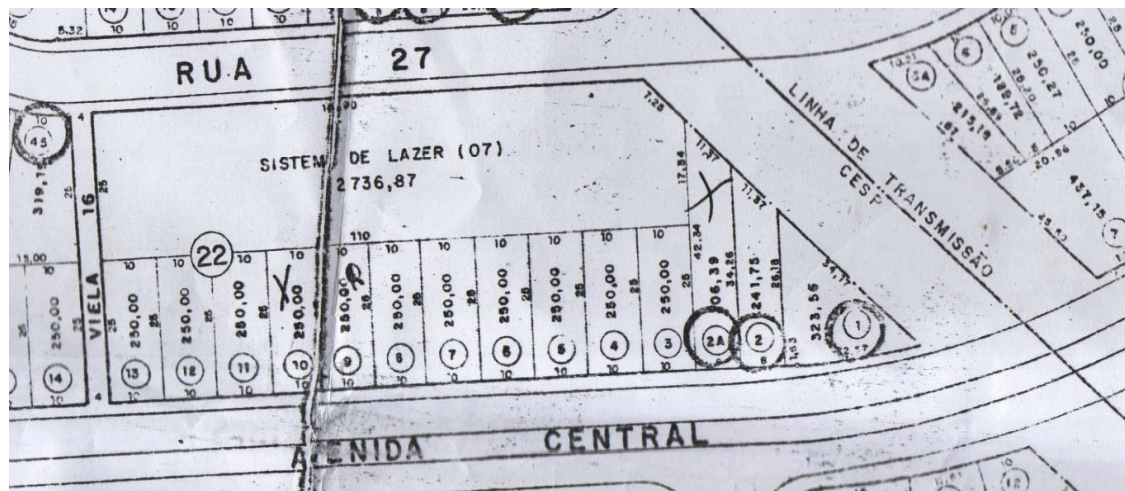
FATORES DE SERVIDÃO		
finalidade	aparente	não aparente
passagem de pedestres	30,00%	26,00%
passagem de veículos	48,00%	41,00%
linhas de transmissão	71,00%	61,00%
oleoduto	90,00%	77,00%
gasoduto	90,00%	77,00%
esgoto	67,00%	57,00%
água potável (adutora)	62,00%	53,00%
água pluvial (galeria)	51,00%	43,00%

- Engº Philippe Westin Vasconcelos (década de 70)

