

- Versão Preliminar –

XVIII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS.

**“A UTILIZAÇÃO DO CONCEITO DE “VALOR JUSTO” COMO
DEFINIDO PELO INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS– IVS
NA DETERMINAÇÃO DA INDENIZAÇÃO JUSTA EM PROCESSOS DE
DESAPROPRIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS”**

SUMÁRIO

- Introdução,
1.Determinação do valor de indenização de imóveis desapropriados: a prática corrente no Brasil,
2. O conceito de “Valor Justo”,
3. Problemas na utilização do “valor justo” para o cálculo da indenização em processos de desapropriação;
4.Comentários;
Referências Bibliográficas

RESUMO

Uma das principais dificuldades nos processos judiciais de desapropriação de bens imóveis é o da determinação do valor da indenização justa. A doutrina tem identificado valor justo da indenização com valor de mercado, na data de sua avaliação. A versão de 2011 das normas internacionais de Avaliação International Valuation Standards Council, traduzidas para o idioma português e adotadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, apresenta “valor de mercado” e “valor justo” como dois conceitos distintos, que embora na maioria dos casos possam coincidir, demonstra que o último é mais abrangente que o primeiro. O objetivo deste trabalho é o de discutir a utilização do conceito de valor justo proposto nas normas IVS, nos processos de desapropriação de imóveis como forma para a superação de algumas das dificuldades e restrições que a utilização do valor de mercado apresenta, bem como apresentar elementos de reflexão de que esses conceitos possibilitam atribuir maior concretude a ideia de justa indenização prevista na Constituição Federal e aos princípios de direito urbanístico previstos no Estatuto da Cidade. Palavras-chave: desapropriação, valor justo, Normas IVS

ABSTRACT

One of the main difficulties in judicial processes of property expropriation is the determination of the amount of compensation due. In Brazil, the doctrine has identified the fair value of the compensation to its market value on the date of their appraisal. The 2011 version of international of the International Valuation Standards, translated into Portuguese and adopted by the Instituto Brasileiro de Avaliações e

Perícias de Engenharia – IBAPE presents "market value" and "fair value" as two distinct concepts, which although in most cases may coincide, the latter is more comprehensive than the first. The objective of this paper is to discuss the use of the concept of fair value standards proposed IVS, in judicial processes of expropriation of property as a way to overcome some of the difficulties and constraints that the use of market value presents.. Key words: expropriation, "fair value", International Valuation Standards

INTRODUÇÃO

A presente comunicação se propõe a dar continuidade à reflexão iniciada em trabalhos anteriores dos autores a respeito da necessidade de serem repensados os critérios de valoração de áreas desapropriadas. O foco principal desta vez é a aplicabilidade do conceito de "valor justo", presentes nas Normas Internacionais de Avaliação, elaborada pelo International Valuation Standards Council – ICVS, e cuja versão mais nova e atualizada, de 2011, e recentemente traduzida e publicada em português, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, resultante de uma cuidadosa tradução do Eng. Carlos Eduardo Cardoso.

O trabalho é dividido em quatro partes:

Com o objetivo de contextualizar o tema, é feito inicialmente uma breve descrição do processo vigente de determinação do valor de indenização de imóveis desapropriados.

Na segunda parte, é apresentado e discutido o conceito valor justo.

Na terceira são analisadas as dificuldades e problemas a serem enfrentados na utilização do valor justo.

Finalmente, no último capítulo, são apresentadas algumas conclusões e feitas sugestões tendo em vista a utilização do valor justo.

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE INDENIZAÇÃO DE IMÓVEIS DESAPROPRIADOS: A PRÁTICA CORRENTE NO BRASIL

Uma das principais dificuldades envolvidos em processos de desapropriações é o do estabelecimento do valor de indenização do imóvel. (Azuela, 2009).

A doutrina e a jurisprudência estabelecidas no Brasil apontam que o valor de indenização deve corresponder ao "valor de mercado" da propriedade.

Existem várias definições de valor de mercado, propostas por diferentes entidades ou associações ligadas à avaliação de imóveis, e que se assemelham. Do interesse deste trabalho, podemos citar as definições da Norma Brasileira, e das novas Normas IVS.

Valor de mercado segundo definida pela Norma NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

No Glossário do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, "valor de mercado" é assim definido: "Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas".

Valor de mercado segundo o International Valuation Standards (2013), mais recente, de certa forma consolida as definições anteriores:

Valor de mercado é a quantia estimada pela qual, na data da avaliação, um ativo seria transacionado entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, após exposição apropriada ao mercado e onde as partes agem com conhecimento, prudência e sem compulsão para transacionar¹.

