



4º SEMINÁRIO NACIONAL DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

2025



MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES



SOCIOECONOMIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A importância do cadastro socioeconômico na desapropriação.

Thiago Magalhães Tinoco Lani – Analista social

OBJETIVO

Apresentar através de um estudo de caso, como a aplicação do cadastro socioeconômico pode contribuir para um melhor direcionamento da avaliação de benfeitorias em processos de desapropriação.

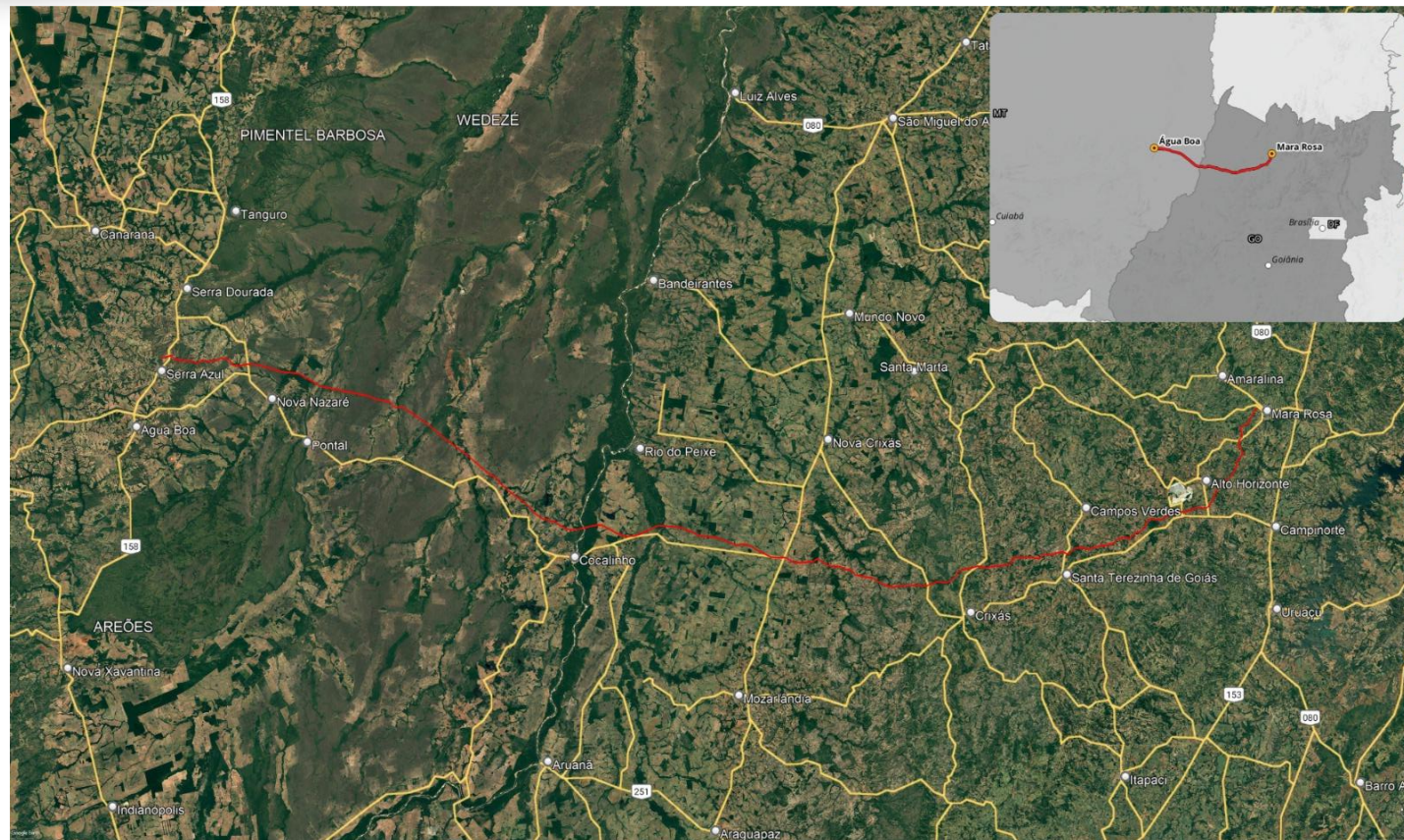
INTRODUÇÃO

Este trabalho vai apresentar informações sobre a desapropriação de imóveis da Ferrovia de Integração Centro-Oeste – FICO EF-354. Ao todo, foram:

- 364 quilômetros de ferrovia;
- 280 imóveis identificados;
- 163 cadastros socioeconômicos realizados;
- 11 cadastros identificados como elegíveis.

