



2º SEMINÁRIO NACIONAL DE DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

O Auxílio da Tecnologia nas Avaliações de Imóveis em Casos de Recusa

Arthur Guerra Paiva Avelar
Engenheiro Agrônomo
Mestrando em Ingeniería de La Tasación y Valoración
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CAVA Infraestrutura

- Elaboração de mais de 2.500 Cadastros Técnicos Individuais em rodovias federais;
- Elaboração de mais de 300 Cadastros Técnicos Individuais em projetos ferroviários;
- Elaboração de mais de 400 Laudos Técnicos de Vistoria Cautelar;
- Elaboração de RGVs em diversos estados do país.

CAVA Infraestrutura



SECRETARIA DE
INFRAESTRUTURA



Estudo de Caso BR 230/PA

- Equipe Multidisciplinar;
- Topografia;
- Utilização de Aerofotogrametria – Vant;
- Elaboração de Relatório de Programação em 2017;
- Cadastro dos proprietários e/ou posseiros;
- Vistoria do imóvel.

Vistoria do Imóvel

- **ABNT NBR 14.653-1:2019 - 6.3 Vistoria do bem avaliando**
- 6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório. Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

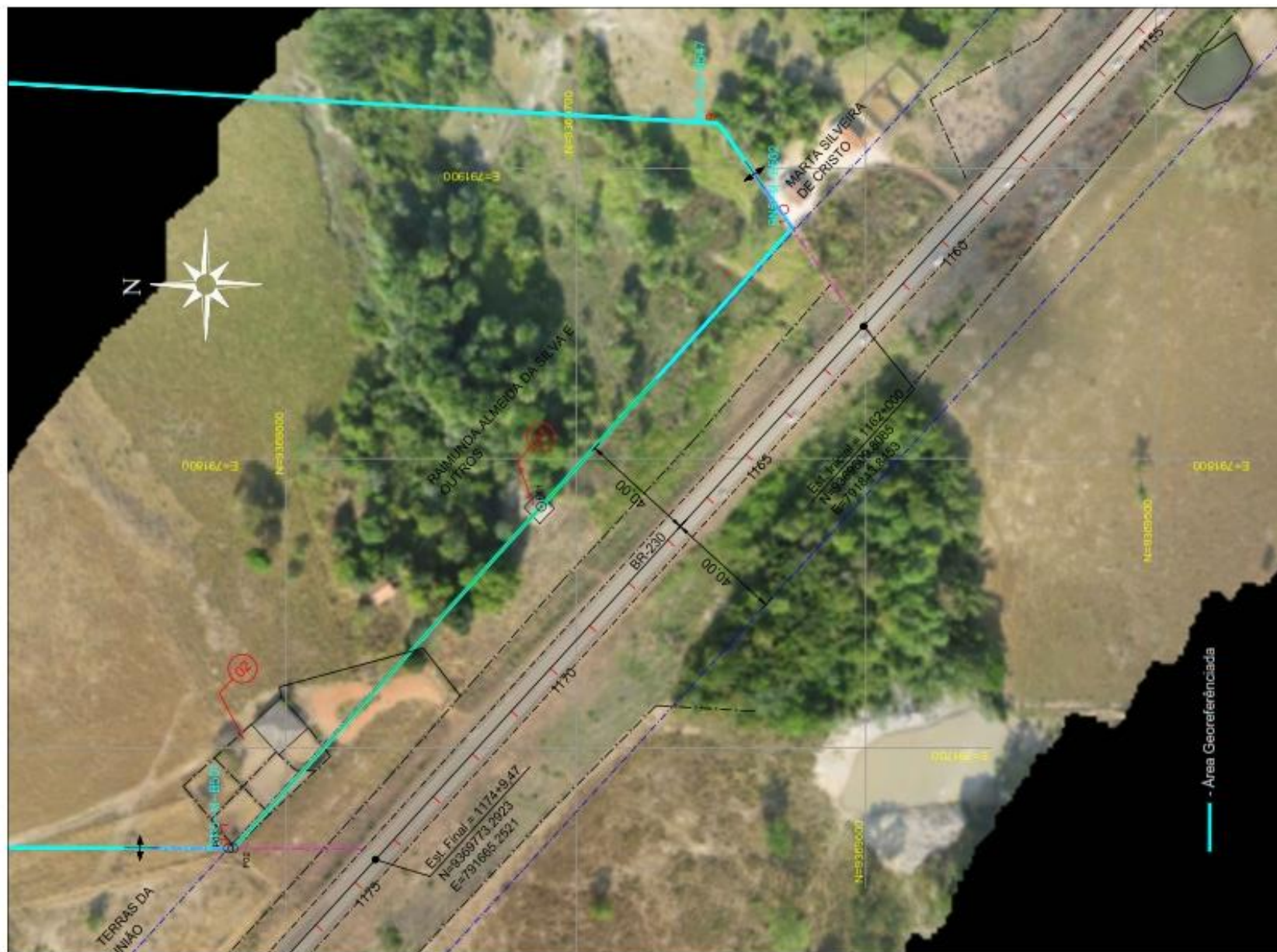
Casos de Recusa

- Busca de informação SIGEF, CAR e matrícula;
- Avaliação da faixa com base nas imagens obtidas com o auxílio do Vant;
- Análise do remanescente.

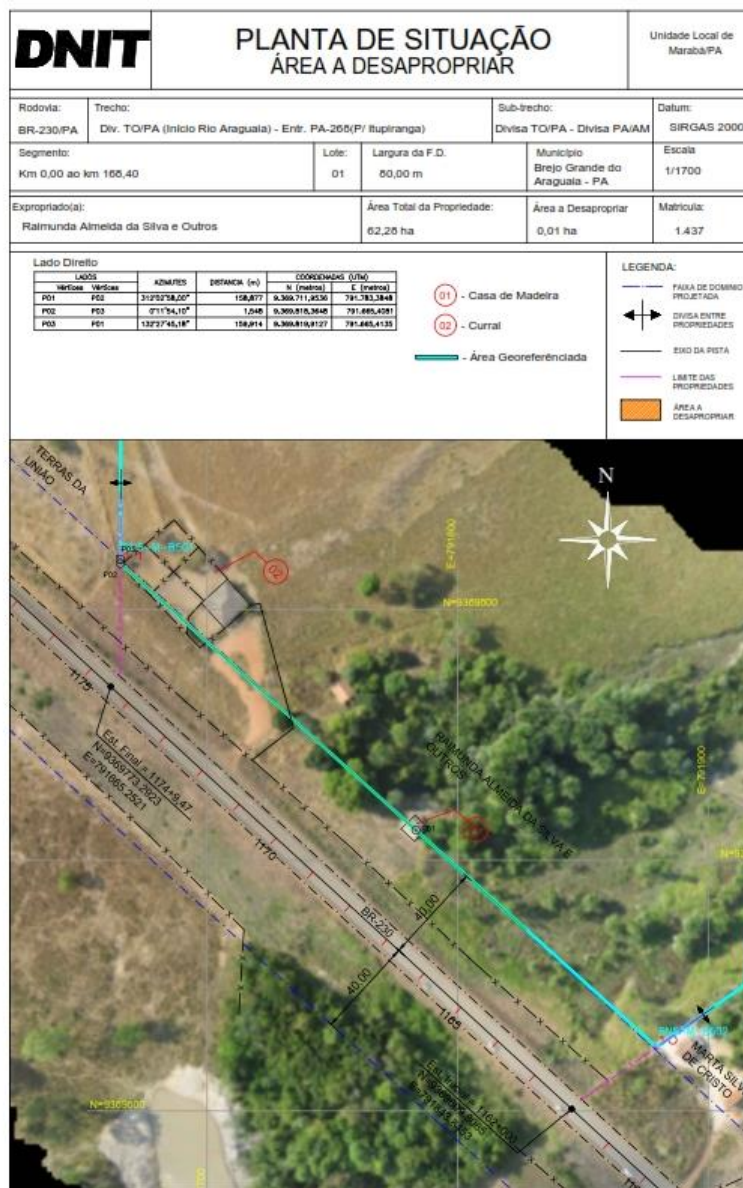
Caso Prático de Recusa

- Imóvel encontrado na base do SIGEF;
- Identificação da proprietária e do imóvel;
- Sobreposição imóvel X faixa de domínio;
- Identificação de benfeitorias impactadas pela faixa de domínio.;
- Avaliação da fração a ser desapropriada e suas benfeitorias.

Caso Prático de Recusa



Caso Prático de Recusa



Caso Prático de Recusa

- Avaliação de terra nua:

(DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL)		
Área total:	62,38	(hectares)
Área a desapropriar:	0,01	(hectares)
Área remanescente:	62,37	(hectares)
% de área desapropriada:	0,02%	
	Medida	Confrontante
Frente (m):	158,88	(Sul) BR-230
Fundos (m):	159,91	(Norte) ESPÓLIO ALCIDES DE THEODORO
Lado esquerdo (m):	0,00	(Leste) ESPÓLIO ALCIDES DE THEODORO
Lado direito (m):	1,55	(Oeste) TERRAS DA UNIÃO
Obs.: medidas e confrontações se referem ao terreno antes da desapropriação.		
Mínimo	Unitário Calculado R\$/ha	Máximo
-6,76%	---	7,25%
7.033,42	7.543,08	8.089,67
R\$ 70,33	R\$ 75,43	R\$ 80,90

Caso Prático de Recusa

- Avaliação das benfeitorias não reprodutivas:

13.3 Custo de Reedição das benfeitorias principais (VB1)						
Benfeitoria	Idade Aparente (em anos)	Vida útil	Estado de Conservação	Residual	Depreciação	Custo de Reedição
Casa de Madeira	30	40	Entre reparos importantes e sem valor (Heidecke)	20,00%	73,18%	R\$ 8.872,09
						R\$ 8.872,09
13.5 Custo de Reedição das benfeitorias acessórias, muros, cercas, recursos vegetais, etc. (VB2)						
Benfeitoria	Idade Aparente (em anos)	Vida útil	Estado de Conservação	Residual	Depreciação	Custo de Reedição
Curral em madeira 4	15	30	Regular (médio)	20,00%	32,00%	R\$ 47.553,98
Curral em madeira 10	15	30	Regular (médio)	20,00%	32,00%	R\$ 6.845,31
Coberta para curral,	15	30	Regular (médio)	20,00%	32,00%	R\$ 6.983,65
Embarcador	15	30	Regular (médio)	20,00%	32,00%	R\$ 1.664,30
						R\$ 63.047,23
Informações complementares referentes ao cálculo do valor das benfeitorias:						
Curral em madeira com cobertura parcial, medido a partir de imagem georeferenciada.						

Caso Prático de Recusa

- Valor total de indenização:

14. Resultados	
14.1 Terreno + Custo de Reedição das benfeitorias	
Valor de mercado do terreno desapropriado (VT)	R\$ 75,43
Reedição das benfeitorias principais (VB1)	R\$ 8.872,09
Reedição das benfeitorias acessórias (VB2)	R\$ 63.047,23
TOTAL	R\$ 71.994,75
14.2 Método Evolutivo	
Terreno + Reedição (VT + VB1 + VB2)	R\$ 71.994,75
Fator de Comercialização (FC)	0,0
EVOLUTIVO (VT+VB).FC	R\$ 71.994,75
Valor p/desvalorização da área remanescente (VT2)	R\$ 0,00
EVOLUTIVO + VT2	R\$ 71.994,75
Valor de mercado (arredondado)	R\$ 71.990,00

Caso Prático de Recusa

Obrigado!

Arthur Guerra Paiva Avelar

arthur.avelar@cavainfraestrutura.com.br