



# SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	13
ATRIBUIÇÃO RURAL .....	16
RESOLUÇÃO .....	17
ALGUMAS DECISÕES.....	19
RESUMO DAS LEIS .....	21
PRINCÍPIOS GERAIS DA AVALIAÇÃO DE BENS .....	22
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES/CONDIÇÕES LIMITANTES .....	24
ABORDAGEM PELO VALOR DE MERCADO.....	26
ABORDAGEM POR VALORES ESPECÍFICOS .....	27
CLASSIFICAÇÃO DOS COMPONENTES DOS IMÓVEIS RURAIS .....	30
PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS.....	32
DESAPROPRIAÇÃO.....	33
REFORMA AGRÁRIA.....	35
CONCEITOS .....	37
LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS – LEI 6.015/73.....	43

SERVIDÃO COMO TEORIA GERAL DO DIREITO!.....	45
FORMAS E MODOS DE CONSTITUIÇÃO .....	48
DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941 .....	52
DECRETO Nº 35.851, DE 16 DE JULHO DE 1954 .....	57
AQUISIÇÃO DE TERRA E REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO.....	62
ABNT NBR 14.653-1 .....	64
DIFERENÇAS DE SERVIDÕES .....	66
CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, SEUS FRUTOS E DIREITOS.....	68
ABNT NBR 14.653-3 .....	76
MODALIDADES DE SERVIDÃO .....	77
TIPOS DE SERVIDÕES.....	83
MÉTODOS AVALIATÓRIOS .....	91
DEPRECIAÇÃO DO REMANESCENTE .....	102
BENFEITORIAS AVALIANDAS .....	104
ANCIANIDADE DA POSSE .....	107
MÉTODOS DE RESOLUÇÃO .....	116
MODELO DE LAUDOS DE DESAPROPRIAÇÃO (MODELOS DO AUTOR) .....	121
VALOR TOTAL DA INDENIZAÇÃO .....	183
CONSIDERAÇÕES.....	184
IDEIA DE ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DE ÁREA.....	187

---

# CLASSIFICAÇÃO DOS COMPONENTES DOS IMÓVEIS RURAIS

- Terras
- Benfeitorias
- Maquinas e equipamentos
- Veículos
- Semoventes
- Recursos naturais
- Frutos
- Direitos

## ▽ COMENTÁRIOS:

TERRAS: Capacidade de Uso das Terras **OU** outros sistemas de classificação de caráter NACIONAL ou REGIONAL, Ex.: IBGE ou Embrapa!!!

- » BENFEITORIAS: culturas, como lavouras (girassol, aveia, sorgo, algodão, cana, milho, soja), pastagens plantadas, pastagens naturais ou melhoradas e florestas plantadas ou de extração;

Construções (casa, galpão, cercas, represas) e instalações [rede de energia elétrica (mono, tri), rede de distribuição de água];



Obras e trabalhos de melhoria das terras (catação, sistematização, terraços, curvas, aplicações, distribuições, incorporações, rotações, plantio direto, etc.).

» MÁQUINAS

FIXOS: SE removidos, podem restar imprestáveis ou inservíveis quanto ao seu uso ou funcionalidade. Ex.: sistema de armazenagem de grãos (parte de alvenaria), canalizações ou tubulações enterradas ou concretadas;

REMOVÍVEIS: podem ser utilizados em outro local ou propriedade, sem prejuízo de sua funcionalidade, Ex.: balanças, motores estacionários, sistemas de irrigação, trituradoras, trilhadoras, plantadeiras, grades, arados, roçadeiras, moegas e moinhos.

- » VEÍCULOS: Bens utilizados para o transporte de pessoas, animais ou coisas, de uso misto ou uso específico, como camionetas, tratores (de pneus ou de esteiras), caminhões, colheitadeiras e moto niveladores.
- » SEMOVENTES: Animais de rebanhos que constituem patrimônio, como bovinos, equinos, muares, asininos, ovinos e caprinos.
- » RECURSO NATURAL: Florestais, hídricos, **minério** (tem que transformar), **mineral** (está pronto).
- » FRUTOS: Rendas de exploração direta; aluguel; arrendamento; parcerias.
- » DIREITOS: Servidões; usufrutos; concessões; comodatos; direitos hereditários; direitos possessórios; outros.

---

# DESAPROPRIAÇÃO

## AVALIAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO:

Avaliação a Valor de Mercado?

Avaliação a Valor de Não Mercado?

Avaliação a Valor Especial?

Avaliação a Valor de Mercado + C.A.?

Avaliação a Valor Especial + C.A.?

### ▽ COMENTÁRIO:

C.A. – custos adicionais – certidões, novas matrículas, retificações, averbações, retificações de GEO, CAR, todos os gastos para readequação documental.

### **CF/88, Art. 184 a 186:**

- Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até 20 anos, a partir do 2º ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.
- § 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

- § 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.
- Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:
  - I – a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;
  - II – a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos à sua função social.
- Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
  - I – aproveitamento racional e adequado;
  - II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
  - III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
  - IV – Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.
- Utilidade pública x Interesse social

#### ▽ COMENTÁRIO:

Em processo trabalhista por trabalho escravo ou análogo, passível de desapropriação!!!

Utilidade Pública: Segurança nacional, rodovias, ferrovias, etc.

Interesse Social: Construções populares, etc.

---

## CONCEITOS

- Desapropriação é o procedimento através do qual o poder público COMPULSORIAMENTE, por ato UNILATERAL, despeja alguém de uma propriedade e a adquire para si, mediante indenização, fundada em utilidade pública (DUP) ou interesse social.





## BENS EXPROPRIÁVEIS

- Todos os bens podem ser expropriados (ou desapropriados), móveis ou imóveis, direitos autorais, privilégios de invenção, semoventes, ações S.A., arquivos e documentos de valor artístico ou histórico; tudo, excluídos direitos personalíssimos (liberdade, honra, etc.).

## AQUISIÇÃO

- A desapropriação tem andamento mesmo que não se conheça quem é o proprietário do bem.
- Se o poder público indenizar a quem não for o legítimo proprietário, não há invalidação, e o legítimo deve propor ação de perdas e danos.
- Ônus reais\*, que incidam sobre o imóvel, extinguem-se desde logo, OU SEJA, o expropriante adquire o bem LIVRE de ônus ou gravames reais que sobre ele possam pesar, tais como usufruto, hipoteca ou penhor.

### ▽ COMENTÁRIO:

Não saber quem é, pode dar problema sobre os entes no caso (Município, Estado, União) de cima para baixo, ok!

Para excluir área pública, a maioria trata como área devoluta ou sem registro.

Intimar os entes para saber se tem interesse no feito, se não tem, área particular mesmo não se pronunciando, dar-se andamento mesmo que não se conheça o proprietário.

Supremacia do interesse público... sobre o privado!

Publicação para conhecimento de terceiros – Diário oficial e/ou edital de citação e/ou jornal de circulação local (não comum hoje).

---

## DIFERENÇAS DE SERVIDÕES

- Servidões CIVIS\*
- Passagem, Acesso, etc.
- Servidões ADMINISTRATIVAS \*\* / \*\*\* / \*\*\*\*
- Óleo, Minério, Eletro, Rodovia, Ferrovia, etc.
- Direito real de natureza pública.

### ▽ COMENTÁRIO:

\* Não impõem ao proprietário nenhuma obrigação de fazer, mas apenas a obrigação passiva de DEIXA FAZER; algumas são obrigações positivas: roçar, podar, cortar, alinhar.

\*\* Estando fora do comércio, NÃO se extinguem pela prescrição, como as civis

\*\*\* Podem gravar bens do domínio público, as civis não!

\*\*\*\* NÃO obrigado, em regra, à indenização, salvo quando esta é formalmente estabelecida em lei.

Não tem obrigação de R\$

- » Direito real de natureza pública: supremacia do interesse público sobre o privado!!!





## MODALIDADES DE SERVIDÃO

- DIRETO DA LEI:  
Servidões sobre terrenos marginais – faixa de 7 braças craveiras (15,4m) paralelo aos rios navegáveis, contado a partir do ponto médio das enchentes ordinárias (1), quando não navegável ou flutuável (10m) para o serviço público (execução).
- FONTE DE ÁGUA MINERAL, TERMAL OU GASOSA E DE RH: (2)
- PRÉDIOS VIZINHOS DE OBRAS OU IMÓVEL PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL: (3)
- AERÓDROMOS E HELIPORTOS: (4)
- SERVIDÃO MILITAR: (5)

### ▽ COMENTÁRIO:

(1) Lei 1.507 26-9-1867 – art. 39

(1.1) Decreto 4.105 22.02.1868

(1.2) Decreto 24.643 10.07.1934 – Código das águas

Servidão para aproveitamento industrial e energia hidráulica e navegação.

Pode o uso pelos ribeirinhos, não colidindo com interesse público.

(2) Lei 7.841 de 08.08.1945 – código de águas minerais – art. 12  
esses tipos de fontes de águas, pode ser decretado perímetro de proteção, com modificações a qualquer tempo.

