


VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.		RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E A R.F.F.S.A.		
TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.		Nº VALEC 80-EG-000F-91-7001.	FOLHA	REV.
		Nº PROJ.	1/47	0

1 - LANÇAMENTO POLIGONAL

1.1 - Objetivos:

O lançamento tem por objetivo principal materializar no campo o traçado da Ferrovia de PI a PI ou de sub-PI a sub-PI, de acordo com Especificações 80-EG-000F-17-7004.

O lançamento, além de constituir elemento de referência e de avaliação para a desapropriação, servirá, também, como linha de exploração do PROJETO, já que dela serão locadas variantes, nos locais onde se constate a necessidade técnica de alterar o traçado inicialmente proposto.

1.2 - Formas de Execução:

Será feito um cadastramento que conterá todos os elementos cadastrais de campo referentes a divisas de propriedades, cercas de arame atravessadas pela linha e registrará todas as benfeitorias abrangendo uma faixa de 70 m para cada lado da linha. Este Cadastramento servirá de referência para o preenchimento das fichas cadastrais das propriedades, constituindo, assim, elemento informativo para a avaliação, desapropriação, negociação da faixa de domínio.

A faixa poderá ser aumentada ou diminuída, de acordo com as necessidades da VALEC.

1.3 - Carta de Autorização:

A entrada do topógrafo em cada propriedade será precedida da obtenção de uma Carta de Autorização de Passagem, conforme modelo anexo (ver folhas 29 e 30/47), a ser assinada pelo proprietário ou por seu preposto, caracterizando, assim, que a en

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
2/47	0

trada dos topógrafos e seus auxiliares não constituiu uma invasão, mas foi com pleno conhecimento e autorização do proprietário.

Quando o proprietário residir fora do imóvel e houver relutância por parte de seu preposto em firmar a carta de autorização, isto não impedirá os topógrafos de trabalharem, pois ela poderá ser colhida posteriormente, com o proprietário, a não ser que haja um embargo explícito. Ocorrendo esta hipótese, será imediatamente comunicado o fato à coordenação e o serviço deverá ser continuado a partir da propriedade seguinte, procurando-se manter o traçado original, dentro do possível.


1.4 - Cálculo do Cadastramento:

O cadastramento será ancorado ao eixo lançado e será fornecido sob forma de plantas, referida a coordenada UTM (Universal Transverse Mercator), nos moldes do lançamento com os seguintes anexos:

- Cadernetas de campo;
- Planilha de cálculo analítico da poligonal;
- Desenho, em croquis, de cada propriedade, em escala compatível com o formato A-4.

1.5 - Acompanhamento da Coordenadoria de Desapropriação:

A Coordenadoria de Desapropriação, da Ferrovia, através de seus escritórios regionais de Imperatriz, Araquaina, Porangatu e Goiânia, acompanhará a realização dos trabalhos. Toda e qualquer ocorrência digna de nota será imediatamente comunicada a esses escritórios.

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.		RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E A R.F.F.S.A.		
TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.		Nº VALEC 80-EG-000F-91-7001.	FOLHA	REV.
		Nº PROJ.	3/47	0

2 - CADASTRAMENTO


2.1 - Considerações Gerais:

O objetivo do cadastro é subsidiar:

- O assistente social, que de posse de uma análise poderá melhor aferir os impactos sócios-econômicos junto às populações atingidas, e propor, no âmbito do empreendimento, medidas alternativas;
- O técnico-avaliador, que atribuirá preços para a terra nua, e suas respectivas benfeitorias, reprodutivas e não reprodutivas;
- O negociador das terras que, de posse das informações necessárias poderá flexionar, para mais ou para menos, quanto aos valores indenizáveis, para a liberação das áreas;
- O advogado que na fase do contencioso proporá as ações competentes, visando igualmente a liberação da área expropriada;
- Os projetistas e construtores da Ferrovia que, a teor do espelho cadastral, melhor poderão conceber e programar suas atividades.

2.2 - Início do Cadastro:

É necessário que o entrevistador meça, no rumo que tomou, direita ou esquerda, qual a distância do eixo ao limite do bem cadastrado.

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.		RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E A.R.F.F.S.A.		
TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.		Nº VALEC 80-EG-000F-91-7001.	FOLHA	REV.
		Nº PROJ.	4/47	0

Serão tomadas fotos de cada benfeitoria localizadas no eixo da Ferrovia. Estas fotos serão identificadas através do uso de um quadro negro, que será também fotografado, onde constarão as informações indispensáveis como:

- Nome do proprietário;
- Local;
- Data;
- Número da Ficha Cadastral;
- Benfeitoria objeto do registro.


É necessário, que este quadro negro seja mostrado na foto, em frente da benfeitoria cadastrada, e sustentado pelo proprietário do imóvel ou seu preposto, preferencialmente, parente próximo.

Para completar o cadastro físico, será obrigatória uma pesquisa cartorial, no INCRA e nas prefeituras, onde serão obtidas, entre outras informações as seguintes:

- Comprovação do domínio do imóvel (certidão do C.R.I);
- Existência de ônus real sobre o imóvel;
- Obter a situação cadastral do imóvel junto ao INCRA; inclusive débitos porventura existentes;
- Verificar a situação dos tributos municipais, principalmente IPTU e ITR, quando for o caso;
- Em caso de áreas loteadas, obter cópia do Decreto de aprovação e planta do loteamento.

2.3 - Contato com o Entrevistado:

O cadastrador deverá ser sóbrio ao apontar os benefícios' que o empreendimento trará àquele expropriado, sob pena

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.		RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E A R.F.F.S.A.		
TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.		Nº VALEC 80-EG-000F-91-7001.	FOLHA	REV
		Nº PROJ.	5/47	0

de parecer enganoso. Não deverá, também, subestimar o grau de esclarecimento do caboclo, por mais afastado dos grandes centros. A colocação sobre a necessidade de entrevistá-lo deve ser em tom sério, ponderando que aquela atividade serve a uma finalidade estatal, ou melhor, a um programa do Governo Federal. Desapropriação nunca é algo simpático, posto que é venda forçada, e se é forçada, dificilmente remunera com o preço da expectativa do expropriado.


Mesmo assim, deve ser dito, desde logo, que pesa sobre a propriedade uma futura desapropriação em vista da declaração de utilidade pública decretada pelo Presidente da República. Porém, com um bom entendimento, tudo poderá ser negociado na base do acordo. Deve ser dito, que o bem atingido será indenizado no momento da assinatura da escritura.

Caso se configure alguma desconfiança ou negativa em atender as indagações do entrevistador, este deverá, educadamente, se despedir do proprietário e observar que posteriormente voltará. No novo contato, o cadastrador deverá oferecer ao entrevistado algum material informativo sobre a Ferrovia.

