



3º SEMINÁRIO NACIONAL DE DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

2023

Avaliações de imóveis na Perícia Judicial

visão do Perito
OSÓRIO ACCIOLY GATTO

TÓPICOS ABORDADOS

- Desapropriações parciais
- Critérios Antes e Depois
- Cuidados nas avaliações
- Data base

CONCEITOS NORMATIVOS

Definições – Valores – ABNT 14653-1

valor de mercado

quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

valor econômico

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco

valor de indenização

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

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

valor patrimonial

valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado

valor sinérgico

valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação

CONCEITOS LEGAIS

Celso Antônio Bandeira de Mello conceitua a indenização 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, 30ª ed., São Paulo: Malheiros, 2013, p. 900)

A título de exemplo nos Tribunais, temos:

“(...) Indenização justa é aquela que deve ser feita de forma integral, reparando todo o prejuízo sofrido pelo particular que teve seu bem transferido de maneira compulsória para o Poder Público. (...)”

(TJSP; Apelação 0043655-11.1999.8.26.0114; Relator (a): Camargo Pereira; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas - 2ª. Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 09/10/2018; Data de Registro: 11/10/2018)

Importância do laudo: “...o laudo do perito judicial, que necessariamente há de ser idôneo, competente e criterioso, conseguir a fixação de um 'valor' tão próximo da realidade objetiva, quanto possível, deve ser ele adotado na decisão do magistrado...”

(Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, vol. V/25).”

11.1.2.3 Nas **desapropriações parciais**, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:

- a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);
- b) utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;
- c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:
 - quando ocorrer **desvalorização do remanescente** em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;
 - no caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, **possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade**, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos, no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;
 - **se for considerado inviável o remanescente** do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados. **Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.**

Nas **desapropriações parciais**, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas **relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente**, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.

Se o engenheiro de avaliações **considerar inaproveitável o remanescente do imóvel**, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado

Nas **desapropriações temporárias**, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

14.1.1.1- As avaliações nas desapropriações totais podem ser feitas pelo **método comparativo de dados do mercado** e de **quantificação de custo e eventualmente, pelo método da renda, evolutivo e involutivo**, com indicação dos valores de mercado ou outros valores, quando pertinentes. Quando essas avaliações discreparem de forma acentuada, o avaliador deve apresentar os resultados como alternativas para decisão por quem de direito.

14.1.1.3 – Nas **desapropriações parciais o critério básico é o “antes e depois”**, com apresentação em separado de eventuais valorizações ou desvalorizações dos remanescentes.

14.1.1.3.1 - Quando as construções existentes não forem atingidas pela desapropriação, é recomendável que sejam apresentadas eventuais verbas correspondentes às depreciações funcionais resultantes da intervenção, tais como perdas parciais ou totais de recuo, de vagas para estacionamento ou acessos.

14.1.1.3.2 – Quando as construções forem atingidas diretamente devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras para **a readaptação do remanescente ao uso útil e possível depreciação acarretada por perda de funcionalidade.**

14.1.1.5 – Quando **o remanescente resultar inaproveitável**, deve ser apresentada em separado a alternativa de desapropriação total.

14.1.1.6 – Nas **ocupações temporárias**, as indenizações devem corresponder aos aluguéis dos imóveis estimados pelos métodos comparativo de dados do mercado ou pelo da renda.

14.1.1.7 – Nas **desapropriações estabelecendo restrições de uso**, as indenizações devem ser apuradas confrontando as condições de aproveitamento antes e depois.

CRITÉRIO ANTES E DEPOIS

O Critério de antes e depois deveria focar nos prejuízos e danos impostos a um determinado imóvel em razão da desapropriação, tais como:

- Perda de frente ou vagas para clientes para um determinado imóvel comercial
- Perda de funcionalidade
- Necessidades de readequação do imóvel remanescente
- Perda de atratividade de empreendimentos, perda de escala ou até viabilidade de projeto
- Seccionamentos e perdas de acessos – exemplo o seccionamento de uma área rural dividindo uma fazenda ao meio

Lembrando sempre que uma avaliação deve refletir o **impacto** de uma desapropriação em um imóvel

