



2º SEMINÁRIO NACIONAL DE DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

Rosa Angélica Saldanha

Analista de Infraestrutura de Transportes

Coordenadora de Desapropriação

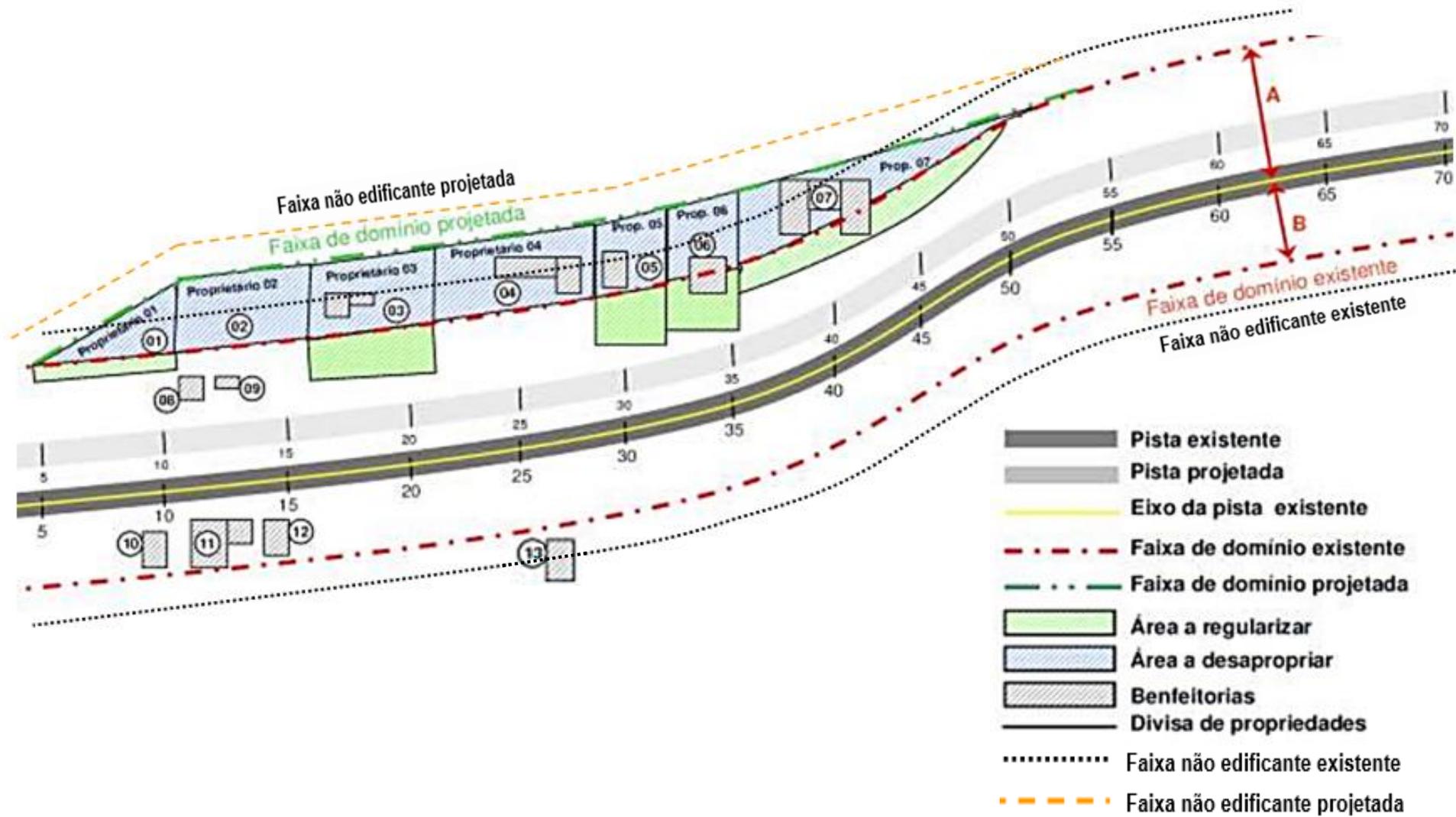
CODESP/CGDR/DPP

rosa.saldanha@dnit.gov.br

61 3315.4403

Classificação das Tipologias dos Cadastros de Desapropriação, Reassentamento e Regularização

Planta Geral de Desapropriação



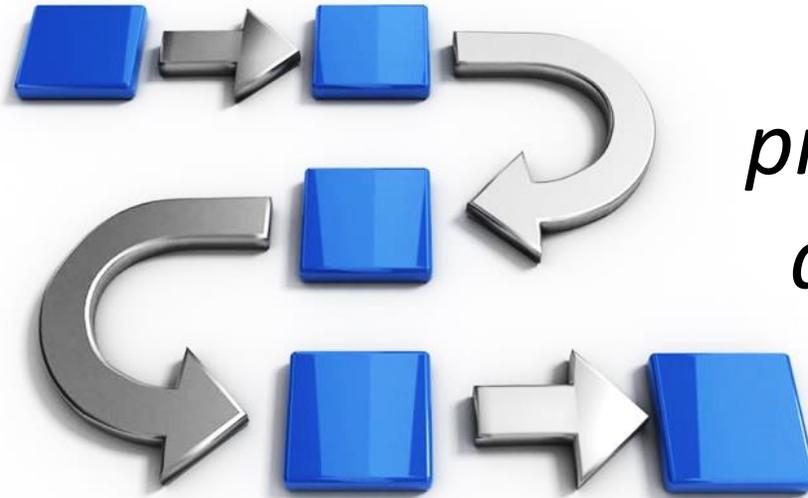
Motivação

- ✓ *Padronizar como devem ser quantificadas os imóveis*
- ✓ *Padronizar como devem ser quantificadas as áreas e benfeitorias*
- ✓ *Garantir mesma referência em todo o país*
- ✓ *Garantir mesma referência para fins de **orçamento** de contratação das empresas*

