

VALEC

Engenharia, Construções
e Ferrovias S.A.



Norma de Desapropriação

**Faixa de domínio:
procedimentos para
desapropriação**

80-EG-000F-91-0001

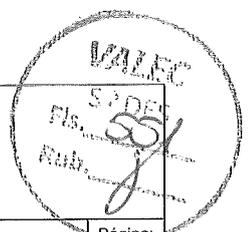
2ª Revisão

Aprovada a partir de 06/04/2016

Resumo

Este Normativo Geral tem por objetivo disciplinar os procedimentos necessários à desapropriação das áreas destinadas a integrar a Faixa de Domínio de ferrovia, em conformidade com Decreto de Utilidade Pública pertinente à mesma.

Palavra-chave: Desapropriação.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	3/29

Sumário

1	Objetivo	4
2	Aplicação	4
3	Referências	4
4	Definições	4
5	Procedimentos Preliminares	6
6	Levantamento Cadastral	7
7	Crerios para Avaliaço	11
8	Metodologia de Avaliaço	12
9	Avaliaço de Imoveis Rurais	13
10	Avaliaço de Imoveis Urbanos	19
11	Determinaço dos Valores de Benfeitorias	21
12	Avaliaço de Áreas Remanescentes	22
13	Laudo de Avaliaço	22
14	Apresentaço da Proposta de Indenizaço	22
15	Abertura do Processo de Desapropriaço	23
16	Preenchimento da Capa do Processo	25
17	Delegaço e Publicidade	27
18	Consideraçoes Gerais	27
19	Manifestaço Jurídica	27
20	Disposiçoes Transitórias	28
21	Vigência	28
22	Relaço de Anexos	29

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	4/29

1 Objetivo

Disciplinar os procedimentos necessários à desapropriação das áreas destinadas a integrar a Faixa de Domínio de empreendimento ferroviário, em conformidade com o respectivo Decreto de Utilidade Pública.

2 Aplicação

Este Normativo Geral aplica-se em todo o âmbito da Valec.

3 Referências

Política para a Padronização (Pol-05-11-001);
Regulamento para Padronização (Reg-03-11-001);
Normas de Protocolo e Controle de Processos e Documentos (NGL-14-20-001);
Normas Ambientais da Valec (NAVAS);
Decreto-Lei nº 3.365/1941 (dispõe sobre desapropriações por utilidade pública);
Decreto-Lei nº 9.760/1946 (dispõe sobre os bens imóveis da União);
Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro);
ABNT NBR- 13.133/1994 (execução de levantamento topográfico);
ABNT NBR- 14.653-1/2001 (procedimentos gerais);
ABNT NBR- 14.653-2/2011 (avaliação de imóveis urbanos);
ABNT NBR -14.653-3/2004 (avaliação de imóveis rurais);
Processo: 739/11 (51402.000164/2011-11).

4 Definições

Para os efeitos deste Normativo Geral – NGL aplicam-se as seguintes definições.

4.1 **Avaliação:** ato para estimar o valor de mercado de uma área ou propriedade.

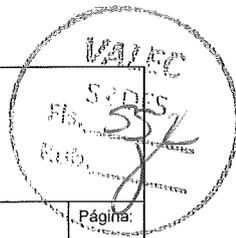
4.2 **Avaliação de bens:** análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

4.3 **Bem:** coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

4.4 **Benfeitoria:** resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

4.5 **Benfeitorias não reprodutivas:** a NBR 8799/1985, norma que antecedeu a NBR 14653-3/2004, define esta terminologia como "melhoramentos permanentes que se incorporaram ao solo, cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo edificações, vedos, terreiros, instalações para abastecimento d'água, instalações de energia elétrica, de irrigação e outras que por sua natureza e função, e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras".

4.6 **Benfeitoria necessária:** benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	5/29

4.7 **Benfeitorias reprodutivas:** tais benfeitorias são definidas pela NBR 8799/1985 como "culturas comerciais ou domésticas, implantadas no terreno, cuja remoção implica em perda total ou parcial, compreendendo culturas permanentes, florestas e pastagens cultivadas, e que, embora não negociáveis separadamente do solo, poderão ter cotação em separado, para base de negócio de propriedades rurais".

4.8 **Benfeitoria útil:** benfeitoria que aumenta ou facilita o uso do bem, apesar de ser dispensável.

4.9 **Benfeitoria voluptuária:** benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso produtivo do bem.

4.10 **Custo de Reedição:** custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

4.11 **Custo de Reprodução:** gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

4.12 **Datum:** em cartografia, refere-se ao modelo matemático teórico da representação da superfície da Terra ao nível do mar, utilizado pelos cartógrafos numa dada carta ou mapa.

4.13 **Decreto de Utilidade Pública:** declaração expropriatória formal emanada pelo Chefe do Poder Executivo (Presidente, Governadores, Prefeitos e Interventores), na qual será justificada a utilidade pública ou o interesse social na desapropriação do bem, a partir de situações especiais, tais como: a segurança nacional, obras de higiene, casas de saúde, assistência pública, conservação ou exploração de serviços públicos, conservação e melhoramento de vias e logradouros públicos e outros.

4.14 **Desapropriação:** ato pelo qual a Administração Pública, mediante prévio procedimento e indenização justa, em razão de uma necessidade ou utilidade pública, despoja alguém de sua propriedade e a toma para si.

4.15 **Faixa de domínio:** terreno de pequena largura em relação ao comprimento, em que se localizam as vias férreas e demais instalações da ferrovia, inclusive os acréscimos necessários à sua expansão.

NOTA: A largura e locação da Faixa de Domínio para desapropriação serão delimitadas pelo projeto do empreendimento. Qualquer alteração da Faixa de Domínio só poderá ser realizada pela área técnica, Superintendência de Projetos – SUPRO.

4.16 **Fator de Classe de Capacidade de Uso das Terras:** expressa, simultaneamente a influência de sua capacidade de uso e taxonomia sobre o valor do imóvel rural, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

4.17 **Funcionalidade de benfeitoria:** grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região.

4.18 **Imóvel rural:** imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

4.19 **Imóvel urbano:** imóvel situado no perímetro urbano definido em lei.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	6/29

4.20 **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.

4.21 **Non aedificandi:** área onde não se pode construir ou impermeabilizar o solo.

4.22 **Terra Bruta:** terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural.

4.23 **Terra Cultivada:** terra com cultivo agrícola.

4.24 **Terra Nua:** terra sem produção vegetal ou vegetação natural e sem benfeitorias não reprodutivas.

4.25 **Valor de Mercado:** quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

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

NOTA: Na elaboração dos Laudos de Avaliação, serão adotados os procedimentos prescritos na série de Normas Brasileiras de Avaliação (NBR) 14653 específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para avaliação de imóveis, as quais estabelecem as terminologias supracitadas.

5 Procedimentos Preliminares

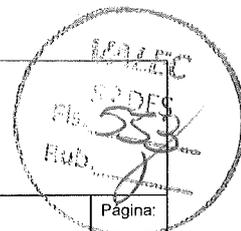
5.1 A Unidade de Desapropriação recebe, da Unidade de Projetos, o “Projeto Geométrico Executivo ou Básico”, no qual constam os dados observados que delimitarão as áreas a serem desapropriadas, com locação dos marcos de referência e do eixo do projeto.

5.2 A Unidade de Desapropriação poderá realizar audiência pública por região a ser desapropriada.

5.3 O representante da Unidade de Desapropriação, devidamente identificado, entregará a cada expropriado a Carta de Apresentação de Projeto, **Anexo B**, onde constará o fato de que a área da propriedade será desapropriada com base no Decreto de Utilidade Pública, mediante justa indenização. Essa Carta apresenta a Valec como a empresa responsável pela construção da ferrovia, e informa que será procurado para o trato de assuntos relativos à desapropriação. Na oportunidade, será solicitada a assinatura da Carta de Autorização de Obras, **Anexo E**, e serão prestados esclarecimentos sobre o cadastramento da propriedade.

5.4 A Empresa providenciará uma inspeção inicial à propriedade, preenchendo a Ficha de Vistoria, **Anexo F**. A vistoria observará todos os elementos de campo que poderão ser atingidos pela Faixa de Domínio (uso do solo e benfeitorias).

5.5 Serão identificadas as áreas com restrição de uso legal em cada propriedade, a saber: Área de Preservação Permanente - APP; de Reserva Florestal Legal - RFL; Unidades de Conservação – UC e Áreas de Uso Restrito – AUR.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	7/29

5.6 Quando o expropriado, por si ou seu procurador não for identificado, ou ainda, houver relutância em autorizar o levantamento de procedimentos preliminares expropriatórios, o representante da Unidade de Desapropriação buscará o apoio policial, amparado nos termos do Decreto Lei nº 3.365, de 1941 e do respectivo Decreto de Utilidade Pública da área desapropriada. Persistindo o impedimento, o processo de desapropriação será instruído, mesmo que minimamente, com a exposição dos fatos e sua motivação e em seguida encaminhado a ASJUR, para a propositura da Ação de Desapropriação.

5.7 Para a execução dos serviços constantes deste NGL, a Superintendência de Desapropriação e Arqueologia – SUDES poderá contratar, por meio de procedimento licitatório, empresa especializada em serviços de apoio e gerenciamento em desapropriações. Os serviços de desapropriações, quando contratados, serão medidos e pagos de acordo com os valores integrantes da proposta de preços apresentada à época da licitação, devidamente reajustada quando aplicável, mediante serviços executados e atestados pelo fiscal, gestor contratual e, posteriormente, aprovados pelo Superintendente responsável.

6 Levantamento Cadastral

6.1 O objetivo do cadastro é elaborar as plantas planimétricas e memoriais descritivos que representem a faixa de domínio projetada a ser desapropriada e a respectiva faixa *non aedificandi*, assim como realizar a coleta de documentos necessários à instrução dos processos.

6.2 No levantamento cadastral será realizado, primeiramente, a identificação precisa (no local) das expropriações e dos expropriados, caracterizando a região afetada dos imóveis atingidos, as benfeitorias, áreas remanescentes, acompanhadas de respectivo registro fotográfico - **Anexo P**.

6.3 Serão relacionados todos os imóveis atingidos e suas benfeitorias (edificações, muros, cercas, plantações, demais bens e instalações com serventia prejudicada, entre outros) dentro da faixa de domínio projetada e da respectiva faixa *non aedificandi*. É importante atentar para a correta demarcação de suas divisas, as quais serão obtidas pela análise da documentação, da declaração do expropriado e de seus respectivos confrontantes/lindeiros - Declaração de Respeito de Limites – **Anexo C**, e do registro de eventuais restrições ao uso do imóvel decorrentes da desapropriação.

6.4 O levantamento cadastral completo deve conter, no mínimo:

Planta Planimétrica

6.5 Planta elaborada em escala de 1:2000, ou de melhor adequação, em papel formato A4 ou A3 para cada imóvel (matrícula), representando a área abrangida da faixa de domínio considerada em conformidade com o Projeto Geométrico, e, quando necessário, também a faixa *non aedificandi* - Planta Planimétrica – **Anexo M**.

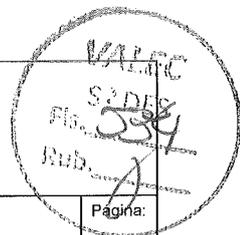
6.6 De posse desses dados, a unidade técnica elaborará a Planta Planimétrica – **Anexo M**, e o Memorial Descritivo - **Anexo N**, a serem utilizados no cadastramento.

