

Avaliação em desapropriação

Moderador

OCTAVIO GALVÃO NETO

Debatedores:

OSÓRIO ACCIOLY GATTO

ANA MARIA DE BIAZZI DIAS DE OLIVEIRA

ARTHUR GUERRA PAIVA AVELAR

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS PARA DESAPROPRIAÇÃO E SERVIDÃO



2025

Esta norma, detalha e complementa procedimentos gerais da norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de bens a serem aplicados na avaliação de imóveis para fins de desapropriação e servidão.

O que é justa indenização?

Partindo da recomendação ...

ABNT NBR 14.653-1-19 - item 11.1.2

Convém que as avaliações apresentem como resultados **valores que possam ser adotados para a justa indenização**, como o **valor de mercado**, o **valor econômico**, o **custo de reedição**, o **custo de reprodução**, entre outros.

e atendimento ao

artigo 5º - inciso XXIV Constituição Federal de 1988

que prevê “...a desapropriação - por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social - se efetive “**mediante prévia e justa indenização** [com ressalva nas exceções constitucionais]”

ABNT NBR 14.653-1: 2019

3.1.50 valor de indenização `valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data

NORMA IBAPE/SP :2025

Valor que repõe pecuniariamente a perda patrimonial sofrida em face da desapropriação total ou parcial de sua propriedade ou posse ou a instituição de servidão, para uma data de referência.

... *repõe* **pecuniariamente** ... assume o pressuposto de que o valor de indenização será pago em dinheiro e à vista na respectiva data de referência. Muito embora, comumente, o expropriado receberá esse valor somente após transcorridos vários anos após a elaboração avaliação. Todavia, não deve constar do laudo de avaliação eventuais valores referentes à incidência de compensações contempladas na legislação.

... **sofrida**... indica que a perspectiva do valor de indenização é o prejuízo causado pela desapropriação ao expropriado, sem qualquer incorporação nesse valor de indenização, possíveis ganhos que o expropriante porventura pudesse auferir com empreendimento ou equipamento público projetados.

... **perda patrimonial** ... significa que o valor de indenização deve corresponder não somente a indenização pela área e benfeitorias suprimidas, mas tem que incluir eventuais prejuízos e danos diretos e indiretos, tais como desvalorização do remanescente, interrupção de atividades produtivas, perda de atividade econômica, custo de reedição ou de reposição de benfeitorias atingidas, custos de readaptação do imóvel, conforme cada caso. Quando tais situações ocorrerem, os valores correspondentes devem ser apresentados separadamente. A perda patrimonial não se restringe necessariamente à redução do valor patrimonial.

... **em face da desapropriação total ou parcial de sua propriedade ou posse...** indica que o valor de indenização deve ser calculado na desapropriação de propriedade ou de posse. Há regiões em que há mercado ativo de comércio de posse de terras, o que deve ser apreciado. O laudo de avaliação deve deixar claro se o valor de indenização se refere à propriedade ou à posse.

... **para uma data de referência...** em regra o valor de indenização deve estar vinculado a uma data para o qual é válido. A depender das circunstâncias em que o laudo de avaliação for elaborado, pode corresponder à data da vistoria ou a outra data fixada pelo contratante ou pelo julgador. Convém que o laudo definitivo e os pareceres técnicos sejam referenciados à mesma data de referência do laudo prévio, se não houver determinação em contrário.

Este conceito deixa expressa a condição de que o **“valor de mercado”** pode não ser suficiente para a recomposição patrimonial do expropriado, principalmente quando se tratar de desapropriações parciais, quando se busca, no valor de indenização, recompor os danos e prejuízos diretos e indiretos impostos pela desapropriação ao expropriado

Abordagem de valores

A abordagem de valor de uma avaliação pode ser pelo valor de mercado, que representa a quantia mais provável que um bem seria transacionado no mercado, ou valor específico, que pode representar valores distintos do valor de mercado.

As avaliações para desapropriações **se aproximam da base de valores de mercado, porém deve refletir também os danos e prejuízos decorrentes da expropriação, para representar o valor de indenização**, adquirindo nesta condição de valor específico.

Derivam de três abordagens básicas:

- ✓ **Abordagem de mercado:** através do método comparativo direto e método evolutivo (quando calculado o fator de comercialização, em imóveis urbanos).
- ✓ **Abordagem de renda:** Através do método da capitalização da renda e involutivo.
- ✓ **Abordagem de custos:** através do método da quantificação de custos, comparativo direto de custos e o método evolutivo sem o fator de comercialização, para imóveis urbanos.

Procedimentos metodológicos relacionados na ABNT NBR 14.653, com as seguintes particularidades:

Método comparativo direto de dados de mercado:

conceitos de **amostra representativa**, obrigatoriedade de detalhamento dos **atributos** qualitativos e quantitativos dos dados **comparáveis ao objeto da avaliação** (se imóvel total, parte atingida ou área remanescente).

