

Servidões e as normas ABNT

Eng. Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima



10.13.2 da ABNT NBR 14653-3:2019

O valor da indenização pela presença de servidão em propriedade rural, quando cabível, é o decorrente da limitação ou restrição ao uso do imóvel afetado, conforme descrito em 10.13.2.1 a 10.13.2.3.

10.13.2.1. 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 profissional da engenharia de avaliações pode utilizar uma porcentagem do valor da terra nua,

desde que justificada tecnicamente, **ou os métodos descritos na ABNT NBR 14653-1:2019, 11.1.2.3.**

10.13.2.2 Prejuízos relativos às construções, instalações, obras e trabalhos de melhoria das terras atingidas pela faixa de servidão, que devem ser avaliados com base em 10.4 e 10.10.

10.13.2.3. Caso o avaliador identifique outras perdas decorrentes exclusivamente da instituição da servidão, deve apresentá-las em separado do valor identificado de acordo com 10.13.2.1, com a devida explicação técnica e memória de cálculo no laudo.



ABNT NBR 14653-1:2019, 11.1.2.3 (adaptado)

Nas **desapropriações parciais** o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar métodos que permitam mensurar os prejuízos para o desapropriado, inclusive a eventual desvalorização dos remanescentes. **Podem ser utilizados**, entre outros, os seguintes critérios básicos:



Nas **servidões** o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar métodos que permitam mensurar os prejuízos para o **atingido**, inclusive a **eventual** desvalorização dos **remanescentes**. **Podem ser utilizados**, entre outros, os seguintes critérios básicos:



ABNT NBR 14653-1:2019, 11.1.2.3 (adaptado)

- a) Estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante **da instituição da servidão**, considerada a mesma data de referência (critério “**antes e depois**”);



ABNT NBR 14653-1:2019, 11.1.2.3 (adaptado)

b) Utilizar o **valor unitário médio do imóvel primitivo** para a área **de servidão**. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;



ABNT NBR 14653-1:2019, 11.1.2.3 (adaptado)

c) Estimar **o valor da parte do bem atingida pela servidão e eventuais reflexos** na parte remanescente, com as seguintes considerações:

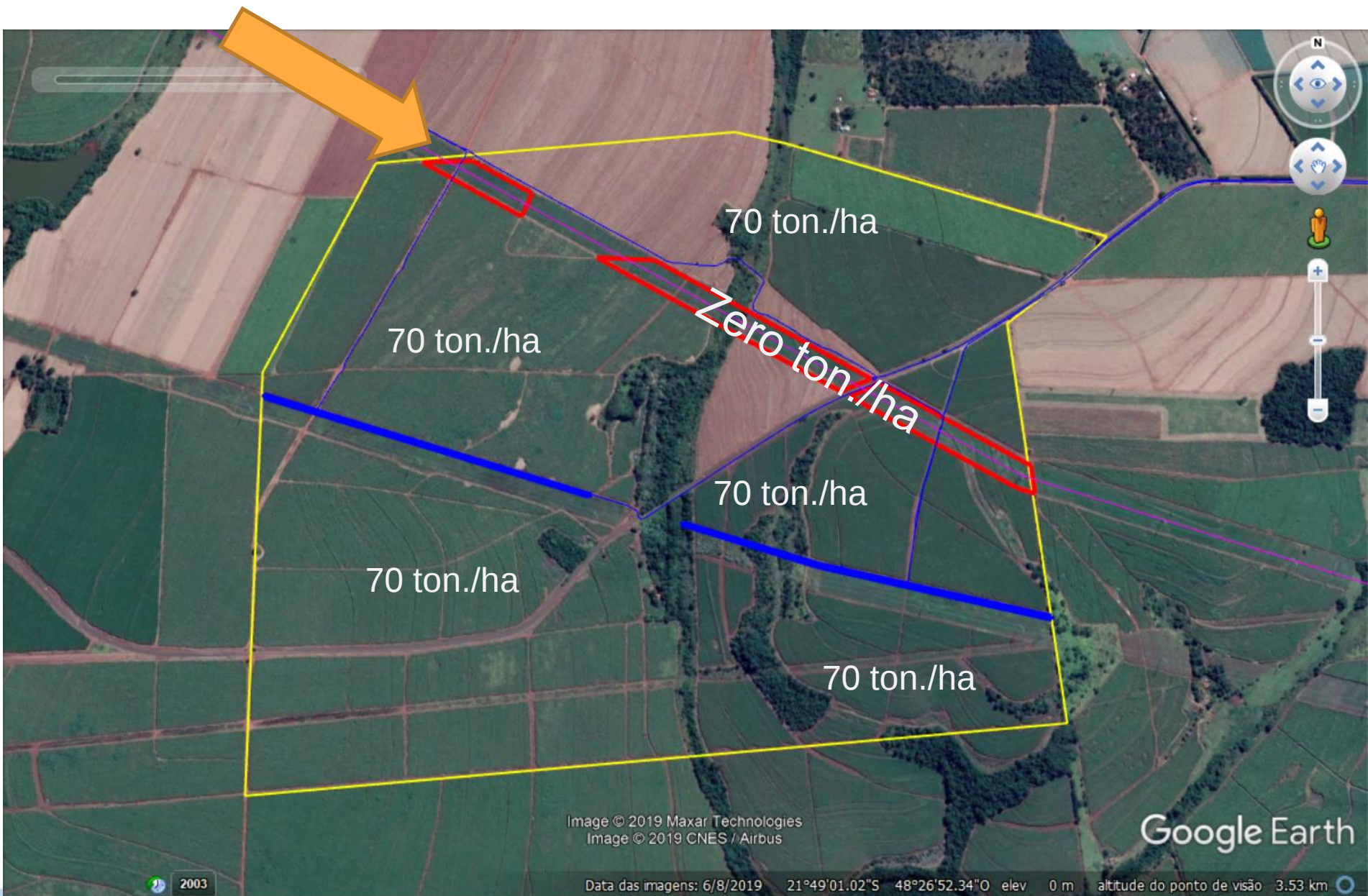
- Quando ocorrer **desvalorização do remanescente** em decorrência da **servidão**, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;
- No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;
- Se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição deve ser explicitada e o valor do remanescente apresentado. Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a **indenização** se torne total.



Servidão x Desvalorização

- Desvalorização do imóvel
- Desvalorização do remanescente







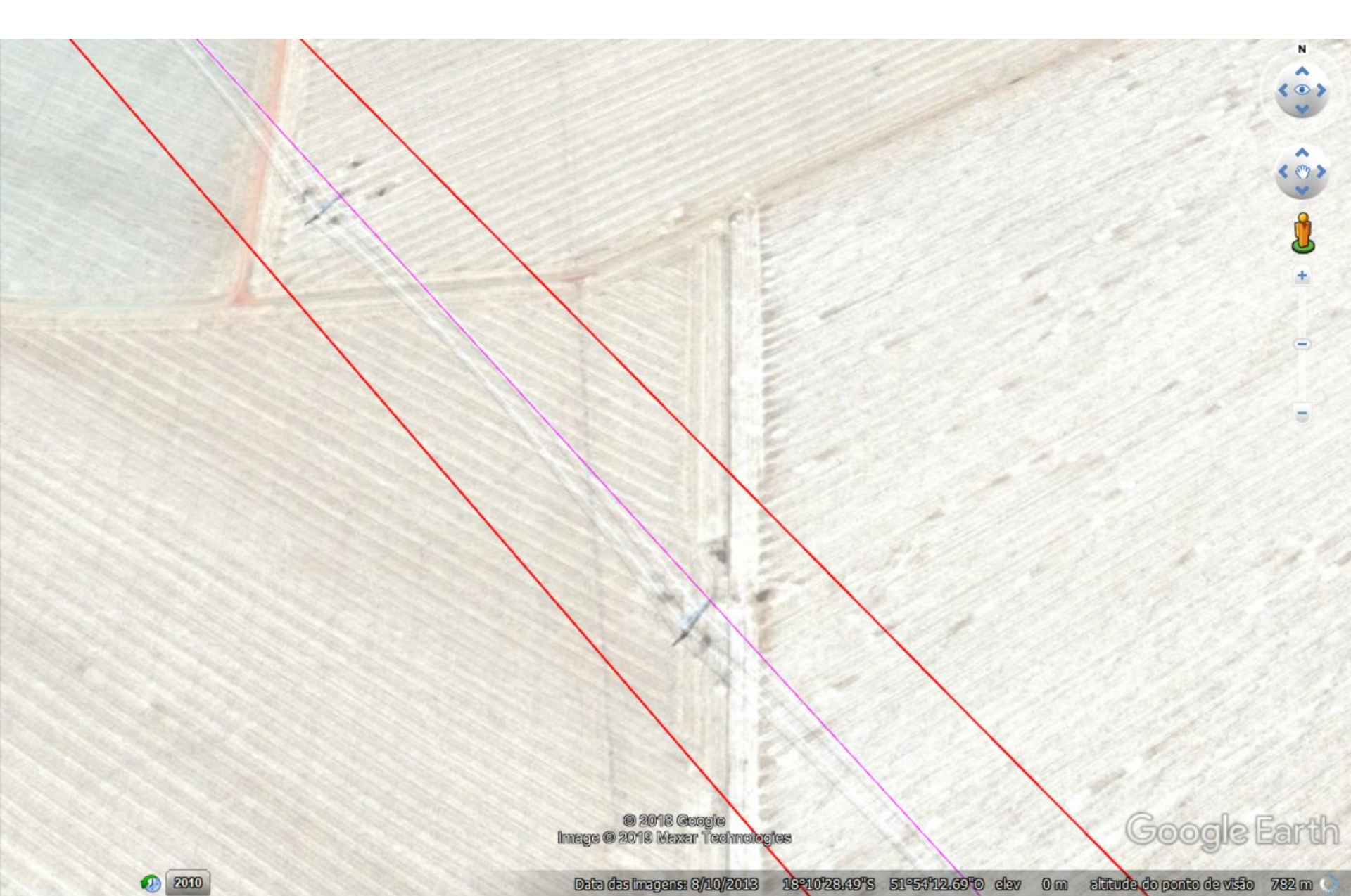
Google Earth

Image © 2019 CNES / Airbus
© 2018 Google
Image © 2019 Maxar Technologies

2010

Data das imagens: 8/10/2013 18°09'33.15"S 51°55'37.88"O elev 0 m altitude do ponto de visão 6.22 km





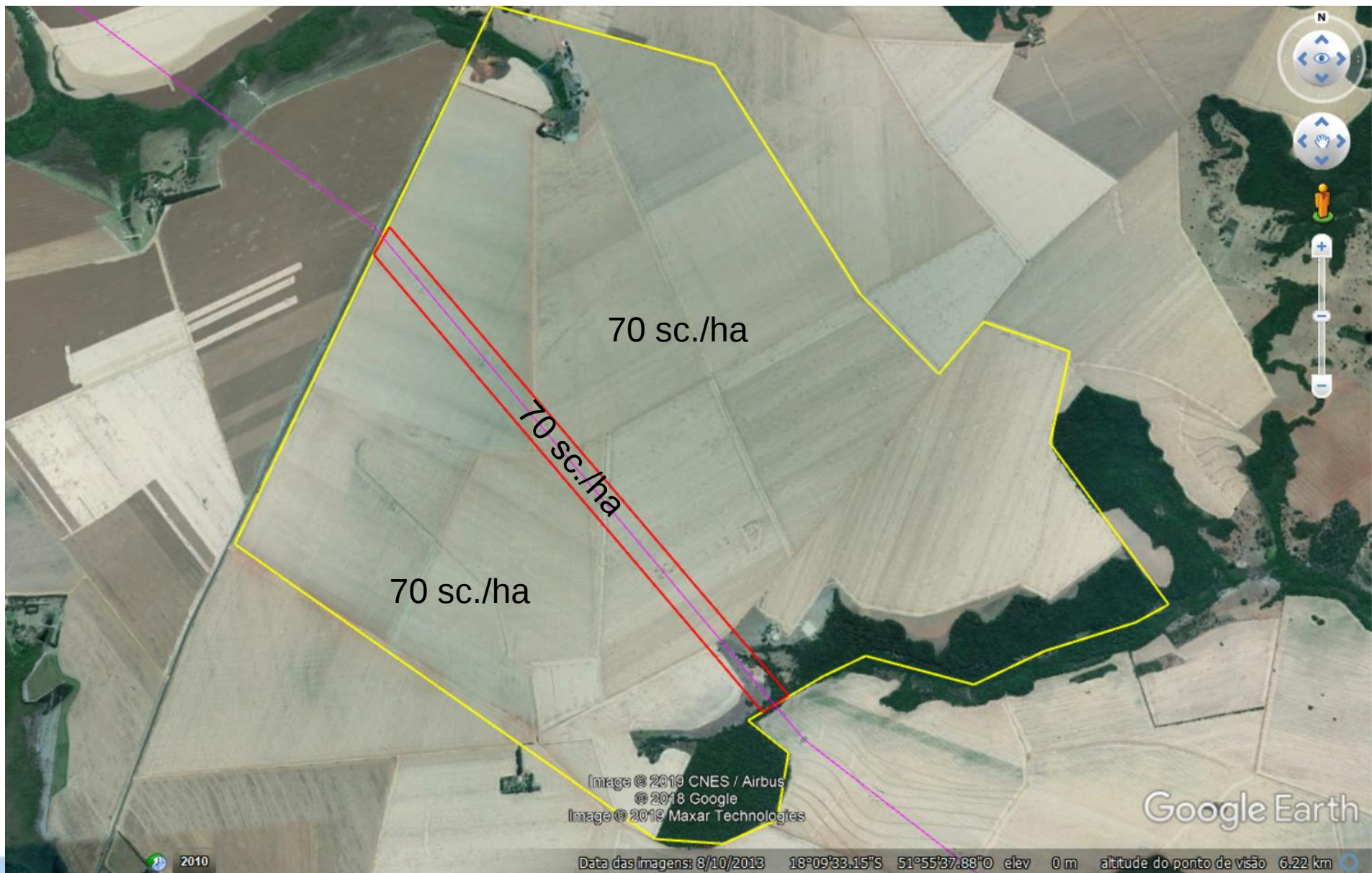
© 2018 Google
Image © 2018 Maxar Technologies

Google Earth



Data das imagens: 8/10/2013 18°10'28.49"S 51°54'12.69"O elev 0 m altitude do ponto de visão 782 m









www.mrcl.com.br

rossi_marcelo 