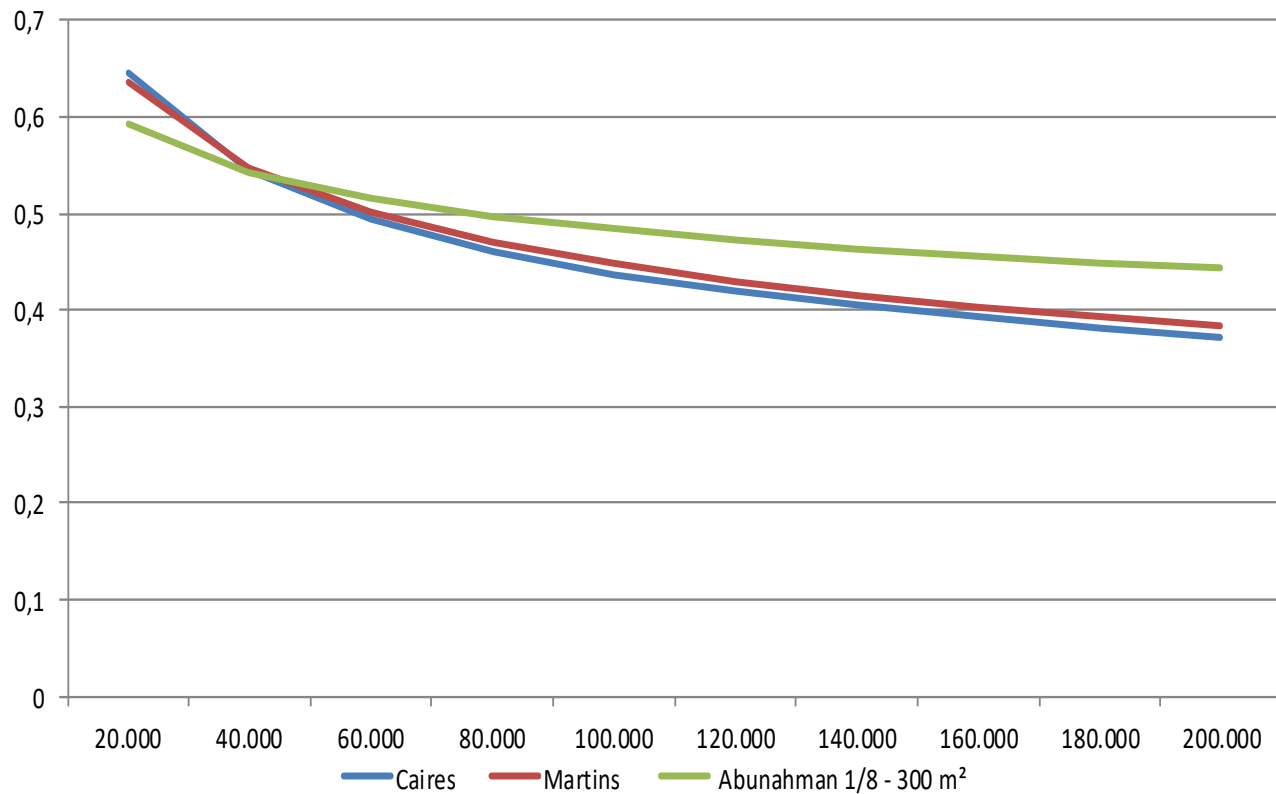
CRITÉRIO ANTES E DEPOIS – Uso equivocado da questão da área

É notório que em avaliações de glebas quanto maior o porte da área

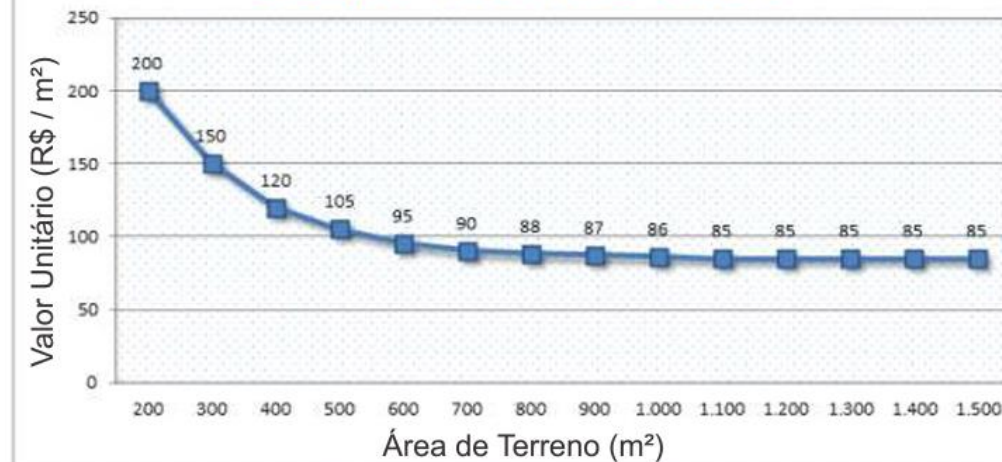


menor o valor unitário

Curvas de área



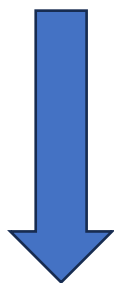
Exemplo - Área x Valor Unitário



Boletim técnico Btec-2015/003
Frederico Correia Lima e Aurélio José Lara

CRITÉRIO ANTES E DEPOIS – Utilizando a área

Efeito do critério do antes e depois considerando apenas o porte da



O Caso em tela temos as seguintes características

Área expropriada: 5.000,00 m²

Área primitiva: 120.000,00 m²

Valor de uma área de 120.000,00 m² : R\$ 390,44/m²

Valor de uma área de 5.000,00 m² : R\$ 1.190,89/m²

Valor área 5.000m² – antes/depois: R\$ 255,32/m²

Modelo com 20 elementos terrenos - Guarulhos

$$VUT = EXP(10,836-(24,438 / IF 2012)-(0,3509 \cdot LN(AT))-(0,17878/TO_{max}))$$

AT = área do terreno

IF 2012 = índice fiscal conforme PGV Guarulhos 2012

TO_{max} = Taxa de ocupação máxima conforme zoneamento

	PRIMITIVA	EXPROPRIADA	DIF
VUT	R\$ 390,44	R\$ 1.190,89	205%
AT	120.000,00	5.000,00	
IF 2012	60,00	60,00	0%
TO max	0,50	0,50	0%

Observa-se que o valor resultante da aplicação do critério antes e depois resulta em **R\$ 255,32**

	ANTES	DEPOIS	
VUT	R\$ 390,44	R\$ 396,32	
AT	120.000,00	115.000,00	
IF 2012	60,00	60,00	0%
TO max	0,50	0,50	0%
TOTAL	46.852.964,54	45.576.345,28	1.276.619,25
VALOR UNITÁRIO RESULTANTE : 1.276.619,25/5000			R\$ 255,32

DESPROPRIAÇÃO PARCIAL

Segundo Antoniel Campos* uma série de pressupostos devem garantir uma justa indenização:

- i) **o preço de aquisição do bem objeto da desapropriação;**
- ii) *o tipo de relação que o proprietário tem com o bem, se é para moradia, comércio, exploração, etc.,*
- iii) *o estado de conservação, solidez e segurança das benfeitorias;*
- iv) *os dados de pesquisa que ensejaram a avaliação pericial, preferencialmente dispostos em uma série histórica que cubra os últimos cinco anos; e, por fim,*
- v) **a quantificação da valorização ou desvalorização da área remanescente**

Também, segundo Antoniel Campos, eventuais valorizações não devem ser consideradas

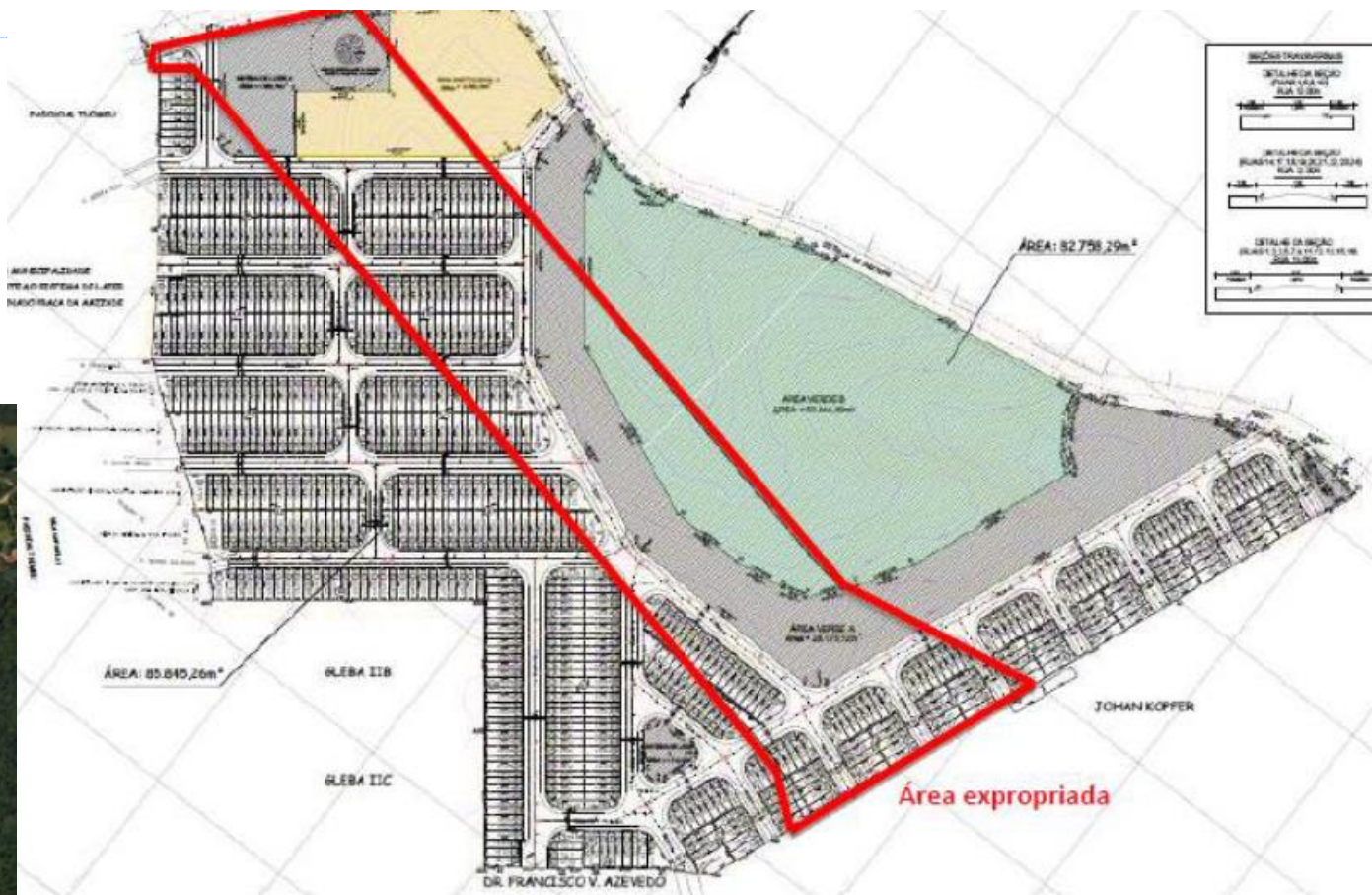
Conforme visto no referencial teórico deste estudo, os pontos seguintes estão pacificados na doutrina e na jurisprudência:

- *O patrimônio do expropriado deve ser preservado;*
- *Ocorrendo desvalorização do remanescente, essa parcela deve integrar a indenização;*
- *No caso de valorização do remanescente, essa plus-valia não pode ser deduzida da verba indenizatória.*

Para Campos propõe a o conceito do “balanço patrimonial”, a fim de conferir a preservação do patrimônio do expropriado nos momentos antes e depois da desapropriação

DESPROPRIAÇÃO PARCIAL – ESTUDO DE CASO

Seccionamento da área
Desapropriação temporária
Redução do aproveitamento
Redução da atratividade



Avaliação de fundo de comércio em desapropriações e na instituição de servidões:

O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou a sua extinção, quando inviável a realocação.

Danos e prejuízos em desapropriação

- (i) Perda de funcionalidade em imóveis comerciais – redução de frentes, perda de vagas de estacionamentos, alteração de uso ou até mesmo a retirada de itens inerentes e necessários ao estabelecimento comercial;
- (ii) Redução de acessos temporário, parcial ou total. Como por exemplo, a redução de fluxo de acesso em uma atividade comercial durante o processo de duplicação de uma rodovia, que exclui o fluxo de veículos em um dos sentidos durante a duplicação;
- (iii) Paralisação temporária de atividades, comerciais e industriais, tais como a paralisação de atividade industrial por falta de acesso ou por uma desapropriação parcial;
- (iv) Impactos de áreas remanescentes, que podem se mostrar inaproveitáveis, ou sem atratividade econômica após uma desapropriação;
- (v) Desapropriações temporárias durante o processo de execução de obras, usual para viabilizar a implantação de canteiros e apoio logístico ao empreendimento. Também em readequações de traçados, quando parte da área, inicialmente expropriada, é devolvida ao expropriado;

Danos e prejuízos em desapropriação

Estes aspectos podem impactar o expropriado e o bem com diversas situações:

- ✓ Físico permanente: perda definitiva do bem em razão de sinistros ou das desocupações.
- ✓ Físico-temporária: referente aos pequenos danos com possibilidade de reparação imediata.
- ✓ Econômico-permanente: necessidade da reparação econômica em razão de inutilização do bem de forma definitiva.
- ✓ Econômico-temporário: prejuízos temporários em razão das obras

Síntese a partir do Marco de Desapropriação e Reassentamento - SABESP

Danos e prejuízos em desapropriação

Estes aspectos podem impactar o expropriado e o bem com diversas situações:

- ✓ Físico permanente: perda definitiva do bem em razão de sinistros ou das desocupações.
- ✓ Físico-temporária: referente aos pequenos danos com possibilidade de reparação imediata.
- ✓ Econômico-permanente: necessidade da reparação econômica em razão de inutilização do bem de forma definitiva.
- ✓ Econômico-temporário: prejuízos temporários em razão das obras

Estes aspectos podem impactar no expropriado e as medidas de reparação são:

Indenização: valores pagos ao proprietário e aos posseiros dos imóveis, tanto residenciais quanto comerciais.

Compensação de Perdas Econômicas: constitui na perda econômica da atividade, dos lucros cessantes.

Reparação de Danos: reparação de sinistros causados pelas obras.

Síntese a partir do Marco de Desapropriação e Reassentamento - SABESP

Fundo de comércio:

Extinção da atividade:

O fundo de comércio corresponde à capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens.

Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.

Fundo de comércio:

Gastos de realocação:

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários 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).

Lucro Cessante :

Para o cálculo do lucro cessante, considera-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.

Convém que a projeção da renda líquida observe o desempenho do período anterior à data da interrupção da atividade.

O lucro cessante corresponde à capitalização presente da renda líquida do negócio no período necessário à recomposição da atividade no novo local.

Na eventualidade de o imóvel pertencer ao negócio, o seu custo de oportunidade deve ser considerado como ativo contributório e, portanto, deduzido do fundo de comércio.

Os bens que não podem ser reaproveitados no novo local são avaliados pelos seus valores de reedição ou de reprodução.

TRIBUNAIS

No entendimento da jurisprudência é pacificado nesse sentido (TJSP baseado, inclusive no entendimento consolidado do STJ):

“APELAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO – INDENIZAÇÃO – (...) O STJ, interpretando o artigo 26 do Decreto-lei nº 3.365/1941 à luz do texto constitucional, consolidou o entendimento de que o valor da indenização por desapropriação deve ser contemporâneo à avaliação judicial, pouco importando a data do decreto expropriatório, da imissão na posse pelo ente expropriante ou da vistoria (...)” (TJSP; Apelação 1002309-24.2015.8.26.0269; Relator Marcos Pimentel Tamassia; 1ª Câmara de Direito Público; Julgamento: 01/10/2018);

“DESAPROPRIAÇÃO. (...) O STJ sedimentou que a fixação do quantum indenizatório deve levar em conta o momento da avaliação (contemporaneidade), mitigada, excepcionalmente, a regra do art. 26 do DL 3.365/41. (...)” (TJSP; Apelação 3006639-95.2013.8.26.0270; Relator (a): Coimbra Schmidt; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Itapeva - 3ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 22/10/2018; Data de Registro: 23/10/2018).

Conclusões

A data base da avaliação deve ser para **data da vistoria**, evitando-se efeitos de valorização ou desvalorização;

As avaliações prévias deve prever todos os danos causados aos expropriados já no Laudo Prévio, pois a parcela final, a ser paga em decisão final, pode demorar anos, face aos recursos previstos na legislação;

As restrições ambientais devem ser verificadas não só no imóvel avaliando, mas também nos imóveis comparativos;

Deve ser observada a legislação ambiental vigente na data da desapropriação;

Deve ser observadas os impactos de desapropriações temporárias;

Perdas de acesso temporários devem ser constatados, principalmente em áreas com atividades comerciais, devendo ser considerados os impactos que a perda da atividade econômica causa neste imóvel.

Conclusões

Encravamentos de áreas remanescentes devem ser levados em conta na indenização;

O critério de antes e depois deve ser empregado para se verificar os impactos da desapropriação nos imóveis expropriados;

As restrições ambientais devem refletir os impactos referentes ao usos consolidado do imóvel;

Os passivos ambientais devem ser mensurados quando da vistoria, permitindo o amplo contraditório

Deve ser realizada uma caracterização ambiental com os melhores recursos disponíveis;

Deve ser preservado o Balanço Patrimonial, em outras palavras, a parcela do imóvel remanescente somadas ao imóvel expropriado não pode ser inferior ao imóvel original

Os impactos nas áreas remanescentes devem ser considerados nas indenizações

Obrigado(a)!



**3º SEMINÁRIO
NACIONAL DE
DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO**