

# REQUISITOS GARANTIDORES DA JUSTA INDENIZAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÕES PARCIAIS

Eng<sup>o</sup> Antoniel Campos



11 A 15  
SETEMBRO | 2023  
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



**IBAPE NACIONAL**  
Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia

# Seleção do critério correto de indenização nas desapropriações parciais

- **1ª premissa a ser observada: “Princípio da Reparação integral”:**
- **procura colocar o expropriado, na medida do possível, em situação equivalente à anterior ao fato danoso (desapropriação).**
- **2ª premissa a ser observada:**
- **A valorização do imóvel remanescente não deve ser abatida do total indenizatório.**

# Seleção do critério correto de indenização

- “Princípio da Reparação integral”:

## **ABNT NBR 14653-1:2019**

### **11.1.2 Critérios**

**11.1.2.3 Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:**

- **2) Seleção do critério correto de indenização:**
  - a) “antes e depois”?
  - b) “m<sup>2</sup> médio”?
  - c) “Fração desapropriada”?

- Consequência do “Princípio da Reparação integral”:

**Patrimônio “antes” = Patrimônio “depois”**

- Patrimônio “antes” =  $VT_{antes} = S_a \times VU_a$
- Patrimônio “depois” = Valor recebido a título de indenização + Valor de mercado da área remanescente.

# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:			
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)
"Antes"	100	55	5.500
"Necessária"	25	65	1.625
"Depois"	75	60	4.500

# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:			
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)
"Antes"	100	55	5.500
"Necessária"	25	65	1.625
"Depois"	75	60	4.500
Norma:			
Critério		Indenização	
"A/D"	VT_a	5.500	
	VT_d	4.500	
	Vi	<b>1.000</b>	
m <sup>2</sup> médio	Vi	<b>1.375</b>	
Fr. Desap.	Vi	<b>1.625</b>	



# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:								
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente	
"Antes"	100	55	5.500	5.500				
"Necessária"	25	65	1.625		6.125	-625	Valorização	1.625
"Depois"	75	60	4.500					
Norma:								
Critério		Indenização						
"A/D"	VT_a	5.500						
	VT_d	4.500						
	Vi	1.000						
m <sup>2</sup> médio	Vi	1.375						
Fr. Desap.	Vi	1.625						



# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:									
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização	
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente		
"Antes"	100	55	5.500	5.500				<b>1.625</b>	
"Necessária"	25	65	1.625		6.125	-625	Valorização		
"Depois"	75	60	4.500						
Norma:									
Critério		Indenização							
"A/D"	VT_a	5.500							
	VT_d	4.500							
	Vi	<b>1.000</b>							<b>NÃO</b>
m <sup>2</sup> médio	Vi	<b>1.375</b>							<b>NÃO</b>
Fr. Desap.	Vi	<b>1.625</b>							<b>SIM</b>

# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:			
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)
"Antes"	100	65	6.500
"Necessária"	25	55	1.375
"Depois"	75	60	4.500

REALIZAÇÃO

# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:			
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)
"Antes"	100	65	6.500
"Necessária"	25	55	1.375
"Depois"	75	60	4.500
Norma:			
Critério		Indenização	
"A/D"	VT_a	6.500	
	VT_d	4.500	
	Vi	<b>2.000</b>	
m <sup>2</sup> médio	Vi	<b>1.625</b>	
Fr. Desap.	Vi	<b>1.375</b>	

# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:								
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente	
"Antes"	100	65	6.500	6.500				
"Necessária"	25	55	1.375		5.875	625	Desvalorização	2.000
"Depois"	75	60	4.500					
Norma:								
Critério		Indenização						
"A/D"	VT_a	6.500						
	VT_d	4.500						
	Vi	2.000						
m <sup>2</sup> médio	Vi	1.625						
Fr. Desap.	Vi	1.375						

# Como compatibilizar os princípios da Reparação Integral e Não redução da “Mais Valia” com os critérios normativos

Mercado:								
Situação	S (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente	
"Antes"	100	65	6.500	6.500		625	Desvalorização	2.000
"Necessária"	25	55	1.375		5.875			
"Depois"	75	60	4.500					
Norma:								
Critério		Indenização						
"A/D"	VT_a	6.500						
	VT_d	4.500						
	Vi	2.000						
m <sup>2</sup> médio	Vi	1.625						
Fr. Desap.	Vi	1.375						
								SIM
								NÃO
								NÃO

# Critérios elegíveis para indenização em desapropriação parcial

## Quadro 2 – Critério de indenização conforme balanço patrimonial

Balanço patrimonial	Reflexo no remanescente	Critério de indenização a adotar
$\text{Patr\_antes} > \text{Patr\_depois}$	Desvalorização	“Antes e Depois”
$\text{Patr\_antes} < \text{Patr\_depois}$	Valorização	“Fração Desapropriada”

Fonte: elaborado pelo autor

# Estudo de caso: Fazenda em MT

Mercado:								
Situação	S (ha)	VU (R\$/ha)	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente	
"Antes"	4.000	2.000	8.000.000	8.000.000		0	inalterado	200.000
"Necessária"	100	2.000	200.000		8.000.000			
"Depois"	3.900	2.000	7.800.000					
Norma:								
Critério		Indenização						
"A/D"	VT_a	8.000.000						
	VT_d	7.800.000						
	Vi	200.000						
m <sup>2</sup> médio	Vi	200.000						
Fr. Desap.	Vi	200.000						
								SIM
								SIM
								SIM



