

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIDADES INTELIGENTES E
SUSTENTÁVEIS

PATRÍCIA GOMES DA SILVA

**EQUIPAMENTOS DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL COMO CRITÉRIO
MÍNIMO DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB's
PROCESSADAS JUNTO AO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
BELÉM/PA**

São Paulo/SP

2024

PATRÍCIA GOMES DA SILVA

**EQUIPAMENTOS DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL COMO CRITÉRIO
MÍNIMO DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB'S
PROCESSADAS JUNTO AO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
BELÉM/PA**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Universidade Nove de Julho (UNINOVE) como exigência parcial para a obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Wilson Levy Braga da Silva Neto.

São Paulo/SP

2024

DA SILVA, Patrícia Gomes

EQUIPAMENTOS DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL COMO CRITÉRIO MÍNIMO DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB'S PROCESSADAS JUNTO AO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM/PA / Patrícia Gomes da Silva; orientador, Prof. Dr. Wilson Levy Braga Da Silva Neto, 2024.

128 p.

Dissertação – Universidade Nove de Julho, Programa de Pós Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, São Paulo, 2024.

1. Planejamento Urbano. 2. REURB; 3. Projeto de Regularização Fundiária. 4. Terra da Gente. I. Da Silva Neto, Prof. Dr. Wilson Levy Braga. II. Universidade Nove de Julho - UNINOVE. Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis.

PATRÍCIA GOMES DA SILVA

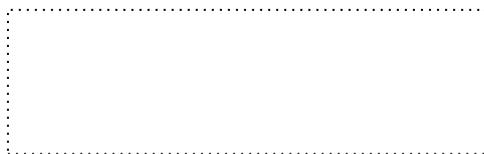
**EQUIPAMENTOS DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL COMO CRITÉRIO MÍNIMO DOS
PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM REURB'S PROCESSADAS JUNTO
AO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM/PA**

O presente trabalho em nível de Mestrado foi avaliado e aprovado, em 23/04/2024 pela banca
examinadora composta pelos seguintes membros:

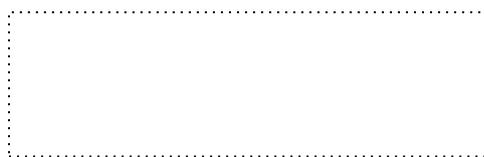
Prof. Bruno Soeiro Vieira, Dr.(a)
Universidade Federal do Pará - UFPA

Profª Tatiana Tucunduva Philippi Cortese Dr.(a)
Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Certificamos que esta é a versão original e final do trabalho de conclusão que foi julgado adequado
para obtenção do título de Mestre em Cidades Inteligentes e Sustentáveis.



Coordenação do Programa de Pós-Graduação



Prof.(a) Wilson Levy Braga da Silva Neto, Dr.(a)
Orientador(a)

São Paulo/SP, 2024.

Dedico este trabalho à Dona Nira de Oliveira, que, aos 17 anos, mãe de 2 filhos pequenos, “doou” o mais jovem no Alto do Rio Capim (sua terra natal) para migrar para Belém para ter uma vida melhor, onde tirou sua própria certidão de nascimento no Cartório da Ilha das Onças (Barcarena).

Que foi morar nas baixadas da Terra Firme, próximo ao Rio Tucunduba, que sempre transbordava e alagava sua casa de madeira na época chuvosa, mas que, com seu pequeno salário de empregada doméstica, conseguiu levantar sua casa acima do nível da rua. Nunca mais encheu.

Dona Nira ainda espera as obras de infraestrutura em sua rua e o título de sua casa, onde reúne, aos domingos, seus 4 filhos, 10 netos, 2 bisnetos e todos aqueles de quem cuidou em todos esses anos e não permitiu que caíssem na criminalidade.

A casa é pequena, mas o coração é grande e a comida abundante.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar meus sinceros agradecimentos às pessoas que contribuíram para a realização desta dissertação de mestrado.

Em primeiro lugar, agradeço a Nossa Senhora de Nazaré, cuja intercessão nas dificuldades, grandes e pequenas, foi fundamental ao longo deste caminho.

À UNINOVE, manifesto minha gratidão por acreditar na educação e por possibilitar a existência do Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis com bolsa integral.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Wilson Levy Braga da Silva Neto, expresso meu profundo reconhecimento por toda atenção, paciência e dedicação ao meu trabalho e à causa urbanística, que foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

Agradeço também à Dra. Jannice Amóras Monteiro e toda equipe do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, pelo constante auxílio na regularização de inúmeros imóveis e pelo incentivo para a conclusão deste estudo. Vocês são verdadeiramente incríveis.

Não poderia deixar de mencionar meu amigo Breno Eduardo Alves, engenheiro cartógrafo e agrimensor, que contribuiu com os mapas deste trabalho e me auxiliou diversas vezes no levantamento fundiário de áreas no cartório, seja por meio de mapas antigos ou registros mais antigos ainda.

Por fim, expresso minha profunda gratidão à minha mãe, Lígia, pelo amor incondicional, e ao meu noivo, Kevin, por seu apoio constante e leitura atenta de todo o meu trabalho.

Suas contribuições foram essenciais para que eu pudesse concluir esta jornada com sucesso. Muito obrigado a todos.

RESUMO

Este trabalho teve como proposta o estudo de caso dos projetos de regularização fundiária – PRF apresentados perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, no período de 2018 a 2023, a fim de analisar as propostas de implementação das infraestruturas essenciais, nos termos do art. 36, §1º, da Lei nº 13.465/2017. Para tanto, recorreu-se à análise de dados estatísticos, páginas eletrônicas e documentos públicos, a fim de, sobretudo, compreender as questões de ordem discursiva e prática que envolvem a regularização fundiária urbana em Belém. Utilizou-se um método científico qualitativo, examinando os procedimentos de REURB dos NUI's Área Central da COHAB, Eduardo Angelim Etapa 1, Ranário, Bairro Cruzeiro e Bosque Araguaia, especialmente quanto às propostas de obras de infraestrutura essencial e, quando possível, verificou-se a execução dessas obras propostas. Descobriu-se que, embora haja esforços para regularizar áreas informais, existe a tendência pela mera titulação das unidades imobiliárias, sem que as melhorias urbanístico-ambientais sejam realizadas. Demonstra-se, por este modo, que o objetivo precípua da regularização fundiária urbana, em especial a da modalidade de interesse social, deve ser sempre a regularização fundiária plena ou integral, com implementação mínima da infraestrutura essencial, sugerindo que sejam revistos os procedimentos municipais para implementação efetiva dos projetos.

Palavras-chave: Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social; Infraestrutura Essencial; Moradia Adequada.

ABSTRACT

This work aimed to study the case of land regularization projects (PRFs) submitted to the 3rd Real Estate Registry Office of Belém/PA, from 2018 to 2023, in order to analyze the proposals for the implementation of essential infrastructures, as provided for in Article 36, §1, of Law No. 13,465/2017. To do so, statistical data, websites, and public documents were analyzed to understand the discursive and practical issues involving urban land regularization in Belém. A qualitative scientific method was employed, examining the REURB procedures of the NUI's Central Area of COHAB, Eduardo Angelim Stage 1, Ranário, Bairro Cruzeiro, and Bosque Araguaia, especially regarding the proposals of essential infrastructure, and, when possible, the execution of the proposed infrastructure works was verified. It was found that, although efforts are being made to regularize informal areas, there is a tendency for mere titling of real estate units without urban and environmental improvements being carried out. It is demonstrated, therefore, that the main objective of urban land regularization, especially of the social interest modality, should always be full or integral land regularization, with minimal implementation of essential infrastructure, suggesting that municipal procedures be revised for effective implementation of the projects.

Keywords: Urban Land Regularization of Social Interest; Essential Infrastructure; adequate housing

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Planta da Cidade de Belém com a 1ª Léguas Patrimonial Demarcada.....	17
Figura 2 - Mapa comparativo entre as áreas de favelas e comunidades urbanas e áreas inundáveis em Belém	19
Figura 3 Fluxograma do Processo de REURB	31
Figura 4 - Fluxograma do Processo elaborado pelo CREA/SP.....	32
Figura 5 Organograma da DGF - CODEM	46
Figura 6 Objetivo nº 2201 da Lei de Diretrizes Orçamentárias de Belém do ano de 2024.....	47
Figura 7 Publicação da CODEM no <i>instagram</i> publicizando realização de audiência pública no Bairro Cremação.....	48
Figura 8 Mapa de Circunscrição do Cartórios de Registro de Imóveis de Belém/PA	49
Figura 9 Certidão de Buscas emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA	51
Figura 10 - Certidão de Ônus e Alienações da Transcrição de nº 13.844 do Livro 3-K do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, emitida em 08/11/2023, por meio do Prot. Nº 120.437.	52
Figura 11 - Tela Inicial do Cartsys	53
Figura 12 Tela de Resultado de Buscas no Cartsys.....	54
Figura 13 Planta de Implantação do Projeto de Urbanização da Campina de Icoaraci.....	57
Figura 14 Mapa de Localização do NUI Área Central da COHAB	58
Figura 15 - Proposta de Compensação Urbanístico Ambiental da Área Central da COHAB .	61
Figura 16 - Proposta de Cronograma Físico de Obras da Área Central da COHAB	66
Figura 17 Imagens Aéreas da Área Central da COHAB de 2017, 2019,2021 e 2023	67
Figura 18 - Mapa de Localização do NUI Bairro Cruzeiro.....	68
Figura 19 - Levantamento Topográfico das Terras da Firma Curtume Maguari (1950).....	69
Figura 20 - Mapa de Setorização do Alto Risco de Alagamento e Inundações no bairro do Cruzeiro	71
Figura 21 - Certidão de Inteiro Teor da Transcrição da Transmissão nº 35.274-A do Livro 3-BB do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, emitida em 18/12/2020.....	72
Figura 22 Levantamento Altimétrico do NUI Bairro Cruzeiro	73
Figura 23 Projeto de Urbanização Original do Eduardo Angelim I e II elaborado pela SEHAB	77
Figura 24 - Poligonal de Intervenção Eduardo Angelim - Etapa 1 e Etapa 2.....	78

Figura 25 Poligonal do NUI Eduardo Angelim Etapa 1.....	79
Figura 26 Planta de Urbanização do Conjunto Eduardo Angelim Etapa 1	84
Figura 27 – Área <i>non aedificandi</i> com destaque aos Lotes não Regularizáveis	85
Figura 28 - Equipamentos Públicos projetos no PRF do NUI Eduardo Angelim Etapa 1	86
Figura 29 Imagem da Praça União via Street View e em Destaque no Mapa.....	87
Figura 30 Poligonal do NUI Ranário.....	89
Figura 31 Habitações do NUI Ranário com Reservatórios de Água e Poço	91
Figura 32 Planta de Compensação Urbanística do NUI Ranário	97
Figura 33 – Área de equipamentos públicos prevista para o NUI Ranário	98
Figura 34 Cronograma Físico de Obras para o NUI Ranário	99
Figura 35 Novo Cronograma Físico de Obras do NUI Ranário	100
Figura 36 Esquina da Rua 02 de Dezembro e Estrada do Ranário.....	100
Figura 37 Polígono do NUI Bosque Araguaia	103
Figura 38 Áreas de Interesse Ambiental Incidentes no Conjunto Bosque Araguaia.....	104
Figura 39 Planta de Infraestrutura Existente do NUI Bosque Araguaia.....	106
Figura 40 Planta Urbanização do NUI Bosque Araguaia.....	109
Figura 41 - Localização dos Terrenos de Marinha em Belém.....	120

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Classificação do Grupos de Risco pelo CREA/SP.....	34
Tabela 2 - Déficit de Saneamento na População da Região Metropolitana de Belém	35
Tabela 3 - Domicílios Ocupados em Favelas e comunidades urbanas na Região Metropolitana de Belém.....	36
Tabela 4 - Relação entre os Critérios de Moradia Adequada e Lei nº 13.465/2017.....	42
Tabela 5 - Fluxograma dos Procedimentos de REURB pela CODEM.....	45
Tabela 6 - REURB's protocoladas no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA	54
Tabela 7 - Localização das Áreas de REURB no 3º Registro de Imóveis de Belém/PA	56
Tabela 8 - Porcentagem da População com acesso à Coleta de Lixo, Energia Elétrica e Saneamento Básico da Campina de Icoaraci (COHAB)	59
Tabela 9 - Correlação entre Problemas, Propostas de Melhorias, Órgão Responsável pela Aprovação e Conclusão.....	63
Tabela 10 - Porcentagem da População com acesso à Coleta de Lixo, Energia Elétrica e Saneamento Básico no Bairro Cruzeiro	71
Tabela 11 - Atribuições das Secretarias para Contribuição do PRF Conjunto Eduardo Angelim – Etapa 1	80
Tabela 12 - População com acesso à coleta de lixo, energia elétrica e saneamento básico no Conjunto Eduardo.....	82
Tabela 13 - Correlação entre Problemas, Propostas de Melhorias e Enquadramento como Estrutura Essencial	83
Tabela 14 - População com acesso à coleta de lixo, energia elétrica e saneamento básico do UDH Tapanã.....	91
Tabela 15 - Correlação entre Problemas, Proposta de Melhorias e Enquadramento em Infraestrutura Essencial	96
Tabela 16 – Correção entre Problemas, Propostas de Melhorias e Enquadramento em Infraestrutura Essencial do NUI Bosque Araguaia.....	108
Tabela 17 - Comparação entre os PRF's analisados	115

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	12
2. URBANIZAÇÃO DE BELÉM E MORADIAS PRECÁRIAS.....	15
2.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE BELÉM.....	15
2.2 A PROLIFERAÇÃO DE MORADIAS PRECÁRIAS	18
3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA LEI 13.465/2017 E SEUS ELEMENTOS	23
3.1. CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DA REURB	23
3.2. MODALIDADES DE REURB	26
3.3. ETAPAS DA REURB	29
3.3. INFRAESTRUTURA ESSENCIAL COMO CRITÉRIO MÍNIMO DOS PRF'S DAS REURB'S	34
4. ESTUDO DE CASO: REURB'S PROCESSADAS PERANTE O 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM.....	40
4.1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA CENTRAL DA COHAB.....	57
4.2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO BAIRRO “CRUZEIRO”	67
4.3. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO NUI EDUARDO ANGELIM ETAPA 175	
4.4 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO NUI RANÁRIO	88
4.5 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO NUI BOSQUE ARAGUAIA ..	101
5. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	112
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	122
REFERÊNCIAS	124

1. INTRODUÇÃO

Motivados a garantir um mundo melhor para todos os povos e nações, entre os quais os habitantes das cidades, durante a Cúpula das Nações Unidas em 2015, os países membros da Nações Unidas se comprometeram publicamente a adotar medidas para atingir os 17 (dezessete) Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS's), que foram concebidos para enfrentar os principais desafios de desenvolvimento enfrentados pelas populações no Brasil e em todo o mundo.

Neste cenário, destaca-se o Objetivo nº 11, cujo propósito é o desenvolvimento de cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis. Para alcançar esse objetivo, é essencial garantir o acesso de todos a moradias seguras, adequadas e acessíveis, além de fornecer serviços básicos e melhorar as condições nas áreas urbanas, incluindo as favelas.

Na cidade de Belém, capital do Estado do Pará, fundada em 1616, cerca de 225.577 domicílios estão localizados em favelas e comunidades urbanas, representando 55,49% de todos os domicílios da cidade. Isso reflete um nível de desenvolvimento sustentável classificado como muito baixo, com uma pontuação geral de apenas 39,98 em 100, indicando desafios significativos para alcançar os objetivos da agenda 2030 (Instituto Cidades Sustentáveis, 2024).

Um dos instrumentos disponíveis para a melhoria da qualidade de vida nas cidades é a regularização fundiária urbana - REURB prevista na Lei nº 13.465/2017, a qual possibilitou a aplicação de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a devida incorporação desses núcleos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito à moradia adequada aos cidadãos.

Em Belém, essa política pública está sendo aplicada por meio do Programa Terra da Gente, que tem como meta entregar 20.000 (vinte mil) títulos de propriedade até o final do ano de 2024.

Contudo, a REURB não se resume apenas à emissão de títulos de propriedade aos residentes, mas também tem o objetivo de promover melhorias urbanas e ambientais nas comunidades, estabelecendo que toda área urbana deve contar com um mínimo de obras de infraestrutura essencial que devem ser detalhadas nos Projetos de Regularização Fundiária (PRF) quanto: ao abastecimento de água potável, a coleta de resíduos domésticos, ao tratamento de esgoto, o acesso à eletricidade e as soluções de drenagem.

Ocorre que, o enfoque da municipalidade tem sido na titulação das unidades imobiliárias, sem considerar, aparentemente, as obras públicas necessárias para garantir todas as medidas para uma moradia adequada aos beneficiários.

Os Projetos de Regularização Fundiária, no âmbito do Programa Terra da Gente, têm previsto as obras de infraestrutura essencial a serem realizadas nos núcleos objeto de regularização fundiária urbana na cidade de Belém, estado do Pará, nos termos do art. 36, §1º, da Lei nº 13.465/2017?

Essa questão é especialmente relevante diante dos índices extremamente baixos de desenvolvimento urbano na cidade de Belém e pelo significativo potencial de contribuição da Regularização Fundiária Urbana no combate da situação em que a cidade se encontra, especialmente considerando que ela é um polo para a região e centro irradiador de ideais e políticas para outras cidades da região, que podem vê-la como exemplo a ser seguido.

Com base nesta pergunta, realizaram-se buscas na base de dados da *Web Of Science* e Google Acadêmico, oportunidade em que se observou que os trabalhos produzidos até o momento se concentram na análise da legislação e oferecem contribuições teóricas para a interpretação da Lei nº 13.465/2017. Entretanto, não foram encontrados estudos que analisassem os próprios projetos de regularização fundiária, como proposto neste trabalho.

Para viabilizar o estudo, foi necessário realizar um recorte mais específico devido à dificuldade em obter a documentação completa dos procedimentos de regularização fundiária pelo Poder Público. Portanto, a análise concentrou-se apenas nos procedimentos de regularização fundiária apresentados ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, onde a autora exerce função de escrevente extrajudicial, apresentados no período de 2018 a 2023.¹

A limitação territorial aplicada ao caso também apresentou vantagens, uma vez que o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém é responsável pelos registros imobiliários da maior parte da cidade, que inclui áreas onde estão localizados a maioria das favelas e comunidades urbanas e empreendimentos financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Fundo de Arrendamento Habitacional (FAR)

Destaca-se que a análise dos procedimentos apresentados ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém tem especial relevância por afetarem justamente as áreas mais carentes de

¹ O 3º Ofício de Registro de Imóveis foi instalado efetivamente em 29/05/2018. Logo, analisou-se todos os procedimentos de REURB existentes no cartório desde sua fundação.

infraestrutura essencial da cidade e que se beneficiariam grandemente com as melhorias possibilitadas pela política pública ora sob estudo.

Nesse passo, buscou-se compreender o processo de urbanização da cidade de Belém, com foco na proliferação das moradias precárias; compreender o instituto da regularização fundiária urbana, seu conceito, característica, etapas, entre outros; analisar os PRF's apresentados para registro no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, especialmente quanto às obras de infraestrutura essenciais indicadas; e, por fim, discutir os resultados obtidos a partir do estudo de caso feito.

Como dito acima, optou-se por realizar um estudo de caso, no qual foi feita análise qualitativa dos PRF's, com intuito de compreender os padrões e relações causais relevantes ao caso à resolução da pergunta da pesquisa.

Neste sentido e a fim de tornar possível a comparação entre os Projetos de Regularização Fundiária apresentados pela Prefeitura Municipal de Belém/PA e responder ao problema de pesquisa deste trabalho, foi adotado como critério comparativo entre os Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUIC's) estudados em capítulo próprio, a existência ou não de obras de infraestrutura essenciais e quais as eventuais melhorias propostas.

No primeiro capítulo, abordou-se o processo de urbanização de Belém e a proliferação de moradias precárias, especialmente a partir da década de 1970, quando houve migração da população do interior para a capital paraense.

O segundo capítulo tratou do instituto da REURB, previsto na Lei nº 13.465/2017, explorando seus conceitos, características, modalidades, etapas e a infraestrutura essencial como critério mínimo dos PRF's apresentados nos procedimentos de REURB.

No terceiro capítulo, foram estudados cinco procedimentos de REURB apresentados ao 3º Ofício de Registro de Imóveis, a saber: 1) NUI Área Central da COHAB; 2) NUI Eduardo Angelim Etapa 1; 3) NUI Ranário; 4) NUI Bairro Cruzeiro e 5) NUI Bosque Araguaia. Fez-se análise principalmente dos aspectos relacionados à infraestrutura essencial, como requisito mínimo de todos os projetos e, quando possível, verificou-se a implementação das obras previstas

Por fim, no quarto e último capítulo, discutiram-se os resultados verificados no estudo de caso, com intuito de constatar se o instituto da REURB em Belém tem sido desvirtuado para mera titulação de áreas ou se tem sido implementado em sua plenitude.

2. URBANIZAÇÃO DE BELÉM E MORADIAS PRECÁRIAS

2.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE BELÉM

As primeiras cidades brasileiras nasceram no litoral, em virtude da própria colonização portuguesa, que se iniciara pela costa para avançar, posteriormente, ao interior. Dentre as primeiras cidades, citam-se Salvador, fundada por Tomé de Sousa, no ano de 1549; e São Sebastião do Rio de Janeiro, fundada por Estácio de Sá em 1565.

Na região amazônica, Belém, primeira ocupação, fundada em 1616, com intuito de proteger o território de invasões estrangeiras, cresceu a partir dos rios rumo ao continente, aproveitando as vias abertas pelos indígenas e os avanços no território realizado pelas ordens religiosas (Meira Filho, 2015. p. 266).

Não houve um planejamento urbano para a fundação e ampliação da cidade em seus primeiros momentos, especialmente focado na melhoria da qualidade de vida dos habitantes da nova povoação, que foi crescendo paulatinamente até alcançar a população de 1.303.403 pessoas em 2022 (IBGEa, 2022).

Trindade Júnior (1993, 40-41), ao tratar sobre as fases de crescimento da cidade de Belém, divide-as em 04 (quatro) fases:

a) Fase Ribeirinha (1616 - meados do século XVIII): caracteriza-se pela expansão da cidade acompanhando a orla fluvial, tendo ocorrido no período correspondente ao início da colonização e fundação da cidade, com um crescimento voltado para a beira dos rios;

b) Fase de Penetração ou Interiorização (meados do século XVIII - meados do século XIX): Nesta fase, o crescimento da cidade passou a se deslocar para o interior, para além da área ribeirinha, explorando e ocupando áreas mais afastadas dos rios;

c) Fase de Continentalização (meados do século XIX em diante): Neste período, a expansão urbana se intensificou em direção ao interior do continente, marcando pela ocupação de áreas mais distantes do centro e pelo desenvolvimento de infraestrutura para ligar a metrópole às demais regiões;

d) Fase de Metropolização (a partir da década de 1960): Esta última fase caracteriza-se pela incorporação da cidade de Belém às cidades próximas, formando uma malha urbana única, embora fragmentada.

Esta fase acaba por coincidir com a integração econômica da região amazônica ao Nordeste e ao Centro-Sul do Brasil, impulsionada pela construção da Rodovia Belém-Brasília,

e com a consolidação de um modo de vida moderno e sofisticado, contrastando com problemas como déficit habitacional, favelização e insuficiência de serviços urbanos.

Cada uma dessas fases reflete transformações econômicas, sociais e espaciais na cidade, culminando na configuração metropolitana atual, marcada por grandes contrastes.

A fase de interiorização trazida por Trindade Júnior marca também o aumento da população em Belém, que se deu principalmente a partir do final do século XIX, em razão o ciclo da borracha e por causa da cultura extrativista da região. (Santos, 2020, p. 25).

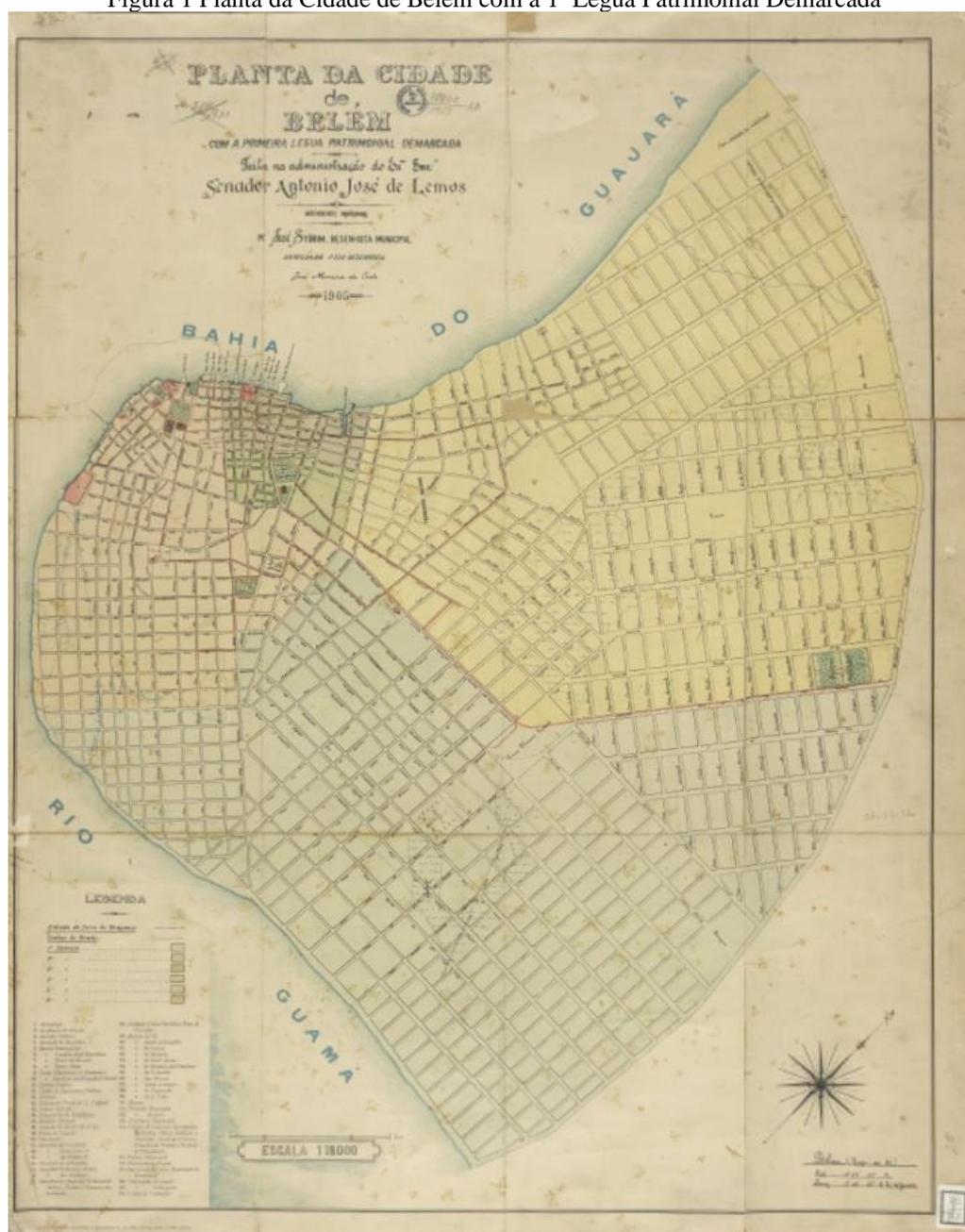
Neste período, os bairros mais centrais de Belém acabaram por receber maior atenção por parte da administração pública e tiveram suas melhorias nas condições urbanísticas, como transporte, iluminação, saneamento básico, segurança pública e mobilidade urbana, em especial durante a gestão do Intendente Antônio Lemos (1897-1912), que implementou projetos modernizadores e embelezadores da cidade, seguindo os padrões existentes em outras capitais, como o Rio de Janeiro, sendo que o aspecto moderno estava ligado ao atendimento às necessidades básicas da população. (Aflalo; Nascimento, 2018).

Dentre os feitos de Antônio Lemos, incluiu-se a pavimentação de muitas vias da Cidade e Campina, que correspondem aos atuais bairros da Cidade Velha e Campina; abertura de estradas para conectar os bairros residenciais ao setor comercial; escavação de valas para drenagem das águas nos bairros financeiramente abastados; remodelagem das praças para o estilo parisiense e a construção das Avenidas Tito Franco (atual Avenida Almirante Barroso) e Independência (atual Avenida Magalhães Barata e Municipalidade); calçamento com paralelepípedos, fornecimento de energia elétrica por meio da *Pará Railway*, linhas de bonde, telefonia, arborização das vias, construção do Hospital Dom Luiz, do Arquivo e da Biblioteca públicos, da usina de incineração de lixo, a instauração do serviço de limpeza pública.

Apesar do embelezamento da cidade, criou-se uma dualidade entre as camadas ricas e as mais carentes, convivendo lado a lado o luxo e a miséria, cabendo às famílias que não conseguissem arcar com as demandas impostas pelas mudanças urbanas a saída do centro da cidade em direção à periferia, uma vez que não se adequavam à estética prevista para o local. (Gonçalves, 2022, p. 11)

Dessa época, tem-se também o Plano de Expansão Urbana da cidade, assinado por Nina Ribeiro em 1886 e revisado por José Sidrim em 1905 (Duarte *apud* Aflalo; Nascimento, 2018, p. 4202)

Figura 1 Planta da Cidade de Belém com a 1ª Léguas Patrimonial Demarcada



Fonte - SIDRIM, 1905

Conforme o mapa acima, verifica-se que o plano de urbanização partia da Baía do Guajará, onde se encontra a parte mais antiga e tradicional da cidade, até a atual Avenida Dr. Freitas, onde se encontra o fim da 1ª Léguas Patrimonial da cidade, concedida por meio de doação e sesmaria concedida em 01/09/1627 pelo Governador Francisco Coelho de Carvalho. (Fischer, p. 10).

Este mapa de urbanização abarca também os atuais bairros de São Brás, Marco, Jurunas, Guamá e Pedreira, que se caracterizavam como a via ou zona de expansão da cidade

à época, expandindo-se das margens dos rios rumo ao continente.

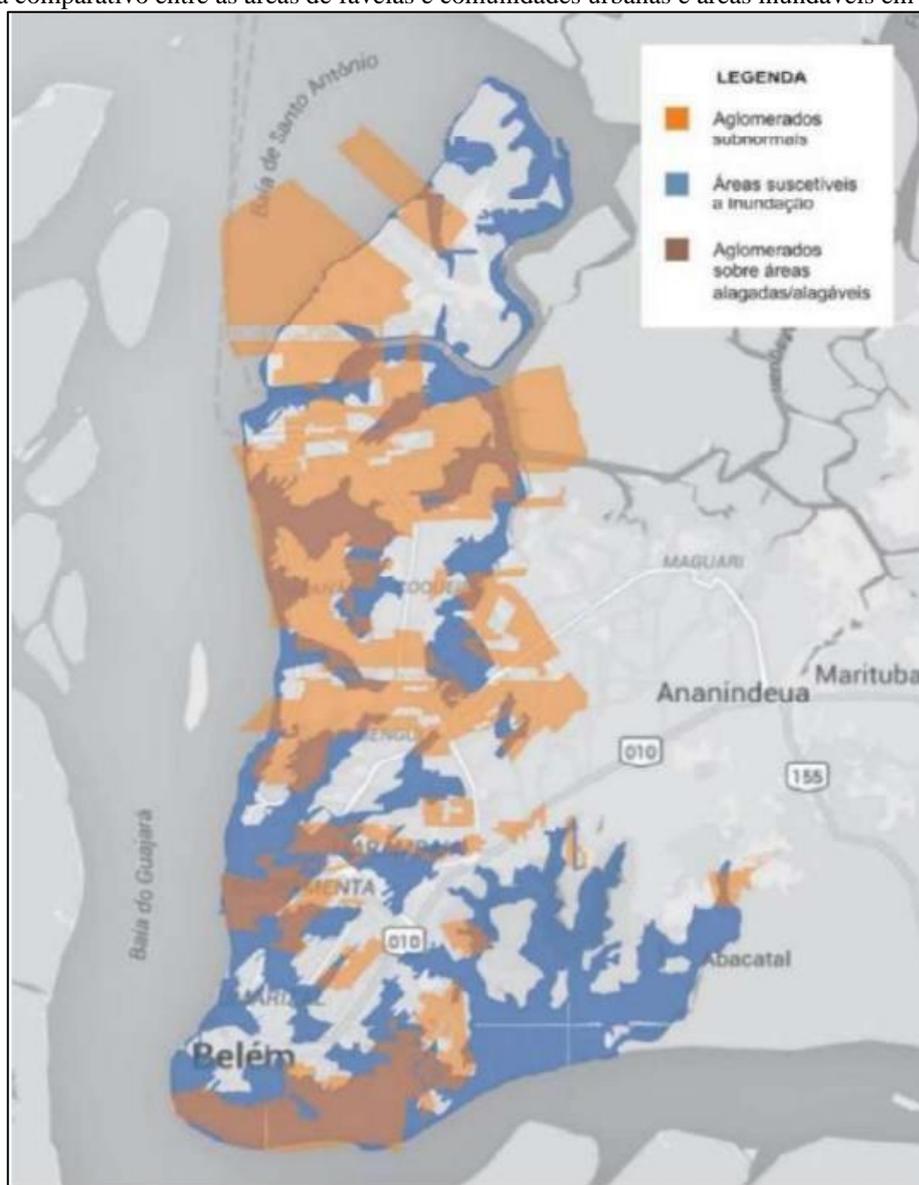
O Plano de Urbanização formulado foi implantado quase em sua integralidade, com exceção das áreas periféricas e alagadiças, denominadas de baixadas, muito embora correspondessem a 30% do território da cidade e fossem mais densamente ocupadas. (Penteado *apud* Aflalo; Nascimento, 2018, p. 4207).

Esta forma de urbanização promoveu a ocupação de famílias abastadas nas regiões de terra firme, propício à construção de amplas edificações e protegidas das inundações e alagamentos. Por outro lado, às camadas mais pobres coube a ocupação das áreas alagadas, conhecidas como áreas de baixadas, que, muito embora possuíssem boa localização, padecia com a ausência de políticas públicas e a proliferação de moradias precárias.

2.2 A PROLIFERAÇÃO DE MORADIAS PRECÁRIAS

A ausência de urbanização das áreas de baixadas contribuiu para a favelização das áreas alagadiças, e de acordo com Aflalo e Nascimento (2018), correspondem quase na integralidade, às favelas e comunidades urbanas existentes em Belém.

Figura 2 - Mapa comparativo entre as áreas de favelas e comunidades urbanas e áreas inundáveis em Belém



Fonte - AFLALO *et al*, 2018

Nesse passo, a ausência da implementação do plano de urbanização nas áreas mais carentes de Belém, no final do século XIX, repercute ainda atualmente, pois esses bairros ainda são ocupados por população de baixa renda, que vivem em moradias precárias e sofrem com alagamentos e inundações frequentes.

Com a abertura da Rodovia Belém-Brasília e a tentativa de integrar a Amazônia ao restante do país pelo Governo Militar, a partir da década de 1970, houve a desarticulação da vida no campo, levando a população carente a buscar novas formas de sobrevivência na área urbana, que cresceu desordenadamente e gerou uma demanda especulativa pelo solo urbano.

A ausência de uma ação planejada do Estado na área rural gerou impactos na vida da cidade, que passou a enfrentar sérios problemas de demanda por serviços urbanos e crescimento dos bairros periféricos por meio de invasão de terrenos desocupados.

Como principal centro urbano da Amazônia, Belém também sofreu com esses impactos de uma política desenfreada e desenvolvimentista, que desconsiderou as formas de vida na floresta e nas cidades do Norte.

Com a integração rodoviária, Belém perdeu parte de sua importância regional em razão do surgimento de outros centros urbanos, como Santarém, Marabá, Altamira, dentre outros, mas ainda exerceu forte atração da população que buscava sobreviver diante das dificuldades que se apresentavam.

Este fenômeno promoveu a ocupação desordenada de áreas onde a valorização imobiliária ainda não tinha penetrado, especialmente nas áreas alagadas formadas por terrenos cujas curvas de níveis estão abaixo da cota de 4 (quatro) metros e que constituem as chamadas “baixadas de Belém”, conforme explica Auriléa Gomes Abelém (2018, p. 43).

O crescimento da população urbana acarretou consequências significativas para a vida nas cidades, tais como o uso inadequado e a ocupação desordenada do solo urbano, evidenciado pelo surgimento de cortiços, favelas e loteamentos clandestinos, que, somados aos problemas relacionados ao transporte urbano e ao caos no trânsito das metrópoles, assim como à degradação ambiental, revelam a ausência de um planejamento urbano adequado que tem caracterizado a trajetória de crescimento das cidades brasileiras.

Com intuito de solucionar o problema dos terrenos alagados, a partir da década de 1970, iniciou-se um processo de remoção da população das áreas alagadiças de forma sistemática para áreas mais distantes do centro, rompendo os laços políticos, sociais e afetivos da população residente nessas áreas insalubres com a promessa da casa própria, seja por meio de doação ou aquisição do meio de conjuntos habitacionais promovidos pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB).

Um dos problemas que surgem da remoção da população para áreas afastadas, que, muito embora em terra firme, não proporcionavam condições necessariamente melhores para a população remanejada, seja pela ausência de estrutura do novo local, pelo aumento dos novos gastos com a habitação ou pela ausência de transporte para levar a população ao seu local de trabalho. (*Ibid*, p. 70)

Vislumbra-se, nesta fase, uma nova rota de expansão da cidade, rumando para o interior da 2ª Léguas Patrimonial de Belém, concedida pelo Governo do Estado à Intendência Municipal de Belém em 1899. É importante ressaltar que essa área, embora concedida há mais de século, nunca foi devidamente demarcada, o que contribuiu significativamente para a proliferação do caos fundiário na cidade, que terá repercussões significativas nas áreas que serão objeto REURB, como será discutido adiante.

O crescimento desordenado da população, a ausência de políticas públicas efetivas de planejamento urbano e a crescente especulação imobiliária do território, repercute diretamente sobre o valor dos imóveis, de modo que, os de maiores dimensões e mais requintados passaram a ser adquiridos pela camada mais abastada da população, ao passo que os de menor porte, mais simples ou mesmo irregulares ficaram relegados à população de menor poder aquisitivo.

Assim, os estratos de baixa renda em Belém, por não possuírem capacidade econômica para acompanhar a valorização dos terrenos e imóveis, foram empurrados para regiões onde os equipamentos urbanos e a regularização dos lotes e imóveis são cada vez mais escassos. Diante da insuficiência de investimentos públicos e de políticas urbanas capazes de mitigar essas carências, a população de baixa renda viu-se obrigada a migrar para áreas distantes, onde adquiriram porções de solo jurídica e urbanisticamente irregulares, ou promoveram ocupações de áreas públicas ou privadas de forma irregular e por vezes, conflituosa. Como resultado, as irregularidades no uso e parcelamento do solo proliferaram-se.

Com base neste breve panorama, constata-se que o processo histórico de formação da cidade auxilia na compreensão dos problemas a serem enfrentados no âmbito da política urbana e da melhoria da moradia da população, que ainda sofre com condições de moradia precárias, no qual os moradores ainda enfrentam alagamentos e convivem com a ausência de fornecimento adequado de água, de saneamento básico e de transporte público de qualidade, bem como tem seu direito de moradia afetado pela irregularidade fundiária de Belém.

Para abordar a questão da Regularização Fundiária Urbana, é imprescindível fazer menção à Conferência Habitat III, ocorrida em 2016 na cidade de Quito, capital do Equador, onde diversos países, incluindo o Brasil, ratificaram um documento conhecido como Nova Agenda Urbana ou Agenda 21, o qual estabeleceu diretrizes para orientar os países no caminho do desenvolvimento urbano sustentável ao longo dos próximos 20 anos.

Os países participantes assumiram o compromisso público de desenvolver ações visando atingir os 17 ODS dentre os quais o Objetivo nº 11, que tem como meta tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. Nesse contexto, exsurge o conceito de Cidades Inteligentes e Sustentáveis, baseadas em um modelo inteligente de gestão, ancorado em tecnologias de informação e de comunicação, cujo objetivo repousa em maneiras de viabilizar a sustentabilidade em todas as suas interfaces: ambiental, econômica e social (Nalini; Da Silva Neto, 2017, p. 9)

Para a aplicação destas recomendações em esfera nacional e local é necessário compreender o processo de ocupações irregulares e as formas de regularização, admitidas pela legislação brasileira vigente, em especial a Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária urbana.

3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA LEI 13.465/2017 E SEUS ELEMENTOS

3.1. CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DA REURB

Com o fito de melhor conhecer e estudar o fenômeno da regularização fundiária urbana, entende-se necessário compreender o processo de urbanização na cidade de Belém, como cidade amazônica (ocupação anterior a 1960), o surgimento das ocupações irregulares na cidade, com foco nos projetos executados pela Prefeitura Municipal de Belém, por intermédio da Companhia de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Belém (CODEM), a fim de verificar como esses projetos de regularização fundiária se desenvolveram e se os projetos de regularização fundiária foram implementados, quanto às obras de infraestrutura essencial.

Note-se que, a Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º, elenca a moradia como direito social, sendo este um direito fundamental indispensável à vida digna do cidadão, posto que a própria constituição define a casa (local da moradia) como asilo inviolável.

A Organização das Nações Unidas (ONU), desde sua fundação, em 1948, também reconhece o direito à moradia como condição inerente à dignidade humana, impondo ao Estado o dever de garantir a cada pessoa um local de habitat digno, adjetivo este que sempre deve estar ligado ao substantivo “humano”.

Contudo, o direito de moradia deve ser compreendido muito além da existência de um “teto para morar”, edificação de qualidade, mas também acesso à transporte, segurança, à infraestrutura básica (esgotamento sanitário e acesso à água potável).

Diga-se que este direito pode ser entendido como um microcosmos do direito à cidade, ou seja, apenas uma cidade que exerça amplamente sua função social consegue implementar plenamente o direito à moradia, consagrado no art. 182 da Constituição Federal de 1988.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASILa, 1988)

Costa e Venâncio (2016), ao tratarem do tema, defendem que a cidade é o centro da vida humana, demandando atenção especial do Estado quanto ao desenvolvimento das capacidades dos indivíduos, revelando-se como meio necessário para garantir os direitos básicos do povo, entendido, assim, como o próprio direito à cidade. As autoras defendem ainda que a função social da propriedade deve estar direcionada ao bem-estar de todos.

Assim, é na cidade que também se verifica a importância da função social da propriedade direcionada ao bem-estar de todos, à medida que o próprio estatuto traça as diretrizes na regulamentação do uso da propriedade urbana em benefício dos interesses coletivos, dispondo de instrumentos tributários e jurídicos, como impostos sobre a propriedade e desapropriação, respectivamente, na consecução do desenvolvimento urbano sustentável. No entanto, embora compreendida como núcleo do meio ambiente artificial (COSTA; RIOS, 2013) e indispensável à existência humana com dignidade, verifica-se, na atualidade, cada vez de forma mais aparente, que a cidade, entendida como a necessidade do *outro* (PLATÃO, 2006), apresenta-se como um meio de segregação social, gerador de impactos ambientais.

Em outras palavras, não se pode falar em desenvolvimento sustentável sem tratar primeiro do direito à moradia digna. A cidade exercerá sua função plenamente na medida em que, e somente se, seus habitantes viverem bem, com qualidade, conseguindo desenvolver plenamente suas capacidades.

Importante ressaltar desde já que o direito à moradia e o direito de propriedade são direitos distintos, que não devem ser confundidos. Pode-se dizer que o direito à moradia é bem mais amplo que o direito de propriedade, sendo este último corolário do primeiro quando no contexto da vida urbana.

Em outras palavras, o direito de propriedade está ligado ao domínio de uma pessoa sobre determinado bem, seja corpóreo, incorpóreo, imóvel ou móvel, podendo, inclusive, ser exercido em desconformidade com sua função social e entrar em conflito com o direito à moradia.

Da Costa e Seganfredo (2018) defendem que a propriedade privada é assegurada a todos aqueles que a exerçam de forma a respeitar também a função social da propriedade, que - além de um direito - é um dever do proprietário utilizar o bem de forma racional e adequada, posto que não se trata de um direito absoluto.

Porém, o direito de propriedade e a regularidade da ocupação, garante ao habitante plena proteção do ordenamento jurídico, impedindo ações possessórias e desapropriações que indenizem tão somente a edificação, bem como permite acesso do bem ao mercado,

transformando-o em um ativo financeiro. Logo, a regularização da ocupação, com a concessão do título, também faz parte da amálgama de bens e serviços necessários para a garantia do direito à moradia e efetivação da função social da cidade.

Em contrapartida, Pagani e Correia (2022) defendem que a regularização fundiária é um processo que deve implicar a regularização dominial-registral, alinhado com a urbanística e a socioambiental, tal como determinado pela Lei nº 13.465/2017, posto que sob égide da Constituição Federal, exige-se que a política pública seja aplicada garantindo-se também os direitos urbanísticos e socioambientais. Em resumo, os autores entendem que se deve buscar sempre a regularização fundiária plena, em razão da necessidade e compatibilização com as normas constitucionais.

Ferreira (2022) entende que a regularização fundiária, tal como desenhada na Lei nº 13.465/2017, também permite que a propriedade se torne um ativo econômico, com o acesso a linhas de crédito bancário com finalidade de construção da casa própria, melhorias nos imóveis já existentes, negociação imobiliária, acesso a demais financiamentos bancários e investimentos públicos, além de outras formas atinentes ao imóvel ou a todo núcleo urbano.

Vanin e Hermany (2017), por outro lado, diz que tanto a Lei nº 11.977/2009 quanto a Lei nº 13.465/2017 possuem conteúdo oriundo de modelo de titulação e de melhoramento de bairros, muito embora a primeira tenha foco na urbanização dos assentamentos e a segunda na formalização da propriedade. Defende que o modelo atualmente adotado tende a apresentar melhores resultados quantitativos, posto que a preocupação é a titulação. Além disso, diz que há uma falsa percepção por parte do governo de que esta mudança na legislação irá proporcionar o aumento do cumprimento de obrigações tributárias e que as próximas transações sejam realizadas dentro das normas existentes.

Em contraponto, Da Costa e Seganfredo (2018, p. 330) defendem, ao analisarem o instituto da legitimação fundiária (uma das formas de titulação elencada na Lei nº 13.465/2017), que:

(...) o instituto da legitimação fundiária passa a configurar importante instrumento de que pode se valer o poder público para dar função social à propriedade urbana, legalizando situações fáticas de pessoas que estavam à margem da sociedade, e passarão a contar com a proteção estatal do seu direito à moradia, e agora também do seu direito de propriedade.

O direito à moradia é uma garantia a mais ao cidadão dentro de um Estado que lhe garanta um dos aspectos mínimos existenciais não devendo ser sobrepujado pela também garantia constitucional de propriedade, tendo em vista sua maior abrangência de proteção do que a feição individualista da

proteção da propriedade e, justamente por este aspecto, é funcionalizada pelo dever de solidariedade da função social da propriedade que traz o direito fundamental de propriedade a um patamar de solidariedade em contrapartida ao enfoque individual e já ultrapassado. A regularização fundiária é apenas e mais um instrumento de efetividade de mecanismos promocionais estatais que visam o cumprimento de modelos assecuratórios de uma existência digna, socialmente justificada em princípios sociais e da proteção de necessidades fundamentais do ser humano.

Apesar da contribuição dos referidos autores, entende-se que eles analisaram a temática do ponto de vista nacional, quando, em verdade, é preciso abarcar a temática a partir da perspectiva amazônica, que se entende necessária a fim de verificar a eficiência da legislação, posto que a realidade local difere do contexto do restante do Brasil.

Neste sentido, Outeiro e Correia (2016) ressaltam que os aspectos históricos da região amazônica não devem ser ignorados para que seja possível alterar a trajetória até então percorrida, sendo que, no estudo realizado com base na regularização fundiária nos municípios de Concórdia do Pará e Tomé-Açu, dois municípios do interior do estado do Pará, constatou-se que houve efeitos positivos (diálogo constante com a população e a proteção da posse de alguns moradores), porém não se identificou o início de mudanças no planejamento e ordenamento territorial municipal por parte do ente municipal.

3.2. MODALIDADES DE REURB

A abordagem da Lei nº 13.465/2017, conhecida como novo marco jurídico de regularização fundiária urbana, é um ponto relevante do texto da lei, que trouxe 02 (duas) modalidades de regularização fundiária urbana: a de Interesse Social (REURB-S) e a de Interesse Específico (REURB-E).

A REURB-S é voltada para áreas ocupadas por população de baixa renda, com o objetivo de garantir o direito à moradia digna e à regularidade fundiária. Os núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato de poder executivo municipal, nos termos do art. 13, I, da Lei nº 13.465/2017.

Nesse contexto, os moradores beneficiados pela REURB-S recebem gratuitamente a titulação de seus imóveis, sem precisar arcar com custos relacionados ao registro dos imóveis. Além disso, as obras de infraestrutura básica necessárias para a regularização são custeadas integralmente pelo Poder Público, que elaborará projeto específico para a localidade atingida.

Destaca-se que o critério adotado pela legislação federal para regularizações em terras da União é que o beneficiário seja classificado como baixa renda, o que significa ter uma renda

familiar mensal igual ou inferior a cinco salários-mínimos e não possuir bens ou direitos em valor superior ao limite estabelecido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda para a obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

Já no Município de Belém, nos termos da Lei Municipal nº 9.733/2022, entende-se como baixa renda, para fins de regularização fundiária, a pessoa que tiver renda familiar até 05 (cinco) salários-mínimos, independentemente da titularidade da área (seja da União ou não)

Por outro lado, a REURB-E é destinada a áreas ocupadas por população não enquadrada na categoria de baixa renda. Essa modalidade se aplica a núcleos urbanos informais ocupados por outros segmentos da população, que não atendem aos critérios de baixa renda estabelecidos pela legislação municipal.

Ao contrário da REURB-S, os moradores beneficiados pela REURB-E devem custear as obras de infraestrutura necessárias para a regularização, conforme estabelecido no projeto de regularização fundiária definido para o núcleo a ser regularizado.

Além disso, os custos relacionados ao registro dos imóveis também são de responsabilidade dos moradores beneficiados.

Em resumo, a principal diferença entre REURB-S e REURB-E reside na população beneficiada e nos custos associados à regularização. Enquanto a REURB-S é destinada a áreas ocupadas por população de baixa renda, com custos cobertos pelo Poder Público, a REURB-E se aplica a áreas ocupadas por outros segmentos da população, com os moradores responsáveis pelos custos da regularização.

A possibilidade de aplicar as duas modalidades de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S e REURB-E) em um mesmo núcleo é um aspecto significativo da flexibilidade e abrangência da Lei Federal nº 13.465/2017. Isso permite uma adaptação mais precisa às diferentes realidades encontradas nos assentamentos informais, onde as condições socioeconômicas podem variar amplamente. Dessa forma, essa abordagem dupla oferece uma maior capacidade de atender às necessidades específicas da população local, promovendo o acesso à regularização fundiária de forma mais abrangente e inclusiva.

Apesar da Lei nº 13.465/2017 prever apenas duas modalidades, que se diferenciam apenas pela responsabilidade da implementação da infraestrutura essencial, há quem defenda que a REURB Inominada é uma outra modalidade de REURB, caracterizando-se como uma terceira modalidade, como a exemplo da Lei Municipal nº 9.733/2022, que trata do

procedimento de REURB em Belém.

Nesta modalidade, seria possível a regularização das glebas parceladas para fins urbanos antes de 19/12/1979, que não possuem registro e que estejam implantadas e integradas à cidade.

Essa forma de regularização está contemplada no artigo 69 e subsequentes da Lei nº 13.465/2017, no capítulo das Disposições Finais e Transitórias, e possibilita ao interessado requerer diretamente junto ao cartório de registro de imóveis o registro efetivo do parcelamento do solo realizado antes da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979).

A solicitação deve ser acompanhada da apresentação da planta do loteamento, que inclui as quadras, lotes e áreas públicas, bem como uma descrição técnica do perímetro e um documento expedido pelo Município, que ateste que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

Não existe previsão para realização de obras de infraestrutura ou projeto de regularização fundiária, pois o *caput* do art. 69 afirma que se aplica aos casos de parcelamento do solo (desmembramento e loteamento) que já estejam implantados e integrados à cidade, com todas as obras de infraestrutura, e que precisem regularizar apenas a situação jurídico-registral.

Como interessado, deve-se entender o próprio loteador, o titular de direitos da gleba já parcelada, ou qualquer associação ou entidade que represente o loteamento ou desmembramento.

Note-se que, não parece ser possível o Poder Público valer-se desse instrumento na condição de interessado para promover a REURB em área que pertençam a terceiros ou que precisem de obras de infraestrutura ou de adequação para integração do parcelamento à cidade, pois seria uma burla ao próprio desiderato da Lei nº 13.465/2017, que busca ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes entre outros objetivos previstos do art. 10 da referida legislação.

Observe que, no procedimento do art. 69 da Lei nº 13.465/2017 não há previsão de titulação, mas mera regularização registral do parcelamento do solo, de modo a permitir a futura regularização dos lotes daquela localidade, que deverá ser realizada mediante requerimento individual de cada uma das partes interessadas junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Portanto, entende-se que os termos da Lei Municipal nº 9.733/2022 estão em

dissonância com os ditames da legislação nacional (Lei nº 13.465/2017) e podem representar um grave equívoco das modalidades da REURB, uma vez que, juridicamente, a Lei nº 13.465/2017 prevê apenas duas modalidades de REURB: de Interesse Social ou de Interesse Específico, de modo que não cabe ao Poder Público Municipal inovar *contra legem* e criar novas modalidades (a exemplo da REURB Inominada), especialmente quando burla os requisitos legais nacionais.

3.3. ETAPAS DA REURB

A Lei nº 13.465/2017 veio com o propósito de viabilizar a regularização urbanística dos núcleos urbanos informais, integrando-os ao ordenamento territorial urbano e concedendo títulos de posse ou propriedade aos seus habitantes. Esta legislação busca promover a sustentabilidade econômica, social e ambiental, bem como a eficiente ocupação do solo, por meio da adequada ordenação territorial.

De pronto, a legislação traz 12 objetivos a serem observados pelos entes federativos na implementação desta política pública, como a identificação e organização dos núcleos urbanos informais para regularização, visando melhorar as condições urbanísticas e ambientais por meio da prestação de serviços públicos.

Além disso, firmou-se também como objetivo a criação de unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano, aliada à concessão de direitos reais aos ocupantes, ampliando o acesso à terra urbanizada, especialmente para a população de baixa renda. Essas medidas não apenas promovem a integração social e o desenvolvimento econômico local, mas também garantem o direito à moradia digna e fortalecem a eficiência na ocupação e uso do solo, contribuindo para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

Logo, tem-se como uma política pública capaz de promover profundas mudanças na vida da população dos núcleos atingidos, especialmente em uma população que sofre com falta de água encanada, possui a maior taxa de energia elétrica do país, não possui acesso à saneamento básico e tem um sistema de transporte público precário.

O procedimento de regularização pode variar em complexidade, podendo ser mais simples com a mera titulação, dependendo da precariedade dos núcleos a serem regularizados.

Isso se deve ao fato de que a irregularidade fundiária não se limita apenas aos núcleos mais pobres, podendo afetar também áreas de alto padrão. Nestes casos, embora haja acesso a

serviços básicos como água, energia elétrica, saneamento básico e transporte, pode haver falta de regularização imobiliária.

Assim, a regularização urbana não só aborda questões de infraestrutura, mas também busca resolver problemas de ordenamento territorial e legalidade, visando garantir direitos e promover a efetivação da função social da propriedade em todos os estratos sociais.

Os problemas ocorridos na etapa final da Regularização Fundiária Urbana (REURB), conhecida como fase registral, têm o potencial de afetar significativamente a correção das irregularidades nos registros existentes. Isso pode resultar em um ciclo interminável de questões, onde, embora o cidadão obtenha o título de propriedade, seus direitos podem não ser assegurados devido a falhas no registro cartorial, de modo que a obtenção do título não necessariamente garante a proteção dos direitos do cidadão devido a erros procedimentais e registrais.

Explica-se:

O sistema registral imobiliário opera dentro de normas técnico-jurídicas específicas, visando garantir a segurança jurídica e estabilidade nas relações que envolvem direito imobiliário. Por causa desta característica, pode-se considerá-lo um ramo do direito “rígido”, pois não permite alterações substanciais de forma rápida e desburocratizada nas descrições dos imóveis, sendo que as retificações permitidas pelo registrador são as existentes no art. 213 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

Especialmente nos casos em que será necessário “criar” unidades imobiliárias, como nas hipóteses de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento e REURB) e instituição de condomínio, o registrador deve estar especialmente atento aos requisitos de especialidade objetiva, que consiste na descrição exhaustiva do imóvel com intuito de distingui-lo dos demais e demonstrar com clareza sua grandeza e formato. (Augusto, 2005)

Quando informações incompletas ou em desacordo com as normas registrais são inseridas no registro imobiliário, seja devido à falta de precisão das informações fornecidas pelo Poder Público em seus documentos, ou porque as constantes alterações nos projetos não seguem as normas obrigatórias vigentes, pode-se gerar uma situação de "Frankenstein registral". Nesse cenário, a matrícula do imóvel, que anteriormente havia sido regularizada, volta a se tornar irregular, exigindo uma nova intervenção para restabelecer a regularidade da propriedade do beneficiário.

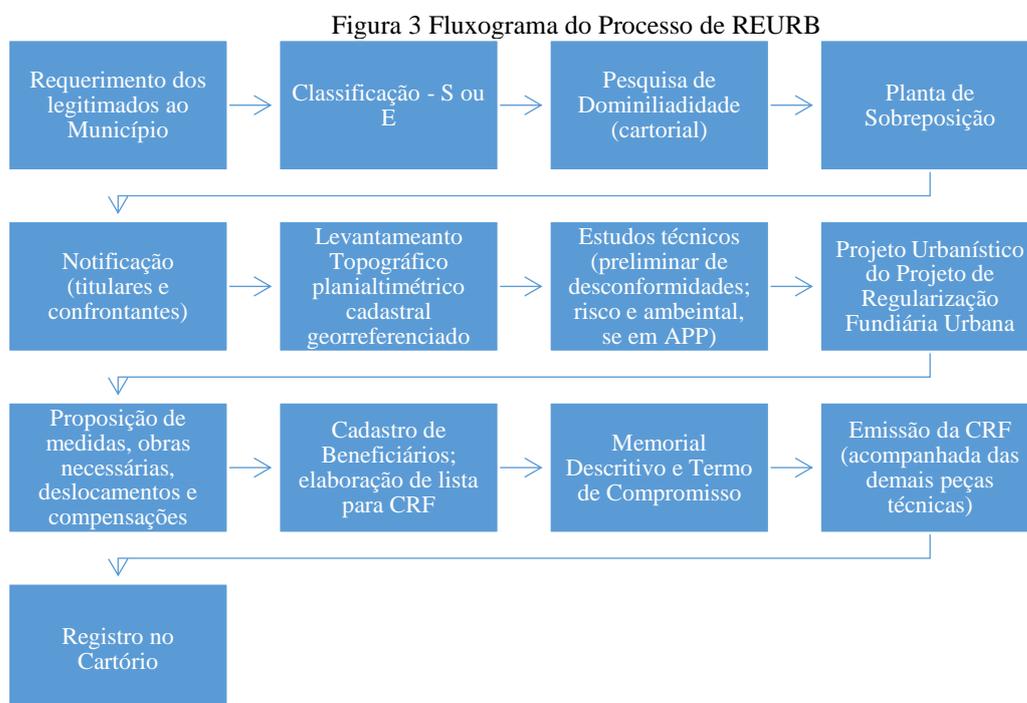
Um exemplo disso é o empreendimento chamado Loteamento Ariri Bolonha, conduzido pela COHAB no bairro Coqueiro, o qual foi registado na Matrícula nº 90-HZ do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA. Nele, houve uma falha na descrição precisa dos lotes, pois utilizou-se a abreviação "VAR" para descrever um dos seguimentos dos lotes, o que impossibilita a compreensão da área e dimensões do imóvel.

Logo, os lotes com esta descrição não podem ser individualizados e objeto de registro de transmissão da COHAB para os adquirentes-beneficiários do Governo do Estado, justamente por causa de erro na formulação do documento levado à registro e do registrador à época, que não solicitou a correção.

Este erro tem causado sérios problemas aos moradores e tem sido objeto de ações judiciais, como a de nº 0800792-84.2024.8.14.0301, em trâmite na 11ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA.

Assim sendo, não basta o Poder Público fornecer os documentos, mas que eles sejam tecnicamente adequados.

Ainda sobre a atuação do Poder Público, espera-se sua atuação em núcleos mais deficitários, por serem os mais necessitados, devendo seguir as fases determinadas pela legislação, exemplificadas no seguinte fluxograma, elaborado pelo Ministério das Cidades (2017).

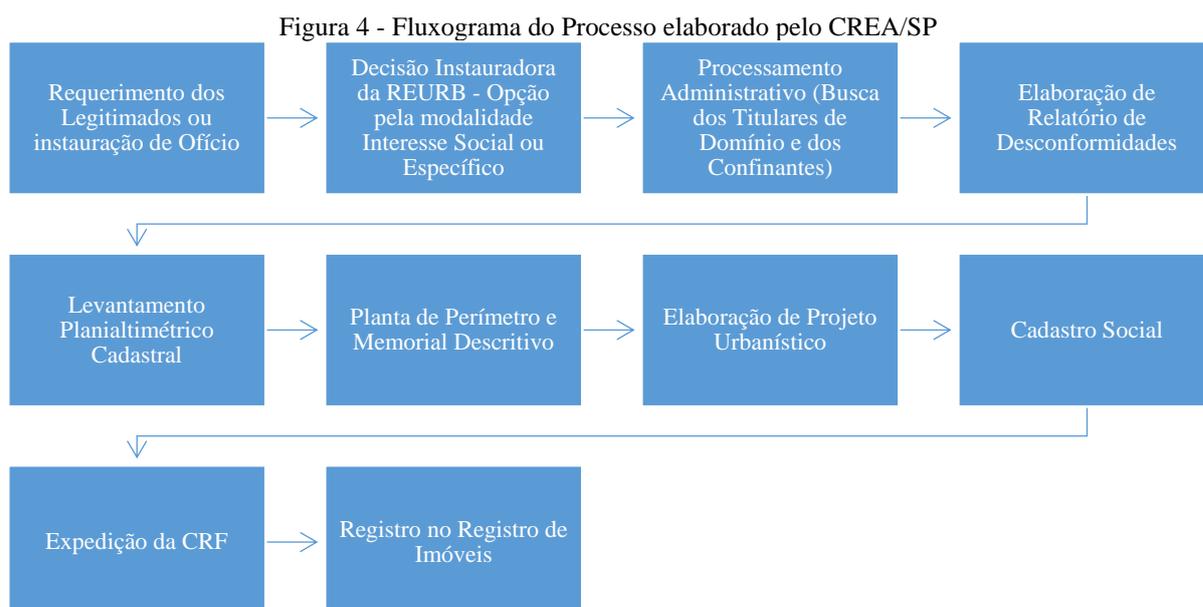


Fonte – Brasil (2017). Elaboração: A autora

Este manual do Ministério das Cidades é uma opção a ser seguida pelos municípios, que podem regulamentar e alterar as fases, desde que obedeçam aos ditames legais estipulados pela legislação nacional, não podendo suprimir etapas como a notificação dos proprietários tabulares, por exemplo.

Ao analisá-lo, pode-se inferir que, para o Ministério das Cidades, o procedimento de REURB se desdobra em 04 (quatro) fases distintas: 1) Instauração, que se inicia com o requerimento e classificação na modalidade social ou de interesse específico; 2) Investigação Patrimonial-Fundiária, que compreende a pesquisa de dominialidade, a elaboração da planta de sobreposição e a notificação dos titulares de direitos e dos confrontantes; 3) Análise Técnica de Medidas Urbanístico-Ambientais, que se inicia-se com o levantamento topográfico, seguido de estudos técnicos, elaboração de projeto urbanístico e proposição de medidas para melhoria da qualidade de vida no local; e 4) Titulação e Registro, que envolve o cadastro dos beneficiários, a elaboração e assinatura do termo de compromisso, a emissão do CRF e o registro cartorial.

Já o manual de REURB, elaborado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP) (2023), detalha 10 (dez) etapas para o procedimento de REURB, incluindo as etapas de Pesquisa dominial, a elaboração de planta de sobreposição e notificação dos titulares de direitos reais. Contudo, não menciona o momento de elaboração do Termo de Compromisso, o que pode ser entendido como parte do Projeto Urbanístico. Observe:



Fonte – CREA/SP (2023). Elaboração: A autora

A instauração da REURB pode ocorrer de ofício pelo Poder Público, agindo por iniciativa própria quando identifica áreas que necessitam desse tipo de intervenção ou a requerimento de qualquer um dos legitimados previstos em lei.

Ainda sobre o Manual do CREA/SP, ele sugere a elaboração de um Relatório de Desconformidades, que englobaria um estudo técnico e ambiental da situação existente, além da verificação jurídica e social da realidade do núcleo, realizada por meio de vistorias em campo com coleta de dados, reunião com lideranças, análises documentais, dos títulos dominiais dos moradores, gleba original e levantamento de dados junto aos demais órgãos públicos.

Deste modo, o Relatório de Desconformidades consiste em uma avaliação técnica, jurídica, ambiental e social do núcleo a ser regularizado, realizado por meio das seguintes etapas:

1. Diagnóstico Técnico: Caracterização técnica do núcleo em relação ao sistema viário, infraestrutura essencial (água, esgoto, drenagem, iluminação e coleta de lixo) e identificação de pontos de risco, como erosão, inclinações inadequadas e áreas propensas a alagamentos.

2. Verificação Jurídica: Estudo dos registros de propriedade afetados pelo núcleo e seus confrontantes, análise das áreas englobadas, proprietários e existência de litígios judiciais que possam afetar a regularização.

3. Relatório Ambiental: Identificação de riscos geológicos e de inundação, mapeamento de corpos hídricos, verificação de Áreas de Preservação Permanente (APP) e Áreas de Reserva Legal, além de propostas de compensação ambiental para áreas degradadas.

4. Diagnóstico Social: Classificação preliminar da modalidade de Regularização Fundiária Urbana (Interesse Social ou Específico), histórico do núcleo, análise da situação econômica e social da população, considerando indicadores de vulnerabilidade como tipologia das construções, acesso a serviços públicos, oportunidades de mobilidade social e demais fatores socioeconômicos e demográficos.

Esses estudos prévios devem ser feitos para garantir a implementação da infraestrutura essencial, assim definida no artigo 36, §1º, da Lei nº 13.465/2017 com:

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

- III - rede de energia elétrica domiciliar;
- IV - soluções de drenagem, quando necessário; e
- V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

O CREA/SP (2023) ressalta que a pavimentação, muito embora não tenha sido elencada como item essencial, deve ser realizada após as execuções dos sistemas acima mencionadas, a fim de que as obras não sofram degradação.

Elenca também como imprescindíveis as investigações geotécnicas, que englobam análise das áreas de preservação permanente, unidades de conservação de uso sustentável, áreas de proteção de mananciais, análise geológica e análise hidrológicas, a fim de identificar eventuais áreas de risco dentro do Núcleo Urbano Informal (NUI), que são divididas em 4 grupos:

Tabela 1 Classificação do Grupos de Risco pelo CREA/SP

Grupos	Definição
Ambientais	Hidrológicos (mancha de inundação) Geotécnicos (deslizamento/contaminação)
Torres de Alta Tensão	faixa de domínio
Rodovias/ferrovias	faixa de domínio
Obras Enterradas	adutoras, rede de gás, córregos canalizados

FONTE – CREA/SP, 2023

As investigações geotécnicas realizadas corretamente desempenham um papel fundamental em diversos aspectos, tais como a prevenção de desabamentos, desmoronamentos e deslizamentos, a preservação do lençol freático, a contenção da ocupação desordenada de áreas perigosas, a prevenção de problemas estruturais relacionados à infraestrutura, a redução de riscos de acidentes, a economia de recursos ao evitar gastos desnecessários com elementos de fundação, e a identificação de áreas sujeitas à contaminação. Essas medidas são essenciais para garantir a segurança e a sustentabilidade das construções e do meio ambiente.

O ente instituidor da REURB precisa obedecer a esses requisitos mínimos, mas nada impede a sua atuação além do estipulado, adequando as necessidades do NUI sob análise aos recursos disponíveis. A regra é buscar a melhor qualidade de vida e garantir os direitos dos moradores, devendo sempre buscar a integração do núcleo urbano com a cidade.

3.3. INFRAESTRUTURA ESSENCIAL COMO CRITÉRIO MÍNIMO DOS PRF'S

Preocupada com um mínimo de equipamentos urbanos que assegurem o direito à moradia adequada em âmbito nacional, a Lei nº 13.465/2017 fixou em seu artigo 36, §1º a definição do que se considera infraestrutura essencial a ser indicada PRF como obras de infraestrutura essencial, os seguintes equipamentos, a saber:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

Neste sentido e a fim de tornar possível a comparação entre os Projetos de Regularização Fundiária apresentados pela Prefeitura Municipal de Belém/PA e responder ao problema de pesquisa deste trabalho, foi adotado como critério comparativo entre os Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs) estudados em capítulo próprio, a existência ou não de obras de infraestrutura essenciais e quais as eventuais melhorias propostas.

A opção por tal critério se deu por representar um elemento objetivo que facilita a comparação entre os diferentes núcleos, afastando qualquer grau de subjetividade da autora e por representar um mínimo de equipamentos para assegurar uma moradia adequada aos beneficiários da REURB.

Ademais, impende destacar, ainda, que, a escolha por tais critérios deveu-se ao fato de que, na atualidade, o saneamento básico constitui-se em um dos índices mais preocupantes, devido a sua baixa cobertura perante os cidadãos, especialmente entre as pessoas mais carentes da Região Metropolitana de Belém, conforme se verifica nos dados abaixo elaborados pelo Instituto Trata Brasil (2024, p. 11-12).

Tabela 2 Déficit de Saneamento na População da Região Metropolitana de Belém

População com acesso a		Déficit de Saneamento		Déficit de Saneamento	
Água Tratada	Coleta de Esgoto	Água Tratada	Coleta de Esgoto	Água Tratada	Coleta de Esgoto
1.786.222	505.383	646.492	1.927.331	26,60%	79,20%

FONTE – Instituto Trata Brasil, 2024. Elaboração - a Autora

A tabela apresenta dados sobre o acesso da população ao saneamento básico, especificamente relacionados à água tratada e à coleta de esgoto, o que demonstra que, do total de 2.432.714 habitantes da região metropolitana de Belém, 1.786.222 tem acesso à água tratada (cerca de 73,40% da população); todavia, em relação à coleta de esgoto, apenas 505.383 pessoas possuem esse serviço (cerca de 20,80% da população total).

Isso revela um déficit significativo no saneamento básico na Região Metropolitana de Belém, onde 646.492 indivíduos não têm acesso à água tratada e 1.927.331 não têm acesso à coleta de esgoto. Em termos percentuais, o déficit de acesso à água tratada é de aproximadamente 26,60%, enquanto o déficit de coleta de esgoto é de 79,20%.

Os dados acima demonstram o enorme déficit existente na região metropolitana de Belém e traduzem o resultado de que, em termos relativos, apenas 4,5% do esgoto é tratado em relação à água consumida, o que resulta em um déficit de tratamento de esgoto de 95,5%, razão pela qual todo e qualquer projeto de regularização fundiária que se elabore na cidade de Belém e em sua região metropolitana deve levar em consideração essa necessidade premente da população local.

Dito de outro modo, esse panorama destaca a necessidade de investimentos e políticas públicas voltadas para a melhoria do saneamento básico, visando garantir condições adequadas de saúde e moradia.

Especificamente quanto à capital do Estado do Pará, Belém ainda padece com números preocupantes sobre as condições de moradias de seus habitantes, pois, segundo o IBGE, cerca de 55% de seus domicílios ocupados na condição de favelas e comunidades urbanas, o que significa 255.577 domicílios nessa condição:

Tabela 3 Domicílios Ocupados em Favelas e comunidades urbanas na Região Metropolitana de Belém

Município	Faixa Populacional	Quantidade de domicílios ocupados em Aglomerados Subnormais	Domicílios ocupados em aglomerados subnormais em relação ao total de domicílios ocupados
Belém	Acima de 750.000	225.577	55,49%
Ananindeua	350.000 e 750.000	76.146	53,51%
Marituba	100.000 e 350.000	23.587	61,21%
Benevides	50.000 e 100.000	8.647	42,73%

FONTE – Monteiro, 2023

Os dados antecedentes evidenciam a crítica conjuntura dos domicílios na região metropolitana de Belém, onde mais de 50% destes se encontram nesse estado, destacando-se sobretudo os municípios de Marituba e Belém, que ostentam os mais elevados índices de

aglomerados subnormais, em termos absolutos.

Ressalte-se, além disso, que, dentro deste panorama, Belém foi assinalada no estudo do IBGE como uma capital brasileira, com população superior a 700.000 habitantes, apresentando o maior contingente de habitações precárias em aglomerados subnormais, uma modalidade de ocupação irregular de terrenos.

Nesta senda, a presente análise limitar-se-á a investigar de que maneira a ocupação de Belém evoluiu ao longo das décadas, culminando por alçar a capital brasileira à desonrosa condição de líder no quesito de habitações precárias em aglomerados subnormais (favelas e comunidades urbanas), entre as cidades com população superior a 750.000 habitantes (55,5% do total de moradias em Belém).

Para o IBGE (2010, p. 8), Aglomerado subnormal é conceituado como:

É um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa.

Destaca-se que, recentemente, por meio de Nota Metodológica nº 01 de 2024, denominada “Sobre a mudança de aglomerados subnormais para favelas e comunidades urbanas, o IBGE (2024, p. 41, 54 e 55) reviu o termo utilizado pois o considerou inadequado e pejorativo, remetendo a um contexto de ilegalidade e irregularidade que não corresponde às necessidades de reconhecimento e inclusão social dos moradores dessas localidades.

Com a reformulação do conceito, entendeu-se como favelas e comunidades urbanas os territórios populares surgidos de estratégias locais para suprir as necessidades de moradias e usos associados (comércio, serviços, lazer, cultura entre outros) diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade, sendo este um retrato da desigualdade socioespacial da urbanização brasileira.

Agora, de forma simples, identificam-se como favelas ou comunidades que possuem algum grau de insegurança jurídica da posse e atendem a um ou mais dos seguintes critérios: a) falta ou oferta precária de serviços públicos; b) predominância de estruturas e infraestrutura autogeradas ou com padrões diferentes dos estabelecidos pelos órgãos públicos; c) localização em áreas restritas pela legislação ambiental ou urbanística.

Apesar da revisão dos conceitos, ela não afetou estruturalmente o mapeamento já produzido pelo IBGE na pesquisa censitária de 2022, uma vez que não houve alteração efetiva,

mas apenas uma mudança na redação dos elementos utilizados como referência. (IBGE, p. 52).

Nesse passo, os dados utilizados neste trabalho, muito embora tenham como fonte documentos que tratem as áreas como “aglomerados subnormais”, não foi prejudicado em nenhum aspecto pela mudança da nomenclatura utilizada.

Nesse passo, ao analisar a política de regularização fundiária da cidade de Belém, Estado do Pará, o novo conceito utilizado pelo IBGE, que busca se alinhar às normativas internacionais e constitucionais, demonstra a distância entre a política habitacional da capital paraense com os ditames atuais para garantia do direito à cidade.

Em nível local, verifica-se que, ao lado da retomada da construção e entrega de novas unidades habitacionais, a Prefeitura Municipal promovia a regularização fundiária das ocupações já existentes por meio do programa “Chão Legal”, criado pela Lei Municipal nº 8.739/2010, que autorizava a CODEM a promover a regularização fundiária das áreas de domínio municipal, além dos seus bens dominicais e direitos decorrentes do patrimônio enfiteutico da referida companhia.

Esta determinação foi mantida na atual Lei Municipal da REURB (Lei nº 9.733/2022), que estipula como responsável pela instauração e condução dos procedimentos de regularização fundiária no município de Belém.

Conforme os dados trazidos pelo Plano Plurianual de 2022-2025, o referido programa não foi suficiente para conter ou diminuir o déficit habitacional, uma vez que foi identificado agravamento dos dados atinentes à habitação.

Com o advento da Lei nº 13.465/2017, com a nova gestão municipal, deu-se nova roupagem ao programa “Chão Legal”, passando a ser denominado “Terra da Gente”, conceituado no Plano Plurianual de 2022-2025 (p. 63, grifo nosso).

(...) um projeto prioritário de Regularização Fundiária Urbana, que detém como escopo o **acesso ao título** que garante o direito real de propriedade às famílias que vivem em situação de insegurança jurídica devido à consolidação histórica dos núcleos urbanos informais.

O “Chão Legal” inicialmente promovia a outorga de títulos de Concessão de Direitos Reais de Uso (CDRU) e Concessão de Direito de Uso para fins de Moradia (CUEM), os quais mantêm a propriedade com o Poder Público e transfere exclusivamente o direito de utilizar o bem imóvel ao particular. A partir de 2021, o Programa Chão Legal sofreu alterações para se adaptar às alterações da Lei nº 13.465/2017, que modificou os procedimentos de regularização

fundiária, possibilitando a titulação em áreas particulares, levando em consideração também as medidas urbanístico-ambientais, num exemplo de regularização fundiária plena, corolário da lei.

4. ESTUDO DE CASO: REURB'S PROCESSADAS PERANTE O 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM

A Lei nº 13.465/2017 estabelece que a regularização fundiária se aplica aos NUI's, os quais são conceituados no artigo 11, inciso II, do mesmo diploma legal, como áreas clandestinas, irregulares ou em que não foi possível realizar, de qualquer maneira, a titulação de seus ocupantes, mesmo que tenha sido observada a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Esse conceito está relacionado à legislação de parcelamento do solo, na qual a doutrina faz distinção entre parcelamento irregular e clandestino. O parcelamento irregular refere-se àquele que, embora aprovado pelo Poder Público, não teve o registro imobiliário efetuado, foi implantado em desacordo com a aprovação concedida ou sem seguir o cronograma de obras estabelecido. Já o parcelamento clandestino é aquele que ocorre à margem da Administração Pública, não possuindo aprovação ou registro regulares, o que pode resultar na ocorrência dos crimes previstos na Lei nº 6.766/1979, que regulamenta essa matéria.

Apesar de estar relacionado à legislação mencionada, o conceito não se restringiu a ela, pois deixou aberta a interpretação para qualquer outra situação na qual não tenha sido possível a titulação dos ocupantes, não havendo menção à necessidade de precariedade das habitações e/ou à inexistência de infraestrutura essencial, critérios que foram abordados apenas no parágrafo primeiro do artigo subsequente (art. 12).

O conceito introduzido pela lei de regularização fundiária não é necessariamente inadequado, uma vez que procurou abranger também a regularização de qualquer núcleo, não apenas aqueles em que há um interesse social premente e a necessidade de intervenção estatal.

Por exemplo, menciona-se o caso dos Condomínios Cidade Jardim I e II, situados na Rodovia Augusto Montenegro, bairro Parque Verde, que contêm unidades de alto padrão, com valores de venda que podem chegar até R\$1.000.000,00. Nestes empreendimentos, algumas questões legais e registrares precisam ser resolvidas, como a averbação do alvará de obra e a instituição de condomínio para parte das unidades autônomas, conforme verificado em uma reunião entre os condomínios, o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, a Secretaria de Urbanismo - SEURB e a construtora dos empreendimentos, realizada em 21/01/2019.

Além disso, citam-se os 616 empreendimentos (loteamentos/condomínios) identificados como irregulares pelo 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, que foram comunicados à Corregedoria de Justiça da Região Metropolitana de Belém (CJRMB)

pelo Ofício nº 1º SRI/2.207/2018, protocolado sob o nº 2018.6.007480-1, em 17/09/2018. Tais irregularidades abrangem propriedades tanto particulares quanto públicas, com diversos padrões, todas apresentando falhas nos registros, como ausência de descrição das unidades, falta de averbação de conclusão de obras, e instituição de condomínio, entre outras deficiências.

É importante ressaltar que os empreendimentos irregulares acima não precisam - necessariamente - de realização de obras de infraestrutura, sendo que muitos não se encaixariam como de interesse social, especialmente por estarem localizados em áreas nobres da cidade ou resultarem de erro cartorial. No entanto, eles podem se beneficiar da aplicação da Lei nº 13.465/2017 para sua regularização definitiva e garantir o direito de propriedade formal às pessoas que ali residem ou possuem unidades comerciais.

Por outro lado, o Município, enquanto ente político, está também vinculado a um feixe de normas internacionais, constitucionais e infraconstitucionais que o obrigam a empreender esforços para promover moradia adequada a todos, erradicando – consequentemente – a precariedade das habitações.

O conceito de habitação precária abarca inversamente o conceito de moradia adequada, trazido pelo Pacto Internacional de Direitos Sociais, Econômicos e Culturais, esclarecido pelo Comentário nº 4 do Comitê das Nações Unidas sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1991, p.3), que engloba os seguintes requisitos:

- a) segurança da posse (*legal security of tenure*): todas as pessoas devem possuir proteção legal da posse contra despejo forçado, assédio ou ameaças de retirada forçada;
- b) Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura (*Availability of services, materials, facilities and infrastructure*): todas as pessoas devem ter acesso sustentável aos recursos naturais, como água potável, energia, iluminação, saneamento básico, armazenamento de alimentos, drenagem e coleta de resíduos;
- c) Economicidade (*Affordability*): a moradia deve ter um custo adequado, sem que ameace ou comprometa o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes
- d) Habitabilidade (*Habitability*): a moradia deve garantir segurança física e estrutural, proporcionando espaço adequado para proteção contra as intempéries e ameaças contra a saúde;

- e) Acessibilidade (*Accessibility*): a moradia deve se adequar às necessidades específicas de grupos desfavorecidos e marginalizados, como pobres, idosos, crianças, deficientes físicos, doentes mentais, entre outros;
- f) Localização (*Location*): a localização da moradia deve permitir acesso a opções de trabalho, serviços de saúde, escolas e outras facilidades sociais, bem como fora de áreas poluídas e perigosas.;
- g) Adequação cultural (*Cultural adequacy*): moradia deve respeitar e levar em consideração a expressão da identidade cultural das pessoas.

No âmbito constitucional, o art. 6º da Constituição Federal elenca a moradia como um dos direitos sociais amparados pela norma constitucional, que se relaciona diretamente com os termos do Pacto Internacional de Direitos Sociais, Econômicos Culturais.

Com base no exposto, tem-se a distinção entre assentamento irregular e assentamento precário, sendo que o primeiro está mais relacionado à irregularidade formal e registral, ao direito de propriedade em si, enquanto o último está associado à falta de condições mínimas para garantir a dignidade da moradia.

Denaldi (2022, p. 30) ao abarcar o tema vai além e, com base no conceito acima, defende que a garantia da moradia adequada ou tratamento da precariedade habitacional abarcaria a produção e transformação da cidade em uma lógica diversa da mercantil-rentista que prevaleceu na trajetória de desenvolvimento brasileiro.

A Lei nº 13.465/2017 não demonstra estar intimamente ligada aos critérios trazidos pela normativa internacional, mas traz em seu bojo critérios que conversam com a referida normativa.

Tabela 4 - Relação entre os Critérios de Moradia Adequada e Lei nº 13.465/2017

Critério	Lei nº 13.465/2017	Comentário
Segurança da Posse	Art. 15	Institutos Jurídicos de Titulação (legitimação fundiária, usucapião, entre outros.), que garantirá uma proteção formal à posse ou propriedade.
Disponibilidade de Serviços, Materiais, Instalações e Infraestrutura	art. 36, §1º	Necessidade de implementação de Infraestrutura essencial
Economicidade	-	Não há previsão
Habitabilidade	-	Não há previsão, mas há possibilidade de regularização da edificação no bojo da REURB

Acessibilidade	Art. 36, VIII	Previsão de medidas de adequação da mobilidade e acessibilidade
Localização	art. 39, §2º; Art. 36, VII	Possibilidade de Realocação dos ocupantes de áreas de risco que não comportem eliminação, correção ou administração.
Adequação Cultural	-	Não há previsão

FONTE: Elaborado pela autora.

Mesmo que a Lei nº 13.465/2017 não contemple todos os critérios estabelecidos pela normativa internacional, isso não implica necessariamente em dizer que o instituto jurídico seja deficiente, pois a REURB é apenas um dos instrumentos criados pelo Poder Público para promover o direito à moradia e à cidade e os requisitos estabelecidos por ela representam o mínimo que a municipalidade deve cumprir, não havendo impedimento para que o Poder Público municipal vá além do mínimo, estabelecendo mais exigências em suas normativas e na elaboração de projetos de regularização urbanístico-ambientais que verdadeiramente integrem o núcleo urbano à cidade.

Deste modo e tendo em mente que os recursos são escassos, o Poder Público, para garantir o direito à moradia digna, deve implementar uma série de medidas a fim de garantir todos os 8 (oito) requisitos elencados para a moradia adequada, devendo escolher com sapiência os núcleos que serão objeto de intervenção.

Uma característica central dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana em Belém é a abordagem de bairros inteiros como "núcleos urbanos informais", com a execução de projetos em larga escala e com rapidez, com a promessa de realização de todas as etapas da REURB em até 3 meses para envio ao cartório, segundo palavras do presidente da CODEM, o senhor Lélío Costa. (Sena, 2023).

Desde 2021, quando o "Programa Chão Legal" foi rebatizado como "Programa Terra da Gente", foram concentrados esforços para titular os bairros Agulha, Cruzeiro, Fátima, Jurunas, Condor, Cremação, Pedreira, Guamá, Cidade Velha, Canudos e Marco. Além destes, são reconhecidos como núcleos urbanos informais consolidados: Água Cristal, Carmelândia, Área Central COHAB, Bosque Araguaia e Benedito Monteiro.

É importante ressaltar que nem todas essas áreas tiveram seus processos de REURB concluídos, porém, foram iniciados pela CODEM, seja por meio de pré-cadastro dos moradores ou realização de audiências públicas inaugurais, marcando o primeiro passo no processo de regularização fundiária perante a população.

Inicialmente, compreender os critérios de seleção das áreas para intervenção municipal pode ser desafiador. No entanto, aparentemente, a intenção é titular o maior número possível de áreas, com a meta de abranger toda a extensão do município, já que todos os distritos, com exceção da Belém Insular, estão incluídos.

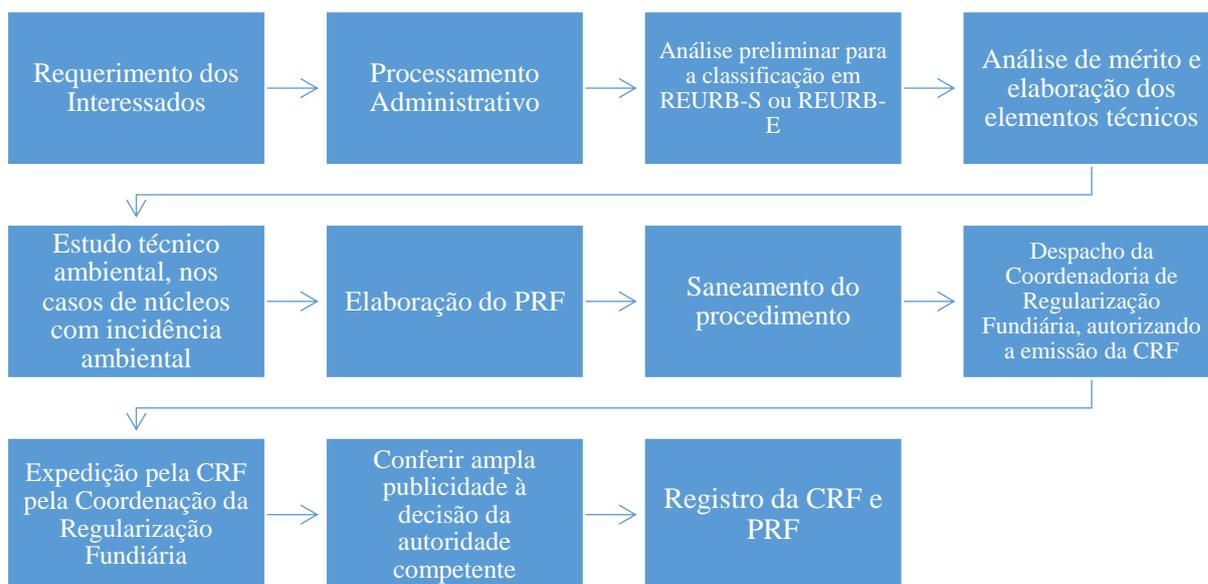
A Lei Municipal nº 9.733/2021, que trata da REURB no município de Belém, não estabelece critérios específicos para a seleção dos núcleos urbanos informais a serem alvo de intervenção. Em comparação com a legislação federal, traz poucas inovações, salvo pela possibilidade de conversão de áreas já tituladas com Concessão de Direito Real de Uso e Direito de Uso em propriedade, e ao designar a remição do foro nos casos de enfiteuse como meio de regularização de áreas, além de admitir a REURB Inominada como uma terceira modalidade de REURB.

O procedimento administrativo previsto por essa lei compreende várias etapas: inicialmente, ocorre o requerimento dos legitimados, seguido pelo processamento administrativo, que inclui a manifestação dos titulares de direitos sobre os imóveis confrontantes. Em seguida, há uma análise preliminar para classificação em REURB-S (de interesse social) ou REURB-E (de interesse específico), seguida pela análise de mérito e elaboração dos elementos técnicos, como o projeto de regularização fundiária. Caso existam questões ambientais, é elaborado um estudo técnico ambiental.

Após a conclusão do processo, o órgão competente autoriza a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que é expedida e publicizada, sem especificar o método de publicidade. Finalmente, a CRF e o projeto aprovado são registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A Coordenadoria de Regularização Fundiária da CODEM é a responsável por coordenar, analisar e emitir a CRF, no município de Belém, nos termos da Lei Municipal.

Tabela 5 - Fluxograma dos Procedimentos de REURB pela CODEM



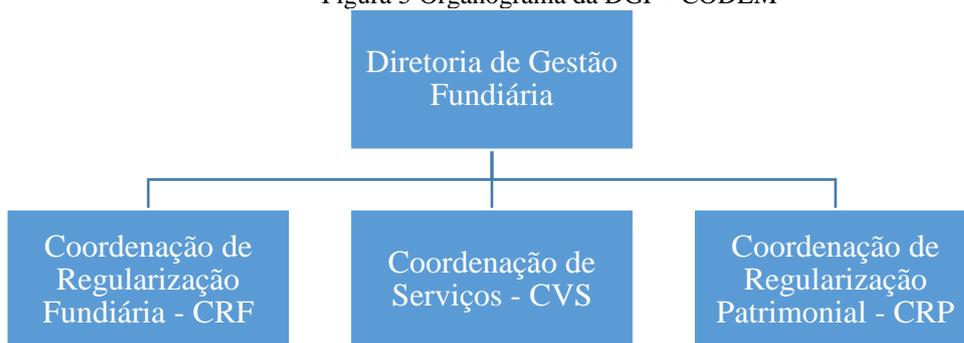
FONTE: Elaborado pela autora.

Na prática, observa-se que a instauração da REURB frequentemente começa com a verificação da origem registral do imóvel e a obtenção de consentimento ou parceria com o titular do imóvel. Em seguida, é realizada uma audiência pública para "explicar" à comunidade o procedimento de REURB, embora muitas vezes exista interação efetiva entre a comunidade e o poder público. Durante essa audiência, também é feito um "pré-cadastro" dos possíveis beneficiários, contrariando o fluxograma proposto pelo Ministério das Cidades e pelo CREA/SP, que indica que esta é uma das últimas fases a serem realizadas.

Posteriormente, é designado um técnico para elaborar o Projeto de Regularização Fundiária, que geralmente leva de 2 a 3 meses para ser concluído. Com o Projeto elaborado e a listagem de beneficiários pronta, mesmo que de forma parcial, a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é emitida e encaminhada para registro no cartório.

Em vez da Coordenadoria de Regularização Fundiária conduzir os trabalhos, nos termos definidos na lei municipal, tem destaque a Diretoria de Gestão Fundiária, que, na prática, é quem acaba por dirigir e implementar o procedimento de REURB na cidade de Belém. Vejamos o organograma do órgão:

Figura 5 Organograma da DGF - CODEM



FONTE – CODEM, 2024.

A CRF geralmente é assinada pelo Diretor-Presidente da CODEM.

Note-se que, nos casos em que há ocupação anterior a 1979, conforme estabelecido no artigo 69 da Lei nº 13.465/2017, dispensa-se a elaboração do PRF para os núcleos implantados e integrados à cidade. Entende-se que essa norma visa regularizar as ocupações anteriores à Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979), nas quais não é necessária a instalação de infraestrutura essencial. O termo "implantado e integrado à cidade" mencionado no artigo refere-se a áreas que já fazem parte do tecido urbano consolidado, não exigindo novas intervenções urbanísticas.

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos. (BRASILc, 2017)

Nesses casos, cabe ao município apenas atestar que o parcelamento foi implantado antes de 19/12/1979 e que está integrado à cidade. O interessado, munido da planta da área em regularização e da descrição técnica do perímetro, dos lotes e das áreas públicas, poderá requerer diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente o registro do parcelamento. Isso assemelha-se a um registro "tardio" de um parcelamento do solo implantado antes da Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo).

Não é prudente assumir que a norma nacional dispensou indiscriminadamente todas as ocupações anteriores a 19/12/1979 de intervenções urbanística, cabendo ao município, especialmente nos casos de REURB's de interesse social, utilizar essa prerrogativa com extrema cautela, haja vista a existência de mandamento constitucional que obriga o Poder Público a adotar medidas para garantir não apenas o direito de propriedade, mas também o direito à saúde, à cidade, à moradia e a uma vida digna para todos os cidadãos.

Apesar disto, verifica-se que o sucesso ou fracasso de tais medidas é geralmente medido pela quantidade de lotes regularizados, conforme evidenciado pela meta estabelecida na Lei de Diretrizes Orçamentárias atual (Lei nº 9.923/2023), que visa "Promover a regularização em 20.000 lotes".

Basicamente, as medidas habitacionais são elencadas pela quantidade de lotes e unidades habitacionais, geralmente elaboradas no âmbito do FAR e na concessão de Cheque Moradia. Vide tabela:

Figura 6 Objetivo nº 2201 da Lei de Diretrizes Orçamentárias de Belém do ano de 2024

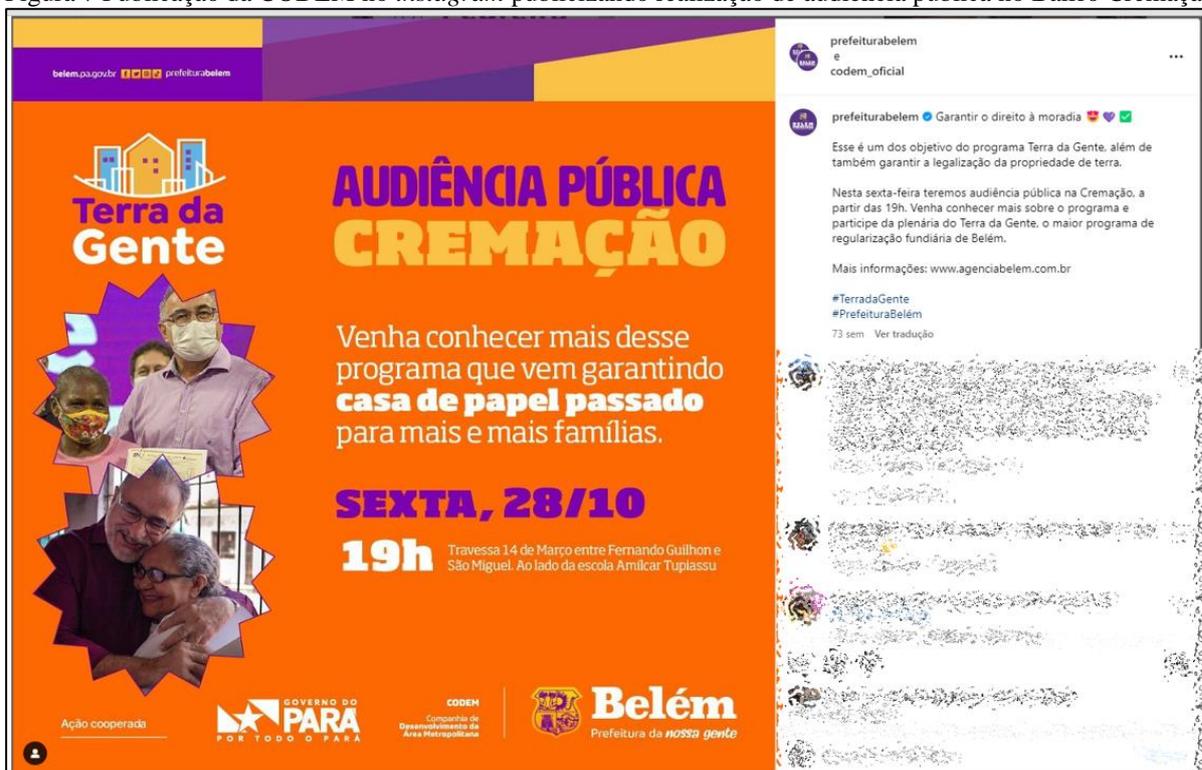
Belém, Nossa Moradia					
Código do Programa	2				
Código do Subprograma	22				
Órgão Principal	Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB)				
Órgãos Participantes	Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM) Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) Secretaria Municipal de Saneamento (SESAN)				
Objetivo 2201 Atender à demanda por unidades habitacionais, regularização fundiária e serviços relativos a moradia para a população residente em zonas especiais de interesse social (ZEIS) e em situação de vulnerabilidade					
Metas		Localização	Unidade	Linha de Base	2024
Reduzir o déficit habitacional de interesse social em 10% com a entrega de 7.240 unidades habitacionais à população de baixa renda (72.401 – FJP, 2010)		Abrangência Municipal	%	-	4%
Promover a melhoria da habitabilidade de famílias em situação de vulnerabilidade social, ampliando de 1.311 para 4.200 a concessão de Cheque Moradia.		Abrangência Municipal	Nº Absoluto	-	800
Promover a regularização em 20.000 lotes		Abrangência Municipal	Nº Absoluto	199.200	5.000

FONTE – BELÉM, 2023.

A lei orçamentária não faz menção às obras ou serviços a serem realizados nas áreas sujeitas à REURB. Seria adequado especificar na lei a dotação orçamentária específica para cada núcleo, garantindo que os recursos disponíveis sejam suficientes para implementar as melhorias indicadas nos PRF's para implementação da infraestrutura essencial.

Inclusive, nas publicações da CODEM, por meio do *Instagram*, observa-se uma ênfase na concessão do título de propriedade às famílias, sem qualquer menção às obras a serem realizadas nas áreas atingidas.

Figura 7 Publicação da CODEM no *instagram* publicizando realização de audiência pública no Bairro Cremação



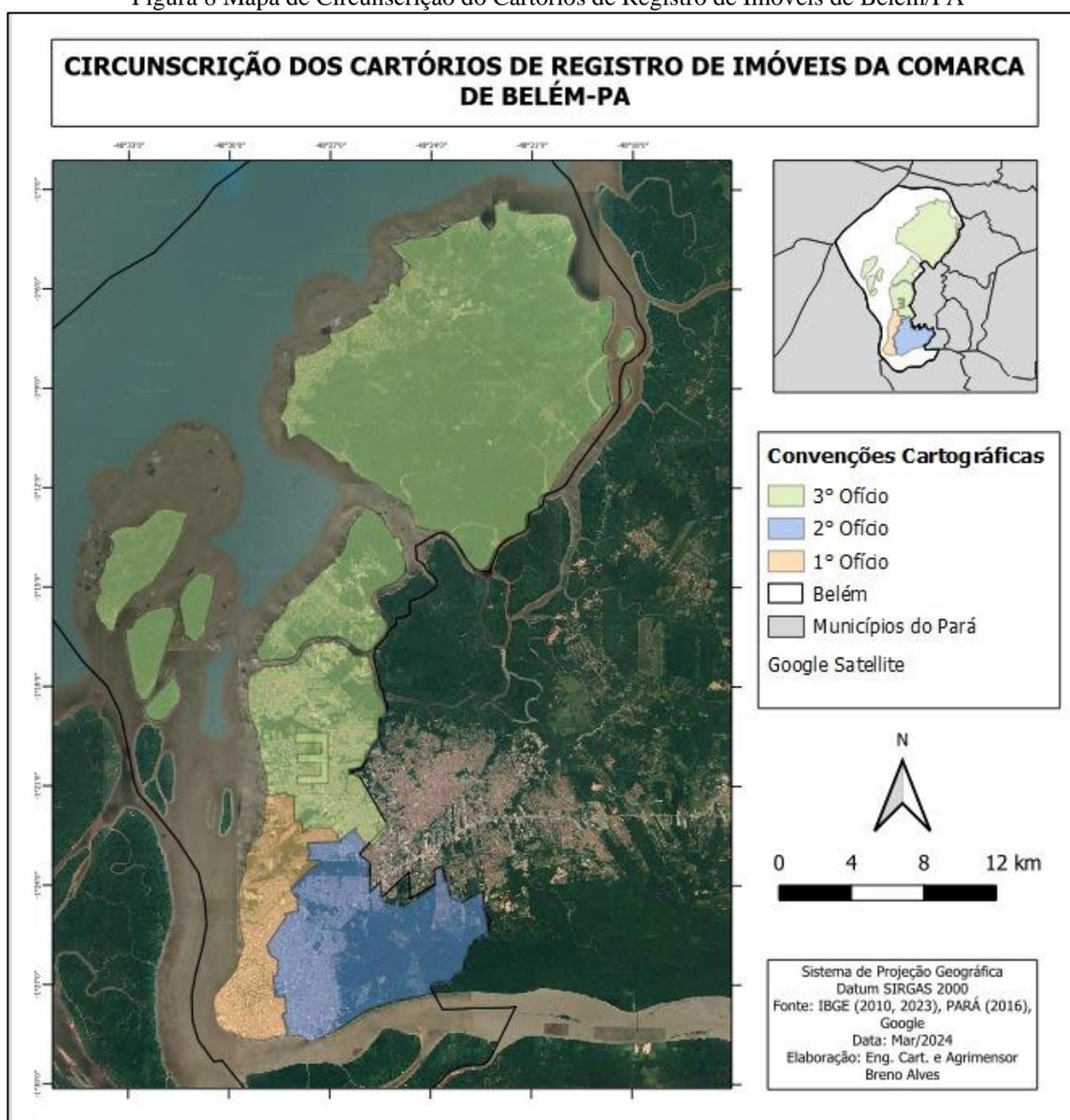
FONTE – CODEM, 2022.

Observa-se uma rápida elaboração e conclusão de REURBs, sem a preocupação com as medidas urbanístico-ambientais que os núcleos urbanos requerem. As consequências dessa “pressa” já estão sendo verificadas, resultando em insegurança jurídica para a população e gerando novos problemas.

Para entender as peculiaridades dos procedimentos de REURB do 3º RI Belém, precisa-se compreender a divisão da circunscrição imobiliárias em Belém e a forma que a transferência de acervo tem sido feita na cidade, posto que isso reflete diretamente na instauração das REURB’s.

Apesar da previsão de criação do 3º RI Belém datar da década de 1980, ele foi instalado apenas em 29/05/2018, tornando-se responsável pelos registros de 35 bairros e 17 ilhas, as quais foram devidamente ilustradas na figura abaixo:

Figura 8 Mapa de Circunscrição do Cartórios de Registro de Imóveis de Belém/PA



FONTE – IBGE (2010, 2023), PARÁ (2016)

Nominalmente, nos termos da Lei Estadual nº 8.367/2016, que estipulou a divisão das circunscrições na cidade de Belém/PA, o 3º Ofício de Registro de Imóveis é responsável pelos registros dos imóveis situados nas seguintes áreas:

a) bairros: Aeroporto, Água Boa, Águas Negras, Agulha, Ariramba, Baía do Sol, Bonfim, Brasília, Cabanagem, Campina de Icoaraci, Carananduba, Caruara, Chapéu Virado, Coqueiro, Cruzeiro, Farol, Itaiteua, Mangueiras, Maracacuera, Maracajá, Marahú, Murubira, Natal do Murubira, Paracuri, Paraíso, Parque Guajará, Parque Verde, Ponta Grossa, Porto

Arthur, Praia Grande, São Clemente, São Francisco, São João do Outeiro, Sucurijuquara, Tapanã, Tenoné, Una e Vila;

b) Ilhas: Ilha Nova, Ilha Meio, Ilha de Paquetá (Ilha de Urubuoca), Ilha do Jutuba, Ilha Coroinha, Ilha de Cotijuba, Ilha Tatuóca, Ilha de Caratateua (Zona Rural), Ilha Santa Cruz, Ilha São Pedro, Ilha de Mosqueiro (Zona Rural), Ilha de Cunuari, Ilha da Conceição, Ilha do Papagaio (Mosqueiro), Ilha Maracujá, Ilha das Pombas e Ilha Guaribas.

Ocorre que esses bairros compõem a parcela mais pobre e de irregularidade fundiário-imobiliária da cidade, o que traz grande desafio para os procedimentos de REURB, por exemplo:

Ausência da transferência total do acervo imobiliário que passou a pertencer ao 3º RI Belém por parte dos cartórios do 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, a sobreposição de imóveis e a disputa judicial entre a União, Estado e Município sobre várias áreas, o que contribui para continuação do caos fundiário e extrema insegurança jurídica.

Nem mesmo os cartórios conseguem identificar exatamente a localização dos imóveis descritos em suas matrículas, sendo que muitos ainda remontam a marcos geográficos antigos da cidade, como é o caso dos lotes da Fazenda Val-de-Cães, que precisaram ser estudados e mapeados para possibilitar até mesmo a abertura de matrícula, um dos atos mais simples existentes no direito registral. (DA SILVA *et al*, 2023)

A exigência dos cartórios de origem quanto à indicação do nome do logradouro e número para realizar buscas em seus indicadores, recusando-se a considerar outras descrições como o bairro. Isto terá impactos nas “REURB's por bairros” intentadas pela CODEM.

Ressalta-se que não existe normativa que indique os requisitos mínimos a serem fornecidos pelo interessado, sendo do entendimento desta autora que até mesmo o fornecimento de pontos de coordenadas geográficas é passível de ingressar como pedido de busca, desde que o cartório possua banco de imóveis georreferenciado.

Um ponto a ser considerado é a norma contida no art. 983 do Provimento Conjunto nº 002/2019 da Corregedoria de Justiça da Região Metropolitana de Belém e Corregedoria de Justiça das Comarcas do Interior - Código de Normas do Estado do Pará². Esta norma resguarda

² “Art. 983, Código de Normas do Estado do Pará. Quando solicitada com base no Livro nº 4 - Indicador Real, o oficial de registro só expedirá certidão após as buscas efetuadas com os elementos de indicação constantes da descrição do imóvel apresentados pelo interessado, devendo ser ressalvada a possível existência de matrícula ou transcrição com descrição diversa da apresentada, que possa englobar referido imóvel.”

o registrador de eventual falha na busca em seu acervo ao determinar que nas certidões de busca por indicador real deve constar a ressalva da possível existência de matrícula ou transcrição com descrição diversa da apresentada, que possa englobar o referido imóvel.

Figura 9 Certidão de Buscas emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA

CERTIDÃO DE NADA CONSTA	
Etelvana Alvarez Paulino Jacovacci - Oficiala de Registro de Imóveis da Comarca de Ananindeua, Estado do Pará, República Federativa do Brasil, no uso de suas atribuições legais, etc.	
<p>CERTIFICO que, em virtude das atribuições que me são conferidas por lei e a pedido de PATRICIA GOMES DA SILVA, através do Protocolo de Controle Interno nº 167.918, que após procedidas BUSCAS nos arquivos do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Ananindeua/PA (antigo Bezerra Falcão), anterior a março de 1995, bem como nos arquivos pertinentes a esta Serventia , a partir de Março de 1995, até a presente data (28/2/2024), NÃO CONSTA o registro do seguinte imóvel: <u>situado à Rua Waldomiro de Souza nº16, Bairro Distrito Industrial, neste Município e Comarca de Ananindeua/Pa.</u> Ressalvo, contudo, que conforme o Art. 983, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Pará "Quando solicitada com base no Livro nº 4 - Indicador Real, o oficial de registro só expedirá certidão após as buscas efetuadas com os elementos de indicação constantes da descrição do imóvel apresentados pelo interessado, devendo ser ressalvada a possível existência de matrícula ou transcrição com descrição diversa da apresentada, que possa englobar referido imóvel". Além disso, o referido imóvel pode eventualmente estar matriculado/inscrito em outro registro imobiliário (1º e 2º Ofícios de Belém). Eu, Vanessa Quaresma Saavedra, efetuei buscas e digitei. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Esta certidão não contém emendas nem rasuras. Válido somente com o selo de segurança. Ananindeua/PA, 28 de fevereiro de 2024.</p>	
<p>() Etelvana Alvarez Paulino Jacovacci - Oficiala Titular. () Gustavo Alvarez Paulino Jacovacci - Oficial Substituto. () Daniela Alvarez Jacovacci Zanquet - Oficiala Substituta. () Daniel dos Santos Lira - Escrevente Autorizado. () Marisson da Silva Piedade - Escrevente Autorizado. () Thais de Lelis Maia - Escrevente Autorizada.</p>	

FONTE – Acervo da Autora

Mesmo as certidões de ônus e alienações, notadamente aquelas expedidas pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, aludem à possível existência de áreas sobrepostas ou aspectos não devidamente divulgados por administrações anteriores. O número considerável de ressalvas e observações sobre a validação da propriedade e conformidade de certos imóveis torna sua regularização praticamente inviável, notadamente devido à incerteza introduzida pelo próprio oficial de registro público, como pode ser visto no exemplo abaixo:

Figura 10 - Certidão de Ônus e Alienações da Transcrição de nº 13.844 do Livro 3-K do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, emitida em 08/11/2023, por meio do Prot. Nº 120.437.

 <p>SEGUNDO SERVIÇO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM CNS Nº 06.846-3 Cnpj 35.917.403/0001-84</p>	<p>TRAVESSA TIMBO, Nº 1598 BARRO PEREIRA - BELÉM-PA OFICIAL REGISTRADOR FLÁVIO BELÉM PEREIRA DE SOUSA</p>	
<p>Certifico que, na margem da Transcrição supracitada consta as seguintes destaques de áreas: Matrículas nº 460-GV, 432-HG, 438-HG, 24.150-LK, 288-IE, 120-G, AVERBAÇÃO 332649 E 331649. É cediço que a abertura da nova matrícula na atual circunscrição competente, implicará no transporte de todas as anotações, registros e averbações eventualmente existentes na matrícula que se pretende encerrar e/ou individualizar, conforme estabelece o princípio da continuidade, o qual baseia-se numa narrativa sequencial e cronológica dos atos (artigo 195 e 237 da Lei de Registros Públicos), pelo que deve-se transportar todos os atos que tivessem sido praticados na matrícula primitiva. Assim, deve-se constar os vides referentes aos destaques das demais áreas, além do transporte da área destacada, conforme consta na Certidão de Inteiro Teor da mesma.</p>		
<p>Observamos que os destaques aqui informados não esgotam as eventuais sobreposições existentes nas grandes áreas ou destaques não mencionados expressos pelas gestões anteriores.</p>		
<p>Certifico que, ficam os(as) Senhores(as) Tabeliães(ãs) alertados ostensivamente que não é viável a alienação de partes ou sobras do presente imóvel sem a devida a apuração de área remanescente da referida Transcrição o que deve ser providenciado perante a Serventia atualmente competente, com eventual abertura de nova matrícula.</p>		
<p>CERTIFICO que na presente Transcrição consta: (ADQUIRENTE BENTO PEREIRA AMADOR), no entanto, se faz necessária a apuração de área remanescente de forma a aferir as partes do imóvel já alienadas e seus respectivos proprietários, entendimento este que pode ou não ser adotado na Serventia de destino, que atualmente tem competência para lavratura de eventuais atos de averbação. Ressaltando que consta na margem da Transcrição a existência de destaque de áreas indefinidas ("variás areas"). Desta forma, a serventia de localização do imóvel poderá exigir documentação complementar antes da efetiva abertura da matrícula respectiva. CERTIFICO por fim, havendo remanescente desta área, até a presente data, <u>desembaraçado de quaisquer ônus</u>, encargos ou obrigações, bem como ações reais, pessoais e reipersecutórias.</p>		
<p>OBS1: Ressalto que, após buscas nos arquivos desta serventia e no sistema de informações adotado por este cartório, verificou-se que no Livro originário da Transcrição em questão apresenta deteriorado, o que impossibilita a sua leitura e o uso, no todo ou em parte. Em virtude desta, a presente certidão foi feita com base no Talão do referido livro. Por esta razão, foi autorizado pelo Juízo de Registros Públicos (OFÍCIO Nº 51/2020-GAB/5ºVCEC- 10/08/2020), a contratação de empresa para restauração dos Livros mais antigos.</p>		
<p>OBS2: Tal procedimento não se confunde com a Restauração individual de Matrícula ou Transcrição específica, a qual poderá ser requerida ao Juízo na forma da Lei.</p>		
<p>OBS 3: Os registros de posse regem-se pela Legislação Estadual própria, a qual prevê, eventualmente a necessidade de legitimação para aquisição de direito de propriedade.</p>		
<p>OBS 4: O procedimento de alienação de partes ou totalidade do(s) presente(s) imóvel(eis) deve ser precedido de apuração de remanescente, para aferição da disponibilidade eventualmente existente.</p>		
<p>Esta certidão só produz efeito se apresentada concomitantemente com as respectivas certidões de inteiro teor das transcrições/inscrições/averbações acima mencionadas, as quais se tornam parte integrante da presente Certidão de Propriedade. (Art.982 do Código de Normas Notarias e Registro do Estado do Pará/2019). Esta certidão é válida por 30 dias, após a sua emissão (Art. 818 do Código de Normas Notarias e Registro do Estado do Pará).</p>		

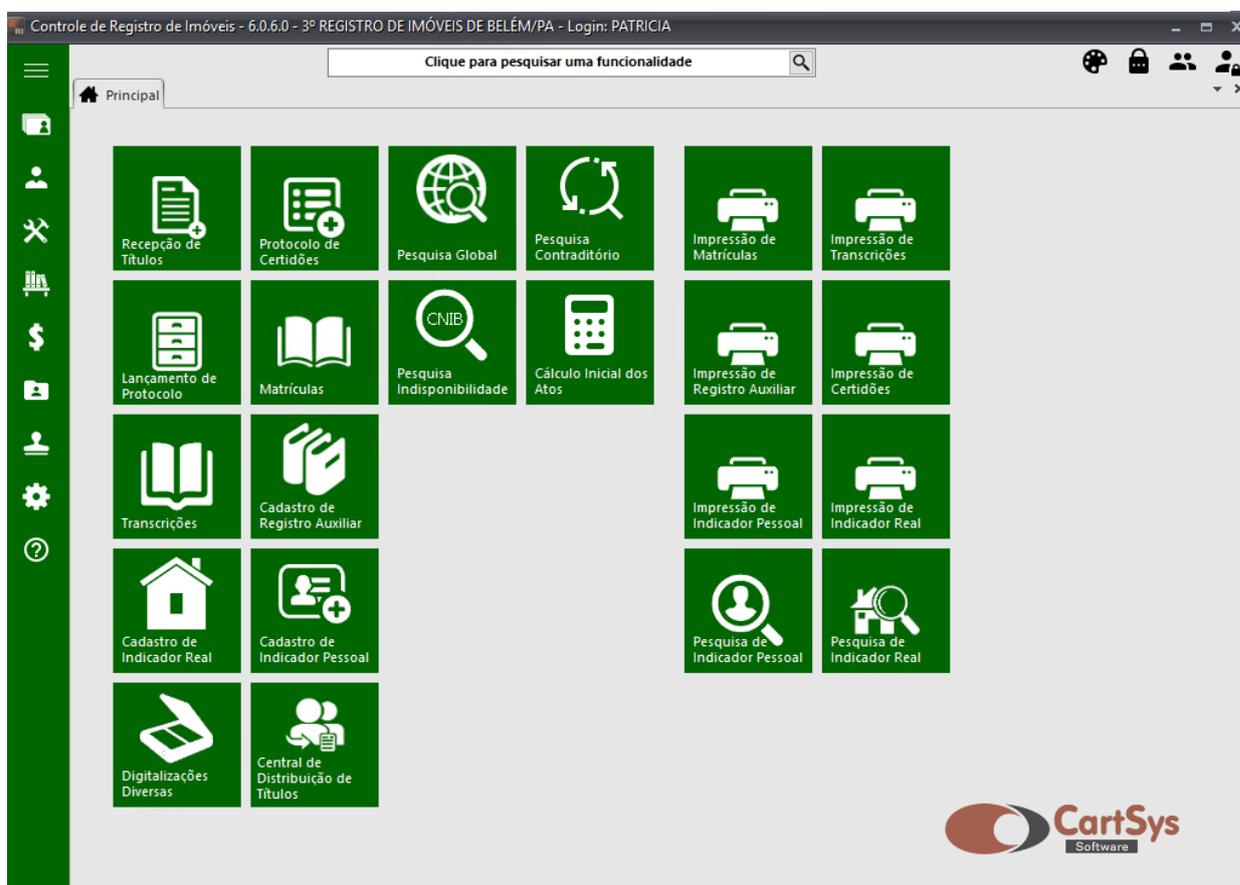
FONTE – Acervo da Autora.

Destarte, seria prudente adotar uma interpretação restritiva e cautelosa da norma, dado que as consequências de uma falha na busca por indicadores reais podem ser graves, permitindo a titulação sobre áreas privadas e públicas, seja em processos de REURB, usucapião ou outras formas de regularização fundiária imobiliária.

Esses aspectos adquirem uma importância ainda maior no contexto das REURB's realizadas na área de jurisdição do 3º Registro de Imóveis de Belém, onde a integridade dos

registros depende das pesquisas nos arquivos dos cartórios de origem. É notório que muitas vezes esses cartórios se negam a fornecer as certidões necessárias, o que representa um obstáculo significativo para o processo de regularização fundiária.

Figura 11 - Tela Inicial do Cartsys



FONTE: 3º RI, 2023.

Foi empregado o *software* Cartsys para verificar o *status* dos procedimentos de REURB em andamento ou concluídos no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA. Esse *software*, especializado em gestão cartorial, engloba tanto os aspectos registrais quanto os financeiros, possibilitando uma busca abrangente no acervo imobiliário sem a necessidade de consultar os arquivos físicos.

Destaca-se a vantagem do 3º Registro de Imóveis em relação aos demais cartórios de registros de imóveis em Belém, pois desde sua criação em 2018, todo o seu arquivo encontra-se informatizado e digitalizado. Essa medida viabiliza buscas seguras e eficientes no sistema, assegurando a precisão dos resultados obtidos.

Para acessar o sistema, é necessário utilizar um login e senha, os quais são disponibilizados aos funcionários, com diferentes níveis de acesso. A autora desta dissertação tem acesso facilitado ao sistema por exercer o cargo de escrevente na instituição.

Após pesquisa na aba "Qualidade do Título" utilizando o termo "REURB", foram encontrados 10 números de protocolo, a saber: 10468, 11046, 11057, 12430, 13577, 13588, 17924, 17925, 19027, 20004 e 21902.

Figura 12 Tela de Resultado de Buscas no Cartsys

Número	Data	Prazo Qualif.	Situação	Prazo Entrega	Data Entrega	Responsável	Representante	Requerente	Qualidade Título	Fase	Protocolo Vinculado
11903	05/10/2021	Arquivado	04/11/2021			ARFURB	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Selagem/Assinatura	10468
12629	30/11/2021	Arquivado	30/12/2021	12/04/2022		ARQUIVAMENTO	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Entregue	11046
12646	30/11/2021	Arquivado	30/12/2021			ANA CLAUDIA	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Selagem/Assinatura	11057
14205	29/03/2022	Protocolado	21/01/2022			ANA CLAUDIA	CODEM (LELO COSTA DA SILVA)	CODEM (LELO COSTA DA SILVA)	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Em Nota Devolutiva	12430
15508	26/05/2022	Cancelado	20/09/2022	28/03/2023	16/30/16	ARQUIVAMENTO	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Entregue	13577
15522	26/05/2022	Cancelado	20/09/2022	28/03/2023	16/24/33	ARQUIVAMENTO	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Entregue	13588
20296	28/03/2023	Protocolado	27/06/2023			ANA CLAUDIA	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Em Nota Devolutiva	17924
20307	28/03/2023	Protocolado	27/06/2023			ANA CLAUDIA	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Em Nota Devolutiva	17925
21490	13/06/2023	Cancelado	18/08/2023	21/08/2023	18/32/02	ARQUIVAMENTO	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Entregue	19027
22650	21/08/2023	Arquivado	25/10/2023	29/05/2023	14/35/43	ARQUIVAMENTO	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Aguardando Entrega	20004
24784	10/01/2024	Protocolado	08/05/2024			NOTA DEVOLUTIVA	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	CODEM - Companhia de Desenvolvimento e Administração	0,00. PROT. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB-S	Em Nota Devolutiva	21902

FONTE: 3º RI, 2023.

A partir destas informações, elaborou-se tabela com uma visão abrangente do *status* dos processos de REURB ingressados no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, indicando os que foram concluídos, os que estão pendentes e as etapas específicas em andamento.

Tabela 6 REURB's protocoladas no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA

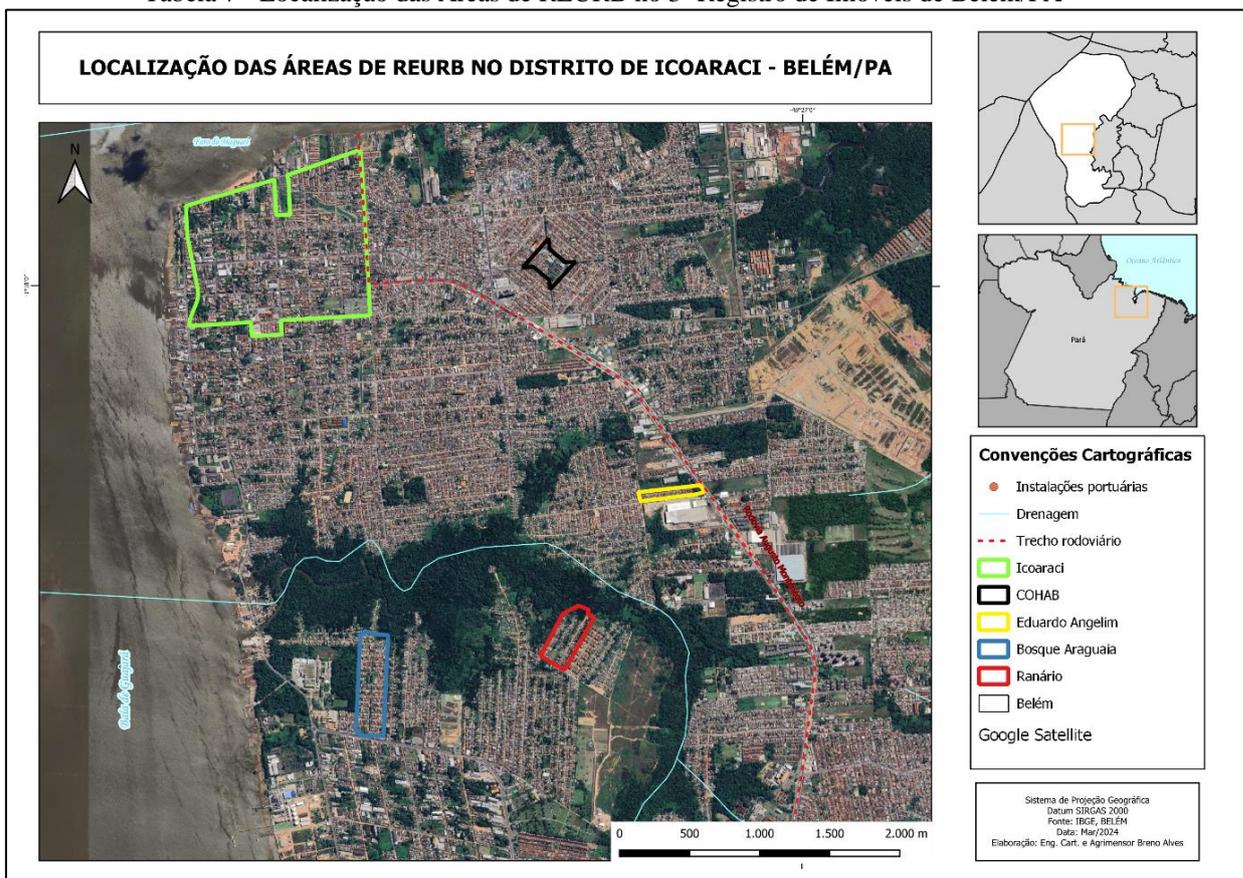
NUI	Prot.	Modalidade	Estágio
Área Central da COHAB	10468		Concluída/Registrada
	11046	REURB-S	Concluída/Registrada (2ª Remessa de Beneficiários)
	11057		Concluída/Registrada (3ª Remessa de Beneficiários)
Bairro Cruzeiro	12430	REURB Inominada	Não concluída/ Nota de Exigência não cumprida

Eduardo Angelim - Etapa 1	13577	REURB-S	Não concluída/ Nota de Exigência não cumprida
	17925		
Ranário	13577	REURB-S	Não concluída/ Nota de Exigência não cumprida
	17924		
Bosque Araguaia	19027	REURB-S	Não concluída/ Nota de Exigência não cumprida
	20004		
Bosque Araguaia (Retificativa)	21092	REURB-S	Não concluída /Nota de Exigência não cumprida

Fonte: Elaborada pela autora.

Dos protocolos mencionados, somente os procedimentos relacionados à Área Central da COHAB e ao Bosque Araguaia foram finalizados e registrados no cartório de imóveis. No entanto, os demais procedimentos enfrentam pendências documentais que precisam ser resolvidas para que possam ser concluídos e registrados adequadamente, garantindo-se, assim, a regularização fundiária dessas áreas.

Tabela 7 - Localização das Áreas de REURB no 3º Registro de Imóveis de Belém/PA



FONTE: CODEM, 2017, 2018 e 2022.

Destaca-se que as pendências elencadas pelo Oficial de Registro são apenas de aspecto formal, não podendo adentrar o conteúdo do projeto e dos demais documentos apresentados para registro, salvo se detectar grave violação de regra ou princípio registral imobiliário.

Portanto, mesmo que seja apresentado um projeto de regularização inadequado ou um Termo de Compromisso com cláusulas ilegais, o registador não pode imiscuir-se no mérito administrativo, pois esse controle é cabível apenas ao Poder Judiciário e à própria Administração Pública.

Entretanto, uma vez registrado, a Administração Pública não pode exercer sua autotutela e modificar ou cancelar o programa de REURB unilateralmente. Para fazê-lo, deve recorrer ao Poder Judiciário, razão pela qual é de extrema importância que a Administração Pública leve a sério os compromissos assumidos e a elaboração dos documentos, pois, após o registro, a reversão se torna extremamente difícil.

4.1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA CENTRAL DA COHAB

Os protocolos de nº 10468, 11046 e 11057 tratam do Projeto de REURB da Área Central da COHAB, localizado no bairro Campina de Icoaraci, distrito de Icoaraci, na área anteriormente destinada a equipamentos públicos do Conjunto Habitacional Icoaraci 1ª Etapa, implementado em 1976 pela Companhia de Habitação do Pará – COHAB.

Figura 13 Planta de Implantação do Projeto de Urbanização da Campina de Icoaraci



FONTE – COHAB, s/d.

A Área Central da COHAB possui 49.283,65m², englobando 01 quadra e cerca de 140 unidades imobiliárias, originária de ocupação espontânea do local, que se encontra consolidada, não havendo distinção entre os imóveis inseridos dentro da área ocupada e da área planejada pela COHAB, conforme pode ser verificado abaixo:

Figura 14 Mapa de Localização do NUI Área Central da COHAB



FONTE: IBGE, 2010; BELÉM, 2017

O Registro do Projeto de Regularização Fundiária foi formalizado pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, em 14 de março de 2018, na matrícula de número 35944, ainda na vigência do programa sob o nome “Chão Legal”, a qual se encontra agora encerrada devido à abertura de uma nova matrícula para o imóvel na circunscrição atual, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém.

Em 29/11/2021, a CODEM apresentou um documento emitido pela Diretoria de Gestão Fundiária, intitulado “Adequação do Projeto de Regularização Fundiária – Área Central da COHAB”, datado de 08/02/2020. Nele, foi mencionado que, após o registro do PRF, foram

entregues 60 termos de concessão, porém sem o devido registro da transferência e entrega das certidões aos moradores.

A entrega destes títulos foi feita em 27/12/2019, pelo então Prefeito, Zenaldo Coutinho, o qual, no evento, afirmou:

“Estou muito feliz de mais uma vez entregar a regularização fundiária a esses moradores, uma garantia de direitos, qualidade de vida e segurança jurídica a todos. Para isso, vamos registrar esses títulos em cartório para que não haja mais dúvidas de quem é o dono do imóvel, e que, a partir de agora, é de vocês juridicamente. O programa Chão Legal é feito com esse fim de regularização, para atender a quem precisa” (Magno, 2019)

Ou seja, foram entregues títulos de concessão aos moradores da Área Central da COHAB como documento da “casa própria” sem o registro no cartório competente, tornando-os ineficazes para proteção dos direitos daquelas pessoas e ocultando tal informação dos beneficiários.

Para resolver essa pendência em relação à titulação, a CODEM, sob sua atual gestão, solicitou ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém que procedesse com a titulação dos beneficiários de acordo com os termos estabelecidos na Lei nº 13.465/2017, que foi feito mediante a reapresentação dos documentos originais do registro do PRF e um parecer indicando a adequação integral do projeto à referida lei.

No projeto registrado em sua totalidade (CODEM, 2017), foram elencadas as necessidades do núcleo urbano, conforme quadro abaixo, as quais foram indicados como essenciais para tornar possível a sua integração à malha urbana da cidade e para a consecução dos direitos básicos dos habitantes daquela localidade.

Ainda sobre o NUI Área Central da COHAB, com base nos dados do ATLAS Brasil referentes às UDH's que englobam a Área Central da COHAB no ano de 2010, é possível identificar que esta área possui um baixíssimo índice de acesso à rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário (apenas 1,31%), apesar possuírem quase 100% acesso à coleta de lixo e energia elétrica, conforme quadro abaixo:

Tabela 8 - Porcentagem da População com acesso à Coleta de Lixo, Energia Elétrica e Saneamento Básico da Campina de Icoaraci (COHAB)

UDH	% Pessoas com Coleta de Lixo	% Pessoas com Energia Elétrica	% de Pessoas com Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário
Campina de Icoaraci: COHAB	98,38	99,87	1,31

FONTE: ATLAS BRASIL, 2015. Elaboração: A autora

Estes dados revelam uma situação geral favorável em relação ao acesso aos serviços básicos pela população local. No entanto, é preocupante o baixo índice de acesso combinado a abastecimento de água e esgotamento sanitário, indicando uma lacuna significativa na infraestrutura de saneamento básico da região, o que pode comprometer a saúde pública e a qualidade de vida dos moradores.

O projeto mencionou a ocorrência de reunião com a comunidade, aprovação prévia desta quanto ao projeto apresentado, visitas ao local de intervenção e realização de cadastro social dos moradores.

O Município realizou dois diagnósticos essenciais: socioeconômico e urbanístico. O primeiro teve como objetivo compreender a realidade da população, utilizando indicadores confiáveis fornecidos pelo IBGE para orientar políticas públicas.

Nesta fase, destacou-se que o rendimento médio mensal dos domicílios no distrito de Icoaraci é de R\$ 1.449,77, enquanto no bairro Campina de Icoaraci é de R\$ 1.602,66, resultando em uma média de 1,82 salários-mínimos.

Observou-se também um aumento no número de mulheres como chefes de domicílio entre os dados do Censo Demográfico Brasileiro de 2000 e 2010. Portanto, foi dada ênfase à política habitacional sensível às questões de gênero, priorizando a titulação em nome das mulheres.

Por sua vez, o diagnóstico urbanístico abordou aspectos físico-ambientais da região, tais como saneamento básico, drenagem, coleta de lixo, sistema viário, mobilidade urbana, rede elétrica, equipamentos comunitários e segurança.

O abastecimento de água, na Área Central da COHAB, é efetuado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Belém (SAAEB), transformado em Agência Reguladora Municipal de Água e esgoto de Belém (AMAE) por intermédio da Lei Municipal nº 8.630/2008. Em se tratando do sistema de esgoto sanitário, este é inexistente, com a maioria dos domicílios desprovida de tratamento adequado, utilizando-se de fossas sépticas.

A drenagem urbana emerge como medida crucial para prevenir alagamentos, sendo que as melhorias feitas em 2016/2017 naquela localidade solucionaram os alagamentos ali existentes, demandando medidas de manutenção. A coleta de lixo, embora realizada três vezes por semana, ainda não abrangia todas as áreas, evidenciando lacunas no serviço. O sistema viário, embora planejado de forma satisfatória, apresenta algumas vias sem categorização definida, nos termos do Plano Diretor da cidade, previsto na Lei nº 8.655/2008.

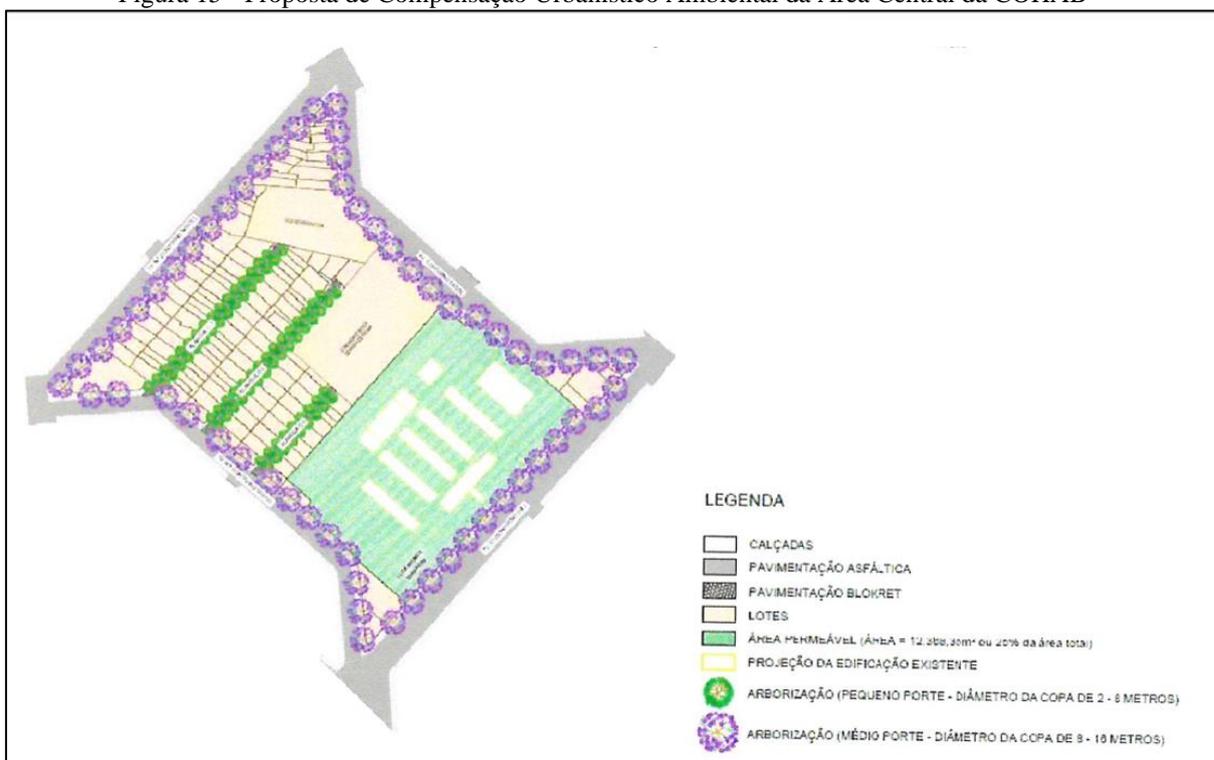
O transporte público atende apenas o perímetro adjacente ao NUI, indicando a necessidade de ampliação e aprimoramento desse serviço, a fim de que possam fornecer transporte adequado para todos.

Sobre mobilidade ou acessibilidade, não foi mencionado nenhuma medida para melhorá-los, bem como nenhum modal além do transporte público (ônibus) foi citado, não tendo sido realizados estudos para fins de implementar ou incrementar a utilização de outros modais, sem menção a melhorias de caminhabilidade e utilização de bicicletas.

Ademais, foram apontadas carências significativas na educação e na saúde, mas que foi solucionada em partes com a inauguração do Hospital Abelardo Santos, situado fora da área de intervenção, mas ainda no Conjunto Habitacional da COHAB.

Destacou-se ainda a presença de áreas comerciais relevantes nas proximidades, contrastando com a escassez de espaços de lazer e a ausência de postos policiais próximos, bem como a inexistência de um centro comunitário na área, existindo apenas um Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) em todo o distrito de Icoaraci.

Figura 15 - Proposta de Compensação Urbanístico Ambiental da Área Central da COHAB



Fonte: CODEM, 2017, (Anexo 6)

Não houve menção à qualidade das edificações existentes nos lotes, das condições de habitabilidade e eventual necessidade de reforma ou remanejamento das pessoas que ali vivem,

o que demonstra a falta de planejamento e de preocupação do município em cumprir com suas próprias regras urbanísticas e de integração de moradias à cidade, visando diminuir a quantidade de moradias precárias.

Não foi realizado estudo dos riscos do local, como sugerido no Manual de REURB, elaborado pelo CREA/SP, seja os hidrológicos, geotécnicos e de verificação de torres de alta tensão e obras enterradas, como adutoras, rede de gás e córregos canalizados.

Este projeto passou pela análise integrada da equipe composta pelas Secretarias de Urbanismo, de Meio Ambiente, Mobilidade Urbana e de Saneamento, que integravam a Central de Análise de Projetos (CAP), que, nos termos do Parecer Técnico Integrado nº 001/2017, entendeu pela necessidade de implementação das seguintes medidas, quanto ao NUIC Área Central da COHAB:

Tabela 9 - Correlação entre Problemas, Propostas de Melhorias, Órgão Responsável pela Aprovação e Conclusão

Problema Identificado no PRF	Proposta de Melhoria	Órgão Competente	Conclusão	Infraestrutura Essencial?
Ausência de Sistema de Esgotamento Sanitário	Não há.	SESAN	Ausência de manifestação	Sim
Melhorias no sistema de abastecimento de água e de drenagem pluvial	Revitalização da rede de infraestrutura, e indicação de área permeável equivalente a 25% da área de intervenção	SEURB/SEMMA	Aprovação na íntegra	Sim
Coleta de lixo inadequada	Revitalização da rede de infraestrutura já existente	SEURB	Aprovação na íntegra	Não
Sistema viário deficitário	Alinhamento viário com medidas para faixas de domínio e calçadas, e manutenção da pavimentação.	SEURB	Aprovação na íntegra	Não
Ausência de Arborização	Arborização das calçadas	SEMMA	Aprovado	Não
Escassez de espaços de lazer	Revitalização do canteiro central (área para caminhadas, bancos para leitura e academia ao ar livre)	SEURB/SEMMA	Aprovação na íntegra	Não
Ausência de postos policiais próximos	Não houve proposta	-	Ausência de manifestação	Não
Falta de centro comunitário	Não houve proposta	-	Ausência de manifestação	Não
Melhoria do Transporte Público	Não houve proposta	SEMOB	Indicou a ausência de impacto no trânsito	Não

Elaboração: A autora

Deste modo, a tabela acima apresenta uma análise dos problemas identificados no PRF, juntamente com propostas de melhoria, bem como qual seria o órgão competente responsável pela implementação e o prazo de conclusão de cada proposta.

Dentre os problemas identificados, menciona-se a ausência de sistema de esgotamento sanitário, coleta de lixo inadequada, ausência de arborização, escassez de espaços de lazer, ausência de postos policiais próximos, falta de centro comunitário e a necessidade de melhorias no sistema viário e transporte público.

Para resolver esses problemas, foram propostas medidas como revitalização da infraestrutura existente, arborização das calçadas, criação de espaços de lazer e melhorias no sistema viário. Além disso, a falta de propostas para a ausência de postos policiais e centro comunitário, bem como para a melhoria do transporte público, indica áreas que necessitam de maior atenção ou que ainda estão sendo avaliadas pelos órgãos competentes.

Algumas propostas foram aprovadas na íntegra pelos órgãos responsáveis, enquanto outras receberam ressalvas ou não tiveram manifestação, especialmente a necessidade saneamento básico, essencial para garantir a saúde e a qualidade de vida da população, prevenindo doenças e a contaminação do meio ambiente. A ausência de uma resposta demonstra a ausência de preocupação e o descaso da Administração Pública quanto aos problemas indicados.

Quanto à melhoria do transporte público, a falta de propostas de melhorias soma-se à ausência de menção de outros modais utilizados pela população, que poderiam possibilitar a integração modal entre o transporte público já existente nas adjacências do NUI Área Central COHAB com modais de transporte ativos (bicicleta e pedonal), mais baratos, acessíveis e mais adequados ao meio ambiente e alinhado com a meta 11.2 do ODS's.

A falta de menção aos postos policiais próximos pode indicar uma lacuna na discussão da segurança pública, que demandaria diálogo ativo com a comunidade, o Município e o Estado, que é o ente responsável pela segurança pública policial. A ausência de detalhamento da demanda da comunidade por um posto policial também prejudica a compreensão das necessidades daquela localidade.

Por fim, a falta de centro comunitário também é uma questão relevante, pois esses espaços desempenham um papel vital na promoção do engajamento comunitário, na oferta de serviços sociais e na construção de coesão social. A ausência de propostas para a criação de

centros comunitários levanta questões sobre como promover o bem-estar e o desenvolvimento social da comunidade.

Em suma, a ausência de manifestação sobre essas questões destaca a importância de uma análise abrangente e inclusiva dos problemas enfrentados pelas comunidades alvo do PRF. Essas lacunas devem ser abordadas de forma proativa para garantir que o projeto atenda às necessidades e aspirações da população de maneira abrangente e eficaz.

Mesmo após identificação de todos esses problemas, ao tratar sobre a infraestrutura urbana, o Projeto indicou que o núcleo urbano era originário de parcelamento planejado e consolidado, contando com infraestrutura básica completa, conforme redação do próprio projeto: “Infraestrutura Urbana: A Área Central da COHAB, por estar situada em parcelamento planejado e consolidado há mais de 30 (trinta) anos, conta com serviços de infraestrutura básica completo, devendo apenas haver manutenção.” (CODEM, 2017)

Ocorre que esta conclusão contrasta com todas as desconformidades apontadas no próprio PRF, especialmente quanto à ausência de sistema de esgotamento sanitário, seja individual ou coletivo.

A SEMOB, em sua análise sobre a mobilidade urbana, entendeu como desnecessária sua manifestação pois que o empreendimento não impactaria a infraestrutura já existente. Porém, quando se fala da REURB, não se verifica se haverá “novos impactos”, pois os impactos da ocupação irregular foram feitos no passado e já estão consolidados e são vivenciados no dia a dia pela população. O adequado, no ponto de vista do art. 36 da Lei nº 13.465/2017, seria a implementação de melhorias urbanísticas, quando detectadas como necessárias, que, no caso na mobilidade urbana, englobaria a possível alteração no itinerário do transporte público ou investimento em outros modais, como mobilidade a pé ou de ciclismo.

Outro ponto a ser considerado é a identificação de ausência de esgotamento sanitário, que os técnicos ignoraram, pois não mencionaram propostas e a SESAN tampouco propôs a realização de obras para o fornecimento de saneamento básico para a localidade.

Basicamente, propuseram ações de manutenção da rede de drenagem, cuja obra já tinha sido realizada anteriormente, realização de alinhamento viário e estipulação das faixas de domínio, arborização e revitalização do canteiro central.

Observe que a CODEM, ao solicitar a titulação, apresentou um parecer no qual informa que todos os requisitos do projeto e demais documentos estão adequados à Lei nº 13.465/2017, suprimindo todos seus requisitos de forma e conteúdo.

Apesar da oportunidade de correção das pendências verificadas, a CODEM optou por seguir com a mera titulação, que abrangeu apenas o "lote", deixando de considerar a regularização da construção existente no NUI, o que motivou a comunicação em cada matrícula a necessidade de regularização da edificação. Logo, caberá a cada beneficiário promover a regularização da edificação pelas vias ordinárias.

Sobre as obras, apresentou-se Proposta de Cronograma Físico de Obras, assinado por uma servidora da CODEM, no qual traz a informação de que as obras demorariam 06 meses, sem mencionar a data de início.

Figura 16 - Proposta de Cronograma Físico de Obras da Área Central da COHAB

OBJETO: Compensação Urbanística e Ambiental do Projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Área Central da COHAB
 LOCAL: Área Central da COHAB
 PROGRAMA: Programa Chão Legal

PROPOSTA DE CRONOGRAMA FÍSICO DE OBRAS

Item	Descrição	Execução	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6
1	COMPLEMENTAÇÃO DO SISTEMA DE COLETA DE LIXO	SE SAN	100%					
2	REVITALIZAÇÃO DA REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	SE SAN	33,33%	33,33%	33,33%			
3	REVITALIZAÇÃO DA REDE DRENAGEM PLUVIAL	SE SAN		50%	50%			
4	APLICAÇÃO DO ALINHAMENTO E MANUTENÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO VIÁRIA	SE URB/SE SAN		33,33%	33,33%	33,33%		
6	CALÇAMENTO	SE URB			33,33%	33,33%	33,33%	
5	REVITALIZAÇÃO DA REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	SE URB				50%	50%	
7	REVITALIZAÇÃO DO CANTEIRO CENTRAL	SE URB				50%	50%	
8	ARBORIZAÇÃO	SEMMA						100%

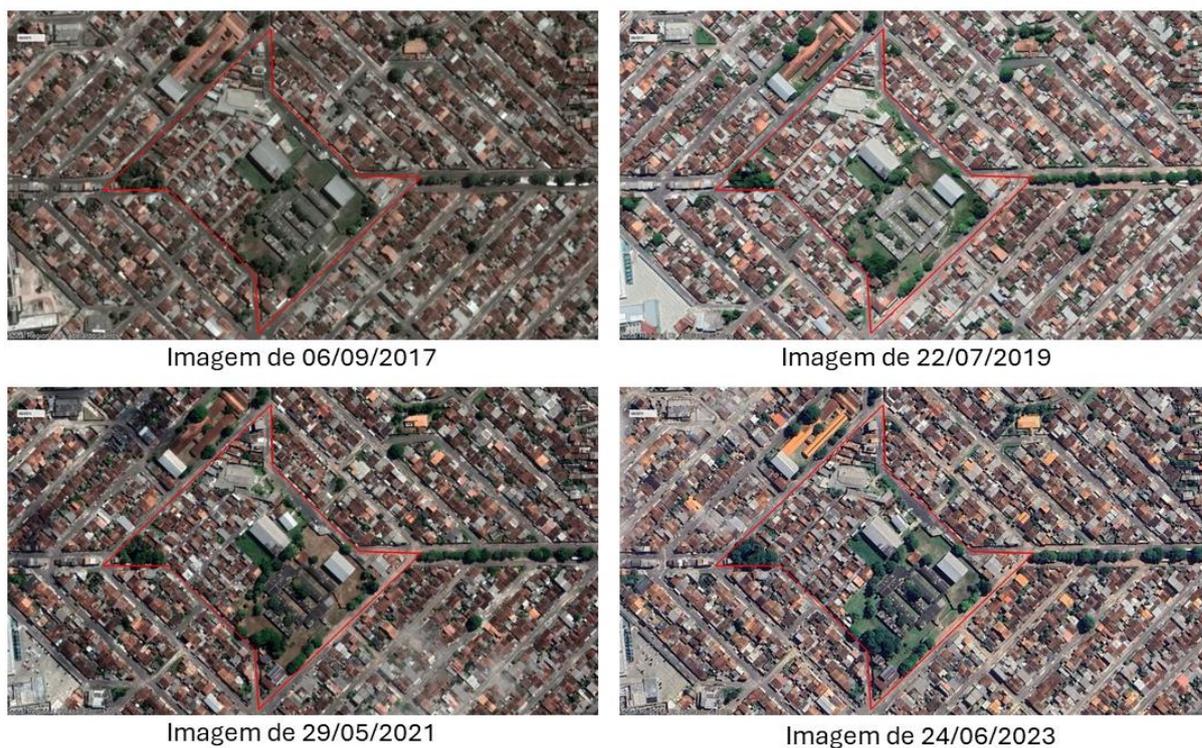
PAULA VANESSA L. DE AZEVEDO
 Arquiteta e Urbanista - CRP/CODEM

FONTE: CODEM, 201-.

Importante ressaltar que as obras da Área Central da COHAB não foram previstas na Lei Municipal nº 9.579/2020, que tratou da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2021, ano em que supostamente as obras seriam realizadas.

A fim de verificar se ao menos a arborização fora realizada no local, utilizou-se das imagens temporais do *Google Earth Pro versão 7.3.6*, de período anterior e posterior ao projeto elaborado. Nas imagens, foi possível verificar que não houve qualquer intervenção no local, seja arborização ou realização de calçamento.

Figura 17 Imagens Aéreas da Área Central da COHAB de 2017, 2019, 2021 e 2023



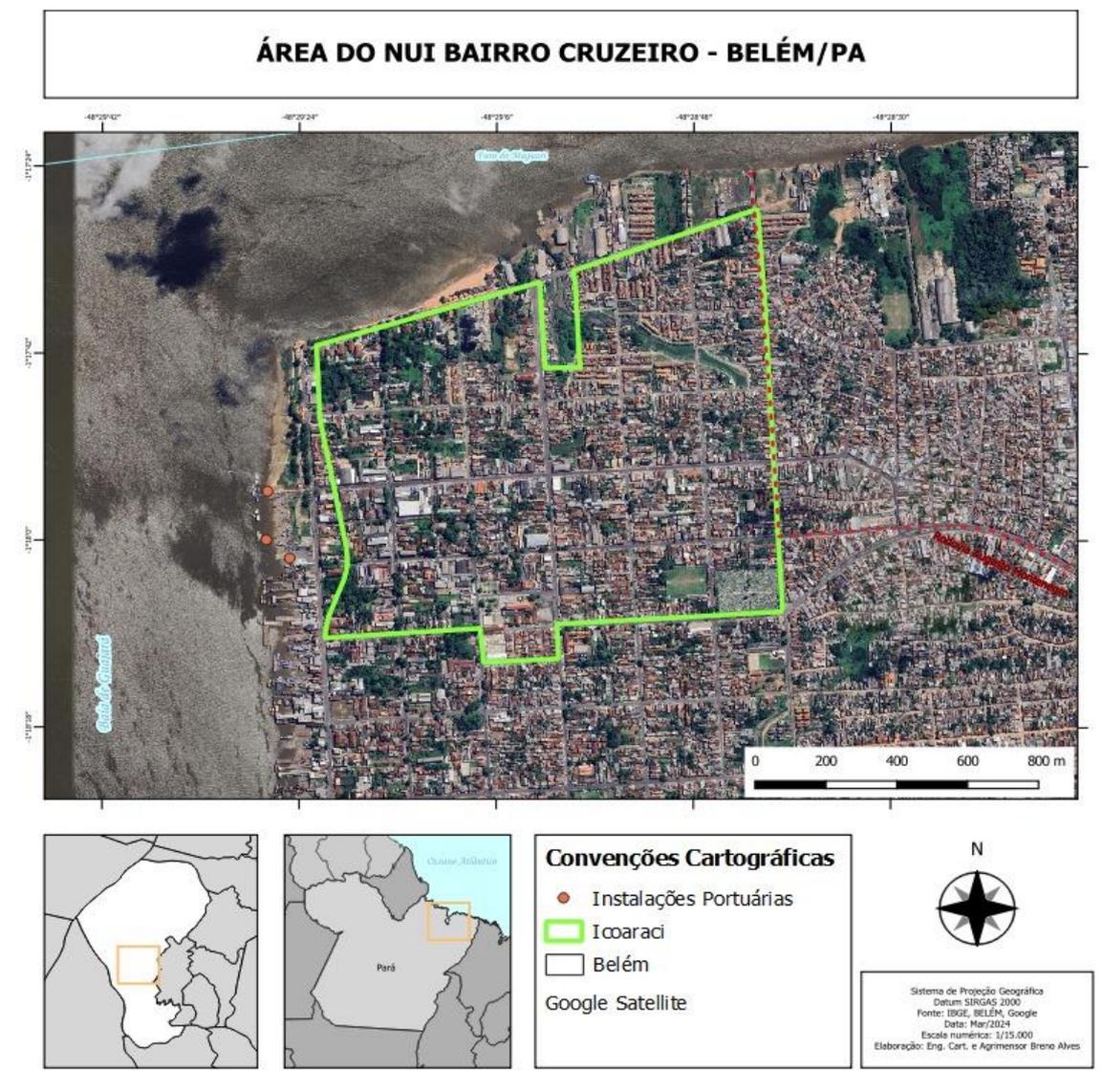
FONTE: Google Earth Pro, 2024. Elaboração: A autora

Portanto, conclui-se que o Projeto de Regularização Fundiária na Área Central da COHAB, elaborado e aprovado em 2017, levado a registro em 2019, e com titulação realizada em 2021, identificou pendências para a infraestrutura essencial do local, como ausência total de esgotamento sanitário e a necessidade de revitalização do sistema de energia elétrica, água potável e dos calçamentos, bem como a necessidade de arborização.

4.2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO BAIRRO “CRUZEIRO”

Apresentou-se ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém o pedido de registro de regularização fundiária para o bairro "Cruzeiro", situado no distrito de Icoaraci, sendo um dos bairros mais antigos da cidade, por meio do protocolo nº 12430, que ingressou em 29/03/2022.

Figura 18 - Mapa de Localização do NUI Bairro Cruzeiro



FONTE: IBGE, 2010 BRASIL, 2015.

Esta é a parte mais tradicional do distrito de Icoaraci, e sua origem remonta praticamente à fundação da cidade de Belém, no século XVII, quando a região era conhecida como Ponta do Mel, conforme estudado por Meira Filho, em sua obra *Evolução História de Belém do Grão Pará*.

Foi durante o governo de Jerônimo Fragoso de Albuquerque que se sugeriu a *primeira mudança da capital* do Grão-Pará sob a alegação de que o local escolhido pelo fundador Caldeira Castelo Branco era impróprio para a edificação da cidade. Cuidou-se, então, da escolha de outro, caindo as preferências pela “Ponta do Mel” situada à margem da embocadura do rio Maguari, lado ocidental, entre a região do Una e baía de Santo Antônio. Entretanto, tal desejo não foi realizado, diante da recusa integral da pequena população que já se instalara convenientemente na elevação do Presépio. O

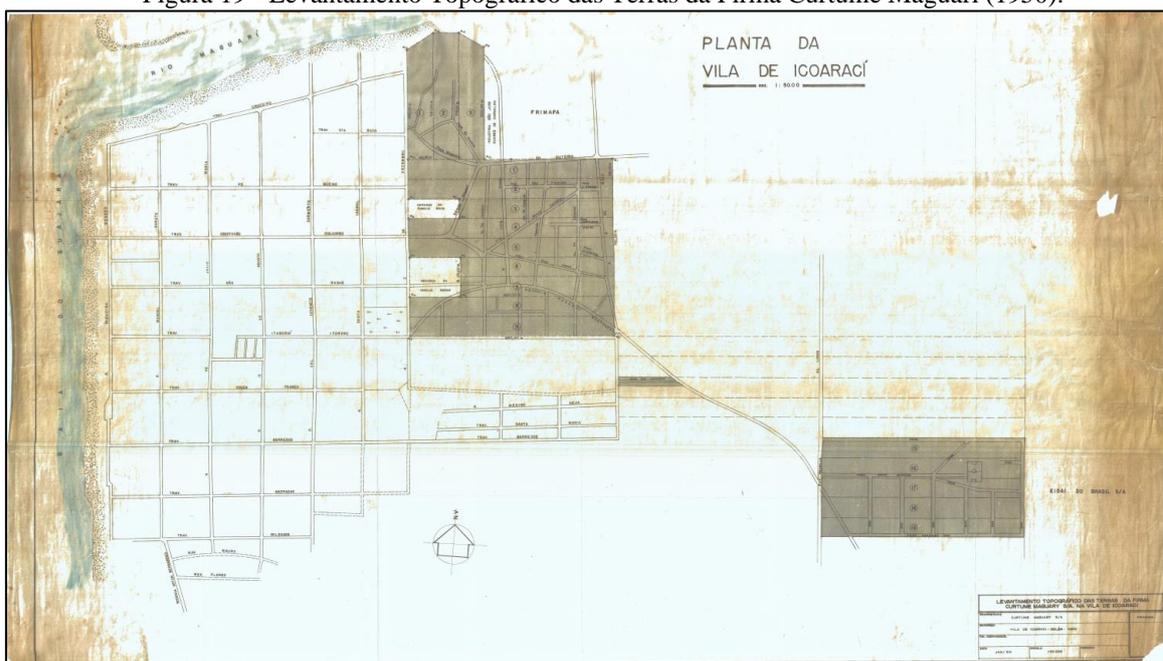
pretendido lugar da “Ponta do Mel” ficava situado no “Pinheiro”, exatamente onde se acha o “Cruzeiro”, em frente à baía, hoje bairro preferencial na atual Vila de Icoaraci. (Meira Filho, 2015. p. 86)

A fundação do núcleo populacional de Icoaraci surge apenas no século XVIII, com a concessão da Carta de Sesmaria de 13/11/1701 à Sebastião Gomes de Sousa, que ali se fixou com sua família e lançou os fundamentos da nova povoação.

