



AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÕES



XIX COBREAP | Foz do Iguaçu
INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS

AGOSTO 2017

PEDRO AUGUSTO KRUK



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	CONCEITUAÇÃO.....	3
3.	REGULAMENTAÇÃO JURÍDICA	8
3.1.	Regulamentação da atuação do profissional	8
3.2.	Regulamentação da prova pericial	10
3.3.	Regulamentação da desapropriação.....	16
4.	AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÕES.....	28
4.1.	Normas aplicáveis.....	28
4.1.1.	NBR 14.653 - Parte 1: Procedimentos Gerais	29
4.1.2.	NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis urbanos.....	29
4.1.3.	NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis rurais	31
4.1.4.	Laudo pericial.....	31
5.	CONCLUSÃO	32

1. INTRODUÇÃO

A presente tem por finalidade expor o tema avaliação em processos de desapropriação, para o público técnico, que atuará como assistente técnico das Partes ou na condição de perito judicial.

Para tanto, inicialmente expor-se-á os conceitos necessários à compreensão do tema, bem como a regulamentação jurídica da atuação profissional em processos e a regulamentação jurídica da desapropriação.

Após tais esclarecimentos iniciais, serão discutidas as normas técnicas de avaliações aplicáveis às desapropriações (terra nua e benfeitorias), com enfoque para os métodos de cálculos consagrados no cenário nacional.

2. CONCEITUAÇÃO

São necessários à compreensão do tema a fixação dos seguintes conceitos:

Prova pericial em processo de desapropriação: No direito pátrio, existe a necessidade de que as partes comprovem, por meio de provas, as suas alegações, para que, havendo previsão legal, tenha procedência dos pedidos.

Via de regra, em se tratando de processo de desapropriação, a parte requerente alega que determinado bem ou fração deste é de necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, conforme decreto de utilidade pública, e que por esta razão deve ser desapropriado, depositando nos autos o valor que entende justo a título de indenização, calcado em laudo (parecer) unilateral.

Já a parte requerida, via de regra, alega vícios no processo e, principalmente, impugna o valor apresentado pela autora.

A fim de elucidar a controvérsia técnica da fração e benfeitorias atingidas e o valor indenizatório, o juiz, de ofício ou a requerimento das partes, nomeia o perito avaliador, para elaboração da prova pericial, que, segundo a NBR 14.653-1:2000, item 3.35, é a “atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens,

seus custos, frutos ou direitos”, consolidando as conclusões e esclarecimentos aos questionamentos das partes no laudo pericial.

Necessidade pública ou Utilidade pública: O Decreto-Lei número 3.365, de 21 de junho de 1941, elenca os casos de utilidade pública, a saber

- a)** a segurança nacional;
- b)** a defesa do Estado;
- c)** o socorro público em caso de calamidade;
- d)** a salubridade pública;
- e)** a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f)** o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g)** a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h)** a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- i)** a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
- j)** o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- k)** a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- l)** a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
- m)** a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- n)** a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- o)** a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- p)** os demais casos previstos por leis especiais.

Embora não haja distinção na lei, a doutrina defende que há diferença entre necessidade e utilidade pública, sendo os casos de necessidade pública teriam como principal característica a situação de urgência e que, portanto, os itens “a”, “b”, “c” e “d” acima seriam casos de necessidade pública e todos os demais de utilidade pública.

Interesse social: Segundo o jurista Hely Lopes Meirelles, "o interesse social ocorre quando as circunstâncias impõem a distribuição ou o condicionamento da propriedade para seu melhor aproveitamento, utilização ou produtividade em benefício da coletividade ou de categorias sociais merecedoras de amparo específico do Poder Público. (...). O que convém assinalar, desde logo, é que os bens desapropriados por interesse social não se destinam à Administração ou a seus delegados, mas sim à coletividade ou, mesmo, a certos beneficiários que a lei credencia para recebe-los e utiliza-los convenientemente".¹

O artigo 2º da Lei número 4.132, de 10 de setembro de 1962, elenca os casos tidos como de interesse social. Segue a transcrição do referido artigo abaixo:

Artigo 2º - Considera-se de interesse social:

I - O aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

II - A instalação ou a intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola (VETADO);

III - O estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola;

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 33ª edição atualizada. São Paulo: Editora Malheiros, 2007

IV - A manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;

V - A construção de casa populares;

VI - As terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas;

VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais.