Método evolutivo

conceitos quanto ao **fator de Comercialização** no caso de ser desprezado, a **abordagem de mercado é substituída pela abordagem de custo**, na hipótese que resulte em valor menor que a unidade e se trate da avaliação de bens atípicos, com características e atributos diferentes daqueles desejados pelo mercado na região em estudo, mas em uso pelo proprietário, mesmo que benfeitorias voluptuárias.

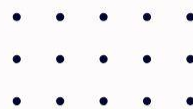
No caso de **imóveis rurais** a composição do valor total é obtido a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados.

Método da capitalização da renda

elegível na determinação do valor de indenização pela desapropriação de imóveis que produzam renda, tais como imóveis comerciais, bem como outros empreendimentos de base imobiliária, além de culturas agrícolas comerciais e pode ser utilizado como metodologia principal ou complementar ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

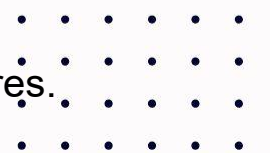
Método Involutivo

Na impossibilidade do método comparativo direto de dados de mercado, aplicável na avaliação de **terrenos de grandes proporções** ou **glebas urbanizáveis**



O **empreendimento hipotético** deve expressar o **aproveitamento eficiente**, estudado sob a ótica do **parcelamento do solo** e/ou da **incorporação imobiliária**

- ✓ **Empreendimentos horizontais:** realizável mediante subdivisão de uma gleba em lotes ou implantação de condomínios.
- ✓ **Empreendimentos verticais:** parte-se do princípio da utilização de um terreno incorporável ou de uma gleba urbanizável em um empreendimento vertical (regiões urbanas adensadas)
- ✓ **Empreendimentos mistos:** realizável mediante a combinação dos anteriores.



Recomendações na aplicação do **método involutivo**



- Em **regiões urbanas adensadas**, na inexistência de comparativos em quantidade suficiente, aplica-se o método involutivo, com empreendimentos verticais ou mistos.
- No caso de resultados com **valores nulos ou negativos**, verificar a consistência do modelo e se o empreendimento hipotético projetado é viável para a região do avaliando.
- No **projeto hipotético** atentar para o **aproveitamento eficiente** da gleba, com verificação de possíveis restrições de ocupação que afetem o aproveitamento do imóvel.
- Verificar **restrições ambientais**, tanto em zonas urbanas como rurais, preferencialmente com base em Laudo de Caracterização Ambiental. Na ausência deste, estimativas com base em vistorias técnicas, imagens aéreas (satélite, voo, Google Earth) ou outros elementos cartográficos oficiais (IBGE, IGC).
- As premissas adotadas no modelo como taxas de desconto, prazo de venda, despesas de implantação, devem ser compatíveis com as práticas do mercado e com o imóvel em estudo.
- Em caso de o imóvel possuir projeto de empreendimento aprovado este pode ser considerado.

Desapropriações

Crítérios Gerais
tanto para **urbanos** quanto **rurais**

Desapropriações Totais



Critérios Gerais
tanto para **urbanos** quanto **rurais**



Nas desapropriações totais devem ser observados os procedimentos e requisitos estabelecidos nesta norma e nas da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens em suas diversas partes, com a finalidade de identificar o valor da indenização do imóvel, incluindo o terreno e todas as benfeitorias.

Para o imóvel rural, incluindo também benfeitorias reprodutivas, não reprodutivas, obras e melhorias das terras, e ativos e passivos ambientais quando considerados.



Desapropriações parciais

Crítérios Gerais tanto para **urbanos** quanto **rurais**

deve ser utilizado critério que permita mensurar o valor de indenização, composto pelo valor da parte do imóvel atingido pela desapropriação, **acrescido** de eventuais valores decorrentes de danos, prejuízos e desvalorizações do remanescente, visando a recomposição do patrimônio do expropriado.

A escolha do critério deve ser fundamentada com base em análises, **estudos e detalhamento** de todas as particularidades do terreno, benfeitorias e seus componentes, na condição original, da parte expropriada e do remanescente da desapropriação.

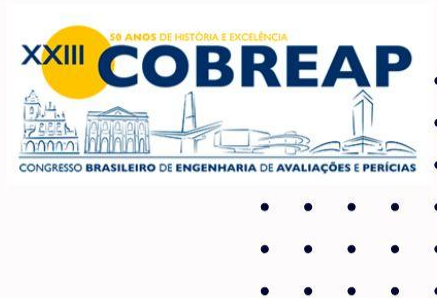
Desapropriações parciais de terrenos ou de terras nuas

Podem ser utilizados, dentre outros, o **valor unitário médio do imóvel primitivo**, o **critério antes e depois da desapropriação** ou a **avaliação da parte atingida pela desapropriação**, acrescida de eventuais reflexos na parte remanescente.

... Acompanha a ABNT NBR 14.653-1: ... Porém
complementa com aplicações específicas...

Critério do valor unitário médio do imóvel primitivo

tanto para urbanos quanto rurais



tem aplicação nos seguintes casos:

- ✓ Quando a área expropriada **não** possuir características e aproveitamento compatíveis com os imóveis comercializados na região;
- ✓ Quando **não** houver diferença entre os valores unitários da área primitiva e da área atingida pela desapropriação.



Critério “antes” e “depois” da desapropriação

tanto para urbanos quanto rurais

Se aplica especialmente para **mensurar danos, prejuízos e desvalorização do remanescente, ocasionados pela desapropriação**. Eventuais valorizações de unitário decorrentes da redução do porte de área devem ser desconsideradas.

No caso de ser constatada valorização do remanescente, caracterizada como mais valia por contribuição de melhoria, esta não deve ser compensada na indenização e outra forma de cálculo ser apresentada.

valor da parte do bem atingida pela desapropriação

tanto para urbanos quanto rurais



utilizado para avaliar a **área atingida**, levando-se em conta suas
características e seu porte para a determinação do valor unitário, acrescido de: :
eventuais impactos ou prejuízos desvalorizantes na parte remanescente.

Aplicável quando a área expropriada possui características compatíveis com os imóveis comercializados na região.

Por este critério, **o objeto da avaliação é a área atingida pela desapropriação**, pelo seu porte e características específicas, e não apenas como parte proporcional à área original. Convém que sejam observados os seguintes requisitos:

- ✓ Apresentar dimensões e formato compatíveis com áreas comercializáveis na região;
- ✓ Possuir condições de acesso à infraestrutura para sua utilização
independente.

Desapropriações de terrenos urbanos

Na desapropriação total de **terrenos** classificados como **lotes** ou **glebas urbanizáveis**, o método comparativo direto de dados de mercado é preferencial, quando o valor de indenização, fundamentado em pesquisa de mercado de dados semelhantes, assegurar a recomposição do patrimônio do expropriado.

Pesquisa de mercado com atributos comparáveis aos do bem avaliando, observando a diferenciação entre lotes e glebas urbanizáveis, segmentos com características de uso, ocupação e vocação de mercado distintos.

É recomendado não utilizar em uma mesma amostra glebas e lotes, com emprego de fórmulas ou tabelas correção de áreas para ajustar valores unitários ou para compatibilizar diferenças entre áreas dos dados amostrais e a do imóvel avaliando.

Justificativas normas Desapropriações IBAPE/SP

Limitações dos critérios “**antes e depois**” e “**valor unitário médio do imóvel primitivo**” em áreas urbanas de grandes proporções

dependem da avaliação da área original para calcular a indenização da área expropriada.

Inconsistência na evidencia de correlação entre a variação da área e o valor unitário (*..a medida que **umenta** área **diminui** valor unitário*)

Equívocos sistemáticos ao longo dos anos assimilado pelas normas 14.653 (1 e 2) da indenização da área remanescente ser deduzida pelo critério “antes **menos** depois”, quando deveria ser **comparar**

Exemplo Numérico Aplicação dos 3 critérios básicos

$$Vu = e^{(8,424 - 0,886 * L_{Ocal}^2 - 0,1253 * \ln(\text{Área}))}$$

Situação hipotética:

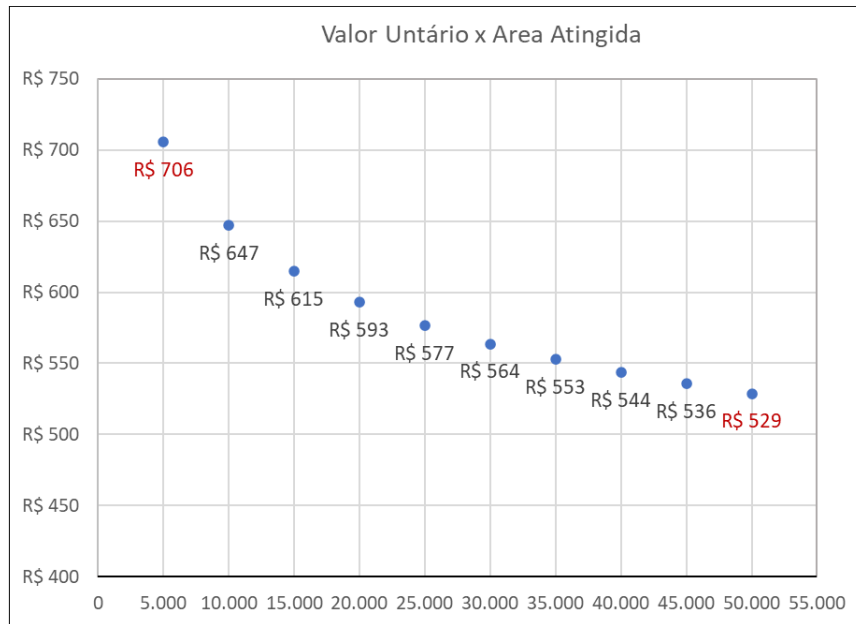
Áreas

Original = **50.000m²**;

Atingida = **5.000m²**;

Remanescente = **45.000m²**.

