

Critérios técnicos para divisão de imóveis rurais em inventários com ocupação informal prolongada: avaliar para dividir ou dividir para avaliar?

Technical criteria for the partition of rural properties in probate proceedings involving prolonged informal occupation: to appraise before partition or to partition before appraisal?

João Paulo Bueno da Silva¹

Resumo

A ocupação informal prolongada de imóveis rurais por herdeiros constitui uma realidade recorrente em processos de inventário, gerando conflitos entre a posse fática e a formalização jurídica da partilha. A presença de benfeitorias individuais e a necessidade de garantir acessos e áreas de uso comum ampliam a complexidade da avaliação e da divisão patrimonial. Este estudo analisa, sob a ótica da perícia judicial, a sequência metodológica adequada para a partilha — avaliar para dividir ou dividir para avaliar —, bem como os desafios técnicos associados à avaliação setorizada e à organização de áreas comuns. A metodologia baseia-se em revisão bibliográfica e práticas consolidadas da engenharia de avaliações. Os resultados demonstram que a avaliação prévia do imóvel, aliada à consideração de elementos de uso comum e à eventual estruturação condominial, é essencial para garantir equidade, funcionalidade e segurança jurídica. Conclui-se que a divisão baseada em equivalência patrimonial, com tratamento técnico das benfeitorias e planejamento de acessos, representa a abordagem mais adequada.

Palavras chave

Perícia judicial; inventário rural; avaliação imobiliária; divisão de terras; benfeitorias; condomínio rural; equalização patrimonial.

¹ Pesquisador independente – Engenharia de Avaliações e Perícia Judicial

E-mail: jpbuenoarg@gmail.com

ORCID: 0009-0005-1519-0710

Abstract

The prolonged informal occupation of rural properties by heirs is a recurring condition in probate processes, generating conflicts between factual possession and the formal legal division of assets. The presence of individual improvements and the need to ensure access and shared-use areas increase the complexity of valuation and land division. This study analyzes, from a forensic engineering perspective, the appropriate methodological sequence for land partition — whether to evaluate before dividing or divide before evaluating — as well as the technical challenges related to sector-based valuation and common area organization. The methodology is based on literature review and established practices in valuation engineering. The results demonstrate that prior valuation of the entire property, combined with the consideration of shared-use elements and possible condominium structuring, is essential to ensure equity, functionality, and legal certainty. It is concluded that value-based division, with proper treatment of improvements and access planning, represents the most appropriate approach.

Keywords

Judicial expertise; rural inventory; real estate valuation; land division; improvements; rural condominium; asset equalization.

1. Introdução

A divisão de imóveis rurais em processos de inventário representa um desafio técnico relevante, especialmente em contextos de ocupação informal prolongada por parte dos herdeiros.

Nessas situações, a ocupação consolidada ao longo do tempo cria uma percepção subjetiva de propriedade individual, frequentemente dissociada da realidade jurídica do bem indiviso. Soma-se a isso a realização de benfeitorias por alguns herdeiros, o que amplia as divergências quanto à percepção de valor e direito.

Diante desse cenário, emerge uma questão técnica fundamental:

A partilha deve ocorrer com base em uma divisão prévia da área para posterior avaliação, ou a avaliação do imóvel deve preceder qualquer proposta de divisão?

A resposta a essa questão é determinante para a equidade da partilha e para a mitigação de conflitos sucessórios.

2. Metodologia

A pesquisa caracteriza-se como qualitativa e exploratória, fundamentada em revisão de literatura técnica na área de engenharia de avaliações, com base em normas da ABNT NBR 14653, diretrizes do IBAPE e práticas periciais aplicadas ao contexto de inventários rurais.

Adicionalmente, são analisados princípios de avaliação econômica e critérios de justiça distributiva aplicados à divisão de bens indivisos.

3. Resultados e Discussão

3.1 Avaliar para dividir ou dividir para avaliar: sequência metodológica correta

Do ponto de vista técnico-pericial, a sequência correta é:

Avaliar para dividir.

A avaliação deve preceder qualquer tentativa de fracionamento físico do imóvel, sob pena de comprometer a equidade da partilha.

3.2 Complexidade da avaliação por setores

A avaliação individualizada por setores do imóvel, embora tecnicamente mais precisa, apresenta maior grau de complexidade operacional e custo pericial.

Esse processo exige:

- * Levantamento planialtimétrico detalhado
- * Identificação de zonas homogêneas de valor
- * Análise de aptidão agrícola e características do solo
- * Avaliação de acessibilidade interna
- * Mensuração individual de benfeitorias

Consequentemente, trata-se de um procedimento mais oneroso, demandando maior tempo, conhecimento técnico especializado e, muitas vezes, suporte de equipe multidisciplinar.

Apesar disso, sua adoção é justificada pela maior precisão na determinação do valor patrimonial das frações, especialmente em imóveis heterogêneos.

3.3 Elementos de uso comum e necessidade de organização espacial

Outro aspecto frequentemente negligenciado na divisão de imóveis rurais é a existência de elementos de uso comum, tais como:

- * Vias internas de acesso
- * Estradas de servidão
- * Áreas de circulação

- * Recursos hídricos compartilhados
- * Infraestruturas coletivas

Em propriedades com ocupação informal prolongada, esses elementos já existem de forma consolidada, porém sem formalização técnica ou jurídica.

A divisão do imóvel sem considerar esses elementos pode gerar:

- * Imóveis encravados (sem acesso)
- * Conflitos de uso
- * Redução de valor de mercado
- * Insegurança jurídica

3.4 Estruturação em forma de condomínio como solução técnica

Diante da necessidade de garantir acesso e funcionalidade às frações resultantes da divisão, uma solução técnica adequada é a organização do imóvel sob forma de condomínio rural.

Nesse modelo:

- * As áreas privativas são definidas para cada herdeiro
- * As áreas de uso comum (vias, acessos, recursos compartilhados) são formalizadas
- * Garante-se acesso legal às frações internas do imóvel
- * Preserva-se a funcionalidade do conjunto

Do ponto de vista pericial, isso implica:

- * Levantamento técnico completo da propriedade
- * Definição de áreas comuns e privativas
- * Elaboração de planta e memorial descritivo
- * Compatibilização com a avaliação patrimonial

Essa abordagem contribui significativamente para a valorização do imóvel e para a redução de conflitos futuros.

3.5 Integração com benfeitorias e equivalência patrimonial

A existência de benfeitorias, combinada com a necessidade de áreas comuns, reforça a importância da avaliação prévia do imóvel.

Nesse contexto:

- * Benfeitorias são avaliadas e incorporadas ao valor global
- * Áreas comuns são consideradas na organização espacial
- * Frações são ajustadas com base no valor patrimonial
- * Compensações financeiras são aplicadas quando necessário

Essa integração garante uma divisão funcional, economicamente equilibrada e juridicamente segura.

4. Conclusão

A divisão de imóveis rurais em inventários com ocupação informal prolongada exige abordagem técnica que vá além da simples fragmentação da área.

A avaliação prévia do imóvel, aliada à análise setorial, ao tratamento das benfeitorias e à consideração de elementos de uso comum, é indispensável para garantir uma partilha justa e funcional.

Embora a avaliação detalhada por setores seja mais complexa e onerosa, sua aplicação se justifica pela maior precisão e pela redução de conflitos futuros.

A adoção de soluções como a estruturação condominial mostra-se particularmente eficaz em cenários com múltiplos herdeiros, assegurando acesso, valorização e segurança jurídica.

Dessa forma, reafirma-se que:

A avaliação deve preceder a divisão, e a divisão deve respeitar não apenas o valor, mas também a funcionalidade do imóvel.

5. Contribuição do Autor

O autor foi responsável por todas as etapas do estudo, incluindo concepção, revisão bibliográfica, análise e redação do manuscrito.

6. Conflito de Interesses

O autor declara não haver conflito de interesses.

7. Financiamento

Este estudo não recebeu financiamento externo.

8. Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653: Avaliação de Bens. Rio de Janeiro: ABNT.

IBAPE. Normas para Avaliação de Imóveis Rurais.

DANTAS, R. Engenharia de Avaliações: Teoria e Prática.

FIKER, J. Avaliação de Imóveis Rurais.