

Aspectos Polêmicos nas Desapropriações

A complexidade dos cálculos das indenizações e o enquadramento do Laudo de Avaliação nas Normas Técnicas

Arquiteta Urbanista Ana Maria de Biaszi Dias de Oliveira
anabiazzi@uol.com.br



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Motivação

- ✓ A avaliação de bens nas desapropriações, é tema importante (*e polêmico*), à vista do relevo que a **Constituição Federal de 1988** dá à **justeza da indenização**, e **artigo 5º - XXIV**, que prevê *"...a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, se efetive mediante prévia e justa indenização em dinheiro [...]"*

Para nós, arquitetos, engenheiros, agrônomos, o objetivo é calcular tecnicamente a **justa indenização = valor da avaliação**

- ✓ Controvérsias nos cálculos, principalmente, no casos que envolvem a **desapropriação parcial do imóvel**:
 - ?
 - critério "antes e depois"
 - "unitário médio do imóvel primitivo"
 - "valor da parte do bem atingida pela desapropriação"
- ✓ Além dos eventuais reflexos (prejuízos) no remanescente (**desvalorizações, benfeitorias atingidas, inviabilidade de uso...**)

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Conceitos iniciais

As avaliações em desapropriações, embora genericamente se pautem pelos princípios básicos que regem as gerais, precisam observar as peculiaridades decorrentes **do próprio conceito do que é uma desapropriação e da forma como elas afetam os bens atingidos** e por isso **mais complexos que as avaliações de bens em gerais**

As normas técnicas brasileiras tem evoluído para superar a lacuna na consolidação de conceitos nas avaliações específicas, como é o caso das indenizações

A pluralidade de enfoques e conceitos, as atipicidades dos bens a serem avaliados, exigem um profissional preparado e conhecedor de toda a técnica avaliatória, capacitado a identificar os procedimentos e ferramentas mais adequados aplicáveis a cada situação específica.

Ressalta-se, preliminarmente, dentre os diversos enfoques de valor conceituados nas normas internacionais (IVSC):

- ✓ **Valor de Mercado** - aplicável em situações onde o bem possa ser cotejado com outros similares à venda, ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos. Sua aplicação prepondera na maior parte das avaliações de imóveis urbanos e bens isolados.
- ✓ **Valores Específicos** - aplicáveis em finalidades distintas, onde o objetivo da avaliação é identificar outros valores que não os de mercado.

A Indenização nas Desapropriações

A desapropriação - seja ela **total ou parcial** - é um ato imposto, e nem sempre o valor da indenização se enquadra nas condições normais de mercado, e por isso considera-se um **valor especial**, assim definido no **item 3.1.52 ABNT NBR 14653-1:2019**

“valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial”

- ✓ Quando a **desapropriação é total**, a avaliação, em princípio, é regida pelos critérios e métodos consagrados da engenharia de avaliações, seguindo os critérios preconizados nas ABNT NBRs, podendo ainda também ser utilizadas procedimentos regionais (em São Paulo - Normas do IBAPE/SP e Estudos de Comissões de peritos nomeados pela Juízes das Varas da Fazenda Municipal (CAJUFA))
- ✓ Quando a **desapropriação é parcial**, a avaliação deve incluir o **valor da faixa expropriada** utilizar métodos que permitam **mensurar todos os impactos desvalorizantes causados ao remanescente** - *tanto do terreno quanto das benfeitorias (se existentes).*

Da importância dos documentos e da caracterização do objeto

A **precisão** e a **fundamentação** (exigidas pelas normas da ABNT) do trabalho técnico do Perito Judicial (e Assistentes Técnicos da Partes), depende da documentação na inicial que permitam a identificação da área expropriada; a caracterização de áreas remanescentes e todos aspectos que impactam nas conclusões e nos cálculos avaliatórios.

- Matrícula do imóvel atingido pela desapropriação atualizada;
- Projeto do melhoramento com delimitação das áreas desapropriadas, vias, faixas de domínios e faixa não edificável ("*non aedificandi*");
- Levantamento Planialtimétrico georreferenciado e memorial descritivo do imóvel atingido, da área expropriada, das áreas remanescentes (quando das desapropriações parciais) e eventuais benfeitorias atingidas, quando existentes;
- Levantamento Planialtimétrico cadastral georreferenciado das benfeitorias e caracterizações ambientais da área expropriada e do imóvel atingido pela desapropriação, acompanhado de Relatório Preliminar Ambiental;
- *Enfim...os elementos que permitam a avaliação (justa indenização) com qualidade técnica*

Obs.: Estes requisitos valem para as **avaliações administrativas** - geralmente focada na área de interesse para implantação do projeto, sem levar em consideração os impactos no remanescente

REALIZAÇÃO

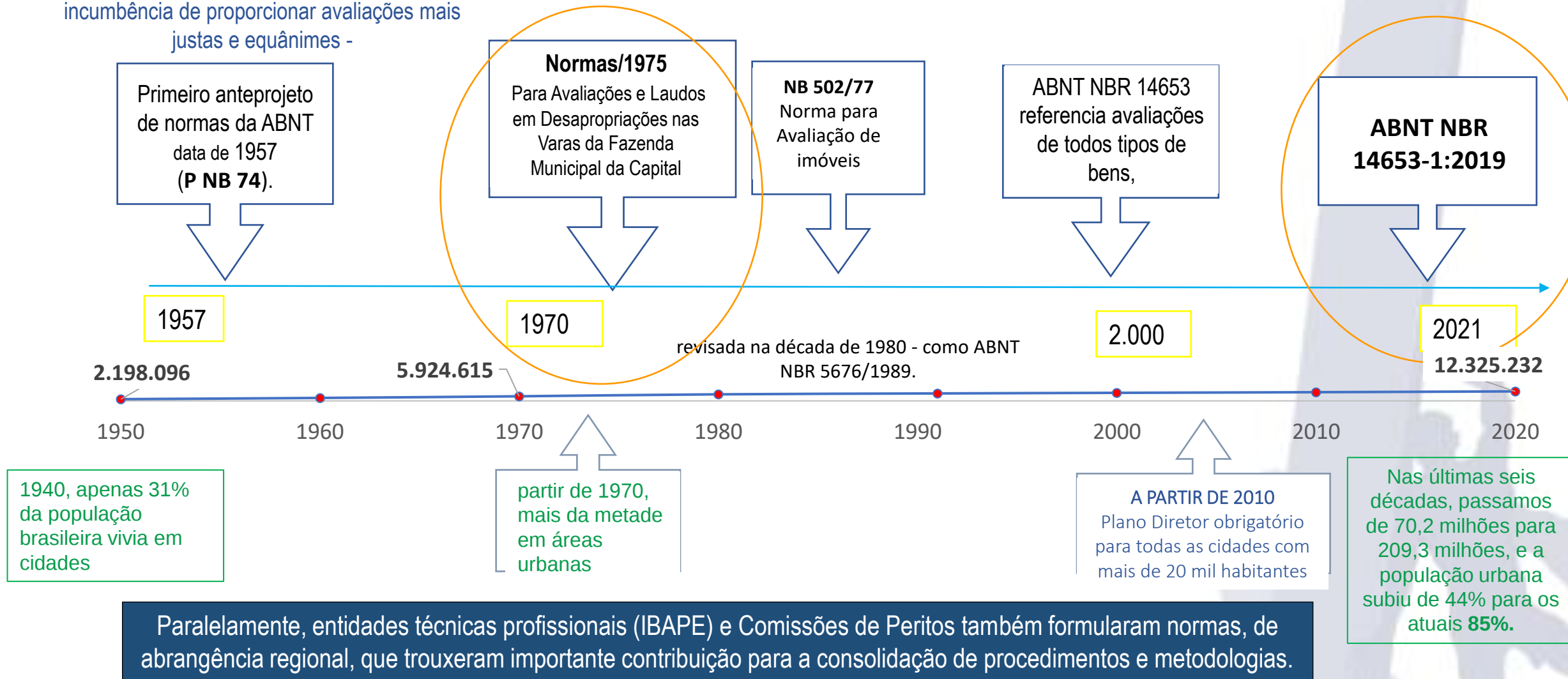


PATROCÍNIO



O tema ganha relevância com as desapropriações em São Paulo e os estudos feitos Comissão de Peritos (nomeada pelos Juizes das VFPSP) com a incumbência de proporcionar avaliações mais justas e equânimes -

Avaliações em Desapropriações e Evolução Urbana



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Cálculos de Indenização em Desapropriações - ABNT NBR 14653-1:2019

11.1.2.1 Nas desapropriações, convém que as **avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros.**

11.1.2.2 Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, **como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.**

11.1.2.3 Nas **desapropriações parciais**, **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**

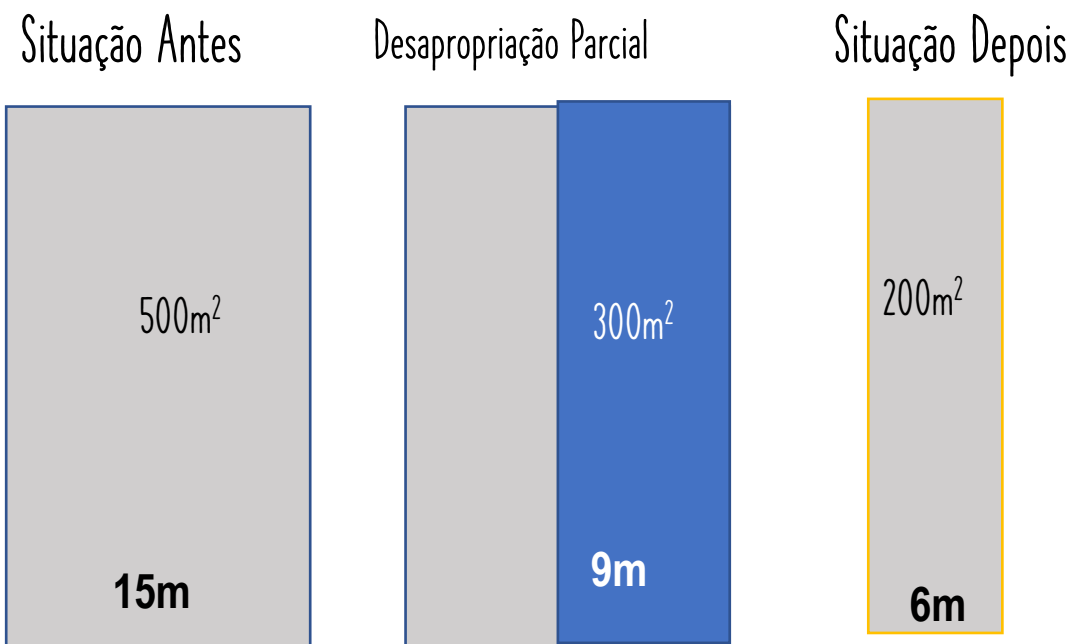
- ✓ estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, (critério “antes e depois”);
- ✓ utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo para a área desapropriada
- ✓ estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação

Desapropriações Parciais – Critérios

ABNT –NBR 14.653-1:2019 Item 11.1.2.3

a) Estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório (critério “antes e depois”)

Exemplo ilustrativo : terreno com 500m^2 e 15m de frente
Desapropriação parcial: 300m^2 (9 frente)
Remanescente com 200m^2 e 6 m frente



Critério Antes de Depois - cálculos da Indenização - incorpora eventuais desvalorizações dos remanescentes, p.ex. perda de testada ou profundidade, acessibilidade prejudicada, perda de potencial construtivo ou restrição de uso e ocupação do solo.

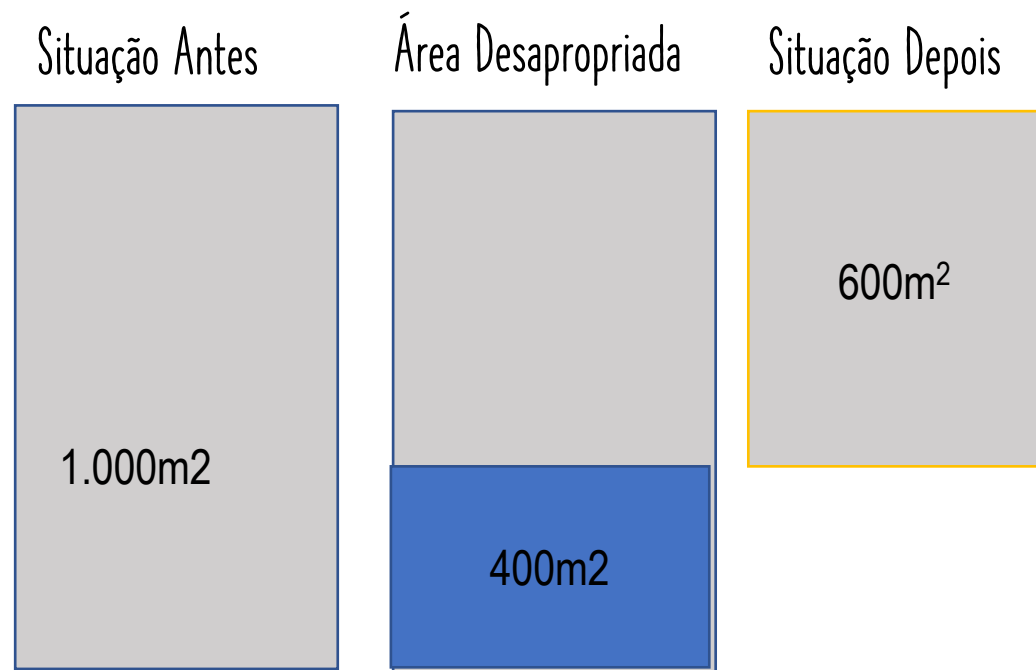
Desapropriações Parciais – Critérios

ABNT –NBR 14.653-1:2019 Item 11.1.2.3

b) utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo para a área desapropriada.

Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;

Exemplo ilustrativo: Terreno com 1.000m² e 20m de frente
Desapropriação parcial: 400m² Remanescente com 600m²



Critério de avaliação *valor unitário médio do imóvel primitivo* porque a desapropriação não afeta o remanescente

Por outro lado - O critério **antes e depois** – considerando a circunstancia lógica de que o unitário diminui a medida que a área aumenta - conduzirá a valor de indenização inferior que o **Valor do Unitário Médio do imóvel primitivo** porque incorpora valorização do remanescente

c) 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 e o valor do remanescente devem ser explicitados. Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.

