



A IMPORTÂNCIA DAS AVALIAÇÕES ECONÔMICAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE PARA PROJETOS QUE ENVOLVAM DESAPROPRIAÇÕES EM ÁREAS URBANAS

Autores

- Talita Favaro Paixão Sá
- Deivison Ribeiro Moraes
- Lígia Cristina Lazzarini

Promoção:



Realização:



DECRETO-LEI nº 3.365, de 21 de junho de 1941



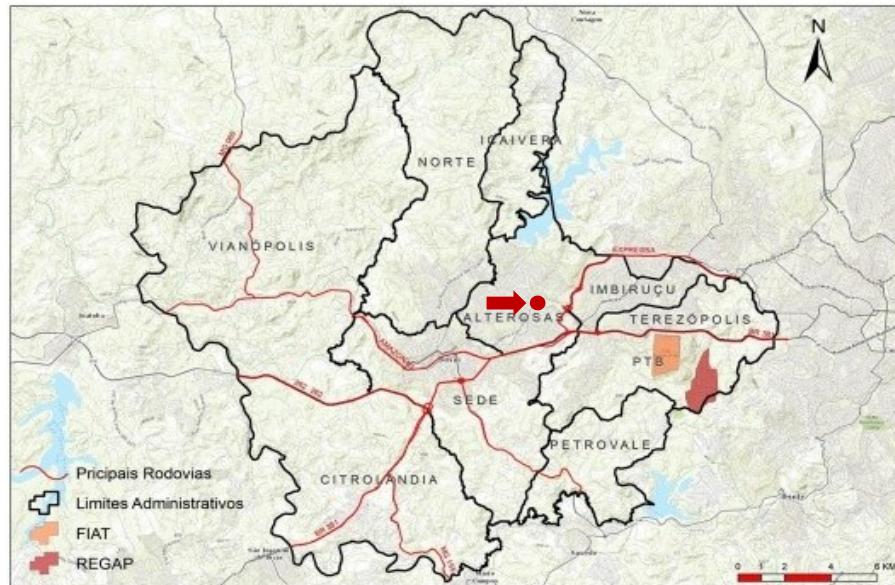
Art. 3º “Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato”.



Estudo de caso - PN Alterosas



Uma concessionária, responsável pelo projeto e execução de obras para adequação de passagem de nível em malha ferroviária, solicitou uma análise de viabilidade para estimar os valores a serem gastos na desapropriação dos imóveis localizados na área de influência do projeto.



Área de influência



Ortofoto do local do empreendimento.



Cruzamento da linha férrea com Avenidas.



Projeto da PN



Planta humanizada do projeto de passagem inferior.

Projeto PN



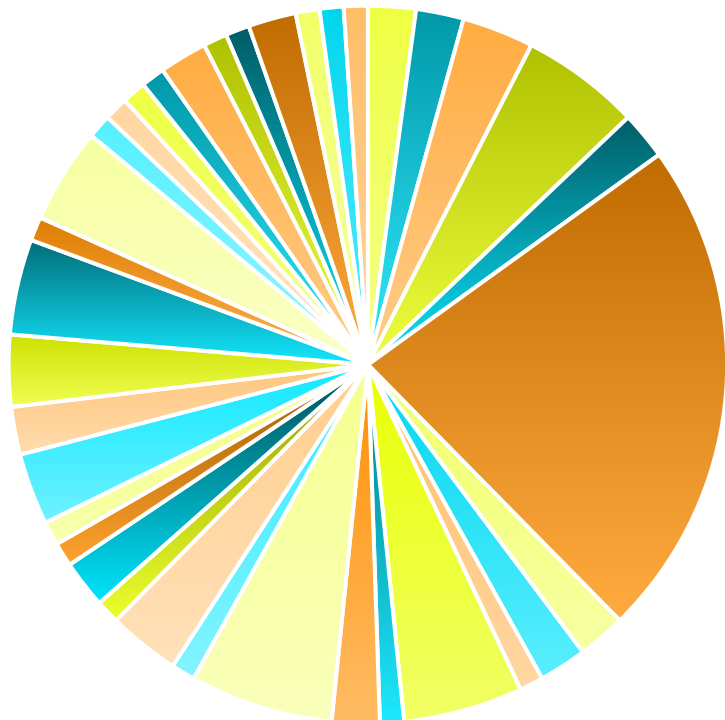
Perspectiva do projeto

Diagnóstico

A região de interesse é composta por **44 imóveis** e **93 comércios**, caracterizados em sua maior parte por sobrados com lojas comerciais no nível térreo acrescidas de unidades residenciais nos pavimentos

