

SUMÁRIO – 4.4.1 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

4.4.1.	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	4.4.1-1
4.4.1.1.	INTRODUÇÃO	4.4.1-1
4.4.1.2.	UNIVERSO.....	4.4.1-2
4.4.1.3.	RESULTADOS CONSOLIDADOS	4.4.1-3
4.4.1.4.	ATENDIMENTO AOS OBJETIVOS E METAS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO	4.4.1-8
4.4.1.5.	ATIVIDADES PREVISTAS	4.4.1-10
4.4.1.6.	CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES PREVISTAS.....	4.4.1-10
4.4.1.7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	4.4.1-12
4.4.1.8.	EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO	4.4.1-14
4.4.1.9.	ANEXOS.....	4.4.1-14

4.4.1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

4.4.1.1. INTRODUÇÃO

O Projeto de Regularização Fundiária Urbana tem o objetivo de promover a transferência do domínio pleno dos imóveis afetados pela formação do Reservatório Xingu – abaixo da cota 100m - para a Norte Energia e a titulação dos Reassentamentos Urbanos Coletivos – RUCs em favor dos interferidos que optaram por essa modalidade de tratamento.

Diante das especificidades da situação dominial dessas áreas, sabidamente complexa e diversa das outras regiões do país, por razões sociais e técnicas optou-se por priorizar a aquisição dos imóveis interferidos e, em momento futuro, regularizar a propriedade. Evidentemente, o tempo necessário para sua efetivação está diretamente associado ao grau de complexidade da cadeia dominial das áreas adquiridas.

Nesse contexto, o cronograma deste Projeto foi reprogramado em relação ao proposto no PBA e apresentado na resposta ao Ofício nº 214/2012/DILIC/IBAMA e ao Ofício nº127/2012/DILIC/IBAMA, constante do documento CE-NE-142/2012-DS, de abril de 2012.

Contudo, posteriormente verificou-se a necessidade de nova reprogramação dos cronogramas, ficando compactuadas as devidas alterações em documento que contempla o atendimento ao item 2 do Ofício OF 02001.006165/2015-03 DILIC/IBAMA, no qual demandou-se que as ações identificadas como tendo continuidade após a obtenção da Licença de Operação (LO) fossem apresentadas em documento específico, individualizadas pelos Planos, Programas e Projetos aos quais estão vinculadas, com as respectivas metas e cronogramas pós LO.

Ainda, em acordo com o que foi demandado pela DILIC/IBAMA no citado Ofício, cabe observar que tais ações foram identificadas nas planilhas relativas a cada Plano, Programa e Projeto do PBA da UHE Belo Monte que compuseram o relatório “PBA UHE Belo Monte – Atendimento às Metas para a Etapa de Implantação”, encaminhado junto ao IBAMA em anexo à CE 0205/2015-DS, protocolada em 10 de julho de 2015, em atendimento ao item 1 do Ofício OF 02001.006165/2015-03 DILIC/IBAMA.

Todos os imóveis adquiridos estão sendo objeto de análise em relação a sua regularidade fiscal e imobiliária, de modo a facilitar os procedimentos necessários para regularização dos mesmos.

Se ainda assim houver impossibilidade de se proceder à regularização fundiária de forma administrativa, serão adotadas as medidas judiciais pertinentes objetivando maior segurança jurídica na resolução do procedimento, sendo necessário o ajuizamento de ações cabíveis para tal fim.

4.4.1.2. NIVERSO DE IMÓVEIS OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Considerando as 6.064 ocupações interferidas pela formação do Reservatório Xingu (inclusas as 199 do Jardim Independente 2) apontados no 13º RC, e as 496 ocupações identificadas no Jardim Independente 1, concluiu-se que a formação do reservatório Xingu (cota 100m) interferiu em 6.560 ocupações na zona urbana de Altamira. Mediante análise documental e verificação de sobreposição territorial, apurou-se que essas ocupações ocorreram sobre 5.304 imóveis urbanos diretamente interferidos, conforme composição indicada no **Quadro 4.4.1 – 1**, a seguir.

