

CASOS POLÊMICOS EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Eng.^a Agrônoma Priscilla Martinelli

CASOS POLÊMICOS:



Opinião formada sobre os casos polêmicos?



A importância de discutir na categoria os casos polêmicos

Discutir **tecnicamente** nos espaços existentes para isso, como grupos de discussão, eventos e congressos, e não somente nos tribunais

Pontuar os casos polêmicos para que sejam incluídos e/ou fiquem mais claros na norma, inclusive verificar a redação e casos de contradições na própria norma



“TIPOS” DE CASOS POLÊMICOS:



CASOS POLÊMICOS CONHECIDOS

CASOS POLÊMICOS “DESCONHECIDOS”

CASOS POLÊMICOS NÃO CONTEMPLADOS NA NORMA

ENTENDIMENTOS DIFERENTES DA NORMA

CASOS POLÊMICOS:

- Imóvel Rural?
- Área de Preservação Permanente - Classe VIII?
- Indenização = Valor de Mercado?
- Depreciação física e funcional em desapropriações
- Ancianidade
- Desconto do passivo ambiental do avaliando
- Fator de Comercialização
- Identificação das fontes
- Fator de Fonte diferentes de acordo com o informante
- Benfeitorias na área de Reserva Legal

IMÓVEL RURAL?

CONCEITO DE IMÓVEL RURAL DA NBR 14.653-3/2019:

3.15 – Imóvel Rural: 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

A PERGUNTA NÃO É SE É IMÓVEL RURAL OU NÃO, MAS SIM COMO ESSE IMÓVEL DEVE SER AVALIADO?

3.1 - Aproveitamento Eficiente: aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação vigente

.
: : : : :
.

7.3.2.9.2 Caso o aproveitamento eficiente do imóvel seja o seu loteamento para fins urbanos (gleba urbanizável), devem ser observadas as prescrições da ABNT NBR 14653-2:2011, 11.3.

11.3 Glebas urbanizáveis (14.653-2/2011)

11.3.1 A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

.
.
.
.

11.3.2 Quando for utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

- a) a **viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado**, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infraestrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;
- b) a **possibilidade de desmembramentos parciais**, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde **que legalmente viáveis e economicamente vantajosos**, com loteamento da área remanescente;

- c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;
- d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;
- e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.



APP – CLASSE VIII?



CONCEITO DE APP DA LEI 12.651/2012:

Art. 3º/II: Área de Preservação Permanente - 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.

5.2- Classificação dos Componentes dos imóveis rurais - 14.653-3/19

5.2.1 Terras

As terras podem ser enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras ou outros sistemas de classificação de caráter nacional ou regional, como, por exemplo, os oriundos do IBGE e da Embrapa.

7 Atividades básicas

7.3.2 Caracterização do imóvel

7.3.2.2 Caracterização das terras

- a) aspectos físicos;
- b) identificação pedológica;
- c) **classificação das terras, conforme 5.2.1;**
- d) **condicionantes legais.**

10 Procedimentos específicos

10.2 Fatores de homogeneização

No caso de utilização de fatores de homogeneização, recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva as seguintes variáveis, entre outras: área, percentual de área aberta, **escalas de fatores de classes de capacidade de uso**, fatores de situação, localização, topografia, limitação de uso e recursos hídricos.



Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial do Incra:



3.5 Características Físicas e Edafoclimáticas do Imóvel

3.5.3 Solos

3.5.3.2 Classificação das terras no Sistema de Classes de Capacidade de Uso

“Na determinação das classes de capacidade de uso das terras nas áreas de reserva legal deverão ser considerados os aspectos agrícolas potenciais previstos no anexo I deste Módulo. **As áreas de Preservação Permanente**, assim definidas na forma da legislação ambiental, **deverão ser enquadradas como classe VIII.**”

Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil 1877, de 14/03/2019



Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

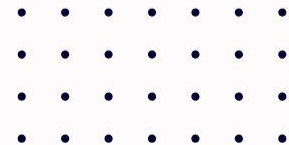
III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura Temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentamos insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, **em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas** que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

A PERGUNTA NÃO É SE A APP DEVE SER CLASSIFICADA COMO CLASSE VIII OU NÃO, MAS SIM QUAL O VALOR DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE?



INDENIZAÇÃO E VALOR DE MERCADO

O valor pago a título de indenização nas desapropriações deve ser o Valor de Mercado?

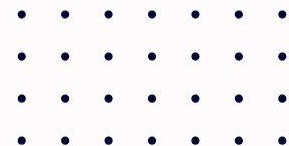
DECRETO-LEI 3.365/1941 – Desapropriação por utilidade pública
LEI 4.132/1962 – Desapropriação por interesse social

- Indenização: a palavra aparece 19 vezes no Decreto-Lei e 1 vez na Lei, sem especificar qual seria o valor: Valor da oferta, valor apurado, valor da indenização...
- Justo/a: nenhuma vez no Decreto-Lei e 1 vez na Lei
- Prévia/o: 1 vez na Lei

DECRETO-LEI 3.365/1941



- Art. 23. § 1º O perito poderá requisitar das autoridades públicas os esclarecimentos ou documentos que se tornarem necessários à elaboração do laudo, e deverá indicar nele, entre outras circunstâncias atendíveis para a fixação da indenização, **as enumeradas no art. 27.**
- Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, **à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse** que deles aufere o proprietário; à sua **situação, estado de conservação** e segurança; **ao valor venal dos da mesma espécie**, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.



LEI 8.629/1993: Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária

- Art. 5º A desapropriação por interesse social, aplicável ao imóvel rural que não cumpra sua função social, importa **prévia e justa indenização** em títulos da dívida agrária.
- Art. 12. Considera-se **justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel** em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL EM DESAPROPRIAÇÕES:



As benfeitorias dos imóveis desapropriados devem ser depreciadas? Decreto-Lei 3.365/1941:

- Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante **acordo** ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.
- Art. 10-A. O poder público deverá notificar o proprietário e apresentar-lhe **oferta de indenização**.
- Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens.

MEIO CURRAL, MEIA CERCA, MEIA CASA?

Banco Mundial – Projetos (população vulnerável)

DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL EM DESAPROPRIAÇÕES:



As benfeitorias dos imóveis desapropriados devem ser depreciadas? Lei 8.629/1993

- Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o **preço atual de mercado do imóvel** em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola;

III - dimensão do imóvel;

IV - área ocupada e anciandade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

ANCIANIDADE – FATOR?

LEI 8.629/1993 (alterada pela MP 2.183-56/2001):

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola;

III - dimensão do imóvel;

IV - área ocupada e ancianidade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial do Incra:



3.1.2 Ancianidade

“A ancianidade é o título que se dá para o fator de ponderação relativo à ocupação por posseiros. Ela é a combinação ela é a combinação entre a porcentagem de área ocupada por posseiros, associada ao tempo de ocupação. Para o fator ancianidade , utilizam-se os índices constantes do Quadro III.

No caso de haver ocupações com diferentes ancianidades, deverá ser usado para a área total ocupada o índice referente à ocupação mais antiga, visto que esta é que determina a desvalorização do imóvel como um todo.”

Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial do Incra:

QUADRO III – ÍNDICE DE HOMOGENEIZAÇÃO QUANTO À ANCIANIDADE DAS OCUPAÇÕES

Tempo - %	Menos de 20%	De 20 a 29%	De 30 a 49%	De 50 a 69%	De 70 a 100%
Posseiros com um ano ou menos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Posseiros com mais de um ano/até 5 anos	0,92	0,88	0,80	0,70	0,60
Posseiros com mais de 5 anos	0,88	0,80	0,70	0,60	0,40

PERGUNTAS:

Como deve ser avaliada a desvalorização do imóvel ocupado?

- Posses mansas e pacíficas?
- Ocupações reivindicatórias?
- Comprador especial?
- Método Econômico?

DESCONTO DO PASSIVO AMBIENTAL DO AVALIANDO: NBR 14.653-3/2019



3.17 **passivo ambiental**: obrigações economicamente valoráveis,
decorrentes de danos ambientais ou da inobservância da legislação ambiental.

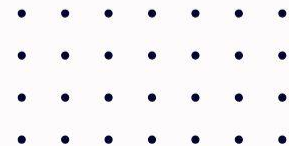
8.4 Método evolutivo

8.4.1 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, ou seja**:

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

AA é o valor do ativo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

PA é o valor do passivo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações.



DESCONTO DO PASSIVO AMBIENTAL DO AVALIANDO:



Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial do Incra:

7. LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO – LVA

Obtido o Valor da Terra Nua (VTN) dele deve ser deduzido:

- O valor correspondente ao custo de materiais e serviços para recuperação de áreas degradadas, bem como das áreas de Reserva Legal e/ou de Preservação Permanente danificadas ou suprimidas, o qual deverá ser ser discriminado no Laudo.⁶

6 Recomendação do Tribunal de Contas da União – Acórdão 1.362/2004

OUTROS CASOS POLÊMICOS:

- Fator de Comercialização
- Identificação das fontes
- Fator de Fonte diferentes de acordo com o informante
- Benfeitorias na área de Reserva Legal



AGRADECIMENTO

Priscilla Martinelli



(81) 98877-5805



priscillafm2@gmail.com