



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

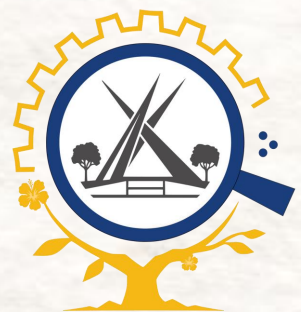
DESAPROPRIAÇÕES PARA FERROVIAS

**Eng. Agrônomo Lucas Wilson
Caixeta Soares**

**Esp. em Auditoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia**

Empregado público da Infra S.A.

Goiânia/GO, 16/08/2025



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O QUE É DESAPROPRIAÇÃO?

- *“Desapropriação é a intervenção do Estado na propriedade alheia, transferindo-a, compulsoriamente e de maneira originária, para o seu patrimônio, com fundamento no interesse público e após o devido processo legal, normalmente mediante indenização”* (grifo nosso). (OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. **Curso de Direito Administrativo**. 5ª ed. São Paulo: Método, 2017, p. 603.
- *“A **aquisição originária** decorre de um fato jurídico que permite a aquisição da propriedade sem qualquer ônus ou gravame. O que se analisa são os requisitos legais para a obtenção de uma propriedade sem a necessidade da autonomia privada.”* (<https://blog.lfg.com.br/estudos/formas-de-aquisicao-da-propriedade/> , acesso em 22/07/2025).



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

- **Por utilidade ou necessidade pública**

- Previsão constitucional, Art. 5º, inciso XXIV da CF de 1.988:

- “XXIV - **a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro**, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;”* (grifo nosso)

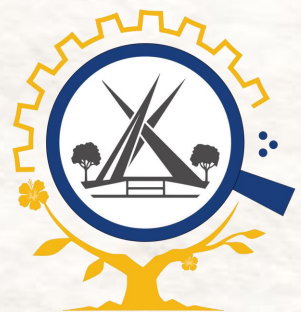
- Procedimento regido pelo Decreto-Lei nº 3.365/1.941, que “*dispõem sobre desapropriações por utilidade pública*”:

- “Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:*

- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;*

- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;*

- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;”*



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

- **Declaração de utilidade pública (DUP):** ato administrativo que autoriza a realização da desapropriação
 - Procedimento disciplinado pelo Decreto-Lei nº 3.365/1.941:
 - A DUP far-se-á por decreto do Presidente, Governador, Interventor ou Prefeito (Art. 6º);
 - Emitida a DUP, está autorizado adentrar nos imóveis, inclusive com uso de força policial (Art. 7º);
 - Da data da emissão da DUP, o prazo para proceder as desapropriações são 5 anos, se DUP caducar, só pode ser emitida nova após 1 ano (Art. 10º);
 - ***“Parágrafo único. Extingue-se em cinco anos o direito de propor ação que vise a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público.”*** (grifo nosso)



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO - Seção 1

ISSN 1677-7042

Nº 54, segunda-feira, 20 de março de 2023

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES SUPERINTENDÊNCIA DE TRANSPORTE FERROVIÁRIO

DECISÃO SUFER Nº 33, DE 10 DE MARÇO DE 2023

O Superintendente de Transporte Ferroviário da Agência Nacional de Transportes Terrestres, no uso da atribuição que lhe confere o art. 7º, inciso XVIII da Resolução nº 5.818, de 03 de maio de 2018, alterada pela Resolução ANTT nº 5.881, de 31 de março de 2020, e pela Resolução ANTT nº 5.963, de 10 de março de 2022, e tendo em vista o que consta no Processo nº 50500.240311/2022-61, decide:

Art. 1º Retificar a declaração de utilidade pública, mediante substituição do ato anterior, para fins de desapropriação, total ou parcial, ou de instituição de servidão de passagem e afetação para fins ferroviários, em favor da União, os bens imóveis alcançados pelas coordenadas planas descritas no anexo a esta Decisão, as quais definem a poligonal de utilidade pública da área destinada a implantação da Estrada de Ferro EF-354 - Ferrovia de Integração Centro-Oeste - FICO, passando pelos municípios de Alto Horizonte, Aruanã, Campinorte, Crixás, Mara Rosa, Nova Crixás, Nova Iguaçu de Goiás, Pilar de Goiás, Santa Terezinha de Goiás, Água Boa, Cocalinho, Nova Nazaré, nos estados de Goiás e Mato Grosso.

Art. 2º Fica a VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A. autorizada a promover as desapropriações necessárias para a implantação das obras referenciadas no art. 1º, na forma da legislação e regulamentos vigentes.

Parágrafo único. A VALEC Engenharia, Construções e Ferrovias S.A. ficam autorizada a invocar o caráter de urgência no processo de desapropriação de que trata o caput, para fins de imissão na posse, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 3º A declaração de utilidade pública não exime a Concessionária da obtenção dos licenciamentos e do cumprimento das obrigações junto às entidades ambientais e demais órgãos da administração pública, necessários à efetivação das obras.

Art. 4º Esta Decisão não terá eficácia sobre bens de propriedade de Estados e Municípios que eventualmente estejam localizados nas poligonais indicadas no anexo a esta Decisão.

Art. 5º Fica revogada a Deliberação nº 174, de 31 de março de 2020.

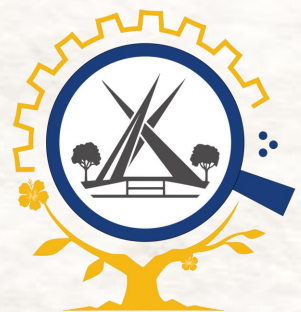
Art. 6º Esta Decisão entra em vigor na data de sua publicação.

ISMAEL TRINKS

ANEXO I

ÁREA DESTINADA A IMPLANTAÇÃO DA FERROVIA DE INTEGRAÇÃO CENTRO-OESTE - FICO

TABELA DE COORDENADAS - FICO (SIRGAS2000 - FUSO 22S)			
Ponto	Coord. N	Coord. E	Descrição
1	8.424.626,3670	684.608,7155	DUP- Coincidente 01 / Variante 01 - Mista
2	8.424.035,1616	684.384,9536	Variante 01 - Mista
3	8.424.015,1081	684.377,2402	Variante 01 - Mista
4	8.423.886,9372	684.321,9174	Variante 01 - Mista
5	8.423.762,9681	684.257,8057	Variante 01 - Mista
6	8.422.565,7328	683.584,6894	Variante 01 - Mista
7	8.422.454,1748	683.517,0882	Variante 01 - Mista
8	8.422.339,9656	683.436,8713	Variante 01 - Mista
9	8.421.130,4176	682.522,6725	Variante 01 - Mista
10	8.421.067,6659	682.473,2438	Variante 01 - Mista
11	8.420.962,9046	682.380,9772	Variante 01 - Mista
12	8.420.864,8348	682.281,6276	Variante 01 - Mista



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

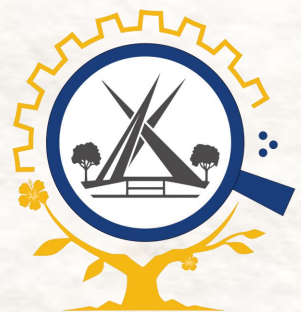
QUAIS SÃO NOSSAS REFERÊNCIAS?

- **LEGAIS**

- Decreto-Lei 3.365/1941, que dispõem sobre as desapropriações por utilidade pública;
- Lei de Registro Públicos, 6.015/1973;
- Lei de parcelamento do solo urbano, 6.766/1979;
- Estatuto da terra, lei 4.504/1964;
- Código florestal, lei 12.651/2012
- Jurisprudências.

- **TÉCNICAS**

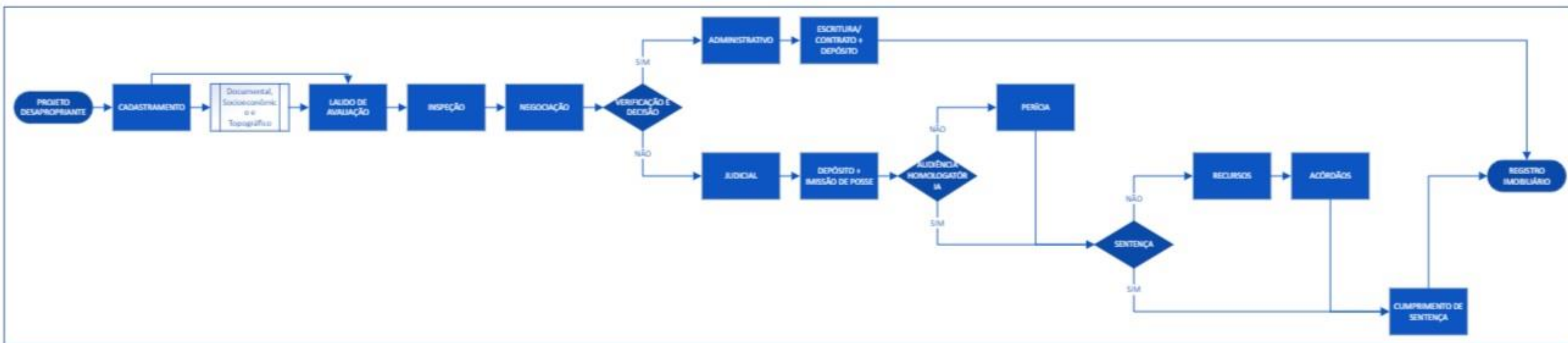
- Normas Brasileira de Avaliação de Bens – ABNT NBRs série 14.653;
- Normas e Regulamentos dos IBAPes;
- Bibliografias diversas;
- Normas internas de entes estatais.

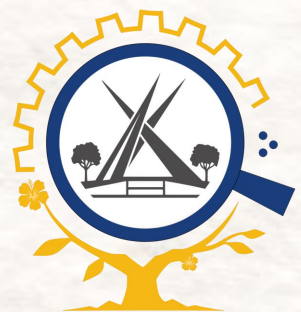


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CICLO DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

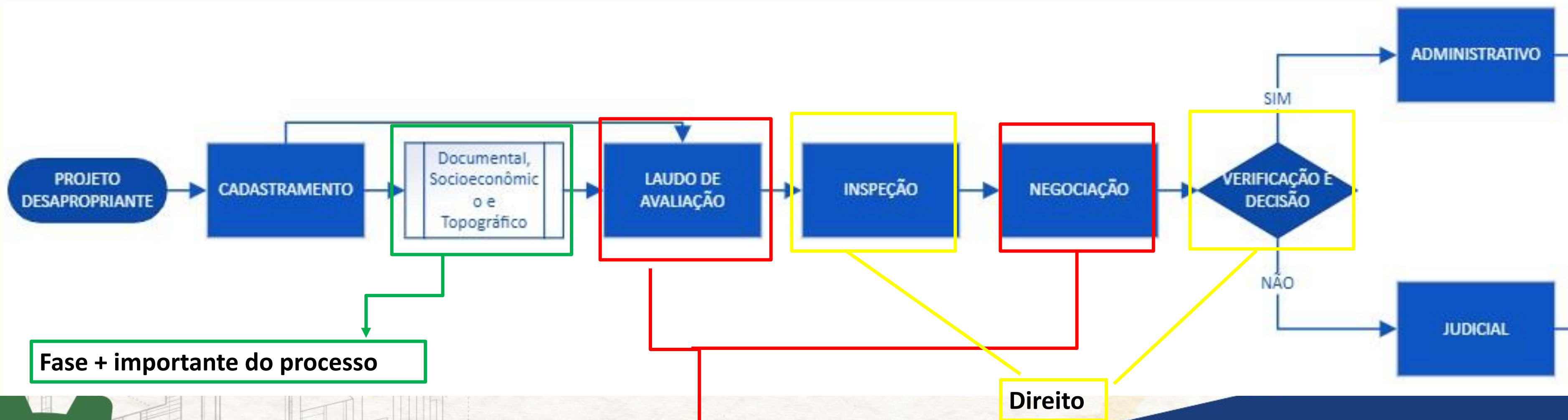




3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CICLO DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO – FASE ADMINISTRATIVA DE EXECUÇÃO



Fase + importante do processo

Eng. Avaliador e Assist. Técnico

Direito



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CICLO DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO – FASE ADMINISTRATIVA DE FORMALIZAÇÃO



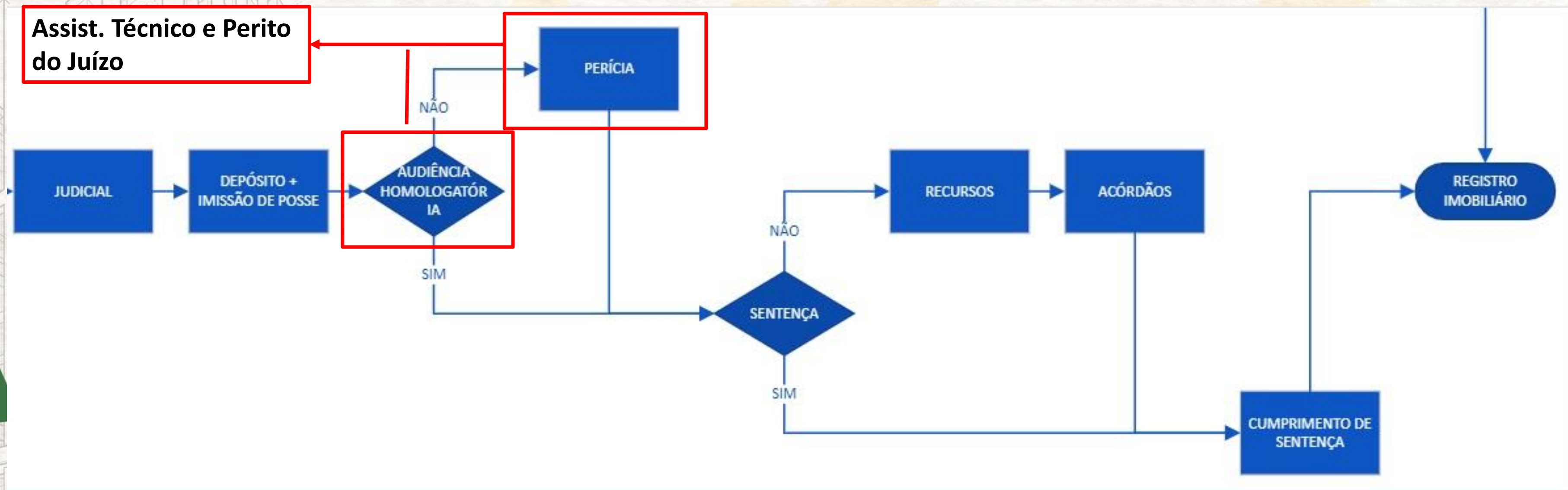


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CICLO DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO – FASE JUDICIAL

Assist. Técnico e Perito
do Juízo





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CICLO DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

- Encerramento
 - Abertura de matrícula e registro do ato em nome da desapropriante; em caso de desapropriação parcial, ainda há averbação na matrícula de origem da retirada de fração!!!!
- Lei de registros públicos: imissão de posse no Art. 167, inciso I, nº 36; e registro no Art. 176-A.
- Decreto-Lei 3.365/41: registro Art. 34-A, § 4º.



3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

**O que diferencia a desapropriação para empreendimentos
ferroviários?**

O que há de especial?





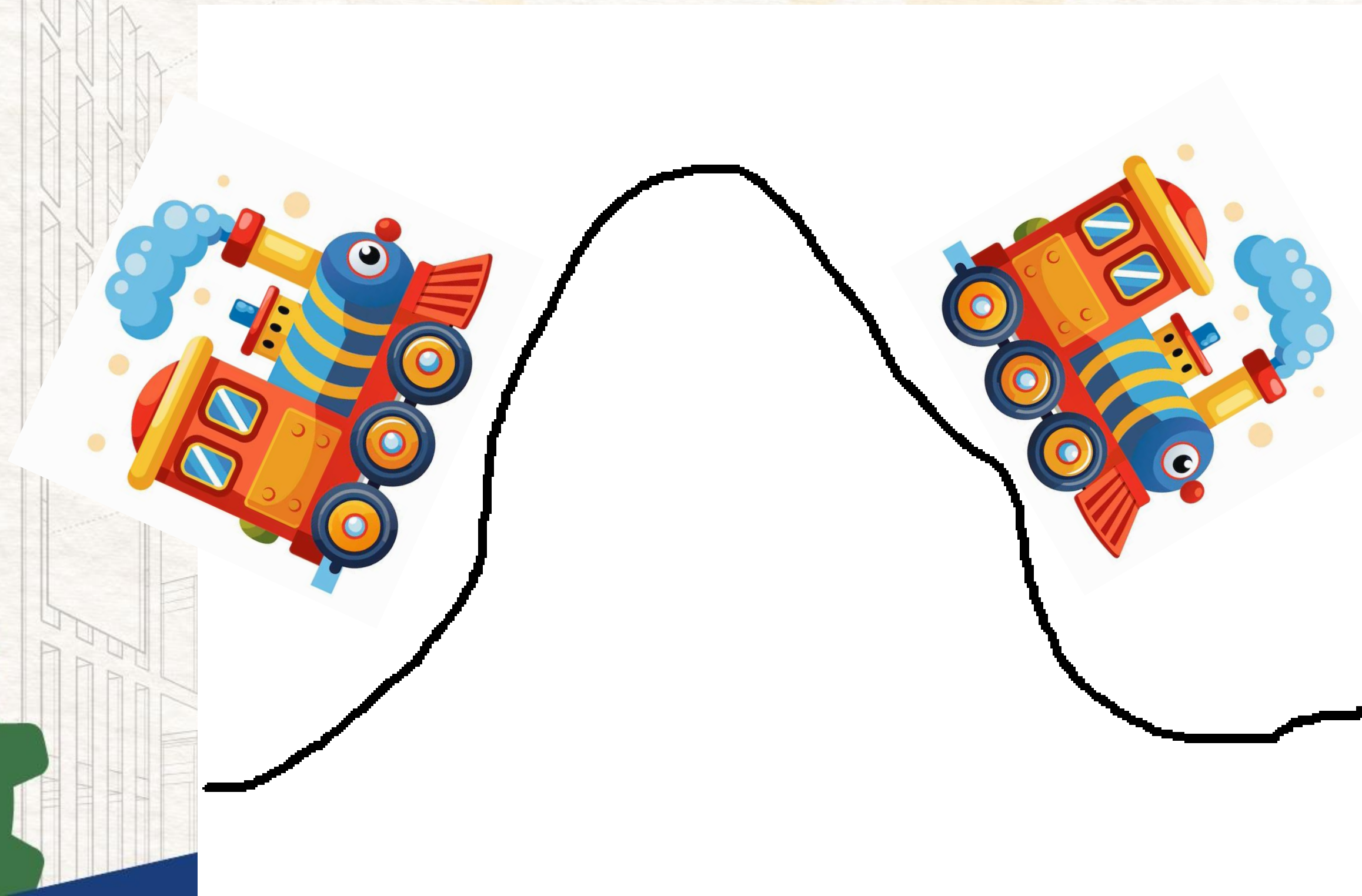
O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários?

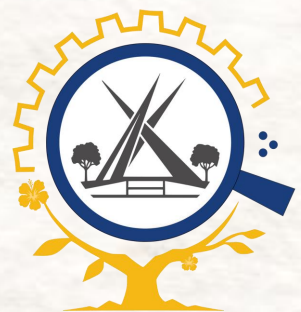
- Desapropriações parciais e que fracionam imóveis = rodovias, linhas de transmissão, dutos, barragens. Exatamente assim!!???
- Greenfield, ou seja, inexistente elemento anterior:
 - Alargamento de faixa existente, pavimentação de trecho, ou correção de traçado, etc.
- Benefício à coletividade. Dificilmente, um desapropriado individualmente ou pequenas comunidades, se beneficiam comercialmente do empreendimento.
- Regras de projeto de engenharia extremamente rígidas.



3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Projeto: relevo**





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a
desapropriação para
empreendimentos
ferroviários? **Projeto:
relevo**





3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Projeto: relevo**

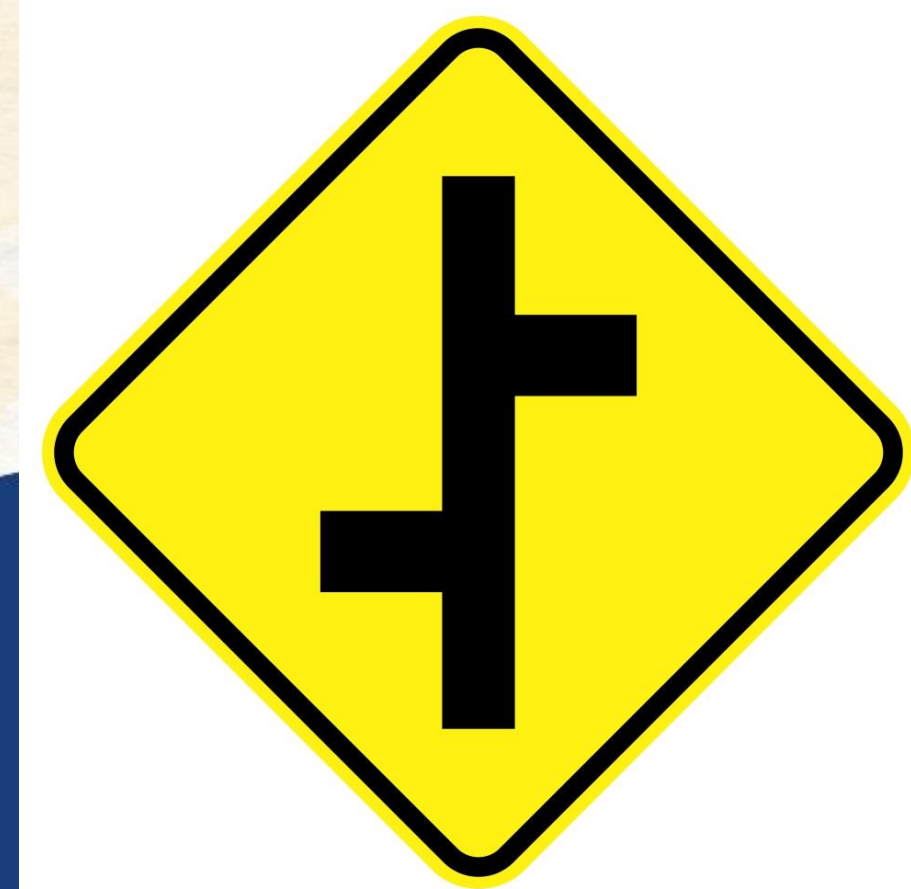
Rampa máxima de construção atual é aproximadamente 1%, ou seja, 1m de desnível a cada 100m lineares





3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a desapropriação para empreendimentos
ferroviários? **Projeto: circulação**





3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Projeto: circulação**

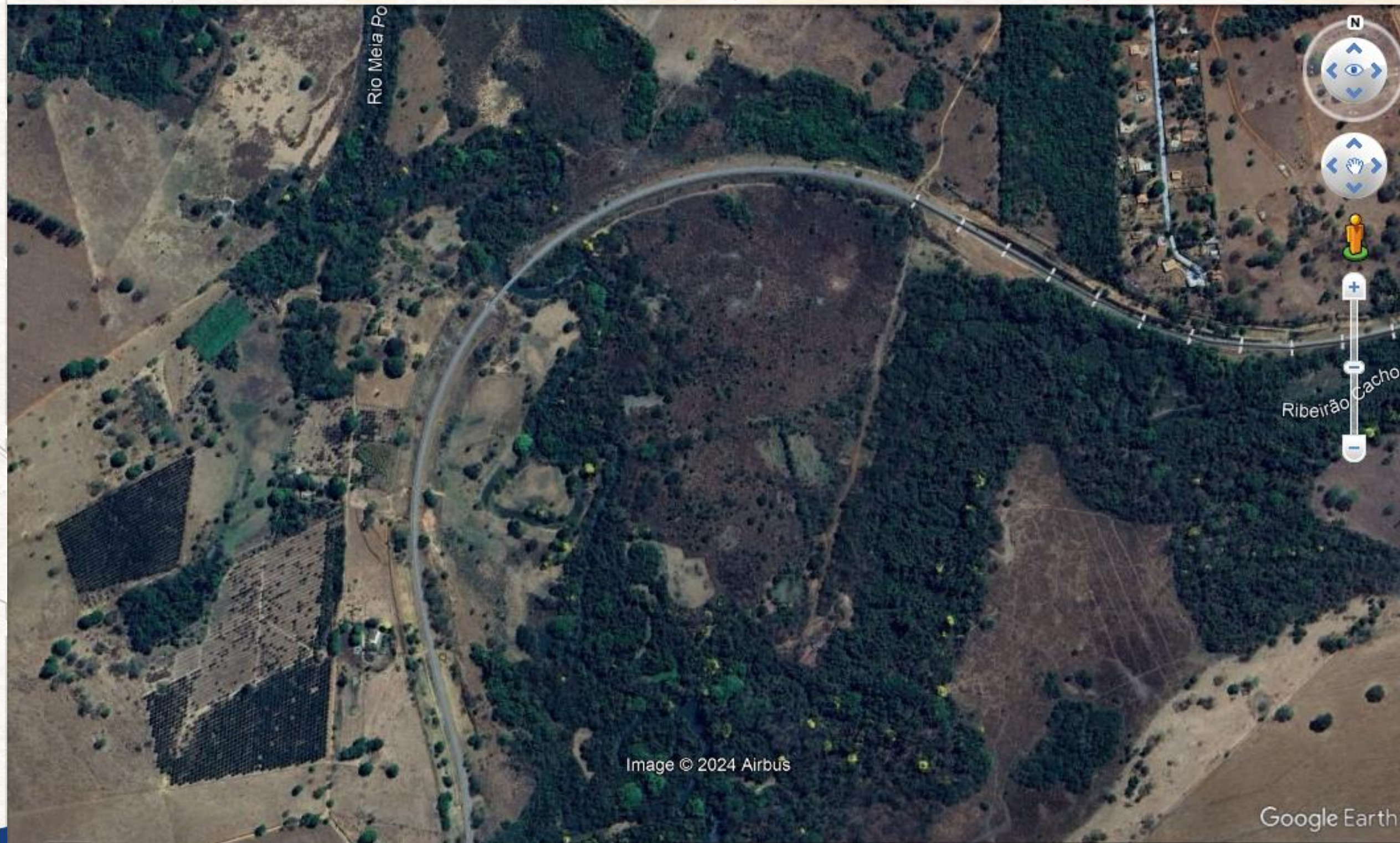
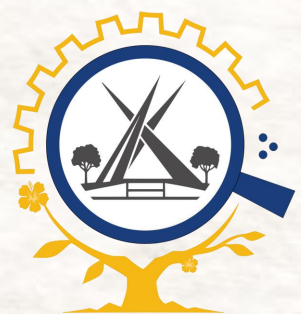


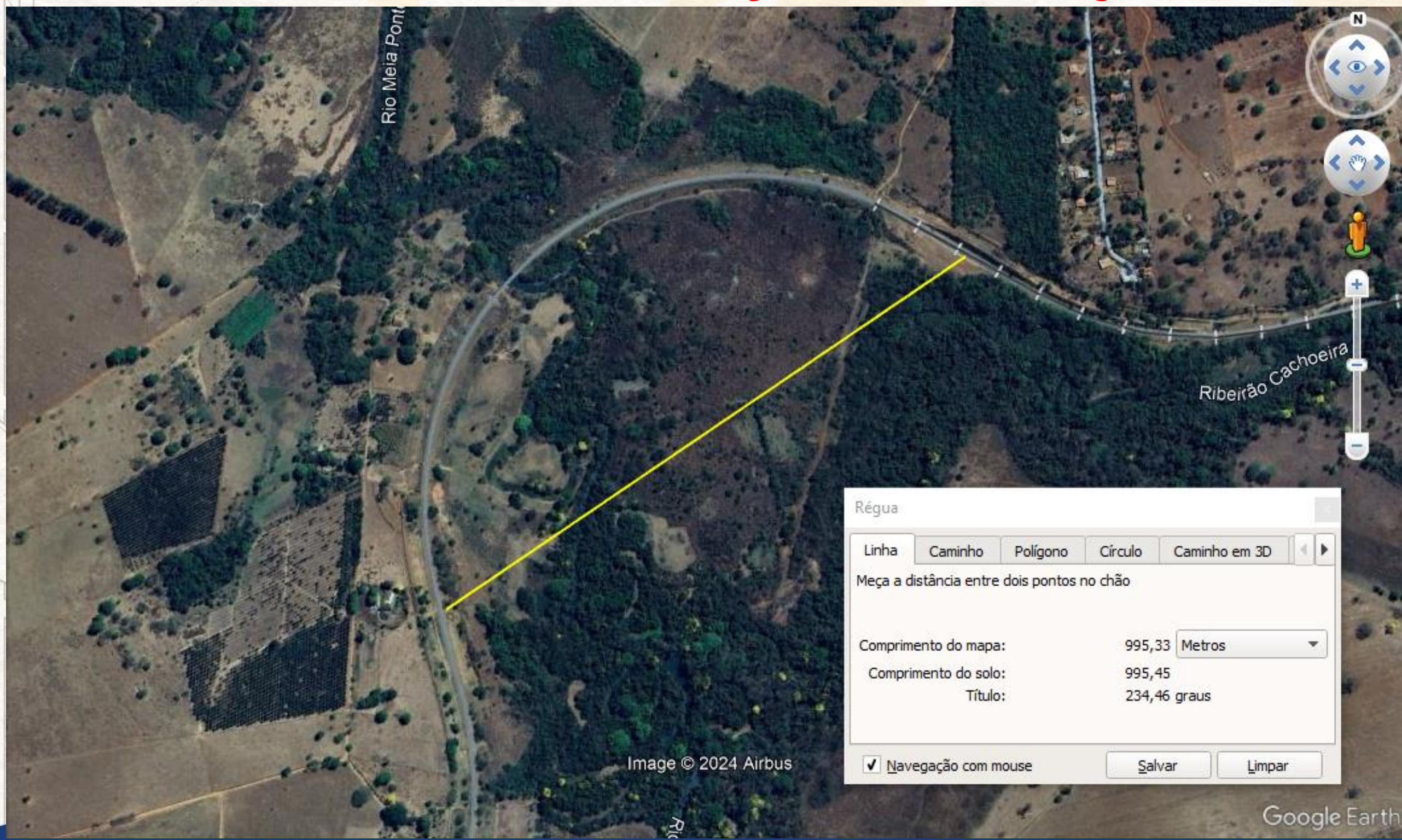
Image © 2024 Airbus

Google Earth



3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

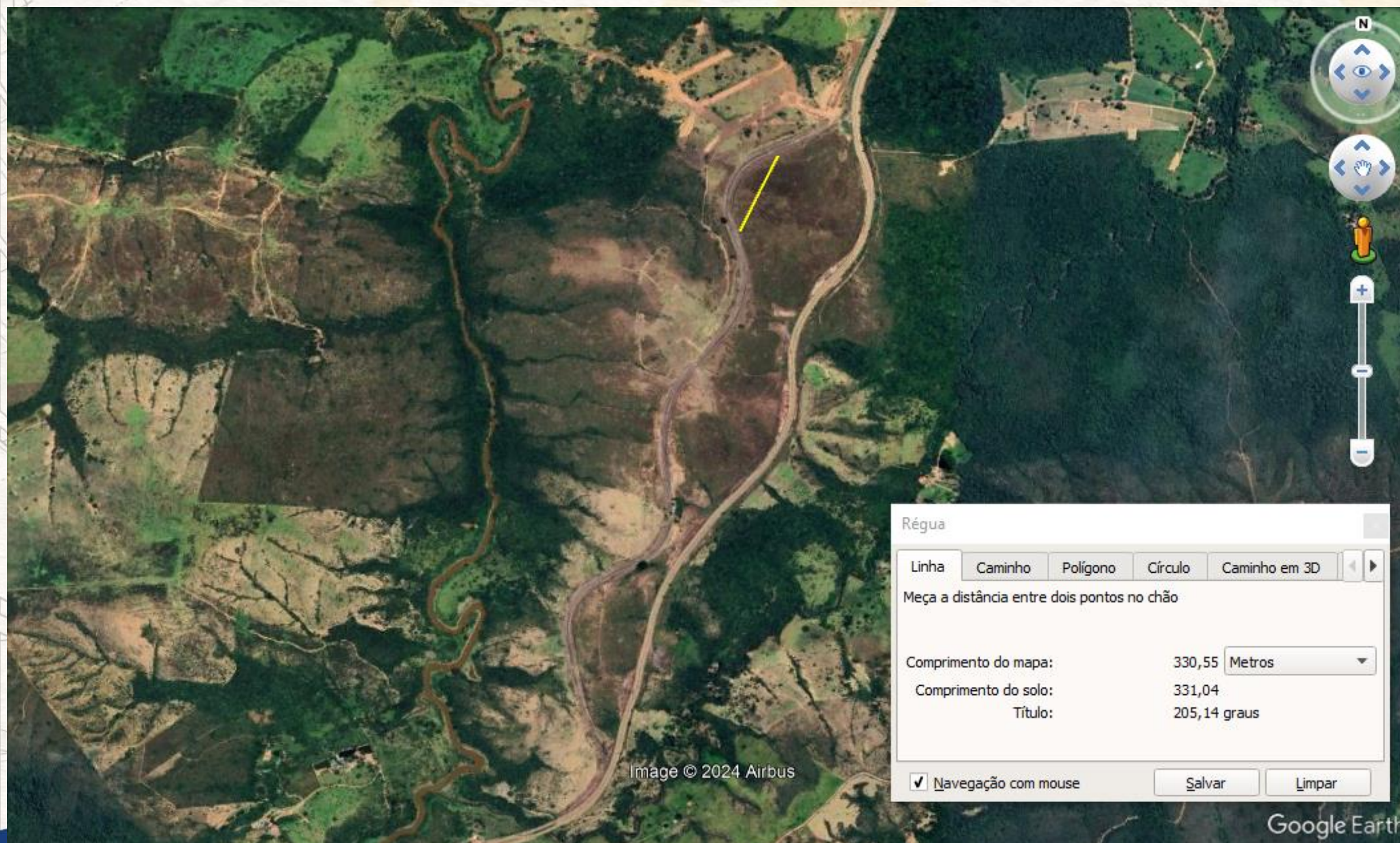
O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Projeto: circulação**





3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

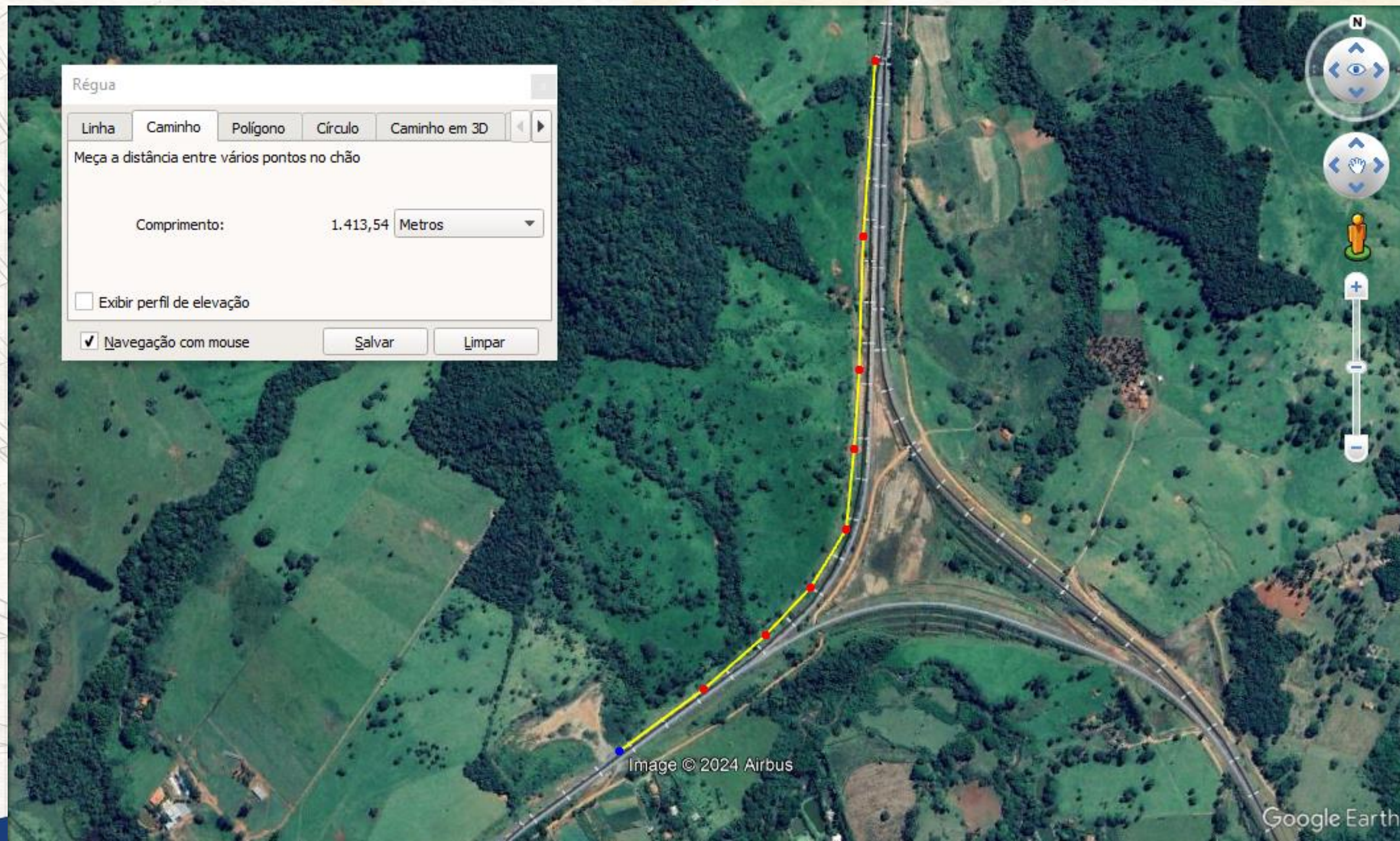
O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Projeto: circulação**





3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

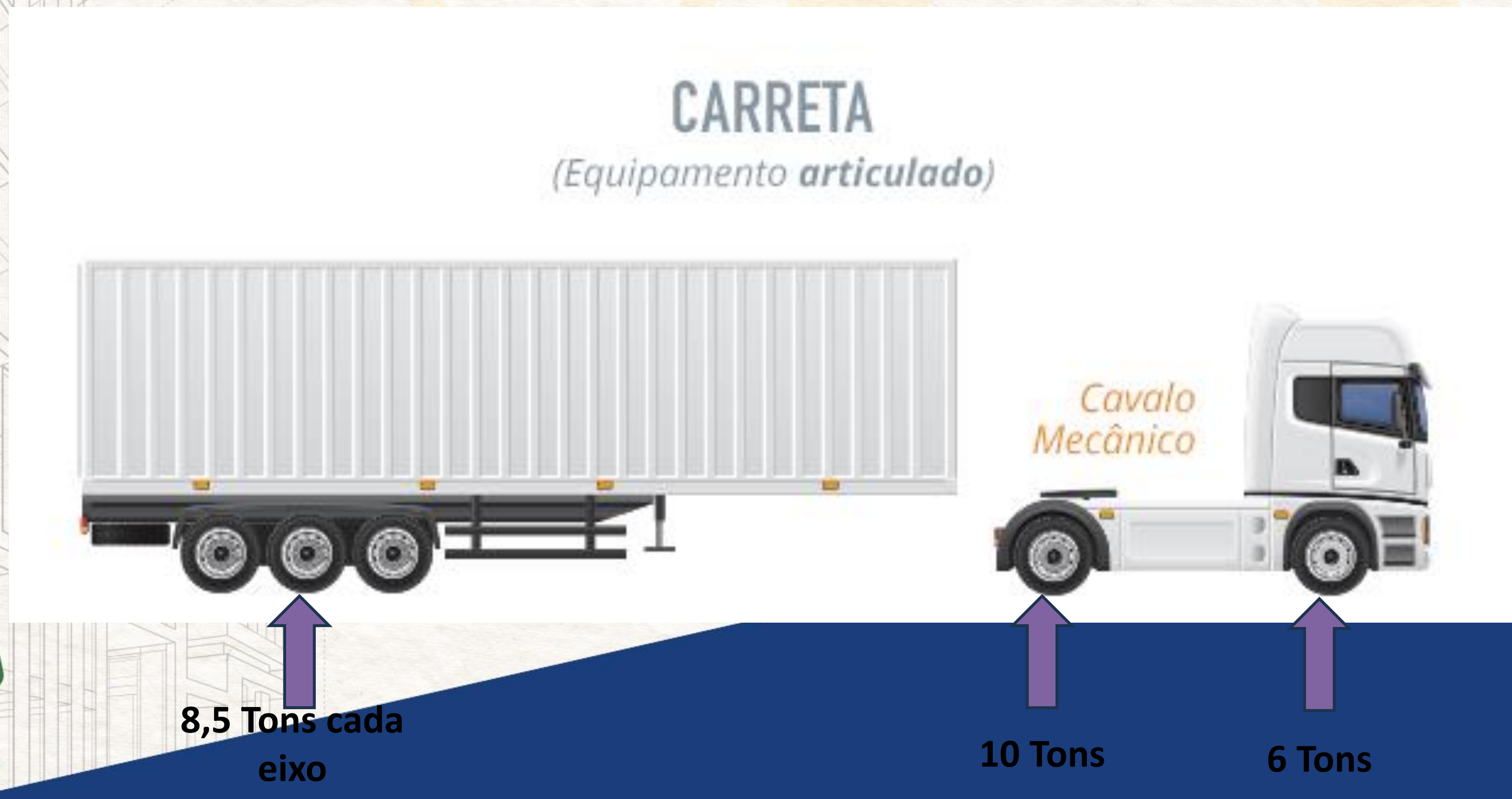
O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Projeto: circulação**





3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

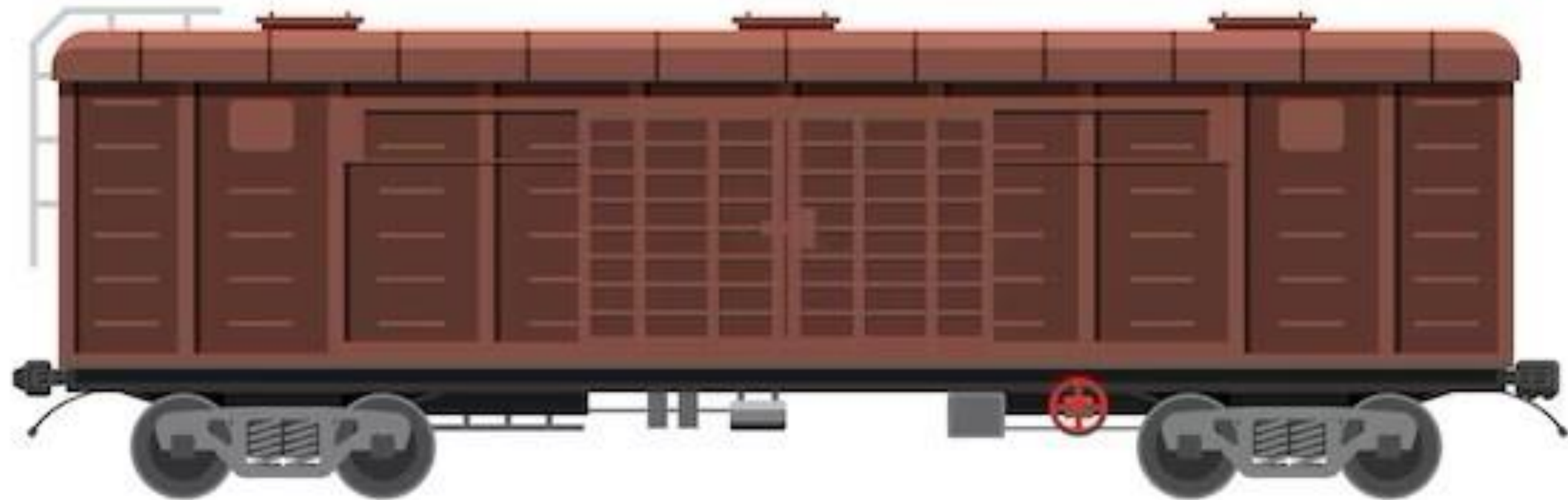
O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? Projeto: **capacidade de carga e peso total**





3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Capacidade de carga e peso total**



25 a 30 Tons
cada eixo



3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? Projeto: **capacidade de carga e peso total**

“9 eixos” ou
“rodo-trem”: PBTC
= 74 tons, sendo a
carga de + - 50
tons.



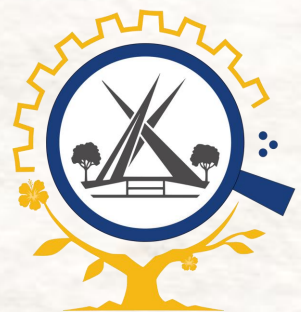


3º Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O que diferencia a desapropriação para empreendimentos ferroviários? **Projeto: capacidade de carga e peso total**

**Composição da Estrada de Ferro Carajás (EFC):
330 vagões; 3,5km,
cerca de 33.000 tons de
carga**





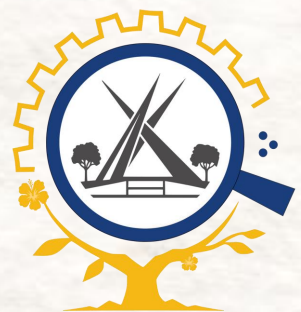
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- QUEM DEFINI A LARGURA DA FAIXA?
 - PROJETO!!!!
 - Organismos estatais possuem normativos internos que definem as larguras mínimas (DNIT, INFRA S.A., DERs, etc.)
- Unidade de gestão fundiária dá subsídios para eventuais adequações!

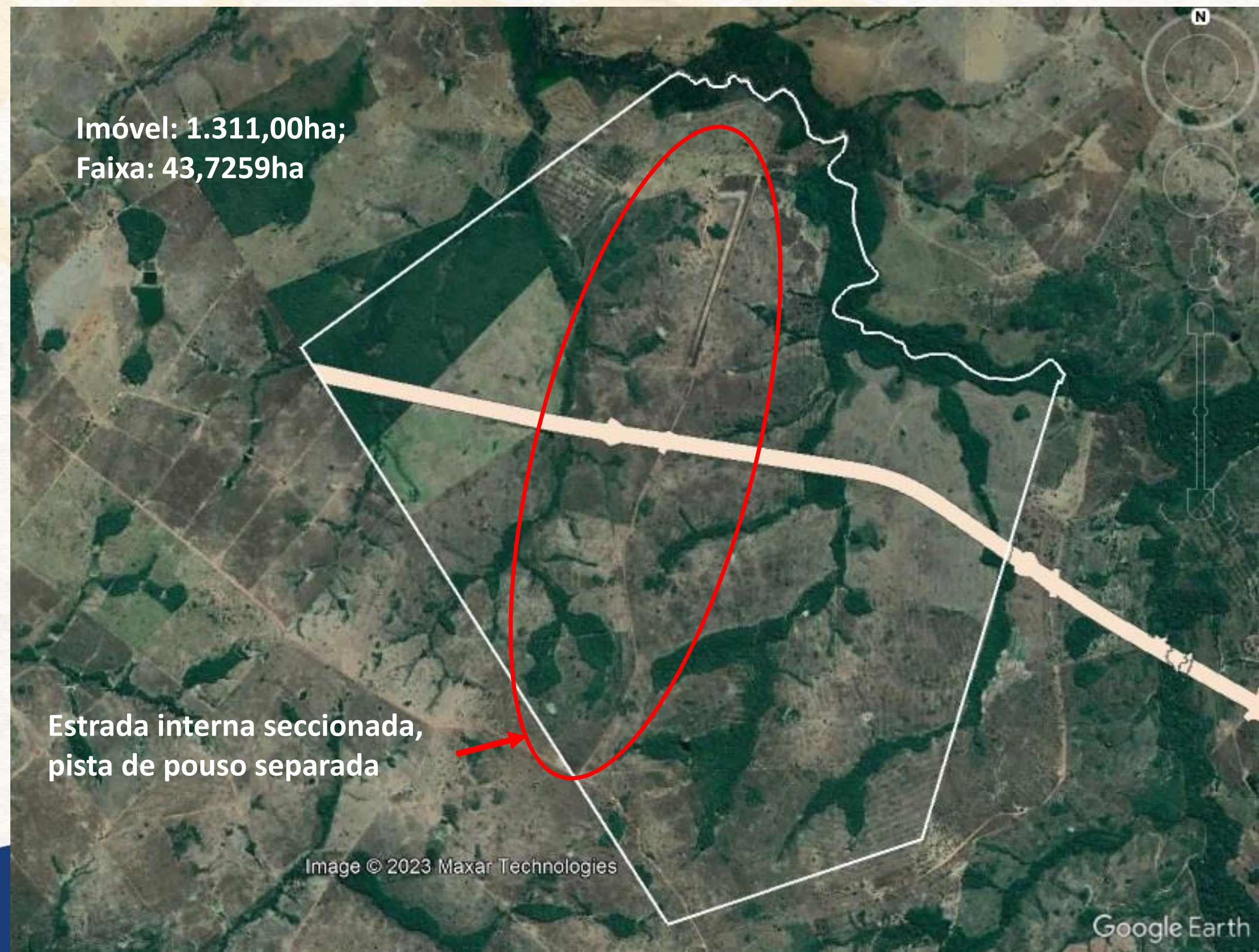


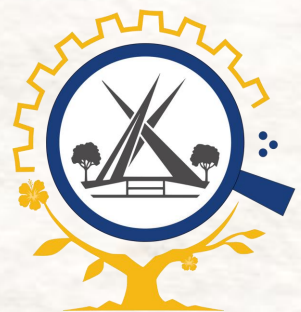


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL





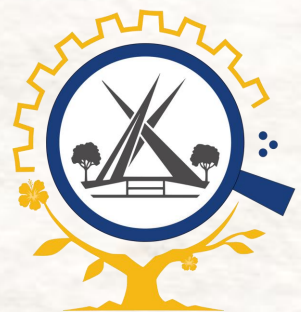
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- Imóvel: 5,5730ha;
- Faixa: 1,5961ha
- Remanescente: 3,9769ha
- FMP: 4,00ha





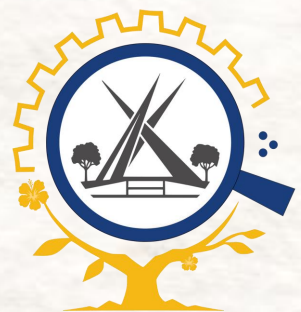
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- Imóvel: 517,49ha;
- Faixa: 23,2984ha





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- Imóvel: 3,3155ha;
- Faixa: 1,3062ha;
- Remanescente 1: 0,7915ha
- Remanescente 2: 1,2178ha



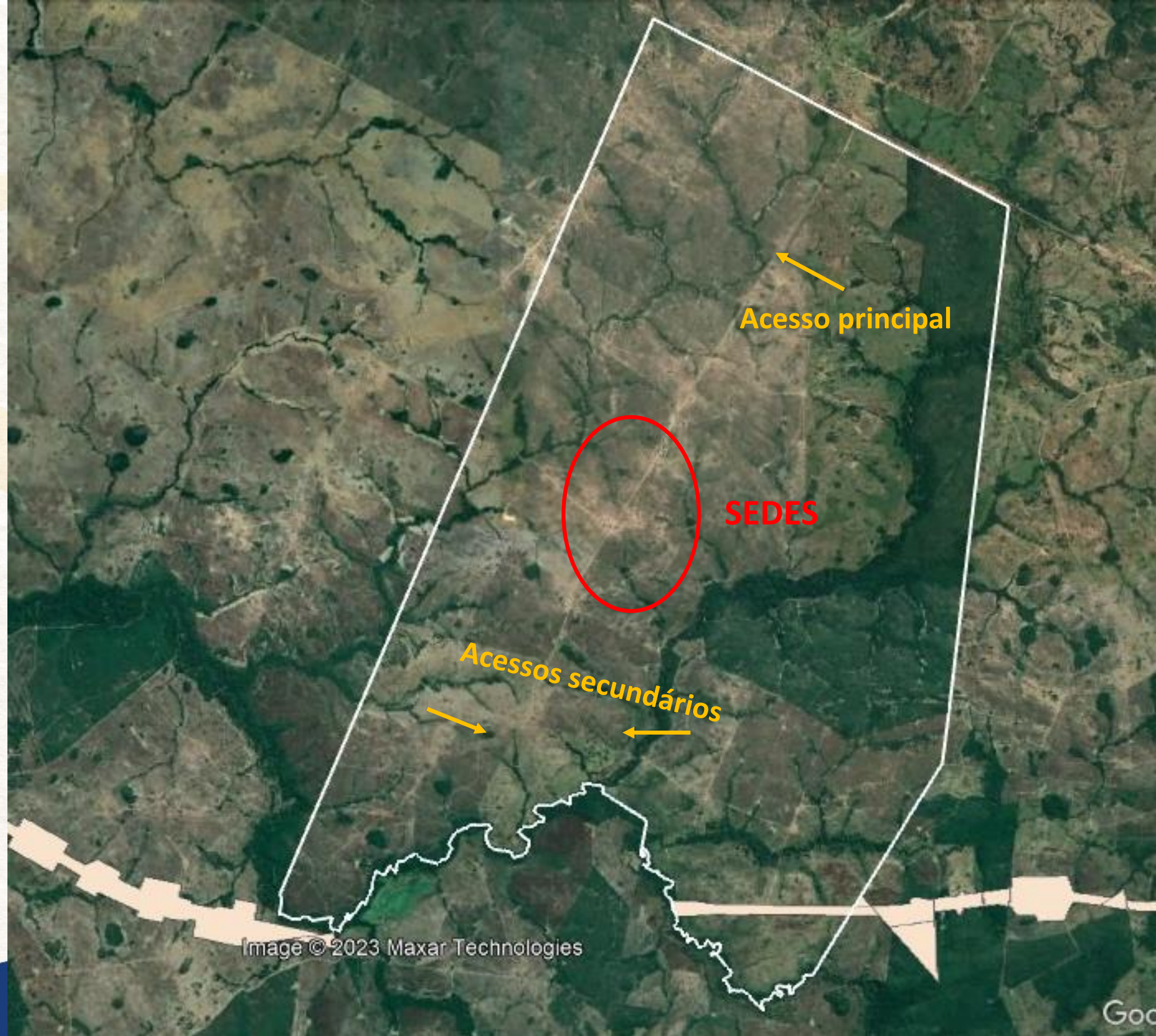


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- Imóvel: 3.033,00ha;
- Faixa: 14,3438ha



