

SEMINÁRIO

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO EM DESAPROPRIAÇÃO

IBAPE – IBAPE/SP – 22/3/2012

DESAPROPRIAÇÃO PARA INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

ENG. CIVIL JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES
MARÇO/2012

1 CONCEITOS

Desapropriação: procedimento através do qual o Poder Público, **compulsoriamente**, por ato unilateral, despeja alguém de uma propriedade e a adquire para si, mediante indenização, fundada em utilidade pública ou interesse social.

Espaço aéreo ou subsolo: a desapropriação ou a servidão devem ocorrer **somente nos casos em que resultar prejuízo ao proprietário do solo**, ou seja, quando acarretar limitação à edificação que seria viável sob o aspecto legal, técnico e/ou em termos de mercado.

Servidão: É algo que **priva a liberdade de pleno uso** de parte ou da totalidade da propriedade, em benefício de alguém, e não a secciona, ou seja, não impede a comunicação entre as partes decorrentes.

Indenização em virtude da instituição de servidão: Importância que deve corresponder à perda de valor que sofra um imóvel (reposição do patrimônio).

2 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL (válida em casos de desapropriações e de servidões)

- CONSTITUIÇÃO FEDERAL / 1988
- ESTATUTO DA CIDADE – LEI 10.257/2001
- CODIGO CIVIL – LEI 10.406/2002
- DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA – DECR.-LEI 3.365/1941
- DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL – LEI 4.132/1962
- REFORMA AGRÁRIA (INTERESSE SOCIAL) – LEI 8.629/1993
- IMISSÃO NA POSSE EM IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO - DECRETO-LEI 1.075/1970
- CODIGO DE PROCESSO CIVIL – CPC – LEI 5.869/1973
- DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS – DECRETO 62.504/1968
- LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS – LEI 6.015/73

3 ATUAÇÃO PROFISSIONAL

DO TRABALHO DO PERITO E ASSISTENTES TÉCNICOS

A atuação do profissional avaliador, na função de perito judicial ou de assistente técnico **legalmente habilitado e competente é imprescindível**, pois sem a fixação do valor do bem, não há como ser consumado o ato, seja decorrente de uma desapropriação ou de uma instituição de servidão.

Os profissionais envolvidos devem ter a formação adequada ao objeto da avaliação, o que precisa ser comprovado com a **juntada ao laudo, da Certidão de Registro do profissional no CREA, além da ART**. É recomendável que haja interação entre os profissionais atuantes no processo, seja para troca de informações, documentação e pesquisa e ainda para debates sobre o critério da avaliação.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: AOS PROFISSIONAIS SÓ CABE O CÁLCULO DE UM DETERMINADO VALOR DE INDENIZAÇÃO, CASO POSSA COMPROVÁ-LO COM DADOS DE MERCADO, ESTUDO DE APROVEITAMENTO E NORMAS OU TRABALHOS CONSAGRADOS.

ASPECTOS LEGAIS

Constituição Federal – Art. 5º - Inciso VIII

Lei 5194/66

Resoluções do CONFEA

Código de Processo Civil – art. 145

Código de Defesa do Consumidor e normas da ABNT

HONORÁRIOS DO PERITO JUDICIAL

Recomendação:

- Estimar as despesas e honorários totais;
- Requerer arbitramento e depósito prévio da totalidade;
- Levantamento prévio do valor das despesas, se necessário;
- Levantamento do saldo dos honorários contra a entrega do laudo.

4 CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO DEVIDA, EM VIRTUDE DA INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO EM IMÓVEL(usualmente chamada de “avaliação da servidão”)

A indenização deve corresponder à perda de valor que sofra um imóvel, seja ele lote, gleba ou área rural. O estudo desenvolvido procura sair do empirismo de alíquotas impostas sem comprovação técnica ou de mercado.

Para tanto, analisa perdas de área construída ou a construir, ponderando as situações “sem e com” ou “antes e depois” da servidão instituída.

Exceção: nos poucos casos em que não seja possível o cálculo comprovado da perda, a proposta é da adoção de uma indenização mínima, atribuída pelo autor, de 20% do valor pleno da faixa.

Ocorrências eventuais, tais como vazamentos em oleodutos, queda de torres ou cabos de linhas de transmissão, devem ser analisadas para indenização quando dos fatos, pois podem ser de extensão e indenização variadas, de impossível mensuração prévia. Assim, **não devem se constituir de justificativa para cálculo da indenização a maior.**

5 CRITÉRIOS

Critério básico: “diferença entre o valor do imóvel, e de seus frutos, antes e após a implantação da servidão (“antes e depois”)”.

