



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM DESAPROPRIAÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA



Ana Maria de Biazzí Dias de Oliveira Marcelo Rossi de Camargo Lima
Antonio Sérgio Liporoni Octavio Galvão Neto
Luiz Henrique Cappellano Osório Accioly Gatto
(Autores)



IBAPE-SP
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA





AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM
DESAPROPRIAÇÕES
PARA IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA

Ana Maria de Biazzini Dias de Oliveira
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Osório Accioly Gatto
(Coordenação)



São Paulo – SP
2025



PALAVRA DO PRESIDENTE

Fundado em 1979, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) desempenha um papel fundamental no desenvolvimento das práticas de engenharia de avaliações e perícias no estado de São Paulo e no Brasil. Neste ano, o IBAPE-SP completa 45 anos de atividade e cada vez mais se consolida como uma referência institucional, representando uma classe de profissionais que lidam diretamente com questões técnicas, normativas e legais, envolvendo avaliação de Bens e Valoração Ambiental; Perícias de Engenharia, Arquitetura e Ambiental; Inspeção Predial e Perícias Trabalhistas.

A importância institucional do IBAPE-SP está ancorada em sua capacidade de reunir, capacitar e promover conhecimento aos profissionais da área, garantindo que as práticas de engenharia e arquitetura sigam altos padrões éticos e técnicos. A entidade oferece uma vasta gama de cursos, promove e organiza seminários e eventos que proporcionam o constante aprimoramento dos conhecimentos técnicos e atualizações normativas para seus associados e não associados. Isso é fundamental em um campo que exige precisão, conhecimento atualizado e conformidade com as legislações.

Além disso, o IBAPE-SP tem um papel ativo na representação dos profissionais da área de avaliações e perícias, atuando como interlocutor junto a órgãos públicos, privados e o sistema judiciário. Sua atuação assegura que as demandas e desafios enfrentados pelos engenheiros e arquitetos sejam devidamente considerados na formulação de políticas públicas e regulamentações.

Outra contribuição essencial do IBAPE-SP é a promoção do conhecimento técnico por meio de publicações e estudos que auxiliam na padronização e na qualidade das práticas de engenharia e arquitetura. Ao promover o intercâmbio de experiências e a produção de conhecimento, o Instituto fortalece a credibilidade e a confiança na atuação dos profissionais do setor.

O livro “Avaliação de Imóveis em Desapropriações para Implantação de Infraestrutura” é um marco para a engenharia de avaliações e perícias no Brasil. A desapropriação é um processo complexo e sensível que exige conhecimento técnico especializado, bem como entendimento profundo das legislações e dos direitos envolvidos.

Esta publicação está alinhada com o objetivo do IBAPE-SP de apoiar a educação continuada e a capacitação dos profissionais do setor. O acesso a um material de alta qualidade, desenvolvido por especialistas com vasta experiência prática e teórica, permite a atualização constante e o desenvolvimento de novas habilidades, algo essencial em um campo que está em constante evolução e cujas decisões impactam diretamente a vida de indivíduos e comunidades.

Assim, reiteramos o nosso compromisso com a excelência técnica e reforçamos a importância do Instituto como referência indispensável para engenheiros, arquitetos, agrônomos e toda a sociedade.

Saiba mais sobre o IBAPE/SP, acesse nosso site e se conecte às nossas redes sociais:

<http://www.ibape-sp.org.br/>

Instagram: [ibapesp](#)

Facebook: [Ibape SP](#)

LinkedIn: [Ibape SP](#)

