

BTec 018/2025

BOLETIM TÉCNICO

AVALIAÇÕES EM DESAPROPRIAÇÕES PARCIAIS DE IMÓVEIS RURAIS – NOVOS PARADIGMAS PARA A JUSTA INDENIZAÇÃO

Autor

Arthur Guerra Paiva Avelar

INTRODUÇÃO

O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Entidade Federativa Nacional, instituição sem fins lucrativos, congrega entidades atuantes nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em diversas Unidades da Federação. Dentre seus objetivos destacam-se ações visando o aprimoramento, divulgação e transmissão do conhecimento técnico.

É filiado às mais importantes entidades internacionais dedicadas ao segmento de avaliações: UPAV¹ – União Pan-americana de Associações de Avaliação e o IVSC Conselho². Internacional de Normas de Avaliação, organismos voltados para a difusão do conhecimento técnico e normalização nos âmbitos continental e global.

Os BTec - Boletins Técnicos têm por finalidade apresentar temas de alta relevância para as Avaliações e Perícias de Engenharia, sempre elaborados por autores que são referências nos assuntos.

Os boletins representam, portanto, a visão dos autores sobre o assunto, não se constituindo como um Estudo ou uma norma do IBAPE.

¹ Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

² International Valuation Standards Council.

AVALIAÇÕES EM DESAPROPRIAÇÕES PARCIAIS DE IMÓVEIS RURAIS – NOVOS PARADIGMAS PARA JUSTA INDENIZAÇÃO

Arthur Guerra Paiva Avelar

1. INTRODUÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO

A desapropriação é um instrumento jurídico pelo qual o poder público, por meio de um Decreto, assume a posse de um bem particular, seja por meio de utilidade pública, necessidade pública ou interesse social. Para essas situações, prevalece o princípio da sobreposição do interesse coletivo sobre o individual. A execução da desapropriação pode ocorrer tanto por instituições públicas quanto por entidades privadas autorizadas, como empresas responsáveis por serviços portuários, energia elétrica, concessionárias de rodovias e ferrovias, telecomunicações, pesquisa e lavra de jazidas de petróleo, transporte de gás natural, entre outros.

O artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal de 1988 dispõe que a lei definirá o procedimento para a desapropriação, seja por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, assegurando indenização justa e prévia em dinheiro, excetuados os casos previstos na própria Constituição (BRASIL, 1988).

Mas, o que pode ser considerado uma Indenização Justa? Quais critérios devem ser baseados para mensurar esse valor? Para Di Pietro (2011), é aquela que apure um valor considerado necessário para recompor integralmente o patrimônio do expropriado, de modo que não sofra nenhuma redução, englobando o valor do bem expropriado, com todas as benfeitorias, os lucros cessantes, os danos emergentes, os juros compensatórios e moratórios, os honorários advocatícios e a correção monetária.

Na execução de suas atividades, o profissional de engenharia de avaliações aplica as metodologias previstas pela ABNT NBR 14653, abrangendo a Parte 1 – Procedimentos gerais, Parte 2 – Imóveis urbanos e Parte 3 – Imóveis rurais e seus componentes.

Entre os métodos mais empregados nos laudos de avaliação destacam-se:

- **Comparativo de dados de mercado:** determina o valor de mercado do bem a partir de atributos técnicos de elementos comparáveis.
- **Involutivo:** avalia o bem com base em seu aproveitamento eficiente, considerando um empreendimento hipotético compatível com suas características e condições de mercado. Pode também indicar o valor de mercado.
- **Evolutivo:** combina diferentes métodos, considerando o valor da terra nua, benfeitorias, obras de melhoria e passivos ou ativos ambientais, quando aplicáveis.
- **Capitalização da renda:** calcula o valor do bem com base na capitalização presente da renda líquida prevista, podendo também fornecer valor de mercado.

Pelas metodologias mais utilizadas, o valor apresentado nos laudos de avaliação na maioria das vezes, corresponde ao valor de mercado. É importante destacar que ele não corresponde automaticamente à indenização justa.

Ademais, para os casos de desapropriação parcial, o profissional deve aplicar critérios que possibilitem medir os prejuízos sofridos, garantindo que o expropriado possa recompor seu patrimônio.

Com a revisão da ABNT NBR, a Parte 3 da norma passou a remeter-se à NBR 14653-1:2019 para os casos de desapropriação, reforçando que, em desapropriações parciais, devem ser considerados impactos diretos e indiretos sobre o remanescente, ou seja, áreas fora da faixa desapropriada também influenciam o cálculo da indenização.