Área	Unitário
50.000	R\$ 529
45.000	R\$ 536
40.000	R\$ 544
35.000	R\$ 553
30.000	R\$ 564
25.000	R\$ 577
20.000	R\$ 593
15.000	R\$ 615
10.000	R\$ 647
5.000	R\$ 706



antes			Area Primitiva		
Área	Unitário				
50.000	R\$ 529		R\$ 26.434.231		
depois			Remanescente		
45.000	R\$ 536		R\$ 24.107.127		
40.000	R\$ 544		R\$ 21.747.309		
35.000	R\$ 553		R\$ 19.350.116		
30.000	R\$ 564		R\$ 16.909.446		
25.000	R\$ 577		R\$ 14.416.986		
20.000	R\$ 593		R\$ 11.860.781		
15.000	R\$ 615		R\$ 9.222.256		
10.000	R\$ 647		R\$ 6.468.761		
5.000	R\$ 706		R\$ 3.528.002		
Indenização			Área Atingida		
antes - depois		Unitário			Dif.
R\$ 2.327.104	5.000	R\$ 465			52%
R\$ 4.686.922	10.000	R\$ 469			38%
R\$ 7.084.115	15.000	R\$ 472			30%
R\$ 9.524.785	20.000	R\$ 476			25%
R\$ 12.017.246	25.000	R\$ 481			20%
R\$ 14.573.450	30.000	R\$ 486			14%
R\$ 17.211.976	35.000	R\$ 492			11%
R\$ 19.965.471	40.000	R\$ 499			7%
R\$ 22.906.229	45.000	R\$ 509			5%
R\$ 26.434.231	50.000	R\$ 529			0%

Tabela 2: Projeções Vu “antes e depois” a cada 5.000m²

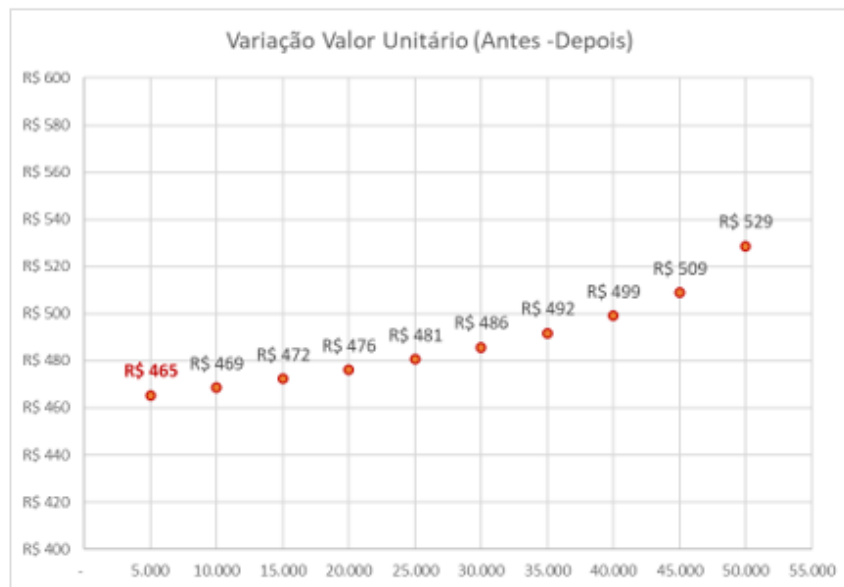


Gráfico 2: Quanto *menor* a área remanescente, *menor* Vu da área atingida

indenização da área atingida restará comprometida **proporcionalmente à diminuição da área remanescente**:

Quanto menor o remanescente, menor a indenização da área desapropriada;

A Indenização é reduzida artificialmente implicando equivocadamente valorização do remanescente pela redução de área.