Marcos Mansour Chebib Awad

Presidente do IBAPE/SP gestão 2024/2025

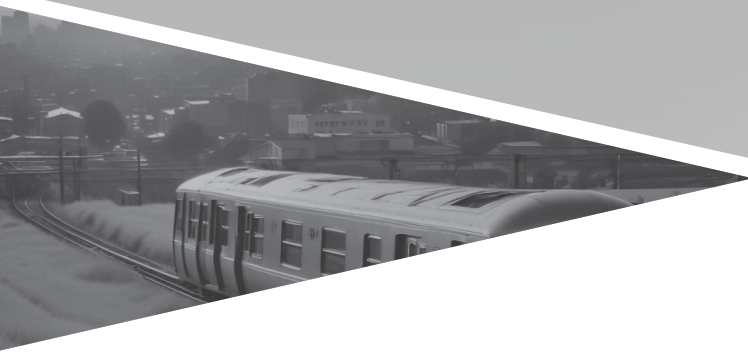
SUMÁRIO

PREFÁCIO	9
Desembargador Ricardo Cintra Torres de Carvalho	
APRESENTAÇÃO	11
Nelson Roberto Pereira Alonso	
CAPÍTULO 1. PARTE INTRODUTÓRIA	23
Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira	
Antonio Sérgio Liporoni	
Luiz Henrique Cappellano	
Marcelo Rossi de Camargo Lima	
Osório Accioly Gatto	
Octavio Galvão Neto	
CAPÍTULO 2. ETAPAS DAS DESAPROPRIAÇÕES – ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS	35
Antonio Sérgio Liporoni	
CAPÍTULO 3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E MÉTODOS AVALIATÓRIOS	65
Octavio Galvão Neto	
CAPÍTULO 4. DESAPROPRIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS	95
Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira	
CAPÍTULO 5. IMÓVEIS RURAIS	141
Marcelo Rossi de Camargo Lima	

CAPÍTULO 6. BENFEITORIAS URBANAS	171
Luiz Henrique Cappellano	
CAPÍTULO 7. IMPACTOS E ASPECTOS ECONÔMICOS	195
Osório Accioly Gatto	

CAPÍTULO 1

PARTE INTRODUTÓRIA





1.1 Preâmbulo

O Brasil é um país muito carente de infraestrutura em vários setores. Transporte – por terra, rios, mar e ar –, energia, mobilidade urbana e logística são alguns dos segmentos que demandam obras (urgentes) de expansão necessárias para conquistarmos patamares mais elevados na escala do desenvolvimento.

Este livro tem por propósito apresentar uma visão contemporânea dos principais aspectos relacionados à Engenharia de Avaliações em desapropriações de imóveis indispensáveis para implantação das obras que devem ser executadas.

É sabido que avaliações elaboradas no contexto expropriatório são, comumente, complexas e, não raro, polêmicas, na medida em que a equação associada à obrigação de indenizar, de forma justa, os prejuízos resultantes da tomada compulsória de um bem, muitas vezes, transcende o valor de mercado do imóvel.

Os autores não têm a pretensão de esgotar o assunto, mas de oferecer uma contribuição para engenheiros, engenheiros agrônomos e arquitetos que se dedicam às avaliações no desempenho da função de perito judicial ou arbitral, assistente técnico ou, ainda, avaliador em casos de desapropriação.

1.2 Introdução

A ideia da **justa indenização** em desapropriações, almejada tanto pelo expropriante quanto pelo expropriado, deve estar na base dos laudos de avaliações, à luz dos dispositivos legais e normativos.

A Constituição Federal no artigo 5º, inciso XXIV, prevê que:

“XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.”

Trata-se de uma garantia, conferida pela Lei Maior do país, com o sentido de proteger a propriedade privada quando o interesse público se impõe, afastando arbitrariedades e assegurando ao expropriado uma prévia e **justa indenização**.

Para o Engenheiro de Avaliações, que dá o imprescindível suporte técnico para que seja justa a indenização, a avaliação deve refletir o efetivo valor do bem expropriado, bem como todos os prejuízos decorrentes da perda parcial ou total do imóvel.