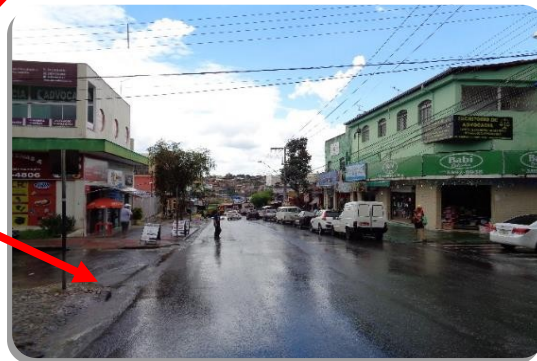
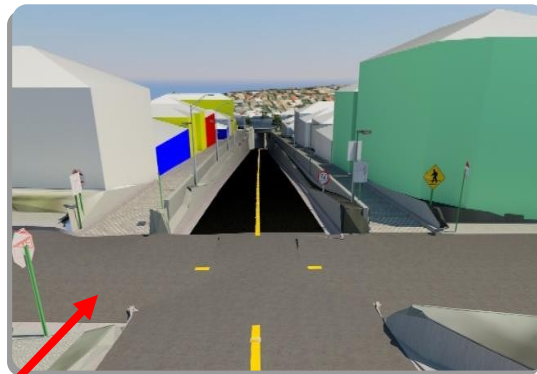


Diagnóstico

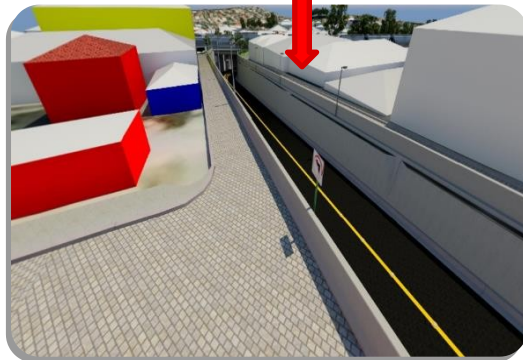


- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Chaveiro | Consultório odontológico |
| Casa de Ração | Açougue |
| Supermercado | Roupas |
| Utensílios do lar | Casa Lotérica |
| Laboratório análise clínica | Lanchonete |
| Autopeças | Corretor de imóveis |
| Salão de beleza | Manutenção de celular |
| Farmácia | Oficina Mecânica |
| Materiais de Construção | Doces e embalagens |
| Padaria | Restaurante / Bar |
| Estúdio fotografia | Equipamentos eletrônicos |
| Escritório advocacia | Comércio de gás |
| Sapataria | papelaria |
| Sorveteria | Estúdio de tatuagem |
| Sacolão | Cosméticos |
| Armarinho | Escritório de contabilidade |
| Móveis e eletrodomésticos | Colchões |
| Estacionamento | Ferramentas e parafusos |

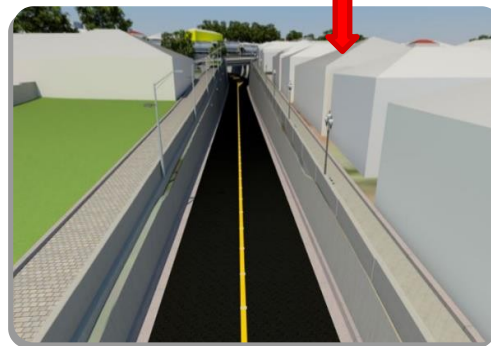
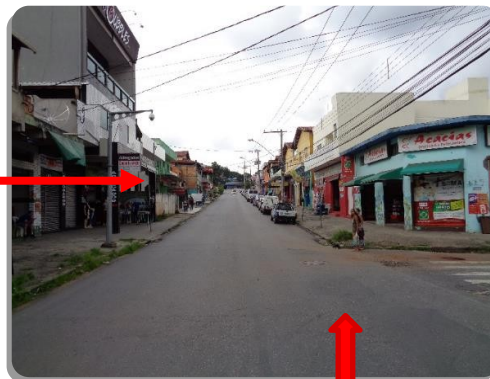
Vista geral a partir da Avenida Campo de Ourique



Detalhe a partir da Avenida Campo de Ourique



Detalhe a partir da Rua das Acácias



Detalhe - Rua das Acácias

Oficina Mecânica

- Após o término da obra não haverá rua junto ao portão do imóvel



Perda de acesso de veículos

- Durante a obra
- Pós-obra



Detalhe - Rua das Acácias

- Depósito de materiais de construção
- Estacionamento Carga e descarga em frente ao comércio



Detalhe - Rua Campos de Ourique

Supermercado

- Frequente reposição de estoques.
- Após a obra a via lateral da trincheira será estreita.



