



## Boletim Técnico Btec - 2020/010

### A PERÍCIA DE ENGENHARIA NAS DESAPROPRIAÇÕES POR MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

**Autor: Francisco Maia Neto**

O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Entidade Federativa Nacional, instituição sem fins lucrativos, congrega entidades atuantes nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em diversas Unidades da Federação. Dentre seus objetivos destacam-se ações visando o aprimoramento, divulgação e transmissão do conhecimento técnico.

É filiado às mais importantes entidades internacionais dedicadas ao segmento de avaliações: UPAV<sup>1</sup> – União Pan-americana de Associações de Avaliação e o IVSC<sup>2</sup> Conselho Internacional de Normas de Avaliação, organismos voltados para a difusão do conhecimento técnico e normalização nos âmbitos continental e global.

Os **BTec - Boletins Técnicos** têm por finalidade apresentar temas de alta relevância para as Avaliações e Perícias de Engenharia, sempre elaborados por autores que são referências nos assuntos.

Os boletins representam portanto a visão dos autores sobre o assunto, não se constituindo como um Estudo ou uma norma do IBAPE.

---

1. Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

2. International Valuation Standards Council.



## PREFÁCIO

A melhoria e expansão da infraestrutura do país tem relação íntima com a desapropriação e servidão de passagem. Para o desenvolvimento efetivo, um dos fatores relevantes é a viabilização das desapropriações, principalmente de bens imóveis.

Para tanto, há necessidade que se observe fatores, como prazo para liberação das áreas para implantação dos empreendimentos, assim como a definição do valor justo de indenização a ser pago ao expropriado.

No ano de 2019 a revisão das partes 1 e 3 da Norma de Avaliação de Bens (ABNT NBR 14.653) – Procedimentos Gerais e Imóveis Rurais, respectivamente, trouxe novidades no que tange a desapropriação. A relevância do assunto fez com que fosse incluído um item específico sobre o assunto na parte 1, com maior abrangência, no qual explicita-se até questões relacionadas ao cálculo do fundo de comércio.

Mas tão importante como a determinação do valor para fins de indenização é o tempo para negociação e acesso aos imóveis, além de poder levar em conta aspectos inerentes ao desapropriado. Não é incomum que tal prazo se estenda demasiadamente, atrasando os investimentos tão importantes para o país.

Este é o foco deste Boletim Técnico, cujo autor é o nosso colega de Minas Gerais, o renomado Engenheiro e Advogado Francisco Maia Neto, trazendo à luz formas de solução de conflitos pela via extrajudicial e a relação destas com a perícia.

Eng. Elcio Avelar Maia,  
Eng. Frederico Correia Lima Coelho e  
Eng. Guilherme Brandão Federman

Membros do Conselho Consultivo IBAPE Nacional



## 1 - Introdução

As perícias de engenharia sempre foram elementos determinantes para instrumentalizar as ações de desapropriação, que é a forma como o poder público, diretamente ou por delegação, de maneira compulsória, adquire a propriedade de um bem pertencente a um particular, uma vez que a tônica da discussão, salvo raras exceções, restringe-se à determinação do valor da indenização, que é um processo avaliatório pautado em mecanismos próprios da ciência denominada Engenharia de Avaliações e Perícias, onde o IBAPE representa o mais importante fórum de discussão acadêmica e profissional no país.

Dessa forma, o que se busca no processo de desapropriação é a determinação de uma indenização que represente uma justa compensação, o que usualmente não é obtido por uma solução negocial, convergindo o conflito para a via judicial, o que pode agora ser alterado, com a publicação da Lei 13.867/19, que promoveu uma importante alteração no Decreto-Lei 3.365/41, conhecido como Lei de Desapropriação, permitindo que as partes utilizem mecanismos extrajudiciais de solução de conflitos para solucionar esta questão, notadamente a mediação e a arbitragem.

## 2 - Introdução

A desapropriação é uma forma de aquisição da propriedade pelo poder público, que tem caráter compulsório para o proprietário do bem, ou seja, não é oponível, desde que motivada por necessidade ou utilidade pública, ou se existir interesse social que respalde a medida, sempre considerando a prevalência do interesse público sobre o interesse particular.