É importante ter em conta que as únicas coisas que se discutem na ação de desapropriação são o valor da indenização e, eventualmente, algum vício processual. Todo o restante deve ser objeto de ação direta específica. Isto posto, cabe ser ressaltado que os critérios técnicos para o cálculo do valor da indenização pela desapropriação de um bem estão adequadamente prescritos e detalhados nas normas brasileiras de avaliação de bens.

1.3 Panorama histórico-evolutivo

Direito de propriedade e desapropriação são conceitos que estão associados desde a antiguidade. Com o passar do tempo, a exemplo de outras intervenções do Estado na vida do cidadão, houve uma evolução nos processos de transferência de bens privados para a esfera pública, em especial, em relação à apuração e deliberação da recomposição patrimonial do expropriado.

ETAPAS DAS
DESAPROPRIAÇÕES -
ADMINISTRATIVAS E
JUDICIAIS





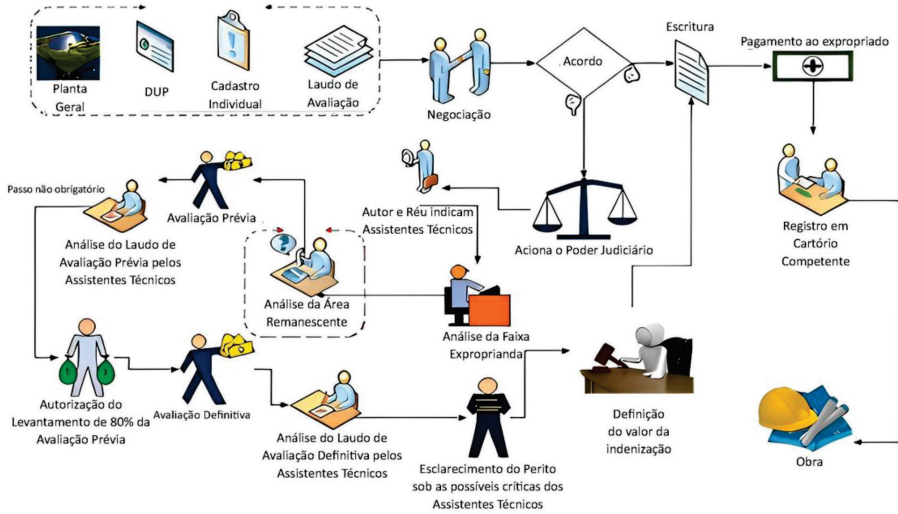
2.1 Introdução

O processo de desapropriação de um bem envolve procedimentos, tanto administrativos quanto judiciais, a depender das definições e formas de trabalho propostas pelo contratante e suas características.

No caso de desapropriações por necessidade, utilidade pública ou interesse social, a abordagem da desapropriação é estabelecida com base em projetos, plantas e mapas relacionados às intervenções, o que inclui a identificação prévia dos bens com levantamento de registros, certidões imobiliárias e demais dados cadastrais dos bens que serão atingidos, os quais, além de outros elementos pertinentes à caracterização do bem, instruirão a proposta de declaração de utilidade pública (DUP).

De acordo com o artigo 3º do Decreto-Lei n. 3.365/1941, é comum que o ente expropriatório contrate empresas para fornecer apoio material na elaboração de plantas, projetos e memoriais descritivos relacionados à intervenção planejada.

Dada a importância desta etapa da fase administrativa, é indispensável a utilização dos princípios aplicáveis da engenharia de avaliações, que é uma especialidade da engenharia e arquitetura que define parâmetros técnicos para a avaliação de bens, amparada nas normas técnicas brasileiras.



2.2 Análise preliminar do projeto

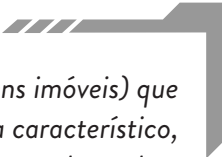
O propósito do projeto de desapropriação é detalhar os serviços de avaliação de imóveis em áreas urbanas ou rurais, tendo em vista fornecer informações essenciais para a condução do processo administrativo de indenização. Esta etapa é desenvolvida em duas fases, sendo a primeira o Projeto Básico e a segunda o Projeto Executivo.

