

Avaliação de Servidões

Seminário IBAPE/SP – 22/03/2012



A Sabesp



sabesp

Modernidade financeira e capacidade de financiamento

Primeira empresa de saneamento no mundo a ser listada na NYSE (Bolsa de Valores de Nova Iorque)



22,4%

Listada na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) desde 1997 e parte do Novo mercado desde 2002; ações presentes em 100% dos pregões



50,3%

Sólido compromisso com os acionistas minoritários



27,3%

Ações na Bolsa de Valores de Nova Iorque

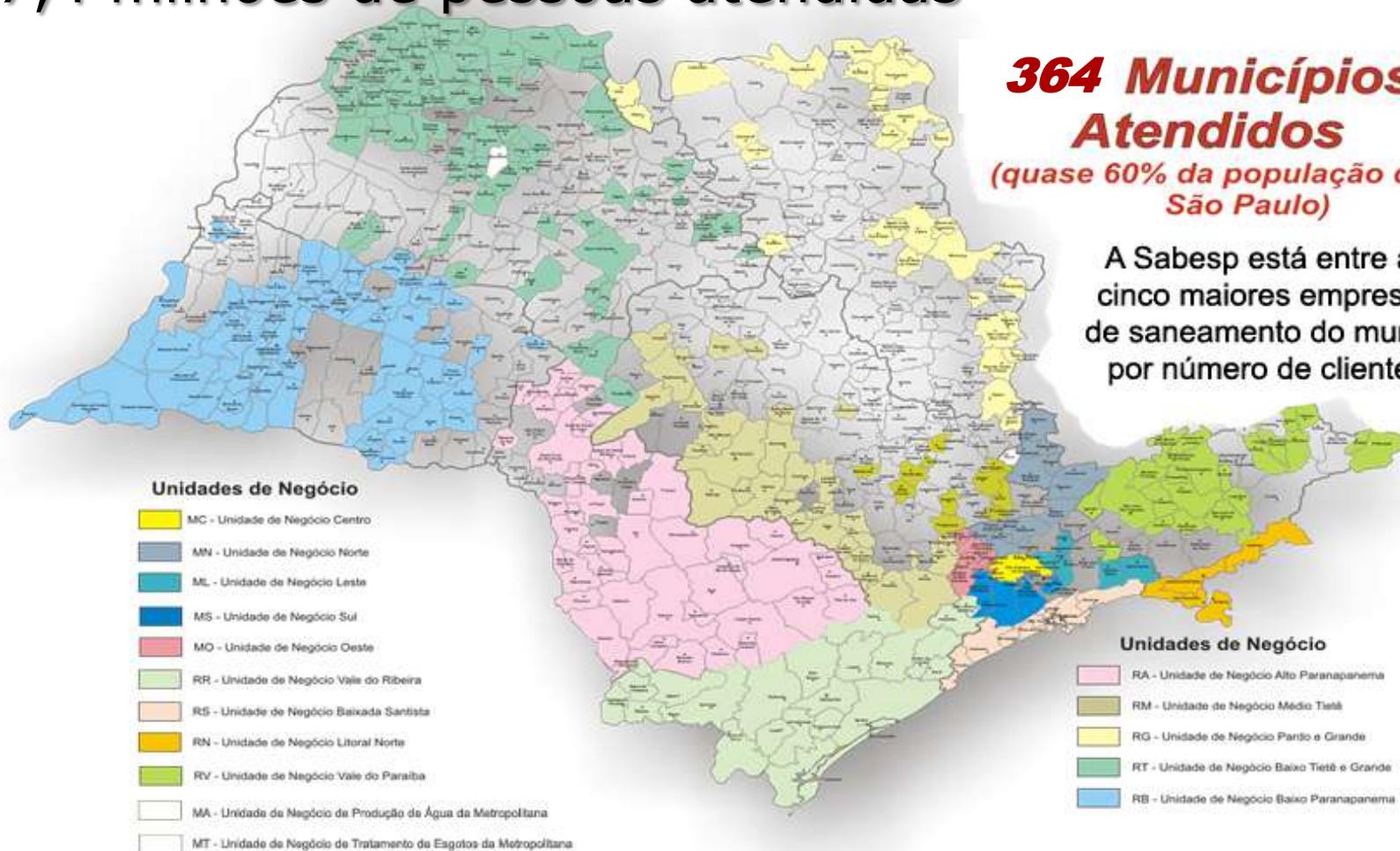


Municípios atendidos pela Sabesp

27,4 milhões de pessoas atendidas

364 Municípios Atendidos
(quase 60% da população de São Paulo)

A Sabesp está entre as cinco maiores empresas de saneamento do mundo por número de clientes



Ciclo do saneamento



http://praticabio.blogspot.com.br/2008_10_01_archive.html



As servidões



○ Servidões de tubulações

- Largura da faixa definida em função da profundidade e diâmetro da tubulação
- Redes de Distribuição de água – RDA
- Redes Coletoras de Esgotos – RCE
- Adutoras
- Coletores Tronco de Esgotos
- Emissários de Esgotos



Emissário

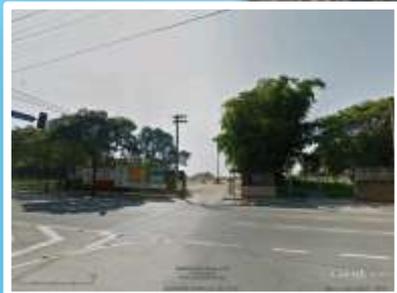
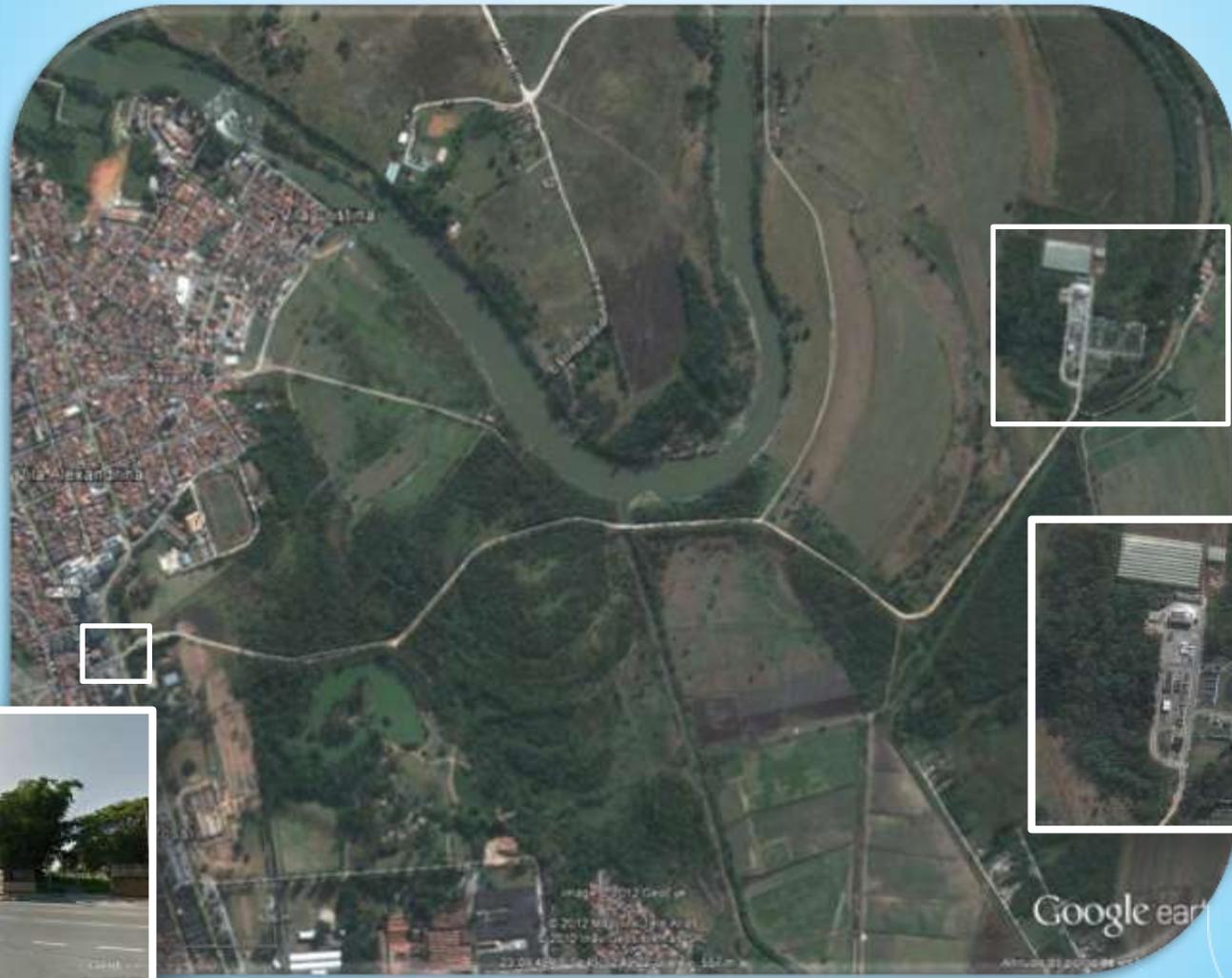


Adutora



Rede Coletora de Esgotos

○ Servidões de acesso e de energia



Exemplo de servidão instituída

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

matrícula [redacted] ficha 01 de São Paulo 11/3

São Paulo, 19 de outubro de 1983

Imóvel: - Um prédio e seu respectivo terreno, situados à Praça Danubio nº [redacted] antigo nº 47, no 18º Subdistrito-Ipiranga, sendo o terreno constituído por parte do lote 32 da quadra 03 da Vila Moimbo Velho, o qual mede 13,50m de frente para a citada via pública, por 40,00m da frente aos fundos de um lado, 30,00m também da frente aos fundos de outro lado tendo nos fundos a largura de 10,00m confrontando, considerando-se de quem da Praça olha para o imóvel, pelo lado direito com o prédio nº [redacted]; pelo lado esquerdo com o prédio nº [redacted], ambos da mesma Praça Danubio, e nos fundos, com o prédio nº [redacted] da Via Anchieta.

Proprietário: [redacted], brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador do RG [redacted]-SP, CPF [redacted], domiciliado no Município de São Bernardo do Campo, deste Estado, à Rua Fabio da Silva Prado nº [redacted] - Flórida.

Registro Anterior: Tr nº [redacted] deste em 29.5.67

Contribuinte: 050.129. [redacted]-2

O Oficial

R.1/M.- [redacted] - em 19 de outubro de 1983

Por escritura de 03 de outubro de 1983, do 2º Cartório de Notas da Comarca de São Caetano do Sul deste Estado, L.º 182, fls 183v/184v, o proprietário, já qualificado, transmitiu por venda feita a [redacted] brasileiro, do comércio, portador do RG [redacted]-SP, CPF [redacted], casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com [redacted], domiciliado nesta Capital, à Rua das Ilacachás nº [redacted], pelo preço de CR\$3.500.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

Continua no Verso

GERAL

6.º REGISTRO DE IMOVEIS

matrícula [redacted] ficha 02 de São Paulo

ACC 0127/029 substituído por [redacted] de São Paulo, 19 de outubro de 1983

de certidão, datada de 10 de maio de 1.996, das mesmas notas, registrada sob nº 9.701 no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro, e da certidão de casamento expedida aos 20 de fevereiro de 1.990, pelo Registro Civil do 11º Subdistrito - Santa Cecília, desta Capital, extraída do Termo nº 3, Polhas nº [redacted] do Livro B-1-Auxiliar, consta que, [redacted] e [redacted] contraíram matrimônio sob o regime da separação total de bens, aos 27 de janeiro de 1.990, passando a contraente a assinar [redacted]

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO Substituto

R.05/M. [redacted] em 05 de agosto de 1.996 D.A.C.S.

Por escritura lavrada aos 23 de julho de 1.996, pelo 16º Serviço Notarial desta Capital, livro 2.084, às fls. [redacted], os proprietários, [redacted], já qualificado, assistido de sua mulher [redacted], brasileira bancária, RG nº [redacted]-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº [redacted], domiciliados à Rua Lino Coutinho, nº [redacted], Ipiranga, nesta Capital; e, [redacted] e sua mulher [redacted], do lar, já qualificados, INSTITUÍRAM em caráter IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL, Servidão de Passagem Administrativa a favor de COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO-SABESP, com sede nesta Capital, à Rua Costa Carvalho, nº 300, inscrita no CGC/MF sob nº 43.776.517/0001-80, constituída de uma faixa serviente situada junto à divisa do lado esquerdo, de quem da Praça Danubio olha para o imóvel, medindo 3,00m no alinhamento predial da Praça Danubio; 30,30m do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº [redacted], da mesma Praça, do lado oposto pela linha que delimita a faixa serviente, em dois segmentos sendo o primeiro com 24,00m e o outro com 4,90m (fundos da faixa), confrontando nos citados segmentos com a área remanescente do imóvel, encerrando a área de 55,80m², sendo o valor da indenização de R\$3.790,46.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO Substituto

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1.º do artigo 19 da Lei 6015 de 31 de Dezembro de 1973. São Paulo, 05 AGO 1996

○ Não são servidões...



Avaliação de Servidões



Constituição Federal

- Art. 5º, Inciso XXIV – Desapropriação mediante **justa indenização**

Doutrina

- Pagamento da Servidão – Recomposição dos prejuízos (Meirelles HL)

Normas Técnicas

- Cálculo da indenização a partir da perda efetiva sofrida pelo imóvel

Critérios da SABESP

- Pautado no **antes e depois**
- Decompõe a perda para casos gerais

Avaliação de Servidões



Lotes

Pagamento decorrente de três parcelas:

- Perda da exclusividade
- Perda de área edificante
- Redução da testada ou profundidade edificante

Glebas

Análise da influência no aproveitamento

- Uso da faixa → alíquota
- **Antes e Depois** para o remanescente

Rurais

Análise da influência no aproveitamento

- Uso da faixa → alíquota
- Atenção a melhorias e culturas no momento da imposição fática do ônus

Servidões em Lotes



Situações básicas



1

LOGRADOURO



Coincidente ao recuo lateral

2

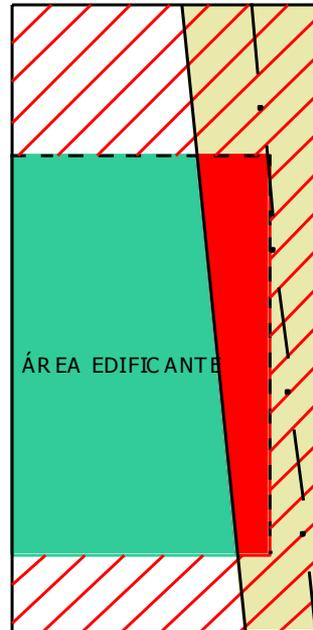
LOGRADOURO



Redução da testada edificante

3

LOGRADOURO



Redução da testada e área edificante

4

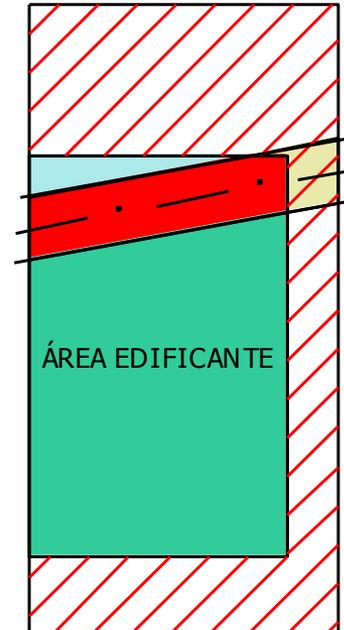
LOGRADOURO



Coincidente ao recuo de frente ou de fundo

5

LOGRADOURO



Redução da área edificante e profundidade

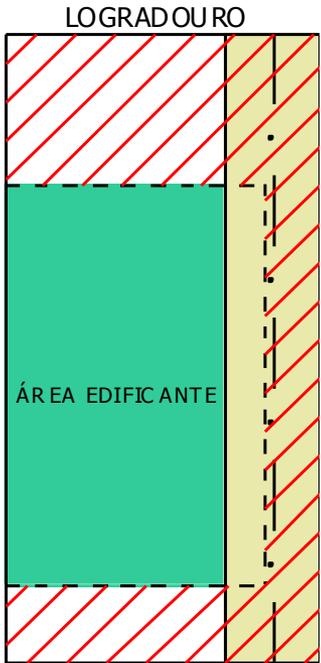
Situação 1



Caracterização	Descrição	Indenização
<p data-bbox="137 386 552 482">Coincidente ao recuo lateral</p>  <p data-bbox="305 586 488 611">LOGRADOURO</p> <p data-bbox="262 946 498 971">ÁREA EDIFICANTE</p>	<p data-bbox="707 691 1164 958">Faixas de servidão totalmente coincidente com o recuo lateral imposto pelas posturas municipais.</p>	$Ind = Vu \times \frac{As}{3}$