2.4 - Preenchimento da Ficha Cadastral:

O preenchimento da ficha cadastral, modelos anexos (ver folhas 31, 32, 33, 34 e 35/47), devem ser feitos com proficiência e exatidão, já que a maior parte das vezes foi caro e desgastante, do ponto de vista operacional, reunir as condições objetivas para sua execução.

Erros vitais comprometem o Laudo de Avaliação, o que implica em retorno do entrevistador ao local percorrido, onerando o Projeto. Quando o erro tiver ressonância, no plano da

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.		RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E A R.F.F.S.A.		
TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.	Nº VALEC 80-EG-000F-91-7001.	FOLHA	REF	
	Nº PROJ.	6/47	0	

Justiça, a ação judicial de desapropriação poderá ser contestada ou tornada sem efeito, atrasando, por conseguinte, a liberação dos trechos para as obras.

Assim é necessário que se obtenha todas as informações solicitadas no formulário, o que deve ser feito sem afogadilho, uma vez que o cadastro físico é peça das mais importantes de todo o processo.

2.4.1 - RAZÃO DO INTERESSE (item 01)

Entende-se pela utilização final da área desapropriada, como faixa de domínio, jazida, pátio de estação, etc.

- FC Nº

Deverá ser utilizado uma ordem para cada projetista, sendo o número precedido da inicial da projetista.

2.4.2 - LOCALIZAÇÃO (item 02)

Trata-se da localização exata da área.

- Localidade (2.1)


É o povoado, o vilarejo, o entroncamento, o bairro, a parada na beira do rio, ou a divisão geo-política, o distrito.

- Município (2.2)

Discriminar o Município correspondente.

- Estado (2.3)

Discriminar o Estado correspondente.

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.		RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E A R.F.F.S.A.		
TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.		Nº VALEC 80-EG-000F-91-7001.	FOLHA	REV.
		Nº PROJ.	7/47	0

- Linha Básica de PI a PI (2.4), Exploração Locada (2.5), Locação (2.6), Km e Estacas.

A quilometragem e a numeração das estacas, fornecidas pelo pessoal da Topografia, é imprescindível para uma melhor localização da área no traçado da Ferrovia, assim como sua situação à esquerda ou à direita do traçado.

2.4.3 - IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE E DO IMÓVEL (item 03)

- Nome do Titular do Imóvel (3.1)

Anotar o nome completo, sem abreviaturas.

- Apelido (3.2)

É o nome pelo qual o entrevistado é mais conhecido na região.

- Nacionalidade (3.3), Local de nascimento (3.4), Profissão (3.5), Data de nascimento (3.6), Documento de identidade nº (3.7), C.P.F. nº (3.8), Filiação (3.9), Estado civil (3.10), Regime de (3.11), Nome do cônjuge (3.12), Apelido (3.13), Nacionalidade (3.14), Profissão (3.15), Doc. identidade nº (3.16).

Essas informações devem ser anotadas corretamente, sem utilizar abreviaturas de nomes ou sobrenomes, pois serão utilizados para a elaboração de documentos de transferência do imóvel.

- Endereço para Correspondência (3.17)

É o endereço postal mais fácil para se entrar em contato com o entrevistado.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.

FOLHA REV.

Nº PROJ.

8/47 0

- Telefone (3.18)

Discriminar o mais fácil para se entrar em contato com o entrevistado.

- Procurador (3.19)

Nome e endereço do procurador.

- Data de Aquisição (3.20)

Discriminar a data de aquisição do imóvel.

- Denominação do Imóvel (3.21)

É o nome típico da propriedade, ou como é conhecida na região e que deve constar da certidão imobiliária.

- Distrito (3.22), Município (3.23), Comarca (3.24).

É a localização política do imóvel, podendo ser obtida nos títulos de propriedade.

- Imóvel adquirido de (3.25)

Nome completo do último proprietário.

- Data de Aquisição (3.26)

Discriminar a data de aquisição.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.

FOLHA REV

Nº PROJ.

9/47

0

- Documento de Aquisição (3.27)

Referir o tipo de documento.

Se foi registrado, basta juntar 1 (uma) certidão do registro.

Se não, obter cópia desse documento e anexar ao cadastro

- Cartório (3.28), Livro (3.29)

Quando se tratar de documento público, anotar o nome do cartório, o número do livro e das folhas onde foi lavrado.

- Folhas (3.30), Cartório de Registro (3.31), Nº de Registro (3.32), Livro (3.33), Folhas (3.34)

Anotar o nome e localização do cartório de registro de imóveis, o número do registro, do livro e folhas. Caso o proprietário não tenha providenciado o registro, anotar - Sem Registro.

- Cadastro INCRA / Prefeitura (3.35)

Anotar o número do cadastro no INCRA, quando se tratar de imóvel rural ou o registro da Prefeitura (IPTU) quando se referir a imóvel urbano.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV
10/47	0

- Área Total do Imóvel (3.36)

É a área do imóvel, conforme constar dos documentos de propriedade.

- Área Abrangida (3.37)

Compreende a área a ser negociada ou desapropriada e que será indenizada.

- Categoria da Ocupação (3.38), Data da Ocupação (3.39)

Trata-se da relação entre o titular e o imóvel, podendo ser proprietário, foreiro, arrendatário, parceiro, posseiro, ocupante ou invasor e a data desta relação.

2.4.4 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL (item 04)

- Zona (4.1)

Se o imóvel esta localizado na zona urbana ou na rural.

- Terreno Demarcado (4.2), Ação nº (4.3), Cartório (4.4), Data (4.5)

Caso o terreno não esteja demarcado, anotar o número da ação demarcatória, o cartório e data da ação ou se está em comum.

- Há litígio (4.6), Ação nº (4.7), Cartório (4.8), Data (4.9)

Caso haja litígio, anotar o número da ação, data e o cartório em que esta ação está correndo.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV
11/47	0

2.4.5 - LIMITES E CONFRONTAÇÕES (item 05)

- Norte (5.1), Sul (5.2), Leste (5.3), Oeste (5.4)

Devem ser descritos pelos pontos cardeais, pelo nome do confrontante e/ou pelo nome da fazenda.

2.4.6 - VIAS E MEIOS DE ACESSO (item 06)

Descrever os roteiros e os meios de locomoção utilizados e as vias de acesso ao imóvel, sua distância da sede do município e de cidades ou vilas mais próximas.

2.4.7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (item 07)

Fazer uma descrição sucinta do imóvel, como qualidade e utilização das terras, estado de conservação das benfeitorias e outros dados que auxiliem na avaliação do bem a ser desapropriado. Caso o espaço não seja suficiente, continuar as observações no verso da folha.

2.4.8 - CROQUIS DA ÁREA ABRANGIDA (item 08)

Elaborar um croquis da área a ser desapropriada, o mais detalhado possível, anotando os confrontantes, e as dimensões de cada linha. Localizar os acidentes principais e benfeitorias.