Em contrapartida, o ordenamento prevê que o particular seja devidamente recompensado pela perda de seu bem, surgindo ao ente expropriante o dever de reparar a perda decorrente do ato, visando harmonizar o interesse público com o particular, indenização esta que deve ser justa e prévia, de modo a permitir ao expropriado restituir o patrimônio que foi obrigatoriamente transferido a um ente estatal ou seu delegado, mitigando os prejuízos decorrentes da perda do bem.

Ao buscar uma retrospectiva histórica acerca desse instituto, voltamos aos tempos do chamado Estado Novo, quando foi criada a lei expropriatória que vigora até os nossos dias, que definiu as etapas do procedimento para efetivação da desapropriação, que se inicia necessariamente pela declaração de utilidade pública, ato pelo qual a administração pública fixa as diretrizes para o procedimento a ser dotado, que instrui as medidas para a imissão na posse, momento chave deste procedimento, quando o imóvel é transferido ao expropriante por ordem judicial, que normalmente acontece logo no início da ação de desapropriação.



Quanto à premente necessidade de uma prévia e justa indenização, um fato histórico deve ser registrado, quando, no final da década de 1960, foi noticiado em São Paulo o suicídio de um casal de idosos em decorrência de uma desapropriação, em que o casal foi desapossado de sua moradia sem o prévio recebimento da respectiva indenização, tragédia esta que resultou na edição pelo regime militar do Decreto-Lei nº 1.075, de 22/01/1970, disciplinando condições específicas para as imissões na posse dos imóveis urbanos.

Nesse sentido, com a redemocratização e o advento da Constituição de 1988, essa questão ganhou novo contorno, ao consagrar que a desapropriação apenas se efetive “*mediante prévia e justa indenização em dinheiro*”, impondo ao Judiciário o dever de apenas condicionar a imissão na posse a garantia quanto ao depósito correspondente do justo valor do imóvel, tendo a elaboração do laudo prévio, por profissional capacitado, que irá determinar os valores que permitam ao expropriado a aquisição de um outro bem semelhante no momento do apossamento, a medida mais indicada para instruir uma decisão justa.

### **3 - A base legal da desapropriação:**

A base legal para a instituição da desapropriação encontra-se em nossa Carta Magna, a Constituição Federal de 1988, especificamente em seu artigo 5º, inciso XXIV, onde consta que “*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*”.

No que se refere ao dispositivo infraconstitucional que regula este mecanismo, ele remonta à década de 1940, devidamente amparado pelo longínquo Decreto-Lei 3.365/41, que é a lei geral da desapropriação no Brasil, sendo prerrogativa da União disciplinar toda matéria relativa ao instituto da desapropriação.

Neste diploma legal encontra-se explicitada a compensação por esta transferência da propriedade, por meio de uma indenização, citando ainda que a desapropriação poderá ocorrer por utilidade pública, quando se mostra conveniente a transferência da propriedade privada para a Administração Pública, sem ser imprescindível; por necessidade pública, quando ocorre uma situação de urgência; ou por interesse social, cujo objetivo é a melhoria da vida em sociedade, quando as circunstâncias impõem o uso deste instrumento para seu melhor aproveitamento em benefício da coletividade.

Para sua operacionalização este procedimento se inicia pela chamada fase declaratória, que consiste na declaração de utilidade pública por ato da administração, que deve individualizar o bem, bem como expor a finalidade que justifique a desapropriação, que pode ser objeto de controle judicial caso descumprida.



Na sequência, passa-se à fase executiva, em que são tomadas medidas para promover a desapropriação, que podem ser tanto no âmbito administrativo, se concluída por acordo, quanto no âmbito judicial, segundo os ditames da lei, supondo a inoccorrência de um acordo, que faz com que a ação de desapropriação siga o seu curso normal.

#### 4 - O novo diploma legal que alterou a Lei de Desapropriação:

A publicação da Lei 13.867/19, em 29 de agosto de 2019 promoveu importantes modificações na Lei de Desapropriações, Decreto-Lei 3.365/41, sugerindo um novo caminho quando o expropriado se opor à oferta indicada pelos entes públicos ou seus delegados a título de indenização por entender que o valor calculado se mostra insuficiente para lhe restituir o prejuízo decorrente da perda do bem.

Esta alteração ocorreu por meio da introdução de dois novos artigos no diploma legal original, o primeiro deles introduzindo uma modificação no rito desapropriatório, constando a obrigatoriedade de notificar previamente o proprietário sobre o valor da oferta de indenização, prestigiando uma tentativa de auto composição extrajudicial entre expropriante e expropriado, conforme se traduz no artigo da lei a seguir discriminado.

*“Art. 10-A. O poder público deverá notificar o proprietário e apresentar-lhe oferta de indenização.*

*§ 1º A notificação de que trata o caput deste artigo conterà:*

*I - cópia do ato de declaração de utilidade pública;*

*II - planta ou descrição dos bens e suas confrontações;*

*III - valor da oferta;*

*IV - informação de que o prazo para aceitar ou rejeitar a oferta é de 15 (quinze) dias e de que o silêncio será considerado rejeição;”*

Caso a oferta seja aceita resultará na realização de um acordo, ocorrendo na sequência a transferência do bem pelo particular de forma consensual, entretanto, na hipótese contrária, ocorrendo rejeição da oferta, cabe ao poder público o dever promover as medidas legais por meio da propositura do devido ajuizamento da ação de desapropriação, com rito específico, segundo consta nos seguintes dispositivos legais:

*“§ 2º Aceita a oferta e realizado o pagamento, será lavrado acordo, o qual será título hábil para a transcrição no registro de imóveis.*

*§ 3º Rejeitada a oferta, ou transcorrido o prazo sem manifestação, o poder público procederá na forma dos arts. 11 e seguintes deste Decreto-Lei.”*

Já no segundo artigo introduzido na primitiva legislação, encontramos a mais importante inovação, pois oferece ao particular a possibilidade de optar pela solução extrajudicial, por meio da mediação ou da arbitragem, que necessariamente será processada pela via institucional, segundo as determinações contidas no dispositivo legal, a seguir transcritas.

*“Art. 10-B. Feita a opção pela mediação ou pela via arbitral, o particular indicará um dos órgãos ou instituições especializados em mediação ou arbitragem previamente cadastrados pelo órgão responsável pela desapropriação.*

*§ 1º A mediação seguirá as normas da Lei 13.140, de 26 de junho de 2015 e, subsidiariamente, os regulamentos do órgão ou instituição responsável.*

*§ 2º Poderá ser eleita câmara de mediação criada pelo poder público, nos termos do art. 32 da Lei 13.140, de 26 de junho de 2015.*

*§ 3º (VETADO).*

*§ 4º A arbitragem seguirá as normas da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, e, subsidiariamente, os regulamentos do órgão ou instituição responsável.”*

## **5 - A realidade da justiça estatal:**

Em todos os setores da economia, verifica-se que o crescimento da judicialização dos conflitos vem sendo apontado como um dos grandes problemas que o país enfrenta, não obstante os inúmeros esforços empreendidos nos últimos anos, tais como o aumento da estrutura dos tribunais e a evolução tecnológica implementada nestes órgãos, a capacidade estatal para solução de conflitos não foi capaz de absorver a crescente demanda, que se refletiu nas estatísticas divulgadas pelo anuário Justiça em Números, elaborado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Apenas no ano de 2019, este anuário apontou um número próximo de oitenta milhões de ações em andamento e um índice de congestionamento de 67,00%, cujo custo para o estado brasileiro foi de 1,1% (um vírgula um por cento) do Produto Interno Bruto (PIB), enquanto uma matéria publicada no jornal Valor Econômico mostra que os gastos das empresas com ações em 2015 foram da ordem de 2% (dois por cento) de suas receitas, valor superior a 124 bilhões de reais.

Em função deste quadro, que em muitos casos se traduz como uma justiça tardia, em decorrência da notória morosidade para a solução de conflitos, especialistas defendem a necessidade de novos caminhos para superar esta situação, onde os denominados Métodos Extrajudiciais de Solução de Conflitos (MESC) surgem como mais adequados, ao propiciarem aos litigantes a possibilidade de uma decisão célere e técnica para a resolução dos conflitos, tendo em vista a possibilidade das partes elegerem especialistas para auxiliar ou decidir o conflito.

