



# 4º SEMINÁRIO NACIONAL DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

2025



MINISTÉRIO DOS  
TRANSPORTES



# Desapropriações com inteligência territorial: como o estudo de impacto fundiário potencializa a gestão de riscos

**Como suportar as empresas em seus processos de desocupação, mitigando riscos de projetos – do pré ao pós Obra.**

**Case MRS  
Case RUMO**

# INTRODUÇÃO



- Estudo de Impacto de Desapropriações
  - Vistorias Cautelares
  - Gestão de Conflitos
- 
- Previsibilidade
  - Redução de custos
  - Fortalecimento da relação com as comunidades impactadas

**"A gestão de risco Fundiário gera resultados positivos para tomadas de decisão gerando trade-offs entre desapropriações e obras, com foco na redução de indenizações e impactos nas comunidades."**

## Como as empresas estão atuando na prevenção dos impactos de desapropriação, e como as consultoria Fundiárias suportam na tomada de decisão (Case Concessão de Ferrovias).



### Mancha de desapropriação

Definição de uma mancha com margem, para se cadastrar a maior quantidade de impactados.

Avaliação de quem será diretamente e indiretamente atingido.

Verificação de valores de laudos com possibilidades de ajuste nos projetos.

Definição da mancha final junto engenharia e relação com comunidades.



### Cadastros e diálogo

Cadastro das famílias por equipes Fundiárias e Sociais, com explanação detalhada do processo de desapropriação.

Apresentação da mancha com os impactos da obra.

Direcionamento específico aos que não serão previamente indenizados para mitigação de conflitos futuros.



### Prevenção de riscos

Realização de vistorias cautelares em todo o entorno de obra.

Monitoramento continuo com equipes específicas de relação com comunidade.

Uso de ferramentas/sistemas para otimizar os chamados de gestão de conflitos, e acelerar o atendimento das solicitações.

## Case MRS Logística

**Processo de vistorias cautelares e mitigação de riscos  
nas desapropriações e obras**

# VISTORIAS CAUTELARES

**A MRS tem como um de seus principais valores o processo de relação com comunidades, e trabalha constantemente em processos de gestão de risco em suas obras.**

A equipe de Gestão Fundiária e Engenharia são responsáveis em mapear os riscos de desapropriação no pré-obra, para tratamento antecipado dos riscos eliminando paralisações de obra. Como a Lead suporta a MRS?

Para o processo de cautelares, é definida uma mancha de impacto vislumbrando além da obra, os acessos, canteiros, passagem de máquinas pesadas e demais impactos, e enviado a Lead para que sejam realizadas as vistorias técnicas com emissão de laudos específicos por imóvel. Os laudos também são disponibilizados aos proprietários quando solicitado.

São realizados cadastros Fundiários e mapas de desapropriação, com valores de avaliação e dados jurídicos de cada imóvel, como também, reportado a empresa qualquer conflito com a família impactada. A MRS diante das informações técnicas da Consultoria Fundiária, realiza seu trade-off interno para tomada de decisão, definindo o que será desapropriado de imediato e o que será monitorado durante o processo de obra.



## Exemplo de ocorrência evitada!

RECIFE

**Moradores fecham Av. 17 de agosto em protesto à desapropriação para construção de ponte**

Os protestantes alegam que a desapropriação dos seus imóveis está sendo conduzida de maneira irregular

Por Genivaldo Henrique  
24/08/2023 às 09:09 Atualizado em 24/08/2023 às 10:02



ouça este conteúdo  
play

leadme.ai



MINISTÉRIO DOS  
TRANSPORTES



# VISTORIAS CAUTELARES

## Mapeamento dos riscos - Prevenção

Mancha fornecida pela MRS



Foto 1. Vista aérea da área impactada com implantação do projeto.

