

ASPECTOS POLÊMICOS NAS DESAPROPRIAÇÕES

Sérgio Liporoni

Engenheiro civil, Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE/Nacional, Ex-Presidente do IBAPE/SP; IBAPE/Nacional e UPAV, Perito Judicial e Assistente Técnico. Autor do livro Posse e Domínio-Aspectos Pertinentes à Perícia Judicial.



Código de Processo Civil

Art. 156 - “O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico”.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



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.*

Avaliações em Desapropriações

*“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)

CONCLUSÃO

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

VISTORIA PARA O LAUDO PRÉVIO

Atendimento ao art.474 do CPC, porém normalmente é requerida a Imissão Provisória na Posse antes da Citação.

O comunicado do agendamento da vistoria muitas vezes não é formalmente recebido pelo Réu.



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



DATA BASE DA AVALIAÇÃO DEFINITIVA

Da Avaliação Prévia.

Simple repetition of the Preliminary Evaluation.

Simple repetition of the Preliminary Evaluation with monetary update.

New research and report.

A Avaliação Definitiva deve se reportar à pesquisa e à data base da Avaliação Prévia, alterações de critérios, devem ser justificados (?).

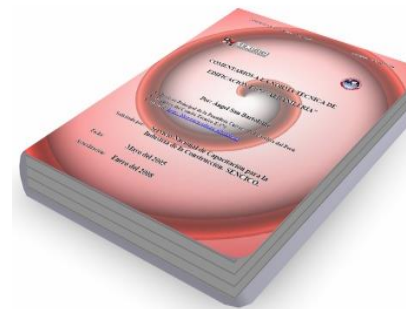


VALIDADE DE ESTUDOS DE COMISSÃO DE PERITOS

Após 1 ano, recomenda-se refazer a pesquisa.

Cuidados em atualizar unitários com índices de custo de vida.

Avaliar na data da vistoria, atualizando com índices específicos de valorização imobiliária.



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



DESAPROPRIAÇÕES PARCIAIS

Exemplos de Impacto da Área Remanescente, Importância do Estudo Prévio, Área Encravada, Linhas de Transmissão e Prolongamento de Via.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Critérios - Desapropriações parciais



Área impactada

Antes x Depois



REALIZAÇÃO



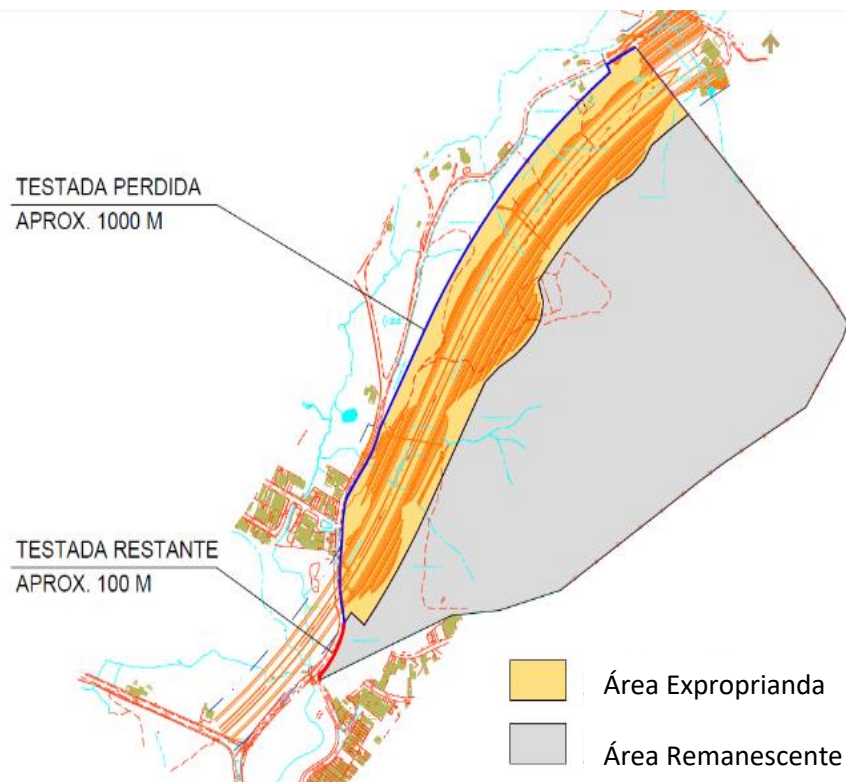
PATROCÍNIO



SITUAÇÕES DE ÁREAS REMANESCENTES EM AVALIAÇÕES

Remanescentes desvalorizados pela inutilização parcial ou total da frente de um imóvel