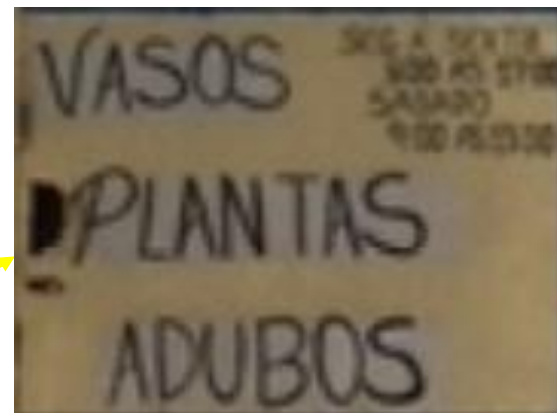
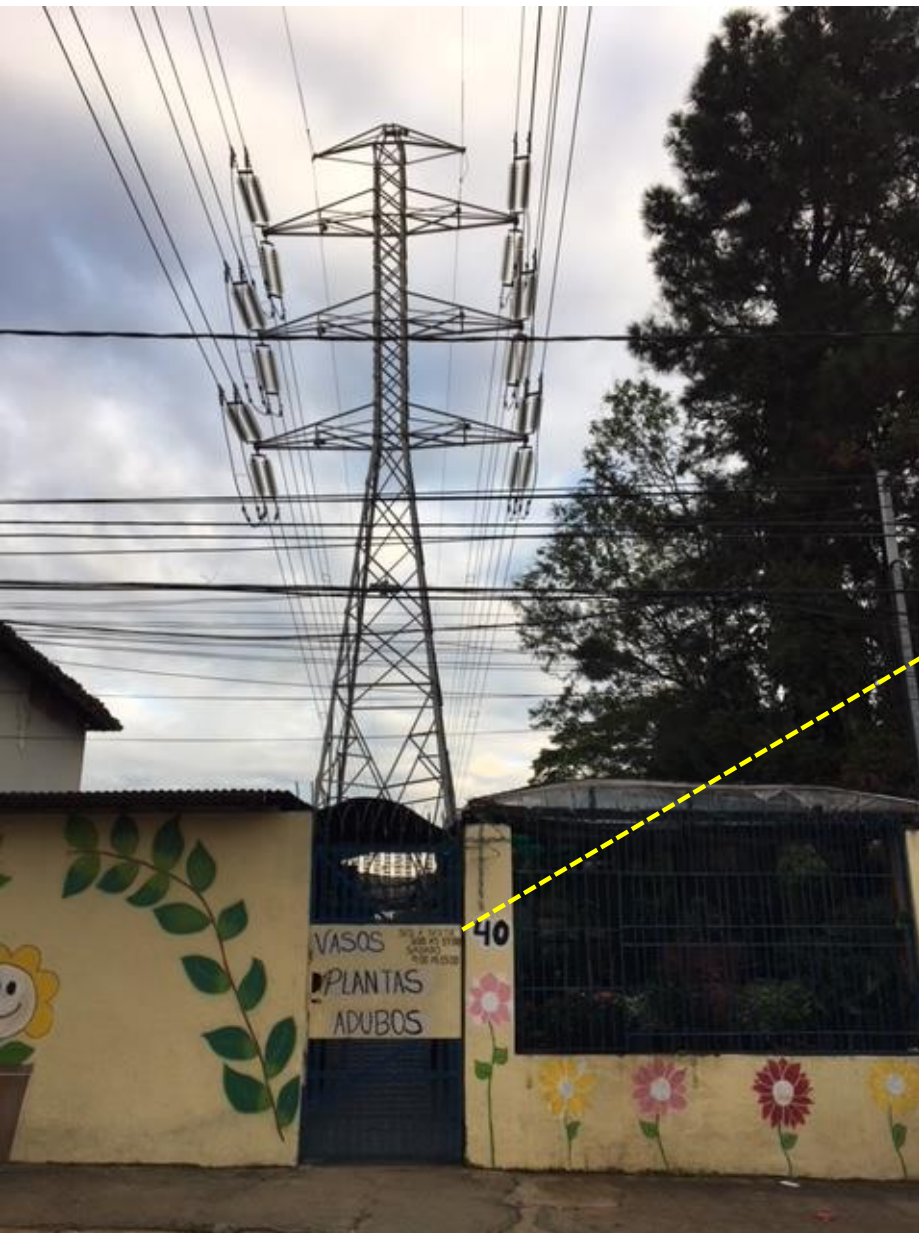
Principais	Índices	
Fatores Depreciativos.	Linhas de Transmissão.	Oleodutos.
a) Proibição de Construção:.....	30%	30%
b) Proibição de Culturas:	---	33%
c) Limitação de Culturas:.....	10%	---
d) Perigos Decorrentes:.....	10%	2%
e) Indução:.....	2%	---
f) Fiscalização e Reparos:	3%	5%
g) Desvalorização da área remanescente:	8%	10%
h) Seccionamento do imóvel (cortes):.....	---	10% a 20%
Id = Índice de Depreciação:	66%	100%



8- Servidão Administrativa – imóveis urbanos



8- Servidão Administrativa – imóveis urbanos



9- Fundo de comércio – ABNT parte 1 novo texto

Fundo de comércio:

Avaliação de fundo de comércio em desapropriações e na instituição de servidões:

O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou a sua extinção, quando inviável a realocação



9- Fundo de comércio – ABNT parte 1 novo texto

Fundo de comércio:

Extinção da atividade:

O fundo de comércio corresponde à capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens.

Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.



9- Fundo de comércio – ABNT parte 1 novo texto

Fundo de comércio:

Gastos de realocação:

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários para:

- remoção dos bens;
- aquisição de novos pontos comerciais;
- remodelação e adaptação do novo local para a atividade;
- desmontagem, transporte e instalação dos equipamentos no novo local;
- desativação do local original;
- eventuais performances de contratos comprometidos (multas, custos de transtorno e outros);
- manutenção das atividades durante a realocação dos bens (aluguéis de espaços adicionais, terceirização de processos e outros).



9- Fundo de comércio – ABNT parte 1 novo texto

Lucro Cessante :

Para o cálculo do lucro cessante, considera-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.

Convém que a projeção da renda líquida observe o desempenho do período anterior à data da interrupção da atividade.

O lucro cessante corresponde à capitalização presente da renda líquida do negócio no período necessário à recomposição da atividade no novo local.

Na eventualidade de o imóvel pertencer ao negócio, o seu custo de oportunidade deve ser considerado como ativo contributório e, portanto, deduzido do fundo de comércio.

Os bens que não podem ser reaproveitados no novo local são avaliados pelos seus valores de reedição ou de reprodução.



9- Fundo de comércio – IFC

-Nos casos em que afete estruturas comerciais, os comerciantes serão indenizados:

- pelo custo de restabelecer atividades comerciais em outros locais
- pela receita líquida perdida durante o período de transição
- e pelos custos de transferência e reinstalação da fábrica, das máquinas ou de outros equipamentos.