“ABNT NBR 14653-1:2019 11.1.2.3. Nas desapropriações parciais, o profissional de engenharia de avaliações deve adotar critérios que permitam mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio

do expropriado, considerando inclusive eventual desvalorização do remanescente.”

Entre os critérios recomendados para desapropriações parciais estão o método “antes e depois”, o valor unitário médio do imóvel primitivo e o valor da parte atingida. Sempre que houver desvalorização do remanescente, deve ser destacada separadamente no laudo, e o profissional pode, inclusive, sugerir que a desapropriação parcial seja convertida em total.

Além desse caso, é necessário mensurar os prejuízos decorrentes da desapropriação. A norma recente de Avaliação para desapropriação e servidão em imóveis urbanos e rurais, publicada pelo IBAPE/SP, detalha que, em desapropriações parciais, devem ser considerados impactos diretos e indiretos sobre o remanescente, ou seja, a área não desapropriada também deve ser avaliada na determinação do valor da indenização.

Este boletim técnico tem como objetivo aprofundar a análise dos critérios de avaliação aplicáveis às desapropriações parciais de imóveis rurais. Busca-se, principalmente, contribuir para o aperfeiçoamento metodológico, em conformidade com as normas vigentes da ABNT e com a norma de Avaliação para desapropriação e servidão em imóveis urbanos e rurais, publicada pelo IBAPE/SP.

2. DESAFIOS NAS AVALIAÇÕES PARA DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL

O desenvolvimento de avaliações para desapropriação exige a observância de diretrizes fundamentais. Para as áreas onde serão implantados os projetos, é imprescindível que o empreendedor forneça todas as informações necessárias, como obras de arte especiais, aterros, áreas de empréstimo e depósitos de material estéril, entre outras. Esses dados permitem que o profissional de engenharia de avaliações mensure o impacto total no imóvel e calcule a justa indenização. Um exemplo típico ocorre na implantação de rodovias ou ferrovias, em que é fundamental conhecer as novas faixas de domínio, a consistência técnica das áreas projetadas, as intervenções

decorrentes de travessias urbanas e as interferências em assentamentos, garantindo precisão na execução dos serviços de avaliação.

A condução de processos de desapropriação ainda no âmbito dos processos administrativos, exige a atuação de equipes multidisciplinares, dada a complexidade dos procedimentos expropriatórios, que dependem de consultas, relatórios técnicos e levantamentos de campo. Diversas variáveis influenciam a evolução dos trabalhos, incluindo as tratativas com proprietários e posseiros e a organização completa da documentação necessária para o processo.

Usualmente, os processos administrativos são compostos por documentos dos proprietários e dos imóveis, acompanhados do laudo de avaliação e levantamento topográfico (memorial descritivo, planta georreferenciada, e planta baixa) referente à parte do imóvel objeto da desapropriação. Nesse ponto surge o primeiro desafio do avaliador: divergências na definição dos imóveis.

Segundo o Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504, BRASIL1964), imóvel rural é definido como “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;”.

Entretanto, para o Registro Imobiliário prevalece outro conceito: imóvel rural é a unidade imobiliária registrada, conforme o art. 176 da Lei nº 6.015/1973. Então, mesmo que imóveis contíguos pertençam ao mesmo proprietário, se estiverem divididos em matrículas diferentes, serão considerados imóveis distintos. Como o processo de desapropriação é jurídico-administrativo, o profissional de engenharia de avaliações deve seguir as normativas do Registro Imobiliário para caracterizar corretamente o imóvel. Portanto, a **matrícula do imóvel** é peça-chave no processo de avaliação.

A utilização da matrícula como guia geral para a avaliação não impede que surjam novos obstáculos.

Corriqueiramente, o profissional da engenharia de avaliações se depara com proprietários que possuem duas ou mais matrículas antigas e que, por terem adquirido os imóveis há muito tempo ou herdado, não sabem informar ao certo a qual matrícula pertence aquela parte do imóvel que está sendo afetada pelo projeto, assim como quando as informações constantes na matrícula não dão subsídios suficientes para identificar os seus limites, por não estarem georreferenciados ou sem memorial descritivo que permita identificar seu perímetro. Antigamente, avaliações e delimitações eram baseadas em referências imprecisas, como estradas, rios e árvores.