2.4.9 - CULTURAS PERMANENTES (item 09)

Relacionar as culturas permanentes existentes na área abrangida pela desapropriação, discriminando as espécies, o número de plantas, sua idade e o estado fitossanitário. Os valores serão atribuídos com base na tabela de Valores Básicos Médios aplicados a todas as benfeitorias reprodutivas.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ

FOLHA
12/47

REV.
1

2.4.10 - CULTURAS TEMPORÁRIAS (item 10)

Caso a liberação da área tenha que se efetivar antes da co
lheita, observar o mesmo procedimento do item anterior.

2.4.11 - PASTAGENS ARTIFICIAIS (item 11)

Proceder como no sub-item 2.4.9.

2.4.12 - EXTRATIVISMO (item 12)

Mesmo procedimento do sub-item 2.4.9. No caso do babaçu, in
dicar se está sendo explorado economicamente e sua atual
situação econômica.

2.4.13 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (item 13)

Fazer uma discriminação bem detalhada de obras construídas
anotando área construída, tipo de construção, material em-
pregado, idade da construção, estado de conservação, vida
útil, etc...

2.4.14 - OBSERVAÇÕES DO AVALIADOR (item 14)

Dentre outras, anotar as formas e fórmulas utilizadas.

2.4.15 - RESUMO DOS VALORES (item 15)

A condensação dos valores calculados a partir das informa-
ções obtidas no cadastro. No ítem 15.13 anotar o mês base
da avaliação efetuada.

2.4.16 - ANEXOS (item 16)

Deverão ser anexados, obrigatoriamente, os documentos rela

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
13/47	0

cionados nos sub-itens 2.4.1 a 2.4.4 e outros que forem julgados necessários.

2.4.17 - ASSINATURAS (item 17)

- Local (01), Data (02), Avaliador (03)

Campos a serem preenchidos pelo avaliador ao término do preenchimento da Ficha Cadastral.

- Local (04), Data (05), Coordenador (06)

Conferência e visto da Coordenadoria de Desapropriação.

3 - AVALIAÇÃO

A determinação do valor para a desapropriação será direcionada para atendimento a duas situações distintas, que são:

- Acordo Amigáveis;
- Ajuizamento de Ações.

3.1 - Determinação de Valores para Efetivação de Acordos Amigáveis ou Ajuizamento de Ações:

Esse procedimento visa a obtenção dos reais valores dos bens a serem desapropriados, obtendo-se parâmetros pesquisados no mercado imobiliário, local e regional.

Estes valores serão determinados através de laudos de avaliação baseados em pesquisas de dados que deverão ser devidamente compatibilizadas.

Para orientação do avaliador, a Coordenadoria de Desapropriação da Ferrovia, estabelecerá uma pauta de valores médios que dará suporte aos trabalhos de avaliação.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV
14/47	0

Serão levadas em consideração as eventuais separações de aguadas das pastagens. Nestes casos o cadastrador indicará a conveniência de aquisição da área remanescente ou a construção de passagem de nível.

3.2 - Definição de Faixa de Domínio para Desapropriação:

A faixa de domínio para desapropriação será de 140 metros, 70 metros para cada lado do eixo ou 30 metros além dos off-sets quando necessário ultrapassar aquela dimensão.

3.3 - Avaliação de Imóveis Rurais:

3.3.1 - Determinação do Valor da Terra Nua:

Para determinação dos valores dos imóveis rurais (terra nua), consideraremos a sua capacidade de uso e a oportunidade de sua liberação.

Quanto a sua capacidade de uso, poderemos classificá-los conforme o quadro I, a seguir:

QUADRO I - CAPACIDADE DE USO

CLASSE	U S O
I	Lavoura sem restrição
II	Lavoura com práticas simples
III	Lavouras com práticas intensas
IV	Lavoura esporádica - Pasto
V	Pastagem sem restrições
VI	Pastagem com práticas simples
VII	Pastagem com práticas intensas - Florestas
VIII	Abrigo da vida silvestre

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA
15/47

REV.
0

CLASSE I - Terras cultiváveis, segura, com produção de colheitas médias e altas de todas as culturas, climaticamente adaptadas.

O solo é profundo, fácil de trabalhar, conserva bem a água e bem suprido de elementos nutritivos.

CLASSE II - Terras cultiváveis que exigem uma ou mais práticas especiais, de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas.

CLASSE III - São terras cultiváveis que exigem práticas intensivas e complexas, para que possam ser cultivadas.

CLASSE IV - São terras que não se prestam para cultivos contínuos ou regulares, podem ser cultivadas, em períodos curtos, quando adequadamente protegidas.

CLASSE V - São terras que não se prestam para culturas anuais, podendo ser adaptadas especialmente para a produção de algumas culturas permanentes.

Podem apresentar declives íngremes ou serem praticamente planas, porém não são adaptáveis à culturas anuais, face a baixa fertilidade, encharcamento permanente, afloramentos de rochas ou alguma outra obstrução permanente.

CLASSE VI - São terras que não se prestam para culturas anuais e que podem ser utilizadas para certas culturas permanentes, pastagens ou florestas com restrições.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.

FOLHA

REV.

Nº PROJ.

16/47

0

Sua declividade excessiva e pequena profundidade, são suscetíveis de serem danificadas pela erosão.

CLASSE VII - São terras que além de impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para certas culturas permanentes e protetoras do solo, para pastagens ou florestas, suscetíveis de erosão com severas restrições de uso.

CLASSE VIII - São terras que não se prestam para qualquer tipo de vegetação de valor econômico. São formadas por terrenos íngremes, montanhosos, afloramentos rochosos, areais costeiras, etc

QUADRO II - CLASSIFICAÇÃO DA TERRA SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

SITUAÇÃO	C A R A C T E R Í S T I C A		
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente
Muito boa	1.ª Classe-Não Asfaltada	Relativa	Permanente
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente
Desfavorável	Estradas e Serviços de Passagens	Vias e Distâncias se equivalendo	Sem condições Satisfatórias
Má	Fechos e Serviços	Distâncias e Classes se equivalendo	Problemas sérios nas Estações Chuvosas
Péssima	Fechos e Interceptados por Córregos sem Pontes		Problemas sérios mesmo nas Sêcas

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ

FOLHA	REV.
17/47	0

QUADRO III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA SEGUNDO A CAPACIDADE
DE USO E SITUAÇÃO

CLASSES		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO	%	100	95	75	55	50	40	30	20
ÓTIMA	100	1.000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
MUITO BOA	95	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
BOA	90	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
DESFAVORÁVEL	80	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
MÁ	75	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
PÉSSIMA	70	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Conforme podemos notar, a utilização do multiplicador supra se fará sempre em comparação com a terra ideal, tanto pela sua classe como pela sua situação.

Deverão ter-se sempre em vista que uma pesquisa imobiliária deverá ser uniformizada em função da terra ideal para posterior aplicação do multiplicador da tabela acima.