MUITO OBRIGADO !!!!!



PALESTRA



Aspectos polêmicos em avaliação para desapropriações

Rosa Angélica Saldanha

- Engenheira Civil
- Analista de Infraestrutura de Transportes - DNIT
- Coordenadora de Desapropriação - CGDR/DPP/DNIT
- rosa.saldanha@dnit.gov.br
- (61) 3315.4403

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

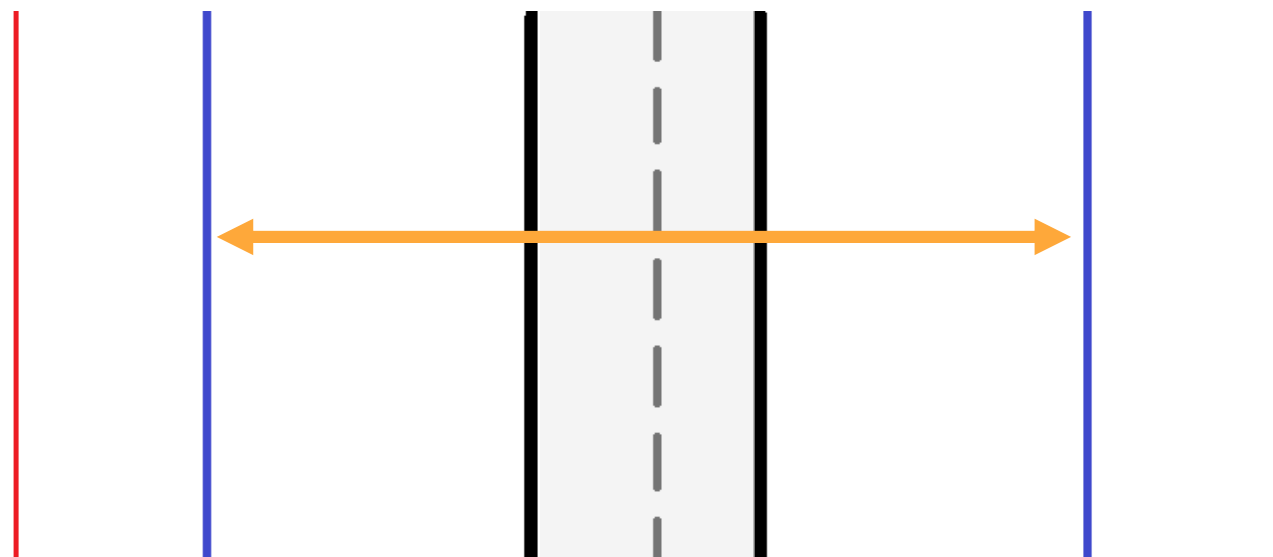
Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

Definição da faixa de domínio e faixa não edificante

Faixa de domínio é a base física sobre a qual assenta uma via, constituída pela pista de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, até o alinhamento das cercas que separam a estrada dos imóveis marginais ou da faixa do recuo. (DNIT)