- Caminhão descarregando mercadorias em frente ao Supermercado.



Fatores limitantes e condicionantes

- As informações a respeito da atividade econômica dos estabelecimentos foram obtidas por meio de declaração dos proprietários ou responsáveis aptos a responderem pelos mesmos.
- Para fins de cálculo dos lucros cessantes foram consideradas como verídicas as informações declaradas pelos proprietários dos comércios, sem apresentação de documentações fidedignas e das demonstrações de resultados econômicos devido à dificuldade na obtenção dos documentos contábeis, da informalidade e da não utilização de sistemas de controle de gestão



Fatores limitantes e condicionantes

- Durante a pesquisa de campo com os proprietários, mediante ponderação técnica do avaliador, foram informadas as médias de faturamento, além dos custos e despesas que nortearam o estudo de viabilidade.
- Os lucros cessantes foram calculados compreendendo o horizonte de 24 (vinte e quatro) meses e o valor de indenização considerado nos laudos individuais foi referente ao período de 12 (doze) meses. O valor de indenização sofre variações em função do tempo de obra. A contratante informou que a previsão de duração da obra seria de 12 meses.



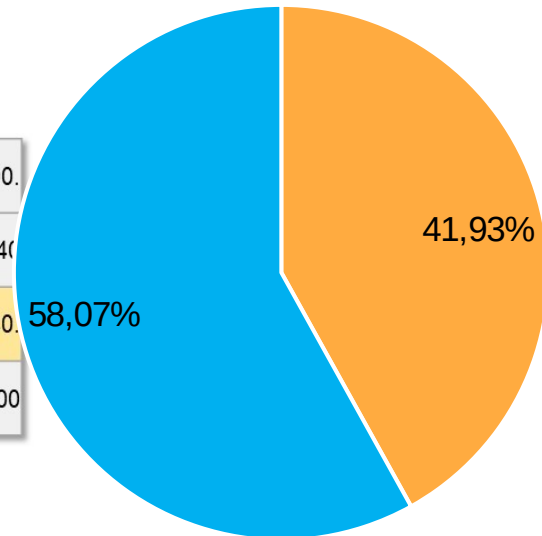
Fatores limitantes e condicionantes

- Devido às dificuldades encontradas pelos estabelecimentos na apresentação do balanço patrimonial e demonstrações de resultados econômicos, foram utilizadas as informações descritas pelos estabelecimentos na pesquisa de campo.
- Durante as entrevistas e vistorias patrimoniais dos comércios também foram observados dados complementares, tais como estoque aparente, número de empregados e a estrutura física. Além disso, para os comércios formais também foram realizadas pesquisas e obtenção de certidões que indicavam a regularidade das atividades comerciais.



Resultados obtidos

Valor total dos laudos de avaliação patrimoniais (44 imóveis)	R\$ 40.920.710,00.
Valor total dos laudos de avaliação econômica (93 comércios)	R\$ 56.671.936,40.
Valor total combinado (laudos patrimoniais e comerciais)	R\$ 97.592.646,40.
Custo estimado para execução da obra	R\$ 20.000.000,00.

