

**DESAPROPRIAÇÕES PARA  
IMPLANTAÇÃO DE FAIXA DE  
SERVIDÃO**



## 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
- 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, mas não imprescindível)
- Interesse social (bem se destina diretamente a coletividade)
- Necessidade pública (é urgente)
- Desapropriações extraordinárias - propriedade não está cumprindo a sua função social.
- Desapropriações confiscatórias - uso da propriedade para cultivo ilegal de plantas psicotrópicas.

## 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 recomendada:
  - Método do “Antes e Depois” - diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente
  - Método evolutivo

## FAIXAS DE SERVIDÃO DE PASSAGEM

- Faixas de áreas desapropriadas destinadas a construção e passagem de dutos, linhas de transmissão, adutoras, emissários, entre outros.
- As faixas têm a largura determinada em função da destinação.
- Os proprietários podem fazer o uso limitado da área desapropriada.

## INDENIZAÇÃO NA DESAPROPRIAÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM

- Possíveis restrições impostas à propriedade pela instituição da servidão.
  - restrição de uso do solo
  - danos as benfeitorias existentes na área de servidão.
  - restrição à continuidade das atividades econômicas.
- A indenização deve refletir a perda de valor da propriedade após a implantação da faixa de servidão.

## 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



## 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 massa 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\$/m<sup>2</sup>)

$PS$  = percentual de servidão (%)

$\text{ÁREA}$  = área da faixa serviente (m<sup>2</sup>)

## 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 Relevância.
  - Fator de Posição da Faixa.

# ETM-CORP/ST/SEPAV

## CRITÉRIO A – PORTE DA PROPRIEDADE

ÁREA TOTAL (ha)	PS <sub>A</sub> (%)
1	95
2	90
5	85
10	80
15	75
20	70
25	65
35	60
45	55
55	50
65	45
80	40
100	35
➤ 100	30

## B – PERCENTUAL DE PROMETIMENTO

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

## C – APROVEITAMENTO ECONÔMICO

- Percentual de Servidão ( $PS_C$ )

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

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

- $PS_{G1}$  a  $PS_{G4}$  = percentuais de servidão de cada classe

## FATORES DE RELEVO E POSIÇÃO

○ Fator de Relevância ( $F_R$ )

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 DE SERVIDÃO FINAL

- 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 não aproveitáveis.
    - 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%.
    - Desvalorização do remanescente aproveitável.

## AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

- Edificações, muros, poços, cercas, etc.
  - Custo de reedição das benfeitorias em outro local.
  - Não considera o estado de conservação, a idade, vida útil.
  - Considera o padrão construtivo.

## AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS



Residência – Padrão Rústico

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS



Residência – Padrão Médio

## AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS



Residência – Padrão Superior

## AVALIAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL

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



Plantio comercial de goiaba



Pomar

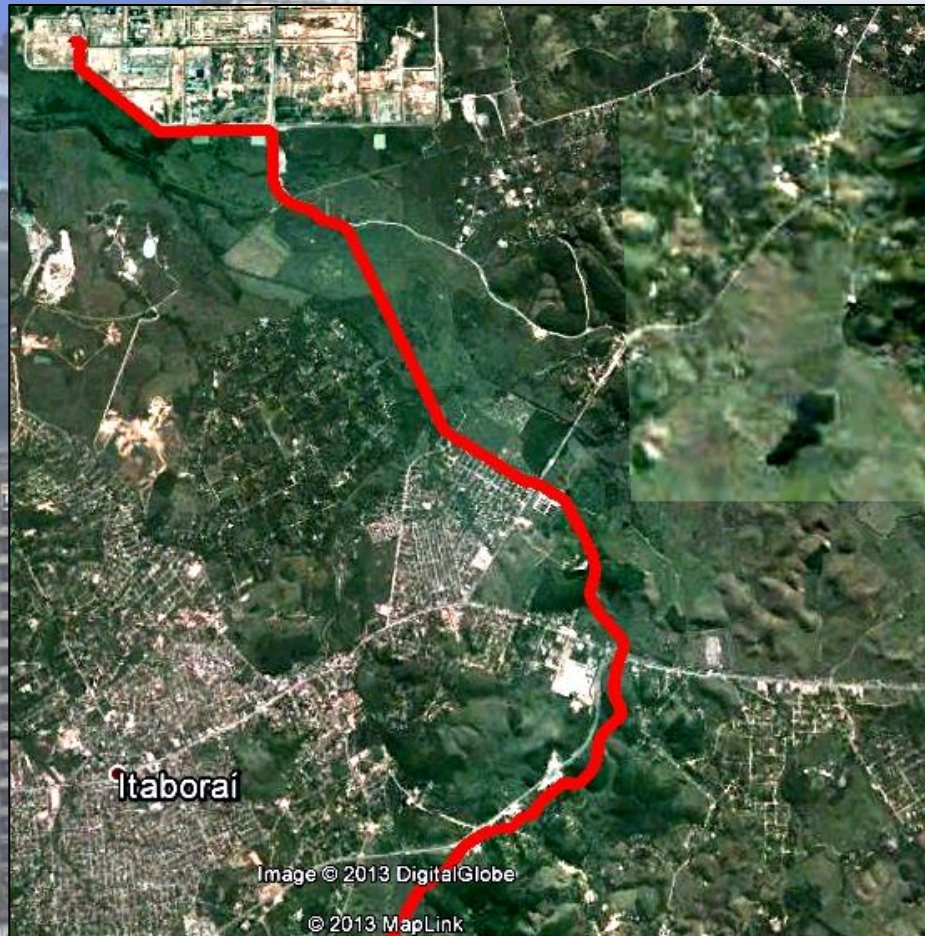




## 8.4 – DIFICULDADES DO PROCESSO

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

# CASO: 1º DISTRITO DE ITABORAÍ - RJ



# CASO: CACHOEIRAS DE MACACU - RJ

8/21/2013



Image NASA

Image © 2013 DigitalGlobe

Google earth

## ○ Melhorias Alcançadas

- Validações automáticas do cadastro
- Sistemas de Informação Geográfica

## ○ Melhorias futuras

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

## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Abertura de Pista



## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA

Perfilamento



## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Soldagem

## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Lançamento



## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Recomposição

## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Recomposição



## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Faixa recomposta

## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Faixa recomposta



## ETAPAS DA IMPLANTAÇÃO DA FAIXA



Faixa recomposta

