



VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.

RESOLUÇÃO NORMATIVA - VALEC Nº 10/2022/DIREX-VALEC/PRESI-VALEC

Brasília, 09 de setembro de 2022.

Disciplina os procedimentos necessários à desapropriação e constituição de servidões das áreas destinadas aos empreendimentos outorgados à Valec, bem como àqueles que forem de sua responsabilidade, em conformidade com a Declaração de Utilidade Pública correspondente ou documento equivalente.

A DIRETORIA EXECUTIVA DA VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A., no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 49 do Estatuto Social vigente, considerando a necessidade de atualizar os procedimentos para desapropriação de imóveis destinados à implantação dos empreendimentos de infraestrutura da Valec, e considerando o deliberado na 1513ª Reunião Extraordinária, realizada em 9 de setembro de 2022, conforme consta no processo nº 51402.134106/2015-11,

RESOLVE:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Aprovar esta Resolução Normativa que tem por finalidade conduzir e disciplinar os procedimentos necessários à execução das desapropriações e constituição de servidões das áreas destinadas aos empreendimentos outorgados à Valec, bem como aqueles que forem de sua responsabilidade em conformidade com a Declaração de Utilidade Pública correspondente ou documento equivalente.

Parágrafo único. A declaração a que se refere o **caput** precederá as desapropriações e sua emissão será solicitada junto ao órgão competente em conformidade com a legislação vigente.

Art. 2º Esta Resolução Normativa aplica-se em todo o âmbito da Valec e servirá também como diretriz para execução das atividades decorrentes dos contratos de prestação de serviços relacionados ao assunto, firmados por esta estatal.

Art. 3º Para efeitos desta Resolução Normativa consideram-se as seguintes terminologias e definições, além de outras que possam ser estabelecidas em instrumentos legais:

I - Acessão natural ou física: ocorre quando há aumento do volume ou do valor do imóvel principal, em razão de um elemento externo, isto é, quando algo que vem de fora se une e é incorporado ao imóvel, podendo ocorrer em cinco hipóteses: formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo e por plantações ou construções (art. 1.248 do Código Civil);

II - Anteprojeto: conjunto de documentos técnicos (desenhos e textos) que possibilita a caracterização da obra ou do serviço de engenharia e que permite a estimativa dos custos e prazos de execução dos serviços, bem como a elaboração dos projetos básico e executivo.

III - Avaliação: ato para estimar o valor comercial de uma área ou propriedade;

IV - Avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes (NBR 14653-1:2019);

V - Bem: coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que se integra um patrimônio (NBR 14653-1:2019);

VI - Benfeitoria: resultado de obra ou serviço realizado em um bem para melhorar suas condições de fruição ou torná-las mais úteis, não podendo ser retirado sem destruição, fratura ou dano e cuja existência será revertida em benefício do proprietário;

VII - Benfeitoria não reprodutiva: benfeitoria que não gera renda diretamente. Exemplos: edificações, terreiros, estradas e acessos, cercas, sistemas de drenagem e irrigação por gravidades, obras e trabalhos de melhorias das terras (NBR 14.653- 3:2019);

VIII – Benfeitoria necessária: benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração (NBR 14653-1:2019);

IX – Benfeitoria reprodutiva: benfeitoria que gera renda diretamente, tais como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas (NBR 14.653-3:2019);

X – Benfeitoria útil: benfeitoria que aumenta ou facilita o uso do imóvel e que, embora dispensável, torna-o mais seguro e amplia sua utilidade (NBR 14653-1:2019);

XI – Benfeitoria voluptuária: benfeitoria que visa ao simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso produtivo do bem. (NBR 14653-1:2019);

XII – Documento de apresentação do projeto: documento destinado ao desapropriando contendo esclarecimentos sobre o empreendimento, informando acerca do interesse público do projeto e da necessidade de se promover a desapropriação do imóvel em sua posse, consoante Declaração de Utilidade Pública;

XIII – Campo de Arbítrio: intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (NBR 14653-1:2019);

XIV – Córrego: curso de água corrente de pequeno porte que ocorre em todas as regiões fisiográficas brasileiras, na maioria das Unidades da Federação (IBGE, 2010);

XV – Custo: total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, em determinada data e situação (NBR 14653-1:2019);

- XVI – Custo de formação: quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra ou pastoreio (NBR 14.653-3:2019);
- XVII – Custo de Reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra (NBR 14653-1:2019);
- XVIII – Custo de Reprodução: gasto necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação (NBR 14653-1:2019);
- XIX – *Datum*: refere-se ao modelo matemático teórico utilizado na cartografia para representação da superfície ao nível do mar;
- XX – Declaração de Utilidade Pública: ato administrativo emanado do poder executivo, conforme Art. 6º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriação e instituição de servidão administrativa por utilidade pública;
- XXI – Depreciação: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade ocasionadas pelo desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção ou pela superação tecnológica ou funcional (NBR 14653-1:2019);
- XXII – Desapropriação: forma originária de aquisição de propriedade mediante a qual o ente expropriante transfere compulsoriamente a titularidade do bem, mediante o pagamento de justa e prévia indenização em dinheiro;
- XXIII – Faixa de domínio: terreno de pequena largura em relação ao comprimento, em que se localizam os empreendimentos viários, inclusive os acréscimos necessários à sua expansão, com largura definida em normas e regulamentos técnicos, no projeto de desapropriação ou no de implantação do respectivo empreendimento;
- XXIV – Faixa não edificável: área onde é vedada a construção e impermeabilização do solo;
- XXV – Fator de Classe de Capacidade de Uso das Terras: expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras,
- XXVI – Ficha cadastral: constitui-se de identificação precisa (no local) das expropriações e dos expropriados, caracterizando a região afetada dos imóveis atingidos, as benfeitorias, áreas remanescentes, acompanhadas de registro fotográfico;
- XXVII – Ficha de vistoria e cadastro socioeconômico: trata-se de uma inspeção inicial da propriedade que deverá observar todos os elementos de campo que poderão ser atingidos pela Faixa de Domínio (uso do solo e benfeitorias), além das características sociais da população afetada.
- XXVIII – Imóvel: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas (NBR 14653-1:2019);
- XXIX – Imóvel rural: prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou que possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial (BRASIL, Lei nº 8.269/1993);
- XXX – Imóvel urbano: imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei;
- XXXI – Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso, indispensáveis ao bem-estar e qualidade de vida da população;
- XXXII – Lagoa: depressão de formas variadas – principalmente tendendo a circulares – de profundidade pequena e cheia de água doce ou salgada; lago de pequena extensão e profundidade (IBGE,2010);
- XXXIII – Lago: depressão do solo com forma, profundidade e as extensão variáveis, produzida por causas diversas e cheia de águas confinadas, relativamente tranquilas, geralmente alimentados por um ou mais rios afluentes, podendo possuir também rios emissários, o que evita o seu transbordamento (IBGE,2010);
- XXXIV – Laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade a ABNT NBR 14.653, para identificar o valor do bem;
- XXXV – Módulo fiscal: é uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município levando-se em conta: (a) o tipo de exploração predominante no município (hortifrutigranjeira, cultura permanente, cultura temporária, pecuária ou florestal); (b) a renda obtida no tipo de exploração predominante; (c) outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada; (d) o conceito de "propriedade familiar";
- XXXVI – Projeto Básico de Desapropriação: consiste na avaliação dos custos da desapropriação, efetuada a partir do projeto geométrico correspondente, com base na superfície ocupada por propriedades dentro dos limites de desapropriação estabelecidas no referido anteprojeto (ou adotando, por amostragem, uma largura média de faixa a desapropriar) e nos preços médios por hectare, cotados para segmentos homogêneos de ocupação do solo;
- XXXVII – Projeto Executivo de desapropriação: fase em que são detalhados os elementos necessários e suficientes para a execução completa de uma obra ou serviço, com base no que foi definido no projeto básico (BRASIL, 2015);
- XXXVIII – Projeto Geométrico: é a fase que estuda as diversas características geométricas do traçado com tal precisão que permita sua conformação espacial;
- XXXIX – População afetada: contempla a população diretamente afetada pela construção da ferrovia e que se insira nas áreas interceptadas pelo traçado do empreendimento, cuja caracterização e impactos serão definidos mediante análise e estudo de diagnóstico a ser aplicado pela equipe técnica responsável.
- XL – Represa: construção civil que objetiva o represamento de um curso de água a fim de atender diferentes finalidades, dentre elas, geração de energia e atendimento a atividades agrícolas;
- XLI – Segmento homogêneo: na avaliação de áreas que irão integrar as faixas de domínio, são trechos que possuem terrenos com características semelhantes que explicam o valor unitário da área dentro de determinado intervalo;
- XLII – Servidão administrativa ou pública: ônus real de uso imposto pela Administração à propriedade particular para assegurar a realização e conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário;
- XLIII – Terra Bruta: terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo (NBR 14.653-3:2019).
- XLIV – Terra Cultivada: terra com cultivo agrícola ou em pousio (NBR 14.653-3:2019);
- XLV – Terra Nua: terra sem a consideração de benfeitorias (NBR 14.653-3:2019);
- XLVI – Unidade de Desapropriação: Órgão técnico responsável pela execução dos trabalhos de desapropriação, em conformidade com as atribuições e divisão hierárquica definidas no Regimento Interno da empresa e nos atos administrativos pertinentes;
- XLVII – Unidade de Projeto: setor responsável pela elaboração/definição e fornecimento, à Unidade de Desapropriação, do "Projeto Geométrico, Executivo ou Básico" do empreendimento, para fins de desapropriação e servidão administrativa;
- XLVIII – Unidade Jurídica: Órgão de representação judicial e extrajudicial responsável pela análise e aplicação do direito em caráter consultivo e/ou contencioso no âmbito dos processos de desapropriação e assuntos correlatos;

XLIX – Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14.653-1:2019); e

L – Vocação do imóvel: uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

TÍTULO II
PROCEDIMENTOS PRELIMINARES
CAPÍTULO I
ETAPAS INICIAIS

Art. 4º A Unidade de Desapropriação receberá da Unidade de Projetos o Projeto Geométrico, Executivo ou Básico, no qual constam os dados observados que delimitarão as áreas a serem desapropriadas, com locação dos marcos de referência e do eixo do projeto.

Art. 5º A Unidade de Desapropriação, de posse do projeto geométrico, básico ou executivo do empreendimento, deverá realizar pesquisas junto às bases de dados oficiais a fim de confeccionar anteprojeto de desapropriação, o qual conterá informações preliminares das propriedades e proprietários afetados para subsidiar a solicitação de Declaração de Utilidade Pública dos bens imóveis alcançados pelo projeto.

Art. 6º A Unidade de Desapropriação poderá realizar audiência pública por região a ser desapropriada, observadas as disposições contidas no Decreto nº 9.830/2019, que será precedida, nos casos de afetação de assentamentos de reforma agrária e/ou correlatos, de oitiva dos assentados, observada a existência de diretrizes que dispõem sobre anuência das instituições oficiais.

Art. 7º O representante da Unidade de Desapropriação ou de empresa contratada, devidamente identificado, entregará o Documento de Apresentação do Projeto aos futuros desapropriados, no qual constará a informação de que a área necessária à implantação do empreendimento será desapropriada mediante indenização, em conformidade com a Declaração de Utilidade Pública, oportunidade em que também serão apresentados o empreendimento e a empresa responsável pela execução dos trabalhos, bem com o informado que o desapropriado será procurado para o trato de assuntos relativos à desapropriação.

Art. 8º No momento da apresentação do projeto de que trata o art. 7º, poderá ser solicitada assinatura no Termo de Autorização de Obras - Anexo O, e serão prestados esclarecimentos ao expropriado sobre o cadastramento da propriedade.

Parágrafo único. No momento da assinatura no Termo de Autorização de Obras de que trata o caput, ou em ato imediatamente posterior, deverá ser realizada inspeção inicial da propriedade, preenchendo-se a Ficha de Vistoria e Cadastro socioeconômico (Anexo B, que deverá observar todos os elementos de campo que poderão ser atingidos pela Faixa de Domínio (uso do solo e benfeitorias), além das características sociais da população afetada conforme questionário.

Art. 9º Serão identificadas as áreas com restrição de uso em cada propriedade, a saber:

I - Área de Preservação Permanente - APP;

II - Área de Reserva Legal - RL;

III - Unidades de Conservação - UC (além das áreas verdes);

IV - Áreas de Uso Restrito - AUR; e

V - Faixas Não Edificáveis.

CAPÍTULO II
CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA

Art. 10. A caracterização socioeconômica consiste no levantamento de informações que qualificam a população afetada pelo empreendimento, a fim de verificar a existência de situações que indiquem vulnerabilidade socioeconômica.

§1º A caracterização de que refere o **caput** subsidiará na adoção de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, a fim de que a população afetada pelo empreendimento tenha o menor impacto possível, em conformidade com normativos internos sobre o tema.

§2º A caracterização socioeconômica deverá ser realizada com aplicação de questionário estruturado, em conjunto com a Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico - Anexo B.

§3º Para comunidades tradicionais será aplicado o item 4.8 da Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico (Anexo B (Dos sentidos de identificação - autorreconhecimento), visando à identificação das lideranças locais.

§4º Para populações que se encontrem em imóveis rurais e que realizem atividades agropecuárias será preenchido os itens 4.8 e 4.9 da Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico (Anexo B, visando ao reconhecimento dos impactos socioeconômicos causados aos afetados em função da desapropriação do imóvel.

Art. 11. As informações da caracterização socioeconômica serão coletadas por meio de pesquisa de campo e visita domiciliar, cujo procedimento abrangerá toda a população diretamente afetada e, quando necessário, a indiretamente afetada.

Art. 12. Deverá ser caracterizada a população afetada em área não edificante, conforme definição do projeto do empreendimento e mediante levantamento técnico, com preenchimento dos itens 4.1 ao 4.5 da Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico - Anexo B.

Art. 13. Posteriormente ao preenchimento da Ficha de Vistoria e do Cadastro Socioeconômico - Anexo B, será elaborado relatório técnico que conterá, além da caracterização social, registros fotográficos individuais geolocalizados, com intuito de demonstrar as condições do afetado.

Art. 14. Os índices de vulnerabilidade social, devidamente fundamentados, terão como base a definição de renda familiar e per capita mensal de acordo com o Anexo B - Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico (itens 4.4 e 4.5).

Parágrafo único. Caracterizada a situação de vulnerabilidade social, deverão ser elaboradas propostas de medidas compensatórias específicas para cada situação identificada, conforme normativo próprio que versa sobre o tema.

Art. 15. O relatório de caracterização socioeconômica de famílias a serem removidas ou deslocadas deverá sugerir medidas mitigadoras a serem aplicadas aos afetados, de acordo com a classificação de sua vulnerabilidade social e normativo citado no parágrafo único do Art. 14 desta Resolução Normativa.

Parágrafo único. As medidas compensatórias constantes do relatório ao que se refere o **caput** indicará medidas compensatórias elaboradas em consonância com o Plano Básico Ambiental (PBA), o qual inclui o “Programa de Assistência à População Atingida” ou seu equivalente.

Art. 16. O empreendedor deverá garantir a participação da população diretamente afetada por meio de reuniões, troca de informações e/ou canal de atendimento com intuito de proporcionar interação entre os envolvidos e propor soluções conjuntas, além de promover o acompanhamento da

população diretamente afetada e ações de cunho social, sempre que cabíveis.

CAPÍTULO III ORIENTAÇÕES GERAIS

Art. 17. Quando o expropriado ou seu procurador não for identificado, ou, ainda, houver recusa persistente em autorizar procedimentos expropriatórios necessários, o representante da Unidade de Desapropriação requererá à Unidade Jurídica ajuizamento de ação com pedido de emissão de ordem judicial para a entrada dos prepostos da expropriante no imóvel.

Art. 18. Para a execução dos serviços constantes desta Resolução Normativa, a Unidade de Desapropriação poderá contratar pessoa física ou jurídica especializada em serviços de apoio e gerenciamento em desapropriações e gestão fundiária.

Art. 19. Deverá ser instituída a Comissão de Desapropriação, a qual terá por finalidade elaborar/analisar e emitir parecer conclusivo (Modelo Parecer da Comissão de Desapropriação - Anexo M) sobre os cadastros técnicos e avaliações imobiliárias e de benfeitorias praticadas para efeito das desapropriações necessárias à implantação dos empreendimentos.

§1º A comissão será composta por 3 (três) membros titulares e, no mínimo, mais 2 (dois) suplentes, pertencentes ao quadro da Valec e vinculados à Unidade de Desapropriação.

§2º A indicação dos membros da comissão e a delegação dos poderes serão realizadas pelo órgão superior imediato por meio de ato administrativo adequado.

§3º O parecer a que se refere o **caput** deverá conter as assinaturas dos membros da comissão, devendo ser adotada para a marcha processual a recomendação decidida pela maioria do colegiado, salvo em caso de mudança do ato administrativo, em função da sua discricionariedade.

TÍTULO III LEVANTAMENTO CADASTRAL CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 20. O levantamento cadastral tem por objetivo a elaboração das plantas planimétricas e memoriais descritivos que representem a faixa de domínio projetada ou a área a ser desapropriada e as respectivas faixas não edificáveis, assim como a coleta de documentos necessários à instrução dos processos e deverá conter no mínimo:

- a) planta planimétrica;
- b) planta baixa das edificações;
- c) memorial descritivo;
- d) relatório fotográfico; e
- e) documentação.

§1º O levantamento cadastral e a abertura de processo de desapropriação deverão ser realizados por matrícula imobiliária.

§2º A ausência da matrícula imobiliária deverá ser comprovada por Certidão Negativa de Propriedade emitida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição competente.

§3º O levantamento cadastral e a abertura do processo poderão se dar mediante comprovação de posse da área por meio de documentos expedidos por órgãos ou entidades competentes.

§4º No levantamento cadastral será realizado o preenchimento da Ficha Cadastral - Anexo D, a qual conterá informações que caracterizem precisamente os objetos da desapropriação, incluindo Relatório Fotográfico - Anexo C.

§5º Serão relacionados os imóveis dentro da área a ser desapropriada e da faixa não edificável com a indicação de suas benfeitorias, tais como:

- I - edificações;
- II - muros;
- III - cercas;
- IV - plantações;
- V - bens e instalações com serventia prejudicada.

Art. 21. Ao realizar o levantamento cadastral, deverá ser dada especial atenção à demarcação das divisas da área a ser desapropriada, bem como ao registro de eventuais impactos negativos e restrições ao uso do imóvel decorrentes da desapropriação.

Parágrafo único. A demarcação das divisas à qual se refere o **caput** será obtida pela análise da documentação do imóvel e da declaração do expropriado e de seus respectivos confrontantes/lindeiros (Declaração de Respeito de Limites - Anexo I).

SEÇÃO I PLANTA PLANIMÉTRICA

Art. 22. A Planta Planimétrica será elaborada em escala de 1:2000, ou de melhor adequação, em papel formato A4 ou A3, para cada imóvel (matrícula), representando a área abrangida pela desapropriação, em conformidade com o Projeto Geométrico e, quando necessário, também representando a faixa não edificável - Planta Planimétrica (Anexo F).

§1º Deverá ser realizado levantamento topográfico que subsidiará a unidade técnica na elaboração da Planta Planimétrica – Anexo F e do Memorial Descritivo - Anexo H, a serem utilizados no cadastramento.

§2º A planta planimétrica apresentará:

- I - Eixo do empreendimento viário;
- II - Faixa de domínio existente com sua(s) respectiva(s) largura(s), se for o caso;
- III - Faixa de domínio projetada com sua(s) respectiva(s) largura(s), em todos os casos;
- IV - Amarração da testada do imóvel com o eixo do empreendimento;

- V - Dimensões da área atingida com as medidas, coordenadas e azimutes das linhas da poligonal;
- VI - Localização e identificação dos confrontantes, áreas remanescentes e áreas não edificáveis, se for o caso, da área desapropriada;
- VII - Localização das benfeitorias atingidas com as respectivas coordenadas georreferenciadas;
- VIII - Coordenadas georreferenciadas dos vértices da poligonal; e
- IX - Carimbo contendo os seguintes dados:
- empresa responsável pela elaboração da planta;
 - projetista, desenhista ou outro, responsável técnico pelo conteúdo do desenho e número de registro profissional;
 - local, data e assinatura;
 - nome e localização do projeto (Expropriado e Propriedade);
 - conteúdo do desenho (levantamento planimétrico, estaca inicial e final);
 - escala;
 - número do desenho;
 - designação da revisão;
 - área atingida;
 - perímetro;
 - limites de zona urbana quando houver;
 - datum* de referência oficial; e
 - aprovação da Valec, quando couber.

Art. 23. Os serviços técnicos serão acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do profissional responsável.

Art. 24. O Levantamento Cadastral conterà as plantas e memoriais descritivos do Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF, ou outro sistema de certificação que venha a substituí-lo, quando o imóvel afetado já possuir cadastro nessa plataforma.

Parágrafo único. Quando não existir cadastro no SIGEF, serão utilizadas as informações do georreferenciamento constante da matrícula imobiliária para elaboração dos memoriais descritivos e plantas de situação, estas últimas reproduzidas em escala tecnicamente adequada, em papel formato A3 ou A4, e com a indicação do responsável técnico pelo georreferenciamento do imóvel.

SEÇÃO II PLANTA BAIXA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 25. Para cada edificação atingida pelo empreendimento, será apresentada uma planta baixa devidamente cotada, mensurada e em escala máxima de 1:100, em papel formato A3 ou A4 (Modelo de Planta Baixa de Edificações - Anexo G).

§1º A identificação e caracterização das edificações serão realizadas também por meio de Relatório Fotográfico (Anexo C, o qual deve integrar o Laudo de Avaliação (Anexo J).

§2º Para facilitar a identificação e análise, cada edificação deverá ser nomeada por código único composto por número e/ou letra, seguindo sequência alfanumérica, que deverá constar na planta baixa e no relatório fotográfico. Ex. (Edificação "A1").

SEÇÃO III MEMORIAL DESCRITIVO

Art. 26. A área a ser desapropriada deve estar perfeitamente identificada a partir do Memorial Descritivo, que deverá conter:

- I – verificação e coleta de dados do proprietário e da propriedade (nome e matrícula do imóvel);
- II – descrição dos limites da área e respectivos confrontantes de acordo com a planta planimétrica de ponto a ponto da poligonal;
- III – descrição perimetral da área abrangida, incluído o tamanho da área com os pontos e suas coordenadas georreferenciadas, direção, distância e azimutes entre pontos, com indicação do datum e do sistema de projeção utilizado; e
- IV – descrição da situação fundiária do imóvel e das benfeitorias.

Parágrafo único. O memorial descritivo – Anexo H incluirá localização e acesso à propriedade, acessíveis por meio de código de barras *Quick Response Code - QR-Code*.

Art. 27. Quando o desenho técnico do projeto geométrico for composto por elementos de curvas, estes deverão ser convertidos em segmentos de reta, com o suficiente adensamento de vértices, de tal modo que a poligonal resultante contemple a real área do projeto geométrico e, por conseguinte, estabeleça os limites entre as áreas circunvizinhas.

SEÇÃO IV RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Art. 28. O relatório fotográfico - Anexo C deverá conter fotografias, tanto da área de terras quanto das edificações e demais benfeitorias a serem desapropriadas ou removidas da faixa de domínio, assim como, todos os elementos que influenciam na caracterização da edificação.

§1º O relatório fotográfico deverá conter fotografias georreferenciadas e sempre que possível imagens adquiridas por veículos aéreos não tripulados e/ou satélite que confirmem melhor caracterização do local;

§2º O relatório deverá apresentar fotografias de todos ângulos do imóvel, na quantidade e qualidade que permita a perfeita identificação e visualização dos elementos registrados;

§3º As fotografias deverão registrar as superfícies externas e internas das edificações, de tal forma que permitam visualizar todos os detalhes dos cômodos internos, teto, parede, piso, tais como: infiltrações, desgastes de pintura, trincas e defeitos;

§4º As culturas atingidas pela desapropriação, também deverão constar do relatório fotográfico.

SEÇÃO V
DOCUMENTAÇÃO

Art. 29. Serão coletados e juntados aos processos todos os documentos das propriedades e dos proprietários, posseiros, arrendatários, ocupantes, caseiros e inquilinos afetados, bem como os documentos administrativos que subsidiarão as avaliações de valores e a conformidade jurídica, autenticados por cartório quando necessário, observando a relação abaixo:

I - Pessoa Física:

- a) Cadastro de Pessoas Física - CPF e Carteira de Identidade - CI do(s) proprietário(s) e cônjuge(s)/companheiro(s);
- b) Certidão de casamento ou documento de união estável;
- c) Endereço atualizado;
- d) Certidão de Ações Cíveis – Justiça Estadual (Cartório Distribuidor do Fórum) - em nome do proprietário e cônjuge/companheiro;
- e) Certidão de Ações Cíveis - Justiça Federal - em nome do proprietário e cônjuge/companheiro;
- f) Certidão de Regularidade Fiscal e Certidão Negativa de Dívida Ativa fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda - em nome do proprietário e cônjuge/companheiro;
- g) Certidão de Regularidade Fiscal e Certidão Negativa de Dívida Ativa fornecida pela Secretaria de Estado de Fazenda - em nome do proprietário e cônjuge/companheiro;
- h) Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos tributos federais e de dívida ativa da União - em nome do proprietário e cônjuge/companheiro;
- i) Em caso de nomeação de procurador, a procuração deve ser pública, com poderes específicos para praticar cada um dos atos do processo, quais sejam, firmar autorização de obras, declarar as divisas do imóvel, assinar instrumento de desocupação das edificações, firmar proposta de desapropriação, assinar escritura de desapropriação amigável e acompanhada da cópia do CPF e Identidade do procurador;
- j) Comprovante de dados bancários do expropriado e/ou procurador.

II – Pessoa Jurídica:

- a) Cópia autenticada do contrato social - constituição, bem como suas últimas alterações contratuais, para os casos de Pessoa jurídica - LTDA;
- b) Cópia autenticada do Estatuto aprovado e publicado no diário oficial, ata da eleição da atual diretoria publicada em Diário Oficial, para os casos de Pessoa jurídica - S/A;
- c) Cartão do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica - CNPJ e inscrição estadual e/ou municipal;
- d) Certidão de Ações Cíveis – Justiça Estadual do local da propriedade (Cartório Distribuidor do Fórum local);
- e) Certidão de Ações Cíveis - Justiça Federal;
- f) Certidão de Ação Falimentar fornecida pelo ofício distribuidor da comarca onde se localizar o principal estabelecimento da pessoa jurídica;
- g) Certidão Simplificada da junta comercial;
- h) Certidão de Regularidade Fiscal e Certidão Negativa de Dívida Ativa fornecida pela Secretaria de Estado de Fazenda;
- i) Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos tributos federais e de dívida ativa da União;
- j) Certidão Negativa de Débito - CND, emitida pelo Instituto Nacional de Seguro Social - INSS;
- k) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal - CEF, dentro do prazo de validade;
- l) Documentação pessoal dos sócios, na forma do inciso I deste artigo; e
- m) Dados bancários do expropriado e/ou procurador.

III – Imóvel em geral:

- a) Se possível, cópia da escritura de Compra e Venda do imóvel;
- b) Certidão de Registro de Imóveis de Inteiro Teor da Matrícula;
- c) Eventuais contratos de aluguel e/ou arrendamento; e
- d) Certidão Negativa de Propriedade, emitida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição competente.

IV – Imóvel Rural:

- a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR atualizado;
- b) Comprovante de Imposto Territorial Rural - ITR atualizado dos últimos 05 (cinco) anos ou Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural; e
- c) Comprovante de Cadastro Ambiental Rural – CAR.

V – Imóvel Urbano:

- a) Comprovante do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do ano corrente;
- b) Projeto devidamente aprovado pelos órgãos competentes (Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis), em caso de loteamento.

§1º Quando, na apresentação do Documento de Apresentação do Projeto - Anexo A, for identificado que as áreas interceptadas já possuem Cadastro Ambiental Rural – CAR e/ou Certificação de georreferenciamento fornecido pelo INCRA, devidamente registrado na matrícula do imóvel, a regularização, no que diz respeito a esses elementos, será de responsabilidade da VALEC e poderá ser realizada por contratação no termos do artigo 18 desta Resolução Normativa.

§2º Quando, no ato da apresentação do Documento de Apresentação do Projeto - Anexo A, o desapropriado não possuir Cadastro Ambiental Rural e/ou Certificação do georreferenciamento no INCRA, do imóvel afetado pela desapropriação e, posteriormente, realizar os referidos cadastros desconsiderando o traçado ou faixa de domínio que lhe foi apresentada, a obrigatoriedade e o ônus da futura retificação passam a ser do desapropriado, uma vez que ele teve conhecimento da área que seria desapropriada e destinada ao empreendimento.

§3º Caso alguma das certidões necessárias ao andamento do procedimento de desapropriação vença durante o trâmite do processo, deverão ser atualizadas, dando posterior prosseguimento ao ato

§4º Quando da atualização de peças técnicas, em função do trâmite processual, deverão ser consideradas as informações da certidão atualizada do imóvel a fim de evitar possíveis inconsistências.

Art. 30. Caso o expropriado seja pessoa de baixa renda e não possua conta bancária, será fornecido, direta ou indiretamente pelo expropriante, o apoio junto a uma instituição financeira com vistas à abertura da respectiva conta bancária.

Art. 31. Em caso de falecimento do proprietário do imóvel ou de algum herdeiro direto, poderão ser exigidos outros documentos não arrolados nesta resolução normativa.

§1º Sendo a desapropriação amigável, ocorrendo o óbito do desapropriando, deverá ser colhida a anuência de todos os herdeiros, situação em que será dada continuidade ao procedimento expropriatório pela via administrativa.

§2º Caso algum herdeiro não concorde com a desapropriação, o processo deve ser encaminhado à Unidade Jurídica para providências judiciais.

§3º Caso exista em curso inventário ou arrolamento judicial, o pagamento da indenização pela via administrativa estará condicionado à anuência dos herdeiros e à autorização do Juízo perante o qual tramita a ação.

§4º As ações de desapropriação que envolvam imóveis em espólio deverão ser instruídas com a identificação do inventariante, se houver, ou do administrador provisório dos bens do espólio.

TÍTULO IV AVALIAÇÃO CAPÍTULO I CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

Art. 32. Para avaliação dos imóveis torna-se indispensável, após pesquisa de mercado, homogeneizar os elementos pesquisados, tornando-os compatíveis com o imóvel avaliando.

Parágrafo único. Os procedimentos de avaliação serão realizados por profissionais legalmente habilitados com a emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

Art. 33. Deverá ser preferencialmente utilizado o Método Evolutivo, assim considerado como aquele “que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes”, conforme NBR 14.653-1:2019 e, subsidiariamente, outros métodos, como o Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor unitário de terra nua/terreno, e o da Quantificação de custo para obtenção do valor das benfeitorias.

§1º Para a aplicação do método Comparativo Direto de Dados de Mercado, os elementos coletados em pesquisa de mercado deverão ser tratados por homogeneização ou inferência estatística, com emprego dos fatores adequados para maior precisão e fundamentação do valor da unidade de área a ser atribuído ao bem avaliado.

§2º A pesquisa deverá se valer de fontes de informações verificáveis, entre as quais destacam-se as transações efetivadas e os anúncios de ofertas, que poderão ser obtidos por meio de mídias de divulgação, corretores ou organizações imobiliárias, sendo obrigatória a visita aos imóveis ofertados ou transacionados.

§3º Na avaliação das benfeitorias pelo método da Quantificação de Custo, o valor é resultado de orçamentos analíticos a partir das quantidades, serviços e respectivos custos diretos e indiretos, preferencialmente com base no Sistema de Custos Rodoviários – SICRO/DNIT, Sistema de Preços, Custos e Índices – SINAPI/CEF, outras publicações oficiais e literatura corrente, sendo também permitidas consultas aos cadernos de preços e planilhas de custos, compatíveis com mercados rurais.

§4º Na inexistência de informações pelas fontes citadas no §3º, os valores serão definidos por meio de orçamentos analíticos específicos.

Art. 34. Para os casos de maior complexidade e que demandem conhecimento técnico especializado, será admitida a contratação de consultor para realização das avaliações, as quais deverão ser entregues em relatórios específicos e em consonância com os planos de trabalho previamente aprovados pela Unidade de Desapropriação.

Art. 35. É vedada a indenização de benfeitorias ou exploração econômica em áreas de Reserva Legal ou Área de Preservação Permanente, salvo no caso de autorização da exploração ou benfeitoria pelo órgão ambiental competente.

CAPÍTULO II METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Art. 36. A metodologia empregada nas avaliações terá amparo na NBR 14653 da ABNT, que disciplina conceitos, estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios e define os métodos a serem adotados de acordo com a demanda exigida pelas especificidades do bem avaliado.

§1º Nos casos em que, devido às supervalorizações que geralmente ocorrem em imóveis que estão em oferta, houver influência do “Fator Fonte” sobre a amostra, tal fator deverá ser encontrado por meio da base de dados de mercado transacionados e ofertados que compõem a amostra.

§2º Na impossibilidade de obtenção do “Fator Fonte” por meio do tratamento dos dados de mercado em oferta, conforme a literatura atribui ser em geral, deverá ser aplicada uma taxa de deságio de 10% sobre o valor da terra nua ou do terreno antes da homogeneização dos elementos.

§3º Nos casos onde for utilizada a inferência estatística, o “Fator Fonte” se tornará uma variável do modelo.

Art. 37. Poderá ser utilizada a avaliação intervalar, a qual tem como objetivo estabelecer o intervalo de valores admissíveis em torno do valor final central da avaliação, conforme item 6.8.2 da NBR 14653-1:2019.

§1º O intervalo será calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos na NBR.

§2º A avaliação obedecerá ao Campo de Arbítrio com amplitude de 15% (quinze por cento) para cima ou para baixo em torno da estimativa de tendência central, conforme indicado nas normas NBRs 14.653.

Art. 38. Todos os laudos individuais deverão trazer sua especificação, ou seja, apresentar seu Grau de Fundamentação e de Precisão, determinados conforme indicam as Normas NBRs 14653 em cada uma de suas partes.

Art. 39. Os laudos individuais de avaliação deverão ser elaborados de forma completa, sejam processos de desapropriação por via administrativa ou judicial.

TÍTULO V RELATÓRIO GENÉRICO DE VALORES – RGV

Art. 40. O Relatório Genérico de Valores – RGV será confeccionado para balizar as avaliações dos bens a serem desapropriados, utilizando metodologia e técnicas de avaliação explicitadas nesta Resolução Normativa de modo a alcançar os melhores graus de fundamentação e precisão prescritos na NBR 14.653 vigente, justificando-se eventuais impossibilidades.

§1º O relatório de que trata o **caput** se destinará a caracterizar e apresentar:

I - ampla amostra de mercado para cada segmento homogêneo identificado ao longo do trecho a ser avaliado;

II - caracterização de cada dado de mercado pesquisado;

III - os valores unitários de terra nua ou de terreno;

IV - os custos unitários das benfeitorias que serão atingidas;

V - o procedimento a ser utilizado na avaliação do bem e a memória de cálculo;

VI - a fundamentação e justificativa para a utilização de critérios de outras bibliografias;

VII - a diretriz dos procedimentos avaliatórios a serem utilizados nos cálculos das indenizações.

§2º O RGV será elaborado por empresa e/ou profissional com qualificação técnica na área de engenharia de avaliações, observando ao que dispõe o art. 18.

§3º Além das informações do mercado imobiliário (ofertas/transações), deverá ser realizada pesquisa junto às prefeituras quanto à Lei de Zoneamento, Mapas de Zoneamento, Plano Diretor e/ou informações sobre a Planta Genérica de Valores Municipal.

§4º Para os valores de benfeitorias deverá ser apresentada a metodologia utilizada, privilegiando a adoção de valores de entidades públicas, sendo obrigatória a apresentação das fontes consultadas, assim como a data de referência.

§5º Na precificação de benfeitorias, deverão ser adotados, sempre que possível, os valores constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) e do Sistema de Custos Rodoviários 2 (SICRO 2) do DNIT.

Art. 41. O RGV será submetido para análise e parecer da equipe técnica da Unidade de Desapropriação, com o fito de sanar quaisquer vícios e irregularidades.

Parágrafo único. Recebido parecer favorável da Unidade de Desapropriação, será emitido em duas vias impressas do relatório ou autuado em plataforma digital de tramitação de processos administrativos utilizada pela Valec, sendo, em seguida, apreciado e atestado pelos titulares da Superintendência e submetido à aprovação da Diretoria Executiva da empresa.

Art. 42. Após aprovação, o RGV será disponibilizado ao responsável da Unidade de Desapropriação para sua aplicação na produção dos laudos individuais com descrições detalhada das características dos bens a desapropriar, cabendo a estes últimos citação sucinta da metodologia.

Art. 43. O RGV deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos estruturais:

I - Apresentação;

II - Introdução;

III - Finalidade e caracterização do objeto;

IV - Objetivo;

V - Pressupostos e ressalvas;

VI - Fatores limitantes;

VII - Descrição da vistoria do trecho onde serão realizadas as avaliações;

VIII - Caracterização da região;

IX - Apresentação dos segmentos homogêneos e dos critérios utilizados para a sua definição;

X - Metodologia;

XI - Obediência às normas pertinentes da ABNT e da Valec;

XII - Diagnóstico de mercado;

XIII - Identificação das variáveis, dos métodos e procedimentos utilizados;

XIV - Pesquisa de mercado detalhada, explicitação do modelo matemático utilizado, tratamento estatístico, avaliação do custo unitário das benfeitorias para as diversas tipologias existentes e especificação da avaliação;

XV - Considerações finais;

XVI - Identificação do profissional responsável com apresentação de ART ou RRT; e

XVII - Anexos (identificação dos elementos amostrais com as respectivas fontes, relatório fotográfico, gráficos, resultados estatísticos, mapas, mapas de localização dos elementos amostrais, imagens de satélites, documentos e tabelas).

Art. 44. Os laudos individuais só poderão ser validados após a aprovação do RGV.

Parágrafo único. Se durante a elaboração do Laudo de Avaliação Individual surgirem situações recorrentes não contempladas no RGV que motivem a sua alteração, as mudanças deverão ser justificadas, seguindo-se o rito normal de aprovação, ao qual se fará necessário incluir todos os registros no processo administrativo de aprovação da versão original.

Art. 45. Caso seja identificada necessidade de avaliação de bens não contemplados no RGV, será admitido empregar metodologia específica para a elaboração do laudo de avaliação, em conformidade com os normativos e legislação vigentes, o qual será submetido à aprovação da autoridade competente.

§1º Na hipótese prevista no **caput**, deverão ser apresentadas memórias de cálculo e justificativas técnicas em relatório específico apensado ao processo principal.

§2º Para os casos recorrentes de avaliação de bens não contemplados no RGV, competirá à Unidade de Desapropriação julgar a pertinência de alteração do documento.

Art. 46. O RGV terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da sua aprovação pela instância competente.

§1º Observando-se mudanças mercadológicas que alterem significativamente o valor dos bens avaliados, haverá, sempre que necessário, atualização e confecção de um novo RGV.

§2º De forma excepcional, e mediante fundamentação, o RGV poderá ser utilizado por tempo superior à validade ora prevista, até que um novo documento seja aprovado.

Art. 47. Constatada a defasagem relevante de preços de benfeitorias especificadas no RGV, ainda que dentro da sua vigência, esses poderão ser atualizados mediante orçamento específico, o qual será submetido ao rito de aprovação previsto para o RGV, cujos valores aprovados passarão a ser

utilizados nas avaliações subsequentes.

TÍTULO VI
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS
CAPÍTULO I
MÉTODOS E CRITÉRIOS ESPECÍFICOS

Art. 48. Os laudos de avaliação de imóveis rurais serão elaborados a partir de diferentes métodos, amparados por normas específicas, para se proceder à avaliação da terra nua e das benfeitorias separadamente.

Art. 49. Na avaliação da terra nua deverá ser adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicando-se o tratamento por fatores de homogeneização ou modelo de regressão linear na análise dos dados amostrais e inferência estatística no tratamento dos parâmetros definidos, conforme previsto nos Anexos A e B da NBR 14653-3 vigente.

Parágrafo único. Na impossibilidade de utilização do método citado no **caput**, deverá ser adotada metodologia mais adequada à situação, desde que devidamente justificada, podendo ser utilizado, caso haja condições, o tratamento dos dados amostrais por regressão espacial, conforme indicado no Anexo C da NBR 14.653-3.

Art. 50. As benfeitorias devem ser subdivididas em não reprodutivas e reprodutivas.

§1º As benfeitorias reprodutivas a que se refere o **caput** correspondem a culturas anuais e culturas perenes, domésticas ou comerciais, pastagens, maciços florestais de essências exóticas, dentre outras.

§2º Para avaliação das benfeitorias não reprodutivas será utilizado o método da quantificação de custo, no qual são identificados os custos de reedição do bem, considerando o tempo de uso e do estado de conservação para a realização da correspondente depreciação, no intuito de se obter o valor atual a partir do custo de reprodução.

Art. 51. Em casos caracterizados como de pessoas em situação de carência extrema ou fragilidade social, a avaliação das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas deve garantir o custo de reprodução.

Parágrafo único. Os casos a que se refere o **caput**, se referem a famílias de baixa renda, de extrema pobreza ou de comunidades tradicionais, conforme identificados na Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico (Anexo B).

CAPÍTULO II
AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Art. 52. O Valor da Terra Nua - VTN será obtido mediante a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, tendo como base as informações coletadas em pesquisas de mercado realizadas na área de influência do objeto da avaliação e em conformidade com a NBR 14.653-3 vigente.

Art. 53. Nas pesquisas de mercado serão identificados os imóveis rurais negociados e as ofertas de imóveis à venda, mediante consultas a instituições que atuam na região do empreendimento.

Art. 54. A pesquisa de mercado será composta por amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Parágrafo único. A pesquisa de que trata o **caput** iniciará pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes, conforme preconiza a NBR 14653-3 vigente.

Art. 55. Na elaboração do RGV, o responsável técnico terá liberdade para incluir ou suprimir variáveis normativas no modelo matemático, podendo utilizar, inclusive, variáveis diferentes das indicadas nesta Resolução Normativa.

Parágrafo único. Deverá constar no RGV as justificativas e fundamentações técnicas das variáveis escolhidas para atender o mercado imobiliário.

CAPÍTULO III
FATORES DE AVALIAÇÃO
SEÇÃO I
FATOR CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO (CCU)

Art. 56. O Fator Classe de Capacidade de Uso do Solo (CCU) define a influência da capacidade de uso e da taxonomia do solo sobre o valor do imóvel rural, referindo-se às características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão, risco de inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

Art. 57. Os padrões utilizados por esta Resolução Normativa para a classificação das terras, conforme discriminados no Anexo K, serão aqueles estabelecidos pelo Manual brasileiro para levantamento da capacidade de uso da terra, elaborado pelo Escritório Técnico de Agricultura Brasil-Estados Unidos em 1971.

Parágrafo único. Os fatores de Capacidade de Uso do Solo relativos a cada classe adotada por esta resolução normativa constam do Quadro 1 do anexo mencionado no **caput**.

Art. 58. Para a definição das Classes de Capacidade de Uso – CCU da área a ser desapropriada, o avaliador deverá seguir o preenchimento da Ficha de CCU, Anexo K - Tabela Classe Capacidade Uso do Solo, realizando a ponderação entre as glebas homogêneas da faixa e/ou área a ser avaliada.

Art. 59. Para os imóveis utilizados como dados de mercado que comporão o RGV, a CCU deve ser analisada em toda sua superfície.

SEÇÃO II
FATOR ACESSO

Art. 60. O Fator Acesso expressa a influência da condição das vias de acesso sobre o valor do imóvel, conforme consta no Anexo R - Fatores de Avaliação dos Imóveis Rurais e Urbano, quadro 2.

SEÇÃO III
FATOR DISTÂNCIA

Art. 61. O Fator Distância expressa a influência da distância do imóvel ao polo econômico de interesse sobre o valor do bem, sendo comumente definido pela distância do ponto viário de entrada no imóvel avaliando até a área urbana mais próxima.

§1º Para os casos em que a área urbana não exerça influência principal sobre o valor do imóvel, pode ser levada em consideração a distância até o centro de consumo da produção desenvolvida na propriedade, os quais se referem a silos de armazenagem, frigoríficos, abatedouros, cooperativas, entre outros.

§2º O Fator Distância poderá variar de 1,20 (distância menor ou igual a 5 km da área definida) a 0,80 (distância maior que 30 km da área definida), conforme quadro 3 do Anexo R - Fatores de Avaliação dos Imóveis Rurais e Urbano.

SEÇÃO IV FATOR HIDROGRAFIA

Art. 62. O Fator Hidrografia diz respeito às fontes de água disponíveis na propriedade e é obtido por meio da escala de valores da nota atribuída a cada fonte hídrica, conforme discriminados no quadro 4 constante no Anexo X.

Parágrafo único. O Fator Hidrografia corresponderá ao valor identificado na interseção da Nota da Hidrografia com a dimensão do imóvel em número de Módulos Fiscais (MF), conforme Quadro 5 do anexo mencionado no **caput**, cuja determinação consta exemplificada na Tabela Classe Capacidade Uso do Solo (Anexo K).

TÍTULO VII AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS CAPÍTULO I MÉTODOS E CRITÉRIOS ESPECÍFICOS

Art. 63. Os laudos dos imóveis serão elaborados a partir de diferentes métodos e amparados por normas específicas.

§1º Na avaliação dos imóveis urbanos, os terrenos serão tratados em separado das edificações e demais benfeitorias.

§2º O valor final dos imóveis urbanos corresponderá à soma dos valores das edificações e benfeitorias.

§3º Para avaliação dos terrenos será adotado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme previsto nos anexos A e B, da NBR 14653-2 vigente, devendo ser aplicado:

I - o tratamento por fatores de homogeneização;

II - o modelo de regressão linear na análise dos dados amostrais;

III - a inferência estatística no tratamento dos parâmetros definidos.

§4º A depender das condições do mercado e de ferramentas de trabalho do avaliador, poderão ser empregadas na análise dos dados as metodologias previstas nos anexos C, D e E da NBR 14.653-2 vigente:

I - Regressão Espacial;

II - Análise Envoltória de Dados;

III - Redes Neurais Artificiais.

§5º Na impossibilidade de utilização dos métodos citados nos incisos de I a III, deve-se utilizar a metodologia mais adequada à situação, desde que devidamente justificada.

Art. 64. Para a avaliação das edificações urbanas deverá ser garantido o custo de reprodução, exceto quando verificada a obsolescência do imóvel, caracterizada por este ser impróprio à habitação, ocasião em que será aplicado o custo de reedição.

Art. 65. Nos casos caracterizados como de pessoas em situação de carência extrema ou fragilidade social, tais como famílias de baixa renda, de extrema pobreza ou de comunidades tradicionais, conforme identificados na Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico (Anexo B), a avaliação das edificações deve garantir o custo de reprodução, independentemente de seu estado de conservação.

CAPÍTULO II AVALIAÇÃO DE TERRENOS URBANOS

Art. 66. As variáveis indicadas para a utilização nas metodologias de tratamento por fatores de homogeneização, regressão linear ou inferência estatística em avaliação de terrenos urbanos encontram-se nos quadros 6, 7 e 8 desta resolução normativa.

Parágrafo único. O responsável técnico, quando da execução da avaliação de terrenos urbanos, terá liberdade para incluir ou suprimir variáveis normativas no modelo matemático, podendo utilizar, inclusive, variáveis diferentes das indicadas nesta resolução normativa, desde que faça constar as justificativas e fundamentações técnicas das variáveis escolhidas para atender o mercado imobiliário no laudo de avaliação.

SEÇÃO I FATOR INFRAESTRUTURA

Art. 67. O Fator Infraestrutura refere-se ao estado de conservação da estrada, ao tipo de pavimentação, iluminação pública, serviços de saneamento (água e esgoto) e comunicação (telefone e internet) que atendem ao imóvel objeto de avaliação, conforme discriminado no quadro 6 do anexo R - Fatores de avaliação dos imóveis rurais e urbano.

SEÇÃO II FATOR TOPOGRAFIA

Art. 68. O Fator Topografia refere-se às características da superfície do terreno urbano, a qual pode estar em elevação ou depressão, em aclave ou declive, podendo ser um elemento de valorização ou não da área, de acordo com a classificação do quadro 7 do Anexo R - Fatores de avaliação dos imóveis rurais e urbano.

Parágrafo único. Para terrenos em que foi realizado trabalho de nivelamento do solo, deverá ser considerada a situação "Plano".

SEÇÃO III FATOR DISTÂNCIA

Art. 69. O Fator Distância expressa a distância do imóvel em análise ao centro urbano ou polo de valorização mais próximo, conforme quadro 8 do Anexo R.

Parágrafo único. O valor básico unitário do imóvel varia com suas distâncias até o centro de valorização, geralmente o centro da cidade, de tal modo que tende a diminuir em função do aumento da distância.

CAPÍTULO III DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE BENFEITORIAS

Art. 70. A avaliação de benfeitorias reprodutivas, tais como as culturas permanentes, culturas temporárias, pastagens e extrativismo; e não reprodutivas, tais como edificações e instalações, obedecerá ao Caderno de Preços do RGV aprovado pela VALEC.

Art. 71. Para determinação dos valores das benfeitorias não reprodutivas, será utilizado o método de quantificação de custo de reprodução ou reedição, cujo valor resulta de preços compatíveis com os mercados pesquisados no RGV.

§1º Quando os valores das benfeitorias não reprodutivas não constarem no RGV, poderão ser utilizados como base o Sistema de Custos Rodoviários – SICRO/DNIT, Sistema de Preços, Custos e Índices – SINAPI/CEF e outras publicações de instituições oficiais, para a obtenção dos valores das benfeitorias.