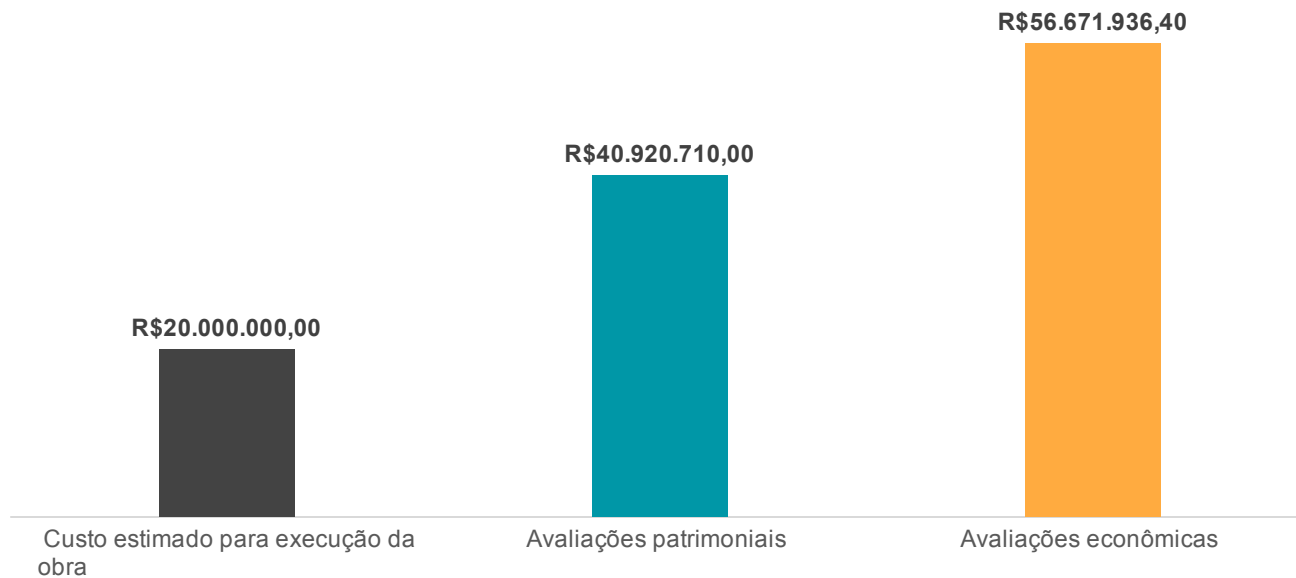


- Valor total dos laudos de avaliação patrimoniais (44 imóveis)
- Valor total dos laudos de avaliação econômica (93 comércios)



Resultados obtidos

Custo estimado de execução x avaliações



Conclusões

- As indenizações econômicas foram cerca de 38% superiores as avaliações patrimoniais, o que também corrobora com a análise em questão.
- O percentual dos impactos patrimoniais é de 41,93 % do valor total considerado no estudo de viabilidade, o que mostra que a maior parte dos impactos são de natureza econômica.



Conclusões

- Alguns aspectos das avaliações econômicas estão relacionados a fatores intangíveis que representam um valor considerável na avaliação econômica.
- Nas áreas urbanas muito adensadas a vocação comercial de uma região impacta diretamente na capacidade de gerar receitas dos estabelecimentos comerciais e conseqüentemente reflete no fundo de comércio do estabelecimento



Conclusões

- Os impactos econômicos nas áreas desapropriadas são bastante significativos para os proprietários de comércio.
- No processo de desapropriação o aspecto econômico fica em segundo plano no momento inicial da execução do projeto, porém em algum momento a indenização dos impactos econômicos são concretizadas o que reflete na viabilidade do projeto.



-

Conclusões

- Em momento futuro essa indenização (não contemplada no primeiro momento da desapropriação) será uma despesa significativa dentro do fluxo de caixa do concessionário o que também impacta na viabilidade das operações dentro do ciclo de vida útil estimado pela viabilidade do projeto.



Conclusões

- É notório que no Brasil esses processos judiciais são bastantes morosos. Entretanto, essa indenização em um momento futuro se concretiza, pois a pessoa jurídica tem o direito de ser indenizada.
- Diante disso, os autores entendem que esse passivo referente os impactos econômicos em um tempo futuro alcançam os cofres públicos e consequentemente também impactam na viabilidade de uma obra executada integralmente pelo estado.



Obrigado!

Talita Favaro Paixão Sá

Arquiteta e Urbanista,
especialista em avaliações e
perícias de engenharia



favaro.talita@gmail.com



(31) 99929-0933



[linkedin/in/talita.favaro](https://www.linkedin.com/in/talita.favaro)

Deivison Ribeiro Moraes

Engenheiro de Produção Civil,
especialista em avaliações e
perícias de engenharia



deivison_ribeiro@yahoo.com.br



(31) 98451-9003



[linkedin/in/deivisonmoraes](https://www.linkedin.com/in/deivisonmoraes)