## 6 - A realidade da justiça estatal:

Os mecanismos de solução de conflitos podem ser divididos em dois grupos: os autocompositivos, com características cooperativas, e os heterocompositivos, com características decisórias, figurando no primeiro grupo a negociação, cuja sistemática é direta entre as partes, a mediação e a conciliação, cujos processos são conduzidos por terceiros, enquanto no segundo grupo, aparecem a arbitragem, cuja natureza é voluntária, e a jurisdição estatal, de submissão compulsória.

Esta diferenciação nos levou a idealizar uma figura metafórica, que denominamos **Pirâmide da Solução de Conflitos**, cuja indicação no singular decorre do fato de que todo conflito acaba sendo resolvido de forma terminativa por um único mecanismo, embora possa percorrer outros durante o processo conflituoso, que tem em sua base a negociação, passando pela mediação, conciliação e arbitragem, findando no topo com o Poder Judiciário, que sempre será o guardião da solução das controvérsias, além de ser o único que pode coercitivamente dar eficácia às decisões originárias dos demais métodos.

Além disso, uma característica decisiva é que no deslocamento da base para o topo da pirâmide, à medida que se sucedem os diversos mecanismos, cresce a intervenção de terceiros, aumenta o formalismo, acirra a litigiosidade, acarretando uma inevitável tendência de prolongamento do processo, que tende a se tornar mais duradouro.

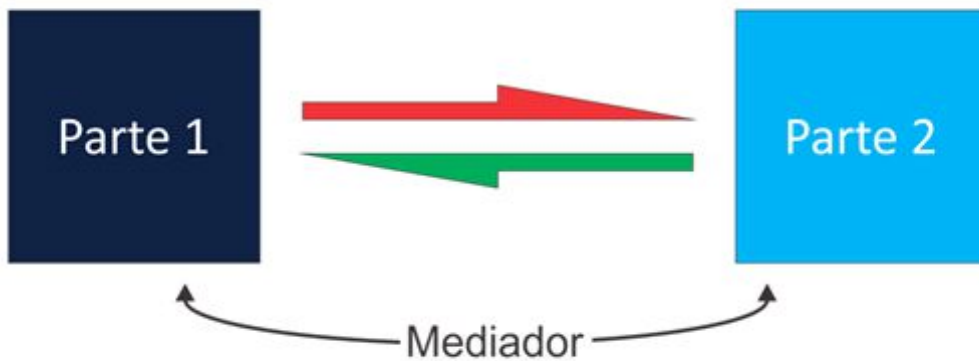


Pirâmide da Solução de Conflitos

## 7 - O uso da mediação na resolução de conflitos:

# MEDIAÇÃO

## Autocomposição indireta (com a participação de um terceiro)



A mediação é um meio extrajudicial autocompositivo de solução de conflitos, cujo objetivo é permitir que, de modo consensual, as partes previnam ou solucionem seus conflitos, sendo instruída por um terceiro, neutro e imparcial, escolhido ou aceito pelas partes, denominado mediador, que atua com um facilitador, sem poder decisório, que busca auxiliar as partes para compor uma decisão que atendam o melhor interesse de ambas.

A função do mediador, que deve ser especialista em comunicação e negociação, é facilitar a comunicação entre as partes em litígios e ajudá-las a alcançar uma solução de benefício e satisfação mútuos, mas sem o poder impor uma decisão, de modo que as decisões permanecem sob a responsabilidade dos envolvidos no conflito, que devem se articular para compor uma solução ao conflito.

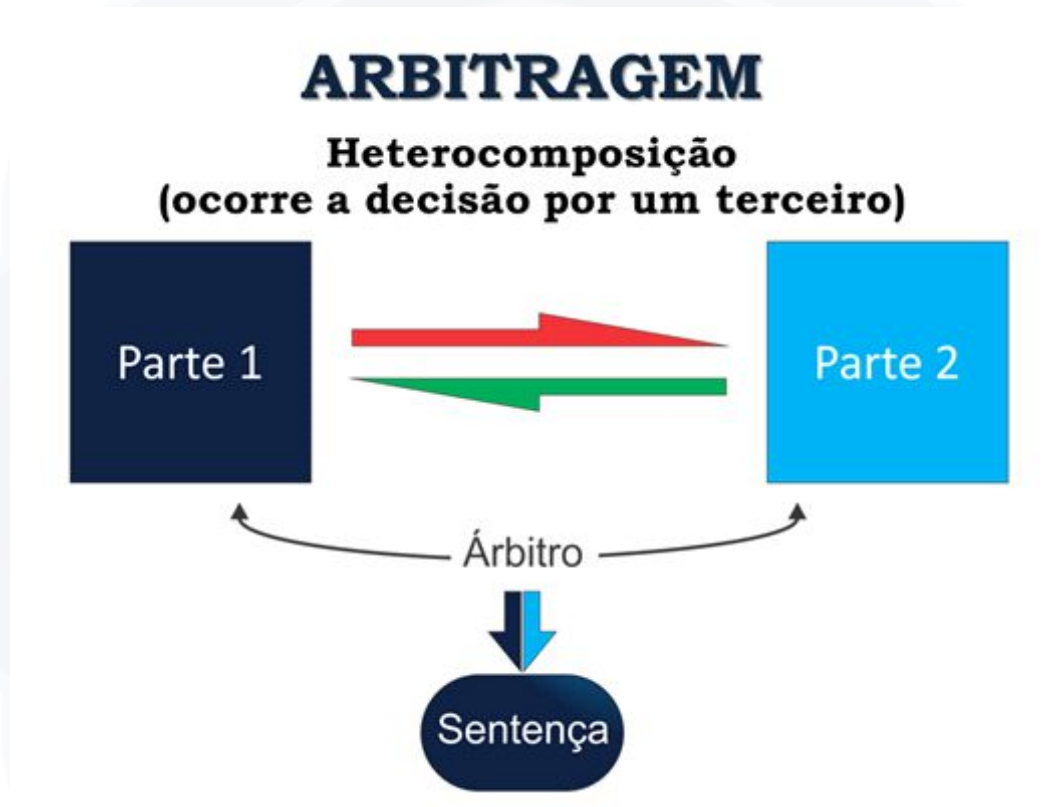
O dispositivo legal que rege o instituto é a Lei 13.140/15, conhecida como Lei de Mediação, que traz diversas disposições aplicáveis ao procedimento de mediação, dentre elas destacando:

- regras de confidencialidade
- possibilidade de participação de mais de um mediador
- hipótese de suspensão de processo judicial ou arbitral se as partes decidirem submeter-se à mediação
- possibilidade do mediador reunir-se isoladamente com cada parte
- poder solicitar todas as informações que entender necessárias
- previsão do encerramento do procedimento mediante assinatura do termo final que, na hipótese de acordo, constitui título executivo extrajudicial, podendo ainda ser homologado em juízo, tornando-se, então, título executivo judicial.



Outro importante avanço é a previsão legal da possibilidade de utilização da mediação pela administração pública, nos três níveis de governo, fato, que certamente, irá refletir nas diversas ações que envolvam entes governamentais, o que ainda depende de regulamentação, mas que sinaliza a modernização da Administração Pública, permitindo, por exemplo, a possibilidade desta adesão nos casos de desapropriação, possibilidade esta ratificada com a publicação da Lei 13.867/19, em 29 de agosto de 2019.

## 8 - A solução extrajudicial pela sentença arbitral:



A arbitragem é hoje o meio extrajudicial de solução de conflitos mais conhecido, Previsto na Lei 9.307/96, a adoção da arbitragem pelas partes pode ser convencionalizada antes do surgimento do litígio, por meio de um pacto contratual, configurado pela cláusula compromissória, ou ainda pode ser escolhida para resolver litígios não decorrentes de uma relação contratual formal, como no caso das desapropriações, ou mesmo naqueles com cláusula de foro estatal, desde que haja concordância recíproca das partes.

A sentença arbitral produz os mesmos efeitos da sentença proferida na justiça estatal, tratando-se de um título executivo passível de execução judicial, não estando sujeito a recurso, salvo a possibilidade de esclarecimento dos árbitros, assim como, nos casos eventualmente submetidos ao foro estatal, o Judiciário não atua sobre o mérito da decisão, somente o fará nos casos de nulidade, que deverão estar expressamente previstos em lei.



