



**IBAPE NACIONAL**  
Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia



**IBAPE BAHIA**  
Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de  
Engenharia da Bahia

# **A Importância das Avaliações Econômicas no Estudo de Viabilidade para Projetos que Envolvam Desapropriações em Áreas Urbanas**

**Talita Favaro Paixão Sá; Deivison Ribeiro;  
Ligia Cristina Lazarini**



O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados no COBREAP é de inteira responsabilidade de seus autores.

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

## **RESUMO**

A desapropriação é uma das etapas de implantação de um projeto de infraestrutura. Durante este processo, um número significativo de imóveis são impactados. Os 2º e 3º artigos do Decreto-Lei nº 3.365/41 delegam às concessionárias o poder de conduzir o processo de desapropriação, cabendo ao poder público a decretação de utilidade pública de um imóvel. Este trabalho tem como o objetivo demonstrar a importância da avaliação econômica no estudo de viabilidade para projetos que envolvam desapropriações em áreas urbanas. Por meio de um Estudo de Caso, na qual a 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, verificou-se que as avaliações impactam diretamente na viabilidade do projeto. O perímetro delimitado englobava uma região urbana adensada com a presença de imóveis residenciais e comerciais. Neste contexto, verificou-se a necessidade de realizar avaliações patrimoniais e econômicas nos imóveis inseridos no raio de influência.

***Palavras chaves: Desapropriações; Avaliação Econômica; Viabilidade***

## EXPOSIÇÃO

### 1.0- Introdução

A implantação de projetos de infraestrutura implica, em fase preliminar, na desapropriação de um grande volume de áreas e, consequentemente, desalojamento de um número significativo de pessoas e atividades. Segundo PIETRO (2012):

*“A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o por justa indenização.”*

A desapropriação tem por objetivo proporcionar o incremento e a modernização da sociedade por meio de políticas públicas capazes de propiciarem uma maior comodidade à sociedade. No âmbito urbano, tais incrementos podem ser caracterizados pela abertura e alargamento de vias, construção de viadutos, construção de equipamentos públicos, dentre outros.

Preliminarmente à construção de um empreendimento, é necessário realizar o desimpedimento das áreas afetadas, por meio de estudos para desapropriação. Nesta fase, estuda-se o território e seu entorno imediato, delimita-se as áreas pretendidas e procede-se o cadastramento dos proprietários e seus imóveis. Com base nos dados levantados, é realizada a avaliação do bem imóvel para determinação do seu valor patrimonial de mercado.

No caso de desapropriações no perímetro urbano, pode ocorrer a afetação em áreas adensadas com a presença de tipologias comerciais. Neste caso, proceder apenas avaliação patrimonial do bem afetado pode não refletir no montante destinado às desapropriações dentro do custo total do empreendimento, já que o fundo de comércio também será prejudicado se a desapropriação se concretizar.

Diante deste cenário, hipóteses foram levantadas sobre a divergência entre os valores patrimoniais, econômicos e o possível impacto das avaliações econômicas na viabilidade de um empreendimento.

Neste trabalho, será apresentado um Estudo de Caso onde a área de interesse impactava uma área urbana adensada com forte vocação comercial. Neste caso, foram realizadas avaliações patrimoniais e econômicas dos imóveis.

Posteriormente, os valores patrimoniais e econômicos foram analisados separadamente e em conjunto, mostrando que o montante afeta diretamente na viabilidade do projeto. Logo, o objetivo geral deste trabalho é demonstrar a importância da avaliação econômica no estudo de viabilidade para projetos que envolvam desapropriações em áreas urbanas.

## 2.0- Referencial teórico

Conceitualmente, a desapropriação ou expropriação é um ato administrativo pelo qual o Estado, de forma compulsória, transforma um bem imóvel ou móvel privado em público, desde que, haja a indenização justa, que via de regra se faz em dinheiro. Para Celso Antônio Bandeira de Mello (ano), a desapropriação possui o seguinte conceito:

*“Procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um certo bem, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, salvo nos casos de certos imóveis urbanos ou rurais, em que por estarem em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real”*

O instituto da desapropriação é a prevalência do interesse público sobre o particular a fim de atender necessidades coletivas e possui amparo na Constituição da República Federativa do Brasil Federal, artigo 5º, inciso XXIV:

*“Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

**XXIV-** *a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição “;*

A regulamentação da desapropriação está no Decreto lei nº 3.365/41, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. O artigos 3º e 4º ressaltam a atuação de concessionários no processo:

*“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”.*

*Art. 4º A desapropriação poderá abranger a área contígua necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina, e as zonas que se valorizarem extraordinariamente, em consequência da realização do serviço. Em qualquer caso, a declaração de utilidade pública deverá compreendê-las, mencionando-se quais as indispensáveis à continuação da obra e as que se destinam à revenda.”*

Atualmente, além da Constituição Federal e do Decreto Lei nº 3365/1941, as principais normas em vigor sobre desapropriação no Brasil obedecem a ordem cronológica: Lei nº 4132 de 10/09/1962, que define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação; Lei nº 4504 de 30/11/1964, que dispõe sobre o “Estatuto da Terra” e dá outras providências; Decreto Lei nº 1075 de 22/01/1970, que regula a imissão provisória na posse em imóveis residenciais urbanos;

Lei n.º 8629 de 25/02/1993, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à Reforma Agrária previstos no Capítulo III, Título I, VII da CF/88; Lei Complementar n.º 76 de 06/07/1993: Dispõe sobre o procedimento contraditório especial, de rito sumário, para processo de desapropriação de imóvel rural por interesse social para fim de Reforma Agrária; Lei n.º 10257 de 10/07/2001: Dispõe sobre o “Estatuto da Cidade” que regulamenta a desapropriação urbanística (art. 8º) de competência do Município como instrumento de política urbana e Código Civil de 2002: art. 519 (coisa desapropriada não utilizada para o fim a que se destinaria), art. 1275-V (desapropriação é causa de perda da propriedade), art. 1911, parágrafo único (desapropriação de bem clausulado), art. 959, II e 960 (desapropriação de coisa hipotecada ou objeto de privilégio), art. 1258 (desapropriação de imóvel sujeito a condomínio edilício), art. 1425-V (desapropriação de bem dado em garantia), art. 1509, § 2º (desapropriação de imóvel dado em anticrese), art. 1376 (desapropriação de direito de superfície), art. 1387 (desapropriação é causa de extinção da servidão), art. 1409 (desapropriação de imóvel dado em usufruto), art. 1228, § 3º (desapropriação por necessidade ou utilidade pública).

O rito de desapropriação possui duas fases: declaratória e executória. A fase declaratória é administrativa, consubstanciada na declaração de utilidade pública, a qual individualiza o bem a ser desapropriado pelo Poder Público. Conforme Castilho (2014),

“implica na publicação do Decreto de Desapropriação nos termos do Decreto-Lei número 3365/41, em Imprensa Oficial, contendo a descrição pormenorizada do bem (se for imóvel, deve constar a matrícula, limites e confrontações, além do nome do proprietário, se houver) e a finalidade da desapropriação, para que não haja qualquer dúvida sobre o objeto a ser expropriado”.

A declaração de utilidade pública é feita por meio de decreto e em caráter de exceção, pode ser declarada por lei, todavia, o Poder Legislativo não poderá executar a desapropriação, devendo repassar esta atividade a um terceiro. Após a publicação do decreto, inicia o procedimento da desapropriação. Segundo Castilho (2014):

*a) submete o bem à força expropriatória do Estado, ou seja, as autoridades administrativas do Poder Público poderão penetrar nos prédios compreendidos na declaração, para que possam proceder aos estudos e levantamentos necessários à desapropriação. Por outro lado, o que se verifica é que se criou ao particular uma obrigação de submeter-se a todas as operações materiais e jurídicas necessárias à consecução da desapropriação porquanto é ato imperativo que contém o Poder Extroverso do Estado.*

*b) dá-se início à contagem do prazo de caducidade, que é de cinco anos, dentro do qual deve ser promovida a desapropriação. A importância desta consequência se dá pelo fato de que uma nova declaração de utilidade pública sobre o mesmo bem só poderá ser publicada após 1 (um) ano.*

*c) Fixação do estado físico do bem, para fins indenizatórios. Se o Poder Público realizar alguma benfeitoria deverá indenizar o proprietário do bem: se forem benfeitorias necessárias sempre serão pagas e se forem benfeitorias úteis poderão ser pagas desde que previamente autorizadas.*

A fase executória corresponde às providências concretas para efetivar a transferência do bem do particular ao Poder Público, consubstanciada na declaração de utilidade pública, a qual poderá ser judicial ou extrajudicial. Quando o expropriante e expropriado acordam sobre o preço do bem a ser desapropriado, o processo de desapropriação ocorre extrajudicialmente.