6.7 A planta apresentará as seguintes informações:

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	8/29

- a) Eixo da ferrovia;
- b) Faixa de domínio existente com sua(s) respectiva(s) largura(s), se for o caso;
- c) Faixa de domínio projetada com sua(s) respectiva(s) largura(s), em todos os casos;
- d) Amarração da testada do imóvel com o eixo da ferrovia (Se Urbano);
- e) Dimensões da área atingida com as medidas, coordenadas e azimutes das linhas da poligonal;
- f) Localização e identificação dos confrontantes e área(s) *non aedificandi*(s) da faixa de domínio;
- g) Localização das benfeitorias atingidas com as respectivas coordenadas georreferenciadas;
- h) Coordenadas georreferenciadas da poligonal;
- i) Legenda:
 - i.1) Identificação da Empresa;
 - i.2) Projetista, desenhista ou outro, responsável técnico pelo conteúdo do desenho;
 - i.3) Local, data e assinatura;
 - i.4) Nome e localização do projeto (Expropriado e Propriedade)
 - i.5) Conteúdo do desenho (levantamento planimétrico, estaca inicial e final)
 - i.6) Escala;
 - i.7) Número do desenho;
 - i.8) Designação da revisão;
 - i.9) Área atingida;
 - i.10) Perímetro;
 - i.11) Limites de zona urbana quando houver;
 - i.12) *Datum* de referência oficial e Zona da UTM; e
 - i.13) Aprovação da Valec.

6.8 Os serviços técnicos serão acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do profissional responsável e dos demais profissionais da área de engenharia envolvidos diretamente com o projeto em execução.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	9/29

Planta Baixa das Edificações

6.9 Para cada edificação atingida pela faixa de domínio, 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 O**. A identificação e caracterização das edificações serão realizadas também por meio de Relatório Fotográfico - **Anexo P**, o qual deve integrar o Laudo de Avaliação - **Anexo J**.

Memorial Descritivo

6.10 A área a ser desapropriada deve estar perfeitamente identificada a partir do Memorial Descritivo, demonstrando as distâncias, azimutes, confrontantes, coordenadas georreferenciadas, *datum* de referência, zona da UTM e marcos quilométricos das divisas da área. Conterá, também, identificação da propriedade e do expropriado, localização e acesso - Memorial Descritivo - **Anexo N**.

Documentação

6.11 Serão coletados e juntados aos processos todos os documentos das propriedades e dos proprietários desapropriados, bem como os documentos administrativos que subsidiarão as avaliações de valores e a conformidade jurídica, sempre que possível em sua via original, ou autenticados por cartório, observando a relação abaixo.

NOTA: Na impossibilidade de obtenção de documentos autenticados em cartório o empregado da Valec responsável pela coleta dos documentos deverá atestá-los como autênticos.

6.11.1 Pessoa Física

- a) Cadastro de Pessoas Física - CPF e da Carteira de Identidade - CI do (s) proprietário(s) e cônjuge (s);
- b) Certidão de Casamento;
- c) Endereço atualizado;
- d) Certidão de Ações Cíveis – Justiça Estadual (Cartório Distribuidor do Fórum) - em nome do proprietário e cônjuge
- e) Certidão de Ações Cíveis - Justiça Federal - em nome do proprietário e cônjuge;
- f) Certidão de Regularidade Fiscal e Certidão Negativa de Dívida Ativa fornecida pela Secretaria Municipal da Fazenda - em nome do proprietário e cônjuge
- g) Certidão de Regularidade Fiscal e Certidão Negativa de Dívida Ativa fornecida pela Secretaria de Estado da Fazenda - em nome do proprietário e cônjuge
- h) Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos tributos federais e de dívida ativa da União - em nome do proprietário e cônjuge
- i) Em caso de necessidade 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 mesmo.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	10/29

j) Comprovante de dados bancários do expropriado e/ou procurador.

j.1) Caso o expropriado seja pessoa de baixa renda ou não possua conta bancária, será providenciado, pelo expropriante, o apoio logístico e/ou administrativo junto a uma instituição financeira.

6.11.2 Pessoa Jurídica

a) Cópia do ato constitutivo da empresa, sendo:

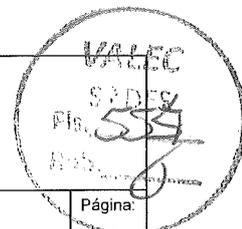
a.1) Pessoa jurídica - LTDA: contrato social - constituição, bem como suas últimas alterações contratuais;

a.2) Pessoa jurídica - S/A: Estatuto aprovado e publicado no diário oficial, ata da eleição da atual diretoria publicada em Diário Oficial;

- b) Cartão do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ e inscrição estadual e/ou municipal;
- c) Certidão de Ações Cíveis – Justiça Estadual do local da propriedade (Cartório Distribuidor do Fórum local);
- d) Certidão de Ações Cíveis - Justiça Federal;
- e) Certidão de Ação Falimentar fornecida pelo ofício distribuidor da comarca onde se localizar o principal estabelecimento da pessoa jurídica.
- f) Certidão de Regularidade Fiscal e Certidão Negativa de Dívida Ativa fornecida pela Secretaria Municipal da Fazenda;
- g) Certidão de Regularidade Fiscal e Certidão Negativa de Dívida Ativa fornecida pela Secretaria de Estado da Fazenda;
- h) Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos tributos federais e de dívida ativa da União;
- i) Certidão Negativa de Débito - CND, emitida pelo Instituto Nacional de Seguro Social - INSS;
- j) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal - CEF, dentro do prazo de validade;
- k) Documentação pessoal dos sócios – vide item 6.11.1; e
- l) Dados bancários do expropriado e/ou procurador.

6.11.3 Imóvel

- a) Se possível, cópia da escritura de Compra e Venda do imóvel;
- b) Certidão de Registro de Imóveis de Inteiro Teor da Matrícula; e
- c) Eventuais contratos de aluguel e/ou arrendamento.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	11/29

6.11.3.1 Imóvel Rural

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

6.11.3.2 Imóvel Urbano

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

6.11.4 Falecimento

Em caso de falecimento do proprietário do imóvel ou de algum herdeiro direto, poderão ser exigidos outros documentos não arrolados neste normativo.

6.11.5 Validação das Certidões

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

7 Critérios para Avaliação

7.1 Para avaliação dos imóveis, torna-se indispensável, após pesquisa de mercado, uniformizar os elementos pesquisados, tornando-os compatíveis com o imóvel avaliando. Os procedimentos de avaliação serão realizados por profissionais legalmente habilitados com a emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

7.2 O método preferencialmente a ser utilizado é o comparativo direto de dados de mercado, obtido por meio da comparação de dados de mercado que possuam características similares.

7.3 Para tanto, a pesquisa deve se valer de fontes de informações, entre as quais, destacamos as transações e os anúncios de ofertas.

7.4 Os elementos oriundos de anúncios e ofertas poderão ser obtidos por meio de jornais, sítios eletrônicos, corretores ou organizações imobiliárias, sendo obrigatória a visita aos imóveis ofertados ou transacionados.

7.5 Para a aplicação do método comparativo, os elementos coletados deverão ser tratados por fatores ou inferência estatística por meio das variáveis escolhidas, para maior precisão e fundamentação do valor da unidade de área a ser atribuído ao bem avaliando.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	12/29

8 Metodologia de Avaliação

8.1 A metodologia empregada nas avaliações tem amparo na NBR 14653-1 da ABNT, item 8, 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.

8.2 Devido às supervalorizações que geralmente ocorrem em imóveis que estão em “oferta”, esse tipo de amostra sofre influência do “Fator Fonte”, o qual a literatura atribui ser em geral de 10%. Assim, no tratamento das amostras em oferta, deverá ser aplicada uma taxa de deságio de 10% sobre o valor da terra nua ou do terreno por unidade de área. Em casos onde for utilizada a inferência estatística, esse fator se tornará uma variável do modelo.

8.3 Poderá ser utilizada a avaliação intervalar (campo de arbítrio), a qual tem como objetivo estabelecer o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado, conforme item 7.7.1.b da NBR 14653-1:2001. Fica estipulado o intervalo de 10% para cima ou para baixo em torno da estimativa de tendência central.

8.4 Todos os laudos deverão trazer sua especificação, ou seja, apresentar seu Grau de Fundamentação e de Precisão, determinados conforme indica a Norma NBR 14653-1:2001.

Relatório Genérico de Valores – RGV

8.5 Para balizar a avaliação será executado o Relatório Genérico de Valores – RGV, o qual necessita constar de ampla amostra de mercado para cada segmento homogêneo identificado ao longo do trecho a ser executado, com todos os valores unitários de terra nua ou de terreno, e com a caracterização de cada amostra, assim como, todos os custos unitários das benfeitorias que serão atingidas. Ressalta-se que este relatório deve ser previamente apreciado pelas Gerências de Desapropriações – GEDES, Gerência Geral de Desapropriação – GGDES e pela Superintendência de Desapropriação e Arqueologia – SUDES.

8.5.1 O RGV será submetido para análise dos titulares das áreas da Unidade de Desapropriação, e autuado em processo administrativo próprio.

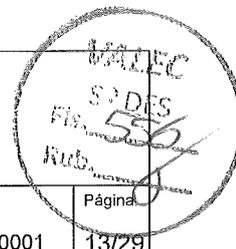
8.5.2 Quando aprovado pela DIREX, ficará arquivada uma via do RGV na sede da Empresa e a outra será remetida para o gerente residente, responsável pelo trecho da ferrovia em processo de desapropriação.

8.6 O RGV deve descrever detalhadamente toda a metodologia a ser utilizada na avaliação e a memória de cálculo, utilizando-se necessariamente, dos fatores explicitados nesta NGL, sendo vedada a utilização de critérios de outras bibliografias, fornecendo toda a diretriz dos procedimentos avaliatórios a serem utilizados nos cálculos das indenizações.

8.7 A partir do RGV aprovado serão produzidos os laudos individuais com a descrição detalhada das características dos bens a desapropriar, citando a metodologia apenas de forma sucinta.

8.8 O RGV deve conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Apresentação;
- b) Introdução;
- c) Finalidade e caracterização do objeto;



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	13/29

- d) Objetivo;
- e) Pressupostos e ressalvas;
- f) Fatores limitantes;
- g) Descrição da vistoria do trecho onde serão realizadas as avaliações;
- h) Caracterização da região;
- i) Metodologia;
- j) Obediência às normas pertinentes da ABNT e da Valec;
- k) Diagnóstico de mercado;
- l) Identificação das variáveis, dos métodos e procedimentos utilizados;
- m) Pesquisa de mercado detalhada explicitando o modelo matemático utilizado, avaliação do custo unitário das benfeitorias para as diversas tipologias existentes e especificação da avaliação;
- n) Considerações finais;
- o) Identificação do profissional responsável; e
- p) 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).

8.9 Os laudos individuais só podem ser validados após a aprovação do RGV. Portanto, se durante a execução dos trabalhos (elaboração do Laudo de Avaliação Individual) surgirem situações não contempladas no RGV aprovado ou que ensejem alteração de parte do mesmo, devem-se justificar as alterações e seguir o rito normal de aprovação, necessitando incluir todos os registros no processo administrativo de aprovação da versão original.

8.10 O RGV terá validade de 12 (doze) meses, contados a partir de sua aprovação pela Diretoria Executiva – DIREX. Passado o período de validade do RGV será promovida a atualização do documento.

9 Avaliação de Imóveis Rurais

9.1 Métodos e critérios específicos

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

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	14/29

9.1.2 Na avaliação da terra nua, deve 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 14653-3:2004. Na impossibilidade de utilização dos métodos citados, deve-se utilizar a metodologia mais adequada à situação, devidamente justificada.

9.1.3 As benfeitorias devem ser subdivididas em não reprodutivas e reprodutivas, sendo que estas últimas correspondem às culturas anuais e perenes (domésticas ou comerciais), pastagens, maciços florestais de essências exóticas.

9.1.4 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 desvalorização, no intuito de se obter o valor atual a partir do custo de reprodução.

9.1.5 Em casos caracterizados de deslocamento de pessoas em situação de carência extrema ou fragilidade social, integrantes de comunidades hipossuficientes, a avaliação das benfeitorias não reprodutivas deve garantir o custo de reprodução.

9.1.6 Na avaliação de benfeitorias reprodutivas, será adotado o método da capitalização da renda para as explorações vegetais comerciais perenes, nos termos do subitem 8.2, da NBR 14653-3:2004; e o método de quantificação de custo para as demais culturas, conforme o subitem 8.6 da NBR 14653-3:2004.

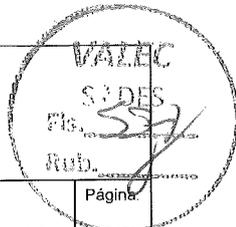
9.2 Avaliação da Terra Nua

9.2.1 De acordo com a NBR 14653-3:2004, o Valor da Terra Nua - VTN será definido com a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, tendo como base as informações coletadas em pesquisas realizadas na área de influência do objeto da avaliação.

9.2.1.1 Nas pesquisas serão identificados os imóveis rurais negociados; as ofertas de imóveis à venda; e opiniões de instituições que atuam na região do Projeto.

9.2.2 A pesquisa de mercado será composta por uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes, conforme padroniza o subitem 7.4.1 da NBR 14653-3:2004.

9.2.3 Os subitens a seguir definem as variáveis consideradas no estudo para o tratamento por fatores ou para a regressão linear e inferência estatística.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	15/29

Padrão de Classificação das Terras

9.2.4 “Fator que 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”.

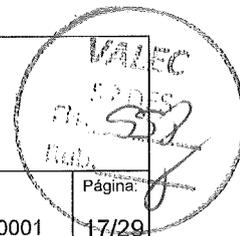
9.2.5 O Manual brasileiro para levantamento da capacidade de uso da terra – Escritório Técnico de Agricultura- Brasil /Estados Unidos 1971, estabelece os seguintes padrões quanto à classificação das terras:

- 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.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	16/29

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 tratos para produções satisfatórias, tanto de forragens como de arbustos e árvores. Entretanto, se tais tratos 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 deve 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



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	17/29

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 acidatadas, 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 prestam para pastoreio.

Quadro I - Determinação do Fator de Capacidade de Uso das Terras

Classe	Características	Fatores
I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.	1,30
II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.	1,20
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.	0,70
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.	0,60

9.2.6 Para a definição das Classes de Capacidade de Uso – CCU, da faixa de domínio, o avaliador deverá seguir o preenchimento da Ficha de CCU, **Anexo K**, realizando a ponderação entre as glebas homogêneas da faixa.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	18/29

9.2.7 Para os imóveis coletados como amostras que compõem o RGV, a CCU deve ser analisada em toda a extensão da área.

Fator Situação

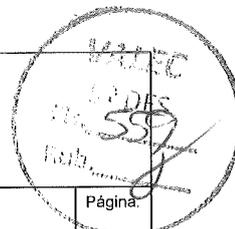
9.2.8 Esta classificação expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel decorrente de sua localização e condição das vias de acesso.

Quadro II - 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	Permanente	1,20
Muito Boa	Pavimentada com cascalhamento/intertravado	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

Fator Distância

9.2.9 É definido como a distância da sede do imóvel avaliando até o perímetro urbano mais próximo. Na ausência de definição quanto à localização do perímetro urbano, será utilizado o centro da cidade como referência.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	19/29

Quadro III - Determinação do Fator Distância

DISTÂNCIA	FATOR
Até 2 km	1,20
Até 6 km	1,10
Até 9 km	1,00
Até 12 km	0,90
Até 15 km	0,80
Acima de 15 km	0,70

Fator hidrografia

9.2.10 A caracterização de cada tipo de hidrografia encontra-se no **Anexo K**.

Quadro IV - Determinação do Fator Hidrografia

TIPO	FATOR
Muito Bom	1,20
Bom	1,10
Normal	1,00
Regular	0,90
Ruim	0,80
Muito Ruim	0,70

9.3 Avaliação da Terra Nua

Determinação do Valor da Terra Nua

9.3.1 Os valores de terra nua serão obtidos por meio de homogeneização dos imóveis avaliados com os imóveis amostras fornecidas pelo Relatório Genérico de Valores - RGV, aplicando os fatores elencados no item Avaliação de Terra Nua.

9.3.2 Os valores dos fatores de qualificação atribuídos pelos avaliadores serão justificados no laudo de avaliação.

10 Avaliação de Imóvel Urbano

10.1 Métodos e Critérios Específicos

10.1.1 Os laudos serão elaborados a partir de diferentes métodos, amparados por normas específicas, para se proceder à avaliação dos imóveis.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	20/29

10.1.2 Na avaliação dos imóveis, os terrenos serão tratados em separado das edificações, sendo que o resultado final corresponderá à soma dos dois valores encontrados.

10.1.3 Para avaliar os terrenos será adotado o método comparativo direto de dados de mercado, aplicando-se o tratamento por fatores 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 14653-2:2011.

10.1.3.1 Na impossibilidade de utilização dos métodos citados deve-se utilizar a metodologia mais adequada à situação, devidamente justificada.

10.1.4 Para avaliar a edificação será identificado os custos de reedição do bem, considerando o tempo de uso e do estado de conservação para a realização da correspondente desvalorização, no intuito de se obter valor atual a partir do custo de reprodução.

10.1.5 Em casos caracterizados como deslocamento de pessoas em situação de carência extrema ou fragilidade social, integrantes de comunidades, a avaliação das edificações deve garantir o custo de reprodução.

10.2 Avaliação dos Terrenos

10.2.1 Os quadros a seguir definem as variáveis consideradas no estudo para o tratamento por fatores ou para a regressão linear e inferência estatística.

Fator Infraestrutura

Quadro V – 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 e telefone.	1,50
Bom	Rua pavimentada sem conservação, sem meio fio, com iluminação pública, rede de água encanada, sem esgoto e telefone.	1,25
Regular	Rua não pavimentada em bom estado de conservação, sem meio fio, com iluminação pública, rede de água encanada, sem esgoto e telefone.	1,00
Ruim	Rua não pavimentada sem conservação, sem meio fio, sem iluminação pública, sem rede de água encanada, sem esgoto e telefone.	0,80



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	21/29

Fator Topografia

Quadro VI - Determinação do Fator de Topografia

SITUAÇÃO	FATOR
Plano	1,10
Desnível Suave	1,00
Desnível Acentuado	0,90

Fator Distância: (considerar a distância ao centro/polo de valorização mais próximo).

Quadro VII - Determinação do Fator Distância ao Centro

SITUAÇÃO	FATOR
Até 500 metros	1,20
De 501 a 1000 metros	1,00
De 1001 a 2000 metros	0,90
De 2001 a 4000 metros	0,80
Acima de 4000 metros	0,75

11 Determinação dos Valores de Benfeitorias

11.1 A avaliação de benfeitorias reprodutivas (culturas permanentes, culturas temporárias, pastagens e extrativismo) e não reprodutivas (edificações e instalações) obedecerá ao RGV aprovado pela Valec.

11.2 Para determinação dos valores das benfeitorias não reprodutivas (edificações e instalações) utilizar o método de quantificação de custo de reprodução ou reedição, cujo valor resulta de orçamentos analíticos, a partir das quantidades, serviços e respectivos custos diretos e indiretos com base no Sistema de Custos Rodoviários – SICRO/DNIT e Sistema de Preços, Custos e Índices – SINAPI/CEF.

11.2.1 Na ausência de valores dos serviços e/ou insumos, o orçamento deve ser elaborado com dados de mercado.

11.2.2 Para aplicação da depreciação o avaliador utilizará de bibliografia corrente, amplamente aceita, justificando-a.

11.3 Na avaliação de benfeitorias reprodutivas, será adotado o método da capitalização da renda para as explorações vegetais comerciais perenes, nos termos do subitem 8.2, da NBR 14653-3:2004 e o método de quantificação de custo para as demais culturas, conforme o subitem 8.6 da NBR 14653-3:2004. A determinação dos valores será objeto de relatório próprio (RGV).

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	22/29

11.4 Em benfeitorias não reprodutivas de relevância e singularidade, o engenheiro avaliador da Valec utilizará laudo de avaliação preparado por técnico especializado, desde que o engenheiro avaliador da Valec não tenha expertise e atribuição preliminar. O referido laudo de avaliação deverá apresentar ART para sua validação.

12 Avaliação de Áreas Remanescentes

12.1 Para a avaliação serão analisadas as áreas remanescentes de cada propriedade, as quais poderão ser indenizadas, atendendo às situações de exceção. Nesses casos as Unidades de Projetos, Construções e Operações, realizarão estudos técnicos com base no projeto geométrico que indicará a viabilidade de localização e construção de Passagem em Nível – PN, Passagem de Gado – PG e outras passagens (hidráulicas, elétricas, gás, fibra óptica e etc.), e emitirão o parecer sobre a viabilidade técnica, econômica e operacional de construção de transposição.

12.2 Estas áreas deverão ser objeto de comparação com a opção de construção de passagem de gado ou passagem em nível para que não haja conflito de comportamento de probidade, análise indispensável nas desapropriações.

13 Laudo de Avaliação

13.1 Concluído o laudo de avaliação, elaborado ou validado, pelo engenheiro avaliador da Valec, será encaminhado para o parecer da GEDES, em seguida do GGDES e, por fim, da SUDES, com o objetivo de analisar as avaliações realizadas para efeito de desapropriação e indenização de terra nua; terrenos; bens imóveis; e benfeitorias das áreas do empreendimento.

13.2 O parecer do trabalho acontecerá mediante a apresentação da ART de Obra ou Serviço para o laudo de avaliação. Após, o laudo de avaliação terá validade dentro da vigência do Relatório Genérico de Valores - RGV.

14 Apresentação da Proposta de Indenização

14.1 Serão delegados poderes aos titulares da Unidade de Desapropriação para a assinatura da Proposta de Indenização, Escritura Pública de Desapropriação, Solicitação de Registro de Áreas, Declaração de Limites de Confrontação entre as áreas desapropriadas e os lindeiros da ferrovia, por prazo indeterminado, podendo ser revogado a qualquer tempo pela autoridade delegante.

14.2 Realizadas todas as condições de abertura, constituição, avaliação e parecer da avaliação, imediatamente serão formalizados ao proprietário do imóvel a Proposta de Indenização Amigável – **Anexo D**, da área a ser desapropriada.

14.3 No ato da apresentação da proposta de indenização, caso o proprietário a ser desapropriado apresente contraproposta que se encaixe entre os limites mínimo e máximo do campo de arbítrio do Laudo de Avaliação, deverá a mesma ser encaminhada à Diretoria de Engenharia – DIREN, para aprovação dos valores.

14.4 Após a celebração o procedimento deverá contar com a aprovação da DIREX para ter sua real validade.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	23/29

15 Abertura do Processo de Desapropriação

15.1 Para a abertura do processo, será encaminhada solicitação pelo engenheiro avaliador ou pela Gerência de Desapropriação GEDES, **Anexo A**, contendo a motivação, o assunto, o nome do expropriado e documentos correlatos, nos termos da NGL – 14 - 20 - 001.

Tipos de Processo

15.2 Declarada à utilidade pública e preenchidos todos os pré-requisitos a desapropriação poderá ser efetivada de forma administrativa ou por processo judicial.

Processo Administrativo

15.3 Será montado um processo administrativo para cada bem a ser desapropriado, de acordo com a matrícula no Serviço de Registro de Imóveis, sempre com vistas à instrução do processo.

