

**XI CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

**XI COBREAP**

**INDENIZAÇÃO POR SERVIDÃO**

**AUTOR:** DOUBEK LOPES, JOSÉ TARCISIO  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 0600235700  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP Nº 166  
RUA MAPUÁ Nº 110 – JARDIM MARAJOARA  
04647-030 – SÃO PAULO/SP  
TELEFAX: (11) 5522-7119  
E-MAIL: doubek43@hotmail.com

**RESUMO:** O trabalho propõe metodologia para cálculo de indenização, em virtude da instituição de servidão em imóveis. É baseada nas perdas de uso e ocupação do solo decorrentes e aborda metodologias para o caso de lotes, de glebas e de áreas rurais.

**ABSTRACT:** The work proposes a methodology for de calculation of indemnity due to institution of servitude in real estates. It is based on the losses caused by the use and occupation of the soil and includes distinct methodologies for lots, big lots and rural areas.

## INDENIZAÇÃO POR SERVIDÃO

### 1 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é apresentar metodologia para o cálculo do que usualmente é denominado “**avaliação de servidões**”, mas que em verdade trata-se de

#### *CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO DEVIDA, EM VIRTUDE DA INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO EM IMÓVEIS*

Trata-se de proposta metodológica, que procura retratar e ponderar a real alteração nas condições de uso e ocupação dos imóveis, quando submetidos à implantação de servidão parcial ou total nos mesmos.

Os métodos propostos requerem, na sua aplicação, uma análise significativamente mais detalhada do caso, quando comparado com a simples adoção de alíquotas, como ocorre presentemente.

Entretanto, o autor tem a certeza de que com os critérios aqui propostos, o avaliador terá mais segurança no trabalho que irá elaborar, pois levarão a indenizações mais precisas, justificáveis e justas.

### 2 – FUNDAMENTO

A proposta básica para o cálculo pretendido consta da Norma NBR-13.820 – Avaliações de servidão – Procedimento, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em vigência, em seu item “6 – Metodologia Básica Aplicável”, do qual destacamos o item 6.1:

“O cálculo do valor correspondente à servidão deve abranger todas as restrições impostas à área gravada pela servidão e deve ser feito levando-se em conta valores de mercado imobiliário, em obediência às legislações federais, estaduais e municipais disciplinadoras do uso e ocupação do solo, às normas de avaliação vigentes e às específicas para cada caso”.

Partimos do princípio segundo o qual todos os imóveis valem pelo que podem proporcionar de aproveitamento ou renda, seja terreno, gleba ou área rural, edificados ou não.

A metodologia a ser apresentada para os principais tipos básicos de imóveis e de servidões, tem então por objetivo a busca da 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 no mesmo.

Registramos como imprescindível ao avaliador, o conhecimento pleno da citada Norma NBR-13.820, pois é na mesma que este estudo se baseia, além de ser de uso obrigatório pelos engenheiros avaliadores.

### 3 – DEFINIÇÕES

No capítulo 3 da Norma NBR-13820, estão as definições de interesse da matéria aqui abordada e das quais transcrevemos, a seguir, as mais importantes e de uso mais constante:

**ÁREA GRAVADA PELA SERVIDÃO:** Parte do imóvel serviente ou prédio matriz, diretamente atingida pela servidão.

**ÁREA NÃO GRAVADA PELA SERVIDÃO:** Parte do imóvel serviente ou prédio matriz, não diretamente atingida pela servidão. Neste trabalho também chamaremos a mesma de remanescente.

**IMÓVEL DOMINANTE:** Aquele que impõe restrições por servidão.

**IMÓVEL SERVIENTE:** Aquele que sofre restrições impostas por servidão.

**INDENIZAÇÃO DA SERVIDÃO:** Justo valor obtido na avaliação da servidão e demais ônus dela decorrentes, desde que devidamente comprovados.

