

**PLANTA DE DECRETO, PLANTA EXPROPRIATÓRIA E PLANTA
AMPLIADA EXECUTADAS A PARTIR DO MAPA DIGITAL DA CIDADE DE
SÃO PAULO - MDC**

RESUMO

Todo imóvel a ser desapropriado pela municipalidade de São Paulo precede de um decreto de utilidade pública ou interesse social, instruído com a planta de decreto. Para o prosseguimento da respectiva ação judicial ou acordo deve estar representado e perfeitamente identificado em uma planta expropriatória (ou de desapropriação) e na planta ampliada se for o caso.

Esse trabalho visa fornecer subsídios para a elaboração da planta de decreto, planta expropriatória e planta ampliada com base no Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC exemplificando o padrão a ser seguido do Departamento de Desapropriações – DESAP, da prefeitura da cidade de São Paulo.

Palavras chave: Planta de decreto. Planta expropriatória. Planta de desapropriação. Planta ampliada. Mapa Digital da Cidade de São Paulo - MDC.

ABSTRACT

All property dispossession by the municipality of São Paulo must be preceded of a decree of public utility or social interest which is accompanied by the decree map. To continue the correspondent lawsuit or agreement, the property must be represented and identified in a dispossession or expropriation map and, if it is the case, in the enlarged map.

This monograph aims to provide subsidies for the development of the decree, expropriation, and enlarged maps based on the São Paulo City Digital Map - MDC, so the maps may suggest a standard to be adopted by the Expropriation's Department – DESAP, of City of São Paulo.

Key words: Decree map. Expropriation map. Dispossession map. Enlarged map. São Paulo City Digital Map - MDC.

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
EXPOSIÇÃO	3
1. MAPA DIGITAL DA CIDADE DE SÃO PAULO – MDC	5
1.1 Acesso ao Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC.....	10
1.2 As camadas (<i>layers</i>) do Mapa Digital da Cidade – MDC.....	11
2. PRODUTOS CARTOGRÁFICOS GERADOS A PARTIR DO MAPA DIGITAL DA CIDADE DE SÃO PAULO – MDC	15
2.1 Planta de Decreto (PD).....	15
2.2 Planta Expropriatória (PE).....	16
2.3 Planta Ampliada (PA).....	18
3. PROPOSTA	19
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO	21
CONCLUSÕES	22
BIBLIOGRAFIA	24
ANEXOS	25
APÊNDICES	39

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

EXPOSIÇÃO

A principal justificativa para o desenvolvimento deste trabalho está na divulgação da utilização do Mapa Digital da Cidade – MDC na elaboração da planta de decreto (PD), planta expropriatória (PE) e planta ampliada (PA) no padrão adotado pelo Departamento de Desapropriações – DESAP, do município de São Paulo, adequadas aos trabalhos técnicos necessários à publicação do decreto até o ajuizamento da ação de desapropriação ou acordo administrativo.

A padronização dos serviços, a forma de elaboração e apresentação das plantas de decreto, expropriatória e ampliada estão disciplinadas na Portaria Conjunta nº 02/2012 – SNJ/PGM, publicada em 23/03/2012 - Anexo I.

A planta de decreto (PD) é o documento que instrui o texto do dispositivo legal, ou seja, texto do decreto de utilidade pública ou de interesse social, precede a planta expropriatória e já vem sendo feita pelos técnicos apenas com a utilização do Mapa Digital da Cidade – MDC, sem qualquer serviço topográfico.

No âmbito das ações expropriatórias ajuizadas pelo Município de São Paulo, a elaboração da planta expropriatória (PE) e suas respectivas plantas ampliadas (PA), com a identificação e classificação das benfeitorias, tem sido, segundo os administradores municipais, um empecilho à maior celeridade do processo.

A planta expropriatória (PE) e respectivas plantas ampliadas (PA) são elementos essenciais da petição inicial, com fito a garantir que os imóveis a serem expropriados estejam delimitados e identificados com clareza.

Segundo o eminente jurista **KIOSHI HARADA**, na edição de 2012, de sua obra **DESAPROPRIAÇÃO, DOCTRINA E PRÁTICA**, ao expor os requisitos específicos da petição inicial:

“Embora a junção da planta tenha caráter facultativo, segundo a lei, **é de todo conveniente que integre a petição inicial, de sorte a possibilitar a imediata localização do imóvel, com os destaques das áreas necessárias e remanescentes.** Além da planta parcial (expropriatória), é de grande utilidade a anexação da planta global dos imóveis atingidos pelo melhoramento público, com a

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

identificação dos proprietários e das áreas de cada imóvel, **a fim de propiciar uma visão do global às partes, aos peritos e aos juízes.** De qualquer forma, para o poder público expropriante, é imprescindível essa planta global para o controle das áreas imitidas na posse, com vistas à contratação das empreiteiras para execução das obras (ver nota de rodapé 11, edição 2012 da obra citada, pag. 90).”

O Decreto 53.799 de 26 de março de 2013 (ANEXO II), art. 5º, inciso I, dispõe, como requisito à elaboração da planta expropriatória, a execução de levantamento planialtimétrico cadastral da área a ser expropriada e das áreas confrontantes.

O presente trabalho tem como objetivo definir as características gerais dos arquivos eletrônicos produzidos em AUTOCAD, para os diferentes produtos cartográficos necessários aos serviços de desapropriação no município de São Paulo, a saber: planta de decreto (PD), planta expropriatória (PE) e planta ampliada (PA).

Visa demonstrar também que, para a elaboração das plantas expropriatórias (PE) e ampliadas (PA), o levantamento topográfico e planialtimétrico cadastral será apenas complementar.

Foram elaboradas plantas “modelo” de decreto, expropriatória e ampliada, encartadas como apêndices I, II e III, com a definição de *layers*¹, cores, espessuras, fontes e folhas padronizadas.

A base cartográfica das citadas plantas deverá ser o Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, precedido, obviamente, do cadastro complementar, do estudo dominial, estudo fundiário, análise da titulação do imóvel, planta das quadras fiscais, planta de arruamento, de loteamento e identificação das interferências.

A metodologia proposta traz transparência aos serviços técnicos prestados pelas empresas contratadas.

Vale ressaltar que o Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, agora disponibilizado, é uma importante ferramenta de trabalho para os peritos avaliadores nas perícias que envolvam desapropriação direta ou indireta, instituição de faixa de servidão, e, ainda, estudo fundiário, desmembramento, remembramento, usucapião, retificação de área, sobreposição de matrículas, divisa intermunicipal, enfim, todo e qualquer serviço que, em tese, necessitariam de um levantamento topográfico georreferenciado.

¹ *layers* camadas do desenho em AUTOCAD

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

1. MAPA DIGITAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - MDC

O Mapeamento Cadastral Digital, mas conhecido como Mapa Digital da Cidade (MDC), foi realizado através do Projeto de Mapeamento Aerofotogramétrico do ano de 2004, da superfície total do Município de São Paulo, capital, com área de 1.500,00km², mais uma faixa contínua em seu entorno, de largura de 250,00 metros, pertencente aos municípios circunvizinhos.

Além do mapeamento em si por meio de levantamento aerofotogramétrico, o serviço compreendeu o desenvolvimento e implantação de sistemas de informações georreferenciadas (SIG) e serviços de capacitação e treinamento para a utilização do sistema de informações georreferenciadas, desenvolvidos dentro da melhor técnica para obtenção de produtos finais de máxima qualidade em suas várias etapas de execução, em conformidade com o Edital do Mapeamento Digital do Município de São Paulo, da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

Todos os serviços do aerolevanteamento foram executados em acordo as disposições do Decreto – Lei nº 1177 de 21 de junho de 1971, regulamentado pelo Decreto nº 2278 de 17 de julho de 1997 e demais legislação pertinente, que normatizam a execução dos serviços de aerolevanteamento no território nacional.

A cobertura aerofotogramétrica colorida foi realizada nas escalas 1:5.000, na área urbana denominada “A” e 1:20.000, na área de baixa urbanização ou rural identificada como “B”, respectivamente com 1.100,00 km² e 400,00 km² (Figura – 1).

