

## SUMÁRIO – 4.4.2. PROJETO DE INDENIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DE TERRAS E BENFEITORIAS URBANAS

---

4.4.2. PROJETO DE INDENIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DE TERRAS E BENFEITORIAS URBANAS .....	4.4.2-2
4.4.2.1. INTRODUÇÃO .....	4.4.2-2
4.4.2.2. RESULTADOS CONSOLIDADOS.....	4.4.2-3
4.4.2.3. ATENDIMENTO AOS OBJETIVOS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO NA ETAPA DE IMPLANTAÇÃO .....	4.4.2-8
4.4.2.4. ATENDIMENTO ÀS METAS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO NA ETAPA DE IMPLANTAÇÃO .....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
4.4.2.5. ATIVIDADES PREVISTAS .....	4.4.2-10
4.4.2.6. CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES PREVISTAS .....	4.4.2-10
4.4.2.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	4.4.2-12
4.4.2.8. EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO .....	4.4.2-12
4.4.2.9. ANEXOS .....	4.4.2-12

## **4.4.2. PROJETO DE INDENIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DE TERRAS E BENFEITORIAS URBANAS**

### **4.4.2.1. INTRODUÇÃO**

Conforme já exposto nos relatórios anteriores (7º e 9º Relatórios Consolidados - RCs), assim como na resposta em atendimento ao item 1 do Ofício OF 02001.006165/2015-03 DILIC/IBAMA (que corresponde, grosso modo, a um 8º RC), além de esclarecimentos posteriores ao Ibama que subsidiaram a avaliação do órgão para a emissão da Licença de Operação (LO), ao longo do processo de implantação do Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas foram realizados os procedimentos necessários para a condução das obrigações da Norte Energia preconizadas no Projeto Básico Ambiental (PBA).

Até dezembro de 2015, foi identificado um total de 5.286 imóveis, totalizando 11.323 cadastros socioeconômicos, que resultaram em 5.286 laudos de avaliação desenvolvidos e 8.114 negociações realizadas.

Para atendimento à alínea “d” da condicionante 2.6 da LO nº 1.317/2016, a Norte Energia realizou os cadastros socioeconômico, físico-patrimonial e levantamento topográfico de toda a área localizada abaixo da cota 100,00 m na área denominada “baixo” no bairro Jardim Independente II.

Os dados que estavam em fase de processamento até dezembro de 2015 instruíram os trabalhos de elaboração dos laudos de avaliação e demais documentos necessários para instrução do processo e posterior negociação, cujo resultados serão apresentados neste relatório. Para realização dos cadastros, a cota 100,00 m foi materializada em campo para identificação exata da área a ser desapropriada, que totalizou 190 imóveis interferidos, com 488 famílias e 46 (quarenta e seis) comércios cadastrados, totalizando 534 cadastros.

Portanto, o presente relatório apresenta os resultados dos trabalhos desenvolvidos neste semestre e consolida a empreitada iniciada em 2011 com o início dos cadastramentos.

#### 4.4.2.2. RESULTADOS CONSOLIDADOS

Como preconizado no PBA, este Projeto instala o processo de negociação para a aquisição das áreas urbanas necessárias à implantação do empreendimento, a partir do qual se estabelecem os contatos com a população.

Conforme tem sido reportado ao Ibama por meio dos relatórios encaminhados semestralmente e consolidado por meio dos dois últimos relatórios, as atividades desenvolvidas no âmbito do Projeto foram realizadas por quatro linhas de atuação: (i) revisão dos cadastros socioeconômicos e físico-patrimoniais; (ii) a elaboração de laudos de avaliação; (iii) a avaliação das alternativas para negociação em função das modalidades disponíveis; e (iv) a negociação com o público, momento em que são ofertadas as modalidades decorrentes das elegibilidades indicadas.

O Cadastro Socioeconômico (CSE), base para a iniciação desse processo, totalizou 7.790 cadastros aplicados abaixo da cota 100,00 m, do qual se apurou que seriam atingidas pelo futuro reservatório da UHE Belo Monte 5.141 ocupações ao longo dos igarapés Ambé, Altamira, Pannels e da Orla do rio Xingu. Esses dados foram apurados pelo reconhecimento de campo com data de corte de 25 de janeiro de 2013. Nestes se encontram 5.141 famílias residentes, além de pessoas jurídicas, espólios, não residentes e outros, perfazendo um total aproximado de 19.000 pessoas diretamente atingidas pelo reservatório na área urbana.

Em novembro de 2015 deu-se início ao cadastramento da área do baixio Jardim Independente II, atendendo à solicitação do Ibama para a Etapa de Operação o cumprimento de novas atividades relacionadas à condicionante 2.6-d explicitadas na LO nº 1317/2015, finalizado em junho/2016

Os resultados das atividades de cadastramentos, à parte daqueles referentes ao bairro Jardim Independente II, são apresentados no **Quadro 4.4.2 – 1**.

**Quadro 4.4.2 - 1 – Número de imóveis por área de cadastro. INICIAL - 2013**

ÁREA DIRETAMENTE AFETADA	QTDE
Igarapé Ambé	2.816
Igarapé Altamira	1.859
Igarapé Pannels	384
Orla do Xingu	82
Jardim Independente II	0
<b>Total</b>	<b>5.141</b>

Fonte: Cadastro Socioeconômico – CSE, 2013.

O Cadastro Socioeconômico colheu informações de todos os membros das famílias residentes na ocupação cadastrada. Adicionalmente, foram levantados dados da população temporariamente ausente, mas que ainda mantém vínculo com as famílias cadastradas.

Até 22 de julho de 2016 foram negociados 5.381 imóveis (vide **Quadro 4.4.2-2**), com a inclusão do baixio do bairro Independente II e demais imóveis urbanos, totalizando 12.032 negociações realizadas.

**Quadro 4.4.2 - 2 – Número de imóveis negociados por Igarapé**

IMÓVEIS NEGOCIADOS	NÚMERO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO ELABORADOS
Igarapé Ambé	2.866
Igarapé Altamira	1.872
Igarapé Panelas / Orla do rio Xingu	453
Jardim Independente II	190
<b>TOTAL</b>	<b>5.381</b>

Fonte: Norte Energia, julho de 2016

Concomitante ao CSE foi realizado também o Cadastro Físico Patrimonial (CFP), o qual contém informações sobre todas as benfeitorias existentes no imóvel, considerando suas dimensões, estado de conservação, material construtivo, destinação de uso e demais elementos patrimoniais.

Com base nos cadastros citados, são elaboradas as duas peças fundamentais para início das negociações: (i) Termo de Elegibilidade, que são analisadas as opções possíveis de serem ofertadas às famílias e; (ii) Laudo de Avaliação Patrimonial, que apresenta os valores de indenização a serem apresentados aos detentores daquelas benfeitorias interferidas pelo empreendimento.

O **Quadro 4.4.2 – 3** apresenta os critérios de elegibilidade previstos no PBA, com as diferentes situações encontradas na área urbana diretamente afetada em relação ao vínculo das famílias com o imóvel.

**Quadro 4.4.2 - 3 – Critérios de elegibilidade e opções de relocação**

<b>VÍNCULO COM O IMÓVEL</b>	<b>OPÇÕES DE RELOCAÇÃO</b>
<b>Proprietários não residentes</b>	Indenização do terreno e benfeitorias pelo valor do mercado.
<b>Proprietários residentes</b> no imóvel	Indenização do terreno e benfeitorias pelo valor do mercado.
	Reassentamento Urbano Coletivo (RUC) com viabilização da mudança.
	Carta de Crédito Urbana com correspondente apoio técnico-jurídico.
<b>Posseiros residentes</b> no imóvel (que constituam unidade familiar)	Indenização, em dinheiro e pelo valor de mercado, de terrenos e benfeitorias para ocupação mansa e pacífica.
	Indenização, em dinheiro e pelo valor de mercado, de benfeitorias (ocupação com demandas judiciais e/ou litígios).
	RUC com viabilização da mudança.
	Carta de Crédito Urbana com correspondente apoio técnico-jurídico
<b>Posseiros não residentes</b> no imóvel	Indenização, em dinheiro e pelo valor de mercado, de terrenos e benfeitorias para ocupação mansa e pacífica.
	Indenização, em dinheiro e pelo valor de mercado, de benfeitorias (ocupação com demandas judiciais e/ou litígios).
<b>(Famílias agregadas ou famílias conviventes</b> (residentes com proprietários ou posseiros) <sup>(1)</sup>	RUC com viabilização da mudança.
	Carta de Crédito Urbana com correspondente apoio técnico-jurídico
<b>Inquilino residencial</b>	Indenização equivalente a 12 (doze) meses de aluguel (parcelas mensais), auxílio na mudança. Apoio para acesso aos Programas Federais de Habitação.
<b>Imóveis cedidos e ocupados</b>	Indenização equivalente a 12 (doze) meses de aluguel (parcelas mensais), auxílio na mudança. Apoio para acesso aos Programas Federais de Habitação

(1) Só terá direito a este benefício a unidade familiar constituída de duas ou mais pessoas, ligadas ou não por laços de parentesco e residentes na mesma unidade domiciliar.

No período que compreende este relatório foi dada continuidade nos trabalhos de negociação seguindo todos os procedimentos adotados e apresentados em relatórios anteriores, que dizem respeito a (i) critérios para priorizar a liberação de áreas e (ii) adoção de medidas de caráter organizacional e legal a fim de centrar esforços para atingimento das metas e simplificar os procedimentos do processo negocial, sem prejuízo às partes.

Conforme informado anteriormente, até 22 de julho de 2016 foram realizadas 12.032 negociações, como demonstrado no **Quadro 4.4.2 - 4 - Resultados das Negociações**, que apresenta o resultado consolidado e detalhado das negociações.

**Quadro 4.4.2 - 4 – Resultados das Negociações (julho/2016) \***

MODALIDADE DE ATENDIMENTO	NÚMERO DE NEGOCIAÇÕES PATRIMONIAIS
Reassentamento Urbano Coletivo	3.530
Relocação Assistida	00
Indenização em dinheiro	4.094
Aluguel Social	413
Recusa	251
Estudos de caso	1.355
Reassentamento Institucional	15
Não Elegível**	2374
<b>TOTAL</b>	<b>12.032</b>

Fonte: Norte Energia, julho/ 2016

Obs: (\*) = Não estão contabilizados nesse total as 394 negociações realizadas com as ocupações irregulares.

Não elegível(\*\*) = família não enquadrada nos critérios de elegibilidade.

Deste total, 534 negociações correspondem ao Jardim Independente II e estão distribuídas da seguinte forma: 149 destinados aos reassentamentos urbanos coletivos, 49 direcionados ao aluguel social, 173 à indenização em dinheiro, 14 (quatorze) recusas e 149 não elegíveis.

As negociações tidas como “recusa” representam a não concordância da família interferida com o tipo de tratamento ofertado. Neste caso, a Norte Energia esgota todas as possibilidades de negociação com o interferido antes de encaminhar o caso à judicialização.

No tocante às negociações comerciais, caso o comerciante interferido opte pela continuidade da atividade, seja no RUC ou fora dele, receberá um valor associado à avaliação pelo Fundo de Comércio. Aos beneficiários que optem pela continuidade da atividade é ofertado o valor referente à interrupção temporária da atividade (ITA) parcelado em 12 (doze) meses. O início do pagamento dessas parcelas se dá após a

comprovação da recomposição da atividade, acompanhamento a cargo do Projeto 4.5.1.

O **Quadro 4.4.2 – 5** apresenta o resultado consolidado e detalhado das negociações realizadas até julho de 2016.

**Quadro 4.4.2 - 5 – Negociações realizadas com as atividades comerciais, industriais e de serviços**

ITENS	QUANTIDADE
<b>Laudos Comerciais elaborados</b>	<b>1.403</b>
<b>Número de comércios negociados</b>	<b>1.261</b>
Número de negociações exclusivamente comerciais	256
Fundo de Comércio	635
Número de interrupções	12
Número recomposições RUC Jatobá	85
Número recomposições RUC Casa Nova	23
Número de Recomposições RUC São Joaquim	48
Número de Recomposições RUC Água Azul	26
Número de Recomposições RUC Laranjeiras	15
**Número de recomposições fora do RUC	417

Fonte: Norte Energia, Julho/2016.

Obs: (\*\*) = número menor que o anterior; com o monitoramento em campo e constatação que não estavam mais com a atividade comercial, interrompendo assim o pagamento (ITA).

Deste total, 46 (quarenta e seis) correspondem aos estabelecimentos comerciais identificados no Jardim Independente II, que foram negociados com os seguintes resultados: 16 (dezesseis) laudos comerciais elaborados, com 16 (dezesseis) negociações concluídas e 30 (trinta) comércios não elegíveis.

Todos os comércios negociados foram recompostos fora do RUC.

A diferença entre laudos comerciais elaborados e laudos comerciais negociados é devida a atividades comerciais que não se enquadram nos critérios estabelecidos no PBA ou estão desativados.

Complementarmente ao trabalho de negociação desenvolvido por este Projeto, a Norte Energia mantém diariamente outro atendimento àqueles que têm interesse em obter informações adicionais acerca do seu processo e/ou sobre a sua situação. Esta iniciativa visa proporcionar aos interferidos locais reconhecidos onde possam dirimir eventuais dúvidas. Estes atendimentos têm sido feitos nos Plantões Sociais, no âmbito do escopo do Projeto de Reassentamento Urbano (4.4.3) e no escritório onde são efetivadas as negociações.

Cumprir registrar que os estudos dos imóveis com área remanescente já foram finalizados e, quando necessário, a aquisição se deu de forma integral. Levou-se em consideração o isolamento social e perda de acessibilidade, além de respeitar a fração mínima prevista na Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Altamira.

Com relação à presença de construções irregulares na área, cabe reforçar o já exposto em relatórios anteriores. Ao longo dos anos de 2014 e 2015, com o remanejamento da população interferida para os novos RUCs, com mudança na qualidade de vida dessas famílias que, além do acesso à moradia, passaram a ter acesso a melhorias como saneamento básico, abastecimento de água, assistência médica, transporte e educação, percebeu-se que áreas historicamente livres e desimpedidas passaram a ser ocupadas por famílias não cadastradas, com construções irregulares em locais inclusive proibidos por lei.

Por se tratarem de áreas localizadas internamente à cota 100,00 m, o único objetivo dessas ocupações irregulares foi o de serem beneficiadas pelos critérios estabelecidos no PBA do empreendimento.

Foi então identificada a existência de 394 construções irregulares ao longo de toda a área interferida, estando atualmente todas desocupadas, uma vez que a Norte Energia procedeu à negociação com esses ocupantes. Pela peculiaridade das ocupações e histórico dos casos, não se aplicou o PBA, sendo ofertada a indenização pela benfeitoria.

#### 4.4.2.3. ATENDIMENTO AOS OBJETIVOS/METAS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO NA ETAPA DE IMPLANTAÇÃO

A planilha de atendimento aos objetivos e metas do projeto é apresentada na sequência.



OBJETIVOS / METAS	STATUS DO ATENDIMENTO
<p>O objetivo principal do Projeto é estabelecer diretrizes, elementos básicos e procedimentos para avaliar e valorar imóveis urbanos na cidade de Altamira que serão afetados pelo empreendimento, de modo a permitir a aquisição e indenização por valor justo das terras e benfeitorias.</p> <p>Negociar e adquirir todos os imóveis urbanos contidos abaixo da cota 100,00 m dentro dos limites da área urbana de Altamira.</p>	<p>Para o atendimento deste objetivo, foram definidas metodologias para a valoração dos imóveis e enquadramento do público, consolidados em dois documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Caderno de Preço:</b> elaborado segundo preceitos das normas brasileiras em vigor, principalmente as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) da série expressa pela ABNT NBR-14653-1 (Procedimentos Gerais), ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), para avaliação de terrenos, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Também foram utilizadas, de forma complementar, normas e procedimentos elaborados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).</li> <li>- <b>Plano de Remanejamento das Famílias Moradoras na Cidade de Altamira Interferidas pela UHE Belo Monte:</b> apresentado ao IBAMA por meio da CE 031/2014-DS, visando a pluralidade de alternativas mitigadoras ou compensatórias para a parcela elegível das áreas localizadas na cota 100,00 m, foram definidas diferentes alternativas de remanejamento para a população, considerando a diversidade de situações com relação ao vínculo com a propriedade interferida.</li> </ul> <p>Por meio dos resultados apresentados neste relatório (10ºRCS), considerando o atendimento à condicionante 2.6 (d) da LO nº 1317/2015, conclui-se que as metas e objetivos que orientaram a fase de implantação do empreendimento no que tange os compromissos para o Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas foram concluídos.</p>

#### 4.4.2.4. ATIVIDADES PREVISTAS

Conforme explicitado ao longo deste relatório, os objetivos e metas preconizados no PBA foram plenamente atendidos, tendo suas atividades finalizadas neste semestre.

Desta forma, dá-se sequência aos trabalhos com o processo de regularização fundiária dos imóveis, sejam daqueles adquiridos pela Norte Energia ou daqueles destinados aos RUCs. Essas atividades são de responsabilidade do Projeto Regularização Fundiária Urbana (4.4.1).

#### 4.4.2.5. CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES PREVISTAS

O cronograma gráfico é apresentado na sequência.



#### 4.4.2.6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio dos resultados apresentados neste relatório e anteriores, bem como dos esclarecimentos fornecidos posteriormente à emissão da LO para a UHE Belo Monte por meio de ofícios específicos, conclui-se que as metas e objetivos que orientaram a Etapa de Implantação do empreendimento, no que tange os compromissos para o Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas, foram concluídos.

Com o objetivo de garantir o tratamento ao potencial público alvo recentemente identificado no baixo do bairro Jardim Independente II, foram concluídas todas as etapas referentes ao processo de liberação de área – cadastramento, avaliação de benfeitorias, elaboração do termo de elegibilidade e negociação -, em atenção à supracitada condicionante 2.6-d.

#### 4.4.2.7. EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Arlindo Gomes Miranda	Advogado	Superintendente de Assuntos Fundiários e Relocações	OAB/SP 142862	-
Denis Cardoso	Eng. Agrônomo	Coordenador de Projetos	CREA/MG 82603	-
Rose Emília Pereira	Administradora	ANALISTA FUNDIARIA PLENA Auxiliar de Planejamento II	-	6095256

#### 4.4.2.8. ANEXOS

Não há anexos.