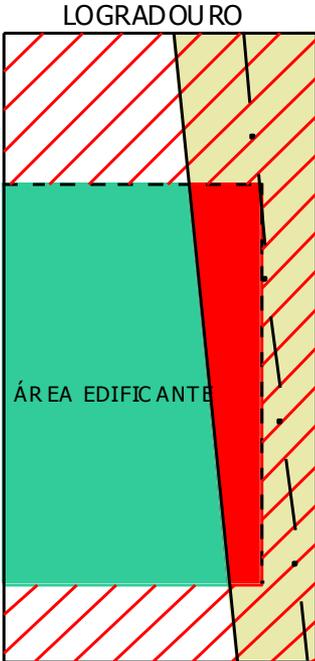
Situação 2



Caracterização	Descrição	Indenização
<p>Redução da testada edificante</p> 	<p>Faixa de servidão longitudinal, parcialmente coincidente com o recuo lateral imposto pelas posturas municipais, sem redução da área edificante do lote e eventual redução da testada equivalente.</p>	$Ind = Vu \times \frac{As}{3} + Vu \times At \times \frac{F_P a^f - F_{PE} d^f}{Fr^f}$

Situação 3



Caracterização	Descrição	Indenização
<p>Redução da testada e área edificante</p> 	<p>Faixa de servidão longitudinal, parcialmente coincidente com o recuo lateral imposto pelas posturas municipais, com redução da área edificante do lote e eventual redução da testada equivalente. A <i>Área Edificante Depreciada</i> (A_d) inclui eventual trecho edificante que não tenha sido atingido pela referida servidão mas que não comporte aproveitamento construtivo.</p>	$ \begin{aligned} &Ind \\ &= \\ &Vu \times \frac{As}{3} \\ &+ \\ &Vu \times At \times \frac{F_P a^f - F_{PE} d^f}{Fr^f} \\ &+ \\ &Vu \times k_1 \times \left(\frac{Ad}{Ae} \right)^2 \end{aligned} $

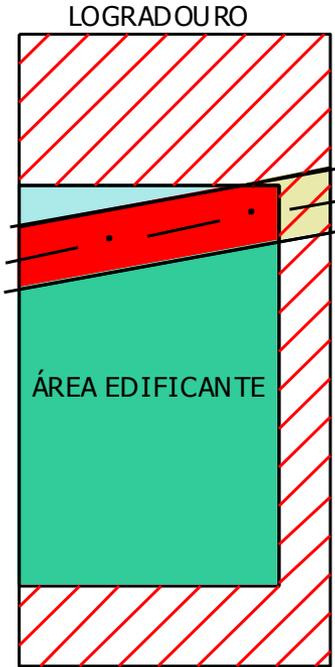
Situação 4



Caracterização	Descrição	Indenização
<p data-bbox="137 386 614 482">Coincidente ao recuo de frente ou de fundo</p>  <p data-bbox="285 586 465 615">LOGRADOURO</p> <p data-bbox="239 943 479 972">ÁREA EDIFICANTE</p>	<p data-bbox="707 691 1205 962">Faixa de servidão transversal, coincidente com o recuo de frente ou de fundo imposto pelas posturas municipais.</p>	$Ind = Vu \times \frac{As}{3}$

Situação 5



Caracterização	Descrição	Indenização
<p>Redução da área e profundidade edificante</p> 	<p>Faixa de servidão transversal, parcialmente coincidente com o recuo de frente imposto pelas posturas municipais, com redução da área edificante do lote e eventual afastamento da edificação em relação ao recuo de frente do lote (redução da profundidade equivalente).</p> <p>A parcela de redução da P_e aplica-se somente se $P_{eq}(depois) < P_{ref}(Min)$</p>	Ind $=$ $Vu \times \frac{As}{3}$ $+$ $Vu \times At \times \frac{P_{eq} a^p - P_{eq} d^p}{P_{ref}^p}$ $+$ $Vu \times k_1 \times \left(\frac{Ad}{Ae} \right)^2$

Observações importantes



- Quando o imóvel se enquadrar na 1ª Zona de Avaliação das Normas do IBAPE/SP (Residencial Horizontal Popular), adota-se
 - $p = 1/2$ \diamond $f = 1/5$
- Quando a largura da faixa implicar em frente edificável menor que 3,00m, recomenda-se a desapropriação do lote
- Os critérios são gerais e não dispensam a análise crítica do avaliador



Simbologia



- A_d = área edificante do lote após a servidão
- A_e = área edificante original do lote
- A_s = área de servidão
- A_t = área do lote
- f = expoente da fórmula do coeficiente de frente (Norma)
- F_{pa} = frente do lote antes da servidão
- F_{pd} = frente equivalente do lote após da servidão
- F_r = frente de referência da zona de avaliação (Norma)
- Ind = indenização
- K_1 = coeficiente tabelado

Testada (m)	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
K_1	1.500	300	200	170	160	150

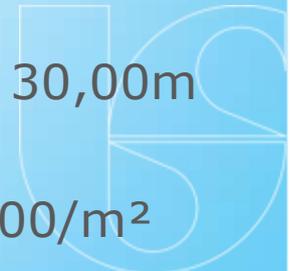
- p = expoente da fórmula do coef. de profundidade (Norma)
- P_{eqa} = profundidade equivalente do lote antes da servidão
- P_{eqd} = profundidade equivalente do lote antes da servidão
- P_{ref} = profundidade mínima recomendada (Norma)
- V_u = valor unitário do lote em avaliação



Exemplo de cálculo



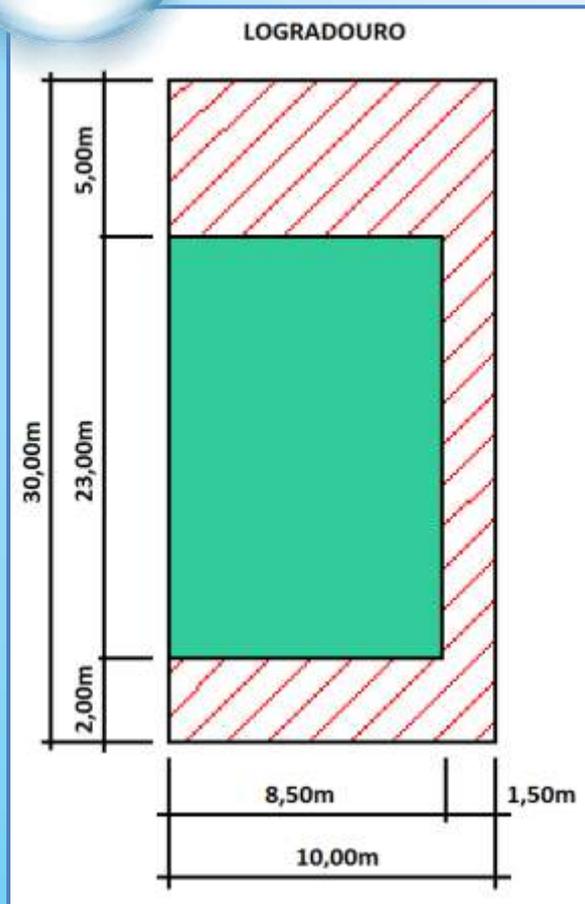
- Lote atingido – 10,00m x 30,00m formato retangular
- 2ª zona das normas do IBAPE/2011 Residencial Horizontal Médio
 - $Fr = 10,00m$ ◇ $Pmi = 25,00m$ ◇ $Pma = 40,00m$
 - $p = 1/2$ ◇ $f = 1/5$
- Posturas municipais ao uso típico da região
 - Taxa de Ocupação – $To = 50\%$
 - Recuos: frente = 5,00m ◇ fundos = 2,00m ◇ lateral = 1,50m um dos lados
- Faixa de servidão
 - Formato retangular com 2,00m x 30,00m junto à lateral esquerda do lote
- Valor unitário de pesquisa = R\$ 500,00/m²



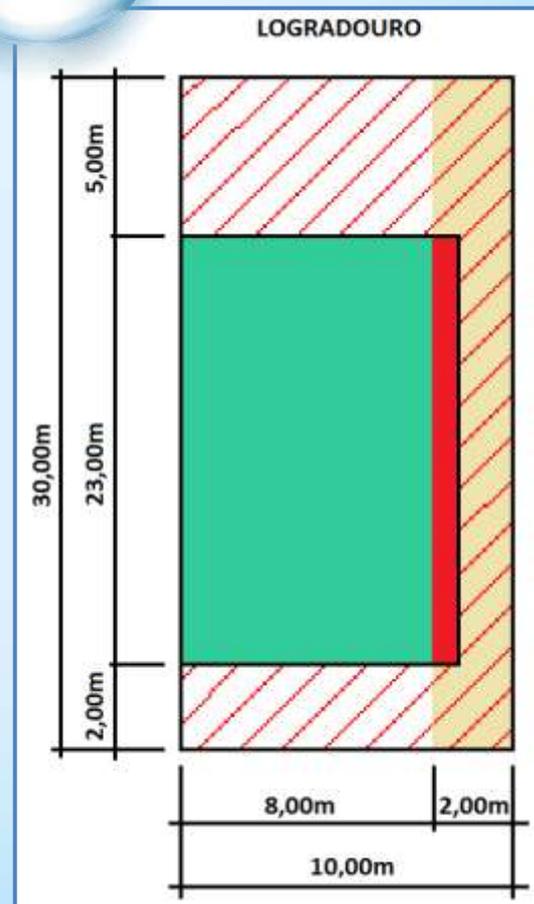
Exemplo de cálculo



Antes



Depois



Exemplo de cálculo



- **1ª ETAPA** – Cálculo da redução da testada edificante do lote
 - $F_{pa} = F_{pr} = 10,00\text{m}$
 - $F_{PEd} = 10,00\text{m} - (2,00\text{m} - 1,50\text{m}) = 9,50\text{m}$
- **2ª ETAPA** – Cálculo da área edificante do lote ANTES e DEPOIS da servidão
 - Área edificante ANTES – corresponde ao menor valor entre **To** e os **Recuos**
 - $To = 50\% \Rightarrow$
 - $Ae' = 50\% \times 10,00\text{m} \times 30,00\text{m}$
 $Ae' = 150,00\text{m}^2$
 - Recuos – ver figura
 - $Ae'' = 8,50\text{m} \times 23,00\text{m}$
 $Ae'' = 195,50\text{m}^2$
 - Portanto
 $Ae = 150,00\text{m}^2$



Exemplo de cálculo



- Área edificante DEPOIS – corresponde ao menor valor entre **To** e os **Recuos+Faixa**
 - $To = 50\% \Rightarrow$
 - $Ad' = 50\% \times 10,00m \times 30,00m$
 $Ad' = 150,00m^2$
 - Recuos + Faixa – ver figura
 - $Ad'' = 8,00m \times 23,00m$
 $Ad'' = 184,00m^2$
 - Portanto
 $Ad = 150,00m^2$
 - Sendo **$Ae = Ad$** , não há redução da área edificante
 - Temos então
 - Perda de exclusividade
 - Redução da testada edificante
 - Manutenção da área edificante
 - **Situação 2 – Redução da testada edificante**



Exemplo de cálculo



Cálculo da indenização

Situação 2 – Redução da testada edificante

$$Ind = Vu \times \frac{As}{3} + Vu \times At \times \frac{F_P a^f - F_{PE} d^f}{Fr^f} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow Ind = R\$500,00 / m^2 \times \frac{2,00m \times 30,00m}{3} +$$

$$+ R\$500,00 / m^2 \times 10,00m \times 30,00m \times \frac{10,00^{1/5} - 9,50^{1/5}}{10,00^{1/5}} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow Ind = R\$10.000,00 + R\$1.531,00 \Rightarrow$$

$$\Rightarrow Ind = R\$11.531,00$$





sabesp

OBRIGADO

lhcappellano@sabesp.com.br

Departamento de Gestão de Bens Imóveis