Nas fases iniciais da concepção do projeto do empreendimento, seja no projeto básico ou geométrico, é relevante iniciar estudos envolvendo uma equipe multidisciplinar composta por profissionais da engenharia de avaliações¹ e responsáveis pela estruturação e implantação do projeto, melhorando a qualidade e acelerando assim as liberações e as regularizações das áreas.

¹ Contratação de profissionais da engenharia de avaliações: A norma ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-1:2021 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – estabelece as diretrizes para a contratação de profissionais para a realização de avaliações. O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, como referência técnica na área de avaliações de avaliações, conta com um corpo técnico que possui a certificação profissional.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS E MÉTODOS AVALIATIVOS





“É na avaliação desses direitos (bens imóveis) que reside a arte de resolver um problema característico, encontrando e reunindo fatos, analisando-os de modo a formar conclusões aplicáveis a cada caso.”

(SÉRGIO ANTONIO ABUNAHMAN)

3.1 Introdução

O tema desapropriação tem fortes vínculos com o desenvolvimento da engenharia de avaliações no Brasil e com a criação de nossas primeiras normas técnicas. O processo de urbanização das cidades brasileiras, intensificado em decorrência da industrialização do país – em especial, a partir de meados do século XX –, levou ao redesenho e à expansão dos sistemas viários e da infraestrutura de transporte urbano e interurbano em todo o território nacional. A implementação das obras necessárias para acompanhar o novo cenário teve como efeito a explosão de processos de expropriação de imóveis, tanto urbanos e quanto rurais.

A necessidade de disciplinar critérios para elaboração de laudos de avaliação conduziu aos primeiros textos normativos brasileiros: P-NB-74 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT de 1957, Sugestões de Normas Gerais para Avaliações em Desapropriações – 1968 e Normas para Avaliações em Desapropriações – 1973 de Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE e Instituto de Engenharia de São Paulo.

Atualmente, a atividade tem como principal referência normativa a “ABNT NBR 14653 Avaliação de bens”¹. A norma, composta por sete partes, foi elaborada a partir de 1998 e é alvo de revisões e aprimoramento periódico pela comunidade técnica que hoje abrange grande número de profissionais dedicados a avaliações em todo o país.

O propósito deste artigo é destacar e comentar os principais aspectos desta e de outras normas e estudos técnicos que norteiam a elaboração de trabalhos destinados a apurar o valor de indenizações em processos de desapropriação.

3.2 Premissas

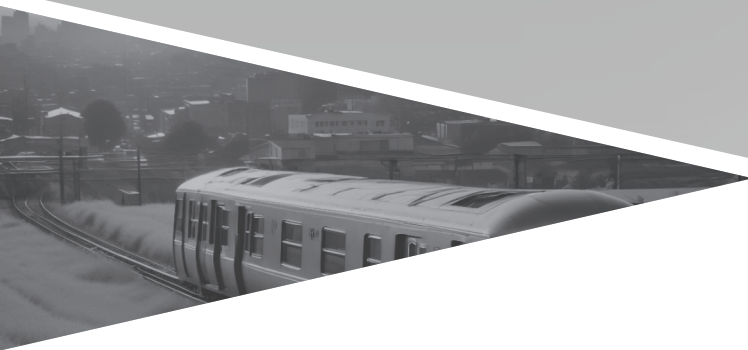
Joaquim da Rocha Medeiros Júnior e Oswaldo Luiz Annunziato, no capítulo Desapropriação de Imóveis Urbanos do livro *Engenharia de Avaliações*², reproduzem o seguinte conceito atribuído ao jurista Hely Lopes Meirelles:

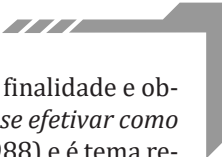
“Desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade particular (ou pública de entidade de grau inferior para a superior) para o Poder Público ou seus delegados, por utilidade ou necessidade pública ou, ainda, por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro (CF, art. 5º, XXIV), salvo as exceções constitucionais de pagamento em títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, no caso de área urbana (CF, art. 182, § 4º, III), e de pagamento em títulos da agrária, no caso de Reforma Agrária por interesse social.”