Esse procedimento, criteriosamente adotado, visa evitar situações de insatisfação entre lindeiros ou proprietários próximos, cujos parâmetros são de grande manuseio para o avaliador na conclusão do trabalho de avaliação.

Tomando-se por base os critérios acima, caberá ao avaliador do imóvel rural, estabelecer o custo unitário da terra nua ao longo do trecho, caracterizando-o através de uma planta esquemática ou quadro demonstrativo.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ

FOLHA	REV
18/47	0

3.3.2 - Avaliação de Culturas Permanentes:

As culturas permanentes podem ter duas finalidades:

- Doméstica;
- Comercial.

No caso de culturas domésticas, deverá ser adotado o critério do custo de reposição, ou seja:

- Custo da muda;
- Despesas necessárias às plantas;
- Manutenção até a idade em que se iniciaria a nova produção.

As culturas comerciais deverão contemplar, além do valor de reposição, o valor econômico do pé. Revistas especializadas no assunto, agrônomos regionais, carteiras agrícolas de bancos oficiais, cooperativas, fazendeiros, poderão fornecer com relativa facilidade os elementos necessários para o cálculo.

3.3.3 - Avaliação de Pastagens Cultivadas:

Deverá ser elaborada com base no custo de preparo da terra e das operações de plantio, acrescido dos valores dos materiais empregados, sementes ou mudas, corretivos e fertilizantes.

3.3.4 - Avaliação de Benfeitorias Rurais não Reprodutivas:

Por tratar-se de construção geralmente rústica, o principal cuidado do avaliador deverá ser em determinar o custo de reconstrução do imóvel.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA
19/47
REV
0

A partir daí, considerando uma depreciação de ordem física e funcional, estabelecer a idade aparente do bem. Adotando-se o tempo útil e, em função da idade determinada, sugerimos a adoção dos percentuais (%) indicados pelo CRITÉRIO ROSS-HEIDECK, cuja tabela, apresentamos a seguir.

IDADE EM % DE DURAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.32	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
62	50.2	50.2	50.2	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.5	88.2
66	54.8	54.8	55.9	58.4	63.0	69.8	78.6	88.8
68	57.1	57.1	58.2	60.6	64.9	71.4	79.7	89.4
70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
72	61.2	61.9	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.5
88	82.7	82.7	83.2	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.1	96.4
92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.6	99.3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
 PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
 80-EG-000F-91-7001.
 Nº PROJ

FOLHA	REV
20/47	0

3.4 - Avaliação de Imóveis Urbanos:

3.4.1 - Determinação do Valor dos Terrenos Urbanos

Para avaliação dos terrenos urbanos, torna-se indispensável, após a pesquisa de mercado, uniformizar os elementos pesquisados, tornando-os compatíveis com o imóvel avaliado. Os principais elementos são basicamente:

- Redução do preço à vista;
- Correção da elasticidade de informações pelo fator da fonte;
- Cálculo do fundo equivalente e do fator de profundidade;
- Cálculo do fator de Testada;
- Cálculo do fator de transposição;
- Cálculo do fator de atualização.

Uma vez uniformizados os elementos pesquisados, caberá ao avaliador adotar o método de avaliação mais conveniente para o caso, justificando a escolha.

3.4.2 - Avaliação de Edificações Urbanas

Como já foi mencionado, na consideração das construções rurais, deverá o avaliador, criteriosamente, determinar o custo de reconstrução do imóvel, utilizando-se a seguir, o CRITÉRIO ROSS-HEIDECK, cuja tabela encontra-se transcrita naquele sub-item desta Especificação (3.3.4), adotando-se também os mesmos procedimentos ali indicados.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
 PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
 80-EX-0001-91-7001.
 Nº PROJ

FOLHA	REV.
21/47	0

CRITÉRIO DE HEIDECK

ESTADO	%
1.0 Novo	0.00
1.5 Entre novo e regular	0.32
2.0 Regular	2.52
2.5 Entre regular e reparos simples	8.09
3.0 Reparos simples	18.10
3.5 Entre reparos simples e importantes	33.20
4.0 Reparos importantes	52.60
4.5 Entre reparos importantes e sem valor	75.20
5.0 Sem valor	100.00

3.4.3 - Considerações Gerais

Por ser a avaliação de imóveis, pelo método comparativo, assunto complexo, a especificação apresentada objetivou atender a um grande número de situações que, provavelmente, serão encontradas, quer na zona rural, como na urbana.

Entretanto, situações ocorrerão que somente poderão ser resolvidas a contento, com base no bom senso e experiências do avaliador.

4 - NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA FORMALIZAÇÃO DE PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

4.1 - Da Capa do Processo

A capa do processo deverá ser preenchida pela Coordenadoria de Desapropriação, observando-se os seguintes requisitos:

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ

FOLHA	REV.
22/47	0

● NOME(S)

Discriminar o nome do interessado.

● NOME DA PROPRIEDADE OU LOCALIDADE

Discriminar o nome da propriedade ou localidade.

● MUNICÍPIO

Discriminar o Município onde se localiza a propriedade.

● ESTADO

Discriminar o Estado onde se localiza a propriedade.

● REFERÊNCIA

Discriminar o número do LOTE.

● Nº PROC./LOT. PROJ.

Discriminar as iniciais da projetista, a propriedade pelo número da ficha de cadastro e o Lote.

● DATA INÍCIO PROC.

Discriminar a data da assinatura da Carta de Negociação.

● PROJETISTA

Discriminar o nome da projetista que elaborou o processo.

● KM... AO KM...

Discriminar a quilometragem da faixa de domínio do processo.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-FG-000F-91-7001.
Nº PROJ

FOLHA	REV
23/47	0

● FRENTE

Mencionar SUL ou NORTE.

● ANO

● SÚMULA DO ASSUNTO

Aquisição de área para faixa de domínio ou pátios.

● ANEXAÇÃO DE DOCUMENTOS - DATA

Discriminar as datas de apresentação dos documentos:

- 01 - TERMO DE ACORDO AMIGÁVEL
- 02 - FICHA CADASTRAL E SEUS ANEXOS
- 03 - FOTOGRAFIAS
- 04 - PLANTA TOPOGRÁFICA
- 05 - MEMORIAL DESCRITIVO
- 06 - CERTIDÃO NEGATIVA/POSITIVA DE AÇÕES EM GERAL
- 07 - CERTIDÃO IMOBILIÁRIA ATUALIZADA, CONSTANDO A EXISTÊN
CIA DE ÔNUS REAL, SE HOVER
- 08 - CERTIFICADO DE CADASTRO DO INCRA (SE RURAL) QUITADO'
ATÉ O ÚLTIMO EXERCÍCIO
- 09 - CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS (SE URBANO)
- 10 - CERTIFICADO DE CADASTRO DO INCRA (SE HOVER)
- 11 - CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS (SE URBANO)
- 12 - XEROX DA CESSÃO DE DIREITOS (SE HOVER)
- 13 - REQUISIÇÃO DE CHEQUE À VALEC/RIO
- 14 - RECIBO
- 15 - TÍTULO AQUISITIVO DEVIDAMENTE REGISTRADO
- 16 - PRESTAÇÃO DE CONTAS

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.

