

CASOS POLÊMICOS EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

EVERTON VALDOMIRO PEDROSO BRUM
ENG. AGRÔNOMO

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

CASOS POLÊMICOS EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS

- Caso “polêmico” se trata de uma situação **controversa**, que desperta ou é capaz de despertar polêmica sobre o(s) tema(s) em questão. **É algo que gera discussão.**

CASOS POLÊMICOS EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS

- Caso polêmico 1 – **IMÓVEL OU MATRÍCULA**: Qual devemos considerar na avaliação?
- Caso Polêmico 2 – **POSSE OU TÍTULO**: Quando considerar e como avaliar?
- Caso Polêmico 3 – **DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE**: Desapropriações parciais ou servidões ocasionam DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE?

Caso polêmico 1 – IMÓVEL OU MATRÍCULA: Qual devemos considerar na avaliação?

- Tanto a NBR 14653-3 (2019), como o Estatuto da Terra definem Imóvel Rural como sendo “**prédio (imóvel) rústico de área contínua**, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental”.
- Por sua vez, o INCRA, no Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, considera que cada **matrícula imobiliária** corresponde a uma **parcela territorial** distinta, salvo quando houver interesse em remembramento.

Caso polêmico 1 – IMÓVEL OU MATRÍCULA: Qual devemos considerar na avaliação?

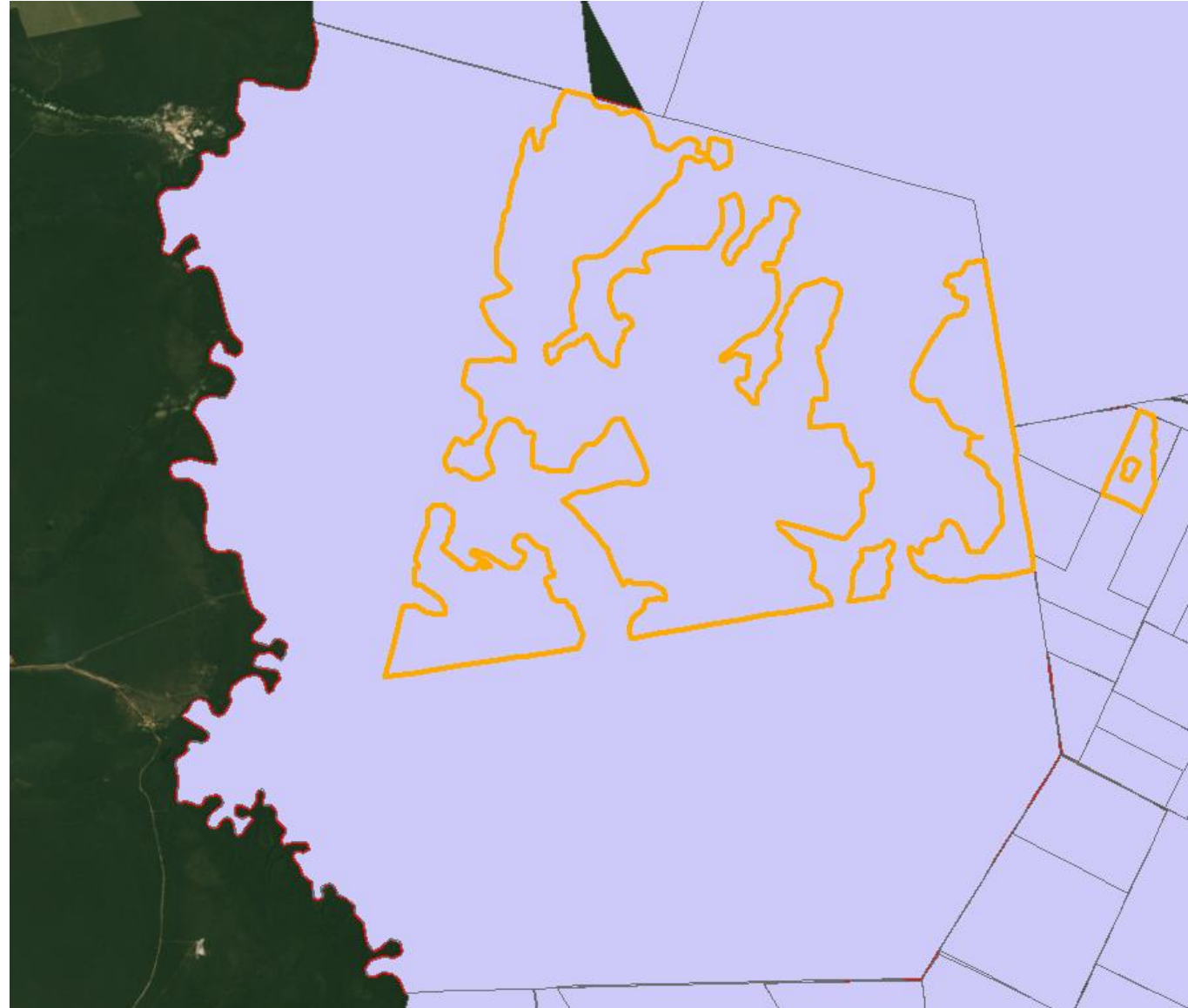


Figura 1: Uso consolidado sobreposto com a área total cadastrada no CAR

Caso polêmico 1 – IMÓVEL OU MATRÍCULA: Qual devemos considerar na avaliação?



Figura 2: Imóvel Rural e Matrículas Individualizadas – área de 18.000,00 ha.

Caso polêmico 1 – IMÓVEL OU MATRÍCULA: Qual devemos considerar na avaliação?

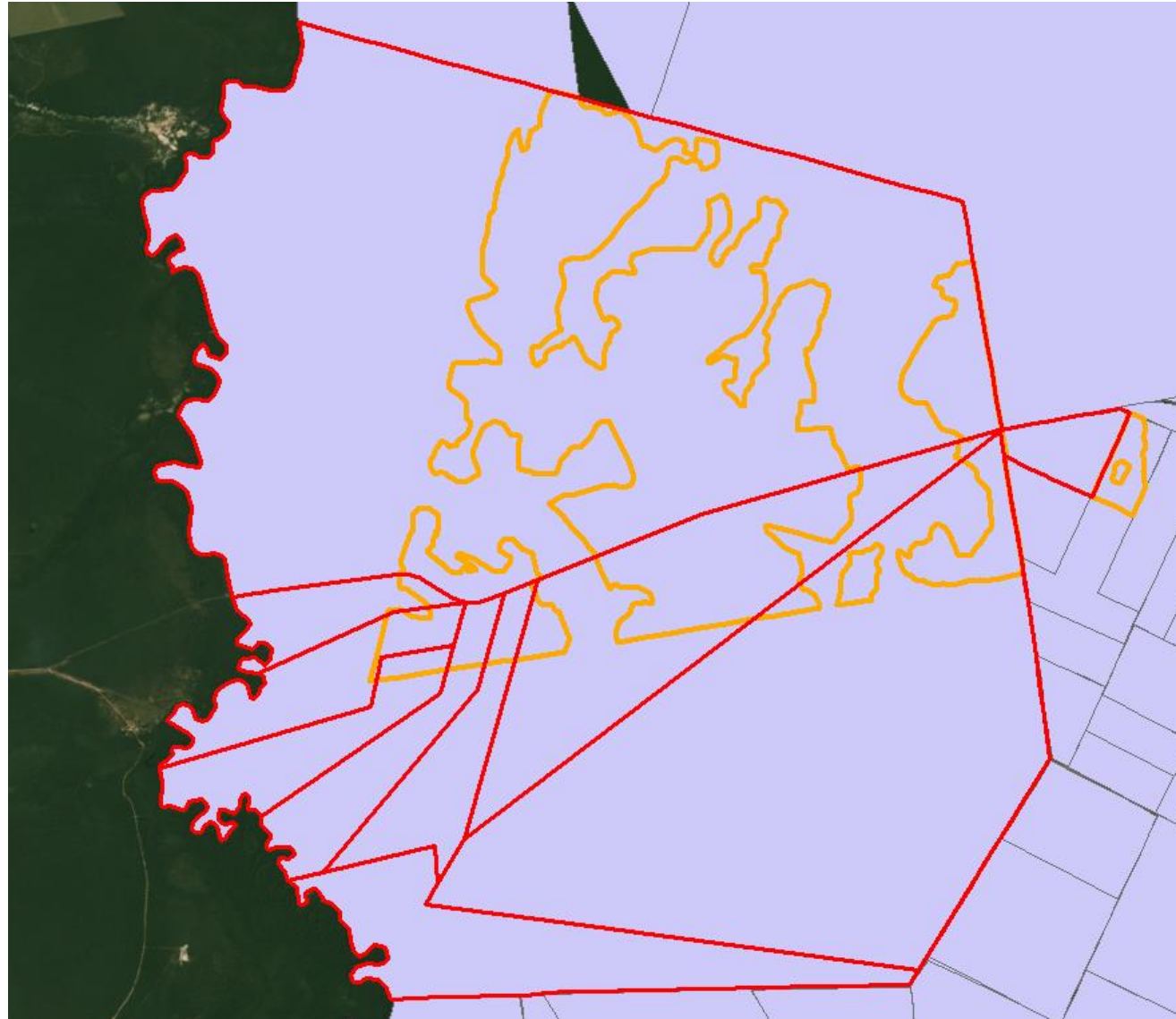


Figura 3: Uso consolidado sobreposto com a área total cadastrada no CAR e matrículas individualizadas

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Quando considerar e como avaliar?

- “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” (CC, art. 1.228)
- Havendo os quatros poderes (uso, gozo, disposição e a reivindicação da coisa), ter-se-á o domínio e, quem detiver apenas um dos poderes sobre a coisa, terá a posse.

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Quando considerar e como avaliar?

- O Jurista Eduardo Augusto afirma: como o registro imobiliário cuida de “direitos reais” e não de “cadastro territorial”, a matrícula representa não necessariamente “um imóvel”, mas sim “uma propriedade imobiliária”, pois o termo **“imóvel” pode incluir diversas áreas, inclusive áreas não tituladas**, enquanto a propriedade imobiliária engloba apenas a área juridicamente titulada em favor de uma ou mais pessoas.
- De acordo com o professor João José da Silva Júnior (2012) “a palavra POSSE indica um poder que se prende a uma coisa. A POSSE, portanto, não se confunde com a propriedade. Esta é **fundada em uma relação de direito**, enquanto aquela é **fundada em uma relação de fato**. A propriedade prevalece sobre a posse. (Súmula 487 do STF: será deferida a posse a quem evidentemente tiver o domínio, se com base neste for disputada).”

