

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

Jamilson Lisboa Sabino

1. Justa indenização. 1.2 Valor de mercado do imóvel. 1.3 O valor venal não constitui parâmetro indenizatório. 1.4 O dever constitucional de avaliação técnica. 1.5 Diferença entre laudo de avaliação e parecer técnico. 1.6 Competência para elaboração do laudo de avaliação. 1.7 Momento de produção da prova técnica e dos pareceres. 1.8 Prazo de validade do laudo de avaliação na desapropriação. 1.9 A Impugnação do laudo administrativo e o contraditório técnico 2 Métodos de avaliação imobiliária. 2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. 2.2 Método Involutivo. 2.3 Método Evolutivo. 2.4 Método da Capitalização da Renda. 2.5 Método da Quantificação de Custo. 3 Situações especiais de avaliação em processo de desapropriação. 3.1 Avaliação de estabelecimento comercial ou industrial. 3.2 Avaliação de parques de diversões, cinemas, teatros e demais equipamentos de recreação. 3.3 Avaliação de igrejas, templos, terreiros e demais locais destinados ao culto religioso. 3.4 Avaliação de escolas particulares, clínicas médicas e hospitais privados. 3.5 Avaliação de Fundo de Comércio. 3.6 Avaliação de imóveis de interesse ecológico. 3.7 Avaliação do domínio útil de terreno da União. 3.8 Avaliação da posse.

A desapropriação representa a manifestação mais intensa do poder de império do Estado sobre a propriedade privada. Trata-se de um procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, fundado na utilidade pública ou no interesse social, transfere para si a propriedade de um bem particular.

Contudo, o ordenamento jurídico brasileiro não confere ao Estado um poder absoluto e confiscatório. A própria Constituição Federal estabelece limites rígidos para essa atuação, erigindo a justa indenização e a correta avaliação imobiliária como pressupostos de validade de todo o processo expropriatório.

1 Justa indenização

O direito de propriedade é garantido no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, devendo atender à sua função social. Quando o interesse coletivo exige o sacrifício desse direito individual, a Carta Magna impõe uma contrapartida obrigatória no inciso XXIV do mesmo artigo:

"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."

A "justa indenização" não é um mero detalhe procedimental, mas sim o elemento estrutural e a viga de sustentação do conceito constitucional de desapropriação. Ela funciona como o mecanismo de equilíbrio entre a supremacia do interesse público e a inviolabilidade dos direitos individuais.

Para que a indenização seja considerada constitucionalmente justa, ela deve recompor integralmente o patrimônio do expropriado. O cidadão não deve sofrer empobrecimento em decorrência de um ato estatal, tampouco obter enriquecimento sem causa. O pagamento deve ser apto a permitir que o ex-proprietário adquira outro bem de características equivalentes no mercado atual.

A Constituição Federal, em seu artigo 182, § 3º, estabelece que as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

1.2 Valor de mercado do imóvel

O princípio da justa indenização significa que o valor a ser pago ao proprietário deve ser equivalente ao valor de mercado do bem desapropriado, de modo a não lhe causar prejuízo.

A avaliação prévia do imóvel é realizada para determinar esse valor justo, e pode ser feita por meio de laudos periciais, tanto judiciais quanto extrajudiciais. O objetivo é assegurar que o proprietário receba uma compensação adequada pela perda de seu bem, e que a desapropriação não se traduza em um confisco disfarçado.

A doutrina jurídica e a jurisprudência pátria convergem no sentido de que o "justo preço" é sinônimo do "valor de mercado" do imóvel na data da avaliação. Isolar o proprietário do contexto econômico real viola o preceito da justa indenização.

O valor de mercado é determinado pelo encontro entre a oferta e a procura em um ambiente de livre concorrência. Ele abrange a totalidade dos elementos que compõem o bem, incluindo: a) a localização e a acessibilidade da região; b) as dimensões, a topografia e a qualidade do solo; c) o estado de conservação das benfeitorias e construções; d) o potencial de aproveitamento econômico do imóvel.

Portanto, o justo preço deve refletir a quantia em dinheiro que um comprador hipotético, de forma voluntária, pagaria ao vendedor pelo imóvel nas condições em que este se encontra, sem pressões externas ou coações decorrentes do decreto de desapropriação.

1.3 O valor venal não constitui parâmetro indenizatório

Um equívoco recorrente na esfera administrativa consiste na utilização do valor venal do imóvel — aquele constante do cadastro municipal para fins de lançamento do IPTU ou utilizado como referência tributária do ITBI — como base para a oferta indenizatória apresentada ao expropriado. Todavia, o valor venal e o valor de mercado possuem natureza jurídica, finalidade e metodologia de cálculo completamente distintas. O valor venal representa mera estimativa fiscal elaborada por meio de plantas genéricas de valores, destinada exclusivamente à tributação imobiliária, sem considerar as peculiaridades de cada imóvel. O valor de mercado, por sua vez, corresponde ao efetivo valor econômico do bem na data da desapropriação, devendo ser apurado mediante avaliação técnica individualizada, observando-se os métodos previstos na Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

Por essa razão, a justa indenização assegurada pelo art. 5º, XXIV, da Constituição Federal exige que o laudo de avaliação reflita o valor real de mercado do imóvel, sendo juridicamente inadmissível a utilização do valor venal como parâmetro para a fixação da indenização definitiva. Admitir o valor venal como teto indenizatório implicaria manifesta subavaliação do patrimônio privado, convertendo a desapropriação em verdadeiro instrumento de confisco indireto.

A jurisprudência consolidou esse entendimento. O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná reconheceu a prevalência da perícia judicial elaborada segundo os critérios técnicos da engenharia de avaliações, afastando expressamente a utilização do valor venal e do laudo unilateral produzido pela Administração Pública:

Apelação Cível. Desapropriação Direta. Utilidade Pública. Valor da Justa Indenização. Perícia Judicial realizada por Engenheira Civil, de forma técnica, minuciosa, com base na ABNT e sob critérios objetivos. Impossibilidade de adoção do valor venal dos imóveis ou do encontrado no laudo unilateral do Município. Idoneidade do Laudo Pericial. (TJPR - Apelação Cível n.º 0002307-79.2006.8.16.0038, Rel. Des. Carlos Mansur Arida, j. 25.05.2020).

No mesmo sentido, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Desapropriação. Imissão de posse condicionada à avaliação prévia do imóvel. Valor venal cadastrado na Municipalidade serve de base para a cobrança do IPTU, mas não reflete o real valor de mercado. (TJSP, Agravo de Instrumento n.º 0107920-58.2008.8.26.0000).

Ainda segundo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Agravo de Instrumento. Desapropriação. Imissão na posse. Depósito prévio. Valor venal do imóvel. Impossibilidade. Necessidade de avaliação prévia para apuração do valor real, visando à efetiva reparação do patrimônio do expropriado. (TJSP, Agravo de Instrumento n.º 0051998-81.1998.8.26.0000).

E segundo o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Apesar de o depósito prévio a que se refere o artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 não se confundir com a justa e prévia indenização prevista no texto constitucional, conforme entendimento mais justo e equânime, revela-se prudente que se postergue a imissão para momento posterior a avaliação judicial prévia e provisória, especialmente quando levado em consideração o fato de que referida imissão se reveste de caráter definitivo. (...) A avaliação prévia objetiva aproximar o valor do bem ao seu valor venal, evitando possíveis injustiças e depósitos ínfimos, não dispensando, porém, a avaliação definitiva a ser procedida na instrução processual, observadas as regras do contraditório e da ampla defesa. (...) O entendimento supra não colide com o artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, mas busca interpretá-lo em harmonia com o art. 5º, XXIV, da Constituição da República de 1988, segundo o qual, a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, far-se-á mediante prévia e justa indenização em dinheiro. (TJMG - Agravo de Instrumento- Cv 1.0231.10.011855-4/001, Relator(a): Des.(a) Washington Ferreira , 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/03/2015, publicação da súmula em 10/04/2015)

Uma observação importante: não se deve confundir a avaliação destinada à apuração da justa indenização com os critérios legais aplicáveis ao depósito judicial necessário para a imissão provisória na posse. São institutos distintos. Enquanto a avaliação imobiliária busca identificar o efetivo valor de mercado do bem para assegurar a justa indenização constitucional, o depósito previsto no art. 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 possui natureza provisória e instrumental, destinando-se apenas a viabilizar a antecipação da posse pelo Poder Público quando presentes os requisitos legais.