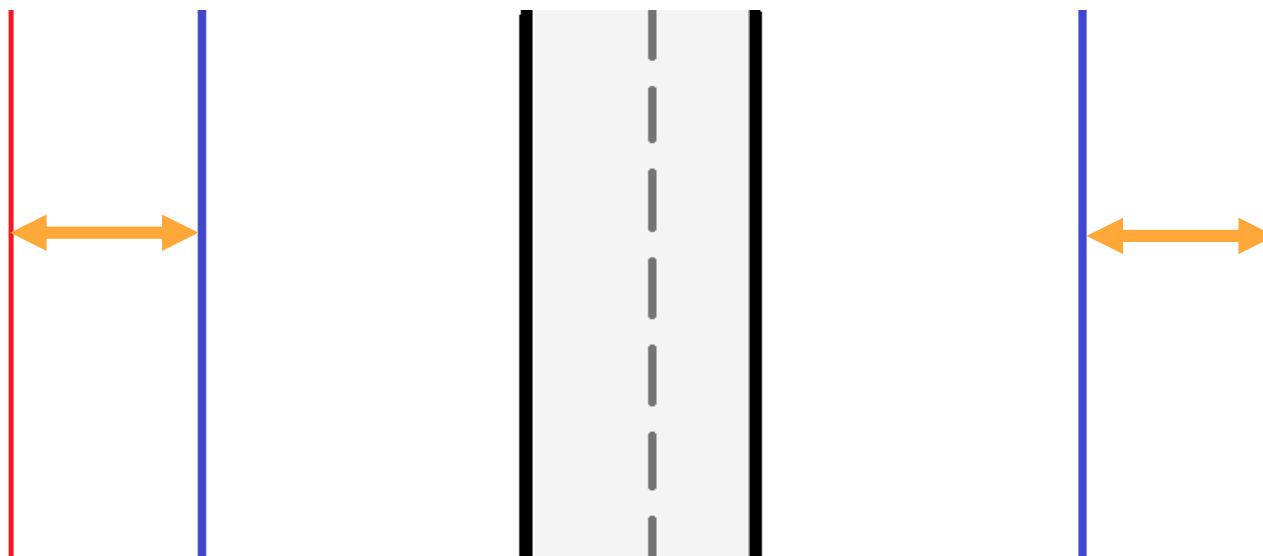


Pista simples



Definição da faixa de domínio e faixa não edificante

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Art. 4º, inciso III, “institui a obrigatoriedade de uma reserva de uma **faixa não-edificável** de quinze metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias”.



Pista simples

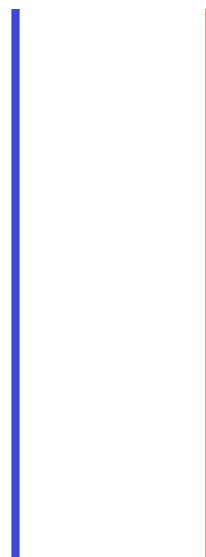
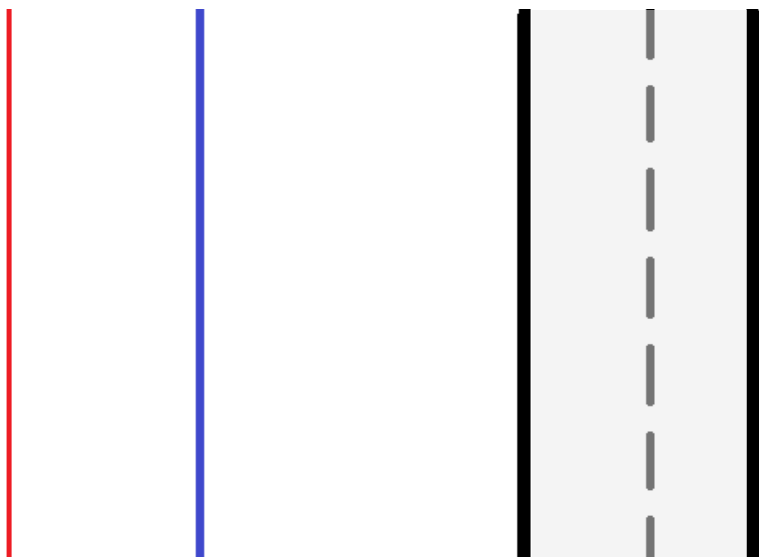


Rodovia de Pista Simples

*Pista de
rolamento
projetada*

*Faixa de
domínio
projetada
(FDProj.)*

*Faixa
não
edificante
projetada
(FNEP)*



Rodovia de Pista Duplicada

*Pista de
rolamento
existente*

*Faixa de
domínio
existente
(FDE)*

*Faixa
não
edificante
existente
(FNEE)*

*Pista de
rolamento
projetada*

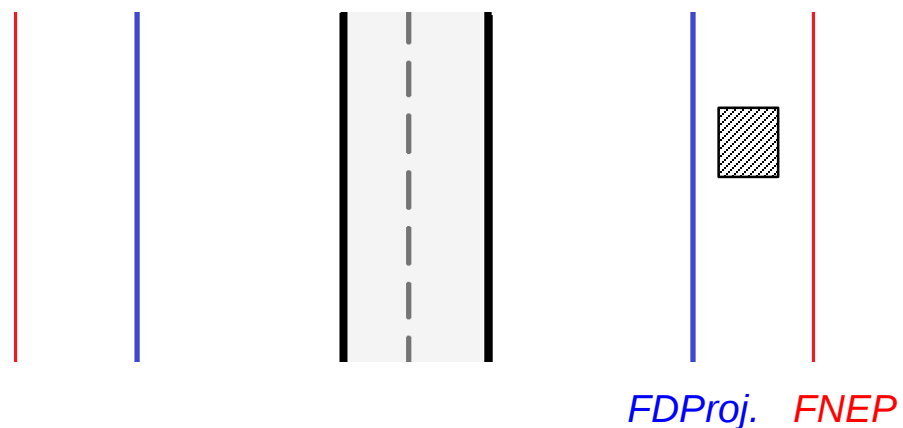
*Faixa de
domínio
projetada
(FDProj.)*

Faixa não edificante projetada (FNEP)