INTRODUÇÃO

- O traçado do Projeto FICO – EF-354 interliga as cidades de Mara Rosa/GO a Água Boa/MT;
- Predominantemente as propriedades possuem características rurais e atividades agropecuárias;



INTRODUÇÃO

O cadastro dos imóveis é denominado Cadastro Técnico de Desapropriação- CTD. Cada CTD é composto por três frentes técnicas. São elas:

Cadastro Técnico de Desapropriação - CTD



Cadastro Socioeconômico



Laudo Técnico
de Avaliação

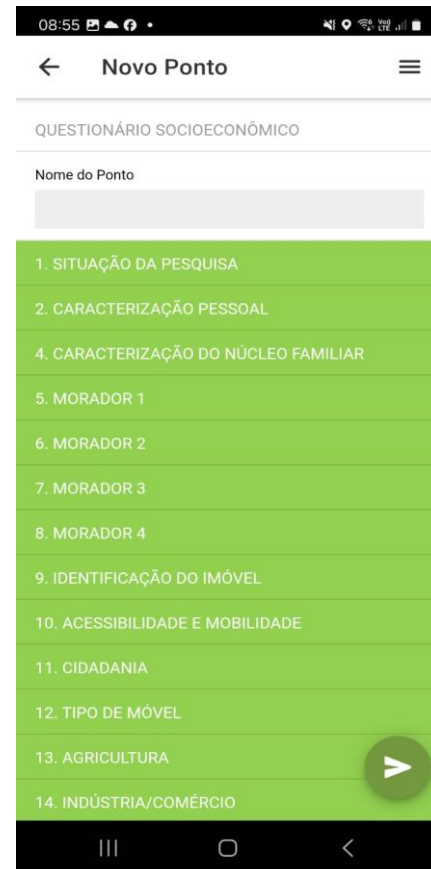


Síntese Documental

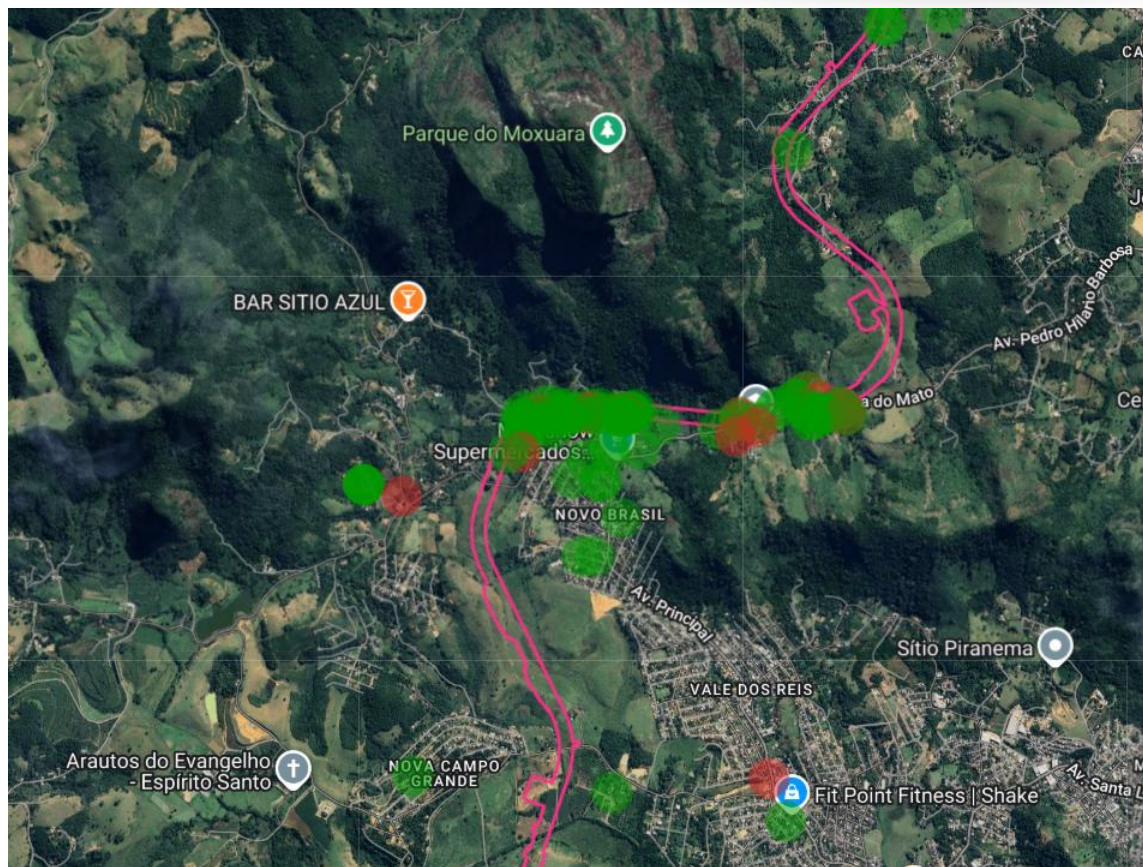
METODOLOGIA

Para a realização do cadastro socioeconômico, foram utilizadas as seguintes metodologias de pesquisa e registro:

- Entrevista em profundidade;
- Roteiro semiestruturado com perguntas abertas e fechadas;
- Registro digital das informações através do app CAVA Geopointer ;
- Registro fotográfico;
- Elaboração de relatório individualizado.



METODOLOGIA



A coleta de dados pelo aplicativo CAVA Geopointer permite:

- Georreferenciamento do cadastro socioeconômico;
- Interação com o cadastro em *kmz/kml*;
- Banco de dados gerado automaticamente;
- Análises georreferenciadas de questões socioeconômicas, como identificação de bolsões de vulnerabilidade.

Elegibilidade e Vulnerabilidade Socioeconômica

A partir das informações coletadas no cadastro socioeconômico é feito um estudo juntamente com normativos e critérios técnicos estabelecidos pelo contratante para enquadramento do núcleos familiares como **elegíveis** (socioeconomicamente vulneráveis) ou não.

O termo da **elegibilidade** foi cunhado pelo contratante, mas compreende a noção **multifatorial** da vulnerabilidade socioeconômica.

Isto é: a noção de elegibilidade prevê que sua construção pode ser erigida a partir de diversas esferas da vida particular e social (contextual) dos indivíduos.

Elegibilidade e Vulnerabilidade Socioeconômica

No âmbito do Projeto Fico, para fins de desapropriação, os processos também são conduzidos à luz dos seguintes documentos:

- Padrão de Desempenho 5, referente à Aquisição de Terra e Reassentamento Involuntário do IFC – Corporação Financeira Internacional membro do Grupo Banco Mundial, que estabelece diretrizes para o processo de gestão fundiária, abrangendo os impactos socioambientais do deslocamento físico e/ou econômico das famílias;
- Resoluções Normativas VALEC nº10/2022 DIREX-VALEC/PRESI-VALEC, DE 9 DE SETEMBRO DE 2022 atualmente conduzido pela INFRA S/A;
- RN nº 007/2023/DIREX-INFRASA/CONSADINFRASA/AG-INFRASA

Elegibilidade e Vulnerabilidade Socioeconômica

Os critérios contemplados dividem-se entre os que são aplicáveis às pessoas e as situações de atividade produtiva e infraestrutura da propriedade. Dentre os direcionados aos indivíduos estão:

- Renda familiar e per capita (inferior a US\$1,90/dia);
- Escolaridade do responsável familiar;
- Gênero e idade do responsável familiar;
- Condição laboral do responsável familiar

Elegibilidade e Vulnerabilidade Socioeconômica

Dentre os direcionados as situações de atividades produtivas e infraestrutura estão:

- Limitações à restituição de atividades geradoras de renda;
- Perda de renda de atividade produtiva no imóvel;
- Moradia precária;
- Incompatibilidade entre quantidade de cômodos e número da moradores da residência.

ESTUDO DE CASO



Área da propriedade em perspectiva com o traçado da EF-354.



Benfeitorias não reprodutivas em destaque.

ESTUDO DE CASO

O estudo de caso dessa apresentação diz respeito ao CTD_25, um imóvel localizado em Mara Rosa/GO. O núcleo familiar é composto por um casal com mais de 50 anos cada. O imóvel em questão representa a principal fonte de renda da família, e embora as benfeitorias como a casa e outras edificações do conjunto produtivo não estivessem dentro da faixa de domínio do empreendimento, optou-se por promover a desapropriação desses bens como medida cautelar, pela proximidade com as atividades presentes nas fases de instalação e operação do empreendimento.

O núcleo familiar foi considerado elegível pelos critérios:

- Baixa escolaridade do responsável familiar;
- Impacto direto sob renda obtida em atividades produtivas exercidas no imóvel.

ESTUDO DE CASO

Entre as definições de custo presentes na ABNT NBR 14653-1:2019, duas foram utilizadas durante o Projeto FICO e que se aplicam ao estudo de caso apresentado. São elas:

3.1.11.3

custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra

3.1.11.5

custo de reprodução

custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação

ESTUDO DE CASO

Definido a elegibilidade do núcleo familiar na elaboração do Laudo Técnico de Avaliação para este cadastro consideramos:

➔ Pelo fato de o proprietário ser considerado elegível através do cadastro socioeconômico, o valor apresentado ao final do laudo técnico de avaliação, será o valor de reprodução das benfeitorias localizadas próximas a faixa de Ferrovia EF-354.