¹ A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização.

² IBAPE/SP – Editora Leud.

DESAPROPRIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS





Resumo: A avaliação de bens nas desapropriações tem por finalidade e objetivo determinar o valor de indenização, designada *para se efetivar como justa* (artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal de 1988) e é tema relevante na Engenharia de Avaliações. As normas técnicas são orientativas e indicam critérios de cálculos do valor de indenização em casos típicos, porém, diante de casos especiais, como o de desapropriação parcial de imóveis de *grande porte*, *glebas urbanizáveis* ou em áreas de expansão urbana, as análises são específicas na apreciação dos impactos causados no imóvel atingido pelo ato expropriatório. Este capítulo aborda procedimentos para cálculos de indenização nas desapropriações de terrenos urbanos. Casos específicos, como existência de benfeitorias, consultar outras partes deste livro ou bibliografia técnica especializada.

4.1 Conceitos iniciais

A desapropriação se desenvolve em uma sequência de atos definidos em lei, por critérios de necessidade ou utilidade pública ou por interesse social e se materializa com o pagamento de indenização justa.

A complexidade do termo *indenização justa* não se encontra encerrada na letra da lei, tampouco, nem sempre é identificada pelo valor de mercado, nos termos da definição das normas da ABNT, "(...) quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

As variações de abordagens de valor dos bens ao longo do tempo decorrem de influências econômicas, sociais e ambientais e, para atender o objetivo (desapropriação) e a finalidade (indenização), destaca-se a distinção entre valor de mercado e valores específicos, contida nas normas internacionais (IVSC):

- Valor de Mercado – aplicável em situações em que o bem possa ser cotejado com outros similares à venda, ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos.
- Valores Específicos – aplicáveis em finalidades distintas, onde o objetivo da avaliação é identificar outros valores que não os de mercado.

As normas técnicas brasileiras, desde as primeiras até as últimas edições, estão em constante evolução na solidificação de critérios técnicos para determinar *valores específicos*, como é o caso de indenizações nas desapropriações.

Na desapropriação total, aplicam-se critérios e métodos consagrados da engenharia de avaliações e recomendados na Norma para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas, por vezes, complementados com diretrizes ou procedimentos específicos¹.

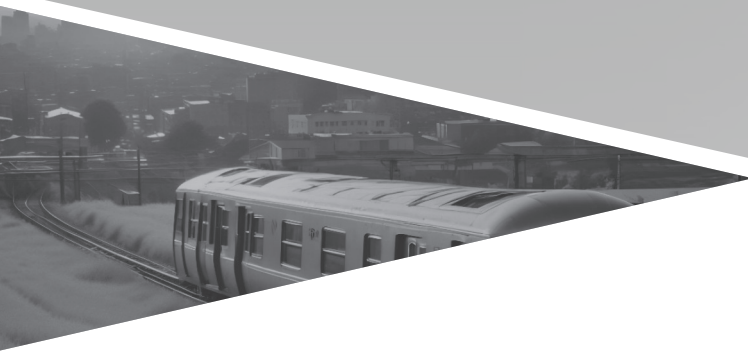
Na desapropriação parcial, as peculiaridades e a forma como os bens são atingidos exigem procedimentos mais complexos e métodos para incluir, no valor da faixa expropriada, os impactos desvalorizantes causados ao remanescente do terreno e das benfeitorias atingidos.

As desvalorizações de remanescentes decorrem de várias circunstâncias, como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação, aproveitamento, e as compensação, na indenização, decorrem de valores pelos prejuízos no aproveitamento ou por total não aproveitamento, dimensões excessivamente reduzidas, formatos incomuns ou encravamento.

¹ É comum a produção de diretrizes ou normas técnicas com níveis de detalhamento e procedimentos em conformidade com características regionais que complementam os de aplicação geral das Normas da ABNT. Em São Paulo, por exemplo, as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e as Normas da Comissão de Peritos nomeada pelo Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo (Cajufa), pautam-se por recomendações e critérios específicos e têm aplicação desde que produzidos e elaborados em conformidade com as diretrizes básicas das normas da ABNT, exigível “em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações”.

CAPÍTULO 5

IMÓVEIS RURAIS





5.1 Desapropriação de imóveis rurais

Em qualquer dos casos envolvendo desapropriação, cabe à engenharia de avaliação fornecer as informações necessárias para que duas partes tenham condições de fazer um acordo. A função do profissional da engenharia de avaliações é fornecer informações para solucionar o problema e não aumentar o problema.

Quando a engenharia de avaliações se depara com mais de uma opção, entendo que o dever do profissional é fornecer as alternativas em seu laudo de avaliação, de forma que a decisão das partes fique mais fácil e seja baseada em elementos técnicos convincentes.

Devemos ter cuidado quando a questão em estudo recai sobre itens da legislação que não são atribuição do engenheiro: por exemplo, quando existe um quesito apresentado pela parte e aceito pelo juiz sobre valoração de uma floresta natural, embora não exista autorização de exploração desta floresta, a solução é apresentar os valores (seja negativo, zero ou positivo), considerando as hipóteses para o caso com suas respectivas implicações técnicas da engenharia de avaliações. Com isso, você permite que as partes discutam sobre números. Se o perito assumir para si o papel de julgador, o que ele acaba fazendo é complicar a vida dos profissionais do direito, deixando-os sem as alternativas técnicas e, normalmente, isso terminará com a necessidade de outra perícia, onerando a todos.

Infelizmente, é comum o perito tentar agir como Juiz. Pensando numa carreira na perícia judicial, o que percebi ao longo do tempo, é que estes profissionais são substituídos por outros que fornecem a solução às partes e não criam empecilhos.

É o mesmo quando alguém encontra um erro num laudo elaborado por perito judicial: o mais comum é a negação pelo perito, mesmo com

evidências matemáticas de erros de cálculo, acarretando uma demora desnecessária no processo, quando uma simples retificação corrigiria tudo. Mas isso parece ser um problema cultural do nosso povo, que costuma colocar a culpa nos outros e nunca no próprio trabalho.

A própria identificação do valor de uma indenização por desapropriação não dispõe de um único método ou critério. Nesse caso, como a questão é exclusiva da engenharia de avaliação, a decisão cabe ao técnico. Mas nada impede que ele apresente as opções, de maneira que as partes possam negociar um acordo que seja bom para todos. Aqui, novamente, a experiência recomenda que o técnico indique, entre as alternativas apresentadas, a opção mais justa no entender do profissional da engenharia de avaliação que assina o trabalho (alguns contratantes não gostam de tomar a decisão).

Outra questão recorrente é quanto à data da avaliação e à data do laudo: quando ninguém apresenta quesito sobre o assunto, eu costumo apresentar avaliação contemporânea à data do laudo. No STJ, por exemplo, encontramos o seguinte:

“A Turma, por maioria, reafirmou o entendimento de que, nas ações de desapropriação – a teor do disposto no artigo 26 do DL n. 3.365/1941 – o valor da indenização será contemporâneo à data da avaliação judicial, não sendo relevante a data em que ocorreu a imissão na posse, tampouco a data em que se deu a vistoria do expropriante. Precedentes citados: REsp 1.195.011-PR, DJe 14/2/2011, e REsp 1.035.057-GO, DJe 8/9/2009. REsp 1.274.005-MA, Rel. originário Min. Mauro Campbell Marques, Rel. para acórdão Min. Castro Meira, julgado em 27/3/2012.”

