

AVALIAÇÕES EM DESAPROPRIAÇÕES

MESA REDONDA: CRITÉRIOS E DEPRECIACÃO DO REMANESCENTE

Engo Civil José de Sousa Neto Jr.

Conselheiro do IBAPE-BA

15 de setembro de 2023



EXCELÊNCIA TÉCNICA: INOVAÇÃO, NORMAS E CAPACITAÇÃO

11 A 15

SETEMBRO | 2023

SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Desapropriação parcial



Tema polêmico das desapropriações!

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

SÃO INÚMERAS AS SITUAÇÕES E FORMAS QUE O IMÓVEL DESAPROPRIADO PARCIALMENTE PODE ASSUMIR

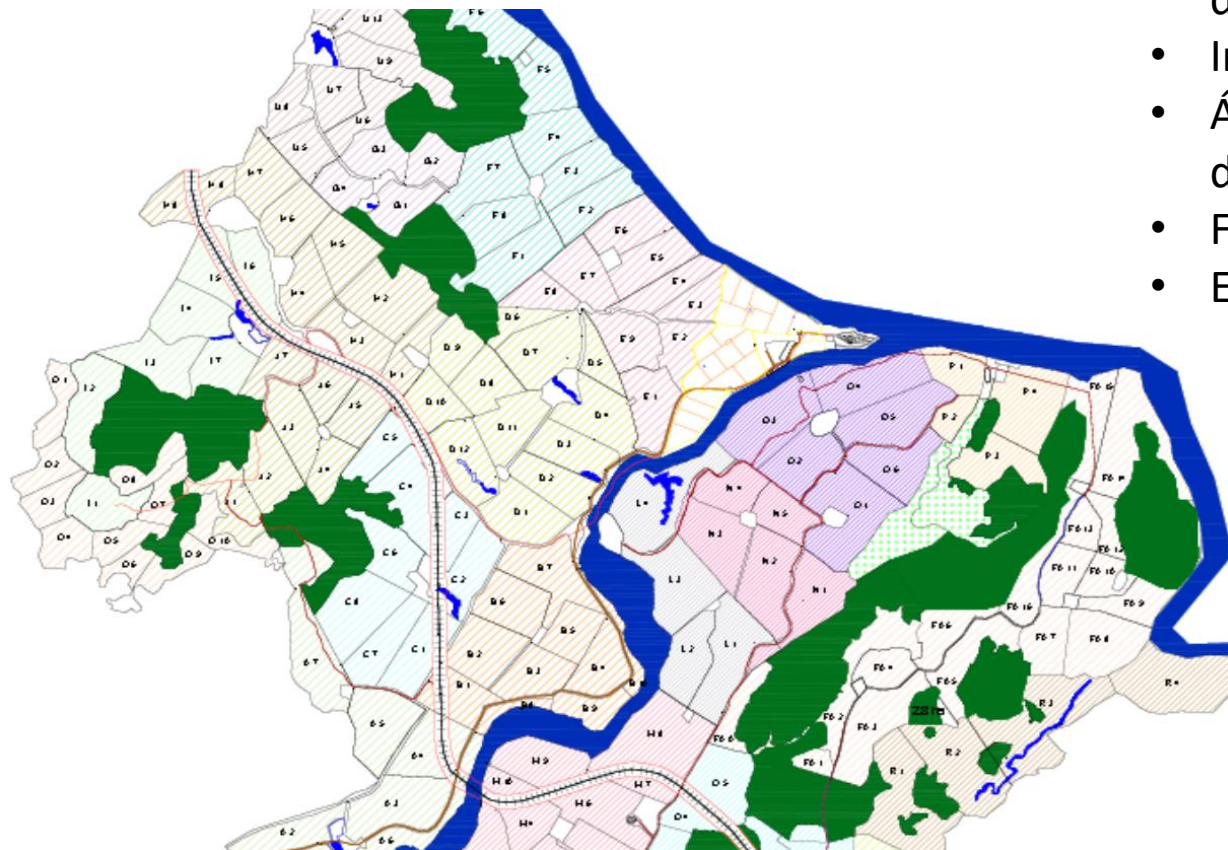
Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

ALGUNS CASOS REAIS DE DESAPROPRIAÇÕES PARCIAIS

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente



- Desapropriação para implantação de uma ferrovia
- Imóvel rural com 1.700ha
- Área desapropriada com 51ha (3% da propriedade)
- Faixa de domínio com 80,00m
- Exploração de bovinocultura

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

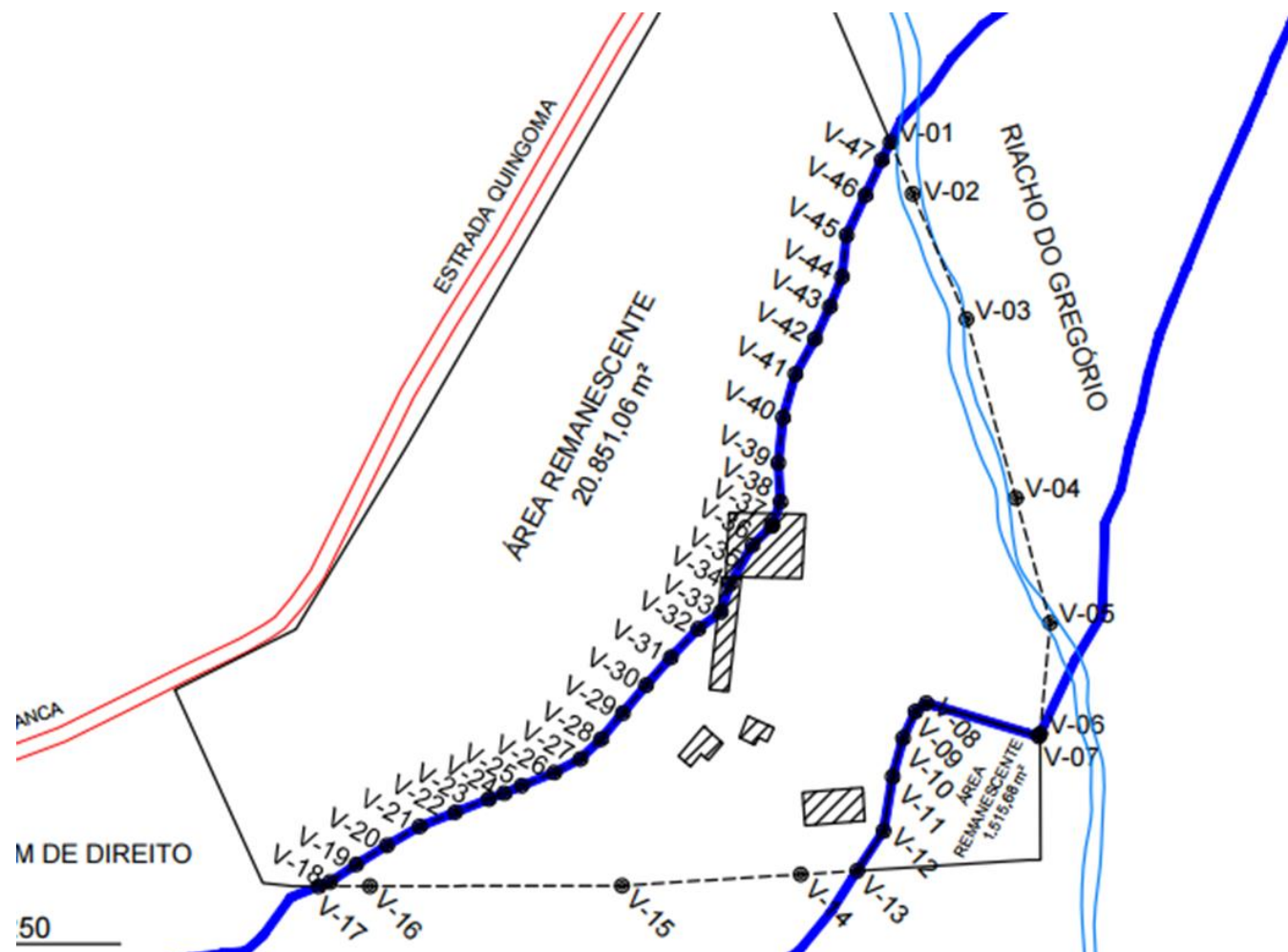


- Desapropriação para implantação de infraestrutura rodoviária
- Gleba com 70ha
- Área desapropriada com 7.000,00m² (1% da propriedade)

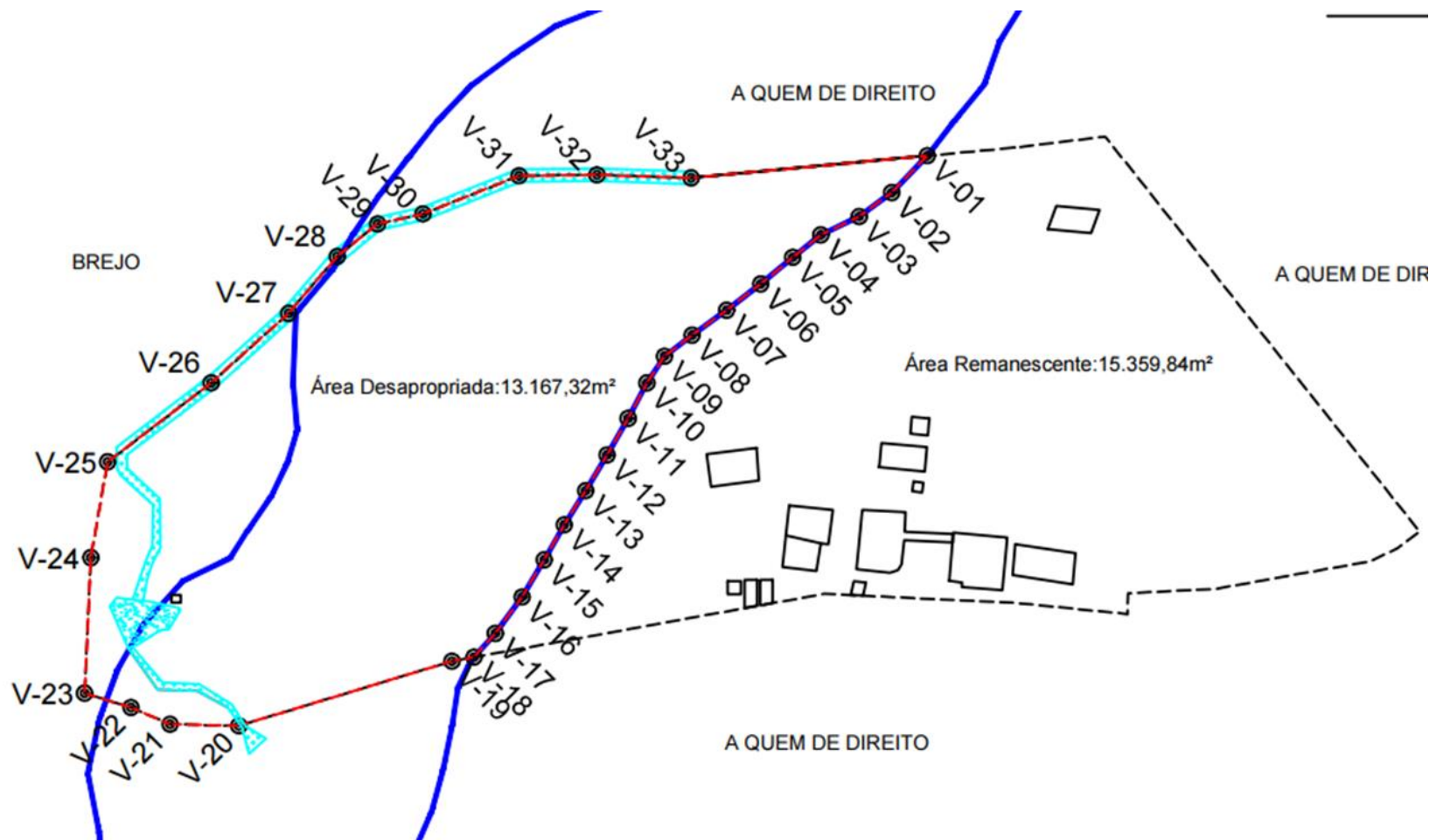
11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

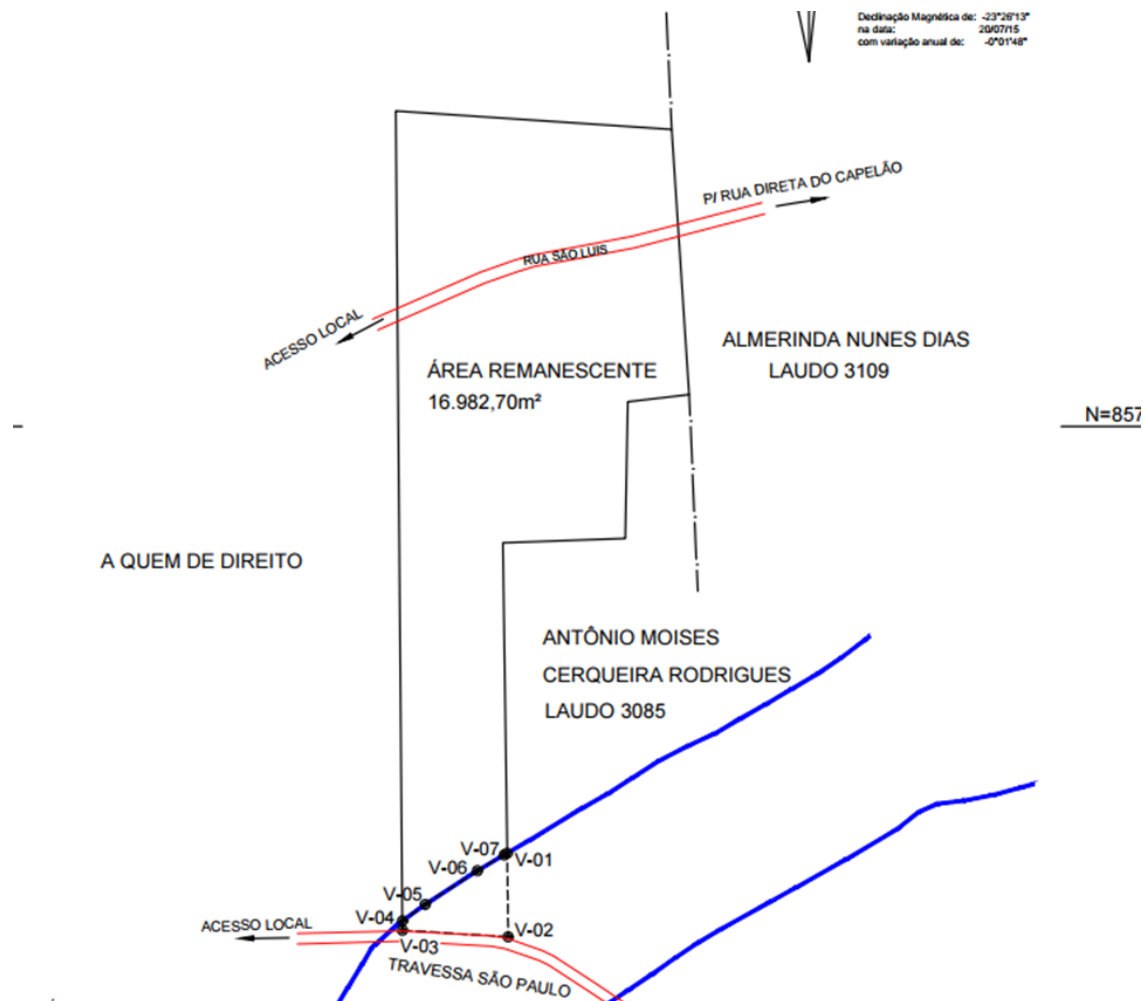
Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente



Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente



Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

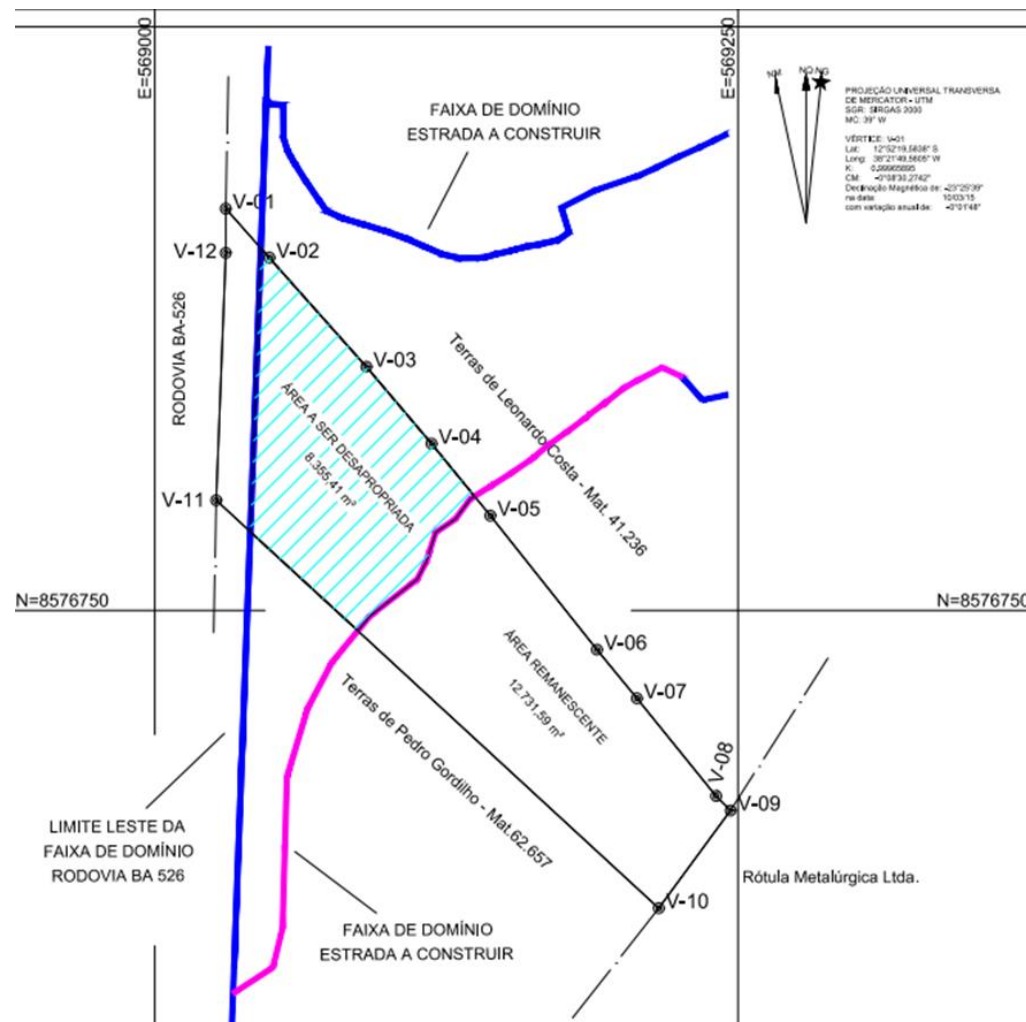


11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente



Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

A QUESTÃO É:

Como calcular o valor de indenização considerando a depreciação da área remanescente de um imóvel parcialmente desapropriado?

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Panorama atual dos requisitos normativos para desapropriações parciais

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

A ABNT NBR 14653 veio contribuir com essa questão nas seguintes revisões das normas:

Em 2011 ABNT 14653-2 Imóveis urbanos

Em 2019 ABNT 14653-1 Procedimentos gerais

Em 2022 ABNT 14653-3 Imóveis rurais

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

ABNT 14653-2:2011 Imóveis Urbanos

Com o objetivo capturar eventual **desvalorização do imóvel remanescente** em face de alterações das suas características originais como forma, topografia, acesso etc.



Critério “**antes e depois**”: diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel de remanescente.

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

ABNT 14653-1:2019 Procedimentos Gerais

Nas desapropriações parciais:

- Usar critério que permita **mensurar prejuízos**
- Visar a **recomposição do patrimônio** expropriado
- Considerar eventual **desvalorização do remanescente**

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

ABNT 14653-1:2019 Procedimentos Gerais

Apresenta três critérios a serem utilizados:

- ➡ 1. Antes e depois
- ➡ 2. Valor unitário médio do imóvel primitivo
- ➡ 3. Valor da parte desapropriada do bem

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

ABNT 14653-3:2022 Imóveis Rurais

“Observar o disposto na ABNT NBR 14653-1”

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

1. Critério do “antes e depois”

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:

Objetiva captar a desvalorização do **remanescente** como consequência, por exemplo, da perda de frente para rua principal, perda de potencial construtivo, perda de vocação etc.

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

2. Utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo para a área desapropriada:

Desapropriação não impacta o remanescente e não há diferença entre o m^2 da área original e a desapropriada

3. Estimar o valor da parte atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente:

Utilizar em grandes áreas (área desapropriada reduzida em relação a área total do imóvel)

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Resumo dos três critérios

1. Antes e depois
 - Indeniza desvalorização do remanescente
2. Valor unitário médio do imóvel primitivo
 - Desapropriação não impacta o remanescente e não há diferença entre o m² da área original e a desapropriada
3. Valor da parte desapropriada do bem
 - Utilizar em grandes áreas (área desapropriada reduzida em relação a área total do imóvel)

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

ATENÇÃO

Método “antes e depois”

Na avaliação da área remanescente:

- O modelo estatístico deve contemplar variáveis que expliquem uma eventual desvalorização do remanescente.
- Quando apenas a variável “área” é alterada para menor o valor do remanescente tende a crescer.
- O resultado do antes e depois tende a diminuir .

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Modelos hipotéticos simplificados

Modelo 1

Quando apenas a **variável área** é alterada:

$$VR/m^2 > VO/m^2 \Rightarrow VD \text{ diminui}$$

Houve uma “aparente” valorização do remanescente

Modelo 1:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m ²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	100	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m ²)	R\$ 117,00	R\$ 144,00	R\$ 36,00
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 2.160.000,00	R\$ 180.000,00

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Modelos hipotéticos simplificados

Modelo 2:

Quando **outra característica** além da **área** é reduzida:

$VR/m^2 < VO/m^2 \Rightarrow VD$ aumenta

Houve uma desvalorização do remanescente

Modelo 2:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m ²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	70	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m ²)	R\$ 117,00	R\$ 105,00	R\$ 153,00
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 1.575.000,00	R\$ 765.000,00

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Modelos hipotéticos simplificados

Modelo 1:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m ²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	100	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m ²)	R\$ 117,00	R\$ 144,00	R\$ 36,00
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 2.160.000,00	R\$ 180.000,00
Modelo 2:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m ²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	70	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m ²)	R\$ 117,00	R\$ 105,00	R\$ 153,00
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 1.575.000,00	R\$ 765.000,00

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Modelos hipotéticos simplificados

Modelo 3

Quando a **área** é reduzida mas **outra característica** é valorizada:

$VR/m^2 > VO/m^2 \Rightarrow VD$ diminui

Houve uma “real” valorização do remanescente

Modelo 3:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m ²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	110	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m ²)	R\$ 117,00	R\$ 156,00	R\$ -
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 2.340.000,00	R\$ -

Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Modelo 1:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	100	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 117,00	R\$ 144,00	R\$ 36,00
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 2.160.000,00	R\$ 180.000,00
Modelo 2:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	70	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 117,00	R\$ 105,00	R\$ 153,00
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 1.575.000,00	R\$ 765.000,00
Modelo 3:	Antes (VO)	Depois (VR)	Antes - depois (VD)
Área total do terreno (m²):	20.000,00	15.000,00	5.000,00
Setor urbano (VUP)	100	110	
Testada	80,00	80,00	
Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 117,00	R\$ 156,00	R\$ -
Valor total	R\$ 2.340.000,00	R\$ 2.340.000,00	R\$ -

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Desapropriação: critérios e depreciação do remanescente

Obrigado!

Engº Civil José de Sousa Neto Jr.

netojr@engos.com.br

www.engos.com.br

+55 71 98899-7893

+55 71 3346-7893



