

CRITÉRIOS PARA CÁLCULO DE INDENIZACAO PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

Eng. Isabela Beck da Silva Giannakos, Msc



Critérios de desapropriação, segundo NBR 14653-1-2

Critério do Valor Médio

Critério de Antes e Depois

A escolha do critério depende da análise individual de cada caso.

Pesquisa de mercado.

Conhecer a área de influencia da obra.

Deverá contemplar área urbanas e rurais; lotes e glebas e localização;

Variáveis independentes que darão conteúdo lógico ao modelo de Regressão Linear Múltipla.

CRITÉRIOS DE DESAPROPRIAÇÃO CONFORME TIPO DE EMPREENDIMENTO

Duplicação de rodovias

Indenização → Prejuízo

Área Rural

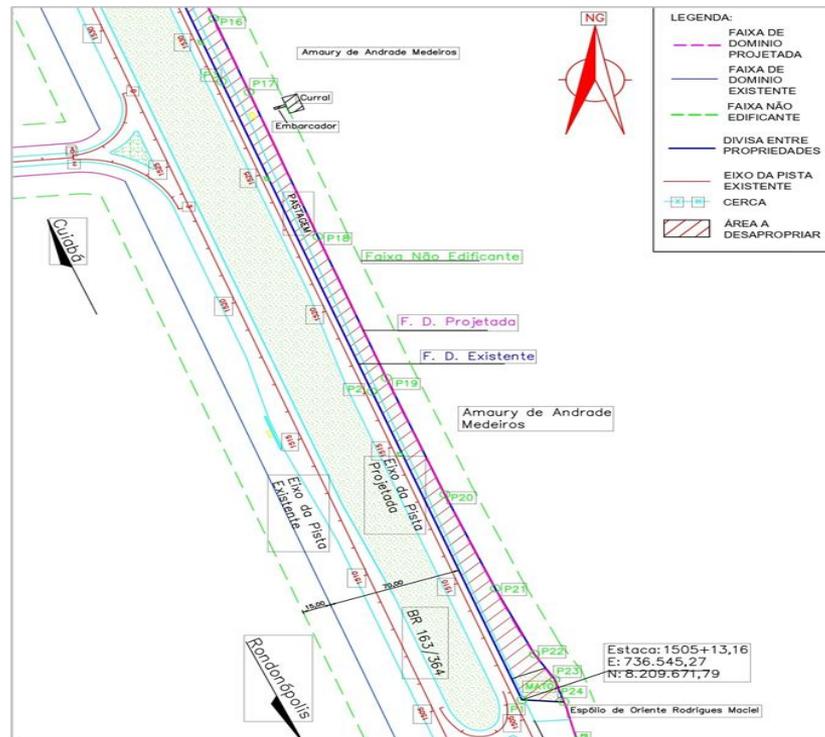
Área de matrícula = 454 ha + 6.712,50m²

Área a desapropriar = 1,855ha

Área remanescente = 453,00 ha e 4.857,5m²

Critério do valor médio

Vi = Vu da gleba X Área desap



CRITÉRIOS DE DESAPROPRIAÇÃO CONFORME TIPO DE EMPREENDIMENTOS

Duplicação de Rodovias

Área urbana

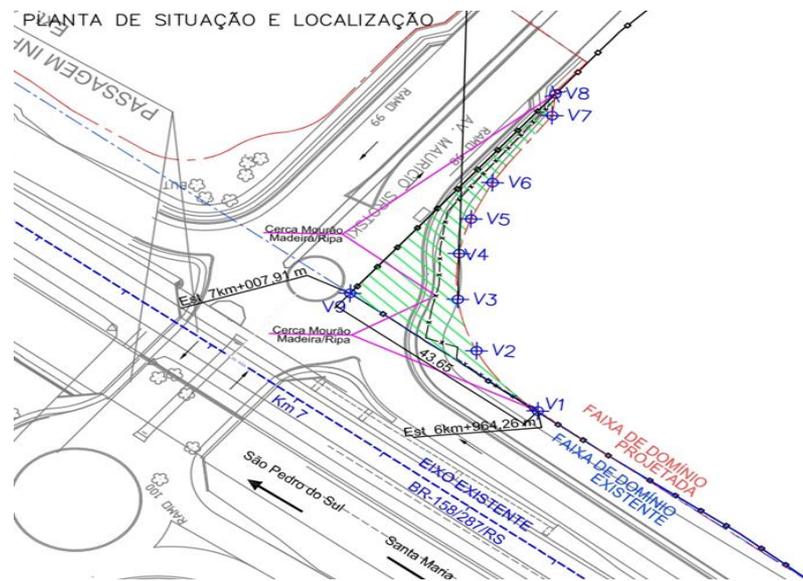
Área de matrícula = 174.703,66m²

Área desapropriada = 556,60m²

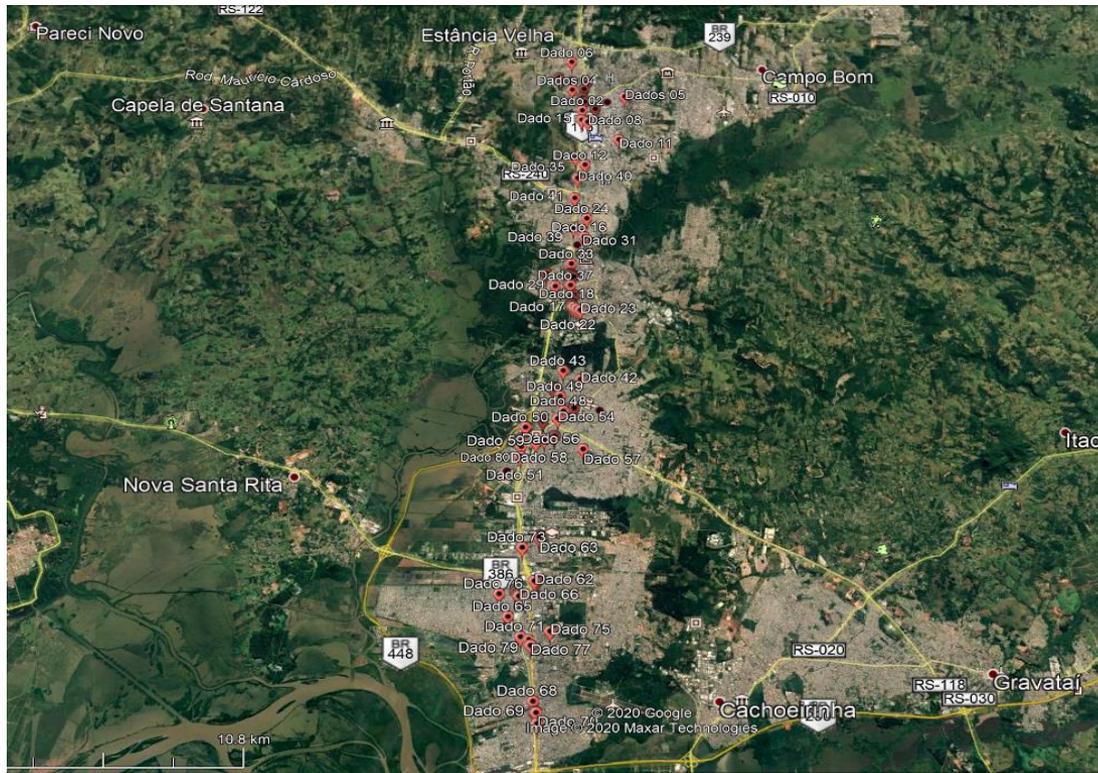
Área remanescente = 174.147,06m²

Critério do valor médio:

$$V_i = V_u \text{ gleba urbana} \times A \text{ desap}$$



CRITÉRIOS DE DESAPROPRIAÇÃO CONFORME TIPO DE EMPREENDIMENTOS – passarelas



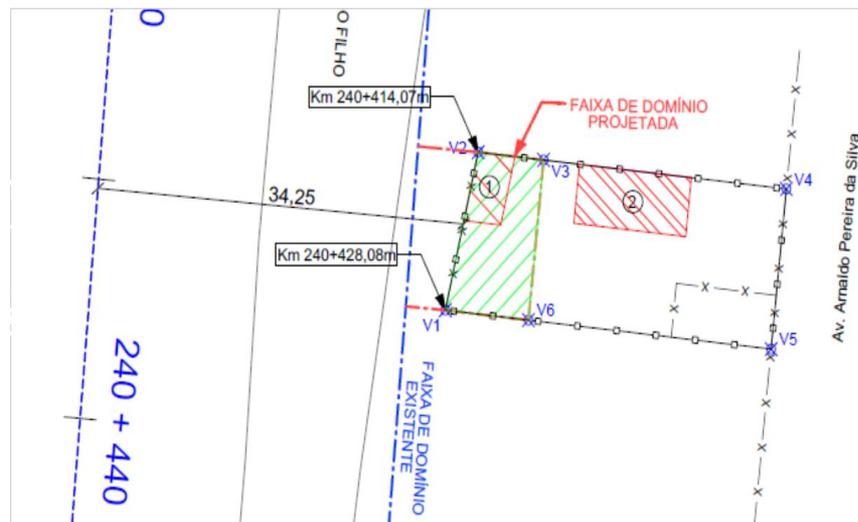
CRITÉRIOS DE DESAPROPRIAÇÃO CONFORME TIPO DE EMPREENDIMENTO

Lote urbano com duas frentes:

Área da matrícula = $398,75\text{m}^2$

Área a desapropriar = $93,42\text{m}^2$

Área remanescente = $306,58\text{m}^2$



Modelo de regressão

$$\text{VU} = -1922,90 - 0,07708 * (\text{Area}) + 9,08446 * (\text{km}) + 104,56056 * (\text{Pos}) + 32,78586 * (\text{Rm}) + 503,08627 * (\text{Con})$$

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão:

- ▶ - Área (m²): 398,75;
- ▶ - km (médio): 246,95;
- ▶ - Posicionamento: 3,0;
- ▶ - Renda Media: 2,91;
- ▶ - Construção: 0,0.
- ▶ - Vunitário = R\$ 698,86/m²
- ▶ - Lim inf = R\$ 619,29/m²
- ▶ - Lim sup = R\$ 778,44/m²
- ▶ - Valor total do Terreno = R\$ 278.670,00
- ▶ - área desapropriada = 93,42m²
- ▶ - **Valor da indenização = R\$ 65.287,50**

- ▶ Área remanescente (m²) 305,75
- ▶ kmmed 246,95
- ▶ Pos 1
- ▶ Renda Média (SM) 2,91
- ▶ Const. 0
- ▶ Valor unitário = R\$ 496,91 /m²
- ▶ Valor do remanescente = R\$ 151.930,35
- ▶ Valor do remanescente 2 = R\$ 192.044,63
- ▶ **Desvalorização do remanes. = R\$ 40.313,94**

- ▶ Valor total da Indenização = R\$ 65.287,50 + R\$ 40.313,94
- ▶ **Valor total da Indenização = R\$ 105.601,44**

CRITÉRIOS DE DESAPROPRIAÇÃO CONFORME TIPO EMPREENDIMENTOS

Passarelas:

Áreas urbanas, lotes e glebas devem ser contemplados em pesquisa.

Gleba Urbana

Área da matrícula = 13.500,00m²

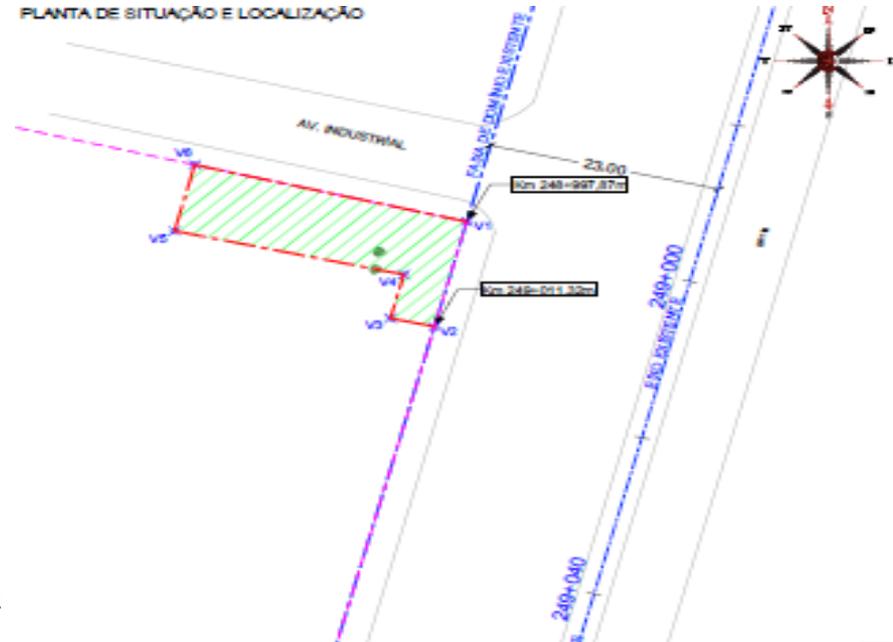
Área a desapropriar = 249,54m²

Área remanescente = 13.250,46m²

Critério do valor médio

Ou

Valor do lote independente, visto que é de esquina



OBRIGADO !

isabela@bsg.com.br

(51) 99968.53.51