



Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia
de Minas Gerais

AVALIAÇÃO DE SERVIDÃO

Eldan Ramos Crispim

AVALIAÇÃO DE SERVIDÃO

Eldan Ramos **Crispim** – Engenheiro Civil e de Transportes, Especialista em Construção Civil, Perícias de Engenharia e Avaliações: Pós-graduação: UFMG; Perito Judicial: TJMG / Justiça Federal. IBAPE – MG: 657. CREA-MG 57780D.

TRABALHO APRESENTADO NO XV COBREAP. SÃO PAULO DE 21 A 25 DE SETEMBRO DE 2009

Palavras-chave:

Avaliação; indenização; servidão.
eldanramos@yahoo.com.br

Servidão:

- Encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem: NBR 14653 -1: ABNT.
- Na desapropriação despoja-se o proprietário do domínio, por isso, indeniza-se a propriedade, enquanto na servidão administrativa mantém-se a propriedade com o particular, mas esta é onerada com o uso público, e, por esse motivo, indeniza-se o prejuízo (não a propriedade) que este uso efetivamente causar ao imóvel serviente.
- O Código Civil 2002 contempla as Servidões em seus Artigos: 1.286, 1.287, 1.378, 1.379, 1.380 a 1.389.



Tipos de Servidão:

O Poder Público pode estabelecer uma Servidão por vários motivos como: Passagem de Linhas de Transmissão de Energia; mineração; Passagem de redes de água, esgoto [...].



Introdução:

Segundo Hely Lopes Meirelles: "A Servidão Administrativa é ônus real de uso, imposto pela Administração à propriedade particular, a fim de assegurar a realização e manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública". (in "Direito Administrativo Brasileiro", 27ª edição, Malheiros Editores, São Paulo-2002, pág. 594).

Para se calcular o valor da indenização pela Instituição da Servidão Administrativa, torna-se necessária uma ampla análise sistêmica. Dada à complexidade do assunto, pretendemos abranger o suficiente para contribuir para uma melhor compreensão do tema apresentando fórmulas gerais de avaliação, de simples aplicação, nos termos da NBR 14653 – Norma Técnica para Avaliação de Bens da ABNT.

O valor da indenização considerando a revisão da NBR14653-2 (2011):

A Servidão Administrativa constituída sobre um imóvel geralmente não impede o proprietário de utilizar toda a área servienda, desta forma a indenização deve corresponder às eventuais restrições ao seu pleno uso.

Cabe destacar os ensinamentos do jurista Dr. Hely Lopes Meirelles quanto ao montante da indenização pela Instituição de Servidão: "A indenização da Servidão se faz em correspondência com o prejuízo causado ao imóvel. Não há fundamento algum para estabelecimento de um percentual fixo sobre o valor do bem serviente, como pretendem alguns julgados. A indenização há que corresponder ao efetivo prejuízo causado ao imóvel, segundo a sua normal destinação. Se a Servidão não prejudica a utilização do bem, nada há que indenizar; se o prejudica, o pagamento deverá corresponder ao efetivo prejuízo, chegando mesmo a transformar-se em desapropriação, com indenização total da propriedade, se a inutilizou para sua exploração econômica normal", do livro: Direito Administrativo Brasileiro, por Hely Lopes Meirelles. No caso de ocupação efetiva da área a indenização equivale ao valor da mesma. Seguindo o mesmo raciocínio, verifica-se que não há desvalorização do remanescente, em imóveis cortados por faixa de Servidão, onde o restante do mesmo permanece totalmente explorado economicamente, como em fazendas de reflorestamento, canaviais, lavouras em geral, APP's, loteamentos urbanos e rurais, [...]; exceto quando há constatação real de poluição ou outro tipo de incômodo mensurável: ex: Estação de tratamento de Esgoto, depósitos de resíduos tóxicos.

Da mesma forma também não se pode incluir na indenização pela Instituição de Servidão, coeficiente que reflita supostos perigos e acidentes futuros, que quando e si, ocorrerem, serão objeto de indenização certa à época, já prevista em Lei. O artigo nº 186 do Código Civil, diz: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito, e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito". O artigo nº 927, diz: "Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo". Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem". O artigo nº 935 do Código Civil, diz: "A responsabilidade civil é independente da criminal; não se podendo, questionar mais sobre a existência do fato, ou sobre quem seja o seu autor, quando estas questões se acharem decididas no juízo".

➤ Quando a Instituição de Servidão não impede a utilização do imóvel serviente (Quando não há ocupação da área):

Considerando a rentabilidade líquida obtida a partir da análise técnica da exploração econômica da faixa de terras objeto da valoração e de uma taxa de rentabilidade líquida anual obtida no mercado financeiro tradicional, calcula-se a indenização representada por um montante que aplicado no

mercado financeiro, proporcione renda equivalente à rentabilidade líquida da área gravada pela Servidão urbana ou rural, reparando possíveis prejuízos e danos.

Expressão I:

$$I_{CSV} = (R_L \times A_f \times 100 / T_x) + B_f$$

Onde:

I_{CSV} : Indenização pela Instituição de Servidão;

R_L : Receita líquida anual na área onde será Instituída a Servidão, em valor unitário;

T_x : Taxa de rentabilidade líquida anual;

B_f : Benfeitoria;

A_f : Área da faixa objeto da Instituição de Servidão;

Expressão II: Para indenizar apenas os Arrendatários:

Quando há Arrendatários na área objeto da valoração, a indenização destes pelas restrições impostas à exploração plena da atividade econômica pode ser calculada assim:

$$I_{ARCSV} = (R_L \times A_f \times P_x) + B_f$$

I_{ARCSV} : Indenização do Arrendatário pela Instituição de Servidão;

P_x : Período do Contrato (Abrange desde a implantação da Servidão até o término da Contrato);

Expressão III: Quando a indenização abrange Proprietário e Arrendatários.

$$I_{CSV} = (R_L \times A_f \times 100 / T_x) + B_f + I_{ARCSV1} \cdot [(R_{L1} \times A_{f1} \times P_{x1}) + B_{f1}] + I_{ARCSVn} \cdot [(R_{Ln} \times A_{fn} \times P_{xn}) + B_{fn}]$$

I_{CSV} : Indenização pela Instituição de Servidão;

I_{ARCSV1} : Indenização do Arrendatário 1, pela Constituição de Servidão;

P_x : Período do Contrato (Abrange desde a implantação da Servidão até o término da Contrato);

n : Número de Arrendatários.

Conclusão:

A indenização pela Instituição de Servidão Administrativa deve corresponder ao efetivo prejuízo causado ao imóvel, segundo a sua vocação, e principalmente considerando exclusivamente o que for verificado no imóvel na época da vistoria. Nenhuma tabela pode representar todas as situações possíveis.

Bibliografia

- NBR – 14.653, partes: I, II (Considerando a revisão de 2011) e III. Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens. ABNT, 2004.
- Desapropriações e Servidões – Curso: Ibape/SP. Eng^o José Tarcisio Doubek Lopes. São Paulo, 2009.
- Código Civil / 2002. Artigos: 1.286; 1.287; 1.378 a 1.389.
- Curso de Inovações da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14.653 – IBAPE/ABNT; Belo Horizonte, junho de 2004.

