



CONTRATO 039/2021
AS Nº 001

MUNICÍPIO DE VILA VELHA

BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA

TOMO A – PLANO ABREVIADO DE
REASSENTAMENTO

E-050-001-90-0-RT-0012


CONSÓRCIO DBO ESSE

ENGEFORM
ENGENHARIA

 **SERVENG**
ENGENHARIA


EB ESCAVE
BAHIA
Engenharia e Sonarografia

Dezembro / 2021


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	2 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

SUMÁRIO


1. Introdução	9
2. Descrição Sucinta do projeto	13
2.1. Características Técnicas das Intervenções	14
2.2. Alternativas Locacionais e Tecnológicas – Diretrizes Socioambientais.....	16
3. DIRETRIZES DO PROGRAMA DE REASSENTAMENTO	17
4. SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO	21
5. CADASTRO CENSITÁRIO E PERFIL DA POPULAÇÃO AFETADA.....	30
5.1. Metodologia do Cadastro.....	30
5.2. Cadastro das Propriedades Privadas Afetadas	32
5.2.1. Das propriedades afetadas pela modalidade de desapropriação.....	33
5.2.2. Fotos das áreas de afetação para implantação de elevatória	37
5.2.3. Das propriedades afetadas pela Modalidade de Servidão Administrativa.....	40
5.3. Cadastro das famílias afetadas	47
5.3.1. Dos Proprietários / Posseiros das áreas afetadas pela modalidade de desapropriação.....	47
5.3.2. Situação econômica dos proprietários e posseiros residentes nas áreas afetados pela Modalidade de Servidão Administrativa:.....	50
6. POLÍTICA DE COMPENSAÇÃO / MITIGAÇÃO REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO .	55
6.1. PÚBLICO-ALVO	55
6.2. NÚMERO DE SOLUÇÕES DEMANDADAS.....	56
6.3. MODALIDADES DE COMPENSAÇÃO E POLÍTICA DE ATENDIMENTO	56
6.3.1. Categoria de Pessoas Afetadas	57
6.3.2. Política de Atendimento.....	58
6.3.3. Data de Corte	59
7. MÉTODOS DE VALORAÇÃO DOS IMÓVEIS AFETADOS	60
7.1. Fator de Comercialização / Negociação	60
7.2. Critérios de Avaliação – Desapropriação.....	60

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	3 de 99
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

7.3. Critérios de Avaliação – Servidão Administrativa	61
7.4. Fator de Alteração de Forma e Uso (Mutilação do Lote)	61
7.4.1. Áreas e Testadas Mínimas.....	62
7.4.2. Laudos de avaliação.....	62
8. RITOS – DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO	62
8.1. Decreto de utilidade pública.....	62
8.2. Desapropriação administrativa:	63
8.3. Desapropriação Judicial:.....	63
8.4. Fluxograma.....	63
8.5. Processo de Negociação com as Famílias	65
8.5.1. Comitê de Acompanhamento	66
9. PARTICIPAÇÃO, DIVULGAÇÃO, CONSULTA – CONTEXTO DA PANDEMIA	66
9.1. Objetivo.....	66
9.1.1. Atividades de engajamento com as pessoas afetadas já realizadas.....	67
9.1.2. Atividades a serem realizadas no contexto a pandemia.....	67
10. PANDEMIA COVID -19 – ESTRATÉGIA ADOTADA.....	70
10.1. Medidas de Controle Adotadas nos Ambientes do Escritório	70
10.2. Atitudes a Serem Evitadas.....	71
11. GESTÃO DO REASSENTAMENTO / TRABALHO TÉCNICO SOCIAL.....	73
11.1. Etapas de Gestão do Reassentamento	73
12. MECANISMO DE RECLAMOS	76
13. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO EX-POST	79
13.1. Metodologia do Monitoramento e Pontos de Atenção	79
13.1.1. Monitoramento.....	80
13.1.2. Avaliação Ex-Post	81
14. MATRIZ INSTITUCIONAL	82
14.1. Quadro de profissionais – Reassentamento.....	83
15. ORÇAMENTO – RESUMO DA ESTIMATIVA DE CUSTOS.....	85


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	4 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

16. CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO	86
17. ANEXOS	88
17.1. PARECER CPEA.....	88

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	5 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Polígono da área de Balneário de Ponta de Fruta	10
Figura 2 Implantação e ampliação do SES Grande Terra Vermelha.....	10
Figura 3 Área de abrangência do projeto.....	11
Figura 4 - Mapa de Balneário Ponta da Fruta com a divisão por sub-bacias	27
Figura 5 Mapa de Balneário Ponta da Fruta com a divisão por sub-bacias com a localização das elevatórias e servidões.....	28
Figura 6 Mapa de Balneário Ponta da Fruta com localização das elevatórias e servidões e as respectivas áreas de APP	29
Figura 7 Lote para implantação da EEEB P01	37
Figura 8 Lote para implantação da EEEB P03.....	37
Figura 9 Lote para implantação da EEEB P04	37
Figura 10 Lote para implantação da EEEB P06.....	37
Figura 11 Lote para implantação da EEEB P07	37
Figura 12 Lote para implantação da EEEB P08.....	38
Figura 13 Lote para implantação da EEEB P10	38
Figura 14 Lote para implantação da EEEB P11.....	38
Figura 15 Lote para implantação da EEEB P14	39
Figura 16 Lote para implantação da EEEB P16.....	39
Figura 17 Fluxograma do Sistema de Atendimento as Reclamações e Sugestões dos Clientes	78

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	6 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

LISTA DE SIGLAS

ABNT: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

CESAN: COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

COHAB: COMPANHIA DE HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO ESPÍRITO SANTO

DOI: DIRETORIA DE INTERIOR

EEEB: ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO BRUTO

ETE: ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO

I-DPJ: DIVISÃO DE PROJETOS

I-GEP: GERÊNCIA DE EXPANSÃO


PAR: PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO

R-DPT: DIVISÃO DE PATRIMÔNIO

R-DRC: DIVISÃO DE RELAÇÕES COM A COMUNIDADE

RMGV: REGIAO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA

SES: SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	7 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

LISTA DE ANEXOS

ANEXO I - PARECER TÉCNICO CPEA Nº 031/2022 (INSERIDO AO FINAL DO DOCUMENTO)

ANEXO II – EEEB- P01

ANEXO III – EEEB P03

ANEXO IV – EEEB P04

ANEXO V – SV P04 I

ANEXO VI – SV P04 II

ANEXO VII - EEEB – P05

ANEXO VIII – EEEB – P06

ANEXO IX – EEEB – P07

ANEXO X – EEEB – P08

ANEXO XI – SV P08 I

ANEXO XII – SV P08 II

ANEXO XIII – SV P08 III

ANEXO XIV – SV P08 IV

ANEXO XV – EEEB – P09

ANEXO XVI – SV – P09 A I

ANEXO XVII – SV – P09 A II

ANEXO XVIII – SV – P09 B I

ANEXO XIX – SV – P09 B II

ANEXO XX– EEEB – P10


ANEXO XXI – SV – P10 B I

ANEXO XXII – SV – P10 B II

ANEXO XXIII – SV – P10 B III

ANEXO XXIV – SV – P10 B IV

ANEXO XXV – SV – P10 B V

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	8 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

ANEXO XXVI – SV – P10 B VI

ANEXO XXVII – SV – P10 B VII

ANEXO XXVIII – EEEB – P11

ANEXO XXIX – EEEB – P12

ANEXO XXX– EEEB – P13


ANEXO XXXI – EEEB – P14

ANEXO XXXII – EEEB – P15

ANEXO XXXIII – SV – P15

ANEXO XXXIV – EEEB – P15 A

ANEXO XXXV - EEEB – P16

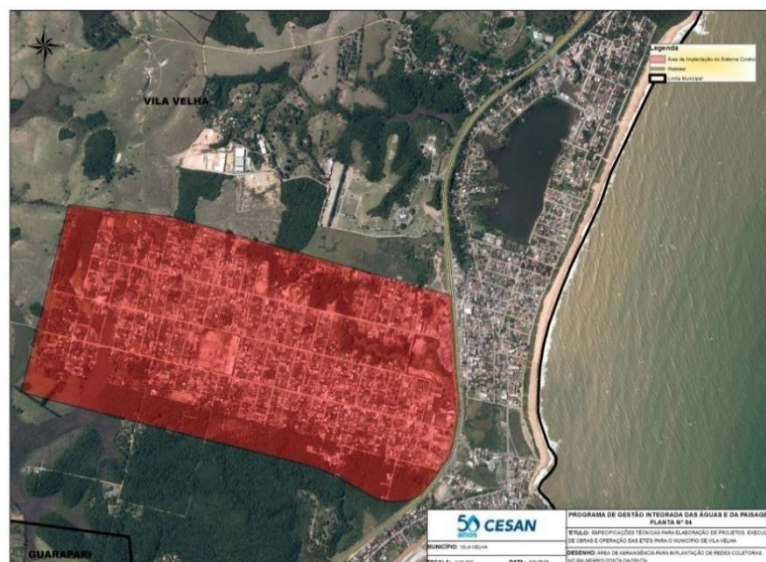
	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	9 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

1. Introdução

O Programa de Gestão Integrada das Águas e da Paisagem do Estado do Espírito Santo é uma das maiores parcerias realizadas pelo Estado até o momento com o Banco Mundial. Sua meta é promover uma gestão integrada sustentável das águas, solo e recursos através de intervenções nas áreas de recursos hídricos, drenagem, gestão de mananciais, recuperação da cobertura florestal, saneamento ambiental, gestão de riscos e prevenção de desastres.

O Programa prevê a Implantação / Complementação das Estações Elevatórias de Esgoto, Linhas de Recalque, Rede Coletora de Esgoto e Ligações Domiciliares na região metropolitana da Vitória, no município de Vila Velha, em bacias hidrográficas independentes, tanto na fase de implantação quanto de operação, ainda que estejam localizadas no mesmo município, são eles:

Este documento consiste no **Plano Abreviado de Reassentamento (PAR)**, dos imóveis afetados pela implantação do sistema coletor e de transporte de esgoto de Balneário Ponta da Fruta o qual está fundamentado no Marco Conceitual da Política de Reassentamento Involuntário, elaborada em 2013.




	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	10 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Figura 1 Polígono da área de Balneário de Ponta de Fruta

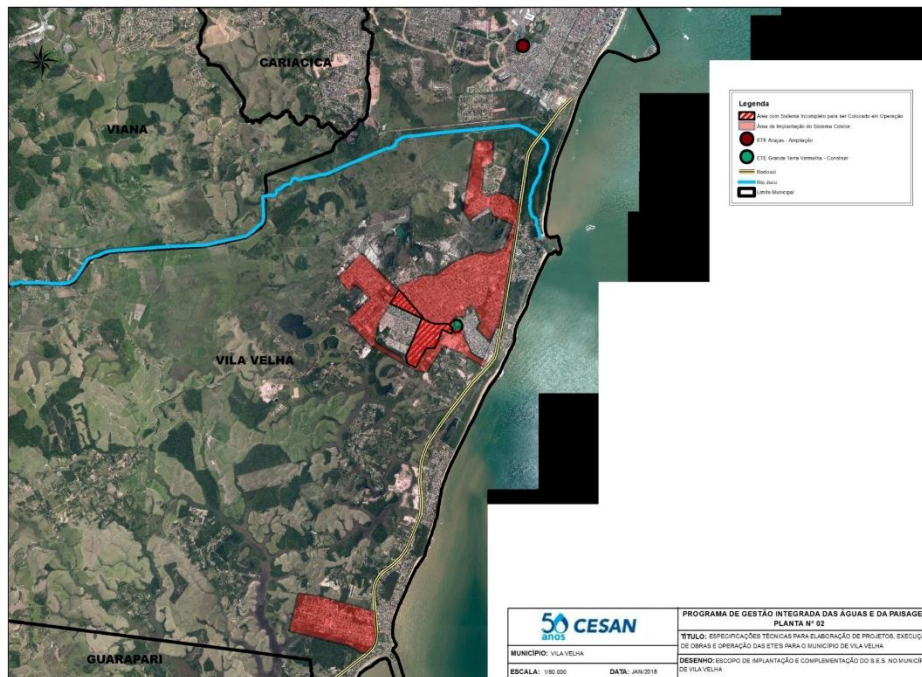


Figura 2 Implantação e ampliação do SES Grande Terra Vermelha

O bairro Balneário Ponta da Fruta está inserido no SES Ponta da Fruta que também terá seu esgoto tratado pela ETE Grande Terra Vermelha conforme figura abaixo


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	11 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



Figura 3 Área de abrangência do projeto


O efluente coletado em Balneário Ponta da Fruta será lançado em poço de visita no sistema Ponta da Fruta, por meio de execução de travessia em método não destrutivo, furo direcional, na Rodovia Rodosol – ES 060 e será tratado na ETE Grande Terra Vermelha.

A implantação do sistema de coleta de esgoto de BPF irá requerer / atingir **34 áreas** (28 áreas privadas e 06 áreas públicas).

Importante adiantar, que não haverá deslocamento de população ou interrupção de atividades produtivas pois as áreas afetadas encontram-se desocupadas (terra nua) ou sofrerão apenas restrição de uso em parte de sua área – afetação parcial. A implantação do sistema não promoverá à demolição de edificações, moradias, ou benfeitorias, e nem tampouco à interrupção de atividades produtivas – perda de renda.


- **BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA**

Optou-se por separar o PAR de Balneário de Ponta da Fruta do PAR de Grande Terra Vermelha com o intuito de compatibilizar com o cronograma do Projeto Fonplata da Prefeitura Municipal de Vila Velha que contempla obras de drenagem e pavimentação na área de

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	12 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

abrangência do projeto de ampliação do SES Grande Terra Vermelha. Desta forma, visando minimizar impactos negativos e reclamações recorrentes de que as obras de esgotamento sanitário não sincronizam os cronogramas com as obras municipais gerando quebra do pavimento novo, portanto, insatisfação da comunidade beneficiada pelas melhorias e que sofrem duas vezes com intervenções nas ruas dos bairros.

Cabe à CESAN através do Consórcio DBO ESSE a execução das obras do Balneário Ponta da Fruta e à implementação do PAR, contando para isso com equipe social, de engenharia e jurídica capacitada e treinada para lidar com situações de reassentamento.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	13 de 99
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

2. Descrição Sucinta do projeto

A implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário Grande Terra Vermelha, associada a programas de gestão ambiental e institucional, são ações capazes de proporcionar uma política efetiva de desenvolvimento sustentável. O horizonte de projeto de sistema será de 30 anos (fim de plano 2054), tendo como base o ano de 2024.

Um dos sistemas de esgotamento sanitário objeto do programa é o SES Grande Terra Vermelha, LOTE I, a ser implantado no município de Vila Velha. Dentro do polígono estabelecido para ampliação desse SES está contemplado o bairro Balneário Ponta da Fruta para implantação do sistema coletor e de transporte de efluentes que é objeto de estudo para esse Plano Abreviado de Reassentamento.


Para o Balneário de Ponta de Fruta o empreendimento irá ampliar a cobertura e o atendimento do serviço de coleta de esgotos, tendo sido dividido em **17 sub-bacias de escoamento, sendo que na bacia 18 não haverá desapropriação/servidão administrativa, apenas implantação de rede e travessia da Rodovia do Sol ES-60.**

A população total a ser atendida pela implantação desse sistema coletor é de 6346 habitantes - ano inicial da operação que está previsto para 2024 e estimada em 7.465 pessoas – fim de projeto 2054.

A população nesses dois momentos e os bairros atendidos em cada sub-bacia são apresentados na matriz abaixo:

Item	Área de Abrangência	População	
		2024	2054
1	Balneário Ponta da Fruta	6.346	7465
Total		6.346	7465

Os esgotos coletados no sistema Balneário Ponta da Fruta serão transportados até à ETE Grande Terra Vermelha, onde serão tratados.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	14 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

- Ligações Domiciliares

Dando continuidade ao processo implantado desde o Programa Águas Limpas, este componente inclui um Plano Socioambiental de Adesão aos Sistemas de Esgoto – de conscientização e motivação da comunidade em paralelo à execução das obras – que por sua vez, prevê a conexão de **1915 ligações domiciliares** e intradomiciliares em Balneário Ponta da Fruta.


IMPORTANTE - A estratégia de implementação do PAR - Plano Abreviado de Reassentamento – e, por conseguinte, a liberação das frentes de obras - será por sub-bacias dentro de sequência que possibilite à operação de cada sub-bacia de forma independente, ou seja, quando houver interdependência de 2 ou mais sub-bacias à liberação deverá ocorrer para este conjunto de sub-bacias interdependentes.

A implementação do PAR só se iniciará após a não objeção por parte dos agentes envolvidos e da respectiva consulta realizada.

2.1. Características Técnicas das Intervenções

O imperativo dominante do projeto de SES – Sistema de Esgotamento Sanitário é que ele é projetado considerando o escoamento livre do esgoto (pela gravidade), ou seja, o recolhimento dos efluentes seguem a lógica das cotas mais altas para as mais baixas. Todo o projeto foi elaborado sem considerar qualquer rede coletora aérea ou exposta. Apenas recalques em travessias de rios. Em caso de imóveis que estejam abaixo do nível da rua, foram projetadas redes auxiliares para garantir o atendimento destes imóveis, que podem incluir faixas de servidão. A concepção do sistema de coleta buscou prioritariamente localizar as redes coletoras e de recalques nas vias públicas na área urbana evitando-se, ao máximo, a necessidade de desapropriação.

O projeto prevê intervenções em Áreas de Preservação Permanente (APP) para implantação de coletores troncos / interceptores logo, poderá ser necessário promover desapropriação de área, mas o mais provável é que seja restrição de uso através da instituição


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	15 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

da servidão administrativa. Durante a abordagem dos proprietários/posseiros, eles foram informados sobre as condicionantes do uso após a implantação da servidão, bem como a indenização por uso da área. O quadro apresentado no item 4 – deste documento – indica quais as áreas afetadas estão situadas em área de APP.

As redes implantadas nessas áreas – coletores troncos visam promover a coleta de esgotos de residências situadas nas franjas da malha urbana e adjacentes ou sobrepostas à APP, ou seja, a disposição locacional proposta foi em função de contemplar o máximo de residências possíveis promovendo assim o direcionamento e tratamento adequado do esgoto evitando o despejo em cursos d'água, degradação ambiental e a proliferação de doenças. Bem como, as redes foram projetadas para não extrapolar os 4 metros de profundidade.

O projeto possui intervenções de 27.758,85 metros lineares de rede coletora de esgoto, sendo 6.015,97 metros lineares em área de APP e 2.535,68 metros em rede de recalque, sendo 1.186,68 metros lineares em área de APP, totalizando 7.202,85 m em APP. Dezesesseis elevatórias, EEEB P01, EEEB P03, EEEB P04, EEEB P05, EEEB P06, EEEB P07, EEEB P08, EEEB P09, EEEB P10, EEEB P11, EEEB P12, EEEB P13, EEEB P14, EEEB P15, EEEB P15A e EEEB P16 serão implantadas nas proximidades de corpos hídricos em área de APP. Após a realização das intervenções, serão feitas adequações das paisagens promovendo à compensação e às recuperações ciliares distribuídos conforme intervenções de cada sub-bacias.


As obras de ampliação do sistema de coleta de Balneário de Ponta da Fruta estão planejadas para serem iniciadas em sub-bacias de jusante para montante do sistema a partir do mês de junho de 2022. Também será dada prioridade às sub-bacias que contemplem previsões de obras de drenagem e pavimentação no município. Dessa forma, serão executadas as sub-bacias na seguinte sequência de prioridade:

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	16 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Ordem de prioridade por sub-bacia	Sub-bacia
1.	Sub-bacia 18
2.	Sub-bacia 14
3.	Sub-bacia 16
4.	Sub-bacia 07
5.	Sub-bacia 09
6.	Sub-bacia 11
7.	Sub-bacia 4
8.	Sub-bacia 2
9.	Sub-bacia 15
10.	Sub-bacia 12
11.	Sub-bacia 13
12.	Sub-bacia 10
13.	Sub-bacia 8
14.	Sub-bacia 6
15.	Sub-bacia 5
16.	Sub-bacia 3
17.	Sub-bacia 1

2.2. Alternativas Locacionais e Tecnológicas – Diretrizes Socioambientais

Para a concepção e detalhamento dos sistemas de coleta e transporte do esgoto de Balneário Ponta da Fruta, foram consideradas além dos aspectos técnicos constantes das normas técnicas brasileiras e dos regulamentos técnico-operacionais da CESAN, diretrizes socioambientais na concepção e análise de alternativas locacionais e tecnológicas contemplando as unidades de coleta (redes e recalques); estações elevatórias; travessias especiais; e ligações domiciliares e intradomiciliares, a seguir sintetizadas, cujo detalhamento encontra-se no RAAS – Relatório de Avaliação Ambiental e Social do empreendimento.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	17 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Além dos critérios técnicos, o Projeto de Balneário Ponta da Fruta adotou os seguintes aspectos em sequência:


Prioridade A – Evitar/minimizar à utilização de APP para implantação de parte do SES, áreas com vegetação significativa; áreas próximas a residências ou comércios – que possam requerer o reassentamento de população e/ou atividade produtiva.