Por esta razão, a utilização da sentença arbitral em processos expropriatórios mostra-se extremamente oportuna e eficaz, não só como forma de desjudicialização de conflitos, desonerando o Poder Judiciário, mas também como forma de justiça social, pois a morosidade tem sido um dos maiores, senão o maior, entrave à reposição patrimonial do cidadão.

## 9 - Avaliação neutra, um novo instrumento para solução de conflitos:

Quando optamos por um processo de mediação para solução de um conflito que tem natureza técnica, torna-se necessária a busca de um parecer independente que possa sustentar as discussões, por isso, dentre as alternativas, uma das modalidades que, embora ainda seja incipiente, tem ganhado espaço e conta com a simpatia dos litigantes, é a Avaliação Neutra (*neutral evaluation*).

Originária da cultura norte-americana, esta modalidade é indicada para orientar as partes em uma solução consensual do conflito, quando as negociações chegam a um impasse, seja em razão da própria natureza técnica da matéria ou pela relutância das partes em não alterarem suas posições.

Para se concretizar, as partes elegem, em conjunto, um profissional, preferencialmente especialista na matéria em discussão, que após uma vistoria, análise dos documentos e a explanação das partes, emitirá um parecer técnico em que deverá explorar de forma objetiva e conclusiva as causas e responsabilidades sobre os principais pontos da controvérsia, sempre focado na forma de resolver a disputa e nos pontos da controvérsia em que há convergência da discussão.

Trata-se de um método simples e relativamente rápido que, devido a autoridade e respeitabilidade do avaliador neutro e independente, confere segurança e respaldo às partes para a tomada de decisões, embora não tenha efeito vinculante e nem força adjudicatória, por esta razão, sua finalidade se restringe a orientar uma solução consensual, o que exige interesse e maturidade negocial entre as partes na resolução do conflito.

## 10 - Procedimentos para utilização da avaliação neutra

Por se tratar de uma modalidade ainda embrionária, inexistente normatização quanto ao procedimento a ser adotado, o que exige o cuidado das partes na definição do escopo, das etapas e do prazo, no momento da contratação do profissional, para garantir o contraditório e de afastar questionamentos posteriores, para isso, a definição do escopo deve ser definida previamente pelas partes, em conjunto, sob a forma de quesitos que irão nortear as etapas da Avaliação Neutra.

Após o recebimento da documentação, o procedimento deve seguir com a apresentação individualizada das alegações pelas partes, com duração pré-estabelecida, propiciando ao avaliador maior proximidade com a matéria debatida, permitindo entender os desejos e alinhar as expectativas de cada uma das partes, favorecendo a elaboração de um parecer independente que efetivamente esclareça o imbróglio.

Na sequência, cabe ao avaliador neutro elaborar, dentro do prazo previamente acordado, o parecer preliminar opinando tecnicamente sobre a matéria em litígio, cabendo às partes apresentar eventuais comentários e solicitações de esclarecimentos, que deverão ser respondidos pelo avaliador, quando será então emitido o parecer definitivo.

Para evidenciar eventual revisão ao parecer preliminar em decorrência da pertinência dos esclarecimentos solicitados, o parecer definitivo deve conter os quesitos de esclarecimento devidamente respondidos, indicando eventuais alterações realizadas em seu conteúdo.

## **11 - A prova pericial no processo arbitral:**

Na hipótese de opção pela via arbitral, assim como na via judicial, assim como outros meios de prova admitidos previstos no artigo 22 da Lei de Arbitragem, o árbitro poderá ser auxiliado por um perito toda vez que a matéria central da controvérsia for de cunho técnico, situação dificilmente evitada quando se trata de uma ação de desapropriação, pautada, principalmente, na determinação do justo valor da indenização pela transferência do bem expropriado.

Todavia, diferentemente do processo judicial, na arbitragem não existe qualquer tipo de rigidez no procedimento, ou seja, as regras são definidas e ajustadas entre as partes e o tribunal arbitral, conforme necessidades específicas, podendo ser previstas inclusive no termo de arbitragem, por esta razão, compete aos árbitros orientar e coordenar o procedimento a ser adotado, que não estão vinculados a um regramento específico, especialmente ao Código de Processo Civil, conferindo ao procedimento arbitral a multiplicidade de possibilidades, que sintoniza com o espírito investigativo que impera na arbitragem.

