

NIEL NASCIMENTO TEIXEIRA

MANUAL DE
AVALIAÇÕES
INDENIZATÓRIAS E
EXPROPRIATÓRIAS

*MODELOS PERICIAIS PARA DESAPROPRIAÇÃO,
SERVIDÃO E REASSENTAMENTO*

2026

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

PARTE I

FUNDAMENTOS JURÍDICOS, CONSTITUCIONAIS E DOUTRINÁRIOS

Capítulo 1

DIREITOS FUNDAMENTAIS E GARANTIAS PATRIMONIAIS

O valor da propriedade frente à força do Estado: entre a função social e a justiça compensatória.

GÊNESIS. DA TÉCNICA À JUSTIÇA: A CONTINUIDADE DE UMA MISSÃO DOUTRINÁRIA

Esta obra, *Manual Avançado de Avaliações Indenizatórias e Expropriatórias*, é a continuidade natural, necessária e estratégica da trilha iniciada com o primeiro livro, *Engenharia de Avaliações e Perícias Judiciais: Teoria, Prática, Jurisprudência e Inovação Técnica* (TEIXEIRA, 2026). Se aquele livro apresentou os fundamentos da ciência da avaliação e sua aplicação pericial sob a ótica das normas, métodos e estatísticas, este se aprofunda em um dos campos mais sensíveis e controversos da perícia contemporânea: a tutela do direito de propriedade diante do poder expropriatório do Estado.

Mas este livro não nasce como apêndice técnico, tampouco como repetição de fórmulas. Ele representa um salto doutrinário e ético. Um passo à frente. Aqui, a perícia é elevada à condição de instrumento de resistência cidadã, de expressão técnico-científica de direitos fundamentais e de combate aos vícios que ainda permeiam sentenças indenizatórias economicamente injustas e metodologicamente frágeis.

A fluidez entre os volumes é proposital: parte-se da técnica para alcançar a justiça. Da estatística para a reparação. Da métrica para a dignidade. O

perito que passou pelas páginas do primeiro volume está agora preparado para assumir um novo papel: o de guardião técnico da função social da perícia, defensor da justa indenização e protagonista da reconstrução doutrinária sobre expropriações no Brasil.

Este segundo livro nasce, portanto, com três propósitos claros:

1. Aprofundar criticamente os fundamentos jurídicos, constitucionais e humanos da avaliação indenizatória;
2. Oferecer modelos técnicos e narrativos robustos para perícias em desapropriações, servidões e reassentamentos;
3. Provocar o sistema de justiça a romper com paradigmas ultrapassados e reconhecer que não há justiça possível sem técnica autêntica.

Como no primeiro volume, mantemos o compromisso com a excelência, a inovação metodológica, a referência normativa e a linguagem clara, mas agora adicionamos um componente que atravessa todas as páginas: a indignação técnica transformada em doutrina.

Se a Engenharia de Avaliações tem uma função histórica a cumprir, é esta: tornar visível o valor que o decreto de desapropriação tenta apagar. E essa missão começa, mais uma vez, pelas mãos do perito.

1.1 INTRODUÇÃO: A DISPUTA ENTRE O DIREITO DE TER E O PODER DE TIRAR

Entre a proteção constitucional da propriedade e a violência institucional do confisco disfarçado.

No centro do debate sobre as indenizações expropriatórias no Brasil está uma disputa fundante e irrenunciável: a tensão entre o direito de ter e o poder de tirar. O primeiro é expressão da autonomia, da dignidade e da liberdade do cidadão em construir sua história, memória e subsistência sobre um pedaço de terra. O segundo é o braço do Estado que, legitimado por preceitos constitucionais, pode intervir, restringir, ou suprimir esse direito – desde que, e somente se, houver justa e prévia indenização em dinheiro (art. 5º, XXIV, CF/1988).

Não se trata de um embate meramente jurídico ou técnico: é uma arena de valores, de direitos fundamentais e de disputas assimétricas. De um lado, o indivíduo que, muitas vezes, defende o único bem que possui, ou aquele no qual estruturou gerações. De outro, o Estado que, em nome de interesses públicos nem sempre claros ou justos, avança com o poder de polícia e a caneta do decreto. É neste cenário tenso, e por vezes dramático, que se insere o perito avaliador: não como um mero aplicador de fórmulas, mas como agente de justiça material, constitucional e civilizatória.

A Avaliação Técnica como Contrapeso ao Abuso Expropriatório

No Brasil, a prática da desapropriação ainda carrega resquícios de autoritarismo técnico-burocrático. Mesmo após a redemocratização e o advento da Constituição Cidadã de 1988, persistem práticas públicas que esvaziam o valor da propriedade com base em parâmetros genéricos, valores venais de fachada e metodologias economicamente defasadas.

Em muitas decisões judiciais, verifica-se o uso acrítico de avaliações administrativas produzidas sem vistoria, com base em valores fiscais desatualizados ou, pior, em laudos públicos que sequer seguem a ABNT NBR 14.653, o Código de Processo Civil ou as normas padrões internacionais como os IVS e o Red Book.

Ora, como pode o Estado expropriar um bem real com base em um valor fictício? Como pode o Judiciário legitimar uma indenização que, na prática, impossibilita a reconstrução da vida do expropriado, violando frontalmente o princípio da reparação integral (art. 5º, incisos V e X, CF/88) e a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, Código Civil)?

É diante desse cenário de frequente injustiça técnica e fragilidade normativa que a avaliação pericial deixa de ser um ato de mensuração e se converte em um instrumento de resistência, de justiça e de reparação constitucional. A perícia é o antídoto técnico contra o arbítrio orçamentário. É a voz da ciência na arena do litígio fundiário. É o cálculo que devolve dignidade.

Dignidade Humana, Confiança Legítima e Avaliação: a Tríade da Justiça Compensatória

A dignidade da pessoa humana, consagrada como fundamento da República (art. 1º, III, CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988), não é um princípio etéreo. Ela se corporifica na garantia de que ninguém será privado de sua casa, terra, produção, memória ou sustento sem compensação justa, proporcional e eficaz.

Quando um produtor rural é removido de sua propriedade sem a justa valoração de suas benfeitorias, ou quando uma família urbana é desalojada por um valor que sequer permite comprar outro imóvel semelhante na mesma região, o que está em jogo não é o valor do metro quadrado, é a destruição da confiança legítima no pacto constitucional.

A jurisprudência, infelizmente, nem sempre protege esse pacto. Em decisões como o *REsp 1.327.963/SP*, o STJ admitiu indenização com base em valor fiscal, ignorando as distorções que esse tipo de parâmetro representa diante da realidade de mercado. Tal posicionamento rompe com o mandamento da justa indenização e gera uma jurisprudência que, ao invés de proteger, autoriza o confisco disfarçado.

O perito, nesse contexto, não é apenas técnico. É guarda avançada da Constituição. Seu laudo não pode ser neutro diante da injustiça. É dever do engenheiro avaliador sustentar a integridade da propriedade afetada, quantificando não apenas os metros quadrados, mas também os vínculos, os rendimentos cessantes, as benfeitorias não visíveis, os danos colaterais, os impactos imateriais.

Considerações Importantes:

A luta pela justa indenização é, em última análise, uma luta por civilidade e por compromisso com a legalidade técnica. A avaliação pericial, quando comprometida com a verdade e com a justiça, se torna um escudo contra a indiferença estatal e um farol de esperança para aqueles que tiveram seus bens atingidos pelo poder público.

Não é possível haver desapropriação justa com avaliação injusta. E não há perícia justa sem método, norma, jurisprudência crítica e consciência ética. O direito de ter não pode ser violado pelo poder de tirar. E se for, que ao menos seja reparado com rigor técnico e alma republicana.

1.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO BRASILEIRA DE 1988

Proteger para não destruir: entre o direito de ter e o dever de respeitar os limites do Estado expropriante.

Se a Constituição Federal de 1988 pode ser considerada um pacto civilizatório, o direito de propriedade é uma das colunas que sustentam a sua arquitetura democrática. O inciso XXII do art. 5º é categórico ao afirmar:

“é garantido o direito de propriedade.”

Não há condição, ressalva ou exceção neste dispositivo. A propriedade é um direito fundamental, cláusula pétrea (art. 60, §4º, IV) e instrumento de realização da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III). Qualquer tentativa de relativizá-la sem as devidas garantias constitucionais é não apenas juridicamente inválida, mas moralmente repugnante.

A Cláusula da Indenização Justa, Prévia e em Dinheiro: Norma de Eficácia Plena

O inciso XXIV do mesmo artigo 5º reforça:

“a lei assegurará ao proprietário o direito à indenização justa, prévia e em dinheiro, ressalvados os casos de desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária [...]”

Não se trata de uma diretriz programática ou de uma norma de eficácia contida. Trata-se de comando direto, imediato, autoaplicável e inegociável. E a justiça dessa indenização não pode ser fixada por critérios abstratos ou orçamentários, mas deve refletir o valor de mercado efetivamente praticado, como impõem a ABNT NBR 14.653, os International Valuation Standards (IVS) e o Red Book do RICS.

Indenizar com base em valor venal, planta genérica de valores ou estimativas administrativas desatualizadas é subverter o texto constitucional e legalizar o confisco sob o verniz da legalidade. Isso tem sido denunciado pela doutrina mais lúcida e por peritos que se recusam a compactuar com avaliações que ofendem a realidade econômica do bem expropriado.

O Binômio Propriedade-Função Social: Princípio ou Armadilha?

A função social da propriedade, insculpida no art. 5º, XXIII e também no art. 182, §2º da CF, é fundamento legítimo de intervenção estatal. Entretanto, é preciso cuidado: a função social não pode ser usada como pretexto para relativizar a indenização. Como já afirmou o Ministro Celso de Mello, no julgamento da ADI 2.332/DF, *“a função social não esvazia o conteúdo econômico da propriedade, mas o direciona”*.

Em outros termos: a função social é um limite ao exercício egoísta do domínio, não um salvo-conduto para a violação dos direitos patrimoniais. A jurisprudência que admite indenizações desproporcionais sob o argumento de que o imóvel não cumpria função social incorre em erro hermenêutico e injustiça histórica. A justa indenização é garantia objetiva, não favor subjetivo. Seu descumprimento é inconstitucionalidade direta.

A Doutrina Constitucionalista Crítica: Sarlet, Bonavides e Barroso

Autores consagrados da doutrina brasileira têm denunciado o esvaziamento da garantia de propriedade:

- Ingo Wolfgang Sarlet, ao tratar da eficácia dos direitos fundamentais, sustenta que a *“propriedade é expressão da dignidade humana, especialmente nos casos em que constitui meio de subsistência ou identidade territorial”*.
- Paulo Bonavides assevera que *“a justiça compensatória é o verdadeiro núcleo do direito de propriedade. Sem ela, temos apenas a violência estatal travestida de política pública.”*
- Luís Roberto Barroso, embora defensor do princípio da função social, reconhece que a desapropriação só é legítima quando respeita o devido processo legal substantivo e a integridade do valor de mercado do bem.

A leitura dessas obras conduz a uma conclusão inequívoca: indenização menor que o valor de mercado é fraude constitucional. E o perito que chancela tais avaliações com pareceres frágeis, sem respaldo metodológico ou sem análise estatística adequada, é cúmplice técnico de uma injustiça pública.

Jurisprudência e o Dever de Proteção Ativa: ADI 2332/DF e RE 407.688/SP

A ADI 2.332/DF, como já citado, reafirma que a função social não é escudo para a supressão da justa indenização. Já no RE 407.688/SP, com repercussão geral reconhecida, o STF enfrentou a questão da imissão na posse antes da indenização. O resultado? Reconhecimento da necessidade de garantir o pagamento efetivo, ou o depósito integral, sob pena de violação ao art. 5º, XXIV.

Ainda assim, tribunais inferiores continuam a proferir decisões lastreadas em estimativas genéricas, fundamentações precárias e laudos administrativos sem metodologia. Essa jurisprudência distorcida precisa ser enfrentada com dados, normas, argumentos e resistência pericial. É papel do engenheiro avaliador formar a convicção técnica do juiz, com laudos que expressem a realidade do mercado, da produção, das perdas, dos vínculos e do valor imaterial do bem.

Tabela – Dispositivos Constitucionais e Infraconstitucionais sobre Propriedade e Indenização

Norma	Dispositivo	Conteúdo Essencial
Constituição Federal (CF/1988)	Art. 5º, XXII	Garante o direito de propriedade como direito fundamental e cláusula pétrea.
	Art. 5º, XXIII	Condiciona o exercício da propriedade ao cumprimento de sua função social.
	Art. 5º, XXIV	Estabelece que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, será feita mediante indenização justa, prévia e em dinheiro, ressalvada a reforma agrária.
	Art. 184 a 186	Regulamentam a desapropriação para fins de reforma agrária, com pagamento em títulos da dívida agrária.
	Art. 182, §2º	Permite desapropriação de imóveis urbanos que não cumprem a função social, com pagamento em títulos.

Norma	Dispositivo	Conteúdo Essencial
Constituição Federal (CF/1988)	Art. 170, III	Prevê a função social da propriedade como fundamento da ordem econômica.
	Art. 60, §4º, IV	Estabelece que os direitos e garantias individuais, como o direito de propriedade, não podem ser abolidos nem mesmo por emenda constitucional.
Código Civil (Lei 10.406/2002)	Art. 1.228	Define a amplitude do direito de propriedade e seus limites legais.
	Art. 884	Veda o enriquecimento sem causa, base para obrigar o Estado a indenizar integralmente o expropriado.
Decreto-Lei 3.365/1941	Art. 5º	Determina a base do valor de indenização: Valor de mercado, considerando perdas, danos, lucros cessantes e valor afetivo comprovável.
	Art. 36 e 43	Tratam, respectivamente, da ocupação temporária e das servidões administrativas, ambas com previsão de indenização.
Código de Processo Civil (CPC/2015)	Art. 473	Exige que o laudo pericial contenha exposição do objeto, metodologia, fundamentação técnica e resposta conclusiva aos quesitos.
ABNT NBR 14.653 (Partes 1 a 6)	Item 4.3.3.1 da Parte 1	Define os graus de fundamentação técnica exigidos conforme a finalidade da avaliação, sendo mais rigorosos nos casos de expropriação.
International Valuation Standards (IVS)	Framework geral	Reforça o princípio do valor de mercado como referência universal em contextos de desapropriação, com ênfase na transparência, auditabilidade e fundamentação.
Red Book (RICS)	VPGA 4	Diretriz internacional específica sobre <i>expropriation valuation</i> , determinando que a compensação reflita integralmente os valores de mercado, custos de reinstalação e impactos correlatos.

Considerações Importantes:

A Constituição Federal não admite confisco velado. Toda vez que o Estado retira a propriedade de alguém sem pagamento justo, prévio e em dinheiro, há uma ruptura do pacto constitucional. A avaliação técnica, neste cenário, é mais do que um cálculo, é um ato de defesa institucional dos direitos fundamentais.