Desapropriação: A palavra desapropriação, de origem latina *propriu*, significa a perda da propriedade de alguém

Desapropriação direta: o jurista Celso Antônio Bandeira de Mello define desapropriação direta como “o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, salvo no caso de certos imóveis urbanos ou rurais, em que, por estarem em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real.”²

Desapropriação indireta: Entende-se por desapropriação indireta toda a intervenção do estado na propriedade, que venha a impossibilitar o uso e gozo de determinado bem ou lhe retire o conteúdo econômico. Embora não haja disciplinamento expresso do processo de desapropriação indireta na lei (o único dispositivo encontrado foi o artigo 15-A, § 3º, do Decreto-Lei número

² **MELLO**, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 13ª Ed. – página 711

3.365, de 21 de junho de 1941), é amplamente aceito nos tribunais pátrios, inclusive no Supremo Tribunal Federal.

Bens expropriáveis: Nos termos do artigo do artigo 2º, do Decreto-Lei número 3.365, de 21 de junho de 1941, “mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados”, inclusive os “bens de domínio da União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios, que poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, sendo que nesses casos, ao ato deverá preceder autorização legislativa.”

Área de interesse e área remanescente: Via de regra, as desapropriações por utilidade pública não atingem a totalidade de bens imóveis, mas apenas fração ideal. A fração prevista no decreto é a necessária ao interesse público e a área não atingida é a parcela remanescente do imóvel. Geralmente, após a desapropriação (amigável ou judicial) a área de interesse passa a ter uma matrícula nova e a matrícula primitiva tem suprimida a área desapropriada, passando a constar tão somente a área remanescente.

Terra nua: Entende-se por terra nua a terra desprovida de toda e qualquer benfeitoria. Embora seja um conceito relativamente simples, não é incomum encontrar laudos periciais que calculam a indenização da terra nua a partir do valor global dos elementos amostrais (incluindo benfeitorias), fato este que pode levar a nulidade do laudo e, certamente, erro no valor apontado.

Benfeitorias reprodutivas: Benfeitorias reprodutivas são as produções (no sentido amplo) vegetais, ou seja, as culturas existentes na área atingida. Há de se destacar que, segundo posicionamento vigente do Superior Tribunal de Justiça (firmado, por exemplo, nos recursos especiais REsp 1090607/SC ³,

³ ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL LOCALIZADA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. PRECEDENTES. 1. Nas demandas expropriatórias, é incabível a indenização da cobertura vegetal componente de área de preservação permanente. 2. Recurso especial provido. (REsp 1090607/SC, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 11/02/2015).

REsp 872.879 e o REsp 848.577) que mata nativa, existente em área de preservação permanente, por não ser passível de exploração, não é indenizável.

Benfeitorias não reprodutivas: Por benfeitorias não reprodutivas, entende-se aquelas que, por se acharem aderidas ao solo, em geral não são negociáveis separadamente das terras, a exemplo de edificações, instalações para abastecimento d'água, de energia elétrica, de irrigação e de drenagem.

3. REGULAMENTAÇÃO JURÍDICA

Embora não seja o propósito do presente analisar questões cunho eminentemente jurídico, por se tratar de avaliação em processos de desapropriação, faz-se necessária essa interface com o direito, no intuito de que o profissional de avaliações tenha um conhecimento multidisciplinar do tema e não incorra em falhas processuais que invalidem todo o seu trabalho.

O presente tópico será dividido em duas Partes. Na primeira será apresentada a regulamentação jurídica da atuação do perito, de acordo com o texto do novo Código de Processo Civil e na segunda parte será abordada a fundamentação jurídica do instituto da desapropriação, não tendo como intuito esgotar o tema do ponto vista jurídico, mas apenas criar uma interface entre o direito e a engenharia de avaliações, de modo a otimizar a atuação profissional.

3.1. Regulamentação da atuação do profissional

No ano de 2015 foi publicado o texto do Novo Código de Processo Civil – Lei número 13.105, de 16 de março de 2015. Lei que entrou em vigor na data de 16 de março de 2016 e que regula a atuação do perito e assistentes técnicos (do ponto de vista processual).

