

AVALIAÇÃO EM SERVIDÕES E DESAPROPRIAÇÕES EM ÁREAS RURAIS

Arthur G. P. Avelar– MSc.

Engº Agrônomo



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

CONFEDERAÇÃO

DE ENGENHARIA



Ponto de atenção

Imóvel rural

- Estatuto da Terra e a lei 4.504/1964, *“imóvel rural é “prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial”*
- Registro Imobiliário não prevalece o conceito agrário de imóvel rural, entendendo que imóvel rural é a unidade imobiliária matriculada.

Ponto de atenção

Qual o papel do profissional da eng. de avaliações?

- Agir com ética e imparcialidade.
- Equipe Multidisciplinar para grandes projetos de infraestrutura:
 1. Conhecimento da região impactada pelo empreendimento.
 2. Sobreposição do traçado na imagem de satélite.
 3. Utilização de informações externas (SIGEF, CAR e outros).
- Estas informações auxiliarão no planejamento da pesquisa de mercado que é atividade primordial para o valor justo.

Qual o valor utilizar nos casos de desapropriação?

- **Valor de mercado:** definido na NBR 14653-1:2019, é “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”
- **Valor especial:** que é aquele que tem características ou premissas apenas para um comprador especial.
- Sugestão de utilização do valor especial, sendo este 30% (trinta por cento) aplicado sobre o valor unitário médio da área primitiva, em função do seccionamento e desvalorização do remanescente do imóvel.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Critérios utilizados nas avaliações para desapropriação

- Não há uma regra que deva sempre ser aplicada, mas devemos ter atenção aos seguintes casos:
- **Antes e depois:** imóveis com grandes áreas e pequenas porções a serem desapropriadas, o valor da indenização tende a 0 (zero).
- **Fração isolada:** em algumas regiões do país, não há dados com as dimensões a serem desapropriados similares as áreas desapropriadas.
- **Área primitiva média:** é a mais usual, em virtude dos pontos elencados acima.
- **Remanescente:** sempre que houver desvalorização do remanescente, o mesmo deve ser descrito e apresentado em separado no laudo de avaliação.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



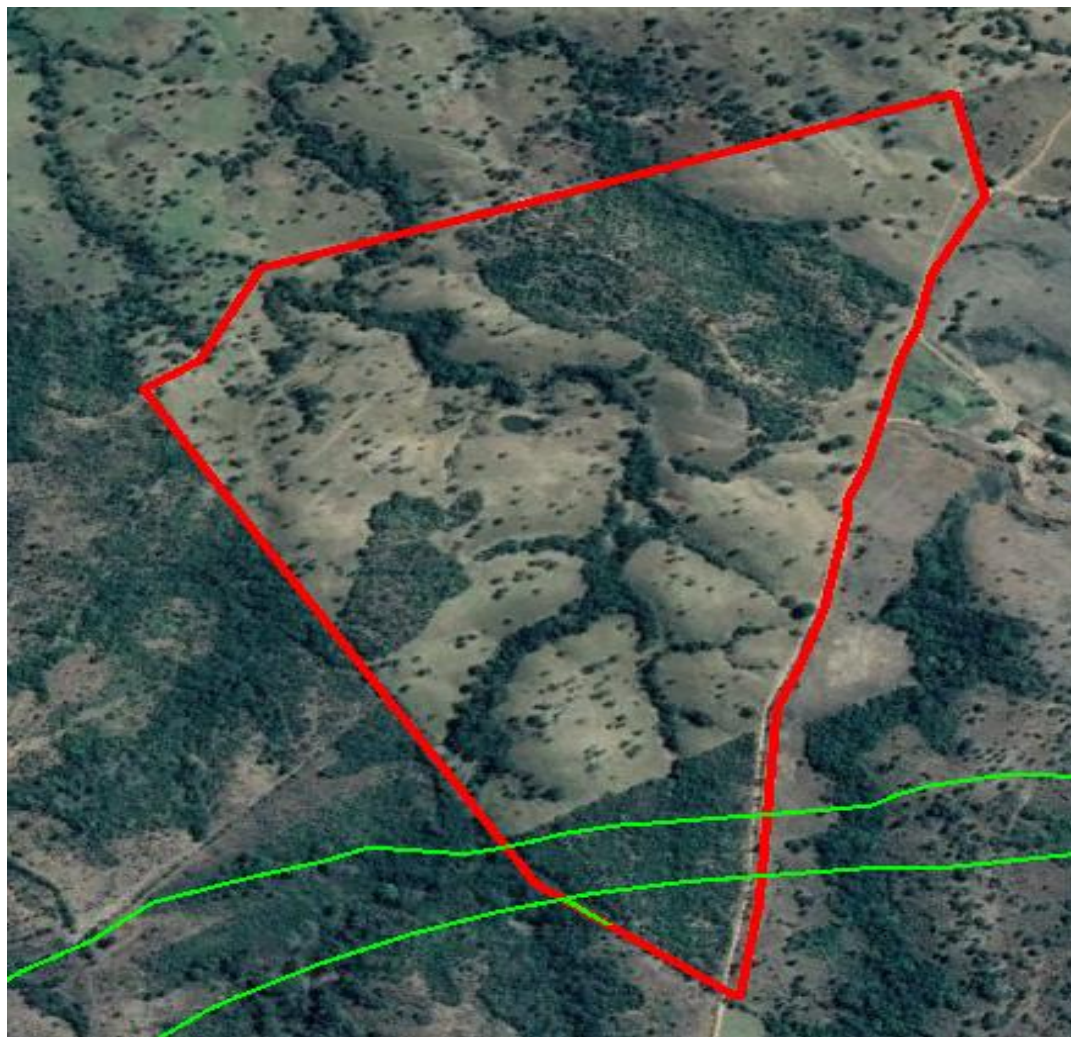
Método Evolutivo

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

Onde:

- **VTI** é o valor total do imóvel;
- **VTN** é o valor da terra nua;
- **VBR** é o valor das benfeitorias reprodutivas;
- **VBNR** é o valor das benfeitorias não reprodutivas;
- **AA** é o valor do ativo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;
- **PA** é o valor do passivo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações.

Caso prático 1 - Ferrovia



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Caso prático 1 - Ferrovia

Antes	
Área	65,1500
Região	1
Acesso	2
Benfeitoria	1
CUS	2
V. total	R\$ 448.742,78

Área Atingida	
Área	2,0757
Região	1
Acesso	2
Benfeitoria	1
CUS	1
Indenização	R\$ 53.239,50
Dep + Ind	R\$ 489.707,35

Remanescente	
Área	1,7056
Região	1
Acesso	2
Benfeitoria	1
CUS	1
V. total	R\$ 43.746,83

Depois	
Área	63,0743
Região	1
Acesso	2
Benfeitoria	1
CUS	2
V. total	R\$ 436.467,85
Indenização	R\$ 12.274,93

Área Primitiva	
Área	2,0757
Região	1
Acesso	2
Benfeitoria	1
CUS	2
Indenização	R\$ 14.297,09
Dep + Ind	R\$ 450.764,94

Critério	Indenização	Diferença
Antes e Depois	R\$ 12.274,93	85,86%
Área Atingida	R\$ 53.239,50	372%
Área Primitiva	R\$ 14.297,09	

*Os valores foram comparados com o valor de indenização da área primitiva.

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 Nacional de Engenharia e Arquitetura



CREA
Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura



CAU/GO
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Goiás

Caso prático 2 - Aeródromo



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Caso prático 2 - Aeródromo

Antes	
Área	83,9655
Destinação	1
Distância	2
V. total	R\$ 724.642,42

Área Atingida	
Área	21,3867
Destinação	1
Distância	2
Indenização	R\$ 184.668,17
Dep + Ind	R\$ 724.770,77

Remanescente	
Área	5,02
Destinação	3
Distância	2
V. total	R\$ 196.923,56

Depois	
Área	62,5788
Destinação	1
Distância	2
V. total	R\$ 540.102,60
Indenização	R\$ 184.539,81

Área Primitiva	
Área	83,9655
Destinação	1
Distância	2
Indenização	R\$ 184.572,35
Dep + Ind	R\$ 724.674,96

Critério	Indenização	Diferença
Antes e Depois	R\$ 184.539,81	99,98%
Área Atingida	R\$ 184.668,17	100%
Área Primitva	R\$ 184.572,35	

*Os valores foram comparados com o valor de indenização da área primitiva.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Obrigado!

Arthur Guerra Paiva Avelar

arthur.avelar@cavainfraestrutura.com.br

(31)98859-6339

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