15.4 Havendo concordância quanto à proposta de indenização do bem a ser desapropriado e aprovação da DIREX, será lavrada a escritura pública de desapropriação e realizado o subsequente registro no cartório de registro de imóveis competente.

15.5 O pagamento administrativo da desapropriação será realizado por meio de ordem bancária, simultaneamente à assinatura da escritura pública de desapropriação.

15.5.1 As escrituras públicas serão lavradas, obedecendo a Lei de Registro Público e os Provimentos dos Tribunais de Justiça, os quais regulamentam a matéria, de acordo com as peculiaridades de cada região.

15.6 O processo administrativo somente será considerado concluído depois da juntada da Escritura Pública de Desapropriação – **Anexo R** e, da Certidão do Cartório de Registro de Imóveis com a respectiva abertura de matrícula (registro) da área desapropriada.

15.6.1 Após o registro o processo será encaminhado à Gerência de Patrimônio da Valec - GEPAT, para fins de cadastramento.

Processo Judicial

15.7 Na hipótese em que houver configurada a irregularidade formal do imóvel ou do expropriado, a existência de execuções ou processo falimentar em curso, a dúvida sobre a titularidade do imóvel ou legitimidade para recebimento da indenização, inscrição em dívida ativa, não concordância com valores ofertados administrativamente, ou qualquer outro óbice que represente insegurança jurídica à Administração, a desapropriação se dará sempre por via judicial.

15.7 A ASJUR, com o apoio da Unidade de Desapropriação, adotará as medidas necessárias para a propositura da competente ação de desapropriação. Neste caso, deve ser promovida a imediata ação, instruindo a inicial, que contará com o pedido de urgência, conforme art. 15 do Decreto Lei nº 3.365, de 1941, com o Decreto de Utilidade Pública, o laudo de avaliação e, caso exista, o título atualizado da propriedade a ser desapropriada.

15.8 A Impossibilidade de localização, óbice, entre outros incidentes que modifiquem ou alterem o curso do processo de desapropriação, deve ser registrada nos autos por meio de despacho/declaração emitido pela GEDES, GGDES ou SUDES e, após aprovado pela DIREX, deverá ser encaminhado à ASJUR para ajuizar a competente ação de desapropriação.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	24/29

15.9 A ação de desapropriação deve ser iniciada, em até cinco anos, se proveniente de necessidade ou utilidade pública, a contar da data do respectivo ato declaratório.

15.10 Compete à ASJUR dirimir quaisquer dúvidas, além de instrução sobre os procedimentos relativos aos aspectos jurídicos.

Doações de Bens de Terceiros à Valec

15.11 A doação de bens de terceiros à Valec será feita mediante Escritura Pública, conforme arts. 108 e 541 do Código Civil Brasileiro. Posteriormente, a escritura deve ser enviada para o Cartório de Registro de Imóveis, para registro.

15.12 Para as supracitadas doações abre-se o processo administrativo, obrigatoriamente, com todos os documentos do proprietário e do imóvel, juntamente com o Planta Planimétrica – **Anexo M**, e do Memorial Descritivo – **Anexo N**, da propriedade doada.

Áreas a Desapropriar Sem o Justo Título (Possuidor)

15.13 Não constitui fato impeditivo para a propositura da ação de desapropriação a inexistência de título de propriedade do imóvel declarado de utilidade pública, caso em que a petição inicial deve ser instruída com a Certidão Negativa de Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis

15.14 Nestes casos, a desapropriação da terra se efetivará mediante ação judicial. Uma vez depositado o valor do Laudo de Avaliação e imitada a Valec na posse do imóvel, deve ser promovida a citação por edital, nos termos da lei, cabendo ao juiz decidir quem receberá a indenização.

15.14.1 As benfeitorias porventura existentes poderão ser indenizadas ao possuidor por via administrativa ou judicial.

Imóveis da União Sujeitos a Aforamento

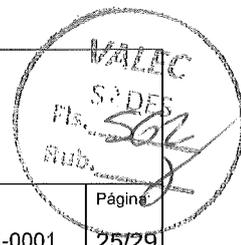
15.15 Ao desapropriar o domínio útil de um imóvel da União aforado a particular serão excluídos 17% do total da indenização fixada, pagando-se o restante ao foreiro, para o fim de desapropriação consensual ou litigiosa, tendo em vista o disposto no art. 103 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

15.16 Nesta hipótese haverá laudo único, em nome do titular do domínio útil, nomeando-se a União como senhoria direta.

15.17 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.

15.18 A desafetação de terrenos da União, não aforados ou sob o regime de ocupação e sua afetação à Valec, não enseja pagamento de indenização.

15.19 Havendo benfeitorias, o seu titular deve ser indenizado do seu valor, caso disponha do justo título expedido pela Secretaria de Patrimônio da União.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	25/29

Terrenos Pertencentes à União, Estados e Municípios

15.20 Quando o imóvel compreendido no Decreto expropriatório for de propriedade da União, todo o processo será conduzido administrativamente, junto à Secretaria de Patrimônio da União, ou de órgão que se preze a tal finalidade, devendo o requerimento ser instruído com a cópia do decreto expropriatório, registro imobiliário atualizado, plantas e memoriais descritivos, individualizando o objeto pretendido.

15.21 Sobre a afetação de áreas de propriedade dos estados e municípios, prediz o Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, que a União poderá desapropriá-los, mediante autorização legislativa (Art. 2º), sendo dispensada a autorização quando a desapropriação for realizada mediante acordo entre os entes federativos (Art. 2ºA).

15.22 Em tais casos, da mesma forma como conduzida a afetação de imóveis pertencentes à União, serão conduzidos os processos administrativamente, com requerimento dirigido de forma fundamentada e bem instruída ao chefe do executivo, dispendo sobre a motivação e o interesse público do empreendimento.

15.23 Não sendo possível a alteração dominial da área pública pretendida por meio da desapropriação poderá esta ser firmada, subsidiariamente, servidão para passagem da linha férrea, compra e venda, ou mesmo, a cessão de uso do bem.

15.24 Havendo benfeitorias erigidas sobre a área pretendida, o seu titular será indenizado no seu valor, caso disponha de justo título expedido.

15.25 Demais áreas de domínio público: vias urbanas, áreas verdes de loteamentos e outras que se constatem, não ensejarão pagamento de indenização. Havendo a necessidade de reestabelecer a condição de passagem, a avaliação e solução será providenciada pela Superintendência de Projetos – SUPRO.

16 Preenchimento da Capa do Processo

16.1 A capa do processo será preenchida observando-se os seguintes requisitos:

- a) NOME(S): discriminar o nome do interessado;
- b) NOME DA PROPRIEDADE OU LOCALIDADE: discriminar nome da propriedade ou localidade;
- c) MUNICÍPIO: discriminar município onde se localiza a propriedade;
- d) ESTADO: discriminar o Estado onde se localiza a propriedade;
- e) Nº PROCESSO /LOTE / ESTADO: o número do processo, o Lote e o Estado. Ex.: Valec – 904 - LOTE 12 – TO;
- f) DATA INÍCIO PROCESSO: discriminar a data de abertura do processo;
- g) Km xxx ao km xxx: discriminar a quilometragem da faixa de domínio do processo;
- h) FRENTE: mencionar a nomenclatura da ferrovia com frente de obras. Exemplo: EF151-SUL ou EF151 – NORTE;

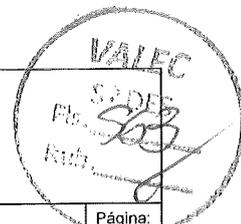
Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	26/29

- i) ANO;
- j) SÚMULA DO ASSUNTO: desapropriação da área para faixa de domínio da ferrovia (nome da ferrovia).
- k) CARIMBO PGV: Todo Processo deverá ser cadastrado na Plataforma Geral da Valec, recebendo o carimbo com seu número correspondente na capa.

Documentos da Instrução Processual

16.2 Os documentos básicos para constituição dos autos do processo estão abaixo relacionados, observando a sequência cronológica:

- a) Carta de Apresentação do Projeto;
- b) Ficha de Vistoria;
- c) Ficha Cadastral;
- d) Declaração de Respeito de Limites;
- e) Planta Planimétrica;
- f) Memorial Descritivo;
- g) Documentação – Pessoa Física;
- h) Documentação – Pessoa Jurídica;
- i) Documentação – do Imóvel;
- j) Laudo de Avaliação;
- k) Análise Jurídica da Empresa Contratada;
- l) Proposta de Indenização Amigável;
- m) Autorização de obra/ Auto de Imissão de Posse;
- n) Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's expedidas pelo CREA;
- o) Parecer Jurídico da Valec (quando couber);
- p) Aprovação em Ata da DIREX;
- q) Escritura Pública de Desapropriação/Sentença judicial;
- r) Comprovantes de Pagamentos;
- s) Registro;



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	27/29

16.3 Todos os documentos juntados aos processos 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.

16.4 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.

17 Delegação e Publicidade

17.1 Aos titulares das GEDES, GGDES e SUDES, serão delegados poderes para firmarem com os expropriados todos os expedientes constantes do item 14, correspondente aos imóveis diretamente afetados pelo Decreto de Utilidade Pública, necessários aos andamentos dos serviços de desapropriações, os quais só terão legalidade depois de ratificados pela Diretoria Executiva - DIREX.

17.2 Após aprovada pela DIREX esta Norma Geral, terá o seu extrato publicado no Diário Oficial da União, bem como as portarias de delegação aos titulares da GEDES, GGDES e SUDES, conforme descrito no item 17.1.

18 Considerações Gerais

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

18.2 Todos os documentos serão padronizados no formato A-4, exceto Plantas Planimétricas que poderão ser nos formatos A-4 e A-3.

18.3 Concretizada a desapropriação amigável em imóvel com edificação, o proprietário terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar a mesma, conforme o instrumento de desocupação das edificações firmado pelas partes (**Anexo G**).

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

18.5 Concluído cada processo de desapropriação, deverá ser remetido para o devido arquivamento junto à sede da Valec.

19 Manifestação Jurídica

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

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	28/29

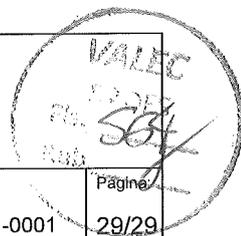
20 Disposições Transitórias

Os processos administrativos de desapropriação que foram iniciados durante a vigência da Norma de Desapropriação 80-EG- 00F- 91-0001, de 10/03/2010, deverão ser encerrados com observância no rito previsto nesta atual, mesmo que ainda não tenha sido elaborado o RGV, conforme previsto no subitem 8.5 e seguintes, devendo, neste caso, ser adotados os valores genéricos aprovados, anteriormente, pela DIREX.

Aplica-se o presente normativo a todos os processos iniciados após a sua aprovação pela DIREX.

21 Vigência

Este Normativo Geral foi aprovado pela Diretoria Executiva – DIREX (Ata de nº 1015ª Reunião Extraordinária de 06/04/2016) e entrará em vigor a partir da sua publicação, revogando a versão anterior da Norma de Desapropriação 80-EG- 00F- 91-0001, de 11/02/2016.



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Página:
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	29/29

Relação de Anexos

- Anexo A** Solicitação de Autuação de Processo.
- Anexo B** Carta de Apresentação do Projeto.
- Anexo C** Declaração de Respeito de Limites.
- Anexo D** Proposta de Indenização Amigável.
- Anexo E** Carta de Autorização de Obras.
- Anexo F** Ficha de Vistoria.
- Anexo G** Instrumento de Desocupação das Edificações.
- Anexo H** Ficha Cadastral.
- Anexo I** Croqui de Acesso.
- Anexo J** Laudo de Avaliação Rural e Laudo de Avaliação Urbano – orientações de preenchimento dos laudos de avaliações.
- Anexo K** Tabela de Determinação de Classe de Capacidade de Uso do Solo - CCU e Fator de disponibilidade hídrica – FH.
- Anexo L** Modelo de Planilha para o Cálculo de Homogeneização em Imóveis Rurais e Urbanos de Amostras Provenientes do RGV.
- Anexo M** Planta Planimétrica.
- Anexo N** Memorial Descritivo.
- Anexo O** Planta Baixa das Edificações.
- Anexo P** Relatório Fotográfico.
- Anexo Q** Modelo de Escritura Pública de Desapropriação.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	A

SOLICITAÇÃO DE AUTUAÇÃO DE PROCESSO

Memo. XXX/200X/SIGLA

Cidade, XX de XXXXXXXX de 20XX.

Ao Protocolo,

Assunto: Autuação de Processo

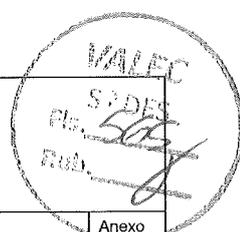
De acordo com a Norma NGL-14-20-001 " NORMAS DE PROTOCOLO – E CONTROLE DE PROCESSOS E DOCUMENTOS", solicito providências dessa área, no sentido de proceder à autuação dos documentos anexos, cujo interessado/assunto encontra-se discrimino abaixo, com posterior restituição.

Interessado:

Assunto:.....

Atenciosamente,

[Carimbo e assinatura]



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	B

CARTA DE APRESENTAÇÃO DE PROJETO

Ministério dos Transportes
VALEC – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.

CARTA Nº xxx/20xx/SUDES/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

Prezado(a) Senhor(a),

Comunicamos a Vossa Senhoria, que foi oficializada a "Ordem de Início" das Obras da implantação da Ferrovia xxxxxxxx, Lote xxxxx, a cargo da _____, contratada pela VALEC,

2. Constam do projeto de implantação ferroviária e do cadastro de desapropriação, terrenos de propriedade de Vossa Senhoria, necessários para a composição da Faixa de Domínio, conforme legalmente declarado por meio do Decreto de Utilidade Pública nº xx, de __/__/____, para desapropriação de terrenos e benfeitorias afetados pela obra em questão.

3. Cumpre-nos ressaltar que a intenção desta Empresa Pública Federal, é a de regularizar a expropriação no menor tempo possível, segundo as determinantes legais.

4. No entanto, em razão do reduzido prazo estabelecido pelo cronograma de execução das obras, e considerando que se trata de um empreendimento de alto alcance social e econômico, tanto para a região como para todo o País, oportunamente solicitamos permissão para que a mencionada Construtora possa entrar em áreas pertencentes a Vossa Senhoria, enquanto agilizamos o processo administrativo indenizatório, de vosso direito.

Atenciosamente,

NOME
Cargo

Ciente,

Assinatura do Expropriado: _____

Documento de Identidade: _____ Órgão Expedidor: _____

CPF: _____

Endereço: _____

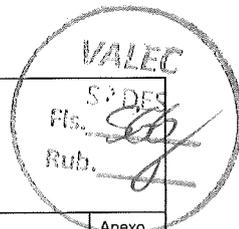
Testemunha – 1: _____ CPF: _____

Testemunha – 2: _____ CPF: _____



Engenharia, Construções
e Ferrovias S.A.

NORMA DE DESAPROPRIAÇÃO



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	C

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 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:

Nome do Imóvel Rural	Matrícula (s) / Transcrição (s)	Comarca	Nome do proprietário

Cidade, UF, _____ de _____ de _____.

Proprietário do imóvel desapropriado
(FIRMA RECONHECIDA)

De acordo:

Anexos:

Planta planimétrica
Memorial descritivo

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	D

PROPOSTA DE INDENIZAÇÃO AMIGÁVEL

Ministério dos Transportes
VALEC – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.

CARTA Nº XXX/20XX/SUDES/DIREN/VALEC

Cidade, XX de XXXX de 20XX.

A Sua Senhora o (a) Senhor (a)

NOME DO DESTINATÁRIO

Endereço do Destinatário

CEP: XXXXX-XXX – Cidade / Estado

Senhor(a) Expropriado(a),

A **VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A**, empresa pública federal, prestadora de serviço público, vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede na SEP/SUL, Quadras 713/913, Bloco E, Edifício CNC Trade, Asa Sul, CEP: 70.390-135, 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 de utilidade Pública nº xx, de 2 junho de 2012, publicado no diário Oficial da União em 3 de junho de 2011, propõe à Senhora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileira, casada, regularmente inscrita no CPF (MF) sob o número XXXXXXXXXXX, identidade RG nº XXXXXXXXXXX 2ª Via, e seu esposo Senhor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, casado, costureiro, portador da Cédula de identidade RG XXXXXXXXXXX, regularmente inscrito no CPF (MF) XXXXXXXXXXX, ambos residentes e domiciliados neste município de Anápolis (GO), cito na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, doravante denominado **Desapropriados**, propor a indenização amigável quanto à Desapropriação de uma fração de terras de 15.916,29 m² (quinze mil novecentos e dezesseis metros quadrados e vinte e nove centímetros), suas benfeitorias e acessórios, pertencentes à Fazenda Barreiro do Meio, município de Anápolis (GO), com área total de 6,9375 (seis hectares, noventa e três ares e setenta e cinco centiares), registrada no Cartório do Registro Geral de Imóvel da 2ª Circunscrição da Comarca de Anápolis (GO) sob a matrícula nº 38.513, conforme demonstram as plantas e memoriais descritivos inseridos nos autos administrativos do processo VAL 053ª, 51402.116044/2015-53, nas seguintes condições:

1. O valor proposto pela **Desapropriante** para pagamento integral da desapropriação, compreendendo a fração de terras de 15.916,29 m² (quinze mil novecentos e dezesseis metros quadrados e vinte e nove centímetros), suas benfeitorias e acessórios, é de R\$ XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), 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, 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. Se quaisquer benfeitorias forem feitas após a assinatura da presente proposta, ficam os **Desapropriados** cientes, de que elas serão incorporadas ao patrimônio da Desapropriante, sem que caiba qualquer indenização, nos termos do artigo 26, § 1º do Decreto-Lei nº 3.365/41.
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. 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.

Cidade (UF), _____ de _____ de 20__.

NOME
Cargo

De acordo em: ____/____/20__.

Desapropriado(a)

Desapropriado(a)



Engenharia, Construções
e Ferrovias S.A.

NORMA DE DESAPROPRIAÇÃO

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	E

CARTA DE AUTORIZAÇÃO DE OBRAS

Localidade/UF, __ (dia) __ de __ (mês) de ____ ano.

À

VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A.

Prezados Senhores,

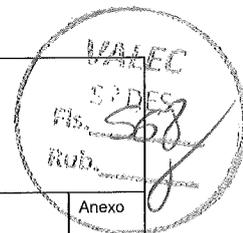
Na qualidade de proprietário(a) e/ou possuidor(a) do imóvel denominado "FAZENDA XXXXX", Cadastro no INCRA sob o código _____, situado no município _____, comarca de _____, no estado de _____, informo a Vossa Senhoria que "**AUTORIZO**" a VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A, por si ou por seus prepostos, a adentrar na Fazenda supramencionada, com a finalidade de implantação de uma Ferrovia, conforme previsto no Decreto de Utilidade Pública (pertinente a construção do trecho da ferrovia).

2. Esta autorização compreende o livre exercício das atividades indispensáveis à execução dos trabalhos de construção, inclusive os geotécnicos, topográficos e os executados por máquinas ficando, desde já convencionado que os eventuais danos causados à propriedade serão indenizados pela VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A, mediante justa comprovação e avaliação.

Atenciosamente,

Proprietário

CPF: _____



Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	F

FICHA DE VISTORIA

A NEXO VI

PROCESSO Nº _____

DATA: _____

1 IDENTIFICAÇÃO

1.1 Documentos Dominiais: 1 - sim 2 - não Quais: _____

1.2 Notificação Proprietário: 1 - sim data: __/__/__ 2 - não

1.3 Proprietário: Nome: _____

Estado Civil: _____ Cônjuge: _____

RG: _____ CPF: _____

Endereço: _____

Município: _____ Telefone: _____

1.4 Informante: Nome: _____

Dados Comp.: _____

1.5 Propriedade: Indentificação: _____ área total: _____

Endereço: _____ área desap.: _____

Município: _____ matrícula: _____

1.6 Observações: _____

2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 Econômicas: _____

2.2 Sociais: _____

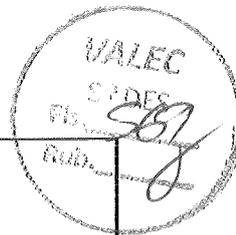
2.3 Ambientais: _____

2.4 Localização: _____

2.5 Características Físicas: _____

2.6 Infraestrutura: _____

2.7 <u>IMÓVEL RURAL:</u>
2.7.1 Características da terra:
2.7.2 Hidrografia:
Vasão (m³ ou L/s):
2.7.3 Informações Complementares.:
2.8 <u>IMÓVEL URBANO</u>
2.8.1 Infra-Estrutura:
2.8.2 Topografia:
2.8.3 Distância do centro:
2.8.4 Informações Complementares.:
3 <u>DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:</u>
3.1 NÃO REPRODUTIVAS:
Benfeitorias não reprodutivas da faixa non aedificandi:
3.1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:
3.2 REPRODUTIVAS:
Benfeitorias não reprodutivas da faixa non aedificandi:
3.2.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:



4 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

4.1 Obras e Melhorias das Terras: _____

4.2 Outras

Atividades: _____

4.3 Observações: _____

4.4 Fotografias do imóvel: _____

Assintura vistoriador

Orientações de Preenchimento da Ficha de Vistoria

- 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 do imóvel vistoriado;
 - 1.4 Identificar o responsável pelas informações. Fornecer, no mínimo, nome, CPF, telefone e endereço
 - 1.5 Identificar o imóvel vistoriado: nome, localização, áreas (todos dados necessários à completa identificação);
 - 1.6 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes para identificação do imóvel ou complementar alguma informação.
- 2 Apresentar características do imóvel.**
 - 2.1 Descrever as principais atividades desenvolvidas, tipos de exploração (mineral, vegetal, animal, turismo, etc.), existência de projetos de investimentos e vocações do imóvel;
 - 2.2 Indicar a existência de assentamentos, invasões, aldeias, conselhos comunitários ou de classes, indicadores sociais e de saúde;
 - 2.3 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;
 - 2.4 Localização do imóvel em relação ao município, acessos, existência de armazéns industriais, viabilidade desenvolvimento;
 - 2.5 Identificar a vegetação, relevo, bacias ou sub-bacias hidrográficas;



- 2.6 Indicar a presença ou possibilidade de infraestrutura: canais de irrigação, energia elétrica, telefonia, sistema viário, etc.
- 2.7 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes para caracterização do imóvel ou complementar alguma informação.
- 2.7.1 Está relacionada com a capacidade agricultável do solo e descrição de suas características.
- 2.7.2 Hidrografia, descrever os recursos hídricos existentes e, se possível, medir a vazão;
- 2.7.3 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes à caracterização do IMÓVEL ou complementar alguma informação prestada nos itens anteriores.
- 2.8 Imóvel urbano.
- 2.8.1 Descrever as condições da principal via de acesso, informando tipo de pavimentação, drenagens, composições de tipo de estrada, etc.

Utilizar os seguintes parâmetros para 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.