Prioridade B – Buscar terreno de domínio público disponível sem ocupação ou sem uso em área urbana e – cuja aquisição se dá através de termo de permissão ou cessão de uso pela administração municipal.

Prioridade C – Buscar terreno disponível sem ocupação ou sem uso em área urbana de propriedade particular – processo de desapropriação – indenização ao proprietário, conforme definido nesse documento, PAR - Plano Abreviado de Reassentamento.

3. DIRETRIZES DO PROGRAMA DE REASSENTAMENTO

O Marco de Reassentamento Involuntário do Programa Gestão Integrada das Águas e da Paisagem, elaborado em consonância com a legislação brasileira sobre desapropriação e

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	18 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

a diretriz operacional do BIRD – OP4.12, em 2013, apresenta os fundamentos e define a Política de Reassentamento Involuntário a serem adotados pelo Programa em sua fase de implantação.

Arcabouço Legal Relevante

A desapropriação é uma forma excepcional de aquisição da propriedade privada pelo Poder Público, sujeita a requisitos e condições constitucionais e legais. A desapropriação pode ser aplicada em casos de necessidade, de utilidade pública, (como é o caso da implantação do Projeto) ou de interesse social, como é o caso, por exemplo, de obtenção de terrenos para construção de núcleos residenciais. Os fundamentos da Desapropriação repousam nas disposições constantes do inciso XXV, do artigo 5 da Constituição Federal Brasileira de 1988 e do inciso V do artigo 2 da Lei n 4132, de 10 de setembro de 1962, que regulamenta a desapropriação por interesse social. As peças centrais desse arcabouço legal compreendem: (i) a Constituição Federal (“a Lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nessa Constituição”); (ii) a Lei Federal 10.046 de 2002 – Código Civil; (iv) o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e a ABNT 14653 sob o título geral “Avaliação de Bens”. Igualmente relevantes são: o Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257 de 2001; Lei Federal 10.257 de 10/07/2001 – que estabelece diretrizes gerais da política urbana; a Lei Federal 11.124 de 16/06/2005, Art. 23, §1º - Item 6 – trata do Programa Nacional de Habitação de Interesse Social; a Lei Federal 11.977 de 07/07/2009 e suas alterações – que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV; a Lei Estadual Nº 9.899 de 30/12/2012 - Institui o Programa Estadual de Habitação de Interesse Social “Nossa Casa”; e o DECRETO Nº 3016-R, DE 25 de maio de 2012, Institui o Comitê Estadual de Regularização Fundiária Urbana e dá outras providências.


Importante destacar a Desapropriação de Servidão Administrativa, que é legalmente definida como:

“A Servidão administrativa é tida como o direito real de gozo, de natureza pública, instituído sobre imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou por seus delegados, em face de um serviço público ou de um bem afetado a fim de utilidade pública. Tem caráter acessório, perpétuo, indivisível e inalienável, porquanto, seu titular está munido de ação real e de direito de sequela, podendo, ainda, exercer seu direito “erga omnes”, desde que a servidão esteja assentada no Registro Imobiliário. Deverá ser precedida de declaração de utilidade pública e pode ser instituída através de contrato ou por meio de sentença judicial e deverá ser precedida de declaração de utilidade pública. A regra é a indenização prévia e justa dos danos causados, pois os proprietários servientes sofrem prejuízo em benefício da sociedade. A instituição de Servidão Administrativa, como meio de intervenção do Estado na propriedade privada é uma ação possível e legítima, em um contexto no qual o caráter absoluto sai de cena e dá lugar a um caráter relativo, meramente individual, em favor do bem-estar social.1”

A Servidão administrativa está fundamentada no art. 84, caput, inciso IV, da Constituição, no disposto no art. 5º, caput, alínea “a”, no art. 6º e no art. 40 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que estabelece que “O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.

O processo de relocação involuntária de população pode gerar grandes transtornos à

1Fonte: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-administrativo/servidao-administrativa-uma-das-modalidades-de-restricao-do-estado-sobre-a-propriedade-privada-e-suas-especies-nos-direitos-brasileiro-e-argentino/#:~:text=Resumo%3A%20A%20Servid%C3%A3o%20administrativa%20C3%A9,a%20fim%20de%20utilidade%20p%C3%ABblica>.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	19 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

vida das pessoas afetadas, como por exemplo, risco de empobrecimento, quebra da rede de apoio social, quebra da relação de pertinência, a menos que medidas adequadas sejam devidamente planejadas e implementadas. Logo, a Política de Reassentamento Involuntário deve ter como meta maior, a recomposição da qualidade de vida das famílias afetadas pelo empreendimento, tanto no aspecto físico, perda de moradia, como em outros aspectos, como perda de rendimentos financeiros (interrupção de atividades produtivas), perdas da quebra da rede de apoio social, das relações de vizinhança. Mas ainda assim, o que se deseja é a promoção de uma real melhoria de vida às famílias afetadas.


A política de compensação e/ou atendimento deve estar alicerçada em critérios de elegibilidade e estes referenciados aos seus fundamentos, pois só assim pode-se garantir uma atenção adequada a todos os afetados respeitando seus direitos e garantindo a possibilidade de recomposição de no mínimo o “status quo” anterior ao empreendimento.

As Salvaguardas do Banco Mundial - BIRD (Política Operacional 4.12 e Anexo A Instrumentos do Reassentamento Involuntário) são importantes porque tratam temas sensíveis, evitando, mitigando e tratando os impactos do programa. Elas são medidas protetivas aos afetados e têm como princípio-chave:

- Mitigar e/ou compensar os potenciais impactos ocasionados pelo Programa
- Assegurar a participação significativa das pessoas afetadas e as partes interessadas
- Promover a transparência e a responsabilidade pública
- Promover o reforço da capacidade institucional das agências de execução

A aplicação das políticas de mitigação / compensação tem demonstrado que é possível evitar conflitos, interrupção de obras, melhora as relações com as comunidades, evita disputas judiciais, otimiza à aplicação dos recursos financeiros e por via de consequência, eleva à qualidade do projeto.

Os fundamentos que nortearão todo o processo do Plano Abreviado de Reassentamento para execução da implantação do sistema coletor de Balneário Ponta da Fruta foram elaborados a partir dos objetivos da OP 4.12 e adequados conforme as especificidades do projeto e à localidade, são eles:

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	20 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

- **Minimizar o número de imóveis a serem desapropriados:** os locais escolhidos para o projeto executivo de engenharia para implantação das Estações Elevatórias de Esgoto Bruto (EEEB) nas sub-bacias de Balneário de Ponta da Fruta priorizaram lotes de propriedade da CESAN ou da Prefeitura Municipal Vila Velha vazios e na ausência desses optou-se por áreas / lotes vazios privados para desta forma evitar que famílias sejam afetadas. O Capítulo 2 – deste documento detalha à estratégia adotada.

- **Evitar a mutilação dos lotes a receberem servidão administrativa:** as servidões administrativas estão em lotes particulares e sua implantação foi minuciosamente estudada de forma a não ocasionar à mutilação da parte remanescente. Quando isto não for possível, à opção é a desapropriação integral da área.

- **Garantia da compensação justa das indenizações pelo valor de reposição do imóvel incluindo as benfeitorias realizadas:** os laudos das avaliações elaborados para esse PAR contemplam o levantamento de todos os imóveis afetados e as respectivas benfeitorias realizadas indiferente da natureza delas, sendo avaliadas pelo método do valor de reposição – não aplicação dos coeficientes estado de conservação do imóvel. O Capítulo 7 – deste documento, detalha o processo de elaboração dos laudos de avaliação.


- **Pagamento pelo valor de mercado do bem requerido ou pelo valor de “Reprodução do Bem”,** considerando a metodologia preconizada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – o que se apresentar mais adequado à situação do afetado.

- **Evitar o ajuizamento** das áreas a serem desapropriadas ou de servidão administrativa através do apoio técnico e jurídico na regularização da documentação dominial.

- **Busca permanente** da minimização dos impactos sociais e/ou ambientais sobre a população.

- **Reconhecimento** das reivindicações das comunidades envolvidas pelo projeto. As reivindicações serão captadas através do processo de consulta, das reuniões com à comunidade, do escritório de campo, do sistema de reclamos, do telefone 115 da CESAN.

O início das obras só ocorrerá após o encerramento das negociações com as famílias

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	21 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

(pagamento das indenizações) naquela etapa de obra (sub bacia) e após a Não-Objecção pelo BIRD.

O processo de negociação, com os proprietários e/ou posseiros, só se iniciará após à Não-Objecção pelo BIRD ao PAR – Plano Abreviado de Reassentamento.


Conforme acordo selado entre a Cesan e a Defensoria Pública, os afetados que desejarem consultar um advogado para mais informações legais sobre o processo de desapropriação/servidão administrativa terão à disposição o serviço gratuito do Núcleo Especializado de Defesa Agrária e Moradia (Nudam).

O Marco Conceitual Programa Gestão Integrada das Águas e da Paisagem, elaborado em 2013, estabelece que além dos princípios acima descritos, o Governo do Estado do Espírito Santo fará gestão no sentido de adotar procedimentos consagrados como “boas práticas” em projetos de mesma natureza, como por exemplo:

- Não imporá condições de negociações que impeçam as famílias de recomporem as suas vidas;
- Não pressionará à população visando atender ao cronograma da obra, caso venha ocorrer atrasos no cronograma de reassentamento.
- Apresentar de forma bastante elucidativa para a população afetada quais são as instituições responsáveis pela realização do projeto e a competência de cada uma;
- Realizar campanhas de esclarecimento e divulgação do projeto;
- Fornece suporte jurídico e social à população sem ônus;
- Fazer gestão para que haja um afinado entrosamento da equipe de reassentamento e a equipe responsável pela execução da obra, de forma a compatibilizar todas as ações necessárias à execução das duas atividades.

4. SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO

Da elaboração do projeto – observando os critérios descritos no Capítulo 2 – deste documento e do trabalho técnico social realizado no campo resultou a afetação de um reduzido

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	22 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

número de áreas.

Vale ressaltar que não haverá a relocação de pessoas e nem tampouco a interrupção de atividades produtivas.

ESTE PLANO ESTÁ CIRCUNSCRITO À NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO DE ÁREAS DESOCUPADAS.


A implantação do sistema coletor e de transporte de Balneário Ponta da Fruta irá demandar duas modalidades de desapropriação:

- *Constituição de servidão administrativa* – é uma modalidade onde se impõe uma restrição de uso sem a perda da propriedade e/ou da posse, neste caso utilizada para receber à implantação do transporte do esgoto (rede / coletor / emissário) e;
- *Desapropriação* – ocorre quando é necessário a toma da terra na sua integralidade, propriedade e posse, neste caso específico é utilizada para receber à implantação das Estações Elevatórias de Esgoto.

Para implantação serão afetadas 34 áreas, sendo:


Sendo que:

- **06 (seis)** áreas públicas, de propriedade do município de Vila Velha, onde serão instaladas as elevatórias e serão adquiridas por cessão.
- **28 (vinte e oito) áreas privadas sendo:**
- **10 (dez)** áreas privadas para implantação de EEEB's, sendo 1 (uma) com afetação parcial e 09 (nove) com afetação total;
- **18 (dezoito) áreas para implantação da servidão administrativa. Sendo que 9 (nove) têm ocupação e 9 (nove) em terra nua, mas como a afetação é parcial, não haverá demolição de edificações, residências ou benfeitorias para viabilizar às implantações. O quadro a seguir apresenta a relação de todas as áreas necessárias à implantação:**


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	23 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Nº	SUB-BACIA	ÁREA	SUBÁREA	PROCESSO							
				Propriedade	Tipo de Processo	Área Total imóvel (m²)	Área afetada (m²)	Intervenção em área de APP (m)²	Percentual de afetação	Remanescente (m²)	Grau de afetação
1	SB-P01	EEEE-P01		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	360,00	100%	0,00	Total
2	SB-P03	EEEE-P03		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	360,00	100%	0,00	Total
3	SB-P04	EEEE-P04		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	124,47	100%	0,00	Total
4		SV-P04	SV-P04 I	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	73,98	-	20,6%	286,02	Parcial
5			SV-P04 II	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	48,12	-	13,4%	311,88	Parcial
6	SB-P05	EEEE-P05		PÚBLICA	CESSÃO	-	60,00	60,00	-	-	Parcial
7	SB-P06	EEEE-P06		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	106,58	100%	0,00	Total
8	SB-P07	EEEE-P07		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	196,77	100%	0,00	Total
9	SB-P08	EEEE-P08		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	360,00	100%	0,00	Total
10		SV-P08	SV-P08 I	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	80,00	-	22,2%	280,00	Parcial
11			SV-P08 II	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	24,80	-	6,9%	335,20	Parcial
12			SV-P08 III	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	24,80	-	6,9%	335,20	Parcial
13			SV-P08 IV	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	4,00	-	1,1%	356,00	Parcial
14	SB-P09	EEEE-P09		PÚBLICA	CESSÃO	360,00	360,00	360,00	100%	0,00	Total
15	SB-P09	SV-P09-A	SV-P09-A I	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	60,00	-	16,7%	300,00	Parcial
16			SV-P09-A II	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	60,00	-	16,7%	300,00	Parcial
17		SV-P09-B	SV-P09-B I	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	80,00	-	22,2%	280,00	Parcial
18			SV-P09-B II	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	60,00	-	16,7%	300,00	Parcial
19	SB-P10	EEEE-P10		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	360,00	100%	0,00	Total
20		SV-P10-B	SV-P10-B I	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	18,22	-	5,1%	341,78	Parcial
21			SV-P10-B II	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	19,84	-	5,5%	340,16	Parcial
22			SV-P10-B III	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	9,96	-	2,8 %	350,04	Parcial

² Informações obtidas do documento de licenciamento ambiental, a afetação em área de APP está em metros lineares.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	24 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Nº	SUB-BACIA	ÁREA	SUBÁREA	PROCESSO							
				Propriedade	Tipo de Processo	Área Total imóvel (m²)	Área afetada (m²)	Intervenção em área de APP (m)²	Percentual de afetação	Remanescente (m²)	Grau de afetação
23			SV-P10-B IV	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	12,51	-	3,5 %	347,49	Parcial
24			SV-P10-B V	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	22,02	-	6,1 %	337,98	Parcial
25			SV-P10-B VI	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	22,91	-	6,4 %	337,03	Parcial
26			SV-P10-B VII	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	360,00	17,45	-	4,8 %	342,55	Parcial
27	SB-P11	EEEE-P11		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	12.240,00	350,00	350,00	2,9%	11.890	Parcial
28	SB-P12	EEEE-P12		PÚBLICA	CESSÃO	-	60,00	3,54	-	-	Parcial
29	SB-P13	EEEE-P13		PÚBLICA	CESSÃO	-	60,00	60,00	-	-	Parcial
30	SB-P14	EEEE-P14		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	29,19	100%	0,00	Total
31		EEEE-P15		PÚBLICA	CESSÃO	-	84,00	84,00	-	0,00	Parcial
32	SB-P15	SV-P15	SV-P15	PARTICULAR	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA	322,00	56,55	-	17,6%	265,45	Parcial
33		EEEE-P15A		PÚBLICA	CESSÃO	-	60,00	30,04		-	Parcial
34	SB - P16	EEEE-P16		PARTICULAR	DESAPROPRIAÇÃO	360,00	360,00	-	100%	-	Total


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	25 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

O quadro, a seguir apresenta o resumo da situação de afetação

Propriedade	Tipo de Processo	Grau de afetação	Quantidade	% por categoria de Processo	% por domínio fundiário
Privada	Desapropriação	Total	9	26,47 %	82,35%
		Parcial	01	2,94 %	
	Servidão administrativa	Total	-		
		Parcial	18	52,94 %	
	Subtotal		28		
Pública	Permissão de Uso	Total	-		17,65%
		Parcial	-		
	Cessão	Total	06	17,65 %	
		Parcial	-		
	Subtotal		06		
TOTAL			34	100%	

O quadro, a seguir apresenta em síntese, por sub-bacia haverá as seguintes necessidades de aquisição de área por diferentes tipos de processo e por grau de afetação:

Sub-bacias	Desapropriações	Servidões Administrativas	Cessão/Permissão de Uso/Doação/Servidão Administrativa pelo Poder Público	Grau de afetação	
				Parcial	Total
SB – P01	1	0	0	0	1
SB – P02	APÓS ALTERAÇÃO DE PROJETO A SUB BACIA FOI AGLUTINADA À SUB BACIA P08				
SB – P03	1	0	0	0	1
SB – P04	1	2	0	2	1
SB – P05	0	0	1	1	0
SB – P06	1	0	0	0	1
SB – P07	1	0	0	0	1
SB – P08	1	4	0	4	1

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	26 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Sub-bacias	Desapropriações	Serviços Administrativas	Cessão/Permissão de Uso/Doação/Servidão Administrativa pelo Poder Público	Grau de afetação	
				Parcial	Total
SB – P09	0	4	1	4	1
SB – P10	1	7	0	7	1
SB – P11	1	0	0	1	0
SB – P12	0	0	1	1	0
SB – P13	0	0	1	1	0
SB – P14	1	0	0	0	1
SB – P15	0	1	2	3	0
SB – P16	1	0	0	0	1
SB – P17	ELIMINADA				
SB – P18	0	0	0	0	0
Total	10	18	6	24	10

A partir dos dados apresentados no quadro anterior, pode-se depreender que a sub-bacia 18 encontra-se desembaraçada do processo de desapropriação, embora por se tratar de uma travessia da rodovia do Sol ES – 060 depende de licença de liberação do DER para que possa ser executada.

A sub-bacia 17 foi eliminada por estar localizada dentro do condomínio Quintas de Ybapuã. O efluente desse residencial será coletado e direcionado para a bacia 18.



	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	27 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



Figura 4 - Mapa de Balneário Ponta da Fruta com a divisão por sub-bacias

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	28 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

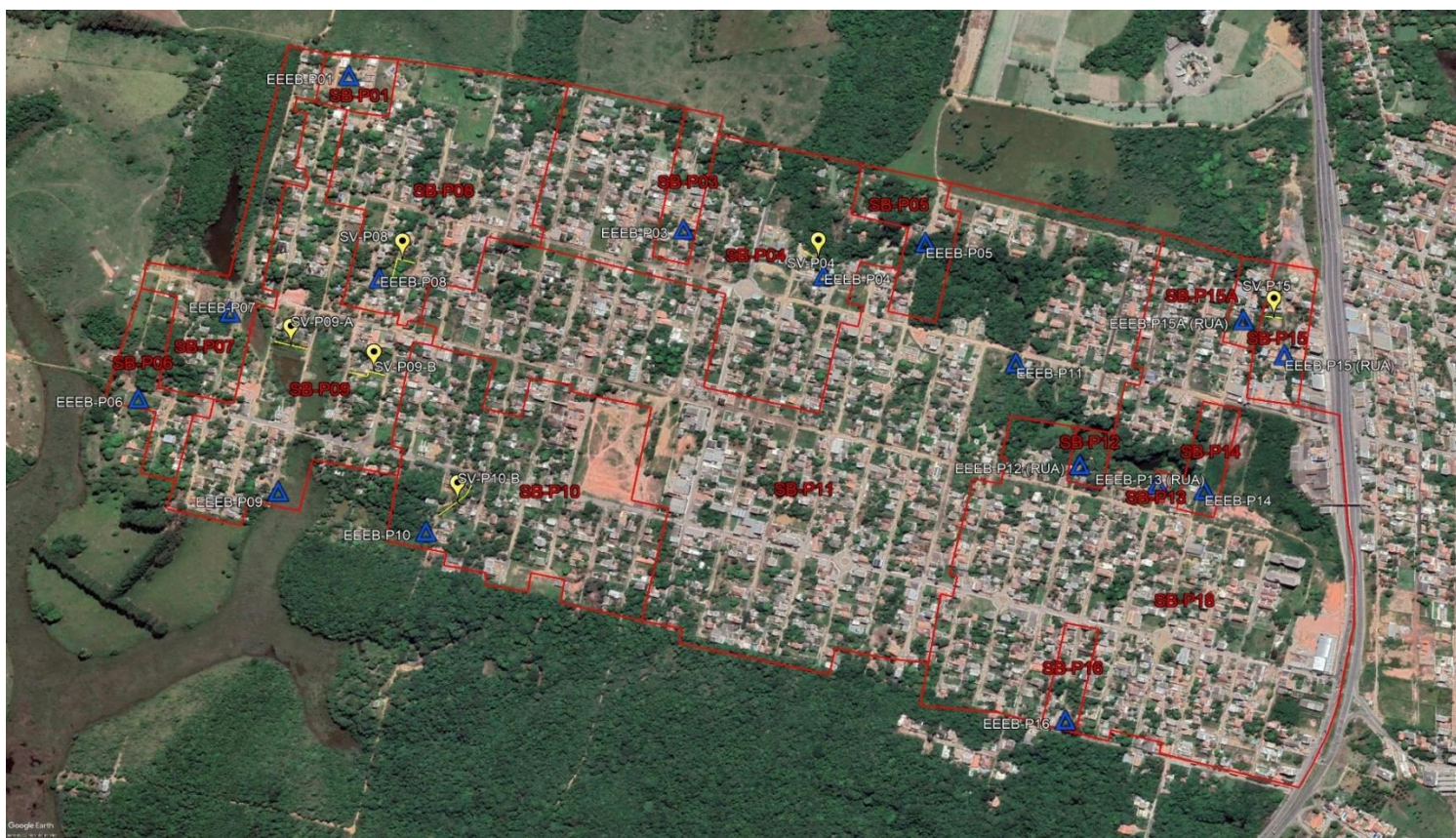



Figura 5 Mapa de Balneário Ponta da Fruta com a divisão por sub-bacias com a localização das elevatórias e servidões

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	29 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

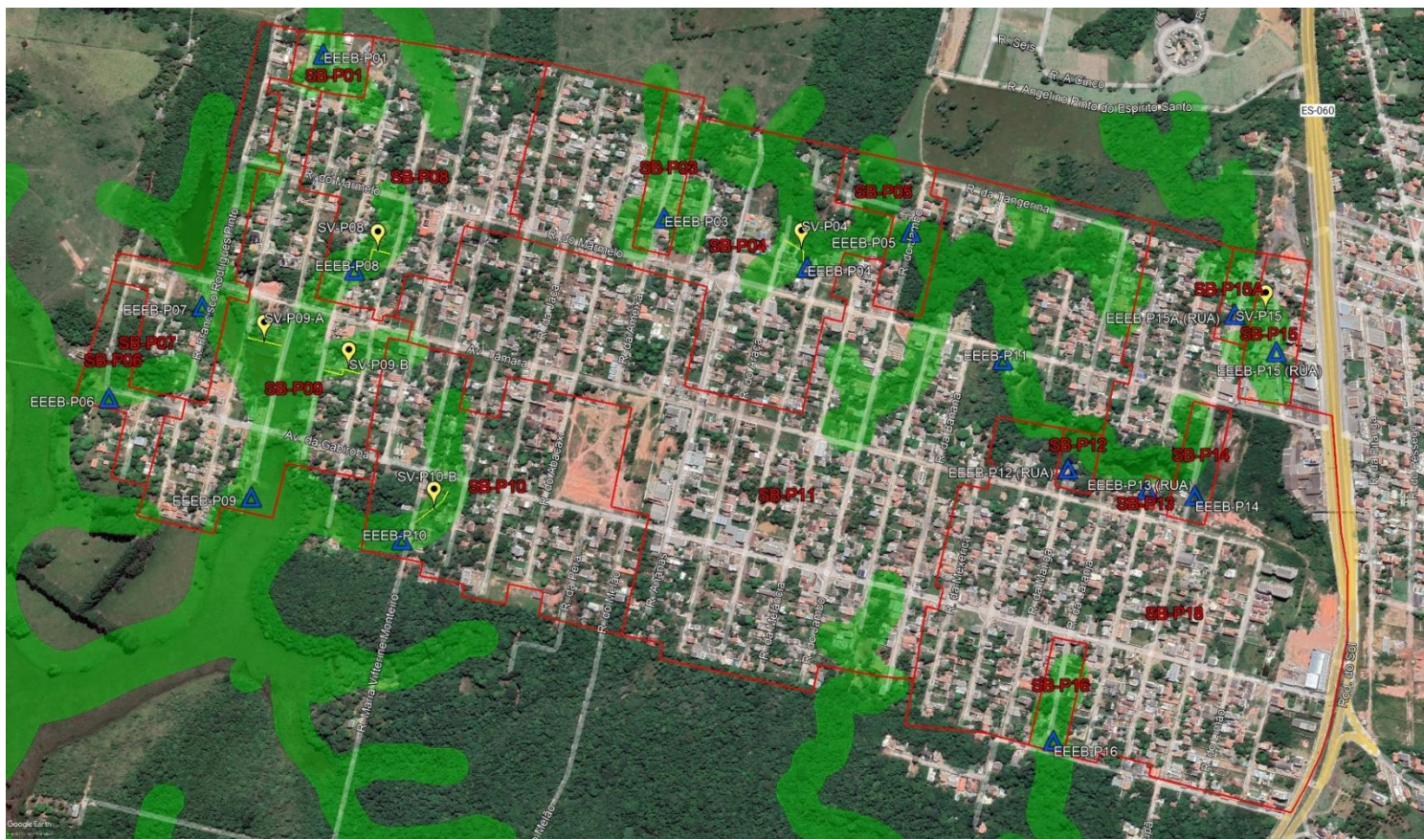



Figura 6 Mapa de Balneário Ponta da Fruta com localização das elevatórias e servidões e as respectivas áreas de APP

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	30 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

5. CADASTRO CENSITÁRIO E PERFIL DA POPULAÇÃO AFETADA

O cadastro das pessoas afetadas foi realizado de forma censitária no universo das 28 áreas de domínio privado afetadas.

Ou seja, 100% das famílias e propriedades afetadas foram cadastradas.

O Perfil dos Afetados foi dividido em 2 (dois) itens por considerar que a magnitude dos impactos é diferente, logo no item 5.2.1 – deste documento está descrito o perfil dos afetados por desapropriação e no item 5.2.2 o perfil dos que são afetados pela modalidade Servidão Administrativa.

5.1. Metodologia do Cadastro


Em setembro de 2021, equipe social e técnica visitaram as áreas indicadas para afetação com a finalidade de identificar o tipo de ocupação e uso existente e, sobretudo, estabelecer o primeiro contato com os ocupantes das áreas – quando houver.

Esta visita técnica foi documentada através de um registro fotográfico minucioso que teve por objetivo demarcar e registrar as áreas afetadas, as benfeitorias existentes nos terrenos e os trechos projetados para implantação da rede na data das abordagens e comunicação do empreendimento.

O trabalho de abordagem para identificação dos proprietários/posseiros, foi realizado no período de outubro/2021 até dezembro/2021. Durante as visitas de campo da equipe social e de engenharia, constatou-se que era possível reduzir esse número e impactar menos pessoas a partir da adoção de critérios técnicos e sociais sem prejuízo para o alcance das metas do Projeto.

Cabe ressaltar a importante parceria que se consolidou com a liderança do bairro Balneário Ponta da Fruta que acompanhou as equipes técnica e social nos locais previstos para implantação das elevatórias. Desta forma, facilitando a localização das áreas e a apresentação da equipe social nas abordagens sociais. Quanto à documentação apresentada pelos afetados, não houve problema com comprovação de aquisição das áreas, quer seja por documento de posse de compra e venda quer por registro de cartório de imóveis.

Quanto às dificuldades, a principal foi a questão da maioria dos afetados exercer


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	31 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

atividade laboral em outros bairros do município, ocasionando visitas aos sábados nessas áreas de afetação.

Os procedimentos adotados na fase de coleta de dados do PAR – realização do cadastro foram:

- a. **Definição da Poligonal de desapropriação** – Para cada área identificada como requerida para à implantação do SES foi definida uma poligonal de afetação. Com a poligonal definida é possível iniciar o processo de desapropriação.
- b. **Identificação das Áreas Afetadas** – A CESAN realizou busca cartorial com o objetivo de identificar à cadeia dominial de cada terreno afetado. Pesquisou também junto à Prefeitura Municipal o cadastro imobiliário para localização da Inscrição Imobiliária, para verificação da regularidade do imóvel e sua natureza – urbano ou rural.
- c. **Visita social e técnica para avaliação dos impactos** - Durante a elaboração do projeto básico, foi realizada visita aos locais onde deverão ser instaladas as Estações Elevatórias de Esgoto Bruto (EEEB) e as faixas de servidões em Balneário Ponta da Fruta com o objetivo de estudar soluções que minimizem o grau de afetação ocasionado pelo projeto e alternativas de formas de implantação mais viáveis para execução da obra sempre com foco na minimização dos impactos sobre às famílias e comunidades situadas na área de intervenção do Programa.
- d. **Abordagem social e cadastro socioeconômico** – A CESAN iniciou os contatos com os proprietários / posseiros para explicar o projeto e falar da necessidade de desapropriação, bem como, esclarecer sobre os procedimentos. Esta abordagem foi feita de forma individualizada – família por família. Esta visita tem por objetivo (i) aplicar o cadastro, (ii) tranquilizar as pessoas sobre o processo de desapropriação / reassentamento e (iii) informar os contatos da CESAN (pessoas de referência / telefones/ local do escritório). Este é a primeira de várias abordagens a serem feitas ao longo do processo pela CESAN. Todas as visitas de abordagem social foram registradas em atas que foram anexadas em pasta específica de cada área afetada, bem como os demais documentos pertinentes ao processo de desapropriação.

Escopo do cadastro aplicado:


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	32 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

- Dados do Controle: Quantos e quem são os ocupantes do imóvel; escolaridade do proprietário; número de idosos e deficientes; dados e localização do imóvel.
- Características do Lote/Terreno: Titularidade do imóvel (próprio, cedido ou alugado) e número de residências e tipo de edificações.
- Condição da Ocupação: Características da moradia, incluindo a descrição do sistema produtivo e as relações de trabalho.
- Característica do domicílio: Área construída e número de pavimentos do domicílio, materiais de construção, estado de conservação e infraestrutura existente; instalações e equipamentos comunitários existentes nas proximidades do domicílio.
- Caracterização das Famílias e moradores: Tempo de residência no imóvel, caracterização dos membros da família, meios de transporte utilizados e representação social.
- Levantamento das edificações e benfeitorias – Cadastro imobiliário.

5.2. Cadastro das Propriedades Privadas Afetadas

O Cadastro das **28** propriedades privadas afetadas identificou as seguintes situações dominiais:

- **Proprietário** – pessoa que detém o título de propriedade do imóvel e podendo ser pessoa jurídica ou pessoa física;
- **Posseiro** – ocupante do imóvel por ocasião da elaboração do cadastro, podendo ser, ou não proprietário do mesmo. Divide-se em duas categorias: posseiro direto ou indireto.
 - ✓ **Posseiro direto** é a pessoa que detém na prática a posse de uma porção de terra, mas não é dono da terra na lei, não tem registro no cartório de imóveis que confirme a propriedade.
 - ✓ **Posseiro indireto** é o possuidor que entrega a coisa a outrem, em virtude de uma relação jurídica existente entre eles, como no caso de contrato de locação, depósito, comodato e tutela, quando couber ao tutor guardar os bens do tutelado.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	33 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

▪ **Ocupante** – é a pessoa / família que se encontra na posse de terras públicas³.

5.2.1. Das propriedades afetadas pela modalidade de desapropriação

As áreas afetadas por desapropriação não implicarão em perda ou redução de atividade produtiva, mutilação de lote, ou necessidade de reassentamento de famílias.


Elevatórias em áreas privadas			
CARACTERIZAR ITENS DA PLANILHA			
1	EEEEB P01	6	EEEEB P08
2	EEEEB P03	7	EEEEB P10
3	EEEEB P04	8	EEEEB P11
4	EEEEB P06	9	EEEEB P14
5	EEEEB P07	10	EEEEB P16

O quadro acima lista 10 EEEBs demandando 10 áreas para implantação:

Dessas 10 áreas:


- ✓ 7 (sete) pertencem à Pessoas Físicas e 3 (três) à Pessoa Jurídica;
- ✓ Todas as áreas se caracterizam por serem terra nua;

³ Fonte: Diniz, Maria Helena. Dicionário jurídico / Maria Helena Diniz. São Paulo: Saraiva, 2008. 4 v.


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	34 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Segue o quadro com a caracterização de cada propriedade e sua respectiva situação dominial identificada no momento do cadastro e por busca cartorial:


Item	Áreas Privadas	Natureza do Proprietário	Afetação	Caracterização da Propriedade	Tipologia da Área	Achados - documentais
1.	EEEB P01	Pessoa Física / Posseiro	Total	Terra Nua. O terreno para implantação da elevatória mede 360m ² e a afetação será 100%. Foi apresentado documento de compra e venda. O lote possui muro nas divisas com os lotes vizinhos, mas não há cercamento nos fundos e nem na parte frontal.	URBANA	RECIBO DE COMPRA E VENDA
2.	EEEB P03	Pessoa Física / Proprietário	Total	Terra Nua. A área de afetação tem 360m ² e terá afetação total. Na área a ser desapropriada há um muro de alvenaria de blocos de concreto com 9,00 metros lineares de extensão e 2,20 metros lineares de altura, e um portão metálico de 3,00 metros lineares de extensão e 2,00 metros lineares de altura.	URBANA	ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, N 328, Livro n° 078/080
3.	EEEB P04	Pessoa Jurídica/ Proprietário	Total	Terra Nua. O terreno total possui 360 m ² e terá afetação 100%. Na área a ser desapropriada há um muro de alvenaria de blocos de concreto com extensão de 12 (doze) metros lineares e 2 (dois) metros de altura. No registro de imóveis consta o nome da Imobiliária Garantia como proprietário.	URBANA	CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA
4.	EEEB P06	Pessoa Física / Proprietário	Total	Terra Nua. O terreno possui um total de 360m ² e terá afetação 100%. Não há benfeitorias no local. .	URBANA	PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E TRANSFERÊNCIA DE POSSE E DOMÍNIO
Item	Áreas Privadas	Natureza do Proprietário	Afetação	Caracterização da Propriedade	Tipologia da Área	Achados - documentais

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	35 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

5.	EEEB P07	Pessoa Física / Proprietário	Total	Terra Nua. Os proprietários aceitaram a desapropriação a intermediação foi realizada com os titulares que apresentaram escritura. O terreno possui um total de 360m ² e terá afetação total. Não há benfeitorias no local.	URBANA	ESCRITURA PÚBLICA VENDA E COMPRA, LIVRO N 250 E FLS 213/214
6.	EEEB P08	Pessoa Física / Proprietário	Total	Terra Nua. Os proprietários aceitaram a desapropriação. O lote tem área de 360m ² e terá afetação de 100%. Há cerca com mourões de madeira, 7,5x7,5 cm, espaçamento de 2,5 m, altura livre de 2 m, cravados 0,5 m, com 4 fios de arame farpado nº 14 class e 250 - fornecimento e instalação. af_05/2020	URBANA	ESCRITURA PÚBLICA VENDA E COMPRA, N 179, Livro nº 096
7.	EEEB P10	Pessoa Jurídica / Proprietário	Total	Terra Nua. O lote tem área de 360m ² e terá afetação total. Há benfeitoria: laje tipo radier, retangular de concreto armado de dimensões de 7,87 m x 6,89 m, totalizando 54,22 m ² , com 20 cm de espessura.	URBANA	REGISTRO GERAL, Nº 199, Livro nº 203
8.	EEEB P11	Pessoa Física / Proprietário	Parcial	Ocupada. O terreno para implantação da elevatória constitui-se numa gleba individualizada (quadra) que perfaz uma área total 12.240m ² . A área demandada para implantação da EEEB é de 350,00 m ² com afetação parcial de 2,9%. Na área a ser desapropriada há um muro de concreto armado com 14,00 metros lineares de extensão e 2,00 metros lineares de altura. A residência principal está a 7 metros da residência.	URBANA	PROMITENTE COMPRADOR
9.	EEEB P14	Pessoa Jurídica / Proprietário	Total	Terra nua. A desapropriação do terreno foi aceita. O terreno para implantação da elevatória tem área de 360,00 m ² e a afetação será 100%. Não há benfeitorias na área a ser desapropriada.	URBANA	ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, N 51, Livro nº 228
Item	Áreas Privadas	Natureza do Proprietário	Afetação	Caracterização da Propriedade	Tipologia da Área	Achados - documentais

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	36 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

10.	EEEB P16	Pessoa Física / Posseiro	Total	O terreno para implantação da elevatória tem área de 360,00 m ² e a afetação será total. Na área a ser desapropriada há uma cerca com 12,00 metros lineares de extensão e um viveiro de animais com 58,75 metros quadrados. A proprietária afirmou que pode remanejar o galinheiro para outra área que ela possui no terreno acima do lote a ser desapropriado.	URBANA	CONTRATO DE COMPRA E VENDA E ESCRITURA DE VENDA E COMPRA LIVRO 82 FLS 253/254
-----	----------	-----------------------------	-------	--	--------	---

	TIPO DE DOCUMENTO <p style="text-align: center;">RELATÓRIO TÉCNICO</p>	CÓDIGO <p style="text-align: center;">E-050-001-90-0-RT-0012</p>	PÁGINA <p style="text-align: center;">37 de 99</p>
	TÍTULO DO DOCUMENTO <p style="text-align: center;">PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA</p>	DATA DO DOCUMENTO <p style="text-align: center;">01/12/21</p>	REVISÃO <p style="text-align: center;">0</p>

5.2.2. Fotos das áreas de afetação para implantação de elevatória



Figura 7 Lote para implantação da EEEB P01



Figura 8 Lote para implantação da EEEB P03



Figura 9 Lote para implantação da EEEB P04



Figura 10 Lote para implantação da EEEB P06


	TIPO DE DOCUMENTO <p style="text-align: center;">RELATÓRIO TÉCNICO</p>	CÓDIGO <p style="text-align: center;">E-050-001-90-0-RT-0012</p>	PÁGINA <p style="text-align: center;">38 de 99</p>
	TÍTULO DO DOCUMENTO <p style="text-align: center;">PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA</p>	DATA DO DOCUMENTO <p style="text-align: center;">01/12/21</p>	REVISÃO <p style="text-align: center;">0</p>



Figura 11 Lote para implantação da EEEB P07



Figura 12 Lote para implantação da EEEB P08



Figura 13 Lote para implantação da EEEB P10



Figura 14 Lote para implantação da EEEB P11



	TIPO DE DOCUMENTO <p style="text-align: center;">RELATÓRIO TÉCNICO</p>	CÓDIGO <p style="text-align: center;">E-050-001-90-0-RT-0012</p>	PÁGINA <p style="text-align: center;">39 de 99</p>
	TÍTULO DO DOCUMENTO <p style="text-align: center;">PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA</p>	DATA DO DOCUMENTO <p style="text-align: center;">01/12/21</p>	REVISÃO <p style="text-align: center;">0</p>



Figura 15 Lote para implantação da EEEB P14



Figura 16 Lote para implantação da EEEB P16

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	40 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

5.2.3. Das propriedades afetadas pela Modalidade de Servidão Administrativa

Das 18 áreas afetadas na modalidade servidão administrativa, de propriedade privada, o cadastro identificou que:


- Todas as 18 (dezoito) são propriedades e/ou posses de pessoas físicas caracterizadas da seguinte forma:
 - ✓ 09 (nove) áreas são “terras nuas” / terras sem uso / sem edificação ou benfeitoria;
 - ✓ 09 (nove) outras áreas possuem edificação no terreno afetado, mas como se trata de afetação parcial, a porção requerida para à implantação das áreas de servidão não atinge as edificações ou benfeitorias existentes. Em áreas onde houver residência no lote será realizada vistoria cautelar prévia.

Na servidão não ocorre a perda da propriedade ou da posse, mas apenas restrição de uso, ao passo que na modalidade desapropriação, mesmo quando parcial, há perda de território e perda de ativo.