Laudos Lead com detecção de anomalia pré-existente



Foto 2. Rachaduras na base estrutural de um prédio lateral a obra

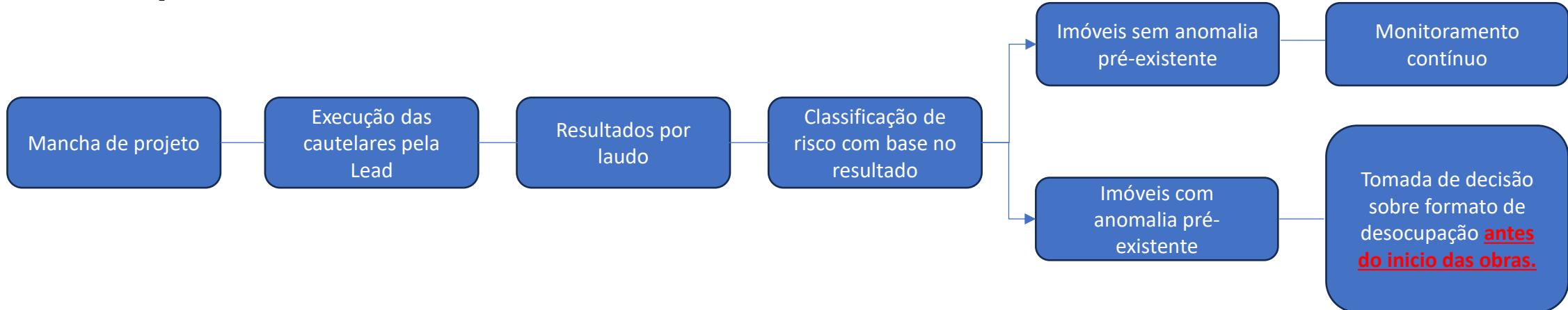


Foto 3. Rachaduras na base estrutural de um prédio lateral a obra

# VISTORIAS CAUTELARES



## Resumo do processo e tomada de decisão

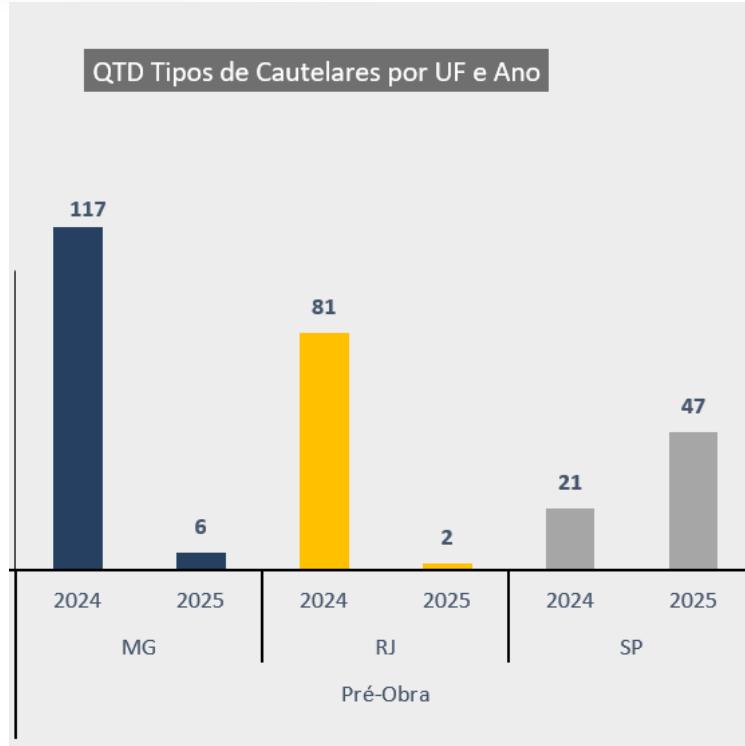


**“O processo de cautelares da MRS previne riscos pois realiza diagnóstico pré-existente nos imóveis lindeiros, prevendo colapsos de estrutura ou processos judiciais sem fundamento” . A importância da execução de cautelares por profissionais e empresas habilitadas é fundamental para a assertividade técnica e jurídica do processo.**

## VISTORIAS CAUTELARES



Cautelares Executadas  
 **364** Laudos



Intervenções pós cautelares  
 **0**

Até o momento, a MRS não registrou nenhuma paralisação de obra devido intercorrências Fundiárias.



MINISTÉRIO DOS  
TRANSPORTES



## **Case RUMO (Projeto FMT – Ferrovia de Mato Grosso)**

**Estudo prévio de impacto e Gestão de Conflitos em Obras**

# ESTUDO DE IMPACTO EM DESAPROPRIAÇÕES



**Como as empresas estão atuando na prevenção dos impactos de desapropriação, e como as consultoria Fundiárias suportam na tomada de decisão (Case Concessão de Ferrovias).**



## Cadastro e diálogo

Primeiro contato com superficiário.

Autorização de estudos gerais.

Cadastro técnico fundiário com a emissão de Dossiê.



## Estudo de impacto

Apresentação do projeto aos impactados.

Entendimento dos impactos causados pela implantação da ferrovia.

Escuta ativa das necessidades da família.

Adoção de medidas mitigadoras que serão implementadas para redução de impacto.



## Tomada de decisão

Análise da proposta (trade-off) pela Engenharia e lideranças.

Negociação.

# TRADE-OFF EM NEGOCIAÇÕES



# NEGOCIAÇÃO

**A RUMO tem até o momento neste projeto 198 negociações, sendo 188 extrajudiciais (95% de êxito).**

Todo o processo de desapropriação e negociações deste projeto é realizado pela Lead Gestão Fundiária.