Inicialmente, o artigo 149 do Código de Processo Civil, atribui ao perito a função de auxiliar da justiça. Veja-se:

DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA

Artigo 149 - *São auxiliares da Justiça, além de outros cujas atribuições sejam determinadas pelas normas de organização judiciária, o escrivão, o chefe de secretaria, o oficial de justiça, o perito, o depositário, o administrador, o intérprete, o tradutor, o mediador, o*

conciliador judicial, o partidor, o distribuidor, o contabilista e o regulador de avarias.

A seção II do capítulo “auxiliares da justiça”, artigos 156 a 158 do CPC, é dedicada a normatização da atuação do perito, nos termos abaixo:

Artigo 156. *O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.*

§ 1º - *Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.*

§ 2º - *Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.*

§ 3º - *Os tribunais realizarão avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos peritos interessados.*

§ 4º - *Para verificação de eventual impedimento ou motivo de suspeição, nos termos dos arts. 148 e 467, o órgão técnico ou científico nomeado para realização da perícia informará ao juiz os nomes e os dados de qualificação dos profissionais que participarão da atividade.*

§ 5º - *Na localidade onde não houver inscrito no cadastro disponibilizado pelo tribunal, a nomeação do perito é de livre escolha pelo juiz e deverá recair sobre profissional ou órgão técnico ou científico comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia.*

Artigo 157 - O perito tem o dever *de cumprir o ofício no prazo que lhe designar o juiz, empregando toda sua diligência, podendo escusar-se do encargo alegando motivo legítimo.*

§ 1º - A escusa será apresentada no prazo de 15 (quinze) dias, contado da intimação, da suspeição ou do impedimento supervenientes, sob pena de renúncia ao direito a alegá-la.

§ 2º - Será organizada lista de peritos na vara ou na secretaria, com disponibilização dos documentos exigidos para habilitação à consulta de interessados, para que a nomeação seja distribuída de modo equitativo, observadas a capacidade técnica e a área de conhecimento.

Artigo 158 - O perito que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas **responderá pelos prejuízos que causar à parte** e ficará inabilitado para atuar em outras perícias no prazo de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, independentemente das demais sanções previstas em lei, devendo o juiz comunicar o fato ao respectivo órgão de classe para adoção das medidas que entender cabíveis.

Da leitura dos artigos acima, infere-se que, para atuar como perito, precisa ser profissional legalmente habilitado, órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal, exceto na localidade onde não houver o referido cadastro, quando a nomeação do perito será de livre escolha pelo juiz e deverá recair sobre profissional ou órgão técnico ou científico comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia.

De suma importância ainda o artigo 158 acima transcrito, que prevê a aplicação de pena pecuniária e de inabilitação.

3.2. Regulamentação da prova pericial

Os artigos 464 a 480 do Código de Processo disciplina a produção da prova pericial (trata também sobre a atuação do perito), nos seguintes termos:

Artigo 464 - A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.
(...)

§ 2º - De ofício ou a requerimento das partes, o juiz poderá, em substituição à perícia, determinar a produção de prova técnica simplificada, quando o ponto controvertido for de menor complexidade.

§ 3º - A prova técnica simplificada consistirá apenas na inquirição de especialista, pelo juiz, sobre ponto controvertido da causa que demande especial conhecimento científico ou técnico.

§ 4º - Durante a arguição, o especialista, que deverá ter formação acadêmica específica na área objeto de seu depoimento, poderá valer-se de qualquer recurso tecnológico de transmissão de sons e imagens com o fim de esclarecer os pontos controvertidos da causa.

Artigo 465 - O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

§ 1º - Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:

I - Arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;

II - indicar assistente técnico;

III - apresentar quesitos.

§ 2º - Ciente da nomeação, o perito apresentará em 5 (cinco) dias:

I - Proposta de honorários;

II - Currículo, com comprovação de especialização;

III - contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais.

§ 3º - As partes serão intimadas da proposta de honorários para, querendo, manifestar-se no prazo comum de 5 (cinco) dias, após o que o juiz arbitrará o valor, intimando-se as partes para os fins do art. 95.

