

XXXI CONGRESSO  
PAN-AMERICANO  
DE AVALIAÇÕES

19 A 21 OUT

**UPAV**

**MERCADO DE REAL  
ESTATE, AVALIAÇÃO E  
CICLOS ECONÔMICOS:**  
O CENÁRIO PAN-AMERICANO

▶ **2016 BRASIL**  
RIO DE JANEIRO  
HOTEL WINDSOR BARRA

---

## **DESAPROPRIAÇÃO: VALOR DE MERCADO DIANTE DA ESCASSEZ DE INFORMAÇÕES**

---

Arthur Guerra Paiva Avelar  
Gustavo Henrique Nogueira

Promoção



Organização



## RESUMO

A desapropriação é um instrumento jurídico de suma importância para o desenvolvimento social da população brasileira, sendo regida tanto pela Constituição Federal quanto pelas normas técnicas da Engenharia de Avaliações. Seja parcial ou total, a desapropriação é peça fundamental para implantação/ampliação de empreendimentos - principalmente de infraestrutura, e apresenta um caráter singular na sua condução, sendo improvável sua padronização devido à heterogeneidade de situações abarcadas em seu desenvolvimento. Embora a avaliação dos imóveis expropriados sejam regidas pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14.653, principalmente em suas três primeiras partes, existem percalços técnicos, sendo o avaliador responsável por propor soluções justas e tecnicamente plausíveis para fins de andamento do processo. Dessa forma, o presente trabalho busca discutir as principais dificuldades encontradas ao longo do procedimento de avaliação em massa no que tange à fragilidade dominial dos imóveis encontrados ao longo do procedimento de avaliação em massa.

***Utilidade Pública, Desapropriação, Indenização, NBR 14.653, Valor***

## 1 - INTRODUÇÃO

A desapropriação é um instrumento jurídico, onde o poder público, por meio de um Decreto, seja ele de utilidade pública, necessidade pública ou interesse social, toma posse de um bem particular. Para essas situações, parte-se da premissa da sobreposição do interesse coletivo sobre o particular. Para as instituições que executam a desapropriação, sejam elas públicas ou privadas, é comum encontrar percalços relativos à questão fundiária brasileira, sendo este um gargalo, sobretudo nas regiões mais carentes e distantes dos grandes centros.

Para o avaliador, a fragilidade dominial pode causar dúvidas acerca da avaliação, quando, por exemplo, inexistência de documentos comprobatórios da área total do imóvel. Tal fato é potencializado nos casos de imóveis de grandes áreas, quais sejam, imóveis rurais e/ou glebas urbanizáveis.

Diante da ausência dessa informação, há algumas opções que, embora não estejam explicitados nas normas de avaliação vigentes, são passíveis de utilização. Dessa forma, tais opções carregam consigo uma subjetividade acerca do valor da indenização a ser considerado como valor de mercado.

Seja pela utilização da fração isolada, pela média das áreas com titulação regular na região ou fração mínima de parcelamento, a adoção de uma das opções carrega uma incerteza, tendo em vista que na grande maioria dos mercados, a variável “área total” está presente em condição *sine qua non*.

Os autores do trabalho pretendem demonstrar, por meio da utilização de áreas paradigmas aplicadas a três modelos aleatórios, a análise gráfica e numérica dessas incertezas, considerando-se que as normas técnicas vigentes não abordam essa lacuna.

Para os profissionais atuantes na área, é uma situação corriqueira sendo, muitas vezes, temas de longos debates e difícil conclusão. Dessa forma, faz-se necessário, seja a inclusão da situação na norma, ou criação de uma norma específica, para fins de trazer ao avaliador uma maior confiança na tomada de decisões.

O objetivo do trabalho é discorrer acerca das dificuldades e implicações que a fragilidade documental, sobretudo a ausência da informação sobre a área total do avaliando, causa sobre o trabalho do avaliador, principalmente nas Avaliações em Massa.

O trabalho está segmentado em 5 partes, onde há uma breve explanação inicial acerca da desapropriação e seus percalços, além do aprofundamento técnico, passando pelas normas e estudos de caso, para fins de conclusão acerca do tema proposto.

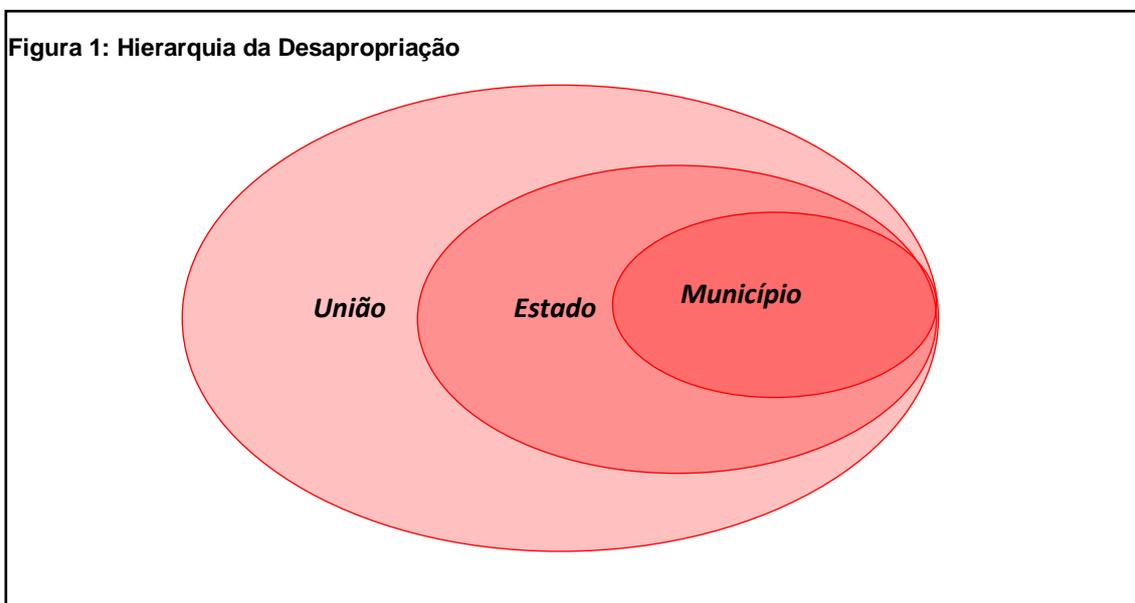
## 2 – A Definição de Desapropriação e a Fragilidade Dominial

Entende-se por desapropriação a transferência compulsória de um determinado bem para o domínio público decorrente de três situações, quais sejam, interesse social, utilidade pública e necessidade pública. O interesse social existirá quando houver a necessidade da redução da desigualdade social, em uma desapropriação de terrenos para reassentamento de comunidades carentes, por exemplo. Já para a utilidade pública, será necessária a existência de uma situação que corrobora com o interesse e

desenvolvimento social, como implantação de uma rodovia, ferrovia e outros projetos. Por último, haverá a necessidade pública quando ocorrer uma situação de risco, como instabilidade de encostas. Conforme previsto na Constituição Federal, no artigo 5º, inciso 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”.  
(Referência)

Portanto, faz-se necessária a indenização prévia, justa e em dinheiro, de forma a propiciar ao indivíduo que recomponha seu bem de maneira equivalente àquele expropriado, sem nenhum dano, tanto para indivíduo, ou para o erário público. A execução da desapropriação, apresenta, em seu desenvolvimento, uma hierarquia no instrumento jurídico, conforme figura 1, a seguir:



Fonte: elaborado pelos autores (2016)

Como representado na figura 1, a União poderá desapropriar o Estado e Município, e o Estado desapropriar o Município, não havendo reciprocidade nesses casos.

Para todos os decretos podem haver caducidade, caso após a emissão seja transcorrido determinado prazo, sendo ele cinco anos para utilidade pública e necessidade pública e dois anos para interesse social.

Existem várias modalidades de desapropriação, sendo as principais direta, indireta, confiscatória e sancionatória, com suas características:

- **Direta:** Nos moldes legais, onde ocorre através do decreto, seja qual for, com indenização justa, prévia e em dinheiro;
- **Indireta:** Ocorre quando o poder público incorpora o bem particular sem observância nos trâmites legais, como decreto e indenização;
- **Confiscatória:** Quando existir cultivo de plantas psicotrópicas e não autorizadas;

- **Sancionatória:** Há nos casos onde o possuidor não explore a função social da sua propriedade, ficando a mesma subutilizada.

Durante o processo desapropriatório, encontra-se como grande percalço, na maioria dos casos, a questão fundiária da região.

Partindo das Capitanias Hereditárias, passando pelos Engenhos, até os dias de hoje no MST, a questão fundiária brasileira é polêmica, demandando uma grande atenção dos gestores públicos. Embora a moradia esteja assegurada como direito de todo indivíduo na Constituição Federal, é notório que essa questão ainda assombra a situação do país.

Por conta desse histórico, é evidente e de conhecimento de todos profissionais atuantes na área, a fragilidade dominial dos imóveis brasileiros. Fato esse, que se agrava em determinadas regiões.

Por conseguinte, essa situação, nos casos onde há impossibilidade de obtenção da área total do imóvel avaliando, compromete o trabalho do engenheiro avaliador, acarretando, indubitavelmente, insegurança na determinação do valor de mercado.

Diante das dificuldades supracitadas, cabe ao avaliador tomar sua decisão nas avaliações onde tal informação não for disponibilizadas, haja visto que, como essa lacuna não é abordada pela norma, essa situação não é passível de respaldo técnico.

Como esse fato é potencializado em imóveis de grandes áreas, o foco principal do trabalho será para essa modalidade de imóveis, seja glebas urbanizáveis ou imóveis rurais, haja visto que para os lotes urbanos, quando não desapropriados em sua plenitude, a área total é de fácil obtenção.

### 3. Critérios de Avaliação

Para o cálculo do valor da desapropriação, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 14653 – 2 Imóveis Urbanos, no item 11.1.2, cita que, para as desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência. É o chamado critério “antes e depois”.

Vale ressaltar que a ABNT NBR-14653-3 2004 (Imóveis Rurais) é omissa quanto à metodologia para cálculo das indenizações para fins de desapropriação, entretanto, esta norma também está em revisão e para os casos de desapropriação, passa a se remeter a 14653-1 (em revisão).

A ABNT NBR 14653 – 1 – Procedimentos Gerais (em revisão), traz em seu item 11.1.2.3 traz, nas desapropriações parciais, o avaliador deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. A norma conceitua, ainda, os critérios “antes e depois” e “metro quadrado médio” que também podem ser utilizados. São definidos como:

a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (**critério “antes e depois”**);

b) utilizar o critério do “**metro quadrado médio**”, no qual é aplicado o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável

apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;”

Dessa forma, como previsto nas normas que regem a Engenharia de Avaliações, são sugeridos os dois métodos supracitados, com abertura para outras metodologias que se apresentem mais coerentes nas situações.

#### 4 – Estudo de Caso

Na maioria dos casos, a modelagem estatística do comportamento do mercado vai levar como variável a **área total** do imóvel avaliando. Quando há fragilidade documental e a titulação irregular tornarem inexistente a comprovação dessa área total, o profissional deve buscar formas de realizar avaliação para obtenção do valor de mercado. Diante da impossibilidade da comprovação dessa área, sugerem três alternativas:

1. Adoção da área total como sendo a área a desapropriar;
2. Adoção da área total como sendo a média das áreas totais de titulação regular na região em que se encontra o imóvel;
3. Adoção da área total como sendo a fração mínima de parcelamento.

Destas três opções, embora não estejam explícitas nas normas técnicas, a primeira apresenta-se difundida atualmente, além das duas últimas serem particularidades do “metro quadrado médio”. Todavia, foram levantadas como opções por se comportarem como as mais próximas da realidade quando o avaliador não está munido de informações. Independentemente da escolha, o que se espera encontrar é o valor de mercado.

Para a primeira alternativa, o profissional utilizará o critério da ‘Fração Isolada’, onde a falta de conhecimento sobre a área total do imóvel, fará com que seja considerado aquela parte do imóvel como sendo a sua área total. Já na segunda situação, a área total é obtida por meio da média das áreas totais com titulações regulares da região, quando possível obtenção desse dado. Por último, para a incógnita é atribuído o valor da fração mínima de parcelamento do município. Nessas duas últimas, utiliza conceito semelhante ao critério “Metro Quadrado Médio”.

Para análise comparativa, as três alternativas serão submetidos à uma situação paradigma para obtenção do valor de indenização para cada. Em paralelo, a mesma área paradigma terá o “Valor de Mercado” determinado sob a ótica dos principais critérios preconizados na ABNT NBR-14653, quais sejam, “Metro Quadrado Médio” e “Antes e Depois”. Logo, no seu tratamento estatístico, quanto maior influência da variável Área Total no modelo, maior a incerteza carregada no resultado do laudo e, por conseguinte, maior a chance de questionamento do “Valor de Mercado”.

Para uma melhor representação dessa situação será exemplificado por meio de três modelos desenvolvidos em regiões distintas uma análise comparativa entre os resultados de uma situação paradigma. Os modelos apresentados foram realizados entre os anos de 2014 e 2016, cujo escopo era avaliação em massa de rodovias distintas nas regiões citadas abaixo. Não serão discorridos detalhes acerca da rodovia, contratante, etc.

1. Modelo 01: Oeste do estado do Rio Grande do Norte;
2. Modelo 02: Oeste do estado da Bahia;
3. Modelo 03: Norte do estado da Bahia.

Para os modelos selecionados, foi observada a presença da variável 'Área total', além de duas variáveis dicotômicas. Sendo essas duas variáveis zeradas, para os três modelos. Será considerada uma situação paradigma de **10 hectares** de área a desapropriar, com **500 hectares** de área total e sem benfeitorias.

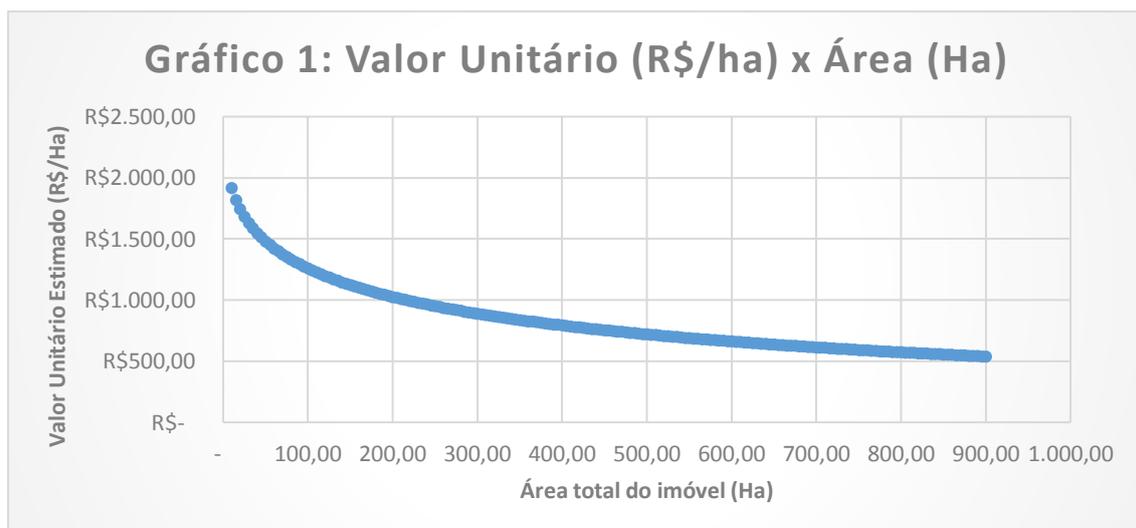
Os modelos foram escolhidos para melhor representatividade da situação proposta, de forma que os mercados apresentassem comportamentos diferentes, tais quais, agricultura, elevada expansão urbana, pecuária, etc.

### 1º Modelo – Oeste do estado do Rio Grande do Norte

No primeiro modelo, desenvolvido para uma rodovia no oeste do estado do Rio Grande do Norte, foi encontrada a seguinte situação:

- **Valor Unitário (R\$/ha)** =  $e^{(7,9241 - 0,16939 \times [\text{Área Total} - \text{ha}] / 3 + 1,0739 \times [\text{Localização}] + 3,6806 \times [\text{Expansão Urbana}]}$ ;
- **Amplitude da amostra** = 20,0 a 1280,0 hectares;
- **Média das áreas totais dos imóveis avaliando** = 134,85 hectares.