A área original titulada no desenho a seguir possuía 968.000,00 m² e uma testada de aproximadamente 1.079,00 m, enquanto a área exproprianda atingiu apenas 149.114,76 m², mas inutilizando 90% (noventa por cento) de sua testada, ficando assim o remanescente com uma testada de apenas aproximadamente 132,23 m para acesso ao remanescente, e, ainda, com uma topografia em desnível de aproximadamente 8,00 m no acesso à área.



Limitações

Os dispositivos como:

viadutos,
pontes ou
passagens inferiores,



Restringem o uso de uma faixa lindeira, face à topografia ou mesmo por limitações legais e depreciam a área remanescente, podendo, no entanto, a área ser utilizada como capacidade de aproveitamento construtivo em relação ao zoneamento da região, mas não podendo receber construções.

Neste aspecto, o Engenheiro de Avaliações deve prever os impactos negativos da implantação do melhoramento.

REALIZAÇÃO

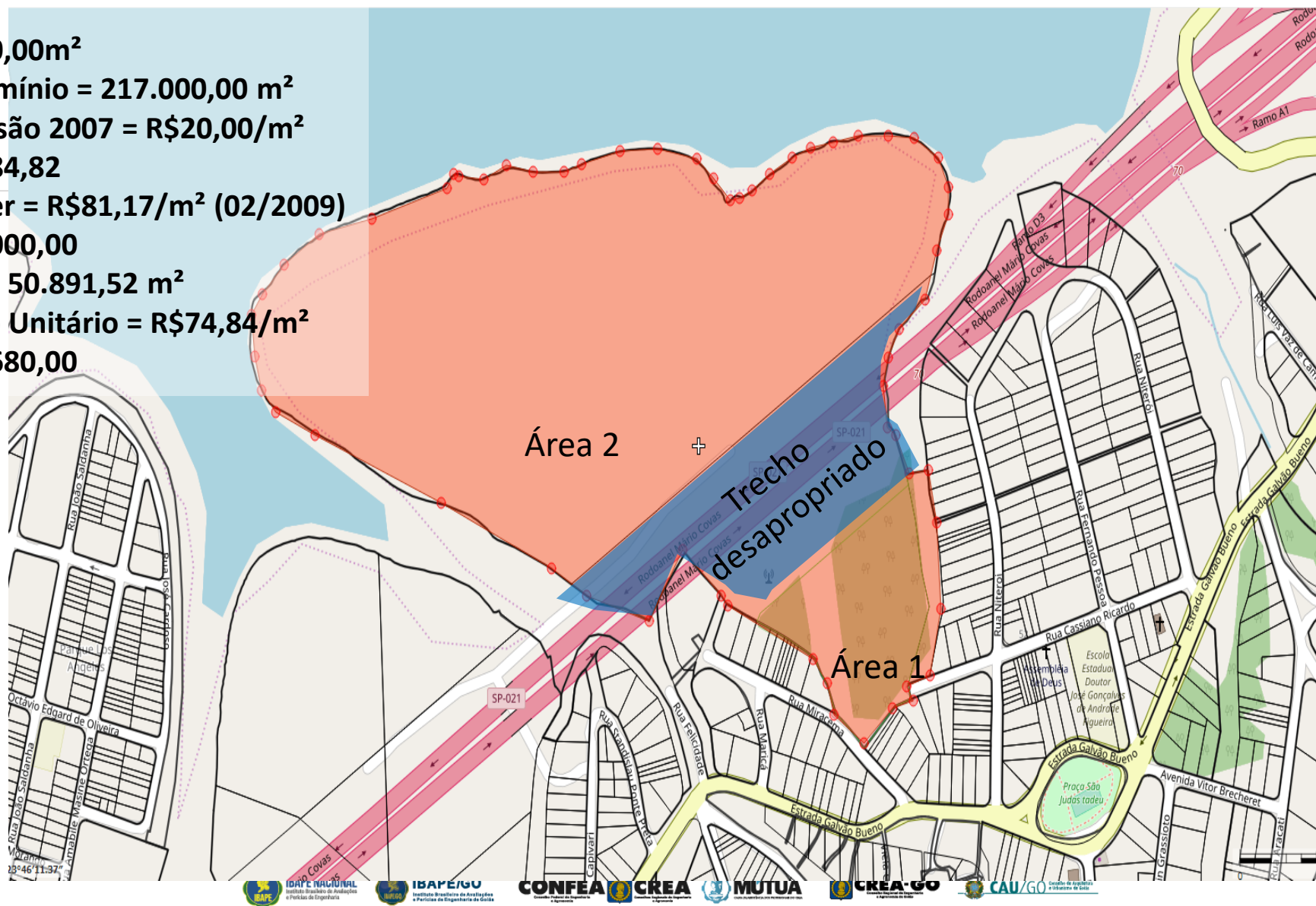


PATROCÍNIO



Área Encravada

- Área 1 = 47.000,00m²
- Área 2 = de Domínio = 217.000,00 m²
- Unitário Comissão 2007 = R\$20,00/m²
- VI = R\$4.204.184,82
- Unitário Parecer = R\$81,17/m² (02/2009)
- VI = R\$17.600.000,00
- Área da Faixa = 50.891,52 m²
- Segundo Perito Unitário = R\$74,84/m²
- VI = R\$16.066.680,00



Sentença

Após a desapropriação e execução do projeto de implantação do Rodoanel, a área da autora deixou de ser acessada pela Rua Miracema e passou a ter “acesso através de uma faixa de servidão, constituída no interior de faixa de domínio, através de acesso por galeria”, sofrendo, pois, profunda e prejudicial alteração, posto que além dos transtornos, experimentou sensível restrição de acesso por intermédio de passagem precária.

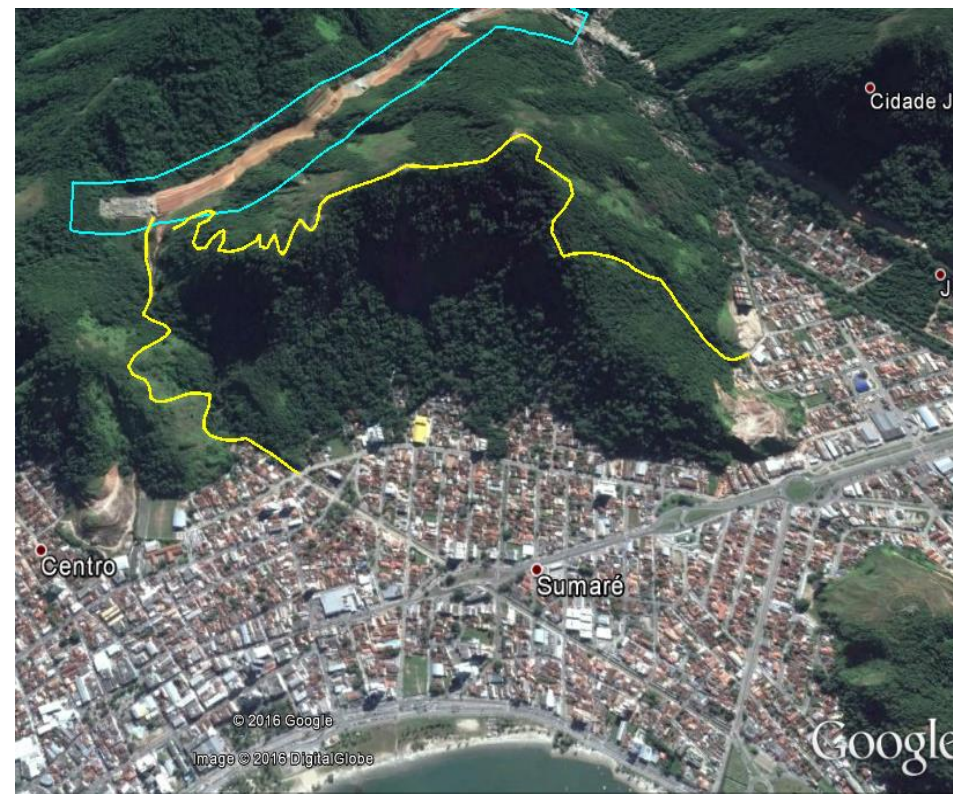
A afirmação isolada do assistente da ré não se sustenta.