(3) Decreto/Lei 25 de 30.11.1937 – proíbe (em vizinhança de coisa tombada) instalação de peça ou reduza visibilidade, anúncios ou cartazes – pena: retirada e multa 50% do valor do objeto.

(4) Diz respeito às edificações, instalações, culturas e objetos – permanentes ou temporários – que embaracem manobras, interfiram nos sinais ou visibilidade. R\$ – indenização quando da demolição e impedimentos.

(5) Decreto/Lei 3.437 de 17.07.1941 – restrições em torno de fortificações – 33 metros proibição de aforamento e construções (civil ou público)

Aforamento – Ato de transferir do âmbito útil e perpétuo uma propriedade (a outra pessoa), por meio do pagamento de um foro anual, concreto e sem variações; enfiteuse.

1.320 metros – proibição de novos aforamentos, permitindo construções que obedecem ao gabarito do Ministério da Guerra.

- \*
- SERVIDÃO DE AQUEDUTO: (6)
- SERVIDÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: (7)

art. 176 – Constituição

Hidráulica: constitui propriedade distinta da do solo para efeito de exploração ou aproveitamento e pertence à União.

- 7.1. Expedição do Decreto de conveniência da servidão e utilidade pública as áreas de passagem e distribuição.
- 7.2. Escritura pública, com extensão e limites, direitos e obrigações das partes.

---

## TIPOS DE SERVIDÕES

- SUBTERRÂNEAS – Oleodutos, gasodutos, eletrodutos, galerias de água pluviais, drenos, emissários de esgoto (residencial e industrial), demais enterrados.
- SUPERFICIAIS – Estradas vicinais, ligação rural, canais, acessos únicos, sempre na superfície.
- AÉREAS – Linhas de transmissão de energia, cabos (telefonia, internet, fibras), viadutos, desde que ocupem espaço aéreo.

### O QUE É BOM CONTER?

- A metodologia ora proposta visa determinar um coeficiente de servidão para quantificar os danos causados ao imóvel pelas restrições impostas às faixas, e que contempla também a posição da faixa, o tamanho, e a relação entre a área atingida e a área da gleba matriz, além de apreciar a eventual desvalorização do remanescente.

#### ▽ COMENTÁRIO:

Coeficiente de servidão, mantém o enfoque no uso econômico do imóvel – ABNT NBR 8.799.

“o aproveitamento recomendável para o local, em dado momento com o emprego dos recursos disponíveis da tecnologia adequada, observada a tendência econômica e/ou vocação circunvizinha de uso”.

## % DE SERVIDÃO

- Arantes
- Antes de depois (1)
- Philippe Westin
- Eletrosul
- Furnas
- M<sup>2</sup> médio
- Rendimento imobiliário líquido (antes e depois)

### ▽ COMENTÁRIO:

1 – Danos e prejuízos causados / diferença de rendimentos / prejuízos em relação às benfeitorias / danos indiretos (comprovados) / custos / funcionalidade do remanescente e suas benfeitorias / se o seccionamento pode gerar perda de aproveitamento integral do “lote” / INUTILIZAÇÃO PARA EDIFICAÇÕES / lucros cessantes / escritura / registro do remanescente / custo de obras de adaptação do remanescente / custo de desmonte, entre outras perdas.

O FUNDO DE COMÉRCIO compreende os seguintes gastos para:

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

# MODELO DE LAUDOS DE DESAPROPRIAÇÃO (MODELOS DO AUTOR)

CRISTALINA 2

## 16. CONCLUSÃO

Diante do exposto o imóvel localizado à 27,4 km de Cristalina (em linha reta), sentido zona rural a esquerda – sentido Rio São Bartolomeu, com área de **35,00.59 ha** é avaliado para pagamento à vista, tendo como referência a presente data em:

Limite Inferior R\$/ha	Valor Médio R\$/ha	Limite Superior R\$/ha
R\$ 29.477,86	R\$ 32.830,73	R\$ 39.639,47
R\$1.031.899,01	R\$ 1.149.269,25	R\$ 1.387.615,32

**Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de Área, Topografia, Benfeitorias, Aptidão agrícola, Município. Salienta-se que o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.**

### 16.1. Valor da área em m<sup>2</sup>

Limite Inferior R\$/m <sup>2</sup>	Valor Médio R\$/m <sup>2</sup>	Limite Superior R\$/m <sup>2</sup>
R\$ 2,94	R\$ 3,28	R\$ 3,96
R\$1.031.899,01	R\$ 1.149.269,25	R\$ 1.387.615,32



