

## SUMÁRIO – 4.4.1 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

---

4. PLANO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO ATINGIDA.....	4.4.1-1
4.4. PROGRAMA DE NEGOCIAÇÃO E AQUISIÇÃO DE TERRAS E BENFEITORIAS NA ÁREA URBANA.....	4.4.1-1
4.4.1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA .....	4.4.1-1
4.4.1.1. ANTECEDENTES.....	4.4.1-1
4.4.1.2. EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES, SEUS RESULTADOS E AVALIAÇÃO .....	4.4.1-3
4.4.1.2.1. CRONOGRAMA GRÁFICO.....	4.4.1-6
4.4.1.3. ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS.....	4.4.1-8
4.4.1.4. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO NO PERÍODO.....	4.4.1-8
4.4.1.5. ANEXOS.....	4.4.1-8

## 4. PLANO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO ATINGIDA

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

#### 4.4.1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

##### 4.4.1.1. ANTECEDENTES

Conforme reiterado nos relatórios semestrais anteriores, as áreas objeto deste projeto são “as áreas a serem afetadas pela formação do Reservatório do Xingu, dentro da área urbana de Altamira, visando a indenização e aquisição das terras ou o reassentamento da população para outras áreas” (PBA, Vol II-4 pág 223), situadas abaixo da cota 100,00 m.

Os resultados do cadastro fundiário realizado pelo Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas (4.4.2) apontaram para 5.141 ocupações em tal circunstância.

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 em nome da Norte Energia. Evidentemente, o tempo necessário para sua efetivação está diretamente associado ao grau de complexidade da cadeia dominial das áreas adquiridas.

A motivação social aflorou quando o empreendedor percebeu a dificuldade de executar os dois projetos (aquisição e regularização) de forma concomitante ou mesmo que imediatamente após. Destarte, optou-se por priorizar o atendimento das famílias interferidas e a satisfação de suas necessidades e direitos.

Já a motivação técnica justifica-se pelo obstáculo intransponível ao empreendedor, em que pese seus esforços em sentido colaborativo, de reorganização de inúmeros setores e departamentos da Administração Pública e que são vinculados às questões de regularização fundiária, tanto na esfera Federal, Estadual quanto Municipal (v.g.: SPU, INCRA, Receita Federal, ITERPA, Prefeitura Municipal, cartório de registro de imóveis, tabelionato de notas, varas judiciais, etc.). A reorganização destes órgãos envolve questões financeiras, logística e de recursos humanos, o que foge da matriz de responsabilidade da Norte Energia.

Nada obstante o fato de o projeto de indenização e aquisição ter sido privilegiado, isso 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 inicial e de base ao projeto de regularização, preparando instrumentos jurídicos e procedendo de forma a garantir o êxito da estratégia.

Neste 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 cumprimento de suas condicionantes não reste prejudicado, situações que possam resultar na impossibilidade de regularização futura dos imóveis (ônus reais, fraudes cartoriais, litígios judiciais etc.).

Outrossim, além da preparação de instrumento contratual para satisfação do preço e/ou direito dos interferidos, em cada processo administrativo o interferido também outorga em favor da Norte Energia uma Procuração Pública com a cláusula “em causa própria” (conferida em caráter irrevogável e irretroatável além de ser isenta de prestação de contas e não se extinguir com o falecimento do mandante). Esta procuração permite que a Norte Energia busque a regularização do imóvel, primeiramente, em nome do interferido, para ato contínuo transferi-lo regularmente a si própria, mediante a lavratura de escritura pública de desapropriação. Isto é uma reserva de garantia, a ser executada como plano alternativo na hipótese de não ser juridicamente possível a regularização direta em nome do empreendedor (plano original).

No período compreendido pelo Quinto Relatório Semestral não foram contabilizados produtos quanto à regularização das áreas urbanas necessárias ao empreendimento, uma vez que a execução destas atividades, em razão dos problemas operacionais já comunicados ao IBAMA, iniciou exatamente no primeiro semestre de 2014.

