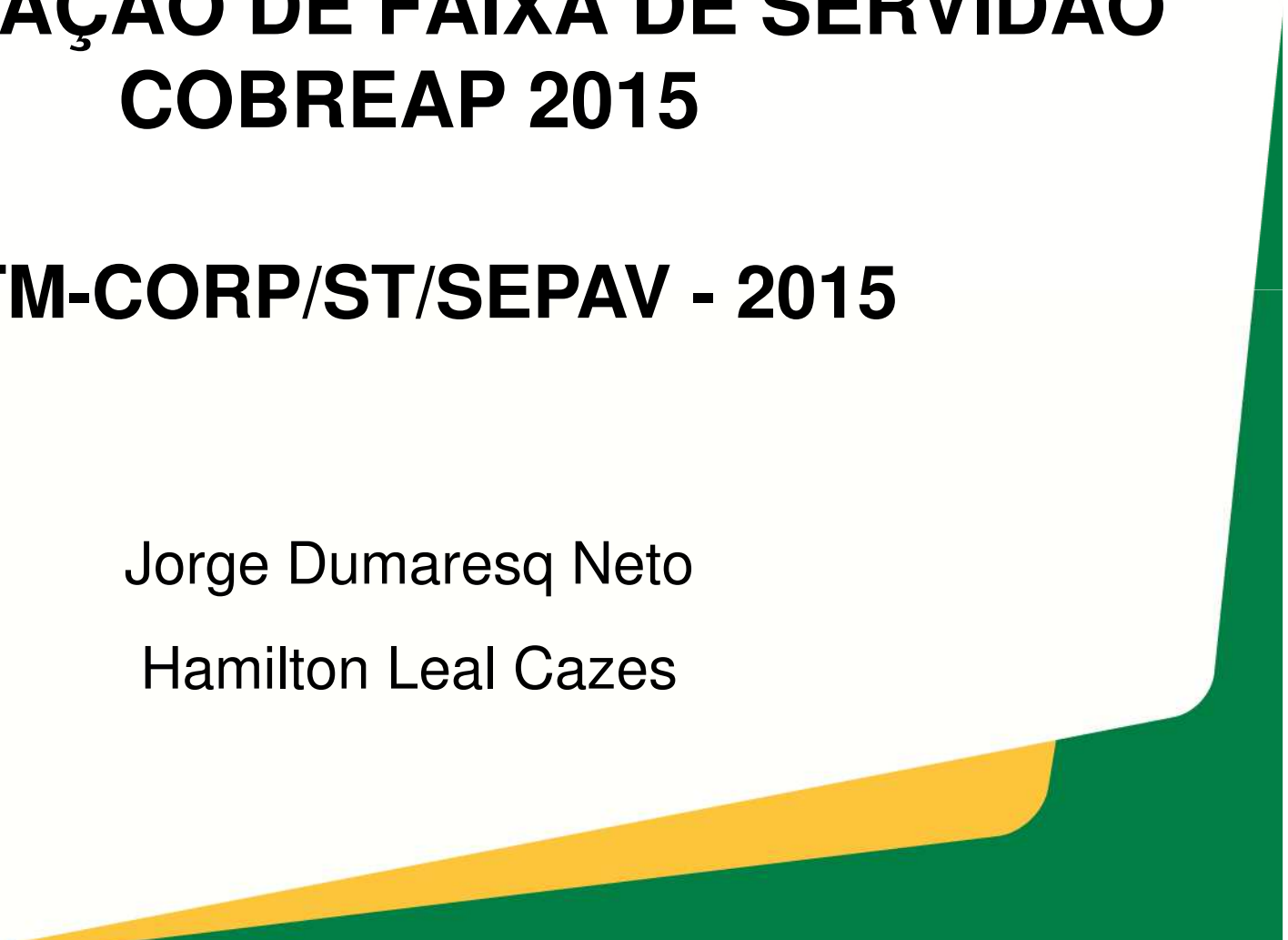


DESAPROPRIAÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DE FAIXA DE SERVIDÃO COBREAP 2015

ETM-CORP/ST/SEPAV - 2015

Jorge Dumaresq Neto

Hamilton Leal Cazes



DEFINIÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

- Direito do Estado que possibilita a transferência compulsória, por justa causa, de determinado direito patrimonial particular ou público (respeitada a hierarquia), ao Poder Público ou de quem delegadamente cumpra o seu papel.