Nas servidões administrativas os tubos utilizados para implantação da rede de esgoto seguem o padrão de 150 mm de diâmetro, serão enterrados numa profundidade mínima de 90 centímetros e na média máxima quatro metros levando em consideração a profundidade da rede a qual ela será interligada. A recomposição será realizada com aplicação de solo de brita ou plantio de vegetação rasteira conforme opção que será dada ao afetado.

No quadro a seguir estão elencadas todas as 18 servidões administrativas, elas foram caracterizadas de acordo com as seguintes especificações:


- Servidões com edificações (que não serão afetadas pela implantação da

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	41 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


rede) existentes nas áreas afetadas

- Servidões em terra nua


Nº	Áreas Privadas	Pessoa Física/Jurídica	Afetação	Caracterização da propriedade	Tipologia da Área	Achados - Documentais
1.	SV P04 I	Pessoa Física	Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 73,98 m ² , com percentual de afetação de 20,6%. A profundidade média será 1,32 metros. <u>A servidão será implantada na lateral do terreno onde há a divisa com o lote vizinho, sendo que não há cerca delimitando a separação das áreas.</u> Por estar próxima à residência, a escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos.	Urbana	Documento de compra e venda (precário) e declaração de propriedade
2.	SV P04 II	Pessoa Física	Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 48,12 m ² , com percentual de afetação de 13,4%. A profundidade média será 1,27 metros e a casa fica distante 6,75 metros da área de servidão que será <u>implantada nos fundos do terreno.</u> A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos.	Urbana	Documento instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	42 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


Nº	Áreas Privadas	Pessoa Física/Jurídica	Afetação	Caracterização da propriedade	Tipologia da Área	Achados - Documentais
3.	SV P08 I	Pessoa Física	Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 80,00 m ² , com percentual de afetação de 22,2%. A profundidade média será 1,09 metros e a área de servidão que será implantada na lateral e no fundo do terreno em formato de L.	Urbana	Documento recibo particular de compra e venda
4.	SV P08 II	Pessoa Física	Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 24,80 m ² , com percentual de afetação de 6,9%. A profundidade média será 1,19 metros e a servidão que será implantada nos fundos do lote.	Urbana	Documento declaração de propriedade e documento de posse precário
5.	SV P08 III	Pessoa Física	Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 24,80 m ² , com percentual de afetação de 6,9%. A profundidade média será 1,31 metros e a servidão que será implantada nos fundos do lote.	Urbana	Documento contrato de compromisso de compra e venda
6.	SV P08 IV	Pessoa Física	Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 4,00 m ² , com percentual de afetação de 1,1%. A profundidade média será 3,33 metros e a casa fica distante 4,52 metros da área de servidão que será implantada nos fundos do lote. A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria	Urbana	Documento contrato particular de compra e venda

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	43 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


Nº	Áreas Privadas	Pessoa Física/Jurídica	Afetação	Caracterização da propriedade	Tipologia da Área	Achados - Documentais
				cautelar dos imóveis próximos.		
7.	SV P09 A I	Pessoa Física	Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 60,00 m ² , com percentual de afetação de 16,7%. A profundidade média será 1,40 metros e a casa fica distante 14,00 metros da área de servidão e será implantada na lateral do lote. A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos.	Urbana	Documento contrato particular de compra e venda
8.	SV P09 A II	Pessoa Física	Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 60,00 m ² , com percentual de afetação de 16,7%. A profundidade média será 1,35 metros e a servidão será implantada na lateral do lote.	Urbana	Documento contrato particular de compra e venda
9.	SV P09 B I	Pessoa Física	Parcial	Terra nua. A área da servidão corresponde a 80 metros num terreno com área total de 360 m ² . A afetação será parcial e corresponde a 22,2% do lote. A servidão será implantada na lateral e nos fundos do lote.	Urbana	Documento contrato de compromisso de compra e venda
10.	SV P09 B II	Pessoa Física	Parcial	Ocupada A área da servidão corresponde a 60 metros num terreno com área total de 360 m ² . A afetação será parcial e corresponde a 16,7%	Urbana	Documento particular de compra e venda

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	44 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


Nº	Áreas Privadas	Pessoa Física/Jurídica	Afetação	Caracterização da propriedade	Tipologia da Área	Achados - Documentais
				do lote. A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos. A servidão será implantada na lateral do lote.		
11.	SV P10 B I	Pessoa Física	Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 18,22 m ² , com percentual de afetação de 5,1%. A profundidade média será 1,23 metros e a casa fica distante 5,92 metros da área de servidão. A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos. A servidão será implantada nos fundos do lote paralela à rede de drenagem implantada pela Prefeitura Municipal.	Urbana	Documento particular de compra e venda
12.	SV P10 B II		Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 19,84 m ² , com percentual de afetação de 5,5%. A profundidade média será 1,45 metros e a casa fica distante 12,07 metros da área de servidão. A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos. A servidão será implantada nos fundos do lote paralela à rede de drenagem implantada pela Prefeitura Municipal.	Urbana	Documento particular de compra e venda

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	45 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Nº	Áreas Privadas	Pessoa Física/Jurídica	Afetação	Caracterização da propriedade	Tipologia da Área	Achados - Documentais
13.	SV P10 B III	Pessoa Física As áreas II, III, IV E V pertencem ao mesmo proprietário	Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 9,96 m ² , com percentual de afetação de 2,8%. A profundidade média será 1,54 metros e a casa fica distante 0,50 metros da área de servidão. A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos. A servidão será implantada nos fundos do lote paralela à rede de drenagem implantada pela Prefeitura Municipal.	Urbana	Documento particular de compra e venda
14.	SV P10 B IV		Parcial	Ocupada. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 12,51 m ² , com percentual de afetação de 3,5%. A profundidade média será 1,32 metros e a casa fica distante 0,50 metros da área de servidão. A escavação será manual. E antes da execução será realizada vistoria cautelar dos imóveis próximos.	Urbana	Documento particular de compra e venda
15.	SV P10 B V		Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 22,02 m ² , com percentual de afetação de 6,1%. A profundidade média será 1,05 metros e a servidão será implantada nos fundos do lote paralela à rede de drenagem implantada pela Prefeitura Municipal.	Urbana	Documento particular de compra e venda

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	46 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


Nº	Áreas Privadas	Pessoa Física/Jurídica	Afetação	Caracterização da propriedade	Tipologia da Área	Achados - Documentais
16.	SV P10 B VI	As áreas VI e VII pertencem ao mesmo proprietário	Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 22,91 m ² , com percentual de afetação de 6,4%. A profundidade média será 1,09 metros e a servidão será implantada nos fundos do lote paralela à rede de drenagem implantada pela Prefeitura Municipal.	Urbana	Documento particular de compra e venda
17.	SV P10 B VII		Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 360 m ² e a servidão ocupará 17,45 m ² , com percentual de afetação de 4,8%. A profundidade média será 1,09 metros e a servidão será implantada nos fundos do lote paralela à rede de drenagem implantada pela Prefeitura Municipal.	Urbana	Documento particular de compra e venda
18.	SV P15	Pessoa Jurídica	Parcial	Terra Nua. O lote tem área de 322 m ² e a servidão ocupará 56,55 m ² , com percentual de afetação de 17,6%. A profundidade média será 1,43 metros. A servidão será implantada na lateral do lote.	Urbana	Registro de imóveis. Matrícula 26.585 Livro nº2 III, fls. 262

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	47 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


5.3. Cadastro das famílias afetadas

Neste item apresentam-se os dados obtidos, através do cadastro socioeconômico sobre os proprietários e/ou ocupantes das áreas afetadas para à implantação do sistema coletar Balneário Ponta da Fruta.


5.3.1. Dos Proprietários / Posseiros das áreas afetadas pela modalidade de desapropriação

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	48 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Áreas Privadas	Natureza do Proprietário	Afetação	Cadastro da família afetada
EEEB P01	Pessoa Física / Posseiro	Total	A área da elevatória está localizada em terra nua. O posseiro adquiriu o terreno em 2016 pelo preço de R\$30.000,00. Ele reside com a esposa em uma residência nas imediações do lote. A renda da família é proveniente de aposentaria de 7 salários-mínimos.
EEEB P03	Pessoa Física / Proprietário	Total	O proprietário adquiriu o lote em 2018 e está localizado em terra nua. Tem pretensão de vender o imóvel e se mostrou favorável à negociação de desapropriação. Reside em frente ao lote com esposa. Ele é aposentado e a renda mensal do casal é de oito salários-mínimos.
EEEB P04	Pessoa Física / Posseiro	Total	O lote para implantação da elevatória é terra nua. Os posseiros possuem dois lotes no local, sendo que um está destinado à construção da residência família. Eles não quiseram informar a renda, pois são microempresários com comércio no centro de Vila Velha. Os filhos são adultos e não residem com os pais.
EEEB P06	Pessoa Física / Proprietário	Parcial	A área para implantação da elevatória é terra nua. O proprietário possui o terreno há 20 anos. A família reside próxima ao centro de Vila Velha. O núcleo familiar é composto pelo proprietário, esposa e uma filha. A renda da família é oriunda da empresa familiar na qual o proprietário atua como gerente comercial. Não quis informar dados socioeconômicos durante a abordagem.
EEEB P07	Pessoa Física / Proprietário	Total	O lote foi adquirido pelos proprietários em 2002, sendo regularizado e escriturado no ano de 2017. O casal não se opõe à desapropriação. Residem em outro bairro de Vila Velha. Atualmente, a composição da renda familiar é oriunda do trabalho como motorista de aplicativo realizado pelo esposo e gira em torno de dois salários-mínimos.
EEEB P08	Pessoa Física / Proprietário	Total	O casal adquiriu o lote há 25 anos e tem pretensão de vender. Apresentaram documento de compra e venda. A renda familiar é composta pelo salário do casal que atuam no trabalho formal e gira em torno de R\$3000,00. O filho do casal reside com a

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	49 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Áreas Privadas	Natureza do Proprietário	Afetação	Cadastro da família afetada
			avó em outro imóvel e eles em outro bairro de Vila Velha.
EEEB P10	Pessoa Física / Proprietário	Total	O lote para implantação pertence a dois irmãos que não se opõem à desapropriação. Eles residem em um imóvel em outro bairro de Vila Velha. A renda familiar gira em torno de R\$7500,00. No terreno há uma fundação edificada.
EEEB P11	Pessoa Física / Proprietário	Parcial	O lote de implantação em uma gleba de 12.000 m ² . A família reside no local e a elevatória será implantada no lado oposto da residência. Na gleba existem quatro residências, sendo uma da matriarca e outras três dos filhos. O documento da área está em nome de um dos filhos. Não há oposição para implantação da elevatória. O proprietário não quis informar dados socioeconômicos, pois atua como consultor de uma multinacional.
EEEB P14	Pessoa Jurídica / Proprietário	Total	O lote pertence à Imobiliária Patrimônio e está à venda. A área para implantação é terra nua.
EEEB P16	Pessoa Física / Posseiro	Total	O lote está em terra nua. Só há um galinheiro no local, de acordo com a proprietária ela não se opõe à demolição do galinheiro, pois irá deslocá-lo para a parte superior do terreno que a família possui. Os posseiros moram em outro lote nos fundos e possuem renda mensal de R\$3700,00 proveniente da aposentadoria do esposo.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	50 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

5.3.2. Situação econômica dos proprietários e posseiros residentes nas áreas afetadas pela Modalidade de Servidão Administrativa:

Das 18 áreas de servidão administrativa, temos o seguinte cenário:


Dessas 17 (dezesete) pertencem à pessoa física e 1 (uma) à pessoa jurídica, sendo que 9 (nove) apresentam edificações no lote que não serão afetadas pela passagem da servidão. As outras 9 (nove) áreas são caracterizadas como terra nua.

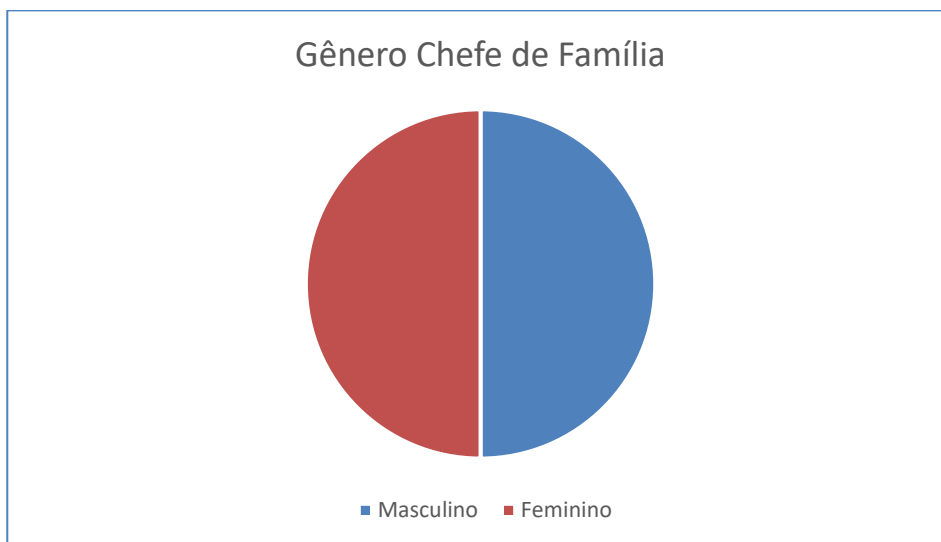
Propriedade	Tipo de Processo	Natureza do proprietário	Quantidade	Terra Nua	Com edificação
Privada	Servidão administrativa	Jurídico	1	1	0
		Física	17	8	9
Total			18	9	9

Abaixo a caracterização das 9 famílias afetadas em áreas para constituição de servidão administrativa onde há edificação. Cabe salientar que algumas áreas possuem o mesmo proprietário, sendo:

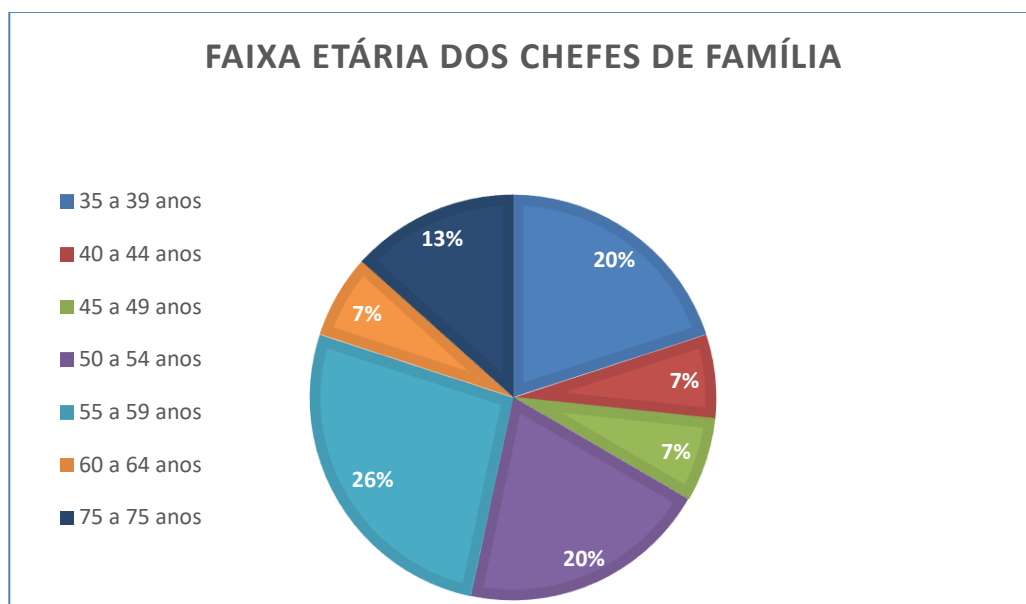
- SV P 10 B II, III , IV e V são de mesmo proprietário e estão ocupadas.
- SV P 10 B VI e VII possuem o mesmo proprietário e são terra nua.

Quanto à organização da família foi verificado que o universo pesquisado apresenta que metade dos chefes de família (50%) são homens e 50% mulheres.


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	51 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

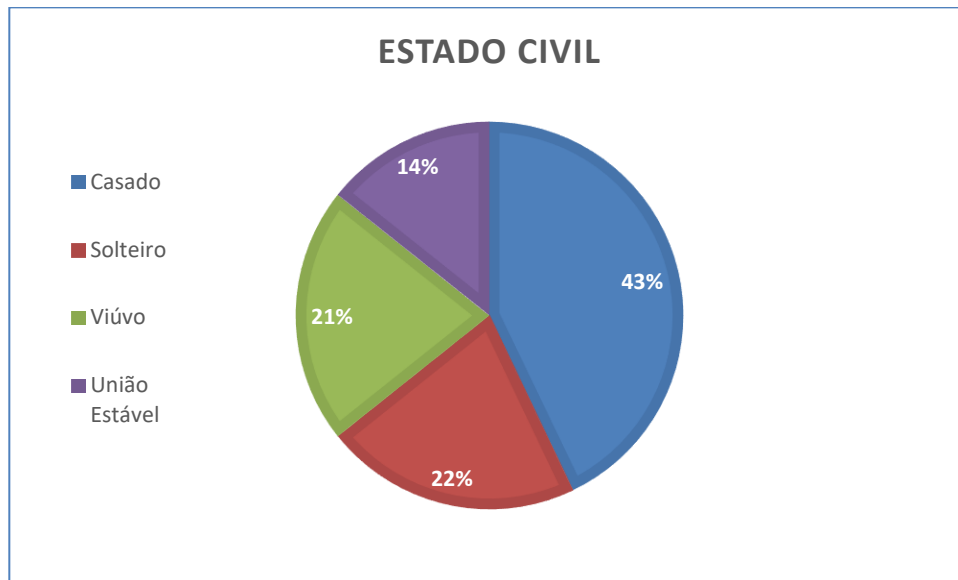


A faixa etária dos chefes de família é mais representativa entre 55 a 59 anos com 26,7%, seguido pelas faixas etárias de 35 a 39 anos e 50 a 54 anos cada um com 20% do universo pesquisado. A faixa etária de 75 a 79 anos tem 13,3% de representatividade e as outras três tiveram 6,7% dos afetados.

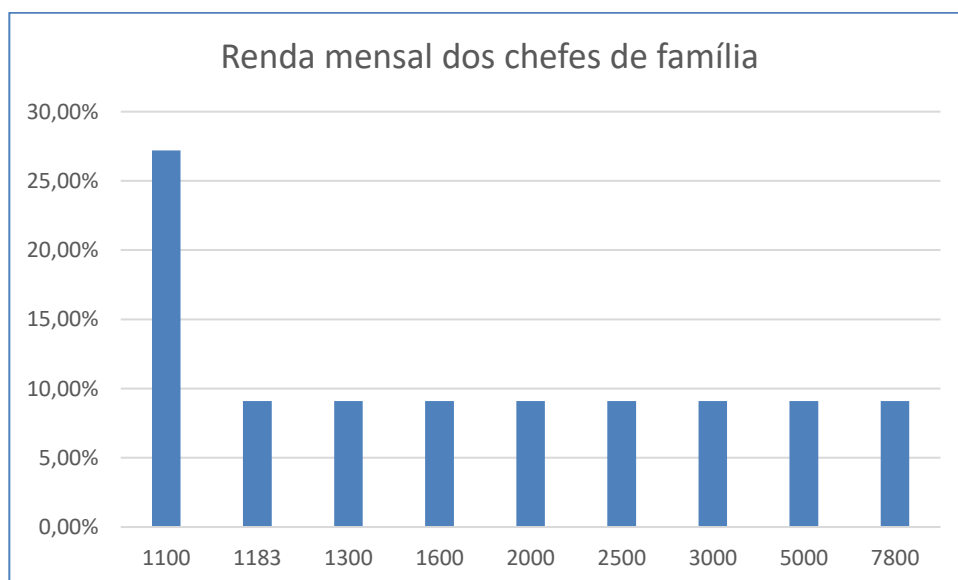



Quanto ao estado civil, 42,9% são casados, solteiros e viúvos representam 21,4% cada e com união estável 14,3%.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	52 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

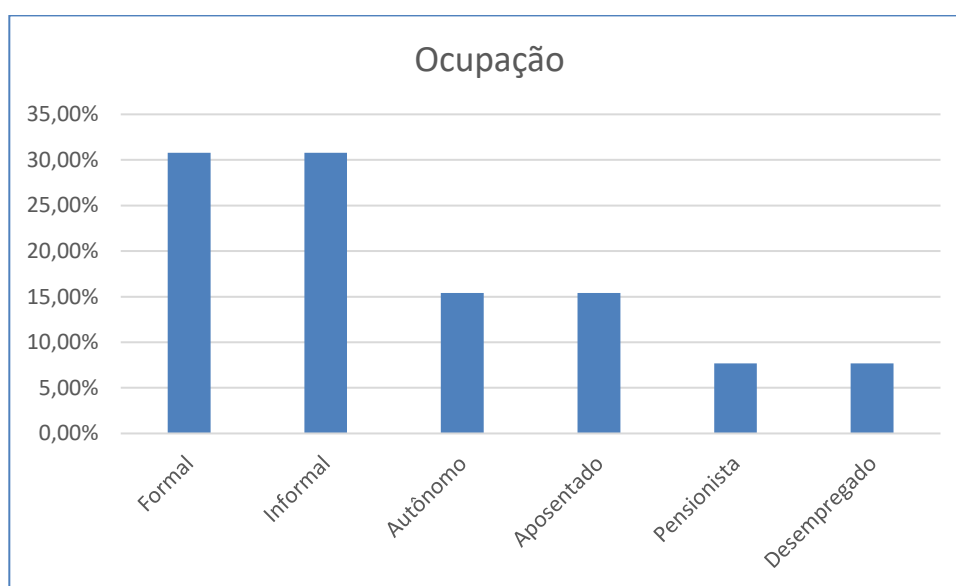


Quanto à renda mensal dos chefes de família afetados por servidão administrativa, constatou-se que 27,20% recebem até R\$1100,00. Os demais afetados possuem renda que varia entre R\$1183,00 a R\$7800,00.




