

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

4. PLANO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO ATINGIDA	4.4.2-1
4.4. PROGRAMA DE NEGOCIAÇÃO E AQUISIÇÃO DE TERRAS E BENFEITORIAS NA ÁREA URBANA	4.4.2-1
4.4.2. PROJETO DE INDENIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DE TERRAS E BENFEITORIAS URBANAS.....	4.4.2-1
4.4.2.1. ANTECEDENTES.....	4.4.2-1
4.4.2.2. EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES, SEUS RESULTADOS E AVALIAÇÃO.....	4.4.2-2
4.4.2.2.1. CRONOGRAMA GRÁFICO.....	4.4.2-6
4.4.2.3. ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS	4.4.2-8
4.4.2.4. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO NO PERÍODO	4.4.2-8
4.4.2.5. ANEXOS.....	4.4.2-10

4. PLANO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO ATINGIDA

4.4. PROGRAMA DE NEGOCIAÇÃO E AQUISIÇÃO DE TERRAS E BENFEITORIAS NA ÁREA URBANA

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

4.4.2.1. ANTECEDENTES

Conforme apresentado no 4º Relatório Consolidado Semestral – 4º RCS, as atividades naquele período concentraram-se no planejamento dos trabalhos de negociação das áreas interferidas, estabelecendo os procedimentos necessários para os processos de oferta de valores, indenização, concessão de carta de crédito urbana, reassentamento urbano coletivo e indenização de atividades comerciais.

Nesse período o Caderno de Preços para valoração de terrenos urbanos, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas foi concluído. Este relatório foi apresentado ao Ibama em reunião realizada em 21/06/2013.

Dando continuidade ao processo de negociação, foi dada publicidade ao citado Caderno de Preços por meio da sua divulgação junto ao Comitê de Reassentamento Urbano. No início do mês de agosto/2013 foi apresentado para o 1º e 2º Grupo de Representantes dos Setores. Conforme previsto no Plano de Comunicação, o Caderno de Preços passou a ser disponibilizado para consulta junto aos órgãos públicos e entidades.

Com o objetivo de subsidiar o fornecimento de esclarecimentos, nos Plantões Sociais (em interface com o Projeto de Reassentamento Urbano – 4.4.3), o Caderno de Preços também foi disponibilizado à população interessada, além da assistência de um técnico responsável pela sua aplicação, elaboração de laudos de avaliação e o processo de oferta de valores.

Ainda conforme apresentado no 4º RCS, das cinco glebas destinadas ao Reassentamento Urbano Coletivo (Projeto de Reassentamento – 5.1.7), duas (São Joaquim e Jatobá) foram adquiridas por meio de ação judicial com liminar e imissão na posse; duas delas (Fazenda Água Azul e Sítio Laranjeiras) haviam sido adquiridas mediante contrato particular de compromisso de desapropriação; e uma (Chácara Casa Nova) com processo de aquisição já consolidado mediante formalização de registro de Escritura Pública de Desapropriação Amigável.

Outra atividade desenvolvida concentrou-se na identificação e aquisição de áreas destinadas à instalação de Estações de Tratamento de Esgoto/Captação Elevada

(ETE/CE) e de Reservatórios Apoiados (RAP), necessários ao saneamento da cidade de Altamira (Projeto de Saneamento – 5.1.9).

Foram identificadas, também, até agosto de 2013, 26 áreas que atenderam aos requisitos de projeto, sendo sete delas localizadas fora do polígono declarado como de utilidade pública e 19 áreas dentro da Declaração de Utilidade Pública - DUP.

4.4.2.2. EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES, SEUS RESULTADOS E AVALIAÇÃO

Em continuidade ao processo de divulgação do Caderno de Preços, durante os meses de agosto e setembro de 2013, o Plantão Social (responsabilidade do Projeto de Reassentamento Urbano) também teve a participação de técnicos deste projeto desenvolvendo especificamente esclarecimentos sobre o Caderno de Preços.

Concomitante aos atendimentos e disseminação do Caderno de Preços, em setembro foi iniciado o processo de revisão do Cadastro Físico Patrimonial (CFP) e do Cadastro Socioeconômico (CSE).

Vale lembrar que os cadastros são a fonte de informações para os Laudos de Avaliação e para a definição do tratamento (Termo de Elegibilidade) que será dado ao público de interesse, o que implica na necessidade de sua revisão.

No período contemplado por este relatório, 5º Relatório Consolidado Semestral – 5º RCS, foram atualizados 38% do conjunto de cadastros realizados anteriormente, que permitirão a produção de Laudos a serem apresentados aos interferidos. Para realização deste conjunto de revisões, até o final do período compreendido pelo 5º RCS, já foram visitados mais de 2.500 imóveis.

Os procedimentos de revisão dos cadastros seguem a diretriz de priorizar especialmente o Igarapé Ambé, na sequência, o Igarapé Altamira e o Igarapé Panelas. Incorporou-se a esta diretriz a avaliação dos imóveis interferidos pelas obras de arte (ponte integrantes previstas no Projeto de Parques e Reurbanização da Orla - 5.18), independentemente de sua localização geográfica. O **Quadro 4.4.2 – 1** apresenta os resultados até o momento:

Quadro 4.4.2 - 1 – Cadastros revisados

UNIDADE	CFP REVISADO	CSE REVISADO
UAA	1905	2660
UAL	39	56
UAP	11	17
TOTAL	1.955	2.733

UAA – Cadastros Área Urbana de Altamira - Igarapé Ambé

UAL – Cadastros Área Urbana de Altamira - Igarapé Atamira

UAP – Cadastros Área Urbana de Altamira - Igarapé Panelas

Outra atividade realizada nesse período foi a definição do Modelo de Laudo utilizado para valorar o conjunto de 5.141 lotes urbanos. Esta definição foi embasada em (i) referências de outros empreendimentos; (ii) procedimentos operacionais relativos às especificidades dos processos complexos que envolvem desapropriações e indenização de terras, e (iii) principalmente, os critérios que melhor atendam ao prescrito pelo PBA.

Cabe esclarecer que os Laudos são elaborados a partir da metodologia definida no Caderno de Preços, o que implica no cálculo do valor do metro quadrado (m²) de cada terreno, além da valoração das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas em cada lote. Também implica na descrição detalhada de cada uma destas benfeitorias, com fotos ilustrativas de seus detalhes. As condições de acesso à água, saneamento e o próprio acesso à residência são valorados por m² e por outras características (profundidade, diâmetro, material construtivo). Cabe ao laudo, também, a indicação da relação do detentor do imóvel com o mesmo, podendo este ser ocupante, posseiro ou proprietário, critérios que interferem nas modalidades de indenização oferecidas aos interessados.

Conforme apresentado no **Quadro 4.4.2 - 2**, foram elaborados 457 laudos de avaliação. Em virtude do Igarapé Ambé apresentar maior extensão de áreas alagáveis e ser mais densamente ocupado, este setor apresenta a maior porcentagem de laudos elaborados (94,5%) e termos de elegibilidade (97,9%).

Quadro 4.4.2 – 2 – Laudos e Termos de elegibilidade por localização dos processos

UNIDADE	LAUDOS ELABORADOS	TERMOS DE ELEGIBILIDADE ELABORADOS
UAA	432	1.151
UAL	25	25
UAP	0	0
TOTAL	457	1.176

UAA – Cadastros Área Urbana de Altamira - Igarapé Ambé

UAL – Cadastros Área Urbana de Altamira - Igarapé Altamira

UAP – Cadastros Área Urbana de Altamira - Igarapé Panelas

Registra-se que a elaboração dos Laudos e dos Termos de Elegibilidade se faz a partir de quatro fontes de informação:

- A planta e o memorial descritivo do imóvel;
- O cadastro físico-patrimonial (CFP);
- O cadastro socioeconômico (CSE); e
- A análise da documentação do imóvel, do detentor do imóvel e de outros moradores.

Nestas quatro fontes de informação é relevante considerar: (i) a planta e o memorial descritivo do imóvel permitem calcular o preço do terreno; (ii) o CFP permite que as benfeitorias não-reprodutivas e reprodutivas sejam identificadas, qualificadas e fotografadas, possibilitando definir o padrão construtivo e, portanto, o preço a ele atribuído pelo Caderno de Preços; (iii) o CSE permite identificar e qualificar o grupo familiar e sua relação com o lote, permitindo definir o Termo de Elegibilidade, que é o instrumental que registra as opções de tratamento que serão ofertadas ao interferido, conforme sua relação com o imóvel. Este conjunto precisa estar validado/comprovado pela (iv) análise documental, como forma de garantir segurança à Norte Energia de que a indenização está sendo apresentada ao real detentor do imóvel. Este procedimento permite constituir aquisições com maior grau de assertividade e, portanto, propicia um processo de desocupação ágil e satisfatório aos interferidos.

É importante lembrar que, no caso do Estado do Pará e, especificamente no Município de Altamira, esses procedimentos são normalmente morosos em função da precariedade dos serviços de registro de imóveis, o que dificulta a obtenção das correspondentes cadeias dominiais.

Paralelamente a isto e para garantir celeridade e o monitoramento do processo de aquisição e indenização, foi desenvolvido um sistema SIG-WEB com um conjunto de funcionalidades que permitem a análise virtual dos documentos e processos acima descritos:

- Documentos digitalizados dos ocupantes e do imóvel;
- Cadastro socioeconômico das famílias;
- Laudos de avaliação e sua respectiva aprovação;
- Registro dos atendimentos realizados;
- Registro do processo de negociação;
- Registro do novo endereço do interferido; e
- Acesso as informações gerenciais georeferenciadas, como a situação atual do processo de cada interferido.

As negociações para indenização dos beneficiários do Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas (4.4.2) foram iniciadas em dezembro de 2013 com foco nos grupos familiares que têm como uma das opções o Reassentamento Urbano Coletivo Jatobá, fato que intensifica a interface com o Projeto de Reassentamento Urbano (4.4.3) e Projeto de Reassentamento (5.1.7). A oferta de valores é composta de apresentação e validação do laudo com o interferido e da proposta de tratamento, considerando a sua condição no imóvel e no cadastro socioeconômico.

Até o momento 34 pastas cadastrais/processos encontram-se adequadas à negociação. Neste conjunto há quatro grupos familiares de índios citadinos, cuja negociação só poderá ocorrer após autorização da Funai e cinco (5) de imóveis mistos (comercial e residencial), para os quais é necessário o laudo comercial para que se proceda a uma única negociação.

O **Quadro 4.4.2 – 3** a seguir, apresenta a evolução das negociações até dezembro de 2013.

Quadro 4.4.2 - 3 – Realização de negociações

EVENTO	Nº ABSOLUTO	PERCENTUAL
1.Processos a negociar	34	100%
1.1 Processos não elegíveis ao RUC	12	35%
1.2 Processos elegíveis ao RUC	22	65%
2. Processos elegíveis ao RUC	22	100%
2.1 Ofertas realizadas	15	68%
2.2 Processos aguardando definições	7	32%
3. Ofertas realizadas	15	100%
3.1 Termos de aceite assinados	11	73%
3.2 Em negociação	4	27%

Em relação à avaliação das atividades comerciais, de serviços e industriais, os trabalhos de levantamentos documentais dos proprietários e das empresas, necessários para elaboração dos Laudos de Avaliação, foram iniciados em agosto de 2013 e até dezembro foram avaliadas 570 empresas.

Com relação às áreas necessárias para implantação das estruturas ligadas ao saneamento na cidade de Altamira, mudanças nos projetos executivos determinaram a supressão de uma das áreas anteriormente destinadas. Assim a situação atual das 25 áreas necessárias para estas obras é apresentada no **Quadro 4.4.2 – 4** a seguir.

Quadro 4.4.2 - 4 – Situação das áreas necessárias a implantação do saneamento

SITUAÇÃO DO PROCESSO	NÚMERO DE IMÓVEIS
Liberadas para implantação das obras	23
Ajuizadas pela Norte Energia	02
TOTAL	25

Quadro 4.4.2 - 5 – Relação de Produtos Encaminhados ao Ibama ou outros órgãos no Período do 5º RC

TIPO DE PRODUTO	TÍTULO E CÓDIGO	ASSUNTO	DATA	DESTINATÁRIO	DOCUMENTO DE ENCAMINHAMENTO
Comunicação externa	CE 447/2013	Resposta ao Ofício Ibama 02001.013049/201371 DILIC/Ibama	21/11/2013	IBAMA	Informação acerca do processo negocial na área urbana de Altamira
Comunicação externa	CE 478/2013	Resposta ao Ofício Ibama 02001.013049/201371 DILIC/Ibama	20/12/2103	IBAMA	Informação acerca do processo negocial na área urbana de Altamira

4.4.2.2.1. CRONOGRAMA GRÁFICO

O cronograma gráfico é apresentado na sequência.

4.4.2.3. ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS

- Realização de estudo de remanescente com vistas a possibilitar que lotes interferidos parcialmente possam ser mantidos com a posse atual, indenizando o detentor do imóvel apenas pela porção interferida.
- Realização dos estudos de caso em que a situação social e de ocupação dos imóveis foi alterada desde os cadastros realizados entre 2011 e 2012, tomando como referência temporal a data de congelamento da área – 25 de janeiro de 2013.
- Continuidade dos trabalhos de avaliação das atividades comerciais, bem como o início das negociações dos valores destes proprietários.
- Continuidade da elaboração de Laudos de Avaliação e efetivação de negociações visando à retirada das famílias localizadas abaixo da cota 100,00 m.

4.4.2.4. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO NO PERÍODO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Marta Lagreca	Arquitetura e Urbanismo	Diretora	CREA/PE 013632	-
Maria Júlia Azevedo Gouveia	Mestre em Psicologia e Educação	Gerente	CRP 37.199/06	5.814.689
Deise Nunes	Arquiteta urbanista	Especialista em reassentamento	CAU/SP 42.129-4	5.814.318
Cristiano Amaro Rodrigues	Advogado	Coordenador	OAB/MG 84.933	5.835.360
Thelma Monteiro Trigo	Arquiteta urbanista	Coordenadora	CREA/SP 5062257983	5.849.213
Luiz Passos	Economista	Apoio gerencial	-	-
João Paulo de Araújo Soares	Engenharia agrônoma	Consultor em avaliação	CREA/MG 150.857	5.915.137
Mateus Ribeiro Jorge	Ciência da computação	Consultor em sistemas	-	-
Paulo Raele	Engenharia agrônoma	Consultor em avaliação	CREA/ES 16.026/D	-
Ricardo Ambrósio de Campos	Engenharia civil	Consultor em avaliação	CREA/MG 68258	-
Tays Elane Barata Pereira	Bacharel em direito	Negociação	-	-

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Carolina Leite	Advogada	Consultor jurídico	-	-
Sanzio Coelho de Oliveira	Engenheiro Civil	Consultor em avaliação	CREA-MG 64.530/D	5.915.128
Ricardo Correa Oliva	Arquiteto urbanista	Negociação	CAU/SP A87515-5	5.915.132
Eliane Alves da Silva	Doutora em sociologia	Consultor em sistematização	-	5.915.140
Gabriel Negri	Arquiteto urbanista	Analista de campo	CAU/SP: A82378-3	-
Ulysses Ahuali	Arquiteto urbanista	Negociação	CAU/SP: A91122-4	-
Camila Cristina Oliveira	Advogada	Consultoria jurídica	OAB/SP 274.817	-
Rafael Abelini de Macedo	Arquiteto urbanista	Supervisor de campo	-	-
Heloisa Soares	Comunicação Social	Negociação	-	-
Fernanda P. Vasconcelos	Engenheira agrônoma	Analista técnico de projeto	-	-
Jackeline Batista soares	Assistente social	Analista de projeto social	-	-
Felipe Callegaro Pereira Fortes	Advogado	Coordenador Geral e Judicial de campo	OAB/SC 19.180 e OAB/PA 16.763-A	5.947.894
Frederico Nasser Silvério	Advogado	Coordenador Extrajudicial de campo	OAB/MG 108.291	5.947.909
Claudio Aricodemes Silva Júnior	Advogado	Assessoria Jurídica Judicial de campo	OAB/SC 30.979 e OAB/PA 18.627-A	-
Mário Martins Costa	Advogado	Assessoria Jurídica Judicial de campo	OAB/SC 31.881 e OAB/PA 19.987-A	-
Georges Mavros Filizzola	Advogado	Assessoria Jurídica Extrajudicial de campo	OAB/SP 300.083	-
Diogo Bettiol Carneiro	Advogado	Assessoria Jurídica Extrajudicial de campo	OAB/SC 34.051	-
Romulo Francisco Duarte	Advogado	Assessoria Jurídica Extrajudicial de campo	OAB/SC 23.619 e OAB/PA 18.619-A	-
Arlison Schmidt	Advogado	Assessoria Jurídica Extrajudicial de campo	OAB/SC 24.042 e OAB/PA 18.620-A	-
Rodrigo Staroski de Oliveira Brandtner	Advogado	Assessoria Jurídica Extrajudicial de campo	OAB/SC 33.126	-
Felipe Ghisleri Mocellin	Advogado	Assessoria Jurídica Extrajudicial de campo	OAB/SC 32.795	-

4.4.2.5. ANEXOS

Não há anexos para este projeto.