A ausência de informações claras sobre os limites do imóvel dificulta a mensuração dos prejuízos e o cálculo da desvalorização do remanescente, representando um dos principais desafios na condução das avaliações para desapropriação parcial.

3. CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA OS CÁLCULOS DOS VALORES DE INDENIZAÇÃO

Para o cálculo da indenização em desapropriações parciais, podem ser utilizados critérios como o método “antes e depois”, o valor unitário médio do imóvel primitivo ou o valor da parte atingida pela desapropriação, embora esses não sejam os únicos critérios possíveis.

Sempre que houver desvalorização do remanescente, deve ser destacada e apresentada separadamente no laudo de avaliação. Caso haja benfeitorias afetadas, o custo de reposição ou compensação deve ser incluído na indenização.

Devem ser considerados também fatores como a necessidade de obras de adaptação do remanescente, lucro cessante, custo de desmonte, entre outros. A data de referência do laudo deverá sempre ser esclarecida antes da elaboração do laudo pelo contratante nos processos administrativos ou pelo julgador nos processos judiciais. Quando for considerado o fundo de comércio, o profissional da engenharia de avaliações deve estimar o prejuízo imposto à atividade econômica no bem afetado, conforme previsto no item 11.2 da ABNT NBR 14.653-1.

No caso de imóveis rurais, existem particularidades a serem observadas. Dependendo do tamanho da área total do imóvel e da fração que deverá ser indenizada, o método “Antes e Depois” pode apresentar valor próximo a zero. Já o método do “Valor da Parte do Bem Atingida pela Desapropriação” traz a limitação de não achar dados de mercado com áreas totais similares às áreas objetos de indenização em muitas regiões do Brasil, dificultando a utilização deste critério devido a extrapolação das áreas.

Segundo a ABNT NBR 14653-3:2019, *“Item 10.1.1 Na avaliação da terra nua, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”*. Para a identificação do valor de mercado, esta norma se reporta à ABNT NBR 14653-1:2019, item 7.2.1: *“O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4”*.

Após serem afetados pelos projetos lineares, os imóveis geralmente sofrem alterações significativas, como seccionamento e surgimento de remanescentes, além de áreas *“non aedificandi”*, tornando suas características distintas daquelas observadas na pesquisa de mercado.

Para imóveis rurais, a determinação do valor de mercado normalmente segue os parâmetros da ABNT NBR 14653-1:2019 e da NBR 14653-3:2019, utilizando-se preferencialmente o método evolutivo. Este método combina o comparativo de dados de mercado e a quantificação de custo, considerando que, na maioria das regiões, a oferta de terra nua é rara, predominando imóveis compostos por terra nua e benfeitorias.

De acordo com o item 8.4 – “Método Evolutivo” da ABNT NBR 14653-3:2019, a composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não

reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, logo, temos a Equação 1.

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA \text{ (Eq. 1)}$$

Onde:

- **VTI** = valor total do imóvel;
- **VTN** = valor da terra nua;
- **VBR** = valor das benfeitorias reprodutivas;
- **VBNR** = valor das benfeitorias não reprodutivas;
- **AA** = valor do ativo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;
- **PA** = valor do passivo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações.

3.1. CRITÉRIO “ANTES E DEPOIS”

O critério “antes e depois” consiste em calcular a indenização comparando o valor do imóvel original (antes) com o valor do remanescente (depois), sempre considerando a mesma data de referência.

Em imóveis rurais, quando a variável considerada é a área, surgem algumas particularidades. Para imóveis de grande extensão, se a fração desapropriada for pequena, o aumento do valor unitário do remanescente pode fazer com que o valor da indenização se aproxime de zero.

Por outro lado, em imóveis menores ou quando a fração desapropriada é significativa, a redução da área pode elevar o valor unitário do remanescente. Nesse caso, o valor depois pode superar o valor antes, sugerindo que o expropriado teve um ganho de capital e que a indenização seria negativa.

É fundamental destacar que, ao utilizar este critério, a análise não deve se restringir apenas à variável área. Devem ser considerados também os valores das benfeitorias e eventual desvalorização do remanescente, quando houver. A desvalorização do

remanescente poderá ser apurada após a análise com relação entre outras, do nível de impacto; posicionamento; acesso à água e a distância à sede do imóvel.