§2º A utilização das bases de valores a que se refere o **caput** levará em consideração a quantidade, serviços e respectivos custos diretos e indiretos, incidentes.

§3º Na ausência de valores dos serviços e/ou insumos nos sistemas de custo referenciados no §1º, o orçamento deverá ser elaborado com a utilização dos dados de mercado e submetido à aprovação da autoridade competente.

§4º Para aplicação da depreciação da benfeitoria o avaliador utilizará de bibliografia corrente, amplamente aceita, justificando-a e fazendo constar do RGV.

Art. 72. Na avaliação de benfeitorias reprodutivas serão adotados, conforme NBR 14653-3, vigente os seguintes métodos:

I - método da capitalização da renda para as explorações vegetais comerciais perenes consolidadas;

II - método do custo de formação para as culturas anuais, domésticas e comerciais perenes em sua fase inicial.

Parágrafo único. Para elaboração do laudo de avaliação de benfeitorias não reprodutivas que demandem conhecimento técnico especializado não contemplados no RGV, será admitida a contratação de consultor para realização das avaliações, as quais deverão ser entregues em relatórios específicos e em consonância com os planos de trabalho previamente aprovados pela Unidade de Desapropriação, em que constarão ART ou RRT para sua validação.

CAPÍTULO IV AVALIAÇÃO DAS ÁREAS REMANESCENTES

Art. 73. A indenização de áreas remanescentes do imóvel objeto de desapropriação será definida mediante estudo técnico individualizado, o qual será realizado conforme dispõe o art. 18 e considerará, como objeto de análises, prioritariamente:

I - a dimensão da área remanescente;

II - as transposições e acessos previstos nos projetos geométrico, básico e executivo;

III - as atividades desenvolvidas no imóvel;

IV - as infraestruturas indispensáveis.

Art. 74. O processo no qual se identifique a necessidade de indenização por áreas remanescentes será instruído com estudo técnico atestando a inviabilidade da exploração desta área e, caso pertinente, conterà documento emitido pelo setor responsável pelo projeto de engenharia e/ou construção, informando os custos e a inviabilidade técnica do restabelecimento de vias de acesso ou de implantação de dispositivos de transposição aderentes à necessidade do imóvel afetado.

§1º Serão incorporadas à desapropriação as pequenas glebas remanescentes identificadas na fase do Levantamento Cadastral (áreas menores que a Fração Mínima de Parcelamento – FMP – do município definida pelo INCRA), cuja fruição restar inviabilizada e ficarem separadas da infraestrutura utilizada na exploração do imóvel, caso o projeto geométrico não contemple dispositivos de transposição para o segmento em estudo.

§2º Nos demais casos, serão solicitados aos responsáveis pelo Projeto e/ou Construção do empreendimento, estudo técnico indicando a viabilidade técnica, econômica e operacional de construção, além da localização, de Dispositivos de Transposição (Passagem em Nível – PN, Passagem de Gado – PG, redes hidráulicas, adutoras, etc.).

Art. 75. O estudo técnico individualizado a que se refere o art. 73 fornecerá os elementos que subsidiarão na tomada de decisão quanto à solução mais conveniente para a expropriante dentre as medidas mitigadoras ou compensatórias apresentadas, tais como:

I - a indenização para aquisição da gleba em estudo;

II - construção de passagem e/ou acessos, quando possível;

III - outras medidas mitigadoras ou compensatórias que viabilizem a continuidade das atividades e o uso dos remanescentes do imóvel pelo desapropriado.

Art. 76. As medidas mitigadoras ou compensatórias referenciadas no art. 75 poderão contemplar a previsão de pagamento de quantia monetária suficiente para a implantação de benfeitorias necessárias, tais como:

I - poço artesiano;

II - reservatório de água (represa ou açude);

III - curral;

IV - dentre outras medidas aplicáveis ao caso.

Parágrafo único. A quantia monetária a que se refere o **caput** fará parte da proposta de indenização e deverá ser calculada e fornecida pelo estudo técnico individualizado a que se refere o art. 73, tendo como referência de mercado o RGV vigente ou ainda valores obtidos por meio de orçamento analítico contemporâneo à avaliação.

Art. 77. A oferta indenizatória incluirá a quantia referente à desvalorização das gleba(s) remanescente(s) de médias e grandes propriedades rurais que restar(em) com a viabilidade comprometida, nos seguintes casos:

I - quando as especificações do projeto de engenharia demonstrarem a inviabilidade técnica de implantação de dispositivos de transposição que assegurem a manutenção das atividades exploratórias do imóvel;

II - quando a indenização de benfeitorias mitigadoras não se mostrar pertinente.

§1º O cálculo da desvalorização citado no **caput** constará do laudo de avaliação e se dará preferencialmente pelo método “do antes e depois”, sem prejuízo da utilização de outras metodologias consagradas e referenciadas pelas normas NBR 14.653 e/ou publicada em revistas, livros e periódicos.

§2º Os cálculos de desvalorização da Terra Nua, assim como de eventuais benfeitorias, terão como base os dados de mercado do RGV vigente.

Art. 78. Quando a faixa de domínio do empreendimento proporcionar a existência de áreas remanescentes em parcelamentos urbanos, a desapropriação será integral para o perímetro e área registrados de cada imóvel, exceto para os terrenos de grande dimensão com acesso garantido à via e equipamentos públicos, observado o atendimento aos códigos municipais de uso e ocupação dos solos e ao plano diretor local.

Art. 79. As área(s) remanescentes(s) elegíveis para desapropriação pelo estudo técnico poderão receber tratamento diverso, desde que o proprietário desapropriado manifeste formalmente junto à Valec o desejo de permanecer com a área e renuncie expressamente a toda e qualquer pretensão, presente ou futura, relativa a danos ou eventuais prejuízos em decorrência da condição do imóvel e do fato da desapropriação e da obra.

Art. 80. Quando necessário, e de forma complementar ao estudo das áreas remanescentes, poderá ser solicitada manifestação das áreas técnicas responsáveis pelo projeto e/ou empreendimento e/ou da Unidade Jurídica da Valec, a fim de se obter subsídios que permitam identificar a alternativa mais adequada a cada caso.

CAPÍTULO V LAUDO DE AVALIAÇÃO

Art. 81. Concluído o laudo de avaliação, será encaminhado o processo à Comissão de Desapropriação para emissão de Parecer referente à análise de todos os documentos técnicos necessários ao processo, bem como das avaliações realizadas para efeito de indenização e desapropriação de bens imóveis e benfeitorias das áreas requeridas pelo empreendimento.

Art. 82. O laudo de avaliação deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do serviço executado.

TÍTULO VIII PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 83. Finalizado o laudo de avaliação e aprovado pelo parecer da comissão, será elaborado e formalizado ao proprietário do imóvel a proposta contendo a oferta de Indenização Amigável (Anexo N).

Art. 84. Após a apresentação da proposta de indenização, caso o proprietário apresente, em sua manifestação, contraproposta superior à quantia ofertada pela expropriante, esta será analisada pela Unidade de Desapropriação e submetida à apreciação da diretoria à qual está vinculada.

§1º Aprovada a contraproposta pela diretoria, a Unidade de Desapropriação apresentará nova proposta ao desapropriando respeitando o limite superior do Campo de Arbítrio da avaliação, visando à conclusão da desapropriação pela via amigável ou administrativa.

§2º O exercício de apresentação de nova oferta indenizatória dentro do Campo de Arbítrio da avaliação, ainda em âmbito administrativo, será realizado caso a análise feita pela Unidade de Desapropriação constate que todos os requisitos necessários à composição amigável foram atendidos.

§3º Poderá ser formulada também, no âmbito judicial, nova oferta indenizatória dentro do Campo de Arbítrio da avaliação, desde que verificada conjuntamente com a Unidade Jurídica a viabilidade de celebração de acordo na ação.

Art. 85. Contrapropostas de valores acima do Campo de Arbítrio constante no §2º do art. 84 desta Resolução Normativa, desde que devidamente fundamentadas e subsidiadas pela Unidade de Desapropriação, poderão ser submetidas à apreciação das instâncias competentes para composição de acordo extrajudicial ou judicial, nos termos da Norma de Acordos, a fim de se evitar o litígio judicial de perspectiva negativa de risco e os custos decorrentes do atraso na liberação das áreas, mediante juízo de conveniência e oportunidade da expropriante.

Art. 86. Constatada a existência de Hipoteca Cédular do imóvel a ser desapropriado, o pagamento dos custos necessários à regularização do imóvel afetado, quando exigida pela instituição credora em razão da alteração do objeto da hipoteca, ficará a cargo da expropriante para os seguintes atos:

I - avaliação técnica do imóvel;

II - realização de aditivo à hipoteca cédular;

III - despesas cartorárias; e

IV - demais despesas estritamente relacionadas à regularização da hipoteca cédular.

Parágrafo único. A exigência da regularização citado no **caput** deverá ser comprovada por meio de documento idôneo emitido pela instituição credora da hipoteca.

Art. 87. Declarada a utilidade pública, e preenchidos todos os pré-requisitos, a desapropriação deverá ser efetivada nas formas previstas no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 88. Será constituído um processo administrativo para cada área a ser desapropriada, sejam áreas com matrícula registrada na Serventia de Registro de Imóveis competente, sejam áreas de posse, sempre com vistas à melhor instrução processual.

§1º Os processos de desapropriação serão abertos e tramitados em sistema eletrônico de gestão de processos e documentos adotado pela expropriante.

§2º Compete à Unidade Jurídica a emissão de parecer que indicará se o processo seguirá pela via amigável ou judicial, podendo ser utilizado, de forma abrangente, parecer referencial ou, em casos excepcionais, parecer específico para cada processo de desapropriação.

§3º Após a conclusão do processo de desapropriação, a relação dos bens desapropriados será encaminhada à unidade responsável pela gestão patrimonial para fins de cadastramento e controle.

§4º Os processos administrativos e documentos físicos associados deverão ser arquivados em local a ser designado pelo setor competente, em conformidade com o Regimento Interno da expropriante.

CAPÍTULO II
PROCESSO ADMINISTRATIVO AMIGÁVEL

Art. 89. Havendo concordância quanto à oferta de indenização, e sendo verificada a conformidade dos documentos elencados no art. 29, serão adotados os seguintes procedimentos:

- I - lavratura da escritura pública de desapropriação ou contrato administrativo;
- II - registro do ato expropriatório no cartório de registro de imóveis competente; e
- III - juntada dos documentos ao processo administrativo correspondente.

Art. 90. Após a assinatura da escritura pública de desapropriação ou contrato administrativo será realizado o pagamento da indenização, por meio de ordem bancária, ao titular ou ao seu procurador, devidamente qualificado nos autos.

Art. 91. As escrituras públicas serão lavradas com obediência à Lei de Registro Público e aos Provimentos dos Tribunais de Justiça, os quais regulamentam a matéria, de acordo com as peculiaridades de cada região.

Art. 92. O processo de desapropriação que seguir pela via amigável ou administrativa somente será considerado concluído após protocolados nos autos os seguintes documentos, emitidos pelas serventias cartorárias competente:

- I - Escritura Pública de Desapropriação (Anexo P);
- II - Certidão de Inteiro Teor da respectiva matrícula contendo registro da área desapropriada em nome da expropriante.

Art. 93. O processo administrativo que tenha como objeto a aquisição de áreas pertencentes à União, Estados e Municípios poderá, alternativamente, ser encerrado com a juntada de documento formal da servidão administrativa ou de cessão de uso do bem pretendido.

CAPÍTULO III
PROCESSO JUDICIAL

Art. 94. Nos termos do Decreto Lei nº 3.365, de 1941, os processos de desapropriação poderão ser judicializados nas seguintes hipóteses:

- I - havendo discordância quanto ao valor ofertado a título de indenização;
- II - inconformidade da documentação do imóvel ou do(s) proprietário(s), conforme citado no art. 29;
- III - configurado insegurança jurídica para prosseguimento do ato expropriatório pela via administrativa.

Art. 95. A Unidade Jurídica, com o apoio técnico da Unidade de Desapropriação, adotará as medidas necessárias para a propositura da ação, acompanhamento e conclusão do processo judicial, indispensável à desapropriação.

Art. 96. A ação judicial de desapropriação deverá conter o pedido de urgência em conformidade com art. 15 do Decreto Lei nº 3.365, de 1941 e será instruído com a seguinte documentação:

- I - cópia do ato de declaração de utilidade pública ou documento equivalente;
- II - laudo de avaliação;
- III - título atualizado da propriedade, caso exista;
- IV - planta ou descrição dos bens e suas confrontações.

Art. 97. Nos casos de impossibilidade de localização do proprietário, óbito e a ocorrência de outras circunstâncias que indiquem a necessidade de judicialização da desapropriação, tais fatos deverão ser registrados nos autos do processo administrativo e encaminhados oficialmente à Unidade Jurídica para adoção das providências cabíveis.

Art. 98. A ação de desapropriação deverá ser iniciada dentro do prazo legal, a contar da data do respectivo ato declaratório, se proveniente de necessidade ou utilidade pública.

Art. 99. A Unidade de Desapropriação deverá indicar assistente técnico para acompanhamento dos trabalhos periciais, nos casos em que o juízo designe perícia para o deslinde da ação.

Art. 100. Deverão ser anexados aos processos administrativos de desapropriação eventuais documentos relevantes decorrentes dos processos judiciais, tais como:

- I - petição inicial;
- II - decisões judiciais intercorrentes;
- III - auto de imissão na posse;
- IV - certidão de cumprimento de imissão na posse;
- V - comprovantes de pagamentos diversos;
- VI - laudos e contralaudos periciais;
- VII - sentenças;
- VIII - acórdãos;
- IX - certidão do trânsito em julgado; e

X - outros documentos que atestem o julgamento do feito e que sejam considerados essenciais pela Unidade de Desapropriação;

Art. 101. Compete à Unidade Jurídica dirimir quaisquer dúvidas relativas aos aspectos jurídicos, orientar a Unidade de Desapropriação quanto aos procedimentos cabíveis e necessários ao processo judicial, bem como atuar diligentemente até o trânsito em julgado da ação.

Art. 102. O processo administrativo que seguir pela via judicial será considerado concluído após a juntada da Certidão de Inteiro Teor da matrícula, contendo o registro da área desapropriada em nome da expropriante, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO IV
DOAÇÕES DE BENS DE TERCEIROS À VALEC

Art. 103. A doação de bens de terceiros à Valec será feita mediante Escritura Pública, conforme artigos 108 e 541 do Código Civil Brasileiro, que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 104. As doações à Valec deverão tramitar em processo administrativo próprio, que conterà documentação relativa ao bem doado, qual seja:

I - do proprietário;

II - do imóvel, incluindo planta planimétrica com a descrição do bem (Anexo F) e memorial descritivo (Anexo H).

CAPÍTULO V ÁREAS A DESAPROPRIAR SEM JUSTO TÍTULO

Art. 105. Caracterizam-se áreas sem justo título aquelas que não possuem matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 106. A inexistência de título de propriedade do imóvel declarado de utilidade pública não constitui fato impeditivo para a propositura da ação de desapropriação.

§1º Na hipótese mencionada no **caput**, a petição inicial deverá ser instruída com a Certidão Negativa de Imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

§2º O processo administrativo será instruído com os documentos disponíveis, remetido à Unidade Jurídica para obtenção da imissão na posse em nome da Expropriante e seguirá o rito estabelecido no capítulo III do Título VIII da presente Resolução.

§3º Nos casos previstos no **caput**, excepcionalmente, as benfeitorias porventura existentes poderão ser indenizadas administrativamente ao possuidor, mediante parecer da Unidade Jurídica.

§4º Apenas ocupações regulares gerarão direito à indenização pelo domínio útil e pelas benfeitorias, não cabendo tal indenização a ocupações irregulares, ainda que estas disponham de benfeitorias.

CAPÍTULO VI IMÓVEIS DA UNIÃO SUJEITOS A AFORAMENTO

Art. 107. Ao desapropriar, consensual ou litigiosamente, o domínio útil de um imóvel da União aforado a particular, dever-se-á observar o disposto no art. 103 do Decreto Lei nº 9.760, de 1946 ou legislação que sobrevier.

§1º Na hipótese prevista pelo **caput** haverá laudo único, em nome do titular do domínio útil, nomeando-se a União como senhoria direta.

§2º Ajuizada a desapropriação do domínio útil, o Serviço de Patrimônio da União será cientificado, para efeito de afetação do domínio direto do imóvel à Valec.

Art. 108. A desafetação de terrenos da União não aforados ou sob o regime de ocupação não ensejará pagamento de indenização pelo uso do bem ou por benfeitorias, quando da sua afetação à Valec.

Parágrafo único. Apenas ocupações regulares gerarão direito à indenização pelo domínio útil e pelas benfeitorias, não cabendo tal indenização a ocupações irregulares, ainda que estas disponham de benfeitorias.

CAPÍTULO VII TERRENOS PERTENCENTES À UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS

Art. 109. Quando o imóvel compreendido no Decreto expropriatório ou documento equivalente for de propriedade da União, todo o processo será conduzido administrativamente mediante requerimento à Secretaria de Patrimônio da União ou de órgão que se preze a tal finalidade.

Parágrafo único. O requerimento de que trata o **caput** será instruído com a documentação do bem pretendido, qual seja:

I - cópia do decreto expropriatório

II - certidão de registro imobiliário atualizado;

III - planta planimétrica;

IV - memorial descritivo.

Art. 110. Quando a afetação sobrevier em área de propriedade dos estados e municípios, a União poderá desapropriá-los mediante autorização legislativa, conforme prevê o art. 2º do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941.

§1º A desapropriação de que trata o **caput** será conduzida pela via administrativa por meio de requerimento dirigido de forma fundamentada e bem instruída ao Chefe do Executivo, com cópia para a Casa Legislativa, dispondo sobre a motivação e o interesse público do empreendimento.

§2º Não sendo possível a alteração dominial da área pública pretendida por meio da desapropriação, poderá ser firmada servidão administrativa ou cessão de uso do bem para implantação do empreendimento.

§3º Havendo benfeitorias erigidas sobre a área pretendida, estas poderão ser indenizadas administrativamente ao seu possuidor ou titular, mediante parecer da Unidade Jurídica.

Art. 111. Na afetação de áreas de domínio público, deve-se estudar a necessidade de se reestabelecer a condição prévia de uso, cuja avaliação e solução será realizada em conjunto com a Unidade de Projetos.

CAPÍTULO VIII PREENCHIMENTO DA CAPA DO PROCESSO FÍSICO OU DIGITAL

Art. 112. A capa do processo será preenchida observando-se os seguintes requisitos:

I - NOME(S): discriminar o(s) nome(s) do(s) interessado(s);

II - NOME DA PROPRIEDADE OU LOCALIDADE: discriminar nome da propriedade ou localidade;

III - MUNICÍPIO: discriminar município onde se localiza a propriedade;

IV - ESTADO: discriminar o Estado onde se localiza a propriedade;

V - Nº PROCESSO / LOTE / ESTADO: o número do processo, o Lote e o Estado. Ex.: Valec-904-LOTE 12-TO;

VI - DATA INÍCIO PROCESSO: discriminar a data de abertura do processo;

VII - KM INICIAL AO KM FINAL: discriminar a quilometragem da faixa de domínio do processo;

VIII - FRENTE: mencionar a nomenclatura da ferrovia com frente de obras. Exemplo: EF151-SUL ou EF151 – NORTE;

IX - ANO: de abertura do processo;

X - SÚMULA DO ASSUNTO: desapropriação da área para faixa de domínio da ferrovia (nome da ferrovia).

XI - CARIMBO SEI: O processo deverá ser cadastrado na plataforma SEI do Ministério da Infraestrutura, recebendo o carimbo com seu número correspondente na capa.

Parágrafo único. Mesmo em processos criados, hospedados e instruídos em plataformas digitais, a primeira página, ou capa, dos autos de desapropriação deverá conter os requisitos discriminados nos incisos.

CAPÍTULO IX DOCUMENTOS DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

Art. 113. Os documentos básicos para constituição dos autos do processo de desapropriação estão relacionados a seguir, observando-se a sequência cronológica:

I - Documento de Apresentação do Projeto (Cópia com recibo do expropriado);

II - Ficha de Vistoria e Cadastro Socioeconômico;

III - Ficha Cadastral;

IV - Declaração de Respeito de Limites;

V - Planta Planimétrica, com sua ART, RRT ou TRT;

VI - Memorial Descritivo, com sua ART, RRT ou TRT;

VII - Documentação – Pessoa Física;

VIII - Documentação – Pessoa Jurídica;

IX - Documentação – do Imóvel;

X - Laudo de avaliação, com sua respectiva ART ou RRT;

XI - Parecer da Comissão de Desapropriação;

XII - Proposta de Indenização Amigável;

XIII - Termo de Autorização de obra;

XIV - Análise jurídica contendo síntese documental;

XV - Análise de conformidade;

XVI - Parecer da Unidade Jurídica específico ou referencial, acompanhado, no último caso, de atestado da Unidade de Desapropriação;

XVII - Despacho dos titulares da Unidade de Desapropriação com atestado do processo e encaminhamento para apreciação do setor competente;

XVIII - Escritura Pública de Desapropriação (quando administrativo);

XIX - Instrumento de Desocupação de Edificações (quando aplicável);

XX - Comprovante de protocolo da petição inicial, auto de imissão de posse e sentença (quando judicial);

XXI - Sentença, acordão(s) e certidão de trânsito em julgado (quando judicial);

XXII - Documentos de Liberação de Crédito (DLCs) e Comprovantes de Pagamentos; e

XXIII - Certidão de Matrícula com o Registro das glebas em nome da Expropriante.

§1º Todos os documentos juntados aos processos administrativos serão identificados pelo número do processo, numerados sequencialmente e rubricados, devendo o empregado encarregado para tal, tomar o cuidado de, ao fazê-lo, examinar se todos os espaços relativos às datas e assinaturas estão devidamente preenchidos.

§2º No caso de processos digitais, os documentos juntados deverão ter a assinatura eletrônica do responsável pela elaboração do documento.

§3º A inserção de todo e qualquer documento no processo deverá obedecer a uma sequência lógica e cronológica, de modo que o desenvolvimento do assunto ali tratado não sofra descontinuidade, evitando-se cópias de documentos anteriormente anexados.

CAPÍTULO X DELEGAÇÃO E PUBLICIDADE

Art. 114. Serão delegados, por meio de procuração pública, poderes aos empregados vinculados à Unidade de Desapropriação para realização dos seguintes atos:

I - assinatura da Proposta de Indenização de desapropriação;

II - assinatura Escritura Pública de desapropriação;

III - solicitação de Registro de Áreas;

IV - assinatura Declaração de Limites de Confrontação entre as áreas desapropriadas e imóveis lindeiros;

§1º Os poderes a que se refere o **caput** terão validade por prazo determinado e poderão ser revogado a qualquer tempo pela autoridade delegante.

§2º Os atos delegados praticados pelos empregados procuradores serão conferidos pelos gestores antes do pagamento da indenização.

Art. 115. Os expedientes constantes nos artigos 81 e 82 desta Resolução Normativa (correspondente aos imóveis diretamente afetados pelo Decreto de Utilidade Pública), necessários aos andamentos dos serviços de desapropriações, deverão ser ratificados pela autoridade competente.

Art. 116. Após aprovada pela Direx ou outra autoridade competente, será publicado extrato desta Resolução Normativa no Diário Oficial da União.

CAPÍTULO XI
MANIFESTAÇÃO JURÍDICA

Art. 117. Os processos objeto de manifestação jurídica referencial, indicados pela Unidade Jurídica, isto é, aquela que analisa todas as questões jurídicas que envolvam matérias idênticas e recorrentes em desapropriações, ficam dispensados de análise individualizada pela Unidade Jurídica, desde que a área técnica ateste de forma expressa nos autos que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação.

Art. 118. Identificado pelo gestor da área o não enquadramento do caso concreto à manifestação genérica do parecer jurídico referencial, deverá ser encaminhada à Unidade Jurídica consulta específica.

Art. 119. A Unidade Jurídica indicará a forma de regularização dos passivos indenizatórios nos casos de caducidade da Declaração de Utilidade Pública.

TÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 120. Todos os documentos e peças técnicas, deverão ser assinados e datados, constando, ainda, o nome legível da pessoa que o firmar.

Art. 121. Todos os documentos serão padronizados no formato A-4, exceto Plantas e Mapas, que poderão ser nos formatos A-4 e/ou A-3.

Art. 122. Concretizada a desapropriação amigável de imóvel com edificação, o proprietário terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para desocupar o edifício, conforme o instrumento de desocupação de edificações firmado pelas partes (Anexo Q - Instrumento de Desocupação das Edificações).

Parágrafo único. Em caso de descumprimento do prazo estabelecido pelo instrumento de desocupação das edificações, será remetido o processo à Unidade Jurídica para que sejam tomadas as providências cabíveis.

Art. 123. A Unidade de Desapropriação manterá um arquivo geral por meio do qual acompanhará e controlará o andamento de todos os processos relativos às desapropriações.

