



4º SEMINÁRIO NACIONAL DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

2025



CGDR

DNIT

MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES



CAMINHOS DA DESAPROPRIAÇÃO

Isabela Beck da Silva Giannakos

Eng. Civil, Metre em Administração e Negócios, CEO da BSG Engenharia Patrimonial

Gregório Beck da Silva Giannakos

Eng. Civil, Metre em Engenharia Civil - BSG Engenharia Patrimonial

DESAPROPRIAÇÕES

QUEM PROMOVE?

União,
Estados
&
Municípios



IPR 746
IN 75/ DNIT/2021

DNIT

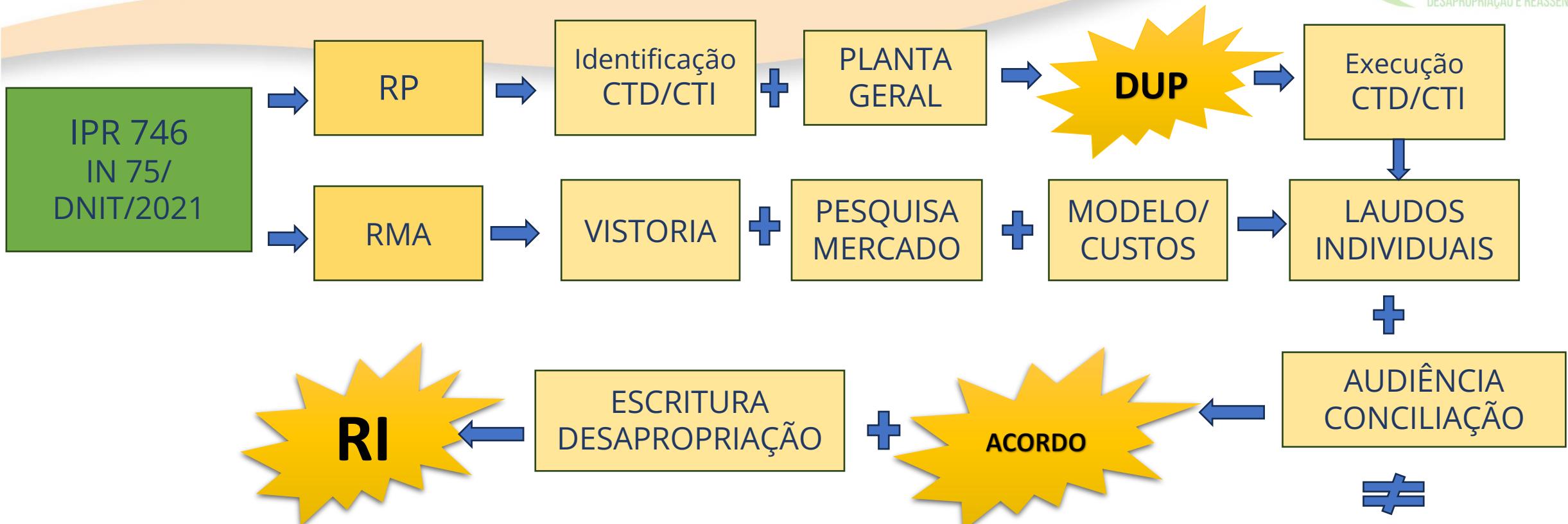
COMO?



ABNT
ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS



NEGOCIAÇÕES



Análise
dos
imóveis a
serem
avaliados

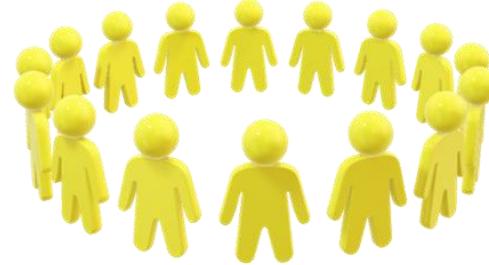
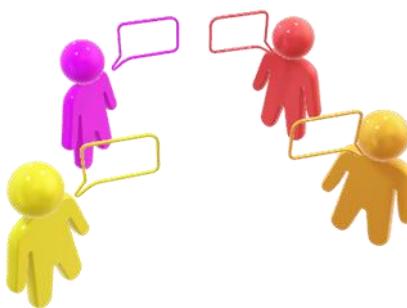
Vistoria das
respectivas
zonas de
influência;
Pesquisa de
mercado