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo nº 472^[1], firmou entendimento de que o valor cadastral do imóvel poderá ser utilizado para satisfazer o requisito do depósito judicial, desde que tenha sido atualizado no exercício fiscal imediatamente anterior, nos termos do art. 15, § 1º, alínea "c", do Decreto-Lei nº 3.365/1941. O Tribunal também decidiu que, sendo o valor apurado pelo corpo técnico do ente público inferior ao valor cadastral atualizado ou ao valor apurado em perícia judicial provisória, a imissão provisória na posse não poderá ser deferida, impondo-se a complementação do depósito:

Diante do que dispõe o art. 15, § 1º, alíneas "a", "b", "c" e "d", do Decreto-Lei n. 3.365/1941, o depósito judicial do valor simplesmente apurado pelo corpo técnico do ente público, sendo inferior ao valor arbitrado por perito judicial e ao valor cadastral do imóvel, não viabiliza a imissão provisória na posse. O valor cadastral do imóvel (...) somente pode ser adotado para satisfazer o requisito do depósito judicial se tiver sido atualizado no ano fiscal imediatamente

anterior. (...) Revela-se necessário, para efeito de viabilizar a imissão provisória na posse, que a municipalidade deposite o valor já obtido na perícia judicial provisória. (STJ, REsp nº 1.185.583/SP, Tema Repetitivo nº 472).

Na mesma linha, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo decidiu que, realizado o depósito com base no valor venal do último lançamento, eventual complementação dependerá da perícia judicial provisória:

Agravo de Instrumento. Desapropriação. Depósito efetuado de acordo com o valor venal do imóvel do último lançamento. Necessidade de se aguardar o laudo pericial provisório para avaliação da necessidade de complementação do depósito inicial. (TJSP, Agravo de Instrumento n.º 2163219-87.2025.8.26.0000).

Conclui-se, portanto, que o valor venal não constitui método de avaliação imobiliária nem parâmetro para a fixação da justa indenização, servindo apenas, em caráter excepcional e nos estritos limites do art. 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, como critério legal para a fixação do depósito judicial destinado à imissão provisória na posse. A indenização definitiva continua necessariamente vinculada ao valor de mercado do imóvel, apurado mediante avaliação técnica elaborada segundo os métodos científicos da engenharia de avaliações.

1.4 O dever constitucional de avaliação técnica

A garantia da justeza do preço exige, obrigatoriamente, a realização de uma avaliação técnica rigorosa. Esse dever decorre do princípio do devido processo legal e da necessidade de critérios objetivos para a fixação do *quantum* indenizatório.

A avaliação imobiliária em processos de desapropriação não pode se basear em intuições, tabelas fiscais ou estimativas unilaterais do ente expropriante. Ela deve ser conduzida por profissionais habilitados (engenheiros ou arquitetos peritos), seguindo as diretrizes da Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

Os peritos devem utilizar métodos científicos consolidados, como o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, colhendo amostras reais de negócios fechados na mesma região. O laudo pericial técnico serve como uma garantia para ambas as partes:

- a) para o expropriado, assegura que todas as características valorizadoras de seu imóvel foram computadas;
- b) para o Estado, garante a moralidade administrativa e a proteção ao erário, evitando o pagamento de valores superfaturados.

A avaliação técnica é, em última análise, o instrumento técnico que viabiliza a eficácia da norma constitucional, transformando o conceito abstrato de "justa indenização" em uma realidade matemática e justa.

1.5 Diferença entre laudo de avaliação e parecer técnico

O laudo de avaliação é o documento técnico completo que contém o desenvolvimento integral da avaliação imobiliária. Nele, o profissional habilitado descreve o imóvel, identifica sua finalidade, apresenta a metodologia adotada, demonstra os dados pesquisados, expõe os cálculos realizados, aplica os métodos previstos na Norma Técnica ABNT NBR 14.653 e conclui pela fixação do valor de mercado do bem.

Na desapropriação, o laudo constitui o principal instrumento de demonstração da justa indenização, podendo ser elaborado na fase administrativa pelo ente expropriante ou, posteriormente, pelo perito nomeado pelo juiz.

O parecer técnico, por sua vez, possui natureza opinativa. Embora também seja elaborado por profissional habilitado, sua finalidade não é substituir o laudo, mas analisá-lo, criticá-lo, complementá-lo ou impugná-lo. No processo judicial, o parecer técnico é o documento normalmente apresentado pelo assistente técnico indicado pelas partes, nos termos dos arts. 465 e seguintes do Código de Processo Civil. O parecer pode concordar integralmente com a perícia judicial, apontar equívocos metodológicos, questionar os elementos comparativos utilizados, sugerir outro método de avaliação ou demonstrar que determinado fator de homogeneização foi aplicado de forma incorreta. Em síntese, enquanto o laudo constitui a avaliação propriamente dita, o parecer técnico representa uma manifestação especializada acerca dessa avaliação.

Na desapropriação, entretanto, essa distinção deve ser compreendida com certa flexibilidade. O documento elaborado pelo corpo técnico da Administração Pública para instruir o procedimento expropriatório costuma receber a denominação de laudo de avaliação, pois efetivamente fixa o valor ofertado ao proprietário. Já o documento produzido pelo assistente técnico do expropriado poderá assumir a forma de laudo particular de avaliação, quando realiza uma avaliação completa e independente do imóvel, ou de parecer técnico, quando sua finalidade consiste apenas em impugnar ou comentar o laudo administrativo ou a perícia judicial.

Sob o aspecto prático, a diferença reside menos na nomenclatura e mais no conteúdo do documento. Sempre que houver uma avaliação imobiliária completa, com aplicação de metodologia, pesquisa de mercado, cálculos e conclusão acerca do valor do imóvel, o documento tecnicamente adequado é o laudo de avaliação. Por outro lado, quando o objetivo for apenas emitir opinião técnica sobre avaliação já existente, responder a quesitos, impugnar a metodologia empregada ou apresentar críticas à conclusão do perito, a denominação correta será parecer técnico.

1.6 Competência para elaboração do laudo de avaliação

A avaliação imobiliária voltada à fixação da justa indenização consubstancia atividade de estrito rigor científico. Por tal razão, sua execução é restrita a profissionais legalmente habilitados e registrados em seus órgãos de classe. A competência privativa para o múnus avaliatório é atribuída aos engenheiros (Lei nº 5.194/1966) e aos arquitetos e urbanistas (Lei nº 12.378/2010), conforme delimitado por suas legislações profissionais.

No bojo da ação judicial de desapropriação, a prova técnica divide-se em duas frentes atuantes: o perito nomeado pelo juízo, encarregado de produzir o laudo oficial equidistante dos interesses das partes, e os assistentes técnicos indicados pelos litigantes. Estes últimos elaboram pareceres críticos destinados a subsidiar o contraditório e a balizar o livre convencimento motivado do magistrado.

1.7 Momento de produção da prova técnica e dos pareceres

A produção da prova técnica acompanha todas as fases da desapropriação, embora com finalidades distintas. Ainda na fase administrativa, antes mesmo da expedição do decreto declaratório de utilidade pública ou interesse social, o procedimento administrativo deverá ser instruído com o laudo de avaliação do imóvel, destinado a estimar o valor da indenização, bem como com os estudos técnicos e financeiros exigidos pela legislação, inclusive a estimativa do impacto orçamentário-financeiro quando incidente, em observância às normas da responsabilidade fiscal. É com base nesse conjunto documental que a Administração decide pela conveniência da desapropriação e formula a oferta indenizatória ao proprietário.

Não obtido o acordo na esfera administrativa e ajuizada a ação de desapropriação, nada impede que as partes celebrem composição consensual no curso do processo. Nessa hipótese, a denominada desapropriação extrajudicial decorre de acordo firmado entre expropriante e expropriado, podendo as partes adotar o laudo administrativo, apresentar pareceres técnicos complementares ou produzir novas avaliações capazes de justificar a revisão do valor inicialmente ofertado, hipótese em que o acordo será posteriormente homologado pelo juízo.

Inexistindo composição, a controvérsia será solucionada judicialmente mediante perícia técnica realizada por perito nomeado pelo juiz, assegurando-se às partes o direito de formular quesitos, indicar assistentes técnicos e apresentar pareceres destinados a confirmar, complementar ou impugnar as conclusões do laudo pericial, cabendo ao magistrado fixar a justa indenização com fundamento no conjunto probatório produzido sob o contraditório.

1.8 Prazo de validade do laudo de avaliação na desapropriação

A legislação brasileira não estabelece prazo de validade para o laudo de avaliação elaborado em processos de desapropriação. Do mesmo modo, a

Norma Técnica ABNT NBR 14.653 não impõe prazo máximo de utilização do laudo, limitando-se a exigir que a avaliação represente as condições de mercado existentes na data de referência adotada pelo avaliador.

Sob o aspecto jurídico, a validade do laudo não decorre do simples decurso do tempo, mas da sua capacidade de refletir o efetivo valor de mercado do imóvel. A avaliação imobiliária constitui uma fotografia da realidade econômica em determinado momento e, por essa razão, poderá perder sua confiabilidade sempre que ocorrerem alterações significativas nas condições do mercado imobiliário, no zoneamento urbano, na infraestrutura local, na destinação econômica da região ou em quaisquer outros fatores capazes de influenciar o preço do bem. Nessas hipóteses, a Administração Pública deverá promover a atualização da avaliação ou determinar a elaboração de novo laudo, sob pena de comprometer a garantia constitucional da justa indenização prevista no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal.

Embora inexista prazo legal de validade, a engenharia de avaliações recomenda cautela na utilização de laudos antigos. Em regra, avaliações elaboradas há longo período tendem a exigir revisão técnica, sobretudo em mercados sujeitos a intensa valorização ou desvalorização imobiliária. Assim, o critério determinante não é cronológico, mas econômico: o laudo permanece válido enquanto continuar representando, com fidelidade técnica e científica, o valor de mercado do imóvel na data em que a indenização será fixada. Sempre que essa correspondência deixar de existir, impõe-se a realização de nova avaliação ou a atualização do laudo anteriormente elaborado, em observância aos princípios da justa indenização, da proporcionalidade e da segurança jurídica.

1.9 A Impugnação do laudo administrativo e o contraditório técnico

O laudo de avaliação produzido pela Administração Pública ostenta presunção relativa de legitimidade, não vinculando de forma absoluta o ente expropriante e, tampouco, o Poder Judiciário. Trata-se de peça técnica passível de integral refutação pelo proprietário, desde que a insurgência seja instrumentalizada por meio de parecer técnico fundamentado emitido por profissional habilitado.

Uma vez demonstrados equívocos na eleição da metodologia, falhas na amostragem de mercado ou distorções nos fatores de homogeneização, o Poder Público detém o poder-dever de autotutela para rever o ato, realinhando a avaliação e majorando a oferta inicial. Essa dinâmica corporifica o denominado contraditório técnico administrativo. O instituto assegura ao particular o direito de influenciar a decisão estatal por meio de dados científicos e critérios objetivos de mercado.

Essa abertura à consensualidade técnica converge com os princípios da eficiência, da motivação e do devido processo legal. A revisão administrativa do

valor ganha relevo prático imediato nas desapropriações de imóveis corporativos, industriais ou comerciais. Nesses cenários complexos, a mensuração de benfeitorias reprodutivas especiais, o custo de desmobilização de instalações e o impacto deletério sobre o fundo de comércio exigem uma reavaliação minuciosa para que se atinja a integralidade da justa indenização exigida pelo artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

2 Métodos de avaliação imobiliária

A Norma Técnica ABNT NBR 14.653 prevê diferentes métodos destinados à apuração do valor de mercado do imóvel objeto de processo de desapropriação. A escolha da metodologia dependerá das características do bem, da disponibilidade de dados de mercado e da finalidade da avaliação. Dentre os principais métodos destacam-se o método comparativo direto de dados de mercado, o método involutivo, o método evolutivo, o método da capitalização da renda e o método da quantificação do custo.

O método comparativo direto de dados de mercado estima o valor do imóvel por meio da comparação com bens semelhantes negociados no mercado. O método involutivo determina o valor do terreno a partir do potencial de aproveitamento econômico do empreendimento nele passível de implantação. O método evolutivo apura o valor do imóvel pela composição do valor do terreno com o das benfeitorias, observados os ajustes técnicos pertinentes. O método da capitalização da renda estima o valor com base na renda líquida que o imóvel é capaz de gerar. Por fim, o método da quantificação do custo determina o custo de reprodução ou de substituição das benfeitorias, considerando os critérios técnicos aplicáveis.

2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

No processo de desapropriação, a determinação do justo preço exige a utilização de critérios científicos que convertam o mandamento constitucional da justa indenização em uma realidade matemática incontestável. Dentre os caminhos técnicos validados pelo ordenamento, o método comparativo direto de dados de mercado destaca-se como a abordagem primordial, possuindo natureza preferencial e obrigatória sempre que houver mercado ativo na região do imóvel expropriado.

Conforme preconizado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653, este método consiste na identificação do valor do bem por meio do confronto direto com dados de mercado assemelhados. Sua premissa conceitual fundamenta-se no princípio da substituição: o valor de um imóvel tende a equivaler ao preço de outros bens de mesma utilidade, localização e características construtivas, transacionados ou ofertados recentemente no mesmo nicho imobiliário.

A avaliação não compara imóveis; compara valores. O objeto da comparação não é a identidade física entre os bens, mas a equivalência econômica entre

eles. Por essa razão, a homogeneização constitui a etapa mais importante do método comparativo, pois transforma imóveis naturalmente distintos em elementos economicamente comparáveis.

A utilização do método comparativo direto de dados de mercado não se resume à simples consulta de anúncios imobiliários, panfletos de imobiliárias ou pesquisas informais na internet. A avaliação não pode ser construída mediante uma média aritmética dos preços anunciados, pois o valor ofertado raramente corresponde ao valor efetivamente praticado no mercado. O método exige a adoção de procedimento técnico-científico disciplinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653, destinado a identificar o efetivo valor de mercado do imóvel.

Inicialmente, o avaliador realiza uma pesquisa imobiliária na região onde se localiza o bem objeto da desapropriação, coletando elementos comparativos provenientes, preferencialmente, de imóveis efetivamente negociados.

Quando inexistirem informações suficientes sobre transações concluídas, admite-se a utilização de imóveis anunciados para venda, desde que sejam promovidos os devidos ajustes técnicos para aproximar o preço ofertado do provável valor de negociação.

Os imóveis utilizados como paradigma devem possuir características semelhantes às do imóvel avaliado. Entre os principais elementos de comparação destacam-se a localização, a área do terreno, a área construída, a topografia, a testada, a forma do lote, o zoneamento, o padrão construtivo, o estado de conservação, a infraestrutura urbana disponível, a destinação econômica e o potencial construtivo. Quanto maior a semelhança entre os imóveis pesquisados e o imóvel a ser desapropriado, maior será a confiabilidade da avaliação.

Entretanto, como não existem dois imóveis absolutamente idênticos, torna-se necessária a homogeneização da amostra, procedimento pelo qual as diferenças entre os imóveis comparados são tecnicamente corrigidas. Assim, um terreno de esquina normalmente possui valor superior ao localizado no meio da quadra; um lote plano tende a valer mais do que outro situado em alicerce acentuado; um imóvel localizado em avenida comercial possui comportamento econômico distinto daquele situado em rua exclusivamente residencial. Todas essas diferenças devem ser consideradas pelo avaliador mediante fatores de homogeneização ou por modelos de inferência estatística previstos na Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

Quando houver quantidade suficiente de elementos comparativos, a norma recomenda a utilização da inferência estatística, especialmente por meio da regressão linear, técnica que permite identificar matematicamente a influência de cada característica na formação do valor do imóvel. Em situações mais

simples, admite-se a utilização de fatores de homogeneização previamente reconhecidos pela literatura especializada.

Em termos simplificados, o valor do imóvel é obtido pela relação entre o valor unitário de mercado e a grandeza adotada para comparação, normalmente expressa pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor do imóvel} = \text{Valor unitário (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área do imóvel}$$

Suponha-se, por exemplo, que, após a homogeneização da amostra, o avaliador conclua que o valor unitário predominante na região corresponde a R\$ 1.850,00 por metro quadrado de terreno. Sendo o imóvel objeto da desapropriação composto por um lote de 800 m², o valor de mercado será estimado em R\$ 1.480.000,00 (R\$ 1.850,00 × 800 m²), ressalvados os ajustes decorrentes de benfeitorias, servidões, limitações urbanísticas ou outros fatores específicos do caso concreto.

É justamente esse rigor metodológico que diferencia uma avaliação técnica de uma simples estimativa de preços. O método comparativo direto não autoriza avaliações intuitivas, opiniões pessoais ou pesquisas superficiais em anúncios imobiliários. A indenização constitucionalmente justa exige pesquisa de mercado idônea, seleção criteriosa dos elementos comparativos, tratamento técnico da amostra e fundamentação suficiente para demonstrar que o valor encontrado representa, com razoável grau de precisão, o efetivo comportamento do mercado imobiliário.

Por exemplo, o Município pretende desapropriar um terreno urbano de 1.000 m² para a construção de uma escola. O engenheiro avaliador identifica cinco terrenos semelhantes vendidos recentemente na mesma região. Após verificar as diferenças existentes entre eles — como localização, topografia, área, formato do lote e potencial construtivo — procede à homogeneização da amostra, concluindo que o valor unitário de mercado corresponde a R\$ 1.800,00 por metro quadrado. Aplicando esse valor ao imóvel objeto da desapropriação, chega-se à indenização de R\$ 1.800.000,00. Observe que o resultado não decorre de uma simples média entre anúncios imobiliários, mas de uma pesquisa de mercado submetida a tratamento técnico, conforme os critérios estabelecidos pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

2.2 Método Involutivo

O método involutivo constitui modalidade de avaliação prevista na Norma Técnica ABNT NBR 14.653, aplicável nas situações em que inexistem elementos comparativos suficientes para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. Enquanto este se baseia na comparação entre imóveis semelhantes efetivamente negociados, o método involutivo percorre o caminho inverso: parte do empreendimento imobiliário economicamente viável

que poderá ser implantado na área para, ao final, determinar o valor atual do terreno.

Trata-se de método subsidiário, empregado sempre que inexistirem elementos suficientes para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, desde que seja possível estimar o potencial econômico do terreno por meio de estudo técnico de seu aproveitamento urbanístico. Embora seja frequentemente utilizado na avaliação de grandes glebas destinadas ao parcelamento do solo ou à incorporação imobiliária, sua aplicação não se limita a esses casos, podendo abranger lotes urbanos ou outros terrenos individualizados quando inexistirem imóveis paradigmas suficientemente comparáveis para a determinação do valor de mercado.

Sua aplicação exige, inicialmente, que o avaliador identifique o aproveitamento economicamente mais eficiente do imóvel, observando as limitações impostas pela legislação urbanística, como o Plano Diretor, o zoneamento, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação, os recuos obrigatórios, a altura máxima permitida e os demais índices edilícios. Além disso, é preciso analisar as efetivas condições do mercado imobiliário local.

Nos termos do item 7.2.2 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653, na versão de 2019, o Método Involutivo é definido da seguinte forma:

"Identifica o valor do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."

Assim, não basta que determinado empreendimento seja juridicamente permitido. É indispensável que também seja economicamente exequível. Pode ocorrer, por exemplo, que o zoneamento municipal autorize a construção de um edifício de quatro pavimentos, com elevado coeficiente de aproveitamento, mas que a realidade imobiliária da cidade revele inexistir demanda para esse tipo de edificação, restringindo o mercado à comercialização de casas térreas ou sobrados. Nessa hipótese, o avaliador não deverá estimar o Valor Geral de Vendas (VGV) com base em apartamentos ou salas comerciais inexistentes naquele mercado, mas sim adotar como paradigma o empreendimento efetivamente absorvido pela dinâmica imobiliária local, ainda que represente aproveitamento construtivo inferior ao máximo admitido pela legislação urbanística. Somente após a definição desse empreendimento economicamente viável será estimado o Valor Geral de Vendas (VGV), do qual serão deduzidos todos os custos de implantação, construção, tributos, despesas indiretas, encargos financeiros e margem de lucro do empreendedor, obtendo-se, ao final, o valor residual correspondente ao terreno.

Como exemplo, considere um terreno urbano declarado de utilidade pública para fins de desapropriação pelo Município para a construção de uma Unidade Básica de Saúde. O Plano Diretor e a legislação de uso e ocupação do solo autorizam coeficiente de aproveitamento igual a 4, permitindo, em tese, a edificação de um prédio de seis pavimentos, com cinco apartamentos por andar. Todavia, a pesquisa imobiliária demonstra que, naquele Município, não há mercado para edifícios multifamiliares, inexistindo negociações recentes dessa tipologia. As operações imobiliárias concentram-se na venda de casas térreas e sobrados, que constituem os empreendimentos efetivamente absorvidos pelo mercado local. Nessa situação, embora a legislação urbanística admita construção mais adensada, o método involutivo não poderá utilizar como paradigma um edifício de trinta unidades imobiliárias, pois esse empreendimento não se mostra economicamente viável. Em observância ao item 7.2.2 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653, o estudo de viabilidade deverá considerar o produto imobiliário compatível com as condições reais do mercado, estimando o Valor Geral de Vendas (VGV) das casas ou sobrados que racionalmente poderiam ser implantados no terreno. Após a dedução dos custos de implantação, construção, tributos, despesas indiretas, encargos financeiros e margem de lucro do empreendedor, o valor residual corresponderá ao valor de mercado do terreno a ser desapropriado.

Para determinar esse valor, o avaliador deverá realizar pesquisa de mercado utilizando fontes idôneas e tecnicamente verificáveis. Entre elas destacam-se os anúncios publicados por imobiliárias, plataformas especializadas na internet, jornais de grande circulação, cadastros de empresas do mercado imobiliário, informações fornecidas por corretores, bancos de dados de incorporadoras e loteadoras, além de elementos oficiais, como os registros de transmissão imobiliária utilizados para o recolhimento do ITBI, quando disponíveis, sem prejuízo de outras fontes que demonstrem o comportamento do mercado local. Naturalmente, esses dados não podem ser utilizados de forma acrítica. Os preços anunciados representam mera expectativa de venda e, por isso, deverão ser submetidos aos ajustes técnicos necessários para aproximá-los do valor efetivamente praticado nas negociações.

Obtido o Valor Geral de Vendas, o avaliador deduz todos os custos indispensáveis à implantação do empreendimento, compreendendo as despesas com projetos, licenciamento, terraplenagem, infraestrutura urbana, construção, tributos, comercialização, administração, custos financeiros, remuneração do capital investido e margem normal de lucro do empreendedor. Em termos simplificados, o método pode ser representado pela seguinte expressão:

Valor do terreno = Valor Geral de Vendas (VGV), deduzindo desse valor: custos de implantação, tributos, despesas indiretas e lucro do empreendedor.

O valor residual obtido corresponde ao valor de mercado do terreno, pois representa a parcela econômica remanescente após a dedução de todos os investimentos necessários à concretização do empreendimento.