Enquanto juristas distraídos confundem valor venal com valor de reposição, e enquanto decisões judiciais ignoram a NBR 14.653 e as normas padrões internacionais, cabe ao engenheiro perito, ao jurista consciente e ao cidadão técnico dizer o óbvio com coragem: propriedade é direito. E direito se respeita, se protege e se indeniza com justiça.

1.3 O PRINCÍPIO DA JUSTA INDENIZAÇÃO E A VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

Quando o Estado paga menos do que o valor justo, ele não desapropria: ele confisca.

A justa indenização não é uma fórmula genérica nem uma concessão do poder público: é uma exigência constitucional absoluta, de natureza reparatória, proporcional e integral. Seu fundamento jurídico repousa não apenas no art. 5º, XXIV da Constituição Federal, mas também no princípio mais básico do Direito: ninguém pode ser lesado sem ser ressarcido na exata extensão de sua perda.

A doutrina civilista já consagrou, há muito, que a indenização deve repor o patrimônio ao status quo ante, sem enriquecimento de nenhuma das partes. Essa lógica se intensifica no domínio da desapropriação, pois aqui o lesante é o próprio Estado, cujo dever de lealdade constitucional e boa-fé objetiva deve ser máximo. Quando o ente público não paga o valor de mercado, ou paga com base em critérios fiscais, administrativos ou tabelados, deixa de indenizar e passa a se enriquecer indevidamente com o sacrifício alheio.

A Natureza Reparatória da Indenização Expropriatória: Valor Integral, Real e Atual

Indenizar não é “reembolsar”, nem “pagar o que dá para pagar”. É restituir o que foi retirado, em seu valor real, justo e atual. O valor de mercado, conforme exige a ABNT NBR 14.653-1:2022, os International Valuation Standards (IVS) e os princípios do Red Book do RICS, deve ser o único norte da perícia técnica indenizatória. Qualquer outro critério (valor venal, valor fiscal, preço tabelado ou estimativa orçamentária) é insuficiente e inconstitucional.

A reparação deve considerar:

- O valor integral do imóvel, com todos os seus atributos intrínsecos e extrínsecos;
- As benfeitorias incorporadas, ainda que não averbadas ou regularizadas, se comprovada sua efetiva existência e funcionalidade;
- A produtividade econômica cessada, nos casos de áreas com exploração agropecuária, comercial ou industrial;
- Os impactos socioafetivos, culturais ou comunitários, sempre que houver dano relevante e mensurável, conforme amplamente reconhecido na doutrina contemporânea de valor econômico ampliado (ver Cap. 10 de Teixeira, 2026).

Indenização Inferior ao Valor Real: o Confisco Travestido de Legalidade

Ao aceitar uma avaliação com valor inferior ao real, o Estado viola o princípio da igualdade e infringe o art. 884 do Código Civil:

“Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido [...]”

Indenizar com base em critérios artificiais não é só erro técnico, é fraude jurídica. Quando o valor pago não permite ao expropriado recompor o seu bem ou adquirir outro similar no mesmo mercado, há violação ao direito de propriedade, à função reparatória da indenização e ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Trata-se, na prática, de confisco branco, disfarçado por pareceres administrativos frágeis e pela leniência judicial que, muitas vezes, desconsidera o laudo técnico pericial bem fundamentado em favor de avaliações genéricas produzidas sem método, vistoria ou fundamentação estatística.

Jurisprudência Crítica: o Caso do STJ – REsp 1.327.963/SP

No Recurso Especial 1.327.963/SP, o Superior Tribunal de Justiça enfrentou a questão da indenização de imóvel rural com base em valor fiscal. O acórdão admitiu tal prática, sob o argumento de que *“a avaliação fiscal era suficiente como parâmetro indenizatório”*.

Essa decisão, equivocada sob todos os pontos de vista técnico-normativos, fragiliza os princípios constitucionais e ignora:

- O disposto na CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988, art. 5º, XXIV, que exige valor justo e prévio;
- A obrigatoriedade de laudos com fundamentação técnica completa (CPC/2015, art. 473);