



# 3º SEMINÁRIO NACIONAL DE DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

2023

# ASPECTOS IMPORTANTES DA DESAPROPRIAÇÃO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E VISTORIA CAUTELAR

CAMILA LANI / CAROLINA TEIXEIRA / PEDRO HENRIQUE

# DESAPROPRIAÇÃO

“Desapropriação, é a transferência compulsória de bens particulares para o poder público, por necessidade ou utilidade pública, ou ainda por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro”.

*José Fiker*

# NORMAS

---

- **ABNT NBR 14653-1**
- **ABNT NBR 14653-3**

**“Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros”.**

***ABNT NBR 14653-1***

# PROCEDIMENTO S

- Projeto executivo;
- Reconhecimento da região;
- Consulta ao acervo fundiário do INCRA, SICAR e outros;
- Identificação de imóveis e proprietários;
- Pesquisa de mercado, orçamentos analíticos de BR e BNR (RGV, Caderno de Preço);
- Levantamento aerofotogramétrico, levantamento topográfico cadastral;
- Relatório socioeconômico;
- Análise documental;
- Vistoria/avaliação;
- Laudo técnico de avaliação;



# Exemplo 1 – Cálculo VTN

- Métodos**

Área Primitiva	
Área	246,1521
Área a desapropriar	7,3699
Valor por ha	R\$ 23.356,12
Valor de indenização	R\$ 172.132,27

ANTES	
Área	246,1521
Valor por ha	R\$ 23.356,12
Valor total	R\$ 5.749.157,99

FRAÇÃO ISOLADA	
Área	7,3699
Área a desapropriar	7,3699
Valor por ha	R\$ 32.136,94
Valor de indenização	R\$ 236.846,03

DEPOIS	
Área	238,7882
Valor por ha	R\$ 23.363,21
Valor total	R\$ 5.578.858,86
Valor de indenização	R\$ 170.299,12

Método	Valor de indenização	Porcentagem %
Área primitiva	R\$ 172.132,27	100
Antes e Depois	R\$ 170.299,12	98,94
Área atingida	R\$ 236.846,03	137,60



# EXEMPLO 2 - CÁLCULO BR E BNR

$$Va = Vu \times S \times CD$$

Orçamento para implantação de pastagem - Capim Tifton 85 - (R\$/ha)		
Especificação	Unidade	Valor total (R\$/ha)
Preparo da Área		
Gradagem pesada (trator de pneu)	hora/máquina	R\$ 604,71
Gradagem niveladora (trator de pneu)	hora/máquina	R\$ 209,02
Calagem	hora/máquina	R\$ 99,77
Adução em cobertura	hora/máquina	R\$ 99,77
Sulcagem	hora/máquina	R\$ 209,02
Distribuição das mudas	hora/máquina	R\$ 90,95
Transporte de insumos	hora/máquina	R\$ 61,63
Operações manuais	dia/homem	R\$ 285,60
Insumos		
Mudas	R\$/mudas	R\$ 4.500,00
Calcário	R\$/tonelada	R\$ 354,00
Adubo (Super Simples)	R\$/tonelada	R\$ 2.220,00
Total em (R\$/ha)		R\$ 8.734,47



COCHO COM LAMEIRO/BORRACHÃO		
Código	Descrição	Valor Total
RGV	LASCA DE AMARU - EXTRAÍDO DO RGV	R\$ 777,60
20211	VIGA APARELHADA *6 X 16* CM, EM MACARANDUBA, ANGELIM OU EQUIVALENTE DA REGIAO	R\$ 1.087,66
431	PARAFUSO M16 EM AÇO GALVANIZADO, COMPRIMENTO = 200 MM, DIAMETRO = 16 MM	R\$ 516,58
Cotação	LAMEIRO/BORRACHÃO	R\$ 3.423,30
88262	CARPINTEIRO	R\$ 221,60
88316	SERVENTE	R\$ 178,20
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 6.204,94</b>
<b>TOTAL EM METROS</b>		<b>R\$ 620,49</b>

# EXEMPLO 3 – DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE

- Método Antes e Depois

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 1.145,1705 ha			
ÁREA A DESAPROPRIAR 45,9681 ha			
ÁREA REMANESCENTE NORTE = 541,3105 ha			
Momento	Situação	Nota Agronômica	Valor R\$
Antes	Ótima	0,5470	R\$ 11.932.144,45
Depois	Desfavorável	0,4376	R\$ 8.038.563,36
Desvalorização do remanescente			R\$ 3.893.581,09