A utilização do “valor de mercado” em processos de desapropriação tem apresentado vários problemas, e talvez o caso mais paradigmático sejam as superavaliações no caso da desapropriação de terrenos para o Parque Estadual da Serra do Mar (Dias, 2001).

No Brasil, justa indenização é tratada expressamente pela Constituição Federal como direito fundamental e aplica-se não só ao expropriado, mas também ao próprio expropriante, que não pode ser obrigado a submeter-se a uma indenização que extrapola os parâmetros de justiça e permite que o particular se locuplete indevidamente.

Em razão da terminologia “justa indenização” possibilitar atribuições de significado com variado grau de subjetividade, o que se pode extrair das decisões judiciais sobre o tema é que a justa indenização tem considerado em sua composição o valor de mercado do imóvel, fundando-se no entendimento de que na justa indenização o que se busca é recompor o patrimônio daquele que foi expropriado.

Contudo, da mesma forma que não é justa a indenização irrisória, aquela incapaz de trazer a recomposição do patrimônio do expropriado, é também profundamente injusta a indenização excessiva, aquela extraordinariamente exorbitante, capaz de permitir enriquecimento ilícito à custa do erário, principalmente quando se trata de propriedades que nada produzem, situação que poderia ser mais bem balizada pelo conceito mais amplo de “valor justo” previsto pelas normas do IVS.

Analisando esse duplo significado da justiça do valor indenizatório nos processos de desapropriação, o Egrégio Tribunal Regional Federal da 3ª Região esposou entendimento no sentido de que “o princípio constitucional da justa indenização deve ser interpretado como norma de proteção bipolar, ou de ‘mão dupla’. A justiça da indenização compreende a garantia do cidadão contra a sanha expropriatória do Estado, protegido assim o direito fundamental à propriedade. No entanto, compreende também o princípio da justa indenização deverem o Estado e a coletividade serem protegidos contra o enriquecimento indevido à custa dos cofres públicos”. (TRF 3ª Região, 2ª Turma, Rescisória n. 96.03.004927-1, rel. Desembargadora Sylvia Steiner, julgado em 4.12.96).

De outro lado, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que “Nenhuma decisão judicial pode amparar o enriquecimento sem causa. Toda a decisão há de ser justa.” (STJ, 6ª Turma, REsp n. 90.366-MG, rel. Min. Vicente Cernicchiaro, julgado em 11.6.96).

Podemos notar que ainda que haja uma tendência em se considerar que a justa indenização comporte a ideia de valor de mercado, a legislação urbanística brasileira e padrões de avaliação internacionalmente aceitos, como aqueles tratados pelo IVS, podem abrir espaço para a construção de entendimento jurisprudencial que incorpore um conceito de “valor justo”, mais coerente com a necessidade de se evitar o enriquecimento sem causa ocorrido em casos emblemáticos de desapropriações no Brasil.

Nitidamente um novo paradigma avaliatório se faz necessário, e no item seguinte argumentamos por que uso do “valor justo” no lugar do “valor de mercado” se propõe como

¹ Pode-se dizer que essa definição de valor de mercado, apresentada nas Normas IVS, é uma forma mais condensada daquela apresentada pelo Appraisal Institute, segundo a qual: “Market value in the most probable price, as of a specified date, in cash, or in terms equivalent to cash, or in the other precisely revealed terms for which the specified property rights should sell after a reasonable exposure in a competitive market under all conditions requisite for a fair sale, with the buyer and seller each acting prudently, knowledgeably, and for self-interest, and assuming that neither is under duress”.

caminho para superação das dificuldades apresentadas pela utilização do “valor de mercado”.

2. O CONCEITO DE “VALOR JUSTO”

A norma IVS, de 2011, já adotadas pela União Pan-Americana de Associações de Avaliação - UPAV como normas pan-americanas de avaliação, e acolhida pelos seus membros entre os quais o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, por outro lado, propõe novas definições, uma de “valor justo”, e outra de “valor de mercado”.

O “valor justo” é assim definido: ²“

“Valor Justo - Preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, informadas e dispostas a negociar, que reflita os referidos interesses das partes.”

O valor justo é assim um conceito mais amplo do que o valor de mercado, e “embora em muitos casos o preço justo entre duas partes se iguale àquele que seria obtido em uma transação de mercado”, eles podem diferir:

“O valor justo requer a determinação do preço que seja justo entre duas partes identificadas, considerando as respectivas vantagens e desvantagens que serão obtidas na transação (...) Em contraste, valor de mercado requer a desconsideração de quaisquer vantagens ou desvantagens não disponíveis aos participantes do mercado de modo geral”

Vantagens e desvantagens – tanto para o poder público que desapropria quanto para o proprietário despossuído do bem -- podem se fazer presentes na definição do valor justo: a simples utilização do valor de mercado não as captura, criando muitas vezes restrições para acordo judicial.