INDENIZAÇÃO DEVERÁ SER :

- **Prévia**
- **Justa** - Valor de mercado no momento da imissão
- Em **dinheiro**, com as ressalvas constitucionais expressas.
- Cabem ainda juros:
 - Compensatórios (6% a.a. sobre a **diferença verificada** a partir da imissão na posse)
 - Moratórios (6% a.a. a partir do trânsito em julgado)

CASOS DE DESAPROPRIAÇÃO

- Utilidade pública (transferência para o poder público é vantajosa)
- Interesse social (coletividade)
- Necessidade pública (urgente)
- Desapropriações extraordinárias - propriedade não está cumprindo a sua função social.
- Desapropriações confiscatórias - uso da propriedade para cultivo ilegal de plantas psicotrópicas.

HISTÓRIA: PRIMEIRA DESAPROPRIAÇÃO

- Primeiro registro de Processo de Desapropriação – 871 A.C.
- Rei Ahab & Naboth
- Importância de se discutir e desenvolver métodos de avaliação adequados (servidão / desvalorização de remanescentes)



SENTENÇA:



FAIXAS DE SERVIDÃO DE PASSAGEM



CASOS DE DESAPROPRIAÇÃO

- As faixas têm a largura determinada em função da destinação.
- Os proprietários podem fazer o **uso limitado** da área desapropriada.



SERVIDÃO DE PASSAGEM DE OLEODUTOS E GASODUTOS

- Restrições impostas nas áreas atingidas:
 - Fazer construções
 - Fazer queimadas
 - Trafegar com veículos pesados
 - Fazer escavações, usar implementos agrícolas em **profundidades superiores a 60 cm**
 - Usar explosivos para remoção de rochas
 - Implantar culturas de médio e grande porte

INDENIZAÇÃO NA DESAPROPRIAÇÃO

- Por se tratar de uma **transação compulsória**, a indenização deve refletir:
 - o valor de reposição do patrimônio ou
 - o valor de mercado
- Metodologia utilizada:
 - Método do “Antes e Depois” - diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente
 - Método evolutivo

INDENIZAÇÃO DA SERVIDÃO

14653-3 (proposta)

Corresponde ao **valor presente líquido**, na data de referência, **da perda de renda causada ao imóvel**, considerada a sua destinação ou a sua vocação econômica.

Como alternativa, o engenheiro de avaliações pode utilizar **uma percentagem do valor da terra** nua, desde que justificada tecnicamente.

14653-2 (VIGENTE)

Diferença entre os **valores presentes dos rendimentos imobiliários** líquidos relativos ao uso do imóvel antes e depois da instituição da servidão.

Diferença entre as **avaliações do imóvel original e do imóvel serviente**, na mesma data de referência (critério **“antes e depois”**), com consideração de circunstâncias especiais, tais como alterações de uso, ocupação, acessibilidade e aproveitamento.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO ADOTADA PELA PETROBRAS

- Desenvolvida desde a década de 50
- Permitiu a avaliação de aproximadamente 11 mil quilômetros de faixa de dutos
- Possibilita o cálculo em lote das avaliações, considerando algumas particularidades dos imóveis avaliados
 - parâmetros físicos
 - aproveitamento econômico das culturas agrícolas

AVALIAÇÃO DAS RESTRIÇÕES DO USO DO SOLO NA FAIXA DE SERVIDÃO

- **Percentual de Comprometimento de Valor** (NBR-14653-2)
 - relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição
 - Estabelecido por relações empíricas a partir das particularidades dos imóveis.
- A avaliação do valor das restrições é definido por:

$$\text{Valor Restrição} = VU \times PS \times \text{ÁREA}$$

onde:

VU = valor unitário de terra nua para o imóvel em avaliação (R\$/m²)

PS = percentual de servidão (%)

ÁREA = área da faixa serviente (m²)

PERCENTUAL DE SERVIDÃO ÁREAS RURAIS



○ Critérios

- Critério A – Porte da Propriedade.
- Critério B – Percentual de Comprometimento.
- Critério C – Aproveitamento Econômico.

○ Fatores de Ajustamento

- Fator de Relevô.
- Fator de Posição da Faixa.

CRITÉRIO A – PORTE DA PROPRIEDADE

ÁREA TOTAL (ha)	PS _A (%)
1	95
2	90
5	85
10	80
15	75
20	70
25	65

ÁREA TOTAL (ha)	PS _A (%)
35	60
45	55
55	50
65	45
80	40
100	35
> 100	30

CRITÉRIO B – PERCENTUAL DE PROMETIMENTO

AF/AT (%)	PS _B (%)	AF/AT (%)	PS _B (%)
> 60	95	25 a 30	60
55 a 60	90	20 a 25	55
50 a 55	85	15 a 20	50
45 a 50	80	10 a 15	45
40 a 45	75	5 a 10	40
35 a 40	70	2 a 5	35
30 a 35	65	0 a 2	30

CRITÉRIO C – APROVEITAMENTO ECONÔMICO

– Percentual de Servidão (PS_C)

$$PS_C = \frac{AV_{G1} \times PS_{G1} + AV_{G2} \times PS_{G2} + AV_{G3} \times PS_{G3} + AV_{G4} \times PS_{G4}}{AT}$$

- AV_{G1} a AV_{G4} = áreas totais da vegetação de cada classe
- PS_{G1} a PS_{G4} = percentuais de servidão de cada classe

CLASSE	TIPO DE ATIVIDADE ECONÔMICA (Cultura e/ou cobertura vegetal)	PS_G (%)
Grupo 1	Impossíveis de serem recuperadas (eucalipto)	95
Grupo 2	Possíveis de recuperação com grande dificuldade	70
Grupo 3	Possíveis de recuperação com média dificuldade	50
Grupo 4	Possíveis de recuperação com facilidade (pasto)	30

FATORES DE RELEVO E POSIÇÃO

- Fator de Relevo (F_R)

CLASSE	FACILIDADE DE RECOMPOSIÇÃO	F_R
Grupo 1	Recomposição favorável	1,00
Grupo 2	Recomposição média	1,05
Grupo 3	Recomposição desfavorável	1,10

- Fator de Posição da Faixa (F_P)

CLASSE	POSIÇÃO DA FAIXA	F_P
Grupo 1	Posição favorável	1,00
Grupo 2	Posição média	1,05
Grupo 3	Posição desfavorável	1,10



PERCENTUAL **FINAL** DE SERVIDÃO

- Na **área da faixa** de servidão

$$PS = \text{MAX} \langle PS_A | PS_B | PS_C \rangle \times F_R \times F_P$$

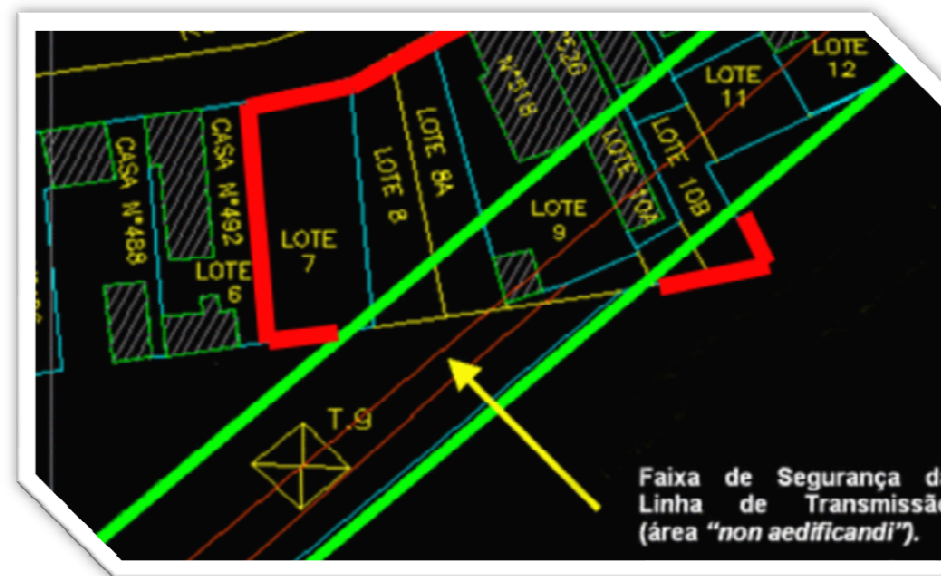
sendo:

- MAX = função máximo, determina o maior valor
 - PS_A , PS_B , PS_C = Percentuais definidos nos critérios.
 - F_R , F_P = Fatores de ajustamento.
- Nas áreas com remanescentes **inaproveitáveis**.
 - mesmo critério exposto para a área da faixa de servidão.

PERCENTUAL DE SERVIDÃO

ÁREAS URBANAS

- Glebas Urbanizáveis
 - Na área da faixa de servidão = 95%
 - Nas áreas remanescentes não-aproveitáveis = 95%
- Lotes Urbanos
- Preferencialmente são realizadas aquisições
- Nos casos de servidão, adota-se:
 - Na área da faixa de servidão = 95%.
 - Na área de remanescente inaproveitável = 95%.



AVALIAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL

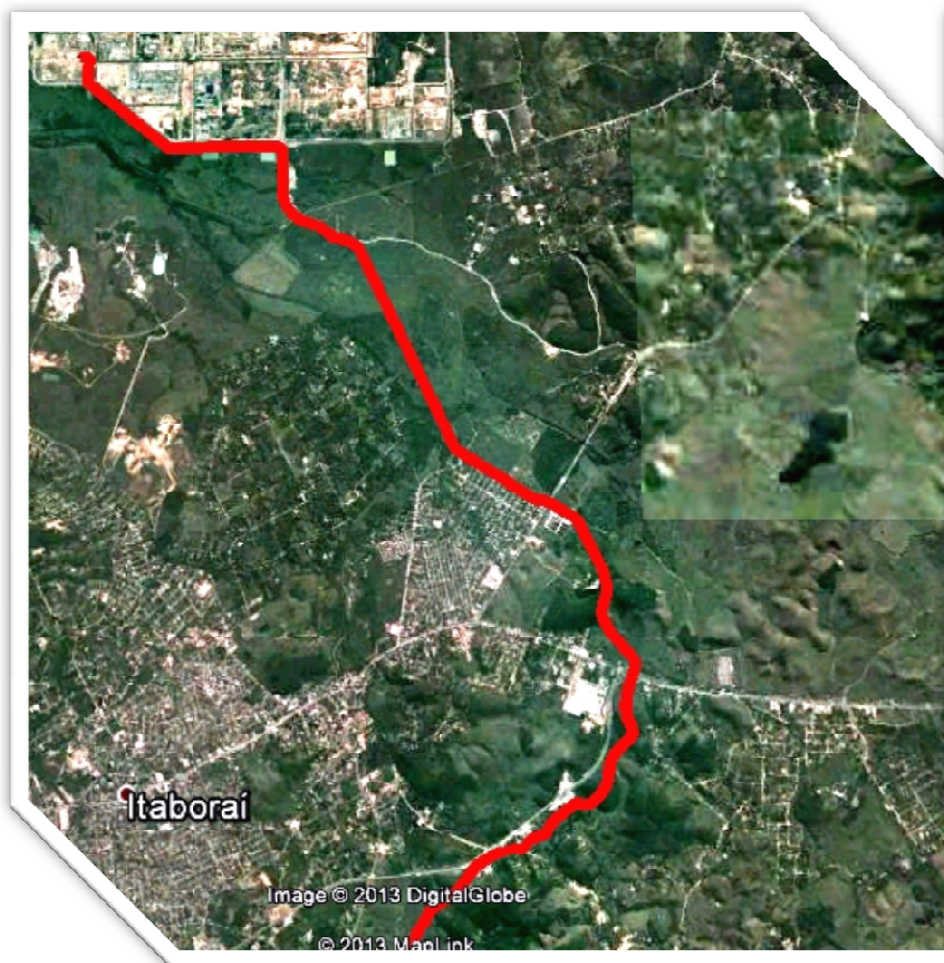
- Cultivos Perenes / temporários / pastagens
 - Dano direto
 - Lucro cessante (MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA)



DIFICULDADES DO PROCESSO

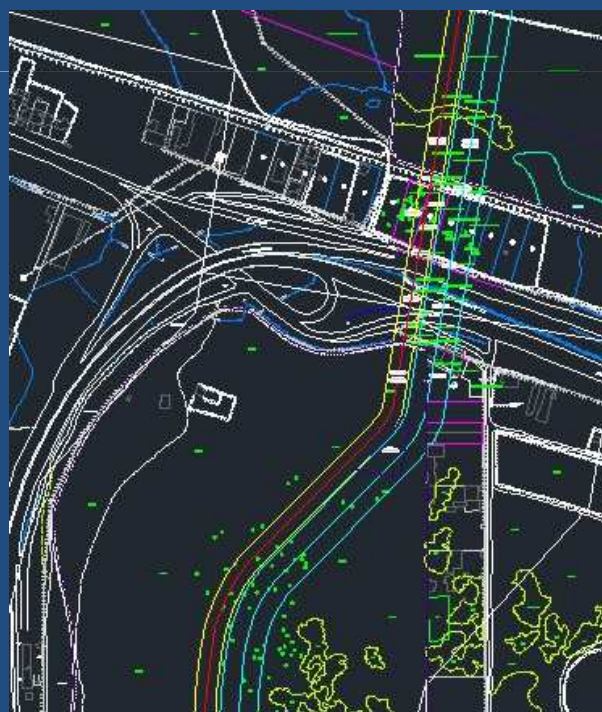
- Cadastramento
 - Documentação.
 - Registro Fundiário.
- Pesquisa imobiliária
- Especulação imobiliária
- Necessidade de critério harmonioso em todas as propriedades / obras na região

VARIABILIDADE DE VOCAÇÕES DOS IMÓVEIS AVALIADOS



MELHORIAS ALCANÇADAS

- Validações automáticas do cadastro
- Sistemas de Informação Geográfica - geração de mapas, organização de dados e obtenção de parâmetros



FERRAMENTAS ÚTEIS



Gestor: ETM-CORP/ST/SEPAV



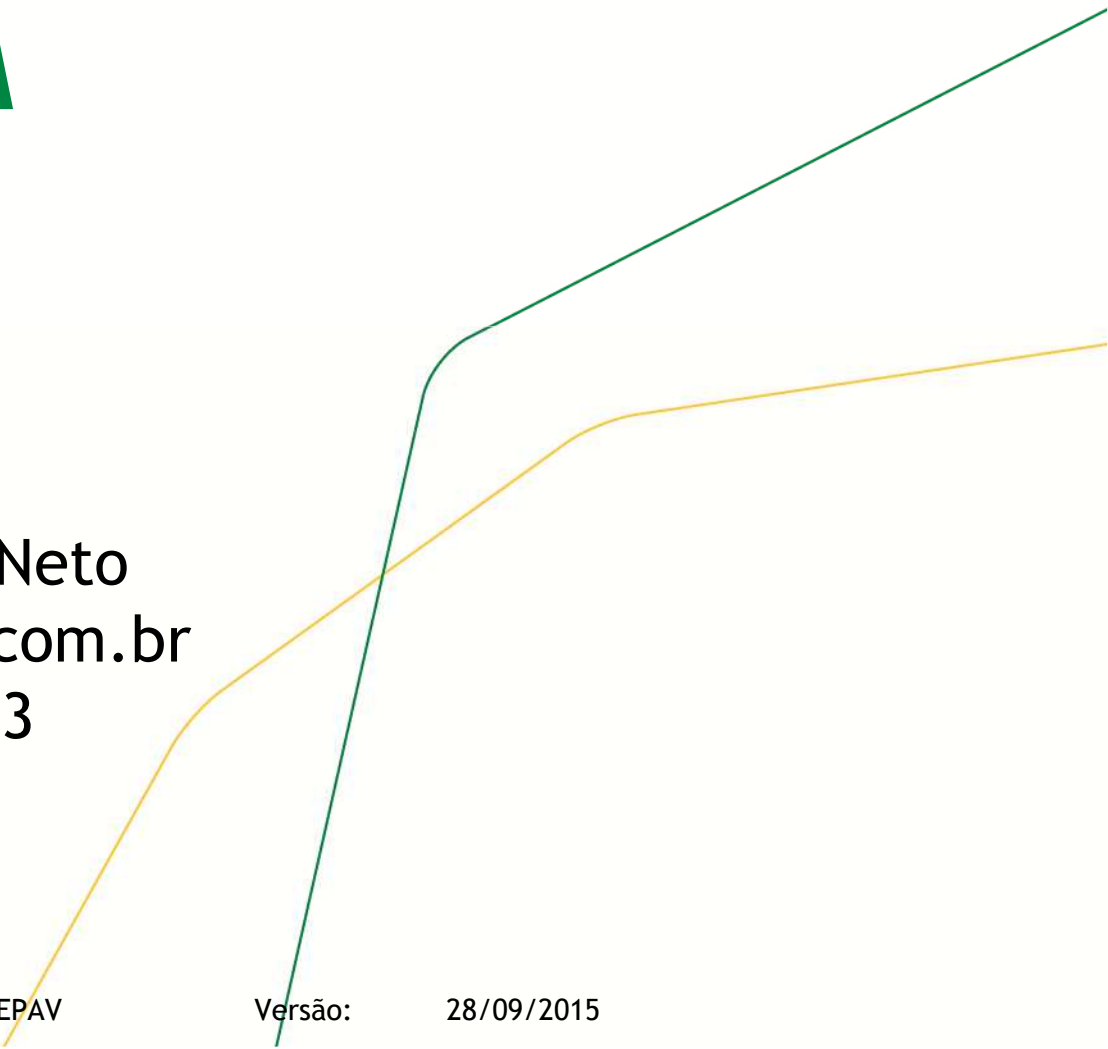
Versão: 28/09/2015

MELHORIAS FUTURAS

- Uso atual => Capacidade de Uso do Solo
- Automação do levantamento de alguns parâmetros por geoprocessamento - ex : dificuldade de aproveitamento de remanescentes / dificuldade de recomposição da faixa



FIM



Jorge Dumaresq Neto
jdneto@petrobras.com.br
(21) 2166-2113