



# 4º SEMINÁRIO NACIONAL DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

2025



**DNIT**  
DEPARTAMENTO  
NACIONAL DE  
INFRAESTRUTURA  
DE TRANSPORTES

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





≠



Análise  
dos  
imóveis a  
serem  
avaliados

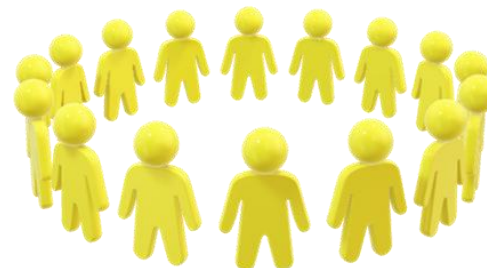
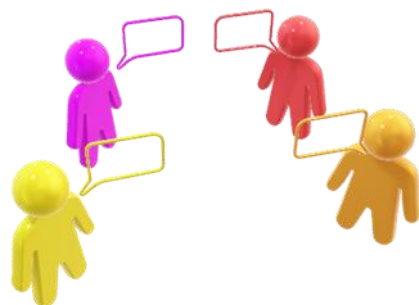
Vistoria das  
respectivas  
zonas de  
influência;  
Pesquisa de  
mercado

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 - img75703008



## NEGOCIAÇÃO AMIGÁVEL

TR com foco  
em  
Negociação  
Amigável



Identificação  
dos imóveis e  
proprietários



Cadastrament  
o da área  
atingida



Laudo de  
avaliação



Alinhamento  
com a  
contratante

Busca das  
informações  
disponíveis;  
Mapeamento das  
matrículas;  
Reconhecimento do  
trecho;

Levantamento  
topográfico;  
Análise prévia das  
matrículas;

Reconhecimento do  
mercado e pesquisa de  
dados;  
NBR 14.653

Expectativa x  
Realidade

## NEGOCIAÇÕES

Apresentação  
do projeto e  
proposta



Negociação



Termo de  
acordo



Escritura  
pública

Busca de documentação  
Análise jurídica

Compra total ou parcial;  
Forma e prazo real de  
pagamento;  
Multas e juros;  
Correção monetária e data  
base;  
Responsabilidades;

Compra e venda;  
Desapropriação  
amigável em nome  
do poder  
concedente e  
interveniente  
pagador;

Averbação  
Registro de  
Imóveis

Alinhamento pretérito;  
Modelo de escritura  
alinhada entre  
tabelionato e RGI;





# 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)!