FOLHA

REV

Nº PROJ

24/47

0

4.2 - Da Documentação

São considerados documentos básicos, os abaixo relaciona-
dos, devendo, como tal, estarem anexados sequencialmente
nos processos:

- 01º - Carta de Autorização de Passagem;
- 02º - Ficha Cadastral e seus Anexos;
- 03º - Levantamento e Laudo - ilustrado com fotografias;
- 04º - Planta Topográfica;
- 05º - Memorial;
- 06º - Certidão de Propriedade;
- 07º - Análise Avaliatória;
- 08º - Termo de Acordo Amigável de Indenização;
- 09º - Parecer Jurídico - Empresa Projetista;
- 10º - Parecer Jurídico - Consultora;
- 11º - Parecer Técnico do Engenheiro Residente;
- 12º - Solicitação de Pagamento do Processo;
- 13º - Parecer da Comissão de Desapropriação;
- 14º - Recibo de Pagamento;
- 15º - Escritura Pública de Compra e Venda Definitiva e seu
Registro;
- 16º - Prestação de Contas.

A inclusão da Certidão da propriedade, como documento bási
co, visa subsidiar o parecer jurídico, que objetivará a
identificação do proprietário em relação ao imóvel, grava-
mes e impedimentos à livre disponibilidade do bem (hipote-
ca, inventários, menores, etc.) e outras informações perti
nentes, objetivando o resguardo das indenizações a serem
feitas.

Todos os documentos, após serem juntados aos processos, de
verão ser numerados e rubricados cronologicamente, devendo

TÍTULO: **ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O**
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
 Nº PROJ

FOLHA	REV
25/47	0

a pessoa encarregada para tal, tomar o cuidado de, ao fazê-lo examinar se todos os espaços relativos às datas e assinaturas estão devidamente preenchidos.

A inserção de todo e qualquer documento nos processos deverá obedecer uma sequência lógica e cronológica, de modo que o desenvolvimento do assunto ali tratado, não sofra solução de continuidade.

4.3 - Considerações Finais

4.3.1 - Todos os relatórios, croquis e peças técnicas, deverão ser assinados e datados, constando, ainda, o nome legível da pessoa que o firmar.

4.3.2 - As folhas cadastrais deverão, obrigatoriamente, ser todas elas preenchidas. Caso fique algum espaço em branco, o técnico deverá justificar o motivo de o mesmo não ter sido preenchido.

4.3.3 - Os laudos avaliatórios que contemplarem benfeitorias reprodutivas ou não reprodutivas deverão ser, obrigatoriamente, ilustrados com fotografias que constarão de placas de identificação, contendo o nome legível do interessado, local e data, número da ficha cadastral e o nome da benfeitoria que está sendo retratada.

4.3.4 - Todos os documentos, memoriais, plantas, folha cadastral, levantamento, laudo e outros, serão padronizados no formato A-4.

4.3.5 - A Coordenadoria de Desapropriação manterá um protocolo geral, através do qual acompanhará e controlará o andamento de todos os papéis relativos às desapropriações.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA
26/47

REV.
0

4.3.6 - Após concluída cada desapropriação, a Coordenadoria remete_rã o processo para o devido arquivo junto à VALEC - ENGE-NHARIA; CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.

5 - AUXÍLIO À LIBERAÇÃO FÍSICA DO TRECHO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

O auxílio à liberação física do trecho envolve as seguin - tes operações:

5.1 - Contacto com os proprietários visando a aquisição da terra necessária a construção da Ferrovia.

5.2 - Acerto da documentação necessária a regularização da desa-propriação da área, quando o proprietário concordar com as condições estabelecidas no levantamento cadastral.

5.3 - Tomar as providências para início da operação de desapro - priação judicial caso se verifique uma das seguintes condi - ções:

5.3.1 - O proprietário não concordar com as condições estabeleci - das no levantamento cadastral;

5.3.2 - O proprietário não for encontrado;

5.3.3 - Houver dúvidas quanto à propriedade da área.

5.4 - Verificar os pontos em que haverá problemas sociais indivi - duais ou coletivos decorrentes da passagem da Ferrovia.

5.5 - Estabelecer com a comunidade um esquema para atendimento ' às pessoas atingidas, de maneira a facilitar sua readapta - ção.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001,
Nº PROJ

FOLHA	REV
27/47	1

5.6 - Acompanhar o esquema de readaptação ao longo da execução ' da obra. Para isto a CONTRATADA deverá manter em quantidade adequada, advogados, assistentes sociais e agentes locais conhecidos da comunidade.

6 - MODÉLOS DOS DOCUMENTOS BÁSICOS QUE COMPOEM O PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

A seguir, apresenta-se os modelos dos documentos básicos que compoem o processo de desapropriação.

Como já mencionado no sub-item 4.3.4, todos os documentos foram padronizados no formato A-4.

É a seguinte a relação de documentos anexada a presente:

	FL.
● AUTORIZAÇÃO DE PASSAGEM (Proprietário)	29/47
● AUTORIZAÇÃO DE PASSAGEM (Posseiro)	30/47
● FICHA CADASTRAL	31/47
● FICHA CADASTRAL(Continuação)	32/47
● FICHA CADASTRAL(Continuação)	33/47
● FICHA CADASTRAL(Continuação)	34/47
● FICHA CADASTRAL(Continuação)	35/47
● EXPOSIÇÃO DE FOTOS	36/47
● LEVANTAMENTO CADASTRAL	37/47
● LEVANTAMENTO CADASTRAL(Exemplo)	38/47
● MEMORIAL DESCRITIVO	39/47
● PROPOSTA DE INDENIZAÇÃO AMIGÁVEL	40/47
● CONTRATO PRELIMINAR DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL	41/47
● CONTRATO PRELIMINAR DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL (Continuação)	42/47

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
28/47	2

- CONTRATO PRELIMINAR DE DESAPROPRIAÇÃO
AMIGÁVEL (Continuação) 43/47
- PARECER JURÍDICO (Projetista) 44/47
- PARECER JURÍDICO (Valec) 45/47
- PARECER TÉCNICO 46/47
- SOLICITAÇÃO DE PAGAMENTO 47/47

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
29/47	1

VALEC

AUTORIZAÇÃO DE PASSAGEM

FC Nº _____

Nº DO PROCESSO/LOTE _____

NOME DO EXPROPRIADO _____

.....,de.....de 198....

A
VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A.
RIO DE JANEIRO - RJ.