Conhecer a pesquisa

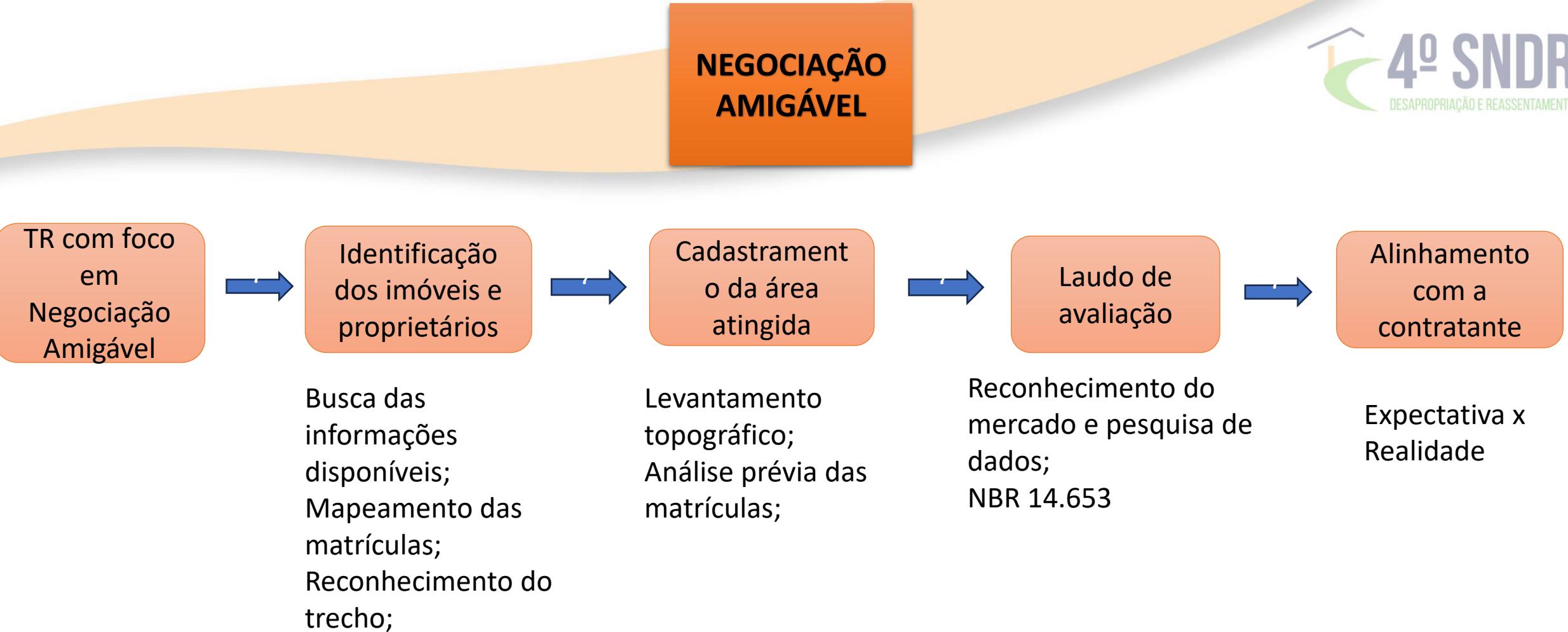


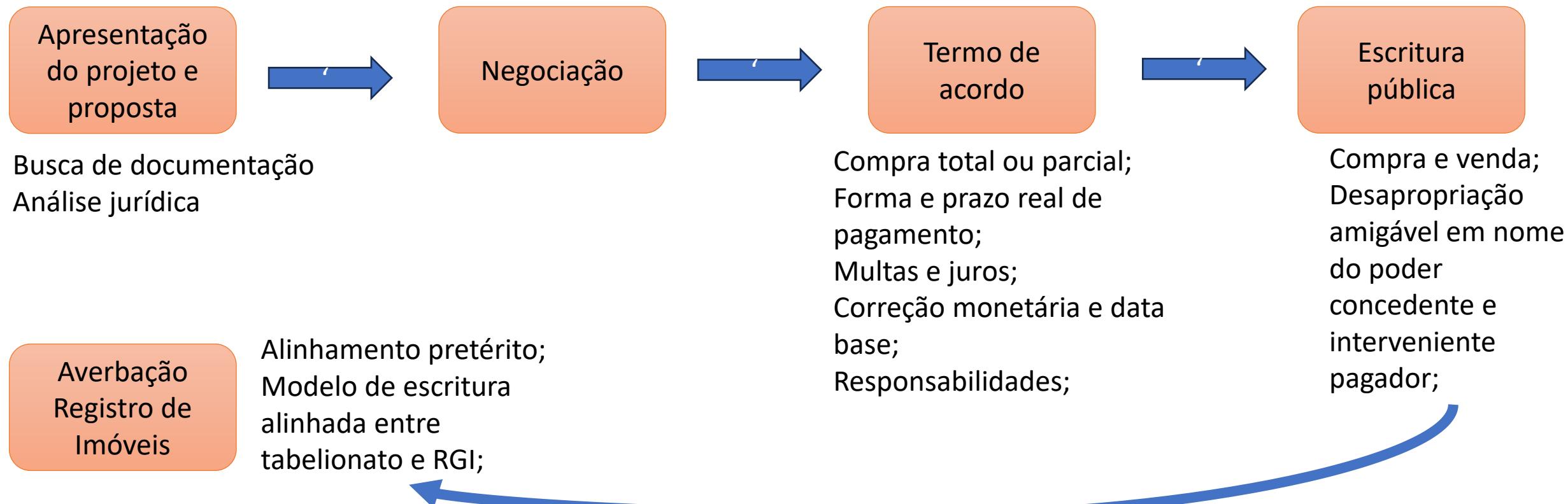
Escolha das variáveis
independentes,
capazes de explicar as
características
dos imóveis objeto da
avaliação

Modelagem e
escolha do
modelo de
regressão que
explique o
comportamento
do mercado



© CanStockPhoto.com - osp73762038





CASO 01

- 25 km;
- Implantação de rodovia e infraestrutura;
- Previsão de 30 imóveis atingidos pela obra da rodovia;
- Todas desapropriações parciais;
- Sem DUP;
- Departamento Estadual de Rodagens

TERMO DE REFERÊNCIA

Laudos de Avaliação

Negociações e cadastro

Lançamento no sistema

Análise jurídica

Escrituração, pagamento
e averbação

Judicialização (último
caso)

- Objetivo inicial da empresa era liberar a área para execução da obra, assumindo riscos de eventuais pendências futuras;

CASO 01

Laudos de Avaliação

- Conhecimento do mercado;
- Vistorias no local para realização da pesquisa;
- Pesquisas *in loco* em imobiliárias;
- NBR 14.653;
- Levantamento topográfico;

Alinhamento com o DER

- Requerimento do procedimento da desapropriação;
- DUP;
- Cadastro completo do imóvel e proprietários;
- Procedimento padrão seria judicialização;

Negociações e cadastro

- Apresentação da obra e metodologia avaliatória;
- Proposição de termo de acordo de valor;
- Tentativa de liberar a área para execução da obra;
- Proprietários a espera da DUP

CASO 01

Negociações e cadastro

- Proprietário, demonstraram receptividade ao valor da proposta;
- mas questionaram a existência da DUP;
- Condição para fornecimento da documentação pessoal e qq necessidade de regularização do imóvel.

Escrituração, pagamento e averbação

- Empresa disposta a pagar aos proprietários, independente da escritura, para liberar a área para obra;
- Proposição inicial seria compra e venda, porém apresentou-se a inviabilidade da regularização das áreas
- Andamento da desapropriação paralisada por 3 meses face adequações de projeto e DUP;

CASO 02

- Compensação ambiental para criação de um novo parque no município;
- Lei e DUP Municipal, para delimitação da área do parque;
- Previsão contratual inicial de 9 imóveis;
- imóveis identificados no local;
- Imóveis atingidos parcialmente e totalmente pelo parque;

TERMO DE REFERÊNCIA

Identificação de proprietários

Laudos de avaliação

Termos de acordo

Levantamento topográfico

Regularização do imóvel Concessionária

Regularização do imóvel Órgão Municipal

- Proposição de compra e venda dos imóveis;
- Áreas rurais próximas do limite urbano;
- Matrículas desatualizadas e com pendências jurídicas;
- Moradores em condomínio;

CASO 02

- Interface BSG x Empresa x Prefeitura x Tabelionato x Registro de imóveis;
- Apresentação e justificativa do prosseguimento do trabalho através de desapropriação como a melhor forma de viabilizar o projeto

Identificação de proprietários

Laudos de avaliação

Termos de acordo

Levantamento topográfico

Regularização do imóvel Concessionária

Regularização do imóvel Órgão Municipal

- Negociação com os proprietários e assinatura dos termos de acordo;
- 2 matrículas em nome da concessionária por compra/venda;
- Decretos individuais para viabilizar a aquisição das matrículas parciais;

CONCLUSÕES

- Face as dificuldades e imprecisões encontradas nas tentativas de Negociação Amigável de compra e venda, com as exigências cartoriais e documentais, este procedimento tende a gerar passivo de imóveis não regularizados, tanto para proprietários como para os órgãos Expropriantes, com potencial de se agravar ao longo do tempo, tanto por alteração da situação jurídica do imóvel, quanto por alteração da legislação/regulamentação.
- Desapropriação amigável ou Conciliação Judicial, consistem em ferramentas recomendadas para solução de casos de Desapropriação, quando embasadas em valor determinado a partir de Laudo de Avaliação bem feito e fundamentado como facilitador da negociação e redução de custos judiciais;

OBRIGADO(A)!