Além da indenização por laudo, foram incrementados:

- Retificação estrada principal;
- Instalação de 2 passadores de gado, sendo 1 personalizado para implementos;
- 1 passagem em nível agrícola (20m);
- Personalização cercas para caprinos;
- Plantio de árvores no entorno das moradias;
- Infra para tubulação;
- Poço artesiano e reservatório para garantia de abastecimento;



# SISTEMA DE GESTÃO DE CONFLITOS: PROJETO FMT – RUMO



rumo



Registro do Conflito  
FMT REGISTRO DOS CONFLITOS

Registro do Conflito (edição)

Parecer da implantação

Parecer do Apoio

Conclusão do Conflito

Você não pode enviar registros para a pesquisa, pois você não tem o privilégio Editar.

**Tipo de conflito\***  
No Caso de conflito ambiental comunicar gestao de Meio Ambiente\*

-Selecione-

**Protocolo**  
0e332  
0e332fb9-b1ae-48bf-85ab-5a7513b347a8

**Motivo principal do conflito\***  
-Selecione-

**Empresa responsável pelo trecho\***  
-Selecione-

**DADOS GERAIS DO LOCAL EM CONFLITO**

**Localizador\***

Encontrar endereço ou lugar

LEV. 05M. A



MINISTÉRIO DOS  
TRANSPORTES



# FLUXO DO PROCESSO



# SISTEMA DE GESTÃO DE CONFLITOS: PROJETO FMT – RUMO



rumo



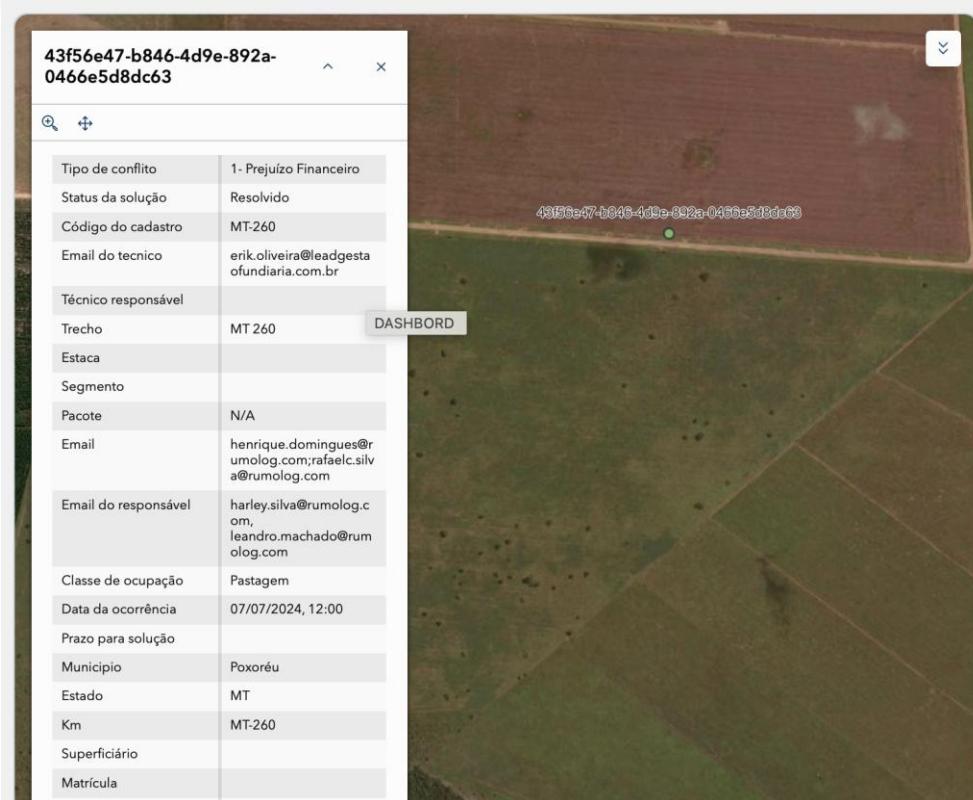
# SISTEMA DE GESTÃO DE CONFLITOS: PROJETO FMT – RUMO



rumo



# CASE: PROJETO FMT • RUMO



## Descrição do conflito

A equipe técnica de gestão de conflitos do Fundiário foi acionada pela equipe da associação da comunidade de Poxoréu para reportar as reclamações da comunidade sobre um grande tráfego de veículos em alta velocidade na Rodovia MT 260 entre o km 131 da ferrovia até a cidade de Poxoréu que está causando excesso de poeira e danificando a estrada, colocando em risco a saúde e segurança dos trabalhadores e comunidade em geral e principalmente aos estudantes do transporte escolar. Assim como está dificultando a passagem de gado pela estrada.

## Solução sugerida pelo proprietário

O presidente solicitou que fosse sinalizado todo perímetro crítico, cascalhar e compactar a estrada e melhorar o acesso no km 131

## Solução definida em acordo com proprietário, prazo

## Parecer da implantação

## Empresa responsável

Rumo

## Conclusão

Concluido

## Observação Final

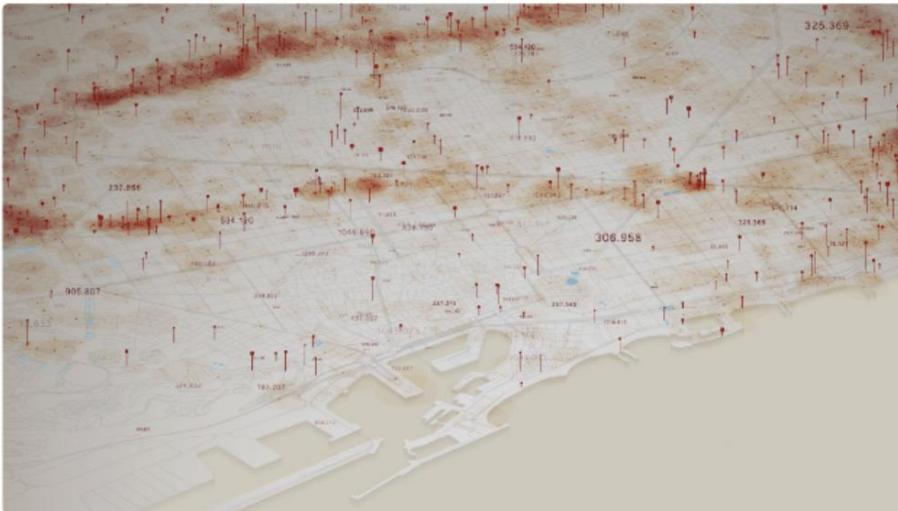
Houve uma melhora na umectacao na MT260 do canteiro de obras a frente além das chuvas nessa epca contribuirem para umectação diminuindo poeira.

**Até o momento, a RUMO (FMT) não registrou nenhuma paralisação de obra devido intercorrências Fundiárias.**

## Parceria **ESTRATÉGICA** Geoespacial



A Esri é líder de mercado global em software de sistema de informações geográficas (GIS), inteligência de localização e mapeamento. A partir da parceria firmada com a ESRI a Lead busca incrementar ainda mais a tecnologia, inovação e precisão nos serviços prestados aos clientes.



Por meio da plataforma de tecnologia geoespacial desenvolvida pela Lead no ambiente Esri é possível subsidiar um conjunto abrangente de ferramentas para coletar, organizar, gerenciar, analisar e visualizar uma ampla gama de dados geográficos.

Com o software GIS e a inteligência de localização da Esri é possível criar mapas interativos, realizar análises espaciais avançadas, realizar modelagem de dados, compartilhar informações geográficas e muito mais. Essa parceria com a ESRI busca melhorar as tomadas de decisões e otimizar a eficiência dos serviços oferecidos pela Lead.

## NOSSOS CLIENTES



rumo

VL!

Ligga

IPÊ  
MINERAÇÃO  
MORRO DÓ IPÊ

portosudeste

Fomento  
DO BRASIL

PIAUÍ NÍQUEL  
METAIS S.A.

BRAZILIAN  
NICKEL

CCR

motiva

YARA

ITAMINAS

cosan

JAGUAR  
MINING INC.

brado

GERDAU

raízen

CEDRO  
MINERAÇÃO

arauco

SACYR

ALSTOM

CCR  
AEROPORTOS

CGDR

DNIT  
DEPARTAMENTO  
NACIONAL DE INFRAESTRUTURA  
DE TRANSPORTES

MINISTÉRIO DOS  
TRANSPORTES

GOVERNO FEDERAL  
BRAZIL  
UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

lead  
GESTÃO FUNDIÁRIA

## NOSSOS PARCEIROS



**esri**

Partner Network  
Bronze



**bh.tec**

Parque Tecnológico  
de Belo Horizonte

**pit**

PARQUE DE  
INovaçãO TECNOLÓGICA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



**IBRAM**  
MINERAÇÃO DO BRASIL

**FINDES  
LAB.**

 **CGDR**

 **DNIT**  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES

**MINISTÉRIO DOS  
TRANSPORTES**

**GOVERNO FEDERAL**  
  
UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

**lead**  
GESTÃO FUNDIÁRIA

# OBRIGADO!



**Matheus L. Brugger**



(31) 99219-1000 • (31) 3656-4847



matheus.brugger@leadgestaofundiaria.com.br



contato@leadgestaofundiaria.com.br



comercial@leadgestaofundiaria.com.br