

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

AUTORES

Maria Luiza de Moraes Leonel Padilha

Nívea Regina Gallo Vechi

REALIZAÇÃO

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

RESUMO

Pesquisa desenvolvida a partir de um estudo de caso relacionado à perícia de imóveis localizados em área de preservação permanente (APP) em área urbana consolidada do município de Tatuí. Imóvel cuja desapropriação solicitada por decreto utilidade pública da prefeitura para implantação de obras de saneamento básico, no caso coleta de esgoto. Para atingir o propósito, adaptou-se metodologia, considerando as referências da ABNT NBR 14653-1 (2019), ABNT NBR 14653-2 (2011), Lopes (2014) e Medeiros Júnior e Annunziato (2014). Adaptação constituída pela aplicação de etapas, a saber: identificação da classe da ação, finalidade da ação, identificação do ente expropriante, exame do decreto expropriatório, cadastro do imóvel avaliando, vistoria do imóvel, consulta de restrições relativas ao imóvel, análise com base na coleta de dados e elaboração de laudo. Pode-se considerar que, embora não caiba aplicação generalizada de tais etapas, esse procedimento pode auxiliar técnicos e interessados na análise de solicitação de desapropriação de imóvel em APP. A pesquisa demonstrou necessidade de implementação da lei de regularização fundiária de 2017 em áreas urbanas consolidadas e discussões sobre alíquota de servidão para que esse tipo de ocorrência possa ser avaliada com maior precisão.

Palavras-chave: Perícia judicial, Área de preservação permanente (APP), Áreas urbanas consolidadas.

ABSTRACT

SCRIPT PROPOSAL FOR CARRYING OUT EXPERTISE IN PERMANENT PRESERVATION AREA (APP) IN CONSOLIDATED URBAN AREAS

Research developed from a case study related to the expertise of properties located in a permanent preservation area (APP) in a consolidated urban area of the municipality of Tatuí. Property whose expropriation requested by public utility decree of the city hall for the implementation of basic sanitation works, in this case sewage collection. To achieve the purpose, methodology was adapted, considering the references from ABNT NBR 14653-1 (2019), ABNT NBR 14653-2 (2011), Lopes (2014) and Medeiros Júnior and Annunziato (2014). Adaptation constituted by the application of stages, as follow: identification of the action class, action purpose, identification of the expropriating entity, examination of the expropriation decree, registration of the property being appraised, inspection of the property, consultation of restrictions related to the property, analysis based on the data collection and report preparation. It can be considered that, although the generalized application of such steps does not fit, this procedure can help technicians and interested parties in the analysis of requests for expropriation of properties in APPs. The research demonstrated the need to implement the 2017 land regularization law in consolidated urban areas and discussions on the easement rate so that this type of occurrence can be evaluated more accurately.

Keywords: Judicial assessment. Permanent preservation area. Consolidated urban areas.

1. INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é propor um roteiro e auxiliar nas dificuldades encontradas quando da realização de perícia judicial em imóvel situado em área de preservação permanente (APP), nas áreas urbanas consolidadas, por meio de um estudo de caso judicial da Comarca de Tatuí – SP.

Cabe ressaltar a necessidade desse debate, visto hoje erigem novas legislações. Enquanto o objeto da pesquisa é um processo judicial de desapropriação de imóvel da Comarca de Tatuí, localizado em área de preservação permanente, em área urbana consolidada, sendo a área declarada de utilidade pública para implantação de obra de saneamento básico, coletor de esgoto.

Para atingir o propósito, auxiliar na execução da perícia, efetuou-se uma adaptação da metodologia composta pelas indicações das normas da ABNT NBR 14653-2 (2011), ABNT NBR 14653-1 (2019), que tratam de avaliação de bens imóveis urbanos e procedimentos gerais, respectivamente, bem como dos estudos de Lopes (2014) e Medeiros Júnior e Annunziato (2014). A adaptação constituiu na elaboração de etapas para o desenvolvimento da pesquisa baseada na legislação pertinente e nas proposições dos autores mencionados. As etapas são as seguintes: identificação da classe da ação, finalidade da ação, identificação do ente expropriante, exame do decreto expropriatório, do cadastro do imóvel avaliando, da vistoria do imóvel, consulta a restrições relativas ao imóvel, análise com base nos dados e informações coletadas e elaboração do laudo. Os instrumentos para tanto foram compostos de pesquisa bibliográfica e documental, notadamente do estudo de métodos aplicáveis ao caso, da legislação pertinente, tendo-se como complemento mapas e plantas.

Para verificar a aplicabilidade da proposta de roteiro estudou-se três laudos de um processo judicial, entre os quais haviam divergências. Dentre os laudos: dois do ente expropriante indicando servidão de passagem e o terceiro do perito judicial indicando desapropriação do imóvel, são laudos importantes para a pesquisa pois sugerem etapas para a elaboração da perícia desse caso e, possivelmente, para outros similares.

A condição referente a APP é aplicável ao setor de engenharia de avaliações e perícias e, naturalmente, diz respeito também a instituições como prefeitura municipal, empresa de energia elétrica, poder judiciário bem como a proprietários, moradores e compradores de imóvel em tais áreas.

Relativamente a essa situação, há resultados de estudos de casos apresentados na publicação do Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias (Cobreap), (2019) e as Normas do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital (Cajufa) (2012; 2019), os quais, entre outros, orientam perícias. No que diz respeito ao Congresso, os estudos desenvolvidos por Aragon e Grani (2019) referente a área urbana cuja indicação é de não haver pagamento por

desapropriação em caso de APP. Já as normas do Cajufa propõem análise da questão a partir do princípio de não existência de restrição ambiental própria de APP, na hipótese inicial. Desse modo, não há apoio preciso para a elaboração de perícia judicial de imóvel nessa circunstância.

Entre as legislações pertinentes está a Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012), que dispõe sobre a preservação da vegetação nativa e revoga o Código Florestal (BRASIL, 1965), mas não revoga as suas alterações a Lei nº 7.803 (BRASIL, 1989), as quais trouxeram para discussão a área de preservação permanente que interfere no uso e na ocupação do solo (MAGRI, et al., [2023 prelo]).

Com as legislações mais recentes, como a Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012) e a Lei 13.465 de 2017 relativa à regularização fundiária, os núcleos urbanos informais e consolidados, até a data de 22 de dezembro de 2016, podem ser mantidos (LEITE, 2017) em APP desde que apresentem estudos técnicos ao órgão ambiental, apreciados e aprovados com as devidas compensações ou reparos de danos. Além disso, a Deliberação Normativa do Conselho Estadual do Meio Ambiente (Consema), (SÃO PAULO, 2018), reconhece as áreas urbanas consolidadas, em APP. Ressalta-se que há nova norma Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021, alteram regras das APPs urbanas (BRASIL, 2021).

A Lei nº 14.285 de 2021, denominada popularmente de APP Urbana, que indica no:

Art. 1º Esta Lei altera as Leis nºs 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre regularização fundiária em terras da União, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para definir e aprimorar o conceito de áreas urbanas consolidadas, para tratar sobre as faixas marginais de curso d'água em área urbana consolidada e para consolidar as obras já finalizadas nessas áreas. (BRASIL, 2021).

Porém, a Lei nº 14.285 (BRASIL, 2021) é “objeto de impugnação perante o [SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL] STF pela ADI 7146, pendente de julgamento.” (ANTUNES, 2022). Quando do presente estudo Lei nº 14.285 não estava em vigor.

Nos municípios, quando há ausência de definição da delimitação das APPs em legislação municipal, Plano Diretor ou Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona urbana, verifica-se a adoção da Lei nº 6.766 de Parcelamento do Uso do Solo (BRASIL, 1979). Porém, desde o advento da legislação de regularização fundiária (BRASIL, 2017), é possível que surja alteração no entendimento de delimitação de APP em áreas urbanas consolidadas.

As leis pertinentes ao ordenamento do uso e ocupação do solo urbano são fundamentais em vista dos inúmeros conflitos na ocupação de APP no tipo de espaço em questão. As APPs deveriam estar delimitadas nas plantas dos municípios,

especialmente se estiver em local de valorização imobiliária ou mesmo quando ela não for valorizada, mas ser uma área destinada à construção de casas populares, por exemplo. A falta de delimitação, na maioria dos municípios, tem dificultado a realização da perícia.

Em consequência de tal situação, tem-se observado a dificuldade para o perito judicial, quando da realização de vistoria em imóveis urbanos consolidados às margens de curso de água. Juntam-se, portanto, dois empecilhos para o perito. De um lado, determinadas falhas nas legislações reguladoras de APP e incongruências entre elas, e, de outro lado, o fato de o poder público municipal, que deveria legislar sobre a questão de APP em áreas urbanas, muitas vezes não promulga tal legislação e permite a construção de moradia ou mesmo de indústria em áreas de APP. As incongruências podem ser verificadas detalhadamente no estudo realizado por Magri *et al.* (no prelo). Essas regras e normas indicam a distância do corpo de água a ser considerada nas áreas de preservação permanente.

Desses obstáculos para a realização de perícia judicial decorre o interesse em contribuir para o exercício dessa atividade nas circunstâncias em pauta. Para tanto, o desenvolvimento da pesquisa levou à proposição de etapas metodológicas, adaptadas de legislações e estudos, as quais, por sua vez, podem ser adaptadas para perícia de imóvel com APP em Tatuí e, quiçá, em outros municípios.

Para o estudo do caso em questão que, como foi dito, tem como base o processo de desapropriação de imóvel urbano consolidado em APP, serviu-se também da consulta de documentos sobre implementação das mesmas como mapas e anexos referentes a posturas municipais que abordam o uso e a ocupação do solo urbano. Vale lembrar que a contribuição metodológica exposta neste artigo para a realização de determinada perícia judicial, além de buscar se basear na legislação e nos estudos mencionados, conta com a experiência prática das autoras.

Também são apresentados o diagnóstico da situação-problema, um estudo de caso sobre as etapas para perícia de imóvel com APP em área urbana consolidada no município de Tatuí e uma proposta de roteiro para a condução de perícias nessas áreas.

1.1. Método

A pesquisa desenvolvida a partir de um estudo de caso relacionado à perícia de imóveis localizados em APP em área urbana consolidada do município de Tatuí, e exploratória “que tem como propósito proporcionar maior familiaridade com o problema” (GIL, 2010, p.27). Os procedimentos técnicos compreendem revisão bibliográfica, legislações e estudo documental do processo judicial.

Examinando-se notícias apresentadas na *homepage* da Prefeitura Municipal de Tatuí (2017, 2018) sobre casos recentes de desapropriação, foi identificada a concessionária responsável por uma determinada desapropriação. Com esse dado, buscou-se no *sítio* do Tribunal de Justiça de São Paulo (2019) os números dos

processos dessa desapropriação. De posse de tais números, foi solicitada ao Fórum da Comarca de Tatuí a senha de acesso – que é pessoal e com validade de dois dias – ao processo digital relativo à desapropriação indicada nas notícias com a finalidade de realização de pesquisa.

O objeto de estudo é um processo judicial relativa ação de instituição de servidão de passagem com pedido de tutela provisória de urgência de imissão na posse, conforme se lê no Decreto-Lei nº 3.365, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública (BRASIL, 1941; TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, 2019). O requerente é a Sabesp contra expropriado que é proprietário do imóvel, onde será implantada obras de saneamento básico.

No processo, observa-se que não há determinação de segredo de justiça, ele é público, como todos os processos o são, cabendo restrições quando necessário, segundo Gomes Júnior e Ferreira (2015): “Sendo regra básica a de que todos os processos judiciais sejam públicos, surge a necessidade de delimitar as exceções, ou seja, quando se torna necessário restringir a publicidade [...]”.

O objeto de desapropriação é um imóvel lindeiro ao ribeirão Ponte Preta que deságua no córrego Manduca, em área urbana consolidada, no município de Tatuí, no estado de São Paulo. No processo de desapropriação há o laudo da petição vestibular, laudo do perito judicial, e laudo do assistente técnico da requerida. Para a análise do caso, elaborou-se um quadro comparativo com a proposta de cada laudo sobre a questão e a apresentação de sequência de etapas para perícia em APPs em imóvel urbano consolidado.

2. APPs E A SUAS LEGISLAÇÕES

Para se iniciar este estudo faz-se necessário breve entendimento sobre o sistema jurídico, no que diz respeito às legislações pertinentes às APPs.

Observam-se, recorrentemente, conflitos entre as regras do sistema jurídico brasileiro e, conforme Alencar (2006), eles são resolvidos com base no julgamento da validade das regras em vigor. Já para o julgamento de casos-limites de conflitos em que entram condições como poluidor-pagador, prevenção, precaução, são utilizados princípios que dizem respeito a valores. Sendo assim, é possível considerar que nem sempre o quesito de sustentabilidade prevalecerá no julgamento desse tipo de conflito.

Segundo Alencar (2006), o sistema jurídico brasileiro é dinâmico e capta a evolução das mudanças de valores da sociedade. Por isso é considerado um sistema normativo aberto cujas estruturas balizam-se em normas. No caso do direito ambiental, a estrutura contempla a compreensão dos âmbitos federal, estadual ou municipal quando da aplicação das normas e regulamentos. Em virtude disso, Rangel (2016) chama a atenção para a responsabilidade dos entes políticos de modo que ocorra convergência das leis nos padrões das legislações federais e, havendo conflito de competência, propõe que prevaleça a federal. Há também o entendimento que vale a legislação mais restritiva em termos ambientais considerando-se as especificidades

inerentes a cada região, o que pode vir ou não ocorrer. De todo modo, para os profissionais avaliadores, as restrições ou não das normas e regulamentos são fundamentais, em termos de direito ambiental, para a aplicação ao objetivo da perícia e ao seu objeto.

A Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012), no artigo 3, Inciso II define APP como: “[...] 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; [...]”. As APPs podem ser hídricas e de topo de morro, no presente estudo o enfoque são as margens de cursos d’água naturais perenes e intermitentes.