Desapropriações Parciais – Critérios

c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação

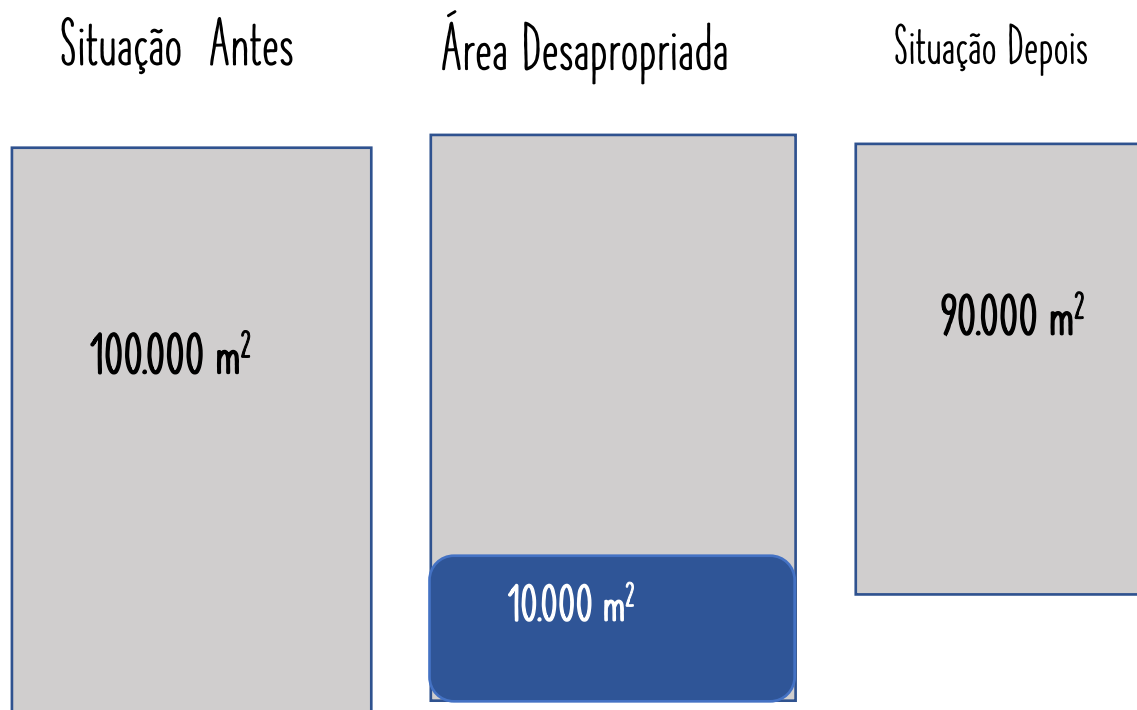
Exemplo Ilustrativo: Terreno com área total 100.000m² - Desapropriação parcial: 10.000m²



ABNT –NBR 14.653-1:2019 Item 11.1.2.3

Avaliação – comparativo imóveis com áreas semelhantes a **10.000m²**
Ou seja: Se o valor unitário é inversamente proporcional à área total do imóvel, a regra pode ser aplicada para frações desapropriadas em um mesmo imóvel. À medida em que a fração a desapropriar diminui, o valor unitário cresce.

Critério do “**Antes e Depois**”, ou o “**Metro Quadrado Médio do lote primitivo**”- os valores resultantes não possibilitarão ao proprietário recompor o bem – negociado voluntariamente (compra o venda) - preço de 10.000m² e não o metro quadrado de 100.000m²

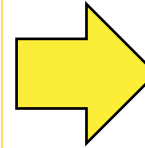


Desapropriações Parciais – Critérios Resumo

ABNT NBR 14653-1: 2019

Critério de Avaliação

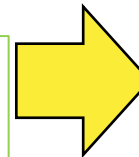
- ✓ estimar a diferença entre os valores do imóvel na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, (“antes e depois”);



Aplicação

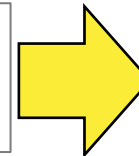
Casos onde verifica-se prejuízos no remanescente - permite **indenizar a área expropriada e as eventuais desvalorizações dos remanescentes**, *p.ex. perda de testada ou profundidade, acessibilidade prejudicada, perda de potencial construtivo ou restrição de uso e ocupação do solo.*

- ✓ utilizar o “**valor unitário médio do imóvel primitivo**” para a área desapropriada



Casos onde o remanescente não é afetado e fica evidente que **não haver diferença entre o valor do metro unitário da área original e da área remanescente** ou que **esta será valorizada**, e a avaliação fica restrita a área atingida

- ✓ estimar “**o valor da parte do bem atingida pela desapropriação**”



Casos onde o percentual da fração desapropriada é pequena em relação à área total do imóvel, em geral em áreas de grandes proporções, glebas urbanizáveis (no caso de imóveis urbanos).

Obrigada

Arquiteta Urbanista Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira

anabiazzi@uol.com.br

55 (11) 98109-7733



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