Utilizar os seguintes parâmetros para 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. Informar se existe a possibilidade de instalação de alguma infraestrutura que esteja próxima;

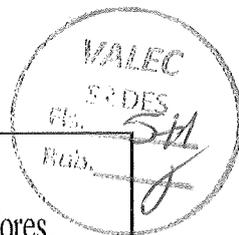
- 2.8.2 Topografia: para Imóveis Urbanos: Informar se o imóvel possui topografia plana, em desnível ou desnível acentuado, ressaltando a presença ou não de terraplanagem;
- 2.8.3 Relatar a proximidade de algum polo relevante, identificar esse polo e mensurar a distância;
- 2.9 Utilizar este espaço para fazer observações relevantes para caracterização do IMÓVEL ou complementar alguma informação prestada nos itens anteriores.

3 Descrever as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

- 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 à faixa non aedificandi.
- 3.1.1 Neste item devem ser prestadas quaisquer informações relevantes relacionadas as construções afetadas pela desapropriação e/ou detalhar as suas características, incluindo aquelas relativas à 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 à faixa non aedificandi.
- 3.2.1 Neste item devem ser prestadas quaisquer informações relevantes sobre as produções afetadas pela desapropriação e/ou detalhar as suas características.

4 Informações Complementares:

- 4.1 Informar melhorias da terra, tais como, estradas internas, curvas de nível, açudes e drenagem, devendo ser abordados os aspectos quantitativos e qualitativos;
- 4.2 Informar se o imóvel desenvolve algum outro tipo de atividade, como, por exemplo, a pecuária, agroindústria, turismo, hotelaria e mineração;



- 4.3 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.
- 4.4 Identificar as fotografias que se referem ao imóvel vistoriado.

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	G

INSTRUMENTO DE DESOCUPAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES



Ministério dos Transportes
VALEC – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.

Por este instrumento preliminar de Desapropriação amigável de imóvel (urbano ou rural) 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 nº 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 Setor de Edifícios Públicos Sul – SEP/SUL, Quadra 713/913, Bloco E, Edifício CNC Trade, Asa Sul, Brasília – DF – CEP: 70.390-135, neste ato representada pelo seu bastante procurado (qualificação), doravante denominada simplesmente **DESAPROPRIANTE** e do outro lado (qualificação do Expropriado) doravante denominado simplesmente **DESAPROPRIANDO(S)/DESAPROPRIADO(S)**, têm entre si, justo e contratado o seguinte:

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 Imóvel de xxx, estado xxx.

2. **ESCRITURA** – A escritura pública de desapropriação amigável será outorgada pelo **DESAPROPRIANDO(S)** à **DESAPROPRIANTE** mediante pagamento da indenização.

3. **DESOCUPAÇÃO** – O(s) **DESAPROPRIADO(S)** após a assinatura da escritura pública de desapropriação com o devido recebimento da indenização terá o prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data desta outorga para desocupação das benfeitorias e acessões.

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 **IRREVOGÁVEL IRRETRATÁVEL** e obriga em todos os seus pactuantes assim com 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 60 (sessenta) dias, estipulado na cláusula 3 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)

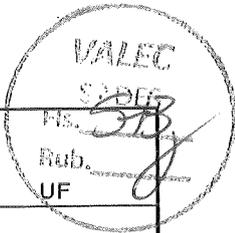
TESTEMUNHAS

1º _____

2º _____

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	H

Ficha Cadastral					VALEC	LOTE	UF
01 - RAZÃO DO INTERESSE: Faixa de Domínio da EF-							
02 - LOCALIZAÇÃO:							
2.1 - LOCALIDADE:							
2.2 - MUNICÍPIO:						2.3 - UF:	
2.4 - LOCAÇÃO		ESTACA (Km)		A			
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 <input type="checkbox"/> RURAL <input type="checkbox"/>		4.2 - TERRENO DEMARCADO: SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/>		4.3 - AÇÃO:	4.4 - CARTÓRIO:	4.5 - DATA:	
4.6 - HÁ LITÍGIO: SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/>		4.7 - AÇÃO Nº: SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/>		4.8 - CARTÓRIO:		4.9 - DATA:	
05 - LIMITES E CONFRONTAÇÕES:							
5.1 - NORTE:							
5.2 - SUL:							
5.3 - LESTE:							
5.4 - OESTE:							



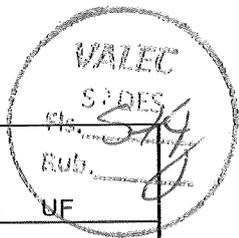
Ficha Cadastral

VALEC LOTE UF

06 - VIAS E MEIOS DE ACESSO:

07 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

08 - CROQUI PLANTA PLANIMÉTRICA D Vide Planta Planimétrica Anexa ao Processo



Ficha Cadastral

VALEC LOTE UF

10 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

DISCRIMINAÇÃO (A)	UNID.	QUANT.

Ficha Cadastral

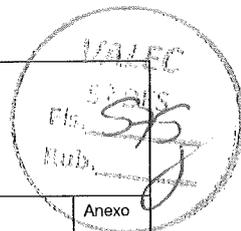
11 - ANEXOS

- 01 - PLANTA(S) PLANIMÉTRICA(S) DA(S) ÁREA(S) ABRANGIDA(S)
- 02 - MEMORIAL DESCRITIVO DA(S) ÁREA(S) ABRANGIDA(S)
- 03 - FOTOGRAFIA(S) DA(S) BENFEITORIA(S)
- 04 - DECLARAÇÃO DE RESPEITO DE LIMITES
- 05 - CÓPIA DE DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE

12 - ASSINATURAS

- 01 - LOCAL:
- 02 - DATA:

03 - RESPOSÁVEL PELO CADASTRAMENTO



Tipo de Documento: NORMATIVO GERAL	Unidade Responsável: SUDES	Processo: 51402.134106/2015-11	Código: 80-EG-000F-91-0001	Anexo I
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------

CROQUI DE ACESSO

Croquis de localização da propriedade



VALEC

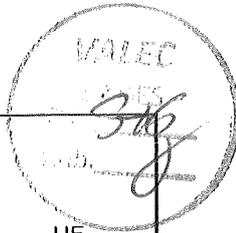
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A.

IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA		Ferrovia - LOTE	
RESPONSÁVEL		KM xxx ao KM xxx	
		MUNIC.	UF.
VISTO		PROPRIETÁRIO	
DATA		PROPRIEDADE	
		PROCESSO VALEC	

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	J

LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL

		VALEC	LOTE	UF
01 - RAZÃO DO INTERESSE: Faixa de Domínio da EF -				
02 - LOCALIZAÇÃO:				
2.1 - LOCALIDADE:				
2.2 - MUNICÍPIO:			2.3 - UF:	
2.4 - LOCAÇÃO		ESTACA (Km)	A	
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:		4.2 - TERRENO DEMARCADO:		4.3 - AÇÃO:
URBANA <input type="checkbox"/> RURAL <input type="checkbox"/>		SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/>		4.4 - CARTÓRIO:
4.5 - DATA:		4.6 - HÁ LITÍGIO:		4.7 - AÇÃO Nº:
		SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/>		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:				



LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL

VALEC LOTE UF

07 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

08 - CROQUI DE ACESSO A ÁREA ABRANGIDA:

09 - OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Determinar o valor de mercado de parte do imóvel supramencionado, abrangido pela faixa de domínio da Ferrovia para fins de desapropriação por Utilidade Pública.

10 - MÉTODO UTILIZADO:

Método comparativo direto de dados de mercado - Aquele cujo valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

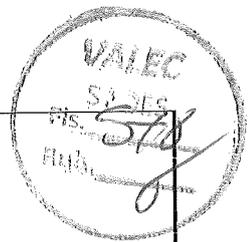
Método de quantificação de custo - Aquele cujo valor das benfeitorias resulta de orçamento sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades e serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL

VALEC LOTE UF

11 - JUSTIFICATIVAS:

LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL



VALEC LOTE UF

014 - OBSERVAÇÕES DO AVALIADOR CÁLCULO DA TERRA NUA

Faixa de domínio

Área desapropriada (ha) x Valor homogeneizado / ha
 x _____ =

TOTAL =

Avaliação Intervalar:

Estimativa de tendência Central obtido em planilha de Homogeneização.

R\$ -

Outras áreas:

Área desapropriada (ha) x Valor homogeneizado / ha
 x _____ =

TOTAL =

015 - RESUMO DOS VALORES

01 - FAIXA DE DOMÍNIO.....	R\$	
02 - OUTRAS ÁREAS - ESPECIFICAR.....	R\$	
03 - SUB-TOTAL (01).....	R\$	-
04 - QUADRO 12.1 - CULTURAS PERMANENTES.....	R\$	-
05 - QUADRO 12.2 - CULTURAS TEMPORÁRIAS.....	R\$	-
06 - QUADRO 12.3 - PASTAGENS ARTIFICIAIS.....	R\$	-
07 - QUADRO 12.4 - EXTRATIVISMO.....	R\$	-
08 - QUADRO 13 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	R\$	-
09 - SUB-TOTAL (02).....	R\$	0,00
10 - TOTAL (1+2).....	R\$	-
11 - MÊS BASE DA AVALIAÇÃO		

Limite Inferior (estimativa -10%)	Limite Superior (estimativa +10%)
-----------------------------------	-----------------------------------

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 DE LIMITES
- 05 - CÓPIA DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)
- 06 - CÓPIA DE DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE
- 07 - FICHA CCU DA(S) ÁREA(S) ABRANGIDA(S)
- 08 - FICHA HIDROGRAGIA DA(S) ÁREA(S) ABRANGIDA(S)
- 09 - PLANILHA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS
- 10 - FICHA DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA UTILIZADA NA PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO
- 11 - ESPECIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

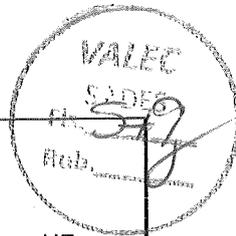
017 - ASSINATURA

Local:

(assinatura)

Data:

(carimbo do avaliador)



LAUDO DE AVALIAÇÃO URBANO

VALEC LOTE UF

07 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

08 - CROQUI DE ACESSO A ÁREA ABRANGIDA:

09 - OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Determinar o valor de mercado de parte do imóvel supramencionado, abrangido pela faixa de domínio da Ferrovia para fins de desapropriação por Utilidade Pública.

10 - MÉTODO UTILIZADO:

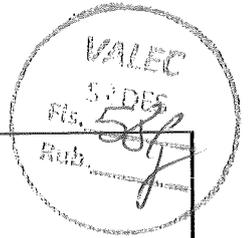
Método comparativo direto de dados de mercado - Aquele cujo valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Método de quantificação de custo - Aquele cujo valor das benfeitorias resulta de orçamento sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades e serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO URBANO

VALEC LOTE UF

11 - JUSTIFICATIVAS:



LAUDO DE AVALIAÇÃO URBANO

VALEC LOTE UF

014 - OBSERVAÇÕES DO AVALIADOR CÁLCULO DO TERRENO

Faixa de domínio

Área desapropriada (ha) x Valor homogeneizado / ha
 x R\$ - = R\$ -
 TOTAL = R\$ -

Avaliação Intervalar:

Estimativa de tendência Central obtido em planilha de Homogeneização.
 R\$ -

Outras áreas:

Área desapropriada (ha) x Valor homogeneizado / ha
 x R\$ - = R\$ -
 TOTAL = R\$ -

015 - RESUMO DOS VALORES

01 - FAIXA DE DOMÍNIO.....	R\$	-
02 - OUTRAS ÁREAS - ESPECIFICAR.....	R\$	-
03 - SUB-TOTAL (01).....	R\$	-
04 - QUADRO 11.1 - ESPÉCIES VEGETAIS.....	R\$	-
05 - QUADRO 12 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	R\$	-
06 - SUB-TOTAL (02).....	R\$	0,00
07 - TOTAL (1+2).....	R\$	-
08 - MÊS BASE DA AVALIAÇÃO		

Limite Inferior (Estimativa -10%)	Limite Superior (Estimativa +10%)
-	-

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 DE LIMITES
- 05 - CÓPIA DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)
- 06 - CÓPIA DE DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE
- 07 - PLANILHA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS
- 08 - FICHA DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA UTILIZADA NA PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO
- 09 - ESPECIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

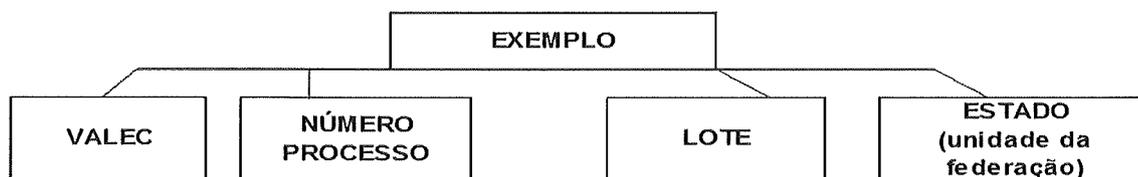
017 - ASSINATURAS

Local: _____ (assinatura)
 Data: _____ (carimbo do avaliador)

ORIENTAÇÕES DE PREENCHIMENTO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÕES

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) Localização (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.