# VISTORIA CAUTELAR

## Vistoria cautelar – Conceito técnico geral

- A vistoria de cautelar ou vistoria de vizinhança tem como objetivo principal perpetuar a memória do estado de conservação de um imóvel através de procedimento de vistoria, para efeito de produzir provas antecipadas a respeito do estado de conservação do imóvel.
- O intuito é retratar tecnicamente a situação atual do bem que se almeja resguardar, para fins de resguardar de forma justa e imparcial tanto a construtora quanto o vizinho da futura obra.
- Dessa forma, a vistoria cautelar constata o estado de conservação de uma edificação em um presente momento para efeito de comparação do estado de conservação do item vistoriado em um dado tempo futuro sem se preocupar com as causas das possíveis alterações do estado inicial da coisa vistoriada.

# VISTORIA CAUTELAR

A norma de vistoria de vizinhança do IBAPE/SP de 2013 classifica em três níveis as vistorias cautelares, em conformidade com definições estabelecidas pelo profissional, pelo contratante e pela própria finalidade do trabalho.

- **NÍVEL 1** aplicável às vistorias de grandes canteiros quando o número de imóveis existentes na área de influência da obra seja muito elevado. Nesses casos, podem se admitidas apenas as caracterizações externas com indicação de eventuais sinais de fragilidade e risco.
- **NÍVEL 2** deve contemplar uma descrição básica e objetiva do objeto vistoriado, das anomalias e falhas constatadas e uma ilustração fotográfica suficiente para caracterizar: tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, anomalias e falhas existentes . O raio de vistoria pode ser limitado à área de influência do canteiro de obra.
- **NÍVEL 3** deve contemplar todos os elementos relacionados no nível 2 e também apresentar uma completa caracterização de revestimentos, além de todos os elementos construtivos que possam ser relevantes para uma completa descrição do imóvel. O raio de vistoria está relacionado à influência da obra, levando em consideração a expertise do profissional, sendo considerado inclusive os o fluxo de veículos pesados e número de subsolos da obra a ser executada.

# VISTORIA CAUTELAR

## Exemplos de vistorias cautelares

Fotos abaixo mostram a situação de imóveis vistoriados em uma rua que será rota de caminhões pesados para obra de grande porte.



# VISTORIA CAUTELAR

## Exemplos de vistorias cautelares

Abaixo, situação que foi constatado evolução de danos em um imóvel devido ao aumento de fluxo de caminhões pesados para obra de infraestrutura.

### FACHADA FRONTAL

VISTORIA CAUTELAR 2018



VISTORIA 2019 – APÓS CIRCULAÇÃO DOS VEÍCULOS DE CARGA



### SALA 02

VISTORIA CAUTELAR 2018



VISTORIA 2019 – APÓS CIRCULAÇÃO DOS VEÍCULOS DE CARGA



### TELHADO

VISTORIA CAUTELAR 2018



VISTORIA 2019 – APÓS CIRCULAÇÃO DOS VEÍCULOS DE CARGA



# VISTORIA CAUTELAR

## Exemplos de vistorias cautelares

Por fim, uma empresa privada contratou o trabalho de vistoria cautelar no ano de 2018 em uma rua no interior de Minas Gerais. Esta empresa fez uma obra que necessitava da transição de caminhões com materiais pesados. A melhor rota era nesta rua onde as casas possuíam idade entre 20 a 100 anos.

- No ano de 2018 foram realizadas as vistorias cautelares e elaborados 213 Laudos Cautelares;
- Em 2019 a equipe retornou ao local para nova vistoria e elaborou 213 Laudos de evolução de danos
- e 9 pareceres técnicos de composição de custos.



# Obrigado(a)!

**Camilla Miranda Gazzinelli Lani**

Email: [camila.gazzinelli@cavainfraestrutura.com.br](mailto:camila.gazzinelli@cavainfraestrutura.com.br)

**Carolina Martins Aguiar Teixeira**

Email: [carolina.teixeira@cavainfraestrutura.com.br](mailto:carolina.teixeira@cavainfraestrutura.com.br)

**Pedro Henrique Alcântara de Oliveira**

Email: [pedro.henrique@cavainfraestrutura.com.br](mailto:pedro.henrique@cavainfraestrutura.com.br)