Agora, se existem quesitos ou demanda para apresentar o valor em datas diferentes da avaliação, é preciso um cuidado especial, pois o valor das terras rurais no Brasil não segue a variação monetária indicada pelos índices econômicos como IGP-M, entre outros. Um exemplo bem claro disso foi a variação dos preços das fazendas entre 2017 e 2022 em regiões produtoras de grãos, que foi muito maior que a variação detectada por qualquer índice econômico. O inverso também vale quando, entre 1994 e

BENFEITORIAS URBANAS





6.1 Conceitos

Este Capítulo tratará das particularidades das avaliações nas desapropriações parciais ou totais de benfeitorias urbanas, resgatará os conceitos especialmente necessários nestes casos, tais como: a diferenciação de valor e custo, o fator de comercialização, o custo de substituição, de reprodução e de reedição, a depreciação dos imóveis e suas componentes – decrepitude, deterioração, mutilação e obsolescência. Também abordará os métodos e as técnicas de cumprimento de tais conceitos, com o objetivo de alcançar o justo valor indenizatório.

O Capítulo 3 desta obra, *Referências normativas e métodos avaliatórios*, resgatou conceitos e diretrizes normativas importantes. Tomamos a liberdade de repassar aquelas especialmente importantes ao tema em estudo, as benfeitorias urbanas, inclusive com a reprodução de textos normativos, com o objetivo de facilitar a leitura.

6.1.1 Valor, preço e custo

Os conceitos de *valor*, *preço* e *custo* são distintos. Conforme ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens. Procedimentos Gerais:

“O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação.

O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos *necessários à produção ou aquisição de um bem*, fruto ou direito.” (grifos nossos)

Um imóvel composto por sobrado residencial novo teve o *custo* de R\$ 1.000.000,00, correspondente ao *custo* de aquisição do terreno de R\$ 400.000,00 mais o *custo* da construção e de sua regularização de R\$ 600.000,00. Seu *valor de mercado*, para a mesma data de referência, foi definido em R\$ 1.250.000,00 em Laudo de Avaliação. Foi ofertado à venda pelo *preço* de R\$ 1.400.000,00 e negociado pelo *preço* de R\$ 1.300.000,00. Observe-se que não há qualquer incoerência entre essas quantias, pois *valor, preço e custo* não se confundem.

Aprofundemos o entendimento de cada um.

Um imóvel não possui um único valor, mas diversos valores simultaneamente. O principal deles é o *valor de mercado*. Conforme ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens. Procedimentos Gerais:

“0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

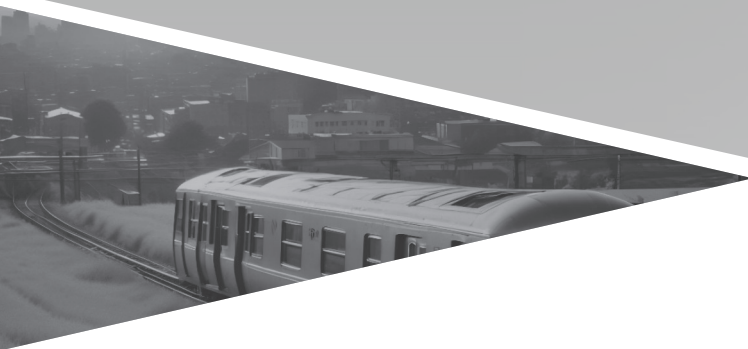
Busca-se nas desapropriações o *valor de indenização*, também conhecido por *valor indenizatório*, assim definido na mesma norma:

“3.1.50 Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;”

Esse *valor de indenização* pode ou não ser equivalente ao *valor de mercado*, pode ainda ser calculado com base no *valor de mercado* ou com

CAPÍTULO 7

IMPACTOS E ASPECTOS ECONÔMICOS





7.1 Introdução

Por sua especial relevância, o início deste capítulo é dedicado aos impactos produzidos pelas desapropriações de imóveis. Em processos dessa natureza é fundamental que sejam mitigados os efeitos decorrentes não apenas no bem, mas também na atividade nele exercida. A definição apropriada¹ consta da ABNT NBR 14653-1 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais:

“3.1.50 valor de indenização

valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data.”

Muitas vezes, os danos impostos ao imóvel e/ou às atividades exercidas no mesmo local não ficam restritos aos valores de indenização dos terrenos e das benfeitorias, como em desapropriações parciais, onde a área remanescente pode ser impactada com a perda de funcionalidades, bem como a redução de frentes de imóveis comerciais, restrição de

¹ Diversos engenheiros têm defendido que o valor para fins de desapropriação se trata do valor especial – O valor especial, segundo a ABNT 14.653 é: “valor especial – valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial.” Portanto, não se deve confundir valor especial com valor de indenização, que tem definição técnica própria.

acessos e outras características que devem ser abordadas e quantificadas no ato da avaliação para uma correta, justa e prévia indenização²⁻³.

Há, também, as questões de imóveis comerciais que são objetos de uma desapropriação e, neste caso, além da perda do imóvel, tem-se a perda da atividade comercial.

Em um imóvel industrial, os impactos são mais complexos e podem interferir ou inviabilizar uma produção, gerando uma série de repercussões⁴ que devem ser analisadas e devidamente valoradas para compor uma indenização.

Os impactos e danos de uma desapropriação ganharam corpo com as orientações do Banco Mundial, pela OP 4.12⁵, que estabelece diretrizes para a mitigação de impactos em projetos fomentados pela entidade, que envolve os assentamentos involuntários. O princípio básico desta política é que deve, na medida do possível, melhorar a condição de vida das pessoas afetadas pela desapropriação ou reassentamento.

² Constituição Federal: “Art. 5º (...) XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.”

³ Celso Antônio Bandeira de Mello conceitua a indenização na desapropriação como “aquela que corresponde real e efetivamente ao valor do bem expropriado, ou seja, aquela cuja importância deixe o expropriado absolutamente indene, sem prejuízo algum em seu patrimônio. Indenização justa é a que se consubstancia em importância que habilita o proprietário a adquirir outro bem perfeitamente equivalente e o exima de qualquer detrimento”. (Curso de Direito Administrativo 30. ed. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 900.)

⁴ Em uma desapropriação recente, que expropriou uma faixa com cerca de dez metros de largura aos fundos de um imóvel industrial, repercutiu em adaptação logística total dado que toda expedição e recebimentos eram realizados por esta faixa. Os valores das adaptações das atividades ali exercidas, apuradas em laudo de indenização de danos e fundo de comércio, extrapolaram muitas vezes o valor da faixa e das benfeitorias atingidas.

⁵ Diretiva publicada pelo Banco Mundial de dezembro de 2001 – Política Operacional para Reassentamento Involuntário se aplica quando atividades do projeto resultem em reassentamentos, perda de ativos, patrimônios ou fonte de renda.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM
DESAPROPRIAÇÕES
PARA IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA

Desembargador Ricardo Cintra Torres de Carvalho
(Prefácio)

Nelson Roberto Pereira Alonso
(Apresentação)

Ana Maria de Biazzí Dias de Oliveira
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Osório Accioly Gatto
(Coordenação)

Ana Maria de Biazzí Dias de Oliveira
Antonio Sérgio Liporoni
Luiz Henrique Cappellano
Marcelo Rossi de Camargo Lima
Octavio Galvão Neto
Osório Accioly Gatto
(Autores)

www.editoraleud.com.br



Livraria e Editora
Universitária de Direito



ISBN: 978-85-7456-458-6



9 788574 564586 >