

Segundo as instruções do DNER, o laudo é formado pelos valores das avaliações executadas, em separado, do terreno, das benfeitorias e das plantações, porém, no final, expressa a somatória destes valores, ou seja, o valor total referente ao imóvel objeto de desapropriação.

Os critérios adotados para a fixação dos diversos valores de desapropriação são a seguir justificados.

3.3.6. Avaliação dos Terrenos

Na avaliação dos terrenos, tanto para as grandes como para as pequenas glebas, foi usado o método comparativo das características, que consiste em se determinar o valor unitário básico da propriedade, comparando-a com outros referenciais, onde são precisamente conhecidos seus valores de venda e oferta de mercado imobiliário da região.

Com este objetivo, foram feitas pesquisas de mercado na região de Parnamirim, Bodocó, Ouricuri e Trindade, informações de imobiliárias.

3.3.7. Avaliação das Benfeitorias

Determinados os valores unitários básicos para o segmento, definidos pela homogeneização dos valores encontrados na pesquisa de mercado, pode-se proceder à avaliação do terreno. Este valor é o produto do valor unitário básico pela área a ser desapropriada.

Durante as obras, negociações entre proprietários e DNER poderão ocorrer, resultando possíveis modificações nas áreas e valores encontrados.

As benfeitorias atingidas são construções de casas. Estão localizadas na zona rural e são geralmente de acabamento modesto e pobre.

O valor das edificações principais, por metro quadrado, foi determinado através do método de reprodução de custo, com base no preço do material utilizado nas construções, mão-de-obra, etc. Todas as edificações foram classificadas por padrões, tendo sido depreciadas individualmente, através de coeficientes de obsolescência, obtidos analiticamente observando a idade aparente, a idade real, vida útil, estado de conservação, etc., dos imóveis.

Quanto às culturas, foram avaliadas somente aquelas consideradas permanentes, tais como: árvores frutíferas.