3.2. CRITÉRIO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO IMÓVEL PRIMITIVO

Este critério leva em consideração o valor unitário médio do imóvel primitivo, aplicado à fração que está sendo desapropriada. Vale ressaltar que ele é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua. As benfeitorias, aqui, devem ser consideradas à parte.

Ao aplicar o método comparativo direto de dados de mercado, as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas presentes nos dados coletados devem ser tratadas para obter o valor da terra nua, que servirá como base para o cálculo da indenização.

Quando a área desapropriada não apresenta aproveitamento eficiente, recomenda-se utilizar o valor unitário do imóvel primitivo, acrescido da eventual desvalorização do remanescente e dos custos de adaptação.

Ao aplicar este critério, o profissional de engenharia de avaliações deve ter atenção para não misturar variáveis e critérios. É fundamental utilizar a área total do imóvel para determinar o valor unitário e não considerar apenas as características específicas da área afetada para a avaliação — por exemplo, adotar a classe de capacidade de uso da área desapropriada e utilizar a área total do imóvel para o cálculo.

3.3. CRITÉRIO DA ÁREA ATINGIDA

A utilização deste critério está limitada ao imóvel rural com aproveitamento eficiente, cujo formato, área e possibilidade de ocupação estejam compatíveis com o mercado local.

Deve-se dar atenção especial não apenas à dimensão, mas também ao formato da área, observando-se ainda as orientações da ABNT NBR 14653-3, Tabela 2 – Grau de Fundamentação. No caso da utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear, o item 4 da norma estabelece que, para os Graus de Fundamentação I e II, a extrapolação é permitida, desde que:

a) as medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem o dobro do limite amostral superior, nem sejam inferiores à metade do limite amostral inferior.

4. MUDANÇAS DE PARADIGMAS NOS CÁLCULOS DAS INDENIZAÇÕES PARCIAIS

Embora a ABNT NBR 14653-1:2019 já estabeleça a obrigatoriedade de considerar a eventual desvalorização e os reflexos sobre o remanescente nas desapropriações parciais — determinando que *“o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente”* —, observa-se que, na prática, essas diretrizes nem sempre são devidamente aplicadas.

A norma também orienta que sejam avaliados os reflexos na parte remanescente, prevendo que, quando houver desvalorização decorrente da desapropriação, esta deve ser quantificada e justificada. Além disso, devem ser previstas indenizações relacionadas a benfeitorias atingidas, obras de adaptação do remanescente, perda de funcionalidade, lucros cessantes, custos de desmonte e danos decorrentes de desocupação temporária para execução das obras.

Nos casos em que o remanescente se torne inviável em razão da perda de seu conteúdo econômico, a norma prevê que essa condição e o valor residual do imóvel sejam devidamente explicitados, podendo o profissional da engenharia de avaliações sugerir a conversão da desapropriação parcial em total.

Entretanto, constata-se que, na maioria das avaliações, tais situações não são integralmente consideradas, o que compromete a correta apuração da justa indenização.

4.1. ESTUDO DE IMPACTO DE DESAPROPRIAÇÃO

O Estudo de Impacto de Desapropriação deve ser realizado, sempre que possível, por meio da sobreposição do projeto executivo do empreendimento ao polígono total do imóvel. A partir dessa sobreposição, é possível analisar os impactos gerados pela intervenção, identificar a dimensão das áreas remanescentes e avaliar eventuais perdas de natureza social, econômica e ambiental.

O estudo também deve identificar as áreas com restrição de uso, as quais podem ser verificadas com base em informações de bancos de dados públicos, como o Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR). Também deve ser observado o funcionamento e as adaptações que serão necessárias para a continuidade da atividade produtiva.

Feito isso, chega-se à elaboração do estudo, onde serão propostas medidas mitigadoras ou compensatórias adequadas ao remanescente, que podem incluir indenização financeira, construção de passagens e acessos ou execução de benfeitorias essenciais para a continuidade das atividades produtivas, mantendo assim a função social e o uso adequado dos remanescentes do imóvel.

Quando ocorrer o esvaziamento econômico do imóvel e que seja indispensável a realocação da atividade, os gastos necessários para recompor e normalizar a atividade, assim como o lucro cessante referente ao período primordial para recompor a atividade, devem ser calculados e apresentados em separado no laudo de avaliação.

4.2. DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE

Embora a eventual desvalorização do remanescente esteja prevista na ABNT NBR 14653-1, observa-se que muitos laudos de avaliação em processos de desapropriação parcial não contemplam esse valor. Além disso, algumas metodologias aplicadas nem sempre são capazes de representar adequadamente a real perda de valor do imóvel remanescente.

