

**XVI COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/AM – 2011**

TRABALHO DE PERÍCIA

O presente trabalho vem, por meio de apresentação de estudo de caso, salientar a relevância dos aspectos ambientais em perícias técnicas. Com o aumento do número de leis e normas sobre o tema, é extremamente importante uma análise prévia do meio ambiente envolvido para evitar omissões e erros nos processos avaliatórios.

Palavras-chave: Avaliação de imóveis, Perícias técnicas ambientais, Aspectos ambientais

1. Introdução

A percepção da relevância dos aspectos ambientais nas perícias técnicas tem aumentado, porém ainda não atingiu um patamar satisfatório. Por exemplo, em muitos casos de avaliações de imóveis, os aspectos ambientais são colocados como marginais e não são contabilizados no valor final do imóvel, provocando assim uma disparidade com a realidade. Por exemplo, em casos de restrições ambientais, se esta não for considerada, haverá uma falsa estimativa do preço do imóvel.

O presente trabalho tem por finalidade apresentar um caso judicial na qual apenas a terceira perícia judicial, realizada em diligência em 2ª instância, levantou os aspectos ambientais. Estes foram fundamentais para trazer elementos relevantes para a resolução do entrave judicial, que envolvia uma empresa proprietária de uma gleba, que alegava prejuízo decorrente da passagem, pela concessionária de serviços de água e esgoto, de tubulação de abastecimento de água em seus terrenos.

2. Caracterização do caso

O proprietário de gleba que foi loteada reclamou de empresa concessionária de serviços públicos de água e esgotos indenização por prejuízos que teria sofrido em seu loteamento com a passagem de tubulação de abastecimento de água.

Em razão das intervenções da concessionária, o proprietário da gleba afirma que sofreu graves prejuízos, inviabilizando o projeto em área que, no seu entendimento, é a de maior destaque no loteamento.

Durante o processo foram realizadas duas perícias, a segunda em razão das grandes diferenças entre os valores apurados pelo Perito Judicial e pelos Assistentes Técnicos.

Em ambas era unânime que os lotes por onde passou a tubulação (ver Figura 1) ainda não tinham sido implantados e a discussão de valores ficou focada entre considerar que o prejuízo seria apurado em relação aos lotes ou em relação à gleba bruta. Ainda em relação aos lotes havia divergências quanto a percentuais prejudicados em cada um.

Ao se iniciar o planejamento da 3ª Perícia Judicial, em especial da vistoria, buscou-se a localização do imóvel em ferramenta básica: Google Maps[®]. Essa primeira imagem já mostrou que, salvo engano, a região em estudo corresponderia a mata densa, em sopé de montanha, em região de Mata Atlântica (ver Figura 2 abaixo).

Figura 2: Região do loteamento



Fonte: Google Maps

Grande surpresa, pois tal questão ambiental, extremamente relevante, não havia sido abordada em nenhum dos seis Laudos anteriores que se encontravam nos autos, dois de Peritos Judiciais e quatro de Assistentes Técnicos. Todos os trabalhos tratavam exclusivamente de avaliação e critérios avaliatórios.

Com essa constatação, o trabalho tomou um novo rumo. Ao invés de se passar para as usuais pesquisas de mercado, partiu-se para uma investigação de situação do empreendimento, em especial no que diz respeito aos aspectos ambientais e legais de sua implantação.

3.2. Vistoria

Em vistoria ao local foram observadas, confirmando as informações obtidas por pesquisas de imagens, que o local onde era prevista em projeto a abertura das vias é coberto por mata (Figuras 3, 4 e 5). Além disso, possuía topografia bastante íngreme (inclinações de até 40% - segundo apurado em planta apresentada pelo

proprietário do imóvel) e contava com pedras de grande porte e será atravessado por córrego com pequena cascata.

Figura 3: Vistas da região em estudo a partir do limite da porção onde estão abertas e transitáveis vias públicas



Figura 4: Vistas da região em estudo a partir do limite da porção onde estão abertas e transitáveis vias públicas



Figura 5: Visita do local em estudo



Na região, foi visualizada no interior da mata, a adutora de aço (Figura 6), sobre o solo, distanciando-se em alguns trechos do terreno, onde há depressões.

Figura 6: Vista do local em estudo, com indicação da adutora



Com essas características, agregadas ao fato do local estar situado em sopé de montanha, chegou-se a conclusão que, do ponto de vista físico, seria inviável a implantação dos lotes. Além das intervenções poderem desestabilizar o maciço de solo, proporcionando erosões e escorregamentos de portes imprevisíveis, gerariam agressões não permitidas à natureza, como a remoção da mata e interferências em curso d' água.

3.3. Diligências adicionais

Após a vistoria, foram empreendidas diligências à Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis da cidade.

Apresentam-se a seguir informações de interesse apuradas nessas diligências:

3.3.1. Condições para implantação das vias na região em estudo

a) Em nenhum local a implantação do loteamento foi concluída pela Autora, o que havia ensejado a abertura de Inquérito Civil.

O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, lavrado, consignou que:

- Fracassaram tentativas de negociação com o proprietário visando ajustamento de conduta referente à implementação das obras de infra-estrutura do loteamento; a empresa atravessava dificuldades que a impediriam de cumprir seu dever na regularização do parcelamento do solo.
- O Município obrigou-se a regularizar a situação do empreendimento.
- A execução das obras não poderia contemplar a realização de quaisquer obras ou qualquer outra forma de intervenção humana na área abrangida por diversos lotes, dentre os quais, àqueles situados na região em exame.

b) Em algumas certidões de matrículas de lotes está apontado que o órgão ambiental informou que o loteamento encontrava-se com sua licença de instalação de loteamento suspensa por aquele órgão.

3.3.2. Titularidade

a) O loteamento foi aprovado e registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Assim, embora sua implantação não tenha sido concluída, as vias públicas tornaram-se bens de uso comum da população, passando os lotes projetados a ter seus registros individualizados através das correspondentes matrículas.

b) Embora não tenha sido possível naquelas diligências obter as matrículas de todos os lotes, na amostra examinada foi possível constatar que pelo menos parte dos lotes não mais pertenciam à autora, pois haviam sido arrematados em Ação de Execução.

c) De acordo com informação Técnica do Departamento de Obras e Serviços Municipais da Prefeitura local, a totalidade dos lotes de uma das quadras em exame, dentre outros, foi tomada como garantia pela execução das obras de implantação do loteamento. De acordo com informação verbal obtida, tal garantia não deverá ser liberada, pelo fato de não ter sido concluída a implantação do loteamento.

3.3.3. Valor

Foi empreendida ampla pesquisa para apuração do valor dos imóveis em estudo.

Todos os agentes consultados informaram que não havia notícia de transação de lote nas condições em que se encontram os projetados para a região em que está localizada a adutora da ré.

Informaram que é de amplo conhecimento no mercado local que não havia condições técnicas e legais para implantação de lotes naquela região, pelos motivos já elencados.

Nessas condições, não havendo qualquer aproveitamento econômico possível para aqueles lotes, presente ou futuro, não havia mercado para os mesmos.

3.4. Conclusão da Perícia

Em razão de todo o exposto, concluiu-se que não procederam as afirmações do proprietário de que a implantação da adutora teria inviabilizado parcialmente seu projeto e que tal intervenção teria ocorrido na área de maior destaque no loteamento.

Na realidade, por tudo o que foi apurado, concluiu-se que a implantação da adutora não impôs qualquer perda ao proprietário, pois atravessou local sem valor comercial e não interferiu ou impossibilitou o uso de porções que possuem valor no loteamento.

Neste panorama apresentado, não era possível qualquer aproveitamento econômico dos lotes, não havendo mercado para os mesmos, o que foi confirmado pelos agentes que ali atuavam.

4. Análise do caso

A avaliação inicial feita aos moldes tradicionais, nas duas primeiras perícias judiciais, foi direcionada para uma discussão técnica, envolvendo as questões da

quantificação do impacto financeiro ao empreendimento gerado pela implantação da tubulação de abastecimento de água.

Todas as análises levaram em conta técnicas avaliatórias e as divergências ali se centravam.

A visão sob a ótica ambiental, de extrema relevância para a conclusão do caso, acabou sendo somente abordada na terceira perícia judicial. O ocorrido não pode ser considerado uma exceção à regra. A análise ambiental, apesar de fundamental em muitas ocasiões, é esquecida ou não considerada com a devida importância em muitas outras avaliações. Verifica-se que, cada vez mais, são elaboradas normas e leis com o objetivo de preservar o meio ambiente e que, se estas não forem levadas em consideração, com certeza aparecerão outras conclusões equivocadas assim como no caso ora relatado.

5. Conclusão

A avaliação de determinados imóveis sem considerar a legislação e os aspectos ambientais pode levar a resultados totalmente dissociados da realidade. A simples análise de documentos, se não acompanhada de uma investigação, mesmo que ditada pelo bom senso (como no presente caso), pode não ser suficiente para suporte a trabalhos avaliatórios.

O mesmo conceito se aplica a áreas que podem estar degradadas, contaminadas, perto de regiões tombadas ou protegidas ambientalmente.

6. Bibliografia

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – **Engenharia de Avaliações**. IBAPE/SP, 2007.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – **Norma de Inspeção Ambiental Imobiliária**. IBAPE/SP, 2003.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – **Perícias de Engenharia**. IBAPE/SP, 2008.