

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

ÁREA "NON AEDIFICANDI"

IMÓVEL RURAL — SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA OLEODUTO - AÇÃO DO DESAPROPRIADO - INDENIZAÇÃO INDEVIDA

RESUMO

- Os autores invocam lei sobre o parcelamento do solo urbano para pedir indenização pelo que se demonstra o imóvel onerado pela instituição da servidão de passagem para oleoduto é gleba rural desmembrada da Fazenda Capivari. - Quando instituído por escritura pública a servidão de passagem que grava o imóvel em favor da ré, os então proprietários foram devidamente indenizados (fls.). - Por ocasião da edição da lei nº 6.766/79 (art. 4º, inc. III) impôs a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 metros de cada lado dos dutos existentes na gleba, não tendo por finalidade ampliar a servidão instituída em favor da ré e nem veio a causar diminuição da utilidade do imóvel. - Os autores continuam na exploração do imóvel, nada impedindo para que façam plantação ou cultura na faixa "non aedificandi" de 15 metros de cada lado da faixa de 20 metros de largura, na qual se encontram os dutos e pela qual os antigos proprietários já foram indenizados. - É certo que as restrições da Lei 6.766/79 se voltam para o loteador, o proprietário do imóvel que requeira a aprovação de seu projeto de fracionamento para fins urbanos (art. 3º). - O beneficiário das mesmas condições e restrições é a coletividade. - A transformação do imóvel em loteamento urbano dependerá de aprovação do Poder Público competente, que deverá atender às exigências da Lei Federal e as condições estabelecidas em Lei Municipal. - Portanto, as restrições da Lei 6.766/79 não obrigam a ré a prestar indenização aos autores ou a qualquer outro que pretenda o parcelamento do solo urbano. - Os autores adquiriram o imóvel em 08/11/1985, sabedores da servidão que gravava o imóvel e das restrições previstas na Lei 6.766/79. - E, ainda, que venham a fazer loteamento saberão da reserva obrigatória de áreas públicas tais como ruas, avenidas e praças, faixa ao longo das águas correntes e dormentes e todas as restrições das leis que regem o parcelamento do solo urbano. - A limitação administrativa "non aedificandi" imposta aos terrenos marginais das estradas de rodagem, em zona rural, não afetam o domínio do proprietário e nem obriga a qualquer indenização. - Em outras palavras, a área "non aedificandi", em imóveis rurais, em razão da servidão, não são indenizáveis, sob a alegação de implantação futura de loteamento, com parcelamento do solo urbano, porque o custo do valor de cada unidade é sempre calculado em razão do preço total da área, ainda que se reservem ruas, avenidas, praças, etc. - Pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso, como consta do presente. Ac. de 31-01-2001 Reg. nº 00327216 Voto nº 8.817 Arquivo do EMFOR, TJSP/N 5442 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

EMENTA

A limitação administrativa "non aedificandi" imposta aos terrenos marginais das estradas de rodagem, em zona rural, não afetam o domínio do proprietário e nem obriga a qualquer indenização. - A área "non aedificandi", em imóveis rurais, em razão da servidão, não são indenizáveis, sob a alegação de implantação futura de loteamento, com parcelamento do solo urbano, porque o custo do valor de cada unidade é sempre calculado em razão do preço total da área, ainda que se reservem ruas, avenidas, praças, etc. (Ementa trecho do acórdão)