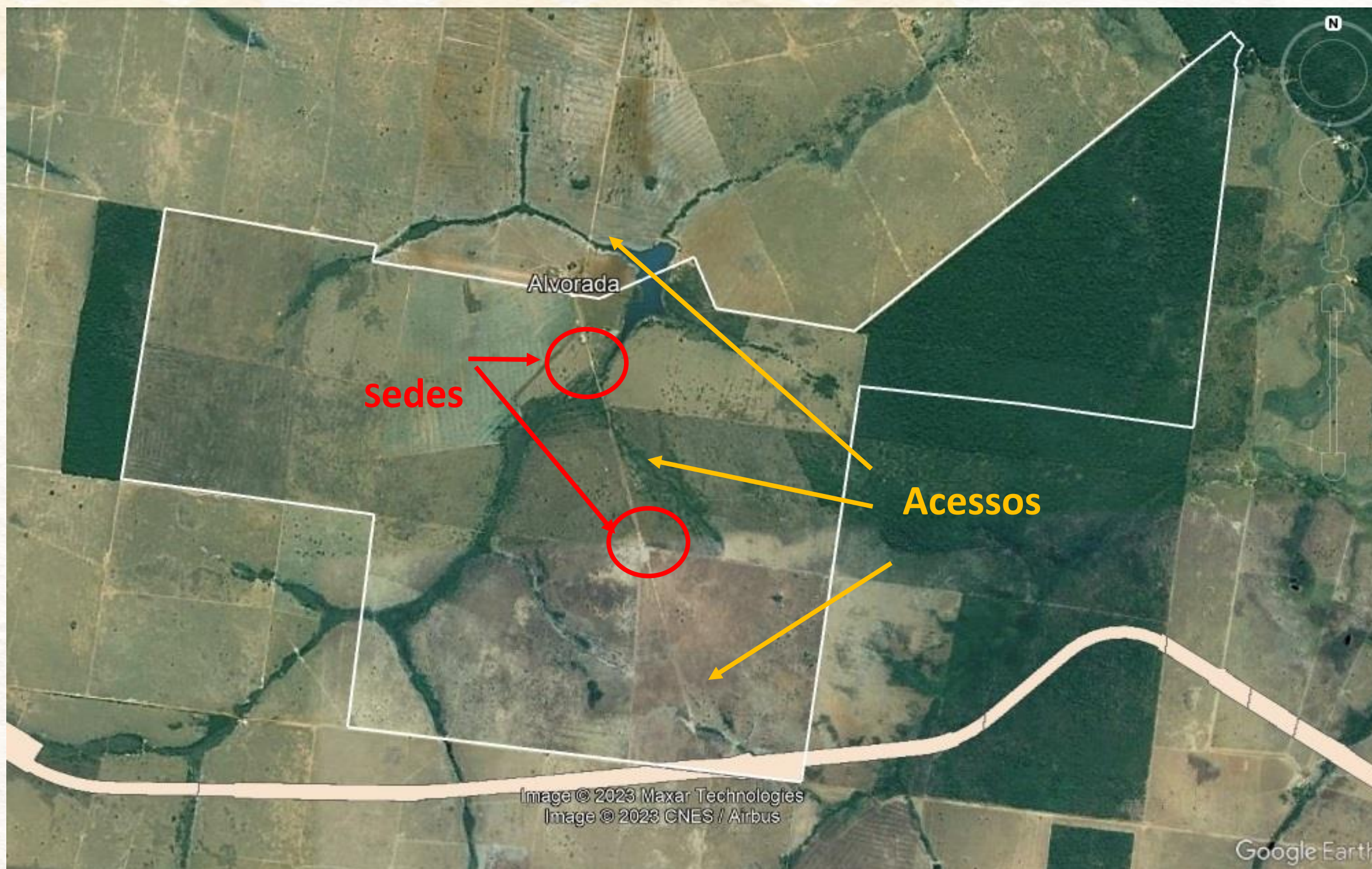


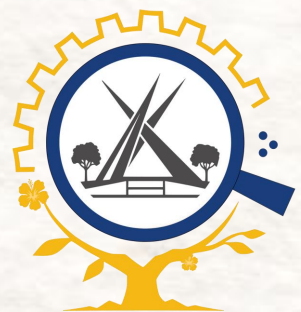
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- Imóvel: 1.473,00ha;
- Faixa: 10,2160ha.





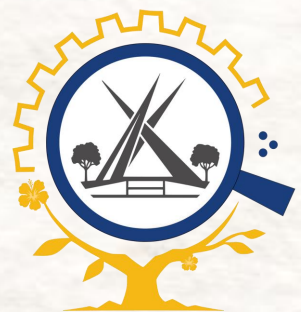
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- Imóvel: 29,3058ha;
- Faixa: 0,0450ha





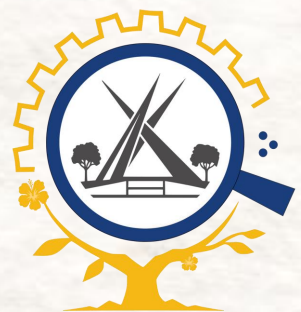
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- Imóvel: 65,7534ha;
- Faixa: 64,5375ha;
- Remanescente: 1,2159ha



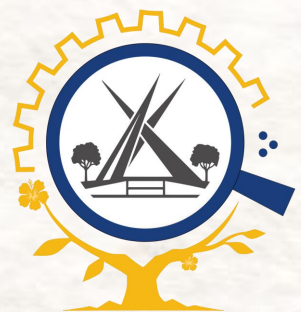


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL



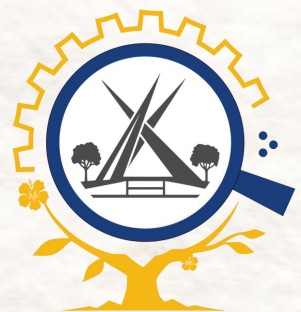


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TOTALIDADE DO IMÓVEL

- **Seccionamento do imóvel primitivo em duas ou mais partes**
 - **Direito à obter dispositivos que proporcionem o trânsito entre as partes remanescentes da propriedade;**
 - **Os dispositivos são construídos sob ou sobre a linha férrea, atendendo as especificações do projeto e observando ao relevo do terreno. Geralmente são:**
 - **Passagens de gado e/ou veículos (“PG” ou “PV”)**
 - **Passagens em nível (“PN”)**
 - **Objetos preexistentes como redes de eletricidade e tubulações merecem atenção, proporcionado sua continuidade**



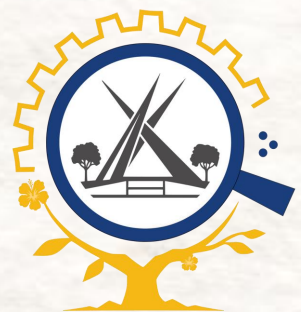
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

DISPOSITIVOS PARA TRANSPOSIÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E PLATAFORMA FERROVIÁRIA

- Passagem de gado e veículos leves (PGV)





3º

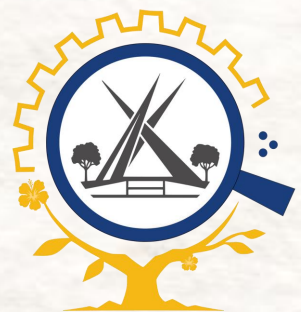
Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

DISPOSITIVOS PARA TRANSPOSIÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E PLATAFORMA FERROVIÁRIA

- Passagem de nível (PN)



05/09/2022 08:24:14



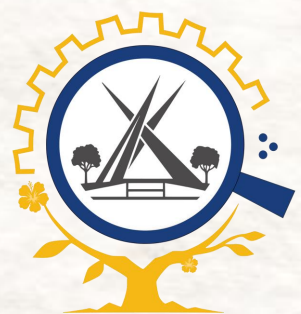
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

DISPOSITIVOS PARA TRANSPOSIÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E PLATAFORMA FERROVIÁRIA

- Passagem de veículos (PV)



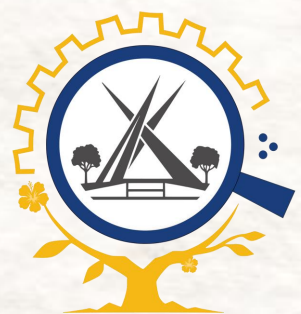


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TERRITÓRIOS URBANOS

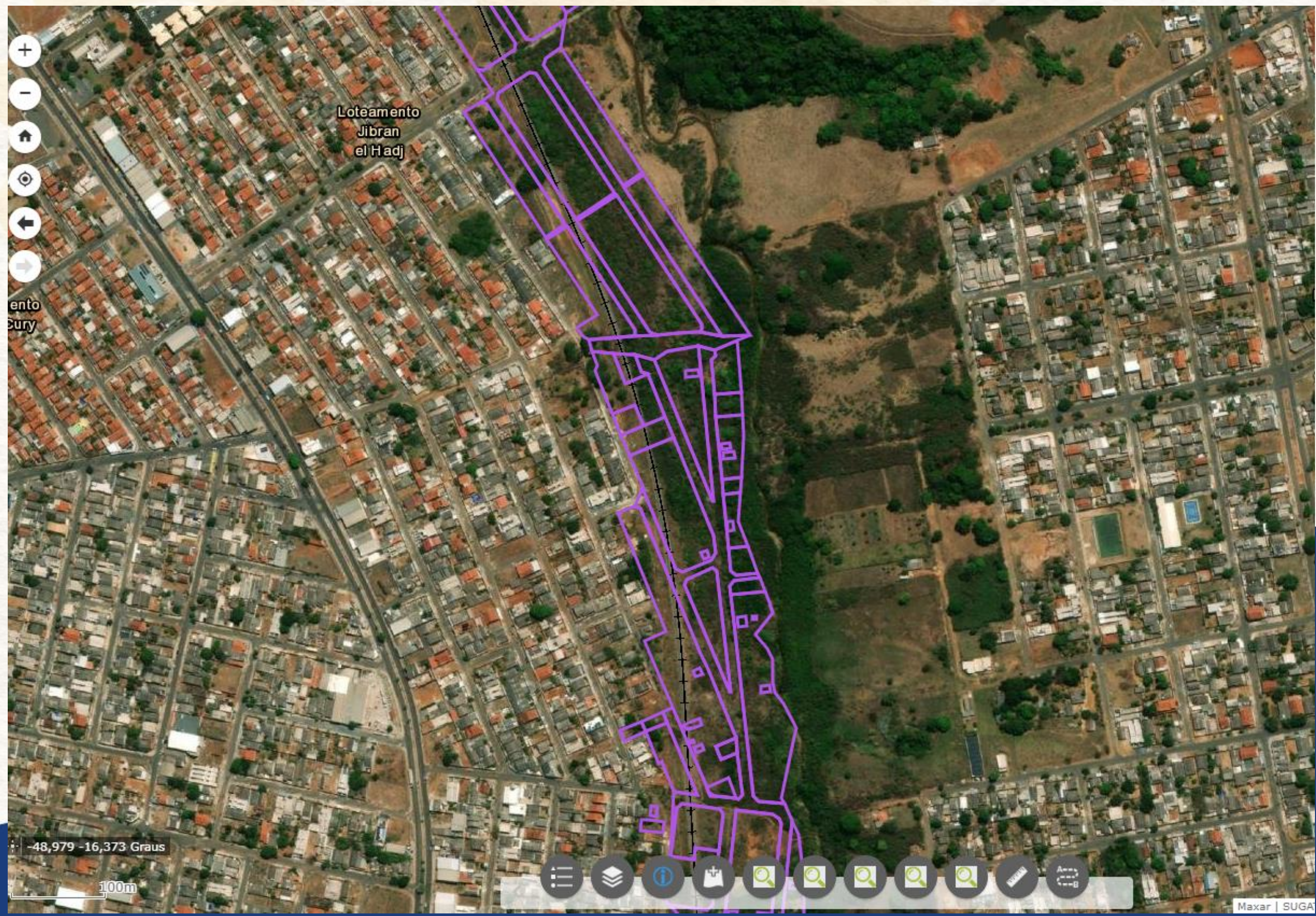


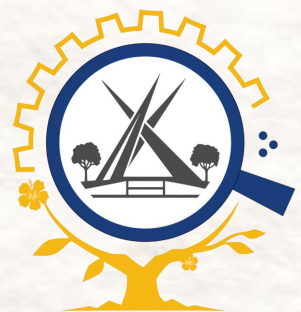


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TERRITÓRIOS URBANOS



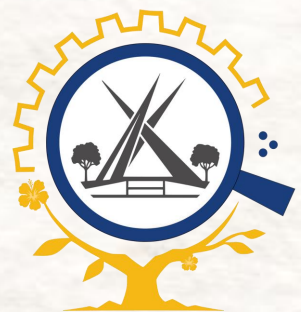


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TERRITÓRIOS URBANOS

- **Observar o ordenamento urbanístico do loteamento/parcelamento;**
- **Faixa acompanha, sempre que possível, o desenho dos lotes, quadras, espaços públicos e arruamento;**
- **A desapropriação 'normal' incorre nos territórios privados (área líquida): terrenos e edificações;**
- **Nos territórios públicos (ruas, praças, escolas, etc.) além da desapropriação, que requer rito diferente, outros institutos legais são empregados para aquisição.**



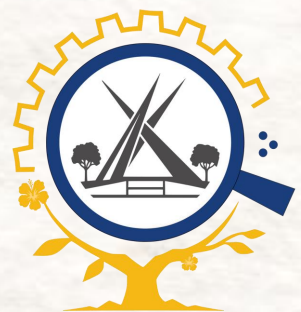
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONFIGURAÇÃO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO E A PERSPECTIVA EM RELAÇÃO À TERRITÓRIOS URBANOS

- Novos empreendimentos ‘fogem’ de áreas urbanas;
- Quando alcançam as cidades, afetam principalmente áreas periféricas
 - Condição socioeconômica das pessoas requer abordagem além da ‘desapropriação’ e indenização pelo valor de mercado ou patrimonial.





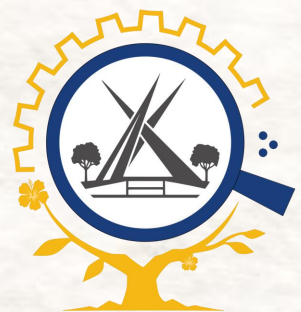
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

LOCAÇÃO NO ESPAÇO GEOGRÁFICO

- Projetos ferroviários atuais planejados para escoamento de cargas;
- Se inserem preponderantemente em zonas rurais;
- Situações excepcionais ocupam espaços periurbanos e/ou de expansão urbana.

FERROVIA DE INTEGRAÇÃO CENTRO-OESTE					
TRECHO	LOTE	URBANO		RURAL	
		Processos	KM	Processos	KM
FICO 1	PC 1A			33	15,040
	PC 1B			59	24,589
	PC 2			47	31,740
	PC 3			45	33,460
	PC 4			57	26,570
	PC 5			21	35,950
	PC 6			19	59,720
	PC 7			11	13,233
	PC 8			25	52,030
	PC 9			2	12,911
	PC 10			4	18,106
	PC 11			20	41,487
	TOTAL	0	0	343	364,836



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

LOCAÇÃO NO ESPAÇO GEOGRÁFICO

- 3.326 processos, urbano corresponde à 13,98% do total;
- 2.214,47km de ferrovia, urbano corresponde à 1,12% da extensão total.

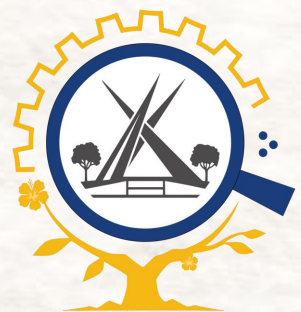
FERROVIA NORTE SUL					
TRECHO	LOTE	URBANO		RURAL	
		Processos	KM	Processos	KM
Tramo Norte	1AC			73	45,810
	2AC	10	11,810	92	45,125
	3AC1			35	47,080
	3AC2	38	1,665	37	35,738
	3AC3	175	3,263	32	19,863
	CT 10			96	56,240
	CT 11	65	0,228	47	34,988
	5			96	87,940
	6			46	56,920
	7			48	35,780
	8			61	59,840
	9			142	138,160
	12			87	98,890
	13			68	114,440
	14			74	98,550
	15			54	64,600
	Subtotal 1	288	16,966	1088	1.039,964
Tramo Central	16			37	52,580
	11			117	69,710
	10			59	71,130
	4			119	107,930
	3			141	72,060
	2			167	51,230
	SN	23	0,259	100	41,745
	PS	152	5,872	8	2,720
	Subtotal 2	175	6,131	748	469,105
Extensão Sul	1S	2	1,802	232	109,908
	2S			210	136,350
	3S			222	146,290
	4S			127	146,970
	5S			234	140,990
	Subtotal 3	2	1,802	1025	680,508
TOTAL		465	24,899	2861	2.189,577



HÁ MUITO POR VIR...

- Ferrovias Infra S.A.
- <https://www.infrasa.gov.br/ferrovias-da-infra-sa/ferrovias/>



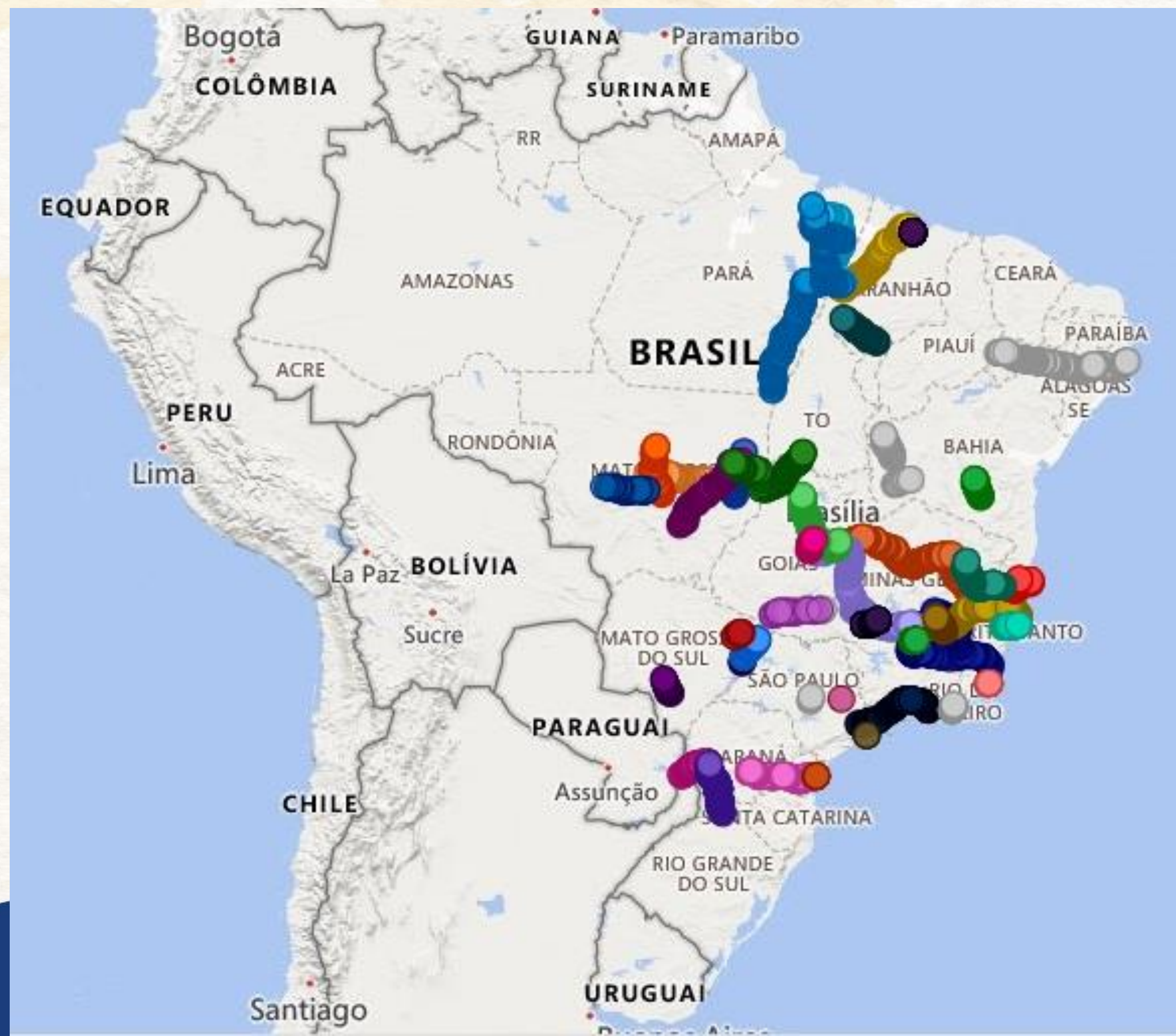


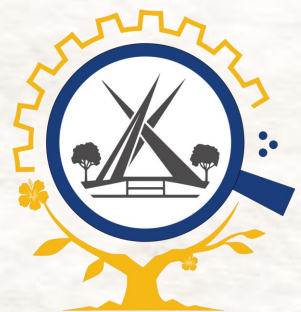
3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

- Pedidos de autorizações ferroviárias (privadas), Lei 14.273/2022, na ANTT.
- 41 contratos vigentes (09/08/2025);
- <https://www.gov.br/antt/participacao/assuntos/ferrovias/autorizacoes-ferroviarias-1>

HÁ MUITO POR VIR...





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

SEMPRE SURGEM NOVOS DESAFIOS...

MUITO OBRIGADO!

**LUCAS WILSON CAIXETA
SOARES**

Cel. e  : (62) 98252.9009
/ (62) 99102.5922

E-mail:

lwcaixeta@gmail.com /

lucas.soares@infrasa.gov.br