A adoção do método involutivo não dispensa a existência de dados de mercado, apenas desloca o objeto da pesquisa. Enquanto o método comparativo direto exige elementos de comparação relativos a terrenos semelhantes, o método involutivo demanda informações de mercado acerca do produto imobiliário hipoteticamente passível de ser implantado no imóvel, a fim de estimar o Valor Geral de Vendas (VGV). Assim, a inexistência de paradigmas para o terreno não impede, por si só, a aplicação do método involutivo, desde que existam dados suficientes para estimar o valor de venda do empreendimento projetado. Todavia, caso também inexistam informações confiáveis para a apuração do VGV, o método involutivo igualmente ficará prejudicado, impondo ao avaliador a ampliação da pesquisa de mercado, a utilização de dados de mercados equivalentes, quando tecnicamente justificável, ou a adoção de outro método previsto na ABNT NBR 14.653 compatível com as características do imóvel, sempre consignando, quando necessário, as limitações da avaliação.

Em situações ainda mais excepcionais, pode ocorrer de inexistirem, no próprio Município, elementos suficientes para estimar o Valor Geral de Vendas. Nessa hipótese, admite-se a ampliação da pesquisa para municípios vizinhos ou regiões que apresentem características urbanísticas, econômicas e mercadológicas semelhantes, desde que o avaliador justifique tecnicamente a comparabilidade dos mercados pesquisados. Também poderá recorrer à análise de imóveis edificados efetivamente comercializados, estimando o valor do terreno mediante a dedução do custo de reprodução das edificações e dos demais encargos incidentes sobre o empreendimento. Todavia, sempre que houver quantidade suficiente de terrenos efetivamente negociados no mercado, o método involutivo perde sua razão de ser, devendo prevalecer o método comparativo direto de dados de mercado, que permanece como técnica preferencial estabelecida pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

Podemos citar como exemplo o Município que declara de utilidade pública para fins de desapropriação uma extensa gleba urbana para a implantação de um novo complexo público destinado à construção de uma escola, uma unidade básica de saúde, áreas verdes e vias de circulação. Como inexistem, na cidade, negociações recentes de terrenos com dimensões e características semelhantes, o método comparativo direto torna-se inviável. Nessa hipótese, o avaliador poderá recorrer ao método involutivo, projetando qual seria o aproveitamento urbanístico máximo permitido para aquela área caso fosse destinada ao mercado imobiliário. Para tanto, pesquisará o valor de comercialização de lotes urbanizados semelhantes, utilizando anúncios imobiliários, informações de imobiliárias, registros de negócios efetivamente

realizados e dados provenientes do ITBI. Estimado o Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento hipotético e deduzidos os custos de urbanização, infraestrutura, tributos, despesas indiretas e lucro do empreendedor, o valor residual obtido corresponderá ao valor de mercado da gleba a ser desapropriada, servindo de parâmetro para a fixação da justa indenização.

Em outro exemplo, suponha-se a desapropriação de um lote urbano em relação ao qual não existem elementos suficientes para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, em razão da inexistência de terrenos com características semelhantes negociados na região. Nessa hipótese, o avaliador poderá adotar o método involutivo, identificando inicialmente o melhor e mais adequado aproveitamento do imóvel, de acordo com a legislação urbanística vigente. A partir dessa premissa, elabora-se um projeto hipotético, definindo-se o tipo de empreendimento passível de implantação, sua área construída e a quantidade de unidades. Em seguida, estima-se o Valor Geral de Vendas (VGV) mediante pesquisa dos preços de mercado das unidades imobiliárias que seriam produzidas pelo empreendimento, como apartamentos, salas comerciais ou casas, conforme o caso. Obtido o VGV, deduzem-se todos os custos necessários à implantação do empreendimento, incluindo construção, projetos, tributos, infraestrutura, despesas financeiras, comercialização e a remuneração do empreendedor. O valor residual resultante dessas deduções corresponde ao valor do terreno, constituindo a base da avaliação.

2.3 Método Evolutivo

O método evolutivo, previsto na Norma Técnica ABNT NBR 14.653, constitui técnica de avaliação destinada à determinação do valor de mercado de imóveis compostos por terreno e benfeitorias quando o método comparativo direto de dados de mercado não puder ser empregado com segurança ou quando não existirem elementos comparativos suficientes para avaliar o imóvel como um todo. É frequentemente utilizado na avaliação de imóveis institucionais, industriais, escolas, hospitais, clubes, edifícios públicos e outras edificações especiais que raramente são objeto de compra e venda no mercado imobiliário, circunstância que dificulta a obtenção de imóveis paradigmas aptos à comparação direta.

Segundo define a citada norma técnica no item 7.2.3, o Método Evolutivo:

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Ao contrário do método comparativo, que busca o valor do imóvel mediante a análise de bens semelhantes efetivamente negociados, o método evolutivo

parte da decomposição do patrimônio em dois elementos distintos: o terreno e as benfeitorias.

Inicialmente, determina-se o valor de mercado do terreno, preferencialmente pelo método comparativo direto ou, quando inexistirem terrenos comparáveis, pelo método involutivo. Somente após conhecida essa parcela é que se procede à avaliação das edificações existentes.

As benfeitorias não são avaliadas pelo preço que poderiam alcançar no mercado, mas pelo custo necessário para sua reprodução ou substituição, utilizando-se referenciais técnicos de construção, como o CUB (Custo Unitário Básico) ou o SINAPI, conforme a natureza do imóvel. Sobre esse custo incidem os fatores de depreciação física, funcional e econômica, destinados a refletir a idade da construção, seu estado de conservação, eventual obsolescência e perda de eficiência construtiva. Obtém-se, assim, o valor atual das edificações.

Conhecidos o valor do terreno e o valor das benfeitorias depreciadas, ambos são somados e submetidos ao fator de comercialização, índice destinado a ajustar o custo físico do imóvel às condições efetivas do mercado. Isso porque nem sempre o mercado remunera integralmente o custo de reprodução das construções. Em determinadas regiões, imóveis podem ser comercializados por valores inferiores ao custo de sua reconstrução, enquanto, em outras, a elevada procura pode fazer com que sejam negociados por valores superiores. Em termos simplificados, o método pode ser representado pela seguinte expressão:

Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias) × Fator de Comercialização

O fator de comercialização constitui, portanto, elemento indispensável do método evolutivo, pois impede que a avaliação se transforme em mero levantamento de custos construtivos, assegurando que o resultado final corresponda ao efetivo valor de mercado do imóvel, em consonância com a garantia constitucional da justa indenização prevista no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal.

O método involutivo e o método evolutivo possuem finalidades distintas na engenharia de avaliações. Enquanto o método involutivo destina-se exclusivamente à determinação do valor de mercado do terreno, tomando como referência seu potencial de aproveitamento econômico e urbanístico, o método evolutivo tem por finalidade apurar o valor de mercado do imóvel edificado, mediante a conjugação do valor previamente atribuído ao terreno com o valor das benfeitorias nele existentes, ajustados pelo fator de comercialização. Em outras palavras, o método involutivo responde à pergunta "quanto vale o terreno?", ao passo que o método evolutivo busca responder "quanto vale o imóvel como um todo?".

Por exemplo, o Município declara de utilidade pública para fins de desapropriação um imóvel onde funciona um hospital particular para ampliar um complexo público de saúde. Como praticamente inexistem negociações recentes de hospitais semelhantes na região, torna-se inviável aplicar o método comparativo direto. O avaliador, então, determina inicialmente o valor do terreno mediante o método comparativo direto, chegando ao montante de R\$ 6.000.000,00. Em seguida, calcula quanto custaria reconstruir o hospital nas mesmas condições, utilizando referências do CUB e do SINAPI, apurando o custo de R\$ 9.500.000,00. Após aplicar a depreciação correspondente ao tempo de uso e ao estado de conservação, conclui que as benfeitorias possuem valor atual de R\$ 7.000.000,00. Somados terreno e edificações, obtém-se o montante de R\$ 13.000.000,00. Verificando que, naquela região, imóveis dessa natureza vêm sendo negociados por aproximadamente 95% do custo físico apurado, aplica-se o fator de comercialização de 0,95, alcançando-se o valor final de mercado de R\$ 12.350.000,00, que servirá de base para a fixação da indenização.

2.4 Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda (Método da Renda), previsto na Norma Técnica ABNT NBR 14.653, constitui técnica de avaliação destinada à determinação do valor de mercado de imóveis capazes de produzir renda de forma contínua e economicamente mensurável.

Segundo define a norma técnica no item 7.2.4, o Método da Capitalização da Renda:

Identifica o valor do bem, com base na comercialização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários variáveis.

Diferentemente dos métodos comparativo, involutivo e evolutivo, que têm como referência as características físicas do imóvel ou o seu potencial construtivo, o método da renda parte da capacidade econômica do bem de gerar receitas futuras. Em outras palavras, o valor do imóvel não é obtido pela comparação com outros bens semelhantes nem pelo custo de reprodução das edificações, mas pelo fluxo de benefícios econômicos que sua exploração é capaz de proporcionar ao proprietário.

Por essa razão, sua utilização é objetiva e restrita a situações em que a renda constitui o principal elemento formador do valor do imóvel. O método mostra-se especialmente adequado para imóveis destinados à exploração econômica, como edifícios locados, shopping centers, hotéis, hospitais privados, postos de combustíveis, estacionamentos, centros logísticos, empreendimentos comerciais, imóveis corporativos, usinas, complexos industriais e demais bens cuja capacidade de geração de receitas possa ser estimada com segurança técnica. Nas desapropriações, sua aplicação revela-se particularmente útil

quando o imóvel expropriado possui valor econômico intimamente vinculado à renda produzida pela própria atividade imobiliária, hipótese em que a simples comparação com imóveis semelhantes ou a avaliação pelo custo das construções não refletem adequadamente seu valor de mercado.

O método da capitalização da renda será empregado quando a capacidade de geração de receitas constituir o principal elemento formador do valor de mercado do imóvel. Nessa hipótese, o preço do bem não decorre predominantemente de suas características físicas, mas da renda líquida que é capaz de produzir em condições normais de mercado.

Assim, uma loja de roupas instalada em um imóvel comercial comum, situada em região onde existem diversas transações de imóveis semelhantes, será normalmente avaliada pelo método comparativo direto de dados de mercado, e não pelo método da capitalização da renda. O simples fato de o imóvel ser utilizado para o exercício de atividade empresarial não altera, por si só, a metodologia de avaliação.

Em contrapartida, o método da capitalização da renda revela-se mais adequado para imóveis cujo valor de mercado esteja diretamente associado à exploração econômica do próprio bem, como edifícios comerciais integralmente locados, shopping centers, hotéis, hospitais privados, galpões logísticos, centros empresariais, estacionamentos, postos de combustíveis e empreendimentos semelhantes. Nesses casos, o mercado atribui valor ao imóvel principalmente em função da renda líquida que ele produz ou é capaz de produzir em condições normais de exploração, razão pela qual a capitalização dessa renda constitui o critério mais adequado para a determinação do seu valor de mercado.

A expressão "cenários viáveis", empregada pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653 no item 7.2.4, significa que a estimativa da renda futura deve estar alicerçada em condições efetivamente verificadas no mercado imobiliário, vedadas projeções meramente hipotéticas ou especulativas. Para tanto, o avaliador deverá considerar, entre outros elementos, a taxa média de ocupação do imóvel, os valores de locação praticados para imóveis semelhantes, os índices de inadimplência, os períodos de vacância entre locações, as despesas ordinárias de manutenção e administração, a vida útil econômica do empreendimento, as perspectivas de crescimento ou retração do mercado e a taxa de retorno normalmente exigida pelos investidores para imóveis daquela natureza. A partir desses elementos será estimada a renda líquida que o imóvel é capaz de produzir, a qual será convertida em valor presente mediante a aplicação da taxa de capitalização. Assim, por exemplo, na desapropriação de um centro comercial destinado à ampliação do sistema viário municipal, não seria tecnicamente correto pressupor que todas as lojas permanecerão permanentemente locadas pelo maior aluguel praticado na cidade, tampouco

admitir um cenário excessivamente pessimista de elevada vacância. O avaliador deverá adotar parâmetros compatíveis com a realidade do mercado local, refletindo a efetiva capacidade econômica do imóvel de gerar renda e, consequentemente, o seu valor de mercado.

O procedimento inicia-se com a apuração da renda líquida anual produzida pelo imóvel, obtida mediante a dedução das despesas necessárias à sua exploração, tais como manutenção, administração, vacância, tributos, seguros e demais custos operacionais. Em seguida, essa renda é convertida em valor presente mediante a aplicação de uma taxa de capitalização, representativa do retorno normalmente exigido pelo mercado para investimentos de risco equivalente. A fórmula mais utilizada é a seguinte:

Valor do Imóvel = Renda Líquida Anual ÷ Taxa de Capitalização

Assim, se determinado imóvel produz renda líquida anual de R\$ 600.000,00 e a taxa de capitalização praticada para imóveis semelhantes é de 8% ao ano, seu valor estimado será de R\$ 7.500.000,00. Em avaliações mais complexas, sobretudo quando se espera variação das receitas ao longo do tempo, pode-se utilizar o Fluxo de Caixa Descontado (FCD), técnica que projeta as receitas futuras e as traz a valor presente mediante uma taxa de desconto compatível com o risco do empreendimento.

Importa destacar que o método da renda não avalia a atividade empresarial desenvolvida no imóvel, tampouco o lucro obtido pelo proprietário em razão de sua gestão. O objeto da avaliação permanece sendo exclusivamente o imóvel, razão pela qual somente podem ser consideradas as receitas diretamente relacionadas ao aproveitamento econômico do bem imobiliário. A eficiência administrativa do empresário, sua clientela, sua marca ou outros elementos incorpóreos pertencem ao estabelecimento empresarial e não integram, em regra, a indenização devida na desapropriação do imóvel.

Por exemplo, o Município decreta a utilidade pública de um edifício inteiramente locado para implantação de um novo hospital municipal. Como o imóvel é explorado exclusivamente mediante contratos de locação e sua principal característica econômica reside na geração de receitas periódicas, o avaliador poderá adotar o método da renda. Após analisar os contratos vigentes, verificar a renda efetivamente percebida, descontar as despesas de administração, manutenção, vacância e tributos, apura-se uma renda líquida anual de R\$ 1.200.000,00. Considerando que imóveis equivalentes apresentam taxa de capitalização de 8% ao ano, conclui-se que o valor de mercado do bem corresponde a aproximadamente R\$ 15.000.000,00, quantia que servirá de referência para a fixação da justa indenização devida ao proprietário.

O método da renda, portanto, distingue-se dos demais critérios de avaliação porque desloca o foco da análise do aspecto físico do imóvel para sua

capacidade objetiva de produzir riqueza. Quando corretamente aplicado, permite que a indenização reflita o efetivo valor econômico do bem no mercado, preservando a garantia constitucional da justa indenização prevista no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal e atendendo aos critérios técnicos estabelecidos pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

2.5 Método da Quantificação de Custo

O método da quantificação de custo, também denominado pela doutrina de engenharia de avaliações como método do custo de reprodução ou de reedição, constitui técnica prevista na Norma Técnica ABNT NBR 14.653 destinada à determinação do valor das benfeitorias existentes em um imóvel mediante a estimativa do custo necessário para reproduzi-las ou substituí-las nas condições vigentes do mercado da construção civil. Diferentemente do método comparativo direto, que procura identificar o valor de mercado por meio da análise de imóveis semelhantes efetivamente negociados, do método involutivo, que determina o valor do terreno a partir do seu potencial de aproveitamento econômico, e do método evolutivo, que combina o valor do terreno com o valor depreciado das benfeitorias para apurar o valor global do imóvel, o método da quantificação do custo concentra-se exclusivamente na avaliação da própria construção, desconsiderando, em regra, o valor do terreno. Seu objeto de análise não é o comportamento do mercado imobiliário, mas o custo técnico necessário para reproduzir o bem nas mesmas condições ou substituí-lo por outro de utilidade equivalente.