PREMISSA:

TODO E QUALQUER IMÓVEL VALE PELO QUE PODE PROPORCIONAR DE APROVEITAMENTO OU RENDA, SEJA TERRENO, GLEBA OU ÁREA RURAL, EDIFICADO OU NÃO.

A metodologia a ser apresentada para os principais tipos básicos de imóveis e de servidões tem então por objetivo a busca do “quantum” referente à perda de valor, em virtude da alteração nas condições de aproveitamento ou renda que o prédio matriz venha a apresentar, em decorrência da instituição de servidão.

PROCEDIMENTOS GERAIS

Não existe procedimento único para o cálculo da indenização, pois os imóveis servientes podem ter as mais variadas extensões, formatos e restrições ao uso e ocupação do solo, além da servidão atingir os terrenos, glebas ou áreas rurais em posições as mais diversas. Assim, procuraremos dar um panorama geral da forma de conduzir o processo avaliatório.

6 LOTE

MÉTODO

Tendo em vista que a implantação da servidão em parte do lote **afeta as condições de aproveitamento da área como um todo**, o estudo relaciona o valor da indenização à avaliação da área do terreno original.

Assim, temos:

$$V_i = V_t \times K$$

Onde:

V_i = valor da indenização correspondente à perda do valor do terreno pela instituição da servidão;

V_t = valor do terreno original, sem a existência da servidão;

K = coeficiente de servidão.

O coeficiente “K” vai retratar a alteração havida ou que haverá nas condições de aproveitamento do lote e que será calculado pelo avaliador, conforme detalhado a seguir.

PRINCÍPIO: A REDUÇÃO DO APROVEITAMENTO DO LOTE, PROVOCA UMA DIMINUIÇÃO NO SEU VALOR DE MERCADO, NA MESMA PROPORÇÃO:

DA REDUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE OU DA MÁXIMA PERMITIDA LEGALMENTE;

Ou

DA REDUÇÃO DA PROJEÇÃO (OU OCUPAÇÃO) DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE OU DA MÁXIMA PERMITIDA LEGALMENTE.

Assim, tais propostas podem ser traduzidas pelas expressões a seguir:

$$K1 = (ACa - ACd) / ACa$$

$$K2 = (APa - APd) / APa$$

onde,

K1 = coeficiente que traduz a **perda de área construída** em virtude da instituição da servidão.

ACa = área construída existente ou a máxima legalmente permitida **antes** da instituição da servidão.

ACd = área construída que remanescer ou a máxima que legalmente seja permitida **depois** da instituição da servidão.

K2 = coeficiente que traduz a **perda de área de projeção da construção** em virtude da instituição da servidão.

APa = área de projeção da construção existente ou a máxima legalmente permitida **antes** da instituição da servidão.

APd = área de projeção da construção que remanescer ou a máxima que legalmente seja permitida **depois** da instituição da servidão.

Assim, o cálculo do Vi pela expressão já apresentada, deve utilizar o valor maior entre K1 e K2, pois deve retratar a maior perda a que estará sujeito o lote.

EXEMPLO DE APLICAÇÃO – LOTE

- Lote de 500,00 m², com uma edificação térrea com 200,00 m². Servidão atingindo 150,00 m² do terreno e 50,00 m² da construção. O remanescente é construível, a área da servidão não pode ser edificada, porém utilizada com restrições.

A área da servidão pode ser incluída no cálculo do coeficiente de aproveitamento futuro (não há perda de área edificada). Não pode ser incluída no cálculo da projeção da construção (taxa de ocupação)

Admitindo ser de 100% ou 1,00 o coeficiente de aproveitamento permitido e de 50% ou 0,5 sobre a área do terreno, a taxa de ocupação ou área de projeção máxima (legislação de uso e ocupação do solo), indaga-se qual o valor da indenização devida, pela implantação da servidão e a interpretação do valor da mesma.

- Coef. de aproveitamento = 1
- Taxa de ocupação = 0,5
- ATa = 500,00m²(antes)
- ATd = 400,00m² (depois)

CÁLCULO DO K1

- $ACa = 200,00m^2$ (existente)
- $ACd = 150,00m^2$ (remanescente)
- $ACap = 500,00m^2 \times 1 = 500,00m^2$ (máxima permitida)
- $ACdp = 500,00m^2 \times 1 = 500,00m^2$ (máxima permitida)

- Redução existente / remanescente:
 $K1' = (ACa - ACd) / ACa$
 $K1' = (200,00 - 150,00) / 200,00 = 0,25$

- Redução permitida / permitida:
 $K1'' = (ACap - ACdp) / ACap$
 $K1'' = (500,00 - 500,00) / 500,00 = 0,00$