# Estudo de caso: Fazenda em MT

Mercado:								
Situação	S (ha)	VU (R\$/ha)	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente	
"Antes"	4.000	2.000	8.000.000	8.000.000		-3.900	Valorização	200.000
"Necessária"	100	2.000	200.000		8.003.900			
"Depois"	3.900	2.001	7.803.900					
Norma:								
Critério		Indenização						
"A/D"	VT_a	8.000.000						
	VT_d	7.803.900						
	Vi	196.100						
m <sup>2</sup> médio	Vi	200.000						
Fr. Desap.	Vi	200.000						
								NÃO
								SIM
								SIM

# Estudo de caso: Fazenda em MT

Mercado:									
Situação	S (ha)	VU (R\$/ha)	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização	
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente		
"Antes"	4.000	2.000	8.000.000	8.000.000		3.900	Desvalorização	203.900	
"Necessária"	100	2.000	200.000		7.996.100				
"Depois"	3.900	1.999	7.796.100						
Norma:									
Critério		Indenização							
"A/D"	VT_a	8.000.000							
	VT_d	7.796.100							
	Vi	203.900							SIM
m <sup>2</sup> médio	Vi	200.000							NÃO
Fr. Desap.	Vi	200.000							NÃO

# Estudo de caso: Fazenda em MT

m <sup>2</sup> médio pelo "princípio da semelhança" e "princípio da proporcionalidade"									
Mercado:									
Situação	S (ha)	VU (R\$/ha)	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização	
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente		
"Antes"	4.000	2.000	8.000.000	8.000.000		4.000	Desvalorização	203.900	
"Necessária"	100	1.999	199.900		7.996.000				
"Depois"	3.900	1.999	7.796.100						
Norma:									
Critério		Indenização							
"A/D"	VT_a	8.000.000							
	VT_d	7.796.100							
	Vi	203.900							SIM
m <sup>2</sup> médio	Vi	200.000							NÃO
Fr. Desap.	Vi	199.900							NÃO

# Estudo de caso: Fazenda em MT

m <sup>2</sup> médio pelo "princípio da semelhança" e "princípio da proporcionalidade"								
Mercado:								
Situação	S (ha)	VU (R\$/ha)	VT (R\$)	Patrimônio		Balanço Patrimonial		Indenização
				antes	depois	Pa-Pd	Remanescente	
"Antes"	4.000	2.000	8.000.000	8.000.000				
"Necessária"	100	2.001	200.100		8.004.000	-4.000	Valorização	200.100
"Depois"	3.900	2.001	7.803.900					
Norma:								
Critério		Indenização						
"A/D"	VT_a	8.000.000						
	VT_d	7.803.900						
	Vi	196.100						
m <sup>2</sup> médio	Vi	200.000						
Fr. Desap.	Vi	200.100						
								NÃO
								NÃO
								SIM

# Requisitos garantidores da justa indenização em desapropriações parciais

- Tese defendida:
  - Critério de indenização não define valor unitário, mas sim o montante da indenização; valor unitário é decorrente do tratamento dos dados de mercado.
  - Nesse sentido, a fração desapropriada que se configura como parcela atípica (formato, área, mercado), não pode ter seu valor unitário definido por um critério de indenização, como o metro quadrado médio. O eng<sup>o</sup> avaliador, constatando a atipicidade, deve calcular ou arbitrar o valor para essa área, e só então proceder ao cálculo da indenização e ao balanço patrimonial.
  - Independentemente de ser o imóvel urbano ou rural, o “Balanço Patrimonial” deve ser realizado, a fim de comprovar a preservação do patrimônio do expropriado.
  - Não existe critério mais ou menos adequado ao cálculo da indenização, mas sim aquele que repõe, ou não, o patrimônio do expropriado.
  - O critério do “metro quadrado médio” SEMPRE culminará em prejuízo do expropriado.
  - Propõe-se alteração normativa, excluindo o metro quadrado médio como critério de indenização e destinando-o como recurso de valoração nas ocasiões de atipicidades de forma, área e mercado.

## ABNT NBR 14653-1:2019 (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO)

### 11.1.2 Critérios

(...)

**11.1.2.3** Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente, **bem como o que permita preservar eventual valorização. Nesse sentido, as seguintes verificações devem ser realizadas:**

**No caso de terrenos, estimar ou, na impossibilidade, arbitrar os valores unitários de cada parcela envolvida: área original, área necessária e área remanescente.**

- a) Calcular o patrimônio “antes”, formado pelo valor total do imóvel;**
- b) Calcular o patrimônio “depois”, formado pela soma do valor total da área necessária e valor total da área remanescente;**
- c) Proceder ao balanço patrimonial, igual à diferença entre os patrimônios “antes” e “depois”.**

**Resultando positivo o balanço patrimonial, o valor da indenização será igual à diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”); Resultando negativo o balanço patrimonial, o valor da indenização será igual ao da área necessária (critério da “fração desapropriada”)**



**11 A 15**  
SETEMBRO | 2023  
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



# Requisitos garantidores da justa indenização em desapropriações parciais

**Modelo: que contemple em sua estrutura, no mínimo, todas as variáveis afetadas pela desapropriação (desde que significativas).**

Balanco patrimonial	Reflexo no remanescente	Critério de indenização a adotar
Patr_antes > Patr_depois	Desvalorização	“Antes e Depois”
Patr_antes < Patr_depois	Valorização	“Fração Desapropriada”

	Critério adequado	Critério inadequado
Modelo correto	Justo valor de indenização	Valor incorreto de indenização
Modelo incorreto	Valor incorreto de indenização	Valor incorreto de indenização



# OBRIGADO!



[antonielcampos@uol.com.br](mailto:antonielcampos@uol.com.br)