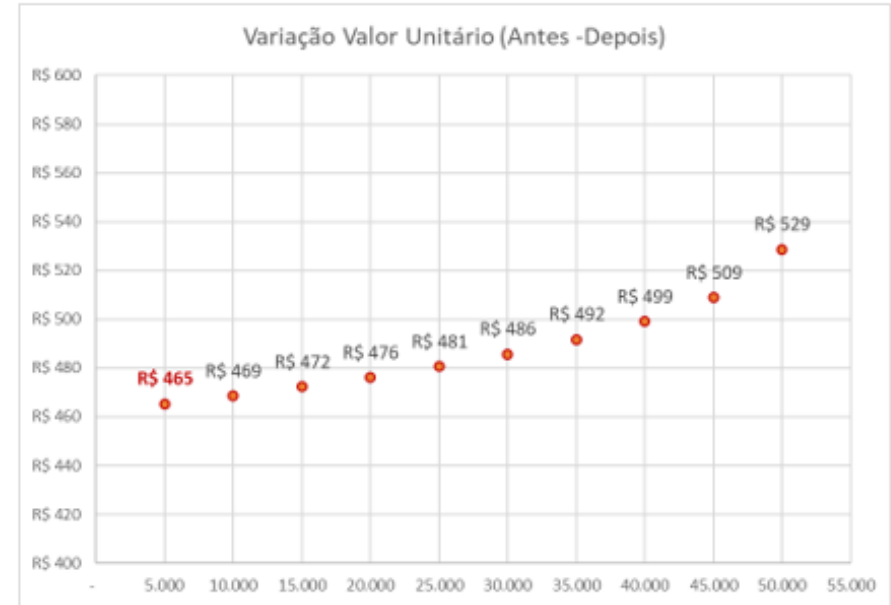


Gráfico 2: Quanto *menor* a área remanescente, *menor* **Vu** da área atingida

O **valor unitário médio primitivo** é o mesmo independente da extensão da área atingida pressupondo homogeneidade entre ambas e ignora eventuais diferenças:

O valor unitário médio do terreno primitivo, risco de subavaliação da área impactada, possível de ocorrer quando se observa redução desse valor unitário proporcionalmente ao aumento da área.

A parte desapropriada pode possuir características específicas, valorizantes ou desvalorizantes, em relação as do terreno original, resultando em eventual superavaliação ou subavaliação do valor indenizatório.

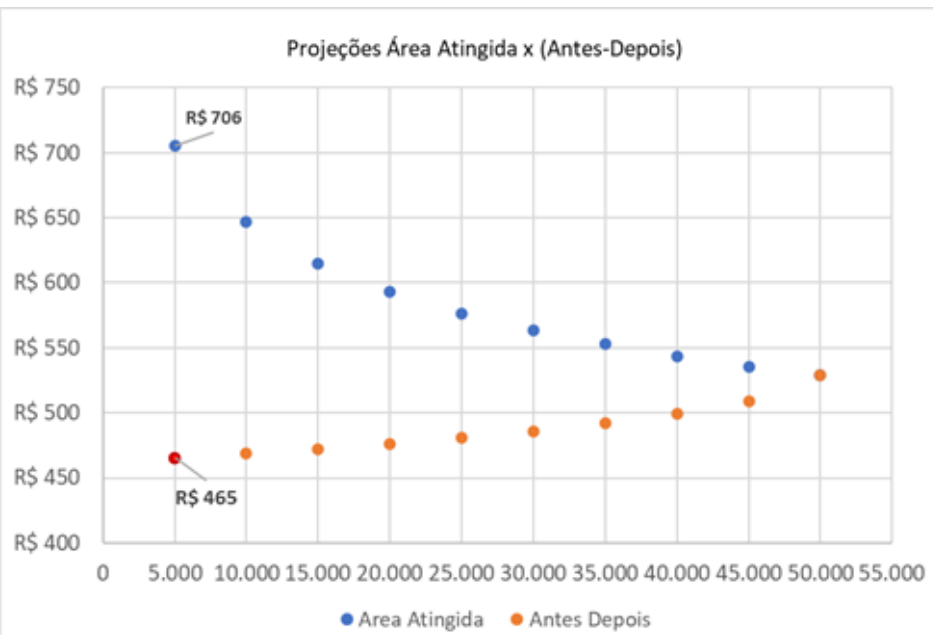


Gráfico 3: Inversão da relação do **Vu** no critério antes e depois

$$\text{Valor Unitário} = e^{(8,424 - 0,886 \cdot L_{\text{Ocal}}^2 - 0,1253 \cdot \ln(\text{Área}))}$$

	Área	Unitário	Indenização
Antes	50.000	R\$ 529	R\$ 26.434.231
Depois	45.000	R\$ 536	R\$ 24.107.127
antes - depois			R\$ 2.327.104
m2 médio primitivo	5.000	R\$ 529	R\$ 2.643.423
Area atingida	5.000	R\$ 706	R\$ 3.528.002

Tabela 3: Valores diferentes de Indenização, dependendo do critério.

Conclusão: A diferença do critério antes-depois (R\$ 1.200.898,00), 34% menor que o valor de mercado calculada diretamente para a área expropriada

Lotes

Na avaliação de lotes **recomenda-se** utilizar o **critério do valor unitário médio do lote primitivo**, quando este refletir uniformemente entre valores da área original e da atingida pela desapropriação.

No caso de ser **identificada desvalorização do remanescente** sugere-se o critério **“antes e depois”**

Glebas urbanizáveis ou terrenos de grandes proporções

Quando a **área desapropriada** possuir porte e características passível de identificação de valor de mercado, preferencialmente **aplicar o critério do valor da parte do bem atingida pela desapropriação** (desvalorizações do remanescente, separado e justificado)

Por este critério, **o objeto da avaliação é a área atingida pela desapropriação**, conduzida preferencialmente, pelo método comparativo direito de dados de mercado, com as seguintes recomendações:

- ✓ a parte atingida possua condições de ser destacada da área primitiva
- ✓ Identificação do porte e das características da área objeto e sua compatibilidade com o mercado imobiliário e a sua semelhança com imóveis comercializáveis na região, especialmente quanto ao uso e ocupação do solo, dimensões, infraestrutura básica, dentre outros.
- ✓ Uso de amostra representativa com atributos semelhantes aos do objeto da avaliação.

Glebas urbanizáveis ou terrenos de grandes proporções

O critério “**antes e depois**” pela diferença entre o valor da área condição original e o valor do remanescente somente tem aplicação quando as desvalorizações ocasionadas ao remanescente estiverem incorporadas neste cálculo.

Eventual valorização do remanescente deve ser apresentada à parte, que não devem ser descontadas da indenização.

O **critério do metro quadrado médio** somente é permitido aplicar à área atingida quando identificado não houver distinções significativas entre os respectivos valores unitários, devendo-se atentar para o fato de que valor do metro quadrado médio do porte da original tende a ser menor do que em áreas atingidas.

Desapropriação parcial, consiste na retirada de parte do imóvel, permanecendo um remanescente na posse do expropriado. De fato: existe dois estados distintos: o “antes”, representado pelo imóvel original, e o “depois”, caracterizado pelo remanescente.

Sob a perspectiva da avaliação, procede-se à segmentação do imóvel original em duas partes distintas: a área expropriada e a área remanescente:

$$V_{\text{INDENIZAÇÃO}} = V_{\text{ATINGIDA}} + D_{\text{REMANESCENTE}}$$

V_{ATINGIDA} : valor da área desapropriada, calculado preferencialmente pelo método comparativo direto de dados de mercado

$D_{\text{REMANESCENTE}}$: valor decorrente de eventual desvalorização remanescente, pelos impactos, danos e prejuízos causados.

tratar a indenização não apenas como uma mera diferença entre valores antes e depois da desapropriação, mas compreendê-la como um processo analítico, capaz de representar a complexidade e as particularidades do imóvel parcialmente desapropriado.

Desapropriação de Imóveis Rurais

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.

O critério “**área primitiva**” 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.**

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.

Benfeitorias reprodutivas

Na avaliação de benfeitorias reprodutivas, pode-se utilizar, dentre outras, as seguintes alternativas:

método da capitalização da renda para identificar o valor econômico, qual seja:

VF = Valor econômico = Valor presente líquido das rendas líquidas da data da avaliação até o final do ciclo da espécie x fator de antecipação do capital x fator de risco.

b) o custo de formação amortizado pelo número de safras futuras restantes acrescido do valor econômico da plantação, sendo este equiparado ao valor presente dos rendimentos das safras correspondentes ao número de anos de formação menos um, necessários para que a plantação atinja a época de produção, qual seja:

Benfeitorias reprodutivas

$$V = CFa + VFe$$

Sendo:

CFa = custo de formação x número de safras vincendas $\div$ número de safras total

VFe = valor econômico especial = próxima receita líquida x número de anos necessário para a espécie entrar em produção comercial menos um x fator de antecipação de capital x fator de risco relativo à atividade avalianda

c) o valor residual, que corresponde a diferença entre o valor do imóvel e o valor da terra nua:

$$\text{Valor residual} = \text{valor total do imóvel} - \text{valor da terra nua}$$

Benfeitorias não reprodutivas

Na avaliação de benfeitorias não reprodutivas pode-se utilizar, dentre outros:

- a) O custo de reprodução, aquele necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.
- b) O custo de reedição, onde é apresentado o custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.
- c) O custo de substituição, necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.

É recomendável que os custos tenham origem em estudos ou publicações para a área rural.