Para exemplificar, entre estas vantagens e desvantagens podem ser citadas:

- a) a simplificação jurídica nos casos de desapropriação de bem pertence a vários donos, como aqueles provenientes de herança;
- b) a não incidência para os proprietários dos “custos de transação” (corretagem, tempo de exposição do imóvel, etc.);
- c) formas de pagamento que convenham às partes, evitando-se a possibilidade de precatórios;
- d) a possibilidade de, na determinação do valor se levar em conta além dos valores de uso – determinados pelo mercado – também valores de não uso, como no caso da desapropriação de áreas protegidas;
- e) a possibilidade, no caso de desapropriação de uma propriedade que não cumpra sua “função social”, que o valor justo reflita o interesse do poder público de poder dispor do imóvel mais rapidamente do que se tivesse que seguir as etapas previstas em lei para a aplicação da desapropriação em títulos (respectivamente, o imposto predial e territorial progressivo, a edificação compulsória).

Observe-se que a versão de 2011 da norma IVS traz importantes alterações com relação às versões anteriores, buscando eliminar redundâncias e aspectos mais periféricos. Ao manter no texto a distinção entre “valor justo” e “valor de mercado” tal diferença passou a receber maior notabilidade, que se faz presente no nosso meio após a sua tradução para o português e sua divulgação através de um Seminário Internacional, realizado em São Paulo,

² “Fair value”, em inglês

no mês de abril de 2013, com o patrocínio do IBAPE e da Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.

As normas IVS de 2011 aponta que deve o “valor justo” ser “comumente aplicado no contexto judicial” (pág. 36), referindo-se à prática em outros países, com uma cultura jurídica na qual os tribunais privilegiam mais a mediação.

Uma observação final: a determinação de valor no caso de desapropriação para fins socioambientais, seja para fins de regularização fundiária, ou criação de zonas de proteção, merece uma discussão mais aprofundada, por envolver valores de não mercado, o que aumenta a complexidade na determinação do valor de indexação. O “valor justo” pode em muitos casos fornecer um atalho seguro para se chegar a um valor de indenização que seja pacificador e que incorpore os princípios de direito orientadores da política urbana e ambiental no Brasil.

3. PROBLEMAS NA UTILIZAÇÃO DO “VALOR JUSTO” PARA O CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO EM PROCESSOS DE DESAPROPRIAÇÃO

O entendimento na doutrina no que se refere à estimativa do valor de indenização nos processos de desapropriação de bens imóveis tem sido o da identificação do valor justo com o valor de mercado. Conforme acima argumentamos, o conceito de valor justo, por ser mais amplo do que o valor de mercado, deveria se tornar o novo paradigma no cálculo de indenização em casos de desapropriação de imóveis em razão de sua maior proximidade de significado com a ideia de justa indenização prevista na Constituição Federal e com os princípios de direito urbanístico previstos no Estatuto da Cidade.

Do nosso melhor conhecimento o valor justo, tal como definido pelas Normas internacionais IVS, não tem sido utilizado na fixação do valor de indenização nos processos judiciais de desapropriação. Introduzi-lo na prática jurídica seria um típico caso de inovação que, como tal, vai requerer adaptações de nosso sistema. Entre estas, é fundamental uma nova compreensão tanto por parte dos peritos avaliadores quanto do judiciário.

Ainda que a doutrina e a jurisprudência brasileira tenham atribuído à noção de justa indenização a ideia de valor de mercado, a previsão de valor justo em normas de avaliação internacional possibilitaria um câmbio deste entendimento.

Neste sentido, diz a Professora Sonia Rabello, no trabalho *Justa Indenização nas Expropriações Imobiliárias urbanas*:

“É verdade que, no Direito, é fundamental que se tenha e se conserve, com boa dose de estabilidade o sentido que se atribui a um conceito, sem o que não haveria, de fato, segurança jurídica quanto à cognoscibilidade do seu conteúdo. Porém, isto não significa que, havendo fatos novos que alterem as circunstâncias que justifiquem determinado entendimento daquele conteúdo, o conceito não deva ser alterado. E é isto que acontece hoje com o termo justa indenização”. (RABELLO, Sonia. 2009)

Desde 1995, a ideia de justo valor começou a fazer parte da pauta dos tribunais superiores em razão dos inúmeros pedidos de revisão de decisões que fixaram indenizações milionárias aos proprietários. Estas ações de revisões vêm sendo propostas ainda que já tenha transitado em julgado, ou seja, ainda que não sejam mais cabíveis recursos.