ESTUDO DE CASO

Para fins dessa apresentação, serão consideradas apresentadas apenas as benfeitorias não reprodutivas, conforme a seguir.

ESTUDO DE CASO

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS						
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNIDADE	CUSTO TOTAL (R\$)		
				REEDIÇÃO	REPRODUÇÃO	
1*	Residência	44,28	m²	R\$ 41.040,90	R\$ 68.043,75	
2*	Residência (Área de serviço)	19,37	m²	R\$ 9.152,83	R\$ 14.882,65	
3*	Residência (Garagem)	8,40	m²	R\$ 3.969,22	R\$ 6.454,01	
4*	Mangueira preta 3/4" polegada	180,35	m	R\$ 310,20	R\$ 387,75	
5*	Cabo flexível 10 mm	180,35	m	R\$ 486,22	R\$ 607,78	
6	Paiol - Cobertura com telha cerâmica	9,30	m²	R\$ 2.260,50	R\$ 2.825,62	
6*	Tábuas do Paiol - (Código SINAPI 6193)	140,00	m	R\$ 2.168,32	R\$ 2.710,40	
7	Garagem - Cobertura com telha cerâmica	9,61	m²	R\$ 2.335,85	R\$ 2.919,81	
8	Depósito - Tanque de leite	10,08	m²	R\$ 2.780,14	R\$ 4.633,57	
9	Pocilga sem cobertura	7,84	m²	R\$ 666,53	R\$ 3.332,63	
10	Cobertura com telha de fibrocimento - Galpão/Garagem	38,44	m²	R\$ 6.644,74	R\$ 6.644,74	
11*	Suporte para Caixa D'água - Pilar de madeira - (Código SINAPI 35276)	5,00	m	R\$ 577,71	R\$ 962,85	
12*	Caixa D'água (Código SINAPI 34637)	1,00	un	R\$ 169,92	R\$ 212,40	
13	Cisterna	1,00	un	R\$ 4.021,97	R\$ 6.703,28	
14	Fossa	1,00	m²	R\$ 1.080,85	R\$ 2.702,12	
15	Lance de madeira com 5 réguas e espaçamento entre estacas de 2,0 m (Curral)	48,40	m	R\$ 9.190,29	R\$ 15.317,15	
16	Cobertura com telha cerâmica (Curral)	49,80	m²	R\$ 9.078,44	R\$ 15.130,73	
16*	Tábuas da cobertura do curral - (Código SINAPI 6193)	94,00	m	R\$ 1.091,90	R\$ 1.819,84	
17	Embarcadouro	1,00	un	R\$ -	R\$ 6.429,18	
18	Porteira de 1,0 metro	3,00	un	R\$ 990,70	R\$ 1.238,37	
19	Porteira de 2,0 metro	2,00	un	R\$ 759,65	R\$ 1.266,08	
20	Porteira de 2,5 metro	3,00	un	R\$ 1.246,50	R\$ 2.077,50	
TOTAL				R\$ 100.829,37	R\$ 167.302,21	

ESTUDO DE CASO

Através da planilha de custos apresentada observamos a diferença de R\$ 66.472,84 entre os cálculos das benfeitorias não reprodutivas pelos métodos de reprodução e reedição, representando 65,92% do valor total de indenização.

CONCLUSÃO

O esforço deste trabalho foi apresentar a íntima relação que existe entre as disciplinas de socioeconomia e avaliação de imóveis no âmbito da desapropriação.

A condução de processos de desapropriação, considerando a aplicação do cadastro socioeconômico, no qual a elegibilidade do núcleo familiar orienta o cálculo do valor de indenização das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas do imóvel, possibilita a determinação de um valor de desapropriação mais adequado e condizente com a realidade socioeconômica dos afetados.

CONCLUSÃO

Para que se atenda as particularidades destinadas à núcleos familiares em situação de vulnerabilidade socioeconômica, é **antes preciso que os identifiquem.**

Nesse sentido, o cadastro socioeconômico se apresenta como principal instrumento para coleta das informações que vão possibilitar essa **identificação e análise.**

CONCLUSÃO

Além disso, pode se entender o cadastro socioeconômico como um instrumento para:

- Identificação e aproximação de valores de mais justa indenização;
- Estimativa mais assertiva para valores de CAPEX e OPEX;
- Previsão de cenários e conflitos de interesse para os empreendimentos;
- Mapeamento estratégico e direcionamento das ações em campo.

OBRIGADO(a)!