Em relação à regularização das cinco áreas de Reassentamento Urbano Coletivo, a situação no segundo semestre de 2013 é sintetizada no quadro a seguir:

**Quadro 4.4.1-1 – Situação da regularização das áreas de Reassentamento Urbano Coletivo**

RUC	ÁREAS (ha)	MODALIDADE / SITUAÇÃO
Jatobá	87,9941	Judicial: desapropriação litigiosa. Em fase de perícia.
São Joaquim	93,3284	Judicial: desapropriação litigiosa. Em fase de perícia.
Água Azul	55,000	Judicial: desapropriação amigável (após contrato extrajudicial).
Laranjeiras	41,5400	Extrajudicial: Escritura Pública de Desapropriação
Casa Nova	38,7049	Extrajudicial: Escritura Pública de Compra e Venda

Ainda não havia sido efetivado o registro imobiliário das Glebas Água Azul, Laranjeiras e Casa Nova, em função de entendimento da Prefeitura de Altamira quanto a incidência do ITBI em áreas adquiridas por força de desapropriação.

Tendo em vista o entendimento pacífico da doutrina e jurisprudência existente, a Norte Energia formalizou o questionamento junto aquele executivo em três ocasiões: (i) petição de impugnação à notificação de débito nº 0039/2013, em 02/08/2013; (ii) petição de impugnação à notificação de débito nº 0040/2013 em 02/08/2013; e (iii) petição protocolada sob o nº 7365 da Prefeitura Municipal de Altamira em 05/12/2013.

Diante deste impasse, pretendia-se impetrar um Mandado de Segurança visando a desconstituição do ato ilegal de cobrança do tributo por parte do Município. Sem essa desconstituição o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis continuará exigindo o prévio recolhimento do tributo ou uma declaração de não incidência para então levar a registro as escrituras públicas de aquisição e os mandados judiciais de desapropriação que lhe forem submetidos à transcrição (registro este que trata-se, justamente, da principal e conclusiva etapa do processo de regularização fundiária do ponto de vista dominial).

Ainda no segundo semestre de 2013 foi dada sequência à organização da documentação dos ocupantes e dos imóveis interferidos pela cota 100,00 m.

Para tanto, no mesmo período, no âmbito do Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas (4.4.2) foi contratada a empresa que providenciou: (i) a revisão dos levantamentos físicos-fundiário; (ii) a elaboração de laudos de avaliação patrimonial; (iii) a implantação de sistema de informação geográfica (SIG) dos dados; e (iv) início do processo de negociação propriamente junto aos interferidos.

Quanto aos trabalhos relacionados à análise, proposição e organização das providências necessárias para a regularização dos imóveis adquiridos pela Norte Energia na área urbana, foram esquematizados os procedimentos necessários para a regularização dos mesmos.

#### 4.4.1.2. EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES, SEUS RESULTADOS E AVALIAÇÃO

Até o final do primeiro semestre de 2014, levando a efeito a estratégia narrada acima, foram concluídas as seguintes atividades no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária Urbana:

##### **a) Imóveis interferidos pelo empreendimento:**

A situação jurídica de **327 (trezentos e vinte e sete) imóveis** foi analisada pela Norte Energia.

Considerando particularidades e dúvidas que surgem no decorrer da instrução e análise dos respectivos processos administrativos, seja, em relação aos ocupantes de cada área, seja em relação a validade ou inconsistência de documentos apresentados etc., não raras vezes um mesmo processo (imóvel) precisa ser analisado juridicamente em mais de uma oportunidade. Por esta razão o número de pareceres emitidos no

período (581) é bem superior a quantidade de bens (327) analisados, o que serve de indicativo para a complexidade da regularização fundiária.

Já os números de **contratos firmados e de ações de desapropriação judicial protocoladas** foram os de, respectivamente, **326 (trezentos e vinte e seis) e 0 (zero)**.

A situação, com o quantitativo acumulado e relativa ao semestre compreendido por este relatório está resumida no quadro abaixo:

**Quadro 4.4.1-2 – Quantitativos das análises jurídicas dos imóveis interferidos**

	QUANTITATIVOS							
	Imóveis		Análises Jurídicas		Contratos Firmados		Desapropriações Judiciais	
	Período	Total	Período	Total	Período	Total	Período	Total
<b>Cota 100</b>	326	327	581	581	326	326	0	1
<b>Saneamento Básico</b>	0	18	0	35	0	17	0	7
<b>Vila Santo Antonio</b>	0	250	0	248	0	246	0	4
<b>TOTAL</b>	<b>325</b>	<b>595</b>	<b>581</b>	<b>864</b>	<b>326</b>	<b>589</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

A execução das atividades está na linha do planejado após a tomada da decisão pela priorização do Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas (4.4.2). Assim, a regularização das áreas que estão sendo adquiridas entrará em fase mais concreta de execução após o remanejamento das famílias.