Quanto à indenização do bem expropriado, ressalta-se que a mesma deve ser justa, a ponto que ao expropriado não ocasione qualquer prejuízo em seu patrimônio. Segundo Celso Antônio Bandeira de Mello (Seria segundo Mello – ou Bandeira de Mello (ano), *“ao pagamento deve ser incluído juros moratórios, compensatórios, correção monetária, honorários advocatícios e outras despesas”*.

Baseando-se nos conceitos expostos cabe definir os conceitos de valor patrimonial, valor econômico e fundo de comércio, que serão abordados neste trabalho. Segundo item 3.1.53 da ABNT NBR 14.653:2019:

*“Valor patrimonial: Valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação”.*

A respeito do valor econômico, o item 3.1.48 da ABNT NBR 14.653:2019 define:

*“Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco”.*

O item 3.1.23 da ABNT NBR 14.653:2019 apresenta definição de fundo de comércio:

*“Bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto, entre outros, de nome comercial, freguesia, patentes e marcas.”*

Cabe ressaltar que, para avaliar o fundo de comércio, o cálculo envolve subjetividade, pois não existe uma só metodologia para medir o quanto valem os bens intangíveis.

### **3.0– Metodologia**

A metodologia adotada neste trabalho foi um Estudo de Caso único acompanhado dos tipos de pesquisa: qualitativa e descritiva. A técnica de tratamento dos dados é a análise de conteúdo.

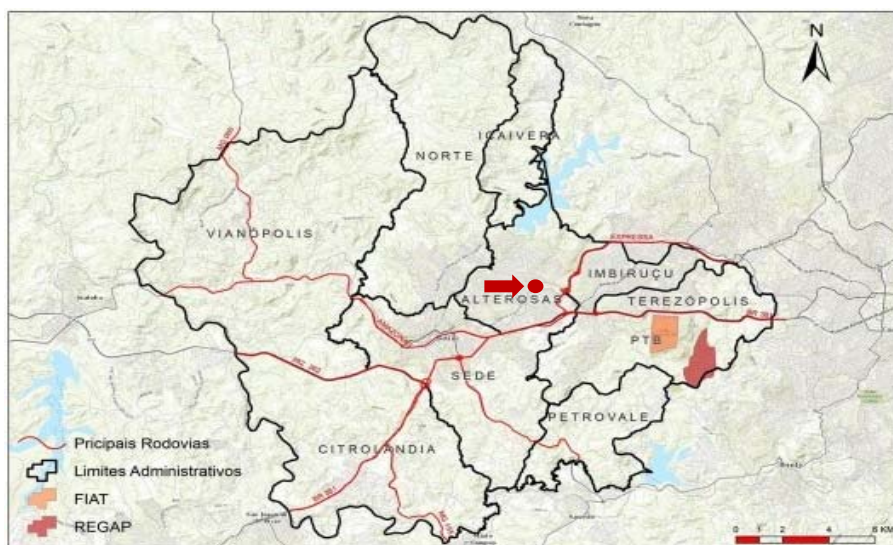
O estudo de viabilidade do Projeto FCA/ANTT contemplou a realização de laudos técnicos de avaliação patrimonial e econômica no entorno de várias passagens de níveis localizadas no município de Betim-MG. O objetivo do trabalho foi estabelecer o retrato socioeconômico dos estabelecimentos comerciais e determinar os valores patrimoniais dos imóveis localizados nas regiões onde serão propostas obras de adequação viária entre a ferrovia sob concessão da FCA e os logradouros municipais contemplados no Projeto FCA/ANTT. Convém ressaltar que essa análise abordou somente os laudos técnicos do estudo de viabilidade relacionados a uma das passagens de nível localizada no bairro Jardim Alterosa, Betim, MG.

**Figura 01 – Região metropolitana de Belo Horizonte.**



Fonte: <http://www.agenciarmbh.mg.gov.br>

**Figura 02 – Localização do empreendimento em estudo dentro do município de Betim/MG.**



Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.197/6260>



A obra proposta pela contratante, situa-se no cruzamento entre Avenida Juiz Marco Túlio Isaac e Avenida Campos de Ourique, bairro Jardim das Alterosas. O local apresenta alta densidade de ocupação caracterizada principalmente pela presença de comércio e serviços populares.

**Figura 03 – Imagem satélite editada mostrando a área em estudo.**



Fonte: autores



**Figura 04 – Planta humanizada do projeto de passagem inferior.**



Fonte: FCA.

**Figura 05 – Vista tridimensional da passagem de nível inferior proposta**



Fonte: FCA

É importante ressaltar que a região apresenta infraestrutura urbana completa, caracterizada pela presença dos seguintes itens: rede viária; rede de drenagem pluvial; rede de abastecimento de água; rede de esgoto sanitário; rede de energia elétrica; rede de comunicações; equipamentos públicos, coleta de lixo e postal.

A amostra em questão possui 44 imóveis e 93 comércios ao todo. O perfil das edificações na região caracteriza-se em sua maior parte por sobrados com lojas comerciais no nível térreo acrescidas de unidades residenciais nos pavimentos superiores. Além disso, também há galpões de um pavimento que funcionam como comércios. A região demarcada como impactada no estudo de viabilidade apresenta características urbana adensada e com forte vocação comercial.

### **3.1 - Fatores limitantes e pressupostos das avaliações econômicas**

Devido ao caráter peculiar do trabalho de avaliação econômica realizado no estudo de viabilidade, 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. Além disso, a coleta das informações foi realizada em abril de 2018 e todos os estabelecimentos entrevistados possuíam contabilidade externa, aumentando a dificuldade na obtenção dos documentos contábeis, principalmente por coincidir com o período de encerramento das contas do balanço patrimonial e da declaração de imposto de renda de pessoas física.

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.

Para fins de cálculo do fundo de comércio, devem-se levantar demonstrações contábeis específicas com base na situação patrimonial real da sociedade. Entretanto, 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. Ressalta-se que 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.

Destaca-se que todas as receitas e despesas apresentadas estão relacionadas a situação vigente na época (abril/2018) podendo sofrer alterações com o decorrer do tempo.

Em ressalva, os cálculos apresentados nos laudos de avaliação econômica não estão fundamentados por documentos contábeis. Portanto, as informações presentes nos relatórios não representam ou se equivalem a dados contábeis.

#### **4.0– Análises e resultados**

Após a finalização de todos os laudos individuais dos imóveis e comércios considerados impactados dentro do estudo de viabilidade do Projeto FCA/ANTT, observou-se que os valores das avaliações patrimoniais e das avaliações econômicas foram bastante divergentes. Além disso, tendo em vista o custo execução do projeto da obra, os resultados apresentaram diferenças muito expressivas. A tabela 01 mostra de forma resumida os valores globais que sintetizam todos os laudos de avaliação patrimonial e econômica.

Verificou-se que o somatório dos laudos de avaliação patrimoniais dos quarenta e quatro imóveis corresponde ao montante de R\$40.920.710,00. Já os laudos de avaliação econômica dos 93 comércios apresentaram como resultado do somatório o valor de R\$56.671.936,40. O valor total combinando os impactos patrimoniais e econômicos na região de influência da obra proposta é de R\$97.592.646,40, conforme demonstrado na Tabela 01.

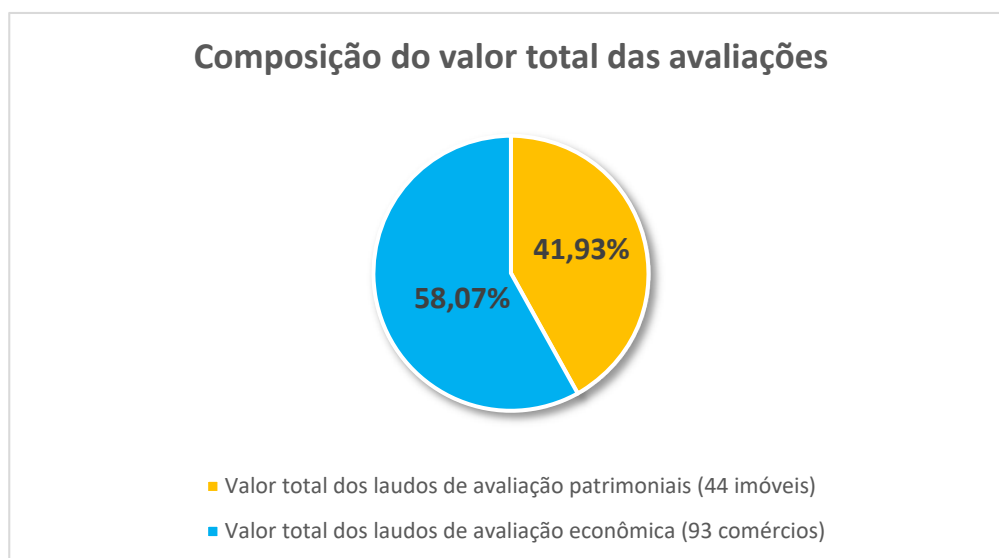
**Tabela 01 – Resumo dos valores encontrados**