§ 4º - O juiz poderá autorizar o pagamento de até cinquenta por cento dos honorários arbitrados a favor do perito no início dos trabalhos, devendo o remanescente ser pago apenas ao final, depois de entregue o laudo e prestados todos os esclarecimentos necessários.

§ 5º - Quando a perícia for inconclusiva ou deficiente, o juiz poderá reduzir a remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho.

Artigo 466 - O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

§ 1º - Os assistentes técnicos são de confiança das partes e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição.

§ 2º - O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Artigo 467 - O perito pode escusar-se ou ser recusado por impedimento ou suspeição.

Parágrafo único. O juiz, ao aceitar a escusa ou ao julgar procedente a impugnação, nomeará novo perito.

Artigo 468. O perito pode ser substituído quando:

I - Faltar-lhe conhecimento técnico ou científico;

II - Sem motivo legítimo, deixar de cumprir o encargo no prazo que lhe foi assinado.

§ 1º - No caso previsto no inciso II, o juiz comunicará a ocorrência à corporação profissional respectiva, podendo, ainda, **impor multa ao perito**, fixada tendo em vista o valor da causa e o possível prejuízo decorrente do atraso no processo.

§ 2º - O perito substituído restituirá, no prazo de 15 (quinze) dias, os valores recebidos pelo trabalho não realizado, sob pena de ficar impedido de atuar como perito judicial pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 3º - Não ocorrendo a restituição voluntária de que trata o § 2º, a parte que tiver realizado o adiantamento dos honorários poderá promover execução contra o perito, na forma dos arts. 513 e seguintes deste

Código, com fundamento na decisão que determinar a devolução do numerário.

Artigo 469. As partes poderão apresentar quesitos suplementares durante a diligência, que poderão ser respondidos pelo perito previamente ou na audiência de instrução e julgamento.

Parágrafo único. O escrivão dará à parte contrária ciência da juntada dos quesitos aos autos.

Artigo 470. Incumbe ao juiz:

I - Indeferir quesitos impertinentes;

II - Formular os quesitos que entender necessários ao esclarecimento da causa.

Artigo 471. *As partes podem, de comum acordo, escolher o perito, indicando-o mediante requerimento, desde que:*

I - *Sejam plenamente capazes;*

II - *A causa possa ser resolvida por autocomposição.*

§ 1º - *As partes, ao escolher o perito, já devem indicar os respectivos assistentes técnicos para acompanhar a realização da perícia, que se realizará em data e local previamente anunciados.*

§ 2º - *O perito e os assistentes técnicos devem entregar, respectivamente, laudo e pareceres em prazo fixado pelo juiz.*

§ 3º - *A perícia consensual substitui, para todos os efeitos, a que seria realizada por perito nomeado pelo juiz.*

Artigo 472 - *O juiz poderá dispensar prova pericial quando as partes, na inicial e na contestação, apresentarem, sobre as questões de fato, pareceres técnicos ou documentos elucidativos que considerar suficientes.*

Artigo 473. O laudo pericial deverá conter:

I - A exposição do objeto da perícia;

II - A análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - Resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º - No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º - É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º - Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

Artigo 474 - As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.

Artigo 475 - Tratando-se de perícia complexa que abranja mais de uma área de conhecimento especializado, o juiz poderá nomear mais de um perito, e a parte, indicar mais de um assistente técnico.

Artigo 476 - Se o perito, por motivo justificado, não puder apresentar o laudo dentro do prazo, o juiz poderá conceder-lhe, por uma vez, prorrogação pela metade do prazo originalmente fixado.

Artigo 477 - O perito protocolará o laudo em juízo, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento.

§ 1º - As partes serão intimadas para, querendo, manifestar-se sobre o laudo do perito do juízo no prazo comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada uma das partes, em igual prazo, apresentar seu respectivo parecer.

§ 2º - O perito do juízo tem o dever de, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer ponto:

I - Sobre o qual exista divergência ou dúvida de qualquer das partes, do juiz ou do órgão do Ministério Público;

II - Divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte.