Prezados Senhores,

Na qualidade de proprietário do imóvel denominado....
....., Cadastro INCRA nº
situado na localidade de, Distrito de
..... Município de, no Estado
....., informo a V.Sas. que autorizo a VALEC-ENGENHARIA, CONSTRU
ÇÕES e FERROVIAS S/A, por si ou por seus prepostos, a penetrar no ter
reno de minha propriedade, com a finalidade de implantação de uma Fer
rovia, conforme previsto no Decreto nº 94813 de 01/09/87.

Esta autorização compreende o livre exercício das ati
vidades indispensáveis à execução dos trabalhos preparatórios, inclusi
ve geotécnicos e topográficos, ficando desde já convencionado que os
eventuais danos causados à propriedade serão indenizados pela VALEC-
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A, mediante justa avaliação.

Atenciosamente,

Proprietário ou Representante

P/VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S/A.

TESTEMUNHAS:

1) _____

2) _____

VALEC
REGISTRADO POR

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
30/47	1

VALEC

AUTORIZAÇÃO DE PASSAGEM

PC Nº _____

Nº DO PROCESSO/LOTE

NOME DO EXPROPRIADO

.....,de.....de 198...

A
VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A.
RIO DE JANEIRO - RJ.

Prezados Senhores,

Na qualidade de possuidor do imóvel denominado.....
....., Cadastro INCRA nº.....
situado na localidade de, Distrito de
..... Município de, no Estado
....., informo a V.Sas. que autorizo a VALEC-ENGENHARIA, CONSTRU
ÇÕES E FERROVIAS S/A, por si ou por seus prepostos, a penetrar no ter
reno do qual detenho a posse, com a finalidade de implantação de uma
Ferrovia, conforme previsto no Decreto nº 94813 de 01/09/87.

Esta autorização compreende o livre exercício das ati
vidades indispensáveis à execução dos trabalhos preparatórios, inclusi
ve geotécnicos e topográficos, ficando desde já convencionado que os
eventuais danos causados à propriedade serão indenizados pela VALEC- EN
GENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A, mediante justa avaliação.

Atenciosamente,

Posseiro ou Representante

P/ VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E
FERROVIAS S/A.

TESTEMUNHAS:

1) _____

2) _____

VALEC
REGISTRADO POR

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
31/47	0

VALEC

FICHA CADASTRAL

PC Nº:

01 - RAZÃO DO INTERESSE

02 - LOCALIZAÇÃO

01 - LOCALIDADE

02 - MUNICÍPIO

03 - ESTADO

04 - LINHA BÁSICA DE PI A PI

05 - EXPLORAÇÃO LOCADA

06 - LOCAÇÃO

ESTACA
(km)

_____	A	_____	E <input type="checkbox"/>	O <input type="checkbox"/>
_____	A	_____	E <input type="checkbox"/>	O <input type="checkbox"/>
_____	A	_____	E <input type="checkbox"/>	O <input type="checkbox"/>

03 - IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE E DO IMÓVEL

01 - NOME DO TITULAR DO IMÓVEL

02 - APELLIDO

03 - NACIONALIDADE

04 - LOCAL DE NASCIMENTO

05 - PROFISSÃO

06 - DATA DE NASCIMENTO

07 - DOCUMENTO DE IDENTIDADE Nº

08 - CPF Nº

09 - FILIAÇÃO

10 - ESTADO CIVIL

11 - RÉGIME DE

12 - NOME DO CONJUGE

13 - APELLIDO

14 - NACIONALIDADE

15 - PROFISSÃO

16 - DOC IDENTIDADE Nº

17 - ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

18 - TELEFONE

19 - PROCURADOR

20 - DATA DE AQUISIÇÃO

21 - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

22 - DISTRITO

23 - MUNICÍPIO

24 - COMARCA

25 - IMÓVEL ADQUIRIDO DE

26 - DATA DE AQUISIÇÃO

27 - DOCUMENTO DE AQUISIÇÃO

28 - CARTÓRIO

29 - LIVRO

30 - FOLHAS

31 - CARTÓRIO DE REGISTRO

32 - Nº DE REGISTRO

33 - LIVRO

34 - FOLHAS

35 - CADASTRO INCHA/PREFEITURA

36 - ÁREA TOTAL DO IMÓVEL

37 - ÁREA ADIACENTE

38 - CATEGORIA DA OCUPAÇÃO

39 - DATA DA OCUPAÇÃO

04 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

01 - ZONA:

URBANA

MURAL

02 - TERRENO DEMARCADO

SIM

NÃO

03 - AÇÃO Nº

04 - CARTÓRIO

05 - DATA

06 - Nº LITÍDIO

07 - AÇÃO Nº

08 - CARTÓRIO

09 - DATA

SIM

NÃO

05 - LIMITES E CONFRONTAÇÕES

01 - NORTE:

02 - SUL:

03 - LESTE:

04 - OESTE:

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
32/47	0

VALEC

FICHA CADASTRAL

FC Nº.

06 - VIAS E MEIOS DE ACESSO

07 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

08 - CROQUIS DA ÁREA ABRANGIDA

VALEC
REGISTRADO POR

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
35/47	01

VALEC

FICHA CADASTRAL

PC Nº _____

14 - OBSERVAÇÕES DO AVALIADOR

15 - RESUMO DOS VALORES

01 - FAIXA DE DOMÍNIO	NCz\$	_____
02 - JAZIDAS	NCz\$	_____
03 - OUTRAS ÁREAS - ESPECIFICAR	NCz\$	_____
04 - ÁREAS REMANESCENTES	NCz\$	_____
05 - SUB - TOTAL (1)	NCz\$	_____
06 - QUADRO 09 - CULTURAS PERMANENTES	NCz\$	_____
07 - QUADRO 10 - CULTURAS TEMPORÁRIAS	NCz\$	_____
08 - QUADRO 11 - PASTAGENS ARTIFICIAIS	NCz\$	_____
09 - QUADRO 12 - EXTRATIVISMO	NCz\$	_____
10 - QUADRO 13 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	NCz\$	_____
11 - SUB - TOTAL (2)	NCz\$	_____
12 - TOTAL (1 + 2)	NCz\$	_____
13 - MÊS BASE DA AVALIAÇÃO	/	_____
14 - VALOR NEGOCIADO	NCz\$	_____

16 - ANEXOS

01 - CÓPIAS DE DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE	Fls.
02 - MEMORIAL DESCRITIVO DA (S) ÁREA (S) ABRANGIDA(S)	Fls.
03 - PLANTA(S) PLANIMÉTRICA(S) DA (S) ÁREA(S) ABRANGIDA(S)	Fls.
04 - FOTOGRAFIAS DA (S) BENFEITORIA(S) ABRANGIDA(S)	Fotos
05 -	

17 - ASSINATURAS

01 - LOCAL:	03 - AVALIADOR
02 - DATA:	
04 - LOCAL:	04 - COORDENADOR
05 - DATA:	

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.