Art. 124. Concluída a desapropriação o processo deverá ser remetido para o devido arquivamento junto à sede da Valec.

Art. 125. Os processos administrativos de desapropriação em trâmite deverão ser instruídos com base nesta Resolução Normativa, sem prejuízo dos atos já concluídos com base nos normativos anteriores.

Art. 126. Ficam revogadas a Norma de Desapropriação 80- EG- 00F- 91-0001, revisão 02, de 06 de abril de 2016, bem como a Especificação Geral para o Projeto de Desapropriação 80-EG-000F-91-7001.

Art. 127. Esta norma entra em vigor na data de sua publicação.

(assinado eletronicamente)

ANDRÉ KUHN

Diretor-Presidente

ANEXOS

ANEXO A - DOCUMENTO DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	A
 VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A. DIRETORIA DE ENGENHARIA SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL OFÍCIO Nº XXX/20XX/GEDAF/SUGAT/DIREM/VALEC <div style="text-align: right;">Cidade, XX de XXXX de 20XX.</div>				
A Sua Senhoria o(a) Senhor(a) NOME DO DESTINATÁRIO Endereço do destinatário CEP: XXXXX-XXX – Cidade /Estado				
Assunto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
1. Comunicamos que foi oficializada a “Ordem de Início” das Obras de implantação da Ferrovia _____, Lote xxxxx, a cargo da _____, empresa diretamente responsável pela execução do projeto. 2. Informamos também, que terrenos de propriedade de Vossa Senhoria são necessários para a composição da Faixa de Domínio do empreendimento, conforme o projeto de implantação ferroviária, e, por isso, constam do cadastro de desapropriação, o qual se fundamenta no Decreto de Utilidade Pública nº _____, de ____/____/____. 3. Cumpre-nos ressaltar que a intenção desta Empresa Pública Federal é realizar a desapropriação no menor tempo possível, obedecidas as determinantes legais. 4. Enquanto agilizamos o processo administrativo que conduzirá ao pagamento da indenização devida a Vossa Senhoria, solicitamos permissão para que a mencionada empresa possa entrar em áreas que lhe pertencem. Nosso pedido tem fundamento no art. 7º do Decreto Lei nº _____				

3.365/1941 e se faz necessário em razão do reduzido prazo estabelecido pelo cronograma de execução das obras deste empreendimento de alto alcance social e econômico, tanto para a região como para todo o País.

Atenciosamente,

NOME

Cargo

Ciente,

Assinatura do Expropriado: _____

Documento de Identidade: _____ Órgão Expedidor: _____

CPF: _____

Endereço: _____

Testemunha 1: _____ CPF: _____

Testemunha 2: _____ CPF: _____

ANEXO B - FICHA DE VISTORIA E CADASTRO SOCIOECONÔMICO

 Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento RESOLUÇÃO NORMATIVA	Unidade Responsável GEDAF/SUGAT/DIREM	Processo 51402.134106/2015-11	Código 80-EG-000F-91-0001	Anexo B
FICHA DE VISTORIA E CADASTRO SOCIOECONÔMICO				
PROCESSO Nº:				
NOME DO APLICADOR (A):				Data: __/__/__
1 IDENTIFICAÇÃO				
1.1 Documentos dominiais (SIM/NÃO):		Quais?		
1.2 Notificação Proprietário (SIM/NÃO):				
1.3 Proprietário (a) (SIM/NÃO):		(Se sim, preencher item 1.3.1; se não, item 1.3.2)		
1.3.1 Nome:				
RG:		CPF:		
Estado Civil (Casado, solteiro, viúvo, divorciado ou união estável):				
Cônjuge:				
Endereço:				
Município:		Telefone:		
1.3.2 Informante Nome:				
Grau de parentesco:				
Dados comprobatório:				
1.4 Propriedade		Identificação:		
Endereço:		Área Total:		
Município:		Área de desapropriação:		
Comarca:		Matrícula:		
1.5 Observações:				
2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL				
2.1 Ambientais:				
2.2 Localização:				
2.3 Características Físicas:				

2.4 IMÓVEL RURAL:	
2.4.1 Infraestrutura: _____	
2.4.2 Características da terra: _____	
2.4.3 Hidrografia: Vazão (m³ ou L/s): _____	
2.4.4 Informações Complementares:	
2.5 IMÓVEL URBANO	
2.5.1 Infraestrutura:	
2.5.2 Topográfica:	
2.5.3 Distância do centro:	
2.5.4 Informações Complementares	
3 DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:	
3.1 NÃO REPRODUTIVAS:	
Benfeitorias não reprodutivas da faixa não edificante:	
3.1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	

3.2. REPRODUTIVAS	

Benfeitorias reprodutivas da faixa não edificante:	
3.2.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:	

4 CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA	
4.1 IDENTIFICAÇÃO	
Proprietário (a) do imóvel (SIM/NÃO):	Se NÃO preencher também item 4.1.1.
Nome:	(vinculado ao item 1.3.1)
4.1.1 Grau de parentesco:	
4.2 NATURALIDADE	
Do município (1), outro município (2) ou outro estado (3):	
Qual?	
Há quanto tempo reside na comunidade?	
4.3 NÍVEL DE ESCOLARIDADE (Analfabeto (a), alfabetizado (a), ensino fundamental, ensino médio, ensino técnico e ensino superior).	
4.4 DADOS PROFISSIONAIS	
TRABALHA (SIM/NÃO)	
Obs.:	
EMPRESA QUE TRABALHA	
TEMPO DE TRABALHO	
PROFISSÃO	
REMUNERAÇÃO	
RENDA FAMILIAR	
4.5 COMPOSIÇÃO FAMILIAR	
NOME	IDADE
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

8	
4.5.1 OS FILHOS OU FAMILIARES ESTUDAM NA ESCOLA DO BAIRRO (SIM/NÃO)	
Em qual bairro?	
4.5.2 RESIDE NA MORADIA ALGUMA PESSOA COM DEFICIÊNCIA (SIM/NÃO)	
Qual?	
4.5.3 RECEBE BPC – BENEFÍCIO DE PRESTAÇÃO CONTINUADA (SIM/NÃO)	
4.5.4 DAS DOENÇAS ABAIXO CITADAS, QUAIS AS QUE ACONTECEM COM MAIS FREQUÊNCIA NA FAMÍLIA: ALERGIA () DESNUTRIÇÃO () DIARREIA () DOENÇA RESPIRATÓRIA () VERMINOSE ()	
4.6 SITUAÇÃO DA MORADIA	
4.6.1 TIPO DO IMÓVEL TERRENO () COMÉRCIO () CASA RESIDENCIAL () CASA ABANDONADA () OUTROS:	
4.6.2	FORMA DE OCUPAÇÃO DA MORADIA: PRÓPRIA () ALUGADA () CEDIDA ()
4.6.3	NÚMERO DE FAMÍLIAS NA RESIDÊNCIA: UMA FAMÍLIA () DUAS FAMÍLIAS () MAIS DE DUAS FAMÍLIAS ()
4.6.4	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: BOM () REGULAR () RUIM ()
4.6.5	CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO: ALVENARIA () MADEIRA () MISTO ()
4.6.6	NUMERO DE CÔMODOS:
OBS.:	
4.6.7 SITUAÇÃO DO IMÓVEL: COM ESCRITURA () SEM ESCRITURA () COMPROVANTE DE COMPRA E VENDA () POSSEIRO ()	
4.7 INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL:	
4.7.1	ABASTECIMENTO DE ÁGUA: REDE PÚBLICA () POÇO () FONTE () CEDIDO POR VIZINHO ()
4.7.2	ENERGIA ELÉTRICA: COM PADRÃO () SEM PADRÃO ()
4.7.3	ELIMINAÇÃO DE DEJETOS: REDE DE ESGOTO () FOSSA SÉPTICA () VALA A CÉU ABERTO ()
4.7.4	DESTINO DADO AO LIXO DOMÉSTICO: COLETA PÚBLICA () QUEIMADO () ENTERRADO () JOGADO EM TERRENO BALDIO ()
4.8 DOS SENTIDOS DE IDENTIFICAÇÃO (AUTO-RECONHECIMENTO) *APLICÁVEL SOMENTE AS COMUNIDADES TRADICIONAIS	
4.8.1 O SR. OU A SRª SE AUTO RECONHECE COMO: A) QUILOMBOLA () – LIDERANÇA B) INDÍGENA () – LIDERANÇA C) COMUNIDADE TRADICIONAL () - LIDERANÇA D) OUTROS () - ESPECIFICAR:	
4.9 APROVEITAMENTO DA TERRA *APLICÁVEL À PROPRIEDADES QUE REALIZAM ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS	
4.9.1 USO DA TERRA: EM PERÍODO SAZONAL SECA () CHUVA () PLANTIO () CARACTERIZAR: CRIAÇÃO DE ANIMAIS () CARACTERIZAR:	
4.9.2 O QUE É PRODUZIDO NA PROPRIEDADE EXTRATIVISMO () AGRICULTURA () PECUÁRIA ()	
4.9.3 QUAIS IMPACTOS PERCEBIDOS PELA POPULAÇÃO SOBRE A CONSTRUÇÃO DA FERROVIA, E QUAL A SUA OPINIÃO? _____ _____	
4.10 OUTRAS INFORMAÇÕES	
4.10.1 QUAIS AS EXPECTATIVAS FUTURAS DA FAMÍLIA EM RELAÇÃO A MORADIA ATUAL E PÓS DESAPROPRIAÇÃO: CONTINUAR MORANDO NAS REDONDEZAS DO BAIRRO () CONSTRUIR EM OUTRO LOCAL FORA DO BAIRRO () OUTRA:	
4.10.2 A FAMÍLIA RECEBE ALGUM BENEFÍCIO DO GOVERNO FEDERAL: SIM () NÃO () QUAL:	
4.10.3 A FAMÍLIA PARTICIPA DE ALGUM PROGRAMA DO MUNICÍPIO: SIM () NÃO () QUAL:	
4.10.4 A FAMÍLIA PARTICIPA DE PROJETOS E ORGANIZAÇÕES DA COMUNIDADE: SIM () NÃO () QUAL:	
4.10.5 DADOS RELATIVOS A SAÚDE, EDUCAÇÃO, SEGURANÇA COMUNITÁRIA E QUESTÕES SOCIAIS, SITUAÇÕES DE VULNERABILIDADES RELACIONADAS A FAMÍLIA E SEUS MEMBROS: _____ _____ _____	
5 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (PROPRIEDADE)	
5.1 Obras e Melhorias das Terras:	

5.2 Outras Atividades:

5.3 Observações:

5.4 Fotografias do imóvel:

Assinatura vistoriador:

ORIENTAÇÕES DE PREENCHIMENTO DA FICHA DE VISTORIA E CADASTRO SOCIOECONÔMICO

1 Identificar o imóvel vistoriado e fornecer informações a respeito de propriedade e fonte de informações

1.1 Relatar a disponibilidade/consulta de documentos de posse/domínio. Em caso afirmativo, informar quais sejam:

1.2 Indicar, se houver notificação da vistoria ao proprietário. Em caso de afirmativo, informar a data da ciência;

1.3 Informar todos os dados disponíveis do proprietário e informante do imóvel vistoriado; Identificar o responsável pelas informações. Fornecer, no mínimo, nome, CPF, telefone e endereço.

1.4 Identificar o imóvel vistoriado: nome, localização, áreas (todos dados necessários à completa identificação):

1.5 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes para identificação do imóvel ou complementar alguma informação.

2 Apresentar características do imóvel

2.1 Relatar a existência de Reservas Legais, Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Uso Restrito, Unidades de Conservação, Parques, recursos naturais e possíveis restrições de ordem ambiental, se possível identificar o tamanho e as coordenadas geográficas.

2.2 Localização do imóvel em relação ao município, acessos, existência de armazéns industriais, viabilidade de desenvolvimento;

2.3 Identificar a vegetação, relevo, bacias ou sub-bacias hidrográficas, usos do solo.

2.4 Imóvel rural

2.4.1 Utilizar os seguintes parâmetros para infraestrutura de Imóveis Rurais: Ótimo pavimentada com asfalto ou concreto e trafegabilidade permanente, / muito boa = pavimentada com cascalhamento ou blocos intertravados e trafegabilidade permanente, / boa = não pavimentada com trafegabilidade permanente, desfavorável = não pavimentada e servidões de passagem, trafegabilidade com problemas sérios na estação chuvosa, má = servidões com presença de fechos, / péssima = fechos ou interceptados por córregos ou pontes ou com problemas sérios de trafegabilidade inclusive nas estações secas.

2.4.2 Está relacionado com a capacidade agricultável do solo e descrição de suas características;

2.4.3 Hidrografia, descrever os recursos hídricos existentes e, se possível, medir a vazão;

2.4.4 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes à caracterização do imóvel ou complementar alguma informação prestada nos itens anteriores;

2.5 Imóvel urbano

2.5.1 Utilizar os seguintes parâmetros para infraestrutura de Imóveis Urbanos: ótimo = rua pavimentada em ótimo estado de conservação, com meio fio, iluminação pública, rede de água encanada, esgoto e telefone / bom = Rua pavimentada sem conservação, sem meio fio, com iluminação pública, rede de água encanada, sem esgoto e telefone / regular = Rua não pavimentada em bom estado de conservação, sem meio fio, com iluminação pública, rede de água encanada, sem esgoto e telefone / ruim = Rua não pavimentada sem conservação, sem meio fio, sem iluminação pública sem rede de água encanada, sem esgoto e telefone; Indicar se o imóvel é servido por serviços públicos: telefone, água tratada, eletricidade, transporte, etc.

2.5.2 Topografia: para Imóveis Urbanos: Informar se o imóvel possui topografia plana, em desnível ou desnível acentuado, ressaltando a presença ou não de terraplanagem;

2.5.3 Relatar a proximidade de algum polo relevante, identificar esse polo e mensurar a distância;

2.5.4 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes para caracterização do imóvel ou complementar alguma informação prestada nos itens anteriores.

3 Descrição de benfeitorias

3.1 As benfeitorias não reprodutivas são aquelas que não podem ser negociadas separadamente da terra. Devem ser informadas as tipologias, dimensões, aspectos construtivos, conservação, idade aparente, aspectos funcionais e condicionantes legais, incluindo as benfeitorias relativas a faixa non aedificandi;

3.1.1 Neste item devem ser prestadas quaisquer informações relevantes relacionadas as

construções afetadas pela desapropriações/ou detalhar as suas características, incluindo aquelas relativas a faixa non aedificandi;

3.2 Caracterizar a produção vegetal do imóvel, definindo culturas, práticas agrícolas, estado vegetativo, estágio de desenvolvimento, produtividade esperada, condicionantes legais, incluindo as benfeitorias relativas a faixa non aedificandi;

3.2.1 Neste item devem ser prestadas quaisquer informações relevantes sobre as produções afetadas pela desapropriação elou detalhar as suas características.

4 Caracterização socioeconômica

4.1 Descrever se o informante é proprietário do imóvel. O nome do proprietário ou informante já será inserido nesta aba, pois está vinculado a planilha anterior do excel.

4.1.1 Colocar o grau de parentesco (caso exista) com o proprietário. Caso não haja parentesco, descrever a relação entre informante e proprietário (conhecido, amigo etc);

4.2 Descrever a naturalidade do informante e tempo de residência na comunidade;

4.3 Descrever o nível de escolaridade;

4.4 Coletar dados profissionais do informante, incluído renda familiar;

Obs.: Os índices de vulnerabilidade social, terão como base a definição de renda familiar e per capita mensal. As famílias que possuem renda mensal per capita de até meio salário ou renda familiar renda familiar mensal de até três salários mínimos, serão consideradas famílias de baixa renda. Já aquelas que apresentarem renda mensal inferior ao rendas supracitadas serão consideradas em situação de extrema pobreza.

4.5 Indicar a composição familiar (incluir todos os moradores da residência a ser desocupada, independente se são ou não familiares);

4.5.1 Responder se filhos e familiares frequentam escola e localização da mesma;

4.5.2 Informar se na moradia há alguém com deficiência e, caso sim, identificar qual a incapacidade;

4.5.3 Informar se o mesmo recebe Benefício de Prestação Continuada;

4.5.4 Informar a ocorrência das doenças informada no questionário;

4.6 Situação da moradia

4.6.1 Descrever o tipo do imóvel conforme informado no questionário;

4.6.2 Informar a forma de ocupação da moradia (própria, alugada ou cedida);

4.6.3 Informar o número de famílias que vivem na residência;

4.6.4 Informar o estado de conservação do imóvel (bom, regular ou ruim);

4.6.5 Informar as características da construção (alvenaria, madeira ou mista);

4.6.6 Informar o número de cômodos;

4.6.7 Informar a situação do imóvel (com ou sem escritura, comprovante de compra e venda ou posseiro);

4.7 Infraestrutura do imóvel

4.7.1 Informar o tipo de abastecimento de água utilizado (rede pública, poço, fonte ou cedido por vizinho);

4.7.2 Informar como é fornecida a energia elétrica (com padrão, sem padrão);

4.7.3 Informar sobre a eliminação dos dejetos (rede de esgoto, fossa séptica ou vala a céu aberto);

4.7.4 Informa a destinação do lixo doméstico (coleta pública, queimado, enterrado, jogado em terreno baldio);

4.8 Dos sentidos de identificação (autoconhecimento) - Aplicável somente no caso de comunidades tradicionais;

4.8.1 Informar como o informante se auto reconhece perante a comunidade tradicional e se identifica como líder da mesma;

4.9 Aproveitamento de terra (imóveis rurais)

4.9.1 No caso de a propriedade realizar uso da terra para fins agropecuários, informar é feito (período sazonal ou chuva);

4.9.2 Informar se há criação de animais, extrativismo, agricultura e pecuária;

4.9.3 Informar qual o impacto percebido pela comunidade sobre a construção da ferrovia e a opinião individual do informante;

4.10 Outras informações (assuntos não abordados nos outros temas da caracterização socioeconômica)

4.10.1 Informar as expectativas futuras da família em relação a moradia atual e após a desapropriação (local que pretende morar após a construção da ferrovia);

4.10.2 Informar se a família recebe algum benefício do governo federal;

4.10.3 Informar se a família recebe algum benefício da prefeitura;

4.10.4 Informar se a família participa de projetos e organizações da comunidade e especificar qual;

4.10.5 Informar dados relevantes relativos sobre saúde, educação, segurança comunitária e questões sociais, situações de vulnerabilidades relacionadas a família e seus membros.

5 Informações complementares (relativas a propriedade)

5.1 Informar melhorias da terra, tais como, estradas internas, curvas de nível, açudes e drenagem, devendo ser abordados os aspectos quantitativos e qualitativos;

5.2 Informar se o imóvel desenvolve algum outro tipo de atividade, como, por exemplo, a pecuária, agroindústria, turismo, hotelaria e mineração;

5.3 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes a respeito das atividades desenvolvidas no imóvel ou complementar alguma informação sobre os itens anteriores. Descrever, também ,a área afetada pela desapropriação se for o caso;

5.4 Identificar as fotografias que se referem ao imóvel vistoriado (as mesmas deverão conter as coordenadas geográficas).

ANEXO C - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento RESOLUÇÃO NORMATIVA	Unidade Responsável GEDAF/SUGAT/DIREM	Processo 51402.134106/2015-11	Código 80-EG-000F-91-0001	Anexo C
Nº DO PROCESSO/LOTE		NOME DO EXPROPRIADO		
FOTO X (com coordenadas geográficas)				

ANEXO D - FICHA CADASTRAL

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento RESOLUÇÃO NORMATIVA	Unidade Responsável GEDAF/SUGAT/DIREM	Processo 51402.134106/2015-11	Código 80-EG-000F-91-0001	Anexo D
Ficha Cadastral				
			VALEC	LOTE
01 - RAZÃO DO INTERESSE:				
02 - LOCALIZAÇÃO:				
2.1 - LOCALIDADE:				
2.2 - MUNICÍPIO:			2.3 - UF:	
2.4 - LOCAÇÃO				
03 - IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE DO IMÓVEL:				
3.1 - NOME:		3.2 - APELIDO:		
3.3 - NACIONALIDADE:	3.4 - LOCAL DE NASCIMENTO:	3.5 - PROFISSÃO:		
3.6 - DATA DE NASCIMENTO:	3.7 - DOCUMENTO DE IDENTIDADE:	3.8 - CPF Nº:		
3.9 - FILIAÇÃO:				
3.10 - ESTADO CIVIL:		3.11 - REGIME DE CASAMENTO:		
3.12 - NOME DO CONJUGE:			3.13 - APELIDO:	
3.14 - NACIONALIDADE:	3.15 - DOCUMENTO DE IDENTIDADE:	3.16 - PROFISSÃO:		

3.17 - ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:				3.17.1 - CEP:				
				3.18 - TELEFONE:				
3.19 - PROCURADOR:				3.20 - TELEFONE:				
3.21 - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:								
3.22 - DISTRITO:		3.23 - MUNICÍPIO:			3.24 - COMARCA:			
3.25 - IMÓVEL ADQUIRIDO DE:				3.26 - DATA DE AQUISIÇÃO:				
3.27 - DOC. DE AQUISIÇÃO:		3.28 - CARTÓRIO:		3.29 - LIVRO:		3.30 - FOLHAS:		
3.31 - CARTÓRIO DE REGISTRO		3.32 - Nº DE REGISTRO:		3.33 - LIVRO:		3.34 - FOLHAS:		
3.35 - CADASTRO INCRA/PREF.:		3.36 - ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:			3.37 - ÁREA ABRANGIDA:			
3.38 - OUTRAS ÁREAS		3.39 - CATEGORIA DA OCUPAÇÃO:			3.40 - DATA DA OCUPAÇÃO:			
04 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL:								
4.1 - ZONA:	URBANA	RURAL	4.2 - TERRENO DEMARCADO:			4.3 - AÇÃO:	4.4 - CARTÓRIO:	4.5 - DATA:
			SIM	NÃO				
			1. POSSUI GEORREFERENCIAMENTO INCRA 2. POSSUI CAR (CADASTRO AMBIENTAL RURAL)			SIM	SIM	NÃO
4.6 - HÁ LITÍGIO:		4.7 - AÇÃO Nº:			4.8 - CARTÓRIO:		4.9 - DATA:	
SIM	NÃO	SIM	NÃO					
05 - LIMITES E CONFRONTAÇÕES:								
5.1 - NORTE:								
5.2 - SUL:								
5.3 - LESTE:								
5.4 - OESTE:								

Ficha Cadastral

VALEC LOTE UF

06 - VIAS E MEIOS DE ACESSO:**07 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:****08 - CROQUÍ PLANTA PLANIMÉTRICA DA ÁREA ABRANGIDA:**

Ficha Cadastral

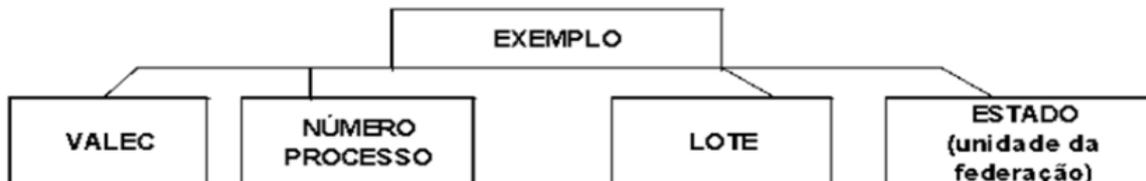
VALEC LOTE UF

9 - BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

ORIENTAÇÃO PREENCHIMENTO FICHA CADASTRAL

Razão de Interesse (Item 01)

- a) Entende-se pela Utilização final da área desapropriada, como faixa de domínio
- b) Valec nº - LOTE - UF
- c) Será utilizada uma nomenclatura para identificação do processo. Ex.: Valec - 094 - LOTE 12 - TO



Localização (item 02) Trata-se da localização exata da área.

- a) Localização (item 2.1) - É o povoado, o vilarejo, o entroncamento, o bairro, a parada na beira do rio, ou a divisão geopolítica, o distrito.
- b) Município (item 2.2) - Discriminar o Município correspondente.
- c) Estado (item 2.3) - Discriminar o Estado correspondente.
- d) Locação (item 2.6), Km e estacas - Discriminar o quilometro correspondente da faixa de domínio do imóvel.

Identificação do Ocupante e do Imóvel (item 03)

- a) Nome (item 3.1) - Anotar o nome completo, sem abreviaturas.
- b) Apelido (item 3.2) - O nome pelo qual o entrevistado é mais conhecido na região.
- c) Nacionalidade (item 3.3) Local de nascimento (item 3.4), Profissão (item 3.5), Data de nascimento (item 3.6), Documento de Identidade nº (item 3.7), CPF nº (item 3.8), Filiação (item 3.9), Estado Civil (item 3.10), Regime de Comunhão de Bens (item 3.11), Nome do cônjuge (item 3.12), Apelido (item 3.13), Nacionalidade (item 3.14), Profissão (item 3.15), Doc. Identidade nº (item 3.16).

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

- d) Endereço para Correspondência (item 3.17) - É o endereço postal mais fácil para se entrar em contato com o entrevistado (item 3.17.1) - CEP.
- e) Telefone (item 3.18) - Discriminar o mais fácil para se entrar em contato com o entrevistado.
- f) Procurado (item 3.19) - Nome e endereço do procurador.
- g) Telefone (item 3.20) - Telefone do procurador.
- h) Denominação do Imóvel (item 3.21) - O nome típico da propriedade, ou como é conhecida na região e que constar na certidão imobiliária.
- i) Distrito (item 3.22), Município (item 3.23), Comarca (item 3.24) - A localização política o imóvel, podendo ser obtida nos títulos de propriedade.
- j) Móvel adquirido de (item 3.25) - Nome do último proprietário.
- k) Data de aquisição (item 3.26) - Discriminar a data da aquisição.
- l) Documento de Aquisição (item 3.27) - Referir o tipo de documento.

m) Cartório (item 3.28), Livro (item 3.29) - Quando se tratar de documento público, anotar o nome do cartório, o número do livro e das filhas onde foi lavrado.

n) Folhas (item 3.30), Cartório de Registro (item 3.30.1, nº de registro (item 3.32), Livro (item 3.33), Folhas (item 3.34).

o) Cadastro INCRA/ Prefeitura (item 3.35) - Anotar o número do cadastro no INCRA, quando se tratar de imóvel rural ou registro da Prefeitura (IPTU) quando se referir ao imóvel urbano.

p) Área Total do imóvel (item 3.36) - É a área do imóvel, conforme constar no documento de propriedade.

q) Área Abrangida (item 3.37) - Compreende a área a ser desapropriada.

r) Outras áreas (item 3.38) - Discriminar outras áreas a serem desapropriadas conforme o item 9.2.3.2. Categoria da Ocupação (item 3.39) - Trata-se da relação entre o titular e o imóvel, podendo ser proprietário, foreiro, arrendatário, parceiro, posseiro, ocupante ou invasor. Data da ocupação (item 3.40)

Localização do Imóvel (item 04)

a) Zona (item 4.1) - Se o imóvel está localizado na zona urbana ou rural.

b) Terreno demarcado (item 4.2), Ação nº (item 4.3), Cartório (item 4.4), Data (item 4.5).

c) Há litígio (item 4.6), Ação nº (item 4.7), Cartório (item 4.8), Dara (item 4.9).

Limites e confrontações (item 05) - Norte (item 5.1), Sul (item 5.2), Leste (item 5.3), Oeste (item 5.4) - Devem ser descritos pelos pontos cardeais, pelo nome do confrontante e/ ou pelo nome da fazenda.

Vias e Meios de Acesso (item 06) - Descrever os roteiros e os meios de locomoção utilizados e as vias de acesso do imóvel, sua distância da sede do município e de cidade ou vilas mais próximas.

Descrição do Imóvel (item 07) - Fazer uma descrição sucinta do imóvel, como qualidade e utilização das terras, estrado 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.

Croqui de Acesso (item 08) - Apresentar um croqui de acesso ao imóvel sobreposto a ortofoto, para ilustrar e descrever as vias e meios de acesso. Em situações que a ortofoto não apresentar boa resolução, o croqui poderá ser apenas desenhado (anexo VIII. a - Croqui de acesso).

Benfeitorias Reprodutivas (anexo VII)

Benfeitorias não Reprodutivas (anexo VII)

a) Benfeitorias não Reprodutivas (item 10) - Fazer discriminação e descrição detalhada das construções e instalações, anotando o tipo, material empregado, estado de conservação, definindo unidade e quantificando-as.

Anexos (item 11) - Deverão ser anexados, obrigatoriamente, os documentos relacionados nos subitens de 01 a 05 e outros que forem julgados necessários.

Assinatura (item 12) - Local (subitem 01), Data (subitem 02), responsável pelo cadastro (subitem 03).

ANEXO E - CROQUI DE ACESSO

 Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	E

Croqui de Acesso**Croquis de localização da propriedade**

VALEC		ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A.	
IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA		Ferrovia - LOTE KM xxx ao KM xxx	
RESPONSÁVEL		MUNIC.	UF.
VISTO	PROPRIETARIO PROPRIEDADE		
DATA	PROCESSO VALEC		

ANEXO F - PLANTA PLANIMÉTRICA

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento RESOLUÇÃO NORMATIVA	Unidade Responsável GEDAF/SUGAT/DIREM	Processo 51402.134106/2015-11	Código 80-EG-000F-91-0001	Anexo F

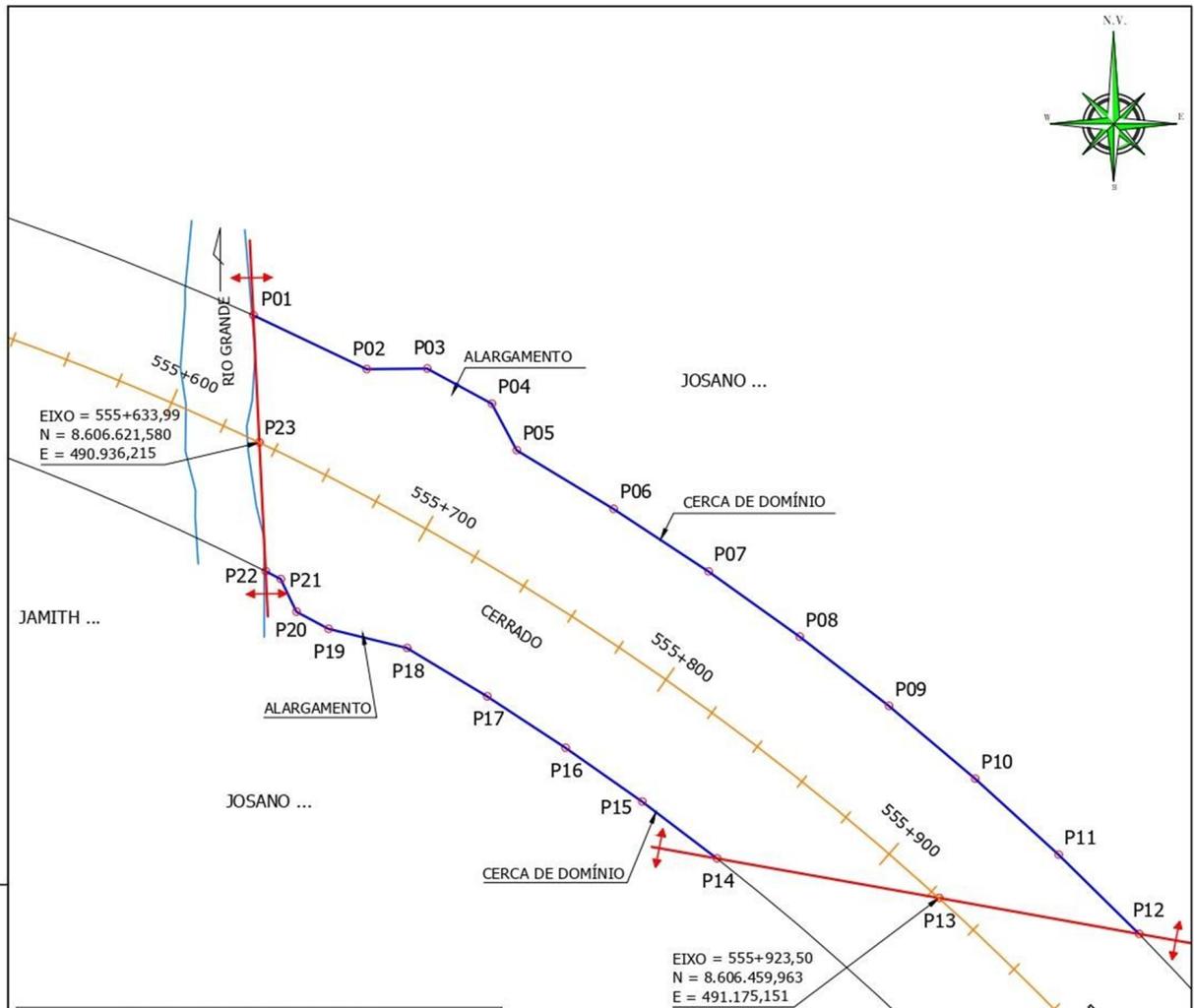


TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS

DATUM DE REFERÊNCIA: SIRGAS 2000 ZONA UTM: 23 L

LADOS		COORDENADAS UTM		
VÉRTICE	VÉRTICE	E (metros)	N (metros)	
P01	P02	44,18	490934,093	860666,715
P02	P03	21,26	490973,913	860667,578
P03	P04	25,95	490995,168	860667,813
P04	P05	18,65	491017,938	860665,362
P05	P06	40,01	491026,618	8606618,858
P06	P07	40,07	491060,769	8606598,018
P07	P08	39,50	491094,130	8606575,824
P08	P09	39,86	491126,138	8606552,683
P09	P10	39,86	491157,508	8606528,094
P10	P11	39,86	491187,896	8606502,302
P11	P12	39,86	491217,255	8606475,344
P12	P13	71,53	491245,541	8606447,263
P13	P14	79,35	491175,151	8606459,963
P14	P15	33,05	491097,059	8606474,054
P15	P16	33,05	491070,814	8606494,143
P16	P17	33,05	491043,880	8606513,298
P17	P18	33,05	491016,290	8606531,498
P18	P19	28,47	490988,080	8606548,719
P19	P20	12,76	490960,419	8606555,468
P20	P21	12,91	490949,183	8606561,526
P21	P22	5,94	490943,653	8606573,197
P22	P23	45,72	490938,364	8606575,907
P23	P01	45,18	490936,216	8606621,580

QUADRO DE CONVENÇÕES

	EIXO DA FERROVIA
	FAIXA DE DOMÍNIO - FIO L
	FAIXA DESAPROPRIADA
	COORDENADA UTM
	DIVISA SEM CERCA
	RIO E CORREGO

VALEC
Engenharia Construções e Ferrovias S.A.

LOGOMARCA DA CONTRATADA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:	VISTO:	DATA:	<p>LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO PLANTA PLANIMÉTRICA - LOTE 7F - BA Km 555+633,99 ao Km 555+923,50 = 289,51 m</p>
DESENHO / CAD:			PROPRIEDADE: FAZENDA LORENA
MUNICÍPIO:	UF:		PROPRIETÁRIO:
APROVAÇÃO:			PROCESSO: VALEC 035 - LOTE - 7F - BA
			ÁREA TOTAL: 2,37 ha
			PERIMETRO: 823,12 m
			ESCALA: 1/2.250
			FOLHA: 1/1 REV.: 0

ANEXO G - PLANTA BAIXA DAS EDIFICAÇÕES

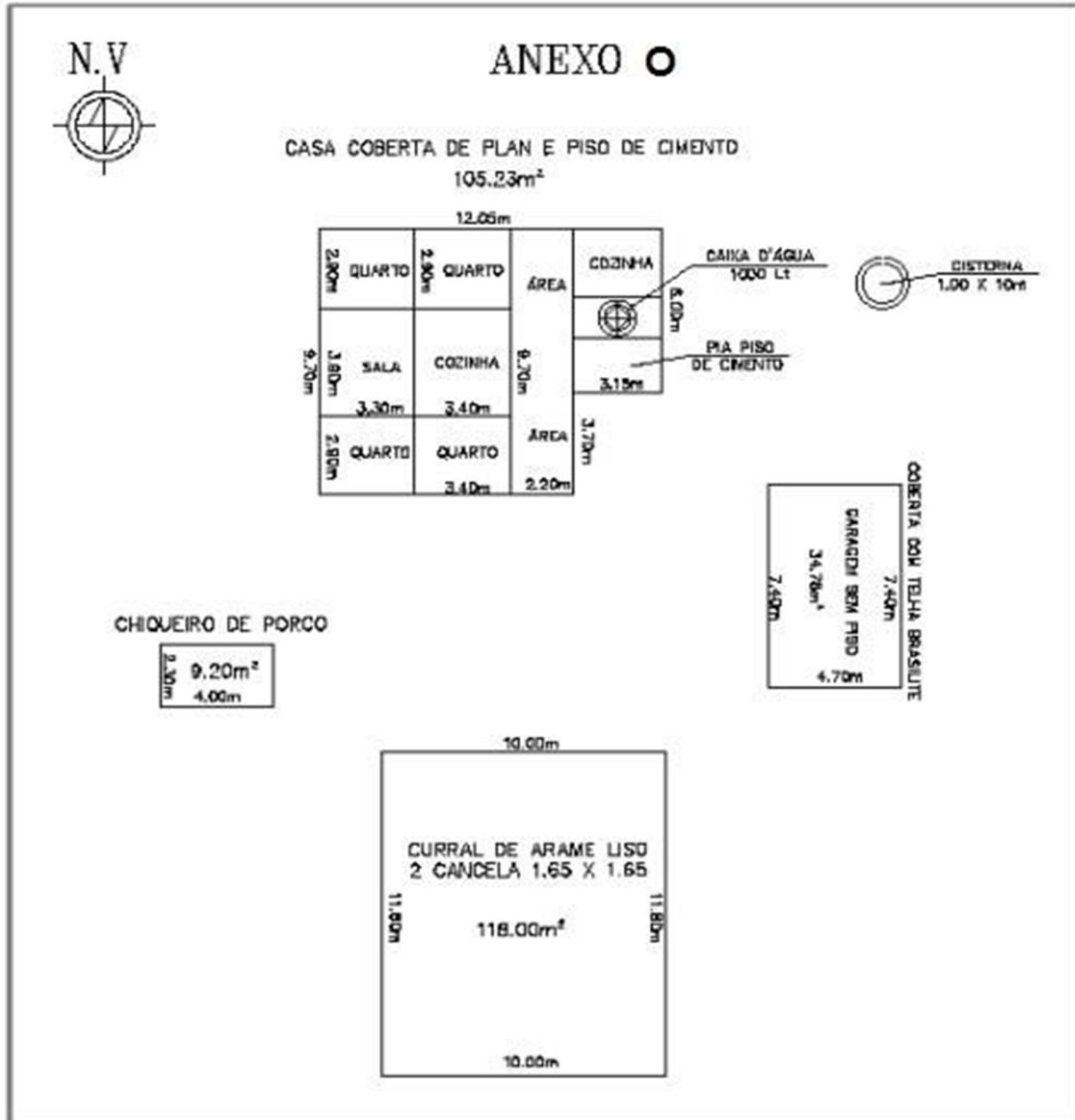
DESAPROPRIAÇÃO

 Tipo de Documento
RESOLUÇÃO NORMATIVA

 Unidade Responsável
GEDAF/SUGAT/DIREM

 Processo
51402.134106/2015-11

 Código
80-EG-000F-91-0001

 Anexo
G


PLANTA BAIXA DAS EDIFICAÇÕES

VALEC

LOGOMARCA DA CONTRATADA

RESPONSÁVEL			LOGOMARCA DA CONTRATADA		
PROJ.:	VISTO	DATA	PLANTA BAIXA FNS - LOTE 04 - GO KM 256+147,837 ao KM 260+906,043 PROPRIETÁRIO: ALARICO FERNANDES DE CARVALHO PROPRIEDADE: FAZENDA BOVA BRANCA		
DES.:					
MUN.:	UF.:				
APROVAÇÃO:			PROCESSO: VALEC: 013-04-GO	FOLHA: 3/3	
ASS.:			ÁREA: 14,0677 ha	ESC.: 1/100	REVISÃO:
CREA:					0

ANEXO H - MEMORIAL DESCRITIVO

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	H
MEMORIAL DESCRITIVO				
				
I. DADOS GERAIS				
PROCESSO VALEC:				
DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL INTERCEPTADO PELO PROJETO:				
PROPRIETARIO:				
SITUAÇÃO:				
LOCALIZAÇÃO E ACESSO:				
ÁREA A SER DESAPRIADA:				
PERÍMETRO:				
II. LIMITES E CONFRONTAÇÕES				
NORTE:				
SUL:				
LESTE:				
OESTE:				
III. PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS:				
SISTEMA GEODÉSICO DE REFERÊNCIA (SGR): SIRGAS 2000				
SISTEMA DE COORDENADAS: UTM				
MERIDIANO CENTRAL: 45°; ZONA: 23L				
<p>IV. Inicia-se a descrição desta poligonal no vértice XX, coordenada XXXXXX m Norte e XXXXXX m Leste, deste, confrontando neste trecho com XXXXXX, seguindo com azimute de XXXXXX e distância de XXXX m chega-se ao vértice XX, coordenada XXXXXXm Norte e XXXXXXm Leste, deste, confrontando neste trecho com XXXXXXXXXXX, seguindo com azimute de XXXXXX e distância de XXXX m chega-se ao vértice XX, coordenada XXXXXXXXXXX Norte e XXXXXXm Leste, deste, confrontando neste trecho com XXXXXXXXXXX, seguindo com azimute plano de XXXXX e distância de XXXX m chega-se ao vértice XX, coordenada XXXXXX m Norte e XXXXXX m Leste, deste, confrontando neste trecho com XXXXXXXXXXX, seguindo com azimute de XXXXXX e distância de XXXX m chega-se ao vértice XXX, encerrando esta poligonal com área de XXXXX hectares e perímetro de XXXXX m. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, encontram-se representadas no Sistema de Coordenadas UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45°, fuso 23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.</p>				
UTILIZAÇÃO:				
BEFEITORIAS:				
ESCRITURA:				
N.º REGISTRO:				
CARTÓRIO:				
LIVRO:				
FOLHA:				
DATA:				

ANEXO I - DECLARAÇÃO DE RESPEITO DE LIMITES

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo

DECLARAÇÃO DE RESPEITO DE LIMITES

Eu, _____, portador da Carteira de Identidade - CI-RG nº _____, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF nº _____, proprietário do imóvel denominado _____, matrícula(s) nº(s) _____, cadastrado no INCRA sob o código _____, declaro, sob as penas de Lei, que **foram respeitados os limites das divisas in loco com os confrontantes abaixo relacionados** durante a execução dos trabalhos técnicos na citada propriedade, não havendo qualquer litígio entre as partes.

Confrontantes:

Ponto	E	N	Ponto	Matrícula	Confrontante

Cidade, UF, _____ de _____ de _____.

Proprietário do imóvel desapropriado
(FIRMA RECONHECIDA)

De acordo:

Anexos:

Planta planimétrica

Memorial descritivo

ANEXO J - LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL E URBANO

 Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	J
LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL				
				VALEC xxx LOTE xx UF xx
01 - RAZÃO DO INTERESSE:				
02 - LOCALIZAÇÃO:				
2.1 - LOCALIDADE:				
2.2 - MUNICÍPIO:				2.3 - UF:
2.4 - LOCAÇÃO				
03 - IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE DO IMÓVEL:				
3.1 - NOME:			3.2 - APELIDO:	
3.3 - NACIONALIDADE:		3.4 - LOCAL DE NASCIMENTO:		3.5 - PROFISSÃO:
3.6 - DATA DE NASCIMENTO:		3.7 - DOCUMENTO DE IDENTIDADE:		3.8 - CPF Nº:
3.9 - FILIAÇÃO:				
3.10 - ESTADO CIVIL:			3.11 - REGIME DE CASAMENTO:	
3.12 - NOME DO CONJUGE:				3.13 - APELIDO:
3.14 - NACIONALIDADE:		3.15 - DOCUMENTO DE IDENTIDADE:		3.16 - PROFISSÃO:
3.17 - ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:				3.17.1 - CEP:
				3.18 - TELEFONE:
3.19 - PROCURADOR:				3.20 - TELEFONE:
3.21 - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:				
3.22 - DISTRITO:		3.23 - MUNICÍPIO:		3.24 - COMARCA:
3.25 - IMÓVEL ADQUIRIDO DE:				3.26 - DATA DE AQUISIÇÃO:

3.27 - DOC. DE AQUISIÇÃO:		3.28 - CARTÓRIO:		3.29 - LIVRO:		3.30 - FOLHAS:	
3.31 - CARTÓRIO DE REGISTRO		3.32 - Nº DE REGISTRO:		3.33 - LIVRO:		3.34 - FOLHAS:	
3.35 - CADASTRO INCRA/PREF.:		3.36 - ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (ha):			3.37 - ÁREA ABRANGIDA (ha):		
3.38 - OUTRAS ÁREAS		3.39 - CATEGORIA DA OCUPAÇÃO:		3.40 - DATA DA OCUPAÇÃO:			
04 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL:							
4.1 - ZONA:		4.2 - TERRENO DEMARCADO:		4.3 - AÇÃO:		4.4 - CARTÓRIO:	4.5 - DATA:
URBANA	RURAL	SIM	NÃO			NÃO	
4.6 - HÁ LITÍGIO:		4.2.1 Possui Geoprocessamento (INCRA)?		SIM		NÃO	
SIM	NÃO	4.2.2 Possui CAR (Cadastro Ambiental Rural)?		SIM		NÃO	
		4.7 - AÇÃO Nº:		4.8 - CARTÓRIO:			4.9 - DATA:
05 - LIMITES E CONFRONTAÇÕES:							
5.1 - NORTE:							
5.2 - SUL:							
5.3 - LESTE:							
5.4 - OESTE:							
06 - VIAS E MEIOS DE ACESSO:							
07 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:							
LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL							
						VALEC XXX LOTE XX UF XX	
08 - CROQUI DE ACESSO A ÁREA ABRANGIDA:							
09 - OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:							
10 - MÉTODO UTILIZADO:							
LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL							
						VALEC XXX LOTE XX UF XX	
11 - FATORES LIMITANTES, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:							

LAUDO DE AVALIAÇÃO URBANO

VALEC XX LOTE XX UF XX

014 - OBSERVAÇÕES DO AVALIADOR CÁLCULO DA TERRA NUA**Faixa de domínio**

Área desapropriada (m²) x Valor homogeneizado/m² = RS -
 0 x = RS -
TOTAL = RS -

Avaliação Intervalar:

Estimativa de tendência Central obtido em planilha de Homogeneização.
 #DIV/0!

Outras áreas:

Área desapropriada (m²) x Valor homogeneizado/m² =
 x x =
TOTAL =

015 - RESUMO DOS VALORES

01 - FAIXA DE DOMÍNIO.....	RS	-
02 - OUTRAS ÁREAS - ESPECIFICAR.....	RS	-
03 - SUB-TOTAL (01).....	RS	-
04 - QUADRO 12.1 - ESPÉCIES VEGETAIS	RS	-
05 - QUADRO 13 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	RS	-
06 - SUB-TOTAL (02).....	RS	0,00
07 - TOTAL (1+2).....	RS	-

08 - MÊS BASE DA AVALIAÇÃO

Limite Inferior (estimativa -15%)

Limite Superior (estimativa +15%)

016 - ANEXOS

- 01 - PLANTA(S) PLANIMÉTRICA(S) ÁREA(S) ABRANGIDA(S)
- 02 - MEMORIAL DESCRITIVO DA(S) ÁREA(S) ABRANGIDA(S)
- 03 - FOTOGRAFIAS(S) DA(S) BENFEITORIA(S)
- 04 - DECLARAÇÃO DE RESPEITO A OS LIMITES
- 05 - CÓPIA DE DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE
- 06 - PLANILHA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS
- 07 - FICHA DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA UTILIZADA NA PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO
- 08 - ESPECIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
- 09 - CÓPIA DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

017 - ASSINATURA

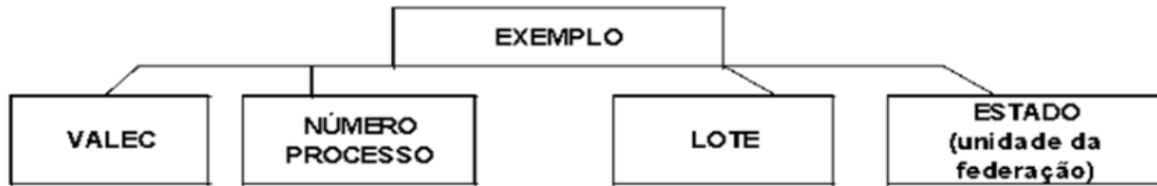
Local: _____

Data: _____

ORIENTAÇÃO PREENCHIMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Razão de Interesse (item 01)

- a) Entende-se pela Utilização final da área desapropriada, como faixa de domínio
- b) Valec nº - LOTE - UF
- c) Será utilizada uma nomenclatura para identificação do processo. Ex.: Valec - 094 - LOTE 12 - TO



Localização (item 02) - Trata-se da localização exata da área.

- a) Localidade (item 2.1) - É o povoado, o vilarejo, o entroncamento, o bairro, a parada na beira do rio, ou a divisão geopolítica, o distrito.
- b) Município (item 2.2) - Discriminar o Município correspondente.
- c) Estado (item 2.3) - Discriminar o Estado correspondente.
- d) Locação (item 2.4), Km e estacas - Discriminar o quilômetro correspondente da faixa de domínio do imóvel.

Identificação do Ocupante e do Imóvel (item 03)

- a) Nome (item 3.1) - Anotar o nome completo, sem abreviaturas.
- b) Apelido (item 3.2) - O nome pelo qual o entrevistado é mais conhecido na região.
- c) Nacionalidade (item 3.3), Local de nascimento (item 3.4), Profissão (item 3.5), Data de nascimento (item 3.6), Documento de Identidade nº (item 3.7), CPF nº (item 3.8), Filiação (item 3.9), Estado Civil (item 3.10), Regime do casamento (item 3.11), Nome do conjugue (item 3.12), Apelido (item 3.13), Nacionalidade (item 3.14), Doc. de Identidade nº (item 3.15), Profissão (item 3.16)

NOTA : 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.

- d) Endereço para Correspondência (item 3.17) - É o endereço postal mais fácil para se entrar em contato com o entrevistado - (item 3.17.1) - CEP
- e) Telefone (item 3.18) - Discriminar o mais fácil para se entrar em contato com o entrevistado.
- f) Procurado (item 3.19) - Nome e endereço do procurador.
- g) Telefone (item 3.20) - Telefone do procurador
- h) Denominação do Imóvel (Item 3.21) - O nome típico da propriedade, ou como é conhecida na região e que deve constar na certidão imobiliária.
- i) Distrito (item 3.22), Município (item 3.23), Comarca (item 3.24) - A localização política do imóvel, podendo ser obtida nos títulos de propriedade.
- j) Móvel adquirido de (item 3.25) - Nome completo do último proprietário.
- k) Data de Aquisição (item 3.26) - Discriminar a data de aquisição.
- l) Documento de Aquisição (item 3.27) - Referir o tipo de documento.
- m) Cartório (item 3.28), Livro (item 3.29) - Quando se tratar de documento público, anotar o nome do cartório, o número do livro e das folhas onde foi lavrado.
- n) Folhas (item 3.30), Cartório de Registro (item 3.31), nº de registro (item 3.32), Livro (item 3.33), Folhas (item 3.34)
- o) Cadastro INCRA / Prefeitura (item 3.35) - Anotar o número do cadastro no INCRA, quando se tratar de imóvel rural ou registro da Prefeitura (IPTU) quando se referir ao imóvel urbano.
- p) Área Total do imóvel (item 3.36) - É a área do imóvel, conforme constar dos documentos de propriedade.
- q) Área Abrangida (item 3.37) - Compreende a área a ser desapropriada
- r) Outras áreas (item 3.38) - discriminar outras áreas a serem desapropriadas. Categoria da Ocupação (item 3.39) - Trata-se da relação entre o titular e o imóvel, podendo ser proprietário, foreiro, arrendatário, parceleiro, posseiro, ocupante ou invasor. Data da ocupação (item 3.40)

Localização do Imóvel (item 04)

- a) Zona (item 4.1) - Se o imóvel está localizado na zona urbana ou na rural.
- b) Terreno Demarcado (item 4.2), Ação nº (item 4.3), Cartório (item 4.4), Data (item 4.5)
- c) Há litígio (item 4.6) Ação nº (item 4.7), Cartório (item 4.8), Data (item 4.9)

Limites e confrontações (item 05) - Norte (item 5.1), sul (item 5.2), Leste (item 5.3), Oeste (item 5.4) - Devem ser descritos pelos pontos cardeais, pelo nome do confrontante e/ou pelo nome da fazenda.

Vias e Meios de Acesso (item 06) - Descrever os roteiros e os meios de locomoção utilizados e as vias de acesso do imóvel, sua distância da sede do município e de cidades ou vilas mais próximas.

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.

Croqui de acesso (item 08) - Apresentar um croqui de acesso ao imóvel sobreposto a ortofoto, para ilustrar e descrever as vias e meios de acesso. Em situações que a ortofoto não apresentar boa resolução, o croqui poderá ser apenas desenhado (anexo I - Croqui de acesso).

Método utilizado (item 10) - Descrever o método utilizado para avaliar o imóvel

Fatores limitantes, pressupostos e ressalvas (item 11) - descrever a justificativa para a adoção dos fatores do imóvel avaliando e para a adoção do critério de depreciação, alterações de metodologia, indicação do RGV que subsidiou a avaliação, as limitações e ressalvas inerentes aos trabalhos, etc.

Benfeitorias Reprodutivas - Imóvel Rural

- a) **Culturas Permanentes - (item 12.1)** - Relacionar as culturas permanentes existentes na área abrangida pela desapropriação, discriminando as espécies (A), sua idade (B), o estado fitossanitário (C), definindo a unidade (E) e quantificando a espécie (D). Os valores serão atribuídos com base na Tabela de preços da Valec, aplicados a todas as benfeitorias reprodutivas.
- b) **Culturas Temporárias - (item 12.2)** - Caso a liberação da área tenha que se efetivar antes da colheita, observar o mesmo procedimento do item anterior.
- c) **Pastagens - (item 12.3)** - Relacionar as pastagens existentes na área abrangida pela desapropriação, observar o mesmo procedimento do item anterior. Os valores serão atribuídos com base na Tabela de preço da Valec, aplicados a todas as benfeitorias reprodutivas.
- d) **Extrativismo - (item 12.4)** - Relacionar as espécies existentes na área abrangida pela desapropriação, observar o mesmo procedimento do item anterior. Os valores serão atribuídos com base na Tabela de preços da Valec, aplicados a todas as benfeitorias reprodutivas.

Benfeitorias Reprodutivas - Imóvel Urbano

- a) **Espécies vegetais - (item 12.1)** - Relacionar as espécies vegetais existentes na área abrangida pela desapropriação, discriminando as espécies (A), sua idade (B), o estado fitossanitário (C), definindo a unidade (E) e quantificando a espécie (D). Os valores serão atribuídos com base na Tabela de preços da Valec, aplicados a todas as benfeitorias reprodutivas.

Benfeitorias não Reprodutivas (imóvel rural ou urbano)

a) Benfeitorias não reprodutivas (item 13) - Fazer discriminação e descrição detalhada das construções e instalações, anotando o tipo, material empregado, estado de conservação, definindo unidades e quantificando-as. Aplicar a depreciação nos casos passíveis, conforme texto da Resolução Normativa, com base em critérios técnicos. Os valores serão atribuídos com base na Tabela de preços da Valec, aplicados a todas as benfeitorias não reprodutivas.

Cálculo de Terra Nua de Imóvel Rural item 14

a) Cálculo do valor de terra nua (ha)

b) Utilizar os valores obtidos a partir da homogeneização do imóvel avaliando com as amostras do relatório de instituição idônea contratada pela Valec

Cálculo de Terreno de Imóvel Urbano (item 14)

a) Cálculo do valor de terreno (m²);

b) Utilizar os valores obtidos a partir da homogeneização do imóvel avaliando com as amostras do relatório de instituição idônea contratada pela Valec.

Resumo dos Valores - (item 15) - Condensação dos valores calculados a partir das informações obtidas do item 12 ao item 14. Anotar neste item o mês/ano base da avaliação efetuada. Apresentar o campo de arbítrio da avaliação, limitado a 15% para mais ou para menos em relação ao valor central.

Anexos - (item 16) - Deverão ser anexados, obrigatoriamente, os documentos relacionados nos subitens de 01 a 11 e outros que forem julgados necessários.

Assinaturas - (item 17)

Local (subitem 01), Data (subitem 02), responsável pela Avaliação (subitem 03), Campos a serem preenchidos pelo avaliador ao término do preenchimento do Laudo de Avaliação.

ANEXO K - TABELA CLASSE CAPACIDADE USO DO SOLO

 Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	K



VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.
DIRETORIA DE ENGENHARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL
GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Classificação das terras segundo O Manual brasileiro para levantamento da capacidade de uso da terra – Escritório Técnico de Agricultura- Brasil /Estados Unidos, 1971:

a) CLASSE I - São terras que têm nenhuma ou somente muito pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas, sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil e fertilidade de média a alta. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação e sem grandes restrições climáticas. Não há afloramentos de rocha, nem o lençol de água é permanentemente elevado ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. Dependendo de bons sistemas de manejo, podem mesmo ser cultivadas com plantas que facilitem a erosão, como o algodão, milho ou mandioca, plantadas em linhas retas, sem perigo apreciável de erosão acelerada.

b) CLASSE II - Consiste em terras que têm limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região. A declividade já pode ser suficiente para provocar enxurradas e erosão. Em terras planas, podem requerer drenagem, porém sem necessidades de práticas complexas de manutenção dos drenos. Podem enquadrar-se nessa classe também terras que não tenham excelente capacidade de retenção de água. Cada uma dessas limitações requer cuidados especiais, como aração e plantio em contorno, plantas de cobertura, cultura em faixas, controle de água, proteção contra enxurradas advindas de glebas vizinhas, além das práticas comuns já referidas para a classe I, como rotações de cultura e aplicações de corretivos e fertilizantes.

c) CLASSE III - São terras que, quando cultivadas sem cuidados especiais, são sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Os principais fatores limitantes são a declividade (moderada), drenagem eficiente, escassez de água no solo (regiões semiáridas não irrigadas) e pedregosidade. Frequentemente, essas limitações restringem muito a escolha das espécies a serem cultivadas, ou à época do plantio ou operações de preparo e cultivo do solo.

d) CLASSE IV - São terras que têm riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidos com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais (na proporção de um ano de cultivo para cada quatro a seis de pastagens) ou para algumas culturas anuais, porém com cuidados muito especiais. Tais terras podem ser caracterizadas pelos seguintes aspectos: declive íngreme, erosão severa, obstáculos físicos, como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, baixa produtividade, ou outras condições que as tornem impróprias para o cultivo motomecanizado regular. Em algumas regiões onde a escassez de chuvas seja muito sentida, de tal maneira a não serem seguras as culturas sem irrigação, as terras deverão ser classificadas na classe IV.

e) CLASSE V - São terras planas ou com declives suaves praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, podendo, com segurança, ser apropriadas para pastagens, florestas, ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento (sem possibilidade de ser

corrigido), adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas. Em alguns casos é possível o cultivo exclusivo de arroz; mesmo assim com risco de insucesso pelas limitações advindas, principalmente, do risco de inundação. O solo, entretanto, tem poucas limitações de qualquer espécie, para uso de pastagens ou silvicultura. Podem necessitar de alguns tratamentos para produções satisfatórias, tanto de forragens como de arbustos e árvores. Entretanto, se tais tratamentos forem dispensados, não serão sujeitas à erosão acelerada. Por isso, podem ser usadas permanentemente sem práticas especiais de controle de erosão ou de proteção do solo.

f) CLASSE VI - Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas culturas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras devem ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente susceptíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. Normalmente as limitações que apresentam, são em razão da declividade excessiva ou pequena profundidade do solo, ou presença de pedras impedindo emprego de máquinas agrícolas. Quando a pluviosidade da região é adequada para culturas, as limitações das classes VI residem, em geral, na declividade excessiva, na pequena profundidade do solo ou na pedregosidade. Nas regiões semiáridas, a escassez de umidade, muitas vezes, é a principal razão para o enquadramento da terra na classe VI.

g) CLASSE VII - Terra que, por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente susceptíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande. Os cuidados necessários a elas são semelhantes aos aplicáveis à classe VI, com a diferença de poder ser necessário maior número de práticas conservacionistas, ou que estas tenham que ser mais intensivas a fim de prevenir ou diminuir os danos por erosão. Requerem cuidados extremos para controle da erosão. Seu uso, tanto para pastoreio como para produção de madeira, requer sempre cuidados especiais.

h) CLASSE VIII - Terras impróprias para serem utilizadas em qualquer tipo de cultivo, inclusive de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou de armazenamento de água em açudes. Consistem, em geral, em áreas extremamente áridas, ou acidentadas, ou pedregosas, ou encharcadas (sem possibilidade de pastoreio ou drenagem artificial), ou severamente erodidas ou encostas rochosas, ou ainda dunas arenosas. Inclui-se aí a maior parte dos terrenos de mangues e de pântanos e terras muito áridas, que não se prestam para pastoreio.

O quadro a seguir apresenta os Fatores de Capacidade de Uso do Solo relativos a cada classe adotada por esta resolução normativa (Adaptado de MENDES SOBRINHO, 1973):

Quadro 1 - Determinação do Fator de Capacidade de Uso das Terras (Adaptado da Escala de Mendes Sobrinho).

Classe	Características	Fatores
I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.	1,20
II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.	1,15
III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	1,10
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.	1,00
V	Terras cultiváveis apenas em casos de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, encharcamento permanente, afloramentos de rochas, sem necessidade de práticas especiais de conservação.	0,90
VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para reflorestamento, com problemas simples de conservação.	0,80
VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.	0,75
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, devendo servir apenas como abrigo de fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água. Áreas com qualquer tipo de restrição legal de uso ou exploração.	0,70

Fonte: Adaptado de MENDES SOBRINHO (1973).

TABELA DE DETERMINAÇÃO DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO (CCU)									
Gleba hectare(s):									
Fator limitante	Característica	Classe de Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1. Fertilidade natural ou produtividade aparente (V%)	a. Muito alta >70 %	X							
	b. Alta - 50 % a 70 %	X							
	c. Média - 30 % a 50 %		X						
	d. Baixa - 10 % a 30 %			X					
	e. Muito baixa < 10 %						X		
2. Profundidade efetiva	a. Muito profundo > 200 cm	X							
	b. Profundo - 100cm a 200 cm		X						
	c. Moderadamente profundo - 50 cm a 100cm			X					
	d. Raso - 25 cm 50 cm				X				
	e. Muito raso < 25 cm								X
3. Drenagem interna	a. Excessiva		X						
	b. Forte		X						
	c. Acentuada		X						
	d. Bem drenado	X							
	e. Moderada		X						
	f. Imperfeita			X					
	g. Mal drenado					X			
	h. Muito mal drenado								X
4. Deflúvio superficial	a. Muito rápido				X				
	b. Rápido			X					
	c. Moderado		X						
	d. Lento	X							
	e. Muito lento		X						
a. Sem pedras	X								

5. Pedregosidade	b. Ligeiramente pedregoso < 1%	X						
	c. Moderadamente pedregoso 1% a 10%		X					
	d. Pedregoso 10% a 30%			X				
	e. Muito pedregoso 30% a 50%					X		
	f. Extremamente pedregoso > 50%							X
6. Riscos de Inundação	a. Ausente	X						
	b. Ocasional		X					

TABELA DE DETERMINAÇÃO DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO (CCU)									
Gleba hectare(s):									
Fator limitante	Característica	Classe de Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	c. Frequente					X			
	d. Muito frequente								X
7. Classe de declividade	a. < 2%	X							
	b. 2% a 6%		X						
	c. 6% a 12%			X					
	d. 12% a 20%				X				
	e. 20% a 40%						X		
	f. > 40%							X	
8. Grau de erosão laminar	a. Não aparente	X							
	b. Ligeira		X						
	c. Moderada			X					
	d. Severa						X		
	e. Muito severa								X
9. Sulcos rasos	a. Ocasionais		X						
	b. Frequentes			X					
	c. Muito frequentes				X				
10. Sulcos médios	a. Ocasionais			X					
	b. Frequentes				X				
	c. Muito frequentes						X		
11. Sulcos profundos	a. Ocasionais				X				
	b. Frequentes						X		
	c. Muito frequentes							X	
12. Voçorocas								X	
13. Seca edafológica	a. Muito longa						X		
	b. Longa				X				
	c. Média			X					
	d. Curta		X						
	e. Muito curta	X							

DATA:

AVALIADOR:

ORIENTAÇÕES PARA O PREENCHIMENTO DA TABELA DE DETERMINAÇÃO DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO (CCU)

- ✓ Identificar e utilizar a Tabela de Determinação de CCU para cada gleba homogênea preenchendo a área correspondente em hectare(s).
- ✓ Avaliar cada gleba homogênea marcando a opção adequada de acordo com os seus fatores limitantes, conforme a Tabela de Determinação de CCU.
- ✓ A CCU será determinada de acordo com o fator limitante mais restritivo para a respectiva gleba.

ORIENTAÇÕES PARA DETERMINAÇÃO DO FATOR HIDROGRAFIA (FH)

FATOR HIDROGRAFIA

O Avaliador deverá discriminar as fontes de água da propriedade, realizando a somatória dos pontos correspondentes a cada tipo de fonte (rio, ribeirão, córrego, lago, poço tubular, cisterna, nascente, etc.) conforme a escala da tabela a seguir:

Quadro 4 – Nota da Hidrografia.

Tipo da hidrografia	Notas
Rio	3
Ribeirão e Riacho	2
Córrego	1
Lago/lagoa/açude/represa	1
Poço tubular profundo	1
Cisterna	0,5
Nascente	0,5

De posse dessa quantificação, o profissional deve-se dirigir a próxima tabela, onde há o enquadramento da nota de hidrografia (somatória das fontes de água) em relação a dimensão do imóvel, a qual é classificada seguindo os módulos fiscais (MF) rurais definidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Quadro 5 – Quadro de cruzamento entre dimensão do imóvel e nota da hidrografia resultando no fator hidrografia.

Notas da hidrografia	Dimensão dos imóveis em nº de Módulos Fiscais-MF (INCRA)							
	MF < 0,50	MF >= 0,50 e MF < 1,50	MF >= 1,50 e MF < 3,00	MF >= 3,00 e MF < 6,00	MF >= 6,00 e MF < 12,00	MF >= 12,00 e MF < 24,00	MF >= 24,00 e MF < 48,00	MF >= 48,00
H > 6,0	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
5,0 < H <= 6,0	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,15	1,15	1,15
4,0 < H <= 5,0	1,20	1,20	1,20	1,15	1,15	1,10	1,10	1,05
3,0 < H <= 4,0	1,20	1,20	1,15	1,10	1,05	1,05	1,05	1,00
2,0 < H <= 3,0	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	1,00	0,95	0,95
1,0 < H <= 2,0	1,10	1,05	1,00	0,95	0,95	0,95	0,90	0,90
H = 1,0	1,00	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	0,85
H = 0,5	0,90	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,80
H = 0,0	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Exemplo: imóvel rural localizado no município de Porangatu-GO, que possui 160,00 hectares e como fonte de água, 2 córregos, 1 represa (artificial e formada por um dos córregos) e 1 cisterna:

Resposta: nesse caso a represa é desconsiderada, pois as águas que a enchem são provenientes de um dos córregos, ou seja, não é uma quarta fonte diferente e isolada de água, além dela já ser uma benfeitoria não reprodutiva. Assim, a somatória das fontes hídricas é igual a 2,5. Quanto a dimensão, em Porangatu-GO o módulo fiscal do INCRA é igual a 60 hectares, logo esse imóvel tem 2,67 módulos fiscais.

Fazendo a correlação de MF = 2,67 (entre 1,50 e 3,00), e H = 2,5 (entre 2,0 e 3,0), temos que o **fator hidrografia deste imóvel é 1,10**.

ANEXO L - MODELO DE PLANILHA PARA O CÁLCULO

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.		DESAPROPRIAÇÃO		
Tipo de Documento RESOLUÇÃO NORMATIVA	Unidade Responsável GEDAF/SUGAT/DIREM	Processo 51402.134106/2015-11	Código 80-EG-000F-91-0001	Anexo L

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS - ZONA XX - LOTE XX																			
Elemento	Município	Imóvel	Valor Total do Imóvel - VTI	Valor da Benfeitoria - VB	Valor Terra Nua do Imóvel - VTNi	Área Total do Imóvel - AIt	Valor Terra Nua por hectare - VTN/ha	CCU Elemento	CCU Imóvel	Situação Elemento	Situação Imóvel	Distância Elemento	Distância Imóvel	Hidrografia Elemento	Hidrografia Imóvel	Fator Obra	Fator Homogeneização Total - FHT	VDN/ha homogeneizado	Área da Área
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			
19																			
20																			
21																			
Avaliando:																			
CCU Imóvel	Obtido da seguinte forma = (CCU imóvel Avaliando - CCU elemento da amostra) = 1										Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fontes		Média	#VALOR!					
Situação Imóvel	Obtido da seguinte forma = (Situação imóvel Avaliando - Situação elemento da amostra) = 1										0,0000	0	0	Desvio Padrão	#VALOR!				
Distância Imóvel	Obtido da seguinte forma = (Distância imóvel Avaliando - Distância elemento da amostra) = 1													Limite Superior	#VALOR!				
Hidrografia Imóvel	Obtido da seguinte forma = (Hidrografia imóvel Avaliando - Hidrografia elemento da amostra) = 1													Limite Inferior	#VALOR!				
Fator Homogeneização Total (FHT)	Obtido pela multiplicação do CCU Imóvel, da Situação Imóvel, da Distância Imóvel, da Hidrografia Imóvel e Fator Obra																		
VDN/ha homogeneizado	Resultado da multiplicação do VDN/ha do elemento da amostra pelo seu FHT																		
Limite Superior	Limite superior de valor de VDN/ha homogeneizado										n =	0	Média após Saneamento	#VALOR!					
Limite Inferior	Limite inferior de valor de VDN/ha homogeneizado										t =								
Área da Área	Elemento que apresenta seu VDN/ha homogeneizado maior que o limite superior ou menor que o limite inferior																		
Média após Saneamento	Média de Valor calculado após eliminação dos elementos saneados													Desvio Padrão Saneado	#DNV!				
Desvio para I.C.	= t*(Desvio padrão saneado / √ do número de elementos utilizado), onde "t" é percentil da distribuição de Student, com grau de liberdade (V=n-1) e 80% de confiança													Fator para I.C.	#VALOR!				
I.C. Superior	Média Saneada + Fator para I.C.													I.C. Superior	#VALOR!				
I.C. Inferior	Média Saneada - Fator para I.C.													I.C. Inferior	#VALOR!				
Amplitude	I.C. Superior - I.C. Inferior													Amplitude	#VALOR!				
Coefficiente de Variação	Amplitude / Média Saneada													Coefficiente de Variação %	#VALOR!				

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS																		
Elemento	Município	Imóvel	Endereço	Valor Total do Imóvel - VTI	Valor das Benfeitorias - VB	Valor do Terreno - VT	Área Total - ATuf	Valor Terreno - VTuf	Infraestrutura Elemento	Infraestrutura Imóvel	Topografia Elemento	Topografia Imóvel	Distância Elemento	Distância Imóvel	Fator Obra	Fator Homogeneização Total - FHT	VTuf/ha homogeneizado	Área da Área
Infraestrutura Imóvel	Obtido da seguinte forma = (Infraestrutura do imóvel Avaliando - Infraestrutura do elemento amostra) = 1										Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fontes - Grau II		Média	#VALOR!				
Topografia Imóvel	Obtido da seguinte forma = (Topografia do imóvel Avaliando - Topografia elemento amostra) = 1										0,0000	0,0000	0,0000	Desvio Padrão	#VALOR!			
Distância Imóvel	Obtido da seguinte forma = (Distância do imóvel Avaliando - Distância do elemento amostra) = 1													Limite Superior	#VALOR!			
Hidrografia Imóvel	Obtido da seguinte forma = (Hidrografia imóvel Avaliando - Hidrografia elemento da amostra) = 1													Limite Inferior	#VALOR!			
Fator Homogeneização Total (FHT)	Obtido pela multiplicação da Infraestrutura Imóvel, da Topografia Imóvel, da Distância Imóvel e Fator Obra																	
VTuf/ha homogeneizado	Resultado da multiplicação do VTuf/ha do elemento da amostra pelo seu FHT																	
Limite Superior	Limite superior de valor de VTuf/ha homogeneizado										n =	0	Média após Saneamento	#VALOR!				
Limite Inferior	Limite inferior de valor de VTuf/ha homogeneizado										t =							
Área da Área	Elemento que apresenta seu VTuf/ha homogeneizado maior que o limite superior ou menor que o limite inferior													Desvio Padrão Saneado	#DNV!			
Média após Saneamento	Média de Valor calculado após eliminação dos elementos saneados													Fator para I.C.	#VALOR!			
Desvio para I.C.	= t*(Desvio padrão saneado / √ do número de elementos utilizado), onde "t" é percentil da distribuição de Student, com grau de liberdade (V=n-1) e 80% de confiança													I.C. Superior	#VALOR!			
I.C. Superior	Média Saneada + Fator para I.C.													I.C. Superior	#VALOR!			
I.C. Inferior	Média Saneada - Fator para I.C.													I.C. Inferior	#VALOR!			
Amplitude	I.C. Superior - I.C. Inferior													Amplitude	#VALOR!			
Coefficiente de Variação	Amplitude / Média Saneada													Coefficiente de Variação %	#VALOR!			

MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA A TERRA NUA (MODELO)			
Tratamento científico			
MODELO ESTADÍSTICO PARA VARIÁVEL DEPENDENTE (VU):			
VARIÁVEIS	FRAGMENTOS MODELO ESTADÍSTICO	COEFICIENTES VARIÁVEIS	RESULTADO INDIVIDUAL
REGIÃO			
ACESSO			
CLASSE SOLO			
BENFEITORIA			
ÁREA (ha)			
RESULTADO (VTN/ha)			
<p>¹ - Modelo de regressão escolhido no RGV, disponível no relatório estatístico que compõem o laudo.</p> <p>² - Calculado com base na média dos Intervalos de Confiança para as 3 situações paradigmáticas estudadas no RGV, constante no relatório estatístico que compõem o laudo.</p> <p>³ - Utilizado em situações onde a área total do imóvel avaliando extrapola os limites máximo em conformidade ao item 9.3.1 da NBR 14.653-3:2019.</p>			
		INFERIOR	SUPERIOR
I. CONFIANÇA PARA CÁLCULO ² :			
Coef. Extrapolção ³			
CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO E INT. DE CONFIANÇA POR HECTARE			
	Limite inferior/ha	Central/ha	Limite superior/ha
C. DE ARBITRIO 15%			
I. DE CONFIANÇA 11,55%			
ÁREA AVALIADA (ha):			
CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO E INT. DE CONFIANÇA DA AVALIAÇÃO			
	Limite inferior/ava	Central/ava	Limite superior/ava
CAMPO DE ARBITRIO 15%	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
I. DE CONFIANÇA 11,55%	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

ANEXO M - MODELO PARECER DA COMISSÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

 Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	M
 VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A. DIRETORIA DE ENGENHARIA SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL				
PARECER N° XXX/20XX - Comissão de Desapropriação da XXXX/GEDES/SUGAT/DIREM Processo N° 51402.XXXXXX/XXXX-XX Interessado: Assunto:				
EMENTA: Parecer da Comissão de Desapropriação da XXXX, instituída pela Portaria nº XXXX, para atendimento do capítulo IV, Título VII da Resolução Normativa nº X, de XX/XX/XXX, com o objetivo de “ <i>analisar as avaliações realizadas para efeito de desapropriação e indenização de terra nua; terrenos; bens imóveis; e benfeitorias das áreas do empreendimento</i> ” sob sua jurisdição.				
I. RELATÓRIO				
1. Versam os presentes autos sobre desapropriação de XXXXXX para a Ferrovia XXXX, entre os km XXX+XXX e XXX+XXX, no município de XXXXXX, em favor de XXXX XXXX, constituídos em conformidade com a Resolução Normativa, de XX/XX/XXXX.				
II. FUNDAMENTAÇÃO				
2. O laudo de avaliação foi juntado XXXXXX, apresentando para a indenização da Terra Nua de superfície de XXXXX ha/m ² e Benfeitorias (discriminar as benfeitorias) o valor de R\$ XX.XXX,XX (tantos reais e tantos centavos), sendo o limite inferior da avaliação R\$ XX.XXX,XX e o limite superior R\$ XX.XXX,XX. Tal peça técnica se baseou no Relatório Genérico de Valores – RGV – para o trecho, aprovado pela DIREX através da Ata da XXXX sua Reunião. Observamos então que o Laudo segue os critérios e dispositivos definidos pela Norma 80-EG-000F-91-0001 3ª Revisão de XX/XX/XXXX e NBR 14.653 (especificar a parte da norma), contando com a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – do avaliador.				
III. CONCLUSÃO				
3. Por todo o exposto, essa Comissão analisou a avaliação realizada para efeito da desapropriação e indenização de <u>terra nua e benfeitorias</u> do processo em questão, estando a mesma de acordo com as disposições técnicas das normas citadas.				
4. Cabe destacar que o pagamento da indenização está condicionado à emissão de Parecer da Jurídico e à aprovação da Diretoria Executiva da VALEC.				
É o parecer, s.m.j.				
Cidade, XX de xxxxx de 20xx.				
NOME				
Cargo				

Presidente da Comissão de Desapropriação da XXXX

NOME	NOME
Cargo	Cargo
Membro da Comissão de Desapropriação da XXXX	Membro da Comissão de Desapropriação da XXXX

**Trata-se modelo, caso a comissão se depare com situação atípica, o colegiado tem total liberdade para alterar a redação do Parecer, modificando e/ou incluindo conteúdo mais atinente ao caso*

ANEXO N - PROPOSTA DE INDENIZAÇÃO AMIGÁVEL

 Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento RESOLUÇÃO NORMATIVA	Unidade Responsável GEDAF/SUGAT/DIREM	Processo 51402.134106/2015-11	Código 80-EG-000F-91-0001	Anexo N



VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.
DIRETORIA DE ENGENHARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL
GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL

OFÍCIO Nº XXX/20XX/GEDES/SUGAT/DIREN/VALEC

Cidade, XX de XXXX de 20XX.

A Sua Senhoria o (a) Senhor (a)

NOME DO DESTINATÁRIO

Endereço do destinatário

CEP: XXXXX-XXX – Cidade /Estado

Assunto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anexos: - Cópia do Ato de Declaração de Utilidade Pública; e,
- Planta Planimétrica com a descrição dos bens e confrontantes.

Senhor(a) Desapropriando,

A **VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A**, empresa pública, prestadora de serviço público, vinculada ao Ministério da Infraestrutura, com sede na SAUS – Quadra 01, bloco G, Lote 3 e 5. Asa Sul - Brasília - DF - CEP: 70.070-010., na cidade de Brasília (DF), inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 42.150.664/0001-87, doravante denominada **Desapropriante** vem, com fulcro no Decreto/Declaração de Utilidade Pública nº XX, de XX de XXXX de 20XX, publicado no diário Oficial da União em XX de XXXX de 20XX, perante o(a) Senhor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], regularmente inscrito(a) no CPF (MF) sob o nº XXXXXXXXXXX, identidade RG nº XXXXXXXXXXX, e seu(ua) esposo(a) Senhor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], regularmente inscrito(a) no CPF (MF) XXXXXXXXXXX, portador(a) da Cédula de Identidade RG XXXXXXXXXXX, ambos residentes e domiciliados neste município de XXXXXXXXXXX-XX, cito na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, doravante denominados **Desapropriados**, propor a indenização amigável quanto à Desapropriação de uma fração de terras de **XXXXX ha (m²)** e suas benfeitorias e acessórios, pertencentes à **Fazenda XXXXXXXXX**, município de XXXXXXXXX- XX, com área total de XXXXX ha (m²), registrada no Cartório do Registro Geral de Imóveis XXXXXXXXXXXXXXX sob a Matrícula nº **XXXX**, conforme demonstram as plantas e memoriais descritivos inseridos nos autos administrativos do processo, 51402.XXXXX/20XX- XX (VALEC XXXX), os quais constituem-se em anexos do presente Ofício, área essa que será destinada à implantação do empreendimento denominado _____, mediante as seguintes condições:

1. O valor proposto pela **Desapropriante** para pagamento integral da desapropriação, compreendendo a fração de terras de **XXXXXX ha (m²)** (XXXXXX hectares, XXXXX centiares, XXXXXX metros quadrados), suas benfeitorias e acessórios, é de R\$ XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), que serão pagos em moeda corrente do país, no ato da assinatura da Escritura Pública de Desapropriação Amigável.

2. A quantia ora proposta compreende a completa indenização pela desapropriação, que uma vez paga e satisfeita, ensejará a quitação ampla, geral e irrevogável, para nada mais exigir ou reclamar em tempo algum, incluindo lucros cessantes e danos emergentes relacionados à perda da propriedade, transferindo toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que exercia sobre o imóvel, benfeitorias e acessórios do bem expropriado.
3. Os **Desapropriados** comprometem-se a não construir, edificar, cultivar ou promover, dentro da área expropriada, quaisquer benfeitorias ou alterações, seja a que título for, excetuando-se as benfeitorias necessárias, nos termos do art. 26, § 1º do Decreto Lei nº 3.365/41. Se quaisquer benfeitorias forem feitas após a apresentação da presente proposta, ficam os **Desapropriados** cientes de que não serão indenizadas, conforme artigo 1.255 do Código Civil.
4. Os **Desapropriados** deverão responsabilizar-se pela guarda e manutenção das cercas que ali serão implantadas pela **Desapropriante**.
5. Quando da aceitação da presente proposta, fica autorizada a **Desapropriante** e seus prepostos, a utilizarem a área desapropriada, acima descrita, para o início imediato das obras.
6. Os **Desapropriados** têm 15 (quinze) dias para se manifestar quanto a aceitação da proposta, findado o prazo sem resposta será considerado rejeição, conforme artigo 10-A, § 1º, inciso IV do Decreto-Lei 3.365/41.
7. Ressalte-se, que nos termos do Estatuto Social da Empresa **Desapropriante**, e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública, a validade da presente proposta, se aceita pelos **Desapropriados**, decorrerá de ato formal a ser praticado pela autoridade administrativa competente, ou seja, os termos da presente proposta deverão ser apreciados e aprovados pela Diretoria Executiva da Valec, ocasião em que o presente documento passará a ter validade em toda a sua plenitude.

NOME

Cargo

De acordo em: _____ / _____ / 20____.

Desapropriado

Desapropriado

ANEXO O - TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE OBRAS (PARA OS CASOS DE REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL)

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.				
DESAPROPRIAÇÃO				
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	O
 VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A. DIRETORIA DE ENGENHARIA SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL				
Localidade/UF_(dia)_de_(mês) de ano.				
À				
VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.				
Prezados Senhores,				

1. IMÓVEL DESAPROPRIADO: área de ha () da Fazenda [], registrada sob matrícula 4.928, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de [], Estado de [], conforme plantas e memoriais descritivos inseridos nos autos administrativos do processo VALEC [], 51402.[], e entregues aos expropriandos para a devida conferência.
2. EXPROPRIANTE: VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A, empresa pública federal, por força do art. 8º da Lei 11.772 de 17 de setembro de 2008, sob forma de sociedade por ações, vinculada ao Ministério da Infraestrutura, CNPJ 42.150.664/0001-87, com sede no Setor SAUS, Quadra 01, Bloco 'G', Lotes 3 e 5. Asa Sul Brasília - DF - CEP: 70.070-010, autorizada a funcionar como empresa concessionária de ferrovias, conforme Decretos Federais n. 94.176/87 e 94.813/87. Estatal responsável, por meio da [número da Resolução da Agência Reguladora ou Decreto], expedida pela [Agência Reguladora ou Presidência da República], pela desapropriação das áreas necessárias à implantação da Ferrovia [] (Estrada de Ferro []).
3. EXPROPRIANDO (S): [], [estado civil], [profissão], inscrita no CPF sob o nº [], inscrita no RG sob o [], casada sob o regime [] com [], brasileiro, casado, [profissão], inscrito no CPF sob o nº [], inscrito no RG sob o nº [], ambos residentes e domiciliados na [], CEP: [].
4. Coletivamente PARTES.

CONSIDERANDO

5. Que a EXPROPRIANTE apresentou proposta de desapropriação regular, nos termos do artigo 10-A do Decreto Lei nº 3.365/1941.
6. Que o EXPROPRIADO pretende aceitar a proposta oferecida, porém, necessita de prazo para regularizar documentação necessária à instrução do processo administrativo de desapropriação.

RESOLVEM

7. O EXPROPRIANDO compromete-se a buscar regularizar a situação documental relativa aos seguintes pontos []
- 7.1. O EXPROPRIANDO indica o prazo de [] dias para a conclusão das diligências.
- 7.2. Findo o prazo, acaso o EXPROPRIANDO não tenha logrado finalizar as diligências, deverá informar a EXPROPRIANTE, bem como indicar se deseja a abertura de novo prazo, a ser indicado em correspondência.
- 7.3. Fica a exclusivo critério da EXPROPRIANTE aceitar ou não a prorrogação de prazo, sem prejuízo da validade do presente acordo.
8. O EXPROPRIANDO, neste ato, autoriza a EXPROPRIANTE, seus prepostos e aqueles da empresa que com ela celebrou [contrato ou acordo de investimentos], incluindo subcontratados a utilizarem a área acima descrita, incluindo todas as benfeitorias, para o início imediato das obras de construção da [ferrovia], no trecho ferroviário compreendido entre as estacas [].
9. O EXPROPRIANDO, neste ato, dá posse provisória e gratuita à EXPROPRIANTE, seus prepostos e aqueles da empresa que com ela celebrou [contrato ou acordo de investimentos], incluindo subcontratados, sobre o IMÓVEL DESAPROPRIADO a perdurar até a data do pagamento da indenização, quando o imóvel será de jure transmitido definitivamente à EXPROPRIANTE.
10. A EXPROPRIANTE concorda em aguardar as diligências a serem adotadas pelo EXPROPRIANDO para regularizar sua situação documental pelo prazo assinalado, nos termos da cláusula 10.
11. Na hipótese de o EXPROPRIANDO não lograr a regularização documental, convencionam as partes, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil, que a posse concedida pelo presente acordo será mantida até o fim do processo de desapropriação, com o pagamento de indenização judicialmente arbitrada após o trânsito em julgado.
- 11.1. Na hipótese de o EXPROPRIANDO não lograr a regularização documental, a EXPROPRIANTE concorda em ajuizar a ação de desapropriação no prazo de 30 (trinta) dias úteis.
12. As PARTES concordam que seja o presente acordo apresentado em juízo quando da propositura da eventual ação de desapropriação, tendo a presente cláusula força de negócio jurídico processual, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil.
- 12.1. Pelo presente negócio jurídico processual, as PARTES acordam que, mediante o depósito do valor inicialmente ofertado pela Valec, se considere regular a continuidade ininterrupta, ao longo do processo judicial, da posse concedida pelo presente acordo.
- 12.2. O depósito deverá se dar em até 15 dias úteis após a homologação em juízo do negócio jurídico processual previsto nesta cláusula, a qual será requerida em conjunto com a petição inicial.
- 12.3. O EXPROPRIADO fará jus ao saque de 80% do valor depositado, nos exatos termos e condições do art. 33, § 2º e 34 do Decreto Lei nº 3.365/194.
- 12.4. O EXPROPRIADO concorda que, neste caso, se vier a ser arbitrado valor superior ao oferecido pela Valec quando do deslinde do processo, fará ele jus a juros compensatórios a partir da data em que o juiz homologar o negócio jurídico processual contido nesta cláusula.
13. O EXPROPRIANDO renuncia de forma cabal, completa e irrevogável a eventuais juros compensatórios correspondentes ao período em que transcorrer a tentativa de regularização – desde a celebração do presente acordo até a homologação em juízo do negócio jurídico processual a que se refere a cláusula 15, no caso de não obter sucesso na regularização documental – ainda que venha a EXPROPRIANTE a ser condenada a complementar a indenização.

[cargo]

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A
Expropriante

[Proprietário]

CPF:

ANEXO 01 - TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE OBRAS (PARA ANÁLISE DE ACORDO EXTRAJUDICIAL)

VALEC Engenharia, Construções
e Ferrovias S.A.**DESAPROPRIAÇÃO**

Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	O1



VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.
DIRETORIA DE ENGENHARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL
GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL

Localidade/UF,_(dia)_ de _(mês) de _____ ano.

À

VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.

Prezados Senhores,

1. IMÓVEL DESAPROPRIADO: área de ha () da Fazenda [], registrada sob matrícula 4.928, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de [], Estado de [], conforme plantas e memoriais descritivos inseridos nos autos administrativos do processo VALEC [], 51402.[], e entregues aos expropriandos para a devida conferência.
2. EXPROPRIANTE: VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A, empresa pública federal, por força do art. 8º da Lei 11.772 de 17 de setembro de 2008, sob forma de sociedade por ações, vinculada ao Ministério da Infraestrutura, CNPJ 42.150.664/0001-87, com sede no Setor SAUS, Quadra 01, Bloco 'G', Lotes 3 e 5. Asa Sul Brasília - DF - CEP: 70.070-010, autorizada a funcionar como empresa concessionária de ferrovias, conforme Decretos Federais n. 94.176/87 e 94.813/87. Estatal responsável, por meio da [número da Resolução da Agência Reguladora ou Decreto], expedida pela [Agência Reguladora ou Presidência da República], pela desapropriação das áreas necessárias à implantação da Ferrovia [] (Estrada de Ferro []).
3. EXPROPRIANDO (S): [], [estado civil], [profissão], inscrita no CPF sob o nº [], inscrita no RG sob o [], casada sob o regime [] com [], brasileiro, casado, [profissão], inscrito no CPF sob o nº [], inscrito no RG sob o nº [], ambos residentes e domiciliados na [], CEP: [].
4. Coletivamente PARTES.

CONSIDERANDO

5. Que a EXPROPRIANTE apresentou proposta de desapropriação regular, nos termos do artigo 10-A do Decreto Lei nº 3.365/1941.
6. Que o EXPROPRIADO, embora entenda devido valor superior, deseja, de livre e espontânea vontade, que a EXPROPRIANTE analise contraproposta para intentar-se acordo extrajudicial de desapropriação, nos termos do artigo 10-A, § 2º do Decreto Lei nº 3.365/1941.
7. Que a EXPROPRIANTE, conforme autorização legal constante na Lei nº 9.469/1997, regulamentada pelo Decreto nº 10.201/2020, pode celebrar acordos para terminar litígios judiciais de valor inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
8. Que a apreciação e eventual aprovação de acordo para terminar litígio judicial tem regulamento próprio na EXPROPRIANTE, cujo inteiro teor acompanha este documento e, portanto, o EXPROPRIADO declara conhecer e concordar, inclusive com seus prazos.
9. Que o EXPROPRIANDO, tem proposta de terminar o litígio fixando o valor da indenização em R\$ _____, o qual deseja ver apreciada nos termos do regulamento da EXPROPRIANTE.

RESOLVEM

10. O EXPROPRIANDO concorda com a submissão de contraproposta às instâncias competentes da EXPROPRIANTE para processamento.
11. O EXPROPRIANDO, neste ato, autoriza a EXPROPRIANTE, seus prepostos e aqueles da empresa que com ela celebrou [contrato ou acordo de investimentos], incluindo subcontratados a utilizarem a área acima descrita, incluindo todas as benfeitorias, para o início imediato das obras de construção da [ferrovia], no trecho ferroviário compreendido entre as estacas [].
12. O EXPROPRIANDO, neste ato, dá posse provisória e gratuita à EXPROPRIANTE, seus prepostos e aqueles da empresa que com ela celebrou [contrato ou acordo de investimentos], incluindo subcontratados, sobre o IMÓVEL DESAPROPRIADO a perdurar até a data do pagamento da indenização, quando o imóvel será de jure transmitido definitivamente à EXPROPRIANTE.
13. Na hipótese de não ser aprovado o acordo pela EXPROPRIANTE, convencionam as partes, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil, que a posse concedida pelo presente acordo será mantida até o fim do processo, com o pagamento de indenização judicialmente arbitrada após o trânsito em julgado.
14. O EXPROPRIANDO se declara ciente de que não tem qualquer garantia de que o acordo será aprovado, sendo que, em não sendo aprovado, a EXPROPRIANTE deverá ajuizar a ação de desapropriação no prazo de 30 dias.
15. As PARTES concordam que seja o presente acordo apresentado em juízo quando da propositura da eventual ação de desapropriação, tendo a presente cláusula força de negócio jurídico processual, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil.

- 15.1. Pelo presente negócio jurídico processual, as PARTES acordam que, mediante o depósito do valor inicialmente ofertado pela Valec, se considere regular a continuidade ininterrupta, ao longo do processo judicial, da posse concedida pelo presente acordo.
- 15.2. O depósito deverá se dar em até 15 dias úteis após a homologação em juízo do negócio jurídico processual previsto nesta cláusula, a qual será requerida em conjunto com a petição inicial.
- 15.3. O EXPROPRIADO fará jus ao saque de 80% do valor depositado, nos exatos termos e condições do art. 33, § 2º e 34 do Decreto Lei nº 3.365/1941.
- 15.4. O EXPROPRIADO concorda que, neste caso, se vier a ser arbitrado valor superior ao oferecido pela Valec quando do deslinde do processo, fará ele jus a juros compensatórios a partir da data em que o juiz homologar o negócio jurídico processual contido nesta cláusula
16. O EXPROPRIANDO renuncia de forma cabal, completa e irrevogável a juros compensatórios sobre a diferença entre o valor pactuado no eventual acordo extrajudicial e aquele depositado inicialmente pela Valec no caso de celebração de acordo.

[cargo]

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A
Expropriante

[Proprietário]

CPF:

ANEXO 02 - TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE OBRAS (PARA ANÁLISE DE ACORDO EXTRAJUDICIAL)

VALEC Engenharia, Construções
e Ferrovias S.A.

DESAPROPRIAÇÃO

Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	O2



VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.
DIRETORIA DE ENGENHARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL
GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL

Localidade/UF,_(dia)_ de _(mês) de _____ ano.

À

VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.

Prezados Senhores,

- IMÓVEL DESAPROPRIADO: área de ha () da Fazenda [], registrada sob matrícula 4.928, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de [], Estado de [], conforme plantas e memoriais descritivos inseridos nos autos administrativos do processo VALEC [], 51402.[], e entregues aos expropriandos para a devida conferência.
- EXPROPRIANTE: VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A, empresa pública federal, por força do art. 8º da Lei 11.772 de 17 de setembro de 2008, sob forma de sociedade por ações, vinculada ao Ministério da Infraestrutura, CNPJ 42.150.664/0001-87, com sede no Setor SAUS, Quadra 01, Bloco 'G', Lotes 3 e 5. Asa Sul Brasília - DF - CEP: 70.070-010, autorizada a funcionar como empresa concessionária de ferrovias, conforme Decretos Federais n. 94.176/87 e 94.813/87. Estatal responsável, por meio da [número da Resolução da Agência Reguladora ou Decreto], expedida pela [Agência Reguladora ou Presidência da República], pela desapropriação das áreas necessárias à implantação da Ferrovia [] (Estrada de Ferro []).
- EXPROPRIANDO (S): [], [estado civil], [profissão], inscrita no CPF sob o nº [], inscrita no RG sob o [], casada sob o regime [] com [], brasileiro, casado, [profissão], inscrito no CPF sob o nº [], inscrito no RG sob o nº [], ambos residentes e domiciliados na [], CEP: [].
- Coletivamente PARTES.

CONSIDERANDO

5. Que a EXPROPRIANTE propôs ação judicial de desapropriação por utilidade pública, que tramita perante a ___ª Vara Federal de _____, sob o número CNJ _____.
6. Que a EXPROPRIANTE, conforme autorização legal constante na Lei nº 9.469/1997, regulamentada pelo Decreto nº 10.201/2020, pode celebrar acordos para terminar litígios judiciais de valor inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
7. Que a apreciação e eventual aprovação de acordo para terminar litígio judicial tem regulamento próprio na EXPROPRIANTE.
8. Que o EXPROPRIANDO, tem proposta de terminar o litígio fixando o valor da indenização em R\$ _____, o qual deseja ver apreciada nos termos do regulamento da EXPROPRIANTE.

RESOLVEM

9. O EXPROPRIANDO concorda com a suspensão do processo pelo prazo de dois meses para análise do acordo, nos termos do art. 213, inciso II, do Código de Processo Civil, ciente de que este acordo será utilizado nos autos para requerer a suspensão do processo.
10. As PARTES concordam que seja o presente acordo apresentado em juízo quando da propositura da eventual ação de desapropriação, tendo a presente cláusula força de negócio jurídico processual, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil.
- 10.1. O EXPROPRIANDO, neste ato, autoriza de forma irrevogável a EXPROPRIANTE, seus prepostos e aqueles da empresa que com ela celebrou [contrato ou acordo de investimentos], incluindo subcontratados a utilizarem a área acima descrita, incluindo todas as benfeitorias, para o início imediato das obras de construção da [ferrovia], no trecho ferroviário compreendido entre as estacas [].
- 10.2. O EXPROPRIANDO, neste ato, dá posse provisória e gratuita à EXPROPRIANTE, seus prepostos e aqueles da empresa que com ela celebrou [contrato ou acordo de investimentos], incluindo subcontratados, sobre o IMÓVEL DESAPROPRIADO a perdurar até a data do pagamento da indenização, quando o imóvel será de jure transmitido definitivamente à EXPROPRIANTE.
- 10.3. A imissão provisória na posse consensual objeto do presente acordo terá validade a partir do despacho do juiz que homologar o presente acordo e poderá ser levada a registro pela EXPROPRIANTE.
- 10.4. A EXPROPRIANTE depositará o valor indicado na petição inicial.
- 10.5. O depósito deverá se dar em até 10 dias úteis após a homologação em juízo do negócio jurídico processual previsto nesta cláusula, a qual será requerida em conjunto com a suspensão processual.
- 10.6. O EXPROPRIANDO fará jus ao saque de 80% do valor depositado, nos exatos termos e condições do art. 33, § 2º e 34 do Decreto Lei nº 3.365/194.
11. O EXPROPRIANDO se declara ciente de que não tem qualquer garantia de que o acordo será aprovado, sendo que, em não sendo aprovado, a EXPROPRIANTE deverá notificá-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis, bem como informar nos autos que a negociação frustrou-se e que o processo deve prosseguir, ainda que não decorrido o prazo de dois meses.
12. O EXPROPRIANDO renuncia de forma cabal, completa e irretirável a juros compensatórios sobre a diferença entre o valor pactuado no eventual acordo e aquele depositado inicialmente pela Valec no caso de celebração de acordo.
13. O EXPROPRIANDO renuncia de forma cabal, completa e irretirável a eventuais juros compensatórios correspondentes ao período em que o processo permanecerá suspenso para análise do acordo – desde a interposição de petição contendo o presente documento por parte da Valec até a data em que o juiz determinar a retomada do feito após o eventual fracasso das negociações – ainda que este venha a não ser aprovado pela Valec e, com o julgamento final do processo, venha a EXPROPRIANTE a ser condenada a complementar a indenização.

[cargo]

VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A
Expropriante

[Proprietário]

CPF:

ANEXO P - MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO

VALEC Engenharia, Construções
e Ferrovias S.A.

DESAPROPRIAÇÃO

Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	P

VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.
DIRETORIA DE ENGENHARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL

GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL

De um lado, como Outorgantes(s) Expropriado(a/os/as): **XXXXXXXXXX**, [nacionalidade], [profissão], regularmente inscrito(a) no CPF (MF) sob o nº **XXXXXXXXXX**, identidade RG nº XXXXXXXXXX 2ª Via, e seu(ua) esposo(a) Senhor(a) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], regularmente inscrito(a) no CPF (MF) **XXXXXXXXXX**, portador(a) da Cédula de Identidade RG **XXXXXXXXXX**, casados entre si desde ____/____/____, sob o regime de XXXXXX, residentes e domiciliados ambos residentes e domiciliados neste município de XXXXXXXX-XX, cito na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; e de outro lado, como Outorgada Expropriante: **VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A**, Sociedade Anônima, CNPJ/MF nº 42.150.664/0001-87, com sede na SEP/Sul, Qd. 713/913, Lt. E, Edifício CNC Trade, Asa Sul, Brasília-DF; neste ato representada por seus Procuradores **XXXXXXXXXX**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CIRG nº XXXXXXXXXX, CI Profissional nº XXXXXXXXXX, regularmente inscrito(a) no CPF (MF) **XXXXXXXXXX**, com endereço profissional na XXXXXXXXXX e **XXXXXXXXXX**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CIRG nº XXXXXXXXXX, CI Profissional nº XXXXXXXXXX, regularmente inscrito(a) no CPF (MF) **XXXXXXXXXX**, com endereço profissional na XXXXXXXXXX; conforme Procuração Pública, lavrada nas notas do Cartório do XXXº Ofício de Notas do XXXXX, Prot. XXXX, Livro nº XXX, fls. XXX, de ____/____/____; os presentes reconhecidos(as) entre si como os(as) próprios(as) e por mim, «ESCREVENTE NOME», «CARGO ESCREVENTE»-Substituto, conforme os documentos que me foram apresentados, do que dou fé. Pela Outorgada Expropriante me foi dito que: I - Pelo Decreto de 02 de Junho de 2.011, publicado na Página 16/21, do Diário Oficial da União - Seção I, em 03/Junho/2.011, foi declarada de utilidade pública por fins de desapropriação, parte do imóvel de propriedade dos Outorgantes Expropriados; II - Em cumprimento ao referido Decreto, resolvem proceder a desapropriação amigável da área a seguir descrita, destacada de uma área maior de que o(s) Outorgante(s) Expropriado(s) (é(são) senhor(es), legítimo(s) possuidor(es) e proprietário(s): "XXXXX". LOCALIZAÇÃO E ACESSO: XXXXX. MEMORIAL DESCRITIVO: XXX Limites e Confrontações [exemplo] Norte: UNIVERSIDADE ESTADUAL DE GOIÁS - Sul: Fulano de tal - Leste: SECRETARIA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO - Oeste: Beltrano.

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE GOIÁS: O perímetro a seguir descrito, circunscreve uma área de 6.116,17m², partindo do ponto 1, com as coordenadas N=8186127,2443 e E=720468,7831, e daí seguir reto com azimute de 79°6'16" e as distâncias de 11,01m até o ponto 2, com as coordenadas N=81866139,2228 e E=720470,2760; daí virar à direita com azimute de 19°42'31" e distância de 112,7m até o ponto 3 com as coordenadas N=8186151.1789 e E=720474.5590; e daí virar à esquerda com azimute de 6°4'35" e distância de 14,05m até o ponto 4, com as coordenadas N=8186165.1565 e E=720476.0470; e daí seguir reto com azimute de 27°16'15" e distância de 11,04m até o ponto 5, com as coordenadas N=8186174.9712 e E=720481.1062; e daí seguir reto com azimute de 21°8'34" e distância de 16,93m até o ponto 6, com as coordenadas N=8186190.7685 e E=720487.2154; e daí virar à esquerda com azimute de 5°7'37" e distância de 17,02m até o ponto 7, com as coordenadas N=8186207.7205 e E=720488.7364; e daí virar à direita com azimute de 35°9'8" e distância de 22,44m até o ponto 8, com as coordenadas N=8186226.0699 e E=720501.6575; e daí virar à esquerda com azimute de 19°40'6" e distância de 18,52m até o ponto 9, com as coordenadas N=8186243.5102 e E=720507.8912; e daí virar à esquerda com azimute de 1°33'17" e distância de 15,51m até o ponto 10, com as coordenadas N=8186259.0231 e E=720508.3122; e daí virar à esquerda com azimute de 343°37'13" e distância de 8,23m até o ponto 11, com as coordenadas N=8186266.9220 e E=720505.9905; e daí seguir reto com azimute de 328°40'6" e distância de 20,63m até o ponto 12, com as coordenadas N=8186284.5500 e E=720495.2591; e daí seguir reto com azimute de 318°36'45" e distância de 12,49m até o ponto 13, com as coordenadas N=8186293.9277 e E=720486.9951; e daí virar à direita com azimute de 16°21'38" e distância de 12,43m até o ponto 14, com as coordenadas N=8186305.8564 e E=720490.4970; e daí virar à direita com azimute de 50°7'29" e distância de 9,17m até o ponto 15, com as coordenadas N=8186311.7372 e E=720497.5365; e daí virar à esquerda com azimute de 12°50'3" e distância de 16,54m até o ponto 16, com as coordenadas N=8186327.8642 e E=720501.2106; e daí seguir reto com azimute de 20°0'35" e distância de 13,41m até o ponto 17, com as coordenadas N=8186340.4710 e E=720505.8015; e daí virar à direita com azimute de 60°52'51" e distância de 9,09m até o ponto 18, com as coordenadas N=8186344.8988 e E=720513.7504; e daí seguir reto com azimute de 75°38'9" e distância de 4,42m até o ponto 19, com as coordenadas N=8186345.9975 e E=720518.0407; e daí seguir reto com azimute de 57°11'49" e distância de 16,28m até o ponto 20, com as coordenadas N=8186354.8173 e E=720531.7247; e daí virar à esquerda com azimute de 33°25'31" e distância de 8,37m até o ponto 21, com as coordenadas N=8186361.8062 e E=720536.2337; e daí virar à esquerda com azimute de 304°24'11" e distância de 23,45m até o ponto 22, com as coordenadas N=8186375.0590 e E=720516.9845; e daí virar à esquerda com azimute de 241°1'12" e distância de 6,34m até o ponto 23, com as coordenadas N=8186371.9871 e E=720511.4380; e daí seguir margeando a grota até o ponto 24, com as coordenadas N=8186274.2515 e E=7204466.2348; e daí seguir reto com azimute de 151°31'26" e distância de 8,74m até o ponto 25, com as coordenadas N=8186266.5688 e E=720470.4020; e daí seguir reto com azimute de 139°26'54" e distância de 13,05m até o ponto 26, com as coordenadas N=8186256.3084 e E=720479.1813; e daí seguir reto com azimute de 181°43'57" e distância de 14,76m até o ponto 27, com as coordenadas N=8186241.5460 e E=720478.7348; e daí virar à direita com azimute de 230°22'28" e distância de 6,76m até o ponto 28, com as coordenadas N=8186237.2336 e E=720473.5268; e daí virar à esquerda com azimute de 206°22'34" e distância de 21,45m até o ponto 29, com as coordenadas N=8186218.0158 e E=720463.9970; e daí seguir reto com azimute de 200°30'25" e distância de 15,92m até o ponto 30, com as coordenadas N=8186203.1027 e E=720458.4191; e daí seguir margeando a grota até o ponto 31, com as coordenadas N=8186116.6140 e E=720449.9424; e daí virar à esquerda com azimute de 60°34'3" e distância de 21,63m até o ponto 1, ponto inicial dessa descrição. "ÁREA 02, com 9.800,12m² (nove mil, oitocentos metros e doze centímetros quadrados), de uma parte de terras de culturas de segunda classe e campos, situada na Fazenda "BARREIRO DO MEIO - DAIA", do município de Anápolis-GO". LOCALIZAÇÃO E ACESSO: Partindo do trevo do distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA), sentido Leopoldo de Bulhões por 3,8 Km, virar à esquerda e seguir por 900m, virar à esquerda dentro do pátio e seguir por 200m, adentrar no imóvel por uma porteira de madeira, o imóvel localiza-se a direita. MEMORIAL DESCRITIVO: Limites e Confrontações: Norte: UNIVERSIDADE ESTADUAL DE GOIÁS - Sul: JOSÉ DA SILVA GRAVIA - Leste: SECRETARIA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO - Oeste: UNIVERSIDADE ESTADUAL DE GOIÁS: O perímetro a seguir descrito, circunscreve uma área de 9.800,12m², partindo do ponto 1, com as coordenadas N=8186335.8867 e E=720716.6021; e daí seguir reto com azimute de 341°8'48" e distância de 55,71m até o ponto 2, com as coordenadas N=8186388.6161 e E=720698.5967; e daí seguir reto com azimute de 307°5'18" e distância de 32,64m até o ponto 3 com as coordenadas N=8186408.6479 e E=720672.8213; e daí seguir reto com azimute de 325°5'19" e distância de 17,76m até o ponto 4, com as coordenadas N=8186423.2137 e E=720662.6550; e daí seguir reto com azimute de 334°31'19" e distância de 19,91m até o ponto 5, com as coordenadas N=8186441.1890 e E=720650.0897; e daí seguir reto com azimute de 357°23'45" e distância de 18,85m até o ponto 6, com as coordenadas N=8186460.0201 e E=720653.2332; e daí seguir reto com azimute de 19°8'43" e distância de 22,19m até o ponto 7, com as coordenadas N=8186480.9912 e E=720660.5137; e daí seguir reto com azimute de 4°40'25" e distância de 13,65m até o ponto 8, com as coordenadas N=8186494.6006 e E=720661.6263; e daí seguir reto com azimute de 330°40'26" e distância de 17,52m até o ponto 9, com as coordenadas N=8186509.8830 e E=720653.0410; e daí seguir reto com azimute de 359°20'55" e distância de 23,59m até o ponto 10, com as coordenadas N=8186533.4769 e E=720652.7727; e daí seguir reto com azimute de 54°55'47" e distância de 23,41m até o ponto 11, com as coordenadas N=8186546.9295 e E=720671.9349; e daí seguir reto com azimute de 16°25'23" e distância de 26,56m até o ponto 12, com as coordenadas N=8186572.4081 e E=720679.4448; e daí seguir reto com azimute de 357°55'39" e distância de 24,09m até o ponto 13, com as coordenadas N=8186596.4866 e E=720678.5735; e daí seguir reto com azimute de 331°20'11" e distância de 17,52m até o ponto 14, com as coordenadas N=8186611.8627 e E=720670.1680; e daí seguir reto com azimute de 30°30'59" e distância de 19,83m até o ponto 15, com as coordenadas N=8186628.9494 e E=720680.2394; e daí seguir reto com azimute de 68°0'22" e distância de 1,43m até o ponto 16, com as coordenadas

N=8186629.4874 e E=720681.5714; e daí seguir margeando a grota até o ponto 17, com as coordenadas N=8186214.4424 e E=720747.5279; e daí seguir reto com azimute de 347°52'54" e distância de 46,59m até o ponto 18, com as coordenadas N=8186260.0037 e E=720737.7452; e daí seguir reto com azimute de 348°4'8" e distância de 44,25m até o ponto 19, com as coordenadas N=8186303.3073 e E=720728.5952; e daí seguir reto com azimute de 348°4'8" e distância de 36,50m até o ponto 20, com as coordenadas N=8186339.0140 e E=720721.0504; e **PROCESSO: VALEC 053A - LOTE: XXXXX. Procedência(s):** Registro/Matrícula nº XXXX, Livro XXX, Fls. XXXX, de Registro Geral de Imóveis do CRI da XXXXª Circunscrição de Anápolis-GO, de ___/___/____. CCIR-Certificado de Cadastro de Imóvel Rural INCRA nº 930.164.013.897-4 - NIRF nº 4.297.833-5. Pelo(a/os/as) Outorgante(s) Expropriado(s), me foi dito e declarado que possuindo o imóvel antes descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, pensão, e quite de todos os impostos e taxas até a presente data, estão justos e contratados para acordar o presente negócio jurídico com a Outorgada Expropriante, como por meio desta escritura e na sua melhor forma de direito, efetivamente o tem, pelo preço certo e ajustado de **R\$ XXXXX (XXXXX)**, referente à área devidamente descrita, perfazendo um total de xxxx m², pago à vista, do que os Outorgantes dão plena e geral quitação, de pago e satisfeito, ensejando a quitação ampla, em caráter irrevogável e irretroatável, para nada mais exigir ou reclamar em tempo algum, sendo que desde já transfere(m) à ora Outorgada Expropriante toda a posse, jus, domínio, direitos, propriedade e ações que sobre imóvel antes referido tinha(m) e exercia(m), assim como as benfeitorias e acessórios, para que dele a mesma Expropriante possa usar, gozar e dispor livremente, como seu que é e fica sendo, obrigando-se o(s) Outorgantes(s) Expropriado(s), por si e seus herdeiros e/ou legais sucessores a fazer a presente transação sempre boa, firme e valiosa, isenta de dúvidas, e a responder «0001,,,em,»em pela evicção de direitos, se chamad«0001,o,a,os,as»os à autoria. Pel«0001,o,a,os,as»os Outorgante«0001,,,s,»s(s) Vendedor«0001,r,ra,res,ras»res, foram-me apresentados os documentos de que tratam a Lei Federal nº 7.433, de 18/12/1.985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/1.986 e orientação contida na Consolidação dos Atos Normativos 1.954/2.013, da Corregedoria de Justiça do Estado de Goiás, bem como as exigidas conforme Lei Estadual nº 10.181: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (Receita Federal do Brasil) nº; Certidão(ões) Negativa de Débitos - Ministério do Meio Ambiente (MMA) e IBAMA nº(s); Certidão(ões) Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (Receita Federal do Brasil e PGFN) nº(s); Certidão(ões) de Débito Inscrito em Dívida Ativa- Negativa (SEFAZ-GO) nº(s); Certidão(ões) Negativa de Ações Cíveis de Distribuição TJ-GO nº(s); Certidão(ões) Negativa de Ações Criminais de Distribuição TJ-GO nº(s); Certidão(ões) de Distribuição para fins Gerais Processos Originários Cíveis e Criminais (TRF da 1ª Região) nº(s); Certidão(ões) Negativa de Ações Trabalhistas do 1º Grau (Reclamada) (TRT da 18ª Região) nº(s); Certidão(ões) Negativa de Débitos Trabalhistas (Justiça do Trabalho) nº(s). **Conforme Provimento nº 027/2014, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás: "O(A)(s) Adquirente(s) dispensou(aram) a apresentação de Certidões de feitos ajuizados, após ser esclarecido pelo Tabelião sobre sua importância para a segurança da negociação entabulada".** O Vendedor(a)(es) declara(m) sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não é(são) produtor(es) rural(is) e nem equiparado à empresa nos termos do itens 5.2 e 5.5, da OS/INSS nº 207/99, ou qualquer outra norma que os tornem sujeitos à apresentação de comprovante de inexistência de débito junto ao INSS ou Receita Federal do Brasil, ficando assim, dispensados da CND/INSS e da CNDTCF/SRF. Feita a pesquisa na Central de Disponibilidade de Bens, a qual resultou NEGATIVA, para o(s) CPF/MF nº(s): 640.216.451-87 e 642.201.921-15 e para o CNPJ/MF nº 42.150.664/0001-87, com o(s) Código(s) HASH nº(s): 0000.0000.0000.0000.000, em 07/10/2.015. ISENTA de recolhimento do ITBI por se tratar de Órgão Público FEDERAL. Será emitida e enviada a Receita Federal, a DOI (Declaração sobre Operações Imobiliárias). O(A)(s) Comprador(a)(es) e o(a)(s) Vendedor(a)(es) expressamente declaram, em virtude de haverem acompanhados os esforços empenhados pelo cumprimento das normas e Leis pelo Cartório de Notas que lavra este documento, que reconhecem que este, seu(a) titular e preposto(s), cumpriram todos os seus deveres legais, em virtude do que declaram, sob as penas da Lei, que nada têm a cobrar, reclamar ou receber do(a)(s) mesmo(a)(s), renunciando a qualquer outro direito presente ou futuro, inclusive a reclamação ou ação sob alegação de prática de má-fé, dolo, imprudência, negligência, imperícia ou de responsabilidades subjetiva e objetiva, por reconhecerem que o(a) titular e o(s) preposto(s) do Cartório e o Cartório cumpriram a obrigação funcional integralmente na lavratura desta Escritura. Pelas partes ora contratantes me foi dito, falando cada qual por sua vez, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, tal qual se acha redigida. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei a presente Escritura Pública, que depois de lhes ser lida e achada em tudo conforme outorgaram, aceitam e assinam.

ANEXO Q - INSTRUMENTO DE DESOCUPAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.		DESAPROPRIAÇÃO		
Tipo de Documento	Unidade Responsável	Processo	Código	Anexo
RESOLUÇÃO NORMATIVA	GEDAF/SUGAT/DIREM	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	Q
 <p>VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A. DIRETORIA DE ENGENHARIA SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL</p>				
<p>Por este instrumento de desocupação de edificações (urbanas ou rurais) e na melhor forma de direito, de um lado, VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A., empresa pública federal por força do artigo 8º, da Lei 11.772, de 17 de setembro de 2008, sob a forma de sociedade por ações, vinculada ao Ministério dos Transportes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.150.664/0001-87, com sede em SAUS Quadra 01 Bloco G Lotes 3 e 5 - Asa Sul, DF, CEP: 70070-010, neste ato representada pelo seu bastante procurador (qualificação), doravante denominada simplesmente DESAPROPRIANTE e do outro lado (qualificação do Expropriado) doravante denominados simplesmente DESAPROPRIANDO(S)/DESAPROPRIADO(S), têm entre si, justo e contratado o seguinte:</p>				
<p>1. OBJETO - O(s) DESAPROPRIANDO(S), na qualidade de legítimos possuidores/proprietários prometem desocupar, como transferidos têm, via de desapropriação amigável a DESAPROPRIANTE, o imóvel (urbano/rural) (localização/endereço do imóvel) com área de xxx, (descrever todo imóvel com as benfeitorias provenientes da desapropriação), de matrícula nº xxx, do Cartório de Registro de Imóveis de xxx, estado xxx.</p>				
<p>2. ESCRITURA – A escritura pública de desapropriação amigável será outorgada pelos DESAPROPRIANDO(S) à DESAPROPRIANTE mediante pagamento da indenização.</p>				
<p>3. DESOCUPAÇÃO – O(s) DESAPROPRIADO(S) após a assinatura da escritura pública de desapropriação com o devido recebimento da indenização terá o prazo de xx (xxxxxxx) dias a contar da data desta outorga para desocupação das benfeitorias e acessões.</p>				

4. POSSE – A DESAPROPRIANTE será IMITIDA na posse plena do imóvel desapropriando, descrito na cláusula 01, deste instrumento no ato do pagamento da indenização.
5. CONDIÇÕES – O presente ajuste vinculado à desapropriação amigável, tem caráter IRREVOGAVEL IRRETRATÁVEL obrigandom todos os seus pactuantes assim como seus herdeiros, sucessores e terceiros.
6. Fica acordado que o DESAPROPRIANDO terá o direito de demolir a construção e remover o material resultante da demolição, desde que faça dentro do prazo de xx (xxxxxx) dias, estipulados na clausula 03 deste instrumento.
7. O não cumprimento por parte, do DESAPROPRIANDO, de qualquer cláusula deste ajuste, implicará no imediato ajuizamento de Ação Própria.
8. FORO – As partes, em comum e recíproco acordo, elegem o foro de situação do imóvel para dirimir dúvidas, oriundas do presente instrumento.

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

_____, ____ de _____ de _____

DESAPROPRIANTE

DESAPROPRIANDO (s)

TESTEMUNHAS

1º _____

2º _____

ANEXO R - FATORES DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS E URBANOS

VALEC Engenharia, Construções
e Ferrovias S.A.

DESAPROPRIAÇÃO

Tipo de Documento RESOLUÇÃO NORMATIVA	Unidade Responsável GEDAF/SUGAT/DIREM	Processo 51402.134106/2015-11	Código 80-EG-000F-91-0001	Anexo R
------------------------------------------	------------------------------------------	----------------------------------	------------------------------	------------



VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.
DIRETORIA DE ENGENHARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL
GERÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO E GESTÃO TERRITORIAL

FATORES DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS

FATOR ACESSO

O Quadro 2 a seguir apresenta os fatores de acesso adotados por esta resolução normativa (Adaptado de MENDES SOBRINHO, 1973):

Quadro 2 - Classificação do Imóvel Segundo o Acesso e Viabilidade de Circulação (Adaptada da Escala de Mendes Sobrinho)

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICA		
	Tipo de Estrada	Trafegabilidade	Fatores
Ótima	Pavimentada com asfalto/concreto/bloco intertravado	Permanente	1,20
Muito Boa	Pavimentada com cascalhamento	Permanente	1,10
Boa	Não Pavimentada	Permanente	1,00
Desfavorável	Não pavimentada e Servidões de Passagem	Problemas sérios nas Estações chuvosas	0,90
Má	Servidões com a presença de fechos	-	0,80
Péssima	Fechos e interceptados por Córregos sem Pontes	Problemas sérios mesmo nas Secas	0,70

Fonte: Adaptado de MENDES SOBRINHO (1973).

FATOR DISTÂNCIA

O Fator Distância pode variar de 1,20 (distância menor ou igual a 5 km da área definida) a 0,80 (distância maior que 30 km da área definida), conforme Quadro 3 a seguir:

Quadro 3 - Determinação do Fator Distância

DISTÂNCIA (D)	FATOR
D ≤ 5 km	1,20
5 km < D ≤ 10 km	1,10
10 km < D ≤ 15 km	1,00
15 km < D ≤ 20 km	0,90
20 km < D ≤ 30 km	0,85
D > 30 km	0,80

FATORES DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS

FATOR INFRAESTRUTURA

O Fator Infraestrutura varia de acordo com o estado e conservação da estrada, tipo de pavimentação, iluminação pública, serviços de saneamento (água e esgoto) e comunicação (telefone e internet), conforme Quadro 6 a seguir, variando de péssimo (0,80) a ótimo (1,30):

Quadro 6 - Análise do Fator Infraestrutura.

TIPO	DESCRIÇÃO	FATOR
Ótimo	Rua pavimentada em ótimo estado de conservação, com meio fio, iluminação pública, rede de água encanada, esgoto, telefone e/ou Internet.	1,30
Bom	Rua pavimentada sem conservação, com meio fio, iluminação pública, rede de água encanada, telefone e/ou Internet e sem rede de esgoto.	1,15
Regular	1 - Rua pavimentada sem conservação e meio fio, com iluminação pública e rede de água encanada, e sem rede de esgoto, telefone e/ou Internet. OU 2 - Rua não pavimentada em bom estado de conservação, sem meio fio, com iluminação pública, rede de água encanada, rede de esgoto, telefone e/ou Internet.	1,00
Ruim	Rua não pavimentada em bom estado de conservação, sem meio fio, com iluminação pública, rede de água encanada, sem rede de esgoto, telefone e/ou Internet.	0,90
Péssimo	Rua não pavimentada sem conservação, sem meio fio, sem iluminação pública, sem rede de água encanada, sem esgoto e telefone.	0,80

FATOR TOPOGRAFIA

O Fator Topografia varia de acordo com a topografia do terreno, que pode estar em elevação ou depressão, em aclive ou declive, podendo ser um elemento de valorização ou não da área, de acordo com a classificação do Quadro 7:

Quadro 7 - Determinação do Fator de Topografia.

Topografia	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive acima de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,5m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Fonte: IBAPE/SP (2011).

FATOR DISTÂNCIA

O Fator Distância pode variar de 0,80 (mais distantes do centro) a 1,20 (mais próximos do centro), conforme Quadro 8 a seguir:

Quadro 8 - Determinação do Fator Distância ao Centro.

SITUAÇÃO	FATOR
Até 500 metros	1,20
De 501 a 1000 metros	1,05
De 1001 a 2000 metros	0,95
De 2001 a 4000 metros	0,85
Acima de 4000 metros	0,80



Documento assinado eletronicamente por **André Kuhn, Diretor Presidente**, em 12/09/2022, às 09:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.infraestrutura.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6158342** e o código CRC **33E82243**.



Referência: Processo nº 51402.134106/2015-11



SEI nº 6158342

SAUS Quadra 01, Bloco G, Lotes 3 e 5 - Bairro ASA SUL
Brasília/DF, CEP 70070010
Telefone: 2029-6100 - www.valec.gov.br