Do ponto de vista jurídico-dominial pretende-se regularizar a maior quantidade possível de áreas interferidas mediante a aplicação da legislação ordinária de compra e venda e desapropriação imobiliária (Constituição Federal, Código Civil, Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei dos Registros Públicos e, em especial, o Decreto-Lei n. 3.365/41, que trata das desapropriações por utilidade pública).

No entanto, quando não forem aplicáveis tais normas, em especial em relação a eventuais imóveis públicos que não podem ser regularizados pelo Decreto-Lei n. 3.365/41, a Norte Energia intenciona aplicar a Lei Federal n. 11.977/2009. Isto pode ocorrer tendo em vista as restrições contidas na Resolução Autorizativa n. 3.293, expedida pela Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, em 20 de dezembro de 2011, e que declarou de utilidade pública os imóveis necessários à viabilização da UHE Belo Monte.

#### **b) Reassentamentos Urbanos Coletivos:**

A regularização das cinco áreas destinadas à implantação dos Reassentamentos Urbanos Coletivos em Altamira (São Joaquim, Jatobá, Água Azul, Laranjeiras e Casa Nova) está sendo realizada por dois caminhos, dependendo de singularidades de cada caso.

As áreas dos RUC Jatobá e São Joaquim, em razão do não entendimento entre as partes no que diz respeito ao preço indenizatório dos imóveis, está ocorrendo judicialmente (ações de desapropriação em trâmite na Subseção Judiciária de Altamira). Por haver litígio e instâncias recursais ordinárias, especial e extraordinária que podem ser percorridas por qualquer uma das partes, não há prazo definido para encerramento de cada questão. Ambos os processos estão em ritmo, fase e evolução esperada de processamento, inerente à dinâmica do Poder Judiciário. Quando a decisão judicial transitar em julgado (não cabendo mais recursos) ela poderá ser levada a registro no fôlio imobiliário, momento em que a propriedade será formalmente transferida para a Norte Energia.

Em que pese no caso do RUC Água Azul não haver litígio entre as partes, a regularização desta área igualmente está sendo promovida mediante ação judicial de desapropriação. Em um primeiro momento as partes resolveram a questão do preço do bem por contrato (encaminhamento extrajudicial e amigável). Contudo, em função pendência de inventário dos bens deixados por seu proprietário, bem como a existência de ações judiciais em face dos herdeiros, algumas em fase de execução e para segurança jurídica das partes, a aquisição e a regularização fundiária receberam um previsto desdobramento judicial. A diferença é que neste caso, e em princípio, na ação judicial não será necessária a realização de perícia de avaliação (salvo se algum terceiro se habilitar no processo e contestar o preço da indenização). Assim sendo, a expectativa é a de que a conclusão da ação (e regularização da área) seja feita em muito menor tempo do que as do RUC São Joaquim e Jatobá.

Já em relação às áreas do RUC Laranjeiras e RUC Casa Nova, as aquisições foram feitas amigavelmente e finalizadas por escritura pública.

A regularização de todas as áreas destinadas aos reassentamentos urbanos coletivos, independentemente do caminho extrajudicial ou contencioso que foi seguido, se consumará com o registro dos respectivos títulos de propriedade (escrituras públicas ou sentenças judiciais) no cartório do registro de imóveis. Porém, antes é necessário que o Município de Altamira reconheça a não incidência de ITBI na desapropriação. Até o fechamento do período compreendido por este relatório o Município não havia se posicionado a respeito do assunto. Contudo, se a decisão for pelo indeferimento administrativo do pleito da Norte Energia, medidas mais enérgicas e judiciais em face do Município poderão ser adotadas pela empresa, de modo que no próximo relatório, possivelmente, será noticiado o deferimento ou não de liminar judicial reconhecendo a não incidência do tributo e autorizando o registro das escrituras aptas a registros, independentemente do recolhimento do imposto ilegalmente cobrado.

Ocorrendo o registro das áreas dos cinco reassentamentos, a Norte Energia promoverá a regularização de cada um dos lotes para onde os interferidos estão reassentados. O procedimento será similar ao de loteamento instituído com base na Lei do Parcelamento do Solo Urbano (registro de loteamento/reassentamento, seguido do desmembramento dos lotes e transferência do seu domínio a cada destinatário, por escritura pública translativa de domínio, seguida de registro e abertura de matrícula individual).

Enquanto isso, para legitimar a vinculação e a posse de cada família reassentada ao lote recebido, a Norte Energia celebrou e entregou para cada interferido um Termo de Recebimento de Chaves com o reconhecimento formal da circunstância. Da mesma forma, no contrato de aquisição da área interferida, nos casos de indenização ser feita mediante o reassentamento urbano coletivo, a Norte Energia firma compromisso de regularização futura do imóvel.

**Quadro 4.4.1 - 3 – Relação de Produtos Encaminhados ao Ibama ou outros órgãos no Período do 6º RC**

TIPO DE PRODUTO	TÍTULO E CÓDIGO	ASSUNTO	DATA	DESTINATÁRIO	DOCUMENTO DE ENCAMINHAMENTO
Não foram emitidos documentos ao Ibama no período de vigência deste relatório					

4.4.1.2.1. CRONOGRAMA GRÁFICO

O cronograma gráfico é apresentado na sequência.

# PACOTE DE TRABALHO - 4.4.1 Projeto de Regularização Fundiária Urbana

Atividades   Produtos		Cadastro Igarapés Altamira Reservat. Intermediário Desvio do rio pelo vertedouro (sitio Pimental) Início enchimento Reserv. Xingu - Emissão prevista da LO da casa de força Início geração comercial da 1ª UG CF Complementar Enchimento Reserv. Interm. - LO Casa de Principal (Belo Monte) Entrada operação ultima UG da CF Complementar Início geração comercial CF Principal																											
		2011				2012				2013				2014				2015				2016							
Item	Descrição	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4				
<b>ETAPAS</b>		<b>IMPLANTAÇÃO</b>																											
<b>CRONOGRAMA DO PACOTE DE TRABALHO</b>																													
4	<b>PLANO DE ATENDIMENTO A POPULAÇÃO ATINGIDA</b>																												
4.4	<b>Programa de Negociação e Aquisição de Terras e Benfeitorias na Área Urbana</b>																												
4.4.1	<b>Projeto de Regularização Fundiária Urbana</b>																												
1	Pesquisa Fundiária																												
2	Levantamento de Ações Judiciais																												
3	Pesquisa Social da População Atingida																												
4	Sistematização em banco de dados georreferenciado																												
5	Reunião com a população e órgãos públicos																												
6	Formulação de propostas de parceria com o poder público																												
7	Firmar convênio com instituições públicas e privadas																												
8	Montar plano de monitoramento																												
9	Solicitação de título de posse																												
10	Reconhecimento de posse pelo poder público																												
11	Apoio jurídico para os atingidos																												
12	Monitoramento e avaliação																												

**LEGENDA**

- Linha de Base - Alteração do PBA
- Realizado/Andamento
- Previsto até o fim do produto



#### 4.4.1.3. ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS

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

Definição de estratégias para proposição de ação judicial solicitando reconhecimento a não incidência do tributo e autorizando o registro das escrituras aptas, independentemente do recolhimento do imposto ilegalmente cobrado.

#### 4.4.1.4. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO NO PERÍODO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL – CTF
Felipe Callegaro Pereira Fortes	Advogado	Coordenador Geral e Judicial de campo	OAB/SC 19.180 e OAB/PA 16.763-A	5947894
Frederico Nasser Silvério	Advogado	Coordenador Extrajudicial de campo	OAB/MG 108.291	5947909
Sonia Maria de Brito Mota	Geógrafa	Coordenadora Temática	CREA 0601021661/D	5649204

#### 4.4.1.5. ANEXOS

Este documento não possui anexos.