Quando se analisa em detalhe as duas normas verifica-se que a Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012) indica aplicação em zona urbana e para “curso d’água natural” e “desde a borda da calha do leito”, enquanto a Lei nº 7.803 (BRASIL, 1989) indica “qualquer curso d’água desde o seu nível mais alto em faixa marginal [...]”. Na Tabela 1 a comparação entre os textos correspondentes das Leis nºs 7.803 (BRASIL, 1989) e 12.651 (BRASIL, 2012) as delimitações das larguras do curso d’água e as respectivas metragens das faixas marginal de APPs são as mesmas.

Tabela 1 – Delimitação da largura da APPs

Lei nº 7.803 (BRASIL, 1989)		Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012)	
Art. 2º Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:		Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:	
a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:		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 de:	
Largura do curso d'água	Faixa marginal de APPs	Largura do curso d'água	Faixa marginal de APPs
10 metros	30 metros	10 metros	30 metros
10 a 50 metros	50 metros	10 a 50 metros	50 metros
50 a 200 metros	100 metros	50 a 200 metros	100 metros
200 a 600 metros	200 metros	200 a 600 metros	200 metros
Superior a 600 metros	500 metros	Superior a 600 metros	500 metros

Fonte: Adaptado de Brasil (1989; 2012).

Havendo ausência de delimitação de APPs para a zona urbana nas posturas municipais, cabe a adoção da Lei nº 6.766, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano (BRASIL, 1979) e define a APP em 15 m do corpo de água. Já a Lei nº 13.465, que dispõe sobre a regularização fundiária (BRASIL, 2017) poderá alterar o entendimento de área não edificante onde há delimitação de APP, permitindo edificação.

Esse conjunto de legislações, no âmbito federal, remonta à Lei nº 7.803 (BRASIL, 1989) e a outras como a Lei nº 6.766 Parcelamento do Solo Urbano (BRASIL, 1979), a legislação de regularização fundiária (BRASIL, 2017). No âmbito municipal, devem ser observados o plano diretor, a lei de uso e a ocupação do solo. Além disso, apesar de o Código Florestal (BRASIL, 1965) e suas alterações não estarem em vigor, ainda constituem a base do plano diretor de diversos municípios brasileiros sancionado antes de 2012. Como são várias as normas que se confundem, a dificuldade de implementação das APPs nos municípios, consequentemente, para a prática da perícia é bastante significativa.

A Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012) delimita as faixas de extensão dessas áreas e permite supressão da vegetação em casos especiais como utilidade pública de interesse social. Isso ocorre quando há necessidade de “[...] regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas [...]” dentro de determinadas regras e para a “[...] implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes [...] e desde que comprovada a outorga do direito de uso da água [...]”. Além dessas normas, há outras como as relativas à condição de atividades de baixo impacto ambiental, definidas por normas dos Conselhos Estaduais, tema exposto pela Lei nº 12.651 nos artigos 3º e 8º (BRASIL, 2012).

Há o caso da ocupação de APP em núcleos urbanos informais determinada pela Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012) artigo 64. De acordo com tal determinação, a regularização fundiária urbana social em núcleos informais que estejam em áreas na condição em pauta, será admitida se houver lei específica de regularização fundiária urbana e deve estar dentro dos parâmetros definidos pela Resolução 369 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) (BRASIL, 2006, p.95). Segundo essa Resolução, em seu artigo 2º, há a possibilidade de intervenção ou supressão de vegetação em APP se a área for devidamente caracterizada e se forem “[...] atendidos os requisitos previstos [Resolução Conama nº 369] e noutras normas federais, estaduais e municipais aplicáveis [...]” e nos casos de utilidade pública, interesse social ou atividade de baixo impacto ambiental. Para tanto, devem-se observar os parâmetros necessários como os explicitados no artigo 3º para que a retirada da vegetação ou a própria intervenção não ocasione o “[...] risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massa rochosa [...]”.

Pode auxiliar o perito judicial na análise das restrições impostas a imóvel em APPs, a delimitação destas nas plantas de uso e ocupação do solo urbano dos municípios de acordo com arcabouço da legislação ambiental. A não existência desses mapas vem somar-se às dificuldades para o profissional avaliador de APPs constituídas pelas diversas legislações analisadas anteriormente.

Outra condição visível a ser considerada é a expansão das áreas urbanas devido ao crescimento da população afetando a ocupação do solo. Quando esse aspecto ocorre sem a observação das normas e legislações provoca impactos como enchentes, desmoronamentos, deslizamentos, secas, estiagens, entre outros e há dificuldades, como a falta de verba para realocar a população que ocupa espaços irregulares para moradia. Já em situações em que a região é consolidada, cobra-se Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) reconhecendo a propriedade. De todo modo, um dos fatores agravantes desse problema é a falta de delimitação das áreas de preservação permanente nas zonas urbanas.

No caso do município de Tatuí, onde se localiza o objeto deste estudo, um fato recorrente são as inundações que ocorrem no período de chuvas intensas, em pontos como as margens do rio Tatuí, do Sorocaba e do Manduca (CHUVA PROVOCA ..., 2014; CHEIAS EM RIOS ..., 2017; TATUÍ, 2018).

Com as APPs delimitadas, haveria espaço para que o rio extravasasse, em seu movimento natural. Atualmente têm-se, segundo Santos (2012, slide16):

Volumes maiores de água, em intervalos cada vez menores, sendo escoados para drenagens naturais ou artificiais incapazes de lhes dar vazão.

Cidades brasileiras são vítimas de quatro técnicas equivocadas (escoar as águas pluviais o mais rápido possível)

- 1 – impermeabilização
- 2 – canalização de rios e córregos
- 3 – engenharia de áreas planas
- 4 – espraiamento geográfico. (SANTOS, 2012, slide 16)

Técnicas equivocadas, como observa Santos (2012), são agravadas num momento em que as mudanças climáticas juntamente com outros fatores como ambiente construído, que segundo Nobre (2010) provocam chuvas com maior intensidade em curto espaço de tempo. As cidades brasileiras têm optado pelo desenvolvimento urbano, ao longo dos anos, com procedimentos como cortar morros para se construir no plano, impermeabilizar o solo para evitar custos com áreas ajardinadas ou matas, canalizar os corpos d'água muitas vezes para construção de vias expressas de circulação de veículos e a permissão para o espraiamento das cidades e tais opções são algumas das causas de desastres ambientais.

Outro problema é que as construções próximas aos rios podem não garantir a preservação dos recursos hídricos, tanto pela supressão da vegetação quanto através do lançamento de esgotos sanitários das moradias. As consequências da falta de saneamento nessas áreas são as internações hospitalares ocasionadas por doenças de veiculação hídrica, que impactam social e economicamente a população. Todavia, tal situação de APP ao longo dos rios “[...] tem sido simplesmente ignorada na maioria de nossos núcleos urbanos [...]” (ARAUJO, 2002, p. 3). Assim, apesar da existência de legislação a respeito da delimitação das APPs, estas demarcações não tem ocorrido na prática, o que pode aumentar a possibilidade de aprovação para usos legais e ocupações irregulares pela falta de controle municipal.

