



COEFICIENTES DE SERVIDÃO

IMPACTO ECONÔMICO

José Tarcisio Doubek Lopes

- Eng. Civil, Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações.
- Certificado AAA pelo IBAPE
- Profissional Atuante e Professor em Desapropriações e Servidões

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

COEFICIENTES DE SERVIDÃO – IMPACTO ECONÔMICO

CONCEITOS

- Da NBR 14.653 da ABNT:
“Encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem”
- Do Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP:
“ Avaliação de Servidão é a determinação do valor correspondente às restrições impostas à propriedade pela instituição de servidão”
- Deste profissional:
“É algo que priva a liberdade de pleno uso de parte ou da totalidade de uma propriedade em benefício de alguém e não a secciona ou seja, não impede a livre comunicação entre as partes eventualmente decorrentes”



COEFICIENTES DE SERVIDÃO – IMPACTO ECONÔMICO

VALOR PLENO

- Tendo em vista que o valor da indenização pela servidão deve levar em conta o quanto vale a área matriz, pois esta que será desvalorizada, é necessário que a pesquisa de mercado chegue a um unitário que seja compatível com a dimensão da mesma.
- Assim, no caso de servidão atingindo parcialmente uma área, a busca em termos de mercado deve ser voltada para áreas de extensão compatível com o todo e nunca válido para a da servidão, que não tem existência legal.
- Este ponto é de suma importância, pois se não observado, de nada adianta o avaliador se esmerar em encontrar o melhor critério para cálculo da indenização pela servidão, se o unitário não é o correto aplicável.



COEFICIENTES DE SERVIDÃO – IMPACTO ECONÔMICO

COEFICIENTES DE SERVIDÃO EXISTENTES

- Vários “estudos” conhecidos carecem de qualquer tipo de comprovação, sendo por conseguinte empíricos os coeficientes ou alíquotas propostos.
- Cabe lembrar que, como técnicos, os avaliadores só poderiam aceita-los se fossem demonstradas suas origens ou explanados convincentemente.
- Inclui-se aqui os coeficientes de servidão constantes da Norma da CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública de São Paulo.
- Exceção é o coerente estudo do Eng. José Carlos Pellegrino, que concluiu pela indenização de 2/3 do valor da área de servidão no caso de terrenos urbanos e de 1/3 no caso de rurais. Os profissionais deveriam entretanto conhecer tais propostas na sua inteireza e adotá-los com taxas atuais, uma vez que no estudo foram considerados:

12% a.a. de taxa de renda líquida para aplicações financeiras,

8% a.a. de taxa média para locação de terrenos urbanos e

4% a.a. de taxa média de arrendamento para áreas rurais.







COEFICIENTES DE SERVIDÃO – IMPACTO ECONÔMICO

EM CONSEQUÊNCIA DO QUE FOI DITO ATÉ AQUI, PODEMOS COLOCAR COMO CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

PARA O CASO DE LOTE:

Tendo em vista que o valor de um lote é diretamente proporcional à máxima área construída legalmente permitida, o dano causado pela instituição de uma servidão será avaliado na razão direta da perda da capacidade de edificá-lo.











OBRIGADO!

doubek43@gmail.com