Premissas para classificação



Legislação



*Processos e
procedimentos de
desapropriação*



*Metodologia
avaliatória*

Premissas para classificação

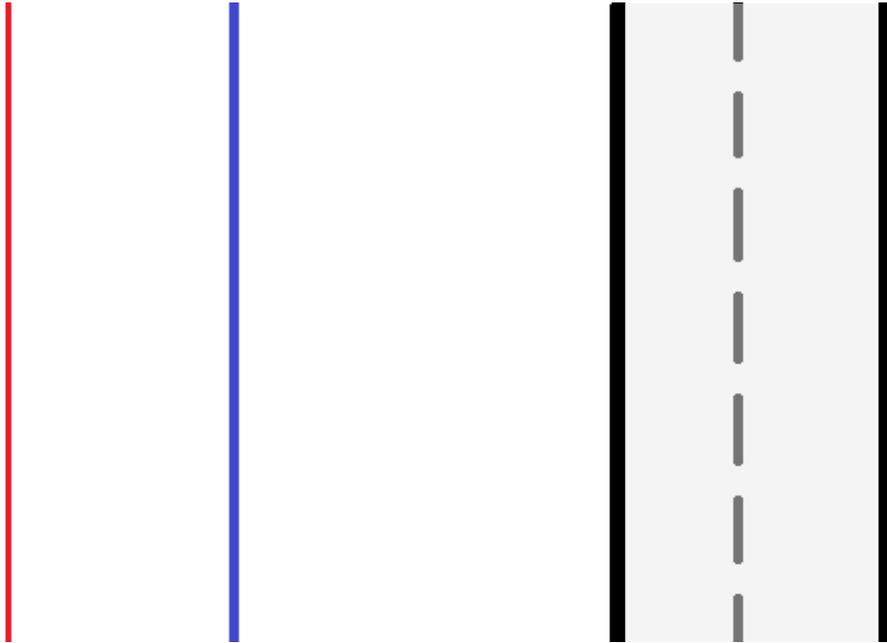
✓ *Definição da faixa de domínio e faixa não edificante*

Faixa de domínio é a base física sobre a qual assenta uma via, constituída pela pista de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, até o alinhamento das cercas que separam a estrada dos imóveis marginais ou da faixa do recuo. (DNIT)

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, que está estabelecido em seu Art. 4º, inciso III, a obrigatoriedade de uma reserva de uma **faixa não-edificável** de quinze metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.

Pista Simples

*Pista de
rolamento
projetada*



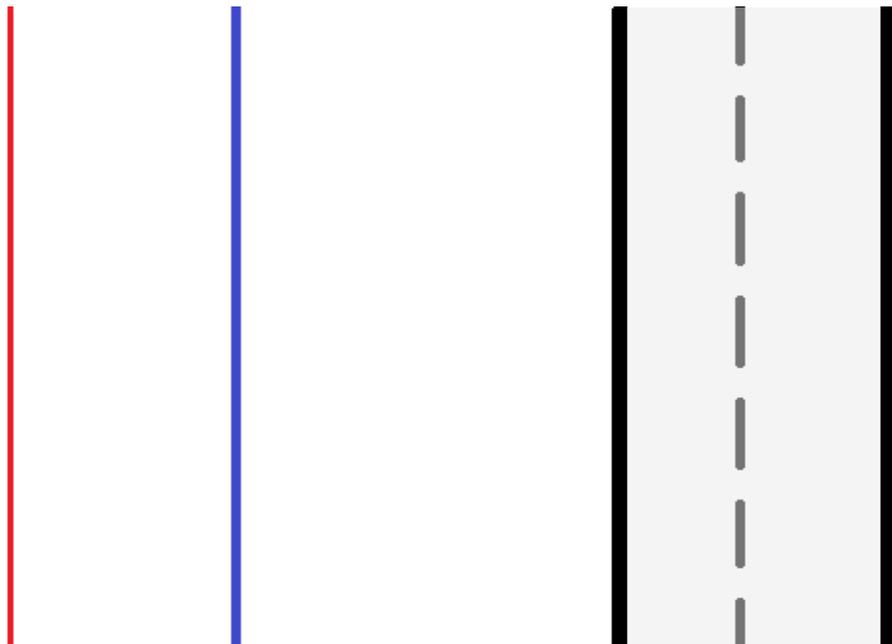
*Faixa de
domínio
projetada
(FDProj.)*

*Faixa
não
edificante
projetada
(FNEP)*



Pista Duplicada

*Pista de
rolamento
existente*



*Faixa de
domínio
existente
(FDE)*

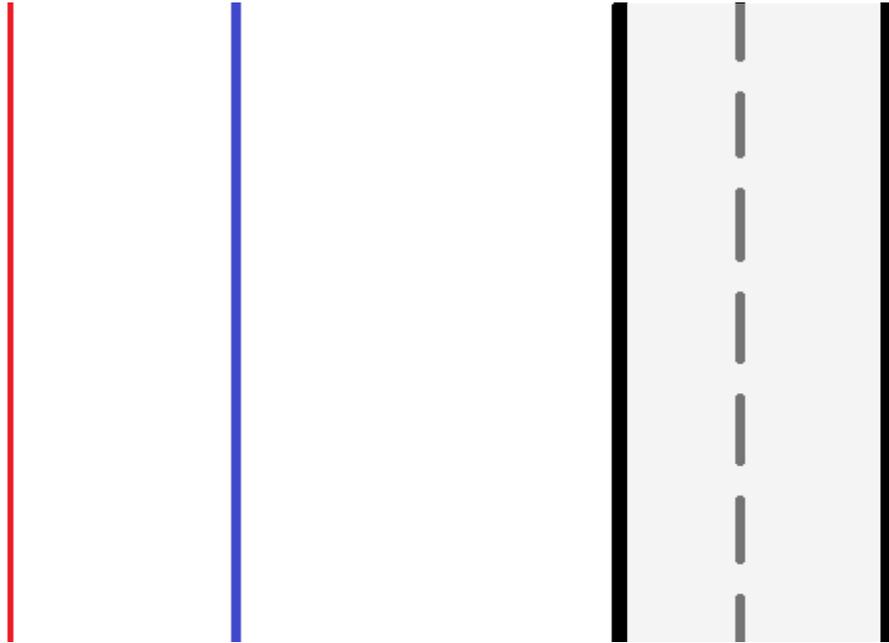


*Faixa
não
edificante
existente
(FNEE)*

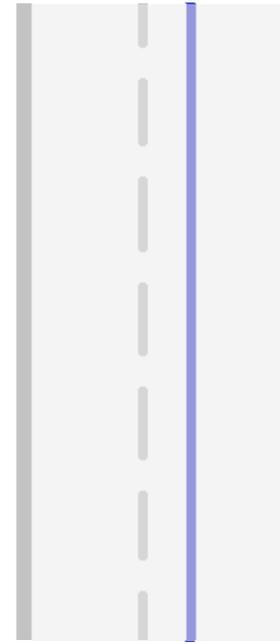


Pista Duplicada

Pista de rolamento existente



Faixa de domínio existente (FDE)



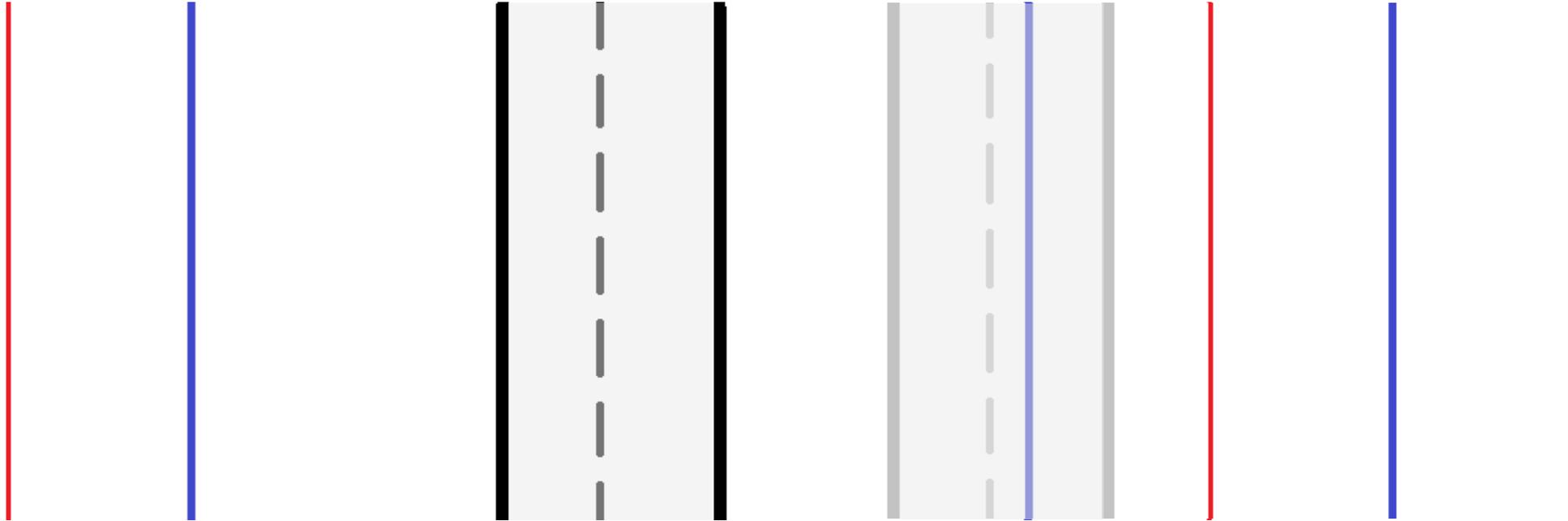
Faixa não edificante existente (FNEE)



Pista de rolamento projetada

Faixa de domínio projetada (FDProj.)

Faixa não edificante projetada (FNEP)



A polêmica da Faixa Não Edificante

Aplicabilidade

Abrangência



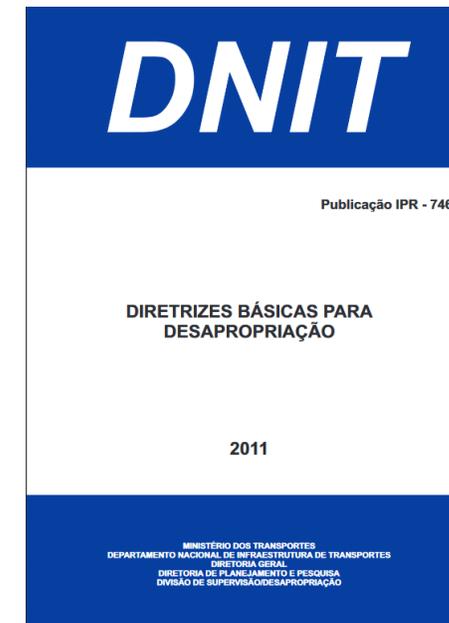
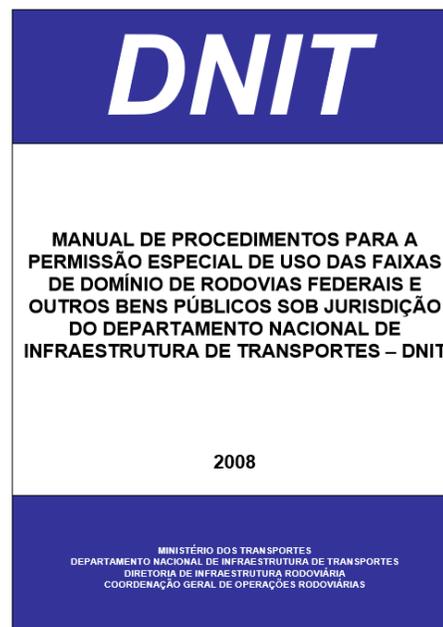
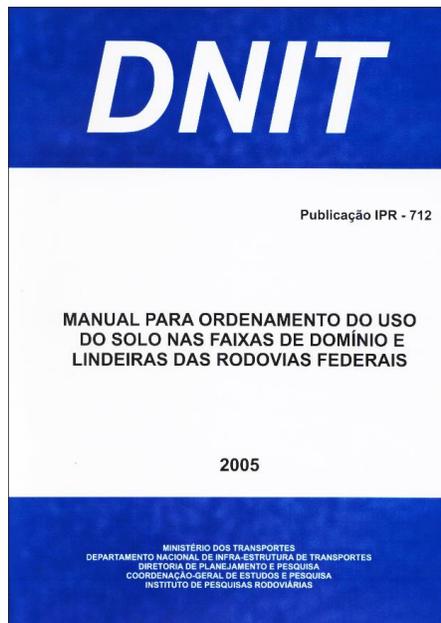
Propósito

*Forma de
delimitação
física*

*Responsabilidade pela ampliação,
fiscalização e manutenção*

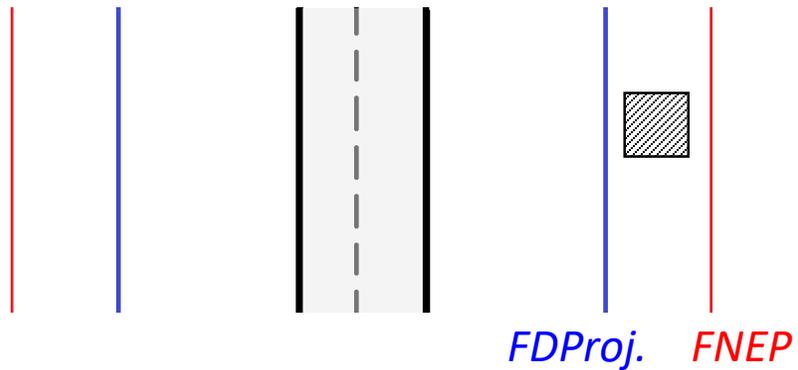
A polêmica da Faixa Não Edificante

- ✓ **Congresso Nacional:** diversos Projetos de Lei em andamento
- ✓ **Ministério da Infraestrutura:** uniformização de entendimentos
- ✓ **DNIT:** orientações jurídicas que necessitam ser renovadas para atualização das normas técnicas, exemplo:



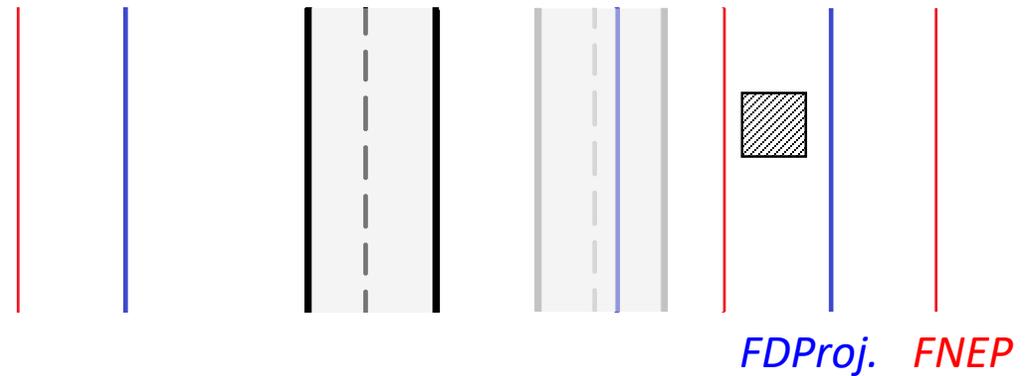
A polêmica da Faixa Não Edificante

Obras de implantação



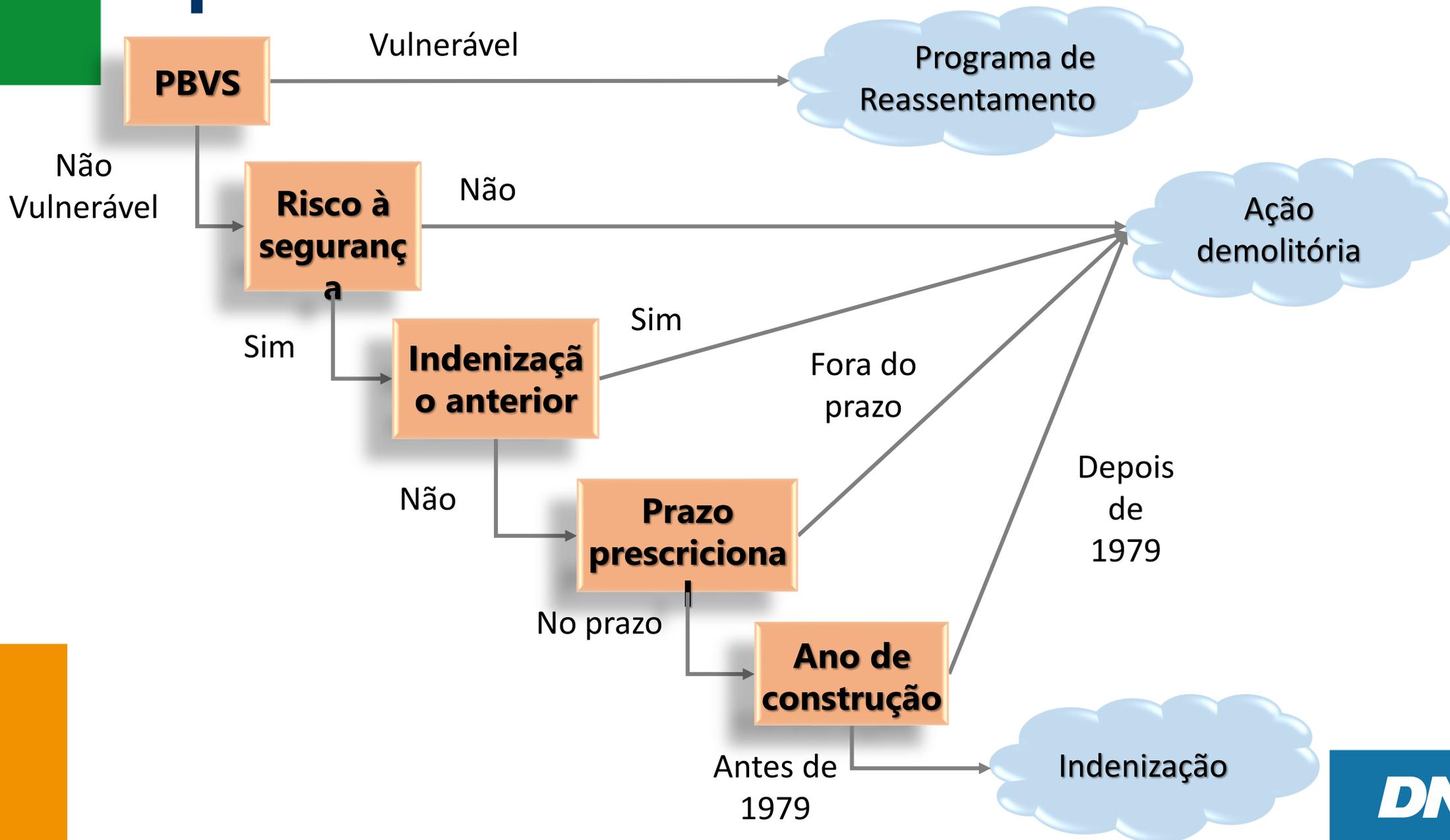
Indenização

Obras ampliação

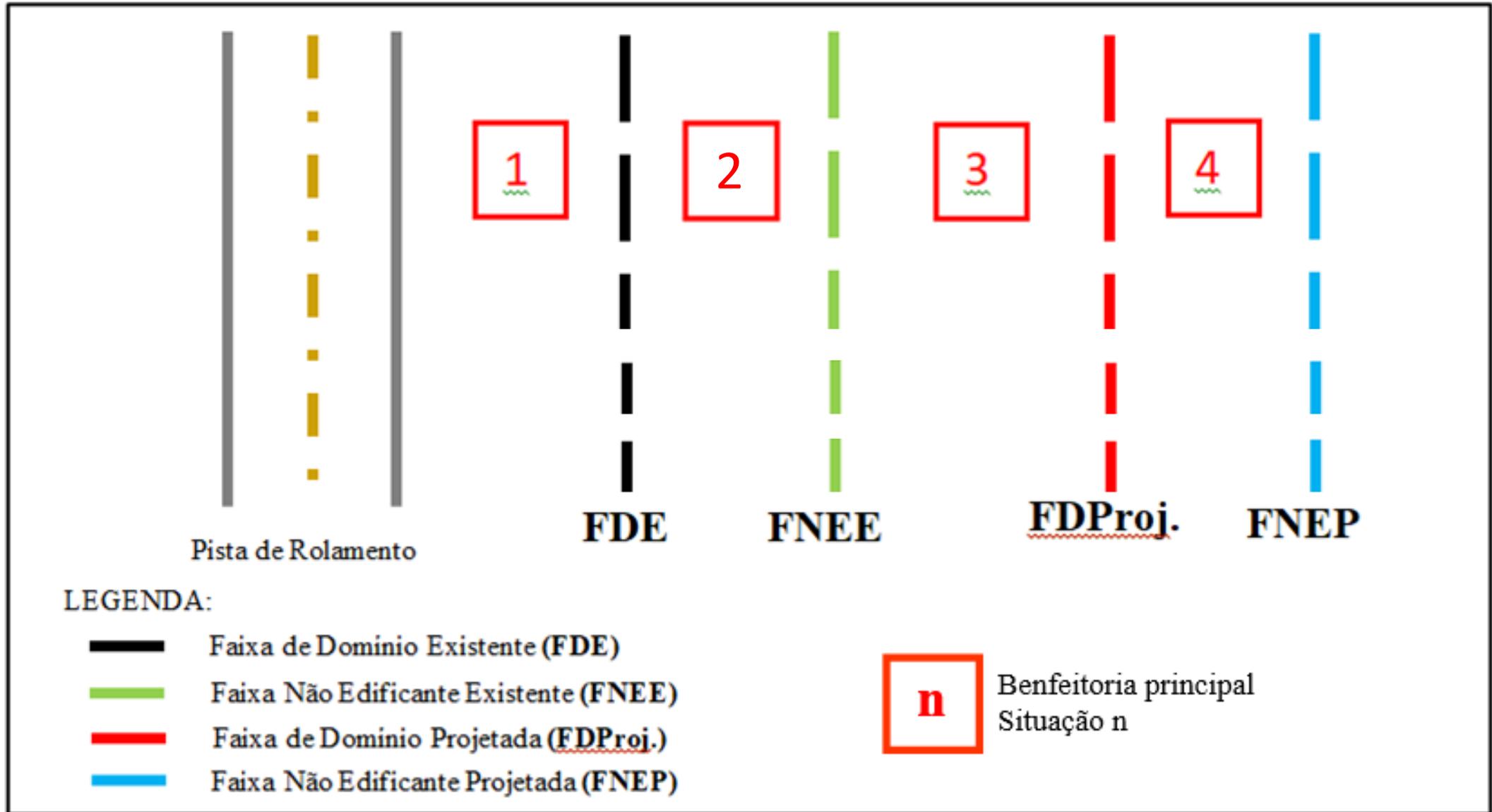


*Desapropriação
com restrições*

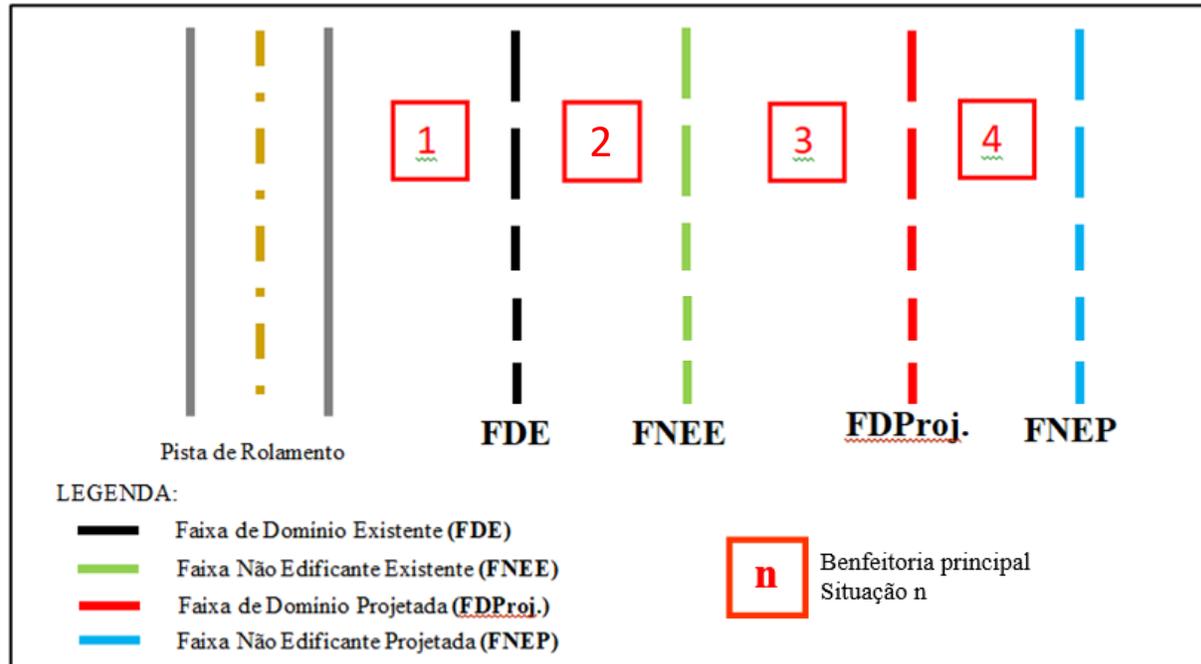
A polêmica da Faixa Não Edificante



Simulações



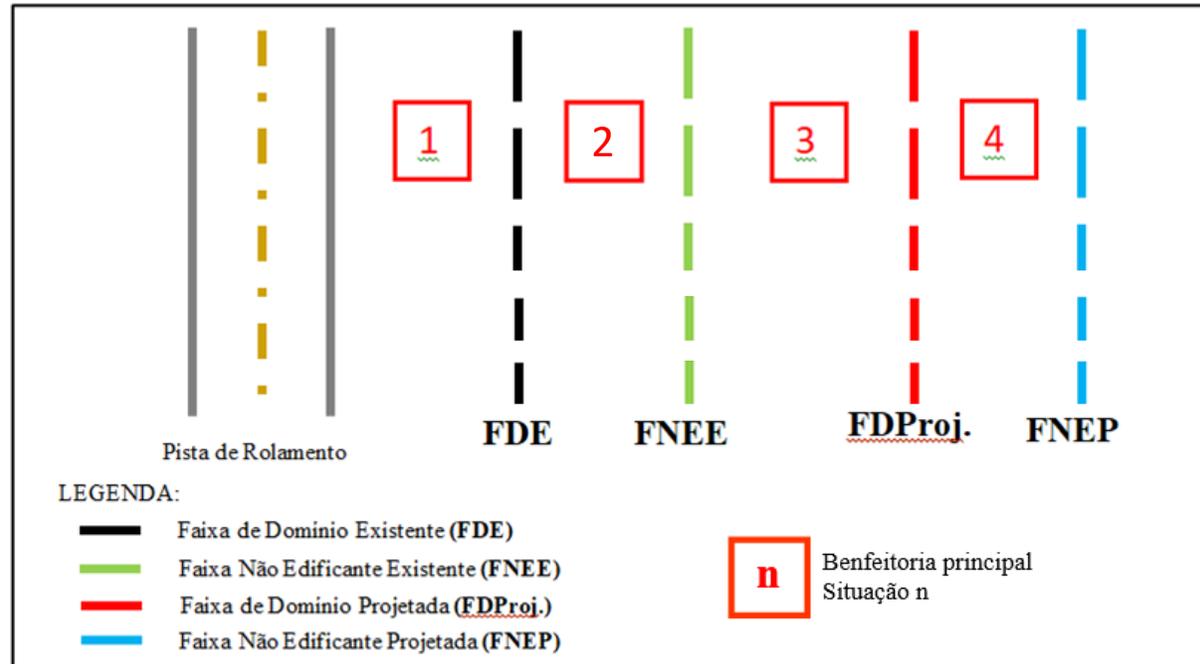
Simulações



SITUAÇÃO 3: definida por *Cadastro Técnico de Desapropriação (CTD)*

- *Laudo + anexos (plantas, memoriais, relatório fotográfico, etc);*
- *Laudo com Valor do Terreno e o Valor das Benfeitorias, proporcional as restrições públicas;*
- *Documentos da propriedade e do proprietário.*

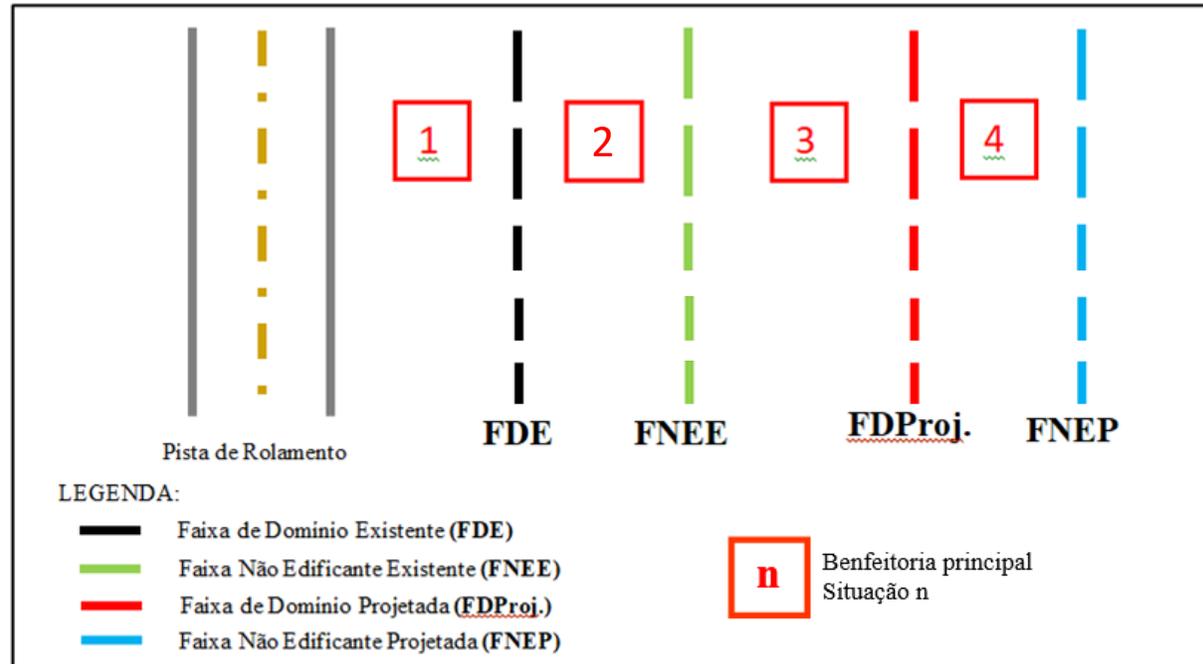
Simulações



SITUAÇÃO 4: definida por **Cadastro Técnico de Indenização (CTZ)**

- *Laudo + anexos (plantas, memoriais, relatório fotográfico, etc);*
- *Laudo somente com o Valor das Benfeitorias*
- *Documentos da propriedade e do proprietário.*

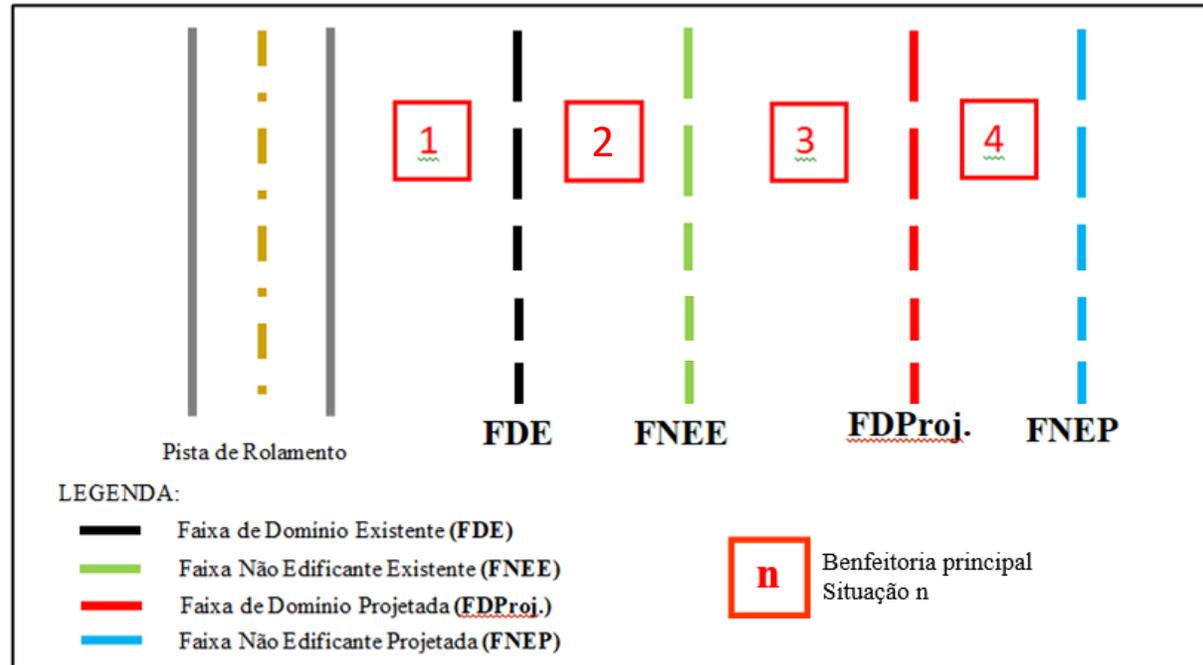
Simulações



SITUAÇÃO 1: definida por *Cadastro Técnico de Invasão (CTI)*

- *Laudo + anexos (plantas, memoriais, relatório fotográfico, etc);*
- *Laudo somente com o Valor das Benfeitorias;*
- *Documentos dos ocupantes e no caso de benfeitorias alugadas dos “proprietários”;*
- *Pesquisa Básica de Vulnerabilidade Social – PBVS.*

Simulações



SITUAÇÃO 2: definida por **Cadastro Técnico de Faixa não Edificante (CTNE)**

- *Laudo + anexos (plantas, memoriais, relatório fotográfico, etc);*
- *Laudo com o Valor do Terreno e o Valor das Benfeitorias;*
- *Apresentar as áreas e valores totais das terras e benfeitorias, áreas e valores proporcionais das terras e benfeitorias, existentes em cada faixa, se for o caso, de acordo com as restrições públicas;*
- *Documentos da propriedade e do proprietário;*
- *Pesquisa Básica de Vulnerabilidade Social – PBVS.*

BENFEITORIA 01
CASA: 59,13m²
VARANDA: 23,52m²
CALÇADA: 11,95m²

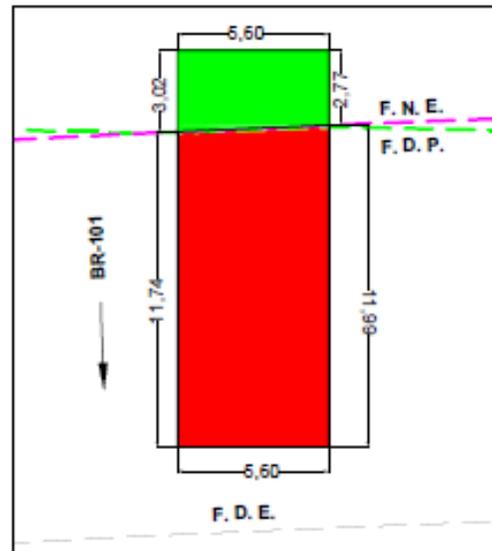
ÁREA FORA DA F. NÃO EDIFICANTE:
16,21m²



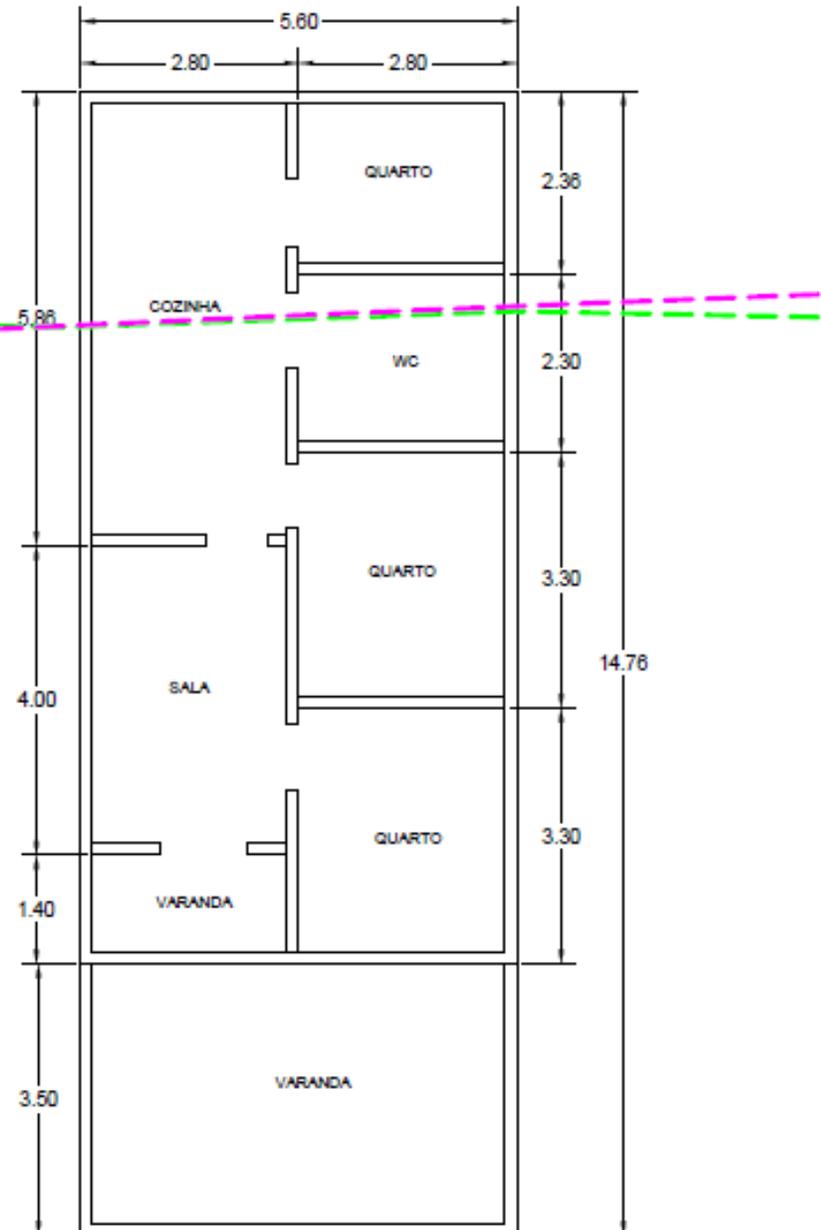
ÁREA DENTRO DA F. NÃO EDIFICANTE:
66,44m²



FDProj. = FNEE



O croqui acima trata-se da representação da benfeitoria proporcionalmente a planta da edificação para fins de cálculo das restrições publicas



**Valor integral:
R\$ 55.000,00**

**Valor
sem restrição:
R\$ 10.000,00**

**Valor
com restrição:
R\$ 45.000,00**

Regularização

- ✓ *Procedimento que visa regularizar as faixas de domínio implantadas, cujas áreas encontram-se afetadas ao uso comum do povo*
- ✓ *Cadastramento similar à Situação 3, sendo que, a princípio, o imóvel não é passível de indenização*
- ✓ *Toda a documentação é apresentada ao Cartório para fins de registro em matrícula própria*

Considerações Finais

A interpretação da Lei nº 6.766/1979 precisa ser atualizada para que entendimentos uniformes sejam aplicados visando fundamentar a classificação das tipologias dos Cadastros de Desapropriação, Reassentamento e Regularização, assim como quantificá-los adequadamente, além de desonerar e dar mais eficiência na elaboração dos trabalhos de desapropriação, visando o atendimento ao estabelecido na Constituição Federal: a proposição de valores justos de indenização aos atingidos.

Rosa Angélica Saldanha

Analista de Infraestrutura de Transportes

Coordenadora de Desapropriação

CODESP/CGDR/DPP

rosa.saldanha@dnit.gov.br

61 3315.4403

O B R I G A D A !