Foi realizada uma simulação, através da equação acima, simulações com áreas totais entre 10,0 hectares à 900,0 hectares, e demais variáveis (dicotômicas) zeradas.



Fonte: elaborado pelos autores (2016)

Dessa forma, partindo do pressuposto da ausência da informação da área total, foram calculados os valores unitários utilizando os critérios apontados no item anterior:

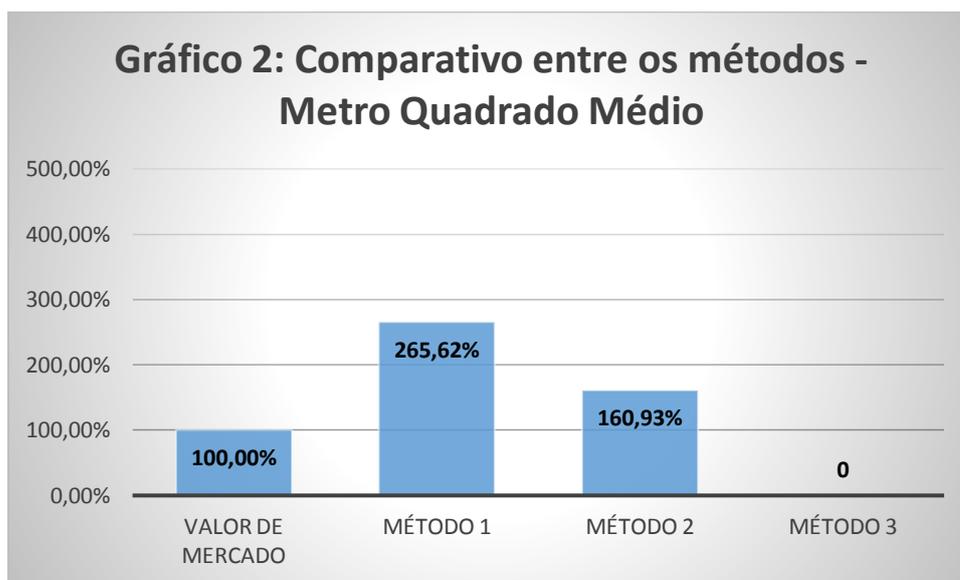
1. Valor unitário considerando *área total* como *área a desapropriar* (Método da fração isolada): ao interpolar no gráfico, ou utilizando a equação do modelo, é obtido o valor de **R\$ 1.913,23/ha**;
2. Valor unitário considerando *área total* como *média das áreas totais de imóveis com titulação regular*: Da mesma forma anterior, obtém-se **R\$ 1.159,17/ha**;
3. Valor unitário considerando *área total* como *área da Fração Mínima de Parcelamento* do município: Para essa situação paradigma, durante a vistoria dos imóveis avaliados e coleta de dados de mercado, o imóvel

com menor valor pertencente à inferência apresenta 20,0 hectares com área total. Logo, como a Fração Mínima de Parcelamento do município é de 2,0 hectares, tal metodologia é refutada, devido à extrapolação<sup>1</sup>. Ademais, como o imóvel avaliando apresenta área a desapropriar maior que a Fração Mínima de Parcelamento da região, torna o método inutilizável.

Para o “Valor de Mercado” considerando a área total paradigma, tem-se:

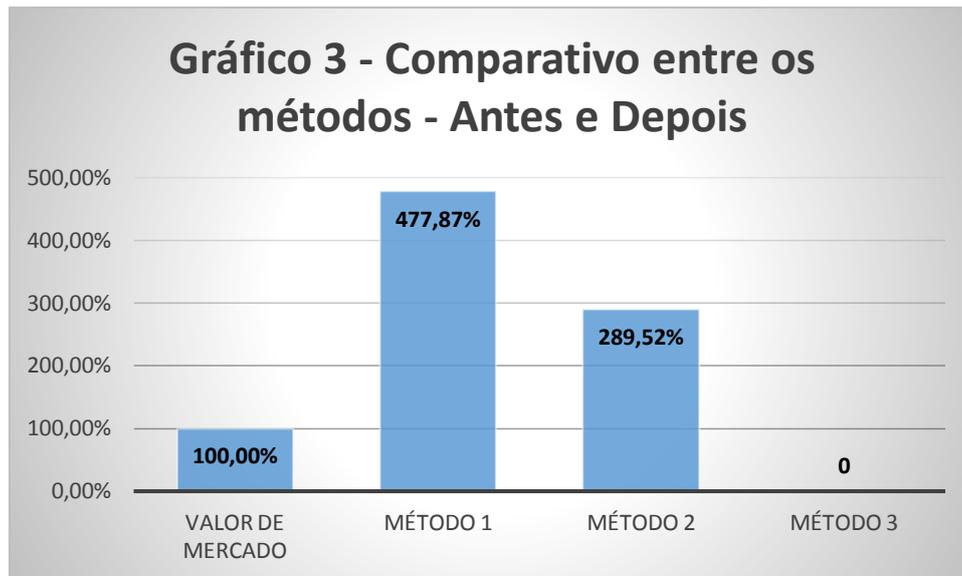
- Valor unitário considerando o Método do Metro Quadrado Médio: valor unitário de 500,00 hectares, ao interpolar no gráfico, ou utilizando a equação, é de **R\$ 720,29/ha**;
- Valor unitário considerando o critério de Antes e Depois: **R\$ 400,37/ha**.