Quadro 4.4.1 – 1 – Quantitativo de Interferências/Ocupações e Imóveis alvo de Regularização Fundiária Urbana

GRUPO	INTERFERÊNCIAS / OCUPAÇÕES		IMÓVEIS
	FRENTE	QNT	
1	Igarapé Ambé, Igarapé Altamira e Igarapé Panelas	5.865	5.302
2	Jardim Independente 1	496	1
3	Jardim Independente 2	199	1
Total		6.560	5.304

Além dos 5.304 imóveis interferidos, a Norte Energia adquiriu outros 35 (trinta e cinco) imóveis para realização de Obras do Entorno (Obras de Compensação) e realizou a implantação de seis Reassentamentos Urbanos Coletivos – RUCs, compostos por 4.314 imóveis (residenciais, comerciais e religiosos).

A partir do exposto, evidencia-se que o universo deste Projeto de Regularização Fundiária Urbana (PBA 4.4.1.) é composto por 9.653 imóveis.

GRUPO	FRENTE	IMÓVEIS
1	Reservatório Xingu (Igarapé Ambé, Igarapé Altamira, Igarapé Panelas, Jardim Independente 1 e 2) e Obras do Entorno	5.339
2	Reassentamentos Urbanos Coletivos - RUCs	4.314
Total		9.653

Apresenta-se a seguir, nas **Figuras 4.4.1 – 1 e 4.4.1 – 2**, a ilustração da espacialização deste universo.



Figura 4.4.1-1 – Localização dos imóveis para regularização fundiária urbana - Grupo 1: Reservatório Xingu e Obras do Entorno



Figura 4.4.2-2 – Localização dos imóveis para regularização fundiária urbana - Grupo 2: Reassentamentos Urbanos Coletivos

4.4.1.3. RESULTADOS CONSOLIDADOS

As pastas cadastrais correspondentes aos processos de aquisição dos imóveis interferidos e dos imóveis destinados à implantação dos RUCs foram instruídas e elaboradas com os documentos correspondentes à formalização das aquisições e a documentação disponibilizada pelos ocupantes, além dos resultados dos diversos levantamentos cartoriais realizados.

O desenvolvimento deste processo possibilitou que a indenização das famílias fosse realizada mediante diferentes instrumentos administrativos e jurídicos, sendo os contratos particulares e as escrituras públicas mais comuns. Isto possibilitou a posse

imediate em favor do empreendimento, bem como o adimplemento do crédito da população.

Apresenta-se a seguir o detalhamento atual da etapa de regularização fundiária.

4.4.1.3.1. GRUPO 1: RESERVATÓRIO XINGU E OBRAS DO ENTORNO

Dos 5.339 imóveis deste grupo, 236 foram desapropriados por via judicial e 5.103 por via administrativa.

Dos 236 imóveis desapropriados por via judicial, 51 (cinquenta e um) já tiveram os processos encerrados e estão regularizados. A regularização dos 185 restantes depende da conclusão dos processos em curso.

A regularização fundiária dos 5.103 imóveis desapropriados por via administrativa está sendo realizada conforme disposto na Lei 6.015/73 - Registros Públicos.

4.4.1.3.2. GRUPO 2: REASSENTAMENTOS URBANOS COLETIVOS – RUCS

Conforme foi registrado no 13º RC, a regularização das seis áreas destinadas à implantação dos RUCs em Altamira (São Joaquim, Jatobá, Água Azul, Laranjeiras, Casa Nova e Pedral) está sendo realizada por dois caminhos, dependendo das singularidades de cada caso: extrajudicialmente (escritura pública de desapropriação amigável), quando o imóvel está em situação dominial regular e as partes estão de acordo em relação ao preço da indenização; ou judicialmente (ação de desapropriação), quando existe alguma pendência jurídica que impede a celebração de escritura pública (mesmo havendo concordância entre as partes), ou quando o empreendedor (expropriante) e o proprietário do bem imóvel (expropriado) não chegam a um consenso quanto ao valor da indenização.

A aquisição das áreas destinadas aos **RUCs Casa Nova, Água Azul e Laranjeiras** está totalmente consumada e devidamente regularizada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

No que se refere aos **RUCs Jatobá, São Joaquim e Pedral**, a aquisição continua sendo realizada judicialmente. Não há expectativa de transação entre as partes, nada obstante as tentativas levadas a efeito pela Norte Energia no sentido de reverter tal litígio.

Em síntese, vez que o objetivo deste relato não é acadêmico, mas sim expositivo e do ponto de vista da prática da regularização fundiária urbana, se pode afirmar que a implantação de um reassentamento urbano coletivo (que nada mais é do que um loteamento) deve seguir as seguintes etapas principais (sem prejuízo de outras não menos importantes mas que, para a finalidade deste relatório, assumem uma relevância assessória e *condicio sine qua non* às principais, de modo que o atendimento destas implica na automática presunção de também satisfação daquelas):

- a) Aquisição imobiliária (de propriedade ou liberação da posse) da área sobre a qual será construído o loteamento;
- b) Aprovação do projeto de loteamento;
- c) Registro do projeto de loteamento;
- d) Aceitação das obras de infraestrutura dos loteamentos pelo Município;
- e) Obtenção de licença de construção das unidades habitacionais (casas) sobre os lotes;
- f) Obtenção de “habite-se” das unidades habitacionais;
- g) Averbação das construções em matrículas imobiliárias individuais (para cada lote em cada reassentamento); e
- h) Transferência de domínio às famílias reassentadas, mediante outorga (no tabelionato de notas) e registro (no cartório do registro de imóveis) de definitiva Escritura Pública.

A seguir e em resumo, apresenta-se, nos Quadros 4.4.1 – 2 a 4.4.1 – 7, a situação particular de cada um dos reassentamentos.

Quadro 4.4.1 - 2 – Quadro Resumo – RUC Casa Nova

ETAPA	LOCAL	SITUAÇÃO	OBSERVAÇÃO
a) Aquisição imobiliária	CRI	Ok	Por Escritura Pública levada a registro no R-1 da matrícula nº 31.427, fls. 70, Livro 2-BAAQ
b) Aprovação de projeto	PMA	Ok	Decreto n. 652/2015
c) Registro de projeto	CRI	Ok	R-2 da matrícula nº 31.427, fls. 70, Livro 2-BAAQ
d) Aceitação de infraestrutura	PMA	Ok	Requerido em 23/09/15
e) Licença de construção das casas	PMA	Ok	Licença n. 290/2015
f) Habite-se das casas	PMA	Ok	Habite-se n. 219/2015
g) Averbação das construções	CRI	Ok	Abertura das matrículas individuais dos lotes em nome da Norte Energia
h) Transferência de domínio	TN e CRI	Em curso	Fase atual dos trabalhos

Quadro 4.4.1 - 3 – Quadro Resumo – RUC Água Azul

ETAPA	LOCAL	SITUAÇÃO	OBSERVAÇÃO
a) Aquisição imobiliária	CRI	Ok	Por sentença homologatória em ação de desapropriação, cujo mandado judicial foi registrado na matrícula 32.509, ficha 001 do Livro 2-BAAX
b) Aprovação de projeto	PMA	Ok	Decreto n. 742/2015
c) Registro de projeto	CRI	Ok	Matrícula n. 32.509, do livro 2-BAAX
d) Aceitação de infraestrutura	PMA	Em negociação	Requerido em 19/02/16
e) Licença de construção das casas	PMA	Ok	Licença n. 190/2016
f) Habite-se das casas	PMA	Ok	Habite-se n. 018/2017
g) Averbação das construções	CRI	A iniciar	Fase atual dos trabalhos
h) Transferência de domínio	TN e CRI	A iniciar	Fase atual dos trabalhos