- Adotamos o maior: **$K1 = 0,25$**

CÁLCULO DO K2

- $APa = 200,00m^2$ (existente)
- $APd = 150,00m^2$ (remanescente)
- $APap = 500,00m^2 \times 0,5 = 250,00m^2$ (máxima permitida)
- $APdp = 400,00 \times 0,5 = 200,00m^2$ (máxima permitida)

- Redução existente / remanescente:
 $K2' = (APa - APd) / APa$
 $K2' = (200,00 - 150,00) / 200,00 = 0,25$

- Redução permitida / permitida:
 $K2'' = (APap - APdp) / APap$
 $K2'' = (250,00 - 200,00) / 250,00 = 0,20$

- Adotamos o maior: **K2= 0,25**

K a adotar

Sendo $K1 = K2$, adotamos **K = 0,25**

CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO

Chamando de V_u o unitário médio do terreno original, temos:

$$V_i = V_t \times K$$

Onde : $V_t = S \times V_u$

$$V_t = 500,00\text{m}^2 \times V_u$$

$$K = 0,25$$

Substituindo, vem:

$$V_i = 500,00 \text{ m}^2 \times V_u \times 0,25$$

$$\mathbf{V_i = 125,00 \times V_u}$$

ANÁLISE DO RESULTADO:

A área objeto da servidão isoladamente valeria:

$$V_a = 100,00 \times V_u$$

A indenização vale:

$$V_i = 125,00 \times V_u$$

Assim, fica demonstrado que a indenização pode superar o valor simples da área da servidão (neste caso 25% a mais), pois inclui a indenização pela redução da capacidade construtiva do terreno como um todo, o que comumente se intitula de “depreciação do remanescente”.

Devem ser acrescidos os valores correspondentes à parte construída que deverá ser demolida, adaptações do projeto interno e externo da construção remanescente, além de verbas referentes a outras perdas decorrentes.

7 GLEBA URBANIZÁVEL

O cálculo dependerá da situação de eventual projeto de aproveitamento, por exemplo de loteamento, se existente, aprovado ou não, implantado ou não.

QUADRO RESUMO

CASO	CONSEQUENCIA	CALCULO INDENIZATORIO
SEM PROJETO DE LOTEAMENTO	ATINGINDO A TOTALIDADE E NÃO PERMITINDO EDIFICAR	⇒ TOTAL, COM UNITARIO DE GLEBA
	ATINGINDO A TOTALIDADE E PERMITINDO EDIFICAR COM RESTRIÇÕES	⇒ COM UNITARIO DE GLEBA E EM PERCENTUAL IGUAL À PERDA DE ÁREA CONSTRUIVEL
	ATINGINDO PARCIALMENTE A GLEBA	⇒ COM UNITARIO DE GLEBA, SENDO 20% SOBRE O % DAS ÁREAS A SEREM DOADAS E 100% SOBRE O % DAS DESTINADAS A LOTES
COM PROJETO DE LOTEAMENTO EM APROVAÇÃO OU APROVADO, NÃO IMPLANTADO	APROVAÇÃO NÃO VIÁVEL DA FORMA PROPOSTA	⇒ ADOTAR O CÁLCULO DO CASO “SEM PROJETO DE LOTEAMENTO” ACIMA
	APROVADO OU APROVAÇÃO VIAVEL DA FORMA PROPOSTA	⇒ CONFORME CASO DE LOTES, COM UNITARIO DE LOTE, DESCONTADA A INFRA-ESTRUTURA INEXISTENTE
COM PROJETO DE LOTEAMENTO APROVADO E IMPLANTADO		⇒ LOTE A LOTE ATINGIDO

EXEMPLO DE APLICAÇÃO – GLEBA URBANIZÁVEL

- Seja uma gleba sem projeto de loteamento, e que foi atingida parcialmente por servidão
- Área da servidão = 15.000,00 m²
- Unitário válido para **toda a gleba**, tendo em vista suas dimensões e características: R\$ 5,00/m²
- Parte teórica destinada a sistema viário, áreas institucionais e área verde = 35%
 $V1 = 15.000,00\text{m}^2 \times 0,35 \times \text{R\$ } 5,00/\text{m}^2 \times 0,20 = \text{R\$ } 5.250,00$
- Parte teórica destinada a lotes = 65%
 $V2 = 15.000,00\text{m}^2 \times 0,65 \times \text{R\$ } 5,00/\text{m}^2 \times 1,00 = \text{R\$ } 48.750,00$
Total da indenização:
 $V = V1 + V2$
 $V = \text{R\$ } 5.250,00 + \text{R\$ } 48.750,00 = \text{R\$ } 54.000,00$
- Em que pese estar sendo paga indenização pelo valor pleno da área da servidão, não haverá transferência de domínio e não poderá ser cercada

8 IMÓVEL RURAL

MÉTODO

Para as áreas rurais, vale também a premissa básica, segundo a qual o proprietário deve ser indenizado pela implantação da servidão, na razão direta das perdas que venha a sofrer.

Neste caso, falaremos da **redução da renda** que a área objeto da servidão esteja ou poderia estar proporcionando ao proprietário.

O Eng. José Carlos Pellegrino desenvolveu um critério que toma por base a rentabilidade do imóvel, segundo o qual:

“A indenização pela instituição de servidão, deve ser num montante tal que propicie ao proprietário uma remuneração líquida, pela aplicação da mesma no mercado financeiro, igual àquela que vinha auferindo com a exploração da área servienda”.

Concordamos com o critério do Eng. Pellegrino, especificamente para cálculo de indenização, em virtude de estabelecimento de servidão em imóveis rurais, e cuja formulação é:

$i \cdot Vi = t \cdot Vs$, onde

i = taxa de renda líquida anual, que possa ser auferida com a aplicação do montante da indenização;

Vi = valor da indenização pela instituição da servidão (incógnita);

t = taxa de renda líquida anual sobre o valor da terra nua, que possa ser obtida na atividade considerada;

Vs = valor pleno de mercado da área da servidão.

Observamos que:

- A taxa **t** **usualmente adotada é aquela anual obtida em arrendamento para a atividade agropastoril, desenvolvida na propriedade ou na região e que deve ser proveniente de pesquisa.** Chamamos a atenção para o fato de se tratar de taxa de renda líquida, que pode ser obtida a partir da taxa de renda bruta, deduzidos os custos e tributos incidentes, em especial o imposto sobre a renda devido.
- O valor de mercado **Vs** deve ser obtido por avaliação com unitário válido para o todo do prédio matriz e não para a porção objeto de servidão.

Assim, o valor da indenização será obtido pela expressão:

$$Vi = t . Vs / i$$

Nos casos em que a atividade que esteja sendo desenvolvida possa permanecer na área da servidão, a proposta é no sentido de uma indenização mínima correspondente à 20% do valor pleno da faixa.

O procedimento avaliatório proposto para servidões em áreas rurais pode ser assim resumido:

CASO	CONSEQUÊNCIA	CÁLCULO INDENIZATÓRIO
ÁREA DA SERVIDÃO COM UTILIZAÇÃO POR OCASIÃO DA AVALIAÇÃO	USO ATUAL PODE CONTINUAR – Não há perdas	⇒INDENIZAÇÃO PELO MÍNIMO DE 20% DO VALOR DA ÁREA DA SERVIDÃO
	USO ATUAL NÃO PODE CONTINUAR	⇒INDENIZAÇÃO CALCULADA CONFORME PROPOSTA
ÁREA DA SERVIDÃO SEM UTILIZAÇÃO POR OCASIÃO DA AVALIAÇÃO	PERMITIDO USO EXISTENTE NA REGIÃO – Não há perdas	⇒INDENIZAÇÃO PELO MÍNIMO DE 20% DO VALOR DA ÁREA DA SERVIDÃO
	NÃO PERMITIDO O USO EXISTENTE NA REGIÃO	⇒INDENIZAÇÃO CALCULADA CONFORME PROPOSTA

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: Além da indenização aqui proposta, qualquer edificação ou cultura que não possa mais permanecer na área de servidão, deve ter seu valor apurado e incluído no montante da indenização.

EXEMPLO DE APLICAÇÃO – IMÓVEL RURAL

Seja uma área rural na qual é desenvolvida cultura de cana de açúcar, atingida em 1,5 ha por servidão. Efetuadas pesquisas, concluímos que a terra vale R\$10.000,00/ha e que o arrendamento de propriedades na região, para a mesma finalidade, corresponde a 4% de renda líquida ao ano, calculado sobre o valor da terra, ou seja:

$$\text{R\$ } 10.000,00/\text{ha} \times 0,04 = \text{R\$ } 400,00/\text{ha/ano}$$

Para a área da servidão, teríamos a renda líquida anual de:

$$\text{R\$ } 400,00/\text{ha/ano} \times 1,5\text{ha} = \text{R\$ } 600,00/\text{ano}$$

O proprietário deve receber uma indenização de montante tal que, aplicado no mercado financeiro, obtenha a mesma receita de R\$ 600,00/ano. Se admitirmos possível obter receita líquida de 8% ao ano no mercado financeiro, temos que a indenização deve corresponder a:

$$\text{R\$ } 600,00 / 0,08 = \textbf{R\$ } 7.500,00$$

FIM

**O AUTOR AGRADECE A TODOS
PELA ATENÇÃO**

doubek43@gmail.com