



VIII SEMINÁRIO NACIONAL
DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
16 DE MAIO DE 2025 | HOTEL JATIÚCA - MACEIÓ/AL

Avaliações de Área de Preservação Permanente - APP

*Arthur Guerra Paiva Avelar
Engenheiro Agrônomo – MSc.*

REALIZAÇÃO



IBAPÊ



IBAPÊ-AL



CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE ENGENHARIA

PATROCÍNIO



mutua

APOIO



CREA-AL

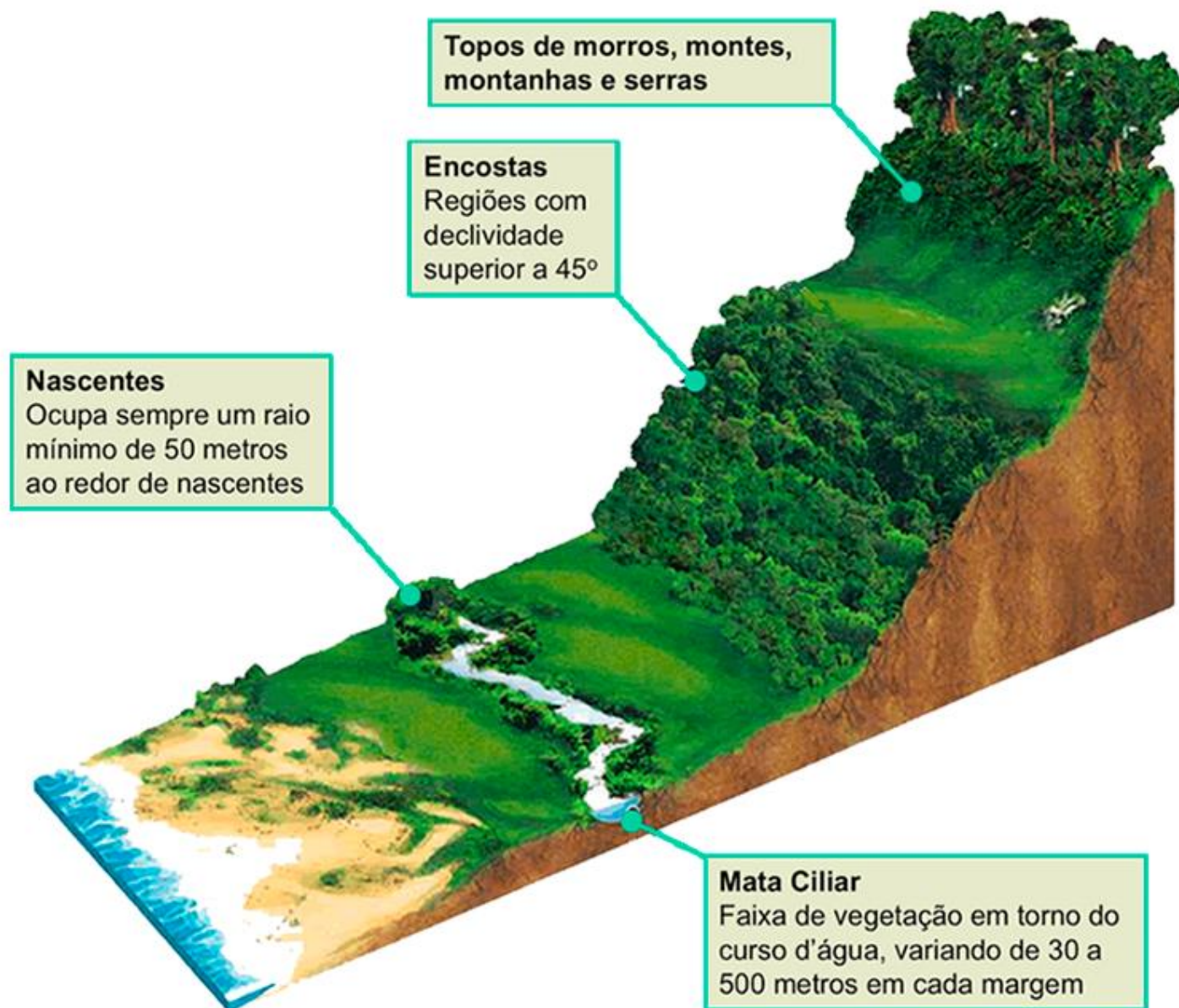


ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

CÓDIGO FLORESTAL - LEI 12.651/2012

- APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.
- As APPs consistem em espaços territoriais legalmente protegidos, ambientalmente frágeis e vulneráveis, podendo ser públicas ou privadas, urbanas ou rurais, cobertas ou não por vegetação nativa.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP



Fonte: Instituto EcoBrasil



COMO AVALIAR APP?

- Qual a finalidade da avaliação?
- Qual a metodologia utilizada na avaliação?
- Qual o contexto da APP do imóvel?
- Avaliação da APP isoladamente?





COMO AVALIAR APP?

- **Método comparativo direto de dados de mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

110 ■ Engenharia de Avaliações

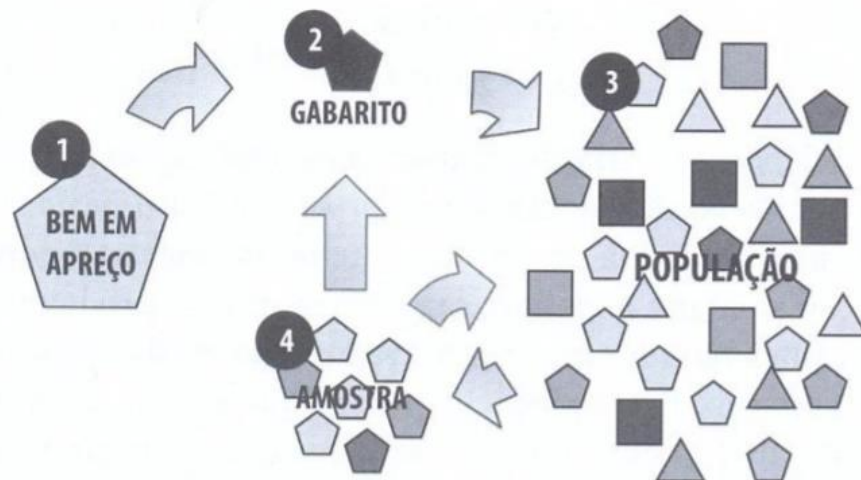


Figura 5: Esquema de coleta de dados para composição de uma pesquisa (amostragem).

Capellano, Eng. de Avaliações, Leud, 2014

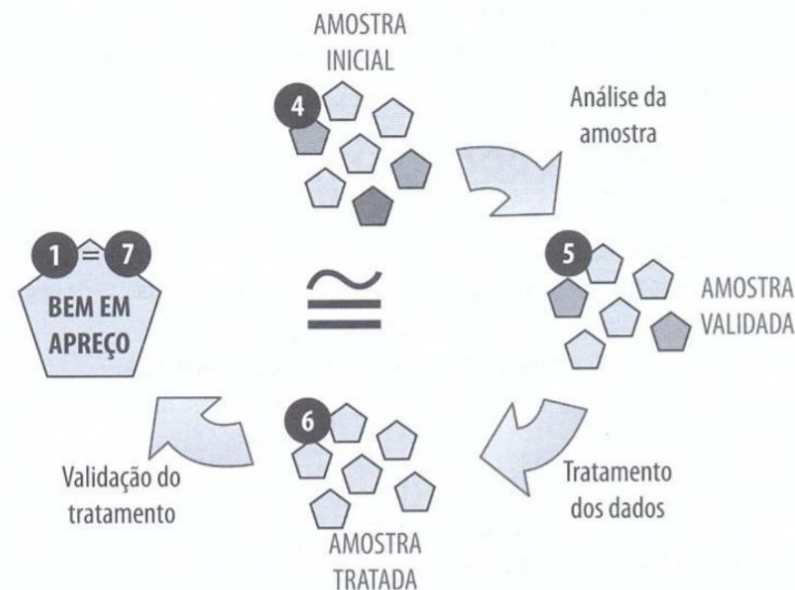


Figura 6: Panorama da análise e tratamento da amostra (*Método comparativo*).