Sua utilização mostra-se especialmente adequada quando inexistem elementos comparativos confiáveis de mercado ou quando a construção apresenta características singulares que dificultam sua comparação com outros imóveis, situação frequentemente verificada em escolas, hospitais, postos de saúde, ginásios esportivos, prédios administrativos, instalações industriais, equipamentos públicos e demais edificações especiais. Também é amplamente empregado para avaliar benfeitorias isoladamente, permitindo ao perito estimar o valor das construções antes de sua incorporação ao valor do terreno pelo método evolutivo.

O procedimento inicia-se pela identificação das características construtivas da edificação, compreendendo sua área construída, padrão de acabamento, sistema estrutural, instalações elétricas e hidráulicas, cobertura, revestimentos e demais elementos incorporados permanentemente ao imóvel. Em seguida, o avaliador estima o custo atual de reprodução ou de substituição da construção, utilizando referenciais técnicos amplamente aceitos pela engenharia, como o CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil, divulgado pelos Sindicatos da Construção Civil, o SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, mantido pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, ou outras composições de custos compatíveis com a natureza da obra.

Sobre esse valor bruto incidem os fatores de depreciação física, funcional e econômica, destinados a refletir a idade da construção, seu estado de conservação, a obsolescência tecnológica e eventual perda de eficiência econômica.

Em termos simplificados, o cálculo pode ser representado pela seguinte expressão:

Valor da Benfeitoria = Custo de Reprodução ou Substituição - Depreciação

Quando necessário, a depreciação poderá ser obtida mediante critérios técnicos consagrados na engenharia de avaliações, como o método de Ross-Heidecke, ou outros modelos admitidos pela ABNT, sempre devidamente fundamentados no laudo pericial.

Exemplo: o Município declara de utilidade pública para fins de desapropriação um imóvel onde funciona uma antiga escola particular para promover a reurbanização da região e ampliar o sistema viário municipal. Como a edificação possui características específicas e inexistem escolas semelhantes recentemente negociadas na cidade, o avaliador poderá utilizar o método da quantificação do custo para estimar o valor da construção. Inicialmente, calcula quanto custaria reconstruir, nas condições atuais, os 2.500 m² da edificação escolar, utilizando os custos do CUB e do SINAPI, chegando ao montante de R\$ 9.000.000,00. Em seguida, aplica os fatores de depreciação correspondentes aos trinta anos de utilização do imóvel, ao seu estado de conservação e à obsolescência de algumas instalações, concluindo que as benfeitorias possuem valor atual de R\$ 6.300.000,00. Esse montante representará exclusivamente o valor das construções existentes, devendo posteriormente ser somado ao valor do terreno — apurado pelo método comparativo direto ou, excepcionalmente, pelo método involutivo — caso se pretenda determinar o valor global do imóvel pelo método evolutivo.

O método da quantificação do custo, portanto, não substitui os demais critérios de avaliação previstos na Norma Técnica ABNT NBR 14.653, mas desempenha papel complementar de elevada relevância nas desapropriações. Ao permitir a apuração técnica e objetiva do valor das benfeitorias, assegura que edificações, instalações e demais acessões incorporadas ao imóvel sejam corretamente indenizadas, contribuindo para a concretização da garantia constitucional da justa indenização, prevista no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal.

3 Situações especiais de avaliação em processo de desapropriação

A aplicação dos métodos de avaliação imobiliária nem sempre se mostra suficiente para solucionar todas as questões surgidas nos processos de desapropriação. Determinadas espécies de imóveis, bem como alguns direitos

patrimoniais diretamente atingidos pela expropriação, apresentam características jurídicas, econômicas ou funcionais que exigem tratamento técnico específico, seja na escolha da metodologia de avaliação, seja na própria definição do objeto da indenização. Nesses casos, além da observância da Norma Técnica ABNT NBR 14.653, o avaliador deverá considerar a legislação aplicável e a orientação consolidada pela jurisprudência, a fim de assegurar a correta apuração do valor indenizatório. A seguir, serão examinadas algumas das principais situações especiais que podem surgir na avaliação de bens submetidos à desapropriação.

3.1 Avaliação de estabelecimento comercial ou industrial

A circunstância de o imóvel objeto do processo de desapropriação abrigar estabelecimento comercial ou industrial não modifica, por si só, a metodologia de avaliação imobiliária. A determinação do valor de mercado continua subordinada aos critérios técnicos estabelecidos pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653, devendo o avaliador adotar o método mais adequado às características do bem e à disponibilidade de dados de mercado. Assim, existindo número suficiente de imóveis paradigmas, prevalece o método comparativo direto de dados de mercado. Na impossibilidade de sua utilização, poderão ser empregados, conforme a natureza do imóvel, o método involutivo, quando se tratar de terreno, o método evolutivo, para imóveis edificadas, ou, excepcionalmente, o método da capitalização da renda, quando a capacidade de geração de receitas do próprio imóvel constituir o principal elemento formador do seu valor de mercado.

3.2 Avaliação de parques de diversões, cinemas, teatros e demais equipamentos de recreação

Os imóveis destinados à recreação, lazer e entretenimento, como parques de diversões, cinemas, teatros, centros culturais e casas de espetáculos, normalmente apresentam reduzido número de transações imobiliárias comparáveis, circunstância que dificulta a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado. Nesses casos, revela-se mais adequado o método da capitalização da renda, especialmente quando o valor do imóvel estiver diretamente relacionado à sua capacidade de geração de receitas. Não sendo possível a utilização dessa metodologia, poderá ser adotado o método evolutivo, mediante a composição do valor do terreno e das benfeitorias.

3.3 Avaliação de igrejas, templos, terreiros e demais locais destinados ao culto religioso

Os imóveis destinados ao exercício da liberdade religiosa possuem características institucionais e arquitetônicas que, em regra, afastam a existência de mercado comparável suficiente para a aplicação do método comparativo direto. Além disso, por não constituírem empreendimentos

voltados à exploração econômica, normalmente não se mostra adequada a utilização do método da capitalização da renda. Nessa hipótese, o método evolutivo constitui, em regra, a metodologia mais apropriada, apurando-se o valor do terreno e das benfeitorias de forma individualizada, conforme os critérios da Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

3.4 Avaliação de escolas particulares, clínicas médicas e hospitais privados

As escolas particulares, clínicas médicas e hospitais privados também configuram imóveis especiais, cuja negociação no mercado imobiliário costuma ser reduzida, dificultando a utilização do método comparativo direto. Em razão de suas edificações possuírem características técnicas específicas, predomina a adoção do método evolutivo, mediante a apuração do valor do terreno e do custo depreciado das benfeitorias. Excepcionalmente, quando demonstrado que o valor de mercado do imóvel decorre predominantemente de sua capacidade de produzir receitas, poderá ser utilizado o método da capitalização da renda, desde que atendidos os pressupostos técnicos estabelecidos pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

3.5 Avaliação de Fundo de Comércio

O fundo de comércio consiste no conjunto de bens materiais e imateriais organizados para o exercício da atividade empresarial, compreendendo, entre outros elementos, a clientela, a localização estratégica, a reputação comercial, a organização do negócio, a marca, o ponto empresarial e sua capacidade de geração de resultados econômicos. Na desapropriação, sua indenização poderá ser devida quando a perda do imóvel inviabilizar ou comprometer substancialmente a continuidade da atividade empresarial. É o que pode ocorrer, por exemplo, na desapropriação de um posto de combustíveis, hotel, supermercado ou restaurante cuja localização constitua elemento essencial para a formação e manutenção da clientela.

A avaliação do fundo de comércio não se submete aos métodos de avaliação imobiliária previstos na Norma Técnica ABNT NBR 14.653. Predomina, nessa hipótese, a utilização da técnica da capitalização da renda, mediante a análise da capacidade do estabelecimento de gerar resultados econômicos, considerando elementos como faturamento, lucro operacional, fluxo de caixa, histórico financeiro, clientela, localização e perspectivas de continuidade da atividade. Não se deve confundir essa técnica com o Método da Capitalização da Renda disciplinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653. Embora ambos empreguem fundamentos financeiros semelhantes, possuem objetos distintos: o método previsto na norma destina-se à avaliação do valor de mercado do imóvel, enquanto a técnica de capitalização da renda aplicada ao fundo de comércio tem por finalidade apurar o valor econômico do estabelecimento empresarial e da atividade nele desenvolvida.

A avaliação do fundo de comércio não integra, em regra, o laudo de avaliação imobiliária elaborado para fins de desapropriação. Embora a perda do estabelecimento empresarial possa gerar direito à indenização, a apuração do respectivo valor não constitui pressuposto para a fixação da justa indenização do imóvel nem para o deferimento da imissão provisória na posse. Predomina a utilização da técnica da capitalização da renda, mediante a análise da capacidade de geração de resultados econômicos do estabelecimento, metodologia que não se confunde com o Método da Capitalização da Renda previsto na Norma Técnica ABNT NBR 14.653, destinado exclusivamente à avaliação de bens imóveis. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a imissão provisória na posse não depende do depósito prévio da indenização relativa ao fundo de comércio, cujo ressarcimento deve ser buscado em ação própria, quando pleiteado por terceiro, como o locatário do imóvel expropriado^[2].

3.6 Avaliação de imóveis de interesse ecológico

A existência de restrições ambientais não afasta, por si só, o direito à indenização nem elimina o valor econômico do imóvel objeto de desapropriação. Ainda que situados em Áreas de Preservação Permanente (APPs), Áreas de Proteção Ambiental (APAs) ou outras Unidades de Conservação, esses imóveis continuam integrando o patrimônio de seu titular e podem conservar valor de mercado, ainda que reduzido pelas limitações impostas ao uso, à ocupação e ao aproveitamento econômico da propriedade. Por essa razão, a avaliação deverá refletir o efetivo potencial econômico remanescente do imóvel, vedada tanto a sua superavaliação quanto a fixação de valor meramente simbólico.

A metodologia de avaliação observará os critérios da Norma Técnica ABNT NBR 14.653. Existindo elementos comparativos de mercado para imóveis submetidos às mesmas restrições ambientais, deverá ser adotado o método comparativo direto de dados de mercado. Na inexistência de dados suficientes, tratando-se de terreno, poderá ser empregado o método involutivo, desde que o estudo de viabilidade técnico-econômica considere exclusivamente empreendimentos compatíveis com as limitações ambientais e com a realidade do mercado local. Assim, áreas de preservação permanente, normalmente submetidas a restrições mais severas de uso e edificabilidade, tendem a apresentar valor de mercado inferior ao de imóveis situados em Áreas de Proteção Ambiental, nas quais a legislação, em regra, admite formas de ocupação e exploração econômica compatíveis com seus objetivos de conservação.

3.7 Avaliação do domínio útil de terreno da União

Na desapropriação do domínio útil de terreno pertencente à União, como ocorre nos terrenos de marinha submetidos ao regime de enfiteuse, a avaliação

não recai sobre a propriedade plena do imóvel, mas exclusivamente sobre o direito real titularizado pelo enfiteuta.

O avaliador deverá, inicialmente, apurar o valor de mercado do imóvel mediante a aplicação do método de avaliação mais adequado às características do bem, observando os critérios da Norma Técnica ABNT NBR 14.653.

Em seguida, esse valor deverá ser ajustado para refletir apenas a expressão econômica do domínio útil, considerando as limitações inerentes ao aforamento, especialmente a existência do domínio direto pertencente à União, a obrigação de pagamento de foro anual, a incidência de laudêmio nas transmissões onerosas e as demais restrições jurídicas que influenciam a circulação desse direito real. Assim, a indenização não corresponde ao valor da propriedade plena, mas apenas ao valor de mercado do domínio útil efetivamente desapropriado, preservando-se o domínio direto da União, que não integra o objeto da expropriação.

3.8 Avaliação da posse

A posse também pode constituir objeto de avaliação para fins de desapropriação, desde que represente situação jurídica dotada de conteúdo patrimonial. Nessa hipótese, o laudo pericial deverá identificar a natureza da posse e a extensão dos direitos efetivamente atingidos pela expropriação.

A primeira situação ocorre quando a matrícula do imóvel permanece em nome de terceiro, mas o possuidor exerce posse *ad usucapionem*, reunindo os requisitos legais para aquisição da propriedade, como o exercício contínuo, manso e pacífico da posse, com *animus domini*, utilização do imóvel para moradia ou exploração econômica e demais elementos caracterizadores da usucapião. Nessa hipótese, a avaliação deverá abranger o valor do terreno e das benfeitorias, porquanto o direito possessório possui expressão econômica equivalente à propriedade. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento de que o possuidor faz jus à indenização pela perda do direito possessório, reservando-se a exigência do art. 34 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 às hipóteses de efetiva controvérsia sobre a titularidade do bem[3]. No mesmo sentido decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo ao reconhecer o direito do possuidor ao levantamento da indenização quando demonstrado o exercício das faculdades inerentes ao domínio e inexistente controvérsia por parte do titular registral[4].

Situação diversa ocorre quando a matrícula permanece em nome de terceiro e o ocupante não exerce posse qualificada, por ser violenta, clandestina ou precária, ou por não reunir os requisitos para usucapião ou outra forma de regularização fundiária. Nessa hipótese, a avaliação deverá limitar-se às benfeitorias indenizáveis, não abrangendo o valor do terreno. Igual solução se

aplica aos imóveis desprovidos de matrícula ou de proprietário registral identificado: a simples inexistência de registro imobiliário não transforma o ocupante em proprietário nem autoriza, por si só, a indenização da terra nua. Também nesses casos será indispensável verificar se a posse é juridicamente qualificada. Somente quando demonstrado que o possuidor exerce posse apta à aquisição da propriedade é que a avaliação poderá compreender o valor do terreno; inexistindo essa condição, a indenização restringir-se-á às benfeitorias efetivamente indenizáveis.

A desapropriação atinge bens e direitos, mobiliários e imobiliários, corpóreos e incorpóreos, desde que sejam passíveis de apossamento e comercialidade, possuam valor econômico ou patrimonial e interessem à consecução dos fins do Estado. A posse, embora não se confunda com o direito de propriedade, constitui bem jurídico dotado de expressão econômica e, por isso, também pode ser objeto de avaliação e indenização em processo de desapropriação.

O tema é antigo na jurisprudência. O Supremo Tribunal Federal, há mais de 40 anos, decidiu que "tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também o que tenha sobre ele direito real limitado, bem como direito de posse"[\[5\]](#).

A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é fato jurígeno e constitui sinal exterior da propriedade. Representa situação jurídica dotada de valor econômico, razão pela qual pode integrar o patrimônio do possuidor e ser objeto de avaliação para fins de desapropriação. Todavia, a extensão da indenização dependerá da natureza da posse exercida, distinguindo-se a posse qualificada, apta à aquisição da propriedade, da mera detenção ou da posse injusta, distinção que influenciará diretamente o objeto e a metodologia da avaliação.

[\[1\]](#) REsp nº 1.185.583/SP

[\[2\]](#) REsp 1.337.295/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, DJe 7.3.2014; AgRg no REsp 1.258.122/MG, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, 1ª Turma, DJe 3.3.2016

[\[3\]](#) AgRg no AgRg no REsp 1.226.040/SP; AgRg no AREsp 761.207/RJ

[\[4\]](#) TJSP, AI nº 2220334-81.2016.8.26.0000

[\[5\]](#) STF, RE 70.338, Rel. Min. Antônio Nader; Tribunal Regional Federal da 4ª Região Apelação Cível nº 5057621-76.2014.4.04.7000/PR