§ 3º - Se ainda houver necessidade de esclarecimentos, a parte requererá ao juiz que mande intimar o perito ou o assistente técnico a comparecer à audiência de instrução e julgamento, formulando, desde logo, as perguntas, sob forma de quesitos.

§ 4º - O perito ou o assistente técnico será intimado por meio eletrônico, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da audiência.

Artigo 478 - Quando o exame tiver por objeto a autenticidade ou a falsidade de documento ou for de natureza médico-legal, o perito será escolhido, de preferência, entre os técnicos dos estabelecimentos oficiais especializados, a cujos diretores o juiz autorizará a remessa dos autos, bem como do material sujeito a exame.

§ 1º - Nas hipóteses de gratuidade de justiça, os órgãos e as repartições oficiais deverão cumprir a determinação judicial com preferência, no prazo estabelecido.

§ 2º - A prorrogação do prazo referido no § 1º pode ser requerida motivadamente.

§ 3º - Quando o exame tiver por objeto a autenticidade da letra e da firma, o perito poderá requisitar, para efeito de comparação, documentos existentes em repartições públicas e, na falta destes, poderá requerer ao juiz que a pessoa a quem se atribuir a autoria do documento lance em folha de papel, por cópia ou sob ditado, dizeres diferentes, para fins de comparação.

Artigo 479 - O juiz apreciará a prova pericial de acordo com o disposto no art. 371, indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito.

Artigo 480 - O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1º - A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

§ 2º - A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

§ 3º - A segunda perícia não substitui a primeira, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra.

3.3. Regulamentação da desapropriação

Historicamente, o instituto da desapropriação já era previsto na Constituição previsto na Constituição Política do Império do Brasil, outorgada pelo Imperador Dom Pedro I na data de 25 de março de 1824, nos termos abaixo:

Artigo 179. *A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.*

(...)

XXII. *E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da*

Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

Mais seis Constituições foram redigidas após a de 1824 (Constituições dos anos de 1891, 1934, 1937, 1946, 1967 e 1988), todas elas abordando a desapropriação, sendo que no texto da Constituição da República Federativa do Brasil em vigor, promulgada no dia 5 de outubro de 1988, estabelece que:

Artigo 5º - *Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:*

(...)

XXIV - *a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;*

Artigo 182 - *A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

(...)

§ 3º - *As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.*

§ 4º - *É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

(...)

III - *desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*

Artigo 184 - Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º - As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º - O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º - Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

(...)

§ 5º - São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Conforme artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, acima transcrito, “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social”. E neste cenário surgem diversas leis, porém, como não é nosso intuito esgotar o tema, seguem abaixo indicadas as leis e transcritos os artigos com maior relevância ao profissional avaliador:

CÓDIGO CIVIL (lei número 10.046, de 10 de janeiro de 2002):

Artigo 519. Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.

Artigo 1.228 - O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

(...)

§ 3º - O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º - O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º - No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Artigo 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Artigo 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.

Decreto-Lei número 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei que disciplina as desapropriações por utilidade pública):

Artigo 2º - Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

§ 1º - A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.

§ 2º - Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.

§ 3º - É vedada a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios de ações, cotas e direitos representativos do capital de instituições e empresas cujo funcionamento dependa de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização, salvo mediante prévia autorização, por decreto do Presidente da República.

Artigo 3º - Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato.

Artigo 4º - A desapropriação poderá abranger a área contígua necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina, e as zonas que se valorizarem extraordinariamente, em consequência da realização do serviço. Em qualquer caso, a declaração de utilidade pública deverá compreendê-las, mencionando-se quais as indispensáveis à continuação da obra e as que se destinam à revenda.

Artigo 5º - (Já transcrito acima – conceito de utilidade pública)

(...)

Artigo 6º - A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito.

Artigo 7º - Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios compreendidos na declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial. Àquele que for molestado por excesso ou abuso de poder, cabe indenização por perdas e danos, sem prejuízo da ação penal.

Artigo 8º - O Poder Legislativo poderá tomar a iniciativa da desapropriação, cumprindo, neste caso, ao Executivo, praticar os atos necessários à sua efetivação.

Artigo 9º - Ao Poder Judiciário é vedado, no processo de desapropriação, decidir se se verificam ou não os casos de utilidade pública.

Do processo judicial

Artigo 11. A ação, quando a União for autora, será proposta no Distrito Federal ou no foro da Capital do Estado onde for domiciliado o réu, perante o juízo privativo, se houver; sendo outro o autor, no foro da situação dos bens.

Artigo 12. Somente os juízes que tiverem garantia de vitaliciedade, inamovibilidade e irredutibilidade de vencimentos poderão conhecer dos processos de desapropriação.

Artigo 13. A petição inicial, além dos requisitos previstos no Código de Processo Civil, conterá a oferta do preço e será instruída com um exemplar do contrato, ou do jornal oficial que houver publicado o decreto de desapropriação, ou cópia autenticada dos mesmos, e a planta ou descrição dos bens e suas confrontações.

(...)

Artigo 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens.

Parágrafo único. O autor e o réu poderão indicar assistente técnico do perito.

Artigo 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o artigo 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens;

§ 1º A imissão provisória poderá ser feita, independente da citação do réu, mediante o depósito:

a) do preço oferecido, se este for superior a 20 (vinte) vezes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao imposto predial;

b) da quantia correspondente a 20 (vinte) vezes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao imposto predial e sendo menor o preço oferecido;

c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do imposto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;

d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso c, o juiz fixará independente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originalmente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.

§ 2º - A alegação de urgência, que não poderá ser renovada, obrigará o expropriante a requerer a imissão provisória dentro do prazo improrrogável de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º - Excedido o prazo fixado no parágrafo anterior não será concedida a imissão provisória.

§ 4º - A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente.

Artigo 15 A - No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.

§ 1º - Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário.

§ 2º - Não serão devidos juros compensatórios quando o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero.

§ 3º - O disposto no **caput** deste artigo aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem assim às ações que visem a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público, em especial aqueles destinados à proteção ambiental, incidindo os juros sobre o valor fixado na sentença.

§ 4º - Nas ações referidas no § 3º, não será o Poder Público onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação.

Artigo 15-B - Nas ações a que se refere o Artigo 15-A, os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do artigo 100 da Constituição.

(...)

Artigo 20. A contestação só poderá versar sobre vício do processo judicial ou impugnação do preço; qualquer outra questão deverá ser decidida por ação direta.

(...)

Artigo 22. Havendo concordância sobre o preço, o juiz o homologará por sentença no despacho saneador.

Artigo 23. Findo o prazo para a contestação e não havendo concordância expressa quanto ao preço, o perito apresentará o laudo em cartório até cinco dias, pelo menos, antes da audiência de instrução e julgamento.

§ 1º - O perito poderá requisitar das autoridades públicas os esclarecimentos ou documentos que se tornarem necessários à elaboração do laudo, e deverá indicar nele, entre outras circunstâncias atendíveis para a fixação da indenização, as enumeradas no Artigo 27. Ser-lhe-ão abonadas, como custas, as despesas com certidões e, a arbitrio do juiz, as de outros documentos que juntar ao laudo.

§ 2º - Antes de proferido o despacho saneador, poderá o perito solicitar prazo especial para apresentação do laudo.

Artigo 24. Na audiência de instrução e julgamento proceder-se-á na conformidade do Código de Processo Civil. Encerrado o debate, o juiz proferirá sentença fixando o preço da indenização.

Parágrafo único. Se não se julgar habilitado a decidir, o juiz designará desde logo outra audiência que se realizará dentro de 10 dias afim de publicar a sentença.

Artigo 25 - O principal e os acessórios serão computados em parcelas autônomas.

Parágrafo único. O juiz poderá arbitrar quantia módica para desmonte e transporte de maquinismos instalados e em funcionamento.

Artigo 26. No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado.

§ 1º - Serão atendidas as benfeitorias necessárias feitas após a desapropriação; as úteis, quando feitas com autorização do expropriante.

§ 2º - Decorrido prazo superior a um ano a partir da avaliação, o Juiz ou Tribunal, antes da decisão final, determinará a correção monetária do valor apurado, conforme índice que será fixado, trimestralmente, pela Secretaria de Planejamento da Presidência da República.

Artigo 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.

§ 1º - A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar

honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do Artigo 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).

§ 2º - A transmissão da propriedade, decorrente de desapropriação amigável ou judicial, não ficará sujeita ao imposto de lucro imobiliário.

§ 3º O disposto no § 1º deste artigo se aplica:

I - Ao procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo de desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária;

II - As ações de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta.

§ 4º O valor a que se refere o § 1º será atualizado, a partir de maio de 2000, no dia 1º de janeiro de cada ano, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do respectivo período.

Artigo 28. Da sentença que fixar o preço da indenização caberá apelação com efeito simplesmente devolutivo, quando interposta pelo expropriado, e com ambos os efeitos, quando o for pelo expropriante.

§ 1º - A sentença que condenar a Fazenda Pública em quantia superior ao dobro da oferecida fica sujeita ao duplo grau de jurisdição.

(...)

Artigo 29. Efetuado o pagamento ou a consignação, expedir-se-á, em favor do expropriante, mandado de imissão de posse, valendo a sentença como título hábil para a transcrição no registro de imóveis.

Artigo 30. As custas serão pagas pelo autor se o réu aceitar o preço oferecido; em caso contrário, pelo vencido, ou em proporção, na forma da lei.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31. Ficam subrogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado.

Artigo 32. O pagamento do preço será prévio e em dinheiro.

§ 1º - As dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas.

§ 2º - Incluem-se na disposição prevista no § 1º as multas decorrentes de inadimplemento e de obrigações fiscais.

§ 3º - A discussão acerca dos valores inscritos ou executados será realizada em ação própria.

Artigo 33. O depósito do preço fixado por sentença, à disposição do juiz da causa, é considerado pagamento prévio da indenização.

§ 1º - O depósito far-se-á no Banco do Brasil ou, onde este não tiver agência, em estabelecimento bancário acreditado, a critério do juiz.

§ 2º - O desapropriado, ainda que discorde do preço oferecido, do arbitrado ou do fixado pela sentença, poderá levantar até 80% (oitenta por cento) do depósito feito para o fim previsto neste e no artigo 15, observado o processo estabelecido no artigo 34.

Artigo 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.

Artigo 34-A. Se houver concordância, reduzida a termo, do expropriado, a decisão concessiva da imissão provisória na posse implicará a aquisição da propriedade pelo expropriante com o consequente registro da propriedade na matrícula do imóvel.

§ 1º - A concordância escrita do expropriado não implica renúncia ao seu direito de questionar o preço ofertado em juízo.

§ 2º - Na hipótese deste artigo, o expropriado poderá levantar 100% (cem por cento) do depósito de que trata o Artigo 33 deste Decreto-Lei.

§ 3º - Do valor a ser levantado pelo expropriado devem ser deduzidos os valores dispostos nos §§ 1º e 2º do Artigo 32 deste Decreto-Lei, bem como, a critério do juiz, aqueles tidos como necessários para o custeio das despesas processuais.

Artigo 35. Os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação. Qualquer ação, julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.

Artigo 36 - É permitida a ocupação temporária, que será indenizada, afinal, por ação própria, de terrenos não edificados, vizinhos às obras e necessários à sua realização. O expropriante prestará caução, quando exigida.

Artigo 37 - Aquele cujo bem for prejudicado extraordinariamente em sua destinação econômica pela desapropriação de áreas contíguas terá direito a reclamar perdas e danos do expropriante.

(...)

Artigo 40 - O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.

Destaca-se ainda a Lei número 4.132, de 10 de setembro de 1962, lei que rege as desapropriações por interesse social, nos termos abaixo:

Artigo 1º - A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal.

Artigo 2º - Considera-se de interesse social (já transcrito acima)

Além das acima citadas, em se tratando de desapropriação, destacam-se as seguintes leis:

- a) a Lei Complementar número 76, de 06 de julho de 1993, que regula o procedimento contraditório especial de rito sumário para o processo de desapropriação de imóvel rural, por interesse social;
- b) o Decreto-Lei número 554, de 25 de abril 1969, que regula a desapropriação de imóvel rural para fins de reforma agrária;
- c) a Lei número 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que define a pequena, a média e a grande propriedade rural para fins de reforma agrária;
- d) o Decreto Lei número 1.075, de 22 de janeiro de 1970, que disciplina a imissão de posse, initio litis (concedida no início do litigio, liminarmente), em imóveis residenciais urbanos;
- e) o Decreto número 62.504, de 8 de abril de 1968, que regulamenta o artigo 65 da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) e o artigo 11 do Decreto-Lei número 57, de 1966, quanto aos desmembramentos de imóveis rurais e
- f) os artigos 167 e 176 da Lei número 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – lei que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

Após a exposição de conceitos necessários à compreensão do tema, exposição do regramento legal aplicável à atuação do perito e à desapropriação, estudar-se-á a avaliação em processos de desapropriação propriamente dita:

4. AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÕES

A análise da avaliação em desapropriações se dará abordando as normas técnicas aplicáveis.

4.1. Normas aplicáveis

Atualmente, em se tratando de avaliação em desapropriações, deve se ter em mente a NBR ABNT 14.653, que se subdivide em sete partes, a saber:

- Parte 1: procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais e;
- Parte 7: Patrimônios históricos.

As partes 1, 2 e 3 são as mais usuais em se tratando de processos de desapropriação, que, via de regra, tem por objeto a totalidade ou fração de imóvel urbano ou a totalidade ou fração de imóvel rural e as benfeitorias neles existentes, sendo que elas preveem o seguinte quanto à desapropriação:

4.1.1. NBR 14.653 - Parte 1: Procedimentos Gerais

Da parte geral, inicialmente, destaca-se o contido no item “0 – Introdução”, conforme abaixo transcrito:

Na década de 50 surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a Engenharia de Avaliações.

*O primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, **mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais.** Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos anos 70.*

Assim, verifica-se que as normas técnicas de avaliação não só eram inicialmente voltadas, como obtiveram maior relevância justamente em razão das desapropriações.

4.1.2. NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis urbanos

A NBR 14.653-2 (avaliação de imóveis urbanos), estabelece o seguinte:

11. PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

11.1. DESAPROPRIAÇÕES

11.1.1. Classificação das desapropriações

11.1.1.1. Quanto à extensão:

- *Total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inaproveitável;*
- *Parcial: aquela que atinge parte do imóvel;*

11.1.1.2. Quanto à duração:

- *Temporária;*
- *Permanente.*

11.1.2. Critérios

11.1.2.1. *Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. Quando o custo de reedição for superior ao valor de mercado, o engenheiro de avaliações deverá apresentar os dois resultados, a título de subsídio*

11.1.2.2. 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.*

11.1.2.3. *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.*

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

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

4.1.3. NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis rurais

A NBR 14.653-3 (avaliação de imóveis rurais), estabelece o seguinte:

10. PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

10.8 DESAPROPRIAÇÕES

10.8.1. Quando for solicitado ou apresentado outro valor do imóvel, ou de seus componentes, que não seja valor de mercado, esta condição deverá ser claramente explicitada no laudo de avaliação.

10.8.2. Quando ocorrer desvalorização ou valorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado em separado do valor da área desapropriada, explicado e justificado.

10.8.3. Se as benfeitorias forem prejudicadas, devem ser apurados os custos de sua readaptação ou reedição.

4.1.4. Laudo pericial

A NBR 14.653-1 determina o seguinte quanto ao laudo pericial:

10 APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

10.1. Requisitos mínimos

O laudo de avaliação deverá conter, no mínimo, as informações abaixo relacionadas:

- ✓ Identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;*
- ✓ Objetivo da avaliação;*
- ✓ Identificação e caracterização do bem avaliando;*
- ✓ Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;*
- ✓ Especificação da avaliação;*

- ✓ *Resultado da avaliação e sua data de referência;*
- ✓ *Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(eis) pela avaliação;*
- ✓ *Local e data do laudo;*
- ✓ *Outras exigências previstas nas demais partes desta Norma.*

5. CONCLUSÃO

Pedro Augusto Kruk

E-mail: pedro@kruk.com.br

Telefone: (041) 3244-0599 / (041) 99600-9190

Kruk Consultoria, Avaliações e Perícias do Patrimônio Ltda, situada na Rua Guararapes, número 1.770, Vila Izabel, Curitiba, Paraná.