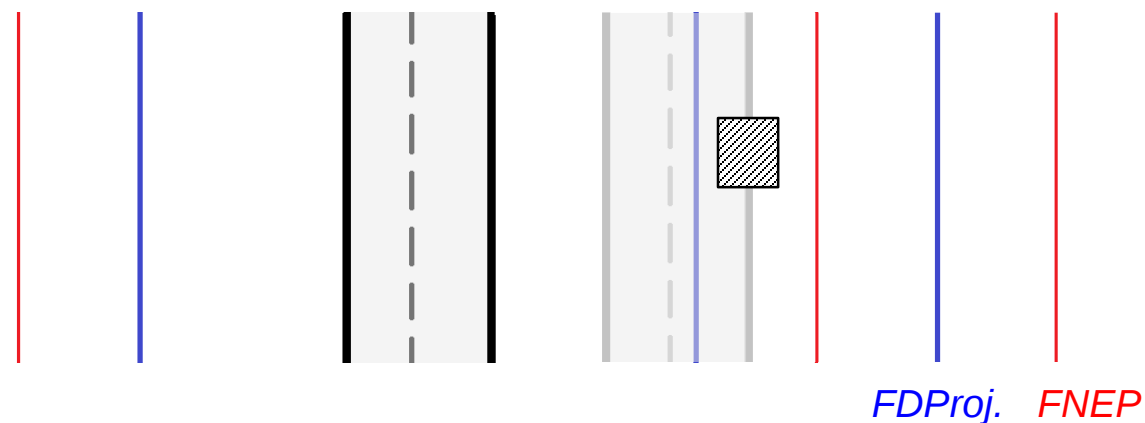
A polêmica da faixa não edificante

Obras de implantação



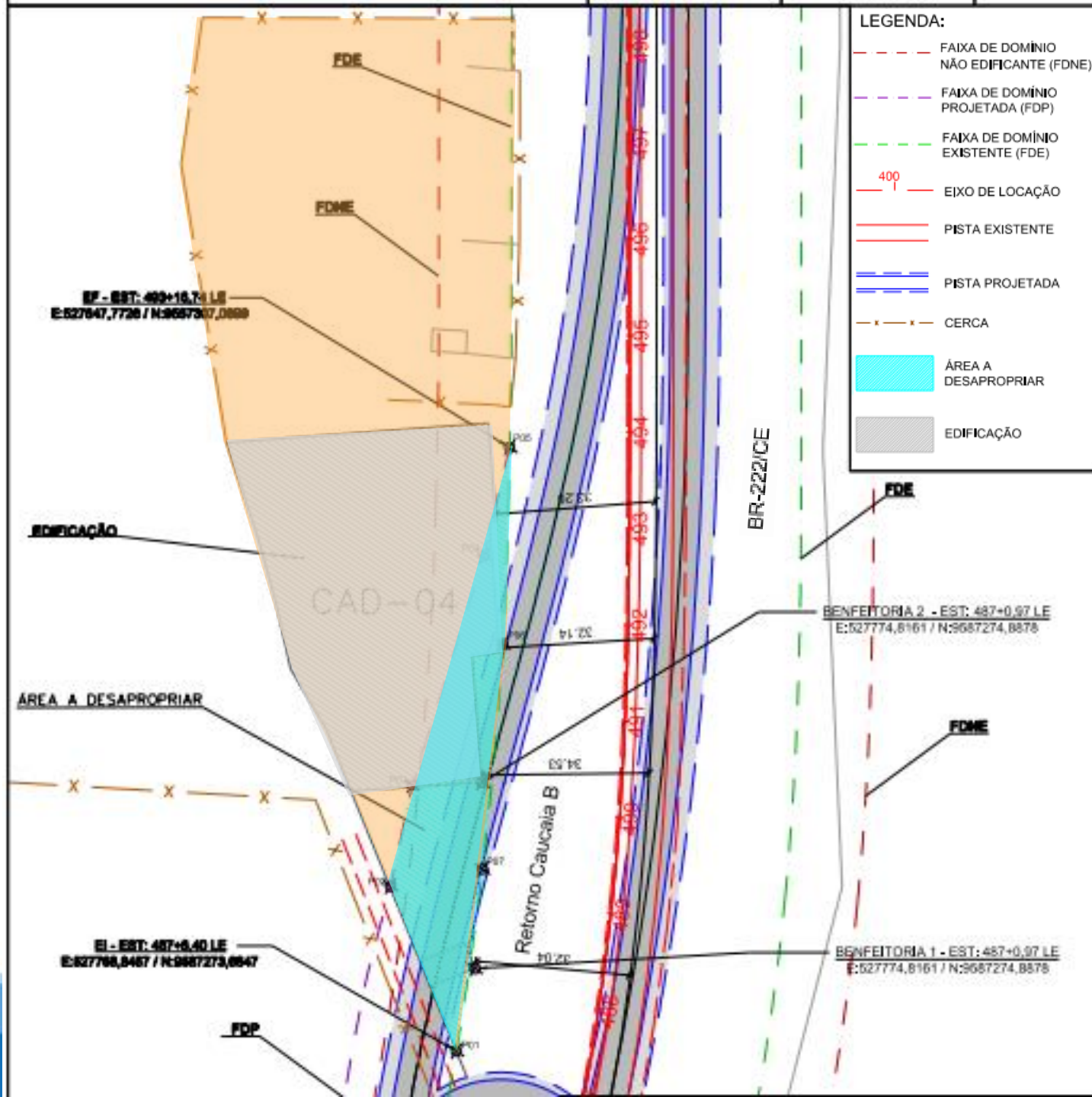
Indenização

Obras ampliação



Desapropriação com restrições





A polêmica da faixa não edificante

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano

...

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

...

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

...

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;



A polêmica da faixa não edificante