Como as duas metodologias são válidas e amplamente aceitas pelas normas técnicas e bibliografias da Engenharia de Avaliações, nos gráficos 2 e 3 são apresentado um comparativo, através de percentuais, entre esses métodos explicitados pela norma ABNT NBR-14653 e as três opções diante do desconhecimento da área total. Utiliza-se como referência o “Valor de Mercado”, ora como Método “Metro Quadrado Médio”, ora como método “Antes e Depois”, respectivamente.



Fonte: Elaborado pelos autores (2016).

<sup>1</sup> NBR 14.653 – 2 – Imóveis Urbanos : Item 9.2.1, tabela 1. NBR 14.653 – 3 – Imóveis Rurais : Item 9.3.1, tabela 2 (Norma em consulta).



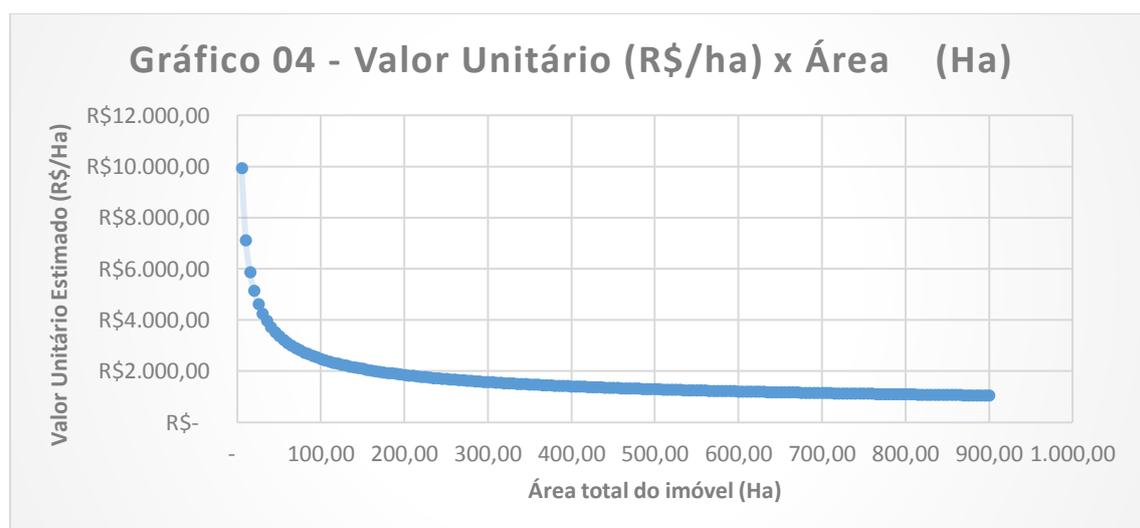
Fonte: elaborado pelos autores (2016)

## 2º Modelo – Oeste do estado da Bahia

No segundo modelo, desenvolvido para uma rodovia no oeste do estado do Rio Grande do Norte, foi encontrada a seguinte situação:

- **Valor Unitário (R\$/ha)** =  $336,56 + 21443 / [\text{Área (ha)}]^{1/2} + 2079,1 \times [\text{Localização}] + 8848,8 \times [\text{Preparo para Cultivo}]$ ;
- **Amplitude da amostra** = 9,0 a 2000,0 hectares;
- **Média das áreas totais dos imóveis avaliando** = 587,26 hectares.

Foi realizada uma simulação, por meio da equação acima, simulações com áreas entre 10,0 hectares à 900,0 hectares, e demais variáveis (dicotômicas) zeradas, conforme modelo anterior.



Fonte: elaborado pelos autores (2016)

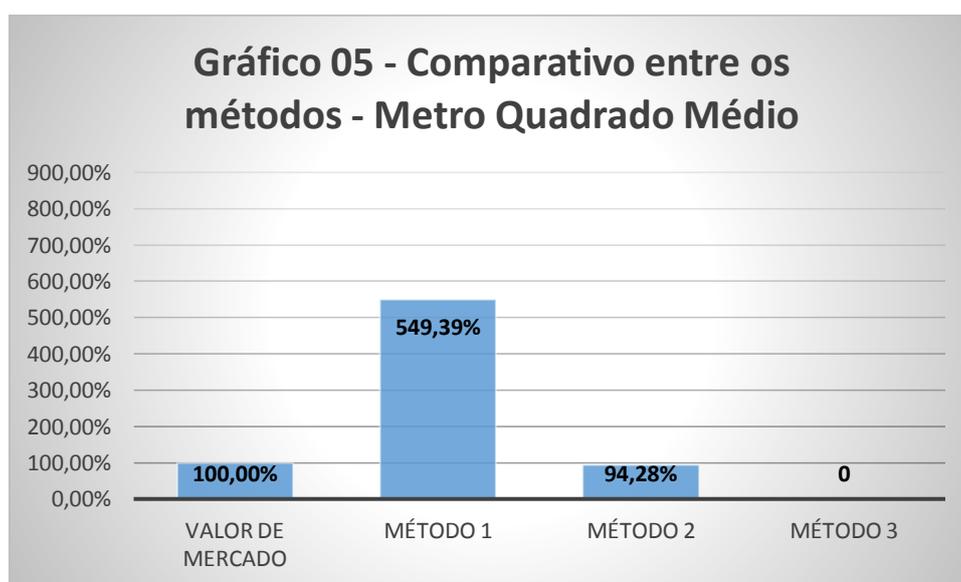
Da mesma forma, como nas condições aplicadas ao modelo anterior, foi calculado o valor unitário da situação paradigma, utilizando as três opções:

1. Valor unitário considerando *área total* como *área a desapropriar* (Método da fração isolada): Ao interpolar no gráfico, ou utilizando a equação do modelo, é obtido o valor de **R\$ 7.117,43/ha**;
2. Valor unitário considerando *área total* como *média das áreas totais de imóveis com domínio legal*: Da mesma forma anterior, obtém-se **R\$ 1.221,41/ha**;
3. Valor unitário considerando *área total* como *área da Fração Mínima de Parcelamento* do município: Para essa situação paradigma, durante a vistoria dos imóveis avaliados e coleta de dados de mercado, o imóvel com menor valor pertencente à inferência apresenta 9,0 hectares com área total. Logo, como a Fração Mínima de Parcelamento do município é de 3,0 hectares, tal metodologia é refutada, devido à extrapolação. Ademais, como o imóvel avaliando apresenta área a desapropriar maior que a Fração Mínima de Parcelamento da região, torna o método inutilizável.

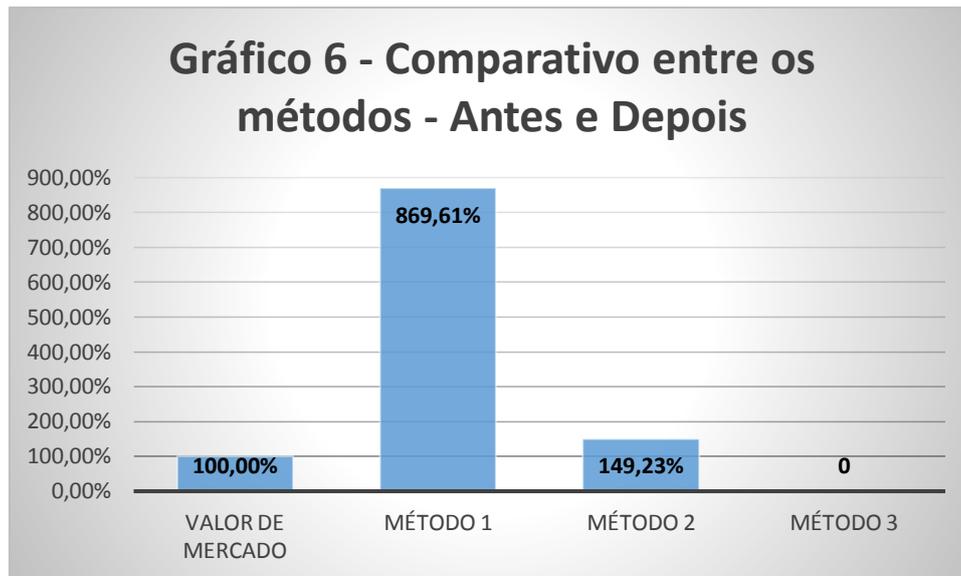
Outrossim, corroborando com a afirmativa do modelo anterior, foi calculado o “Valor de Mercado considerando a Área Total paradigma, abordado nos itens anteriores, são:

- Valor unitário considerando o Método do Metro Quadrado Médio: valor unitário de 500,0 hectares, ao interpolar no gráfico, ou utilizando a equação, é de **R\$ 1.295,52/ha**;
- Valor unitário considerando o critério de Antes e Depois: valor unitário obtido através, do método é de **R\$ 818,46/ha**.

Conforme citado no item anterior, utiliza-se para fins comparativos como “Valor de Mercado”, ora como Método “Metro Quadrado Médio”, ora como método “Antes e Depois”, respectivamente.



Fonte: elaborado pelos autores (2016)



Fonte: elaborado pelos autores (2016)

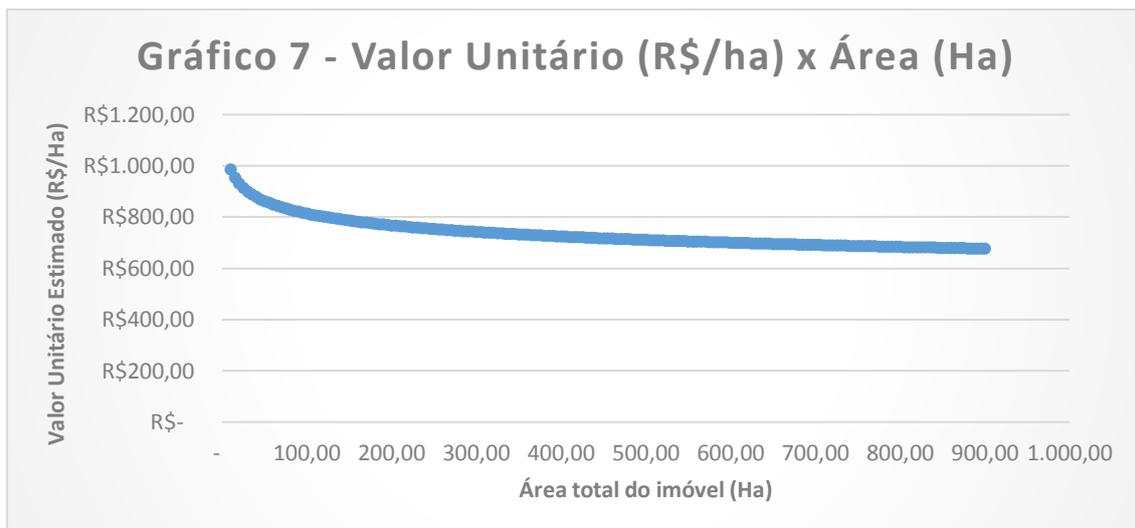
### 3º Modelo – Norte do estado da Bahia

No terceiro modelo, desenvolvido para uma rodovia no norte do estado da Bahia, foi encontrada a seguinte situação:

- **Valor Unitário (R\$/ha)** =  $1196,74 \times [\text{Área (ha)}]^{(-0,08365)} \times e^{(-0,51786 \times [\text{Irigada}])} \times e^{(-1,59106 \times [\text{Sequeira}]}$
- **Amplitude da amostra** = 2,5 a 450,0 hectares<sup>2</sup>;
- **Média das áreas totais dos imóveis avaliando** = 348,54 hectares.