Entre estas possibilidades, uma das modalidades para realização da prova pericial na arbitragem é a apresentação de laudos periciais unilaterais pelas partes, onde usualmente se estabelece que o profissional que irá elaborar o laudo unilateral tenha independência em relação à parte que o contratou.

Após a entrega deste trabalho é comum que se faça a abertura de cada um deles para o profissional indicado pela outra parte, objetivando a elaboração de pareceres opostos pelos mesmos profissionais que apresentaram os trabalhos iniciais, o que é conhecido como análise cruzada.

Na sequência, pode ocorrer uma audiência objetivando interrogar os peritos que elaboraram os laudos unilaterais, sendo que a mesma poderá ser anterior à elaboração de um terceiro laudo, que daria causa à necessidade de intervenção deste novo perito, dito desempatador, ou pode ocorrer após a realização do laudo analítico dos outros dois, o que resultaria até mesmo na oitiva desses três profissionais.

Além disso, não podemos dispensar a possibilidade de realização da inspeção arbitral, que pode ser isolada, e ganha ainda maior relevância quando o árbitro ainda é especialista na área de avaliações, oportunidade em que os árbitros podem realizar o trabalho de campo na companhia de um perito ou, se entenderem viável, uma análise no



local pelo próprio tribunal, para só então decidir pela realização ou não da prova pericial.

Por derradeiro, como consequência natural, existe a forma convencional, à semelhança da sistemática consagrada no CPC, onde o próprio tribunal nomeia um técnico e as partes indicam assistentes técnicos, recomendando-se que o tribunal arbitral oportunize a participação das partes na definição do nome do profissional, que será nomeado perito, seja por lista referenciais ou outras formas de escolhas múltiplas consagradas na prática, dando assim maior celeridade à fase de perícia, especialmente em se tratando de uma controvérsia usual em desapropriações, que se encontra centrada na definição do valor da indenização.

## **12 - A aplicação da prova pericial nas desapropriações por mediação e arbitragem:**

Diante de todo o exposto, verifica-se uma alteração substancial na previsão legal da sistemática do processo de desapropriação, ao promover uma adequação que incorpora neste instituto a tendência consagrada de resolução de conflitos por métodos extrajudiciais, agora positivados no bojo da Lei de Desapropriação, por meio da publicação da Lei 13.867/19, cujo texto de 1941 exige constantes modernizações, que introduziu a possibilidade do uso da mediação e arbitragem, além de outras alterações de natureza procedimental na sistemática expropriatória.

Inicialmente, o poder público deverá iniciar a interlocução com o expropriado por meio de uma oferta do valor de indenização, onde deverá constar não só a quantia pretendida como pagamento, mas também o ato de declaração de utilidade pública, planta ou descrição do bem e a previsão do prazo de quinze dias para aceitar ou rejeitar a oferta.

Neste prazo caberá ao particular aceitar a oferta e firmar o acordo, rejeitá-la ou silenciar-se, o que ensejará a ação judicial pelo ente público ou a indicação de um órgão para iniciar uma mediação ou uma arbitragem.

Neste momento já se mostra relevante e oportuno a participação do profissional da área de Engenharia de Avaliações e Perícias, seja instrumentalizando o expropriante com informações sobre o real valor do bem objeto da desapropriação, assim como assessorando o expropriado para eventualmente buscar resolver de forma amigável o conflito em seu nascedouro, evitando assim a formação do litígio, com suas consequências sempre imprevisíveis.

Dessa forma, fica claro, pelo estabelecido no novo diploma legal, que o poder público, diante da rejeição da oferta ou do silêncio, deverá iniciar a ação judicial, enquanto ao particular, surge a possibilidade de indicação de um desses dois mecanismos extrajudiciais de solução de conflitos, alterando significativamente o texto original da Lei de Desapropriação, que ora se coaduna com estes modernos institutos, verdadeiros instrumentos de pacificação social.



Estas novidades apresentam-se extremamente saudáveis para garantir segurança jurídica, eficácia e celeridade ao processo expropriatório, que se mostrará mais transparente e, certamente, resultará em contrapartidas mais justas aos proprietários afetados por desapropriações, por esta razão, aos profissionais da área de Engenharia de Avaliações e Perícias compete o necessário suporte técnico, que irá dar o necessário respaldo a soluções justas e equânimes, alinhadas com as boas práticas avaliatórias, de modo a prestigiar a eficácia da solução do conflito, que deverá sempre voltar-se para a realização de justiça.

