

TT43

**ESTUDO COMPARATIVO ENTRE AVALIAÇÕES DO INCRA E PERÍCIAS
JUDICIAIS NA DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS**

MARCEL DE MELLO INNOCENTINI

ENG. AGRÔNOMO DO INCRA SR-05, REGIONAL BAHIA, COORDENADOR TÉCNICO DA DIVISÃO DE
OBTENÇÃO DE TERRAS, COODENADOR DA CÂMARA TÉCNICA AGRONÔMICA

EDMUNDO BARBOSA DA SILVA

ENGENHEIRO AGRÔNOMO, CHEFE DE SERVIÇO DE OBTENÇÃO DE TERRAS DO INCRA

**ESTUDO COMPARATIVO ENTRE AVALIAÇÕES DO INCRA E PERÍCIAS
JUDICIAIS NA DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAL**
MARCEL DE MELLO INNOCENTINI; EDMUNDO BARBOSA DA SILVA

TRABALHO DE NATUREZA PROFISSIONAL

RESUMO

A reforma agrária brasileira é feita principalmente através da desapropriação de imóveis rurais improdutivos. A indenização ao proprietário muitas vezes é arbitrada na justiça, considerando-se avaliações do INCRA e dos peritos judiciais. O objetivo deste trabalho foi comparar os valores das avaliações do INCRA em relação aos valores da perícia judicial. Consideram-se as avaliações de 101 imóveis rurais no estado da Bahia, que foram agrupados em 10 regiões. A comparação ocorreu em relação aos parâmetros valor total do imóvel por hectare e valor da terra nua por hectare. Verificou-se que tanto na análise geral quanto na análise regional, os valores da perícia superaram os valores ofertados pelo INCRA. A variação regional do valor total por hectare apurada entre as avaliações, tendo a avaliação do INCRA como referência, ficou entre 14% e 63%. Para o parâmetro valor da terra nua por hectare a variação percentual ficou entre 16% e 66%. A análise geral revela que a perícia judicial superou em 28% os valores do INCRA. Considerando que muitas avaliações periciais são homologadas na sentença judicial em detrimento da avaliação do INCRA, concluiu-se que a reforma agrária se torna mais onerosa relativamente à pretensão inicial do INCRA.

Palavras-chave: Avaliação, Perícia, Imóvel rural, Desapropriação.

1. Introdução

A reforma agrária é uma atividade que historicamente é analisada como sendo um direito da população 'beneficiária' e um dever do Estado, este seu executor e planejador. Quando se analisam os países que, anteriormente ao Brasil, já estruturaram sua situação fundiária, verifica-se que a reforma agrária é uma atividade inserida dentro de um contexto político-estrutural. Desse modo, entende-se a reforma agrária não só como uma política de distribuição e socialização da posse da terra, mas, primeiramente, como uma política de garantia de renda.

Paralelamente, é um assunto controverso a execução da reforma agrária por meio da desapropriação de terras improdutivas, apesar de, nos termos da Constituição Federal, este ser um instrumento de obtenção de terras para reforma agrária. Não obstante, é fato os constantes atritos gerados com as organizações ruralistas que se opõem frontalmente a essa modalidade de aquisição de terras utilizada pelo governo.

A reforma agrária é um assunto que também impacta setores específicos da sociedade, sendo tais análises geralmente ligadas à atuação de agentes institucionais responsáveis pela sua execução efetiva (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA). Neste aspecto, ocasionalmente os meios de comunicação divulgam notícias relacionadas à abusos nestes procedimentos de obtenção de terras.

A obtenção de terras de interesse do INCRA, em termos finalísticos, pode ocorrer pela via administrativa ou judicial. Na via administrativa, pressupõe-se a aceitação, por parte do proprietário, dos valores ofertados pelo INCRA a título de indenização do imóvel rural. Na via judicial, a obtenção ocorre através de ação de desapropriação na justiça federal, segundo procedimento de rito sumário disciplinado pela lei complementar nº 76/93, sendo assegurado o contraditório especial. Não havendo concordância em relação aos valores ofertados, há duas possibilidades: a celebração de um acordo judicial, ou a realização de uma prova pericial.

O §3º, art. 6º da Lei complementar nº 76/93 mostra que:

“No curso da ação poderá o juiz designar, com o objetivo de fixar a prévia e justa indenização, audiência de conciliação, que será realizada nos dez primeiros dias a contar da citação, e na qual deverão estar presentes o autor, o réu e o Ministério Público(...)”

Apesar da possibilidade da realização de uma audiência de conciliação, fato introduzido pela lei complementar nº 88/96, e que, a princípio, possui finalidade de desonerar e simplificar o processo expropriatório, notadamente esta alternativa processual não é utilizada em alguns estados brasileiros. Porém, nos estados do Paraná, Mato Grosso, Rio Grande do Norte e Santa Catarina há certa regularidade de acordos, pois entre os anos de 1994 e 1997 estes estados obtiveram, respectivamente, percentuais de 34,4%, 5,6%, 33,3% e 57,5% de acordos judiciais

nos processos de desapropriação de imóveis (TCU, 1998).

Em relação aos critérios e procedimentos para a realização de acordo judiciais e extrajudiciais nas ações de obtenção de terras para fins de reforma agrária, nota-se que os mesmos há tempos encontram-se normatizados, tendo em vista sua aplicação, nos termos legais anteriormente descritos, de acordo com a IN INCRA nº 34/2006, a seguir:

“Art. 1º A transação ou acordo judicial em ações de obtenção de terras para fins de reforma agrária, somente será realizado quando atender aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como traduzir racionalidade no emprego dos recursos públicos, dentro de critérios técnicos que visem a minimizar os custos de obtenção de terras rurais, agilizar a transferência de domínio e atender a razões de oportunidade e conveniências administrativas.

(...)

Art. 7º (...)

§2º Nos casos em que exista Laudo de Vistoria de Avaliação do INCRA com avaliação superior ao Laudo Pericial, será este utilizado como parâmetro para o acordo.

Art. 8º A transação deverá ser proposta em audiência de conciliação designada no curso da ação de desapropriação, nos termos do artigo 6º da Lei Complementar nº 76/93 (...)

