

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/METAS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO NA ETAPA DE OPERAÇÃO	4.4.2-8
4.4.2.4. ATIVIDADES PREVISTAS	4.4.2-10
4.4.2.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	4.4.2-10
4.4.2.6. EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO	4.4.2-11
4.4.2.7. ANEXOS	4.4.2-11

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

4.4.2.1. INTRODUÇÃO

Conforme já exposto nos relatórios consolidados (RCs) anteriores, 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) nº 1.317/2016, ao longo do processo de implantação do Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas (PBA 4.4.2) foram realizados os procedimentos necessários para a condução das obrigações da Norte Energia preconizadas no Projeto Básico Ambiental (PBA).

Até dezembro de 2016, foi identificado um total de 5.746 imóveis, totalizando 12.662 cadastros socioeconômicos, que resultaram em 5.746 laudos de avaliação elaborados.

Para atendimento à alínea “d” da condicionante 2.6 da LO nº 1.317/2016, a Norte Energia realizou os cadastros socioeconômico e físico-patrimonial, além do levantamento topográfico, negociações e relocação de toda a área localizada abaixo da cota 100,00 m na área denominada “baixo”, no bairro Jardim Independente II. Todas as famílias foram relocadas e a área atualmente passa por obras de revitalização.

O presente relatório apresenta os resultados dos trabalhos desenvolvidos no ano de 2017 e consolida a empreitada iniciada em 2011 com o início dos cadastramentos dos imóveis abaixo da cota 100m.

Por fim, insta registrar que este Relatório Temático do Projeto 4.4.2 já leva em consideração as observações e recomendações constantes do Parecer Técnico (PT) nº 140/2017-COHID/CGTEF/DILIC, emitido pelo IBAMA em 22/12/2017, e encaminhado à Norte Energia por meio do Ofício nº 4/2018/COHID/CGTEF/DILIC-IBAMA, datado de 09/01/2018, e recebido em 10/01/2018.

4.4.2.2. RESULTADOS CONSOLIDADOS

Como preconizado no PBA, este Projeto instalou o processo de negociação para a aquisição das áreas urbanas necessárias à implantação do empreendimento, a partir do qual foram estabelecidos 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) a 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, Panelas 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 Xingu na área urbana.

Em novembro de 2015, foi dado 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. Esse cadastramento foi finalizado em junho/2016.

Os resultados das atividades de cadastramento, à parte daqueles referentes ao bairro Jardim Independente II, são apresentados no **Quadro 4.4.2 – 1**. A Norte Energia informa à Agência Nacional de Águas (ANA) e ao órgão licenciador, mensalmente, as ações desenvolvidas nesta localidade. Até o momento foram emitidos 19 (dezenove) relatórios mensais, os quais tiveram início em janeiro/2016.

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 Panelas	384
Orla do Xingu	82
Total	5.141

Fonte: Cadastro Socioeconômico – CSE, 2013.

O CSE 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 dezembro de 2017, foram negociados 5.924 imóveis (vide **Quadro 4.4.2-2**), com a inclusão do baixo do bairro Jardim Independente II e demais imóveis urbanos, totalizando 12.739 negociações realizadas.

Quadro 4.4.2 - 2 – Número de imóveis negociados por Igarapé

IMÓVEIS NEGOCIADOS	NÚMERO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO ELABORADOS
Igarapé Ambé	3.092
Igarapé Altamira	1.929
Igarapé Panelas / Orla do rio Xingu	463
Jardim Independente II	191
Outros	249
TOTAL	5.924

Fonte: Norte Energia, dezembro/2017

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, no qual 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

VÍNCULO COM O IMÓVEL	OPÇÕES DE RELOCAÇÃO
Proprietários não residentes	Indenização do terreno e benfeitorias pelo valor do mercado.
Proprietários residentes 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.
Posseiros residentes 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.
Posseiros não residentes 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).
(Famílias agregadas ou famílias conviventes (residentes com proprietários ou posseiros)⁽¹⁾	RUC, com viabilização da mudança.
	Carta de Crédito Urbana com correspondente apoio técnico-jurídico.
Inquilino residencial	Indenização equivalente a 12 (doze) meses de aluguel (parcelas mensais), auxílio na mudança. Apoio para acesso aos Programas Federais de Habitação.
Imóveis cedidos e ocupados	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.

Conforme informado, até dezembro 2017 foram realizadas 12.739 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 - DEZEMBRO 2017

MODALIDADE DE ATENDIMENTO	NÚMERO DE NEGOCIAÇÕES PATRIMONIAIS e COMERCIAIS
Reassentamento Urbano Coletivo	3.591
Indenização em dinheiro	4.641
Aluguel Social	437
Judicialização	268
Estudos de caso	1.351
Doação	20
Comodato	23
Reassentamento Institucional	27
Não Elegível	2.381
TOTAL	12.739

Fonte: Norte Energia, dezembro 2017. Já contabilizado o Jardim Independente II .

As negociações tidas como “Judicialização” representam a não concordância da família interferida com o tipo de tratamento ofertado, bem como casos onde há insegurança, no processo administrativo, para a conclusão segura da negociação. Neste caso, a Norte Energia esgota todas as possibilidades de negociação com as partes antes de encaminhar o caso à judicialização.

Cumpra observar que, em relação ao 11º RC, houve um ajuste nos números apresentados de imóveis e negociações realizadas. No processo de reestruturação da Norte Energia, vem sendo realizado um trabalho de sistematização dos dados, bem como a integração das informações entre os diversos setores da empresa visando a uma gestão integrada dos dados. Nesse sentido, esforços estão sendo envidados para ajustes finos nos controles internos. Assim, é importante destacar que os números apresentados neste relatório não representam novas negociações realizadas e sim são resultado das atividades de controle e sistematizações.

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, com acompanhamento a cargo do Projeto de Recomposição das Atividades Comerciais, de Serviços e Industriais Urbanas (PBA 4.5.1).

O **Quadro 4.4.2 –5** apresenta o resultado consolidado e detalhado das negociações comerciais, industriais e de serviços realizadas até dezembro de 2017.

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

ITENS	QUANTIDADE
Laudos Comerciais elaborados	1.429
Número de comércios negociados	1.288
Número de negociações exclusivamente comerciais	256
Fundo de Comércio	633

ITENS	QUANTIDADE
Número de interrupções	367
Número recomposições RUC Jatobá	87
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	19
**Número de recomposições fora do RUC	429

Fonte: Norte Energia, Dezembro2017

Todos os comércios negociados no bairro Jardim Independente II foram recompostos fora dos RUCs.

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. No período de abrangência deste RC não houve alteração do número de negociação comercial.

A Norte Energia indenizou três imóveis localizados na Rua 1º de Maio (números 3803, 3816 e 3840), no Jardim independente II, para a realização das obras de alteamento dessas áreas, atendendo ao Auto de Infração 2653/2016 – UHE Belo Monte. As obras já foram concluídas e os proprietários têm a possibilidade de reconstrução de benfeitorias nos terrenos.

A Norte Energia cedeu, via contrato de comodato, 13 (treze) casas nos RUCs para famílias de policiais militares e exército, visando atender à demanda das corporações. Para o empreendedor, é interessante que essas casas, anteriormente desocupadas, possam receber esses oficiais, evitando atos de vandalismo nessas casas.

Ainda no tocante à destinação de casas nos RUCs, a Norte Energia está em processo de doação de quatro casas à municipalidade para atendimento ao Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, no âmbito do Convênio de Atendimento Social e Psicológico de Altamira, firmado com Secretaria Municipal de Integração Social – SEMIS.

Complementarmente ao trabalho de negociação desenvolvido por este Projeto, a Norte Energia continua mantendo o 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 dos RUCs Jatobá e Laranjeiras, no âmbito do escopo do Projeto de Reassentamento Urbano (4.4.3), bem como no atendimento via 0800.

Observa-se novamente 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. Nesse sentido,

sempre que acionada a Norte Energia realiza esclarecimentos a interessados ou a proprietários que buscam informações sobre o tema.

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

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>Atendida.</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"> - Caderno de Preço: 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). - Plano de Remanejamento das Famílias Moradoras na Cidade de Altamira Interferidas pela UHE Belo Monte: apresentado ao IBAMA por meio da CE 031/2014-DS. Visando à 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. <p>Por meio dos resultados apresentados no 11º RC, considerando o atendimento à condicionante 2.6 (d) da LO nº 1317/2015, 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.</p>

4.4.2.4. ATIVIDADES PREVISTAS

Conforme explicitado no 11º RC, os objetivos e metas preconizados no PBA foram atendidos, tendo suas atividades finalizadas. Observa-se que novas áreas poderão ser negociadas/desapropriadas, caso seja de interesse do empreendedor a algum projeto executado na área urbana. Nesse sentido, se pode citar, para o próximo período, a necessidade de aquisição de um imóvel no bairro Jardim Independente II, cuja área se faz necessária para a implantação da rede de drenagem do bairro, em atendimento à condicionante 2.6 “d” da LO do empreendimento.

Em se tratando da terra nua, como já informado em relatório anterior, há áreas ainda não adquiridas devido à complexa situação fundiária da região, existindo títulos, registros e contratos de compra e venda diferentes de uma mesma área. Ainda, há grandes áreas em que houve invasões e o real proprietário não reconheceu o direito do invasor a receber pela terra nua. Nesses casos, em análise jurídica, restou dúvida quanto a quem de direito deve receber o valor correspondente à terra nua, uma vez que por um lado existia uma matrícula em nome de um proprietário e, lado outro, o invasor comprovando a posse do terreno, podendo a justiça considerá-lo com direitos pelo usucapião.

Ainda, existem grandes áreas que pertencem a espólios e estes não possuem a documentação judicial regulamentada para negociar a referida área. Portanto, essas áreas são objeto de futuras negociações, seja por decisão judicial, ou por apresentar a documentação regulamentada, tornando assim possível a aquisição segura por parte do empreendedor.

Ademais, se dará sequência aos trabalhos com o processo de regularização fundiária dos imóveis, seja daqueles adquiridos pela Norte Energia, ou daqueles destinados aos RUCs. Essas atividades são de responsabilidade do Projeto de Regularização Fundiária Urbana (PBA 4.4.1).

4.4.2.5. 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. A aquisição de novas áreas ocorre via demanda específica, normalmente associada a alguma obra do empreendedor na cidade.

4.4.2.6. EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Manuela Degani	Enfermagem	Gerente de Projetos Socioambientais	-	3610496
Denis Cardoso	Eng. Agrônomo	Coordenador de Projetos	CREA/MG 82603	-

4.4.2.7. ANEXOS

Não há anexos.