

MENSURAÇÃO DA DESVALORIZAÇÃO DOS REMANESCENTES

Aplicativo desenvolvido pelo Instituto Aequitas Consultoria - Fundamentação técnica: Desvalorização de áreas remanescentes uma análise customizada - Eng. Michel Scaff XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias 2017

Solicitante	JFSC	Nº Ação	5089225-98.2016.4.04.7200
Perito avaliador	Eng.Civil MICHEL SCAFF		
Proprietário	ALENCAR BARRETO DE SOUZA		
Expropriante	GOVERNO FEDERAL		
Endereço imóvel	RUA DAS FLORES, 3875, BAIRRO FAZENDA		
Município	BIGUAÇU/SC		

I. DADOS			
Valor m²	100,00		
	m²	Valores originais (R\$)	Percentuais
Área total (m²)	25.500,0000	2.550.000,00	100,00%
Área expropriada (m²)	5.500,0000	550.000,00	21,57%
Área remanescente total (m²)	20.000,0000	2.000.000,00	78,43%
Área remanescente nº1 (m²)	12.000,0000	1.200.000,00	60,00%
Área remanescente nº2 (m²)	6.000,0000	600.000,00	30,00%
Área remanescente nº3 (m²)	1.500,0000	150.000,00	7,50%
Área remanescente nº4 (m²)	500,0000	50.000,00	2,50%

c) Análise dos impactos qualitativos		
Nenhum = 0 baixo = 1 médio = 2 alto = 3		
c.1 - Impactos à propriedade expropriada (alterações de forma, uso, acessibilidade e aproveitamento)		
	Máximo	Atribuído
Impacto da Posição da faixa desapropriada em relação à propriedade	3	3
Impacto da falta de acesso interno	3	3
Impacto da alteração no deslocamento de máquinas e veículos	3	0
Impacto da alteração no deslocamento e manejo de animais	3	0
Impacto para reorganização da divisão de culturas	3	0
Impacto para reorganização da divisão de pastagens	3	0
Impacto para reorganização da divisão de manejo	3	0
Impacto para reorganização da divisão de lazer rural	3	0
Subtotal	24	6
	Nu	0,2500
	F uso.1	0,0900

c.2 Impactos específicos ao Remanescente nº 01 (alterações de forma, uso, acessibilidade e aproveitamento)		
	Máximo	Atribuído
Impacto das restrições ao acesso externo	3	0
Impacto da Forma geométrica da área remanescente	3	0
Impacto da cota de nível do terreno em relação ao traçado	3	0
Impacto da área não edificável	3	0
Impacto de remanescente em auge ou declive acentuado	3	0
Impacto ao potencial construtivo/pastagens/culturas/lazer rural	3	0
Subtotal	18	0
	Nu	0,0000
	F uso.2	0,0000

MENSURAÇÃO DA DESVALORIZAÇÃO DOS REMANESCENTES

Aplicativo desenvolvido pelo Instituto Aequitas Consultoria - Fundamentação técnica: Desvalorização de áreas remanescentes uma análise customizada - Eng. Michel Scaff XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias 2017

c.3 Impactos específicos ao Remanescente nº 02 (alterações de forma, uso, acessibilidade e aproveitamento)		
	Máximo	Atribuído
Impacto das restrições ao acesso externo	3	0
Impacto da Forma geométrica da área remanescente	3	0
Impacto da cota de nível do terreno em relação ao traçado	3	0
Impacto da área não edificável	3	0
Impacto de remanescente em aclave ou declive acentuado	3	0
Impacto ao potencial construtivo/pastagens/culturas/lazer rural	3	0
Subtotal	18	0
	Nu 0,0000	
	F uso.3 0,0000	

c.4 Impactos específicos ao Remanescente nº 03 (alterações de forma, uso, acessibilidade e aproveitamento)		
	Máximo	Atribuído
Impacto das restrições ao acesso externo	3	1
Impacto da Forma geométrica da área remanescente	3	0
Impacto da cota de nível do terreno em relação ao traçado	3	0
Impacto da área não edificável	3	0
Impacto de remanescente em aclave ou declive acentuado	3	0
Impacto ao potencial construtivo/pastagens/culturas/lazer rural	3	2
Subtotal	18	3
	Nu 0,1667	
	F uso.3 0,0225	

c.5 Impactos específicos ao Remanescente nº 04 (alterações de forma, uso, acessibilidade e aproveitamento)		
	Máximo	Atribuído
Impacto das restrições ao acesso externo	3	3
Impacto da Forma geométrica da área remanescente	3	3
Impacto da cota de nível do terreno em relação ao traçado	3	0
Impacto da área não edificável	3	3
Impacto de remanescente em aclave ou declive acentuado	3	0
Impacto ao potencial construtivo/pastagens/culturas/lazer rural	3	3
Subtotal	18	12
	Nu 0,6667	
	F uso.3 0,0900	

MENSURAÇÃO DA DESVALORIZAÇÃO DOS REMANESCENTES

Aplicativo desenvolvido pelo Instituto Aequitas Consultoria - Fundamentação técnica: Desvalorização de áreas remanescentes uma análise customizada - Eng. Michel Scaff XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias 2017

III. CÁLCULO DO IMPACTO SOBRE ÁREAS REMANESCENTES (DR)	
Fator de impacto qualitativo	0,0540
Impacto sobre remanescente nº 01	29.700,00
Fator de impacto qualitativo	0,0270
Impacto sobre remanescente nº 02	14.850,00
Fator de impacto qualitativo	0,0293
Impacto sobre remanescente nº 03	16.087,50
Fator de impacto qualitativo	0,0923
Impacto sobre remanescente nº 04	50.737,50
Soma Impactos	111.375,00
Percentual da Força Expropriatória distribuída	20,25%
IV. TESTE DO LIMITE ENTRE DESVALORIZAÇÃO E INUTILIZAÇÃO	
PREMISSA: Área remanescente será considerada inutilizada quando impacto da desvalorização (DR) for igual ou maior que seu valor original (VO).	
Área remanescente nº01	
Valor original da área agora remanescente (VO)	1.200.000,00
Impacto da desvalorização do remanescente (DR)	29.700,00
Conclusão: DR < VO : O impacto dos danos da desapropriação parcial não foi suficiente para causar sua inutilização e sim apenas sua desvalorização	
Impacto aceito	29.700,00
Indenização pela inutilização	0,00
Indenização pela desvalorização	29.700,00
Valor aceito	29.700,00
Área remanescente nº02	
Valor original da área agora remanescente (VO)	600.000,00
Impacto da desvalorização do remanescente (DR)	14.850,00
Conclusão: DR < VO : O impacto dos danos da desapropriação parcial não foi suficiente para causar sua inutilização e sim apenas sua desvalorização	
Impacto aceito	14.850,00
Indenização pela inutilização	0,00
Indenização pela desvalorização	14.850,00
Valor aceito	14.850,00

MENSURAÇÃO DA DESVALORIZAÇÃO DOS REMANESCENTES

Aplicativo desenvolvido pelo Instituto Aequitas Consultoria - Fundamentação técnica: Desvalorização de áreas remanescentes uma análise customizada - Eng. Michel Scaff XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias 2017

Área remanescente nº03		
Valor original da área agora remanescente (VO)	150.000,00	
Impacto da desvalorização do remanescente (DR)	16.087,50	
Conclusão: DR < VO : O impacto dos danos da desapropriação parcial não foi suficiente para causar sua inutilização e sim apenas sua desvalorização		
	Impacto aceito	16.087,50
	Indenização pela inutilização	0,00
	Indenização pela desvalorização	16.087,50
	Valor aceito	16.087,50
Área remanescente nº04		
Valor original da área agora remanescente (VO)	50.000,00	
Impacto da desvalorização do remanescente (DR)	50.737,50	
Conclusão: DR > VO : O impacto dos danos da desapropriação parcial foi suficiente para causar sua inutilização		
	1. Cenário: Remanescente inutilizado, sem restrição ambiental sob domínio do expropriante	
	Impacto aceito	50.000,00
	Indenização pela inutilização	50.000,00
	Indenização pela desvalorização	0,00
	Valor aceito	50.000,00
V. VERIFICAÇÃO DA DESVALORIZAÇÃO EM RELAÇÃO AO CAMPO DE ARBÍTRIO		
Remanescente nº01		
Valor original	1.200.000,00	100,00%
Campo de arbítrio (-15%)	180.000,00	15,00%
Valor de desvalorização encontrado	29.700,00	2,48%
Valor aceito	29.700,00	2,48%
Remanescente nº02		
Valor original	600.000,00	100,00%
Campo de arbítrio (-15%)	90.000,00	15,00%
Valor de desvalorização encontrado	14.850,00	2,48%
Valor aceito	14.850,00	2,48%

MENSURAÇÃO DA DESVALORIZAÇÃO DOS REMANESCENTES

Aplicativo desenvolvido pelo Instituto Aequitas Consultoria - Fundamentação técnica: Desvalorização de áreas remanescentes uma análise customizada - Eng. Michel Scaff XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias 2017

Remanescente nº03		
Valor original	150.000,00	100,00%
Campo de arbítrio (-15%)	22.500,00	15,00%
Valor de desvalorização encontrado	16.087,50	10,73%
Valor aceito	16.087,50	10,73%
Remanescente nº04 - Foi considerado inutilizado.		
Valor original	50.000,00	100,00%
Campo de arbítrio (-15%)	7.500,00	15,00%
Valor de desvalorização encontrado	0,00	0,00%
Valor aceito	0,00	0,00%
VI. VERIFICAÇÃO DO LIMITE MÁXIMO DA DESVALORIZAÇÃO		
Valor da área expropriada	550.000,00	100,00%
Desvalorização remanescente	60.637,50	11,03%
VII. VALOR TOTAL INDENIZATÓRIO		
Desvalorização do valor original da área remanescente nº 01	29.700,00	2,48% do valor original
Desvalorização do valor original da área remanescente nº 02	14.850,00	2,48% do valor original
Desvalorização do valor original da área remanescente nº 03	16.087,50	10,73% do valor original
Valor indenizatorio pela Inutilização de área remanescente nº 04	50.000,00	100,00% do valor original
Indenização aceita	R\$ 110.637,50	

VIII. INFORMAÇÕES ADICIONAIS E JUSTIFICATIVAS DE PONTUAÇÃO

1. IMPACTOS SOBRE A PROPRIEDADE

1.1 Impacto da Posição da faixa desapropriada em relação à propriedade : ALTO

Justificativa: Traçado atinge de forma longitudinal o terreno e gera 4 áreas remanescentes.

1.2 Impacto da falta de acesso interno : ALTO

Justificativa: O projeto tecnicamente não possibilita abertura de acessos internos entre áreas remanescentes.

2. IMPACTOS ESPECÍFICOS AOS REMANESCENTES

2.1 - Remanescente nº 01 : sem impactos

2.2 - Remanescente nº 02 : Sem impactos

2.3 - Remanescente nº 03 :

2.3.1 Impacto da falta de acesso externo: BAIXO

Justificativa: O acesso externo direto fica prejudicado porém, poderá realiza-lo por caminho alternativo aumentando a distancia em 300,00 metros.

2.4 - Remanescente nº 04:

2.4.1 Impacto da falta de acesso externo: ALTO

Justificativa: Sem acesso

2.4.2 Impacto da Forma geométrica da área remanescente: ALTO

Justificativa: A forma resultante impede a aplicação de recuos legais.

2.4.3 Impacto da área não edificável (15 m): ALTO

Justificativa: A restrição de área "non aedificandi" corresponde a mais de 75% da área remanescente, desvalorizando-a perante o mercado.

2.4.4 Restrição ao potencial construtivo/pastagens/culturas/lazer rural

Justificativa: A área era aproveitada para cultivo mecanizado o que fica impossibilitado.