



CESAN

qualidade em saneamento



MUNICÍPIO DE CASTELO

SES CASTELO

Relatório do Plano de Aquisição de
Imóveis

Março/2021

Sumário

1. Apresentação	5
2. Introdução	5
3. Acompanhamento Social	6
4. Estudos de Soluções x Redução / Minimização da Requisição de Reassentamento	7
5. Descrição Resumida do Projeto	8
6. Situação de Afetação SES Castelo	10
7. Caracterização das Áreas Utilizadas para a Primeira Fase das Obras do SES Castelo	16
7.1. Áreas Cedidas pelo Município:	16
7.1.1. Área 1: EEEB A	16
7.1.2. Área 2: EEEB B	18
7.1.3. Área 8: EEEB I.1	20
7.2. Área Particular Desapropriada	21
7.2.1. Área 9: EEEB K	21
7.3. Outras Áreas: em uso pela Cesan	25
8. Roteiro geral dos procedimentos e ações desenvolvidas pela CESAN para a aquisição dos imóveis / áreas:	27
8.1. Procedimentos de desapropriação da CESAN	27
8.2. Procedimento para solicitação de cessão ou permissão de uso para as áreas públicas:	28
9. Metodologia de Avaliação	30
9.1. Terreno:	30
9.2. Benfeitorias	31
9.3. Edificação:	31
9.4. Benfeitorias complementares:	32

Lista de Figuras

Figura 1 Escopo da ampliação do SES Castelo _____	9
Figura 2 Fluxograma do SES Castelo _____	10
Figura 3 Novas unidades Operacionais programadas para execução áreas públicas ____	12
Figura 4 -Áreas com unidades em operação públicas e/ou pertencentes a CESAN_____	13
Figura 5 Unidades do SES Castelo em operação que receberão melhorias _____	14
Figura 6 Mapa Google localização das EEEB's e ETE_____	15
Figura 7 Localização da EEEB -A _____	17
Figura 8 Mapa Google da EEEB A_____	17
Figura 9 Localização da EEEB B _____	18
Figura 10 Localização EEEB B _____	19
Figura 11 Mapa Google da EEEB B _____	19
Figura 12 Localização da EEEB I1 _____	20
Figura 13 Mapa Google da EEEB I1_____	21
Figura 14 Localização da EEEB K_____	24
Figura 15 Localização da EEEB K_____	24
Figura 16 Mapa Google da EEEB K _____	25
Figura 17 Fluxograma de Aquisição de Áreas Desapropriação e Servidão_____	28
Figura 18 Fluxograma da Cessão / Permissão de Uso de Área Pública_____	29

Lista de Anexos

Anexo 1 - EEEB A

1. Planta de Cessão de Uso
2. Descritivo Técnico
3. Declaração de Área Pública

Anexo 2 - EEEB B

1. Planta de Cessão de Uso
2. Descritivo Técnico
3. Declaração de Área Pública

Anexo 3 - EEEB C

1. Planta de Cessão de Uso
2. Declaração de Concessão do Direito Real de Uso

Anexo 4 - EEEB D

1. Planta de Desapropriação
2. Escritura Pública e Registro de Imóvel

Anexo 5 - EEEB F

1. Planta de Cessão de Uso
2. Declaração de Concessão do Direito Real de Uso

Anexo 6 - EEEB H

1. Planta de Desapropriação
2. Decreto de Utilidade Pública
3. Certidão de Registro de Imóvel

Anexo 7 - EEEB I

1. Planta de Desapropriação
2. Escritura Pública e Registro de Imóvel

Anexo 8 - EEEB I1

1. Planta de Cessão de Uso
2. Descritivo Técnico
3. Declaração de Área Pública

Anexo 9 - EEEB K

1. Caracterização do Afetado
2. Planta de Desapropriação
3. Descritivo Técnico
4. Laudo de Avaliação
5. Decreto de Utilidade Pública (DUP)
6. Pagamento
7. Escritura Pública

Anexo 10 -ETE

1. Planta de Desapropriação
2. Auto Imissão Provisória de Posse
3. Sentença de Imissão de Posse Definitiva

Anexo 11 - Modelo

1. Levantamento Socioeconômico da População Afetada

1. Apresentação

Este documento apresenta o Relatório do Processo de Aquisição de Imóveis, implementado pela Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN, no município de Castelo em função da primeira fase das obras de implantação da rede coletora e de Estações Elevatórias do SES - Sistema de Esgotamento Sanitário (primeira fase de obras).¹

A elaboração deste Relatório tem por finalidade apresentar o processo de aquisição da área particular desapropriada para a primeira fase das obras de ampliação do SES Castelo (implantação da EEB K) e demonstrar que os procedimentos e ações adotadas pela CESAN são consistentes com a política definida no Plano de Reassentamento Involuntário Simplificado: Plano de Aquisição de Imóveis para as Obras do 1º Ano do Programa Componente Saneamento, publicado em julho de 2013, (<https://www.cesan.com.br/wp-content/uploads/2013/10/7-Anexo-3-RAAS-Plano-de-Desapropriacao.pdf>).

2. Introdução

O Programa de Gestão Integrada das Águas e da Paisagem do Estado do Espírito Santo ao longo de sua implantação vem demandando à aquisição de terras para viabilizar as intervenções físicas previstas para os Componentes de Saneamento e Gestão de Águas Urbanas.

Para a ampliação do SES Castelo necessita que áreas sejam disponibilizadas.

Por outro lado, o BIRD – Banco Mundial determina que toda operação de crédito para projetos envolvendo desapropriação de imóveis, deslocamento de população e/ou interrupção de atividades econômicas deve contar com um plano específico para tratamento do tema (OP4.12).

¹ A segunda fase de obras envolverá a instalação de cerca de dois quilômetros de interceptores em áreas de APP.

O poder público no Brasil realiza a aquisição de imóveis/áreas através de legislação específica que estabelece o arcabouço jurídico para o processo de desapropriação e/ou servidão de imóveis.

No âmbito do Programa o processo de aquisição de imóveis está em consonância com a legislação vigente aplicável, com as diretrizes do Banco Mundial e com a Política de Reassentamento Involuntário do Programa, definida no Marco de Reassentamento Involuntário elaborado para o Programa de Gestão Integrada das Águas e da Paisagem do Estado do Espírito Santo.

A OP4.12 prevê que quando o número de pessoas afetadas for inferior a 200 ou as propriedades forem afetadas em menos de 10% de sua área / capacidade produtiva poderá ser preparado o Plano de Reassentamento Involuntário na versão Simplificada - PRI –Simplificado, como indicado no Marco de Reassentamento (<https://www.cesan.com.br/wp-content/uploads/2013/10/6-Anexo-2-RAAS-Marco-Conceitual-de-Reassentamento.pdf>).

Importante ressaltar, que o processo de aquisição de área realizado para atender à primeira fase das obras de ampliação do SES Castelo não promoveu o deslocamento físico de população, tampouco provocou interrupção e/ou perda de renda.

Este relatório apresenta o status atual do Plano de Aquisição de Imóveis das ações para viabilizar a implantação das unidades previstas para a primeira fase das obras de ampliação do SES Castelo.

3. Acompanhamento Social

A partir das lições aprendidas, nos trabalhos já realizados pelo Programa de Gestão Integrada das Águas e da Paisagem o procedimento aquisição de imóveis da CESAN passou por melhorias importantes visando diminuir possíveis impactos causados sobretudo pelas desapropriações e/ou constituição de servidão junto à população diretamente afetada, posseiros e proprietários.

Os aperfeiçoamentos incorporados aos trabalhos (lições aprendidas) foram:

- ✚ A equipe social da CESAN passou a acompanhar o processo de desapropriação e/ou servidão desde o início (identificação da área / solução de engenharia /

visita técnica / abordagem do proprietário / processo de negociação / apoio social / acordo), e não só após consolidado o impacto, como acontecia antes.

4. Estudos de Soluções x Redução / Minimização da Requisição de Reassentamento

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.

Mas, é preciso recolher todo o efluente e concentrá-lo em pontos de tratamento – a ETE – Estação de Tratamento de Esgoto.

No entanto, ao se projetar um SES sempre se quer evitar à implantação de EEEB – Estações Elevatórias de Esgoto Bruto por todas as implicações que uma EEEB acarreta (gasto de energia / desapropriação / etc...).

Mas, nem sempre é possível, pois é preciso recuperar cota altimétrica para transportar / concentrar o esgoto no local de tratamento.

É preciso também adotar critérios econômicos, a construção de EEEB são elementos que representam custos de implantação e de manutenção – logo quanto menor o número de EEEB melhor. E como fazer isto? É preciso buscar encontrar pontos nos quais se possa reunir o maior volume de esgoto – de preferência num só ponto ou no menor número de pontos possíveis.

Quais a característica deste ponto? Este ponto possui cota altimétrica mais baixa e pontos com baixa altimetria e estão localizados nas áreas mais baixas e que normalmente são os locais onde correm os mananciais (córrego / rio / etc.) e que por via de consequência tem as suas faixas de proteção ambiental – denominadas APP – Área de Preservação Permanente – que sua largura varia com o porte do manancial.

O Processo de licenciamento de SES no Brasil tem permitido o uso das APPs urbanas e rurbanas para implantação de parte dos SES.

Esta permissão de utilização parte do entendimento que um SES sempre caminha para as cotas mais baixas, que as APPs urbanas quase sempre estão antropizadas e o benefício social e ambiental do SES é indubitavelmente maior do que o impacto.

Afastar o esgoto das residências e não o lançar no corpo d'água acarreta um efeito positivo de magnitude muito maior do que o lançamento de um trecho de rede ou à implantação de EEEB na APP.

Posto, isto, o Projeto do SES Castelo adotou além dos critérios técnicos, os seguintes aspectos em sequência:

Prioridade A – Buscar soluções de engenharia que evitem à demanda de reassentamento, e não sendo possível, que a demanda seja reduzida ao máximo possível.

Prioridade B – Utilizar o sistema viário existente para o transporte do esgoto.

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

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

Prioridade E – Buscar terreno disponível sem ocupação ou sem utilidade em área urbana de propriedade particular – processo de desapropriação - indenização ao proprietário.

A CESAN adotou estes critérios ao desenhar às soluções para o SES Castelo.

5. Descrição Resumida do Projeto

Atualmente, a população de abrangência na área de projeto da implantação do SES Castelo é de aproximadamente 22.798 habitantes. O sistema de esgotamento sanitário proposto para a sede do município de Castelo em seu projeto prevê a complementação de redes coletoras, interceptores, instalação e melhorias de estações elevatórias de esgoto bruto (EEEB) e ampliação e melhorias da estação de tratamento de tratamento.

O sistema atual possui índice de tratamento do esgoto gerado de aproximadamente 45 % da sede do município e com a ampliação e melhorias do sistema está previsto atingir um índice de cobertura² de 95% com coleta e tratamento de esgoto, que tecnicamente

² O índice de cobertura considerado não leva em conta as ocupações irregulares, locais de difícil acesso, crescimento urbano recente, etc.

universaliza o atendimento³. Os bairros contemplados da sede do município de Castelo são: Garagem, Independência, Pouso Alto, Volta Redonda, Vila Izabel, Centro, Baixa Itália, Vila Barbosa, Nossa Senhora Aparecida, Santo Andrezinho, Niterói, São Miguel, Exposição, Santo Agostinho, Bela Vista, Esplanada, Vila Nova, Santa Bárbara, Castelo III, Aracuí e Cava Roxa.

Na Figura 1 é apresentado o escopo resumido do projeto de ampliação do SES Castelo (primeira e segunda fase de obras).

Figura 1 Escopo da ampliação do SES Castelo

FASE	QUANT.	UNID.
Ligações Prediais (1ª fase)	2.598	unid.
Rede Coletora (1ª fase)	26.801	m
Interceptor (Segunda fase de obras)	6.859	m
Elevatória de Esgoto Bruto – EEEB (1ª fase)	9	unid.
Recalque de Esgoto (1ª fase)	3.307	m
Estação de Tratamento de Esgoto – ETE (1ª fase)	1	unid.
Emissário DN 450 PRFV (1ª fase)	77	m

Estão projetadas 4 novas EEEBs e 5 EEEB passarão por reformas e melhorias. Não haverá intervenção na EEEB-G, tendo em vista que foi a última elevatória implantada pela Cesan e se encontra em condições adequadas de operação e conservação.