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Quando considerar e como avaliar?

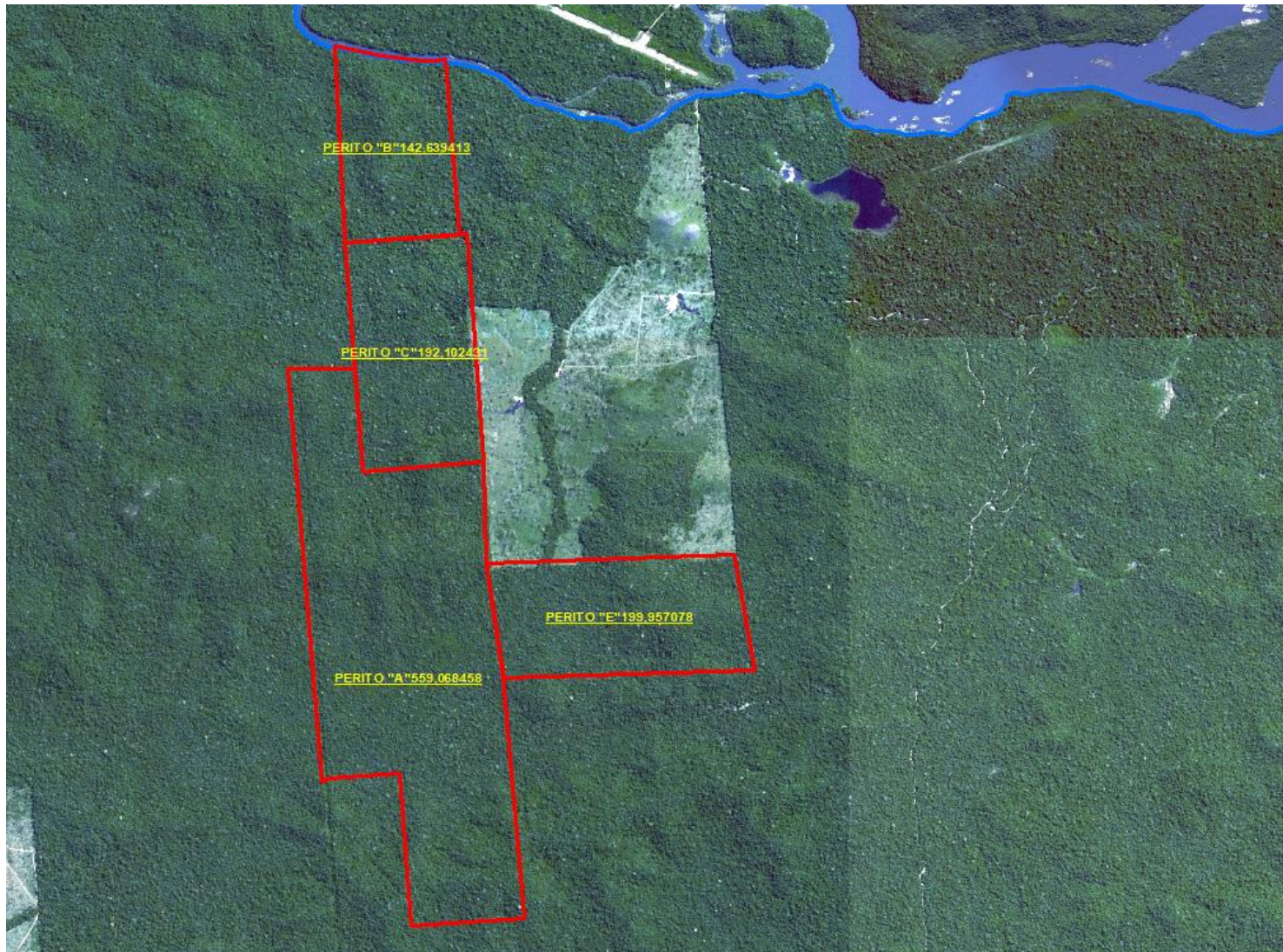


Figura 4: Imóveis avaliados por 4 peritos distintos.

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Quando considerar e como avaliar?



Neossolo litólico –
relevo ondulado a
montanhoso – com
afloramento de
rochas.

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Quando considerar e como avaliar?

- Perito “A” – Adotando Tratamento por Fatores, avaliou o VTN do imóvel rural por R\$ 2.360,46/ha.
- Perito “B” – Adotando Tratamento por Fatores, avaliou o VTN do imóvel rural por R\$ 11.171,49/ha.
- Perito “C” - Adotando Tratamento por Fatores, avaliou o VTN do imóvel rural por R\$ 6.340,48/ha.

Média aritmética: R\$ 6.624,14

QUEM ESTÁ CORRETO?

PORÉM: TRATA-SE DE ÁREA INVADIDA



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

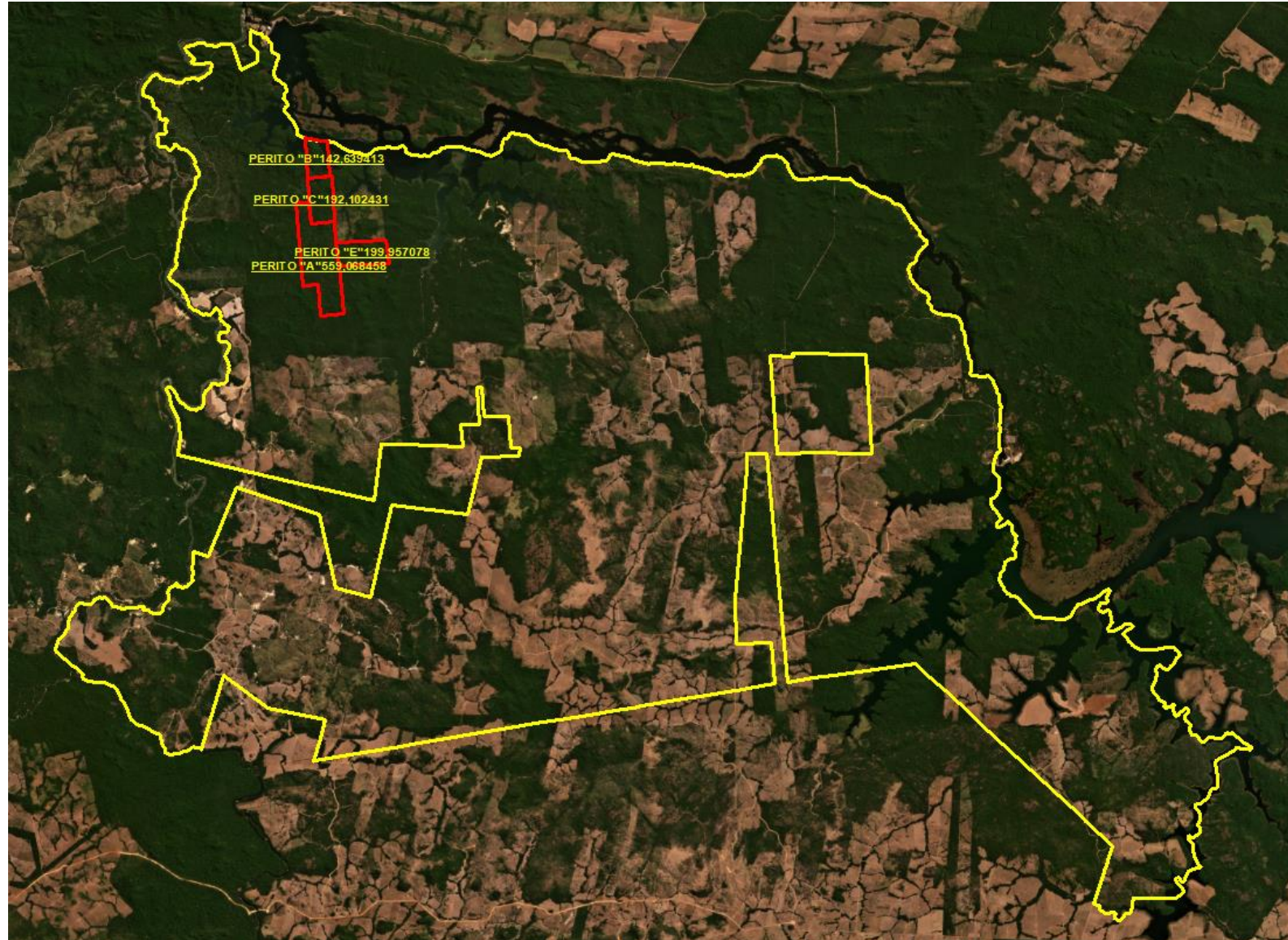


Figura 5: Imóvel invadido, com área de 88.000,00 ha.

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Composição da amostra.

