

VI SEMINÁRIO NACIONAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

12 / MAIO / 2023
NATAL / RN

Realização



IBAPE NACIONAL
Associação Brasileira de Peritos e Avaliadores



IBAPE RN

Patrocinio

CONFEA



CREA



MUTUA

Apoio Institucional



CREA-RN

VISÃO DO EXPROPRIANTE VERSUS VISÃO DO EXPROPRIADO NAS DESAPROPRIAÇÕES

Eng. Civil Antemildo Batista de Andrade

Certificado em Avaliação de Bens, nível **AAA**, pelo IBAPE Nacional

Vice-presidente do Ibape Nacional

ESPÉCIES DE DESAPROPRIAÇÃO

Necessidade pública ou utilidade pública
(Art. 5º do Decreto-lei nº 3.365/41)

ESPÉCIES DE DESAPROPRIAÇÃO

Interesse social
(Lei nº 4.132, de 1962, em seu Art. 1º)

EXEMPLOS

Necessidade pública ou utilidade pública (Art. 5º do Decreto-lei nº 3.365/41)



Segurança nacional



Defesa do Estado



Loteamento de terrenos edificáveis ou não



Construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios



Planos de urbanização



Socorro público em caso de calamidade



Criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves



Abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos

ESPÉCIES DE DESAPROPRIAÇÃO

Necessidade pública ou utilidade pública
(Art. 5º do Decreto-lei nº 3.365/41)

ESPÉCIES DE DESAPROPRIAÇÃO

Interesse social
(Lei nº 4.132, de 1962, em seu Art. 1º)

ESPÉCIES DE DESAPROPRIAÇÃO

Interesse social

(Lei nº 4.132, de 1962, em seu Art. 1º)



“A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social na forma do art. 147 da Constituição Federal.”

CONCEITO

- ✓ “Desapropriação ou expropriação é a **transferência compulsória** da propriedade particular para o Poder Público ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização (...)” (Hely Lopes Meirelles)

CONCEITO

- ✓ “Desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade particular para o Poder Público ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização (...)” (Hely Lopes Meirelles)

- ✓ “O ato pelo qual o Estado, necessitando de um bem particular, para fins de interesse público, obriga o proprietário a transferir-lhe a propriedade desse bem, mediante prévia e justa indenização”. (José Cretella Júnior)

CONCEITO

- ✓ “Desapropriação ou expropriação é a transferência **compulsória** da propriedade particular para o Poder Público ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização (...)” (Hely Lopes Meirelles)

- ✓ “O ato pelo qual o Estado, necessitando de um bem particular, para fins de interesse público, **obriga** o proprietário a transferir-lhe a propriedade desse bem, mediante prévia e justa indenização”. (José Cretella Júnior)
- ✓ “O ato pelo qual o poder público, necessitando de um bem para fins de interesse público, **retira-o** do patrimônio do proprietário, mediante prévia e justa indenização”. (Odete Medauar)

ASPECTOS GERAIS

- ✓ O que pode ser desapropriado?

Art. 2º Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

- ✓ Bens móveis e imóveis;
- ✓ Direitos autorais (aspecto patrimonial);
- ✓ Semoventes;
- ✓ Ações de S.A.'s;
- ✓ Arquivos e documentos de valor artístico ou histórico.



VI SEMINÁRIO NACIONAL
DE ENGENHARIA
DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS

Realização

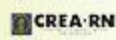


IBAPE RN

Patrocínio



Apoio Institucional



NORMAS TÉCNICAS



**ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS**

- ✓ ABNT NBR 14.653, parte 1;
- ✓ ABNT NBR 14.653, parte 2;
- ✓ ABNT NBR 14.653, parte 3;
- ✓ ABNT NBR 14.653, parte 4;
- ✓ ABNT NBR 14.653, parte 5;
- ✓ ABNT NBR 14.653, parte 6;
- ✓ ABNT NBR 14.653, parte 7;

CRITÉRIOS



NORMAS TÉCNICAS

CRITÉRIOS

ABNT NBR 14653-2:2011

Nas desapropriações totais, as avaliações **devem** ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações **deve** apresentar, a título de subsídio, o **custo de reedição**, o **de reprodução** e o **valor de mercado**.

NORMAS TÉCNICAS

CRITÉRIOS

ABNT NBR 14653-2:2011

Nas desapropriações totais, as avaliações **devem** ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações **deve** apresentar, a título de subsídio, o **custo de reedição**, o **de reprodução** e o **valor de mercado**.

“Tal alteração ocorreu sob a ótica de que não é atribuição do profissional a definição do que é justo. Tal definição deve ser feita de forma administrativa pelo órgão expropriante quando há uma negociação e pelo juiz quando há um processo judicial”.

Frederico Coelho e Aurélio Lara

NORMAS TÉCNICAS

CRITÉRIOS

ABNT NBR 14653-1:2019

Desapropriações parciais - critério básico: diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”).

Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

NORMAS TÉCNICAS

CRITÉRIOS

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.”

NORMAS TÉCNICAS

NORMAS TÉCNICAS

Na **parte 2**, o engenheiro de avaliações **deve** indicar sempre um valor e dois custos, sendo valor de mercado, custo de reprodução e custo de reedição.

Contradição entre as normas

A **parte 1**, não obriga fazer mais de um método e cita outros, como: o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros.

NORMAS TÉCNICAS

Na **parte 2**, o engenheiro de avaliações **deve** indicar sempre um valor e dois custos, sendo valor de mercado, custo de reprodução e custo de reedição.

*Nas desapropriações totais, as avaliações **devem** ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações deve apresentar, a título de subsídio, o **custo de reedição**, o **de reprodução** e o **valor de mercado**.*

Contradição entre as normas

A **parte 1**, não obriga fazer mais de um método e cita outros, como: o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros.

*“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.”*

DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



Mensurar prejuízos, para recomposição do patrimônio
Desvalorização do remanescente



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



b) utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada, (terreno ou da terra nua).



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL



c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:

DESAPROPRIAÇÃO

PARCIAL

c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:



desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação: o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;

para benfeitorias levar em consideração despesas com obras, adaptação do remanescente, lucro cessante...

se o remanescente for considerado inviável – desapropriação total

AVALIAÇÃO DE FUNDO DE COMÉRCIO

AVALIAÇÃO DE FUNDO DE COMÉRCIO



AVALIAÇÃO DE FUNDO DE COMÉRCIO

11.2 Avaliação de fundo de comércio, quando considerado, em decorrência de desapropriações e instituição de servidões

11.2.1 O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

11.2.2 A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou sua extinção, quando inviável a realocação.



AVALIAÇÃO DE FUNDO DE COMÉRCIO

11.2.4.1 Gastos de realocação

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários para:

- a) remoção dos bens;
- b) aquisição dos novos pontos comerciais;



AVALIAÇÃO DE FUNDO DE COMÉRCIO

11.2.4.2 Lucro cessante

11.2.4.2.1 Para o cálculo do lucro cessante, considerando-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.



PROBLEMAS





PROBLEMAS

- Cadastro desatualizado e/ou com erros
- Superposição de titularidade para mesma área
- Laudo de avaliação com valor divergente do mercado
- Morosidade do Judiciário no julgamento das ações

SITUAÇÃO



- ✓ Coordenadas geográficas
- ✓ Município onde se localiza o imóvel
- ✓ Designação do imóvel
- ✓ Escritura
- ✓ Dados da escritura
- ✓ Zona (rural, urbana)

TERRENO

- ✓ Áreas: total
- ✓ Atingida (faixa de domínio)
- ✓ Remanescente a incorporar
- ✓ Total a desapropriar

DESAPROPRIAÇÃO



[Esta Foto](#) de Autor Desconhecido está licenciado em [CC BY-NC](#)

- ✓ FOTOS
- ✓ LEVANTAMENTO
- ✓ CROQUI

PESQUISA



Esta Foto de Autor Desconhecido está licenciado em [CC BY-SA](#)



✓ GRANDE DESAFIO:
ONDE PESQUISAR?

VANTAGENS

CARTÓRIOS

DESVANTAGENS

VANTAGENS



- o número de matrícula,
- dimensões,
- limites,
- cadeia dominial,
- valor da transação,
- nomes dos compradores e vendedores.

CARTÓRIOS

VANTAGENS

CARTÓRIOS

DESVANTAGENS

CARTÓRIOS

DESVANTAGENS

- Pouca motivação no atendimento do pessoal do Cartório;
- Falta de pessoas disponíveis que tenham conhecimento suficiente para informar;
- Deficiência na descrição dos limites (cercas, caminho para tal lugar, ou com terras do senhor Fulano de Tal);
- Dimensões incompatíveis com as que se encontram no campo, sejam por invasão de vizinhos, erros de medição ou equívoco na transcrição.

VANTAGENS

CARTÓRIOS

DESVANTAGENS

CARTÓRIOS

Confiabilidade nos preços
Custas cartorárias
Impostos
Taxas

PESQUISA

IMOBILIÁRIAS/CORRETORES DE IMÓVEIS:

São os agentes que intermediam as transações imobiliárias, sendo portanto, boas fontes de informação.

BANCOS DE DADOS DE AGENTES FINANCEIROS

SINAPI, SINDUSCON E TABELAS DE ÓRGÃOS PÚBLICOS

VENDEDORES/COMPRADORES

BANCO DE DADOS DO ÓRGÃO:

A exemplo de órgãos como o DNIT, que já vem realizando ao longo de sua história, desde o DNER, SIN, SEMOV.

RECEITA

A man with curly hair, wearing a grey sweater, is standing and writing on a chalkboard. The chalkboard has some mathematical formulas written on it, including $y = \frac{y}{2}$ and $\int (x^2 \sqrt{x})$.

Para desenvolvimento dos trabalhos, é primordial a montagem de equipe de alto nível, com conhecimento técnico e experiência suficiente para evitar ou minimizar os efeitos negativos de uma desapropriação, reduzindo a probabilidade de grandes impactos no andamento de obras.



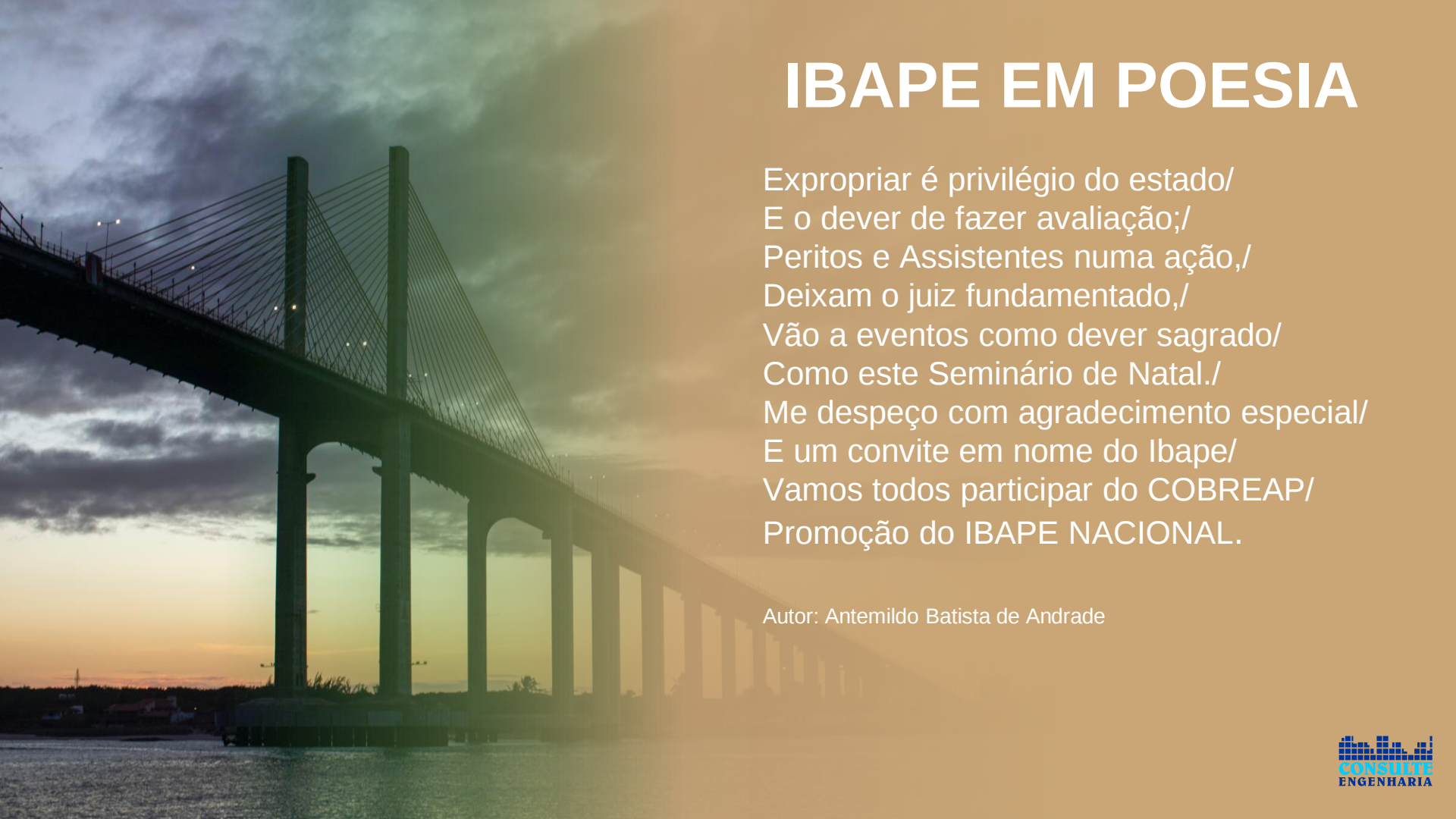
Sem advogado, não se faz justiça

**A justiça
é cega...**

**...O
perito
não.**



Sem perito, não se tem a verdade!



IBAPE EM POESIA

Expropriar é privilégio do estado/
E o dever de fazer avaliação;/
Peritos e Assistentes numa ação,/
Deixam o juiz fundamentado,/
Vão a eventos como dever sagrado/
Como este Seminário de Natal./
Me despeço com agradecimento especial/
E um convite em nome do Ibape/
Vamos todos participar do COBREAP/
Promoção do IBAPE NACIONAL.

Autor: Antemildo Batista de Andrade