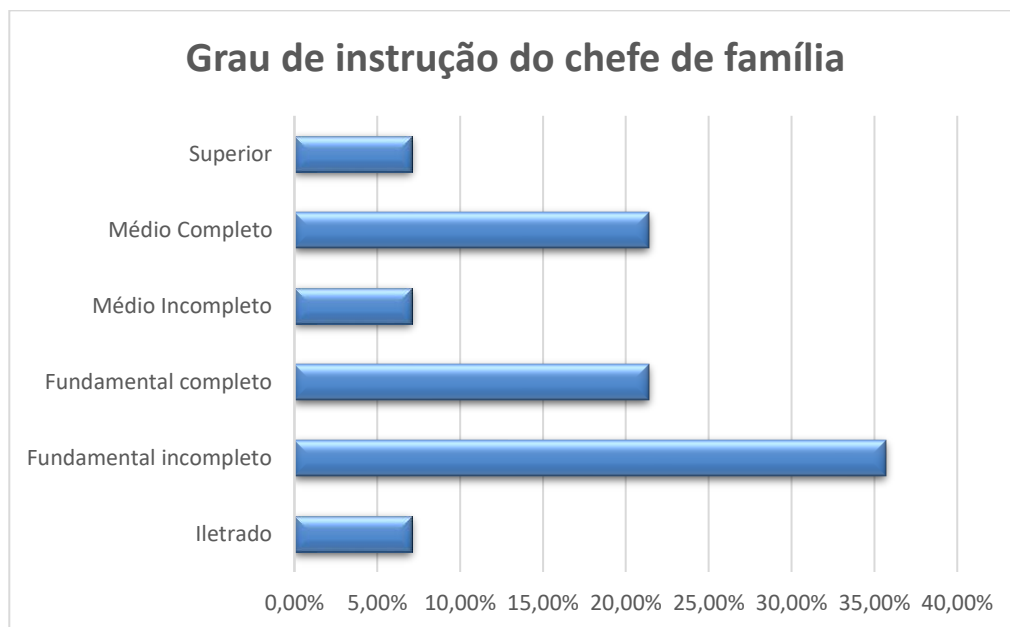
	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	53 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


A maioria dos chefes de família tem renda oriunda de trabalho autônomo e informal, somadas as duas fontes o percentual ultrapassa 66%. Os demais afetados estão divididos igualmente, 16,7% cada um, entre pensionista e aposentado.



Quanto ao questionamento sobre o grau de instrução, a maioria dos afetados, 35,7%, afirmou que não concluiu o Ensino Fundamental. Os afetados que possuem ensino fundamental completo e ensino médio completo representam 21,40% cada, médio incompleto 7,1%, superior 7,1% e iletrado 7,1% que corresponde a 1 (um) afetado.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	54 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	55 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

6. POLÍTICA DE COMPENSAÇÃO / MITIGAÇÃO REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO

A Política de Reassentamento Involuntário adotada no âmbito do Programa Águas e Paisagem está elaborada com base nos seguintes documentos:

- Arcabouço para o Gerenciamento Ambiental e Social do Programa – setembro de 2013;
- Políticas Operacionais OP. 4.12, e seu respectivo Anexo A – Instrumentos do Reassentamento Involuntário e o Marco Conceitual de Reassentamento do Programa;
- Marco de Reassentamento do Programa Águas e Paisagem, elaborado em 2013.


6.1. PÚBLICO-ALVO

Para implantação do sistema coletor e transporte de esgoto em Balneário Ponta da Fruta serão afetadas 34 (trinta e quatro) áreas sendo:

- **06 (seis) áreas públicas** onde serão instaladas as elevatórias em lotes públicos
- **28 (vinte e oito) áreas privadas.**

O quadro, a seguir apresenta o resumo da situação de afetação:

Propriedade	Tipo de Processo	Grau de afetação	Quantidade	Obras
Privada	Desapropriação	Total	09	EEEB P01, EEEB P03, EEEB P04, EEEB P06, EEEB P07, EEEB P08, EEEB P10, EEEB P14, EEEB P16
		Parcial	01	EEEB P11
	Servidão administrativa	Total	0	
		Parcial	18	
	Subtotal			28
Pública	Permissão de Uso	Total	0	
		Parcial	0	
	Cessão	Total	0	
		Parcial	06	EEEB P05, EEEB P09, EEEB P12, EEEB P13, EEEB P15, EEEB P15 A
	Subtotal			06
TOTAL			34	

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	56 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

6.2. NÚMERO DE SOLUÇÕES DEMANDADAS

O resultado das abordagens sociais realizadas nas 28 (vinte e oito) áreas privadas confirmou que todas as áreas diretamente afetadas por desapropriação ou por servidão estão desocupadas, ou seja, não haverá necessidade de realocar pessoas e interromper/cessar atividades produtivas.

As 06 (seis) áreas públicas foram visitadas a fim de identificar se havia algum tipo de ocupação irregular nessas áreas, sendo que não há esse tipo de situação.


O cadastro não identificou nenhuma situação que requeira mais de uma solução, logo, são 34 áreas afetadas e haverá 34 soluções.

6.3. MODALIDADES DE COMPENSAÇÃO E POLÍTICA DE ATENDIMENTO

Baseada no conceito que reassentamento involuntário é compreendido como todo processo de “toma de terra” e que uma compensação justa deve garantir, no mínimo, à reposição da situação atual de vida do afetado ou aquisição de novo bem igual ao desapropriado foram definidas as seguintes modalidades de compensação - tratadas em consonância com a forma de afetação e o Marco de Reassentamento do Programa:

- ✓ Modalidades de Compensação – Desapropriação de 9 (nove) áreas desocupadas e 1 (uma) área ocupada.
- ✓ Modalidade de Compensação – Servidão Administrativa para implantação de 18 (dezoito) faixas de servidão.


As áreas públicas não são objeto de política de compensação.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	57 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

6.3.1. Categoria de Pessoas Afetadas

O Cadastro identificou as seguintes categorias de afetados:

CATEGORIA DE AFETADOS			
Modalidade			Pertinência ao PAR
Proprietário - pessoa que detém o título de propriedade do imóvel	Proprietário com posse	Pessoa física ou jurídica que detém a propriedade e a posse do imóvel.	APLICA
	Proprietário com posse indireta	Pessoa física ou jurídica que detém a propriedade, mas alugou ou cedeu a posse a terceiros.	NÃO SE APLICA
	Proprietário sem Posse	Pessoa física ou jurídica que detém a propriedade, mas perdeu a posse devido à ocupação irregular.	NÃO SE APLICA
Posseiro - ocupante do imóvel por ocasião da elaboração do cadastro, podendo ser, ou não proprietário do mesmo.	Posseiro direto	Pessoa que contém na prática a posse de uma porção de terra, mas não é dono da terra na lei, não tem registro no cartório de imóveis que confirme a propriedade. Detém simultaneamente a posse e o domínio.	APLICA
	Posseiro indireto	Possuidor que entrega a coisa a outrem, em virtude de uma relação jurídica existente entre eles, como no caso de contrato de locação, depósito, comodato e tutela, quando couber ao tutor guardar os bens do tutelado. A posse exercida por uma pessoa e o domínio por outra - ocorre nos casos de imóveis alugados ou cedidos.	APLICA
Ocupante - é a pessoa / família que se encontra na posse de terras públicas			APLICA


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	58 de 99
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

6.3.2. Política de Atendimento

A política de atendimento está em consonância com as modalidades de compensação estabelecidas no Marco de Reassentamento do Programa. O quadro a seguir apresenta a política de atendimento de acordo com a situação dominial identificada e adotados:

CONDIÇÃO DOMINIAL	MODALIDADES DE COMPENSAÇÃO	
	DESAPROPRIAÇÃO	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA
Proprietários	Indenização: 100% do valor do laudo de avaliação. Pagamento pelo valor de mercado do bem requerido ou pelo valor de “Reprodução do Bem”, considerando a metodologia preconizada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – o que se apresentar mais adequado à recomposição da situação de vida do afetado	Indenização referente ao percentual da área afetada – de acordo com laudo de avaliação ou indenização total se a área remanescente não atender aos critérios de utilização da legislação de parcelamento e/ou uso do solo do município de Vila Velha e/ou se ocorrer à mutilação do lote
Posseiros	Indenização 100% do valor do laudo de avaliação. Pagamento pelo valor de mercado do bem requerido ou pelo valor de “Reprodução do Bem”, considerando a metodologia preconizada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – que se apresentar mais adequado à recomposição da situação de vida do afetado.	Indenização referente ao percentual da área afetada – de acordo com laudo de avaliação ou indenização total se a área remanescente não atender aos critérios de utilização da legislação de parcelamento de e/ou uso do solo do município de Vila Velha e/ou se ocorrer a mutilação do lote.
Ocupante	Pagamento de benefício referente ao Valor das Benfeitorias realizadas e afetadas	Pagamento de benefício referente ao Valor das Benfeitorias realizadas e afetadas

Ressalta-se que mediante o parecer da PGE (Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo), por meio do Despacho PGE/PCA Nº 01543/2020, constante do processo Nº 2020.X5BQM, será desconsiderada a aplicação de qualquer tipo de redução relativa à ausência do título de propriedade quando da celebração de contratos particulares para

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	59 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

desapropriação ou constituição de servidão administrativa com os possuidores das áreas objeto de intervenção no âmbito desde Programa. Portanto, o pagamento da compensação por meio de indenização ocorrerá tanto no caso de proprietários quanto no caso de posseiros no valor de 100% do valor do laudo de avaliação.

Adicionalmente, a CESAN – em parceria com a Defensoria Pública e a Prefeitura Municipal de Vila Velha – construiu uma parceria para ofertar a todas as pessoas afetadas **apoio jurídico**, sem ônus, com o objetivo de buscar à obtenção de documentação de regularização fundiária dos imóveis para que seja possível emissão e registro da escritura pública de propriedade do imóvel. O convênio de cooperação técnica firmado nos projetos de Cariacica e Viana é abrangente para todos os empreendimentos do Programa das Águas e da Paisagem, portanto, é aplicável para as áreas de afetação de Vila Velha..


Em todas as áreas onde forem constituídas servidões serão implantados jardins / hortas / cimentados ou outro tipo de acabamento que mais convier ao desapropriado que delimitarão a servidão. O uso da faixa de servidão é livre desde que não conflite com a existência da rede enterrada no solo.

Os afetados terão prioridade na matrícula no Curso Bombeiro Hidráulico como forma de fomentar à inserção no mercado de trabalho local e qualificação profissional, podendo serem aproveitados na execução das obras do empreendimento, tendo em vista que as particularidades do tipo de serviço exigem mão de obra qualificada.

6.3.3. Data de Corte

A data de corte para elegibilidade junto ao PAR 01/12/21 - quando se deu o encerramento do processo de cadastramento censitário realizado com todos os proprietários e posseiros das propriedades afetadas.

O cadastro foi aplicado durante as visitas domiciliares pela equipe social do Consórcio que ao término de cada entrevista comunicava sobre a implantação do sistema coletor de esgoto e o prazo de manifestação sobre o cadastro – data de corte, 01/12/21.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	60 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

7. MÉTODOS DE VALORAÇÃO DOS IMÓVEIS AFETADOS

7.1. Fator de Comercialização / Negociação

Considerando que o processo de desapropriação é involuntário, a CESAN não adotará nenhum fator de redução dos valores nos laudos com finalidade de desapropriação e/ou servidão administrativa.

7.2. Critérios de Avaliação – Desapropriação

Conforme item 11.1.2 da NBR 14.653-2:2011, o critério básico em desapropriações parciais é o da diferença entre o “antes e depois” da desapropriação. Não há objeção quanto a utilização deste critério.


Outra forma de obtenção do valor é considerar a área a ser atingida pela desapropriação parcial como sendo total. Por exemplo, em uma área de 5.000,00m², onde terá 200,00m² a ser atingida pela desapropriação, ao invés de avaliar a diferença entre 5.000,00m² e 4.800,00m², pode-se avaliar uma área de desapropriação de 200,00m² (modelo lotes urbanos). **Esse é o principal critério utilizado pela CESAN nas avaliações internas** e o recomendamos. Com isso, o valor unitário de referência passa a ser o de lote.

Considerando as características de cada imóvel, ficou definida a utilização de dois modelos estatísticos:

- 1) **Lotes urbanos:** modelo apenas com lotes urbanos entre 200,00m² à 3.000,00m²;
- 2) **Glebas urbanas:** modelo apenas para glebas, variando de 10.000,00m² à 54.000,00m²;
- 3) **Imóveis rurais:** Não há áreas rurais nas avaliações. Caso ocorram, considerar imóveis rurais no modelo estatístico.

Demais tipologias, se existam, serão tratadas individualmente.

Sendo assim, as avaliações deverão ser feitas para cada caso específico, ou seja, se lotes ou glebas, cada qual no seu tipo de imóvel, resultando em preços unitários compatíveis

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	61 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

com cada situação.

7.3. Critérios de Avaliação – Servidão Administrativa

Conforme item 11.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011, o valor da indenização pela presença de servidão corresponde à perda do imóvel decorrente das restrições a ele impostas pode ser calculada pelo critério do “antes e depois”, porém aplicar um fator de servidão administrativa.

Não há uma norma específica quanto a obtenção desse fator (ou coeficiente), mas existem alguns trabalhos técnicos aprovados em Congressos Brasileiros de Engenharia de Avaliações e Perícias (COBREAP) que norteiam para uma definição desse coeficiente.

Foi adotado o critério técnico apresentado pelo Eng. Civil José Tarcizio Doubeck Lopes⁴ no XVII COBREAP em outubro de 2013, que define esse fator para determinar as **perdas e mutilações dos imóveis**, que serão aplicados ao valor da avaliação do terreno e benfeitorias (quando houver).

7.4. Fator de Alteração de Forma e Uso (Mutilação do Lote)


Foi adotada a escolha entre dois critérios para obtenção do valor de indenização para desapropriações parciais:

- 1) Critério do antes e depois;
- 2) Considerar a área a ser atingida como se fosse uma desapropriação total;

Os critérios mencionados acima são para a obtenção do valor de indenização. Independente do critério utilizado, o avaliador deve analisar o estado de mutilação do lote. Verificar se as alterações de forma, uso, ocasionarão perdas ao remanescente. A título de exemplo:

*“No caso do lote 7 da quadra 12 do loteamento **Primavera**, temos um lote registrado com 360,00m², sendo 12,00m de frente. Como uma das variáveis utilizadas pelo*

⁴ DOUBECK, JOSÉ TARCÍSIO. Servidões: Cálculo da Indenização. XVII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. Outubro de 2013.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	62 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

avaliador foi “frente”, deve ser considerada na avaliação a redução da frente de 4,00m, ou seja, “frente antes = 12,00m” e “frente depois = 8,00m”. No exemplo somente houve a redução da área.”

7.4.1. Áreas e Testadas Mínimas

7.4.2. Laudos de avaliação

A avaliação imobiliária realizada foi baseada no princípio da reposição do bem, ou seja, o valor de avaliação obtido pelo laudo deve possibilitar ao afetado que ele obtenha um imóvel igual, ou melhor, ao que ele possui no momento da desapropriação.

8. RITOS – DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

Neste item, descrevem-se os ritos dos processos de desapropriação previstos pela legislação brasileira.

Vale dizer, que o Processo de Negociação com as famílias não está circunscrito aos ritos a seguir descritos.


O Processo de Negociação será desenvolvido observando à vulnerabilidade dos atingidos, e em especial os casos de hipossuficiência, e será desenvolvido como descrito no item 8.5– deste documento.

8.1. Decreto de utilidade pública

O passo é fazer a DECLARAÇÃO EXPROPRIATÓRIA, onde se justifica à utilidade pública na desapropriação do bem, este é um requisito indispensável.

Definido os imóveis a serem desapropriados é publicado o Decreto de Utilidade Pública pelo Governo do Estado para fins de Desapropriação ou servidão administrativa com o objetivo de implantar as obras do Projeto do Contrato 039/2021 TURNKEY PARA SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO MUNICÍPIO DE VILA VELHA, EM GRANDE TERRA VERMELHA (LOTE I).

O Decreto consta a descrição da área requerida, a declaração de utilidade pública, o fim / a destinação e tem uma caducidade de 5 anos, podendo ser renovada, após um ano

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	63 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

contado da data em que caducou a última declaração.

8.2. Desapropriação administrativa:

Esta modalidade de desapropriação ocorre quando há um entendimento entre as partes, ou seja, órgão promotor da desapropriação e expropriado.

As partes chegam ao entendimento e todo o processo transcorre no ambiente administrativo.

Este rito, também é conhecido como “desapropriação amigável”.


8.3. Desapropriação Judicial:

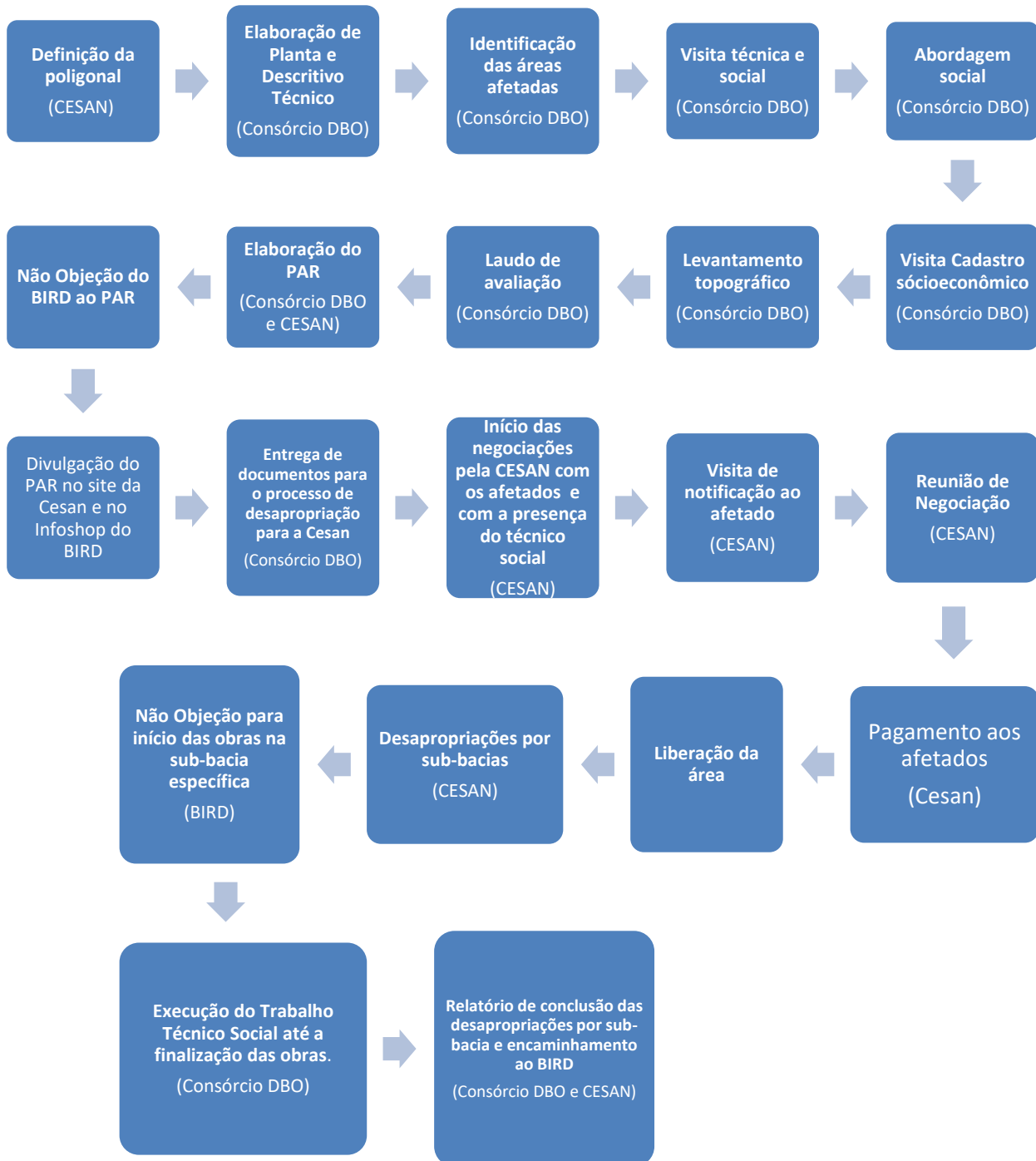
Esta modalidade é utilizada quando não há o entendimento entre as partes, o processo de desapropriação ocorrerá judicialmente. Para isto, será proposto pelo órgão promotor da desapropriação, um processo judicial que indicará o valor avaliado pelo imóvel. O juiz responsável pelo processo solicitará que a Cesan efetue o depósito judicial, realiza a Imissão de Posse, e solicita perícia judicial. O desapropriado poderá acatar o valor depositado e retirá-lo, ou poderá retirar 80% do valor, dando continuidade ao processo de discussão, sempre representado por um advogado.


O Expropriante emitido na posse deverá entrar em contato com o Oficial de Justiça, responsável pela execução do mandato, a fim de dar apoio ao cumprimento dele, quer seja assumindo a guarda dos valores (fiel depositário).

Todos os procedimentos de reassentamento descritos neste PAR buscam evitar à Desapropriação Judicial, por ser uma solução muito custosa para todas as partes envolvidas, em especial para o Afetado.

8.4. Fluxograma

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	64 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	65 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

8.5. Processo de Negociação com as Famílias

O Processo de Negociação com as famílias se dará conforme descrito neste item:

Ação 1: Montagem dos processos individualizados por área a ser desapropriada, contendo o cadastro socioeconômico, o laudo de avaliação, o registro fotográfico do imóvel, documentação do imóvel e do proprietário;


Ação 2: Os setores de Desapropriação e Social da CESAN realizarão a abordagem das famílias para apresentar o laudo de avaliação, o grau de afetação da área, e o valor da indenização da área, conforme critérios de elegibilidade. A abordagem será agendada previamente com as famílias, de preferência na residência ou em local indicado pelo afetado para que desta forma ele não tenha custos com transporte. Durante a reunião de negociação, o afetado será informado sobre o direito de consultar a Defensoria Pública conforme convênio firmado o Nudam (Núcleo Especializado de Defesa Agrária e Moradia - Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo). Será estipulado um prazo de 15 (quinze) dias para que a família reflita sobre a proposta.

No caso dos afetados com baixa escolaridade, será disponibilizado um assistente social para acompanhar a reunião de negociação, bem como o afetado será orientado a comparecer acompanhado de uma pessoa de sua confiança que possa tomar ciência do processo e, desta forma, auxiliá-lo na compreensão e para sanar dúvidas. Cabe ressaltar que os afetados que não compreenderem ou contestarem qualquer informação ou valor disponibilizados, poderão buscar gratuitamente a consultoria da Defensoria Pública para serem orientados juridicamente. Cabe salientar que apenas 1 (um) afetado é iletrado.

Ação 3: Uma nova visita será realizada após esse prazo para obtenção da resposta do expropriado. Poderá ser agendada uma terceira visita se necessário.

Ação 4: Se a resposta for positiva segue o processo de providências de liquidação. Em caso de persistir a negativa, a equipe da CESAN elaborará um relatório que será encaminhado à Diretoria e Assessoria Jurídica para avaliar conveniência do acordo administrativo, dentro da expectativa do afetado.

Ação 5. O Parecer será apresentado ao Afetado. Neste momento deve se buscar

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	66 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

esgotar todas as tratativas possíveis e ao alcance.

Ação 6: Caso o afetado não aceite, o processo será judicializado.

8.5.1. Comitê de Acompanhamento

Foi criada uma comissão com representantes do Consórcio DBO, Prefeitura Municipal de Vila Velha e CESAN para as tratativas de todo o projeto. Para confirmação das áreas públicas, a equipe social estabeleceu contato com a área responsável pelo cadastro imobiliário do município solicitando informações das áreas e possíveis projetos de arruamento nas sub-bacias.

9. PARTICIPAÇÃO, DIVULGAÇÃO, CONSULTA – CONTEXTO DA PANDEMIA

9.1. Objetivo

O processo de participação, divulgação e consulta desenvolvido junto às famílias afetadas tem como princípio norteador informar, orientar e consultar os afetados sobre o projeto em intervenção e seus direitos em relação à desapropriação e o estabelecimento das servidões administrativas.


Consultas junto às Pessoas Afetadas

O trabalho técnico social realizado junto aos afetados ocorreu através de visitas domiciliares individuais seguindo as diretrizes éticas e sanitárias que prevê o processo de desapropriação.

Durante as visitas, apresentou-se o empreendimento evidenciando a necessidade da aquisição do direito de passagem, para viabilização e ampliação do sistema de tratamento de esgoto. Seja através de servidão administrativa (rede) ou desapropriação (elevatória), ambos tendo forma de compensação a indenização monetária, realizada pela Cesan, de acordo com o laudo de avaliação emitido por perito especializado em desapropriações.

Esclareceu-se, também, que nesse Plano Abreviado de Reassentamento não haverá reassentamento de famílias ou danos às edificações existentes nas áreas afetadas. As servidões ocuparão as laterais, frentes ou fundo dos terrenos e serão enterradas em profundidades entre 80 centímetros e 01 metro, de acordo com a topografia da área e não ocuparão uma faixa maior que 02 metros, de acordo com o critério estipulado para não mutilar o lote e nem que a frente remanescente fosse inferior a 05 metros.

Após esta explicação e anuência, todos os afetados foram informados sobre os impactos em suas propriedades para implantação da rede e/ou elevatórias. Ouviram-se e dirimiram-se seus questionamentos e opiniões, podendo-se destacar entre as mais expressivas:

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	67 de 99
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

9.1.1. Atividades de engajamento com as pessoas afetadas já realizadas

Antes da Declaração de Pandemia da Covid-19, as seguintes atividades foram realizadas:

- a. Identificação, divulgação e consulta às pessoas afetadas pelas atividades de aquisição de terras e/ou restrição ao uso (faixa de servidão);
- b. Realização de visita domiciliar para aplicação do Cadastro socioeconômico;
- c. No item 12.3 – deste documento está apresentado o resumo da escuta destas visitas e nos Anexos XXIII a XXV encontram-se os cadastros na íntegra;
- d. Contato e reunião com as lideranças de cada sub-bacia;
- e. Realização de visita domiciliar para realização do cadastro físico - acompanhada por membro da família, que serviu também como oportunidade para dirimir dúvidas. Quando o proprietário/posseiro não era residente na área afetada, ou seja, residia em outra cidade, foram realizados contatos por WhatsApp e telefone.

9.1.2. Atividades a serem realizadas no contexto a pandemia

Tendo em vista o contexto mundial da pandemia Covid-19 novas formas de participação e divulgação foram adotadas para garantir o distanciamento social e prevenir e reduzir o risco de transmissão do vírus. Este novo contexto requereu uma adaptação das práticas até então adotadas. Considerando que os impactos da intervenção nas propriedades de pessoas físicas não promoverão o deslocamento físico e/ou econômico, foram adotados os seguintes procedimentos

Em virtude da pandemia do COVID-19 foi analisado pela equipe social a inviabilidade de realização de reunião presencial e virtual para consulta pública considerando os seguintes

Consulta com Lideranças Locais


A equipe social fez contato com a liderança de Balneário Ponta da Fruta. Durante a reunião foi apresentado o projeto o bairro.

A liderança salientou a importância da implantação do sistema de esgoto no local, pois é uma demanda antiga dos moradores.

Durante o processo de abordagem nas áreas afetadas, a liderança acompanhou a equipe social facilitando o contato com os afetados.

Além de municiar a equipe com informações sociais do bairro e de impacto ambiental.

O encontro com a liderança foi registrado por meio de fotografia e contatos via WhatsApp.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	68 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

riscos:

- **Reunião presencial:** risco ao promover aglomeração de pessoas em espaço fechado de propagação do coronavírus, e ainda considerando que a maioria dos afetados pela sua condição de vulnerabilidade tenderiam a utilizar transporte público para se deslocar até o local da reunião, grande parte dos afetados tem como responsáveis pelas famílias idosos e possuem comorbidades de saúde. Será considerada reunião presencial se o mapa de risco do Estado do Espírito Santo estiver em grau de risco baixo e com todos os requisitos de vigilância sanitária para evitar disseminação do vírus.

- **Reunião virtual:** considerando a característica urbana do município de Vila Velha bem como a hipossuficiência das famílias algumas das áreas afetadas estão situadas em locais com baixa capacidade de transmissão de dados, ou seja, qualidade da internet deficiente, somado a situação de vulnerabilidade econômica das famílias e não possuem equipamentos de telefonia adequados para reuniões virtuais e ausência de pacote de dados de internet. Ir até esses locais fornecer suporte tecnológico a essas famílias significaria um contato pessoal que poderia aumentar o risco de contaminação do coronavírus.

Considerando esses riscos acima expostos e o fato de que os impactos das ações de desapropriação e constituição de servidões administrativos será bastante pulverizado em vários bairros da cidade de Vila Velha, as seguintes atividades de consulta serão realizadas virtualmente durante a Pandemia.

- Divulgação do PAR no site da CESAN e no Infoshop do BIRD:


Devido à pandemia do vírus Covid-19 não será possível realizar reuniões presenciais para apresentação do Plano Abreviado de Reassentamento para a comunidade local direta e indiretamente afetadas pelo empreendimento, ele será divulgado no site da CESAN, após não-objeção pelo Banco Mundial.

Adicionalmente será encaminhado link para as pessoas afetadas e outras partes interessadas para que possam consultar o documento no site da CESAN. A equipe social ficará à disposição dos afetados para sanar possíveis dúvidas. O documento também estará disponível no escritório local.

Esse documento também será submetido virtualmente à análise da Comissão Técnica do projeto composta pelo Consórcio DBO ESSE, Prefeitura Municipal de Vila Velha e CESAN, que promove reunião uma vez por mês.

- Processo de Negociação: Realização de negociações individuais:

Com as famílias: quando ocorrer a não objeção do BIRD ao PAR a equipe técnica de desapropriação e social visitarão as famílias com o objetivo de apresentar os valores dos laudos de avaliação, e se houver acordo do afetado formalizar a negociação de desapropriação/servidão. Caso não haja acordo será ouvida a razão


	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	69 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

e avaliado com a Diretoria da CESAN e Conselho de Administração se é possível chegar a um acordo com o afetado.

Com as empresas: estabelecer contato com representantes legais. Com empresas em situação de baixa na receita federal, dar-se-á o ajuizamento de ação para pagamento em juízo e imissão de posse.

A abordagem de negociação poderá ser realizada também por meios digitais junto aos proprietários das áreas afetadas que possuam acesso à internet e ao WhatsApp. No caso dos afetados que não possuem acesso a esses meios, a negociação dar-se-á presencialmente com todos os critérios de higiene e segurança estabelecidos pelas diretrizes e orientações do Governo do Espírito Santo (descrito no capítulo 10), do Banco Mundial e da Organização Mundial de Saúde.

- c. Processo de Pagamento: Pagamento será realizado pela equipe técnica da Cesan no cartório no ato da lavratura de escritura pública ou na formalização do Contrato de Compra e Venda no caso dos posseiros.
- d. Atendimento aos Reclamos serão realizados conforme processo descrito no capítulo 11, no canteiro de obras, pelo 115, ou pelo telefone de contato da equipe técnica da Cesan ou do consórcio executor.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	70 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

10. PANDEMIA COVID -19 – ESTRATÉGIA ADOTADA

A Cesan está adotando estratégias de atuação diferenciadas de atuação junto aos afetados pelas desapropriações e constituições de servidão, bem como junto às partes interessadas, considerando os decretos, portarias, notas técnicas e orientações do governo estadual, federal e BIRD abaixo especificadas:

- (a) Nota Técnica do Banco Mundial, publicada em 07/04/2020;
- (b) Decreto Nº 0446-S de 02/04/2020, do Governo do Estado do Espírito Santo que declara estado de Calamidade Pública;
- (c) Decreto Nº 04636-R de 19/04/2020, do Governo do Estado do Espírito Santo que institui o mapeamento de risco;
- (d) Portaria nº 078-R de 02/05/2020, da Secretaria de Estado da Saúde que dispõe sobre o mapeamento de risco para o estabelecimento de medidas relacionadas com o enfrentamento do COVID 19;
- (e) Orientações Gerais aos Trabalhadores e Empregadores em razão da pandemia da COVID-19, publicada pelo Ministério da Economia/Secretaria Especial de Previdência e Trabalho/Secretaria de Trabalho/Subsecretaria de Inspeção do Trabalho/OFFÍCIO CIRCULAR SEI nº 1088/2020/ME, em 27 de março de 2020.

Em maio de 2020, a Secretaria de Estado da Saúde publicou Portaria que dispõe sobre medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do novo corona vírus (COVID-19), nos termos Decreto nº 4.636-R, de 19 de abril de 2020, e dá outras providências⁵.


Esta Portaria orienta sobre os procedimentos a serem adotados em função de cada grau de risco de transmissão da doença e a natureza da atividade.

Importante dizer que a CESAN no âmbito de suas atividades e em especial do Programa de Gestão Integrada das Águas e da Paisagem está adotando todos os procedimentos recomendados pelo BIRD em cada fase da pandemia do COVID-19.

10.1. Medidas de Controle Adotadas nos Ambientes do Escritório

- Limpeza de todos os ambientes com solução desinfetante regularmente.
- Antes, durante e após o período de funcionamento do escritório social é reforçada a sanitização com álcool em gel;


⁵ Site para obtenção da Portaria na íntegra: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=396204>

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	71 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


- Disponibilização de dispensadores de álcool gel em todos os pontos de circulação interna e externa do Escritório;
- Uso de máscaras de proteção;
- Lavagem das mãos e higienização com álcool em gel;
- Fornecimento de avental descartável para todas as pessoas que venham até o escritório – para tirar dúvidas / assinar documentos / etc.;
- Disponibilizar canais remotos de atendimento, por meio de ligação telefônica ou aplicativos de mensagens - como WhatsApp, com ampla divulgação à população;
- Higienização das maçanetas, corrimãos, mesas, cadeiras, teclados, telefones e todas as superfícies metálicas constantemente com álcool 70%.
- Manutenção de uma distância de 1,5 metros entre a equipe técnica nas estações de trabalho;
- Sempre que possível, manter abertas as portas de áreas com maior circulação, de modo a evitar o uso das maçanetas, desde que isso não comprometa a segurança ou privacidade.
- Usar termômetros, preferencialmente, devem ser do tipo “infravermelho”, ou, no caso de termômetros tradicionais, o ideal é que sejam de uso exclusivo de cada usuário. Quando isso não for possível, deve-se realizar sua higienização imediatamente após cada uso, utilizando-se álcool 70%.
- Disponibilização de kits de higiene em todos os ambientes do escritório;
- Os banheiros são checados e higienizados a cada 2 horas;
- As superfícies de toques são higienizadas a cada 2 horas;
- Os veículos utilizados nas atividades do escritório são higienizados antes e depois de cada deslocamento.
- Esvaziar regularmente as lixeiras. Deve-se ter especial atenção quanto à higiene, fechamento dos sacos de lixo
- Reforço nos procedimentos de higiene e desinfecção de utensílios, equipamentos e ambientes de convivência das estações de trabalho;
- Restrição de uso de utensílios compartilhados como: copos, xícaras, garrafas de água etc.

10.2. Atitudes a Serem Evitadas

- Suspensão temporária de oficinas e de outras atividades coletivas;
- Não será feita a distribuição de materiais físicos impressos que passem de mão em mão e disseminar somente orientações que estejam de acordo com as orientações do Ministério da Saúde e demais autoridades sanitárias;

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	72 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

- Canetas não deverão ser compartilhadas entre funcionário e cidadão. Cada caneta deverá ser, todo o tempo, utilizada pelo mesmo funcionário, e, se necessário, a caneta que for compartilhada entre os cidadãos deverá ser higienizada com álcool 70%, gel ou líquido, em dois momentos quando o cidadão terminar de usar a caneta e antes do início do próximo atendimento.
- Todos os outros objetos utilizados durante a abordagem deverão ser higienizados constantemente, entre um atendimento e outro. Deverão ser utilizadas pranchetas de plástico para higienização constante durante o dia de trabalho.
- O serviço de abordagem social deverá ser realizado com uso de máscara e de protetor facial, e deverá ser solicitado que o cidadão também utilize máscara. Caso o cidadão não possua máscara, a agente de abordagem fornecerá ao cidadão.
- Os contatos físicos, como aperto de mão, serão trocados por sorrisos e cumprimentos verbais;

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	73 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

11. GESTÃO DO REASSENTAMENTO / TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

A execução das obras e os processos de reassentamento estão absolutamente interligados entre si, de modo que as obras somente poderão iniciar uma vez que os proprietários já tenham sido devidamente indenizados pela área desapropriada.

No projeto de implantação do sistema coletor de Balneário Ponta da Fruta, as áreas a serem desapropriadas estão localizadas em terra nua e desocupada, sendo que as servidões serão implantadas na lateral dos lotes sem prejudicar as edificações existentes. Não haverá reassentamento de famílias nas áreas.

Para a gestão do Plano Abreviado de Reassentamento, uma equipe multidisciplinar formada por profissionais das áreas: social, engenharia civil e ambiental, direito fundiário e urbano será disponibilizada para fornecer informações sobre o empreendimento, áreas das servidões, considerações sobre o valor dos laudos etc. Essa equipe será composta por funcionários do Consórcio DBO ESSE e da CESAN.


A gestão do reassentamento será coordenada pela equipe social que terá como atribuição:

- a) acompanhar o processo de negociação intercedendo na interlocução com o afetado;
- b) acompanhar a efetivação do pagamento dos expropriados,
- c) acompanhar a execução das benfeitorias acordadas com os expropriados na ata de negociação
- d) informar aos afetados a data de entrada da equipe de engenharia para execução da obra nas áreas de servidões.
- e) fazer a gestão das etapas do plano de reassentamento

As etapas da desapropriação serão registradas para posteriormente serem informadas em relatório mensal.

11.1. Etapas de Gestão do Reassentamento

A gestão do reassentamento, como entendida aqui neste PAR, inicia-se após o

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	74 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

processo de consulta do PAR e Não Objeção pelo BIRD.

- **IMPLANTAÇÃO DAS FAIXAS DE SERVIDÃO**

- **1ª ETAPA – Negociação com às Famílias:**

Negociação com as Famílias: Realização de negociações individuais:

Com as famílias: quando ocorrer a não objeção do BIRD ao PAR a equipe técnica de desapropriação e social visitará as famílias com o objetivo de apresentar os valores dos laudos de avaliação, e se houver acordo do afetado formalizar a negociação de desapropriação/servidão. Caso não haja acordo será ouvida a razão e avaliado com a Diretoria da CESAN e Conselho de Administração se é possível chegar a um acordo com o afetado.

Com as empresas: estabelecer contato com representantes legais.

Com empresas em situação de baixa na receita federal: ajuizamento de ação para pagamento em juízo e imissão de posse.

- **2ª ETAPA – Início da Obra nas Faixas de Servidão**

Ao início da obra, os afetados serão informados sobre a dinâmica de implantação das obras e de seus possíveis transtornos.

Na ocasião da instalação da rede de esgoto na servidão, o afetado será informado com 15 dias antecedência. A equipe social apresentará a equipe responsável pelo serviço.

Visita Social para entrega de comunicado de início das obras às famílias afetadas no início das obras de implantação da tubulação.


A equipe social atuante na área estará à disposição para sanar dúvidas, bem como, o escritório local.

- **3ª ETAPA – Acompanhamento**

Durante a implantação da rede, a equipe social acompanhará o serviço garantindo que as benfeitorias acordadas na negociação sejam cumpridas e instaladas. Orientando o afetado sobre os cuidados com a área de servidão, com os jardins e o seu uso.

A equipe social oferecerá aos afetados a inscrição no Curso de Bombeiro Hidrossanitário prioritariamente.

- **4ª ETAPA – Finalização da Obra**

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	75 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Ao término da implantação da rede na servidão, a equipe social fotografará o serviço executado e apresentará ao afetado o comunicado de servidão de passagem de tubulação de esgoto na propriedade. O termo será assinado e datado pelo afetado.

Após a conclusão das Obras realização de Pesquisa de Satisfação junto ao afetado para medir a qualidade do atendimento da equipe de obra e da equipe social que realizou o trabalho técnico social e orientações finais sobre a servidão constituída nos terrenos.

- **5ª ETAPA – Monitoramento e Avaliação**

Após à finalização dos trabalhos de reassentamento e da obra será concluído, também, o monitoramento dos trabalhos – conforme descrito no Capítulo 13 – deste documento.

Vale ressaltar, que o Sistema de Reclamos (Capítulo 12) e o Monitoramento são ações que permeiam todo o processo desde a fase inicial até o seu encerramento.

IMPORTANTE – Ao término do processo de aquisição de áreas de cada sub-bacia será elaborado um Relatório contendo a descrição e o estado da arte de todo o processo, que será encaminhado ao BIRD para obtenção da autorização de início de obras – em cada sub-bacia.

- **PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO**

- **1ª ETAPA – Negociação com às Famílias:**

Negociação com as Famílias: Realização de negociações individuais:


Com as famílias: quando ocorrer a não objeção do BIRD ao PAR a equipe técnica de desapropriação e social visitará as famílias com o objetivo de apresentar os valores dos laudos de avaliação, e se houver acordo do afetado formalizar a negociação de desapropriação. Caso não haja acordo será ouvida a razão e avaliado com a Diretoria da CESAN e Conselho de Administração se é possível chegar a um acordo com o afetado.

Com as empresas: estabelecer contato com representantes legais.

Com empresas em situação de baixa na receita federal: ajuizamento de ação para pagamento em juízo e imissão de posse.

- **2ª ETAPA – Início da Obra nas áreas desapropriadas:**

Os afetados com áreas remanescentes serão informados sobre a dinâmica de implantação das obras e de seus possíveis transtornos.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	76 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

Na ocasião da instalação da elevatória, o afetado será informado com 15 dias de antecedência com entrega de comunicado de início das obras. A equipe social apresentará o encarregado responsável pelo serviço.

A equipe social atuante na área estará à disposição para sanar dúvidas, bem como, o escritório local.

- **3ª ETAPA – Acompanhamento:**

Durante a execução da obra, a equipe social acompanhará o serviço.

- **4ª ETAPA – Finalização da Obra**

Ao término da realização da obra, a equipe social fotografará o serviço executado.

Após a conclusão das Obras será aplicada Pesquisa de Satisfação junto ao afetado para medir a qualidade do atendimento da equipe de obra e da equipe social que realizou o trabalho técnico social e orientações finais sobre a servidão constituída nos terrenos.

- **5ª ETAPA – Monitoramento e Avaliação**


Após a finalização dos trabalhos de reassentamento e da obra será concluído, também, o monitoramento dos trabalhos – conforme descrito no Capítulo 13 – deste documento.

Vale ressaltar, que o Mecanismo de Reclamos (Capítulo 12) e o Monitoramento são ações que permeiam todo o processo desde a fase inicial até o seu encerramento.

Importante – Ao término da das desapropriações de cada sub-bacia deverá elaborado um Relatório de conclusão contendo o relato e todo o processo. Este relatório é o marco para obtenção da autorização de início de obras – em cada sub-bacia.

12. MECANISMO DE RECLAMOS

Os reclamos decorrentes do processo de reassentamento, caso ocorram, serão

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	77 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

recebidos e/ou captados pelo Consórcio DBO ESSE e encaminhados para a CESAN. No entanto, considerando que este é um Projeto, onde se prevê um reduzido número de processo de aquisição de áreas e nenhuma relocação, caso ocorra algum reclamo a porta inicial de acesso será o escritório local do Projeto, a Van de Atendimento ou o número 115 da CESAN - o que for da preferência do reclamante.


Os canais de Reclamos serão divulgados nas reuniões e constarão na placa de obra.

A CESAN designará os responsáveis pelo acompanhamento dos atendimentos realizados nestes canais, além de serem os responsáveis pelo encaminhamento para equipes locais/regionais para atendimento das demandas solicitadas. A CESAN deverá acompanhar o andamento das respostas aos reclamantes até a finalização da demanda apresentada. O Consórcio incorporará nos relatórios de progresso do Projeto o resumo dos atendimentos do período.

É importante que o demandante/reclamante tenha conhecimento do encaminhamento dado a sua manifestação. Nos casos de desapropriação e reassentamentos involuntários o acompanhamento da evolução do atendimento ficará a cargo das equipes sociais da CESAN e do Consórcio, que se utilizará das estruturas existentes para objetivar as soluções de forma ágil e de forma a atender as exigências.

As sugestões e reclamações das famílias direta e indiretamente afetadas pelas obras e desapropriações do sistema coletor de esgoto de Balneário Ponta da Fruta serão registrados no Sistema de Atendimento as Reclamações e Sugestões dos Clientes, constante do Plano de Comunicação e Adesão ao Sistema de Esgotamento Sanitário SES Grande Terra Vermelha.

Aos afetados e partes interessadas que desejem registrar sua sugestão ou reclamação de forma anônima poderão fazê-lo através do número 115 ou através da página da internet da ouvidoria da CESAN (<https://www.cesan.com.br/ouvidoria/>).

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	78 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

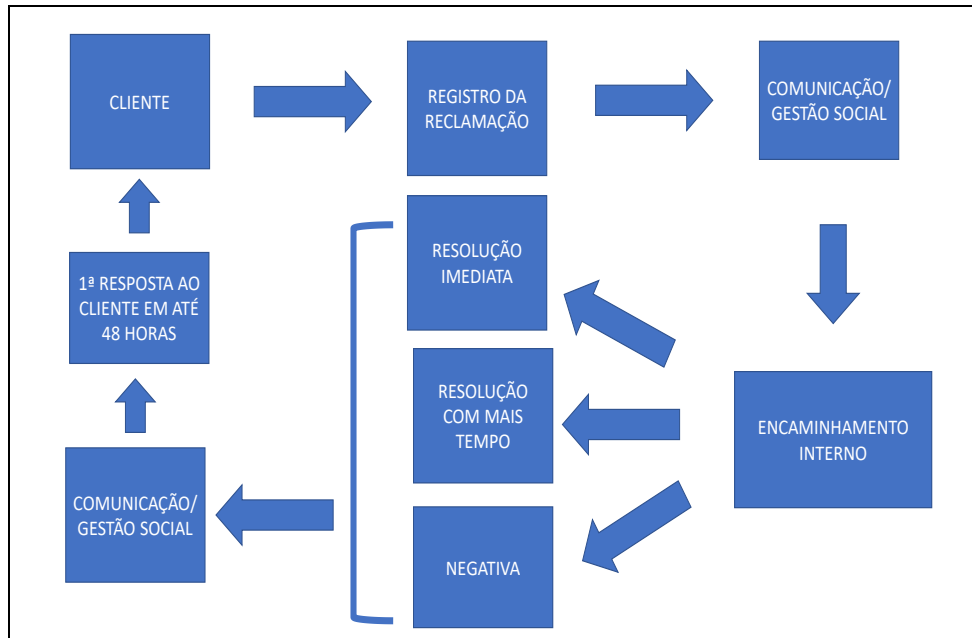



Figura 17 Fluxograma do Sistema de Atendimento as Reclamações e Sugestões dos Clientes

Este fluxo estará disponível no escritório local visível aos afetados e população em geral que necessite registrar uma reclamação ou sugestão.

O prazo para tratamento das demandas e resposta ao cliente será de 48 horas, as demandas foram classificadas no sistema de reclamos como de resolução imediata, resolução que demanda mais tempo e negativa. Para as soluções que demandam mais tempo em 48 será informado o prazo de resolução.

Todos os reclamos serão registrados no SICAT (Sistema Integrado de Comercialização e Atendimento) e o cliente terá um número de protocolo de registro de sua demanda, assim todas as reclamações serão rastreáveis e poderão ser monitoradas quanto ao tratamento adequado e respostas aos clientes.

Caso o reclamante não se sinta satisfeito com o tratamento da reclamação realizado pelo Consórcio, poderá utilizar os canais da ouvidoria da CESAN, pois esta atua como um canal recursal no atendimento as demandas dos clientes da Companhia (<https://www.cesan.com.br/ouvidoria/>).

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	79 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

13. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO EX-POST

O Monitoramento e Avaliação é parte essencial da implementação de um PAR para medir o desempenho real em relação ao que foi planejado de acordo com os vários indicadores selecionados. O monitoramento e a avaliação serão realizados pela supervisão da gerenciadora formada pelo Consórcio EgisEngesolo.

Objetivos:


- Verificar se ações propostas pelo PAR estão sendo desenvolvidas como previsto.
- Identificar possíveis distorções e medidas corretivas deverão ser indicadas;
- Identificar dificuldades, entraves e oportunidades para implantação das ações, indicando em tempo hábil, o encaminhamento para superação das primeiras e otimização das segundas;
- Formar um banco de dados, para que esta experiência venha servir de referência para projetos futuros.
- Apresentar relatório trimestral ao BIRD sobre o avanço das negociações e desapropriações.
- Apresentar relatório de conclusão da execução do Plano (Avaliação Ex-Post) que necessariamente deve incluir uma pesquisa final com os afetados.

13.1. Metodologia do Monitoramento e Pontos de Atenção

O monitoramento e a avaliação ex-post serão desenvolvidos num processo paralelo à fase de planejamento e execução do reassentamento, pois o monitoramento e avaliação visam verificar se os fundamentos, os objetivos, o plano de ação e a política de atendimento do PAR estão sendo alcançados.

No entanto, caso se verifique que isto não esteja ocorrendo o sistema de monitoramento deverá sugerir correções/adequações/ajustes.

Tanto o Monitoramento quanto à Avaliação Ex-Post serão executados por equipe da supervisão da gerenciadora EgisEngesolo

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	80 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


13.1.1. Monitoramento

O monitoramento aqui proposto é um acompanhamento sistemático do processo de reassentamento.

Para isto é necessário identificar quais os aspectos que merecem ser acompanhados, determinando-se os caminhos críticos do PAR e a partir daí estabelecer os pontos a serem monitorados.

A seguir apresenta-se uma relação de aspectos inicialmente previstos (indicados a partir de experiência de projetos similares) para serem monitorados, mas nada impede e é desejável, que a equipe gestora do Projeto no momento da contratação do sistema de monitoramento avalie a oportunidade de incluir algum outro aspecto ou excluir algum dos previstos por já ter sido superado.

PONTOS DE ATENÇÃO – PARA MONITORAMENTO	
Item	ESCOPO MÍNIMO
1	Processo participativo - Verificar capilaridade / linguagem / frequência / efetividade / Registro adequado
2	Política de Atendimento / Compensação - Adesão por modalidade / Perfil de Adesão por Modalidade / Média de reuniões por fechamento da negociação
3	Laudo de Avaliação - Avaliar o % de revisão solicitado / % de discordância com os valores
4	Avaliar o número de processos judicializado frente aos negociado administrativamente tratando-os por categorias. Categorizar pela natureza do litígio – espólio, presença de menores, discordância de valores, discordância entre o grupo de proprietários / posseiros etc.;
5	Número de Reclamos Recebidos por cada Canal disponibilizado / Natureza / Prazo de Resposta / Qualidade da Resposta

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	81 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


6	Cumprimento dos Relatórios Parciais e de Conclusão – Quali. / quantitativamente
---	---

13.1.2. Avaliação Ex-Post

O principal objeto da Avaliação Ex-Post é medir os resultados do PAR, para isto o quadro a seguir sugere como escopo mínimo de medição os seguintes indicadores:

- **Pontos de Atenção – Para Avaliação Ex-Post**

PONTOS DE ATENÇÃO - PARA AVALIAÇÃO EX-POST	
Item	ESCOPO MÍNIMO
1	Verificar o grau de satisfação das famílias optantes pelas diversas formas de atendimento do Programa
2	Avaliar o status ex-ante e ex-post das famílias reassentadas (reparação dos impactos ocasionados por exemplo: perda de moradia / perda de terra / perda de renda)
3	Verificar a adequabilidade das ações de atendimento. Por adequabilidade das modalidades de compensação, por adequabilidade, entende-se, como ter efetivamente minimizado o impacto ocasionado, ou seja, ter possibilitado a recomposição de vida (rede social de apoio / acesso à serviços / acesso às informações do Programa / acesso ao sistema de reclamos)
4	Identificar os fatores de satisfação/insatisfação junto à população afetada

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	82 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


14. MATRIZ INSTITUCIONAL

A execução do PAR será de responsabilidade compartilhada entre o Consórcio Executor e a CESAN com a supervisão da gerenciadora EgisEngesolo. Nas áreas particulares que serão objeto de desapropriação ou constituição de servidão administrativa o Consórcio é responsável pela fase inicial, delimitação da poligonal de afetação, visita inicial aos afetados, elaboração de planta, descritivo técnico e laudo de avaliação, e posteriormente, após pagamento ao afetado pela CESAN, acompanha a execução da obra e realiza a conclusão do atendimento ao afetado. O processo de negociação com as famílias – opções de atendimento, estabelecimento de acordos, pagamentos, escrituração da área, envio de documentação para Governo do Estado para publicação do Decreto de Utilidade Pública, e ajuizamento de ação, caso necessário, ficará a cargo da CESAN. Os recursos necessários para desapropriação serão disponibilizados pela CESAN.

No caso das áreas públicas em que ocorrerá cessão ou permissão de uso o Consórcio é responsável pela fase inicial, delimitação da poligonal de afetação, visita inicial ao local para verificar se a área está desocupada, elaboração de planta e descritivo técnico, a CESAN é responsável pelo envio da documentação para formalização junto ao município (Prefeitura e Câmara de Vereadores).

O quadro a seguir apresenta a relação de atividades desenvolvidas e o órgão responsável pelo desenvolvimento:


ATIVIDADE	ÓRGÃO RESPONSÁVEL	SUPERVISÃO APROVAÇÃO /
Identificação das áreas afetadas	Consórcio	CESAN/ E-UGP/ PROJETOS
Visita técnica e social	Consórcio	EGISENGESOLO/ SOCIAL
Cadastro socioeconômico	Consórcio	EGISENGESOLO SOCIAL
Levantamento topográfico	Consórcio	CONSÓRCIO/PROJETOS
Busca cartorária	Consórcio	EGISENGESOLO /CESAN/ A- DPT
Elaboração de laudo de avaliação	Consórcio	EGISENGESOLO /CESAN/A-DPT

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	83 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


ATIVIDADE	ÓRGÃO RESPONSÁVEL	SUPERVISÃO APROVAÇÃO /
Montagem do processo	Consórcio	EGISENGESOLO /CESAN/E-UGP/A-DPT E P-CAJ
Contato com o proprietário para negociação	CONSÓRCIO DBO E CESAN	CESAN A-DPT
Apresentação proposta de negociação	CESAN	CESAN A-DPT
Acordo amigável lavrado	CESAN	CESAN/A-DPT
Pagamento de indenização	CESAN	CESAN/A-DPT
Processo judicial – proposição da ação	CESAN	CESAN/P-CAJ
Acompanhamento do andamento dos processos	CESAN e Consórcio	CESAN/ A-DPT E P-CAJ
Trabalho Técnico Social junto aos afetados durante a execução da Obra	Consórcio	EGISENGESOLO/ CESAN/ E-UGP
Sistema de Reclamos	Consórcio	EGISENGESOLO /CESAN/E-UGP, E-DRC
Monitoramento do Processo	Consórcio	ENGISENGELOS / CESAN/E-UGP

14.1. Quadro de profissionais – Reassentamento

	Técnico	Quantidade	Cargo	Função
Consórcio Executor	Supervisora de comunicação de obras	1	Coordenação	Coordenação das atividades de social e comunicação
	Assistente de responsabilidade social	1	Técnica de nível superior	Verificação e contato com os afetados
	Auxiliar de Responsabilidade	3	Técnica de nível superior	Verificação e contato com os afetados

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	84 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0


	Técnico	Quantidade	Cargo	Função
	Social			
	Engenheiro	1	Técnica de nível superior	Cadastro imobiliário; levantamento topográfico; montagem processo de desapropriação e servidão
	Topógrafo	1	Técnico de nível médio	Levantamento topográfico poligonal
	Engenheiro	1	Avaliador	Elaboração laudos de avaliação
EGISENGESOLO	Engenheiro	02	Técnico de nível superior	Análise do Laudo, descritivo e planta e demais documentos dos afetados
	Administrativo	01	Técnico de nível médio	Preparação de documentação
	Assistente Social	01	Especialista Social	Acompanhamento das ações do PAR

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	85 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

15. ORÇAMENTO – RESUMO DA ESTIMATIVA DE CUSTOS

Os recursos para a desapropriação são de responsabilidade da Cesan. A gestão do reassentamento será conduzida pela equipe própria da CESAN e as outras despesas (produção laudo de avaliação etc.) dentro do Contrato da empresa responsável pela obra.

ESTIMATIVA DE CUSTOS		
SERVIÇOS	NÚMERO DE PROCESSOS	VALOR (R\$)
Pagamento dos Créditos Indenizatórios - Desapropriação	10	885.000,00
Pagamento dos Créditos Indenizatórios - Servidão Administrativa	18	71.890,00
Despesas judiciais - Provisão	28	72.500,00
Perícia Judicial - Provisão	28	14.353,35
TOTAL		1.043.743,35

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	88 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0

17. ANEXOS

17.1. PARECER CPEA



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

PARECER TÉCNICO CPEA Nº 031/2022

PROCESSO: TURN KEY CONSÓRCIO DBO ESSE VILA VELHA CT 039/2021

DATA: 07/04/2022

ASSUNTO: Diretrizes para elaboração de laudos de avaliação – Rev.01.

Foi apresentado através do Processo 2021.018104 o documento DBO ESSE 050/2021, de 27/10/2021, informando que estão utilizando as mesmas diretrizes para elaboração dos laudos de desapropriação e faixas de servidão do Parecer Técnico CPEA 019/2020, objeto dos contratos do Consórcio ECS Cariacica e Viana CT 190 e 191/2018.

Com base nisso, foi elaborado o Parecer Técnico 126/2021 de 11/11/2021 com diretrizes a serem adotadas nos laudos de avaliação para fins de Desapropriação e Servidão Administrativa para o município de Vila Velha, que teve como base o Parecer Técnico CPEA 019/2020, com diretrizes complementares oriundas do Parecer Técnico 081/2021, constante do processo 2021.011056, servidão SN N 03-P do SES Nova Rosa da Penha, que também podem ser utilizadas nos laudos de Cariacica e Viana.

As citações do laudo da servidão administrativa SN N 03-P do SES Nova Rosa da Penha são apresentadas neste parecer a título de exemplo a ser seguidos nos demais laudos de Cariacica, Viana e Vila Velha.


Segue uma nova redação do item 8 (Avaliação de imóveis de posseiros), pois a forma que fora escrita gerou uma certa confusão no entendimento da prática que o poder judiciário adota e o que a Cesan realmente pratica. O item 8 será reescrito citando somente o que a Cesan pratica nos laudos de avaliação e negociações com os afetados. Os demais itens permanecem inalterados.

Este documento substitui o Parecer Técnico CPEA nº 126/2021 de 11/11/2021.

1. APLICAÇÃO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Foi aplicado um fator de redução de 10% nos dados amostrais em oferta devido à prática real de descontos em transações imobiliárias em negociações de compra e venda, segundo item 9.2.1.3 da NBR 14.653:2/2011, que nos traz a seguinte redação:

“9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados,

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	89 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).”

Podemos observar dois pontos importantes relacionados a esse item da Norma:

- i) Que a utilização de tratamento prévio é permitida e não obrigatória;
- ii) Que é limitada a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, que trata exclusivamente de Tratamento por fatores, o que não se aplica a avaliação realizada por inferência estatística, utilizada nos referidos laudos.

Outro fator importante a se levar em consideração é que como o próprio avaliador relata em seu laudo, o fator de redução se justifica devido à prática real de descontos em transações imobiliárias em negociações de compra e venda, que não se aplica ao caso de desapropriação e/ou servidão administrativa, em que não se caracteriza uma relação de compra e venda e sim um processo de toma de propriedade, ou seja, involuntário.


A aplicação deste fator é muito aplicada em avaliações realizadas por bancos financiadores de imóveis, onde há uma clara evidência de relação de compra e venda, de forma voluntária.

Portanto, **definimos que não seja adotado este fator de redução nos laudos com finalidade de desapropriação e/ou servidão administrativa.**

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO

Conforme item 11.1.2 da NBR 14.653-2:2011, o critério básico em desapropriações parciais é o da diferença entre o “antes e depois” da desapropriação. Não há objeção quanto a utilização deste critério.

Outra forma de obtenção do valor é considerar a área a ser atingida pela desapropriação parcial como sendo total. Por exemplo, em uma área de 5.000,00m², onde terá 200,00m² a ser atingida pela desapropriação, ao invés de avaliar a diferença entre 5.000,00m² e 4.800,00m², pode-se avaliar uma área de desapropriação de 200,00m² (modelo lotes urbanos). **Esse é o principal critério utilizado pela Cesan nas avaliações internas** e o recomendamos. Com isso, o valor unitário de referência passa a ser o de lote.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	90 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO
A-DPT – Divisão de Patrimônio

Considerando as características de cada imóvel, ficou definida a utilização de dois modelos estatísticos:

- 1) **Lotes urbanos:** modelo apenas com lotes urbanos entre 200,00m² à 3.000,00m²;
- 2) **Glebas urbanas:** modelo apenas para glebas, variando de 10.000,00m² à 54.000,00m²;
- 3) **Imóveis rurais:** Não há áreas rurais nas avaliações. Caso ocorram, considerar imóveis rurais no modelo estatístico.

Demais tipologias, se existam, serão tratadas individualmente.

Sendo assim, as avaliações deverão ser feitas para cada caso específico, ou seja, se lotes ou glebas, cada qual no seu tipo de imóvel, resultando em preços unitários compatíveis com cada situação.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – SERVIDÃO ADMINISTRATIVA


Conforme item 11.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011, o valor da indenização pela presença de servidão corresponde à perda do imóvel decorrente das restrições a ele impostas pode ser calculada pelo critério do “antes e depois”, porém aplicar um fator de servidão administrativa.

Não há uma norma específica quanto a obtenção desse fator (ou coeficiente), mas existem alguns trabalhos técnicos aprovados em Congressos Brasileiros de Engenharia de Avaliações e Perícias (COBREAP) que norteiam para uma definição desse coeficiente.

Recomendamos adotar o consagrado critério técnico apresentado pelo Eng. Civil José Tarcizio Doubeck Lopes no XVII COBREAP em outubro de 2013¹, que define esse fator para determinar as **perdas e mutilações dos imóveis**, que serão aplicados ao valor da avaliação do terreno e benfeitorias (quando houver).

A adoção do fator de perdas para o imóvel remanescente (fator k) “*estudo técnico apresentado no COBREAP /2013 pelo Engº José Tarcisio Doubeck*”, será considerado sempre que a afetação da desapropriação na área original for superior a 5 % até o limite de 25 % conforme determinação da Cesan, aplicação do fator forma e uso (frente antes e depois da afetação da desapropriação) e considerado a lei de parcelamento do solo.

¹ DOUBECK, JOSÉ TARCÍSIO. Servidões: Cálculo da Indenização. XVII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. Outubro de 2013.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	91 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

Tomando como exemplo a Servidão *SV N 03-P do SES Nova Rosa da Penha – Cariacica*, temos as seguintes considerações:

- o valor total encontrado pelo autor do laudo para o imóvel em questão, que adotou o valor de 100% da média calculada, valor este como se fosse uma desapropriação de uma área de 773,42 m², que não é o caso. Estamos tratando neste processo de uma faixa de servidão administrativa, estreita de **4,00 metros de largura**, não gerando perdas adicionais nem mutilação da área, conforme informado no próprio laudo. Adotou uma situação de paradigma com uma faixa de 25,00 metros de largura, ocasionando uma supervalorização da área.

Caso se confirme que se trata de um imóvel urbano, segundo a Norma da ABNT 14653-2-2011 no item 11.2 Servidões, subitem 11.2.2:

11.2.2.1 O valor da indenização pela presença de servidão corresponde à perda do valor do imóvel decorrente das restrições a ele impostas, calculadas alternativamente por:


a) diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”), com consideração de circunstâncias especiais, tais como alterações de uso, ocupação, acessibilidade e aproveitamento;

b) diferença entre os valores presentes dos rendimentos imobiliários líquidos relativos ao uso do imóvel antes e depois da instituição da servidão

11.2.2.2 Prejuízos causados às benfeitorias atingidas pela faixa de servidão devem ser avaliados.

11.2.2.3 Perdas adicionais decorrentes da instituição da servidão no imóvel, como a cessação de atividade econômica, devem ser consideradas, quando solicitadas.

- Analisando o laudo, não observamos a utilização de nenhum item acima citado da Norma 14.653-2:2011, e também não verificamos razão para o autor utilizar o valor da indenização de 100% do valor do R\$/m² (variável dependente) buscada na avaliação.
- Os 100 % é em nossa opinião o valor de mercado para a **aquisição plena do domínio da área afetada** pela faixa de servidão, entretanto tendo em vista que as área remanescente pode ainda ser aproveitada, e que ainda é possível a utilização restrita da área afetada pela servidão (como já explanado acima), utilizada pelo proprietário, devemos analisar então a adoção de um coeficiente de servidão ou restrição, que pode chegar ao valor 1 (um) nos casos onde o terreno remanescente fica imprestável para qualquer atividade.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	92 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0




CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

- b) O do “**custo aproximado**”, estimando-se o custo de reposição ou de reprodução das benfeitorias, menos a depreciação e mais o valor da terra.
- c) O “**comparativo**”, extraindo-se o valor básico unitário da terra a partir de pesquisa de mercado na região, obtida através de transações e ofertas de imóveis que sirvam como comparação, devidamente homogeneizados.
- Segundo a tabela de Philippe Westin (amplamente utilizada neste caso), o índice de depreciação provocado por uma servidão, poderia ser de:
 - ✓ Proibição de construção: **0,30**
 - ✓ Limitação de culturas: **0,10**
 - ✓ Fiscalização e reparos: **0,03**
 - ✓ Desvalorização da área remanescente: **0,08**
 - Para o caso em que todos os fatores depreciativos acima acontecessem simultaneamente, teremos um total de **0,51**, ou seja, a indenização devida à servidão neste caso, após visita ao local e sua utilização atual, será de **51%** do valor da terra nua.

4. VALOR UNITÁRIO ADOTADO PARA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Quando se fala em terrenos urbanos, logo nos remete terrenos retangulares, proporcionais, com casas construídas, quintal, garagem, etc. Tomando novamente como exemplo a **SV N 03-P** do SES Nova Rosa da Penha – Cariacica, temos uma faixa de servidão de **773,42 m²**, porém numa faixa muito estreita, com **4,00m de largura**, onde mal cabe um carro com porta aberta, quanto mais construir algum imóvel. Além disso, a faixa de servidão possibilita o uso restrito da faixa serviente, mas o uso irrestrito do remanescente. Esse tipo de terreno não existe para comercialização, ou seja, não existe elementos comparativos de imóveis desse formato para uma **projeção direta da área afetada**. Mesmo o autor tendo adotado o valor **mínimo do campo de arbítrio**, verificamos que o modelo não atende à semelhança do imóvel avaliando. Veja alguns exemplos abaixo:

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	93 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio


- Este coeficiente, não é tabelado em nenhuma norma regulamentada, sendo sua adoção constantemente discutida em congressos de avaliações e perícias de âmbito nacional, como o COBREAP, com publicações de teses e bibliografias sugestivas, que transcrevemos a seguir:

Segundo *Hely Lopes Meirelles (Direito de Construir – 8.ª Edição, páginas 152 e 153)* o conceito de servidão Administrativa é “*um ônus real de uso, imposto pela administração à propriedade particular, a fim de assegurar a realização e manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário. Tais servidões são comumente estabelecidas para a passagem de cabos condutores de energia elétrica, fios telegráficos e telefônicos, pela propriedade particular, mas com finalidade ou interesse público. Nessa hipótese não é necessária a desapropriação, porque o poder público ou seus delegados não tem necessidade da terra, bastando-lhe o poder de passagem assegurado pela servidão sobre a faixa serviente, o que dispensa a indenização do solo, desde que componha os danos causados pela instalação e conservação dos equipamentos públicos. Se porém a servidão administrativa depreciar a propriedade ou torna-la imprópria à sua destinação, é de rigor a indenização do prédio serviente até o limite de sua efetiva desvalorização.*”

A NBR 14653 da ABNT, em seu item determina que: “*Nas desapropriações parciais, o critério é o da diferença entre a avaliação do imóvel original e do imóvel remanescente...*”, e que “*Se o engenheiro de avaliações considerar como inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicada e seu valor apresentado em separado*”.

O justo valor de indenização a ser pago individualmente a cada proprietário, segundo o tamanho da faixa de servidão imposta a cada propriedade, **deve ser calculado**, seguindo o **princípio da depreciação que este ônus imposto pela concessionária imputa ao imóvel serviente**, que em tese seriam **restrições, incômodos e riscos**, a saber:

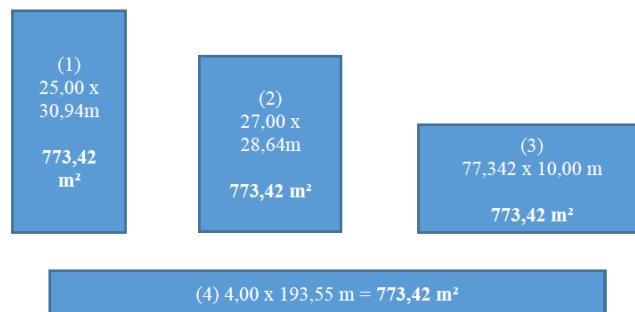
- ✓ **Riscos:** Possibilidade de vazamento de gás, explosões e incêndios, ocasionado por exemplo por fadiga do material, falta de manutenção, acidentes, etc.).
 - ✓ **Incômodos:** Equipes de manutenção e inspeção adentrando a propriedade na hora em que se fizer necessário, sem aviso prévio.
 - ✓ **Restrições:** Impedimento de qualquer tipo de construção na faixa, já que a implantação da mesma torna-a “*nom aedificandi*”, obrigando a demolição das edificações existentes, proibição de culturas de maior porte bem como de queimadas não apenas na área da faixa como também da área lindeira.
- Estes fatores podem produzir a obsolescência total do imóvel. Na determinação do Valor da servidão, são basicamente recomendados três processos:
 - a) O “**antes e depois**” aplicado a toda a propriedade, calculando-se o valor da faixa através da diferença.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	94 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio



Os tipos 1, 2 e 3, facilmente podem ser encontrados. A proporção entre largura e profundidade permite a construção de qualquer tipo de imóvel. Já o tipo 4, que é caso do imóvel objeto da avaliação, nada pode ser construído. Não podemos atribuir o mesmo valor de terrenos comuns. Cabe registrar que os desenhos apresentados acima estão devidamente proporcionais.

5. FATOR DE ALTERAÇÃO DE FORMA E USO (MUTILAÇÃO DO LOTE)


Conforme item 2 deste parecer, recomendamos a escolha entre dois critérios para obtenção do valor de indenização para desapropriações parciais:

- 1) Critério do antes e depois;
- 2) Considerar a área a ser atingida como se fosse uma desapropriação total;

Os critérios mencionados acima são para a obtenção do valor de indenização. Independente do critério utilizado, o avaliador deve analisar o estado de mutilação do lote. Verificar se as alterações de forma, uso, ocasionarão perdas ao remanescente.

A título de exemplo, extraímos um comentário da Especialista do Banco Mundial, para ser adotado para as avaliações:

“Por exemplo, no caso do lote 7 da quadra 12 do loteamento Primavera, temos um lote registrado com 360,00m², sendo 12,00m de frente. Como uma das variáveis utilizadas pelo avaliador foi “frente”, deve ser considerada na avaliação a redução da frente de 4,00m, ou seja, “frente antes = 12,00m” e “frente depois = 8,00m”. No exemplo somente houve a redução da área:”

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	95 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

A) TERRENO ANTES DA SERVIDÃO IMPLANTADA	B) TERRENO DEPOIS DA SERVIDÃO IMPLANTADA
<p>Modelo: Laudo Lotes Viana</p> <p>Data de Referência: segunda-feira, 2 de março de 2020</p> <p>Informações Complementares: Lotes urbanizáveis em Viana, ES</p> <p>Dados para a projeção de valores:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área total = 360,00 • Frente = 12,00 • Índice Fiscal = 62,46 • Avenida = 1,00 • Asfaltada = 2 • Topografia = 1,00 <p>• Endereço = RUA ALTIVA DA SILVA BRESSIANI • Bairro = AREINHA • Informante = SVO2 D-I</p>	<p>Modelo: Laudo Lotes Viana</p> <p>Data de Referência: segunda-feira, 2 de março de 2020</p> <p>Informações Complementares: Lotes urbanizáveis em Viana, ES</p> <p>Dados para a projeção de valores:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área total = 252,84 • Frente = 12,00 • Índice Fiscal = 62,46 • Avenida = 1,00 • Asfaltada = 2 • Topografia = 1,00 <p>• Endereço = RUA ALTIVA DA SILVA BRESSIANI</p>

6. ÁREAS E FRENTE MÍNIMAS

Numa ação de desapropriação parcial e/ou servidão administrativa, o imóvel não deve ser mutilado nem o remanescente ser imprestável.


O avaliador deverá verificar as legislações municipais, estaduais e federais com relação ao parcelamento do solo. Os lotes remanescentes deverão seguir os estabelecidos para área mínima e frente mínima observando as legislações (lei 6.766 de 19/12/1979, PDM do município, etc.), apresentar no laudo os critérios e adotar a maior restrição, pois atenderá todas as legislações.

Por exemplo, a lei 6.766 define, em seu art. 4º, inciso II, os lotes terão área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 (cinco) metros. Já no PDM de Viana, loteamentos de interesse social terão área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros). Portanto, o mais restritivo é do PDM de Viana que deverá ser adotado.

Apresentar esses parâmetros em cada laudo de cada imóvel.

Outro critério a ser levado em consideração é que a área máxima a ser atingida pela desapropriação parcial e/ou servidão, não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) da área total do imóvel.

Caso alguma desapropriação parcial e/ou servidão administrativa não atenda os critérios acima,

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	96 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

serão estudadas individualmente, verificando a redução da área de desapropriação, redução da faixa de servidão, desapropriação total ou até mesmo a escolha de outra área.

7. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

Conforme item 11.1.2 da NBR 14.653-2:2011, que trata dos critérios para avaliações de desapropriações, temos a seguinte redação:

“No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.”

Conforme item 11.2.2.2 da NBR 14.653-2:2011, que trata dos critérios para avaliações de servidões, temos a seguinte redação:

“11.2.2.2 Prejuízos causados às benfeitorias atingidas pela faixa de servidão devem ser avaliados.”

Portanto, todas as benfeitorias que dentro da área de desapropriação (total ou parcial) e servidões administrativas, independente do seu estado de conservação, devem ser avaliadas, mesmo que haja a possibilidade da obra recompor.


Neste caso, adotar o Método Evolutivo.

8. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE POSSEIROS

Independente da apresentação de escritura do imóvel, caso seja necessário conduzir o processo por vias judiciais, o Poder Judiciário pode decidir pela redução do valor para terra nua, no caso de posseiros, conforme jurisprudências sobre o assunto.

A Cesan não pratica essa redução em laudos de avaliações desapropriações e servidões administrativas, já que esse tema não compete ao avaliador de imóveis, ou seja, a Cesan sempre apresentou ao afetado, independente do empreendimento e agente financiador, 100% do valor da terra nua e 100% do valor das benfeitorias.

Portanto, o avaliador de imóveis deve considerar em seu laudo 100% do valor da terra nua e 100% do valor das benfeitorias.

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	97 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

Com isso, segue abaixo a revisão da tabela de critérios de elegibilidade, que pode ser aplicada tanto para servidão administrativa quanto para desapropriação:


CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE			
Aquisição de território: desapropriação / servidão			
Situação atual	Situação afetação	Política de atendimento Situação de Desapropriação	Política de atendimento Situação de Servidão
Proprietários	Afetados totalmente	Indenização de 100% do valor do laudo de avaliação	Não aplicável
Posseiros	Afetados totalmente	Indenização de 100% valor do laudo de avaliação	Não aplicável
Proprietários	Afetados parcialmente	Indenização de 100% do valor do laudo de avaliação referente ao percentual de afetação da área ou indenização total se a área remanescente não se mostrar compatível conforme legislação vigente de parcelamento de solo do município de Vila Velha e/ou mutilação do lote	Indenização de 100% do valor do laudo de avaliação referente ao percentual de afetação da área ou indenização total se a área remanescente não se mostrar compatível conforme legislação vigente de parcelamento de solo do município de Vila Velha e/ou mutilação do lote
Posseiros	Afetados parcialmente	Indenização de 100% do valor do laudo de avaliação referente ao percentual de afetação da área ou indenização de toda a área remanescente não se mostrar compatível conforme legislação vigente de parcelamento de solo do município de Vila Velha e/ou mutilação do lote.	Indenização de 100% do valor do laudo de avaliação referente ao percentual de afetação da área ou indenização de toda a área remanescente não se mostrar compatível conforme legislação vigente de parcelamento de solo do município de Vila Velha e/ou mutilação do lote.

9. PESQUISA DE DADOS

De acordo com a amostra a ser obtida junto ao mercado imobiliário local, observar o seguinte:

Conforme item 7.2.1 da NBR 14653-1:2019:

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial. [grifo nosso]

	TIPO DE DOCUMENTO	CÓDIGO	PÁGINA
	RELATÓRIO TÉCNICO	E-050-001-90-0-RT-0012	98 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO	DATA DO DOCUMENTO	REVISÃO
	PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	01/12/21	0



CESAN – COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

A-DPT – Divisão de Patrimônio

Conforme item 6.4.2, subitem 'a)' da NBR 14653-1:2019, na fase de dados convém:

a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando. [grifo nosso]

Conforme item 8.2.1.3.2 da NBR 14653-2:2011:

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. [grifo nosso]

Analisando a pesquisa de dados de mercado, verificamos no referido laudo da SV N 03-P do SES Nova Rosa da Penha – Cariacica, que num universo de 62 dados de mercado, somente 02 dados no bairro Nova Rosa da Penha. Com isso, analisando o modelo de inferência estatística apresentado, verificamos que ele **não atende** aos pressupostos básicos exigidos pela ABNT NBR 14653-2:2011 – Anexo A. Solicitamos que no caso de Vila Velha tenha esse cuidado.

Outro ponto importante é observar tipologias de terrenos, principalmente quanto à área, utilizando um modelo estatístico para áreas menores e outro modelo para áreas maiores.

Em 07 de abril de 2022.

TELMA RIBEIRO
OLIVEIRA:1026
1426796

Assinado de forma digital por TELMA RIBEIRO OLIVEIRA:10261426796
Dados: 2022.04.07 12:09:21 -03'00'

Telma Ribeiro Oliveira
Engenheira Civil
CREA - ES 022918/D
Coordenadora da CPEA Cesan


Assinado de forma digital por ANDERSON FONSECA FIGUEIREDO:09422130760
Dados: 2022.04.07 14:11:08 -03'00'

Anderson Fonseca Figueiredo
Engenheiro Civil
CREA 018514/D – ES

EDSON IRMO
MARINO:809501
83768

Assinado de forma digital por EDSON IRMO MARINO:80950183768
Dados: 2022.04.07 12:06:19 -03'00'

Edson Irmo Marino
Engenheiro Civil
CREA - ES 3577/D
IBAPE 339

	TIPO DE DOCUMENTO RELATÓRIO TÉCNICO	CÓDIGO E-050-001-90-0-RT-0012	PÁGINA 99 de 99
	TÍTULO DO DOCUMENTO PLANO ABREVIADO DE REASSENTAMENTO BALNEÁRIO PONTA DA FRUTA	DATA DO DOCUMENTO 01/12/21	REVISÃO 0