- i) 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 área (item 3.38) - discriminar outras área 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

Justificativas (item 11) - descrever a justificativa para a adoção dos fatores do imóvel avaliando; descrever a justificativa para a adoção do critério de depreciação; e qualquer outra situação que poderá ser expressa pelo Laudo.

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 Norma de Desapropriação, 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)

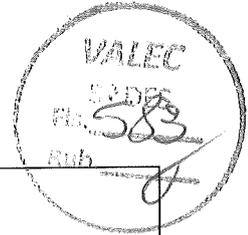
- a) Cálculo do valor de terreno (m²);
- b) Utilizar os valores obtidos a partir da homogeneização do imóvel avaliando com as amostras do relatório de instituição idônea contratada pela Valec.

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 arbitrio da avaliação, limitado a 10% 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.



Tipo de Documento: NORMATIVO GERAL	Unidade Responsável: SUDES	Processo: 51402.134106/2015-11	Código: 80-EG-000F-91-0001	Anexo K
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------

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						
	c. Baixa - 10 % a 30 %			X					
	d. 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					
	e. Raso - 25 cm 50 cm				X				
	d. 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						
5. Pedregosidade	a. Sem pedras	X							
	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					
	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)

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



FATOR DE DISPONIBILIDADE HÍDRICA (FH)

Tipo	Lâmina Útil (LU)	Fator
Muito bom	12mm ou mais	1,20
Bom	Até 12 mm	1,10
Normal	Até 8mm	1,00
Regular	Até 5mm	0,90
Ruim	Até 1mm	0,80
Muito ruim	0 mm	0,70

$$LU = \frac{\left(\frac{Q}{3} \times 0,1 \times EA\right)}{A}$$

Onde:

LU = Lâmina Útil (mm)

EA = Eficiência de Aplicação (0,8)

Q = Vazão (Litros/Dia) conversão $[Q(l/s) \times 3.600(s) \times 24(h)]$

A = Área Irrigável (m²) conversão A(ha) x 10.000 (m)

Os fatores de qualificação foram atribuídos de acordo com a capacidade de exploração agrícola proporcionada por cada um dos intervalos de Lâmina Útil utilizados, tomando como base o período mais crítico do ciclo da cultura. Nesse sentido, adotou-se as seguintes disposições:

12 mm ou mais: Lâmina Útil apropriada para culturas com alta demanda hídrica. Como referência, utilizou-se a cultura de Cana de açúcar e culturas hortícolas.

Até 12 mm: Lâmina Útil apropriada para culturas com demanda hídrica moderada, como referência, foi adotada a culturas anuais (milho, feijão, trigo...)

Até 8 mm: Lâmina Útil apropriada para pastagens artificiais, e demais culturas com demanda hídrica baixa.

Até 5 mm: Representa uma lâmina útil insuficiente para irrigação de culturas agrícolas. Foi adotado em razão de representar uma vazão de curso d'água suficiente para a dessedentação dos animais em pecuária de confinamento.

Até 1 mm: É a mera presença de um curso d'água qualquer na propriedade, insuficiente para atender qualquer uma das situações expostas nos intervalos superiores; entretanto, adequada para pecuária extensiva e fornecimento de água para sede do imóvel, quando for o caso.

0 mm: Representa, obviamente, uma propriedade com ausência de fontes próprias de água.

Tipo de Documento:		Unidade Responsável:		Processo:		Código:		Anexo	
NORMATIVO GERAL		SUDES		51402.134106/2015-11		80-EG-000F-91-0001		L	

TABELA HOMOGENEIZAÇÃO TERRA NUA, IMÓVEIS RURAIS

Elemento	Município Imóvel	Valor Terra Nua do Imóvel (VTN)	Área Total Do Imóvel	Valor Terra Nua por Hectare (VTN/ha)	CCU do Elemento	CCU Indexado ¹	Situação Elemento	Situação Indexado ²	Distância Elemento	Distância Indexado ³	Hidrografia Elemento	Hidrografia Indexado ⁴	Fator Oleta Elemento	Fator Homogeneização Total (FHT) ⁵	VTN/ha Homogeneizado ⁷	Amplitude Saneada
1																
2																
3																
n																
Avaliando																

CCU Indexado ¹	obtido da seguinte forma = $CCU \text{ Imóvel Avaliando} - CCU \text{ elemento da amostra} + 1$
Situação Indexado ²	obtido da seguinte forma = $(\text{Situação imóvel Avaliando} - \text{Situação elemento da amostra}) + 1$
Distância Indexado ³	obtido da seguinte forma = $(\text{Distância imóvel Avaliando} - \text{Distância elemento da amostra}) + 1$
Hidrografia Indexado ⁴	obtido da seguinte forma = $(\text{Hidrografia imóvel Avaliando} - \text{Hidrografia elemento da amostra}) + 1$
Fator Homogeneização Total (FHT) ⁵	Obtido pela multiplicação do CCU Indexado, da Situação Indexado, Distância Indexado, Hidrografia Indexado e Fator Oleta

VTN/ha homogeneizado ⁷	Resultado da multiplicação do VTN / ha do elemento da amostra pelo seu FHT
Limite Superior	Limite superior de valor de VTN/ha homogeneizado
Limite Inferior	Limite inferior de valor de VTN/ha homogeneizado

Amostra Saneada	Elemento que apresente seu VTN/ha homogeneizado maior que o limite superior ou menor que o
Média após Saneamento	Média de Valor calculado após eliminação dos elementos saneados
Fator para I.C.	$= t^*$ (Desvio padrão saneado / $\sqrt{\text{do número de elementos utilizado}}$), onde "t*" é percentil da distribuição de Student, com grau de liberdade $(V - n - 1)$ e 80% de confiança
I.C. Superior	Média Saneada + Fator para I.C.
I.C. Inferior	Média Saneada - Fator para I.C.
Amplitude	I.C. Superior - I.C. Inferior
Coefficiente de Variação	Amplitude / Média Saneada

Média	
Desvio Padrão	
Limite Superior	
Limite Inferior	
Média após Saneamento	
Desvio Padrão Saneado	
Fator para I.C.	
I.C. Superior	
I.C. Inferior	
Amplitude	
Coefficiente de Variação	

TABELA HOMOGENEIZAÇÃO TERREVO IMÓVEIS URBANOS

Elemento	Município	Imóvel	Endereço	Valor Terreno imóvel (VT)	Área Total Do Imóvel	Valor Terreno por m² (VT/m²)	Infraestrutura do Elemento	Topografia do Elemento	Topografia Indexado	Distância do Elemento	Distância Indexado	Fator Oferta Elemento	Fator Homogeneização Total (FHT)	VT/m² homogeneizado	Amostra Saneada
1															
2															
3															
n															
Avaliando															

Infraestrutura Indexado
 obtido da seguinte forma = (Infraestrutura imóvel Avaliando - Infraestrutura elemento da amostra) + 1

Topografia Indexado
 obtido da seguinte forma = (Topografia imóvel Avaliando - Topografia elemento da amostra) + 1

Distância Indexado
 obtido da seguinte forma = (Distância imóvel Avaliando - Distância elemento da amostra) + 1

Fator Homogeneização Total (FHT)⁶
 Obtido pela multiplicação do Infraestrutura Indexado, da Topografia Indexado, Distância Indexado e Fator Oferta Indexado

VT/m² homogeneizado⁷
 Resultado da multiplicação do VT / m² do elemento da amostra pelo seu FHT

Limite Superior
 Limite superior de valor de VT/m² homogeneizado

Limite Inferior
 Limite inferior de valor de VT/m² homogeneizado

Amostra Saneada
 Elemento que apresenta seu VT/m² homogeneizado maior que o limite superior ou menor que o limite inferior

Média após Saneamento
 Média de Valor calculado após eliminação dos elementos saneados

Fator para I.C.
 = t*(Desvio padrão saneado/√do numero 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
 Média Saneada + Fator para I.C.

I.C. Inferior
 Média Saneada - Fator para I.C.

Amplitude
 I.C. Superior - I.C. Inferior

Coefficiente de Variação
 Amplitude / Média Saneada

Média	
Desvio Padrão	
Limite Superior	
Limite Inferior	

Média após Saneamento	
-----------------------	--

n =	
t =	

Desvio Padrão	
Fator para I.C.	
I.C. Superior	
I.C. Inferior	
Amplitude	
Coefficiente de Variação	



Tipo de Documento: NORMATIVO GERAL	Unidade Responsável: SUDES	Processo: 51402.134106/2015-11	Código: 80-EG-000F-91-0001	Anexo M
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------

PLANTA PLANIMÉTRICA

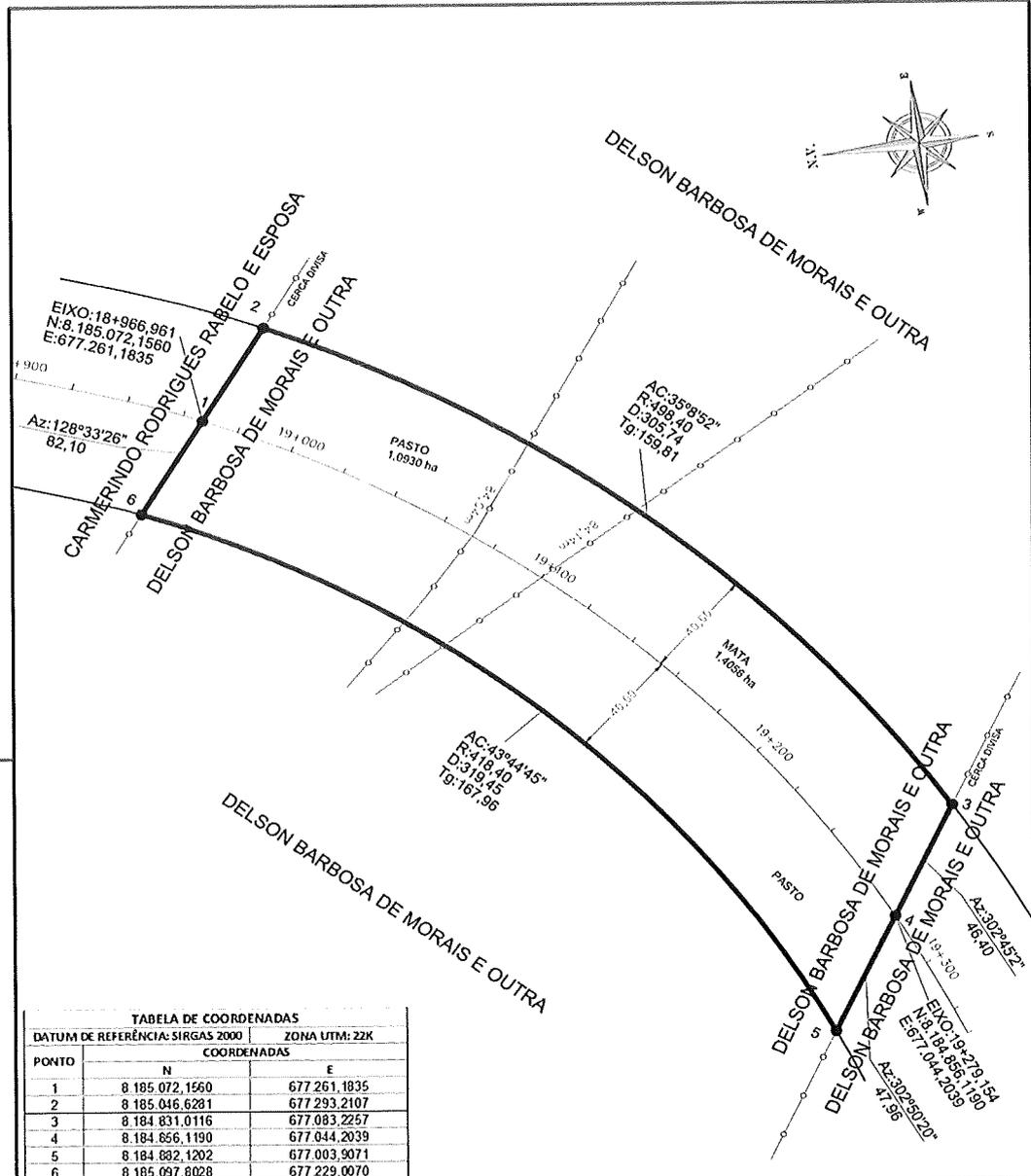
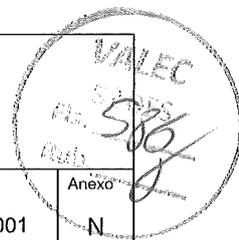