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

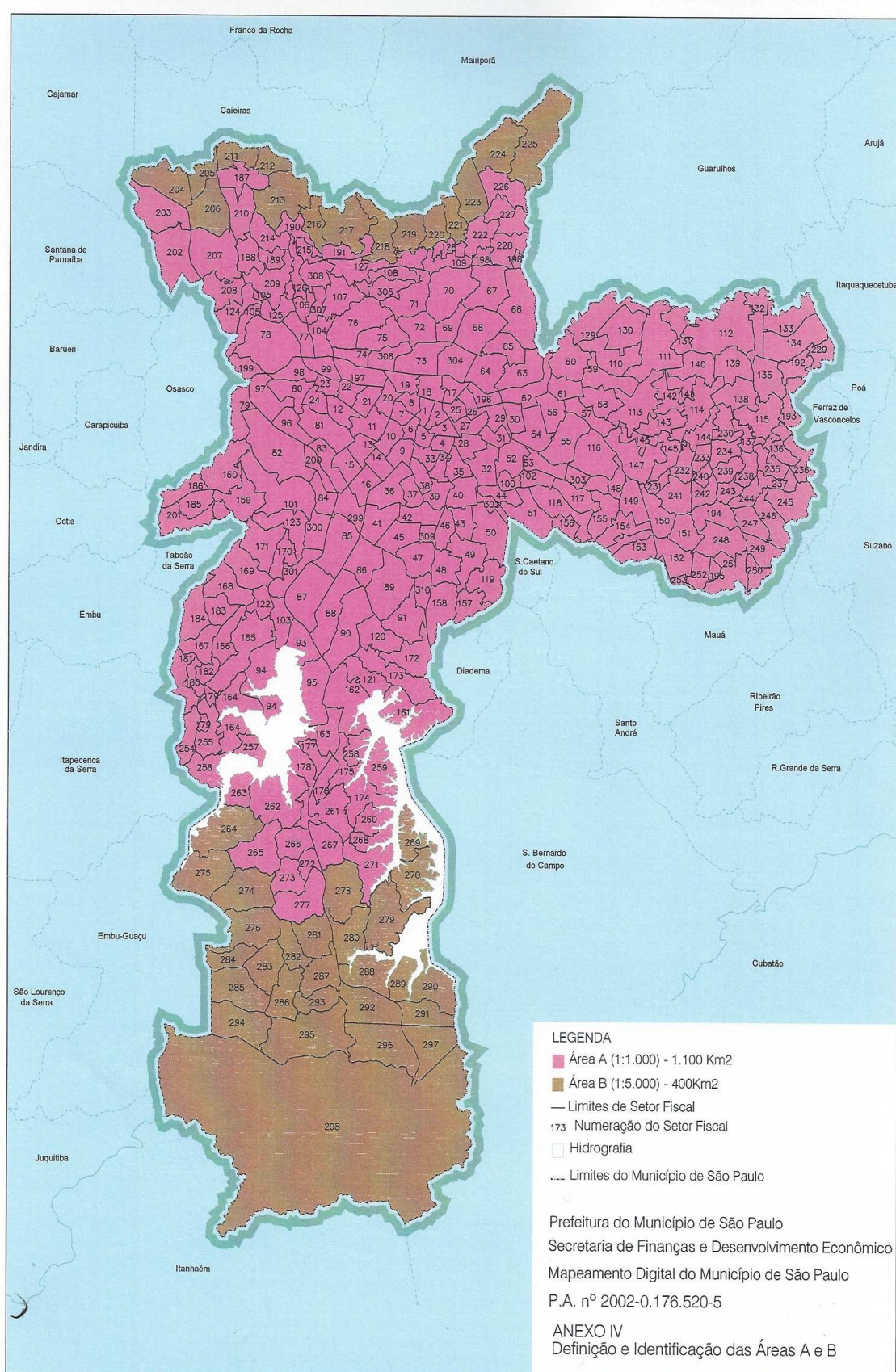


Figura 1 Esquema do mapeamento aerofotogramétrico do município de São Paulo.
Fonte: Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, 2002

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

O mapeamento digital na escala 1:1.000, gerado da cobertura aerofotogramétrica na escala 1:5.000, está constituído da restituição digital na escala 1:1.000 da área “A”, com altimetria representada por curvas de nível de 1 (um) metro em 1 (um) metro, com representação dos objetos visíveis nas fotografias aéreas e compatíveis com a escala do mapa, tais como: quadras, divisas, edificações representadas pela projeção dos beirais, sistema viário, pontes, viadutos e hidrografia. Modelo Digital do Terreno (MDT) e ortofoto digital colorida, ambos com precisão compatível com a escala 1:1.000.

O mapeamento digital na escala 1:5.000, produto gerado da cobertura aerofotogramétrica na escala 1:20.000, compreende a restituição digital na escala 1:5.000 da área “B”, com altimetria representada por curvas de nível de 5 (cinco) metros em 5 (cinco) metros, com representação dos objetos visíveis nas fotografias aéreas e compatíveis com a escala do mapa, tais como: quadras, divisas, edificações de grande porte, sistema viário, hidrografia, pontes, e viadutos. Modelo Digital do Terreno (MDT) e ortofoto digital colorida, ambos com precisão compatível com a escala 1:5.000.

Os mapeamentos nas escalas 1:1.000 e 1:5.000 foram elaborados no Sistema de Projeção UTM (Universal Transversa de Mercator), referenciados ao Pilar I-USP da Rede Geodésica do Estado de São Paulo, integrada ao Sistema Geodésico Brasileiro, Datum SAD 69/96.

O Modelo Digital do Terreno (MDT) gera um conjunto de dados altimétricos, passíveis de processamento em aplicativos específicos CAD, SIGs, suporte à operação de retificação diferencial da imagem para a geração de ortofotos e, ainda, base para atualizações futuras.

As ortofotos planimétricas nas escalas 1:1.000 (Figura 2) e 1:5.000 (Figura 3) foram obtidas por retificação diferencial, geométrica e interpolação radiométrica das imagens, com pixel de 12,5 cm no terreno, para a escala 1:1.000, e com pixel de 50 cm no terreno, para a escala 1:5.000.



Figura 2 Ortofoto escala 1:1.000.

Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, 2004

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**



Figura 3 Ortofoto escala 1:5.000.

Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, 2004

Segundo o Termo de Referência do Edital do Mapeamento Digital do Município de São Paulo, da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, na geração das ortofotos foram utilizados os seguintes procedimentos:

- a) Ajuste radiométrico para garantir a correta luminosidade e continuidade das imagens adjacentes;
- b) Obtenção de níveis ótimos de contraste;
- c) Normalização das tonalidades;
- d) Homogeneização das imagens;
- e) Verificação das ligações entre as imagens adjacentes.

Os arquivos digitais dos modelos restituídos foram editados em recortes por Distrito Municipal, perímetros definidos na Lei Municipal n.º 11.220 de 20/05/1992 e preparados para o uso em Sistema de Informações Geográficas (SIG), observando as principais prescrições:

- a) As entidades poligonais, formadas por polilinha, tais como: quadras, canteiros centrais, limites de favelas, praças, açudes, lagos, lagoas, alagados e outras, tiveram fechamento analítico, com as coordenadas iniciais e finais numericamente idênticas;
- b) Os polígonos provenientes da restituição ou da reambulação de campo serão representados individualmente;

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**

- c) Os polígonos contíguos tem os dados comuns analiticamente coincidentes;
- d) Considerou-se quadra o polígono fechado pelos alinhamentos das vias do seu entorno;
- e) Todos os detalhes planimétricos foram editados em suas duas dimensões (X, Y) e os altimétricos editados em suas três dimensões (X, Y, Z);
- f) O eixo dos logradouros foi representado por uma polilinha.
O sistema desenvolvido permite:
 - a) a utilização de imagens como plano de fundo de informações vetoriais;
 - b) manter a integridade entre os desenhos das feições cartográficas e seus respectivos identificadores alfanuméricos, tanto na manutenção dos identificadores quanto na manutenção dos desenhos;
 - c) a seleção de uma ou mais feições cartográficas, por tipo de feição, com a apresentação em tela de seus identificadores alfanuméricos;
 - d) a seleção de um ou mais identificadores alfanuméricos, por tipo de feição com a apresentação em tela de suas feições cartográficas;
 - e) a exportação e importação de dados geocodificados na extensão Arcview Shape File (SHP), MapInfo Data File (MID/MIF) e Drawing Exchange Format (DXF) compatível com a versão R-12 do Autocad;
 - f) a manutenção, através de telas, de todas as tabelas do banco de dados.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

1.1 Acesso ao Mapa Digital da Cidade de São Paulo - MDC

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU coloca à disposição do público, para consulta, os arquivos do MDC nas escalas 1:1000 (área urbana) e 1:5000 (baixa urbanização), através do site da prefeitura da cidade de São Paulo.

Os arquivos contêm altimetria, hidrografia, referências urbanas, edificações e sistema viário, articulados conforme o Sistema Cartográfico Metropolitano – SCM, em 3.926 folhas para *download*.

A base planialtimétrica está disponível nos formatos PDF e DXF, o Modelo Digital de Terreno – MDT no format DXF. A busca pode ser feita por nome de logradouro e aproximações sucessivas (zoom in / zoom out).

O sistema é compatível apenas com o navegador Internet Explorer, sendo necessário a instalação do visualizador Mapguide 6.5.

Para o acesso o usuário deve fazer o seguinte caminho no site da prefeitura de São Paulo: Desenvolvimento Urbano> Mapas e Dados> Mapa Digital da Cidade.

Quando for iniciar a operação deve ser feito o cadastro no site da prefeitura da cidade de São Paulo.

Caso o contratado para a elaboração das plantas não tenha acesso à todos os *layers* necessários, ainda assim, o órgão contratante poderá fazê-lo, disponibilizando ao contratado todas as ferramentas necessárias para a obtenção da base cartográfica.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

1.2 As camadas (*layers*) do Mapa Digital da Cidade - MDC

As camadas (*layers*) são utilizadas para agrupar informações em um desenho por função, e para reforçar o tipo de linha, cor e outros padrões, são a ferramenta organizacional principal.

Por meio da criação de camadas, na elaboração das plantas de decreto, expropriatória e ampliada, pode-se controlar o que vai ser visível ou esmaecido, o que será plotado (impresso), qual a cor, o tipo de linha e espessura e se os objetos serão exibidos com diferentes propriedades de camadas em uma *viewport*² individual de *layout*.

As camadas (*layers*) do MDC armazenadas no Oracle, disponíveis ao usuário cadastrado, são:

a) **Altimetria** (Figura 4):

- Curva Intermediária - Curvas de nível intermediárias de 1 em 1 metro na escala 1:1.000 e de 5 em 5 m na escala 1:5.000;
- Curva Intermediária S - Complementos de curvas de nível intermediárias onde se localiza o texto do valor da curva;
- Curva Mestra - Curvas de nível mestras de 5 em 5 metros na escala 1:1.000 e de 25 em 25 metros na escala 1:5.000;
- Curva Mestra S - Complementos de curvas de nível mestra onde se localiza o texto do valor da curva;
- Ponto Cotado - Pontos de cota de referência;
- Ponto Intervia - Pontos de cota entre vias.