No caso da perícia há entre outros pontos a serem considerados, como os indicados por Medeiros Júnior e Annunziato (2014, p. 479) para quem a questão da desapropriação “[...] deve estar baseada em uma declaração de utilidade pública, por lei ou decreto, onde esteja identificado o bem e indicado seu destino, podendo se dar por via administrativa ou por processo [...]”, além de alertarem para áreas remanescentes que, muitas vezes, estão “[...] com dimensões excessivamente reduzidas, formatos incomuns ou encravados”.

A ABNT NBR 14.653-2 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2011, p. 32), no item 11.2.2, afirma que se deve considerar a “[...] diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”) [...]”. A mesma norma, em sua parte 1, ABNT NBR 14.653-1 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2019, p. 17) traz itens específicos para desapropriação, como sua classificação, “[...] alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento [...]”. Além disso, assevera que:

11.1.2.3 Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. [...]

c) estimar o valor da parte do bem atingido pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações: [...]

- se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados.

Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total. [...]

11.1.2.5 No caso de imóveis situados [...] em terrenos marginais banhados pelas correntes navegáveis dos rios federais, convém que o profissional da engenharia de avaliações mencione as deduções de valor cabíveis, estabelecidas pela legislação vigente.

Na norma do Cajufa (2019, p. 31) tem-se o seguinte: “A determinação do valor do lote com restrição ambiental, deverá partir da análise do impacto que tal restrição, em razão de suas dimensões, características e localização, traz ao potencial construtivo útil do imóvel, partindo-se da hipótese inicial de inexistência da restrição.” Essa hipótese levantada pelos peritos da Fazenda Pública é fundamental para qualquer lote com restrição ambiental.

Numa perícia urbana, deve-se observar a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO, 2011, p. 22) que é aplicada ao estado de São Paulo e os fatores definidos para a região metropolitana de São Paulo, que aborda elementos como a consistência do terreno devido à presença ou ação de água. Na mesma Norma destaca-se a importância de se observar que “Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.”, o que inclui APPs.

Relativamente a esse ponto, autores como Lopes (2014) e Medeiros Júnior e Annunziato (2014) alertam para as restrições impostas por normas e regulamentos relativos a APPs e orientam avaliações e perícias referentes a servidão e desapropriação. Medeiros Júnior e Annunziato (2014) também enfocam a questão de áreas remanescentes que devem ser objeto de análise detalhada levando-se em consideração forma, dimensões e encravados. No último caso,

[...] ocorre o direito de extensão, previsto no art. 12 do Decreto Federal nº 4.903 de 1903, o qual dá margem a que o proprietário pleiteie que seja incluído na desapropriação o remanescente que se torne inaproveitável isoladamente. Deve ser levado em conta, porém, que isso se constitui em um direito privado do expropriado, razão pela qual, se ele não o tiver reclamado, cabe ao perito, em verificando o fato, levá-lo ao conhecimento do Juiz, para que o interessado se pronuncie quanto às duas alternativas de cálculo da indenização, [...] porque o expropriado nem sempre tem interesse em se desfazer do remanescente.

De modo geral, para se fazer perícia em áreas de servidão, deve-se buscar conduzir o processo avaliatório com base em quatro tópicos, como indica Lopes (2014, p. 519):

- a) cadastro do imóvel avaliando em que devem constar a “[...]finalidade e restrições de uso do objeto de servidão[...];”

- b) vistoria que deve contemplar a região geoeconômica do imóvel e o imóvel em si, observando-se a parte envolvida pela servidão;
- c) consultas a serem realizadas em todos os órgãos nos diferentes âmbitos: municipal, estadual e federal para se conhecerem as restrições impostas ao imóvel avaliando;
- d) análise para verificar como é a situação do imóvel hoje e como ficará após as novas restrições, no que respeita ao uso, à ocupação e ao seu acesso. Desse modo, poder-se-á concluir se a área terá o mesmo aproveitamento anterior.

Cabe ainda salientar que, para este estudo, interessa também a norma técnica da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp) (2016, p. 3) que afirma o seguinte: num imóvel em que será instituída a servidão de passagem para a instalação de tubulação superficial ou enterrada “[...] deve ter utilização restrita por parte de seu proprietário [...]” como “Proibição de escavação e erguimento de edificações [...]”, havendo ainda necessidade de padronização das faixas, que variam de acordo com o diâmetro da tubulação.

3. ANÁLISE DISCUSSÃO DO CASO

O objeto de estudo é uma ação de instituição de servidão de passagem com pedido de tutela provisória de urgência de imissão na posse, com base no Decreto Lei nº 3.365 de Desapropriação por Utilidade Pública (BRASIL, 1941).

O Decreto Municipal nº 17.902 de 24 de maio de 2017 (TATUÍ, 2017) indica a desapropriação ou servidão para a implantação do coletor-tronco de esgoto Ponte Preta I – Diâmetro 400 mm, na Vila Esperança, no município e Comarca de Tatuí.

Na peça exordial dos autos, a expropriante já indica que será imposto ao imóvel a servidão de passagem por ser APP. Para tanto, enfoca a Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012), que informa a largura das faixas marginais dos cursos d’água: “[...] 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura [...]”. Isto é reafirmado nos três laudos estudados.

O imóvel indicado nos autos em estudo está localizado na Macrozona de qualificação urbana na Planta de Zoneamento L1 (2010) do município. A Fotografia 1 apresenta numa imagem de satélite com uma seta azul a localização aproximada do imóvel. A Planta 1 de Zoneamento indicando a Zona Mista – ZU6, tem-se a localização aproximada do imóvel do processo.

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



Fonte: Google Maps (2020).

Nota: Seta azul indica a localização aproximada do imóvel.

Planta 1 – Zoneamento da região do imóvel dos autos.



Fonte: Tatuí (2010).

Nota: Seta azul indica a localização do zoneamento ZU6 do imóvel.

No Quadro 1 há indicação dos índices urbanísticos da ZU6. Os três laudos não mencionam as restrições impostas pela legislação de uso e ocupação do solo aos lotes da ZU6 e as possibilidades de aproveitamento da área remanescente.

Quadro 1 – Índices urbanísticos de Tatuí.

Zona de Uso	Usos admitidos	TO Taxa de ocupação	CA - Coeficiente de aproveitamento			TP Taxa de permeabilidade	Área mínimas dos lotes (m ²)	Testadas mínimas dos lotes (m)	Recuo frontal (m)
			Zona (P.D.) ²	CAB ³	CAM ⁴				
ZU6 - Zona Mista	R1/R2/R3/R4 /LF1/LF2/C1/ C2/GRD ¹	0,7	Z1 ⁵	2	4,0	0,10	250,00	10	4
			Z2 ⁶	1,5	3,0				
			Z3 ⁷	1,5	3,0				

Fonte: Tatuí (2009; 2010;2019).

¹R1: Uso Residencial Unifamiliar; R2: Uso Residencial Multifamiliar; R3: Condomínio Vertical; R4: Condomínio Horizontal até 10.000 m² de terreno total; LF1: Loteamento até 10.000 m² de terreno total; LF2: Loteamento acima de 10.000 m² de terreno total; C1: Usos comerciais e de serviços locais (com até 300 m² de área construída, exceto garagem); C2: Comércio e serviços de média incomodidade geradores de tráfego de média intensidade (com até 400 m² de área construída, exceto garagem); GRD: Geradores de ruído diurno; ²P.D.: Plano Diretor; ³CAB: Coeficiente de aproveitamento básico; ⁴CAM: Coeficiente de aproveitamento máximo ⁵Z1: zona de ocupação induzida; ⁶Z2: zona de ocupação condicionada; ⁷Z3: zona de ocupação controlada urbana.

Os dados do Quadro 2 foram coletados nos laudos do processo judicial (2018), nos quais há divergência quanto à área total do imóvel visto que a matrícula juntada pela Sabesp informa área de 249,00 m², diferentemente do cadastro da Prefeitura de Tatuí que menciona 204,00 m². Por essa razão, o percentual da área de servidão a ser instituída pela Sabesp indicada pelo perito é de 65,47%.

Quadro 2 – Área do imóvel e características

Tópicos	Características do imóvel
Área das construções	14,04 m ² ocupa 6,9% do todo
Área expropriada	133,56 m ² significa 65,5% do todo
Área remanescente	70,40 m ² significa 34,5% do todo
Área total do imóvel	204,00 m ²
Melhoramentos públicos	Água, esgoto, luz domiciliar, rede pública de iluminação, telefone, asfalto, guia e sarjeta
Superfície	Seca
Topografia	Declive leve (Assistente Técnico); Declive lateral esquerda e fundos (Perito)
Legislação Municipal	Área urbana

Fonte: Elaborado com base no processo judicial (2019, p. 122, 205, 218)

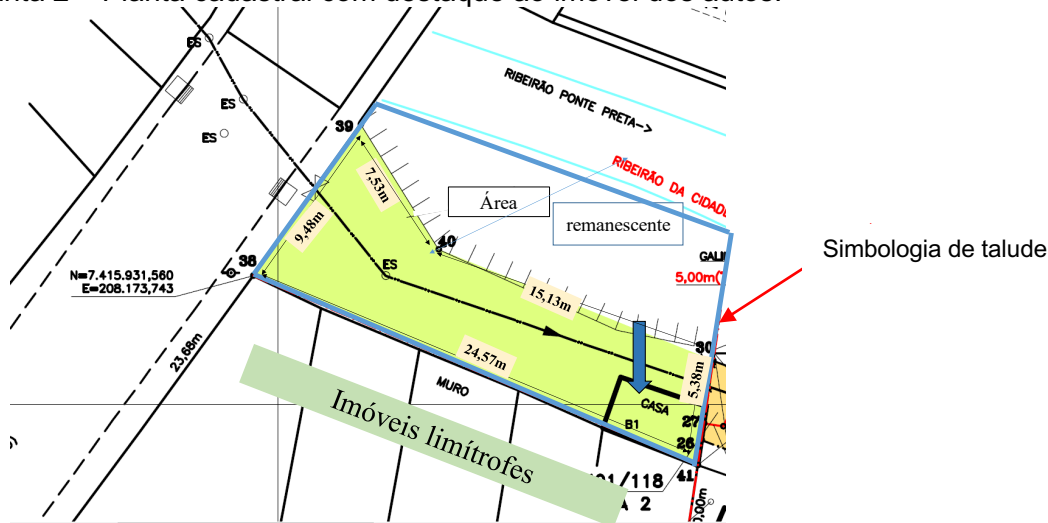
Assim sendo, o imóvel ficará com 115,44 m² (com base na área da matrícula) ou com 70,40 m² (com base no cadastro municipal), quando a legislação prevê lotes de 250,00 m² com recuo frontal de 4 m. Na análise do remanescente, pergunta-se se haverá concordância do proprietário em ficar com tal área, visto que é de declive e está em APP (já era assim antes da instituição da servidão). Caso ocorra solicitação de aprovação de planta para construção na área remanescente, pergunta-se se a Prefeitura de Tatuí irá autorizar edificações com recuos diferentes da legislação, em consequência da implantação da faixa de servidão passagem. De um lado, cabe

lembrar que tal probabilidade pode não ocorrer por tratar-se de APP. Por outro lado, observando-se os imóveis no entorno pelo Google Street, verificam-se edificações em APP na região.

Neste ponto, deve-se informar que a benfeitoria existente no imóvel de 14,04 m² será demolida, pois, conforme a Planta 2, apresentada, a mesma está dentro da faixa servidão de passagem a ser instituída.

A Planta 2, com base na planta da Sabesp (cadastro do processo), indica a faixa (cor verde-limão) de servidão do imóvel, a metragem entre os pontos numéricos apresentada em caixa (cor de abóbora e letra preta) e o talude está registrado à esquerda (seta de cor vermelha). Não há indicação da delimitação de APPs, mas, pela Lei nº 12.651 (BRASIL, 2012) e Lei nº 6.766 (BRASIL, 1979), toda a área do imóvel em questão é de APP. Dada a falta de demarcação da área remanescente no cadastro da Sabesp, buscou-se indicar a mesma em caixas (cor branca), sendo toda área fora da faixa de servidão. Nenhum dos laudos apresenta a largura da faixa de servidão proposta pela Sabesp.

Planta 2 – Planta cadastral com destaque ao imóvel dos autos.



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

Nota: Seta azul indica a localização do imóvel, na faixa de servidão.
A faixa de servidão está em cor verde-limão.

Na inicial, o expropriante traz em anexo o laudo administrativo, que menciona fatores relativos à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, conforme item 10.5.3 da norma de Avaliações de Imóveis Urbanos (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO, 2011, p. 22). Nesse tópico da norma do IBAPE-SP há também a seguinte observação: “Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência, deve ser observada a restrição legal pertinente.” Nesse caso, a área é seca, como apresentado no Quadro 2, e há restrição própria de APP.

Observa-se nesse caso que se estudam as legislações, as quais abordam o regramento sobre APPs, mas não as normas que indicam critérios de edificações nas áreas.

É importante salientar que a inicial do processo em questão é datada de 18 de setembro de 2017. A legislação federal de regularização fundiária é do mês de julho de 2017, havendo também a Deliberação Normativa do Consema nº 3 (SÃO PAULO, 2018), que reconhece como atividade de baixo impacto ambiental a implementação ou a regularização de edificações em imóveis urbanos cujas APPs tenham perdido as funções ambientais. Porém, a Resolução do Conama nº 369 já abordava a supressão de vegetação em APP em caso de utilidade pública e interesse social (BRASIL, 2006).

O Quadro 3 tem como base a comparação dos três laudos do processo estudado: Laudo de Avaliação Administrativo da Sabesp, Laudo do Perito, Parecer Técnico do Assistente Técnico da Sabesp. Para tanto, optou-se pela transcrição de trechos dos laudos relativos a APPs. Com a cor cinza, destacam-se passagens que apontam convergências e divergências entre os três laudos e que dirigem os comentários expostos à direita do Quadro.

Quadro 3 – Abordagem de APPs nos laudos do processo estudado

1 Laudo de Avaliação Administrativo da Sabesp	2 Laudo do Perito Judicial	3 Parecer Técnico do Assistente técnico da Sabesp	Comentários
Data do laudo 31 de março de 2016.	Data do laudo 30 de julho de 2018.	Data do laudo 08 de agosto de 2018	No período entre os laudos houve promulgação de leis que poderiam ter alterado o desenvolvimento da perícia e a visão do processo.
“Considerando que a tubulação se estende pelo subsolo do terreno, coincidindo com a faixa de preservação imposta pela legislação vigente e que não impõe ônus além daquele pré-existente, será adotada a alíquota serviente de 1/3, consagrada pela jurisprudência em situações desta natureza.[...]” fls. 123 “[...] superfície é seca, porém prejudicada totalmente por uma faixa de preservação derivada do ribeirão que lhe é fronteiro como remete a Lei 12.651/2012 em seu art.4º, inciso 1, alínea a [...]”	“Como a área pretendida ultrapassa 50% do terreno, a indenização deverá ser em sua totalidade, pois a área restante se encontra enclausurada [...] [e] a área a considerar nos cálculos será os 204,00 m².” “[...] Lei nº 12.651 de 2012 [...]” “Há um Decreto Municipal nº 17.901 de 24 de maio de 2017, o qual declara de utilidade pública para fins de desapropriação e/ou instituição de servidão de passagem, os imóveis situados neste Município de Tatuí necessários à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.”	“ [...] faixa de terras, em cujo subsolo se estende uma rede de esgoto da Autora.” “[...] a presença da tubulação condutora de esgoto não gerou qualquer embaraço ao uso da capa superficial pelo titular do terreno serviente, face a se estender no subsolo de uma faixa de preservação que margeia um rio aos auspícios da Lei 12.651/2012 [...]” “Não há dúvidas quanto à existência de limitação administrativa consistente em área “non aedificandi” ao longo dos cursos de água.” “Decorrendo ademais, a limitação administrativa de leis de caráter nominal, não há como onerar-se o Poder Público Municipal com eventual indenização, uma vez que não há ato possessório próprio a justificá-lo. [...] a indenização não pode ter como parâmetro o valor do bem, mas o efetivo prejuízo por ele sofrido? [...]” “[...] certo que existindo a limitação preexistente à aquisição, os autores tinham ou poderiam ter pleno conhecimento da existência da “área non aedificandi” por ocasião da aquisição, razão pela qual também por esse fundamento, inviável qualquer indenização.” “[...] [caso a] perícia judicial aponte no sentido de limitação a impedir construções na faixa “non aedificandi”, não é, todavia, conclusiva, quanto ao completo esvaziamento da propriedade, fundamento para eventual indenização.”	Os três laudos indicam a Lei nº 12.651/2012 para delimitar a área não edificante em APP. A posição dos representantes da Sabesp é que não haverá ônus além do existente, dado que a faixa de servidão coincide com a da APP. O Assistente Técnico da concessionária argumenta que é servidão baseado em doutrinas sobre faixa de servidão de passagem e na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (item 11.2.2). O Assistente Técnico mostra que não há como a municipalidade vir a adotar desapropriação da APP. Falta a delimitação da APP na planta. Outra questão colocada pelo Assistente técnico é que a obra causa “embaraço ao uso da capa superficial pelo titular do terreno serviente”. Sabe-se que há manutenção na rede de esgoto e

Fonte: elaborado com base no processo judicial (2019, p. 122, 205, 218)

Quadro 3 – Abordagem de APPs nos laudos do processo estudado (cont.)

1 Laudo de Avaliação Administrativo da Sabesp	2 Laudo do Perito Judicial	3 Parecer Técnico do Assistente técnico da Sabesp	Comentários
“ Nesta condição como o terreno objeto é molestado totalmente pela faixa de preservação em epígrafe, merece uma desvalorização de 20% nesse segmento para corrigir o gravame como prevê a Norma do Ibape no seu item 10.5.3 a seguir: ‘Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.’[...]”	9. Há diferença de valor entre uma área edificante e outra não edificante? Fineza justificar com respaldo legal. Resposta: Sim, [...] No caso a área pretendida para servidão enclausura o terreno restante, limitando ainda mais seu uso [...].”	“[...] percentual de 1/3 [...] consagrado pela jurisprudência dominante: ‘O réu não perde a faixa, a qual apenas passa a sofrer restrição no seu uso, seja quanto a edificações ou ao plantio de árvore de raízes mais, podendo, porém, aproveitá-la para as demais finalidades normais, inclusive como extensão do ajardinamento. Razoável, pois, a indenização pela taxa usual de 1/3 (um terço). (APELAÇÃO CÍVEL nº 33.836-2-SP – Rel. Milton Coccaro).’ “[...] os pontos controvertidos existentes no laudo pericial, de maior relevância, são a conversão arbitrária da servidão em desapropriação” “[...] não a perda da propriedade, mas a restrição na sua utilização em razão da servidão instituída (fato que não se confirma na espécie, face à aludida faixa coincidir com área não edificante), logo não havendo restrição, em razão do caminhamento da faixa, em tese nada teria que indenizar. [...] não há como desprezar a desvalorização derivada de uma faixa de preservação permanente que molesta o terreno gravado pela faixa.” [sem indicação da fonte]	que, no imóvel em questão, foi instalado um poço de inspeção como mostra foto do perito judicial, além de não se poder construir nessa faixa. A Apelação Cível nº 33.836-2-SP – Rel. Milton Coccaro introduzida pelo assistente técnico aborda uma situação que nem sempre ocorre, pois, propor ajardinamento sabendo-se que há casos de plantas que provocam rompimento de tubulações, como de sistemas de vedações, estruturas de telhados, entre outros e quais seriam as atividades normais num terreno em área urbana consolidada? Apesar de o laudo do perito ser de 30 de julho de 2018 e o do assistente técnico ser de agosto desse ano, não abordam a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 de regularização fundiária que remete à identificação de moradia. Nesse caso, poderia haver interesse social, desde que fosse comprovado que eram moradores antes de 22 de dezembro de 2016. Acresce que a Resolução Conama nº 369 de 2006 já abordava a possibilidade de supressão de vegetação por utilidade pública e interesse social.

Fonte: Elaborado com base no processo judicial (2019, p. 122, 205, 218)

4. PROPOSIÇÃO DE ROTEIRO PARA PERÍCIAS

Com base nos trabalhos de Lopes (2014), de Medeiros Júnior e Annunziato (2014), na Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011, 2019) e nos resultados da pesquisa discutidos até aqui, propõe-se as seguintes etapas para a elaboração de laudo, em casos como o em pauta:

a) classe da ação: é determinante para o reconhecimento da diretriz que orientará o laudo pericial. É indicado o Decreto Lei nº 3.365 (BRASIL, 1941);

b) finalidade da desapropriação ou da servidão: sua determinação é fundamental. Se for servidão, cabe identificar se será passagem de estrada, de linha de transmissão de energia ou de telefonia, de tubulação de água, gás, óleo e esgoto entre outras (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2011). No caso de desapropriação, cabe verificar se será desapropriação total ou parcial ou servidão, especialmente em áreas urbanas. Se for servidão de passagem, identificar qual o tipo de restrição que o ente expropriante está impondo ao imóvel avaliando;

c) ente expropriante ou natureza da ação: verificar se se trata de concessionária, prefeitura, estado;

d) decreto expropriatório: seu exame permite identificar se o imóvel está sendo desapropriado ou será servidão. Já em relação à abrangência cabe o exame do cadastro do imóvel;

e) cadastro do imóvel avaliando: seu exame é, naturalmente, imprescindível e auxilia sobremaneira quando é realizado com detalhes, com planta individualizada, memorial descritivo das características do terreno e das construções existentes com as devidas metragens, a sobreposição da servidão ou ainda quando indica a área expropriada dentro do perímetro do imóvel todo. Auxiliam também assistentes técnicos na tarefa de análise das restrições que o ato expropriatório ou instituição da servidão provocará ao imóvel (LOPES, 2014). Porém, quando isso não ocorre, como no presente exemplo, por haver apenas a descrição perimétrica da faixa, a atuação do perito pode ser dificultada, mesmo com o laudo administrativo anexado à peça vestibular dos autos. O modelo de ficha de cadastro proposto pela Secretaria Municipal de Obras da Cidade do Rio (RIO DE JANEIRO, [2014?]) é exemplar, pois contempla, desde o cadastro do ocupante, proprietário ou ente público até plantas individualizadas com fotos do imóvel bem como descrição das construções, restrições impostas ao remanescente pela lei de zoneamento entre outras informações.

f) vistoria do imóvel: com os dados presentes nos autos processuais deve-se começar a preparar a vistoria para realizá-la em conjunto com os representantes das partes interessadas. Deve-se buscar, inicialmente, informações da região

geoeconômica junto a aplicativos como Google Maps, Google Earth, as plantas disponíveis na homepage do município onde o imóvel se localiza. Também cabe estudar o cadastro para verificação do “[...] imóvel serviente e particularmente a parte do mesmo que será gravada pela servidão [...]” (LOPES, 2014, p. 519). Se houver construção, é necessário ter em conta se se trata de moradia como explicam Medeiros Júnior e Annunziato (2014) e indicar no laudo, inclusive com a data da edificação. Outro ponto já mencionado e abordado por esses autores, é a informação sobre se haverá área remanescente, qual a sua extensão bem como sua forma ou mesmo se ficará encravada. É necessário ainda considerar se a intervenção física imposta pelo ente expropriante será aparente ou não e se será subterrânea, superficial ou aérea. A determinadas APPs pode ser imposta um lago artificial, por exemplo.

g) consultas: a fim de verificar se há restrições de uso e ocupação, Lopes (2014, p. 519) sugere ao perito “[...]consultar todos os órgãos municipais, estaduais e federais que estabeleçam restrições”.

h) análise: com base na planta cadastral indicada pela entidade expropriante “[...] deve o avaliador desenhar o que apurar com respeito às condições atuais e futuras de uso, ocupação e acesso ao remanescente [...]” (LOPES, 2014, p. 519). Agindo assim, ele poderá, como foi dito, estudar a área remanescente, identificando se ela terá o mesmo aproveitamento anterior, se terá acesso, qual a forma dessa área que restará ao proprietário com as novas restrições impostas.

i) laudo: no caso de desvalorização de remanescentes com restrições, pode-se evidenciar as duas opções para que o Juiz possa perguntar ao proprietário se ele quer ou não ficar com o remanescente como escrevem Medeiros Júnior e Annunziato (2014). Esses autores propõem o uso do critério antes e depois, porém tal critério não é visto de modo unânime entre os peritos (OLIVEIRA, [2012?], slide 8). Pode se indicar no laudo quatro 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.

A proposta de adaptação de metodologia por meio de etapas elencadas não busca exaurir o assunto, mas levantar procedimentos fundamentais. Ao mesmo tempo, propõe a consideração de consulta aos órgãos cujos documentos e legislações, em diferentes âmbitos, estão disponíveis na internet. Tais atividades podem facilitar o conhecimento das restrições do imóvel e de outras circunstâncias, não se excluindo a ida a órgãos públicos.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho versou sobre áreas de preservação permanente indicadas em legislações ambientais e que são objeto de perícia. Para tanto, tomou como 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. O desenvolvimento da pesquisa possibilitou obter-se como resposta à problemática a proposição de uma adaptação de metodologia para esse tipo de processo composta por etapas que auxiliam a consecução de laudos em casos assemelhados.

As etapas sugeridas são as seguintes: identificação da classe da ação, da finalidade da ação, do ente expropriante, do decreto expropriatório, exame do cadastro do imóvel avaliando, vistoria do imóvel, consultas sobre restrições ao imóvel avaliando, análise com base nos dados obtidos e nas informações coletadas e elaboração do laudo. Trata-se de proposição de procedimento que provém, há um tempo, de estudo de metodologia, de leis implicadas em âmbito municipal, estadual e federal e de realização de pesquisa de campo. A iniciativa de tal proposta pode levar a proposições de emendas e mesmo à inclusão de novas etapas que se mostrarem necessárias ou adequadas.

A reprodução das etapas depende do objeto do processo judicial, se desapropriação ou servidão de passagem e sua aplicação não deve ser generalizada. As etapas, certamente, não são estanques, mas esta proposta inicial de ordenação pode auxiliar o perito e os assistentes técnicos na análise de processo envolvendo imóvel em APP bem como desapropriados, compradores e vendedores.

No desenvolvimento da pesquisa observou-se como oportunidade o aprofundamento da jurisprudência sobre a questão de APPs em área urbana consolidada bem como sobre a alíquota de servidão cujo estudo não fez parte do objetivo deste trabalho, mas é tema a ser explorado em novas pesquisas.

REFERÊNCIAS

ALENCAR, Martsung F. C. R. O sistema jurídico: normas, regras e princípios. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 1.110, 16 jul. 2006. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=8628>. Acesso em: 6 abr. 2018.

ANTUNES, P. de B. Limites interpretativos da Lei nº 14.285. Consultor Jurídico. 1 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-ago-01/paulo-bessa-limites-interpretativos-lei-14285#author>. Acesso em: 27 abr. 2023.

ARAGON, José Octavio de Azevedo; GRANI, Rafael. Avaliação de áreas com restrições ambientais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS –COBREAP, 2019, Salvador, Brasil. **Certificação profissional**: ética e qualidade. Salvador, Brasil: IBAPE NACIONAL. Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2020/02/Workshop-Avalia%C3%A7%C3%A3o-de-%C3%A1reas-com-restri%C3%A7%C3%B5es-ambientais-JOS%C3%89-OCT%C3%81VIO-DE-AZEVEDO-ARAGON.pdf>. Acesso em: 6 mar. 2020.

ARAUJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. **As áreas de preservação permanente e a questão urbana**. Biblioteca Digital da Câmara dos Deputados. Brasília, 2002. Disponível em: <http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/1083>. Acesso em: 3 abr. 2018.

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

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-2**: avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del3365compilado.htm. Acesso em: 3 abr. 2020.

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 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 abr. 2018.

BRASIL. **Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021**. Altera as Leis nos 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre regularização fundiária em terras da União, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para dispor sobre as áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas

consolidadas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14285.htm. Acesso em: 4 abr. 2023.

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.

BRASIL. **Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989.** Altera a redação da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e revoga as Leis nºs 6.535, de 15 de junho de 1978, e 7.511, de 7 de julho de 1986. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L7803.htm. Acesso em: 3 abr. 2018.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama. **Resolução Conama nº 369, de 28 de março de 2006.** Em atendimento à Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, alterada pela MP 2.166/2001. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Publicada no DOU no 61, de 29 de março de 2006, Seção 1, páginas 150 – 151. Disponível em: <http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=489>. Acesso em: 21 mar. 2020.

CENTRO DE APOIO AOS JUÍZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – CAJUFA. **Normas para avaliação de imóveis na Capital**, Normas CAJUFA/2013. São Paulo, 29 nov. 2012. Disponível em: http://www.gaeta.eng.br/e107_files/downloads/normas_cajufa_2013-final.pdf. Acesso em: 6 mar. 2017.

CENTRO DE APOIO AOS JUÍZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – CAJUFA. **Critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias para avaliação**, Normas CAJUFA/2019. São Paulo, 22 abr. 2019. Disponível em: <http://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPublico/Pdf/Cajufa/NormasCajufaAvaliacaoImoveis.pdf>. Acesso em: 6 mar. 2020.

CHEIAS EM RIOS de Tatuí preocupam moradores do bairro Americana. **G1 Itapetininga e Região.** [S.l.], 20 jan. 2017. Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2017/01/cheias-em-rios-de-tatui-preocupam-moradores-do-bairro-americana.html>. Acesso em: 2 jun. 2018.

CHUVA PROVOCA alagamento no Mercado Municipal de Tatuí. **G1 Itapetininga e Região.** [S.l.], 13 dez. 2014. Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2014/12/chuva-provoca-alagamento-no-mercado-municipal-de-tatui.html>. Acesso em: 2 jun. 2018.

COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – Sabesp. **NTS 132:** faixa de servidão e de desapropriação para sistemas lineares de água e esgoto: especificação. São Paulo, outubro: 2016 - revisão 2. Disponível em: <https://www3.sabesp.com.br/normastecnicas/nts/Nts132.pdf>. Acesso em: 5 abr. 2020.

CONGRESSO BRASILEIRO ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – Cobreap. Certificação profissional: ética e qualidade. Salvador, 21 a 25 out. 2019. Disponível em: <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/category/xix-cobreap/>. Acesso em: 6 mar. 2020.

GOMES JÚNIOR, Luiz Manoel; FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser. O segredo de justiça no Novo Código de Processo Civil: análise das principais inovações. **Revista de Processo: Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento**. v. 250. p., dez. 2015. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.250.07.PDF. Acesso em: 15 mar. 2020.

GOOGLE MAPS. Vila Esperança em Tatuí. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/place/Vila+Esperança,+Tatuí+-+SP/@-23.342224,-47.8578771,17z/data=!4m5!3m4!1s0x94c5d8d84c130a41:0x133a13064ee10b21!8m2!3d-23.3425065!4d-47.8560063>. Acesso em: 30 ago. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP 2011**. São Paulo, 13 ago.2011. Disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2020.

LEITE, Luis Felipe Tegon C. **Regularização fundiária urbana**: de acordo com a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2017. São Paulo: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2017. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Cartilhas/2017%20-%20Cartilha%20regulariza%C3%A7%C3%A3o%20fundi%C3%A1ria.pdf>. Acesso em: 27 mar. 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.

MAGRI, Paulo Palmieri; MATTOS, Jonas; HENRIQUE, Marcela Garcia; CARVALHO NETO, Antonio. Incidência da Área de Preservação Permanente em Terreno Urbano. *In*: **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** (IBAPE/SP) Perícia ambiental: Câmara Ambiental do IBAPE/SP: expertises e abordagens ambientais. São Paulo: IBAPE/SP; LEUD, 2023 (no prelo).

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.

NOBRE, Carlos. Adaptação às mudanças climáticas em regiões metropolitanas. *In*: **Encontro Técnico Mudanças Climáticas** do Departamento de Saúde Ambiental. Faculdade de Saúde Pública. Universidade de São Paulo. Palestra. São Paulo, 2010.

OLIVEIRA, Ana Maria de Biazzzi Dias de. Normas técnicas: a importância de uniformização de conceitos. In: **Seminário Engenharia de Avaliações e Desapropriação**. IBAPE/SP IBAPE/Nacional. S.I., [2012?]. Slides. Arquivo: 11986769_comparação Norma IBAPE e CAJUFA.pdf. Acesso: 10 abr. 2020.

RANGEL, Tauã Lima Verdan. In dubio pro ambiente? O critério da norma mais favorável ao meio ambiente. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIX, n. 150, jul. 2016. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17450&revista_caderno=5. Acesso em: 3 mar. 2018.

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.

SANTOS, Álvaro Rodrigues dos Santos. Enchentes urbanas: causas e soluções. Convenção Secovi 2012: **Vencendo os desafios do mercado imobiliário com qualidade e inovação**. São Paulo, 2012. Disponível em: <http://old.secovi.com.br/files/Downloads/enchentes-urbanas-causas-e-solucoespdf.pdf>. Acesso em: 27 maio 2018.

SÃO PAULO. Secretaria de Estado do Meio Ambiente. Conselho Estadual do Meio Ambiente – Consema. **Deliberação Normativa nº 03, de 04 dezembro 2018**. Reconhece como atividade de baixo impacto ambiental a implementação ou a regularização de edificações em imóveis urbanos cujas Áreas de Preservação Permanente (APPs) tenham perdido suas funções ambientais. Secretaria do Meio Ambiente. Coordenadoria de Biodiversidade e Recursos Naturais. Publicada no Diário Oficial, Poder Executivo - Seção I - Página 77. São Paulo em 13 de dezembro de 2018. Disponível em: <https://cetesb.sp.gov.br/licenciamentoambiental/wp-content/uploads/sites/32/2019/05/Delibera%C3%A7%C3%A3o-CONSEMA-n%C2%BA-03-2018.pdf>. Acesso em: 7 mar. 2020.

SUPRENO TRIBUNAL FEDERAL. **ADI 7146**, pendente de julgamento. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6387022>. Acesso em: 25 de abr. 2023.

TATUI. **Decreto nº 17.902, de 24 de maio de 2017**. Declara de utilidade pública para fins de desapropriação e/ou instituição de servidão de passagem, os imóveis situados neste município de Tatuí, necessários à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP. Disponível em: <http://atosoficiais.tatui.sp.gov.br/decretos/17902-24-05-2017.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2020.

TATUI. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. Departamento de Comunicação. **Reunião define autorização para Sabesp executar obras para despoluir córrego Ponte Preta**. Tatuí, 22 jan.2018. Disponível em: <https://www2.tatui.sp.gov.br/2018/01/22/reuniao-define-autorizacao-para-sabesp-executar-obras-para-despoluir-corrego-ponte-preta/>. Acesso em: 15 fev. 2018.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (TJSP). **Consulta de processos:** consulta de processos do 1º Grau. Portal de serviços e-SAJ. Tatuí, jul. 2019. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090>. Acesso em: 20 jul. 2019.

REALIZAÇÃO