No entanto, a discussão a respeito do valor justo em indenização sempre se emparelha à noção, muitas vezes injusta, de “valor de mercado”. Uma valoração justa da propriedade expropriada deveria incorporar conceitos e princípios de justiça social advindos do Estatuto da Cidade, sendo que a discussão judicial vivenciada nos tribunais brasileiros se restringe a valor de mercado.

Após pesquisas, verificamos que são raros os casos em que nossos tribunais manejam conceitos como recuperação de mais-valia³, função social da propriedade e justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, conceitos que poderiam ser incorporados em metodologia que adotasse a ideia de “valor justo”.

Anotamos, contudo, que no Brasil a lei que disciplina as desapropriações em áreas rurais define a justa indenização como sendo a que considere o valor de mercado, o que tem prejudicado a construção de um melhor entendimento para a indenização justa em áreas urbanas:

Lei nº. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis observadas os seguintes aspectos:

No entanto, à legislação brasileira, a exemplo de tantas outras poderia ser mais precisa quanto ao significado de justa indenização para áreas urbanas.

Vejamos:

Lei portuguesa sobre desapropriação:

Do conteúdo da indemnização

Artigo 23.º Justa indemnização

1 - A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data”.

E ainda, a anterior lei espanhola sobre expropriação:

“Ley 6/1998, sobre regime del solo i reglas de valoración Artículo 36. Procedimiento de determinación del justiprecio El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el título III de la presente Ley, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

TÍTULO III Valoraciones

Artículo 23. Aplicación general de las reglas de valoración A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime”.

Artículo 27. Valor del suelo urbanizable

El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la

³ É o que afirmam SMOLKA, Martim e FURTADO Fernanda, em Recuperação de PlusValias em América em América Latina. Eurolibros, p. XV: “Estas mais-valias resultam em geral de ações alheias ao proprietário, e mais notadamente derivam da atuação pública, seja através de inversões em infraestrutura ou de decisões relativas à regulação do uso do solo urbano”

superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias. (...)

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada”.

Neste tema, julgamos importante o disposto pela legislação Colombiana, Decreto 1420/1998, que é bem eficiente ao estabelecer padrões objetivos que deverão ser considerados na avaliação:

“ARTICULO 2o. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

(...)

CAPITULO IV. DE LOS PARAMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS ARTICULO 20.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación. (...)

Vê-se que a legislação espanhola e a colombiana, por exemplo, fixam procedimentos e técnicas de valoração nas desapropriações e estabelecem um rol de critérios que visam a atender os seguintes princípios: que a qualificação urbanística do solo condiciona seu aproveitamento e, portanto, seu valor econômico; que as mais-valias procedem de obra de urbanização ou mudanças nas leis de uso do solo e que a atribuição destas mais-valias será cabível quando o proprietário haja custeado como deve a urbanização.

No Brasil, embora possamos inferir uma proximidade entre o significado de “valor justo” das normas técnicas do IVS e o significado pretendido pela Constituição Federal com a previsão de que a desapropriação requer justa indenização, o que permite sua utilização nas desapropriações judiciais, a aplicação concreta destes conceitos requer um procedimento que seja estabelecido por lei a fim de lhes atribuir maior concretude.

4. COMENTÁRIOS

O presente trabalho tem, entre seus propósitos, refletir sobre a possibilidade do conceito de “valor justo” previsto pelo IVS poder ser aplicado nas indenizações em desapropriação como forma de se atribuir concretude à justa indenização prevista na Constituição Federal visto que possibilitaria considerar nas desapropriações os princípios que informam a política urbana delineada no Estatuto da Cidade, Lei Federal n°. 10.257, de 10 de julho de 2001, que explicita a desapropriação como um instrumento jurídico da política urbana.

Sem embargo, dentre os principais instrumentos contemplados no Estatuto da Cidade, a desapropriação é provavelmente o que mereceu o tratamento mais lacônico. Ao comentar a ausência de unidade legislativa para se tratar o tema da desapropriação urbanística, Silva (2006, p. 185):

“A aspiração de unidade legislativa fracassa redondamente. Nos aspectos puramente procedimentais e nos mais substanciais dos critérios de valoração, quando se trata de urbanismo, pouco ou nada há que acudir-se àquela lei geral. Há de acudir-se a uma série de disposições que integram o ordenamento jurídico sobre solo e ordenação urbana”.