**PRÉDIO MATRIZ:** Extensão total da propriedade que esteja sendo objeto de servidão.

**SERVIDÃO:** Encargo específico, que se impõe a qualquer propriedade, em proveito de outrem, criada e instituída pelo Decreto Federal nº 35.851.

**SERVIDÃO ADMINISTRATIVA:** Servidão em que o titular é o poder público.

**SERVIDÃO PERPÉTUA OU PERMANENTE:** Servidão instituída por prazo indeterminado.

**SERVIDÃO TEMPORÁRIA:** Servidão instituída por prazo determinado.

### 4 – CLASSIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES

Transcrevemos a seguir, a classificação constante da Norma NBR-13.820, da ABNT.

#### QUANTO À NATUREZA

- a) servidão predial;
- b) servidão administrativa.

#### QUANTO À FINALIDADE

- a) para a passagem de estradas;
- b) para passagem de linhas de transmissão de energia e/ou telefônica;
- c) para passagem de tubulações;
- d) para estabelecimento de cones de aproximação em pistas de pouso;
- e) para proteção ambiental;
- f) para passagem de galerias subterrâneas;
- g) para possibilitar implantações urbanísticas.

#### QUANTO À INTERVENÇÃO FÍSICA

- a) aparente;
- b) não aparente.

#### QUANTO À POSIÇÃO EM RELAÇÃO AO SOLO

- a) subterrânea;
- b) superficial;
- c) aérea.

#### QUANTO À DURAÇÃO

- a) temporária;
- b) perpétua.

Observamos que as servidões mais comuns são as administrativas ou aquelas em que o titular é o poder público, tem a finalidade de passagem de linhas de transmissão de energia ou tubulações e são perpétuas.

## 5 – PROCEDIMENTOS

Não existe procedimento único para o cálculo da indenização, pois as áreas servindas podem ter as mais variadas extensões, formatos e restrições ao uso e ocupação da terra, além de 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.

Ao avaliador deverá ser fornecida planta e descrição completas do imóvel serviente (terreno e construções) e sobreposta à mesma, a posição da área que será objeto da servidão, com metragens e descrição completa. Deverá ainda ser fornecida a completa especificação do objeto da servidão – finalidade e restrições de uso da área servienda. Caso tais dados não sejam fornecidos pelo interessado, deve o avaliador buscá-los, pois são imprescindíveis à avaliação.

De posse dos dados e análise detalhada da questão, deve o avaliador vistoriar a região, o imóvel serviente e particularmente a parte do mesmo que será gravada pela servidão.

O passo seguinte é a consulta à Prefeitura local, sobre a Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente, bem como projetos existentes e que poderão alterar a condição de aproveitamento ou de acesso ao imóvel. Cabe ainda buscar legislação estadual e federal em vigor e que possa estabelecer condições especiais de uso do imóvel. Ressalta-se aqui como muito importantes as condições de uso e ocupação da área remanescente, que dependem da legislação, quando existente, ou da análise do avaliador quanto à:

- Possibilidade de inclusão da extensão da área servienda, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, para construção no remanescente;
- Possibilidade de permanência ou não de área remanescente, caso tenha metragens inferiores ao lote mínimo, ditado pela Lei 6766/79 e pela legislação municipal;
- Recuos a considerar para edificação, na área não gravada pela servidão, em especial junto à área servienda.

Sobre a planta cadastral com a posição da área serviente, deve o avaliador desenhar o que apurar com respeito às condições futuras de uso, ocupação e acesso ao remanescente.

Dessa maneira, poderá verificar e demonstrar a perda que sofrerá o imóvel não só em área de terreno, mas principalmente em alteração da localização da construção e da extensão da área construída, entre a situação anterior e a que será possível no remanescente.

Deve ainda o avaliador analisar a extensão e formato da área remanescente sob o aspecto de vocação e mercado imobiliário do entorno.

No caso de seccionamento do prédio matriz, em duas ou mais partes, analisar a possibilidade de uso de cada uma. Caso conclua pela impossibilidade de aproveitamento de uma ou mais áreas remanescentes, tal fato deve ser relatado no laudo e avaliado para inclusão na indenização.

Dessa maneira, poderá com clareza proceder suas ponderações, que levarão à avaliação desejada.

Os procedimentos aqui propostos conduzem ao cálculo da indenização de Nível Normal, conforme disposto no item 7.2 da Norma NBR-13.820, desde que, como ali citado, as avaliações sejam normais ou rigorosas.

## **6 – TIPOS DE IMÓVEIS**

Para fins de estabelecimento de critérios avaliatórios, distinguimos 3 tipos básicos de imóveis, que podem estar edificados ou não:

**LOTES** – para esta finalidade são porções de terra situadas no perímetro urbano das cidades e que por questões de ordem legal e/ou de mercado não possam ser parceladas. Podem ser destinados a usos residenciais, comerciais ou industriais.

**GLEBAS** – para esta finalidade são áreas urbanas ou rurais situadas nas proximidades do perímetro urbano e que apresentam condições sob o aspecto legal de uso e ocupação do solo e de mercado, para serem desmembradas ou loteadas e terem seus lotes absorvidos em curto espaço de tempo.

**ÁREAS RURAIS** – são áreas de uso agropastoril ou sem utilização, situadas fora do perímetro urbano e cujas características sejam diversas daquelas definidas para Glebas.

Para cada um dos três tipos de imóveis, vale o descrito no capítulo 5, no que couber, além do que iremos discorrer metodologia avaliatória específica, que a nosso ver é a mais adequada e que portanto deve levar ao mais justo valor de indenização pela instituição da servidão.

Em cada um deles, procuramos apresentar soluções que atendam a maior parte das situações que se apresentam na prática. Os estudos enfocam a indenização correspondente ao que ocorre com o terreno ou terra, seja devido à perda de parte da sua área, seja em decorrência de alteração de aproveitamento do remanescente. Cabe ao avaliador acrescentar o quantum devido pela perda de construções, culturas ou jazidas existentes na área servienda e aquelas que, em virtude da servidão não possam permanecer. Incluir ainda verbas para readaptação, muros, ligações novas de luz, água, etc., assim como eventuais obras de travessias, definidas pelo imóvel dominante ou pelo titular da servidão administrativa (usualmente concessionário de serviço público), que requereu a servidão.

## 7 – LOTES

Na proposta para cálculo da indenização, referente à instituição de servidão em lotes, partiremos do princípio segundo o qual a redução da área do mesmo provoca uma diminuição no seu valor de mercado, na mesma proporção:

- da redução da área construída ponderada existente ou da permitida legalmente;
- ou**
- da redução da projeção ou ocupação da construção existente ou da permitida legalmente.

Utilizaremos uma ou outra, dependendo do caso.

A seguir, apresentamos a legenda ou códigos que utilizaremos na planilha de lotes:

$V_i$  = valor da indenização, pela perda decorrente da instituição da servidão;

$V_t$  = valor do prédio matriz ou lote, na sua totalidade, sem a existência da servidão;

$A_{clt}$  = área ponderada da construção, legalmente permitida para construção na totalidade do lote, antes da servidão;

$A_{clr}$  = idem, no remanescente ou na totalidade após servidão, no caso de servidão total;

$A_{cet}$  = área ponderada da construção existente na totalidade do lote, antes da servidão;

$A_{cer}$  = idem, no remanescente;

$A_{plt}$  = área da projeção da construção legalmente permitida para a totalidade do lote, antes da servidão;

$A_{plr}$  = idem, para o remanescente;

$A_{pet}$  = área da projeção da benfeitoria existente na totalidade do lote, antes da servidão;

$A_{per}$  = idem, no remanescente.

LOTES

SERVIDÃO ATINGE	CONSEQUÊNCIA – REMANESCENTE	CÁLCULO INDENIZATÓRIO
• TOTAL	• INCONSTRUÍVEL	⇒INDENIZAÇÃO TOTAL
	• COM LIMITAÇÕES PARA EDIFICAR	⇒INDENIZAÇÃO PARCIAL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• SENDO EDIFICADO: SE: <math>A_{clt} &gt; A_{cet} \rightarrow</math> <math>\rightarrow V_i = V_t \times (A_{clt} - A_{clr}) / A_{clt}</math> SE: <math>A_{cet} &gt; A_{clt} \rightarrow</math> <math>\rightarrow V_i = V_t \times (A_{cet} - A_{clr}) / A_{cet}</math></li> <li>• SENDO TERRENO NU: <math>V_i = V_t \times (A_{clt} - A_{clr}) / A_{clt}</math></li> </ul>
• PARCIAL	• INCONSTRUÍVEL	⇒INDENIZAÇÃO TOTAL
	• CONSTRUÍVEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PERMITIDA UTILIZAÇÃO DA ÁREA SERVIENDA, COM RESTRIÇÕES</li> <li>• ÁREA SERVIENDA PODE ENTRAR NO CÁLCULO DO COEF. APROVEIT. (NÃO HÁ PERDA DE ÁREA EDIFICADA): <math>V_i = V_t \times (A_{plt} - A_{plr}) / A_{plt}</math> <math>V_i' = V_t \times (A_{pet} - A_{per}) / A_{pet}</math> adotar o maior entre <math>V_i</math> e <math>V_i'</math></li> <li>• ÁREA SERVIENDA NÃO PODE ENTRAR NO CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: <math>V_i = V_t \times (A_{plt} - A_{plr}) / A_{plt}</math> <math>V_i' = V_t \times (A_{cet} - A_{cer}) / A_{cet}</math> Adotar o maior entre <math>V_i</math> e <math>V_i'</math></li> </ul>
	• NÃO PERMITIDA UTILIZAÇÃO DA ÁREA SERVIENDA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SENDO EDIFICADO: <math>V_i = V_t \times (A_{cet} - A_{cer}) / A_{cet}</math> <math>V_i' = V_t \text{ (antes)} - V_t \text{ (depois)}</math> Adotar o maior entre <math>V_i</math> e <math>V_i'</math></li> <li>• SENDO TERRENO NU: INDENIZAÇÃO PARCIAL (MÉTODO ANTES / DEPOIS)</li> </ul>

## 8 – GLEBAS

Para o cálculo da indenização pela implantação de servidão em glebas, distinguimos 2 tipos básicos:

- Glebas que, em virtude da legislação e melhor uso, podem ser desmembradas, dando origem a terrenos com frente para via pré existente. Para estes casos deve o avaliador simular a divisão e tratar cada lote ou gleba menor resultante, da forma enfocada no capítulo 7 referente a LOTES.
- Glebas cujo melhor aproveitamento sob o enfoque legal e de mercado seja o loteamento, que dará origem a terrenos para uso residencial, comercial ou industrial. É justamente para este tipo de imóvel que o presente capítulo do estudo vai propor procedimento para cálculo da indenização pelas perdas.

Distinguimos 3 casos básicos que serão abordados a seguir:

- Glebas brutas sem projeto de loteamento.
- Glebas com projeto em fase de aprovação ou aprovado, porém não implantado.
- Glebas com projeto de loteamento aprovado e implantado.



## 8.1 – GLEBAS BRUTAS SEM PROJETO DE LOTEAMENTO EM FASE DE APROVAÇÃO

### SERVIDÃO ATINGE

SERVIDÃO ATINGE	CONSEQUÊNCIA	CÁLCULO INDENIZATÓRIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>TOTAL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NÃO SERÁ MAIS POSSÍVEL EDIFICAR</li> <li>SERÁ POSSÍVEL EDIFICAR NOS LOTES, COM REDUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>INDENIZAÇÃO PELA DIFERENÇA ENTRE A AVALIAÇÃO DA GLEBA TODA E COMO SE FOSSE RURAL (caso do proprietário que quer permanecer com a área) <b>OU</b> (apresentar os 2 valores)</li> <li>INDENIZAÇÃO TOTAL CALCULADA COM UNITÁRIO DE GLEBA</li> </ul> <p>⇒ INDENIZAÇÃO DA GLEBA CALCULADA COM UNITÁRIO DE GLEBA, EM PERCENTUAL IGUAL À PERDA DA ÁREA CONSTRUÍDA (PONDERADA, SE FOR O CASO)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>PARCIAL Elaborar pré-plano com sistema viário articulado com os vizinhos, obedecendo a toda a legislação e coerente com o existente no entorno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÁREA SERVIENDA PODE FICAR EM ÁREA DE DESTINO OBRIGATÓRIO, SOB OS ASPECTOS DE PROJETO E LEGISLAÇÃO (P.Ex. sistema viário, área verde) – Depende das restrições impostas à área servienda</li> <li>ÁREA SERVIENDA NÃO PODE FAZER PARTE DA ÁREA DE DESTINO OBRIGATÓRIO, SOB O ASPECTO DE PROJETO OU DE LEGISLAÇÃO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÁREAS DESTINADAS A LOTES PELO PRÉ PLANO E SITUADAS NA ÁREA SERVIENDA – INDENIZAÇÃO TOTAL CALCULADA COM UNITÁRIO MÉDIO VÁLIDO PARA TODA A ÁREA (UNITÁRIO DE GLEBA)</li> <li>ÁREAS DE DESTINO OBRIGATÓRIO PELO PRÉ PLANO E SITUADAS NA ÁREA SERVIENDA – INDENIZAÇÃO PELO MÍNIMO DE 5% OU 10% (*) SOBRE A AVALIAÇÃO CALCULADA COM UNITÁRIO MÉDIO VÁLIDO PARA TODA A ÁREA (UNITÁRIO DE GLEBA)</li> </ul> <p>⇒ INDENIZAÇÃO DA ÁREA SERVIENDA PELO SEU VALOR PLENO CALCULADO COM O UNITÁRIO MÉDIO VÁLIDO PARA TODA A ÁREA. EMBORA A ÁREA SERVIENDA SEJA INDENIZADA PELO SEU VALOR PLENO, NÃO DEVE HAVER TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO, MAS SIM SERVIDÃO. ASSIM, NÃO PODERÁ SER CERCADA E SERÁ UTILIZADA PARA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES REMANESCENTES</p>

### OBSERVAÇÕES:

- 1) Caso já exista projeto de loteamento, poderá ser incluída na indenização o custo para readequação do mesmo;
- 2) Caso fique claramente demonstrada alguma depreciação que o remanescente venha a sofrer, esta deve ser calculada, considerando as condições de loteamento antes e depois da servidão;

(\*) Vide item 10.4 do capítulo 10 – OBSERVAÇÕES GERAIS

## 8.2 – GLEBAS COM PROJETO EM FASE DE APROVAÇÃO OU APROVADOS, PORÉM NÃO IMPLANTADOS

No caso de projeto em fase de aprovação, deverá o avaliador examiná-lo à luz da legislação vigente e das condições locais. Na sequência, verificar andamento do processo na municipalidade e em outros órgãos que julgue importantes. Em conclusão poderá afirmar se o projeto é viável de aprovação como está ou com pequenas alterações. Caso não seja possível a aprovação da forma como foi proposto, deve proceder o cálculo da indenização da forma proposta no item 8.1 anterior.

Sendo viável a aprovação do projeto apresentado aos órgãos públicos ou se o mesmo estiver aprovado, porém não implantado, o cálculo da indenização será feito lote a lote, da forma proposta no capítulo 7, porém com unitário básico de lote desconsiderando a infra-estrutura que não foi implantada.

## 8.3 – GLEBAS COM PROJETO DE LOTEAMENTO APROVADO E IMPLANTADO

O cálculo da indenização se dará lote a lote, com unitário coerente com a localização e infra-estrutura disponível a cada um, da forma proposta no capítulo 7, deste estudo.

## 9 – ÁREAS RURAIS

No caso das 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 servienda 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 por servidão em imóveis rurais, e cuja formulação é:

$$i \cdot V_i = t \cdot V_s, \text{ onde}$$

- $i$  = taxa de renda líquida anual, que possa ser auferida com a aplicação do montante da indenização;
- $V_i$  = valor da indenização, pela instituição da servidão;

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

$V_s$  = valor de mercado da área servienda.

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  $V_s$  deve ser obtido por avaliação normal ou rigorosa e com unitário válido para o todo do prédio matriz e não para a porção menor servienda.

Assim, o valor da indenização será obtido pela expressão:

$$V_i = t \cdot V_s / i$$

O procedimento avaliatório proposto pode ser assim resumido:

CASO	CONSEQUÊNCIA	CÁLCULO INDENIZATÓRIO
• ÁREA SERVIENDA COM UTILIZAÇÃO	• USO ATUAL PODE CONTINUAR – Não há perdas	⇒INDENIZAÇÃO PELO MÍNIMO DE 10% OU 5% (*) DO VALOR DA ÁREA SERVIENDA
	• USO ATUAL NÃO PODE CONTINUAR	⇒INDENIZAÇÃO CALCULADA CONFORME PROPOSTA
• ÁREA SERVIENDA SEM UTILIZAÇÃO	• PERMITIDO USO EXISTENTE NA REGIÃO – Não há perdas	⇒INDENIZAÇÃO PELO MÍNIMO DE 10% OU 5% (*) DO VALOR DA ÁREA SERVIENDA
	• NÃO PERMITIDO O USO EXISTENTE NA REGIÃO	⇒INDENIZAÇÃO CALCULADA CONFORME PROPOSTA

(\*) Vide item 10.4 do capítulo 10 – OBSERVAÇÕES GERAIS

**OBSERVAÇÃO:** Em nenhum caso, a indenização pela instituição de servidão em área rural, de uso agropastoril ou sem utilização no momento da avaliação, poderá superar o valor da área servienda, este calculado com unitário válido para a totalidade do prédio matriz.

## 10 – OBSERVAÇÕES GERAIS

- 10.1 – A metodologia aqui apresentada, se aplica ao cálculo de indenização às servidões perpétuas ou permanentes. No caso de serem temporárias, fica proposta a mesma metodologia, sendo o valor encontrado, válido para período definido da vigência da servidão, à razão de 10% ao ano, do total calculado.
- 10.2 – Caso sejam identificados riscos prováveis de ocorrer com a servidão instituída, sendo estes de ocorrências esporádicas e de impossível quantificação, suas consequências deverão ser ressarcidas na ocasião do evento, pelo causador, pelo titular da servidão administrativa ou pelo titular do imóvel dominante àquele do imóvel serviente.
- 10.3 – No caso do avaliador afirmar da possibilidade de ocorrência de depreciação de remanescente, além do proposto neste estudo, esta deverá ser demonstrada de forma inequívoca e em decorrência, formulado o cálculo da mesma.
- 10.4 – Para qualquer tipo de imóvel e de servidão que grave o mesmo, propomos a adoção do valor mínimo de indenização, correspondente a 10% do valor da área servienda, calculado com unitário aplicável a todo o prédio matriz. Tal percentual é aqui proposto, em virtude de ser o mínimo adotado em decisões judiciais, referentes a casos em que ocorrem danos mínimos, com a instituição da servidão. Caso a área servienda não se preste a nenhuma utilização, seja devido à restrições de caráter legal (p. ex. área de preservação permanente), ou de ordem prática (p. ex. área rural pedregosa improdutivo), propomos a redução deste mínimo para 5%.
- 10.5 – A Norma NBR-13.820 da ABNT estava em vigência quando da elaboração deste estudo. Entretanto, tendo em vista que todas as normas de avaliação da ABNT estão sendo revisadas presentemente, e abordarão as servidões, juntamente com a parte de imóveis urbanos e com aquela dos rurais, este estudo deverá ser adaptado em função do que vier a ser proposto nas mesmas.

## 11 – CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

De acordo com o exposto, verifica-se que é possível a avaliação da indenização pela implantação de servidão em imóvel, com procedimento técnico e ponderando os reais prejuízos pela redução no uso e ocupação decorrentes.

Representa um ganho significativo em precisão e embasamento legal e técnico sobre o atual procedimento de cálculo, que adota pura e simplesmente alíquotas provenientes de tabelas e trabalhos empíricos.

Assim, recomendamos a adoção das propostas básicas deste trabalho, que deverão ser complementadas, em função das características particulares dos casos específicos.

São Paulo, agosto de 2001

## **BIBLIOGRAFIA**

- Norma NBR-13.820: 1997 – Avaliação de servidões – Procedimento, da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS;
- ÁREAS SERVIENDAS – Trabalho de Conclusão de Curso da 1ª Turma de Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliação, da FAAP – Fundação Armando Alvares Penteado – setembro/1997;
- AVALIAÇÃO DE FAIXAS DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – Eng. José Carlos Pellegrino – Engenharia de Avaliações – Editora Pini – 1ª edição – abril/1974.

## *CURRICULUM VITAE RESUMIDO*

### **DADOS PESSOAIS**

**NOME:** JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES

**E-MAIL:** doubek43@hotmail.com

**CREA:** 0600235700 – 6ª Região

### **FORMAÇÃO:**

- Engenheiro Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – 1.968
- Pós Graduação em Engenharia de Avaliações - cursando

### **CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO / SEMINÁRIOS E CONGRESSOS**

Até o presente momento, participação em aproximadamente 100 eventos, em sua maioria voltados para a Engenharia de Avaliações e Perícias.

Vários como DEBATEDOR, PROFESSOR e PALESTRANTE, destacando-se Cursos do IBAPE/SP; VIII COBREAP – Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em Florianópolis – SC, de 06 a 10/11/95, tendo apresentado trabalho intitulado DEPRECIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, que foi publicado nos anais; IX COBREAP em SÃO PAULO – 29/9 a 03/10/97, como Tesoureiro e membro da Comissão Organizadora.

Participação nos seguintes eventos internacionais:

- XVII Congreso Panamericano de Valuación - UPAV – abril/96 – Chicago – USA
- VI Congreso Venezolano de Valuación – setembro/96 – Maracay – VENEZUELA;
- VII Congreso Argentino de Valuación – novembro/96 – Rosario – ARGENTINA;
- I Congreso Peruano de Valuación – novembro/97 – Lima – PERU;
- VII Congreso Argentino de Valuación – novembro /98 – San Martin de Los Andes – ARGENTINA;
- XXXV Convención Nacional de Valuación – outubro/99 – Tijuana – MEXICO;
- 19º Congreso Panamericano de Valuación – UPAV – outubro/2000 – Isla Margarita – VENEZUELA.

## **ATIVIDADES PROFISSIONAIS**

- Trabalhos voltados exclusivamente à Construção Civil, até maio de 1.972;
- Avaliações e Perícias de Engenharia a partir de maio de 1.972, como Perito Judicial, Assistente Técnico e avaliador de empresas e organizações bancárias;
- CESP – Companhia Energética de São Paulo, de julho/85 a outubro/97 – Engenheiro Especialista, dedicado a acompanhamento e análise de avaliações e perícias de Engenharia;
- Atualmente, avaliador e assistente técnico da CESP – Companhia Energética de São Paulo, da ELEKTRO – Eletricidade e Serviços S.A., da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, da DERSA – Desenvolvimento Rodoviário S.A., e da PETROBRÁS – Petróleo Brasileiro S/A.
- Perito Judicial da Vara Distrital de ILHABELA/SP.

## **ENTIDADES DE CLASSE**

- IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – ENTIDADE FEDERATIVA – Diretor Tesoureiro – Gestão 1.996/1997
- IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO:
  - Membro Titular;
  - Tesoureiro na Gestão 1.991/1.993;
  - 1º Vice Presidente na Gestão 1.994/1.997;
  - PRESIDENTE na Gestão 1.998/1.999;
  - Atual Coordenador do Conselho Fiscal e da Câmara Técnica – Gestão 2.000/2001.
- COMISSÃO DE ESTUDOS DA ABNT - COBRACON - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Integrante da Comissão de Estudos que atualmente procede à revisão de todas as Normas de Avaliações.

São Paulo, agosto de 2001

## XI COBREAP

### INDENIZAÇÃO POR SERVIDÃO

#### RESUMO

O trabalho propõe metodologia para o

#### CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO DEVIDA, EM VIRTUDE DA INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO EM IMÓVEIS

Para tanto, parte da Metodologia Básica Aplicável, constante da Norma NBR-13.820 – Avaliações de Servidão – Procedimento, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Apresenta definições de interesse e classificação das servidões.

Nos procedimentos, detalha os principais passos ou atividades, que devem ser percorridas pelo avaliador, que tenha por objetivo apresentar um trabalho com embasamento e detalhado. Aborda o critério geral que é o de buscar a legislação de uso e ocupação do solo aplicável e mostrar, em planta, a situação antes e depois da implantação da servidão.

Define o que significam lotes, glebas e áreas rurais, para a finalidade do trabalho. A seguir, parte para a apresentação dos critérios específicos, à luz da premissa básica segundo a qual o proprietário deve ser indenizado pela implantação da servidão, na razão direta das perdas que venha a sofrer.

Assim, no caso dos **lotes**, é a redução da área construída ou construível ou ainda da ocupação, que define a indenização.

Para **glebas** é a situação da mesma, com respeito à existência de projeto de loteamento e localização da área servienda, que vão definir o cálculo da indenização devida.

No caso de **imóveis rurais**, é a perda de receita com a exploração da área servienda, que irá balizar a indenização.

Em Observações Gerais, capítulo 10, constam limitações importantes, que devem ser observadas.

Concluindo, pode-se afirmar que a utilização dos procedimentos aqui propostos, para o cálculo de indenização de servidões, acarretará às avaliações um ganho significativo, em precisão e embasamento legal e técnico, sobre o atual procedimento que é o de adoção pura e simples de alíquotas provenientes de tabelas e trabalhos empíricos.

São Paulo, agosto de 2001



São Paulo, 13 de agosto de 2001

À  
COMISSÃO TÉCNICA DO  
XI CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES – XI COBREAP

Prezados Senhores:

Venho pela presente encaminhar para apreciação, apresentação e inclusão nos anais do XI COBREAP, o trabalho de minha autoria, intitulado

### **INDENIZAÇÃO POR SERVIDÃO**

Em obediências às Regras para apresentação de Trabalhos, nesta ocasião estou encaminhando disquete e 5 vias em papel A-4 do texto do mesmo, inclusive capa, Curriculum Vitae e Resumo, além de cópias da Ficha de Inscrição e Comprovante de Pagamento.

Ficando à disposição para esclarecimentos julgados necessários, sou

Atenciosamente,

**JOSÉ TARCISIO DOUBEK LOPES**  
Eng. Civil - CREA 0600235700