Área de Preservação Permanente

A avaliação de **áreas de preservação permanente, de reserva legal e com vegetação nativa preservada** devem levar em conta o valor intrínseco pelo simples fato de estarem preservados pelo particular para atender a legislação vigente, ou seja, **não são itens que necessariamente depreciam o valor do imóvel.**

Nas desapropriações parciais, **recomenda-se que sejam levadas em conta as características da faixa expropriada**, em relação ao porte da área, formato, restrições ambientais, entre outros, independente da característica da área primitiva. **Deve-se observar a isonomia das características da faixa expropriada com os dados comparativos.**

Área de Preservação Permanente

Quando utilizado o sistema de classificação por capacidade de uso, as terras ocupadas por áreas de preservação permanente, de reserva legal e com vegetação nativa preservada devem ser enquadradas sem considerar a cobertura vegetal, conforme determina o manual brasileiro para classificação das terras por capacidade de uso.

INTENSIDADE COM QUE CADA CLASSE DE CAPACIDADE PODE SER USADA SEM RISCOS DE DEGRADAÇÃO PELA EROÇÃO: 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.							

Avaliação em massa nas desapropriações rurais

Laudo de avaliação com base em cadernos de preços, relatórios genéricos de valor, dentre outros, deve ser apresentado conforme item 9 da ABNT NBR 14.653-1.

Laudo resumido, estabelecido entre as partes, requisitos atendidos na peça principal.

Projetos lineares, identificação de segmentos homogêneos. Valor de terra nua obtido em amostra representativa, composições unitárias das benfeitorias.

Situações atípicas, tratamento diferenciados e cálculos explicitados e justificados.

Obrigatoriedade de isonomia das características da faixa com os dados comparativos.

“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.”

Como mensurar prejuízos?

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.

Estudo de Impacto de Desapropriação

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.

Estudo de Impacto de Desapropriação

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.



Desvalorização do remanescente

“11.1.2.3. Nas desapropriações parciais, o profissional de engenharia de avaliações deve... **considerando inclusive eventual desvalorização do remanescente.**”

Como calcular a desvalorização do remanescente?

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.

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.

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.

Desapropriações parciais

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

$$CD = (F1 \times [ID]_{-1}) + (F2 \times [ID]_{-2}) + (F3 \times [ID]_{-3}) + (F4 \times [ID]_{-4})$$

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

“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.**”

**Qual valor corresponde à
justa indenização?**

Desapropriações parciais

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 justa indenização pode ser calculada por meio da seguinte equação:

$$VI = VAD + VEID + CD$$

Onde:

VI – Valor de indenização

VAD – Valor da área desapropriada

VEID – Valor obtido no Estudo de impacto de desapropriação

CD – Coeficiente de desvalorização

Fundo de comércio

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:

11.2.3 Para a **extinção da atividade**, é considerado o fundo de comércio correspondente à **capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens. Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.**

11.2.4 Para a **realocação da atividade**, **devem ser considerados os requisitos de realocação e Lucro cessante.**

Diversos custos podem ser atribuídos a realocação da atividade econômica e os gastos necessários para remoção dos bens

- a) remoção dos bens;
- b) aquisição de novos pontos comerciais;
- c) remodelação e adaptação do novo local para a atividade;
- d) desmontagem, transporte e instalação dos equipamentos no novo local;
- e) desativação do local original;
- f) eventuais desempenhos de contratos comprometidos (multas, custos de transtorno e outros);
- g) manutenção das atividades durante a realocação dos bens (aluguéis de espaços adicionais, terceirização de processos e outros).

Fundo de comércio

Neste período de realocação, além dos gastos com realocação, devem ser indenizados os lucros cessantes referentes ao período necessário para recompor e normalizar a atividade.

Quando constatada a inviabilidade da realocação da atividade, deve ocorrer a indenização pela capitalização da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas das despesas para fechamento.

Quando não existir uma contabilidade formal, comum aos pequenos negócios, com a atividade comercial informal instalada no imóvel, ainda que a titularidade do imóvel ou a formalização da atividade não estejam regularizadas, o impacto econômico gerado pela desapropriação pode ser real e mensurável, exigindo atenção especial na identificação e valoração do fundo de comércio, conforme os critérios desta norma

Programas de Reassentamentos



Os reassentamentos que atingem famílias de vulnerabilidade social, os impactos e danos de uma desapropriação são mensurados, de acordo com as orientações publicadas pelo Banco Mundial, através diretiva OP 4.12, que estabeleceu diretrizes para a mitigação de impactos em projetos fomentados pela entidade, que envolve os assentamentos involuntários.