FOLHA

REV.

Nº PROJ.

36/47

0

VALEC

EXPOSIÇÃO DE FOTOS

PC Nº

Nº DO PROCESSO/LOTE

NOME DO ESPROPRIADO

VALEC
REGISTRADO POR

VALEC
 ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
 E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
 ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
 A R.F.F.S.A.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
 PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
 80-EG-000F-91-7001.
 Nº PROJ.

FOLHA	REV.
37/47	0

VALEC			RAMAIS FERROVIÁRIOS		ESCALA:	
VISTO:	VISTO:	VISTO:	TRECHO:			
APROV:	APROV:	APROV:	LEVANTAMENTO CADASTRAL			
DATA:	DATA:	DATA:	PROPRIETÁRIO			
			PROPRIEDADE Nº:	ÁREA	FOLHA:	ARG

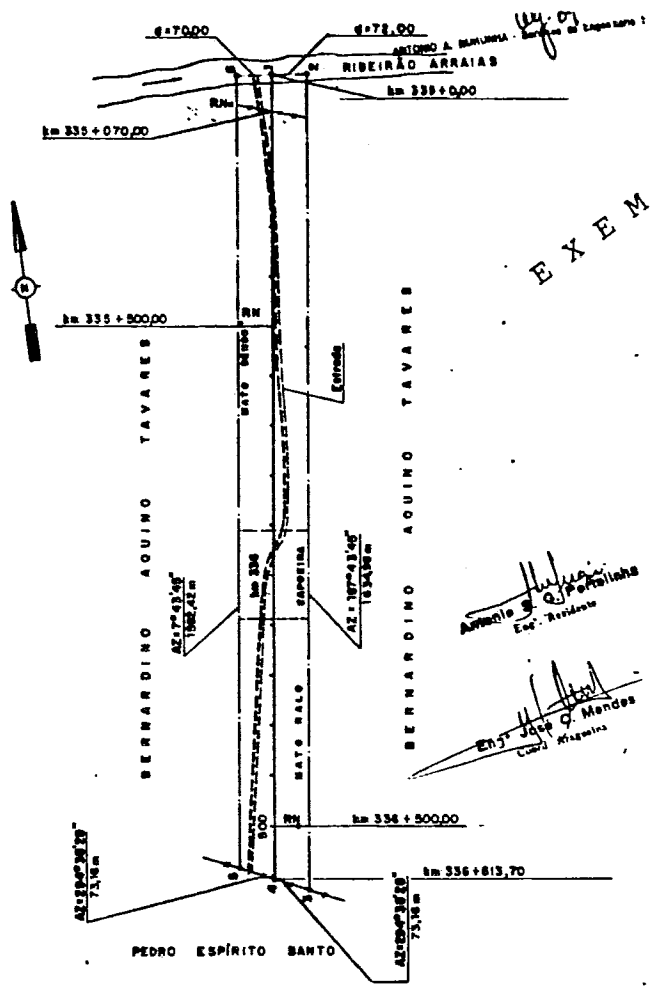
VALEC
 REGISTRADO POR

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
38/47	0

VALEC				RAMAIS FERROVIÁRIOS		ESCALA:	
VISTO:	VISTO:	VISTO:	TRECHO:				
APROV.	APROV.	APROV.	LEVANTAMENTO CADASTRAL				
DATA:	DATA:	DATA:	PROPRIETÁRIO:				
			PROPRIEDADE Nº:	ÁREA	FOLHA:	ARQ	



EXEMPLO

Antonio S. R. P. P. P. P.
Eng. Residente

En.º José C. Mendes
Linha Carajás

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ

FOLHA	REV
39/47	0

VALEC

MEMORIAL DESCRITIVO

FC Nº

Nº DO PROCESSO/LOTE

NOME DO EXPROPRIADO

PROPRIEDADE:

PROPRIETÁRIO:

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:

SITUAÇÃO: DISTRITO:
 MUNICÍPIO:
 COMARCA:

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS:

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE:

SUL :

LESTE :

OESTE:

ÁREA:

UTILIZAÇÃO:

BENFEITORIAS:

ESCRITURA:

VALEC
REGISTRADO POR

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.	Nº VALEC 80-EG-000F-91-7001.	FOLHA	REV.
	Nº PROJ.	40/47	2



PROPOSTA DE INDENIZAÇÃO
AMIGÁVEL

PC Nº _____

Nº DO PROCESSO/LOTE	NOME DO EXPROPRIADO
---------------------	---------------------

À
 VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.
 RIO DE JANEIRO - RJ

Prezados Senhores,

O(s) abaixo(s) assinado(s)
 brasileiro(s), proprietário(s) da Fazenda
, residente(s) e domiciliado(s) no Município de
, DECLARA(M) por si, seus herdeiros e sucessores, que CONCORDA(M) em re-
 ceber da VALEC a importância de NCz\$ (.....
, a título de
 Indenização Amigável da área de terras com ha (.....
, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, de
 minha(nossa) propriedade, localizada no Município de, área
 esta integrante do terreno onde será implantada o Ramal Ferroviário.

Outrossim, DECLARA(M), expressamente, pela presente que se compromete(m) a não cons-
 truir, edificar e introduzir, doravante, qualquer benfeitoria dentro do perímetro de
 interesse deste Ramal Ferroviário, ficando CIENTE(S), desde já, que qualquer cons-
 trução, edificação e introdução de benfeitorias, seja ela para que fim for, não se-
 rá objeto de indenização.

Declararam ainda que se responsabilizam pela guarda e manutenção de
 (.....) metros
 de cerca, que será construída e doada pela VALEC, com moirões de madeira e arame, de
 acordo com o sistema usado no local.

O preço em cruzados novos acima proposto é fixo e irrevogável, e será pago inte-
 gralmente no ato da lavratura da escritura de desapropriação amigável, presumível -
 mente no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, findo o qual o valor acima
 será corrigido de acordo com os índices estabelecidos pelo governo.

A validade desta Proposta fica condicionada à sua aprovação pela Diretoria da VALEC
 ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.

..... de de 19.....

