

PROPOSIÇÃO DE ROTEIRO PARA REALIZAÇÃO DE PERÍCIA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) NAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS



11 A 15

SETEMBRO | 2023

SÃO PAULO - SP

Eng^a Agr^a Dr^a Maria Luiza de Moraes Leonel
Padilha

Eng^a Civil MSc Nívea Regina Gallo Vechi

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Introdução

- Arcabouço legal APP
- Incongruência entre regramentos
- Pagamento ou não em APP
- Falta de delimitação da APP nos mapas municipais
- Proposição de roteiro para perícia

Contextualização

Mapa 1 – Município Tatuí - SP



Município de Tatuí

Fonte:

https://pt.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%A3o_Geogr%C3%A1fica_Imediata_de_Tatu%C3%AD

- Decreto de utilidade pública- desapropriação ou servidão
- Implantação de coletor de esgoto Ponte Preta I – Diâmetro 400mm
- Três laudos: 1 – na peça vestibular, 2 – laudo do Perito Judicial, 3 – laudo do Assistente Técnico

Estudo de caso

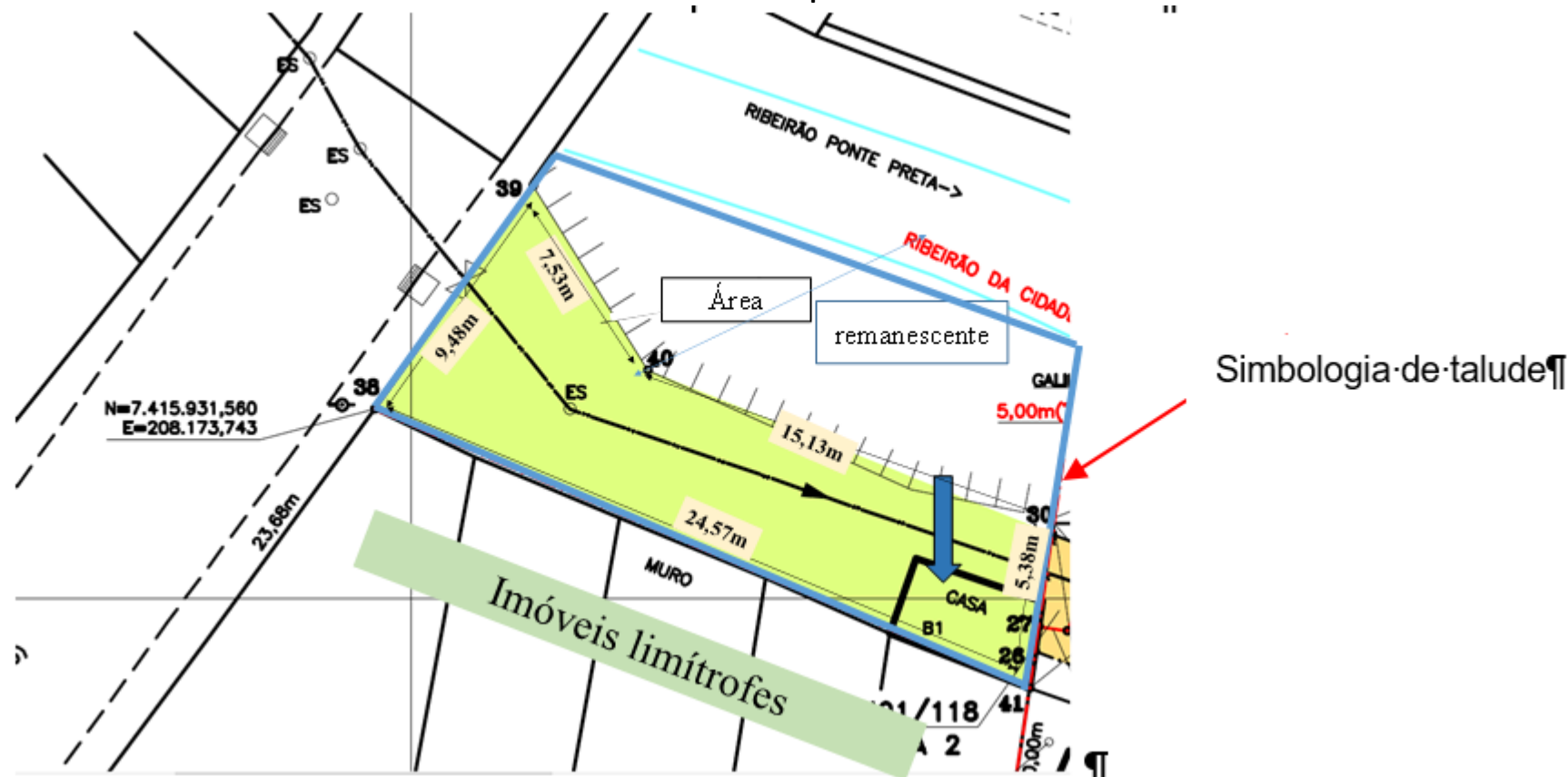
Fotografia 1 – Imagem de satélite com a localização do imóvel.



Fonte: Google Maps (2020)

Estudo de caso

Planta 1 – Planta cadastral com destaque ao imóvel dos autos.



Fonte: Autoras, alterado com base na planta da Concessionária e dados dos autos TJSP (2019, p. 135, p. 122).

Estudo de caso

Fotografia 2 – Rua em frente do imóvel.



Fotografia 3 – Frente do imóvel.



Fonte: TJSP, 2019 *apud* Concessionária, 2016.

Estudo de caso

Fotografias 4 e 5 – Projeção do caminhamento da faixa de servidão de passagem.

Poço de
inspeção



Declividade
do
remanescente

Fonte: TJSP, 2019 *apud* Concessionária, 2016.

- Área remanescente é de 70,40m² - 34,5% do imóvel

APPs e legislação

- Lei Federal nº 12.651/2012 - Artigo 3º - Inciso II define APP

[...] área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas; [...].
- Dec. Municipal nº 16.449/2015 – Artigo 2º - Inciso I

área [...] **com delimitação e dimensões definidas conforme legislação ambiental em vigor; [...].**

APPs e legislação

Legislação Lei nº 6.766 (BRASIL, 1979) adaptada	
Art. 4º Os loteamentos [...] III-A – ao longo águas correntes [...] será obrigatória reserva de uma faixa não edificável de, mínimo 15 metros de cada lado (redação dada pela Lei nº 13.913/2019)	Não limita a largura do curso d'água
	Faixa não edificável 15 metros
III-B - ao longo das águas correntes as áreas de faixas não edificáveis de cada lado dependem lei municipal e largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 , indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município; (Incluído pela Lei nº 14.285/ 2021)	Lei Municipal (diagnóstico socioambiental)

APPs e legislação

Legislação Lei nº 7.803 (BRASIL, 1989) adaptada	
Art. 2º preservação permanente, florestas e demais formas de vegetação natural	Largura do curso d'água 10 m
a) ao longo dos rios desde o seu nível mais alto em faixa marginal	Faixa marginal de APPs 30 m
Parágrafo único. No caso de áreas urbanas , assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo , respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.	Plano diretor e lei de uso e ocupação do solo
Legislação Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012) adaptada	
Art. 4º APP, em zonas rurais ou urbanas - I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular , em largura mínima	Largura do curso d'água 10 m
	Faixa marginal de APPs 30 m

APPs e legislação

Legislação Lei nº 13.465 (BRASIL, 2017) adaptada	
Art. 11 , § 2º núcleo urbano informal em APP a Reurb observará os arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/ 2012 , obrigatório elaboração de estudos técnicos	Se estiver dentro dos requisitos será permitido
Legislação Lei nº 14.285 (BRASIL, 2021) adaptada	
Art. 22. [...]§ 5º Os limites das APP marginais de qualquer curso d'água natural em área urbana serão determinados nos planos diretores e nas leis municipais de uso do solo , ouvidos os conselhos estaduais e municipais de meio ambiente.	Plano diretor e lei de uso e ocupação do solo

APPs e legislação

- Resolução do Conama nº 369/2006
 - interesse social entre outros
- Deliberação Normativa do Consema nº 3/2018
 - regularização de edificações entre outros
- Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo
 - definição de APP
 - função da APP
 - uso da APP

APPs e legislação - normas

- Norma Técnica da Concessionária NTS132: tubulação superficial ou enterrada
 - utilização restrita
 - proibição de escavação e erguimento de edificações
- ABNT NBR 14.653-2/2011, no item 11.2.2
 - critério “antes e depois”
- ABNT NBR 14.653-1/2019 (adaptado)
 - **alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento**
 - mensurar prejuízos para **recomposição do patrimônio**, inclusive na parte remanescente
 - **se inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor devem ser explicitados**
 - avaliador **pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total**

APPs legislação - normas

- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP /2011
 - observar as restrições legais
- Norma do Cajufa/2019 Lotes com restrição ambiental
 - análise do impacto da restrição
 - [...]dimensões, características e localização, traz ao potencial construtivo útil do imóvel, partindo-se da hipótese inicial de inexistência da restrição.

Estudo de caso

- 3 laudos faixa de APP de 30,00 m - Lei nº 12.651/2012 (imóvel todo APP)
- Laudo do ente expropriante - Assistente Técnico (AT) - **não haverá ônus além do existente** por ser APP
- AT **base em doutrinas** é faixa de servidão de passagem
- AT é **impacto no uso da capa superficiária** (não aborda manutenção na rede de esgoto e o poço de inspeção)
- AT propõe **ajardinamento** com base em jurisprudência

Análise e discussão do estudo de caso

- Cadastro sem indicação delimitação da APP e área remanescente
- Perito Judicial (PJ) indica área remanescente enclausurada
- Não abordam sobre a norma do ente expropriante (NTS 132)
- 3 laudos não mencionam as restrições impostas pela legislação municipal ZU6 – Zona Mista
 - Lote mínimo de 250,00 m²
 - Recuo frontal 4,00 m
 - Testada mínima de 10,00 m

Proposição de roteiro para perícias

ETAPAS	O QUE FAZER?
a) classe da ação	direcionar o laudo: desapropriação ou servidão
b) finalidade da desapropriação ou da servidão	servidão: identificar se será passagem de estrada, linha de transmissão de energia ou telefonia, tubulação de água, gás, óleo e esgoto entre outras servidão de passagem: identificar tipo de restrição que o ente expropriante está impondo ao imóvel avaliando desapropriação: identificar se será total ou parcial ou servidão, especialmente em áreas urbanas
c) decreto expropriatório	identificar o ente expropriante: concessionária, prefeitura, estado, federal
d) decreto expropriatório	verificar: se o imóvel será desapropriado ou será servidão
e) cadastro do imóvel avaliando	planta individualizada: identificar abrangência do decreto sobre o imóvel memorial descritivo: características do terreno, construções e metragens, sobreposição da servidão ou desapropriação na área total imóvel. Falta do cadastro com planta dificulta o trabalho do perito. Sugerir cadastro, não aprovado, fazer croqui do imóvel.

Proposição de roteiro para perícias

ETAPAS	O QUE FAZER?
f)vistoria do imóvel	preparar a vistoria: realizá-la com representantes das partes interessadas. buscar informações da região geoeconômica: Google Maps, Google Earth, plantas disponíveis no <i>site</i> do município estudar o cadastro, se houver construção, conferir as metragens, verificar o uso e indicar no laudo data da edificação verificar se houver remanescente, indicar extensão, forma e se ficará encravada considerar se a intervenção física imposta pelo ente expropriante será aparente ou não e se será subterrânea, superficial ou aérea.
g)consultas	consultar junto aos órgãos públicos nos âmbitos municipal, estadual e federal se há restrições de uso e ocupação do imóvel
h)análise	verificar como é e como ficará o imóvel após a desapropriação parcial ou servidão, basear-se na planta do cadastro e dados coletados estudar área remanescente, identificar o aproveitamento, acesso, forma, da área que restará ao proprietário com as novas restrições impostas, incluindo a legislação

Proposição de roteiro para perícias

ETAPAS	O QUE FAZER?
i) laudo	sugerir 2 opções: caso de desvalorização de remanescentes com restrições, indicar por intermédio de desenho, para que o Juiz possa questionar o proprietário se ele quer ou não ficar com o remanescente (Medeiros Júnior e Annunziato, 2014). sugerir 4 opções que não se anulam: primeira: indenização parcial da faixa de servidão de passagem com base numa alíquota; segunda: indenização total da faixa de servidão de passagem; terceira: indenização parcial por meio de percentual de depreciação da área remanescente; quarta: indenização total da área remanescente. Relembrando que o proprietário pode optar por ficar com o remanescente ou não e mesmo preferir a servidão

Considerações finais

- Estudo de caso um processo judicial de desapropriação por utilidade pública de um **imóvel situado em APP, em área urbana consolidada**, no município de Tatuí
- Etapas sugeridas como roteiro **não são estanques**
- Proposta: auxiliar interessado na questão de APP
- Continuidade do trabalho - novas pesquisas
 - jurisprudências sobre APPs em área urbana consolidada
 - alíquota de servidão em área urbana consolidada

Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-1**: avaliação de bens. Parte 1: procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12651compilado.htm. Acesso em: 3 abr. 2018.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766compilado.htm. Acesso em: 3 abr. 2018.

LOPES, José Tarcísio Doubek. Servidões: cálculo da indenização. *In*: INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE/SP). **Engenharia de avaliações**. São Paulo: IBAPE/SP; LEUD, 2014. v. 1 p. 513-537.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha; ANNUNZIATO, Osvaldo Luiz. Desapropriação de imóveis urbanos. *In*: **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP)** Engenharia de avaliações. v. 1. São Paulo: IBAPE/SP; LEUD, 2014. p.477 – 512.

RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Obras. **Manual de desapropriações de imóveis**. Rio de Janeiro, [2014?]. Disponível em: https://www.rio.rj.gov.br/c/document_library/get_file?uuid=05d948dc-68b4-4a93-829b-c208b1da32f2&groupId=91245. Acesso em: 11 abr. 2020.

Agradecimentos

Prof^a Dr^a Ana Lucia da Fonseca Bragança Pinheiro

Eng. Civil Misael Cardoso Pinto Neto

Câmara Ambiental do IBAPE/SP

A todos os presentes!

Nossos Contatos

- E-mails:

malupadilha@uol.com.br

niveagallo@yahoo.com.br

- Whatsapp:

11960602227

11994435521

