

Desapropriação De Imóveis Urbanos

Comentários aos
Conceitos & Normas

NELSON NÓR

XV COBREAP

Desapropriação - Conceito

Transferência unilateral e compulsória da propriedade de um bem ou direito, do detentor do mesmo para o poder público, ou por sua delegação, por utilidade pública ou interesse social, mediante indenização prévia e justa.

(Glossário de Terminologia Básica - IBAPE/SP)

Área Titulada x Área de Posse

As áreas configuradas nas plantas elaboradas pelos órgãos expropriantes, em geral, procuram reproduzir a descrição dos títulos dominiais; não, necessariamente, a realidade fática.

- Áreas lindeiras à cursos d'água
- Descrições Imprecisas no Títulos
- Áreas Não Retificadas

Vistoria & Documentação

- Área Titulada x Área de Posse

7.2.2 - Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições. (NBR 14.653.2-ABNT)

8.2 - Documentação

Rotineiramente, a averiguação da situação dominial não faz parte do escopo da avaliação, porém cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante o fornecimento da documentação disponível relativa ao bem. Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.(Norma IBAPE/SP)

Vistoria & Documentação

- Área Titulada x Área de Posse

8.4.1 - Caracterização do Terreno

a) Localização - situação no contexto urbano e via pública **com identificação de limites e divisas**, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;

b) Aspectos físicos - **dimensões**, forma, topografia, consistência do solo;

f) **Outras situações relevantes.** (IBAPE/SP)

Área Titulada x Área de Posse

Nos casos de incoerências entre a área titulada e a área de posse, em se tratando de desapropriação, a perícia deve, necessariamente, efetuar os estudos, e levantamentos suficientes a apresentação de uma análise conclusiva ao juízo. Sem estes, não há possibilidade de uma avaliação adequada e, conseqüentemente, não será alcançada uma justa indenização.



CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Desapropriação

- Critérios de Avaliação

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.(ABNT)

Despesas de Mudança ?!

Em se tratando de imóveis em uso, no caso de desapropriações totais, o expropriado terá ainda despesas de mudança, de retirada de equipamentos e de mobiliário, as quais deveriam ser previstas no cálculo das indenizações.

Desapropriação

- Critérios de Avaliação

14.1.1.3 - Nas desapropriações parciais o critério básico é o “antes e depois”, com apresentação em separado de eventuais valorizações ou desvalorizações dos remanescentes. (IBAPE/SP)

Valorização do Remanescente

- Deve se restringir à possíveis efeitos diretos no imóvel; e não decorrentes de eventual melhoria urbana.



DESVALORIZAÇÃO DO REMANESCENTE

NELSON NÓR - XV COBREAP - SP



Desvalorização do Remanescente por Depreciação Funcional : Alteração de Via Local para Expressa

- Dificuldade de entrada/saída de autos
- Aumento da Poluição Ambiental (Tráfego/ônibus)
- Incômodos ao Uso Residencial dos imóveis

Critérios de Avaliação

Desvalorização do Remanescente


- 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. (ABNT)

Critérios de Avaliação

- 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. (ABNT)

Critérios de Avaliação

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



A Desvalorização do Remanescente por Depreciação Funcional, tais como aquela decorrente da Alteração de Via Local para Expressa, deve ser objeto de análise do engenheiro avaliador .