Aplicabilidade

Propósito

Abrangência

*Forma de delimitação
física*



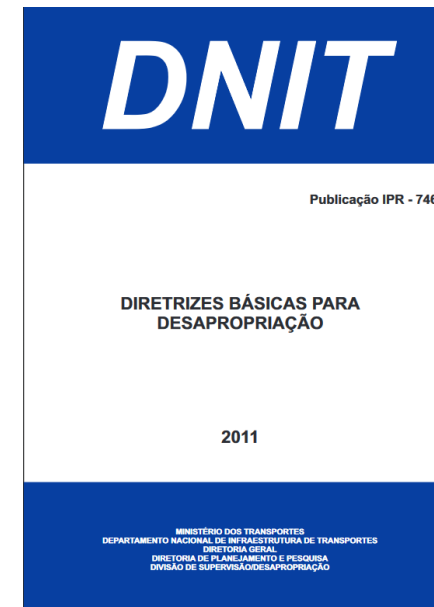
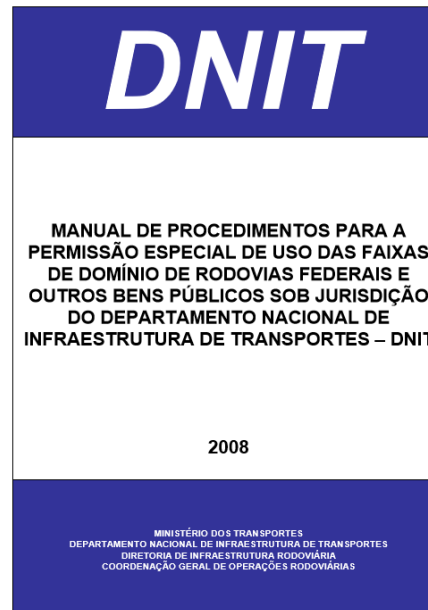
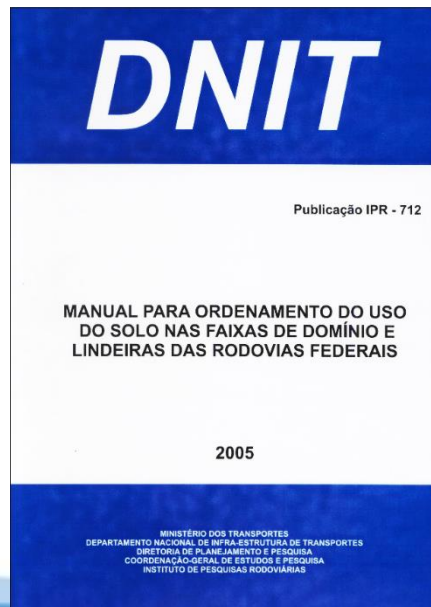
*Responsabilidade pela ampliação,
fiscalização e manutenção*



A polêmica da faixa não edificante

✓ **Ministério da Infraestrutura:** uniformização de entendimentos

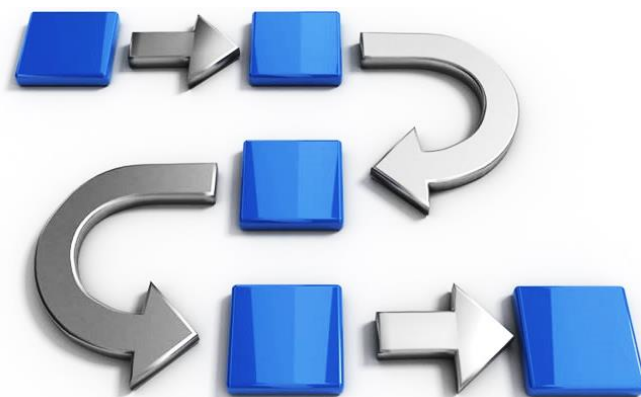
✓ **DNIT:** orientações jurídicas a serem renovadas visando futuras atualização das normas técnicas, exemplo:



Definição dos quantitativos nos laudos



Legislação



*Processos e
procedimentos de
desapropriação*



*Projeto
da obra*



*Metodologia
avaliatória*



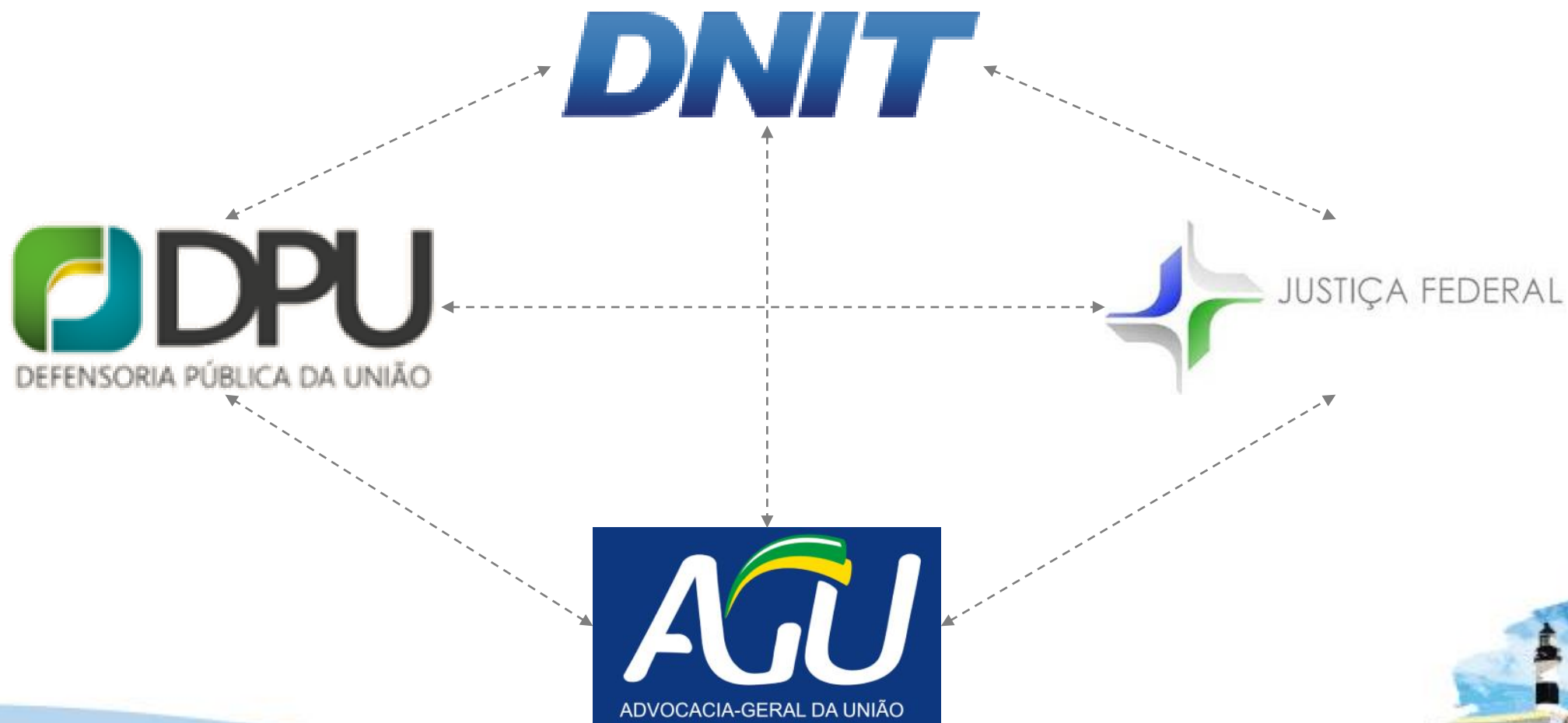
Processos via administrativa x via judicial no DNIT

*Podem ser conduzidos por ambas possibilidades, porém a via judicial deve ser priorizada, e ser preferencialmente realizada por meio de **mutirões de audiências de conciliação**, que promove, por exemplo:*