## ABNT NBR 14.653-1 Procedimentos Gerais

### 3.1.9 CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

## 16.2. Valor de mercado da área

**R\$ 1.149.269,25 – Um milhão, cento e quarenta e nove mil, duzentos e sessenta e nove reais e vinte e cinco centavos.**

## ABNT NBR 14.653-1 Procedimentos Gerais

### 6.8 Resultado da avaliação

#### 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

**R\$ 1.160.000,00 (Um milhão, cento e sessenta mil reais).**

## 16.3. Desvalorização do remanescente

	Antes da expropriação	Depois da expropriação	Antes da expropriação	Depois da expropriação
Área	35,0059 ha	86,2141 ha	00,00 ha	86,2141 ha
Classe	II	III	II	III
Fator de Classe	0,74	0,56	0,74	0,56
Área X FCI	25,9043 ha	48,2798 ha	00,00 ha	48,2798 ha
Somatório equivalente	74,1841 ha		48,2798 ha	

---

## IDEIA DE ESVAZIAMENTO ECONÔMICO DE ÁREA

Ademais, o proprietário possui como sua fonte de renda a exploração econômica, ou seja, a produção de proteína animal (Boi vivo/Carne vermelha), @ para abate.

Sendo de extrema importância o NÃO ESVAZIAMENTO ECONÔMICO de sua renda e área (fazenda), sendo necessária a continuação de igual porte no remanescente de sua propriedade.

Revela-se aqui, então, a necessidade – pelos motivos elencados a posterior – de conceber ao Sr. José Borges Pires a continuidade de sua produção com as devidas atividades a ser elencadas abaixo:

1. Obtenção de licença de desmate junto ao Órgão Ambiental (SEMAD – Secretaria de Estado de Meio Ambiental e Desenvolvimento Sustentável).
2. Reposição de áreas **SUPERIORES** (desmate) a área hoje existente, pelos motivos já calculados em 16.3. – **MUDANÇA** de classe de capacidade de uso (de II para III) – **PERDA DE QUALIDADE**, a qual sabemos que Latossolos (Terra Vermelha) são mais produtivos que Neossolos Quartzarênicos (Areia) pelo simples fato – existem diversas outras diferenças – de composição textural (Areia-Silte-Argila), além de capacidade de retenção de corretivos e químicos para melhoramento e adubação a nível comercial (caso existente e presente na propriedade).

- 2.1. Gastos com maquinário para desmate, enleiramento e correta destinação final (aterros ou outro fins; ex.: carvão ou material para caldeira).
- 2.2. Despesas com funcionários para manuseio dos equipamentos necessários ao desmate (diárias ou empreita).
- 2.3. Despesas com combustível (óleo diesel) e seu transporte até a propriedade, guias de movimentação.
3. Necessidade de demarcação de curvas de nível e construção das mesmas.
  - 3.1. Despesas com implantação: maquinário, pessoal de campo, óleo diesel.
  - 3.2. Necessidade de correção do solo, para elevação de CTC, Saturação de Bases, Elevação de PH, Correção/Anulação de Alumínio (extremamente nocivo às culturas com fins comerciais), Disponibilização de Cálcio e Magnésio.
  - 3.3. Necessidade de Adubação Inicial com N-P-K, a depender de formulação disponível na região ou necessidade e pedido/encomenda de tal formulação necessária a implantação e desenvolvimento das pastagens.
4. Aquisição de semente certificada para plantio.
5. Despesas com plantio: maquinário, pessoal de campo, óleo diesel.
6. Transporte de animais – presentes na propriedade – para outro local (ARRENDADO) até a nova área estar compatível com as necessidades alimentárias, de palatabilidade e rumem dos animais.
7. Arrendo de nova área pelo tempo necessário ao projeto, obtenção de autorização, execução e período ideal de retorno dos animais para não comprometimento da instalação da nova pastagem e perda de peso (pois o valor monetário do animal é pago em @ de 15kg, peso vivo).
8. Retorno dos animais até a propriedade – em momento ideal – tanta para a pastagem quanto para os animais, além de:

despesas com GTA – Guia de Transporte Animal, a ser retirada e paga a AGRODEFESA.

9. Arrendo de área por tempo necessário aos trabalhos acima relatados.



Imagem (Drone Phantom4 Standard) – “*In loco*”  
Vista do remanescente – necessidade de todos os trabalhos relatados acima



Área bruta, onde será aberta e transformada para continuar com as atividades da área desapropriada na parte de baixo da propriedade.