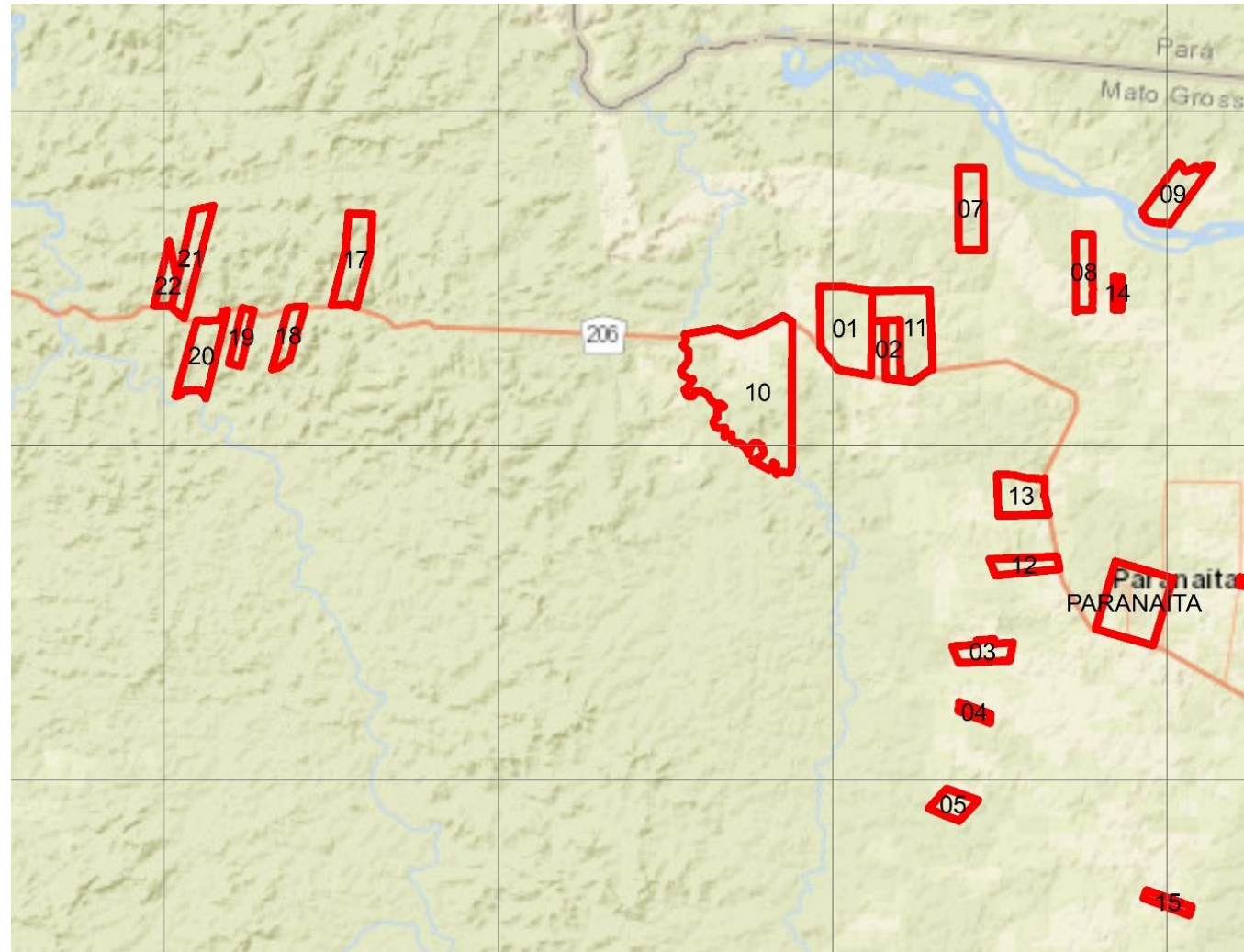


Figura 6: Amostra de mercado adotada pelos quatro peritos.

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Escolha do Tratamento.

Variável Independente	Antes da Desapropriação
NOTA AGRONÔMICA	0,43
NOTA HIDROGRAFIA	1,12
DOCUMENTO	1

Modelo para a Variável Dependente

$$VTN/ha = Exp \left[(10,694) + 1,2205 \times \ln(NA) - \left(\frac{2,5014}{N.Hidro} \right) + (0,9425 \times Doc.) \right]$$

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Valor Avaliado – Perito “E”.

Valor Estimado	Situação 1 “POSSE”	Situação 2 “POSSE + TÍTULO”
Mais provável	R\$ 1.686,72	R\$ 4.328,78
Campo de arbítrio - IC _{inferior}	R\$ 1.516,11	R\$ 3.890,94
Campo de arbítrio - IC _{superior}	R\$ 1.876,53	R\$ 4.815,89

Caso Polêmico 2 – POSSE ou TÍTULO: Respondendo à pergunta sobre “Quem está correto?”

PROFISSIONAL	NA	HIDRO	VTN (P+T)	VTN (P)
PERITO A	0,483	1,10	R\$ 4.802,03	R\$ 1.866,45
PERITO B*	0,470	1,25	R\$ 6.102,02	R\$ 2.371,73
PERITO C	0,470	1,15	R\$ 5.127,45	R\$ 1.992,94
PERITO E	0,430	1,12	R\$ 4.339,62	R\$ 1.686,72

- ~~Perito “A” – R\$ 2.360,46/ha – Avaliou somente a posse~~
- ~~Perito “B” – R\$ 11.171,49/ha – Avaliou posse + título (**NA=0,771***)~~
- Perito “C” - R\$ 6.340,48/ha – Avaliou posse + título

Caso Polêmico 3 – Desapropriações parciais ou servidões ocasionam DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE?

- Queira o Senhor Perito esclarecer qual será o enquadramento da área remanescente do imóvel na Tabela de Fator de Recursos Hídricos de “Deslandes, 2002”, após a expropriação dessa grande extensão de terras da propriedade, uma vez que a área remanescente não fará mais margem com o rio Teles Pires ou qualquer outro rio.
- Tendo em vista que a área remanescente do imóvel não estará mais na margem do rio Teles Pires, mas sim confrontará com futura área de terras da Expropriante, aqui expropriada, que servirá como área de preservação permanente de seu reservatório, queira o senhor Perito, valorar a desvalorização da área remanescente do imóvel.

Caso Polêmico 3 – Desapropriações parciais ou servidões ocasionam DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE?

- Levando em consideração as áreas remanescentes do imóvel, queira o Sr. Perito calcular a desvalorização da área remanescente, em razão dos prejuízos causados pela linha de transmissão.
- Qual a desvalorização teve o terreno, considerando todas as servidões de passagem não serem juntas? E Quantas servidões de passagem publica existe no imóvel?
- Qual a desvalorização total do imóvel e qual prejuízo de lucros cessantes terá o imóvel, considerando o impedimento criado pela servidão de passagem?
- Com a instituição da servidão promovida no imóvel gerou alguma área remanescente?

Caso Polêmico 3 – Desapropriações parciais ou servidões ocasionam DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE?

- CONVÉM PERGUNTARMOS:
- Os recursos hídricos se comportam sempre como “elemento valorizador” em imóveis rurais?
- Sua perda implica em desvalorização, independente da situação?
- Como podemos provar a existência de valorização ou de desvalorização de remanescentes de imóveis rurais desapropriados parcialmente ou afetados por obras de engenharia?

Caso Polêmico 3 – Desapropriações parciais ou servidões ocasionam DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE?

- **Resposta: DEPENDE**

- 1. O uso indiscriminado de tabelas pode não responder corretamente a essas perguntas;
- 2. Métodos nem sempre são eficazes em todas as situações;
- 3. Melhor opção – INCLUIR O ELEMENTO VALORIZADOR/DESVALORIZADOR como variável em modelo de regressão e observar o comportamento. Se a resposta for possível, apresentar.

Nº	TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
6	Muito bom	Recursos naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poço artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,50 e 1,30, quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.
5	Bom	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.... Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d'água, bebedouros, etc....	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
4	Normal	Recursos naturais: margem de rio terciário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.... Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d'água, bebedouros, etc....	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
3	Regular	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc... Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d'água, bebedouros, etc...	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
2	Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
1	Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

Caso Polêmico 3 – Exemplo 1

- Exemplo 1: Perda de recursos hídricos em região com predominância de pastagem/bovinocultura

Variável Independente	Antes da Desapropriação	Depois da Desapropriação
PERCENTUAL CULTIVADO	0,38	0,42
NOTA AGRONÔMICA	0,584	0,596
NOTA HIDROGRAFIA	1,34	1,29

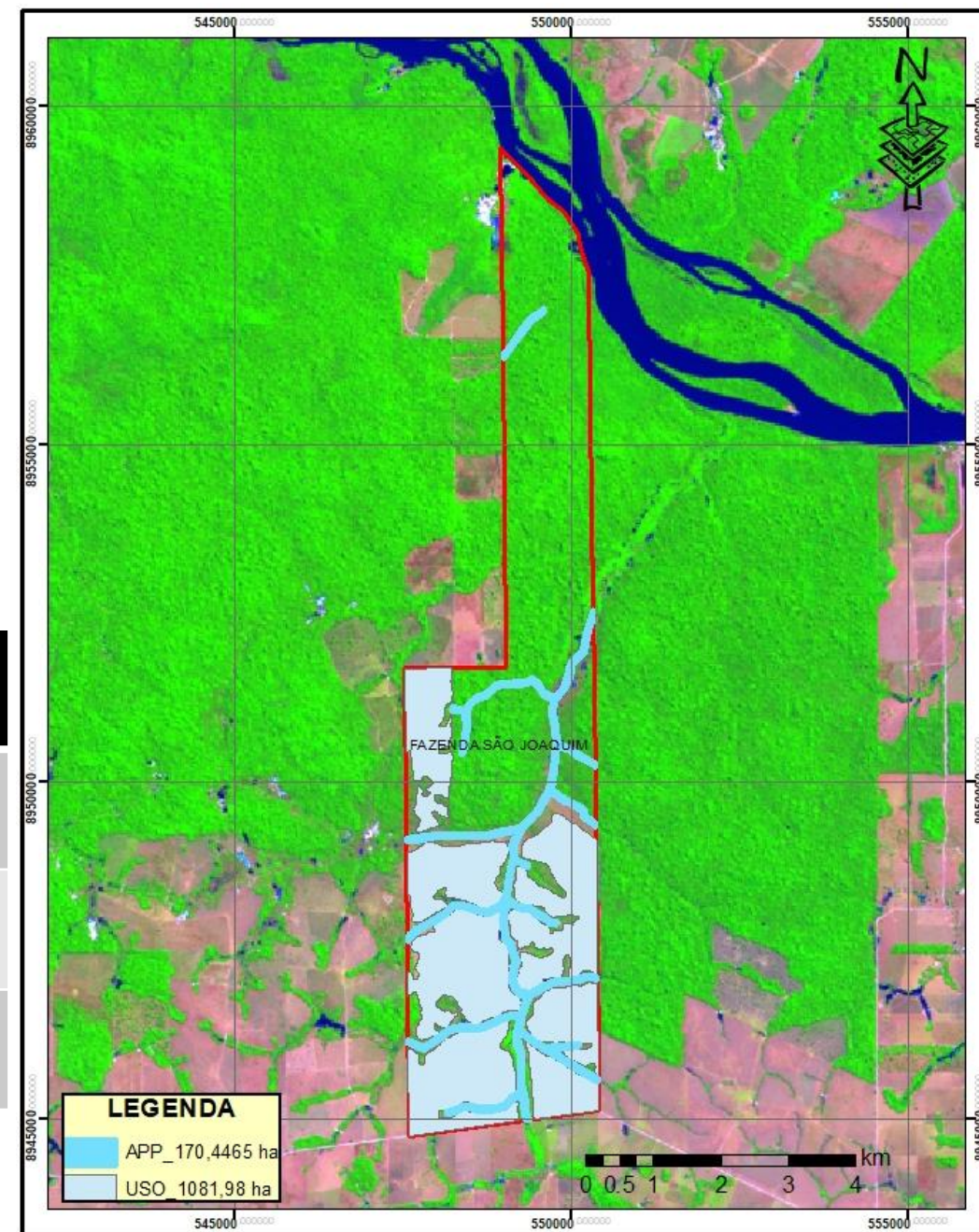


Figura 7: Hidrografia do Imóvel 1

Caso Polêmico 3 – Exemplo 1

$$VTN/ha = 13798 + 1304,7 \times \% \text{ Cultivado} + 16673 \times NA - \frac{20501}{N. Hid.}$$

VARIÁVEL INDEPENDENTE	ANTES	DEPOIS
% CULTIVADO	0,38	0,42
NOTA AGRONOMICA (NA)	0,584	0,596
NOTA HIDROGRAFIA (N. Hid.)	1,34	1,29
VALOR DA TERRA NUA	R\$ 8.731,56	R\$ 8.390,83

Com base nas variações das características “antes e depois”, os resultados observados apontam a redução no VTN da porção remanescente, igual a R\$ 340,73/ha, ou seja, **3,9% de desvalorização do remanescente.**

Caso Polêmico 3 – Exemplo 2

- Exemplo 2: Perda de recursos hídricos em região com predominância de lavoura de soja/milho/algodão.



Figura 8: Uso consolidado do imóvel 2.

Caso Polêmico 3 – Exemplo 2

Variável Independente	Antes da Desapropriação	Depois da Desapropriação
% CULTIVADO	0,41	0,51 * (0,41 COD. FLORESTAL)
USO	1 = Lavoura	1 = Lavoura
HIDROGRAFIA	6 = Muito Boa	5 = Boa
NOTA AGRONÔMICA	0,664	0,733
ANO	4 = 2020	4 = 2020
MUNICÍPIO	2	2
DISTÂNCIA	13 km	13 km

$$[VTN_HA] = \text{Exp}(8,9923 + 1,1254 \times [\% \text{ CULTIVADO}] + 0,11972 \times [\text{USO}] + 4,3957 \\ / [\text{HIDRO2}] - 2,6573 \times 10^{-2} / [\text{NA}] + 0,3046 \times [\text{ANO}] - 0,12395 \times [\text{MUNICÍPIO}] - 2,4113 \times 10^{-2} \times \\ [\text{DISTANCIA}])$$

Caso Polêmico 3 – Exemplo 2

$$[VTN_HA] = \text{Exp}(8,9923 + 1,1254 \times [\% \text{ CULTIVADO}] + 0,11972 \times [USO] + 4,3957 \\ / [HIDRO2] - 2,6573 \times 10^{-2} / [NA] + 0,3046 \times [ANO] - 0,12395 \times [MUNICÍPIO] - 2,4113 \times 10^{-2} \times \\ [DISTANCIA])$$

VTN/ha “ANTES” = R\$ 55.440,30.

VTN/ha do remanescente “DEPOIS” = R\$ 72.106,01. **(+30,06%)**

VTN/ha do remanescente “DEPOIS” se considerarmos o mesmo percentual cultivado = R\$ 64.431,20 **(+16,21%)**

REALIZAÇÃO

Caso Polêmico 3 – Exemplo 3



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

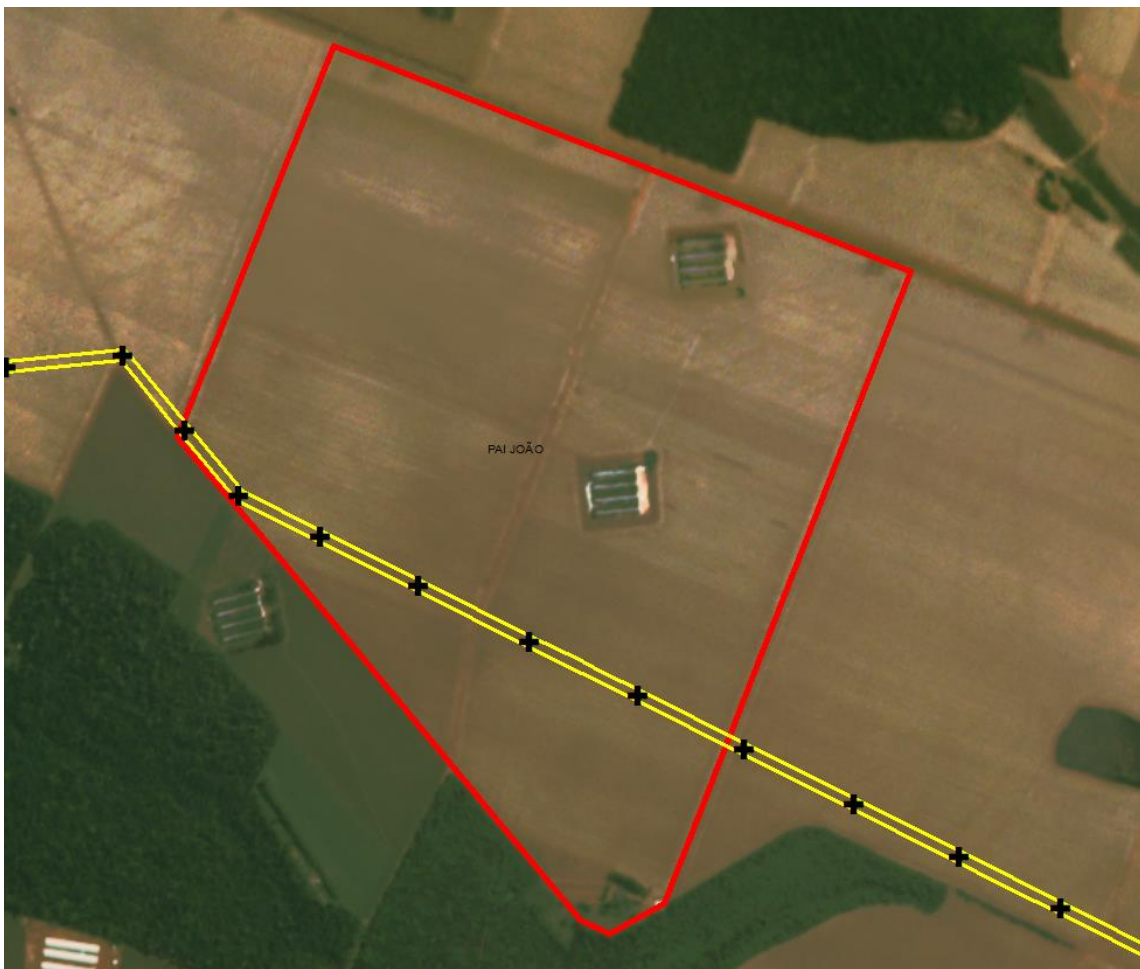


Figura: Linha de Transmissão interceptando imóvel rural



Caso Polêmico 3 – Exemplo 3

COEFICIENTE DE SERVIDÃO (ELETROSUL)

- RISCOS: 6
- INCÔMODOS: 2
- % COMPROMETIMENTO: 7
- USO: 7
- POSIÇÃO DA LT: 8
- LOCAÇÃO DAS TORRES: 3,33
- COEFICIENTE DE SERVIDÃO = 33,33%

COEFICIENTE DE SERVIDÃO (INST. AEQUITAS)

- RISCOS (3%): 3
 - INCÔMODOS (7%): 12
 - RESTRIÇÃO (90%): 10
 - COEFICIENTE DE SERVIDÃO
- COM PESO 3 PARA DESVALORIZAÇÃO = 43,59%
- COM PESO 2 PARA DESVALORIZAÇÃO = 39,85%
- COM PESO 1 PARA DESVALORIZAÇÃO = 36,10%
- COM PESO 0 PARA DESVALORIZAÇÃO = 32,34%

C) RESTRIÇÃO DE USO (90%) - IMPACTOS NA ALTERAÇÃO DE FORMA, USO, ACESSIBILIDADE E APROVEITAMENTO

FATOR	PESO MÁXIMO	PESO ATRIBUÍDO
Área de servidão murada ou cercada	3	0
Depreciação do remanescente	3	3
Impacto da posição da servidão em relação a propriedade	3	2
Impacto da perda de exclusividade da terra	3	1
Impacto da restrição a pastagens e culturas de pequeno porte	3	1
Impacto da restrição a pastagens e culturas de médio porte	3	0
Impacto da restrição da pastagens e culturas de grande porte	3	0
Impacto da restrição ao direito de edificar	3	3
SOMATÓRIO DOS IMPACTOS PELA RESTRIÇÃO	24	10

Caso Polêmico 3 – Exemplo 3

JUSTIFICATIVAS CONTROVERSAS ENCONTRADAS EM LAUDOS

- Segundo Michel Scaff/2017, ao proceder a referida análise fática de possível impacto, deve o perito avaliador apontar o grau de intensidade do dano levando em consideração a graduação apontada, cabendo ao perito, com a devida parcimônia na análise de cada possível impacto, exercer seu poder discricionário da atividade pericial para determinação do grau de intensidade em relação à condição fática de cada área remanescente... Foi atribuído peso 1 à depreciação do remanescente após avaliarmos a posição da faixa no terreno avaliando.

CASOS POLÊMICOS EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS

POR FIM:

- Não existe verdade absoluta;
- Cada região apresenta comportamento diferente, não sendo recomendado generalizarmos;
- Tabelas e métodos genéricos não contemplam todas as situações e não devem ser utilizados indiscriminadamente;
- E mais importante: **DEVEMOS ESTUDAR APROFUNDADAMENTE CADA CASO, PARA QUE A AVALIAÇÃO REFLITA A REALIDADE DO MERCADO.**

MUITO OBRIGADO!!!

EVERTON VALDOMIRO PEDROSO BRUM

- Engenheiro Agrônomo – UFSM (2003)
- Mestre em Ciências Geodésicas – UFPR (2005)
- Doutor em Engenharia Civil – Cadastro Técnico Multifinalitário – UFSC (2019)

CONTATOS:

- (65) 99644-6035 & (48) 99676-5846
- E-mail: evpbrum@unemat.br