Guardadas as devidas proporções, seria o mesmo que obrigar o proprietário de um veículo a ingressar pelo porta-malas para dirigi-lo e dizer que nada se alterou, posto que ele continua a ter um automóvel.

Grifei

Servidões - Caminhos de Serviços

- A rota do empreendimento está sendo realizado em local de difícil acesso (verde), como ocorreu com o Rodoanel quando das obras.
- Para acesso de veículos pesados, é instituído a servidão temporária (amarelo) para que o acesso seja realizado até a obra. A avaliação, neste caso deve averiguar o custo dessa servidão pelo tempo de uso.



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Área Encravada - Aqueduto SABESP

- Uma desapropriação de 3.603m² (azul e verde) para implantação de uma adutora elevada gerou uma Área Remanescente Encravada de 10.389m² (vermelho), entre a faixa e a ferrovia nos fundos do imóvel.
- Não há acesso a área encravada.
- Perito considerou desapropriação área atingida + área remanescente encravada.



Detalhe fotográfico

A seta corresponde à posição do observador quando da “impressão” da foto.



Vista da adutora elevada.

Desapropriação em Áreas Ambientais



Conceitos | Análise Individual | Cases

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Desapropriação em Áreas Ambientais | Zoneamento

Sabe-se da desvalorização da área por zoneamento, ex.: ZPDS/ZEPAM, é comum aplicar fatores diretamente, sem análise do potencial construtivo do imóvel

Quanto aos parâmetros, temos por exemplo:

- ZPDS-u: (preservação e desenvolvimento sustentável)
 - C.A. = 1,0
 - T.O. = 0,5
- ZEPAM: (especial de preservação ambiental)
 - C.A. = 0,1
 - T.O. = 0,2

- Sugestões:

- ❖ Elementos de pesquisa preferencialmente com o mesmo zoneamento;
- ❖ Se não for possível, análise da relação entre os zoneamentos da amostra angariada na mesma região geoeconômica e utilizar variáveis CA ou TO conforme vocação local.
- ❖ Ocupações verticais = CA
- ❖ Ocupações horizontais = TO

Áreas Ambientais Indícios de passivos Ambientais

Uma situação que pode comprometer as Avaliações para fins de desapropriação são os Indícios de Passivo Ambiental.

Diferentemente das Avaliações para Garantia, a Avaliação para fins de Desapropriação deve certificar-se que o passivo ambiental existe de fato, para poder desvalorizar a área, para não incorrer contra a Justa Indenização, como preconiza a Constituição Federal.

É importante salientar: o que é de origem natural, normalmente não gera passivo ambiental.

Áreas Ambientais - Rodoanel Norte

Foto 1



Área situada em um dos trechos do Rodoanel – Norte;

Foto 1 indica a situação quando da visita para fins de Avaliação Administrativa, sem indícios de passivos ambientais;

Foto 2 indica a situação após a imissão na posse e início das obras no local;

