Encontro Técnico
AESABESP
37º Congresso Nacional
de Saneamento e
Meio Ambiente

AESABESP 40 Anos
Associação dos Engenheiros da Sabesp

A regularização imobiliária e a liberação de área de faixas como instrumento que promove e facilita a universalização e atende aos requisitos ESG

Andrea Klüppel

O Preço Oculto da Deficiência Cadastral



O Paradoxo do Tempo: Laudo Provisório vs. Laudo Definitivo

	Laudo Provisório (Fase Inicial)	Laudo Definitivo (Durante/Pós-Obra)
Objetivo	Viabilizar a Imissão Provisória na Posse (Súmula 30 TJSP / Art. 15 DL 3.365/41).	Apurar a Justa Indenização Final.
Base de Dados	Plantas, memoriais descritivos e projetos teóricos. Vistoria	Vistoria *in loco*, as-built e fatos consumados.
Natureza	Fatos constatados + Efeitos previstos/inferidos do projeto.	Efeitos concretos e reais comprovados sobre o remanescente.

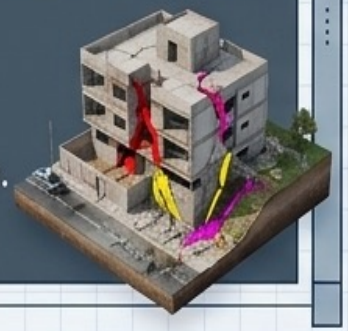












> ⚠ Uma diferença de valor não indica erro inicial, mas reflete **qual premissa mudou** entre o projeto e a execução.

Gemini Notebook

Caso 1: O Efeito Oculto na Linha de Produção

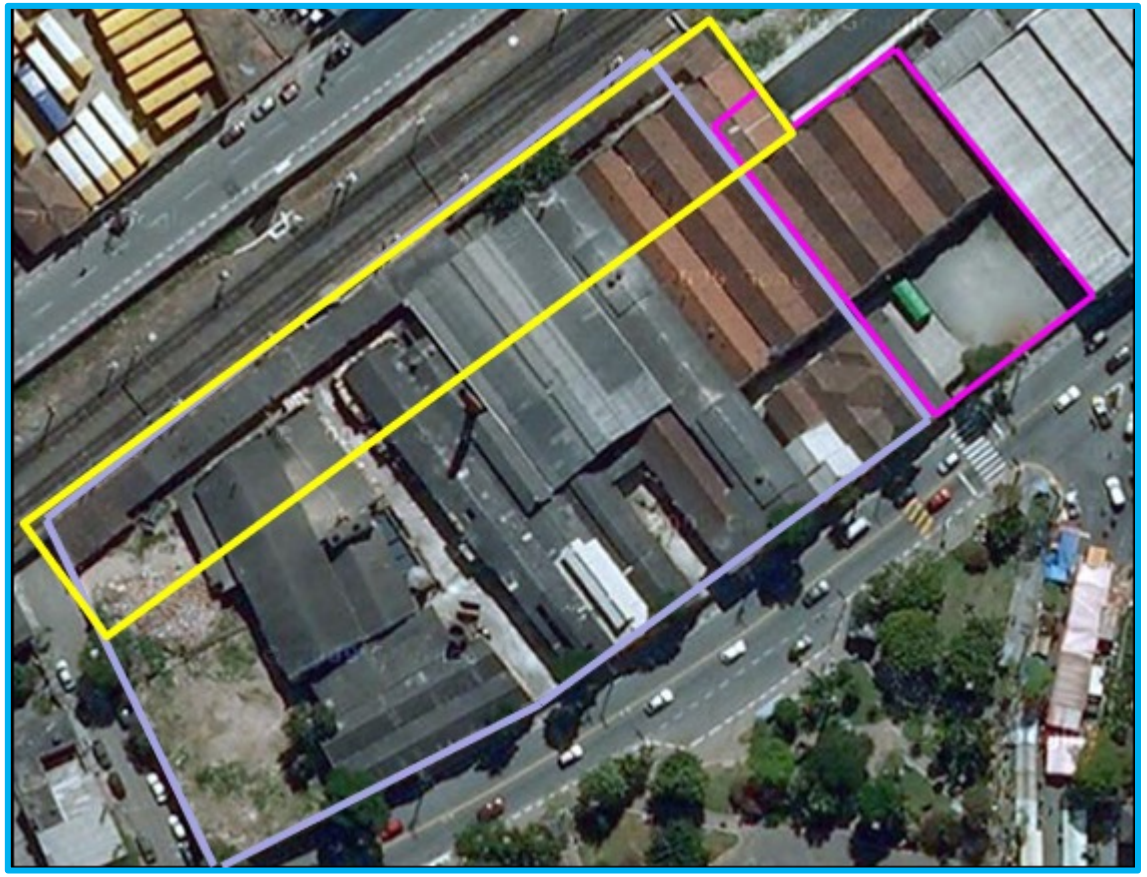
A Descoberta da Vistoria: O polígono expropriatório cortava transversalmente a estufa de secagem de lixas, equipamento essencial e insubstituível para o processo fabril de 100 anos.