Capellano, Eng. de Avaliações, Leud, 2014



COMO AVALIAR APP?

- **Imóvel rural: APP é classe de capacidade de uso VIII?**

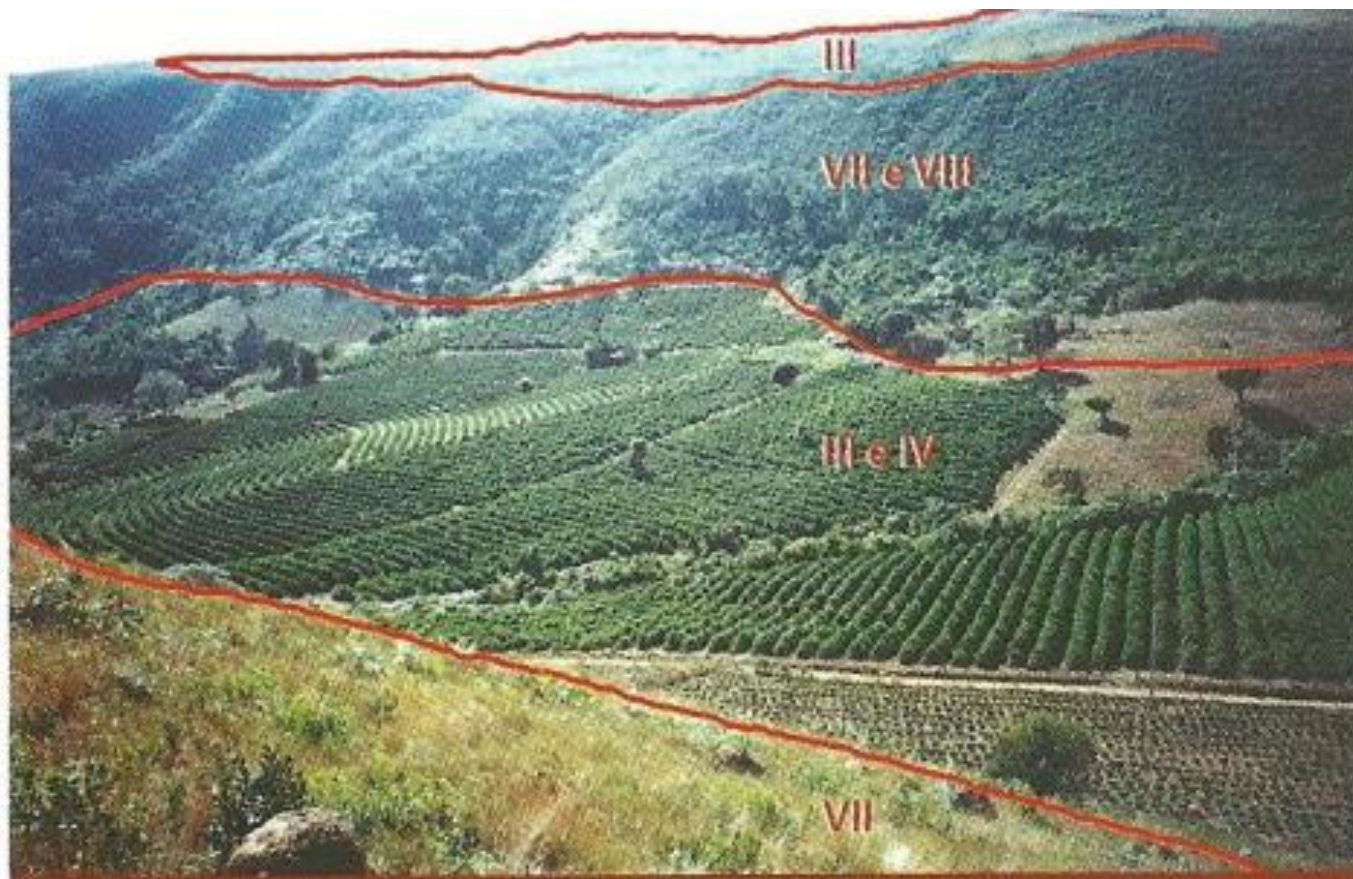
C – Terras impróprias para cultivo, recomendadas (devido às condições físicas) para a proteção da flora, fauna ou ao ecoturismo.

Classe VIII – Terras nas quais não é aconselhável nenhum tipo de lavoura, pastagem ou florestas comerciais. Devem ser obrigatoriamente reservadas para a proteção da flora e fauna silvestres ou à recreação controlada. São áreas muito áridas, declivosas, arenosas, pantanosas ou severamente erodidas. São, por exemplo, terrenos íngremes montanhosos e/ou com muitos afloramentos rochosos, dunas costeiras e mangues.



COMO AVALIAR APP?

- Imóvel rural: APP é classe VIII?





COMO AVALIAR APP?

- Imóvel rural: APP é classe VIII?

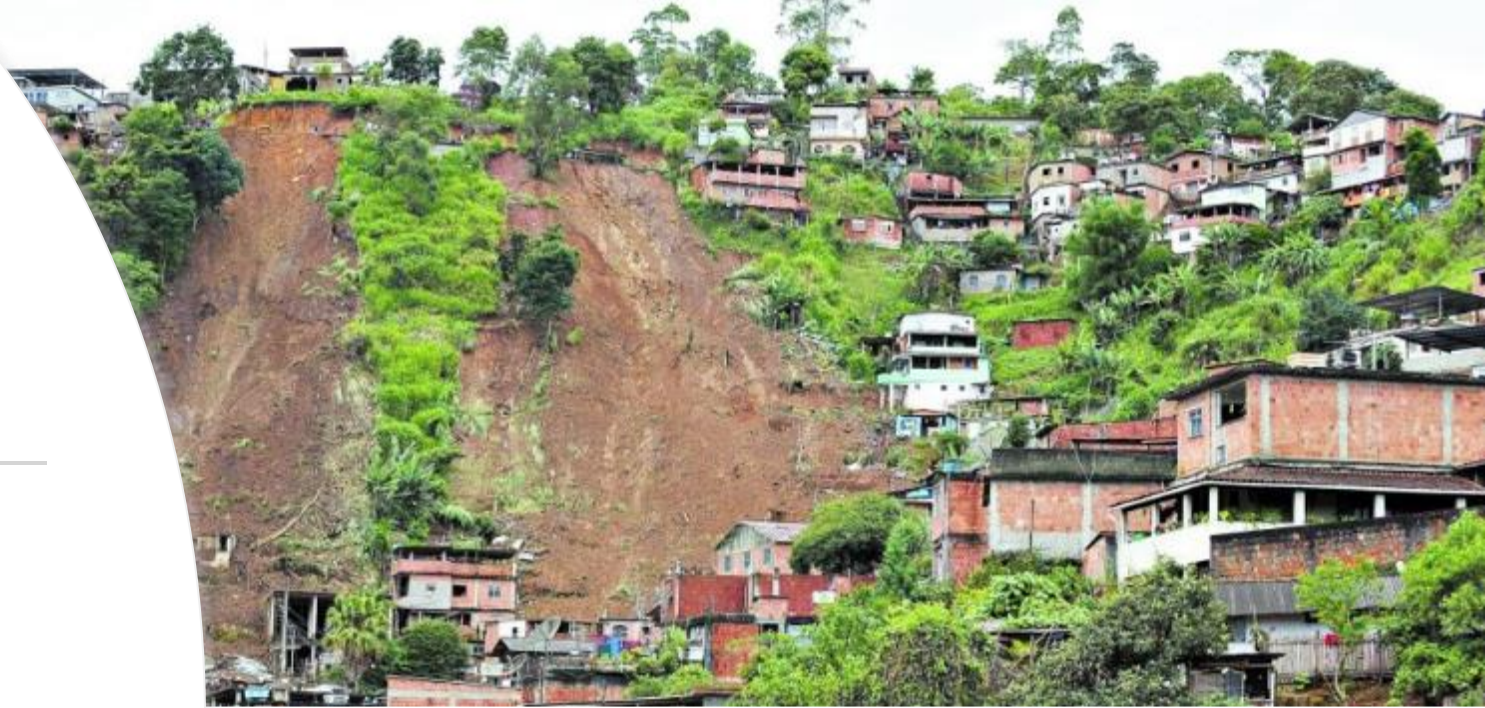
INTENSIDADE COM QUE CADA CLASSE DE CAPACIDADE PODE SER USADA SEM RISCOS DE DEGRADAÇÃO PELA EROSÃO; AS LIMITAÇÕES PARA UM USO AGRÍCOLA RACIONAL AUMENTAM DA CLASSE I PARA A VIII

Classe de capacidade de uso	Aumento da intensidade do uso →							
	Vida silvestre e ecoturismo	Reflorestamento	Pastoreio		Cultivo			
			Moderado	Intensivo	Restrito	Moderado	Intensivo	Muito intensivo
I	Apto para todos os usos. O cultivo exige apenas práticas agrícolas mais usuais.							
II	Apto para todos os usos, mas práticas de conservação simples são necessárias se cultivado.							
III	Apto para todos os usos, mas práticas intensivas de conservação são necessárias para cultivo.							
IV	Apto para vários usos, restrições para cultivos.							
V	Apto para pastagem, reflorestamento ou vida silvestre.							
VI	Apto para pastagem extensiva, reflorestamento ou vida silvestre.							
VII	Apto para reflorestamento ou vida silvestre. Em geral, inadequado para pasto.							
VIII	Apto, às vezes, para produção de vida silvestre ou recreação. Inapto para produção econômica agrícola, pastagem ou material florestal.							

Fonte: Formação e Conservação dos Solos 2ª EDIÇÃO, Igo F. Lepsch

COMO AVALIAR APP?

- **Imóvel urbano:**
- Qual metodologia utilizada para avaliar os imóveis da foto 1 e da foto 2?
- Qual o valor dos imóveis da foto 1 e da foto 2?
- É valor de mercado?





COMO AVALIAR APP?

- Qual critério utilizado na valoração da APP?
- Qual a metodologia a ser utilizada na valoração da APP?
- APP sempre desvaloriza o imóvel?
- APP sempre valoriza o imóvel?
- APP é indiferente no valor do imóvel?
- Qual o valor justo da APP?



Quanto você está disposto a pagar pela APP?



Empreendimento está previsto para ocupar a faixa verde entre a lagoa e um condomínio já construído — Foto: Reprodução

Justiça do Rio manda suspender obras de condomínio em Área de Preservação Permanente na Barra da Tijuca

Fonte: <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2023/06/justica-do-rio-manda-suspender-obras-de-condominio-em-area-de-preservacao-permanente-na-barra-da-tijuca.ghtml>



Quanto você está disposto a pagar pela APP?



Fonte: <https://girodoboi.canalrural.com.br/pecuaria/area-de-preservacao-permanente-app-qual-a-metragem-estabelecida-na-lei/>

VOCÊ COMPRARIA UMA ÁREA DE APP?

OBRIGADO!

Arthur Guerra Paiva Avelar

arthur.avelar@gpaaconsultoria.com.br
(31)98859-6339



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO

