

Avaliação de restrições ambientais em desapropriações

Aspectos Legais e resoluções normativas

Eng. Agrônomo Antonio Belin Setin Junior

IBAPE - PR



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Avaliação de restrições ambientais em desapropriações

A apresentação versará sobre as restrições ambientais em desapropriações de imóveis rurais

Sumário

Introdução

Áreas com restrições ambientais

Valoração

Conclusão

REALIZAÇÃO

Como diz nosso colega Dr. Marcelo Rossi –
“pense num assunto polêmico”

Mas vamos lá

Restrição – Ação ou efeito de restringir

Restrições ambientais em áreas (imóveis) públicas ou privadas, se caracterizam por normas ou leis que impedem a construção ou o desmatamento, podendo abranger parte ou a totalidade da propriedade.

Em imóveis que se encontram em áreas rurais temos:

- Lei 12.651 – 25/12/2012 – Novo Código Florestal Brasileiro

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, áreas de Preservação permanente e as áreas de Reserva Legal... Exploração, suprimimento, controle das atividades florestais... Tendo como objetivo o desenvolvimento sustentável.

- Artigo 12 da lei 12.651/2012
- Áreas de Reserva Legal (RL) – Área do imóvel rural que deve ser mantida com cobertura nativa dentro da propriedade ou posse rural, em regra, 20% nas áreas de campos gerais, 35% nas áreas de cerrado e 80% nas áreas da Região Amazônica.
- Em áreas de Reserva Legal são permitidos algumas atividades (pastagem, exploração) mediante a aprovação de plano de manejo sustentável.

E no caso de desapropriações ****

- Áreas de Preservação Permanente (APP) – São áreas do imóvel que estão localizadas ao longo dos rios ou de quaisquer cursos d'água: ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, nas nascentes; nos topos de morros; montes; montanhas e serras; nas encostas ou parte destas; nas restingas.

- Em Áreas de Preservação Permanente, segundo Novo Código Florestal no seu artigo 8 – a intervenção ou supressão de vegetação só é permitida em atividades consideradas de utilidade pública, interesse social ou eventuais ou de baixo impacto ambiental.

E no caso de desapropriações **** (elas se enquadram aqui)

Diferença de Áreas de Reserva Legal (RL) e Áreas de Preservação Permanente

- Reserva Legal – percentual área
- Áreas de Preservação Permanente são metragens definidas, estas não podem ser exploradas, exceto aquelas situações de áreas consolidadas, antes de 2008.
- Conclui-se então que todos os imóveis rurais do território brasileiro possuem algum tipo de restrição (uns + outros -)

Área de Proteção Ambiental (APA) – é uma unidade de conservação definida como uma extensa área natural, com certo nível de ocupação humana, que garante a proteção e conservação de atributos bióticos, abióticos, estéticos ou culturais importantes para qualidade de vida da população. Conclui-se então que a APA prezam pela conservação da natureza com uso sustentável dos recursos naturais.

- Em Áreas de Proteção Ambiental, determinadas atividades são permitidas desde que não representem uma ameaça para os recursos ambientais renováveis e os processos ecológicos.

E no caso da desapropriações....

Avaliações de Áreas com Restrições Ambientais

- Utiliza-se as Normas ABNT 14.653-3 ou 14.653-6

Nos imóveis com APP (área de preservação permanente) e ARL (área de reserva legal), à luz da sustentabilidade ambiental, possuem valoração a serem respondidas pelo NBR/ABNT 14653- parte 3 e 6, ou seja, calcula-se o valor da terra para toda a propriedade avalianda (14.653-3), o VERA (valor econômico do recurso ambiental), VUD (valor de uso direto), VUI (valor de uso indireto), VO (valor de opção) e VE (valor de existência), (14.653-6).

Qual o valor das áreas ambientais com restrições

Existe o Mercado de Cotas de Reserva Ambiental

Novo Código de Florestal Brasileiro define as obrigações relacionadas a manutenção e conservação das áreas florestais dos imóveis, obrigação de reposições e participação no Cadastro Ambiental Rural (CAR)

No caso de propriedades com remanescentes florestais excedentes ao exigido por lei podem converte-la em Cotas de Reserva Ambiental (CRA) , que podem ser comercializadas para outros proprietários rurais que não possuam em sua propriedade o percentual de Reserva Legal exigido pela Lei. (desde que cumpra uma série de requisitos legais)

(Decreto nº9.640/2018)

Pelo Fator de Classe de Uso de Solos

- Classe de Uso de Solos x Aumento da Intensidade de Uso;
- Escala de Valores de Terras Segundo a Situação e Viabilidade de Circulação;
- DERAL (Departamento Economia Rural) – Divisão de Estatísticas Básicas Secretaria de Estado e Agricultura e do Abastecimento - Paraná



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2023 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
-----------	------	-------	--------	-------	-------	--------	---------

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. *Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.*

É correto classificar as áreas com restrições ambientais como Classe C VIII.....

Conclusão

Penso que na sistemática ambiental de hoje, como já aponta, inclusive, Dr. Arantes, Dr. Marcelo Rossi, Dr. Abraão as áreas de Reserva Legal e Preservação Permanente, dado suas importâncias, merecem uma valoração diferenciada, por isso o apontamento de utilização da NBR/ABNT 14653-6 para desapropriações. Em meus laudos de avaliação, sempre que perguntado/contestado, destaco que dentro da propriedade avaliada o terreno apresenta valoração sempre igual, seja para terreno ocupado com área de uso, ou ARL/APP, diferenciando em relação à outras propriedades avaliadas pelo uso que se dá a cada propriedade, ou seja, diferem em suas benfeitorias reprodutivas/não reprodutivas, maquinários e semoventes.

MUITO OBRIGADO.

Antonio Belin Setin Junior

Eng. Agrônomo

E-mail: setinjr.esb@gmail.com

Site: www.esbconsultoria.com.br

Fone: (41) 9 9800-6768 ou (41)9 9156-9825