Foi realizada uma simulação, através da equação acima, simulações com áreas entre 10,0 hectares à 900,0 hectares, embora o modelo apresente amplitude menor, e demais variáveis (dicotômicas) zeradas.

<sup>2</sup> Embora a maior área da Pesquisa de Mercado tenha sido 450,0 hectares, e a situação paradigma tenha área total de 500,0 hectares, não há extrapolação, verificada de acordo com os preceitos da NBR-14.653.



Fonte: elaborado pelos autores (2016)

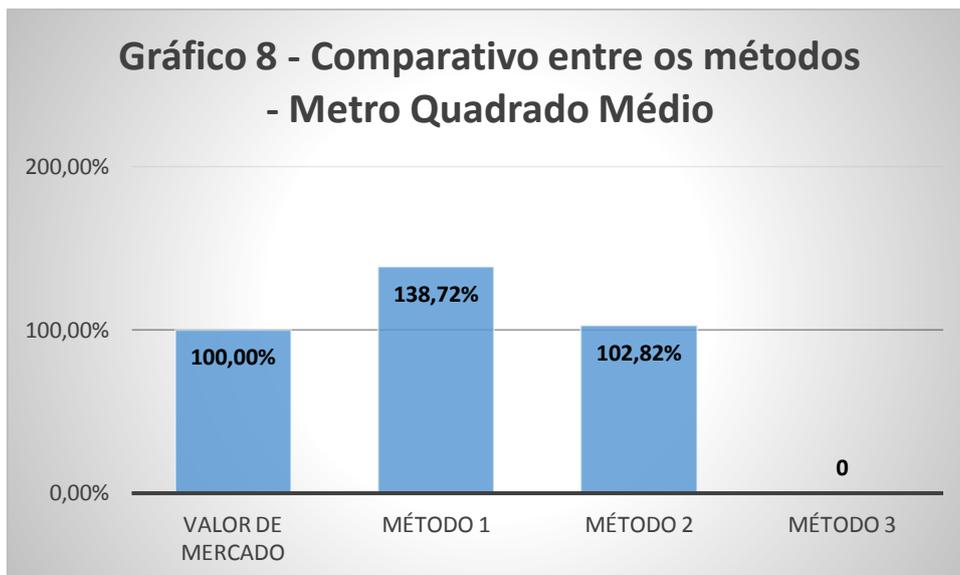
Dessa forma, a partir disso, foram calculados os valores unitários utilizando as mesmas situações:

1. Valor unitário considerando *área total* como *área a desapropriar* (Método da fração isolada): Ao interpolar no gráfico, ou utilizando a equação do modelo, é obtido o valor de **R\$ 987,07/ha**;
2. Valor unitário considerando *área total* como *média das áreas totais de imóveis com domínio legal*: Da mesma forma anterior, obtém-se **R\$ 731,65/ha**;
4. Valor unitário considerando *área total* como *área da Fração Mínima de Parcelamento* do município: para esse caso, como tal fração é de 4,0 hectares, não há extrapolação, como nos métodos anteriores. No entanto, como o imóvel avaliando apresenta área a desapropriar maior que a Fração Mínima de Parcelamento da região, torna o método inutilizável.

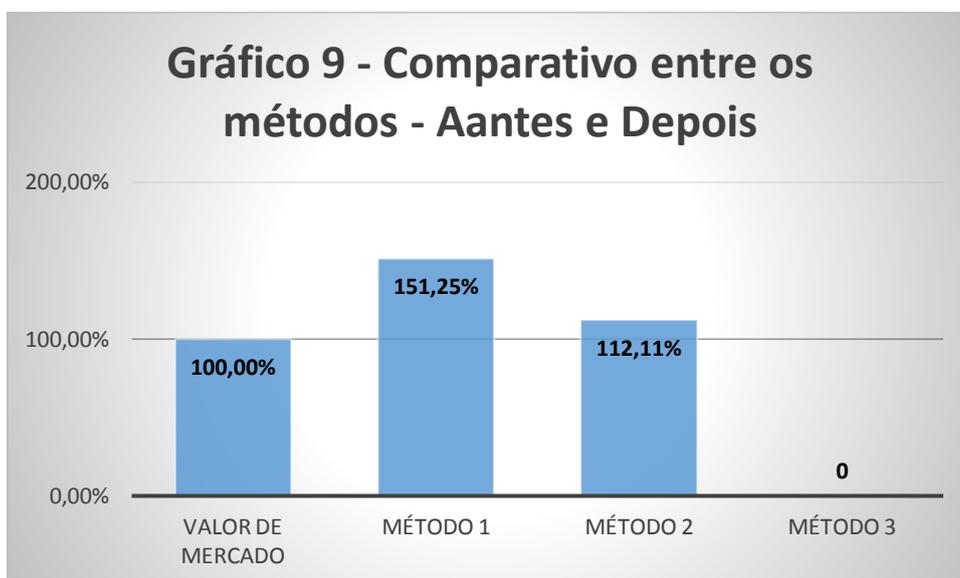
Para o modelo, o “Valor de Mercado” considerando a Área Total paradigma, abordado nos itens anteriores, são:

- Valor unitário considerando o Método do Metro Quadrado Médio: valor unitário de 500,0 hectares, ao interpolar no gráfico, ou utilizando a equação, é de **R\$ 711,58/ha**;
- Valor unitário considerando o critério de Antes e Depois: **R\$ 652,60/ha**.

A análise gráfica pode ser feita da mesma forma, para fins comparativos acerca do modelo.



Fonte: elaborado pelos autores (2016)



Fonte: elaborado pelos autores (2016)

## 5. CONCLUSÃO

Após análise gráfica acerca dos três modelos percebe-se que, embora os principais critérios “Metro Quadrado Médio” e “Antes e Depois” estejam apresentando diferenças entre seus resultados, ambos são normatizados e respaldados pela bibliografia, não sendo objeto de discussão no trabalho. Será dada maior ênfase aos três critérios de obtenção do valor unitário onde área total é desconhecida.

No primeiro critério, utilização da Fração Isolada, é sempre passível de utilização, salve os casos onde houver extrapolação (para pequenas áreas a desapropriar, pode ocorrer extrapolação, onde houver dificuldade de obtenção de dados de mercado compatíveis). Observa-se também que, caso a situação paradigma fosse 3,0 hectares (dimensão facilmente encontrada no processo

desapropriatório), haveria extrapolação nos dois primeiros modelos, impedindo sua utilização. Ademais, em todos os casos, apresentou-se maior do que seria o “Valor de Mercado”, seja “Antes e Depois” ou “Metro Quadrado Médio”.

O segundo critério, área como valor médio, embora tenha sido passível de utilização em todos os casos e se apresentado como critério mais próximo ao valor justo, mostra-se muito subjetivo. Tal fato se dá pela influência de outros imóveis (média das áreas dos imóveis com titulação regular), no valor venal do imóvel paradigma.

O terceiro critério, adoção da Fração Mínima de Parcelamento, apresenta restrições próximas ao primeiro critério, quais sejam, maior propensão à extrapolação (haja visto que ocorreu nos dois primeiros modelos), além de tornar-se inviável em casos em que o imóvel avaliando possuir áreas maiores que a fração (terceira opção).

Atualmente, é comum as empresas contratantes solicitarem que a avaliação do imóvel a ser desapropriado parcialmente seja feita pelo “metro quadrado médio” para imóveis rurais e “antes e depois” para urbanos. Dessa forma, com aceitação de outras metodologias no início dos serviços, a extrapolação pode ser eliminada, haja visto que a pesquisa de mercado contemplará demais situações, como os critérios abarcados ao longo do trabalho.

Outrossim, além de análises acerca dos três critérios supracitados, são passíveis de conclusão a análise do comportamento do mercado, o que dificulta a adoção de um critério específico.

Como apontado por Dantas (2012), a intensidade de uma variável será inerente à sua inclinação da reta. “A intensidade da variável na explicação é indicada pela inclinação da reta; quanto maior a inclinação em relação ao eixo das abscissas, há indicativos de maior influência da *testada* na formação dos preços”. (DANTAS, 2012).

Embora não seja uma variável aplicada ao trabalho, a ideologia é análoga, para representação que, os três modelos sofrem influência da área de forma diferente (vide gráficos 1,4 e 7).

O primeiro modelo é o mais sensível para a variável área, excetuando-se pequenas áreas, quando o modelo 2 apresenta maior sensibilidade. O terceiro modelo apresenta-se como menos sensível para a variável quantitativa. De modo geral, há variações por critérios mercadológicos e regionais, impossibilitando assim, a criação de uma regra para adoção nos casos onde a área total permanece desconhecida.

1. Variação de ordem mercadológica: a influência, tanto da área, como das outras variáveis, são atributos que apresentam características intrínsecas ao mercado que estão inseridos. Embora o avaliador precise ter conhecimento de comportamento de algumas variáveis, não se pode afirmar a intensidade que sua alteração causará na variável dependente;
2. Variação de natureza geográfica: cada região irá se comportar de uma forma, estritamente individual, seja à respeito da Fração Mínima de Parcelamento, ou quantidade e características dos imóveis com titulação regulares.

Embora não seja objetivo do trabalho a discussão acerca do “Valor de Mercado” para fins de desapropriação, observa-se que, na conjuntura das normas técnicas vigentes, há uma lacuna para a situação apontada nesse

trabalho: além de subjetivo, os critérios adotados apresentam divergência entre si.

Contudo, faz-se mister a abordagem nas normas vigentes, ou a criação de uma norma específica para Desapropriação, de forma que, como pode ser comprovado, a adoção de alguma das opções, diante das dificuldades encontradas, torna-se subjetiva, dificultando o trabalho do avaliador.

Em forma sintética, como a norma não apresenta respaldos técnicos e teóricos, o avaliador carregará consigo a responsabilidade da obtenção do valor de mercado, estando desfalcado de uma das informações mais importantes.

## **BIBLIOGRAFIA**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Norma brasileira de avaliação de bens NBR 14653 (Partes 1,2,3).

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 24ª Edição. São Paulo: Editora Atlas S. A., 2011.

MAZZA, Alexandre. Manual de Direito Administrativo, 2ª edição, Saraiva, 2012.

MEIRELLES, H. L. Direito Administrativo Brasileiro. 27ª edição, Malheiros Editores, São Paulo, 2.002.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de direito administrativo. 11. Ed. São Paulo: Malheiros, 1999

Introdução à Metodologia Científica, Rubens Alves Dantas, 1996