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

Fonte: Elaborado pelos autores (2019)

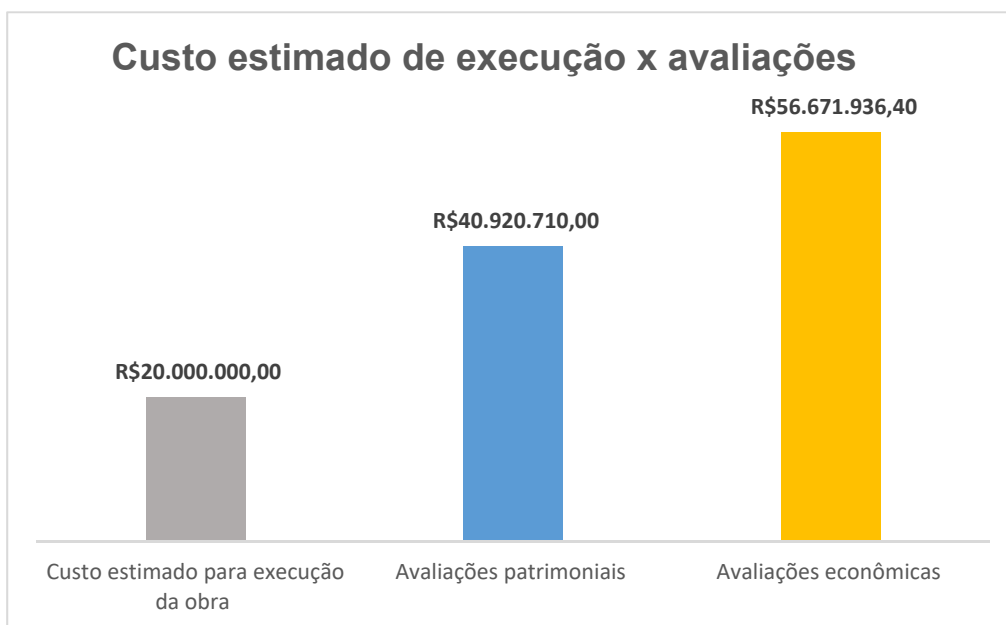
Com base nesses valores pode-se verificar que os laudos avaliação patrimoniais representam 41,93 % do valor total considerado no estudo de viabilidade. As avaliações econômicas correspondem a 58,07% do valor de R\$97.592.646,40. Convém mencionar que os impactos econômicos na região apresentaram um valor 39,49% superior as avaliações patrimoniais (R\$40.920.710,00).

**Gráfico 01 – Composição do valor total das avaliações.**



O custo estimado para executar a obra proposta na passagem de nível no bairro Jardim Alterosa corresponde a R\$20.000.000,00. Sendo assim, o valor de indenização das avaliações patrimoniais é 204,60% superior ao valor estimado da obra. Com relação aos impactos econômicos observou-se que as indenizações de natureza econômica dos comércios é 283,36 % superior ao valor estimado para executar a obra. O somatório dos valores de indenização dos impactos patrimoniais e econômicos apresentou um valor correspondente a 487,96% do custo estimado do projeto.

**Gráfico 02 – Custo estimado de execução x avaliações**



Através dos resultados obtidos no estudo de viabilidade pode-se verificar que as avaliações econômicas representam percentuais significativos dentro do contexto das desapropriações de imóveis em áreas urbanas. Também verificou-se que as indenizações econômicas foram cerca de 38% superiores as avaliações patrimoniais, o que também corrobora com a análise em questão. Levando em consideração os impactos econômicos percebe-se que 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.

As avaliações econômicas estão relacionadas as atividades comerciais. Durante o estudo de viabilidade uma série de fatores devem ser levados em consideração para uma indenização justa em um processo de desapropriação. Alguns aspectos das avaliações econômicas estão relacionados a fatores intangíveis que representam um valor considerável na avaliação econômica. A questão da marca, localização, reputação, entre outros refletem, na capacidade de gerar receitas de um estabelecimento comercial, o que torna o fator econômico em muitos casos mais relevantes que o valor patrimonial do imóvel. Nas áreas urbanas muito adensadas a vocação comercial de uma região impacta diretamente na capacidade de gerar receitas dos estabelecimentos comerciais e consequentemente reflete no fundo de comércio do estabelecimento.

Os impactos econômicos nas áreas desapropriadas são bastante significativos para os proprietários de comércio. Dessa forma, as avaliações econômicas são um desdobramento no processo de avaliação de um imóvel a ser desapropriado. O fundo de comércio é construído com o decorrer do tempo com consolidação do ponto comercial, formação de clientes entre outros fatores intangíveis também relacionados a localização física do comércio. Ressalta-se 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.

As avaliações econômicas podem alterar a viabilidade de um projeto de concessionário, pois o projeto é integralmente possibilitado? por capital de iniciativa privada. Geralmente no momento inicial de execução do projeto tem-se obrigatoriamente as despesas com as indenizações de natureza patrimonial dos desapropriados. Entretanto, as pessoas jurídicas, seja na condição proprietário ou inquilino do imóvel desapropriado, ingressam com ações na justiça com o objetivo de reaver os seus prejuízos econômicos decorrentes de um processo de desapropriação. Destaca-se que em algum momento futuro essa indenização 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.

No Estudo de Caso em questão observou-se que o impacto das indenizações decorrentes das avaliações econômicas foi 283,36 % superior quando comparadas ao custo de execução da obra. Além disso, o percentual representativo das avaliações econômicas é de 48,19 % do valor global quando se considera que para iniciar as operações é necessário ter o recurso para custear a obra e também indenizar os expropriados pelos danos patrimoniais e econômicos (R\$20.000.000,00 + R\$97.592.646,40). Para o caso em tela pode-se perceber que os impactos econômicos são os mais significativos.



A divergência entre os valores patrimoniais e econômicos podem alterar a viabilidade de um projeto de concessionário pois, em muitos casos, o valor econômico da indenização será muitas vezes superior ao valor patrimonial, o que pode provocar alterações significativas no ponto de equilíbrio do projeto. Além disso, o fator econômico impacta de forma significativa quando o processo de desapropriação ocorre em áreas urbanas onde há forte vocação comercial ou industrial.

Quando o proprietário do imóvel também é o proprietário de um comércio existente no imóvel expropriado, o mesmo tem o direito de pleitear que a ação de desapropriação do imóvel contemple a questão do fundo de comércio. A situação ideal é que o processo de desapropriação ocorra na fase executória com resolução extrajudicial onde toda a questão é resolvida amigavelmente de forma administrativa, com posterior homologação do acordo por sentença judicial. Nesse caso, a imissão da posse do imóvel para o expropriante ocorre no ato da homologação do acordo. Quando o processo ocorre dessa forma, o expropriante tem condições de iniciar e executar a obra mais rápido, o que diminui os custos na mobilização do projeto, bem como possibilita antecipar o início da operação do empreendimento em questão. Entretanto, quando a desapropriação necessita de revisão judicial na fase executória, a imissão da posse do imóvel para o expropriante vai demandar um tempo adicional para que o juízo avalie a situação, o que impacta na mobilização inicial.

Ressalta-se novamente que, quando o proprietário do imóvel também é o proprietário de um comércio existente no imóvel expropriado, ele tem o direito de pleitear que a ação de desapropriação do imóvel contemple a questão do fundo de comércio. Já quando o proprietário do fundo de comércio é o inquilino do imóvel, o mesmo deverá ingressar com ação própria, a qual não possui vinculação direta com a ação de desapropriação. Entretanto, o inquilino passa a ser um “expropriado indireto” no processo, uma vez que ele tende a ingressar com uma ação judicial com o objetivo de reaver os seus prejuízos econômicos que foram decorrentes do processo de desapropriação do imóvel onde o seu comércio estava instalado. A legislação brasileira firma que qualquer estabelecimento comercial deve possuir proteção jurídica para os casos em que, sem culpa do empresário, a sua empresa, que é formada de bens materiais e imateriais, seja comprometida em um processo de desapropriação. Sendo assim, a entrada desses “expropriados indiretos” nos projetos, sobretudo os de natureza linear, pode aumentar de forma significativa o custo jurídico de desapropriação. Salienta-se que essa despesa fica a cargo do expropriante.



## CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Após a pesquisa bibliográfica sobre o tema desse trabalho e a análise do Estudo de Caso, observou-se que os impactos econômicos dentro do contexto das desapropriações de imóveis localizados em áreas urbanas têm o potencial de inviabilizar um projeto. As avaliações econômicas dos comércios localizados na área de influência de um projeto devem contribuir na tomada de decisão de um estudo de viabilidade.

Ressalta-se que os impactos econômicos nas áreas urbanas com forte vocação comercial, costumam ser superiores aos impactos patrimoniais. No estudo de caso apresentado, essa realidade foi confirmada. Acrescenta-se que as avaliações econômicas representaram 58,07% do valor total de indenização das desapropriações dos imóveis localizados na área de influência do projeto do estudo de caso.

No processo de desapropriação de um imóvel, pressupõe que a indenização deve ser justa para todas as partes envolvidas, seja para o proprietário do imóvel, inquilino comercial, concessionário privado ou para o poder público. Sendo assim, no mundo ideal as posturas das partes deveriam convergir para que todo o processo fosse realizado de forma amigável. Entretanto, na prática, as partes tendem a não convergir na negociação do valor da indenização, o que gera os conflitos judiciais. Conforme já mencionado, os custos jurídicos no processo de desapropriação de imóveis comerciais podem ser elevados em decorrência dos inquilinos que possuem as suas atividades comerciais no imóvel expropriado. Esses inquilinos comerciais são “expropriados indiretos” que ingressam com ações judiciais em virtude dos impactos que a desapropriação provoca no fundo de comércio das suas empresas. No processo de desapropriação, o inquilino do imóvel não é formalmente considerado na ação de desapropriação, o que no ponto de vista dos autores é inadequado.

Entende-se que o fundo de comércio de um estabelecimento pode estar significativamente relacionado a sua localização geográfica, bem como com o tempo de existência em um mesmo endereço. Quando um imóvel com atividade comercial é expropriado, entende-se que o seu fundo de comércio também é impactado. Além disso, verifica-se que para transferir uma empresa de um local para outro, há diversos custos não considerados na ação de desapropriação. Entre esses custos citam-se as despesas com desmobilização do imóvel expropriado, mobilização do imóvel novo, custos de transferências, lucro cessantes do período de consolidação do novo ponto comercial entre outros impactos.

Atualmente dentro do processo de desapropriação a avaliação dos impactos econômicos ainda se encontra relegada a segundo plano, principalmente quando o expropriante é o poder público. Geralmente o estado não deposita o fundo de comércio quando o proprietário do imóvel também é dono do comércio instalado no imóvel a ser expropriado. Diante disso, o empresário ingressa com uma ação judicial com o objetivo de reaver esses prejuízos intrínsecos quando o comércio necessita mudar de ponto. O ordenamento jurídico nacional, principalmente no que diz respeito à propriedade de direito privado, estabelece que qualquer empresa deve possuir proteção jurídica para os casos em que, sem culpa do empresário, a sua pessoa jurídica seja comprometida em um processo de desapropriação. Sendo assim, os proprietários dos comércios, independentes de serem inquilinos ou não do ponto comercial, têm o direito de serem indenizados pelos impactos decorrentes da desapropriação. É notório que no Brasil esses processos judiciais são bastantes

morosos e até que a decisão alcance o estado transitado em julgado muito tempo se passou. 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. Todavia, diante do tempo decorrido dos processos judiciais pode-se ter a falsa sensação que um projeto foi economicamente viável, quando na verdade o resultado pode ser outro bem diferente.

Por fim, os autores reiteram que no estudo de viabilidade de um projeto que envolva desapropriações de áreas urbanas é de suma importância que seja realizada uma análise cuidadosa dos impactos econômicos nos comércios.

## BIBLIOGRAFIA

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. *Curso de Direito Administrativo*. 25. Ed., São Paulo: Atlas, 2012. P. 166

BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de direito administrativo*. São Paulo: Celso Bastos, 2002.

CASTILHO, Marcela Cristina de. Desapropriação: Conceito, requisitos e panorama geral.em:> <https://mcristina.jusbrasil.com.br/artigos/146506504/desapropriacao>. Acesso em 20/08/2019.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado, 1988.em:>[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em 20/08/2019.

BRASIL. Decreto lei 3365 de 21 de junho de 1941: Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública em:> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del3365compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3365compilado.htm). Acesso em 20/08/2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de bens: procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.