Quadro 4.4.1 - 4 – Quadro Resumo – RUC Laranjeiras

ETAPA	LOCAL	SITUAÇÃO	OBSERVAÇÃO
a) Aquisição imobiliária	CRI	Ok	Por Escritura Pública levada a registro na Matrícula 31.588, fls. 093 e nº 31.589, fls. 095, ambas do Livro 2-BAAR
b) Aprovação de projeto	PMA	Ok	Decreto n. 738/2015
c) Registro de projeto	CRI	Ok	Matrícula n. 31.588 e 31.589 Livro 2-BAAR Fls.093-095
d) Aceitação de infraestrutura	PMA	Ok	Requerido em 14/01/16
e) Licença de construção das casas	PMA	Ok	Licença n. 189/2016
f) Habite-se das casas	PMA	Ok	Habite-se n. 019/2017
g) Averbação das construções	CRI	Em curso	Fase atual dos trabalhos
h) Transferência de domínio	TN e CRI	A iniciar	Fase atual dos trabalhos

Quadro 4.4.1 - 5 – Quadro Resumo – RUC Jatobá

ETAPA	LOCAL	SITUAÇÃO	OBSERVAÇÃO
a) Aquisição imobiliária	CRI	Ok	Decisão liminar de imissão na posse em ação de desapropriação n. 1259-73.2012.4.01.3903, levada a registro no R-1-M-31390, folha 4 do Livro 2-BAAQ
b) Aprovação de projeto	PMA	Ok	Decreto n. 814/2016
c) Registro de projeto	CRI	Ok	Matrícula n. 31.390 Livro 2-BAAQ fl.4
d) Aceitação de infraestrutura	PMA	Em negociação	Requerido em 27/06/16
e) Licença de construção das casas	PMA	Ok	Licença n. 373/2013
f) Habite-se das casas	PMA	Ok	Habite-se n. 034/2017
g) Averbação das construções	CRI	A iniciar	Fase atual dos trabalhos
h) Transferência de domínio	TN e CRI	A iniciar	Fase atual dos trabalhos

Quadro 4.4.1 - 6 – Quadro Resumo – RUC São Joaquim

ETAPA	LOCAL	SITUAÇÃO	OBSERVAÇÃO
a) Aquisição imobiliária	CRI	Ok	Decisão liminar de imissão na posse em ação de desapropriação n. 1260-58.2012.4.01.3903, levada a registro no R-1-m-31.235, folha 37 do Livro 2-BAAQ
b) Aprovação de projeto	PMA	Ok	Decreto n. 813/2016
c) Registro de projeto	CRI	Ok	Matrícula n. 31.235 Livro 2-BAAQ fl.37
d) Aceitação de infraestrutura	PMA	Em negociação	Requerido em 27/06/16
e) Licença de construção das casas	PMA	Ok	Licença n. 113/2014
f) Habite-se das casas	PMA	Ok	Habite-se n. 033/2017
g) Averbação das construções	CRI	A iniciar	Fase atual dos trabalhos
h) Transferência de domínio	TN e CRI	A iniciar	Fase atual dos trabalhos

Quadro 4.4.1 - 7 – Quadro Resumo – RUC Pedral

ETAPA	LOCAL	SITUAÇÃO	OBSERVAÇÃO
a) Aquisição imobiliária	CRI	Ok	Decisão liminar de imissão na posse em ação de desapropriação n. 1811-67.2014.4.01.3903.
b) Aprovação de projeto	PMA	Ok	Decreto nº 056/2017 de 08/03/2017.
c) Registro de projeto	CRI	Ok	Matrícula 33.450 Livro 2-CC
d) Aceitação de infraestrutura	PMA	Em negociação	Fase atual dos trabalhos
e) Licença de construção das casas	PMA	Ok	Licença n. 197/2017
f) Habite-se das casas	PMA	Em andamento	Fase atual dos trabalhos
g) Averbação das construções	CRI	A iniciar	Depende dos itens “b”, “e” e “f”
h) Transferência de domínio	TN e CRI	A iniciar	Depende dos itens “b”, “c”, “e”, “f” e “g”.

Legenda:

CRI – Cartório do Registro de Imóveis de Altamira

PMA – Prefeitura Municipal de Altamira

TN – Tabelionato de Notas

É sempre importante ressaltar que a Norte Energia outorgou em favor de todas as famílias reassentadas um “Termo de Recebimento, Quitação e Entrega de Chaves”, documento este que legitima a posse dos interessados sobre o lote e respectiva casa.

4.4.1.4. ATENDIMENTO AOS OBJETIVOS E METAS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO

A planilha de atendimento aos objetivos e metas do Plano/Programa/Projeto é apresentada a seguir.

OBJETIVOS/METAS	STATUS DE ATENDIMENTO
<p>Promover a regularização fundiária das áreas afetadas pela formação do Reservatório Xingu, dentro da área urbana de Altamira, dos imóveis destinados às obras do entorno (obras de compensação) e dos Reassentamentos Urbanos Coletivos - RUCs, a transferência da titularidade para a Norte Energia e para os beneficiários dos RUCs.</p>	<p>Em atendimento.</p> <p>Em função das especificidades da complexa situação dominial das áreas adquiridas para a formação do Reservatório Xingu e para a implantação dos RUCs, os prazos de regularização foram reprogramados.</p> <p>Os 4.314 imóveis contidos nos RUCs serão regularizados até dezembro de 2021. Já para os imóveis adquiridos para a formação dos reservatórios e os destinados às obras do entorno (5.339), a sua regularização deverá se dar até dezembro de 2022.</p> <p>A estratégia adotada, visando principalmente priorizar as necessidades das famílias reassentadas, prevê a manutenção da concentração de esforços na regularização dos RUCs em nome dos beneficiários. Em um segundo momento, regularizar as propriedades adquiridas para a formação do Reservatório Xingu em nome da Norte Energia.</p>

4.4.1.5. ATIVIDADES PREVISTAS

Terá continuidade a regularização fundiária patrimonial relativa tanto ao processo de reassentamento das famílias, como às áreas requeridas para a implantação de infraestrutura urbana.

Outrossim, em paralelo será dada sequência ao trabalho de levantamento de informações pendentes para a lavratura de escritura definitiva ou a propositura de ações de desapropriação de áreas particulares, e para a obtenção de cessão de uso de bens públicos.

4.4.1.6. CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES PREVISTAS

O cronograma das atividades previstas é apresentado a seguir.

4.4.1.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A execução das atividades está em conformidade com o planejamento traçado a partir da decisão de priorização do Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas (4.4.2). Com efeito, a adoção dessa estratégia, em conjunto com a flexibilização de algumas diretrizes, possibilitou promover a liberação de áreas necessárias à implantação da UHE Belo Monte mediante o devido ressarcimento da população interferida.

Nada obstante o fato de o Projeto de Indenização e Aquisição ter sido privilegiado, isto não significa dizer que o Projeto de Regularização Fundiária tenha ficado em suspensão. Pelo contrário. O empreendedor aproveitou o ensejo do processamento dos casos de aquisição para já dar o necessário encaminhamento ao Projeto de Regularização, preparando instrumentos jurídicos e procedendo de forma a garantir o êxito da estratégia.

Nesse sentido, todos os casos estão sendo objeto de estudo de cadeia dominial mediante análise jurídica por advogados especializados, de forma que a conclusão do empreendimento e o cumprimento de suas condicionantes não resem prejudicados, situações que possam resultar na impossibilidade de regularização futura dos imóveis (ônus reais, fraudes cartoriais, litígios judiciais etc.).

Ocorrendo alguma impossibilidade de regularização fundiária dos imóveis com espontânea participação dos terceiros outrora vinculados aos imóveis interferidos, a Norte Energia poderá requerer nova Declaração de Utilidade Pública (DUP), que permite a regularização das áreas judicialmente.

Por ser a desapropriação uma forma originária de aquisição da propriedade imóvel, independentemente de título anterior¹, esta modalidade de regularização sempre será o meio mais eficiente e eficaz a ser utilizado.

¹ Neste sentido: ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR FATO PRÓPRIO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. DESCONHECIMENTO DO REAL PROPRIETÁRIO. PROVIMENTO DA APELAÇÃO. 1. A desapropriação (judicial) constitui forma originária de aquisição da propriedade, que se dá por fato próprio, sem relação jurídica contratual aquisitiva com o proprietário anterior, geradora do *titulus adquirendi*, como é praxe na aquisição derivada, que não dispensa a correlação com o título anterior de propriedade, o processo pode prosseguir ainda que eventualmente não se saiba (ainda) o real proprietário do bem. 2. A sequência da desapropriação, portanto, independe da identificação objetiva do proprietário, não sendo sequer permitida discussão acerca de domínio, senão do preço e questões processuais. Havendo disputa sobre domínio, o preço fica depositado, devendo as partes disputá-lo em ação própria, o que não impede o curso da ação de desapropriação (arts. 20, 31, 34, parágrafo único e 35 do Decreto-lei 3.365/1941). 3. Embora a sentença de desapropriação não dispense o modo de adquirir (*modus acquisitionis*), expresso no registro imobiliário, precedido da matrícula, como reza a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973 - arts. 167, I, "34" e 227, 228 e 236), nada obsta, cuidando-se de aquisição originária, e se acolhido o pedido, a transcrição (matrícula e registro) no registro de imóveis independentemente da continuidade em relação às transcrições anteriores. Precedentes da 4ª Turma. 4. Provimento da apelação. (TRF1. Quarta Turma. Apelação Cível n. 00039125820104013308. Relator Dr. Marcus Vinicius Reis Bastos. Publicado em 31/07/2015, p. 4652).

De outro turno, a regularização fundiária de imóveis públicos será realizada mediante celebração de instrumentos jurídicos de cessão de uso com os órgãos de governo da União e Município, conforme legislação de regência (dentre elas a Lei n. 9.636/1998).

Assim sendo, as medidas e ações adotadas pela Norte Energia comprovadamente demonstraram-se eficiente e eficazes, trazendo os benefícios necessários para não apenas implantar o empreendimento dentro do cronograma estabelecido, mas também viabilizar, com a necessária segurança jurídica, a regularização dos imóveis vinculados.

4.4.1.8. EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Flavio Telles de Almeida	Advogado	Gerente Jurídico	OAB/RJ 143.000	-
Aluizio Leite Lima	Técnico em Edificação	Ass. Fundiário Jr.	CREA/PA 1515491714	-
Edimar Anselmini	Técnico Agrícola	Técnico Espec. Fundiário III	CREA/MT 031018	-
Martha Regina Kurtz da Costa	-	Analista Fundiário Jr.	-	-
Reginaldo Pereira Garcia	Engenheiro Cartógrafo	Esp. Assuntos Fundiários	CREA/SP 5060279440	-
Rodrigo Peixoto Dias	Técnico em Agrimensura / Gestão de Projetos	Técnico Especialista II	CREA/PA 151809256-0	4.595.803
Silvinei Fortunato da Silva	Administrador	Analista Ambiental Sr.	CRA/PA 14.497	-
Tatiana Pereira da Silva	-	Ass. Fundiário Jr.	-	-

4.4.1.9. ANEXOS

Não há anexos.