Na Figura 02 a seguir é apresentado o fluxograma geral do SES Castelo, indicando a localização das Estações Elevatórias, dos Poços de Visitas (PV) e da ETE.

³ Considera-se tecnicamente universalizado o esgotamento sanitário quando 95% dos imóveis abastecidos com água possuem rede coletora de esgoto disponível para ligação.

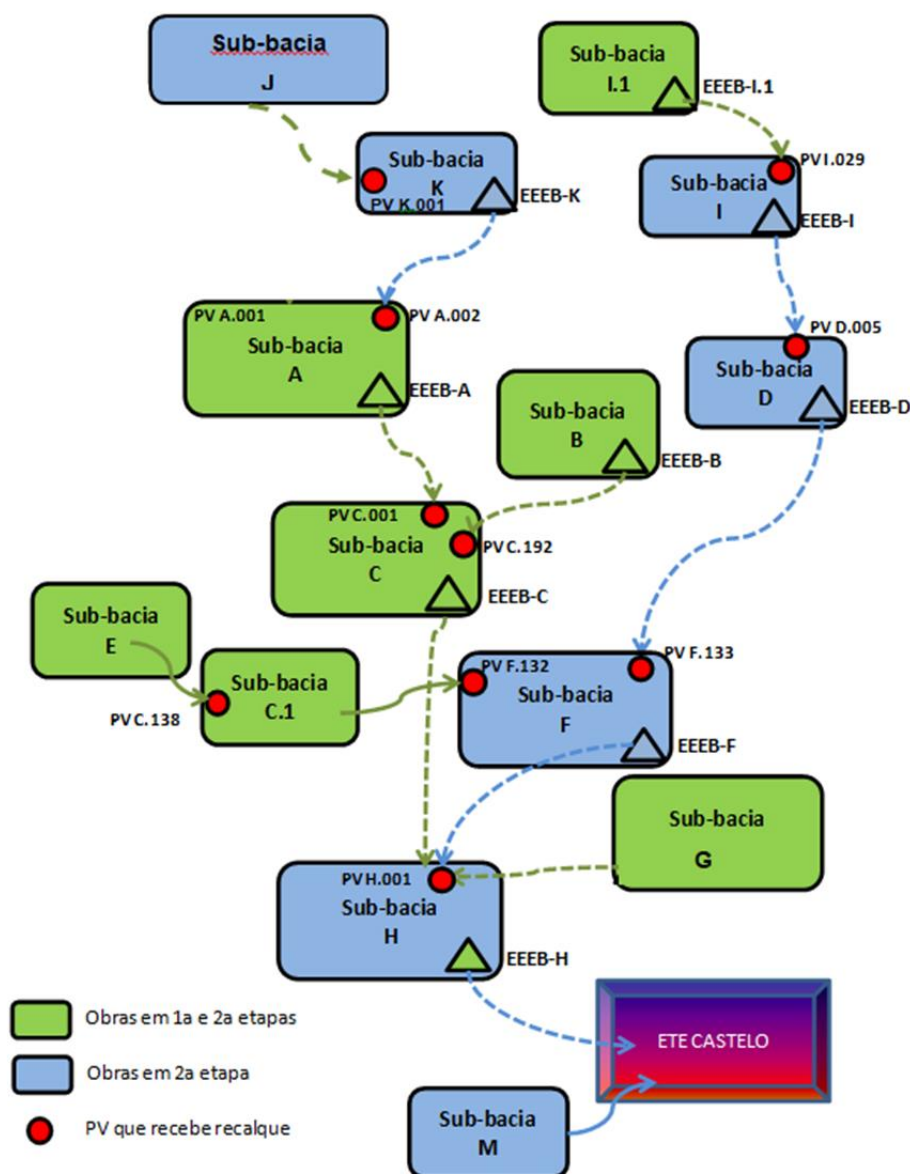


Figura 2 Fluxograma do SES Castelo

6. Situação de Afetação SES Castelo

A CESAN projeta suas intervenções em conformidade com os Planos Diretores Municipais das cidades, procurando fazer uso dos traçados das vias públicas para a instalação de interceptores e de redes coletoras. No entanto, para abrigar algumas unidades operacionais projetadas busca-se localá-las em áreas desocupadas de preferência de domínio público (praças, logradouros) e quando isto não se mostra factível opta-se prioritariamente pela desapropriação e/ou servidão de áreas particulares desocupadas.

Da elaboração do projeto – observando os critérios descritos no Capítulo 4 – deste relatório e do trabalho realizado de campo resultou a afetação de um reduzido número de áreas – apenas quatro novas áreas, sendo 3 áreas públicas (figura 3) e uma particular (figura 5). Adicionalmente e conforme apresentando na Tabela 4 serão utilizadas outras seis áreas que já possuem unidades da CESAN em operação e que receberão melhorias no projeto de ampliação do SES Castelo. Essas áreas já estão em uso pela CESAN e são pertencentes à Empresa e/ou públicas pertencentes ao município.

Vale ressaltar que não houve necessidade de relocar pessoas e/ou famílias.

Desde 1991 o município de Castelo possui legislação que trata da proibição de construções em APP's. A Lei Nº 1248/1991, que instituiu o Código de Obras, em seu Art. 37, inciso 5º, excetua a expedição do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Demolição e Acréscimo quando for referente à construção a ser realizada em áreas de preservação permanente. Esse tema também foi tratado na Lei Complementar do município de Castelo Nº 002/2007, que instituiu o Plano Diretor do Município, estabelece em seu artigo 173, inciso VI, que não será permitido o parcelamento do solo em áreas de preservação permanente e em unidades de conservação, definidas em legislação Federal, Estadual ou Municipal. Durante a segunda fase da obra de ampliação do SES Castelo está prevista a implantação de aproximadamente 07 km de interceptores em APP, trechos de rede de esgoto em ferro fundido na margem do Rio Castelo, que coletarão o esgoto dos imóveis cuja cota está abaixo no nível da rede.

Apesar desta determinação legal e de não se haver identificado, previamente, a existência de ocupações por benfeitorias das áreas de APP requeridas para implantação dos interceptores, a CESAN adotará a precaução de realizar uma nova análise da situação de ocupação e uso das áreas de APP na faixa a ser utilizada para passagem da tubulação de esgoto a fim de identificar existência ou não de benfeitorias nesses locais, bem como possíveis casos não cobertos pela legislação. Conforme se identificar como necessário, um Plano Abreviado de Ação de Reassentamento será elaborado, submetido à Não-Objecção do Banco Mundial e implementado antes do início dessa segunda fase de obras.

Figura 3 Novas unidades Operacionais programadas para execução áreas públicas

Nº Área	Unidades do projeto	ÁREAS PÚBLICAS							
		Área Total (m²)	Área a ser usada (m²)	Área Remanescente (m²)	% de Afetação = Área a ser usada / Área Total		Situação da propriedade da área para implantação	Situação de Ocupação	Informações Complementares
1	EEEE A	124,98	124,98	0	0	TOTAL	Pública - Município	Desocupada	Prefeitura emitiu Declaração de Área Pública. Em preparação do Termo de Cessão.
2	EEEE B	234,47	234,47	0,00	100,00	TOTAL	Pública - Município	Desocupada	Prefeitura emitiu Declaração de Área Pública. Em preparação do Termo de Cessão.
8	EEEE I.1	17.700,00	162,02	17.537,98	0,92	PARCIAL	Pública - Município	Desocupada	Prefeitura emitiu Declaração de Área Pública. Em preparação do Termo de Cessão.

Figura 4 - Áreas com unidades em operação públicas e/ou pertencentes a CESAN⁴

Nº Área	Unidades do projeto	SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO					Situação da propriedade da área para implantação	Situação de ocupação	Informações Complementares
		Área Total (m²)	Área a ser desapropriada (m²)	Área Remanescente (m²)	% de Afetação = Área a ser desapropriada / Área Total				
3	EEEE C	NA	236,34	NA	NA	TOTAL	CESAN	Em uso pela Cesan	Em uso pela CESAN – CONTRATO DE CONCESSÃO assinado em 28/04/2004.
4	EEEE D	NA	164,63	NA	NA	TOTAL	CESAN	Em uso pela Cesan	ESCRITURA Pública de Compra e Venda(Mat. Mat. 4613 Lv 2
5	EEEE F	NA	217,48	NA	NA	TOTAL	CESAN	Em uso pela Cesan	Em uso pela CESAN – CONTRATO DE CONCESSÃO assinado em 28/04/2004.
6	EEEE H	NA	354,35	NA	NA	TOTAL	CESAN	Em uso pela Cesan	Em uso pela CESAN – ESCRITURA REGISTRADA (MAT. 7493 de 01/03/2005)
7	EEEE I	NA	195,47	NA	NA	TOTAL	CESAN	Em uso pela Cesan	Em uso pela CESAN – ESCRITURA REGISTRADA (MAT. 7085) – ano 2002
10	ETE	NA	10.620,27	NA	NA	PARCIAL	CESAN	Em uso pela Cesan	Em uso pela CESAN (IMISSÃO DE POSSE concedida em 2011). Ação judicial encerrada em 2019. Aguardando trâmites judiciais para lavratura da escritura pública e posterior registro.

⁴ Áreas que já possuem unidades de EEEB e Estação de Tratamento de Esgoto, essas áreas não constituem novas afetações, são demonstradas aqui, pois receberão obras de melhoria operacionais. Essas áreas estão desembarçadas.

Figura 5 Unidades do SES Castelo em operação que receberão melhorias

Nº Área	Unidades do projeto	ÁREA PARTICULAR							
		Área Total (m ²)	Área a ser desapropriada (m ²)	Área Remanescente (m ²)	% de Afetação = Área a ser desapropriada / Área Total		Situação da propriedade da área para implantação	Situação de Ocupação	Informações Complementares
9	EEEE K	743,40	179,92	563,48	24,00	PARCIAL	CESAN	Desocupada	Decreto de Utilidade Pública emitido em 19/06/2019 - DECRETO Nº 1592. Negociação finalizada escritura lavrada. Enviada para registro.

A primeira fase de obras da ampliação do SES Castelo demandou, portanto, a utilização de 6 áreas pertencentes à CESAN, concessão de 3 áreas públicas municipais e a desapropriação de parcela de um imóvel particular para a construção da Estação Elevatória de Esgoto EEEB-K.



Figura 6 Mapa Google localização das EEBB's e ETE

7. Caracterização das Áreas Utilizadas para a Primeira Fase das Obras do SES Castelo

Segue abaixo a caracterização das áreas que são necessárias para ampliação do Sistema de Esgotamento Sanitário.

7.1. Áreas Cedidas pelo Município:

Três áreas foram cedidas pela Prefeitura Municipal de Castelo conforme o Contrato de Programa assinado com a CESAN e a Prefeitura Municipal de Castelo, em 06/07/2018, com vigência de 30 anos, é dever do município “declarar bens imóveis de utilidade pública para fins de desapropriação e/ou instituição de servidão administrativa, (...) com a finalidade de assegurar a realização, bem como a conservação, de serviços e obras vinculadas à prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário e ao cumprimento do Plano de Metas de saneamento (...). A CESAN está acompanhando o processo de elaboração do Projeto de Lei pelo município para submeter à apreciação da Câmara de Vereadores para autorizar e formalizar através de Termo de Cessão do Direito de Uso.

Importante ressaltar que as áreas públicas utilizadas para ampliação do SES Castelo foram previamente discutidas com o poder público municipal a fim de avaliar a melhor localização e menor impacto de implantação.

Essas áreas são:

7.1.1. Área 1: EEEB A

A área destinada à implantação da Estação Elevatória de Esgoto Bruto – EEEB A é uma área pública não ocupada por terceiros, foi emitida declaração de área pública pela Prefeitura Municipal para implantação do Empreendimento.

A EEEB A está projetada para uma área que atualmente é uma ETE inoperante que pertence à Prefeitura e onde existe atualmente uma fossa e filtro inoperante que tem seu afluente 100% direcionado sem tratamento para o Rio e encontra-se no ponto mais baixo da sub-bacia, onde já chega todo o esgoto bruto.

No anexo 1, encontram-se as seguintes documentações relativa a área da EEEB A:

1. Planta de Cessão de Uso
2. Descritivo Técnico

3. Declaração de Área Pública

Seguem abaixo as figuras 7 e 8 com a localização da EEEB A.

Figura 7 Localização da EEEB -A



Figura 8 Mapa Google da EEEB A



7.1.2. Área 2: EEEB B

A área destinada a implantação da Estação Elevatória de Esgoto Bruto – EEEB B é uma área pública não ocupada por terceiros, foi emitida declaração de área pública pela Prefeitura Municipal para implantação do Empreendimento.

No anexo 2, encontram-se as seguintes documentações relativa a área da EEEB B:

1. Planta de Cessão de Uso
2. Descritivo Técnico
3. Declaração de Área Pública

Seguem abaixo as figuras 9, 10 e 11 com a localização da EEEB B.

Figura 9 Localização da EEEB B



Figura 10 Localização EEEB B



Figura 11 Mapa Google da EEEB B



7.1.3. Área 8: EEEB I.1

A área destinada a implantação da Estação Elevatória de Esgoto Bruto – EEEB I1 é uma área pública não ocupada por terceiros, foi emitida declaração de área pública pela Prefeitura Municipal para implantação do Empreendimento.

A área destinada a implantação da EEEB I.1 está situada dentro de um parque municipal, no processo de negociação, a CESAN assumiu o compromisso de construção de um banheiro público para atender à população que visita o local, como contrapartida.

No anexo 8, encontram-se as seguintes documentações relativa a área da EEEB I1:

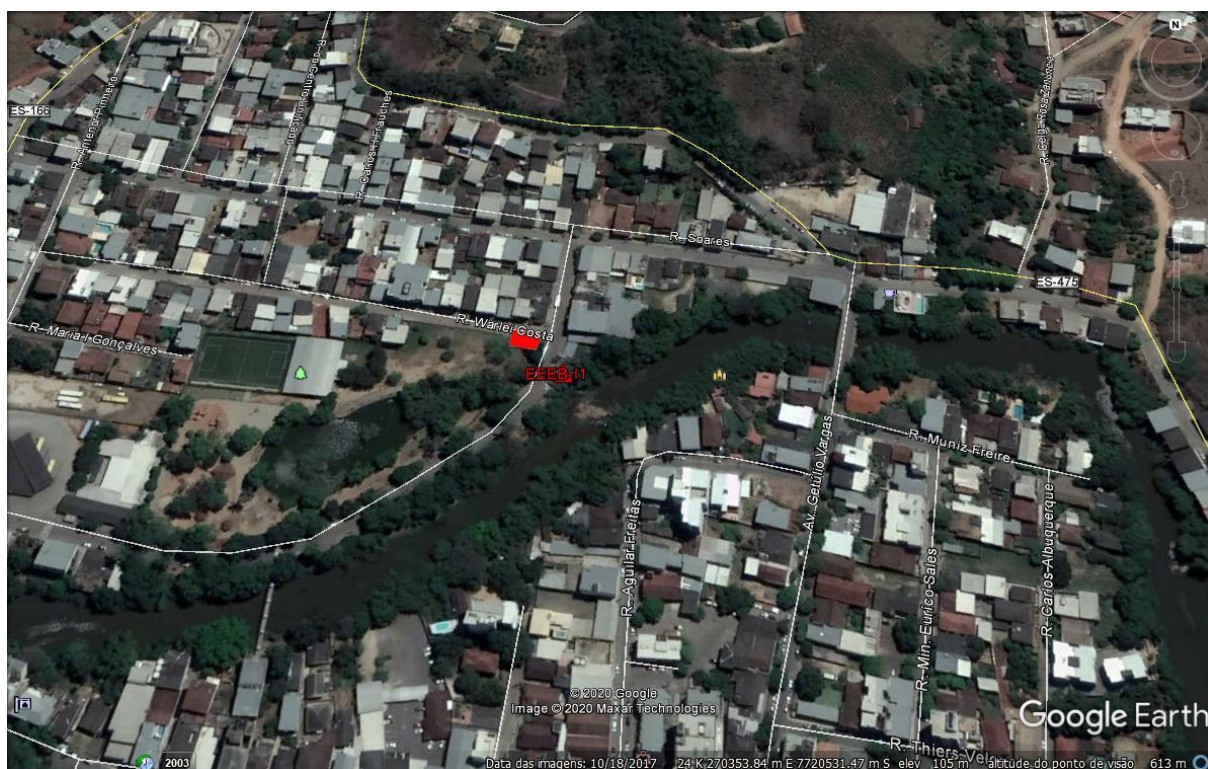
1. Planta de Cessão de Uso
2. Descritivo Técnico
3. Declaração de Concessão do Direito Real de Uso

Seguem abaixo as figuras 12 e 13 com a localização da EEEB I1:

Figura 12 Localização da EEEB I1



Figura 13 Mapa Google da EEEB 11



7.2. Área Particular Desapropriada

7.2.1. Área 9: EEEB K

A área destinada à implantação da Estação Elevatória de Esgoto Bruto – EEEB K no momento do Cadastro foi identificada com a seguinte caracterização:

- Área particular, possui um imóvel residencial, além de pomar, horta, e criação de galinhas.

De acordo com o novo Código Florestal (Lei 12.651 / 2012), é considerada intervenção em área de APP qualquer empreendimento a ser instalado na faixa de 30m da margem de um curso d'água com largura de 10m, e na faixa de 50m da margem de um curso d'água com largura entre 10m e 50m. A intervenção em Área de Preservação Permanente somente poderá ocorrer nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, sendo assim a implantação do EEEB K se encaixa na liberação da lei.

Porém como a área da EEEB K, já está consolidada como pertencente ao proprietário do terreno, inclusive a mesma se encontra cercada, sendo assim, do ponto de vista social é necessário à realização de indenização.

A área pretendida pela Cesan está nos fundos do seu quintal, não atingindo nenhuma benfeitoria do afetado. O proprietário no momento da entrevista não lembrava o tamanho da área, e demonstrou um pouco de dúvida no processo de desapropriação. Informou que seus filhos deveriam participar do processo de tomada de decisão sobre a cessão do terreno para a CESAN. Lamentou a desapropriação, pois mantém um forte vínculo emocional com o local, pois pertencia ao seu pai, o afetado foi informado sobre a importância da localização da área, por ser a parte mais baixa da região (bacia), após explicação que o esgoto segue por gravidade até o ponto mais baixo, também foi informado que essa obra contribuirá para a despoluição do Rio Castelo, e a área a ser desapropriada é de suma importância para manutenção do projeto. O afetado autorizou o sequenciamento para o processo de desapropriação uma vez que trabalha informalmente como diarista na construção civil e entende a importância do sistema de esgotamento sanitário. No terreno possui 01 imóvel residencial, além de pomar, horta, e criação de galinhas. A casa está em estado de conservação regular tem paredes e alvenaria e cobertura de telha cerâmica. Possui 03 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 garagem e 01 varanda. O imóvel onde vive a família possui iluminação, o abastecimento de água é por rede pública, possui rede interna de água, instalação sanitária interna, e o lançamento de esgoto do imóvel é no rio. Utiliza a rede de saúde da sede do município. No imóvel residem 02 pessoas, um senhor de 58 anos, diarista e trabalhador rural, com segundo grau completo e a senhora sua esposa, 57 anos, estudou até a 4ª série, trabalhadora rural e do lar. As maiores despesas da família são com medicação.

O município de Castelo passou por uma grave enchente no mês de janeiro/2020, atingindo o imóvel do afetado, o proprietário procurou a CESAN manifestando sua necessidade imediata de desapropriação da área para que com o valor o mesmo possa reestruturar sua vida familiar. O valor da desapropriação foi pago ao proprietário e a CESAN concluiu a escritura pública e aguarda a conclusão do registro do imóvel.

Em visita ao afetado realizada no dia 17/12/2020 foi verificado que ele está muito satisfeito com o recurso recebido pela desapropriação realizada pela CESAN, esse valor alavancou significativamente a construção do novo imóvel, após a enchente a casa ficou sem condições de habitabilidade o que levou o afetado a demolir o imóvel e iniciar a construção de uma nova edificação elevada, deixando o andar térreo para garagem, e com estrutura para quatro andares para alojar os filhos do casal afetado. Segundo o morador enchentes semelhantes a que ocorreu em 2020, ocorrem com uma frequência a cada 08 a 10 anos.

No anexo 9, encontram-se as seguintes documentações relativa à área da EEEB K:

1. Caracterização do afetado
2. Planta de Desapropriação
3. Descritivo Técnico
4. Laudo de Avaliação
5. Decreto de Utilidade Pública (DUP)
6. Evidências do Pagamento
7. Escritura Pública

Seguem abaixo as figuras 14, 15 e 16 com a localização da EEEB K:

Figura 14 Localização da EEBB K



Figura 15 Localização da EEBB K



Figura 16 Mapa Google da EEEB K



7.3. Outras Áreas: em uso pela Cesan

Neste Sistema de Esgotamento Sanitário de Castelo possuem outras áreas com destinação para Estação Elevatória de Esgoto Bruto assim como a ETE que já estão em Uso pela Cesan.

Vale ressaltar que as áreas abaixo relacionadas foram desapropriadas e/ou formalizadas as cessões de uso anterior ao ano de 2012, data de corte do Programa Águas e Paisagem no qual este empreendimento está vinculado.

Em relação à área da ETE, vale ressaltar que apesar da Cesan ter obtido a Imissão Provisória de Posse para a construção da estação em 2002, o processo judicial que tratou da Ação de Desapropriação só foi concluído no final de 2019, dessa forma a Cesan está em trâmites finais para juntada da documentação necessária para lavrar a escritura pública e promover o registro da área.

Após a Cesan obter a Imissão de Posse Provisória, a conclusão da construção da estação ocorreu desde 2004, quando ela tomou posse da área. Com o andamento do processo judicial a Imissão de Posse Definitiva ocorreu no ano de 2011. Ressalta-se que o Laudo de Avaliação foi elaborado no ano 2001 e que não foram localizadas documentações adicionais como perfil do proprietário, que inclusive trata-se de espólio.

Segue no anexo 10 a documentação existente da área:

A documentação relativa a estas áreas se encontra nos Anexos conforme abaixo:

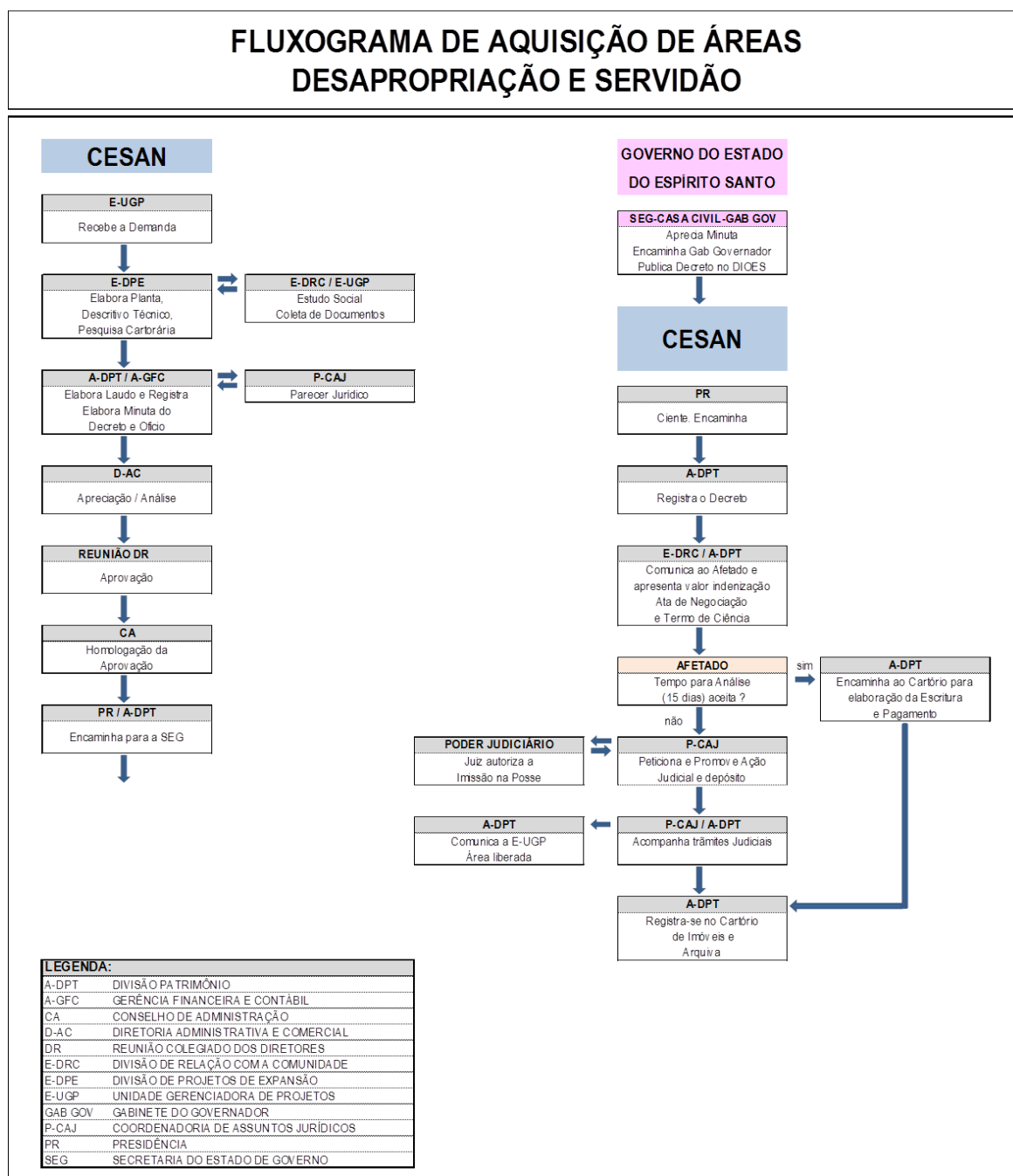
Anexo 3 – EEEB C	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planta de Cessão de Uso 2. Declaração de Concessão do Direito Real de Uso – em 2004.
Anexo 4 – EEEB D	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planta de Desapropriação 2. Escritura Pública em 2003 e Registro de Imóvel em 2007.
Anexo 5 – EEEB F	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planta de Cessão de Uso 2. Declaração de Concessão do Direito Real de Uso – em 2004.
Anexo 6 – EEEB H	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planta de Desapropriação 2. Decreto de Utilidade Pública 3. Certidão de Registro de Imóvel em 2005
Anexo 7 – EEEB I	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planta de Desapropriação 2. Escritura Pública e Registro de Imóvel em 2002
Anexo 10 – ETE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planta de Desapropriação 2. Auto Imissão Provisória da Posse – 17/07/2002 3. Sentença de Imissão de Posse Definitiva - 04/07/2011

8. Roteiro geral dos procedimentos e ações desenvolvidas pela CESAN para a aquisição dos imóveis / áreas:

8.1. Procedimentos de desapropriação da CESAN

Considerando a mudança da legislação que trata das desapropriações em agosto de 2019, bem como as lições aprendidas das obras do 1º ano do Programa das Águas e da Paisagem apresentamos o novo fluxo que está sendo implementado desde 2019 para as novas desapropriações e constituição de servidão em áreas particulares.

Figura 17 Fluxograma de Aquisição de Áreas Desapropriação e Servidão

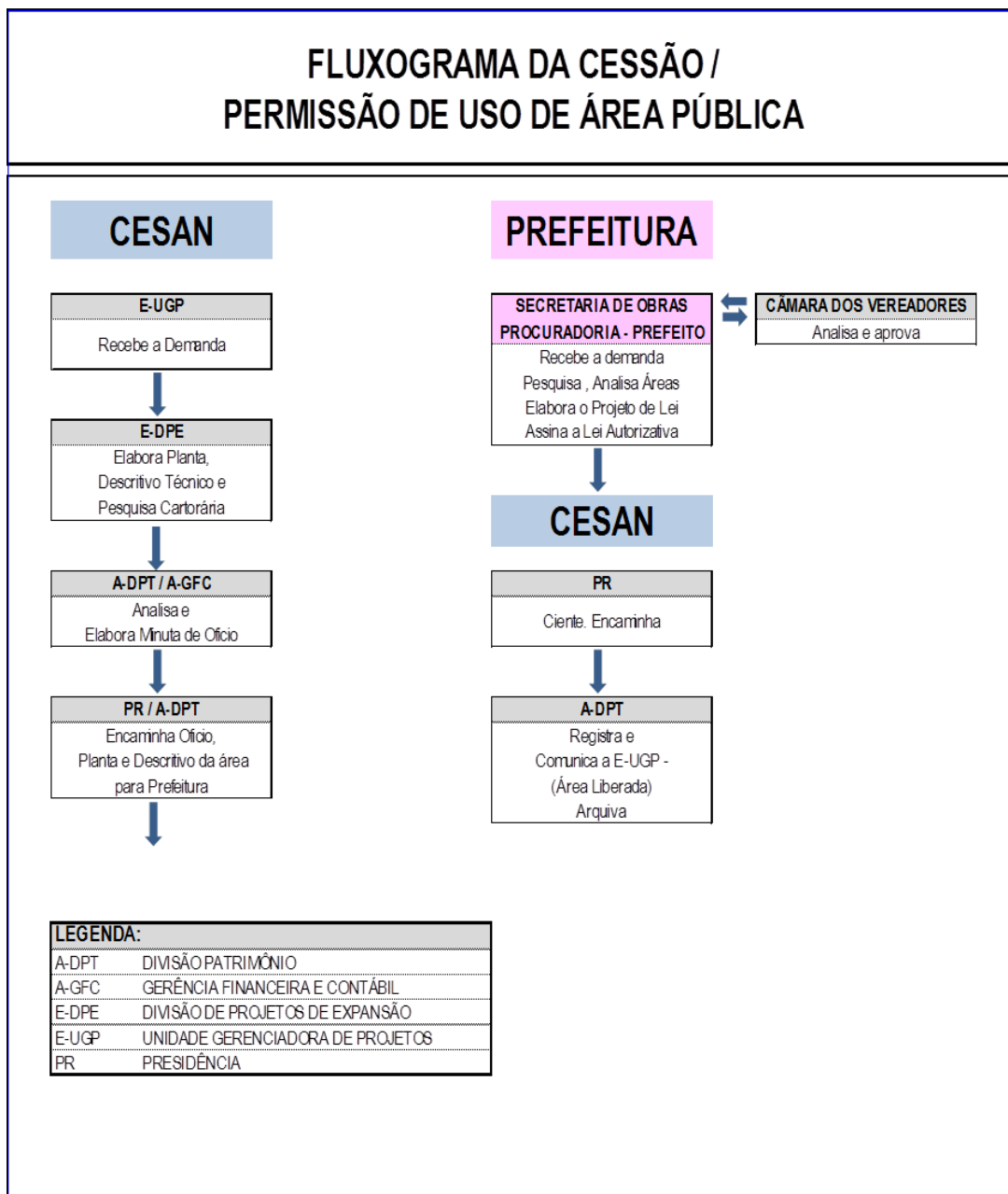


8.2. Procedimento para solicitação de cessão ou permissão de uso para as áreas públicas:

Segue abaixo o fluxo de ações para solicitar e regularizar cessão de áreas públicas para implantação de empreendimentos de sistema de esgotamento sanitário. Com a

celebração dos Contratos de Programa de Saneamento entre a CESAN e os municípios grande parte das áreas já é transferida para uso da CESAN ao firmar o referido Contrato.

Figura 18 Fluxograma da Cessão / Permissão de Uso de Área Pública



9. Metodologia de Avaliação

O Projeto do SES Castelo possuía somente 01 (uma) área particular para ser desapropriada nessa fase de ampliação (Área 9. EEEB K). Essa negociação foi realizada em 2019.

No processo de elaboração do laudo de avaliação da elevatória K, foi utilizada a metodologia de acordo com a ABNT NBR 14653 partes I e II que tratam da avaliação de imóveis urbanos.

9.1. Terreno:

Embasou-se em pesquisas de mercado envolvendo, além de preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel.

Neste contexto consideramos para o terreno o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, de acordo com o item 8.2.1 da Norma ABNT NBR 14653, parte 2, com apoio da Metodologia Científica utilizando-se de tratamento por fatores ou Inferência Estatística. A determinação do Valor do Terreno (VT) consiste em:

$$VT = A \times VU, \text{ onde,}$$

A - é área do imóvel a ser atingida pela servidão administrativa ou pela desapropriação [m^2]; e

VU - é o valor unitário adotado [$R\$/m^2$].

Para os casos de desapropriação, o valor do imóvel (Vi) será igual o valor do terreno (VT), ou seja, $Vi = VT$.

9.2. Benfeitorias

Nos casos das propriedades que possuem benfeitorias, utilizou-se o “Método da Quantificação de Custo” de acordo com o item 8.3.1 da Norma ABNT NBR 14653, parte 2, utilizando a identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721).

9.3. Edificação:

Foi apropriado o valor da edificação, através da reprodução dos custos de seus componentes e identificado o custo do bem por meio de orçamentos sintéticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Neste método, de posse da idade do imóvel em % da vida útil e do código de estado de conservação, obtém-se o valor da constante k por meio da tabela de dupla entrada, calculando após o percentual de depreciação física do imóvel. Este método considera o valor residual como 20%.

Para as edificações foi utilizado o Custo padrão do SINAPI (tabelas 647 – Novembro/2018 anexas) e foi considerado o BDI de 25% conforme composição abaixo:

- Mobilização e Desmobilização: 1,0%
- Administração Local: 2,0%
- Administração central: 2,5%
- Encargos financeiros: 1,0%
- Impostos sobre faturamento: 8,5%
- Lucro: 10,0%
- Total do BDI: 25,0%

Foi utilizado o percentual de 2% do custo básico para a estimativa do valor do projeto, conforme estudos publicados na *Revista Construção e Mercado*.

9.4. Benfeitorias complementares:

Quanto às outras benfeitorias chamadas complementares, como muro, cerca padrão de água e luz, portão etc., foram considerados valores de benfeitorias novas, por não existir método de depreciação para esses tipos de benfeitorias. Os valores utilizados para efeito de cálculo as seguintes as tabelas de referência do IOPES de setembro/2018, que é a mais recente disponível.

Para as benfeitorias complementares foi utilizado o BDI de 30,9% que faz parte da composição de custo da tabela referencial de preço do IOPES.

Método Evolutivo:

Para determinação do Valor do imóvel (*VI*), utilizou-se o “Método Evolutivo”, de acordo com o item 8.2.4 da Norma ABNT NBR 14653, parte 2.

O método evolutivo consiste em :

$$VI = (VT + VB) \times FC, \text{ onde,}$$

VT é o valor do terreno;

VB é o valor das benfeitorias; e

FC é o fator de comercialização estimado no mercado.

Os valores unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização (*FC*), por já estarem estes componentes neles contidos. Portanto foi considerado o $FC = 1$.

Esses métodos atendem as especificações da avaliação, conforme item 9 da mesma norma, com enquadramento conforme explicitado no item 12 deste laudo, complementado pelo memorial do modelo no ANEXO III.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma *representação simplificada do mercado*, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.