Uma alternativa metodológica para o cálculo da desvalorização do remanescente em processos de desapropriação parcial de imóveis rurais é a aplicação do método multicritério *Analytic Hierarchy Process* (AHP). Ele possibilita a modelagem estruturada do problema de avaliação por meio da construção de uma hierarquia de critérios e subcritérios, o que facilita a análise e comparação sistemática das alternativas envolvidas no processo decisório.

Uma vez estruturada a hierarquia lógica, os tomadores de decisão realizam comparações pareadas entre as alternativas dentro de cada critério, de forma sistemática. Essas comparações podem basear-se tanto em dados quantitativos concretos quanto em julgamentos qualitativos fundamentados, permitindo incorporar a percepção técnica e a experiência profissional ao processo de avaliação (SAATY, 1991).

O trabalho apresentado durante o XXXIX Congresso Panamericano de Valuación, com o título *Desvalorização do remanescente em desapropriação parcial* (2025)¹, os autores propõem quatro coeficientes de desvalorização como parâmetros de análise:

- Nível de impacto;
- Posicionamento;
- Acesso à água;
- Distância à sede do imóvel.

¹ AVELAR, A. G. P.; LIMA, M. R. C. Desvalorização do remanescente em desapropriação parcial. In: XXXIX Congresso Panamericano de Valuación, 2025, Equador. Anais... Equador: UPAV, 2025.

Os coeficientes a serem aplicados sobre a área remanescente obtidos no trabalho, levaram em consideração os parâmetros analisados pelos autores, cabendo ao leitor fazer as devidas adaptações para cada caso.

Já o coeficiente de desvalorização (CD) é obtido através da Equação 2, conforme descrita:

$$CD = (F1 \times ID_1) + (F2 \times ID_2) + (F3 \times ID_3) + (F4 \times ID_4) \quad \dots \text{Eq. 2}$$

Onde:

CD – Coeficiente de desvalorização

F1 – Fator Depreciativo nível de impacto

F2 – Fator Depreciativo Posicionamento

F3– Fator Depreciativo acesso à água

F4– Fator Depreciativo distância a sede

ID₁ - Índice Depreciativo nível de impacto

ID₂ - Índice Depreciativo Posicionamento

ID₃- Índice Depreciativo acesso à água

ID₄ - Índice Depreciativo distância a sede

Isso possibilita organizar tais atributos em uma estrutura hierárquica de critérios e subcritérios com a atribuição de pesos relativos, conforme sua importância na formação do valor do remanescente.

Em conformidade com a ABNT NBR 14653-1, o cálculo da desvalorização do remanescente deve ser conduzido pelo profissional da engenharia de avaliações, considerando de forma criteriosa os impactos diretos e indiretos da obra sobre a área remanescente do imóvel.

4.3. JUSTA INDENIZAÇÃO

A indenização em caso de desapropriação decorre de um ato lícito, exercido no âmbito do exercício regular de um direito constitucional, não se confundindo com a reparação por ato ilícito. Trata-se de uma compensação pelo prejuízo causado ao patrimônio do expropriado, sendo a desapropriação a causa da redução patrimonial e a indenização a reposição desse patrimônio em decorrência do prejuízo gerado pelo expropriante (NAKAMURA, 2021).

De acordo com a Norma do IBAPE/SP para avaliação de imóveis urbanos e rurais em desapropriação e servidão, o valor de indenização é definido como: *“Valor que repõe pecuniariamente a perda patrimonial sofrida em face da desapropriação total ou parcial de sua propriedade ou posse, ou da instituição de servidão, para uma data de referência.”*

A perda patrimonial mencionada na norma refere-se à indenização, que não se limita apenas à área ou às benfeitorias suprimidas. Ela deve considerar também os eventuais prejuízos e danos, diretos e indiretos, tais como: desvalorização do remanescente, interrupção de atividades produtivas, perda de receita econômica, custos de readaptação do remanescente, entre outros.

Com base no que preconizam a ABNT NBR 14.653-1 e a Norma do IBAPE/SP para avaliação de imóveis urbanos e rurais em desapropriação e servidão, é possível concluir que a justa indenização pode ser calculada por meio da seguinte equação:

$$VI = VAD + VEID + CS \quad \dots \text{Eq. 3}$$

Onde:

VI – Valor de indenização

VAD – Valor da área desapropriada

VEID – Valor obtido no Estudo de impacto de desapropriação

CD – Coeficiente de desvalorização

5. CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS

As avaliações para desapropriação apresentam singularidades decorrentes dos projetos de infraestrutura que serão implementados. Embora a ABNT NBR 14.653-1 forneça metodologias e critérios aplicáveis a essas avaliações, cabe ao profissional da engenharia de avaliações selecionar o critério que melhor se adeque ao trabalho em execução ou apresentar as opções para julgamento do magistrado.

Imóveis rurais possuem características específicas e o cálculo do valor de indenização, quando couber, deve incorporar os valores dos impactos indiretos causados pela desapropriação.

A escolha do critério a ser utilizado para o cálculo do valor de indenização deve ser compatível com o aproveitamento eficiente do imóvel avaliando. Nos casos em que a fração a ser desapropriada possuir formato atípico, faixas estreitas com grandes extensões que não possuem características comparáveis aos dados de mercado, é recomendável que se utilize o critério do valor unitário médio do imóvel primitivo.

Sempre que possível, é aconselhável realizar um estudo de impacto de desapropriação, com o objetivo de identificar e mitigar os efeitos da desapropriação sobre o remanescente do imóvel.

O **cálculo da desvalorização do remanescente** está previsto na **ABNT NBR 14.653-1:2019**, no item 11.1.2.3, que determina: *“Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente.”*

Dessa forma, conclui-se que, para determinar a justa indenização, o profissional da engenharia de avaliações deve selecionar a metodologia e os critérios corretos, em conformidade com as ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-3, somando aos valores apurados no estudo de impacto de desapropriação (ação mitigadora) e o valor da desvalorização do remanescente (ação reparadora).

REFERÊNCIAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1: Avaliação de bens – Procedimentos gerais – Parte 1. Rio de Janeiro, 2019a.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-3: Avaliação de bens – Imóveis rurais e seus componentes – Parte 3. Rio de Janeiro, 2019b.

IBAPE/SP. Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão. São Paulo, 2025.

BRASIL. (1941). Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1941. Desapropriações por utilidade pública. Diário Oficial da União Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 1941.

BRASIL. (1964). Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Diário Oficial da União Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 1964.

BRASIL. (1973). Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 1973.

BRASIL. (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas.

AVELAR, A. G. P.; LIMA, M. R. C. Desvalorização do remanescente em desapropriação parcial. In: XXXIX Congresso Panamericano de Valuación, 2025, Equador. Anais... Equador: UPAV, 2025.

NAKAMURA, A. L. dos S. Desapropriação: Comentários ao Decreto-Lei nº 3.365/41. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2021.

DI PIETRO, M. S. Z. Direito Administrativo. 24. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

SAATY, T. L. Método de análise hierárquica. São Paulo: Makron Books, 1991.

SAATY, T. L.; VARGAS, L. G. Models, methods, concepts & applications of the analytic hierarchy process. 2. ed. New York: Springer, 2001.

**Arthur Guerra Paiva Avelar**

Mestre em Ingeniería de La Tasación y Valoración pela Universitat Politècnica de València (UPV); Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC/MG); e Engenheiro Agrônomo formado pela Universidade Vale do Rio Doce (UNIVALE). Atualmente é Consultor de Gestão Fundiária, sócio da GPAA Consultoria. Vice Coordenador da Câmara Técnica de Avaliações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e Diretor de Captação de Recursos do IBAPE Nacional no biênio 2024/2025. Possui mais de 17 anos de experiência na área de avaliações, atuando em projetos fundiários para mineração, implantação de portos, minerodutos, linhas de transmissão e em processos de desapropriação em diversas ferrovias, rodovias federais e estaduais do Brasil. Também atua com avaliação de imóveis para garantia fiduciária e assistência

técnica pericial. Contribui ativamente da formação acadêmica do assunto, ministrando aulas em cursos de Pós-graduação e cursos livres em diversos estados do Brasil, além de participar com frequência de congressos, seminários e workshops como palestrante. Destaca-se ainda a contribuição na revisão da norma NBR 14.653, partes 1 e 3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), relatoria da cartilha de Avaliação de Imóveis Rurais pelo Método da Capitalização Direta, realizada pelo IBAPE/SP e membro da comissão técnica responsável pela elaboração do texto-base da Norma de Avaliação para Desapropriações e Servidões do IBAPE/SP.