### 13 - Bibliografia

ANDRADE, Letícia Queiroz de. Desapropriação, aspectos gerais. Enciclopédia Jurídica da PUCSP. São Paulo: PUC São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/113/edicao-1/desapropriacao---aspectos-gerais>>. Acesso em: 20 abr. 2020.

BAETA. Zínia. Gastos de empresas com ações chegam a R\$ 124 bi. Jornal Valor Econômico, Caderno Valor: Legislação & Tributos. São Paulo, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE MINAS GERAIS. Avaliação neutra: nova forma de resolução de conflitos. Revista Técnica, Belo Horizonte: ed. 4, p. 18-19, 2018.

MAIA NETO, Francisco. A prova pericial no Processo Civil e na Arbitragem. 4. ed. Belo Horizonte: Editora RTM, 2019.

\_\_\_\_\_. A quarta onda dos métodos extrajudiciais de solução de conflitos. In: Temas de Mediação e Arbitragem II. 1. ed. Porto Alegre: Editora LEX, 2018.

\_\_\_\_\_. Diferentes formas de se lidar com uma controvérsia. In: MOTTA JÚNIORA. M. et al. Manual de mediação de conflitos para advogados: escrito por advogados, 4. ed. Brasília, 2014. p. 26 - 28. Disponível em: <[http://camc.oabRJ.org.br/camc/home/download/manual\\_mediacao.pdf](http://camc.oabRJ.org.br/camc/home/download/manual_mediacao.pdf)>. Acesso em 20 abr. 2020.

MOYA, Renato. Desapropriação. Jusbrasil, 2015. Disponível em: <<https://renatomoya.jusbrasil.com.br/artigos/243230833/desapropriacao>>. Acesso em: 20 abr. 2020.

PEREIRA, Cesar. Desapropriação e arbitragem: lei 13.867. Migalhas, set. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/310114/desapropriacao-e-arbitragem-lei-13867>>. Acesso em: 20 abr. 2020.

PODER JUDICIÁRIO. Conselho Nacional de Justiça. Justiça em números. Brasília, 2019. Disponível em: <[https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/conteudo/arquivo/2019/08/justica\\_em\\_numeros20190919.pdf](https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/conteudo/arquivo/2019/08/justica_em_numeros20190919.pdf)>. Acesso em: 4 mar. 2020.





REDE DE ENSINO LUIZ FLAVIO GOMES. Qual a diferença entre necessidade pública, utilidade pública e interesse social? 2009. Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/1067678/qual-a-diferenca-entre-necessidade-publica-utilidade-publica-e-interesse-social>>. Acesso em: 20 abr. 2020.



### Francisco Maia Neto

Graduado em Engenharia Civil e Direito pela UFMG; Pós-graduado em Engenharia Econômica pela Fundação Dom Cabral, onde é professor convidado, e Engenharia de Avaliações e Perícias pela PUC/IBAPE-MG; Membro da lista de árbitros de câmaras arbitrais em MG, SP, RJ, PR e DF; Autor de livros sobre avaliação, perícia, mediação, arbitragem, construção e mercado imobiliário; Presidente do IBAPE/MG (1988/1992) e do IBAPE Nacional (2003); Integrante das Comissões de Juristas do Senado Federal e do Ministério da Justiça para elaboração da Lei de Mediação e reforma da Lei de Arbitragem (2013); Vice-Presidente do CREA/MG (1992/1993); Conselheiro da OAB/MG (2010/2015); Presidente da Comissão de Direito da Construção (2011/2015) e da Comissão de Arbitragem da OAB/MG (2016/2018); Membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico (2013/2015) e Secretário-Geral da Comissão Especial de Arbitragem da OAB Nacional (2016/2019); Vice-Presidente Jurídico da CMI-SECOVI/MG (2012/2018); Diretor Regional para Minas Gerais do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - IBRADIM (2018/2019), Diretor do IBDiC – Instituto Brasileiro de Direito da Construção (2018/2020) e Coordenador do curso de pós-graduação em Advocacia Imobiliária da ESA-OAB/MG (a partir de 2020).