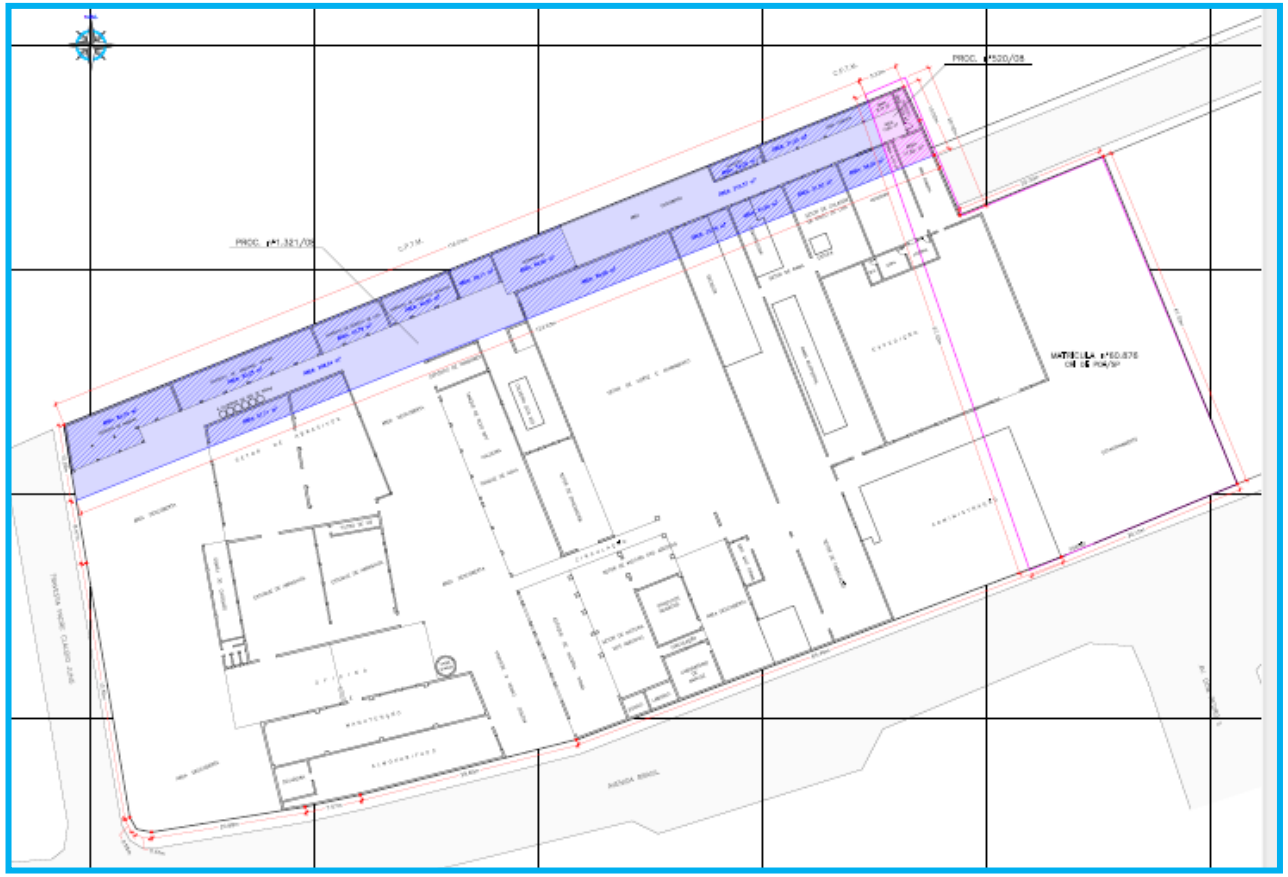
A Solução Multidisciplinar: Foi exigida a atuação de um engenheiro de produção para verificar a viabilidade técnica de encurtar a estufa.

O Veredito: O elevado custo das obras de readequação necessárias à manutenção da funcionalidade do imóvel remanescente não foi devidamente previsto nem considerado pelo expropriante na estimativa inicial da indenização, tornando inviável a execução da desapropriação destinada à abertura da via pública, diante da insuficiência dos recursos financeiros.



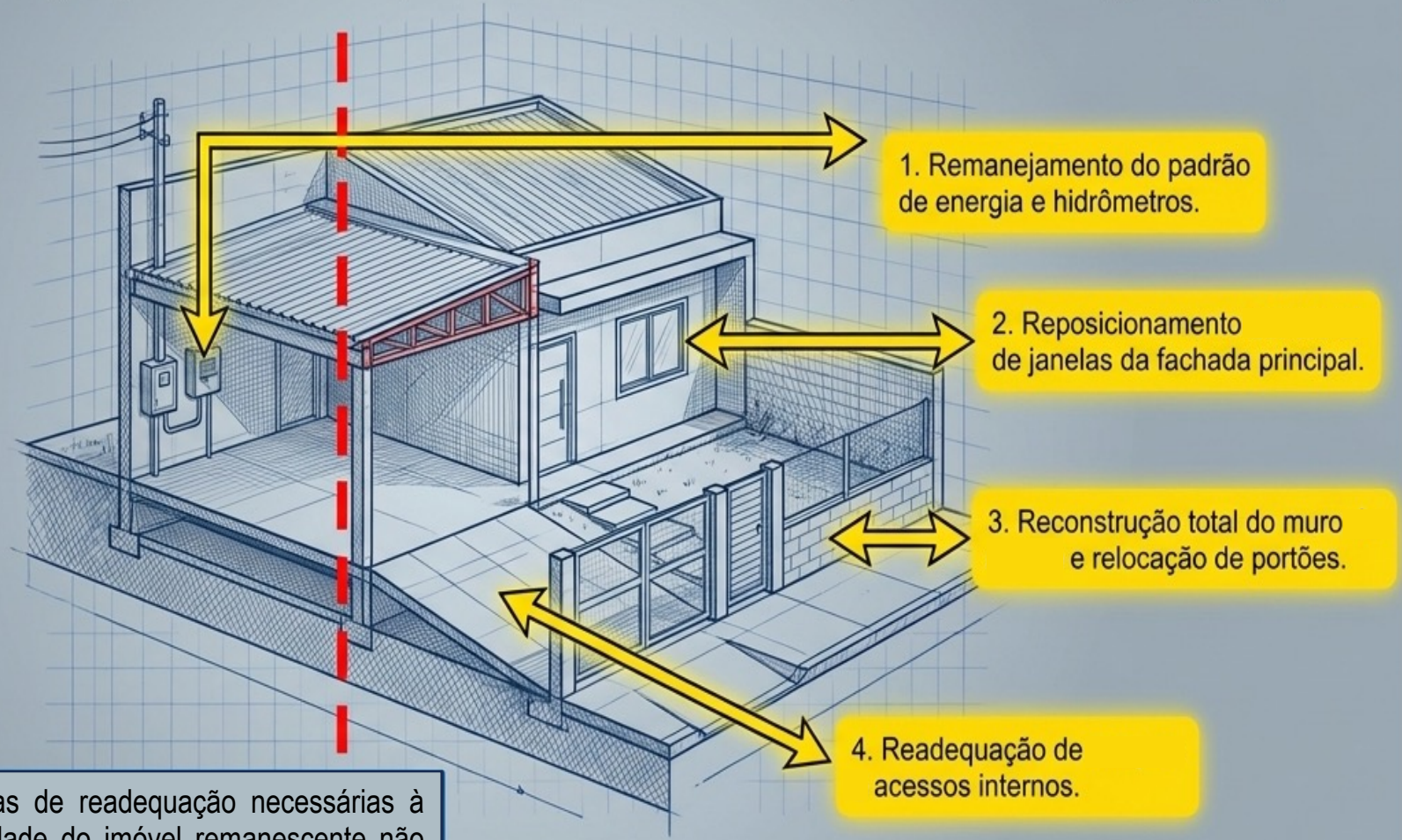
Gemini Notebook





Caso 2: O Lote Urbano e o Efeito Dominó nas Benfeitorias

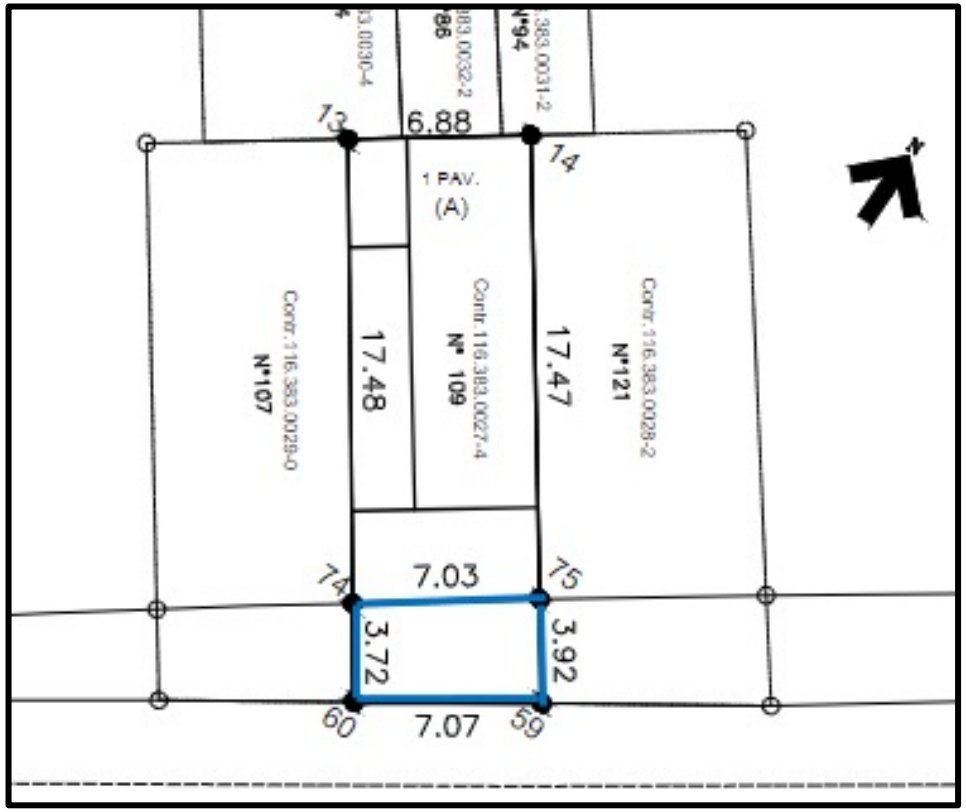
Context: Desapropriação parcial focada apenas na perda física da parcela frontal (garagem).



O elevado custo das obras de readequação necessárias à manutenção da funcionalidade do imóvel remanescente não foi previsto nem considerado pelo expropriante.

Gemini Notebook



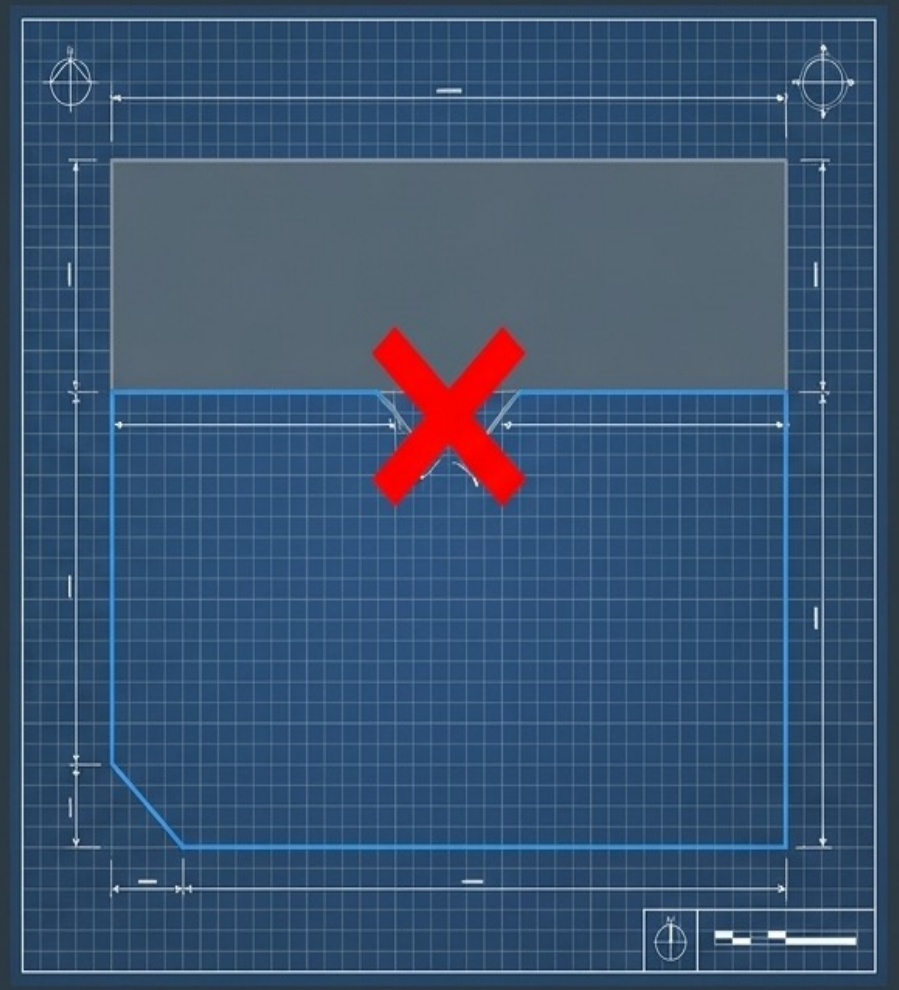

Contr.116.383.0030-4
Contr.116.383.0032-2
Nº 86
Contr.116.383.0031-2
Nº 94
13
6.88
14
1 PAV.
(A)
Contr.116.383.0029-0
Nº 107
17.48
Contr.116.383.0027-4
Nº 109
17.47
Contr.116.383.0028-2
Nº 121
7.03
3.72
3.92
60
7.07
59

Caso 3: A Premissa do Laudo Provisório (A Perda de Acesso)

1. **O Projeto Original:** Desapropriação parcial (faixa de terreno) para implantação de um grande sistema viário.

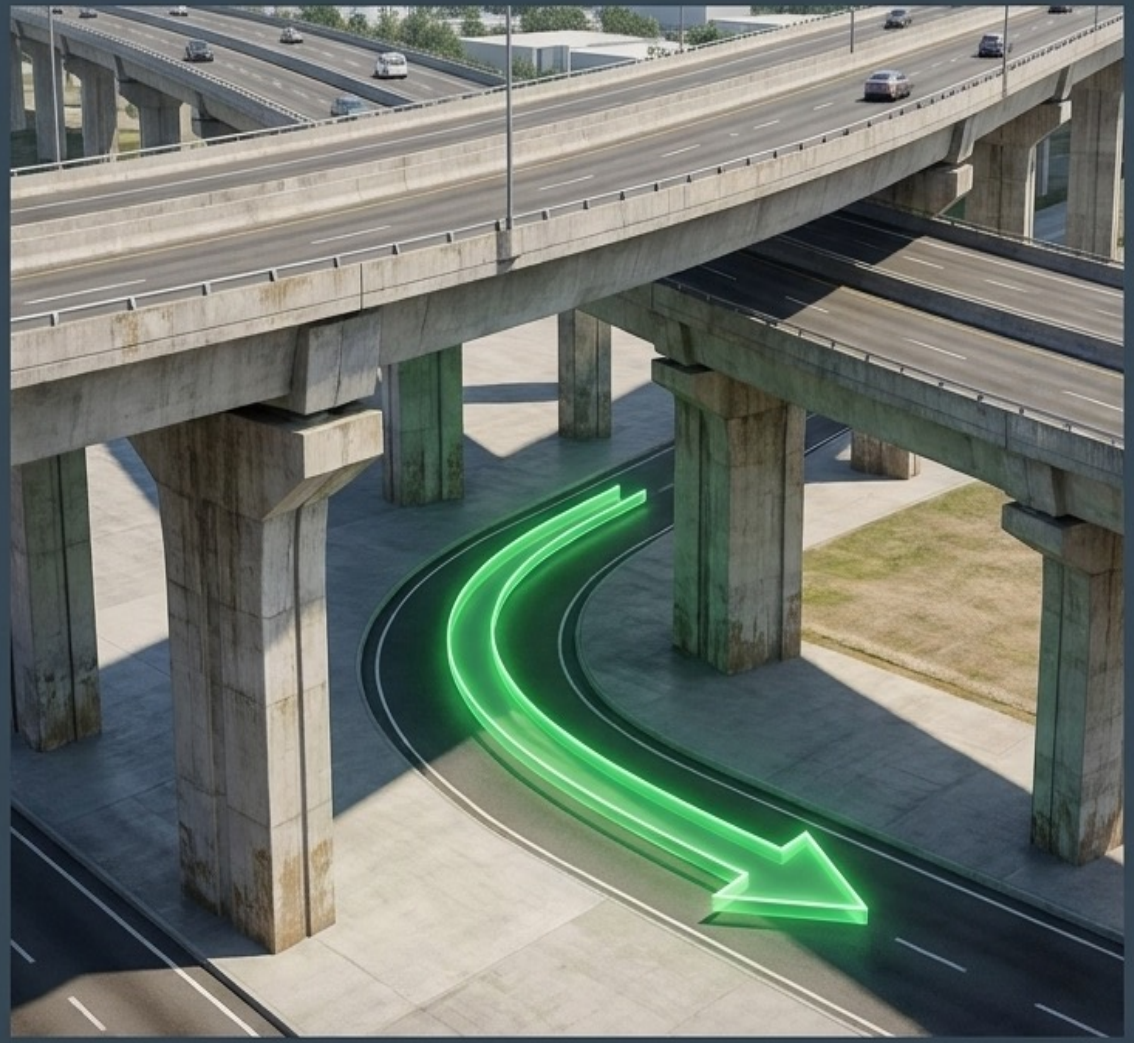
2. **A Premissa Inicial (Fase 1):** Baseado estritamente nas plantas 2D iniciais, o modelo indicava que o traçado da nova via criaria uma barreira física, cortando o acesso rodoviário do remanescente.

3. **Impacto**: O laudo provisório fundamentou-se na na perda de acesso à área remanescente. Diante dessa condição, a avaliação considerou o imóvel em sua integralidade, abrangendo tanto a área efetivamente desapropriada quanto a área remanescente



Gemini Notebook

Caso 3: A Realidade Definitiva (A Mudança de Paradigma)



A Vistoria Posterior:

Durante a elaboração do Laudo Definitivo, a inspeção in loco revelou que o trecho do sistema viário foi executado em estrutura elevada (pilares).

O Fato Novo:

O acesso ao imóvel não foi bloqueado; a circulação foi preservada por baixo da estrutura.

A Readequação:

No laudo definitivo, o valor da indenização foi recalculado, considerando exclusivamente a área efetivamente desapropriada.

Gemini Notebook



O Paradoxo Temporal

A Expectativa do Projeto

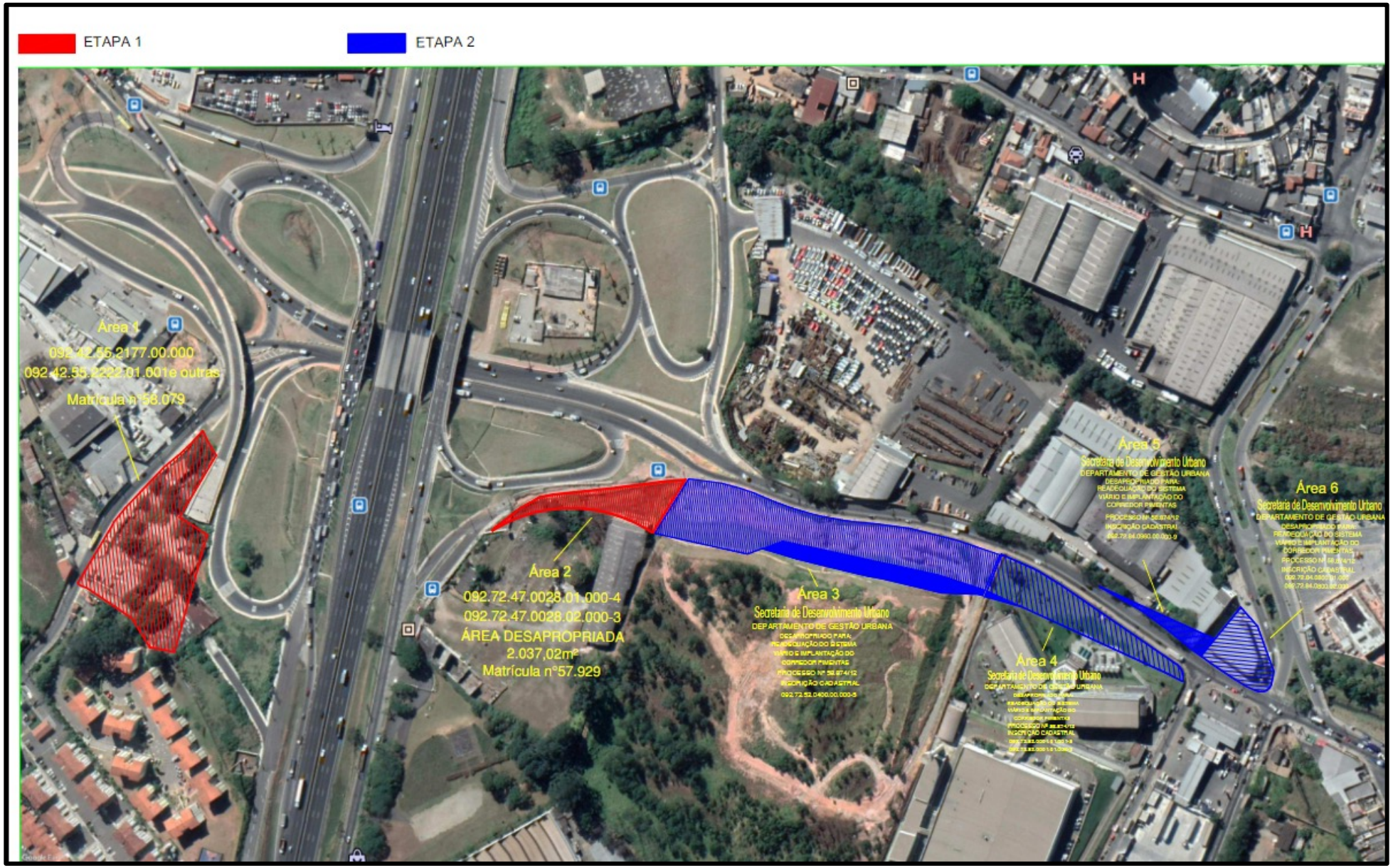
18 Meses

A Realidade da Desapropriação



9 Anos

O descompasso entre o cronograma da obra e a lentidão da ação judicial gera um desequilíbrio financeiro brutal. O tempo é a variável mais destrutiva em obras de infraestrutura mal avaliadas na origem.


ETAPA 1
ETAPA 2
Área 1
092.42.55.2177.00.000
092.42.55.2222.01.001e outras
Matrícula n°58.079
Área 2
092.72.47.0028.01.000-4
092.72.47.0028.02.000-3
ÁREA DESAPROPRIADA
2.037,02m²
Matrícula n°57.929
Área 3
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
Área 4
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
Área 5
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA
Área 6
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA

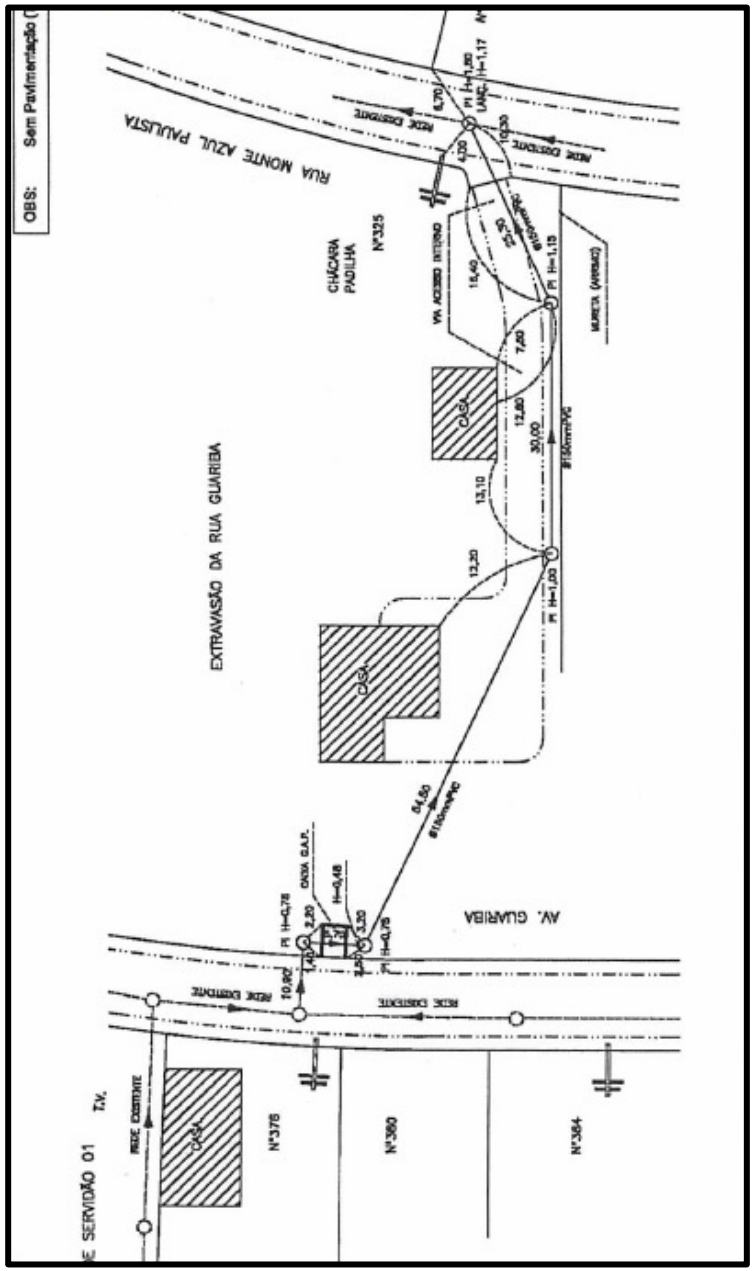
Caso 05: O Fantasma da Desapropriação Indireta



[2006] Intervenção física realizada 'na urgência' de forma improvisada (canaletas e drenagem), sem o devido trâmite cadastral e judicial.

[2019]
Ingresso tardio da ação de desapropriação após a perda de prazos amigáveis.

O Preço do Improviso: O englobamento de 8 matrículas distintas afetadas. Obras executadas à revelia das premissas legais sempre retornam com juros, complexidade jurídica multiplicada e risco de paralisação.


OBS: Sem Pavimentação
RUA MONTE AZUL PAULISTA
CHÁCARA PADILHA
Nº325
EXTRAVASÃO DA RUA GUARIBA
AV. GUARIBA
Nº378
Nº380
Nº384
T.V.
SERVIDÃO 01



CONCLUSÃO



1. Cadastro Confiável

Levantamento fundiário rigoroso. Limites topográficos, matrículas e ocupações reais são as premissas inegociáveis do projeto.

2. Vistoria Qualificada

Vistoria *in loco*. Identificar interferências ocultas, benfeitorias e mapear antecipadamente os efeitos colaterais sobre o remanescente

3. Avaliação Adequada

Considerar não apenas a faixa expropriada, mas as readequações necessárias e as consequências financeiras totais da intervenção.

4. Gestão de Prazos

Compatibilizar estritamente os ritmos judiciais de desapropriação, a liberação física de faixas e o cronograma da engenharia

Encontro Técnico
AESABESP
37º Congresso Nacional
de Saneamento e
Meio Ambiente

Obrigada

Andrea Klüppel



AESABESP 40 Anos
Associação dos Engenheiros da Sabesp

IBAPE Nacional Andrea Klüppel

IBAPE Nacional Andrea Klüppel

@ibapenacional @akluppel