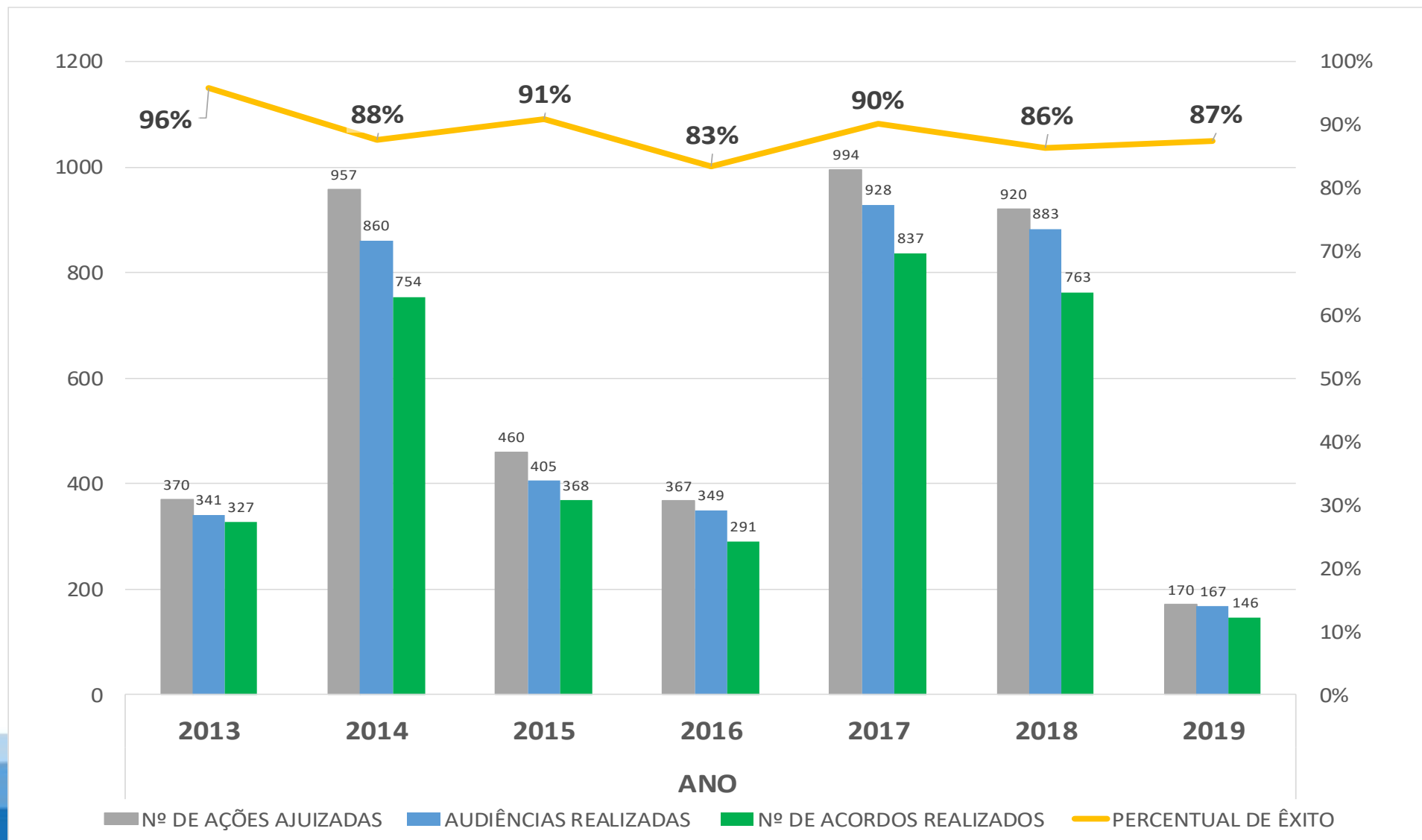
- *Maior **transparência**, evitando assim processos posteriores por “dano moral”;*
- *Maior **celeridade** do processo como todo, considerando o registro da área em nome da União como a etapa final da desapropriação e não somente a imissão na posse;*
- *Maior **segurança jurídica**, necessária devido a precária situação da regularização fundiária do país, logo o pagamento adequado ao real detentor do direito de receber pela indenização;*



Mutirões de Audiências de Conciliação



Mutirões de Audiências de Conciliação



89% das audiências de conciliação em mutirões resultam em acordo, em média.





O B R I G A D A !

Rosa Angélica Saldanha

- Engenheira Civil
- Analista de Infraestrutura de Transportes - DNIT
- Coordenadora de Desapropriação - CGDR/DPP/DNIT
- rosa.saldanha@dnit.gov.br
- (61) 3315.4403

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia