

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. DA EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES, SEUS RESULTADOS E AVALIAÇÃO.....	4.4.2-2
4.4.2.2.1. CRONOGRAMA GRÁFICO.....	4.4.2-7
4.4.2.3. ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS	4.4.2-9
4.4.2.4. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO NO PRÓXIMO PERÍODO	4.4.2-9
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 5º Relatório Consolidado Semestral – 5º 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.

Retomando o mencionado no 5º RCS, o Caderno de Preços foi concluído e apresentado ao Ibama em 21/06/2013. Foi dada publicidade a este Caderno junto ao Comitê de Reassentamento Urbano e a partir do mês de agosto/2013 foi apresentado aos representantes dos Setores e 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.

No período contemplado no 5º RCS, foram revisados 38% do cadastro físico-patrimonial realizado que permitiu a produção de laudos para instrução de processos de indenização de terras e benfeitorias urbanas.

Outra atividade realizada foi a definição do Modelo de Laudo utilizado para valorar o conjunto de lotes urbanos que se baseou em: (i) modelos recomendados pela Norma NBR 14653/2004; (ii) referências de outros empreendimentos; (iii) procedimentos operacionais relativos às especificidades dos processos complexos que envolvem desapropriações e indenização de terras e, principalmente, (iv) os critérios que melhor atendam ao prescrito pelo PBA.

Foi também empreendida a estruturação do SIG-WEB que a partir de um conjunto de funcionalidades permitirá a análise virtual de documentos e processos, tais como: (i) documentos digitalizados dos ocupantes e do imóvel; (ii) cadastro socioeconômico das famílias; (iii) laudos de avaliação e sua respectiva aprovação; (iv) registro dos atendimentos realizados; (v) registro do processo de negociação; (vi) registro do novo

endereço do interferido; e (vii) acesso às informações gerenciais georeferenciadas, tais como a situação atual do processo de cada interferido.

As negociações foram iniciadas em dezembro de 2013 com foco nos grupos familiares optantes pelo reassentamento, fato que intensificou a interface com o Projeto de Reassentamento Urbano (4.4.3) e Projeto de Reassentamento (5.1.7).

Até dezembro de 2013, encontravam-se instruídas 34 pastas cadastrais para serem negociadas.

4.4.2.2. DA EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES, SEUS RESULTADOS E AVALIAÇÃO

No período de abrangência do 6º Relatório Consolidado Semestral – 6º RCS, o percentual de Cadastro Físico Patrimonial revisado sobe para **55,88%** com previsão de atingir 100%, em outubro de 2014, considerando-se a existência de 5.141 imóveis consolidados pelo Cadastro Físico Patrimonial e de 5.241 famílias identificadas na aplicação de 7.790 cadastros, segundo o **Quadro 4.4.2 - 1**.

Há que se considerar que num mesmo imóvel, comumente várias famílias ali residem, quer na condição de agregado, de convivente, de donatário, de inquilino ou de outras modalidades.

Quadro 4.4.2 - 1 – Cadastros Revisados (janeiro a junho de 2014)

IGARAPÉ	CFP REVISADO (IMÓVEIS)	(%)
Ambé	2.002	38,94
Altamira	721	14,02
Panelas e Orla	150	2,92
TOTAL	2.873	55,88

Antecedendo a revisão dos CFP, desencadeia-se o processo de mobilização do setor a ser trabalhado, que vem sendo realizada no âmbito do Programa de Interação Social e Comunicação (7.2), conforme planejamento semanal. A integração com o Programa 7.2 intensificou-se diante da constatação do aumento do número de retornos realizados em função da ausência da família no momento da visita dos profissionais responsáveis pelas revisões cadastrais. Este esforço tem resultado numa diminuição significativa do número de retornos a campo para conclusão dos referidos cadastros.

Este procedimento tem impacto significativo na celeridade do processo, posto que na revisão do cadastro já se faz a coleta de documentos comprobatórios da condição do interferido e do imóvel, além de ser um espaço privilegiado para a disseminação de outras orientações aos interessados.

Outro fator com impacto significativo na instrução do processo indenizatório é a inconsistência de documentos quer sejam pessoais (RG, CPF, Certidões de nascimento, casamento, divórcio, óbito e outros) ou do imóvel. Ainda assim, a Norte

Energia, para garantir às partes um negócio justo e seguro, tem adotado mecanismos diversos que respondam a esta precariedade documental: (i) negociou com a Corregedoria a possibilidade de coleta de assinaturas para efeito de reconhecimento de firma, fora dos limites dos Cartórios; (ii) criou documentos que atestam a União Estável ou a Separação de Fato dos interferidos; (iii) solicitou a Declaração de Confrontantes para certificar-se do exercício da posse mansa e pacífica do detentor do imóvel.

Estes documentos vêm sendo aprimorados e ajustados no decorrer do processo. Recentemente passou a exigir o reconhecimento de firmas de todos aqueles que declaram a favor do interferido. Estes serviços são custeados pela Norte Energia.

Áreas declaradamente pertencentes a terceiros

Como esperado, no decorrer do processo de análise documental foram identificados imóveis de propriedade declarada de terceiros, sendo os mais representativos até o momento, a Prelazia do Xingu e o Espólio de Cícero Benício Maia. Em relação a estes imóveis foram realizadas reuniões com seus representantes legais para definição da posse e o domínio dos terrenos, cabendo a eles comprovar a titularidade dos seus imóveis para que recebam a justa indenização pelos mesmos. No caso particular da Prelazia do Xingu, em função do grande número de imóveis envolvidos e da relação com a comunidade, foram realizadas várias reuniões tendo sido entregue à ela relação com o polígono presumido dos imóveis sob sua responsabilidade e correspondente relação de ocupantes. Caso o interessado opte pela indenização no momento da negociação do seu imóvel, a Prelazia é chamada a manifestar-se sob sua dominialidade – caso reconheça a ocupação em nome do interessado, a este é ofertado o valor do terreno e das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, o reassentamento urbano coletivo ou a carta de crédito, conforme a situação do mesmo no Cadastro Socioeconômico. Do contrário, ou seja, caso a Prelazia reivindique para si o domínio do imóvel, ao interessado são oferecidas as opções de indenização pelas benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, o reassentamento urbano coletivo ou a carta de crédito, nas mesmas condições elencadas acima. Etapa seguinte refere-se a análise da situação dominial da área reclamada pela Prelazia para atestar se esta é, por direito, a detentora da propriedade da mesma.

Com exceção da disponibilização de uma lista de ocupantes e da solicitação de manifestação prévia, este procedimento será adotado para todos aqueles que se apresentarem ao longo do processo como titular de área interferida.

Grupo de Estudos de Casos Especiais

Um Estudo de Caso ocorre quando a situação do interferido não está claramente definida pelos Critérios de Elegibilidade preconizados no PBA. Neste sentido, foi formado pela Norte Energia o Grupo de Avaliação de Estudos de Casos Especiais, com a participação de empresas contratadas pela Norte Energia (WP, Engemab, Diagonal e BSA) com o objetivo de analisar situações anômalas e estabelecer diretrizes claras de tratamento da questão, dando maior assertividade e precisão aos relatórios produzidos, considerando sempre os princípios que norteiam o PBA.

Os trabalhos deste Grupo acontecem periodicamente e tiveram início com reunião realizada no dia 21 de fevereiro de 2014. Nestas reuniões são abordadas questões relacionadas a: alteração de proprietário; alteração de inquilino; nova ocupação em lote que não possuía benfeitoria anteriormente; alteração na composição familiar; crescimento vegetativo; retorno de familiares; separação judicial, divórcio e falecimento entre outras. Conforme **Quadro 4.4.2 – 2**, no presente período foram realizadas 79 reuniões, destacando-se o maior número de atendimentos nos meses de fevereiro e março, quando aconteceram os picos de cheias do rio Xingu.

Quadro 4.4.2 – 2 – Estudo de Casos Especiais. (fevereiro a junho de 2014)

REUNIÕES DO GRUPO DE ESTUDOS DE CASO						
Nº de casos avaliados	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Total
	27	31	13	5	3	79

Neste período foram também elaborados 2.361 Laudos de Avaliação e 1.540 Termos de Elegibilidade, conforme o **Quadro 4.4.2 – 3**. Como a área do Igarapé Ambé apresenta maior extensão de terras alagáveis e é a mais densamente ocupada, esta apresenta a maior porcentagem de laudos e de Termos de Elegibilidade elaborados.

Quadro 4.4.2 – 3 – Laudos e Termos de Elegibilidade

UNIDADE	LAUDOS VALIDADOS (IMÓVEIS)	%	TERMOS DE ELEGIBILIDADE ELABORADOS (FAMÍLIAS)	%
Ambé	1.661	32,31	1.075	20,51
Altamira	634	12,33	459	8,76
Panelas e Orla	66	1,28	6	0,11
TOTAL	2.361	45,92	1.540	29,38

Registra-se que a elaboração dos Laudos e dos Termos de Elegibilidade se faz a partir de cinco fontes de informações: (i) a planta e o memorial descritivo do imóvel; (ii) o cadastro físico-patrimonial (CFP); (iii) estudo de remanescente (quando o imóvel for atingido parcialmente); (iv) cadastro socioeconômico (CSE); e (v) análise da documentação do imóvel, do detentor do imóvel e de outros moradores.

Nestas cinco fontes de informações é relevante considerar: (i) a planta e o memorial descritivo do imóvel para permitir calcular o preço do terreno; (ii) o CFP para permitir que as benfeitorias não-reprodutivas e reprodutivas sejam identificadas, qualificadas e fotografadas, possibilitando definir o padrão construtivo e, portanto, o valor a elas atribuídas pelo Caderno de Preços; (iii) o Estudo de Remanescente¹ para permitir identificar com precisão qual área do imóvel será afetada pelo projeto e qual a área

¹ A Norte Energia está priorizado o trabalho nas cotas mais baixas, onde inexistem áreas remanescentes.

poderá continuar na posse e/ou domínio do interferido; (iv) o CSE para permitir que seja identificado e qualificado o grupo familiar e sua relação com o lote, permitindo definir o Termo de Elegibilidade; (v) análise documental.

Este conjunto de informações precisa estar validado para garantir segurança a 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 e a Norte Energia.

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 registros de imóveis, o que dificulta a obtenção das correspondentes cadeias dominiais.

Há que se ressaltar que é imprescindível que todos os processos estejam instruídos com certidões cartorárias, certificando que seu detentor não possui outro imóvel ou que o imóvel à indenizar não esteja registrado e/ou matriculado em nome de um terceiro ou que haja alguma outra restrição. Procedendo assim a Norte Energia estará garantida de: (i) ter enquadrado o interferido nos critérios de elegibilidade preconizados pelo PBA; (ii) ter realizado uma indenização justa; (iii) não ter que desembolsar uma nova quantia para pagamento do preço da terra nua do imóvel ao seu real proprietário; e (iv) não ser compelida a assumir a responsabilidade de terceiros pela quitação de obrigações reais ou judiciais, caso estas constem na matrícula do imóvel.

Excepcionalidade

As fortes chuvas, características do inverno amazônico, que atingiram a cidade de Altamira tiveram impacto sobre as famílias moradoras nas cotas mais baixas da cidade, a maioria delas, cadastradas pela Norte Energia. Uma grande ação de articulação foi realizada envolvendo a Prefeitura Municipal, a Defesa Civil, os movimentos sociais, além da própria Norte Energia.

Esta ação determinou o rápido cadastramento das famílias desalojadas de suas residências e acampadas no Centro de Exposição da Cidade e o cruzamento dos dados para identificação daquelas famílias integrantes do cadastro já realizado pela Norte Energia.

Foram identificadas 399 famílias abrigadas. Destas, 181 eram famílias já cadastradas pela Norte Energia em 2011/2012 e em função da situação de excepcionalidade descrita acima, foram tratadas prioritariamente. As restantes, representadas por famílias não cadastradas pela Norte Energia naquele período, foram encaminhadas ao Ministério das Cidades, Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão e Prefeitura Municipal de Altamira para enquadramento nos programas e políticas públicas cabíveis.

Negociações

O processo de negociação dos imóveis interferidos pelo reservatório do rio Xingu está em curso.

Buscando ganho de produtividade e melhoria nos mecanismos de monitoramento, foram estabelecidas áreas de ação prioritárias de acordo com os interesses do empreendimento sem, no entanto, descolar-se das preocupações sociais que envolvem o processo de negociação.

Assim é que foi destacada equipe específica para negociação das ocupações interferidas pelas pontes projetadas para a cidade de Altamira. Por ser uma organização em início de implantação, o próximo relatório semestral registrará as informações acerca das negociações, já segregadas por estes projetos.

O **Quadro 4.4.2 – 4 – Quadro Geral de Negociações. (janeiro à junho 2014)** a seguir, apresenta a evolução das negociações neste período.

Quadro 4.4.2 – 4 – Quadro Geral de Negociações (janeiro à junho 2014)

NEGOCIAÇÃO	IMÓVEIS
RUC (Reassentamento Urbano Coletivo)	324
Indenizações	141
Aluguel	29
RUC com Indenizações	3
Recusas	12
Não elegíveis (*)	81
TOTAL	590

(*) Estão computados entre os não elegíveis, famílias que não se encontram mais na área, titulares falecidos, cujos representantes foram beneficiados e aqueles que não se enquadram nos critérios preconizados pelo PBA.

O **Anexo 4.4.2 – 1** e o **Anexo 4.4.2 - 2** apresenta a espacialização das negociações efetuadas.

Até o período compreendido neste relatório foram realizadas 75 negociações de atividades comerciais, resultando nos seguintes tratamentos:

- 55 optaram pela recomposição.
 - 33 recomposições nos novos bairros Jatobá e São Joaquim
 - 22 recomposições fora dos novos bairros

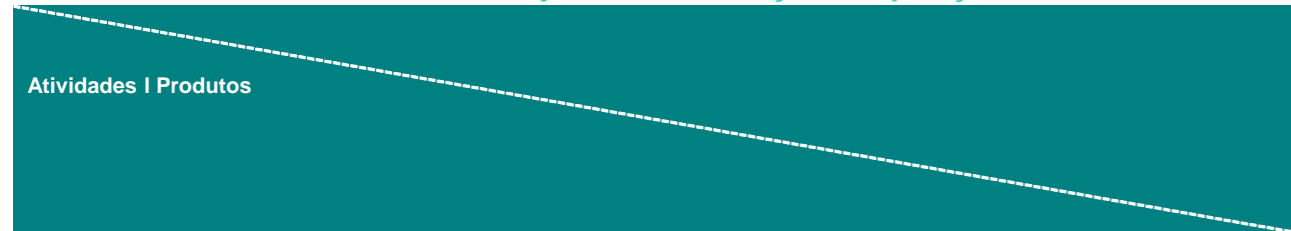
- 20 optaram pela interrupção da atividade.

O monitoramento das recomposições das atividades comerciais é feito pelo projeto 4.5.1 e os resultados estão descritos naquele relatório.

4.4.2.2.1. CRONOGRAMA GRÁFICO

O cronograma gráfico é apresentado na sequência.