 PROPRIETÁRIO(A)

 PROPRIETÁRIO(A)

Lote: _____
 Projetista: _____
 Área Total: _____ ha
 Área Abrangida: _____ ha

TESTEMUNHAS:

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
41/47	1

VALEC

**CONTRATO PRELIMINAR
DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**

TCMº _____

Nº DO PROCESSO/LOTE

NOME DO EXPROPRIADO

Por este instrumento preliminar de Desapropriação Amigável de imóvel urbano e na melhor forma de direito, de um lado, VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A., com sede na Praça Pio X, nº 07, 6º e 12º andares, na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrita no CGC MF sob o nº 42.150.664/0001-87, autorizada a funcionar como empresa concessionária de ferrovias, conforme Decreto nº 94.813/87, de 01.09.87, neste ato representada pelo seu bastante procurador, Dr. _____, (nome, nacionalidade e estado civil), advogado inscrito na / sob o nº _____, CPF nº _____, domiciliado profissionalmente em _____, à rua _____, conforme procuração por instrumento público, lavrada no livro nº _____, fls. _____, ato _____, de _____, do _____

_____, doravante denominada simplesmente DESAPROPRIANTE e do outro lado, _____

_____, (marido e mulher, se casados forem, qualificados e identificação completos, C.I., T. Eleitor ou CTPS e CPF), doravante denominados simplesmente DESAPROPRIANDO(S), têm entre si, justo e contratado o seguinte:

01. OBJETO - O(s) DESAPROPRIANDO(S), na qualidade de legítimos possuidores prometem transferir, como transferidos têm, via de desapropriação amigável para a DESAPROPRIANTE, o imóvel urbano situado na rua _____, nº _____, na cidade de _____, com área de _____, m², medindo de frente _____, lateral direita _____, lateral esquerda _____ e fundo _____, com uma casa residencial (ou prédio comercial) com _____ m², com os seguintes _____

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
42/47	2

VALEC

**CONTRATO PRELIMINAR
DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**

FCMº _____

Nº DO PROCESSO/LOTE: _____

NOME DO EXPROPRIADO _____

cômodos: _____
_____, adquirido de _____
_____, sob forma de _____
_____, em ____/____/____, por escritura pública
de compra e venda lavrada no livro _____, fls. _____,
em _____, no cartório _____, de _____,
Estado _____, (no caso de posse, apenas o nome de quem
comprou, forma de pagamento e data), matriculado (ou registrado) sob o
nº _____, às fls. _____, em _____, no CRI
de _____.

02. PREÇO - O preço da presente desapropriação amigável é de NCz\$

_____), fixo e irrevogável, e
que será pago nas seguintes condições: 50% (cinquenta por cento) no ato
da assinatura da escritura pública de desapropriação amigável, presumi-
velmente no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos e os restantes
50% (cinquenta por cento) no ato da entrega do imóvel à DESAPROPRIANTE,
com todas suas benfeitorias e acessões, posse, jús, domínio, direito e
ação, devidamente desocupado, dentro do prazo máximo de 60 (sessenta)
dias a contar da data da outorga da escritura definitiva.

03. ESCRITURA DEFINITIVA - A escritura pública de desapropriação
amigável será outorgada pelos DESAPROPRIANDOS à DESAPROPRIANTE, ou a
quem esta expressamente indicar, no ato do pagamento de 50% (cinquenta
por cento) iniciais, conforme estatuído no item anterior.

04. POSSE - A DESAPROPRIANTE será IMITIDA na posse plena do imó-
vel desapropriado, descrito na cláusula 01. deste contrato, no ato do
pagamento dos 50% (cinquenta por cento) restantes.

05. CONDIÇÕES - O presente contrato de promessa de desapropria-
ção amigável, tem caráter IRREVOGÁVEL IRRETRATÁVEL e obriga em todos
os seus termos não só os contratantes, assim como seus herdeiros e su-
cessores.

TÍTULO:
ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
43/47	1

VALEC

**CONTRATO PRELIMINAR
DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**

FCMº

Nº DO PROCESSO/LOTE

NOME DO EXPROPRIADO

06. Fica acordado que o DESAPROPRIANDO terá o direito de demolir a construção e remover o material resultante da demolição, desde que o faça dentro do prazo de sessenta dias, estipulado na cláusula 02 deste contrato, e antes do recebimento dos 50% (cinquenta por cento) restantes.

07. O não cumprimento por parte do DESAPROPRIANDO, de qualquer cláusula deste contrato, implicará no imediato ajuizamento da Ação de Desapropriação, ficando estabelecido que os 50 (cinquenta por cento) do pagamento inicial, constituirão parte, no mesmo percentual, do pagamento da indenização devida.

08. Fica acordado que, se por ventura a ferrovia não vier a ser construída ou modificado o seu traçado, o presente contrato não terá nenhum valor jurídico.

09. FORO - As partes, em comum e recíproco acordo, elegem o foro de situação do imóvel ou qualquer outro se a VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A. preferir usar o de seu privilégio, para dirimir dúvidas, oriundas do presente contrato.

E por assim estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só fim na presença de 02 (duas) testemunhas idôneas que a tudl assistiram e também o assinam.

_____, de _____ de _____

DESAPROPRIANTE

DESAPROPRIANDO(S)

TESTEMUNHAS:

1ª _____

2ª _____

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
44/47	0

VALEC

PARECER JURÍDICO

PC Nº _____

Nº DO PROCESSO / LOTE

NOME DO EXPROPRIADO

DATA

CARIMBO E ASSINATURA DO ADVOGADO / PROJETISTA

VALEC
REGISTRADO POR

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
45/47	01

VALEC

PARECER JURÍDICO

PC Nº _____

Nº DO PROCESSO / LOTE

NOME DO EXPROPRIADO

DATA

CARIMBO E ASSINATURA DO ADVOGADO/VALEC

VALEC
REGISTRADO POR

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A.R.F.F.S.A.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
46/47	0

VALEC

PARECER TÉCNICO

Nº PROCESSO/LOTE

NOME DO EXPROPRIADO:

Ao
Eng.
Coordenação de

Encaminho o Processo de Desapropriação Amigável supra citado, perfeitamente conferido e aprovado por mim nesta data.

Outrossim informo que o mesmo foi elaborado conforme Especificação nº FNS-80-EG-000F-91-7001 e que os valores negociados obedecem a Pauta de Valores aprovados pela VALEC.

DATA :

___/___/___

CARIMBO E ASSINATURA DO ENGENHEIRO RESIDENTE:

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES
E FERROVIAS S.A.

VALEC

RAMAIS FERROVIÁRIOS ENTRE A
ESTRADA DE FERRO CARAJÁS E
A R.F.F.S.A.

TÍTULO: ESPECIFICAÇÃO GERAL PARA O
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO.

Nº VALEC
80-EG-000F-91-7001.
Nº PROJ.

FOLHA	REV.
47/47	0

VALEC

SOLICITAÇÃO DE PAGAMENTO

FE 01

Nº DO PROCESSO/LOTE

NOME DO EXPROPRIADO

A
Coordenação de Desapropriação
At. Eng. Carlos Carvalho Mendonça

Solicitamos a emissão de cheque para pagamento do pro-
cesso de Desapropriação Amigável supra citado conforme abaixo:

- Somente Valor da Terra Nua
- Valor da Terra Nua + Benfeitorias Reprodutivas
- Valor da Terra Nua + Benfeitorias Reprodutivas e
Não Reprodutivas
- Somente Benfeitorias Reprodutivas
- Somente Benfeitorias Não Reprodutivas
- Benfeitorias Reprodutivas e Não Reprodutivas

DATA

CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR