



2º SEMINÁRIO NACIONAL DE DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO



027 – 99779-3232

JONES VILELA PEREIRA

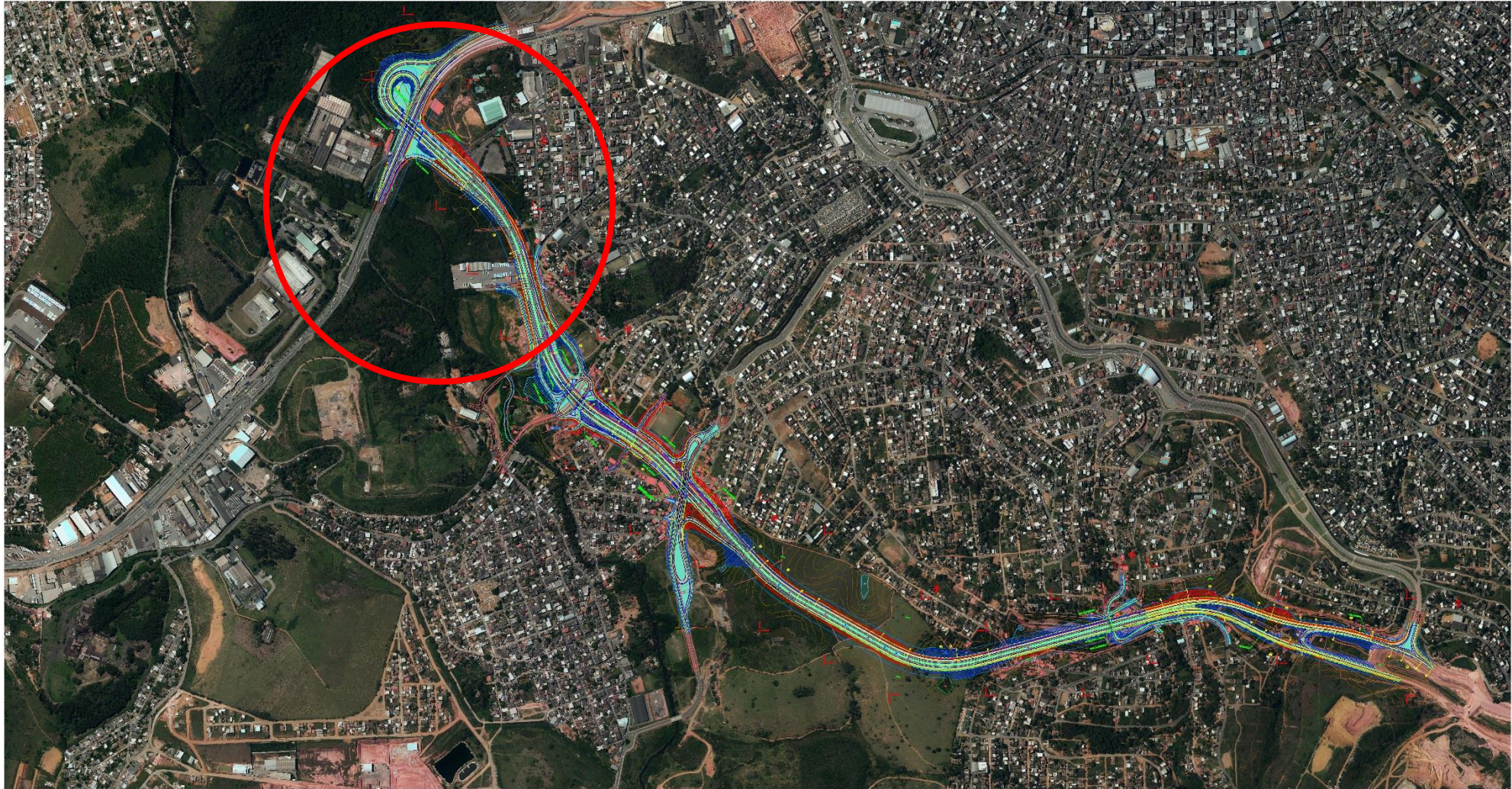
ENGENHEIRO CIVIL
PÓS GRADUADO EM PERÍCIAS E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INDENIZAÇÃO DO REMANESCENTE



ESTUDO DE CASO:

BR 447 – ESPÍRITO SANTO



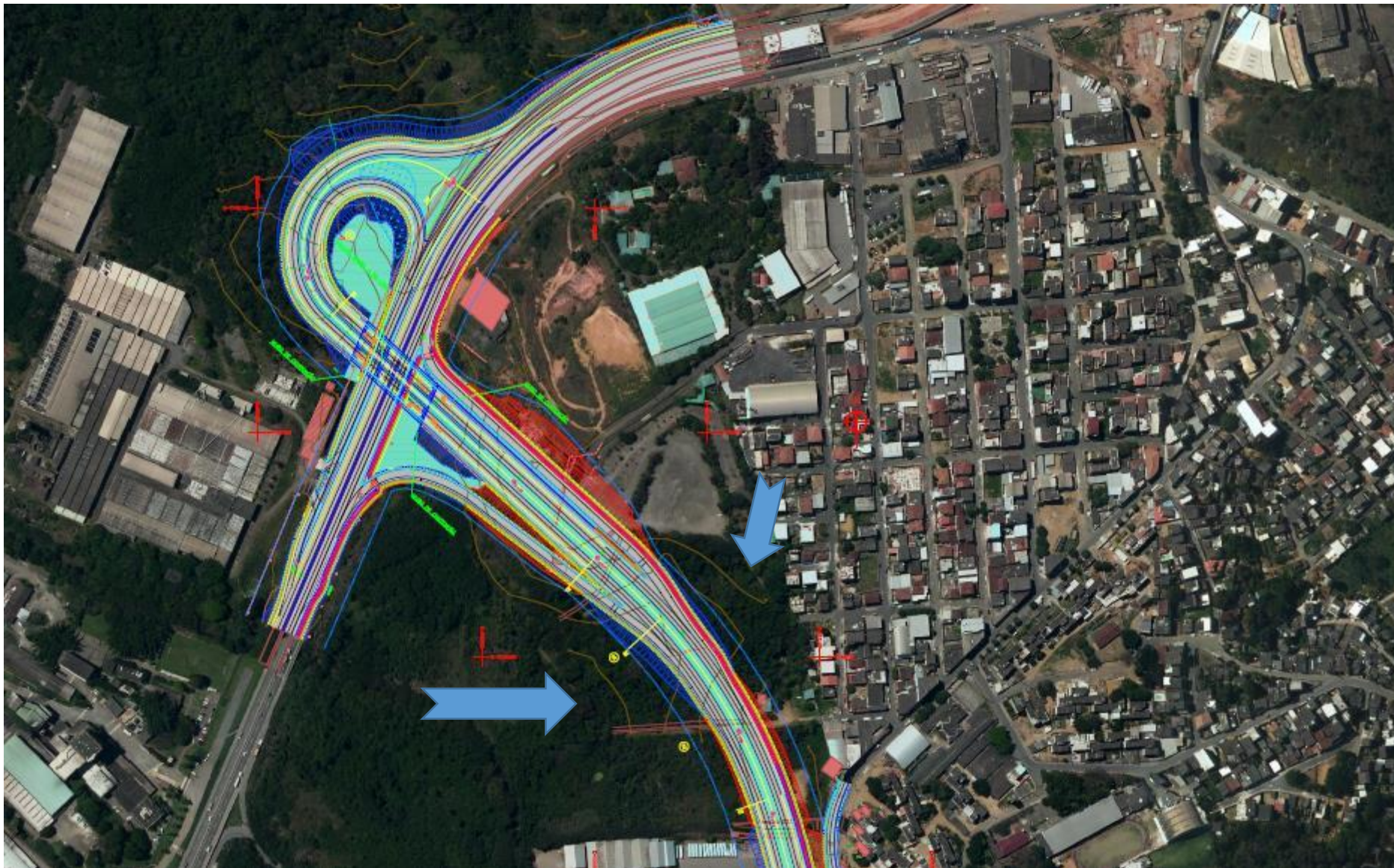




Image © 2019 Maxar Technologies

Google Earth

OR
ENTO SOCIAL



BR 101 E 262

60.000 m²

Image © 2019 Maxar Technologies

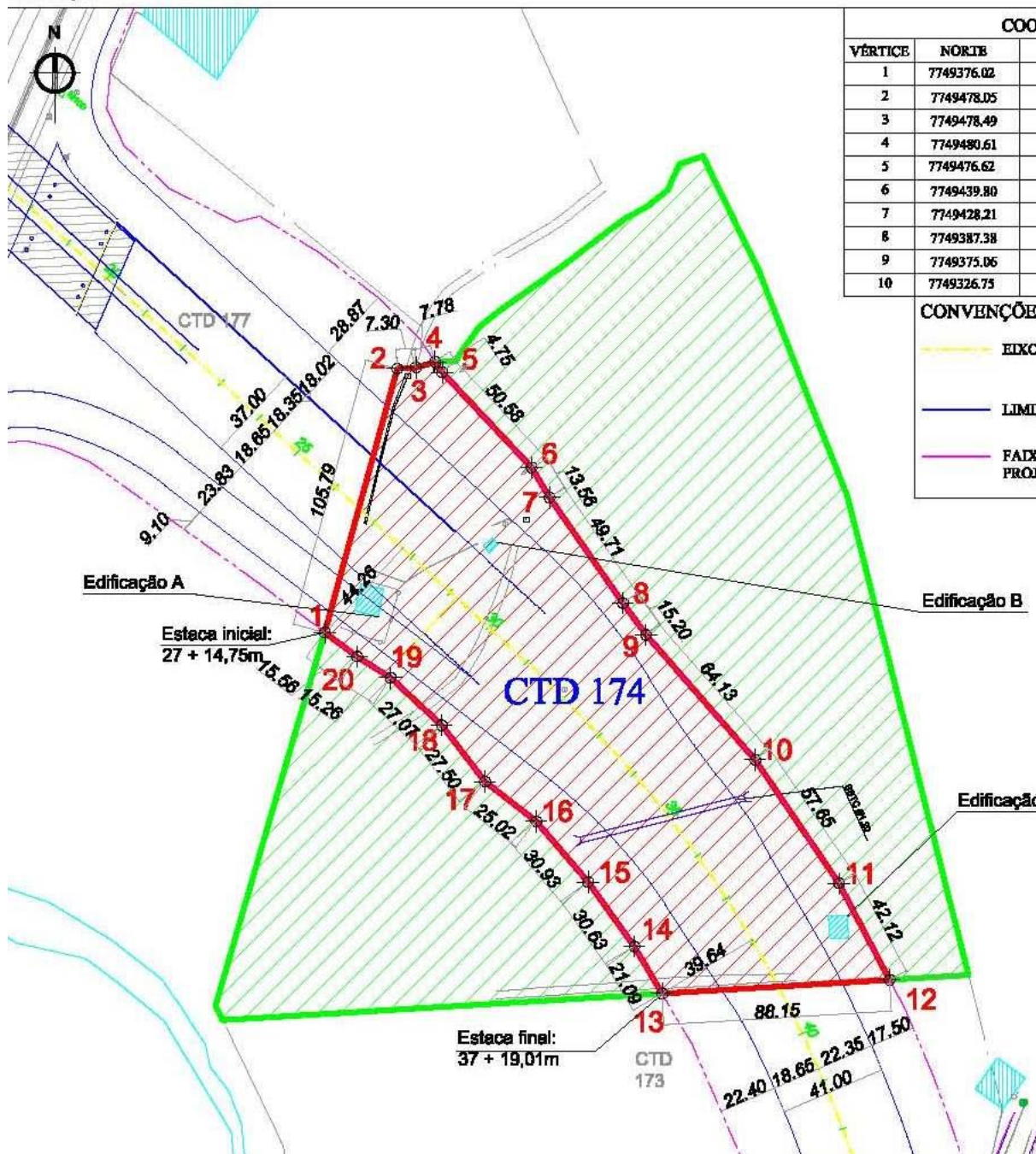
Google Earth

OR
ENTO SOCIAL



Image © 2019 Maxar Technologies

Google Earth



COORDENADAS (UTM)

| VÉRTICE | NORTE | ESTE | VÉRTICE | NORTE | ESTE |
|---------|------------|-----------|---------|------------|-----------|
| 1 | 7749376.02 | 352850.25 | 11 | 7749279.06 | 353049.04 |
| 2 | 7749478.05 | 352878.22 | 12 | 7749241.77 | 353068.62 |
| 3 | 7749478.49 | 352885.61 | 13 | 7749236.45 | 352980.63 |
| 4 | 7749480.61 | 352892.88 | 14 | 7749254.62 | 352969.91 |
| 5 | 7749476.62 | 352895.56 | 15 | 7749279.32 | 352952.07 |
| 6 | 7749439.80 | 352930.19 | 16 | 7749303.03 | 352931.97 |
| 7 | 7749428.21 | 352937.19 | 17 | 7749318.32 | 352912.16 |
| 8 | 7749387.38 | 352965.51 | 18 | 7749340.19 | 352895.49 |
| 9 | 7749375.06 | 352974.49 | 19 | 7749358.37 | 352875.63 |
| 10 | 7749326.75 | 353016.66 | 20 | 7749366.73 | 352862.73 |

CONVENÇÕES:

- EIXO DO PROJETO
- LIMITE DO PROJETO
- FAIXA DE DOMÍNIO PROJETADA
- ÁREA DO TERRENO A DESAPROPRIAR
- ÁREA DE TERRENO REMANESCENTE
- BENFEITÓRIAS EXISTENTES

ÁREA TOTAL = 60.000 m²
ÁREA EXPROPRIADA = 22.000 m²

Área REMANESCENTE TOTAL =
38.000 m²

Área A = 23.000 m²
Área B = 15.000 m²



SITUAÇÃO A SER ANALISADA

1 - A área possui apenas 1 ACESSO, que se dá através da área "A".



SITUAÇÃO A SER ANALISADA

2 -A cota do aterro da rodovia é de 11 metros acima do nível do terreno “B”.



SITUAÇÃO A SER ANALISADA

3 - Com a construção da Rodovia, o Terreno "B" ficará sem acesso.



SITUAÇÃO A SER ANALISADA

4 - Estudos de engenharia demonstraram comprometimento técnico ao se construir o acesso, sendo a melhor alternativa, fazer o acesso utilizando a Faixa de Dominio, porém, esta será no sentido contrário ao fluxo da via.



SITUAÇÃO A SER ANALISADA

5 - Caso este acesso seja construído, para se deslocar do terreno “B” ao “A”, o percurso será de 5 km, pois não há como cruzar a via com o projeto atual.



SITUAÇÃO A SER ANALISADA

6 - Se optar pela indenização da área B, será uma área sem serventia imediata ao Expropriante, correndo riscos de invasões.



SITUAÇÃO A SER ANALISADA



- 1 - A área possui apenas 1 Acesso, que se dá através da área “A”.**
- 2 - A cota do aterro da rodovia é de 11 metros acima do nível do terreno “B”.**
- 3 - Com a construção da Rodovia, o Terreno “B” ficará sem acesso.**
- 4 - Estudos de engenharia demonstraram comprometimento técnico ao se construir o acesso, sendo a melhor alternativa, fazer o acesso utilizando a Faixa de Dominio, porém, esta será no sentido contrário ao fluxo da via.**
- 5 - Caso este acesso seja feito, para se deslocar do terreno “A” ao “B”, o percurso será de 5 km, pois não há como cruzar a via com o projeto atual.**
- 6 - Se optar pela indenização da área, será uma área sem serventia imediata ao Expropriante, correndo riscos de invasões.**

IMPACTOS AO IMÓVEL NO ATO EXPROPRIATÓRIO



1. A FALTA DE ACESSO EXTERNO.
2. A FALTA DE ACESSO INTERNO.
3. A FORMA GEOMÉTRICA DA ÁREA REMANESCENTE.
4. A COTA DE NIVEL DO TERRENO EM RELAÇÃO À RODOVIA.
5. REMANESCENTE “B” COM ÁREA 100% EM DECLIVE

QUESTIONAMENTOS

1. Qual a alternativa mais justa:
 - a- indenizar a área remanescente “B”
 - b- se fazer o acesso em “ B” ?
2. No caso de indenização, qual o critério mais justo para avaliação:
 - a - o “antes e depois”
 - b - “metro quadrado médio” do valor primitivo aplicado ao remanescente ? (IPR 746/2011).
3. Ao utilizar-se o “antes e o depois”, deve-se:
 - a- considerar para a avaliação do depois a área total remanescente.
 - b – valores separados para as duas áreas?



027 – 99779-3232

JONES VILELA PEREIRA