Consolidar um novo modo de pensar sobre justa indenização, que consiga fazer distinção entre “valor justo” e “valor de mercado” é tarefa que pode atribuir ao instituto da desapropriação um instrumento de política urbana mais legítimo.

A mudança de paradigma também contribuiria para diminuir o excesso de judicialização em torno do tema desapropriação, pois é da essência do conceito “valor justo”, o acordo entre comprador e vendedor, situação onde faz preponderar a negociação em detrimento do arbítrio do poder judiciário.

No Brasil, como já exposto em outros trabalhos, a ausência na lei de dispositivos específicos para o caso de avaliação de imóveis, em particular no caso de desapropriações, é fator que dificulta ao Poder Judiciário analisar os resultados dos laudos apresentados e gera discussões intermináveis a respeito do *quantum* a ser indenizado ao expropriado.

Afinal, para uma aplicação mais eficiente do direito, e para uma mudança efetiva de paradigma em tema de valoração justa é fundamental a determinação de um procedimento objetivo, circunstância que se evidencia no estudo da desapropriação, cuja lacuna procedimental é muito grande. Esse é um problema observado também em outros países e ramos do direito. Neste sentido, Azuela (2006, p. 506) “Para entender estos problemas, há sido indispensable recuperar la idea de la procedimentalización del derecho, pues con ella entendemos que las normas jurídicas solo adquieren un sentido concreto (es decir, sólo forman parte de la experiencia práctica) en el contexto de un procedimiento”.

Sabemos que a lei não obstaculizará as discussões a respeito da justa indenização⁴ mas a ausência de regramento para as questões de avaliação e justa indenização na lei brasileira é um componente que permite distorções muito acentuadas na fixação do valor final das indenizações.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS ⁵

APPRAISAL INSTITUTE. The appraisal of Real Estate, 12^a ed., Chicago, Appraisal Institute, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Norma brasileira de avaliação de bens NBR 14653

AZUELA, Antonio. Visionários e Pragmáticos: una aproximación sociológica al derecho ambiental. México: Fontamara, 2006. AZUELA, Antonio e HERRERA-MARTIN, Carlos. Taking land around the world: International trends in expropriation for urban and infrastructure projects. In: S. V. Lall et al. (eds.) Urban Land Markets: Improving Land Management for Successful Urbanization. Washington: The World Bank, Springer, 2009.

⁴ Em Portugal, mesmo com um a legislação bem eficiente em tema de expropriação, há grande discussão sobre o justo preço. Neste sentido, podemos verificar a dimensão das controvérsias em seminário promovido sobre a Avaliação do Código das Expropriações, em 25/09/2003, pela Associação Nacional de Municípios Portugueses, em exposição de António Pereira da Costa: “A maior discussão ligada à fixação do justo preço estava e está na distinção entre ‘solos aptos para construção’ e ‘solos para outros fins’, sendo estes determinados por via residual, depois de definidos os primeiros”.

⁵ Foram omitidas as referências que nomeiam os autores

COSTA NETO, Joaquim de Britto. A questão fundiária dos Parques e Estações Ecológicas do Estado de São Paulo. Origens e Efeitos da indisciplina da documentação e do registro imobiliário. Tese de Doutorado apresentada à FAU/USP. 2006.

DIAS, R. H. (coord.). Análise do laudo pericial elaborado para a valoração de área envolvida no processo 338/88 de desapropriação indireta (Parecer Técnico IPT 7.931). 2001.

FURTADO, Fernanda. Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina: debilidade na implantação, ambiguidades na interpretação. Tese de doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

PINTO, Victor Carvalho. Direito Urbanístico – Plano Diretor e Direito de Propriedade. São Paulo: Editora revista dos Tribunais, 2005.

RABELLO, Sonia. Justa indenização nas expropriações imobiliárias urbanas: justiça social e o enriquecimento sem causa. In: Revisitando o instituto da desapropriação/ Coordenadores: Edésio Fernandes, Betânia Alfonsin. Belo Horizonte: Fórum, 2009. p.

SALLES, José Carlos de Moraes. A Desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência. 5. ed., São Paulo: RT, 2006.

SAULE, Nelson Junior. Novas perspectivas do Direito Urbanístico brasileiro. Ordenamento constitucional da política urbana. Aplicação e eficácia do Plano Diretor. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris (ed.) 1997

SMOLKA, Martim e FURTADO, Fernanda (edit.). Recuperación de Plusvalias en América Latina. Eurelibros/Lincoln Institute of Land Policy/ Pontificia Universidad Católica de Chile, 2001.

SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL e INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. Normas IVS versão 2011. Trad. Carlos Eduardo Cardoso. São Paulo: IBAPE, 2012.