TABELA DE COORDENADAS		
DATUM DE REFERÊNCIA: SIRGAS 2000		ZONA UTM: 22K
COORDENADAS		
PONTO	N	E
1	8 185 072,1560	677 261,1835
2	8 185 046,6281	677 293,2107
3	8 184 831,0116	677 083,2257
4	8 184 656,1190	677 044,2039
5	8 184 882,1202	677 003,9071
6	8 185 097,8028	677 229,0070

VALEC
ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A.

LOGOMARCA
DA CONTRATADA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:	VISTO	DATA	LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO	
PROJ.:		___/___/___	LOTE 1S - GO	
DES.:		___/___/___	KM 18 + 966,961 AO KM 19 + 279,154 = 312,193 m	
APROVAÇÃO		___/___/___	PROPRIEDADE: FAZENDA CÓRREGO DO ARROZ	
			PROPRIETÁRIO: DELSON BARBOSA DE MORAIS E OUTRA	
			PROCESSO: VALEC 067 - LOTE - 1S - GO	FOLHA: 1/1
			ÁREA TOTAL: 2,4986 ha	ESC: 1/2000
			PERÍMETRO: 801,66m	REV. 1



Tipo de Documento: NORMATIVO GERAL	Unidade Responsável: SUDES	Processo: 51402.134106/2015-11	Código: 80-EG-000F-91-0001	Anexo: N
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------

MEMORIAL DESCRITIVO

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

PROPRIEDADE:

PROPRIETÁRIO:

SITUAÇÃO: DISTRITO:

MUNICÍPIO:

COMARCA:

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS:

LIMITES E CONFRONTANTES:

NORTE:

SUL:

LESTE:

OESTE:

ÁREA: (dimensão da área e descrição do perímetro)

UTILIZAÇÃO:

BENFEITORIAS:

DOCUMENTOS DO IMÓVEL: Nº MATRÍCULA:

LIVRO E FLS.:

IDENTIFICAÇÃO DO CRI:

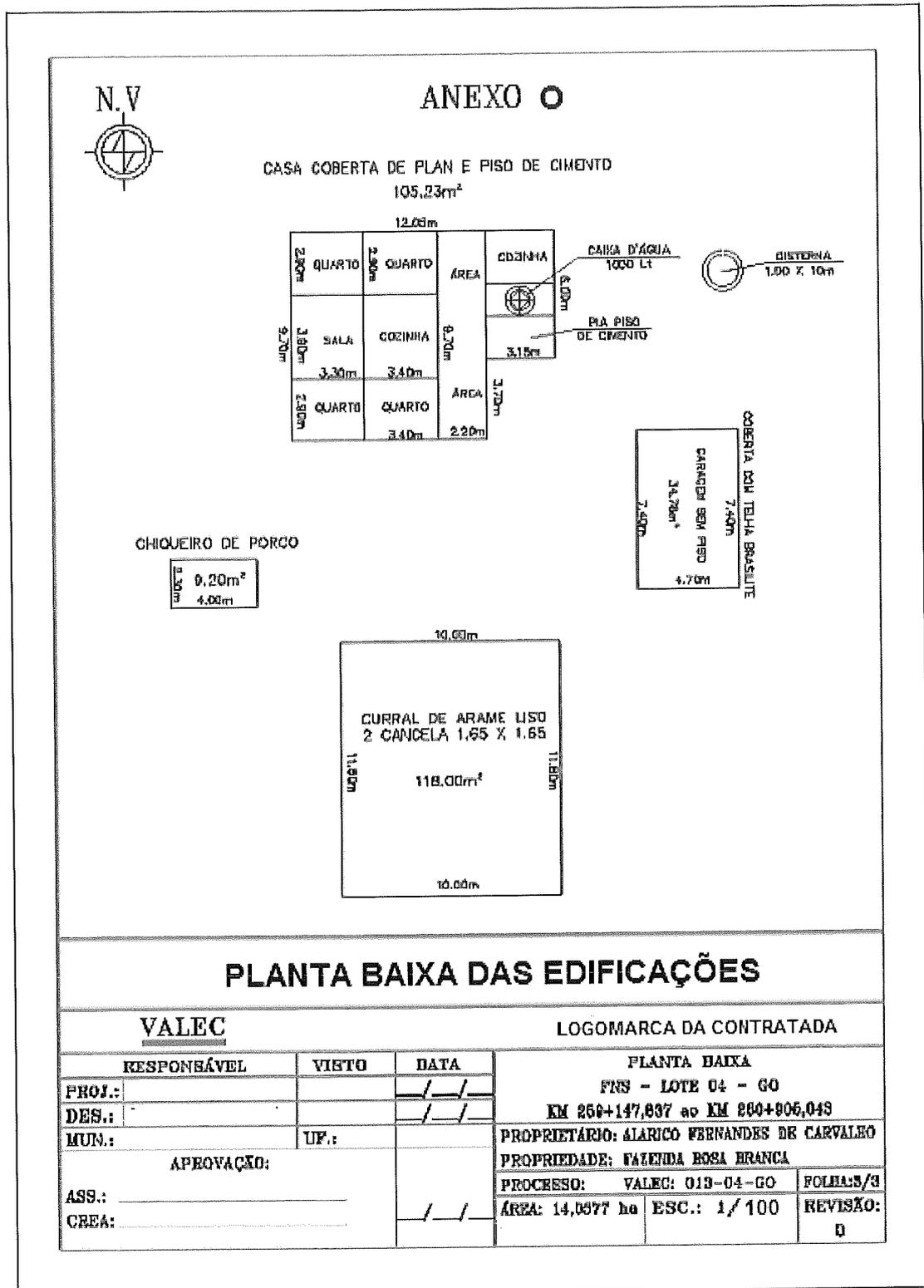
NOME DO RESPONSÁVEL

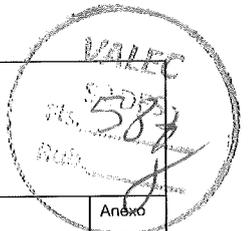
Formação

Nº DO CREA

Tipo de Documento: NORMATIVO GERAL	Unidade Responsável: SUDES	Processo: 51402.134106/2015-11	Código: 80-EG-000F-91-0001	Anexo O
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------

PLANTA BAIXA DAS EDIFICAÇÕES





Tipo de Documento: NORMATIVO GERAL	Unidade Responsável: SUDES	Processo: 51402.134106/2015-11	Código: 80-EG-000F-91-0001	Anexo: P
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-------------

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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

Tipo de Documento:	Unidade Responsável:	Processo:	Código:	Anexo
NORMATIVO GERAL	SUDES	51402.134106/2015-11	80-EG-000F-91-0001	Q

MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO



Ministério dos Transportes
VALEC – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.

De um lado, como Outorgantes(s) Expropriado(s): XXXXXXXXXX, Técnica em Enfermagem, CIRG nº 3362729-2ªVIA-DGPC-GO, CPF/MF nº 640.216.451-87 e seu marido XXXXXXXXXX, Costureiro, CIRG nº 3236091-2ªVIA-DGPC-GO, CPF/MF nº 642.201.921-15, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6515/1977, em 14/12/1.996, residentes e domiciliados na Rua Primavera, Qd. 45, Lt. 01, Jardim Alexandrina, Anápolis-GO; 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, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, CIRG nº XXXXXXXXXXXX, CI Profissional nº XXXXXXXXXXXX, com endereço profissional na Av. S4, Qd. 68, Lt. 12, Bairro Anápolis City 4ª Etapa, Anápolis-GO e XXXXXXXXXX, brasileiro, casado, Advogado, CI Profissional nº XXXXXXXXXXXX, end. Profissional na SEP/SUL, Qd. 713/913, Lt. E, Edifício CNC Trade, Asa Sul, Brasília-DF; conforme Procuração Pública, lavrada nas notas do Cartório do 4º Ofício de Notas do Distrito Federal, Prot. 01318321, Livro nº 4607, fls. 040/041/042 de 24/Abril/2.015;- "os presentes reconhecidos entre si e como "os próprios por mim, Julierme Pereira Vasconcelos, 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 para 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): **"ÁREA 01, com 6.116,17m² (seis mil, cento e dezesseis metros e dezessete 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 à 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 **6.116,17m²**, partindo do ponto 1, com as coordenadas N=8186127,2443 e E=720468,7831, e daí seguir reto com azimute de 7°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=720536.23375; 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°51'8" 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 daí virar à esquerda e seguir reto com azimute de 234°48'57" e distância de 5,44m até o ponto 1, ponto inicial desta descrição. **PROCESSO: VALEC 053A - LOTE: PS-GO.** Procedência(s): Registro/Matricula nº **R-2-38.513**, Livro 2-GS, Fls. 013, de Registro Geral de Imóveis do CRI da 2ª Circunscrição de Anápolis-GO, de 09/Janeiro/2.006. CCIR-Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 2006/2007/2008/2009. INCRA nº 930.164.013.897-4 - NIRF nº 4.297.833-5. Pelo(s) Outorgantes(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\$ 156.319,98 (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e dezenove reais e noventa e oito centavos)**, referente as áreas 01 e 02, devidamente descritas, perfazendo um total de 15.916,29 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 "o antes referido imóvel tinham e exerciam, 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 responderem pela evicção de direitos, se chamados à autoria. Pelos Outorgantes(s) Vendedores, 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 Tabelaio 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 dos 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 Indisponibilidade de Bens, a qual resultou NEGATIVA, para o(s) CPF/MF n°(s): 640.216.451-87 e 642.201.921-15 e para o CNPJ/MF n° 42.150.664/0001-87, com o(s) Código(s) HASH n°(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.

VALEC – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.
SEP/Sul Quadra 713/913 – Lote E – Edifício CNC Trade – CEP: 70.390-135 – BRASÍLIA/DF
Telefone: (61)2029-xxxx- www.valec.gov.br