

O Futuro das Avaliações e Perícias
Avaliação neutra, mediação e
arbitragem nas desapropriações e
renovatórias de locação



Engenheiro/Advogado Francisco Maia Neto

12 de março de 2020 - Belo Horizonte/MG
Realização: IBAPE Nacional e IBAPE Minas Gerais



DE ONDE VIEMOS?

PARA ONDE IREMOS?

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



DÉCADAS DE 1960 A 2000

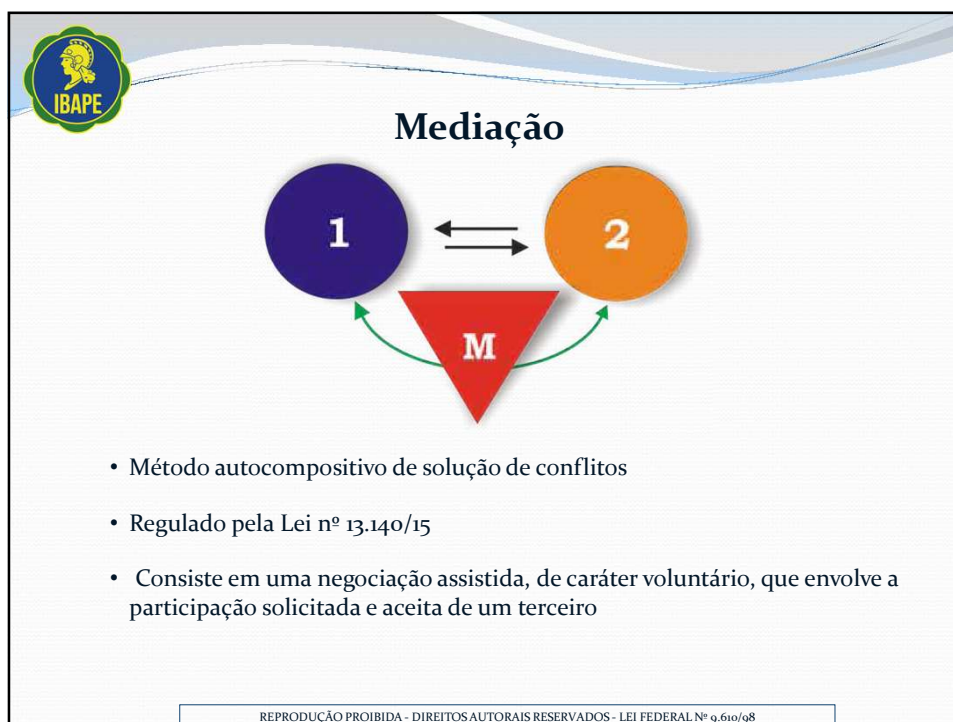
- Início de desenvolvimento da atividade, paralelo ao crescimento do país
- Criação da primeira Norma Técnica
- Entidades se fazem presentes
- Disciplinas curriculares e cursos de pós-graduação
- Crescimento bibliográfico



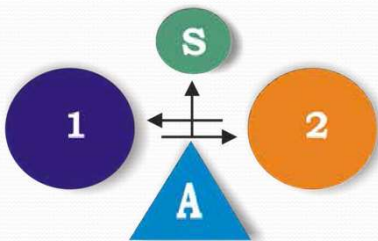
A PARTIR DA DÉCADA DE 2000

- A era da informação instantânea
- O fluxo de informações é mais ágil
- Busca de adequação às exigências do mercado
- Novas formas de tratamento dos dados e de solução de conflitos





REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98

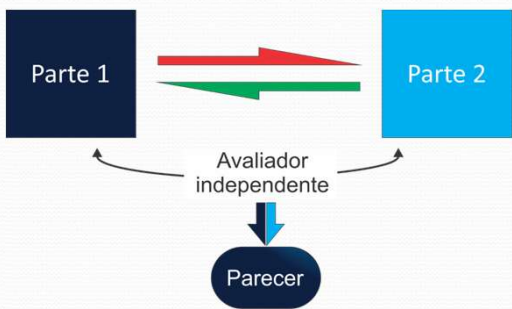


O diagrama ilustra o processo de arbitragem. No topo, um círculo verde com a letra 'S' representa o 'Sistema'. Abaixo dele, dois círculos, um roxo com o número '1' e um laranja com o número '2', representam as partes em conflito. Entre eles, uma seta horizontal com uma barra no meio indica o conflito. Abaixo das partes, um triângulo azul com a letra 'A' representa o 'Árbitro'. Uma seta vertical aponta do triângulo 'A' para o círculo 'S', indicando a decisão final.

Arbitragem

- Método heterocompositivo de solução de conflitos
- Regulado pela Lei nº 9.307/96 (alterada pela Lei nº 13.129/15)
- Convencionada antes do surgimento do litígio, por meio de um pacto contratual, ou escolhida para resolver litígios não contratados
- Decisão do árbitro não está sujeita a recurso e constitui título executivo judicial

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



O diagrama ilustra o processo de avaliação neutra. No topo, dois retângulos, um escuro com 'Parte 1' e um claro com 'Parte 2', representam as partes. Entre eles, duas setas horizontais, uma vermelha apontando para a direita e uma verde apontando para a esquerda, representam a troca de informações. Abaixo, um retângulo branco com 'Avaliador independente' recebe setas de ambas as partes. Uma seta azul aponta de 'Avaliador independente' para um círculo escuro com 'Parecer'.

Avaliação neutra

- Submissão de uma controvérsia a um terceiro imparcial
- Pode ser independente ou estar relacionada a uma forma de resolução de conflitos
- Muito utilizada quando o litígio envolve questões técnicas ou de fato que se prestam a uma análise por peritos

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



Desapropriação

- Regulada pela Constituição Federal (art. 5º, inciso XXIV) e Decreto-lei nº 3365/41
- Procedimento pelo qual o poder público, ou seus delegados, adquirem compulsoriamente a propriedade de um bem
- Ocorre mediante o pagamento de uma indenização

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



Renovatória de locação

- Regulada pela Lei nº 8.245/91 (art. 51 e art. 71 ao art. 75)
- Medida judicial para garantir o direito do empresário de renovar contrato de locação referente ao imóvel onde esteja localizado seu ponto comercial
- Consiste, na esmagadora maioria das vezes, somente na definição do valor do novo aluguel

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



Uso da mediação e arbitragem em desapropriação

- Possibilidade surgida com a Lei nº 13.867, de agosto de 2019
- Impõe ao poder público o dever de enviar uma oferta de indenização
- Se o proprietário discordar, poderá optar por uma das três vias, judicial, mediacional ou arbitral

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



Avaliação de bens, avaliação neutra, desapropriação e renovatória

- O cálculo de valores é dos campos mais promissores da avaliação neutra
- Não há como resolver conflitos de valores sem uma avaliação fundamentada
- Na mediação funciona como elemento instrumental do diálogo
- Na arbitragem como elemento decisório da sentença
- Desapropriação e renovatória são conflitos onde impera uma matéria de fato, que é o valor em discussão

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98