§1º Excepcionalmente, poderá ser realizado acordo em ocasião diversa da acima mencionada, quando o proprietário aquiescer ao valor da avaliação administrativa do INCRA, requerendo tão somente a redução dos prazos de resgate dos Títulos da Dívida Agrária, (...).”

Por outro lado inexistente também a obrigatoriedade quanto à realização da prova pericial, pois conforme o § 1º, art. 9º da lei complementar nº 76/93, o juiz determinará, se for o caso, a realização de perícia, adstrita a pontos impugnados. Fica entendido que a prova pericial somente será designada para esclarecer os pontos impugnados na contestação, sobre o laudo de avaliação administrativa, ou seja, caso não haja impugnação, desnecessária será a produção de prova técnica, nada impedindo, contudo, que a mesma seja determinada, como elemento constitutivo da formação de juízo de valor do prolator ou até mesmo como inibidor de ações lesivas ao erário.

Normalmente há a nomeação de um perito, a critério do juiz, para que seja realizada nova avaliação imobiliária do imóvel litigado. Este procedimento demanda então o pagamento pela parte interessada, no caso o INCRA, de honorários periciais. A perícia culmina na elaboração de laudo pericial cujos valores são contrapostos aos anteriormente ofertados pelo INCRA, na condição de expropriante.

Cumpridas as etapas da ação de desapropriação, o juiz federal, de posse dos valores ofertados e periciados, define o valor da indenização. Inere-se que a sentença representa a escolha de valores que melhor representam a realidade mercadológica específica para o imóvel avaliando.

Caracterizando o contraditório judicial, há análise de todo andamento do processo pelas partes interessadas, para que estas então se manifestem. Apesar do mandamento expresso do art. 10 da LC 76/93, é possível a determinação judicial de execução de nova avaliação imobiliária pelo perito, ou seja, mesmo nos casos de aceitação dos valores ofertados pelo INCRA ao proprietário.

O acompanhamento das ações judiciais de desapropriação revela que as avaliações imobiliárias da perícia judicial geralmente atribuem valores de indenizações que superam os valores ofertados pelo INCRA. Os laudos da perícia judicial são remetidos ao INCRA para análise e manifestação quanto aos procedimentos avaliatórios, à adequação metodológica, ao respeito às normas e legislações pertinentes.

A respeito destas análises é fato que a grande maioria dos laudos periciais apresentados são carentes de adequação metodológica e/ou legal, e justamente por isso, os valores consignados em tais laudos não poderiam ser considerados. Exemplificando, as inadequações dos laudos da perícia judicial que mais ocorrem, em ordem decrescente de frequência, são:

a) pesquisa mercadológica realizada com base no valor da terra nua, contrariando a lei federal 8.629/93, que diz que a pesquisa de mercado deve considerar valores totais (“porteira fechada”) para os imóveis;

b) pesquisa de mercado unitária, considerando apenas um hectare de terra nua, gerando estimativas de preços mais valorizadas relativamente aos imóveis de grandes dimensões;

c) equívocos e inadequação da análise estatística para saneamento e homogeneização das amostras de mercado;

d) descumprimento de procedimentos metodológicos, com base nas normas de avaliação de imóveis rurais da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a NBR 8.799:1985, NBR 14.653-1:2001 e NBR 14.653-3:2004; e

e) ausência de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), nos termos das leis federais 8.629/93 e 6.496/77.

Inadvertidamente, mesmo com o apontamento de tais inadequações e carências dos laudos da perícia judicial, as sentenças sinalizam em sentido desfavorável ao INCRA. Isso significa a descentralização de recursos públicos nas indenizações de imóveis rurais feita com base nos valores da perícia judicial, que, como já dito, consignam valores superiores aos ofertados pela autarquia expropriante. Nesse sentido, destaca-se o trabalho de SILVA *et alli* (2006), que constatou que as sentenças da justiça federal da Bahia suplantaram as ofertas do INCRA em 44,3%.

O art 436 do CPC destaca que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos. Tornam-se importantes neste contexto as observações trazidas por BRAGA (2007), relativamente à interface INCRA x justiça nas ações de desapropriação:

“É interessante fazermos algumas observações no que diz respeito aos julgados proferidos nas ações expropriatórias. Primeiro, sempre e sempre, o juiz firma sua convicção basicamente no laudo de seu perito, desprezando qualquer consideração dos técnicos do INCRA, até mesmo quando se registram diferenças astronômicas nas

avaliações procedidas entre os técnicos do órgão expropriante e o perito do Juízo;

(...) Segundo, as sentenças prolatadas estão em total desacordo com a legislação pertinente à matéria, notadamente quando nos reportamos à juros compensatórios além do permitido, correção monetária, cobertura florística e acima de tudo as indenizações milionárias, não obedecendo ao preço de mercado, o que tem ensejado os recursos cabíveis para a instância superior;

(...) Não pode o juiz decidir única e exclusivamente com base no laudo pericial, ignorando por completo as provas carreadas aos autos pelo expropriante (INCRA). Os demais elementos existentes nos autos deverão necessariamente ser apreciados, o que não tem sido observado nas sentenças prolatadas;

(...) A nosso sentir, fora de um pensamento corporativista e dos casos isolados, é de uma clareza meridiana que as indenizações nas ações expropriatórias, quando julgadas, apresentam valores exorbitantes, pois o judiciário, amiúde, decide com base nos laudos de seus peritos, desprezando as provas do expropriante, os quais apresentam avaliações que duplicam, triplicam e até quintuplicam as avaliações procedidas pelo INCRA, com inobservância aos preços de mercado na forma preconizada do art. 12 da Lei nº 8.629/93, com a nova redação dada pela MP nº 1.577-97”

Considerando os termos acima discutidos, informa-se que o objetivo deste trabalho é comparar as avaliações de imóveis rurais desapropriados ou em vias de desapropriação localizados no estado da Bahia, realizadas pelos técnicos do INCRA e pelos peritos da justiça federal.

