

República Federativa do Brasil
Ministério da Educação e do Desporto
Edificações e Equipamentos Escolares - 1º Grau

PROCEDIMENTOS

Recomendações Técnicas
TERRENOS
Seleção

Brasília
1997

PROJETO DE EDUCAÇÃO BÁSICA PARA A REGIÃO DO NORDESTE

Coordenação de Instalações Escolares

Projeto de Educação Básica para o Nordeste
Via N1 - Leste Pavilhão das Metas
70150-900 - Brasília, DF
Brasil

Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte deste documento pode ser reproduzida sem autorização do Projeto de Educação Básica para o Nordeste - MEC/BIRD

Série: Edificações e Equipamentos Escolares de 1º Grau.

COORDENAÇÃO GERAL

Arquiteto José Maria de Araújo Souza

ELABORAÇÃO

*Arquiteto João Honorio de Mello Filho
Consultor*

COLABORAÇÃO

*Arquiteta Maria Marluce Farias de Oliveira
Engenheira Karla Motta Kiffer
Engenheira Maria Ieda Costa Diniz
Engenheiro Erinaldo Vitorio
Engenheiro Mário Ferreira Araújo
Professora Nelcinéa Cairo do Amparo*

EDIÇÃO GRÁFICA

Revisão de Texto: *Josué Lima*
Projeto Gráfico: *Madalena Faccio & Lucia Lopes*
Editoração Eletrônica: *Madalena Faccio & Lucia Lopes*

2

371.62 Terrenos. Seleção/Recomendações técnicas. Procedimentos/Coordenação geral: José Maria T325 de Araújo Souza, elaboração: João Honorio de Mello Filho. — Brasília: Programa de Educação Básica para o Nordeste, 1996.
12p.: il. — (Edificações e equipamentos escolares – 1º grau)
1. Terreno 2. Escola 3. Equipamento escolar I. Souza, José Maria de Araújo
II. Mello Filho, João Honorio III. Programa de Educação Básica para
a Região do Nordeste IV. Série

Impresso no Brasil (1997)

Esta obra foi editada e publicada para atender aos objetivos do Projeto Educação Básica para o Nordeste, em conformidade com os Acordos de Empréstimo Números 3604BR e 3663BR com o Banco Mundial.

- 1.** OBJETIVO
- 2.** INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
- 3.** INTRODUÇÃO
- 4.** GLOSSÁRIO
- 5.** RECOMENDAÇÕES GERAIS
- 6.** RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS
- 7.** AVALIAÇÃO TÉCNICA

BIBLIOGRAFIA

Resumo

Recomendações Técnicas fixando Procedimentos aplicáveis à seleção de terrenos para edificações escolares do primeiro grau. Os organismos responsáveis pelas redes físicas estaduais e municipais podem usá-las na determinação das exigências mais adequadas aos propósitos e às condições locais.

Abstract

Technical Advices in order to propose properly Procedures for site selection for primary school buildings. The regional agencies, responsible for the school networks in the state and local levels, can use this booklet for determining the adequate needs for their objectives and conditions.

Résumé

Recommandations Techniques avec Procédés applicables à la selection de terrains pour les bâtiments scolaires du premier degré. Les organismes responsables pour les réseaux physiques des provinces et des municipalités, peuvent en faire l'usage pour la détermination des exigences plus adéquates aux propos et aux conditions locales.

1. Objetivo

Estas Recomendações Técnicas (RT) fixam Procedimentos aplicáveis e exigíveis para a SELEÇÃO DE TERRENOS para a construção de edificações escolares de primeiro grau.

2. Informações complementares

Na aplicação destas RT é interessante consultar os seguintes documentos:

Normas Técnicas ABNT:

- NBR-05676 Avaliação de Imóveis Urbanos. Procedimento
- NBR-08799 Avaliação de Imóveis Rurais. Procedimento
- NBR-08951 Avaliação de Glebas Urbanizáveis. Procedimento

RT do MEC. Procedimentos:

- Redes Físicas. Microplanejamento e mapeamento

RT do MEC. Especificações:

- Terrenos

Cadernos Técnicos do MEC

- (A editar)

4 Legislação Federal:

- Lei Federal Nº 125, de 03/12/1935: Estabelece regras sobre a construção de edifícios públicos
- Lei Federal Nº 3.071, de 01/01/1916: Institui o Código Civil
- Lei Federal Nº 3.924, de 23/11/1960: Dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos
- Lei Federal Nº 4.771, de 15/09/1965: Institui o Código Florestal
- Lei Federal Nº 6.766, de 19/12/1979: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências
- Lei Federal Nº 6.938, de 31/08/1981: Dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente, seus fins e mecanismos, de formulação e aplicação, e dá outras providências
- Lei Federal Nº 7.565, de 19/12/1986: Institui o Código Brasileiro de Aeronáutica
- Decreto-Lei Nº 25, de 30/11/1937: Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional
- Decreto-Lei Nº 1.413, de 13/08/1975: Dispõe sobre o controle da poluição do meio ambiente provocada por atividades industriais
- Decreto Nº 24.643, de 10/07/1934: Código de Águas
- Decreto Nº 76.389, de 03/10/1975: Dispõe sobre as medidas de prevenção e controle da poluição industrial de que trata o Decreto-Lei Nº 1.413 de 13/08/1975, e dá outras providências
- Decreto Nº 88.351, de 01/06/1983: Regulamen-

ta a Lei Nº 6.938, de 31/08/1981, e a Lei Nº 6.902, de 27/04/1981, que dispõem, respectivamente, sobre a Política Nacional do Meio Ambiente e sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental, e dá outras providências

- Portaria Nº 1.141/GM5, de 08/12/1987: Dispõe sobre zonas de proteção e aprova o Plano Básico de Proteção de Aeródromos, o Plano Básico de Zoneamento de Ruído, o Plano Básico de Zona de Proteção de Helipontos e o Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea e dá outras providências

Legislações estaduais:

- Códigos sanitários
- Leis de proteção dos mananciais

Legislações municipais:

- Leis diretoras de desenvolvimento integrado
- Leis de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo e de zoneamento urbano
- Códigos de obras
- Posturas municipais

Instituições a consultar em casos específicos:

- INCRA Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
- INFRAERO Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária
- IPHAN Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

3. Introdução

Experiência e estratégias

Os procedimentos de seleção para *aquisição* dos terrenos para implantação de escolas do primeiro grau, tendo em vista as peculiaridades das respectivas redes físicas, implicam uma série de atividades relevantes para o pleno sucesso das intervenções necessárias.

No entanto, não existe um registro sistemático e satisfatório da experiência obtida a partir da variedade e das situações possíveis, refletindo a prática de campo das equipes técnicas dos organismos responsáveis.

Portanto, resta algo a refazer e a redefinir e que, mediante textos concisos, contenham orientação útil para aplicação aos novos casos.

De imediato, diante da complexidade dos problemas de hoje, parece ser indispensável recorrer à imaginação e à criatividade para conceber algumas estratégias indispensáveis ao seu enfrentamento.

Etapas necessárias

A natureza, o número, a distribuição, a localização e a capacidade de atendimento das escolas são determinados em função do planejamen-

to global da educação e das técnicas de microplanejamento de rede física.

A correta tomada de decisões durante a seleção dos terrenos destinados às intervenções que impliquem novas construções de escolas a incorporar às redes, depende de prévia e oportuna fixação, pelos Estados e pelos municípios, de especificações que definam as características ambientais mais adequadas.

Por ocasião dos procedimentos de seleção dos terrenos necessários e disponíveis, estas especificações devem ser aplicadas e exigidas mediante procedimentos incluindo levantamentos e análise de cada uma das localizações admissíveis nas áreas de recrutamento agregadas no interior dos vazios de atendimento identificados nas áreas de abrangência de determinado projeto.

■ Reserva de terrenos

Os terrenos, preferencialmente, devem ser reservados com antecedência razoável, na observância dos planos municipais de desenvolvimento (quando existentes). Trata-se de antecipar a clientela escolar nas áreas de expansão, em condições mais favoráveis e que evitem, posteriormente, a aceitação menos vantajosa dos piores lotes, remanescentes de invasões ou ocupações clandestinas, ou as desapropriações de benfeitorias que, depois, precisem ser demolidas.

Portanto, a existência de uma programação ideal para as aquisições de terrenos depende fortemente dos serviços de assessoria e de acompanhamento técnico que os organismos responsáveis pelas redes físicas escolares puderem dedicar às atividades de concepção e de aprovação dos planos, dos regulamentos e das próprias leis.

Os problemas mais frequentes, que se apresentam durante a seleção de terrenos, dão-se em razão de urbanização desordenada, sendo notadas dificuldades tais como:

- não disponibilidade (em condições vantajosas) em distância razoável até os domicílios dos alunos;
- formato inadequado (forma, dimensões, proporções);
- desacordo entre os responsáveis quanto à localização correta;
- desacordo entre os responsáveis quanto às desapropriações;
- invasões, loteamentos clandestinos e favelas;
- conflitos jurídicos relativos à *propriedade*.

Nas zonas urbanas antigas e consolidadas, no interior das cidades, aparecem ainda outras restrições:

- não há terrenos disponíveis, obrigando proceder à *desapropriação* de benfeitorias (edificações) existentes e à sua futura demolição;
- terrenos pequenos, que não possibilitam plenamente as atividades pedagógicas, culturais, es-

portivas, de ginástica ou recreativas, cobertas ou ao ar livre;

- mudanças do uso do solo, com preponderância das atividades comerciais e de serviços;
- mudanças nos sistemas viários, tornando o percurso de acesso às escolas muito difícil ou perigoso.

Por outro lado, além destas questões e das dificuldades financeiras e administrativas que devem ser enfrentadas, há a prever a solução dos intrincados problemas administrativos, legais e jurídicos que antecedem a *imissão na posse* dos terrenos. Os tempos comprometidos com aquelas providências freqüentemente excedem os prazos considerados necessários à execução das obras e, portanto, à oferta oportuna das vagas necessárias à clientela, já na abertura dos períodos letivos.

Assim, é indispensável o desenvolvimento de alguns métodos para aplicação durante os procedimentos de seleção dos terrenos, que levem em conta as dificuldades típicas das zonas urbanas e rurais e as características culturais dos Estados e dos municípios.

De todo modo, se os planos municipais de desenvolvimento urbano ainda não existem ou não têm sido eficazes, resta aos organismos responsáveis pelas redes físicas escolares mostrar a utilidade da sua implantação ou correção.

5

4. Glossário

Para o melhor entendimento dos termos mais comuns relacionados com os aspectos legais e jurídicos, muito usados durante as atividades de seleção de terrenos, deve-se consultar diretamente e a legislação pertinente, especialmente o Código Civil; para os efeitos destas RT, é interessante considerar as seguintes noções simplificadas:

ação de demarcação: aquela mediante a qual o proprietário do terreno pode obrigar os proprietários dos terrenos confinantes a fixar novos limites entre eles ou aviventar os já apagados;

ação de desapropriação: aquela mediante a qual o Poder Executivo, com base em declaração de utilidade pública ou de interesse social, pode obter a *desapropriação* de imóvel;

ação de discriminação de terras: aquela mediante a qual a União ou o Estado pleiteia a descrição, a medição e a separação de suas terras das do *domínio* particular;

ação de manutenção de posse: aquela mediante a qual o possuidor do imóvel pode obter a conservação da *posse* atual, protegendo-a contra a turbação (ato de que decorre violação de direito alheio ou impedimento do exercício deste direito);

ação de reintegração de posse: aquela mediante a qual é garantido ao possuidor, no caso de esbulho, por violência, ou qualquer outro

meio arbitrário, clandestino ou precário, ser reinvestido na *posse* do terreno;

ação: causa, demanda; pleito, questão; meio processual mediante o qual é solicitado, em juízo, para que seja reconhecido um direito que se julga possuir, com fundamento em lei ou contrato;

alienação: ato pelo qual uma pessoa transfere a outra a *propriedade* de uma coisa ou de um direito, mediante contrato oneroso ou gratuito;

alvará: instrumento de licença ou de autorização prévias, da autoridade competente, para construir ou para lotear; a licença é definitiva, enquanto a autorização é precária e revogável a qualquer tempo;

anticrese: *direito real* sobre imóvel que o devedor entrega ao credor para que este perceba, em compensação da dívida de que é titular, os seus frutos e rendimentos, até se reembolsar do total;

aquisição (de propriedade imóvel): aquisição feita por *transcrição* do título de transferência no registro de imóvel; pela *accessão*, pelo *usucapião* ou pelo direito hereditário;

avaliação (judicial): é a fixação do valor pecuniário de coisas, direitos e obrigações, feita por perito (judicial, se nomeado pelo juiz);

bem gravado: *bem* sobre o qual recai, por disposição de lei, de testamento, ou em virtude de convenção, ônus ou encargo (*hipoteca*, *anticrese*, inalienabilidade);

bem: toda coisa que pode ser apropriada;

certidão: documento pelo qual é atestada por servidor público a ocorrência de ato ou fato, ou se transcreve qualquer registro, sob fé pública; declaração ou certificado relativo a um ato ou fato;

cessão: ver *alienação*;

comodato: empréstimo gratuito de coisa não *fungível*; quando não tiver prazo fixado, é precário, podendo o comodante reclamar a devolução a qualquer tempo; havendo prazo convencionado, o comodante só poderá exigir entrega antecipada no caso de necessidade imprevista e urgente;

compra e venda: contrato bilateral, oneroso, comutativo e consensual, pelo qual o vendedor aliena definitivamente a favor do comprador o *domínio* de uma coisa, ou outro direito, contra uma importância em dinheiro (preço);

dação (em pagamento): entrega de coisa, em substituição a dinheiro, como forma de pagamento, desde que o credor assim o consinta;

desapropriação (ou expropriação): é a transferência compulsória, por procedimento administrativo, da *propriedade* particular (ou pública, de entidade de grau inferior para a superior) para o Poder Público ou seus delegados, consubstanciada em declaração para fins de necessidade ou utilidade pública ou do interesse social, e em execução mediante prévia e justa indenização em dinheiro, salvo as exceções, quando: a *propriedade* rural não esteja cumprindo

a sua função social: o pagamento é feito em títulos da dívida agrária; a gleba está sendo cultivada com culturas ilegais: não há indenização; o imóvel urbano está ocioso: o pagamento é feito em títulos da dívida pública (*desapropriação-sanção*);

direito real: aquele que tem por objeto os bens de raiz (as *servidões*, o usufruto, o direito de uso, de habitação, as *hipotecas*);

doação: contrato pelo qual alguém, por liberalidade, transfere bens ou vantagens do seu patrimônio para o de outra pessoa, que os aceita;

domínio (pleno): *direito real* que, de modo absoluto, ilimitado e exclusivo, vincula a pessoa a uma coisa corpórea, em toda a substância e acessórios; é limitado quando incidem *ônus reais*, ou é resolúvel;

domínio útil: direito de que é o titular o enfiteuta, em relação ao imóvel aforado;

enfiteuse (aforamento, aprazamento): contrato bilateral, a título oneroso e perpétuo, em que o proprietário transfere o *domínio útil* do terreno ao enfiteuta, mediante o pagamento anual de determinada quantia denominada foro; quando o enfiteuta vender ou der em pagamento seus direitos, deve comunicar antes o fato ao proprietário para que este exerça o direito de preferência;

escritura: instrumento de ato jurídico cuja finalidade é a de estabelecer garantias e provas relativas a contrato celebrado; pode ser particular (quando assinada pelos declarantes e pelas testemunhas) ou pública (quando a vontade dos declarantes for transcrita em livro próprio, por tabelião, conforme as disposições legais); é nulo o ato jurídico lavrado por instrumento particular quando a Lei determina que o seja por instrumento público;

espólio: conjunto de bens, ou o patrimônio deixado por pessoa falecida; o *espólio* é dividido entre os herdeiros mediante processo judicial denominado *inventário*;

exame (judicial): é a inspeção feita por perito (judicial, se nomeado pelo juiz), especialmente sobre documentos, para a verificação de fatos ou circunstâncias (que interessem à solução da causa);

fiduciário: o herdeiro que deve transmitir o legado em virtude de um fideicomisso, instituto jurídico pelo qual o testador nomeia herdeiro (*fiduciário*) com a obrigação de este, ao morrer, transmitir a *propriedade* dos bens (*gravados* com fideicomisso) a certo tempo, ou sob certa condição, a outro herdeiro (fideicomissário) escolhido pelo testador;

fungível (bem): *bem* móvel, que pode ser substituído por outro, da mesma espécie, qualidade e quantidade;

hipoteca: contrato acessório pelo qual se oferece, em garantia de uma obrigação, bens que continuam em poder do dono;

imissão na posse: ato pelo qual, mediante mandado judicial, o proprietário demanda a *posse* direta do imóvel, ou alguém postula ser investido na *posse* da qual fora injustamente aliado;

imóvel (bem): aquele que, por sua natureza, não pode ser deslocado sem perda da sua forma e substância, como é o caso dos terrenos **infungível (bem) (ou: não fungível):** aquele que, por sua natureza, não pode ser substituído por outro, da mesma espécie, qualidade e quantidade;

inventário: processo judicial aberto no domicílio da pessoa falecida, para efeito de legalizar a transferência do *espólio* para os herdeiros ou sucessores;

laudo: é o resultado da *perícia (judicial)*, expresso em conclusões escritas, fundamentadas e assinadas pelo perito (judicial, se nomeado pelo juiz); os assistentes técnicos de cada uma das partes oferecem *pareceres*;

litúgio (lide, questão): pendência capaz de provocar um processo; conflito de interesses;

massa falida: totalidade dos bens e obrigações (dívidas) que constituem o ativo e o passivo arrecadados pelo síndico na falência;

ônus reais: imposição legal que restringe a fruição e disposição da *propriedade* e, por constituir *direito real* limitado, prevalece contra todos; a anticrese, a *enfiteuse*, a habitação, a *hipoteca*, o penhor; a *servidão*, o uso, o usufruto são *ônus reais*;

opção: direito preferencial de efetuar um ato jurídico;

parecer: opinião fornecida por perito ou especialista (engenheiro, arquiteto, jurisconsulto), sobre matéria técnica ou de direito submetida à sua apreciação, mas que poderá ou não ser aceita;

perícia (judicial): é toda verificação de fato ou fixação de valor de coisas, direitos ou obrigações, realizada em juízo e expressa em *laudo*, por pessoa compromissada no processo; apresenta-se sob três espécies, (que são provas judiciais): *exame*, *vistoria* e *avaliação*;

permuta: contrato similar à de *compra e venda*, pelo qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, sem interferência de dinheiro;

posse: retenção ou gozo de uma coisa ou de um direito, com ânimo de dono; exercício autônomo das faculdades inerentes ao *domínio*, do uso, da fruição ou da disposição; distingue-se da *propriedade*, da qual é a aparência exterior, e da detenção, a que falta autonomia; possuidores são: o locatário, o comodatário, o depositário, o credor pignoratício;

posseiro: aquele que exerce sobre o imóvel uma *posse* de boa-fé, mas sem título;

promessa de compra e venda: compromisso, assumido em cartório, em que se engajam um promitente comprador e um promitente vendedor, os quais, por preço fixo e ajustado em condições previamente estipuladas, prometem efetuar

ar uma transação imobiliária realizável somente entre os signatários do compromisso;

propriedade: direito de uso, gozo e livre disposição de bens, dentro de sua função social, desde que não se faça delas uso proibido por lei, *bem* como de reavê-los de quem injustamente deles tome *posse*;

servidão predial: a que se impõe a um prédio em favor de outro, pertencente a dono diverso, não exigindo que sejam contíguos; o proprietário do prédio serviente perde o exercício de alguns de seus direitos dominiais, ou fica obrigado a tolerar que dele se utiliza, para determinado fim, o dono do prédio dominante; são exemplos as *servidões* de passagem ou de água;

servidão urbana: a que se refere a imóveis urbanos; pode ser convenionada segundo as conveniências dos proprietários, se não bastarem as regras estabelecidas pelo direito de vizinhança; são exemplos: escoamento de águas, de luz e de vista;

servidão: *direito real*, desmembrado da *propriedade*, que dá ao proprietário de um imóvel a possibilidade de tirar certas vantagens de imóvel vizinho; é um ônus real, gravando o próprio imóvel, sem ter em atenção o seu proprietário; é uma característica da *propriedade*, passando com ela para quem quer que a venha adquirir; é, pois, uma limitação ao direito de *propriedade*; pode ser, dentre outras, de acesso, de água, de luz, de passagem, de vista.

transcrição: ato entre vivos, pelo qual se procede o registro público dos títulos translativos da *propriedade* imóvel; consiste no registro do título de transferência no livro próprio do oficial público competente (cartório de registro de imóveis);

translado: *transcrição* fiel de documento, feita por oficial público legalmente autorizado, e extraído de livro próprio, onde está inserido o original;

usucapião: modo de adquirir o *domínio* do imóvel pela *posse* pacífica e ininterrupta, durante certo tempo, conforme os requisitos que a Lei estabelece para este fim; não são usucapíveis os bens públicos;

vistoria (judicial): é a inspeção feita em imóvel, por perito (judicial, se nomeado pelo juiz), para a verificação de seu estado ou de circunstâncias a ele concernentes, incluindo localização, solidez, atributos, defeitos e danos da edificação e de suas *servidões*.

5. Recomendações gerais

Determinações e dados do microplanejamento de rede física

Durante os procedimentos de seleção de terrenos para as novas intervenções de construção de escolas novas ou de ampliação de esco-

las existentes, devem ser observadas as determinações e os dados normalmente produzidos e fornecidos pelo processo de microplanejamento de rede física.

A localização, o número e as capacidades de atendimento das escolas devem decorrer das características das áreas de recrutamento agregadas nos vazios de atendimento, conforme tiverem sido identificados na área de abrangência do projeto ou do plano governamental em curso.

É necessário que os organismos responsáveis pelas redes físicas mantenham o acervo de informações sobre a rede física também disponíveis e utilizáveis para o desenvolvimento dos procedimentos de campo indispensáveis à seleção dos terrenos.

Estas informações devem conter dados cadastrais e de mapeamento detalhados e atualizados para que, rapidamente, possam ser identificadas e propostas alternativas adequadas em face das condições concretas que forem constatadas na área de recrutamento, incluindo:

■ definição da áreas de recrutamento e condições de desenvolvimento (em mapa):

– plano diretor e zoneamento (se existirem);

– vias arteriais, parques, play-grounds;

– territórios vizinhos (uso, equipamentos, rede viária, transporte);

8 ■ edificações escolares existentes (das redes físicas estaduais e municipais):

– nomes e códigos;

– localizações (endereços);

– capacidades de atendimento em matrículas (clientela, séries anuais, turnos);

– número e capacidade dos ambientes.

■ Etapas do processo de seleção de terrenos

A partir do microplanejamento e do mapeamento da rede física, quando são detectadas as necessidades, o processo de seleção dos terrenos para as redes físicas escolares pode ser desenvolvido conforme as seguintes etapas (mais adiante discriminadas):

■ fixação das especificações;

■ identificação da área das localizações admissíveis;

■ identificação dos terrenos disponíveis nas localizações admissíveis;

■ análise e seleção;

■ encaminhamento.

■ Etapa da fixação das especificações

Os terrenos devem ser os mais adequados à sua finalidade e estar nas melhores localizações, uma vez que as escolas estão investidas de importantes significados sociais e culturais.

Portanto, as especificações para os terrenos a serem selecionados e adquiridos pelos Estados ou pelos municípios devem ser fixadas em correspondência com os projetos educacionais, os

padrões e as metas de atendimento, refletindo as necessidades e as disponibilidades, bem como os demais condicionamentos culturais, sociais, econômicos, climáticos, geográficos das áreas de recrutamento (conforme é discriminado adiante).

Inicialmente, porém, podem ser adotadas as exigências básicas constantes nas RT pertinentes.

■ Etapa da identificação da área das localizações admissíveis

Uma vez que o mapeamento de rede física não objetiva o fornecimento de localização precisa e definitiva, deve ser inicialmente identificada uma área contendo as localizações admissíveis em fração central da área de recrutamento (uma ou mais), onde qualquer terreno disponível possa ser selecionado.

Os trabalhos de campo devem ser realizados com base em informações, tais como:

■ equipamentos comunitários e sociais;

■ infra-estrutura de serviços;

■ leis e posturas de uso do solo;

■ mapa físico-político do município;

■ mapas e dados cadastrais da rede física escolar.

Para a demarcação da área das localizações admissíveis, é indispensável o conhecimento direto da área de recrutamento, com especial atenção para as intervenções recentes ou em curso, supervenientes às registradas nos mapas ou constantes nos cadastros disponíveis, tais como:

■ projetos ou planos municipais;

■ desapropriações;

■ benfeitorias;

■ movimentos de terra;

■ invasões;

■ favelas.

■ Etapa da identificação dos terrenos disponíveis nas localizações admissíveis

Os terrenos disponíveis e adequados devem ser identificados nas áreas das localizações admissíveis em função das especificações e das outras exigências que forem fixadas em determinações produzidas pelo microplanejamento de rede física para as edificações escolares, especialmente quanto às suas capacidades de atendimento.

Esta identificação deve ser feita em verificação direta e exaustiva em campo, mediante *vistorias*, inspeções e análises.

O número necessário de terrenos deve ser determinado em função das características dos lotes que estiverem disponíveis na respectiva área de recrutamento.

Quando os formatos dos terrenos (dimensões, formas, proporções) forem desfavoráveis em relação à capacidade de atendimento previamente exigida, deve-se recomendar que o processo de microplanejamento de rede física determine novas alternativas viáveis.

■ Etapa de análise e seleção

Logo que sejam identificados os terrenos disponíveis e adequados na área das localizações admissíveis, devem ser realizadas análises comparativas dos aspectos que permitam conhecer as vantagens e as desvantagens de cada uma das opções encontradas em campo, podendo incluir, dentre outros, os seguintes, (conforme são discriminados logo a seguir):

- valor dos terrenos;
- custos totais;
- conflitos e interferências;
- *propriedade* e limitações;
- modos de *aquisição*;
- preliminares à aprovação dos organismos competentes;
- preliminares à elaboração dos projetos para execução das obras.

Valor dos terrenos

Para que seja obtida uma decisão correta e vantajosa, ao final do processo de seleção de terrenos, deve ser considerada a necessidade da realização de *avaliações* preliminares (independentes das judiciais que tiverem que ser feitas posteriormente), destinadas à determinação e à comparação técnica de seus valores ou de direitos neles incidentes.

Quando se tratar de desapropriações de terrenos, casos em que a venda é forçada, e em que a vontade dos vendedores não é livre, as *avaliações* das indenizações, para serem mais justas, devem considerar dois valores:

- o de mercado (de venda, venal), normalmente utilizado quando a transação é livre, de compra e venda, sendo obtido pelo método comparativo, mediante o confronto com outros semelhantes, cujos valores sejam conhecidos pelos negócios realizados ou por ofertas confiáveis;
- o de reposição, que seria necessário à recomposição do patrimônio, pela reconstituição do imóvel, sendo obtido pelo método de custo, mediante a reconstituição de todas as parcelas (terreno, construção, despesas financeiras).

Como fatores extrínsecos de valorização do terreno, devem ser considerados, dentre outros:

- os naturais (demanda);
- os fictícios (inflação);
- os especiais (urbanização);
- os legais (posturas municipais);
- as formas de pagamento.

Como fatores intrínsecos de valorização do terreno, devem ser considerados, dentre outros:

- posição na quadra em esquina ou frente para duas ou mais vias públicas,
- as dimensões (frente, fundo, profundidade) iguais ou superiores às da vizinhança,
- conformação topográfica e geológica favoráveis à construção,
- maior grau de urbanização na vizinhança.

Como fatores intrínsecos de desvalorização,

devem ser considerados, dentre outros:

- acesso difícil;
- dimensões inferiores às da vizinhança ou às exigidas pelas posturas atuais;
- localização em beco;
- superfície abaixo do nível da via pública;
- localização encravada e dependente de *servidão*;
- conformação topográfica acidentada (aclive ou declive acentuado);
- salubridade deficiente (úmido, alagadiço, brejoso ou pantanoso);
- formato extravagante;
- possibilidade de desapropriações;
- proximidade de subabitações;
- falta de um ou mais serviços públicos:
 - água potável;
 - coleta de lixo;
 - energia elétrica;
 - esgotos sanitários;
 - iluminação pública;
 - pavimentação (passeios e calçamentos);
 - telefonia;
- falta de meios de:
 - transporte;
 - comunicação.

Os métodos de *avaliação* a adotar devem ser, preferencialmente:

- para os terrenos: o comparativo;
- para as benfeitorias: o de custo de reposição, de reprodução ou de substituição, o de renda, ou o residual.

No método comparativo, a determinação dos valores deve ser feita mediante a aplicação coeficientes de correção relativos:

- à elasticidade da informação, pelo fator fonte;
- à profundidade equivalente e ao fator de profundidade;
- à redução do preço à vista;
- ao fator de atualização;
- ao fator de frente;
- ao fator de transposição;
- ao fator de zona de uso urbano.

Para a *avaliação* de terrenos loteados, devem ser considerados:

- área;
- consistência do solo;
- frente;
- profundidade;
- topografia.

Para a *avaliação* de benfeitorias, devem ser considerados:

- características construtivas;
- conservação;
- depreciação (obsolescência física, econômica e funcional);
- dimensões;
- finalidade;
- idade.

Os *laudos* de *avaliação* devem discriminar:

- o interessado;
- o proprietário;

- o objetivo do trabalho;
- a individualização do objeto da *avaliação*:
 - plantas;
 - memoriais descritivos;
 - documentação fotográfica;
 - outros;
- informações complementares;
- *vistoria* (terreno e região);
- benfeitorias;
- metodologia;
- pesquisa de valores;
- determinação do valor final;
- conclusões;
- data;
- assinatura;
- credenciais;
- anexos.

Custos totais

Devem ser realizados estudos de viabilidade e planejamento econômico-financeiro considerando o conjunto dos investimentos e custeios, relativos a:

- implantação:
 - terreno;
 - projeto;
 - construção;
 - equipamentos;
- uso;
- operação;
- manutenção (limpeza, conservação, reparos).

Para o levantamento dos custos médios que servirão de base à tomada de decisões durante a seleção dos terrenos, deve ser considerado o padrão de construção compatível com as necessidades, as disponibilidades da região, em mão-de-obra e em componentes.

Nos locais em que ainda não seja possível o fornecimento dos serviços públicos correspondentes às redes de água potável, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de iluminação pública e de coleta de lixo (resíduos sólidos), deve ser verificada a viabilidade de instalações alternativas.

A inexistência de redes de água potável ou de coleta de esgotos sanitários obriga a construção de fossas sépticas, de poço tubular profundo etc.

Conflitos ou interferências

Deve ser verificada a existência de planos ou projetos municipais ou estaduais implicando intervenção de obras (viadutos, pontes, avenidas etc.), cuidando para que sejam resolvidas antecipadamente as hipóteses de conflito de objetivos ou interferências entre os organismos responsáveis.

Propriedade e limitações

Os terrenos públicos a selecionar podem ser pertencentes a:

- autarquias, fundações, ou empresas mistas vinculadas à fazenda pública;
- reservados por Lei e/ou escriturados em nome da fazenda pública;
- sem discriminação da destinação.

Os terrenos privados a selecionar podem ser pertencentes a:

- clubes de serviço ou a entidades filantrópicas;
- pessoas privadas, físicas ou jurídicas, de caráter geral.

Em todos os casos, é interessante promover a averiguação das limitações ou problemas legais ou jurídicos existentes em relação às *propriedades*, tais como:

- declarações de interesse para *desapropriação*;
- *espólios*;
- *hipotecas* fiduciárias;
- *litígios* de *posse*;
- *massas falidas*;
- *servidões* administrativas.

Para todas as garantias necessárias, devem ser previamente verificados os documentos em vigor relativos à *propriedade* dos terrenos, tais como *escrituras*, *translados*, promessas de *compra e venda*, certidões negativas e outras informações, mediante consultas a:

- cadastro imobiliário municipal;
- cartórios de registro de imóveis;
- registros do patrimônio público.

Modos de aquisição

Em decorrência de razões de economia, os terrenos de *propriedade* pública, seja municipal ou estadual, para os efeitos de *aquisição*, devem merecer preferência sobre os de *propriedade* privada.

Para as aquisições de terrenos em áreas urbanas já ocupadas, onde as necessidades tenham aumentado ou onde as previsões e reservas anteriores tenham falhado, devem ser estudadas as possibilidades para *aquisição* mediante a *desapropriação*.

Os instrumentos administrativos e jurídicos devem ser os suscetíveis de aplicação pelo poder público e em conformidade com as soluções as mais adequadas às disponibilidades e necessidades das redes escolares estaduais ou municipais.

Dentre as modalidades de *aquisição* com ônus, encontram-se:

- *compra e venda*: negociada diretamente com o proprietário, quando há terrenos disponíveis à venda;
- *desapropriação*: por declaração de utilidade pública, quando não há terrenos à venda;
- direito de *opção*: quando pode ser exercido nas *enfiteuses*.

Dentre as modalidades de *aquisição* sem ônus, encontram-se:

- *doação*: quando feita pelos setores público ou

- privado (pessoas físicas ou jurídicas);
- **doação** modal: quando o proprietário solicita permissão para parcelar e efetua *doação* de parte do terreno para destino certo;
 - sub-rogação de *ônus reais*: quando o ônus de implantação de escola em terreno recebido em *doação* é transferido para outro imóvel, o lote doado sendo liberado para *alienação* com proveito;
 - **ação** discriminatória de terras públicas: quando é posta em dúvida a regularidade jurídica de terreno situado em terras devolutas recebidas em *doação* e o proprietário aparente é forçado a demonstrar a existência de títulos válidos;
 - **permuta** de áreas: quando o terreno é inadequado à implantação de escola, e é feita *permuta* por outro;
 - **comodato** ou **cessão** de uso por prazo determinado: quando é utilizado o terreno de terceiros (setores público ou privado, pessoas físicas ou jurídicas) mediante empréstimo gratuito.

Verificações preliminares à aprovação dos organismos competentes

É conveniente verificar com antecedência as restrições e os procedimentos legais nos órgãos competentes de modo que viabilidade da aprovação da implantação da escola esteja desde logo assegurada.

Conforme as peculiaridades das localizações dos terrenos, há diferentes exigências constantes de leis, decretos, portarias e normas para a futura obtenção dos *alvarás* ou licenças para construir, merecendo atenção e controle especial os situados em:

- planos básicos e específicos de zonas de proteção de aeródromos (aerportos e heliportos) e de auxílios à navegação aérea: zoneamento de ruídos e gabaritos;
- faixas da marinha;
- margens de rodovias e ferrovias;
- áreas de interesse para a segurança nacional, zonas fortificadas, faixas de fronteira, de exercício militar;
- áreas envolvidas por tombamentos de locais e coisas consideradas como patrimônio artístico, histórico, arqueológico, pré-histórico (e vizinhança);
- áreas de preparação e exploração de recursos naturais; jazidas;
- áreas com vegetação sujeita à preservação;
- áreas de proteção de mananciais;
- áreas de preservação ecológica (ecossistemas protegidos).

Incluem-se entre as autoridades a serem consultadas durante a seleção dos terrenos, em conformidade com os seus procedimentos:

- Prefeitura do Município: Secretarias ou Diretorias:
 - Educação;
 - Obras e Meio Ambiente;
 - Habitação;

- Governo do Estado: Secretarias de Estado:
 - Educação;
 - Agricultura;
 - Cultura. Patrimônio Histórico e Artístico;
 - Negócios Metropolitanos;
 - Obras e de Meio Ambiente: Engenharia Sanitária;
 - Segurança Pública: Corpo de Bombeiros;
- Governo do Estado: empresas concessionárias para distribuição de:
 - água potável;
 - energia elétrica;
 - telecomunicações;
 - gás combustível;
- Governo Federal: Ministérios:
 - Educação e Desporto;
 - Aeronáutica: Comando Aéreo Regional, DAC, INFRAERO;
 - Agricultura: INCRA.;
 - Comunicações: Telebrás;
 - Cultura: IPHAN;
 - Exército: Comando da Região Militar;
 - Minas e Energia;
- Poder Judiciário Federal: Cartórios de Registro de Imóveis.

Verificações preliminares à elaboração dos projetos para execução (licitação, construção)

É indispensável verificar, com antecedência, diante das peculiaridades físicas dos terrenos selecionados, as restrições e as conveniências relacionadas com as necessidades e as disponibilidades locais (mão-de-obra, empresas construtoras, componentes construtivos, materiais de construção), de modo que a viabilidade técnica da edificação escolar seja, desde logo, economicamente assegurada.

Etapa de encaminhamento

Uma vez selecionados os terrenos, deve ser preparada a documentação que possibilite encaminhar as informações indispensáveis ao desenvolvimento das etapas), incluído documentação:

- técnica;
- legal.

Documentação técnica

A documentação técnica necessária ao processo de seleção dos terrenos deve ser preparada visando a sua utilização também durante o subsequente processo de *aquisição* e de elaboração e aprovação dos projetos para execução das obras (licitação, construção), especialmente:

- fotografias (a partir de pontos de vista identificados em planta);
- *laudos* de *avaliação* (se tiverem sido necessários);
- levantamentos topográficos;
- mapa físico-político, com a localização da área de recrutamento e identificação dos terrenos

disponíveis e selecionados;

- memoriais descritivos (necessários à elaboração de leis, decretos e demais documentos legais);
- planilhas de caracterização dos terrenos contendo os levantamentos e as análises realizadas;
- relatórios de sondagens de simples reconhecimento do subsolo (se tiverem sido necessários);
- relatórios de *vistorias*.

Documentação legal

Devem fazer parte da documentação legal os necessários à formação do processo de regularização e incorporação dos imóveis ao Patrimônio do Estado ou do Município (pelas respectivas Procuradorias Gerais) e que são comprobatórios de *propriedade* ou *posse* dos terrenos:

- Decreto de Utilidade Pública (para fins de *desapropriação* amigável ou judicial);
- Decreto ou termo de permissão de uso a título precário e gratuito, se for o caso;
- Lei de *Doação* à Fazenda do Município ao Estado (ou vice-versa), se for o caso;
- Auto de *Imissão na Posse* (Poder Judiciário);
- outros: relacionados a desapropriações, cessões de uso ou doações; *escrituras* públicas, certidões de cartórios do registro de imóveis; (cartas de aforamento; acordos de *comodat*) etc.

12

6. Recomendações especiais

A critério dos órgãos responsáveis pela rede físicas escolares dos sistemas municipais ou estaduais, estas Recomendações Técnicas devem ser interpretadas e adaptadas em função das necessidades e das disponibilidades locais.

7. Avaliações técnicas

A qualidade dos serviços depende do esforço conjugado das equipes técnicas e administrativas dos organismos responsáveis pelas redes físicas escolares durante as atividades dos procedimentos de seleção dos terrenos.

Portanto, estas equipes devem estar conscientes do que fazer e de como fazer, assim como do seu próprio desempenho, em ambiente de autocontrole com participação, criatividade e responsabilidade.

Não bastam os controles realizados ao final dos processos, com base nas inspeções e nas amostragens em bases estatísticas, que não produzem qualidade diretamente e que encontram apenas defeitos que já não podem ser suprimidos, corrigidos ou rejeitados.

Bibliografia

BRASIL. Ministério da Educação e Cultura. CEDATE. **Manual de orientação para planejamento de rede escolar em áreas urbanas; 1º grau. Regiões Norte e Centro-Oeste.** Coord.: Prof. Lenice Bezerra Moura. Brasília, 1983. 192p. il. (Rede Escolar 4).

BRASIL. Ministério da Educação e Cultura. CEDATE. **Manual de orientação para planejamento de rede escolar no meio rural; 1º grau. Regiões Norte e Centro-Oeste.** Coord.: Prof. Lenice Bezerra Moura. Brasília, 1983. 162p. il. (Rede Escolar 5).

BRASIL. Ministério da Educação e Cultura. CEDATE. **Planejamento de rede escolar rural - 1. grau. Manual de orientação.** 2a. edição rev. e aum. Brasília, 1983. 237p. il. (Manual Edurural - NE 1).

BRASIL. Ministério da Educação. Secretaria Nacional de Educação Básica. **Microplanejamento educacional urbano.** Elab.:Iara Maria de Almeida Marques et Olga de Jesus Bento. Brasília: MEC, 1991. 148 p. il.

BRASIL. Ministério da Educação. Secretaria Nacional de Educação Básica. **Mapeamento educacional urbano.** Elab.: Cláudio Oliveira Arantes, Elizabeth Eniko Uema ...et al. Brasília: MEC, 1991. 108p. il.

CEBRACE. **Manual Técnico - projetos, obras.** Rio de Janeiro: CEBRACE, 1981, 70p. il.

CEBRACE. **Terrenos destinados a construções escolares.** Rio de Janeiro: MEC/CEBRACE, 1978. 122p. il. (Prédio Escolar 2).

CEBRACE/IAB-RJ. **Seminário sobre critérios para seleção e reserva de terrenos destinados a construções escolares. Documento Básico.** (mimeogr.). Rio de Janeiro: CEBRACE, 1976. 82 p.

CEDATE/MEC, Paulo A. Macedo, **Manual técnico - projetos; obras.** - 70 p. il. Centro de Desenvolvimento e Apoio Técnico à Educação (Manual Edurural-NE 2). Rio de Janeiro: 1981.

CEDATE/MEC. Arantes, Cláudio Oliveira. **Seleção de terrenos para escolas urbanas de 1º grau.** Brasília: CEDATE, 1986. Il.

CEDATE/MEC. **Manual de rede física. Planejamento de rede escolar. Seleção de terrenos.** Brasília: CEDATE, 1985. 38p. il.

CEDATE/MEC. **Manual técnico. Seleção de terrenos. Procedimento Técnico.** Brasília: CEDATE, 1986. Il

FICKER, José, **Avaliação de imóveis urbanos,** José Ficker. 4ª ed. rev. e ampl.-São Paulo: Pini, 1993.

FICKER, José. **Avaliação de Imóveis: manual de redação de laudos.** José Ficker.- São Paulo: Pini, 1989.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir.** São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1996. 510p.

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações.** Alberto Lélío Moreira.- 3ª ed. rev. e ampl. - São Paulo: Pini, 1994.

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)