² *viewport* janela de visualização



Figura 4 Altimetria, representação das curvas de nível.

Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, 2004

b) Planimetria (Figuras 5, 6 e 7) representada por:

- Edificação - Edificações existentes nos lotes;
- Lote - Lotes existentes nas quadras prediais;
- Quadra Predial - Quadras prediais definidas pelo alinhamento predial;
- Quadra Viária - Quadras viárias definidas pelo meio fio;
- Segmento de Logradouro - Segmentos de logradouro;
- Centróide de Lote - Centróides de lote;
- Segmento de Logradouro Denominação (View) - Segmentos de logradouro com os respectivos nomes sem concatenação (tipo, título, preposição e denominação);
- Lote CEP (View) - Lotes fiscais com informações de nome de logradouro e CEP;
- Segmento de Logradouro Concatenação (View) - Segmentos de logradouro com os respectivos nomes com concatenação (tipo, título, preposição e denominação);
- Setor Fiscal - Limites dos setores fiscais;
- Distrito Municipal - Limites dos distritos municipais;
- Subprefeitura - Limites das subprefeituras.

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**

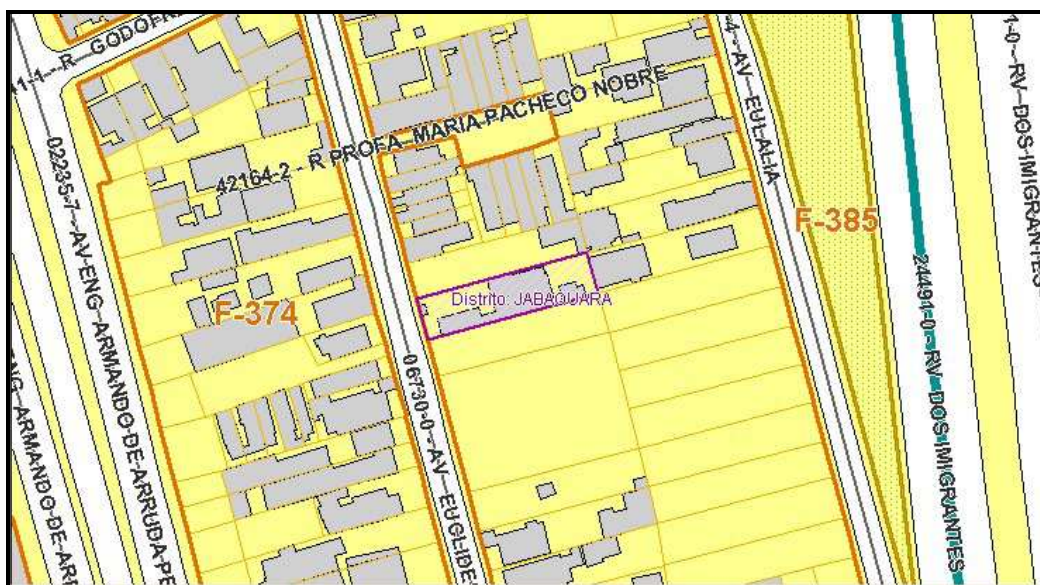


Figura 5 Planimetria, representação dos lotes e benfeitorias.
Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, 2004

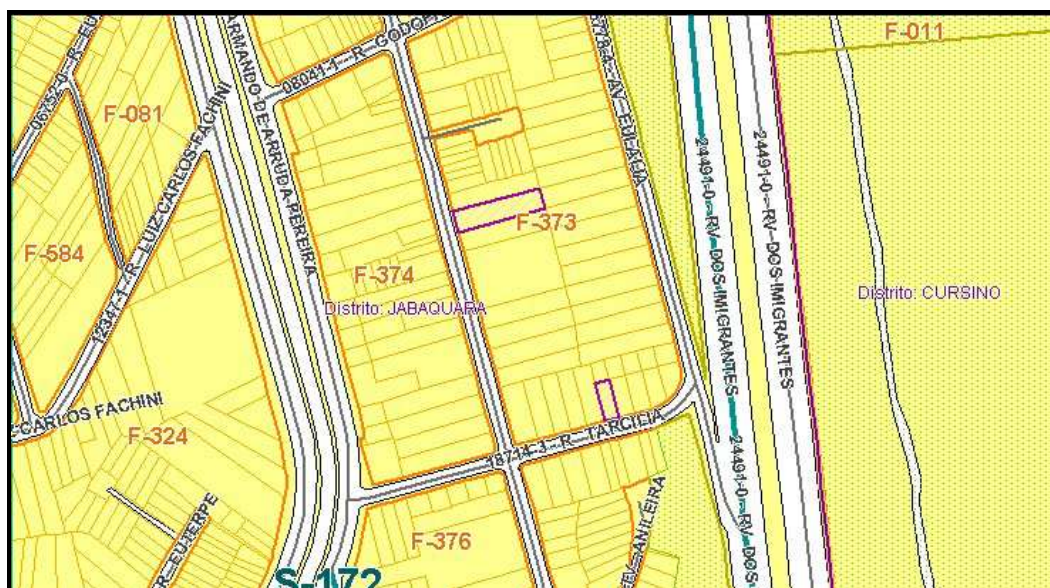


Figura 6 Lotes e logradouros.
Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, 2004

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**



Figura 7 Logradouros.

Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, 2004

c) Hidrografia:

- Hidrografia L - Feições hidrográficas representadas por linhas;
- Hidrografia P - Feições hidrográficas representadas por polígonos;
- Hidrografia Restituída - Nível d'água das represas na restituição;
- Represa - Represas representadas por polígonos.

d) Referências geodésicas:

- Marco - Rede de marcos geodésicos implantados e materializados no município.

e) Diversos:

- Linha de Alta Tensão - Linhas de alta tensão;
- Ferrovia - Linhas férreas;
- Torre de Alta Tensão - Torres de alta tensão.

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**

**2 PRODUTOS CARTOGRÁFICOS GERADOS A PARTIR DO MAPA
DIGITAL DA CIDADE DE SÃO PAULO – MDC**

2.1 Planta de Decreto (PD)

A planta necessária à elaboração da minuta do decreto de utilidade pública ou interesse social é a planta de decreto (PD), elaborada na escala 1:500, admitindo-se excepcionalmente escalas menores, e, se existir lei de melhoramento viário para o local poderá ser a própria planta da lei com classificação, número da planta, fornecida pelo Departamento de Desapropriações – DESAP.

Cabe ressaltar que a planta do decreto não envolve, a princípio, tanta minúcia técnica e, principalmente, conclusão definitiva do estudo dominial e fundiário, ou de interferências com próprios municipais, bastando a definição do perímetro a ser declarado e a área total da figura geométrica resultante, com indicação dos vértices e das cotas (distâncias) entre eles.

A seguir cópia parcial do artigo 1º do decreto de utilidade pública nº 52.562 de 12 de agosto de 2011, apenas para demonstrar que a planta de decreto (PD) serve para instruir o texto do dispositivo legal com o número da mesma (classificação), o perímetro e a área total:

Art. 1º. Ficam declarados de utilidade pública, para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, os imóveis particulares situados no Distrito de Jabaquara, Subprefeitura de Jabaquara, necessários à implantação de centro de educação infantil, contidos na área de 4.424,00m² (quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro metros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-1, indicado na planta P-31.416-A1, do arquivo do Departamento de Desapropriações, cuja cópia se encontra juntada à fl. 45 do processo administrativo.

A delimitação do polígono da área de interesse deverá conter a perimetração em algarismos arábicos, indicando cada alteração na trajetória do segmento apenas, independentemente de quantos lotes compreendem a área de interesse, pois essa individualização será feita na planta expropriatória (PE), a numeração deve ser iniciada pela frente principal do imóvel, da esquerda para a direita, sentido horário, sempre com indicação da dimensão (cota) de cada segmento.

O modelo da planta de decreto consta juntado ao presente trabalho como APÊNDICE I. Devem ser observados o padrão DESAP, o tipo de letra, tamanho, perímetro, quadro de identificação e legendas.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

2.2 Planta Expropriatória (PE)

Todos os requisitos técnicos para a elaboração da planta expropriatória (ou de desapropriação) estão preconizados na Portaria Conjunta nº 02/2012 – SNJ/PGM (ANEXO I), publicada em 23/03/2012, pág. 24 / 25, no DOC (Diário Oficial da Cidade) e no Decreto nº 53.799 de 26 de março de 2013 (ANEXO II).

Apesar da Portaria Conjunta – 2/2013 – SNJ.G (ANEXO III), de 9 de abril de 2013, com retificação da publicação do DOC de 10.4.2013, pág. 14, ter, no Art. 5º, revogado a Portaria Conjunta 2/2012/SNJ/PGM, todas as especificações técnicas estão mantidas, a revogação fez-se necessária no que diz respeito apenas aos procedimentos jurídicos.

Na cartilha para elaboração de planta expropriatória e minutas de decreto da Portaria Conjunta nº 02/2012 – SNJ/PGM (ANEXO I), consta que deverá ser feito o “Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral” em escala 1:500.

O Decreto nº 53.799 de 26 de março de 2013 (ANEXO II), no artigo 5º, inciso I, também faz referência aos serviços de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral:

Art. 5º. As plantas expropriatórias deverão ser elaboradas de acordo com os seguintes requisitos:

I - levantamento topográfico planimétrico cadastral da área a ser expropriada e das áreas confrontantes, com os seguintes elementos:

- a) escala 1:500, com relação ao terreno, e escala 1:250, para as benfeitorias existentes;
- b) identificação dos imóveis confrontantes;
- c) localização do imóvel expropriando na quadra, com identificação dos logradouros existentes;
- d) indicação do norte geográfico.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

Apesar dos dispositivos legais citarem apenas o levantamento topográfico como ferramenta hábil para a elaboração da planta de decreto, expropriatória e ampliada, a metodologia proposta da utilização do Mapa Digital da Cidade – MDC como base cartográfica, encontra respaldo jurídico no próprio Decreto nº 53.799, de 26 de março de 2013 (ANEXO II), art. 5º, parágrafo único:

Art. 5º, Parágrafo único. SIURB poderá, considerando as peculiaridades do caso e ouvida previamente a Procuradoria Geral do Município, dispensar ou **alterar requisitos previstos neste artigo.**

Assim sendo, com base no próprio dispositivo legal acima citado, bastaria uma provocação da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana – SIURB através de ofício dirigido à Procuradoria Geral do Município com a sugestão da metodologia proposta.

A planta expropriatória (PE) ou de desapropriação, ou geral, individualiza, na área atingida pelo decreto, todos os imóveis por contribuinte e título dominial.

Elaborada na escala 1:500, sendo admitida, excepcionalmente, na escala 1:1.000 ou 1:2.000 quando se tratar de áreas em que a sua representação não possa ser efetuada no tamanho máximo recomendado (A0), o “modelo” da planta expropriatória, onde consta o padrão DESAP está juntado como APÊNDICE II.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

2.3 Planta Ampliada (PA)

A planta ampliada (PA) é a planta de detalhamento elaborada somente para os lotes com áreas construídas, mesmo que a desapropriação seja parcial, atingindo apenas o terreno sem as benfeitorias.

É confeccionada na escala 1:250 e contém o levantamento cadastral atualizado, com divisões internas no caso de desapropriação parcial da construção.

Uma vez elaborada a planta expropriatória geral na escala 1:500, para cada imóvel com benfeitoria erigida, na metodologia proposta, deverá ser feita uma ampliação de duas vezes, como **base** para a planta ampliada.

Ocorre, na prática, que alguns profissionais simplesmente ampliam o desenho e plotam, não adequando ao padrão DESAP para plantas ampliadas, e, sempre “estourando” o pixel, com apresentação final de um desenho borrado, manchado, com as representações cartográficas no dobro do tamanho, muitas vezes com o desenho do lote na horizontal, totalmente fora de qualquer padrão.

O desenho ampliado servirá apenas como **base**, não basta ampliar e plotar. Nessa base cartográfica, obtida apenas da ampliação da planta geral, o técnico deverá “limpar” os atributos, gerar uma planta no traço, tipo de letra e tamanho corretos, compatíveis com a escala 1:250, em conformidade com o padrão das plantas ampliadas.

Evidentemente, o trabalho de campo para identificação das benfeitorias e também das divisões internas, se for o caso, será o mesmo para qualquer que seja a obtenção da base cartográfica, por levantamento topográfico cadastral, ou pelo Mapa Digital da Cidade – MDC.

O “modelo” padrão DESAP da planta ampliada está juntado ao presente trabalho como APÊNDICE III.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

3 PROPOSTA

A migração dos desenhos feitos na prancheta para o CAD, de uma maneira geral, não ocorreu sob um controle sistemático entre as diversas empresas prestadoras de serviço, nem entre as próprias secretarias e empresas municipais, nem mesmo dentro do próprio Departamento de Desapropriações – DESAP do município de São Paulo, sendo que cada um desenvolveu sua própria técnica ou método de desenhar com CAD.

A presente proposta tem como meta elaborar, com base no Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC, a planta de decreto (PD), a planta expropriatória (PE), ambas na escala 1:500, formato A1, e a planta ampliada (PA), na escala 1:250, formato A4.

Além da apresentação do próprio desenho constam as especificações técnicas de tamanho, formato e tipo de letra, legendas, notas, quadro expropriatório, enfim, o formato final do *layout* das plantas no padrão DESAP.

A dificuldade inicial está no domínio da linguagem Cad. Alguns engenheiros ou arquitetos especializados em georreferenciamento conhecem o assunto porque lidam diariamente com esse tipo de serviço, ou, na maioria dos casos, recorrem-se aos desenhistas também conhecidos como “cadistas”.

Cabe ao profissional responsável, de posse da base cartográfica (MDC), identificar a área a ser expropriada e, vencer a maior dificuldade, que é a de fazer o estudo dominial e fundiário, verificar se existe sobreposição das matrículas confrontantes, se a área está perfeitamente identificada no título de propriedade, se a desapropriação é total ou parcial para cada imóvel, elaborar o quadro de área da planta expropriatória, identificar os contribuintes, ou inscrição no INCRA, se for o caso.

Segundo a Portaria Conjunta nº 02/2012 – SNJ/PGM, publicada em 23/03/2012, pág. 24 / 25, no DOC:

“A Planta Expropriatória deve compatibilizar o **levantamento topográfico** com os títulos de propriedades, plantas de loteamentos e arruamentos, assim como eventuais interferências existentes: existência de córregos, APPs, servidões, áreas públicas, áreas ocupadas não cobertas pelos títulos de propriedade, etc.

Desta forma, deverão ser consultados os órgãos competentes com o objetivo de obter todas as informações necessárias ao entendimento do caso em estudo, tais como: PROJ, CASE, DGPI, SVMA, DESAP, METRÔ, SABESP, ELETROPAULO, PETROBRÁS, etc.

A análise dominial faz parte do trabalho de elaboração da Planta Expropriatória, e deverá ser apresentada por meio de relatório individual

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

para cada imóvel, assinado por responsável técnico, definindo de forma clara a área necessária, remanescente e total de cada imóvel atingido pela desapropriação, bem como a identificação do seu proprietário titular de domínio e eventuais posses existentes.”

Com exceção do **levantamento topográfico**, que no presente trabalho foi substituído pelo Mapa Digital da Cidade –MDC, todas as demais etapas, devem, rigorosamente, serem seguidas.

As inúmeras correções, em uma mesma planta expropriatória, apontadas pelos técnicos do Departamento de Desapropriações – DESAP, devem-se ao fato de detalhes não condizentes ao padrão, mas, principalmente aos equívocos para se adequar a base cartográfica, obtida pelo levantamento topográfico ou pelo MDC, com o título de propriedade do imóvel a ser expropriado e dos seus confrontantes, com os documentos e diversas plantas fornecidos por PROJ, CASE, DGPI, SVMA, METRÔ, SABESP, ELETROPAULO, PETROBRÁS com a indicação das interferências, e pelo próprio DESAP, com informação de desapropriações anteriores.

A qualidade da planta expropriatória está diretamente relacionada à capacidade técnica do profissional, engenheiro ou arquiteto, em interpretar os títulos de propriedade, muitas vezes deficitários, algumas vezes até transcrições imobiliárias que antecedem à matrícula e, em ter discernimento sobre as diversas informações das plantas fornecidas com as interferências de interesse, além da experiência do desenhista/cadista.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A planta expropriatória (PE) e a planta ampliada (PA) elaboradas a partir do Mapa Digital da Cidade – MDC não comprometem tecnicamente o produto final em detrimento ao levantamento topográfico cadastral.

A vantagem para a administração pública é a redução dos custos e do prazo de execução dos serviços, além de manter todas as plantas expropriatórias do município de São Paulo em uma base cartográfica única, o que, oportunamente poderá gerar um *layer* só para planta expropriatória, e, dependendo da vontade dos gestores públicos disponibilizar a consulta para todos os usuários cadastrados.

Além da execução da planta de decreto (PD), da planta expropriatória (PE) e da planta ampliada (PA) a base cartográfica do Mapa Digital da Cidade – MDC gera memoriais descritivos com coordenadas UTM, georreferenciadas, atendendo os preceitos da Lei de Registros Públicos.

Esses memoriais georreferenciados tornam-se muito úteis em áreas destinadas a parque ou áreas verdes. Normalmente são imóveis de difícil acesso com título de propriedade ineficientes, precários, evitando-se assim a abertura de picadas, implantação de marcos, aguardar condições meteorológicas favoráveis, etapas condizentes aos serviços topográficos.

A precisão métrica das plantas elaboradas na metodologia proposta atendem a escala 1:500, com ampliação para a escala 1:250, porém é imprescindível, vale ressaltar, a vistoria em campo.

Uma vez que a benfeitoria está identificada no lote, basta verificar a metragem da área construída, se houve alteração ou mesmo demolição da mesma, pois o levantamento aerofotogramétrico é do ano de 2004.

O serviço cadastral complementar é um serviço de baixa complexidade, que pode ser executado por dois técnicos com algum conhecimento matemático e geométrico, de posse de uma trena comum.

Em contrapartida está o levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, na escala 1:500, da área de interesse e de todo o seu entorno, que, para as áreas urbanas, significa no mínimo uma quadra inteira, todas as divisões de lote, todas as benfeitorias e o arruamento dessa quadra com as quadras confrontantes, e, para as áreas rurais a abertura de picadas, implantação de marcos geodésicos, indicação das divisas confrontantes, do arruamento, das benfeitorias, tudo isso sem falar da representação da hidrografia (rios, represas, lagos) e das condições meteorológicas propícias aos serviços de campo.

Todas as plantas, quando concluídas, fazem parte do arquivo do Departamento de Desapropriações – DESAP. Os originais são plotadas em papel vegetal, em preto e branco, tendo em vista a necessidade de se obter cópias heliográficas para atendimento ao público e demais serviços internos.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

CONCLUSÕES

De todo o exposto, fica demonstrado a utilização do Mapa Digital da Cidade de São Paulo – MDC como ferramenta básica para a elaboração da planta de decreto, da planta expropriatória na escala 1:500 e da planta ampliada na escala 1:250.

A falta de padronização nos arquivos das citadas plantas eleva o custo da produção, reduz a produtividade e dificulta o intercâmbio entre os desenhos. O produto cartográfico final obtido do MDC minimiza custos, maximiza recursos humanos, garante a homogeneidade das plantas.

O MDC é um produto cartográfico de qualidade e precisão métricas comprovadas, em contrapartida, estão os serviços de levantamentos topográficos executados por profissionais ou empresas nem sempre competentes, baseados em editais cuja especificações técnicas são incompatíveis com as necessidades do produto final e, ainda, sem a devida fiscalização do serviço contratado por falta de funcionários públicos que detenham o conhecimento do assunto.

Os serviços de campo serviriam como instrumento auxiliar ao trabalho, principalmente na identificação das benfeitorias, observando-se a situação *in loco* no que diz respeito à ampliação e redução de área construída e, eventualmente, demolição das benfeitorias em comparação à restituição obtida de acordo com a imagem das fotografias aéreas, tendo em vista o tempo decorrido do recobrimento aerofotogramétrico.

A diferença primordial entre o trabalho realizado atualmente e o proposto está na celeridade e na economia de recursos humanos e financeiros.

A base cartográfica obtida do MDC não depende de condições climáticas que procrastinam a execução dos serviços de campo, tem precisão métrica para o trabalho proposto, proporcionando celeridade ao processo expropriatório e principalmente seria uma base única utilizada em todas as plantas expropriatórias.

Imprescindível ainda nas duas situações, ou seja, elaboração de planta expropriatória por serviço de topografia ou pela utilização do MDC, o estudo dominial e o estudo fundiário, que consiste em observar prováveis sobreposições de títulos de propriedade, havendo necessidade de obter o título do imóvel a ser expropriado e dos seus confrontantes, análise das plantas de arruamento, de loteamento, da planta da quadra fiscal e exclusão de áreas públicas que interferem com o imóvel a ser expropriado.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

O Departamento de Desapropriações – DESAP ainda fornece cópia heliográfica das plantas para os usuários e serviço interno, que, dependendo do interesse da administração superior, poderá ser substituída por cópia colorida plotada em sulfite, muito mais legível e, ainda, fornecimento do arquivo digital visando o aprimoramento do atendimento ao público.

Em apêndice seguem planta “modelo” de decreto de utilidade pública (APÊNDICE I), que é similar a de decreto de interesse social, planta modelo expropriatória na escala 1:500 (APÊNDICE II) e planta modelo ampliada na escala 1:250 (APÊNDICE III).

Nos apêndices constam a identificação do tipo de letra, tamanho e fonte, notas, legendas, quadro de áreas, numeração de perímetro, delimitação dos lotes atingidos pelo decreto, ou seja, informações que constituem o *layout* da planta a ser fornecida no padrão do Departamento de Desapropriações – DESAP, da cidade de São Paulo.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 6021: Informação e documentação – Publicação periódica científica impressa – Apresentação. Rio de Janeiro, 2003.

_____. NBR 6023: Informação e documentação – Referências – Elaboração. Rio de Janeiro, 2002.

_____. NBR 6024: Informação e documentação – Numeração progressiva das seções de um documento escrito – Apresentação. Rio de Janeiro, 2003.
SÃO PAULO (município). Decreto Municipal nº 53.799 de 26 de março de 2013.

BRASIL. Decreto – Lei nº 1177 de 21 de junho de 1971, regulamentado pelo Decreto nº 2278 de 17 de julho de 1997.

CENEVIVA, Walter. *Lei de Registros Públicos Comentada*. 20. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FIKER, José. *Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos*. São Paulo: Pini, 2001.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação**: Doutrina e Prática. 8. Ed. São Paulo: Atlas, 2009.

PINTO, Antônio Luiz de Toledo; SIQUEIRA, Luiz Eduardo Alves de; WINDT, Márcia Cistina Vaz dos Santos. *Licitações e contratos da administração pública*. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

SÃO PAULO (município). Lei Municipal n.º 11.220 de 20 de maio de 1992.

SÃO PAULO (município). Portaria Conjunta 2/2012/SNJ/PGM.

SÃO PAULO (município). Portaria Conjunta – 2/2013-SNJ.G, de 09 de abril de 2013. Retificação da publicação do DOC de 10.4.2013, pág. 14 no dia 11.4.2013.

SÃO PAULO (município). Termo de Referência do Edital do Mapeamento Digital do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**

ANEXOS

ANEXO I - Portaria Conjunta nº 02/2012 – SNJ/PGM, publicada em 23/03/2012, pág. 24 / 25, no DOC

PORTARIA CONJUNTA Nº 02/2012 – SNJ/PGM

CLAUDIO LEMBO, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos, e CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO, Procurador Geral do Município, no uso de suas atribuições legais, CONSIDERANDO o elevado número de solicitações encaminhadas ao Departamento de Desapropriações por entes e órgãos da Administração Pública, tendo por objetivo a desapropriações de bens imóveis necessários à consecução do interesse público;

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar a forma de elaboração e apresentação das plantas expropriatórias e minutas de decreto submetidas ao DESAP; para prosseguimento dos serviços expropriatórios;

CONSIDERANDO que a padronização desses procedimentos prévios propiciará maior agilidade e racionalidade na elaboração dos laudos de avaliação a cargo do DESAP,

RESOLVEM:

Art. 1º. Aprovar, na forma do Anexo Único, integrante desta Portaria, a cartilha com orientações para a elaboração das plantas expropriatórias e de decretos de utilidade pública ou interesse social.

Art. 2º. Esta Portaria entre em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições anteriores.

São Paulo, 22 de março de 2012

CLAUDIO LEMBO

Secretário dos Negócios Jurídicos

CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO

Procurador Geral do Município

ANEXO

Cartilha para elaboração de planta expropriatória e minutas de decreto.

PLANTA EXPROPRIATÓRIA

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

1.- Os trabalhos de elaboração das Plantas Expropriatórias são iniciados com a identificação dos imóveis atingidos pelo Melhoramento Público, incluindo: endereço, dados constantes no cadastro de contribuinte, levantamento de títulos de propriedades, plantas de arruamentos, loteamentos, desapropriações anteriores, servidões, etc..

2.- Deverá ser feito o Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral, que deverá contemplar a área total dos imóveis atingidos pelo melhoramento público, mesmo que a desapropriação seja parcial, assim como eventuais complementações que se tornem necessárias para definir a sua localização e dimensões.

Esse levantamento deverá também abranger os logradouros para os quais os imóveis têm acesso e os alinhamentos das faces das quadras que compõe o seu entorno, indicando as larguras das vias.

3.- Torna-se necessário obter e analisar todos os títulos dominiais, tantos quantos forem necessários para a perfeita localização do imóvel expropriando e de seus confrontantes na quadra e região onde estão inseridos.

A Planta Expropriatória deve compatibilizar o levantamento topográfico com os títulos de propriedades, plantas de loteamentos e arruamentos, assim como eventuais interferências existentes: existência de córregos, APPs, servidões, áreas públicas, áreas ocupadas não cobertas pelos títulos de propriedade, etc.

Desta forma, deverão ser consultados os órgãos competentes com o objetivo de obter todas as informações necessárias ao entendimento do caso em estudo, tais como: PROJ, CASE, DGPI, SVMA, DESAP, METRÔ, SABESP, ELETROPAULO, PETROBRÁS, etc..

A análise dominial faz parte do trabalho de elaboração da Planta Expropriatória, e deverá ser apresentada por meio de relatório individual para cada imóvel, assinado por responsável técnico, definindo de forma clara a área necessária, remanescente e total de cada imóvel atingido pela desapropriação, bem como a identificação do seu proprietário titular de domínio e eventuais posses existentes.

PADRONIZAÇÃO DE PLANTAS

1.- As Plantas Expropriatórias devem ser apresentadas em meio digital e em papel vegetal com gramatura mínima de 115 g/m², na escala 1:500, sendo admitida, excepcionalmente, a sua apresentação na escala 1:1000 ou 1:2000 quando se tratar de áreas em que a sua representação não possa ser efetuada no tamanho máximo recomendado (A0), nas seguintes dimensões padronizadas:

Dimensões das folhas (linha de corte):

Folha Largura (mm) Altura (mm)

A0 841 1189

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**

A1 594 841

A2 420 594

A3 297 420

A4 210 297

Dimensões das folhas (não recortadas):

Folha Largura (mm) Altura (mm)

A0 880 1230

A1 625 880

A2 450 625

A3 330 450

A4 240 330

Cada tamanho de folha possui determinadas dimensões para suas margens, conforme tabela a seguir:

Formato Margem esquerda (mm) demais margens (mm)

A0 25 10

A1 25 10

A2 25 7

A3 25 7

A4 25 7

As cópias devem ser dobradas de forma a ficarem com dimensões de folhas tamanho A4;

As plantas devem apresentar número de classificação geral; nota 1 referente à sua montagem e origem; nota 2 referente à determinação e anotação; nota 3 referente ao nº de decreto de DUP ou DIS; e carimbo padrão conforme modelo, devidamente preenchido;

As notas deverão ser numeradas e seguir o padrão estético do modelo, sendo dispostas em colunas, iniciadas a 5cm do canto superior direito, prosseguindo até encontrar as interferências gráficas;

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

Nos locais referidos pelas notas deverá constar a expressão:

“VER NOTA Nº” e se for o caso: “VER PLANTA Nº”;

Todos os nomes dos logradouros deverão ser revistos e atualizados conforme mapas atualizados do CADLOG, no seguinte padrão: “ATUAL RUA./AV/PÇA...(ANTIGA RUA/AV/PÇA...)”;

Deverão constar amarrações com plantas vizinhas e outras existentes no Departamento que tratem da mesma região.

Especial atenção deve ser dada à amarração entre as plantas de decreto e respectivas plantas expropriatórias.

2.- Todas as plantas devem conter a indicação do norte geográfico.

Os vértices de perimetração deverão ser indicados através de pequeno círculo vazado, identificados por algarismos arábicos, indicando cada alteração na trajetória do segmento. A numeração deve ser iniciada pela frente principal, da esquerda para a direita de quem de dentro do imóvel olha para o logradouro, no sentido horário. Deverá ser indicada a dimensão de cada segmento.

PLANTA GERAL

Atendidas as disposições gerais, as plantas devem conter ainda os seguintes elementos:

- a) Levantamento planialtimétrico-cadastral em escala 1:500;
- b) O alinhamento definido por lei ou outro dispositivo deve ser transcrito para a planta expropriatória e destacado por sombreamento discreto que não dificulte a compreensão dos elementos constantes da planta, inclusive nas cópias;
- c) Discriminação dos subsídios usados para a elaboração da planta e para a demarcação dos lotes (quadra fiscal, plantas de levantamento, arruamentos, nº dos ofícios enviados a DGPI, PARSOLO, RI etc.);
- d) Quadro de áreas com nºs de ordem; nºs das P.A.; endereços; contribuintes; proprietários; compromissários e sucessores; perímetros e áreas (necessária, remanescente e total); nºs dos processos; e observações;
- e) Quadro de notas (com data e nome do eng.º/arq.º que as orientou), visando esclarecer critérios adotados, acréscimos efetuados, etc., conforme modelo (Anexo 14);
- f) N.os e datas da Lei e do Decreto de D.U.P. / D.I.S. ou n.º do processo de D.U.P. / D.I.S., se a mesma ainda não tiver sido publicada;

**XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013**

g) Indicação do último nº usado na perimetração;

Cada planta geral deve tratar no máximo de 20 imóveis.

PLANTA AMPLIADA (PA)

Planta de detalhamento das áreas construídas em cada imóvel expropriando.

A planta ampliada deverá ser elaborada apenas para os lotes construídos, mesmo que a desapropriação seja parcial, atingindo apenas o terreno sem benfeitorias. Deverão ser confeccionadas em escala 1:250, e conter:

a) Levantamento cadastral atualizado, com divisões internas no caso de desapropriação parcial da construção;

b) Endereço e numeração do contribuinte do imóvel expropriando e dos seus confrontantes;

c) Alinhamento do dispositivo legal, destacado por sombreamento discreto que não dificulte a compreensão dos elementos constantes da planta, inclusive nas cópias heliográficas;

d) Áreas necessárias, remanescente e total do terreno;

e) Áreas alagadas e alagadiças;

f) Perimetração conforme utilizada na planta geral;

g) Área necessária, total e efetivamente desapropriada das construções existentes, com discriminação dos tipos de construções;

h) Eventuais notas esclarecedoras, com data e nome do eng^o /arq.^o que orientou;

i) Nº. da planta geral;

j) Escala, data de conclusão e critério utilizado para o fechamento, (título, físico existente, etc.).

A identificação das construções obedecerá ao seguinte critério:

A; B; C;... - construções autônomas

A1; A2; B1;... - construções acessórias de A, B,..., etc., sempre iniciando pela letra "A" em cada P.A..

PLANTA PARA D.U.P. / D.I.S.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

Atendidas as disposições gerais, a planta que instrui os elementos para declaração de utilidade pública poderá ser a própria planta da Lei com numeração de DESAP. Inexistindo Lei, será utilizada a planta de levantamento planialtimétrico cadastral. A planta para declaração de interesse social será a planta de levantamento planialtimétrico cadastral, que deverá conter:

- a) Números da lei e do processo administrativo destinado à declaração de Utilidade Pública / Interesse Social e complementação posterior com o respectivo número do Decreto;
- b) Especificação do expediente determinante e da anotação correspondente;
- c) Perímetros e áreas declaradas de Utilidade Pública ou de Interesse Social.;
- d) Notas de esclarecimento;

ORIENTAÇÕES DE DESENHO PARA PLANTAS EXPROPRIATÓRIAS – PASSO A PASSO

* Desenho em escala 1:500 para a Planta Geral, em tamanho A0 ou A1, e em escala 1:250 para as Plantas Ampliadas de cada imóvel, em tamanho A2, A3 ou A4 - salvar em AutoCAD 2004 e .PDF;

PADRÃO PARA A PLANTA GERAL

- * Habilitar somente os níveis de guias, de alinhamentos prediais e de benfeitorias;
- * O número de cada imóvel deve ser indicado próximo à testada, ex: nº 354
- * Reforçar o perímetro das benfeitorias principais com espessura 0.5;
- * Indicar os vértices de todos os imóveis atingidos (texto 1.2, espessura 0,25), e entre eles, centralizado cotar a distância dos segmentos (texto 0.1, espessura 0.2);
- * Caso fiquem muitos próximos, indicar em tabela, ex: 1-4=0,57;
- * Indicar os vértices com círculo pequeno vazado, com raio 0.3, espessura 0.1, e numerado, texto 1.2, espess.0.25;
- * Reforçar a anotação de setor e quadra, ex: S121 Q023 para as quadras lindeiras;
- * Cada imóvel e seus confrontantes devem estar identificados com endereço, nº de contribuinte e título de propriedade.

(Somente se ficar muito poluído, indicar o número do contribuinte e do título somente nas Plantas Ampliadas em escala 1:250);

* No canto superior direito da folha indicar em fonte grande (8mm) o no. da planta, sendo:

“P – A1”

(deixar em branco - DESAP irá completar...)

* No canto superior esquerdo, escrever em fonte grande (8mm), ex:

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

ANEXO II: Decreto nº 53.799 de 26 de março de 2013

DECRETO Nº 53.799, DE 26 DE MARÇO DE 2013

Estabelece o procedimento a ser observado para a desapropriação de bens úteis ou necessários aos interesses da Administração Municipal.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. Este decreto estabelece o procedimento a ser observado por todas as unidades da Administração Municipal para a desapropriação de bens por utilidade pública, necessidade pública ou interesse social.

DA DECLARAÇÃO DE UTILIDADE OU NECESSIDADE PÚBLICA OU DE INTERESSE SOCIAL

Art. 2º. Observada a legislação específica, em especial o Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e a Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, o procedimento expropriatório terá início com a solicitação do órgão da Administração Direta ou ente da Administração Indireta interessado na elaboração de decreto de utilidade ou necessidade pública, ou de interesse social.

Art. 3º. O órgão ou ente interessado na desapropriação deverá adotar as seguintes providências:

I - identificar o imóvel ou imóveis atingidos, apresentando a descrição de seu perímetro, as medidas lineares e o cálculo aproximado da área total;

II - informar a destinação da área desaproprianda, de acordo com o rol constante do artigo 5º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 1941, e do artigo 2º da Lei Federal nº 4.132, de 1962, conforme o caso;

III - indicar a localização do imóvel desapropriando, com identificação nominal do logradouro, de acordo com os mapas atualizados do Cadastro de Logradouros - CADLOG e norte geográfico;

IV - indicar, quando se tratar de obra que culmine em alteração do alinhamento viário, o traçado do futuro melhoramento público a ser implantado.

Parágrafo único. O titular do órgão ou ente interessado na desapropriação deverá, em processo administrativo devidamente autuado e instruído na forma do "caput" deste artigo, solicitar, ao Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos, a adoção das providências necessárias à declaração de utilidade ou necessidade pública, ou de interesse social.

DO PROCEDIMENTO PREPARATÓRIO

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

Art. 4º. Após a publicação do decreto de utilidade pública, de necessidade pública ou de interesse social, os autos do processo administrativo serão encaminhados à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, a quem compete:

I - elaborar as plantas expropriatórias necessárias à identificação do bem;

II - instruir os procedimentos expropriatórios;

III - realizar as vistorias que entender necessárias;

IV - instruir os autos com as certidões de título dominial da área exproprianda e de todos os imóveis confrontantes emitidas pelos respectivos cartórios de registro de imóveis.

§ 1º. Os serviços especializados previstos nos incisos do "caput" deste artigo poderão ser contratados por SIURB, a quem competirá promover a gestão do contrato, aceitar e receber o respectivo objeto.

§ 2º. Os materiais resultantes dos serviços contratados deverão ser pessoalmente subscritos pelo profissional ou profissionais responsáveis, devidamente inscritos no respectivo órgão de classe, sob responsabilidade integral e exclusiva, obrigatoriamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 5º. As plantas expropriatórias deverão ser elaboradas de acordo com os seguintes requisitos:

I - levantamento topográfico planimétrico cadastral da área a ser expropriada e das áreas confrontantes, com os seguintes elementos:

a) escala 1:500, com relação ao terreno, e escala 1:250, para as benfeitorias existentes;

b) identificação dos imóveis confrontantes;

c) localização do imóvel expropriando na quadra, com identificação dos logradouros existentes;

d) indicação do norte geográfico;

II - relatório de vistoria da área e de eventuais benfeitorias a serem desapropriadas, instruído com documentação fotográfica atualizada, bem como descrição das benfeitorias existentes e de eventual estabelecimento empresarial em funcionamento.

Parágrafo único. SIURB poderá, considerando as peculiaridades do caso e ouvida previamente a Procuradoria Geral do Município, dispensar ou alterar requisitos previstos neste artigo.

Art. 6º. O valor a ser ofertado ao expropriado corresponderá ao Valor Venal de Referência do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

§ 1º. A Procuradoria Geral do Município fixará por portaria as hipóteses em que será necessária a elaboração de laudo de avaliação, conforme as normas técnicas em vigor, observando as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho - CAJUFA.

§ 2º. O laudo de avaliação poderá ser elaborado pelo corpo técnico municipal ou por profissional ou empresa contratada, conforme orientação da Procuradoria Geral do Município.

Art. 7º - Com o cálculo do valor a ser ofertado nas ações expropriatórias, os autos do processo administrativo serão remetidos ao órgão ou ente solicitante para as seguintes providências:

I - reserva dos recursos financeiros correspondentes ao valor da oferta e sua transferência para a dotação 2110 (SNJ), com observância dos artigos 15, 16, 17 e 46 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal;

II - reserva de montante equivalente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor da avaliação, para atender à hipótese de complementação judicial da oferta, por força de eventual laudo pericial divergente;

III - designação de servidor responsável por centralizar o gerenciamento de todas as ações necessárias visando à efetivação das providências relativas ao cumprimento dos mandados de notificação de eventuais ocupantes e de imissão na posse;

IV - declaração, pelo titular do órgão ou ente solicitante, da efetiva existência de condições para o cumprimento das ordens judiciais mencionadas no inciso III do "caput" deste artigo, garantindo a disponibilidade de todos os recursos materiais e humanos necessários à sua execução;

V - declaração quanto à urgência e à necessidade de imissão provisória na posse.

§ 1º. O órgão ou ente solicitante demonstrará fundamentadamente a ocorrência de hipótese excepcional de impossibilidade de reserva imediata dos recursos financeiros, a ser avaliada pela Procuradoria Geral do Município.

§ 2º. A alegação de urgência poderá ser feita excepcionalmente no curso do processo judicial por solicitação do órgão ou ente solicitante.

Art. 8º. Devidamente instruído na forma do artigo 7º deste decreto, os autos do processo administrativo deverão ser remetidos para o Departamento de Desapropriações, ao qual caberá solicitar autorização da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para a desapropriação extrajudicial ou judicial.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos poderá autorizar por ato único o ajuizamento de diversas ações relativas a uma mesma intervenção urbana ou um mesmo projeto.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

DA DESAPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Art. 9º. A desapropriação extrajudicial será promovida pelo Departamento de Desapropriações.

§ 1º. A desapropriação extrajudicial poderá ser efetuada quando o expropriado concordar expressamente com o valor da oferta apurado na avaliação administrativa e o imóvel estiver totalmente desocupado e livre de pessoas e de coisas.

§ 2º. A desapropriação extrajudicial será precedida de laudo de avaliação a ser elaborado com observância das normas técnicas em vigor, em especial as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho - CAJUFA, quando o expropriado demonstrar interesse no acordo.

§ 3º. Na hipótese de o expropriado discordar da avaliação administrativa ou não apresentar o imóvel efetivamente desocupado de pessoas ou de coisas, a Administração deverá promover a desapropriação judicial.

§ 4º. O expropriado deverá comprovar a titularidade dominial, bem como a quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel.

§ 5º. Antes da lavratura da escritura pública, a ser firmada pelo Diretor do Departamento de Desapropriações ou por Procurador do Município por ele autorizado, a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras deverá apresentar relatório acerca das condições da área a ser desapropriada, informando, notadamente, se esta se encontra ocupada por pessoas e coisas.

§ 6º. Na data designada para a lavratura da escritura pública, o órgão ou ente interessado deverá determinar o comparecimento de funcionário para receber formalmente a posse do imóvel, bem como do termo autorizando o imediato ingresso na área expropriada.

DA DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL

Art. 10. A desapropriação judicial será ajuizada pelo Departamento de Desapropriações.

§ 1º. Havendo alegação de urgência, será requerida a designação de perito judicial e a elaboração do laudo de avaliação provisória.

§ 2º. Visando ao imediato depósito judicial, a Procuradoria Geral do Município deverá transferir, para a dotação 2110 (SNJ), o numerário correspondente à estimativa, feita pelo Departamento de Desapropriações, do total de custos relativos aos honorários periciais provisórios a serem fixados judicialmente.

§ 3º. O requerimento de elaboração do laudo de avaliação provisória poderá ser dispensado, após análise do caso pela Diretoria do Departamento de Desapropriações,

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

quando aplicável o art. 15, § 1º, do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 1941, e inaplicável o artigo 2º do Decreto-lei Federal nº 1.075, de 22 de janeiro de 1970.

Art. 11. Na hipótese de o valor apurado na avaliação provisória ser superior ao valor da oferta depositada, o processo administrativo será remetido ao órgão ou ente interessado, com a indicação do valor complementar a ser transferido para a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos (dotação 2110), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º. O órgão ou ente interessado poderá optar por depositar o valor diretamente em juízo, indicando, no comprovante de depósito, o nome e o número de inscrição do expropriado no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, até o último dia útil do mês da solicitação.

§ 2º. Caso o órgão ou ente interessado não efetue a transferência no prazo previsto no "caput" deste artigo, deverá acrescer, ao valor a ser transferido para a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, o equivalente a 1% (um por cento) multiplicado pelo número de meses em atraso.

Art. 12. Em observância aos princípios da economicidade e da eficiência, na hipótese de a avaliação judicial prévia do imóvel ser superior ao valor da oferta administrativa, o Procurador do Município responsável pela ação poderá concordar com o valor apurado judicialmente e celebrar acordo para pôr fim à demanda quando a diferença entre o valor apurado pelo perito judicial e a oferta da Administração for menor ou igual à soma dos valores fixados pelo juiz para a remuneração do perito judicial e do assistente técnico do Município.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, o Procurador deverá fundamentar a decisão, apresentando a respectiva memória de cálculo.

Art. 13. Obtido o deferimento do pedido de imissão na posse do bem, as providências necessárias ao cumprimento do mandado respectivo ficarão a cargo do órgão ou ente interessado na desapropriação, ao qual caberá:

I - dar cumprimento aos atos de execução da decisão judicial, inclusive mediante contato com o oficial de justiça e outros órgãos administrativos competentes, sob a coordenação do Departamento de Desapropriações;

II - disponibilizar todos os meios necessários ao cumprimento do mandado de imissão na posse;

III - solicitar a participação de outros órgãos municipais, se necessário, para o fiel cumprimento da ordem judicial;

IV - cumprir efetivamente a ordem judicial na data designada pelo juízo;

V - informar ao Departamento de Desapropriações as ocorrências que devem ser levadas ao conhecimento do juízo, instruindo as manifestações necessárias;

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

VI - zelar pela posse do imóvel durante e após a tramitação do processo judicial, conferindo-lhe o uso regularmente atribuído ou propondo nova destinação, conforme o caso.

§ 1º. A imissão do Município na posse do imóvel, no caso de concordância do expropriado no curso do processo judicial, deverá ser precedida de vistoria no local, a ser realizada pelo órgão ou ente interessado, que deverá elaborar no prazo máximo de 5 (cinco) dias relatório com acervo fotográfico e informação sobre a possibilidade da imediata imissão.

§ 2º. Tão logo informado pelo Departamento de Desapropriações sobre a ordem de imissão na posse, o servidor a que se refere o inciso III do artigo 7º deverá comunicar, mediante ofício, as providências a serem adotadas pelos órgãos públicos, entidades e empresas pertinentes visando auxiliar no cumprimento das ordens judiciais.

§ 3º. Transcorridos mais de 90 (noventa) dias, contados da comunicação feita pelo Departamento, sem que o órgão interessado providencie os meios necessários ao cumprimento da ordem judicial, a Procuradoria Geral do Município poderá promover a apuração de responsabilidade funcional.

Art. 14. Lavrado o auto de imissão na posse, o órgão ou ente interessado deverá ingressar imediatamente no imóvel desapropriado, dando início às obras de execução para implantação do melhoramento público, e exercer com rigor a vigilância da área, com a força de que dispõe e, eventualmente, com o auxílio da Guarda Civil Metropolitana, a fim de evitar invasões e degradação ambiental do imóvel.

Parágrafo único. Havendo solicitação do órgão ou ente interessado, deverá ser requerido em juízo o registro do auto de imissão na posse do imóvel.

Art. 15. Na hipótese da desistência parcial ou total da desapropriação do imóvel, antes da solicitação de qualquer medida judicial, o órgão ou ente interessado enviará, ao Departamento de Desapropriações, relatório circunstanciado, acompanhado de fotografias que comprovem a atual situação da área, esclarecendo, especialmente, se houve alteração física do imóvel, bem como se ocorreu ocupação por terceiros.

§ 1º. Caso a área tenha sido modificada pelo Poder Público ou, após a imissão deste em sua posse, por terceiros, o órgão ou ente interessado deverá recompor o bem em seu estado anterior para que seja requerida a desistência pretendida em juízo.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, o órgão ou ente interessado deverá providenciar a liberação da área, lavrando-se o correspondente auto, com a restituição da área desnecessária ao expropriado, mediante homologação judicial da desistência.

§ 3º. O requerimento de desistência total ou parcial da ação expropriatória deverá ser previamente autorizado pelo Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos.

Art. 16. Após o pagamento integral da indenização fixada em juízo, deverá ser requerida a expedição de carta de adjudicação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

Parágrafo único. A certidão da matrícula imobiliária da área desapropriada será encaminhada, por meio do processo administrativo, ao órgão ou ente interessado, para ciência e, posteriormente, ao Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário, da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, para os registros necessários.

Art. 17. Na hipótese de a desapropriação transcorrer sem imissão provisória na posse da área, uma vez paga a indenização, o Departamento de Desapropriações requererá a expedição do mandado de imissão na posse, comunicando ao órgão ou ente interessado que, obrigatoriamente, deverá proceder na forma do disposto no artigo 13 deste decreto.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. O Departamento de Desapropriações deverá comunicar aos Departamentos Fiscal e Judicial, por meio de relatório mensal, o ajuizamento das ações de desapropriação promovidas no período, com a identificação da pessoa ou pessoas inseridas no polo passivo das ações, com os respectivos CPF ou CNPJ, bem como os endereços e números de contribuintes dos imóveis em expropriação.

§ 1º. Havendo dívida tributária devidamente inscrita, deverão ser adotadas as providências necessárias à penhora no rosto dos autos de valores suficientes para garantir o crédito municipal.

§ 2º. Caberá ao Departamento Fiscal verificar, perante a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, se há dívidas sujeitas à inscrição, a fim de, se juridicamente possível, acelerar a promoção do ato e possibilitar o ajuizamento, procedendo-se a posterior penhora ou medida constritiva equivalente.

Art. 19. Os procedimentos em curso, cujos autos tenham sido encaminhados ao Departamento de Desapropriações até a data da publicação deste decreto, para as providências previstas no artigo 4º do Decreto nº 51.638, de 19 de julho de 2010, serão concluídos na sistemática ali prevista, ressalvada a competência de SIURB para requisitá-los quando entender conveniente, aplicando-se, então, o disposto no artigo 4º deste decreto, no que couber.

Art. 20. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 51.638, de 19 de julho de 2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de março de 2013, 460º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

LUIS FERNANDO MASSONETTO, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

ANTONIO DONATO MADORMO, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 26 de março de 2013.

XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

ANEXO III: Portaria Conjunta – 2/2013 – SNJ.G de 09 de abril de 2013.

PORTARIA CONJUNTA 2/13 - SNJ REPUBLICAÇÃO

Retificação da publicação do DOC de 10.4.2013, pág. 14

Publicada novamente por ter saído com incorreção no Art. 5º.

PORTARIA CONJUNTA - 2/2013-SNJ.G., de 09 de abril de 2013 - O SECRETÁRIO MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS e o PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO, no uso das suas atribuições legais, considerando a necessidade de regulamentar o art. 6º, § 1º, do Dec. Mun. 53.799, de 26 de março de 2013, que estabelece o procedimento a ser observado para a desapropriação de bens úteis ou necessários aos interesses da Administração Municipal,

R E S O L V E M:

Art. 1º O Depto. de Desapropriação deverá adotar como valor da oferta nas ações expropriatórias o Valor Venal de Referência do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI, nos termos do art. 6º, “caput”, do Dec. Mun. 53.799, de 26 de março de 2013.

Parágrafo Único: Nas desapropriações parciais o valor da oferta deverá ser calculado proporcionalmente, segundo a metragem da área a ser adquirida, aplicando-se sobre esta o mesmo valor unitário do metro quadrado (m²) do terreno e da construção utilizado na apuração do Valor de Referência do ITBI.

Art. 2º O valor de oferta será definido, excepcionalmente, por meio da elaboração de laudo de avaliação administrativa quando o imóvel a ser expropriado:

I – Não possuir Valor Venal de Referência do ITBI;

II – Estiver situado em Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) ou em áreas consideradas de proteção permanente (APP), caso se conclua, em função desta característica, que o Valor Venal de Referência do ITBI poderá superar o real valor do bem, conforme justificativa apresentada pelo Depto. de Desapropriações.

Art. 3º – Caso verificada, no caso concreto, a impertinência da utilização, como oferta, do Valor Venal de referência do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI, o Depto. de Desapropriações deverá propor a elaboração de laudo de avaliação administrativa à Procuradoria Geral do Município.

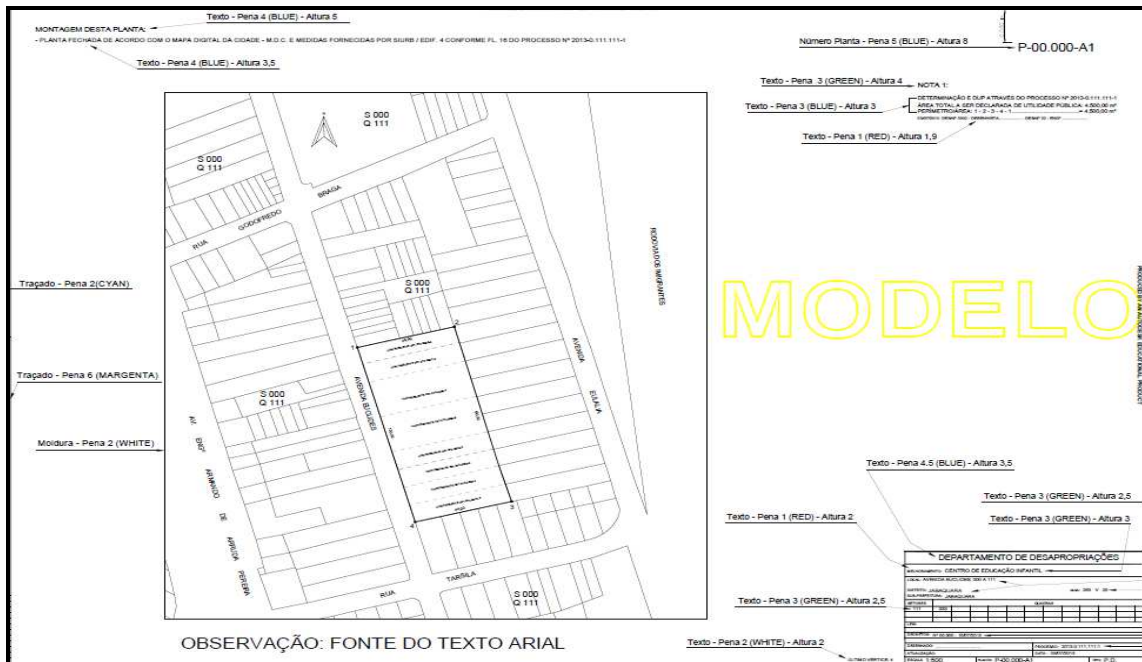
Art. 4º – O laudo de avaliação administrativa será elaborado conforme as normas técnicas em vigor, observadas as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho – CAJUFA.

Art. 5º – Esta portaria entrará em vigor na data de sua publicação e revoga a Portaria Conjunta 2/2012/SNJ/PGM.

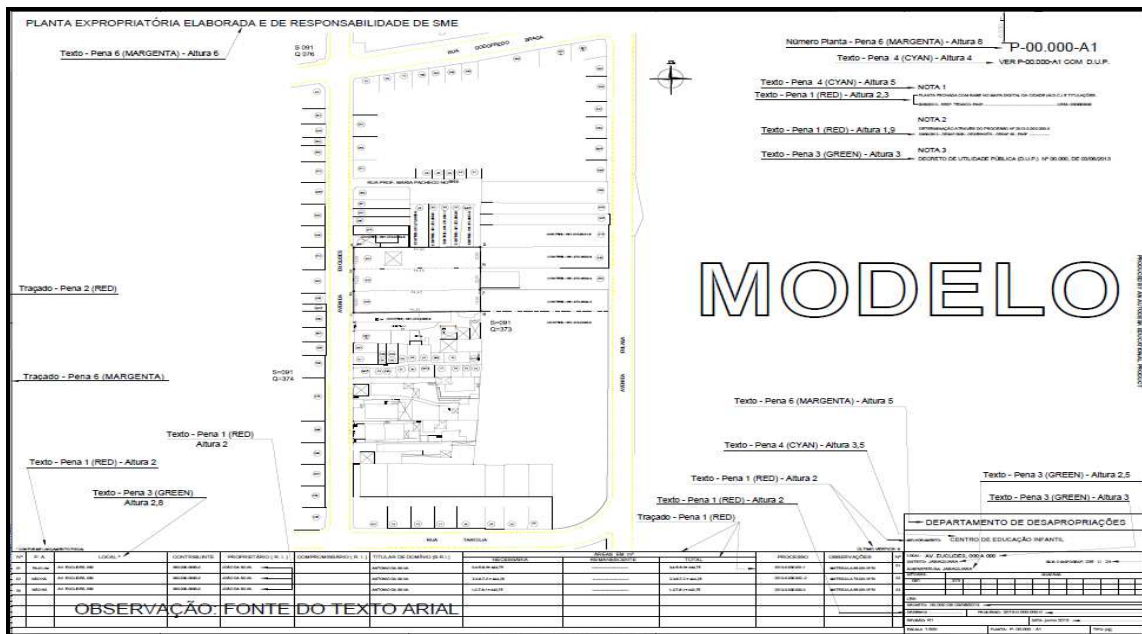
XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

APÊNDICES

APÊNDICE I: Modelo de planta de decreto (PD) na escala 1:500.



APÊNDICE II: Modelo de planta expropriatória (PE) na escala 1:500.



XVII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE / SC - 2013

APÊNDICE III: Modelo de planta ampliada (PA) na escala 1:250.