O **princípio básico desta política é melhorar a condição de vida das pessoas afetadas pela desapropriação ou reassentamento** ou, pelo menos, restaurar as condições existentes previamente ao reassentamento ou ao início da implementação do projeto, prevalecendo o que for mais elevado, conforme a Diretiva

Programas de Reassentamentos

Os **programas de reassentamento** devem conter auxílios a mudanças, aluguéis temporários, compensações de perdas de pequenos negócios com gastos de realocação e lucros cessantes. Dos programas de reassentamentos involuntários existentes, destacam se algumas questões importantes:

- (i) A necessidade de se repor os impactos das desapropriações aos expropriados.
- (ii) Indenizar os danos referentes aos impactos temporários.
- (iii) Indenizar os fundos de comércio, estimando inclusive aqueles em atividades que não possuam uma contabilidade formal
- (iv) Prover auxílios de diversas naturezas a proprietários e inquilinos reassentados

Programas de Reassentamentos

Com **relação aos valores de fundos de comércio de pequenos estabelecimentos**, que devido às suas características não possuem uma contabilidade estruturada, que permita a identificação de lucros baseados em balanços.

- **Em negócios onde se comprova o faturamento**, mas não se comprova o lucro, admite-se a estimativa de valores, para o fundo de comércio, com base em métricas de mercado que permitam estimar, por atividades, valores para fundo de comércio para os pequenos negócios.
- **Outros negócios onde não se consegue definir faturamentos**, estima-se rentabilidades presumidas, tomando-se como base números de funcionários, fluxos de clientes, entre outras alternativas.

Em **relação aos imóveis** deve-se analisar o valor de indenização, **podendo as benfeitorias serem estimadas pelo valor de reprodução** e, em relação à titulação, pode ser atribuído o valor de propriedade, pois a reposição do imóvel ensejará em gastos para a reposição em condições análogas. **As políticas de reassentamentos têm por objetivo a melhoria das condições de vidas das comunidades em vulnerabilidade social.**



CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS

ISONOMIA AVALIANDOS E COMPARATIVOS

Quando consideradas as restrições ou passivos bem como os ativos ambientais, devem estar expressos no laudo de avaliações.

A análise deve considerar a realidade **ambiental tanto do imóvel avaliando quanto dos dados comparativos**. A seleção dos dados deve observar a compatibilidade quanto às condições de uso, restrições, passivos ou ativos incidentes, evitando a comparação entre situações incongruentes.

Aplicações de **fatores genéricos ou arbitrários não são recomendadas**. Quando aplicados tem que ser textual e objetivamente justificados pela equivalência de condições concretas de mercado, observadas em cada um dos dados comparativos utilizados.

PASSIVOS AMBIENTAIS

A consideração da existência de passivos ambientais deve ser fundamentada em referências técnicas e documentais, tais como laudos ambientais, registros públicos, informações oficiais ou evidências verificadas em campo

Identificado pelo órgão expropriante que a área pode conter um passivo, convém que sejam realizadas investigações preliminares, e, se for o caso, investigações confirmatórias.

As atividades investigatórias em campo necessitam ser desenvolvidas anteriormente, pelo órgão expropriante, para descaracterização do objeto fático originalmente apresentado à avaliação

APP - Descaracterização

Faixa de manutenção



APP - Glebas

- Em glebas urbanas, APPs devem ser avaliadas conforme sua influência no aproveitamento da área. Nem sempre geram desvalorização direta, especialmente quando integram o projeto urbanístico.
- Em muitos casos quando se tratar de método involutivo por exemplo, a APP pode compor a área verde exigida por lei nos projetos de parcelamento. Quando essa compensação for possível, não há perda econômica efetiva, devendo ser considerada na avaliação.

Vistorias e Laudo Prévio

A importância da Vistoria conjunta



É dever do Perito:

“Comunicar com antecedência aos assistentes técnicos a sugestão da data da vistoria, de forma que possam providenciar autorizações prévias para acesso ao local, bem como fornecimento de informações, cópias de plantas, documentos, dados amostrais e demais elementos de prova que dispuser. Quando viável e necessário, é recomendável que essa data seja harmonizada com eventuais compromissos pré-assumidos pelos interessados”

O artigo 474 do CPC estabelece que:

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova”

O comunicado do agendamento da vistoria muitas vezes não é formalmente recebido pelo Réu, pela urgência e falta de citação quando da urgência da obra pela expropriante, desta forma o Perito Judicial deve informar ao Juízo da necessidade da vistoria ser conjunta com os assistentes técnicos, mesmo quando da elaboração do laudo prévio.

DATA BASE DA AVALIAÇÃO -PRÉVIA E DEFINITIVA

- A data base da **Avaliação Prévia** é a data da vistoria e avaliação.
- A data base da **Avaliação Definitiva**, **consequentemente** é a data base da Avaliação Prévia.
- A Avaliação Definitiva deve se reportar à pesquisa e data base da Avaliação Prévia, **caso não haja fato novo que justifique alguma alteração.**





... e aqui, em 2023, nasceu o
projeto de Normas
Desapropriações IBAPE/SP



AGRADECIMENTO

Palestrante



(00) 00000-0000



nnnnn@nnnnnn.com.br