PACOTE DE TRABALHO - 4.4.2 Projeto de Indenização e Aquisição de Terras e Benfeitorias Urbanas



Cadastro Ignarapás Alameda
Reservat. Intermediário
Desvio do rio pelo vertedouro (sítio Pimental)
Início enchimento Reserv. Xingu - Emissão prevista da LO da casa de força complementar inicial da UJ.C.F. Complementar
Enchimento Reserv. Interim. - LO Casa de Principal (Belo Monte) Entrada operação última UJ da CF Complementar
Início geração comercial CF Principal

Item	Descrição	2011				2012				2013				2014				2015				2016																																					
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4																																		
		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O
ETAPAS																																																											
4	PLANO DE ATENDIMENTO A 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																																																										
1	Mobilização da População																																																										
1.1	Realização de Reuniões																																																										
1.2	Escolha de Representantes																																																										
1.3	Estabelecimento de Foruns Permanentes de Discussão																																																										
2	Cadastramento de Imóveis e elaboração de Planta Cadastral																																																										
2.1	Setorização e transcrição dos setores sobre a base cartográfica em campo																																																										
2.2	Identificação em campo dos imóveis por setor																																																										
2.3	Preenchimento do selo cadastral																																																										
2.4	Elaboração de planta cadastral																																																										
3	Levantamento Físico dos Imóveis e Cadastro de Bens																																																										
4	Elaboração das Planilhas de Valores e Laudos de Avaliação																																																										
4.1	Entrevistas e pesquisa em veículos de informação																																																										
4.2	Apuração de valor venal junto a prefeitura																																																										
4.3	Levantamento cartorial																																																										
4.4	Elaboração de Laudo de Avaliação Imobiliária																																																										
4.5	Colocação de avisos públicos																																																										
5	Adesão da população atingida																																																										
5.1	Indenização, relocação e reassentamento																																																										
5.2	Realização de reuniões																																																										
6	Plantão social																																																										
6.1	Fornecimento de informações aos moradores																																																										
6.2	Solicitações de vistorias físicas																																																										
6.3	Solicitações de revisão das avaliações dos imóveis																																																										
6.4	Formalização de sua opção de atendimento																																																										
7	Monitoramento e avaliação																																																										

LEGENDA

- Alteração proposta pela NORTE ENERGIA no documento de Resposta aos Ofícios 127 e 214 e Aceita pelo IBAMA
- Realizado/Andamento
- Previsto até o fim do produto

4.4.2.3. ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS

- Continuidade do processo de negociação;
- Com a evolução do processo de negociação intensifica-se o fluxo de interessados aos vários pontos de atendimento que a Norte Energia disponibiliza – Plantão Social, Serviço de atendimento realizado pelas contratadas e na própria Norte Energia. Estes serviços estão sendo continuamente aprimorados buscando diminuir progressivamente o tempo de resposta e o atendimentos às solicitações feitas; Atendimento ao público;
- Elaboração de critérios para definição de viabilidade de áreas urbanas remanescentes;
- Concretização do SIG-WEB como sistema de armazenamento e consulta de dados;
- A área urbana interferida pela formação do reservatório do rio Xingu, em Altamira, foi espacializada de forma a permitir controle mais efetivo sobre as intervenções a serem realizadas na cidade, notadamente com relação aos imóveis interferidos pelo polígono das áreas necessárias à construção das pontes e passarelas, bem como às famílias situadas nas cotas baixas. Esta forma de gerenciamento se intensificará neste segundo semestre.

4.4.2.4. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA IMPLEMENTAÇÃO NO PRÓXIMO PERÍODO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Deise Maria Gomes Ramos Coelho	Engenheira Civil	Diretora	CREA/PE043528	6095202
Maria da Conceição Almeida	Economista e Advogada	Gerente	OAB/PE 13.726	6095171
Evguenia Gontzos	Psicóloga	Coordenadora	CRP/SP 28725	6095227
Ricardo Luis Galvão Rosal	Arquiteto e Mestre em Urbanismo	Coordenador	CAU A46773-1	6091008
Janete Avelar Guimarães Dantas Campoi	Advogada	Coordenadora	OAB/SP 131857	5628426

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Thiago Carolino Barbosa	Administrador	Coordenador	-	6094911
Rose Emília Pereira	Administração de Empresas	Analista administrativo Resp. pelo acervo	-	6095256

4.4.2.5. ANEXOS

Anexo 4.4.2-1- Mapa de Negociação e Atendimento - Igarapé Altamira

Anexo 4.4.2-2 - Mapa de Negociação e Atendimento - Igarapé Ambé