Foto 2



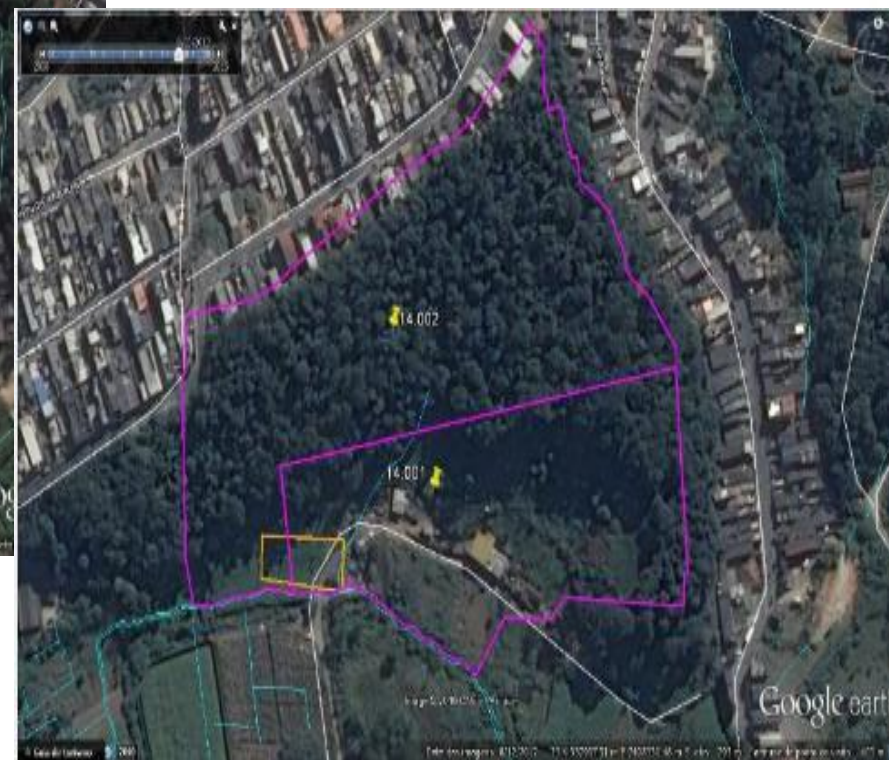
Por ser desapropriação para construção de rodovia classe 0 (zero), qualquer fragilidade no solo causa impacto na obra;

Mas, não significa que solo ruim possui passivo ambiental – cuidado nas vistorias “*in loco*”.

Áreas Ambientais - Rodoanel Norte



15/07/2011



22/08/2012

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Descaracterização - APP

Situação do imóvel em dez/13 (foto 1):
Terreno vago;

Situação da via em dez/13 (foto 2):
Córrego canalizado, via implantada (Av.
Peri Ronchetti, SBC);

Intenção de desapropriação para
construção de creche;

Planta original, a seguir, apresentava
córrego no interior da área, como era
antigamente;



Foto 1



Foto 2

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Descaracterização - APP

Com a canalização do córrego e retificação do seu curso para a Avenida Peri Ronchetti, o imóvel

deixou de possuir lâmina d'água no seu interior;

Mesmo assim, a distância entre o córrego canalizado e o imóvel era inferior aos 30 m, desvalorizado como praxe de mercado em área de mata ciliar de córrego (APP);

Decisão judicial por descaracterização da APP por urbanização de onde estaria a mata ciliar em sua concepção original.



REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Análises
e Perícias de Engenharia



IBAPE/GO
Instituto Brasileiro de Análises
e Perícias de Engenharia de Goiás

PATROCÍNIO

CONFEDERAÇÃO
NACIONAL DE ENGENHEIROS
E ARQUITETOS



CREA



MUTUA



CREA-GO



CAU-GO



CAU-GO

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Goiás

Descaracterização APP - Jurisprudência

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Imóvel localizado à margem de córrego em área urbana.

*Região antropizada. **Curso d'água canalizado e em cujas margens há forte urbanização, sendo que parte dele foi inclusive coberto por via pública. Laudo pericial que atesta a descaracterização da área de preservação. Perda da função protetora. Precedentes.** Sentença reformada. Recurso conhecido e provido.*

*(Relator(a): Vera Angrisani; Comarca: Bragança Paulista; Órgão julgador: 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente;
Data do julgamento: 18/02/2016;
Data de registro: 19/02/2016).*

Mata ciliar. Área de preservação permanente. Zona urbana. Função. "Não vejo como atribuir à faixa ao longo do córrego canalizado, isolado da natureza, a função ecológica primitiva. A mata protetora nada protegerá, uma vez que as águas foram isoladas e não têm, nesse trecho, contato algum com a natureza; e não há sentido maior em impedir a ocupação que se amolde ao Plano Diretor e às posturas urbanas dos terrenos localizados depois da rua, se esta própria permanece onde está com o impacto ambiental que lhe é próprio. São circunstâncias que levam a uma flexibilidade do uso das áreas de preservação permanente na área urbana, conforme a Câmara Ambiental reconheceu em ocasião anterior.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Descaracterização APP - Parecer CETESB

- Posto de Serviço situado na Avenida dos Estados (Santo André), solicitou renovação das licenças junto à CETESB;

- Resposta da CETESB:

“Em atenção à intenção de renovação das licenças, temos a informar:

- *As licenças permanecem em vigor;*
- *A APP do Rio Tamanduateí encontra-se descaracterizada por intensa ocupação urbana, por via ampla pavimentada e por corpo d'água canalizado”.*

 **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**
Agência Ambiental do ABC I

257/10/LLA

São Bernardo do Campo, 29 de Julho de 2010.

REFERÊNCIA: Ofício nº 032/2010 – ODGA

ASSUNTO: Processo PAR - 16/00066/10
(Usar esta referência)

Senhor Diretor,

Em atenção ao Ofício ODGA 032/2010, pelo qual foi solicitado manifestação desta Companhia acerca da continuidade do licenciamento do estabelecimento Auto Posto Cabeça Branca Ltda., situado à Av. dos Estados, 2195 - Santa Terezinha - Santo André, temos a informar:

- as Licenças Prévia nº 16002809 e de Instalação nº 16004951 permanecem em vigor;
- a área de preservação permanente do Rio Tamanduateí encontra-se descaracterizada por intensa ocupação urbana, por via ampla pavimentada e por corpo d'água canalizado.

Em virtude das características atuais da área, ressaltadas em diagnóstico encaminhado por esse órgão, esta Companhia não vê óbice à continuidade do licenciamento do estabelecimento, ressaltando que no âmbito desta Companhia será conduzida proposta de compensação ambiental a fim de adequar APP com funções ambientais presentes dentro da mesma bacia.

Colocamo-nos à disposição quaisquer outros esclarecimentos e aproveitamos o ensejo para reiterar protestos de elevada estima e distinta consideração.



Contribuição de Melhoria

- Qualquer valorização da área remanescente não deverá ser considerada na avaliação administrativa e/ou judicial.
- O Poder Público pode utilizar do Instituto da Contribuição de Melhoria para cobrança da melhoria instaurada na região.



Análise da Atividade Econômica

- Nos casos em que no imóvel possua uma atividade econômica, devemos incluir tanto nas avaliações administrativas como nas avaliações prévias judiciais todos os prejuízos causados pela paralização temporária ou definitiva desta atividade econômica, desde que o imóvel e a atividade econômica seja do mesmo proprietário.



- No caso da atividade econômica ser explorada por inquilinos, estes devem propor uma ação apartada que deverá ser apenas à Ação de Desapropriação.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Conclusão

- O Avaliador ao atuar nas Avaliações Prévias deve prever todos os danos causados ao expropriado no intuito de indicar todos os pontos relevantes no laudo prévio de maneira completa, para não causar prejuízos ao expropriado caso a parcela restante, discutida no laudo definitivo, venha a ser paga em decisão final, que pode demorar anos em função dos recursos previstos na legislação.
- Deve contemplar todos os cenários possíveis para que o MM. Juiz possa ter os subsídios necessários para buscar o equilíbrio entre os benefícios e interesses sociais com as melhorias públicas e a “justa” indenização, como prevê a Constituição Brasileira.



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



MUITO OBRIGADO



Sérgio Liporoni

sergio@ctageo.com.br

(011) 49901811/(011) 994083000

10/11/2021



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE/GO
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia de Goiás

PATROCÍNIO

CONFEA
Conselho Federal de Engenharia e
Arquitetura



CREA
Consorzio Regionale di Ingegneria e Architettura



MUTUA
mutua di assicurazione per la previdenza e la sanità



CREA-GO
Comitê Nacional de Engenharia
e Agronomia da Udo



CAU/GO Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE/GO
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Goiás

PATROCÍNIO

CONFEA
Conselho Federal de Engenharia



CREA
Il tuo spazio di incontro



REA-GO
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia do Goiás



AU/GO Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Goiás