

PAINEL

MUTUA



ENG. ARAGON

Workshop:
Avaliação de áreas com
restrições ambientais



WORKSHOP



Avaliação de áreas com restrições ambientais

Painelistas:

- Eng. Agrônomo José Octavio de Azevedo Aragon M. Eng. Esp. em Avaliações e Perícias de Engenharia
- Eng. Florestal Rafael Grani
MBA em Gerenciamento de Projetos
Esp. em Auditorias, Avaliações e Perícias da Engenharia

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



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

AVALIAÇÃO DE ÁREAS COM RESTRIÇÕES AMBIENTAIS



ÍNDICE:

- **Avaliação valor de mercado de imóvel X avaliação de recursos naturais e ambientais**
- **1) Estimação do uso direto de um recurso ambiental produção de berbigão do manguezal do Rio Tavares**
- **2) Avaliação de um terreno urbano em APP**
- **3) Avaliação de um imóvel rural em APP**
- **4) Avaliação de um imóvel rural situado em mata atlântica**
- **5) Três valores para imóvel com restrições ambientais**
- **6) Avaliação de imóvel em APP (?) em Balneário Camboriú-SC**
- **7) Avaliação em desapropriação de área com restrição ambiental**



AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL



AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEIS

- **Valor** - O conceito econômico do valor é determinado pelo homem (antropocêntrico). Bens usados pelo mercado ou não, não têm valor, a menos que os homens coloquem valor para eles. Isto nos permite mensurar os valores de mercado e não-mercado usando os instrumentos monetários.
- **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**.
- **Imóvel:** Bem constituído de **terreno e eventuais benfeitorias** a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.



- **Avaliação Imobiliária**, de uma forma geral, determina o quanto um imóvel **vale para o mercado**.
- **Finalidade da avaliação do valor de mercado de imóveis**: desapropriação, aquisição, arrendamento, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;
- **Áreas com restrições ambientais**: são as áreas, públicas ou privadas, sujeitas a regimes especiais de proteção, ou seja, sobre as quais incidam **limitações** objetivando a proteção, integral ou parcial, de seus atributos naturais.



- **Valor econômico do recurso ambiental:** **somatório dos valores** de uso e de existência (“não-uso”) de um recurso ambiental.
- **Valoração ambiental:** Identificação do valor de um recurso ambiental ou do custo de reparação de um dano ambiental.



- **Campos de aplicação**

Existem três campos básicos de aplicação da metodologia de valoração:

- a) identificação do valor dos recursos ambientais;
- b) identificação dos custos de oportunidade da proteção ambiental;
- c) determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão ambiental.

- **8.4.1** A tarefa de valorar economicamente um recurso ambiental consiste em inferir quanto varia o bem estar das pessoas, devido a mudanças na quantidade e qualidade de bens e serviços ambientais, seja na sua apropriação por uso ou não.



- **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. (ou 14653-2)
- **8.1.3** Sempre que os recursos naturais e ambientais possam ser objeto de exploração econômica assemelhada à de um empreendimento, como é o caso dos recursos minerais, pode ser utilizado o método da capitalização da renda e seguidas as prescrições que constam da ABNT NBR 14653-4.



- NBR 14.653-3 (2.019)
- 7.3.2.9 Caracterização de ativos e passivos ambientais

A caracterização dos **ativos e passivos ambientais** eventualmente existentes, caso façam parte do objeto da avaliação, podem ser **valorados à parte**, seguindo os critérios da ABNT NBR 14.653-6, no que couber, e **apresentados em separado do valor do bem**.

O avaliador deve declarar no laudo se a avaliação considera ou não a existência de ativos e passivos ambientais.



- Restrições ambientais podem ser totais ou parciais.
- Áreas com restrições ambientais tem valor de mercado?
- É possível avaliar este valor de mercado?



1) ESTIMAÇÃO DO USO DIRETO DE UM RECURSO AMBIENTAL PRODUÇÃO DE BERBIGÃO DO MANGUEZAL DO RIO TAVARES - FLORIANÓPOLIS-SC (2.000)

(André Siqueira Campos Boclin, Paula de Paiva Villasbôas, José O.A. Aragon)

1.1) Contextualização

- Reserva Extrativista Marinha Pirajubaé – RESEX – Supervisão do IBAMA
- Manguezal (APP) – 740ha
- Porção marinha (baixo) – 700ha — sedimentos arenosos e orgânicos
- Berbigão (vôngole) - molusco bivalve *Anomalocardia brasiliana*
- 25 famílias cadastrada para extração





1.2) Avaliação da produção

- Cada extrativista máximo 2 coletas por semana
- Máximo 20 latas de 18L (kg) do produto com casca
- Máximo mensal permitido 72.000kg
- Preço ao extrativista 1.999/2.000: R\$3,50/kg (não retirados custos)
- Produção 1.999: $241.704\text{kg} \times \text{R}\$3,50 = \text{R}\$845.964,00$
- Produção 2.000: $293.760\text{kg} \times \text{R}\$3,50 = \text{R}\$1.028.160,00$
- Valor médio = $\text{R}\$937.062,00/\text{ano}$
- Valor por ha/ano = $\text{R}\$937.062,00/\text{ano}/740\text{ha} = \text{R}\$1.266,30/\text{ha/ano}$
- Atualizado monetariamente para 2.019 = $\text{R}\$4.823,00/\text{ha/ano}$



- Avaliação pelo método da capitalização da renda, considerando a capitalização em perpetuidade.
 - Quantia que a uma taxa de 8% retorna uma renda anual de R\$4.823,00/ha
 - $R\$4.832,00/ha/0,08 \cong R\$60.000/ha$ de manguezal
 - R\$6,00/m² é o valor do manguezal calculado a partir do custo direto de somente um de seus produtos.
 - Existem benefícios resultantes de diferentes usos e funções não calculados.
- R\$6,00/m² parte do valor do manguezal
- R\$350,00/m² valor de mercado da área na região do manguezal (APP) (já descontado o aterro)





Finalidade: Estudo para possibilidades de redução ou isenção de IPTU

- IPTU – Fato gerador – Propriedade em perímetro urbano (Art.32 CTN);
- Base cálculo valor venal do imóvel (Art.33 CTN);
- Conforme DE SOUZA (2016):

“A melhor interpretação do artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN) seria que o que deve justificar a cobrança do tributo não é a propriedade em si, mas a possibilidade de uso do imóvel”.

- APP deveria ser isenta;
- Art. 176 do CTN: Prevê a isenção decorrente de lei:
 - Código Tributário de Florianópolis-SC (1997);
 - Código Tributário de Itapema-SC (2011);
 - Código Tributário de Guaíba-RS (2014).

- Lei 12.651 – Novo Código Florestal

Art. 1º-A. Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, **e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos.**

- Parágrafo Único – item VI

“criação e mobilização de incentivos econômicos para fomentar a preservação e a recuperação da vegetação nativa e para promover o desenvolvimento de atividades produtivas sustentáveis.”

- Lei n.º 12.305 - Política Nacional de Resíduos Sólidos

Art.6º - item II

“o poluidor-pagador e o protetor-recebedor”

- FAGANELLO (2007)

“De acordo com o princípio do protetor-recebedor, o agente público ou privado que protege um bem natural em benefício da comunidade, devido a práticas que conservem a natureza, deve receber benefícios como incentivo pelo serviço de proteção ambiental prestado.”

Ex: isenção de taxas e impostos

- RIBEIRO (2012), protetor-não pagador – redução IPTU
- Isenção/redução de tributos se Justificaria:
 - Pela impossibilidade de uso e obtenção de renda em APP;
 - Pelos benefícios das funções ambientais para a sociedade (VUI).
- Não agregam ao valor de mercado.

- Prevista sua valoração na Parte 6 – Recursos Naturais e Ambientais.
- Método da valoração contingente (8.5.6) pode medir o VUI.

MVC - disposição a pagar dos indivíduos pela preservação de um recurso ambiental. Valores obtidos em mercados hipotéticos, simulados por intermédio de pesquisa de campo, que indagam diretamente ao entrevistado sobre a sua disposição a pagar ou a receber pelas variações quantitativas ou qualitativas do recurso ambiental.

- Desta forma, **a isenção total ou parcial dos tributos**, que são pagos pelas propriedades para que sejam realizadas obras de melhorias ou de manutenção pela municipalidade, **se justificaria pelo quanto a sociedade estaria disposta a abrir mão do valor destes impostos, como compensação ou remuneração dos serviços ambientais** prestados pela área de preservação permanente, pelos quais a sociedade é beneficiada.

2.2) Legislação incidente sobre o imóvel

- 100% APP
 - Art. 4º - Considera-se APP – 1 - Faixas marginais com largura mínima ...
 - a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
 - Art. 7º A vegetação situada em APP deverá ser mantida:
 - *Non aedificandi*

- S/ isenção de IPTU
- § 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.
- Implantação de PRAD – 3 anos

- Proprietários têm responsabilidade direta por quaisquer danos ambientais que se configurarem ou tiveram continuação, por sua ação ou mesmo omissão.
- Zelar – cercar, evitar invasões, evitar incêndios, evitar pastejo de animais e corte de qualquer vegetação.
- Dadas as características da APP e sua vinculação a um PRAD, não encontrou-se nenhuma modalidade de compensação que permitisse o seu aproveitamento ou a sua remuneração.

- CÁRIBÉ (2008): “ao atender o previsto na legislação **o direito de propriedade pode ter o seu conteúdo econômico esvaziado** ou limitado por restrições de ordem ambiental”.
- Não é regra:
 - Imóvel vem tendo uso, aposta em falha da fiscalização;
 - Omissão da informação;
 - Expectativa de invasão.

- Imóvel colocado à venda;
- Oferecido como doação à municipalidade;
- Proprietário não pode utilizar, tem despesas com manutenção e tem que pagar IPTU.

2.3) Determinação do valor de mercado do imóvel

- O valor de mercado referido: NBR 14653-1 no item 3.1.47: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”
- Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos NBR 14653-1:2019 (item 7.2) :
 - Método comparativo direto de dados de mercado;
 - Método involutivo;
 - Método da capitalização da renda.

2.3.1) Método comparativo direto de dados de mercado

- NBR-14653-2, item 8.2.1.4.1

Amostra de boa qualidade: “**semelhança** com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, a destinação, ao grau de aproveitamento e as características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando, devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados.”

Tratamento por fatores

- 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.

Tratamento científico

- A amostra deve contemplar eventos de mercado que envolvam a negociação e/ou oferta de imóveis urbanos que tenham 100% de sua área como APP, em número adequado para evitar a micronumerosidade nos modelos de regressão (NBR 14653-2, item A.2.a).

- Considerando-se que:
 - a) Imóveis deste tipo não foram observados na pesquisa de mercado conduzida;
 - b) não existem fatores calculados por metodologia científica válidos para a região de estudo.
- **Conclui-se que o método comparativo direto de mercado não pode ser aplicado na presente avaliação.**

2.3.2) Método involutivo

- Baseia-se no estudo de viabilidade econômica de aproveitamento de um terreno procurando determinar o valor do mesmo através do estudo das condições máximas permissíveis e com aproveitamento eficiente da área a ser futuramente utilizada.
- Como esta área de preservação permanente não tem uso que permita fazer um projeto de ocupação, considerando o máximo aproveitamento eficiente do terreno, que possa gerar uma receita proveniente de unidades construídas no local, **a aplicação deste método conduz a um valor de mercado igual a zero para o terreno.**

2.3.3) Método da capitalização da renda

- consiste em estimar-se o valor atual de venda do imóvel baseado nos benefícios futuros gerados por ele.
- **O valor do imóvel é determinado pela relação (considerando capitalização em perpetuidade):**

$$V_v = \frac{V_r}{i}$$

V_v – valor venal (valor de mercado)

V_r – valor da renda

i – taxa de capitalização

- Como esta área de preservação permanente não tem uso que possa gerar uma receita, a aplicação do método da renda também **conduz a um valor de mercado igual a zero para o terreno.**
- **Valor de mercado do terreno = 0**

2.4) Conclusões

- de um modo geral as externalidades positivas ou negativas decorrentes, respectivamente, da conservação ou degradação das áreas de preservação permanente, ainda não são precificadas pelo mercado brasileiro e incorporadas ao valor econômico destas áreas;
- como consequência desta não precificação, a condição de um terreno urbano situar-se integralmente em área de preservação permanente (*non aedificandi*) pode esvaziar totalmente seu valor econômico, resultando em um valor de mercado igual a zero;

- terrenos situados em APP podem, legalmente ou não, ter algum tipo de uso ou fruição que resulte em algum valor econômico, portanto o valor de mercado igual a zero para terreno em APP, encontrado neste caso, aplica-se a uma situação particular e não pode ser generalizada;
- a condição de terreno situado em APP ter valor igual a zero é consequência das características do próprio terreno, do mercado no qual está inserido, da legislação incidente, da efetividade da fiscalização ambiental e deverá ser verificada através dos métodos de avaliação de valor de mercado previstos na Norma ABNT 14.653;

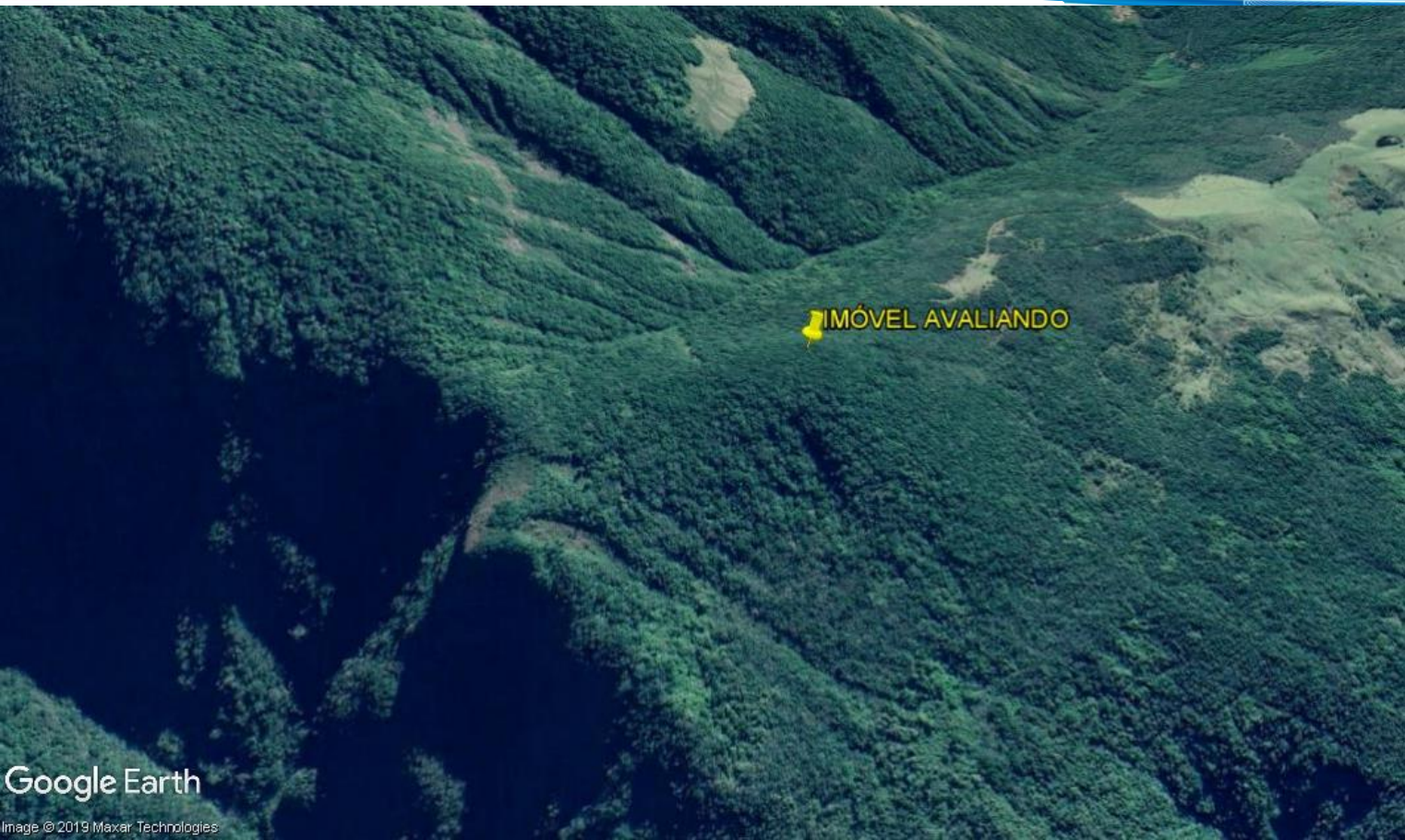
- Entende-se como correta a legislação de alguns municípios que só isenta de pagamento de IPTU os imóveis em que a condição de APP está averbada na matrícula e não degradada. Isto obriga a efetiva preservação da área e responsabiliza o proprietário pela conservação de suas funções ambientais. Também retira o caráter especulativo por eliminar a expectativa de seu uso clandestino.

- A mensuração dos benefícios socioambientais oferecidos por áreas de preservação permanente através da determinação do valor dos seus recursos ambientais, previstos na norma de Avaliação de Bens – Parte 6, através do MVC, pode contribuir para conscientizar a sociedade da importância da existência de áreas de preservação permanente urbanas, e os legisladores e administradores municipais da necessidade de não penalizar através de tributação as APPs que realmente cumpram esta função. O valor que a sociedade estaria disposta a pagar por estes benefícios ambientais justificaria a isenção total do IPTU ou a sua redução, através do princípio protetor-não pagador.

3) AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL RURAL EM APP (2012)

3.1) Contextualização

- Área aproximada 15ha, sem benfeitorias – Garantia bancária;
- 9 km do centro do município por estrada não pavimentada em péssimas condições e mais 2 km por servidão não pavimentada (4x4).
- Parte s/ cerca. Necessidade de levantamento planimétrico.
- 97% mata nativa, 3% por pastagem em meio a árvores esparsas. A área é de topo de morro, está situada a mais de 500 m de altitude sendo considerada APP.



3.2) Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência

- Variável dependente: VALOR UNITÁRIO (R\$/Ha)

Variável quantitativa.

Amplitude: R\$1.000,00/ha a R\$4.500,00/ha

- Variável independente: ÁREA (HA)

Variável quantitativa, decrescente.

Amplitude: 1,00ha a 1.041,00ha

- **Variável independente: NOTA AGRONÔMICA (CEPA-EPAGRI)**

Variável quantitativa, crescente.

Amplitude: 0,22 a 0,60

3.3) Resultado da avaliação

- R\$1.845,00/ha
- **Valor da área de 15ha = R\$27.675,00**

4) AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL RURAL SITUADO EM MATA ATLÂNTICA (2014)

4.1) Contextualização

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

4.2) Avaliação

- 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) em razão do potencial para implantação de condomínio rural;
- Teoricamente a área poderia ser utilizada para implantar um condomínio, aí considerando também a situação privilegiada de já ser vizinha de um.

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.

- **3.30 gleba urbanizável:** Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.
- É viável em termos de **mercado**?
- É possível a aprovação? (ou seja, o projeto é **viável legalmente**?)

- 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.