2. Metodologia

Com vistas à análise proposta, procedeu-se a consulta de processos judiciais, processos administrativos e pareceres técnicos referentes às ações de desapropriações de imóveis rurais, sendo o elemento mais antigo com data da avaliação do INCRA de dezembro de 1993 e o mais recente com data de dezembro de 2005. Os 101 elementos amostrais foram analisados de forma a se obter informações sobre:

- a) nome do imóvel;
- b) município;
- c) área avaliada pelo INCRA e pela perícia;
- d) data da avaliação do INCRA e da perícia;
- e) valor total do imóvel, apurado pelo INCRA e pela perícia;
- f) valor da terra nua, apurado pelo INCRA e pela perícia;

O valor total do imóvel equivale à soma de valores de benfeitorias e terra nua e corresponde à totalidade da indenização. Este procedimento avaliatório é decorrente da diferenciação da forma de indenização do imóvel rural desapropriado, nos termos da lei federal 8.629/93. Esta lei determina que a indenização da terra nua seja ofertada em títulos da dívida agrária (TDA) e a indenização das benfeitorias

seja ofertada em moeda corrente. Assim, tal procedimento deve ser obedecido tanto pelo INCRA quanto pelos peritos judiciais.

Ressalta-se que os laudos da perícia judicial, segundo o contraditório, são analisados pelo INCRA, que considera em sua análise parâmetros legais e normativos, com vistas ao enquadramento nos ditames e à realidade mercadológica. Assim, a análise metodológica deve se basear nesses institutos: legislação agrária, ABNT, IBAPE e CONFEA/CREA.

De posse dos dados, procedeu-se então à análise detalhada dos mesmos, que se iniciou pela organização de banco de dados em planilha eletrônica, seguida pela atualização dos valores nominais. A atualização dos valores foi feita de forma a transpor os valores para o mês de agosto de 2007, e foi realizada com base em índices de correção obtidos de planilha de correção monetária da Seção de Contadoria da Justiça Federal de Minas Gerais, disponibilizada no mesmo mês.

Ressalta-se que a atualização dos valores é necessária para possibilitar uma comparação satisfatória, corrigindo as distorções naturais inerentes às atribuições de valores que seguem ordem temporal. Ainda sobre a correção monetária dos valores dos imóveis, é importante comentar que a mesma foi realizada tendo em vista a necessidade de comparação entre avaliações distintas, apartadas no tempo, mas que versam sobre o mesmo imóvel. Considera-se, portanto, que seria um equívoco a comparação dos valores nominais.

Os elementos amostrais, após a devida correção monetária, foram então agrupados por regiões, de acordo com o município de localização do imóvel. Foram consideradas 10 regiões no estado da Bahia, conforme discriminação a tabela 1, a seguir:

Tabela 1. Agrupamento de regiões no estado da Bahia e principais municípios.

Nº ordem	Região	Municípios inclusos
1	Oeste	Barreiras, Mansidão, Baianópolis
2	Litoral norte	Esplanada, Jandaíra, Rio Real
3	Litoral sul	Itabuna, Ubaitaba, Gandú, Camamú
4	Extremo sul	Porto Seguro, Eunápolis, Mucuri, Itabela
5	Sudoeste	V. da Conquista, Jaguaquara, Cordeiros
6	Médio São Francisco	B. J. da Lapa, Sítio do Mato, Malhada
7	Baixo-médio S. Francisco	Barra, Xique-xique, Juazeiro
8	Nordeste	Santa Luz, Cansansão, Canudos
9	Piemonte da Diamantina	S. do Bonfim, Ouro-lândia, Jacobina
10	Chapada Diamantina	Itaetê, Iramaia, Lençóis, Bonito

Ressalta-se que, considerando o território do estado da Bahia, poder-se-ia incluir no rol acima, as regiões da Serra Geral, Recôncavo, região de Irecê e região metropolitana. Os elementos amostrados não consignavam essas regiões, de sorte que as mesmas não foram analisadas neste trabalho.

Agrupadas as regiões, os valores totais corrigidos dos imóveis rurais, apurados pelo INCRA e pela perícia judicial, foram transformados em base unitária (R\$ por hectare) e analisados de forma a se obter os seguintes dados estatísticos: média, maior valor, menor valor, desvio médio, desvio padrão, coeficiente de variação e percentual de variação entre avaliações.

3. Resultados e Discussão

O agrupamento regional acima citado, resultou na apartação dos elementos amostrais considerados. Assim, os 101 elementos analisados ficaram distribuídos conforme o gráfico 1 a seguir:

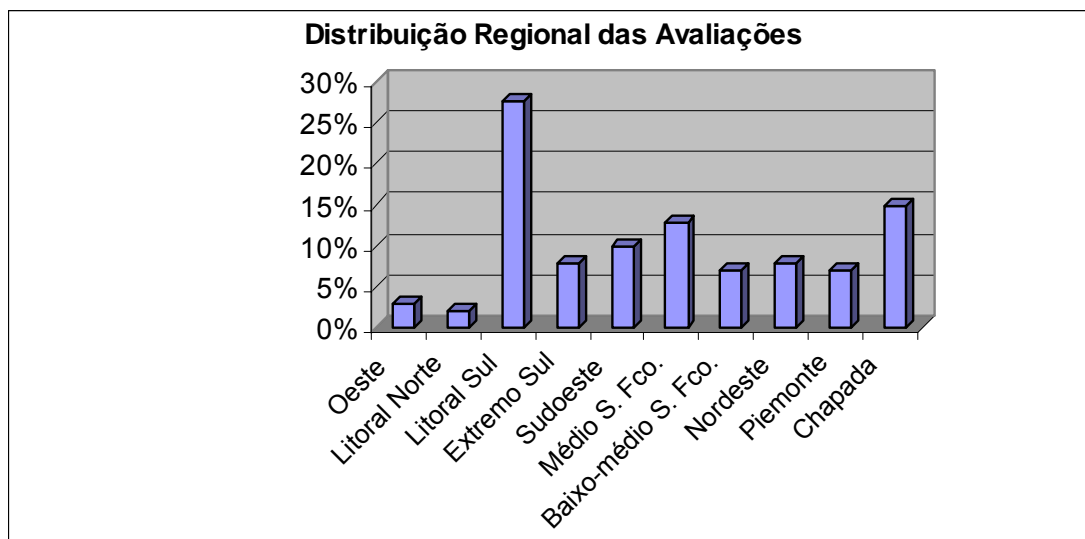


Gráfico 1. Distribuição regional dos elementos amostrais da pesquisa.

O gráfico acima permite a análise e observação das regiões de maior atuação do INCRA no estado da Bahia. Nota-se que um quarto dos imóveis rurais desapropriados ou em vias de desapropriação estão localizados na região do Litoral sul. Um número expressivo de informações também são encontrados na região do Médio São Francisco (13%) e da Chapada Diamantina (15%). Paralelamente, observam-se intervenções de menor expressão nos imóveis rurais localizados nas regiões Oeste (3%) e Litoral norte (2%).

A análise geral dos 101 elementos pode ser resumida e analisada conforme o gráfico 2 a seguir, que consigna o comparativos entre as avaliações do INCRA e da perícia judicial, considerando o parâmetro valor total do imóvel por hectare.

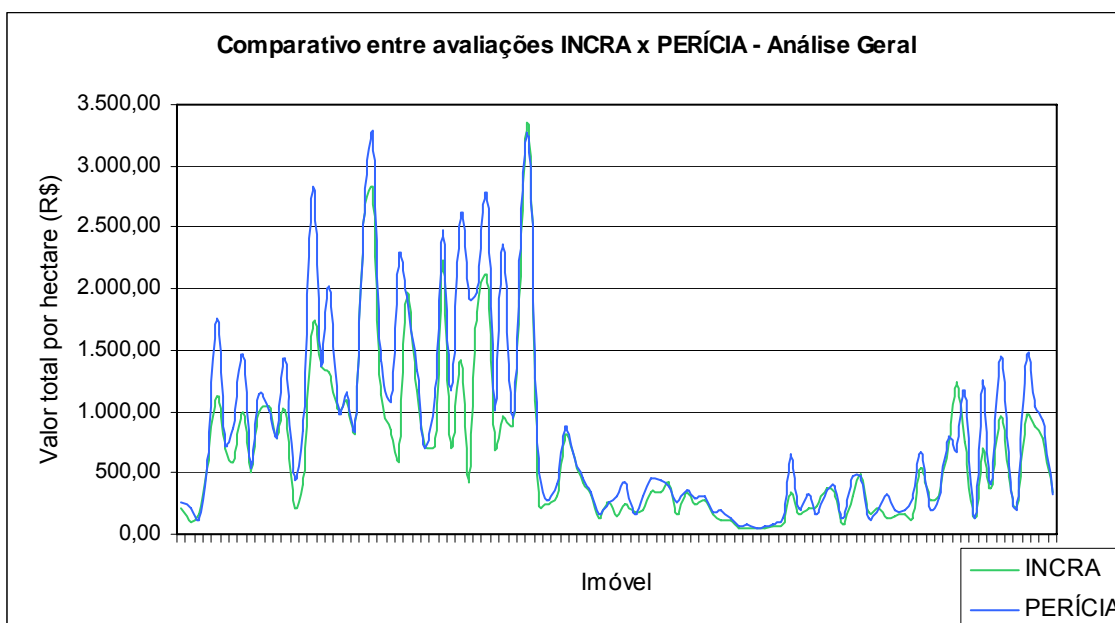


Gráfico 2. Análise geral do valor unitário de cada imóvel rural (R\$/ha), apurado na avaliação do IN CRA e da perícia judicial.

Conforme descrito na metodologia, os valores autárquicos e periciais foram comparados em cada região. A análise das avaliações ocorreu procurando-se obter a faixa de valores atribuídas aos imóveis rurais de cada região (menor, médio e maior), bem como considerar valores unitários (R\$/ha) relativos ao imóvel como um todo (valor total = “porteira fechada”) e valores da terra nua. Tais dados estão resumidos na tabela 2 a seguir.

Tabela 2. Valores unitários de imóveis rurais apurados pelo IN CRA e pela perícia judicial (valores em reais).

Região	IN CRA				PERÍCIA			
	menor	VT/ha médio	maior	VTN/ha médio	menor	VT/ha médio	maior	VTN/ha médio
Oeste	104,86	160,26	219,64	125,26	137,22	202,36	265,35	171,83
Litoral Norte	541,38	834,90	1.128,41	747,78	541,38	1.151,06	1.760,73	1.049,44
Litoral Sul	205,33	1.128,26	2.811,39	556,27	444,68	1.450,65	3.254,77	721,29
Extremo Sul	430,70	1.556,25	3.281,78	1.079,60	951,15	2.085,94	3.193,21	1.683,43
Sudoeste	133,34	352,26	799,75	262,85	156,55	423,71	875,00	306,19
Médio S. Fco.	121,67	242,31	426,29	177,87	130,95	298,64	455,16	215,38
Baixo-médio S. Fco.	49,07	98,84	335,98	88,14	51,06	160,74	648,01	146,05
Nordeste	82,40	275,23	482,07	205,77	133,88	314,37	473,58	239,38
Piemonte	124,76	211,72	538,74	141,78	132,46	288,32	662,76	179,71
Chapada	132,10	609,07	1.236,39	324,61	137,84	728,13	1.448,43	378,07

Graficamente, os valores totais unitários dos imóveis rurais (VTI/ha), em cada região considerada, podem a seguir ser observados.

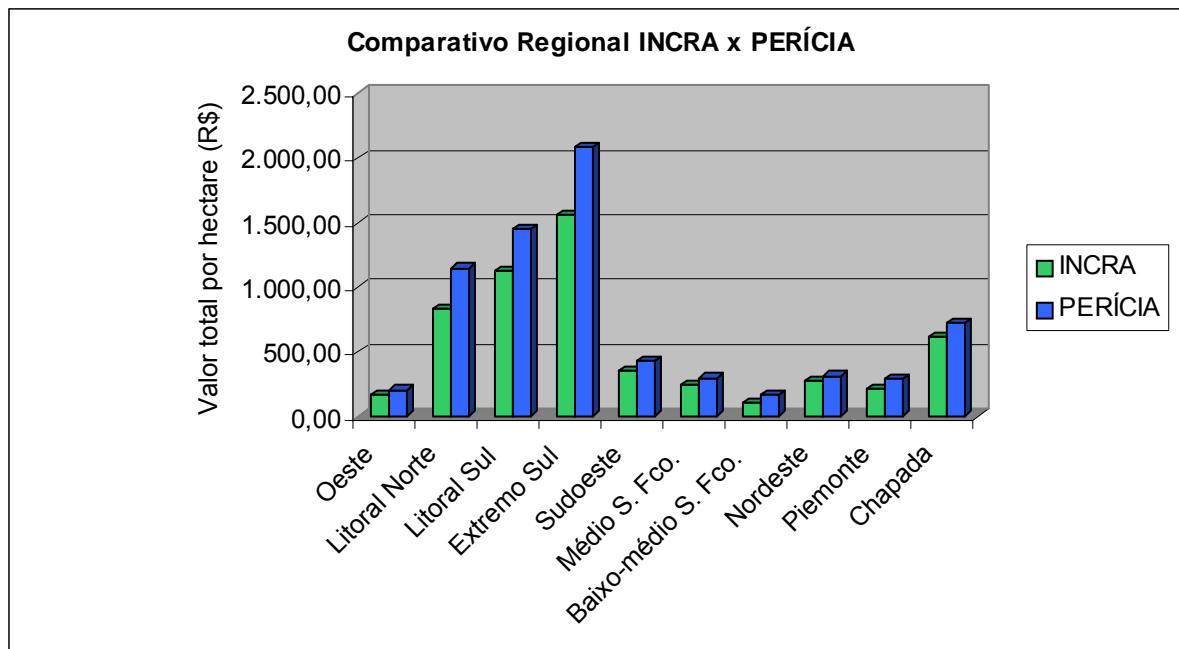


Gráfico 2. Comparativo entre avaliações do IN CRA e perícia judicial, conforme agrupamento regional.

Considerando-se as diferenças entre as avaliações, procedeu-se ao comparativo de valores, obtendo-se os percentuais consignados na tabela 3 a seguir.

Tabela 3. Comparativo de valores apurados das avaliações da tabela 2 (valores em reais).

Região	Área média (ha)	IN CRA x PERÍCIA		Desvio padrão (VTI - IN CRA)	Desvio padrão (VTI - PERÍCIA)	Coef. Var. IN CRA (%)	Coef. Var. PERÍCIA (%)
		% var. VTI	% var. VTN				
Oeste	4.632	26%	37%	57,49	64,09	36%	32%
Litoral Norte	628	38%	40%	415,09	862,21	50%	75%
Litoral Sul	590	29%	30%	639,37	761,47	57%	52%
Extremo Sul	669	34%	56%	971,72	793,72	62%	38%
Sudoeste	1.515	20%	16%	220,29	212,63	63%	50%
Médio S. Fco.	3.259	23%	21%	98,59	111,26	41%	37%
Baixo-médio S. Fco.	3.628	63%	66%	105,21	216,28	106%	135%
Nordeste	2.490	14%	16%	128,14	131,11	47%	42%
Piemonte	2.142	36%	27%	146,91	177,56	69%	62%
Chapada	1.538	20%	16%	327,74	461,87	54%	63%
Análise Geral	1.762	28%	33%	645,12	790,72	98%	94%

Obs. VTI/ha: valor total do imóvel por hectare (terra nua + benfeitorias); VTN/ha: valor de terra nua por hectare; % var. VTI: $[(VTI \text{ perícia} - VTI \text{ incra})/VTI \text{ incra}] \times 100$; % var. VTN: $[(VTN \text{ perícia} - VTN \text{ incra})/VTN \text{ incra}] \times 100$.

A análise das tabelas 2 e 3 acima permite observar que, para os dois parâmetros analisados (VTI e VTN), os valores consignados em laudos da perícia judicial superaram os valores ofertados pelo INCRA. Essa superação ocorreu de acordo com percentuais que variaram de 14% a 66%, de acordo com o parâmetro e com a região analisados.

Considerando-se a análise geral, ou seja, desprezando o agrupamento regional, as avaliações da perícia judicial superaram em 28% as avaliações do INCRA, quando se analisa o parâmetro valor total do imóvel por hectare (VTI/ha). Quando se analisa o parâmetro valor da terra nua (VTN/ha), tal diferença entre avaliações passa para 33%.

Na região do Baixo-médio São Francisco, o valor médio total de um hectare apurado pelo INCRA foi de R\$98,84, enquanto que para a perícia judicial esta média ficou em R\$160,74, resultando em uma diferença de 63% entre avaliações. No caso da região Nordeste do estado da Bahia, a média do valor total do imóvel apurada pelo INCRA foi de R\$275,23 por hectare, enquanto que para a perícia a média foi R\$314,37 por hectare, totalizando 14% de diferença entre avaliações.

De forma a exemplificar a análise efetuada, traz-se à mostra os gráficos 3, 4 e 5, que consignam informações dos comparativos de avaliações nas regiões do Litoral sul, Médio São Francisco e Chapada Diamantina, respectivamente.

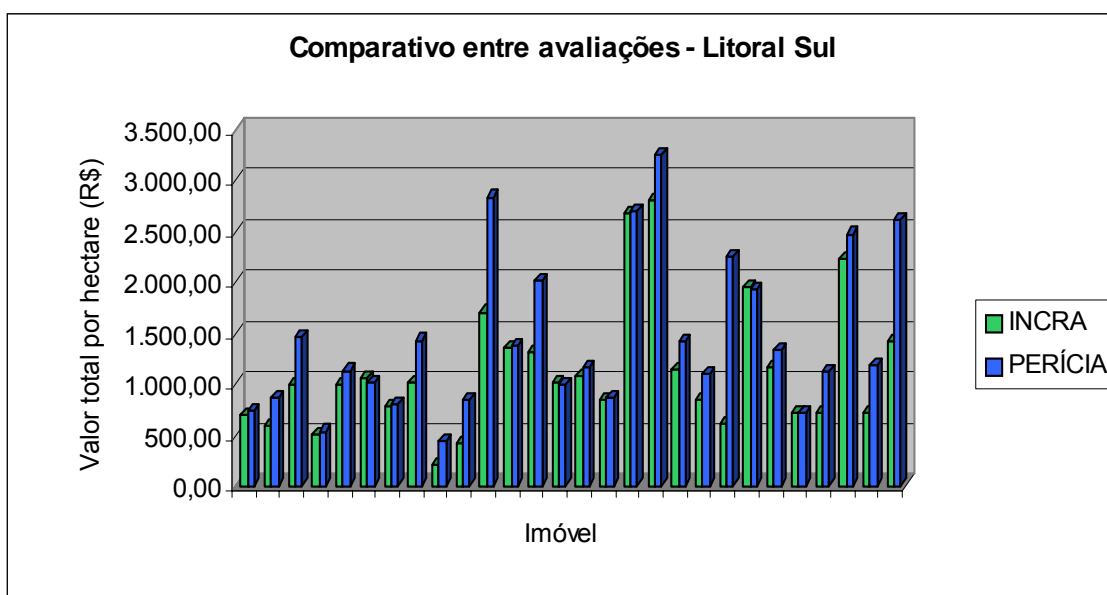


Gráfico 3. Comparativo entre avaliações do INCRA e perícia judicial em relação ao parâmetro valor total por hectare (valor da terra nua + benfeitorias), na região do Litoral sul da Bahia.

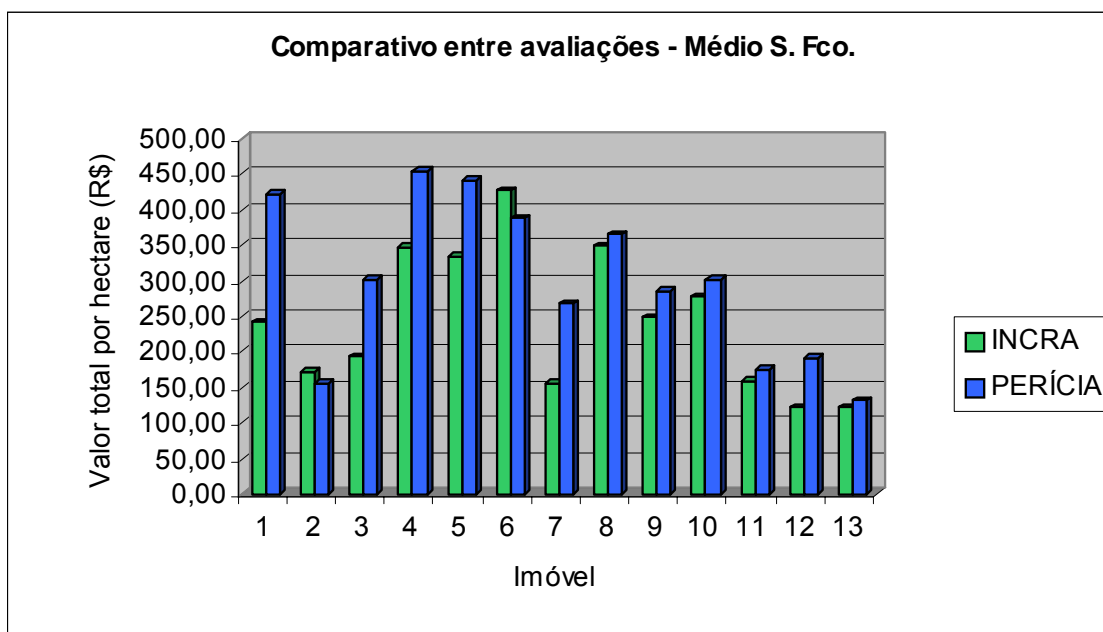


Gráfico 4. Comparativo entre avaliações do INCRA e perícia judicial em relação ao parâmetro valor total por hectare (valor da terra nua + benfeitorias), na região do Médio São Francisco, na Bahia.

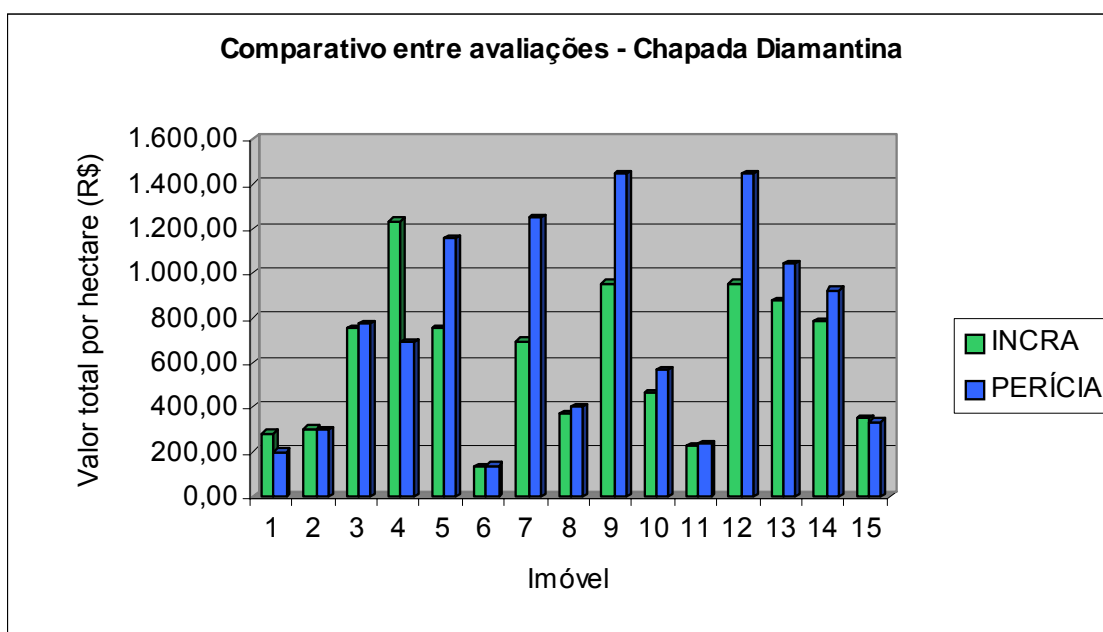


Gráfico 5. Comparativo entre avaliações do INCRA e perícia judicial em relação ao parâmetro valor total por hectare (valor da terra nua + benfeitorias), na região da Chapada Diamantina, na Bahia.

A análise dos gráficos acima permite a observação, anteriormente confirmada, da sobrevalorização dos imóveis rurais por parte da avaliação pericial, comparativamente à oferta do INCRA. Tal sobrevalorização ocorre em maior ou

menor vulto, a depender do imóvel, município, época da avaliação, critérios do avaliador, comportamento mercadológico, entre outros fatores. Nos casos exemplificados acima e, conforme depreende-se da tabela 3, a diferença percentual média entre as avaliações ficou em 29%, 23% e 20%, respectivamente para as regiões Litoral sul, Médio São Francisco e Chapada Diamantina.

A avaliação de um imóvel rural deve obedecer a critérios legais e normativos. Tais critérios definem desde o profissional que está habilitado para a execução do serviço, passam pelos métodos e procedimentos a serem considerados e culminam na forma de apresentação dos laudos. De maneira geral, ambas as avaliações (INCRA e judicial), são realizadas considerando-se o método comparativo direto de dados de mercado. Porém, a depender das características do mercado imobiliário regional, compulsoriamente deve-se lançar mão do uso de opiniões de valores de imóveis rurais. Este recurso avaliatório é necessário no caso de avaliação de imóveis rurais localizados em regiões ou municípios cujo mercado imobiliário está desaquecido. Assim, além das ofertas de fazendas à venda, das fazendas negociadas recentemente (negócios realizados), utilizam-se também as opiniões de informantes locais.

Nas ações de desapropriação, o pagamento da indenização é discriminado em valor de terra nua, relativo ao valor da terra e acessões naturais como matas e outras vegetações nativas, e valor de benfeitorias.

Conforme exposto anteriormente, a maioria dos laudos periciais analisados pelo INCRA, consigna pesquisas de mercado realizadas com base no valor da terra nua. Tal procedimento afronta diretamente os mandamentos da lei federal 8.629/93, que determinam que a valorização do imóvel deve ser realizada considerando o valor total. Deve-se considerar que o mandamento legal alinha-se perfeitamente à realidade do mercado, que naturalmente atribui valores para os imóveis rurais como um todo, e não apartadamente para terra nua e benfeitorias. Esse fato explica parcialmente os percentuais das diferenças apuradas do comparativo entre as avaliações, conforme o objetivo deste trabalho.

A determinação do valor específico da terra nua é um dos fatores polêmicos analisados nos laudos da perícia judicial, pois esse valor deve ser obtido indiretamente da pesquisa mercadológica para o imóvel avaliando. A afirmação anterior é corroborada pelos índices de variação percentual entre avaliações, que varia de 16% a 66% conforme depreende-se da tabela 3.

A lei federal 8.629/93 manda que a pesquisa de mercado para o imóvel deve ser feita considerando sua totalidade, sendo que, após o cálculo do valor das benfeitorias do imóvel, este é deduzido do valor total pesquisado e o valor remanescente corresponde à terra nua. Considerando isto, as análises dos laudos da perícia judicial, trazem como ponto de inadequação metodológico-legal, entre outros, justamente a pesquisa direta de mercado para valor de terra nua, em detrimento da pesquisa para valores totais.

Outro fator a considerar é que, muitas vezes, a pesquisa mercadológica efetuada pela perícia judicial, além de ser realizada com base no valor da terra nua, utiliza parâmetros unitários de valorização. Exemplifica-se. É sabido do mercado imobiliário rural que o valor de mercado de um imóvel rural é determinado, entre outros fatores, em função do tamanho da área. Assim, sabe-se que imóveis com área pequena possuem preço unitário (valor de um hectare) para

suas terras mais valorizado quando comparado com imóveis de áreas maiores. Esse fato, conhecido no meio imobiliário como fator deflação, ocorre pois o número de compradores potenciais para um imóvel grande é muito menor que o número potencial de compradores para uma área pequena. Ou seja, as áreas menores são mais fáceis de serem negociadas, pois o número de interessados sempre é maior e estes estão dispostos a pagar quantias maiores pelo mesmo hectare de terra, comparativamente se este hectare estivesse localizado em um latifúndio.

Nas avaliações imobiliárias relativas às ações de desapropriação, nos termos das normas da ABNT já citadas, o valor das benfeitorias deve ser determinado de forma específica e individual, obtido por meio de planilhas analíticas que trazem o custo de reposição. Subsidiariamente, deve-se utilizar fatores de depreciação físico-funcionais, de forma a transpor o valor de reprodução (equivalente ao bem novo), para a realidade atual da benfeitoria, apurada no momento da avaliação.

No caso do presente trabalho, o valor das benfeitorias foi obtido indiretamente dos dados extraídos dos elementos amostrais. Ou seja, deduzindo-se do valor total do imóvel a quantia correspondente ao valor da terra nua, obtém-se o valor das benfeitorias.

As perícias judiciais, na grande maioria das vezes, trazem quantitativos de benfeitorias praticamente idênticos aos consignados nos laudos de avaliação do INCRA, diferindo apenas nos aspectos de valor unitário do custo de reposição (R\$/m², R\$/m³, R\$/Km, R\$/unidade, etc) e no coeficiente de depreciação físico-funcional. Muitas vezes os custos unitários de reposição dos laudos da perícia judicial são mais elevados comparativamente aos determinados em planilhas analíticas de benfeitorias elaboradas pelo INCRA. O valor total da indenização de um imóvel desapropriado corresponde à soma dos valores de terra nua e benfeitorias. Ao se apurar que as benfeitorias são mais valorizadas na perícia judicial, relativamente à avaliação do INCRA, certamente a valoração total também será majorada. Assim, em se tratando do custo total primário de obtenção do imóvel de interesse do INCRA para fins de reforma agrária, o valor total de um imóvel rural é o fator mais importante desta análise.

Cumpra esclarecer que a concepção de valor total de obtenção de um imóvel rural, cumpridas todas as diligências processuais inerentes à ação de desapropriação, pode ser expandida com vistas a incluir outros encargos financeiros que ocorrem por conta do autor, o INCRA, nos termos do contraditório especial. Estes encargos incluem a própria perícia judicial, objeto desta análise, a ordem de pagamento de juros moratórios, juros compensatórios, além dos honorários advocatícios.

Paralelamente, conforme discutido na introdução deste, verifica-se que os instrumentos legais atualmente disponíveis permitem certa simplificação, ou mesmo abreviação, do processo de obtenção de terras para fins de reforma agrária. Aliás, tendo vista o atendimento deste objetivo, dispõe-se inclusive de rito sumário especial que rege tal demanda. Na realidade brasileira, considerando o histórico de luta social pela reforma agrária, o fato da existência de arcabouços legais que possuam finalidade semelhante, faz transparecer a necessidade iminente de execução da reforma agrária.

Ressalvas são cabíveis, tendo em mente se tratar de procedimento contraditório especial, assegurada as vistas das partes, porém, conforme relatado

por BRAGA (2007), as inadequações e vícios encontrados nos laudos periciais caracterizam descumprimento de mandamentos legais e outras normas.

A avaliação de um imóvel rural deve ser realizada de forma independente e possuir os mesmos critérios legais e normativos, seja para fins de indenização em uma ação desapropriatória ou para fins particulares. Esta prerrogativa é inerente ao princípio da justa indenização, calculada com base em valores de mercado.

Neste sentido e, em relação à atividade técnico-agronômica de avaliação de imóveis rurais, destaca-se que o conteúdo presente na lei 8.629/93 traz apenas diretrizes gerais a serem obedecidas no procedimento de avaliação, cabendo, portanto, suplementação dos detalhes de avaliação que é feita com base em outras leis e em institutos que normatizam e fiscalizam as atribuições e atividades profissionais, inclusive que possuem habilitação legal para tanto, como por exemplo, a ABNT e o sistema CONFEA/CREA. Tendo por base o acima disposto, verifica-se que uma avaliação imobiliária feita de modo alheio aos mandamentos acima, consignam valores inexatos e inadequados.

Mesmo que injustificável, seria explícito que, se tais desmandos resultassem em valores de indenização minoritários, relativamente à oferta autárquica, prontamente os mesmos deveriam ser acatados a título de indenização. Porém, se assim fosse, incorrer-se-ia, invariavelmente, no descumprimento da desapropriação com base no justo preço constitucional. Contudo, ao se considerar que a concordância com a indenização aviltada, oriunda de procedimento inadequado em sua apuração, é injustificável, transparece-se explicitamente que, do modo contrário, em hipótese alguma se deveria indenizar majoritariamente um imóvel rural se a forma de apuração do valor também restou inadequada e prejudicada.

5. Conclusão

Procurou-se neste trabalho a comparação entre avaliações imobiliárias efetuadas pelo INCRA e pela perícia judicial. Esta comparação permite a conclusão de que, considerando-se o agrupamento regional, e em termos médios, as avaliações periciais sempre superaram a avaliação autárquica. Esta superação variou de 14% a 63% em relação ao valor total por hectare, de acordo com as regiões. A análise geral dos 101 elementos amostrais revela que a sobrevalorização pericial chega a 28%, em relação aos valores ofertados pelo INCRA.

Ressalta-se que a perícia judicial, numa ação de desapropriação, tem finalidade de lastrear a sentença judicial de indenização de um imóvel rural. Ou seja, o juiz, considerando os laudos do INCRA e da perícia, define o valor da indenização. Assim, considerando-se que, em muitos casos, a sentença homologa os valores apurados pela perícia, em detrimento da oferta do INCRA, conclui-se que a reforma agrária está se tornando mais onerosa, relativamente à pretensão inicial do INCRA.

As sentenças judiciais, grosseiramente podem ser classificadas como favoráveis ou desfavoráveis ao INCRA, considerando-se a homologação ou não dos valores apurados das avaliações administrativas. Nesse sentido, entende-se que a análise judicial deve ser expandida, pois, conforme apontado neste e em outros trabalhos, os métodos e critérios das perícias, são, em muitos casos, metodológica e legalmente imprecisos.

Considera-se que a efetiva adequação metodológico-legal acima citada,

culminaria na aproximação entre os valores periciados e ofertados. Paralelamente, também dispõe-se de alternativas processuais, previstas em lei, mas que não são consideradas, como por exemplo, as audiências de conciliação. Esta alternativa, utilizada em alguns estados, poderia não só desonerar como também agilizar a obtenção de imóveis rurais com destino na Reforma Agrária.

6. Bibliografia e Consultas

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 8799 Avaliação de imóveis rurais, Rio de Janeiro, 1985.

_____. NBR 14.653 parte 1: avaliação de bens, Rio de Janeiro, 2001.

_____. NBR 14.653 parte 3: imóveis rurais, Rio de Janeiro, 2004.

BRAGA, F. J. F. Ação de Desapropriação Para Fins de Reforma Agrária e a Incidência Recursal Nela Possível. In: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=1678>, acesso em Agosto de 2007.

BRASIL. Lei Federal 8.629 de 05 de Fevereiro de 2003 e alterações.

_____. Lei Federal 6.496 de 07 de Dezembro de 1977 e alterações.

_____. Lei Complementar 76 de 06 de Julho de 1993 e alterações.

CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Resolução nº345 de 27 de julho de 1990

_____. Resolução nº 218 de 29 de Junho de 1973.

_____. Resolução nº 425 de 18 de Dezembro de 1998.

MDA/INCRA, Instrução Normativa nº 34 de 23 de Maio de 2006.

QUINTANS, M. T. D. Justiça Agrária e a Democratização do Acesso à Terra no Brasil. Brasília: Publicações NEAD, 2006.

REYDON, B. P., PLATA, L. A. Intervenção Estatal no Mercado de Terras: a experiência recente no Brasil. Brasília: Estudos NEAD nº 3, 2000.

SILVA. E. B.; REIS, E. S.; INNOCENTINI, M. M. I. Ações Judiciais de Desapropriação de Imóveis Rurais: uma Análise Comparativa entre Avaliações do Incra e Decisões da Justiça Federal no Estado da Bahia. Prêmio Direito Agrário. Brasília: ABDA/NEAD/MDA, 2006.

WOLKMER, A. C. Ideologia, Estado e Direito. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais,

2003.

Consultas:

- Consulta Processual na Justiça Federal da Bahia, página da internet www.ba.trf1.gov.br, acesso em Agosto de 2007;
- Tabela de Coeficientes de Correção Monetária para o mês de Agosto de 2007, disponibilizado em www.mg.trf1.gov.br, acesso em Agosto de 2007.