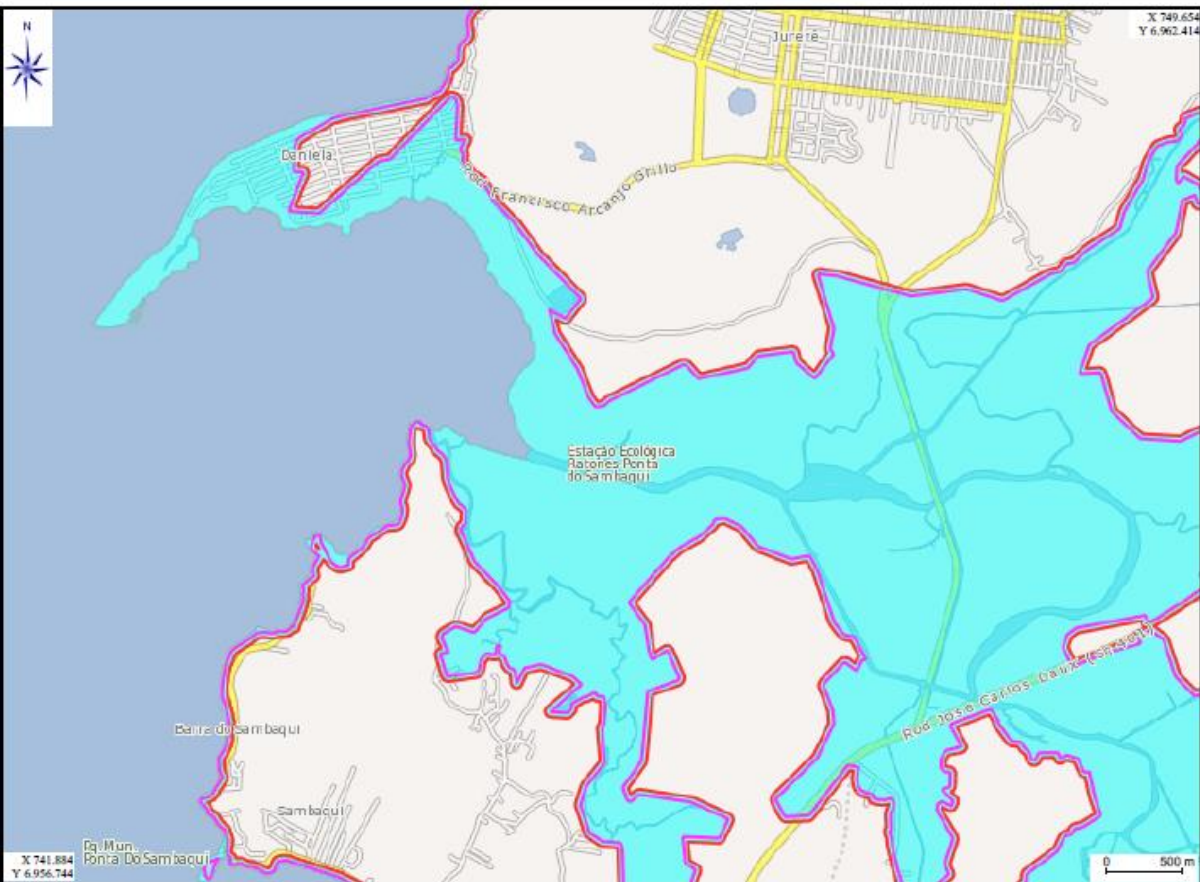
Com base na lei **Lei nº. 11.428/06** (Mata Atlântica) seria necessário que um pequeno produtor rural (atividade certificada pela secretaria estadual da agricultura), que não era o caso do atual proprietário nem do mais provável interessado (condomínio vizinho), fosse proprietário da área e, após a demarcação 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.

- O processo para viabilizar a avaliação pelo método involutivo obrigatoriamente necessitaria que fosse feito o desmatamento da área, seguido de seu parcelamento em lotes para venda posterior.
- Embora a aplicação do método involutivo fosse viável em termos de mercado, supunha uma operação por demais complexa para implantação do loteamento, senão ilegal, éticamente condenável.

- Plano Diretor do Município:
 - 52% (104.000,00m²) manguezal APP – Legislação Federal e Municipal, portanto *non aedificandi*;
 - 48% APL (96.000,00m²) – 8% APL-E e 40% APL-P – não parcelamento, ocupação 10%, máx. 2 pavimentos, 3 unidades;
 - 92% terreno de marinha ou acrescido – não homologado – *non aedificandi*;





Localização



Legenda

- LLM
- LPM
- Lotes (c/ Construção)

Data: 6/10/2019



- Outros imóveis em situação semelhante;
- Restrições ambientais ➡ Valor de avaliação reduzido;
- Restrições ambientais passíveis de discussão:
 - Proprietários não ofereciam ao mercado aguardando alteração do Plano Diretor ou ações judiciais favoráveis;
 - Proprietários estabeleciam parcerias com empreendedores.



- 1ª Avaliação de acordo com a legislação e permissões existentes na data.
- Alteração repentina na legislação aumentou de modo expressivo valor de avaliação:
- Decreto Municipal nº18.744/2018 determinou que a Prefeitura, para fim de licenciamento de imóveis, passasse a desconsiderar a demarcação da LPM, ainda não homologada.



- Insegurança Jurídica indicou que o mais prudente era apresentar outros valores possíveis em cenários favoráveis.
- 1º Valor – “Valor de mercado”, de acordo com as restrições iniciais existentes e possibilidades permitidas pela legislação;
- 2º Valor – “Valor de mercado”, após a alteração legal que permitiu maior aproveitamento da área;
- 3º Valor – “Valor Potencial” se fosse obtido sucesso em ação judicial para reenquadramento da área em categoria com menor limitação de ocupação ou alteração favorável do plano diretor.



5.2) Avaliação

RESULTADOS DAS AVALIAÇÕES DO IMÓVEL COM ÁREA DE 200.000,00M²

AVALIAÇÃO	Área <i>non aedificandi</i> (m²)	Área avaliada (m²)	Restrição	Valor (R\$)	
1ª	184.000,00 classificados como área de marinha ou acrescido	16.000,00	APL - Não parcelamento, taxa de ocupação de 10% (1.600,00m²), máximo 2 pavimentos	1.075.000,00	
2ª	104.000,00 classificados como APP	96.000,00	APL - Não parcelamento, taxa de ocupação de 10% (9.600,00m²), máximo 2 pavimentos	3.400.000,00	
3ª	104.000,00 classificados como APP	40.000,00	Gleba Urbanizável	7.150.000,00	9.570.000,00
		56.000,00	APL - Não parcelamento, taxa de ocupação de 10% (5.600,00m²), máximo 2 pavimentos	2.420.000,00	



6) AVALIAÇÃO DE IMÓVEL EM APP (?) EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

6.1) Contextualização

- Praia de Taquarinhas – 6 lotes – 700m de praia - 600.000m² mata nativa;
- APA Costa Brava (2.000);
- Implantação de um Eco Resort (atividade não vedada);
- Construtora deu imóvel em garantia ao Banco;
- 15 anos sem conseguir licenças;



- 1º Leilão 2.018 – 230 milhões;
- 03/2019 - Prefeito decreta área de “Necessidade Social”;
- 2º Leilão 2.019 – 87 milhões;

6.2) Avaliação

- Feita corretamente;
- Resolução 303/2002 do CONAMA;
- Ação de ONGS, políticos, Ministério Público ➡ Insegurança Jurídica.



7) AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA COM RESTRIÇÃO AMBIENTAL

- 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
- 7.11 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no 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
- 10.7 Florestas nativas
- Deve ser utilizado, sempre que possível, o método comparativo direto de dados de mercado.
- Quando existir exploração econômica autorizada pelo órgão competente, pode ser utilizado o método da capitalização da renda.

- 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.

- Em desapropriação paga-se a APP ?
- Se o Estado, com a finalidade de proteger o ambiente, cria nova legislação que inviabilize economicamente, total ou parcialmente, uma propriedade anteriormente sem restrição de uso, deverá indenizá-la. Trata-se do princípio da “distribuição das cargas públicas”, isto é, **uma pessoa não pode suportar o ônus de beneficiar toda coletividade, precisa ser compensada de alguma forma.**

PAINEL

MUTUA



ENG. ARAGON

Workshop:
Avaliação de áreas com
restrições ambientais