A terceira atitude do governador interino, evidentemente, proporcionaria para a colônia, a fundação de um novo núcleo populacional que se transformaria na antiga povoação denominada Ponta do Mel depois Vila do Pinheiro e hoje Icoaraci. Realmente, depois confirmada por Pedro II em carta régia de 15 de outubro de 1705, o governador Fernão Carrilho, em data de 13 de novembro de 1701, passava carta de data e sesmaria concedendo a Sebastião Gomes de Sousa, meia légua de terras no litoral, limitada pelo igarapé Paracuri até a Ponta do Mel. Ali instalou-se com sua família esse colono, lançando em seu arrojo e amor à terra, os fundamentos de uma povoação que se tornaria, com o correr dos tempos, um dos lugares mais futuros da região. Assim teve sua origem, que estudaremos em seguida, a atual Vila de Icoaraci, hoje parte integrante do município da capital paraense. (Meira Filho, p. 283)

A delimitação da Vila de Icoaraci, especialmente a parte que engloba o bairro do Cruzeiro, permanece inalterada desde, pelo menos, 1950, conforme evidenciado pelo Mapa da Vila de Icoaraci datado de janeiro daquele ano. Este mapa, sem autoria definida, visava o levantamento topográfico da vasta área pertencente ao Curtume Maguari S/A, que atualmente opera sob a denominação de Maguari Melhoramentos S/A.

Figura 19 - Levantamento Topográfico das Terras da Firma Curtume Maguari (1950).



FONTE: Acervo do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA

Este documento faz parte do acervo cartográfico do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, composto por documentos oficiais fornecidos pelo Poder Público e os trazidos pelos usuários em seus protocolos individuais, os quais o cartório digitaliza integralmente e os incrementa ao seu acervo uma vez que auxiliam no geolocalização de muitos imóveis, que ainda remontam a marcos topográficos antigos.

Neste caso, a municipalidade elencou quase a integralidade do bairro Cruzeiro como núcleo urbano informal, e aplicou a regra do artigo 69 da Lei nº 13.465/2017, muito embora seja conhecida a necessidade de intervenção no bairro em razão dos riscos geológicos de alagamento e inundação existente, que afeta 124 imóveis e 496 pessoas. (Serviço Geológico Brasileiro, 2021)

O Serviço Geológico Brasileiro (SGB), provocado pela Comissão de Defesa Civil de Belém, propôs a implementação de uma rede de esgotamento sanitário, além da realização de manutenção e limpeza das drenagens pluviais e canais de córregos, com o intuito de evitar o acúmulo de resíduos que poderiam obstruir o adequado escoamento das águas durante o período chuvoso. Sugeriu, ainda, a conscientização dos moradores, visando evitar o descarte de resíduos nas águas, bem como a adoção de políticas de controle urbano para prevenir construções e ocupações em áreas de preservação permanente (APP), tais como as margens e os leitos de rios. Outra medida proposta foi a instalação de um sistema de alerta para áreas de risco, por meio de meios de comunicação públicos, como mídia, sirenes e dispositivos móveis, possibilitando uma remoção eficaz dos moradores em caso de alertas de chuvas intensas ou contínuas, que sempre ocorrem em Belém.

Figura 20 - Mapa de Setorização do Alto Risco de Alagamento e Inundações no bairro do Cruzeiro



FONTE: SGB, 2021.

Com base nos dados do ATLAS Brasil referentes às UDH's que englobam o bairro Cruzeiro no ano de 2010, foram obtidos os seguintes valores:

Tabela 10 - Porcentagem da População com acesso à Coleta de Lixo, Energia Elétrica e Saneamento Básico no Bairro Cruzeiro

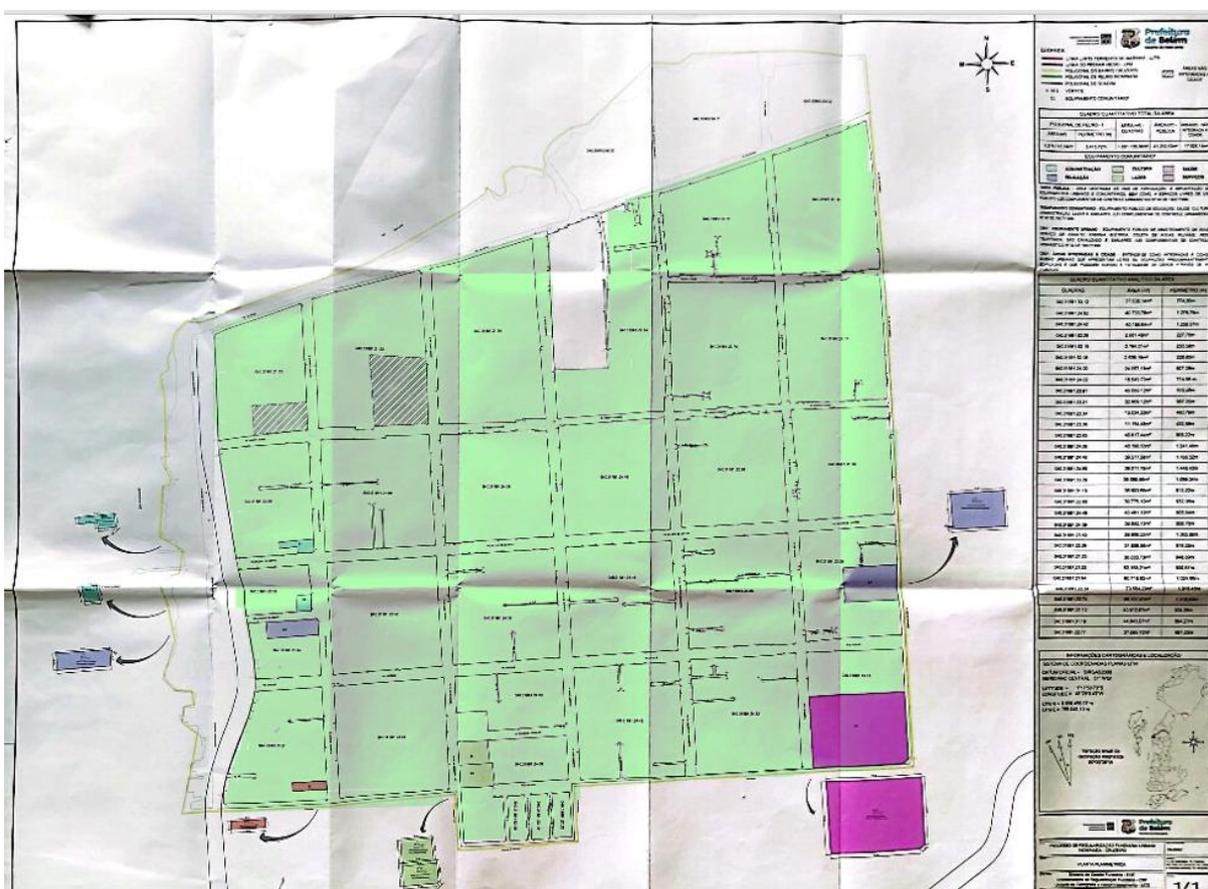
UDH	% Pessoas com Coleta de Lixo	% Pessoas com Energia Elétrica	% de Pessoas com Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário
Taboquinha	94,3	99,46	7,38
Tv. Do Cruzeiro / Rua Siqueira Mendes	99,86	100	0,38
MÉDIA	97,08	99,73	3,88

FONTE: ATLAS BRASIL, 2015. Elaboração: A autora

Ao calcular a média dos indicadores dessas duas UDHs, observa-se que, em geral, a região apresenta níveis elevados de acesso à água encanada (98,62%), coleta de lixo (97,08%) e energia elétrica (99,73%). No entanto, o índice de acesso combinado a abastecimento de água e esgotamento sanitário é muito baixo, com apenas 3,88% da população atendida, indicando uma área de melhoria para garantir condições sanitárias adequadas para a comunidade.

Seus termos imprecisos dificultam a localização segura do patrimônio municipal, tornando praticamente inviável sua utilização como origem registral sem antes realizar a investigação da área remanescente desses terrenos. Essa investigação possivelmente exigirá um trabalho profundo e árduo no acervo interno dos registros dos cartórios do 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, bem como nos registros da própria CODEM e do Instituto de Terras do Pará (ITERPA), de forma semelhante ao procedimento realizado para determinar a origem registral da Comunidade Fé em Deus, conduzido pela Clínica de Direitos Humanos da Amazônia (CIDHA-UFPA), cujos resultados foram consolidados no Parecer CIDHA nº 02/2015.

Figura 22 Levantamento Altimétrico do NUI Bairro Cruzeiro



FONTE: CODEM, 2021. (Destaque em verde feito pela autora)

Não foram apresentados os documentos requeridos pelo artigo 69, parágrafo 1º, da Lei nº 13.465/2017, tendo sido elaborado apenas um mapa do bairro Cruzeiro, destacando as quadras, sem referência às unidades imobiliárias a serem tituladas, as quais foram mencionadas apenas na lista de beneficiários, lote por lote.

É importante ressaltar que a titulação não se refere às quadras, mas aos lotes ali existentes. Aparentemente, a CODEM realizou o levantamento dos lotes e beneficiários com base nos moradores que os procuraram, o que pode causar, por exemplo, a titulação de um único lote de uma quadra, o que é inadequado para fins de regularização imobiliária em razão da volatilidade das ocupações, seja em razão de desdobro ou unificação das unidades, o que ensejaria a necessidade constante de retificações nas plantas geral dos lotes pelo Poder Público.

Ao observar o polígono da intervenção, houve a exclusão da área portuária e justamente da área de ocorrência do igarapé, afluente do Rio Maguari, no qual o SGB apontou a necessidade de intervenção em razão do alto risco de inundação e alagamento, optando a CODEM, então, deliberadamente, por excluir tais áreas por dois motivos³: a) eventual necessidade de aprovação ambiental, por se tratar de APP; e b) pela precariedade das habitações ali existentes, como palafitas, que não seriam viáveis de serem tituladas.

Adicionalmente, não foram excluídas as áreas particulares, os terrenos de marinha e a área denominada "Taboquinha", objeto de um projeto de regularização fundiária e requalificação das moradias pelo Estado do Pará desde 2015, a qual está sujeita ao processo de desapropriação e recebe recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Destaca-se que Serventia identificou essa situação a partir da documentação fornecida pela própria CODEM, a fim de compor o acervo cartográfico do cartório. Logo, é uma informação que a instituição tinha posse, mas não dispôs para realizar a planta da regularização do bairro inteiro ou mencionou parceria com a Administração Pública Estadual, a fim de promover a regularização da área de forma conjunta.

Portanto, na REURB de Icoaraci, o objetivo seria puramente titulatório e ainda assim procederia à titulação sobrepondo-se às áreas particulares e públicas ali existentes, contribuindo ainda mais para o caos fundiário existente em Belém, seja pela ausência de uma busca cartorial adequada para identificação dos imóveis nos cartórios de origem (1º e 2º Ofício) quanto pela opção por uma área de intervenção vasta.

Em razão desta série de equívocos, verifica-se que a implantação do programa Terra da Gente tem sido realizado de forma improvisada, tentando se “encaixar” às demandas registrais imobiliárias para que seja possível a mera titulação dos lotes existentes, sem a devida atenção aos requisitos legais, sejam eles formais ou materiais.

³ Essas informações foram colhidas nas diversas reuniões com os servidores da CODEM e o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, ao tratarmos sobre as Notas Devolutiva emitidas pelo Cartório nos Procedimentos de REURB.

Ressalta-se, ainda, que o Município tem uma interpretação inadequada dos preceitos do artigo 69, parágrafo 1º, da Lei nº 13.465/2015, uma vez que foi considerado que a ocupação do núcleo urbano ocorreu antes de 1979 e que, portanto, não seria necessária a realização de um Projeto de Regularização Fundiária com análise urbanístico-ambiental, mesmo diante das carências evidentes do bairro e diante de todas as normativas que compelem o Poder Público promover medidas de promoção de moradia adequada, o que, no presente caso, foi inexistente.

Considerando que Belém foi fundada há mais de 400 anos, e que muitos de seus bairros existem desde o século XIX, entende-se desleal a aplicação do art. 69 da Lei nº 13.465/2017, pois sua aplicação garante às pessoas direitos em “parcelas”, trazendo essas áreas para o registro imobiliário e tornando-as passíveis de ingressar no mercado imobiliário, que não necessariamente as beneficiará.

Ele garante a propriedade formal, mas sem propiciar a dignidade de moradia àqueles moradores, com todos os requisitos previstos pela Lei nº 13.465/2017, pelos ODS's e principalmente pelos indicados pelas Nações Unidas, em sua interpretação sobre moradia adequada.

Em outras palavras, salvo exceções, não caberia ao Município promover REURB pela via Inominada, que dispensa toda e qualquer intervenção urbanística, especialmente em áreas onde existem evidentes problemas de integração com a cidade, sob pena de esvaziar completamente o instituto da REURB.

Portanto, defende-se que a interpretação dada pela CODEM ao artigo 69, §1º, da Lei nº 13.465/2017 é inconstitucional, pois viola claramente os ditames do art. 6º da Constituição, que determina a promoção de moradia digna a todos os habitantes, sejam brasileiros ou estrangeiros.

4.3. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO NUI EDUARDO ANGELIM ETAPA 1

Os protocolos de nº 13577 e 17925 tratam do Projeto de REURB do Conjunto Eduardo Angelim – Etapa 1, localizado no bairro Parque Guajará, no distrito de Icoaraci, tendo sido elaborado no âmbito do Programa Chão Legal, e, assim como o Projeto da Área Central da COHAB, foi apresentado um parecer denominado "Adequação do Projeto de Regularização Fundiária" com o objetivo de informar que os documentos elaborados na vigência da Lei nº 11.977/2009 estavam em conformidade com os requisitos da Lei nº 13.465/2017.

Antes de tratar do Projeto de Regularização Fundiária do Conjunto Eduardo Angelim – Etapa 1, importante abordar a tramitação do registro da REURB perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA.

Em 02/06/2022, foi protocolado junto à serventia extrajudicial, o Ofício nº 4.CT.CODEM.PR. Nº 434/2022, datado de 17/05/2022, com o pedido de registro das CDRU e das CUEM's, nos termos do art. 26 da Lei Municipal nº 9.733/2022.

Foram anexados 71 (setenta e um) contratos, entre CDRU's e CUEM's, dos quais apenas 30 (trinta) continham a assinatura de todas as partes e estavam aptos para registro. Os demais necessitavam das assinaturas das partes e/ou estavam em cópia simples.

Apresentou-se também uma listagem de beneficiários, que, ao ser confrontada com os títulos apresentados, verificou-se que não coincidiam, pois foram designadas pessoas distintas para o mesmo lote ou simplesmente não houve menção delas na listagem apresentada.

Em relação aos documentos técnicos dos 136 (cento e trinta e seis) lotes regularizáveis, foram apresentados apenas 07 (sete) memoriais descritivos georreferenciados e 64 (sessenta e quatro) plantas em cópias simples, sem descrição georreferenciada, apenas mencionando os ângulos e distâncias, muitos dos quais estavam em cópia simples e sem a assinatura do responsável técnico.

Também não foi apresentado o PRF com seus anexos, sendo emitida a competente Nota de Exigência em 01/06/2022.

O acesso e a análise do PRF do Eduardo Angelim – Etapa 1 somente foi possível após a sua entrega, em cumprimento à Nota de Exigência emitida.

O NUI Eduardo Angelim originou-se do remanejamento de famílias que viviam às margens do Rio Tucunduba, em razão de obras de macrodrenagem e urbanização, que iniciaram na década de 1990, com intuito de prevenir inundações e melhorar a qualidade de vida da população.

Primeiramente, buscaram-se locais para receber as famílias às margens do próprio Tucunduba e, posteriormente, em localidades como o Canal da Gentil Bittencourt. Contudo, ao final, optou-se por realocar as famílias para o imóvel situado na Avenida Augusto Montenegro, km 10, bairro Parque Guajará, distrito de Icoaraci.

Neste local, em 1997, foi construído o Conjunto Eduardo Angelim com as sobras financeiras da reavaliação e reformulação dos projetos dos programas Infra Marco e Habitar Brasil.

O projeto original do Conjunto Eduardo Angelim propôs a construção de 393 unidades habitacionais com área de 25,00m², em alvenaria, composta de sala, quarto e banheiro, a serem edificadas em lotes de 120,00m² ou 180,00m², caso se situassem nas esquinas das quadras.

Destaca-se que seria entregue às famílias uma área completamente urbanizada, com vias abertas, drenagem e estrutura sanitária para os lotes, com construção de fossas sépticas, bem como seria disponibilizado escola, posto de saúde e feira.

Figura 23 Projeto de Urbanização Original do Eduardo Angelim I e II elaborado pela SEHAB



FONTE: SEHAB *apud* CODEM, 2018, p. 15

O próprio PRF reconhece que o processo de integração das famílias remanejadas foi lento devido aos impactos socioeconômicos causados pela mudança das pessoas para o outro lado da cidade, como a perda de rendimentos devido à interrupção das atividades produtivas e das relações de vizinhança, o que – de certa forma – caracteriza as realocações realizadas na cidade de Belém.

Em sua análise, a equipe de técnicos identificou que o projeto original sofreu deturpações por causa da ocupação desordenada, fazendo com que surgissem mais 5 (cinco) quadras, totalizando 983 (novecentos e oitenta e três) lotes.

No processo de REURB tentado, optou-se por dividir o Conjunto Eduardo Angelim em 02 (duas) etapas, em decorrência das características urbanísticas e de dominialidade, gerando a seguinte divisão territorial (CODEM, 2018. p. 16)

Figura 25 Poligonal do NUI Eduardo Angelim Etapa 1



Fonte: IBGE, 2010; 3º RI, 2022.

Apesar da delimitação da 1ª Etapa, o PRF elaborado propôs obras na área da Etapa 2, como a criação de um Parque às margens do Igarapé Redenção, área de lazer, quadra e creche.

Constatou-se, também, que o Conjunto Eduardo Angelim possui equipamentos urbanos disponíveis à comunidade em maior quantidade que os indicados na Área Central da COHAB, como Unidade Saúde da Família, Associação das Mulheres do Conjunto Eduardo Angelim (ASMOCEA), Centro Pastoral da Criança Padre João Maria Van Doren, Escola

Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental Professor Ciro das Chagas Pimenta e Instituições Religiosas (Igreja Ortodoxa e Protestante).

De forma diferente do PRF da Área Central da COHAB, o PRF do Conjunto Eduardo Angelim Etapa 1 contou com a participação ativa das secretarias municipais na elaboração deste documento. Ou seja, não participaram de forma apenas a aprovar o projeto, mas participaram de sua própria elaboração.

As Secretarias Municipais (SEURB, SESAN, SEMMA, SEHAB e SEMEC) foram convidadas a participar da construção do projeto, trazendo diretrizes e indicando melhorias para a área, bem como participaram de visitas ao conjunto e de reuniões para conhecer as carências e demandas da comunidade.

A partir disso, coube a cada secretaria as seguintes tarefas:

Tabela 11 Atribuições das Secretarias para Contribuição do PRF Conjunto Eduardo Angelim – Etapa 1

Órgão	Atribuição
SEURB	Elaboração de Planta de Alinhamento e fornecimento de aprovação urbanística
SEMOB	Reclassificação o sistema viário de cada logradouro
SEMMA	Definição os limites das margens do Igarapé Redenção
SEHAB	Priorização dos moradores que não puderem ser beneficiados no programa em outros programas habitacionais municipais.
SESAN	Foi notificada para projetar uma ponte que ligasse o Conjunto ao Paracuri (bairro próximo)
SEMEC	Definição de área para criação de creche municipal

Fonte: CODEM, 2018

Ao final do PRF, cresceu-se novas propostas de melhorias, com base nas demais deficiências do NUI verificados com base nas visitas *in loco*.

Importante destacar também aparente atenção às demandas da população, uma vez que as necessidades dos moradores e sua relação com a localidade foram mencionadas várias vezes, o que evidencia a preocupação para incluir a comunidade como ator de desenvolvimento da cidade, busca de legitimação das decisões tomadas pelos técnicos e fortalecimento da relação da comunidade com o espaço destinado ao convívio público.

Outrossim, constatou-se a indicações dos padrões utilizados no projeto para tomadas de decisões, como o tamanho dos lotes e da acessibilidade das calçadas, os quais foram feitos com base nos padrões indicados pela Programa Minha Casa Minha Vida e pela ABNT NBR 9050.

Optou-se em adotar, para o Projeto de Regularização Fundiária Eduardo Angelim, as seguintes medidas: área total do lote regularizável igual a 44,00m² e testada frontal igual a 3,00m. Para obter estas medidas foram utilizadas as especificações de metragem mínimas do PMCMV do Governo Federal para a construção de casa, e o percentual de 0,9 de Taxa de Ocupação do terreno da LCCU do município de Belém, art.61, § 2º. Os valores adotados no projeto proporcionam conforto térmico e ventilação, entrada de iluminação natural, área mínima de cômodos e de áreas impermeabilizadas. (CODEM, 2018. p. 36)

De acordo com a ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos, o calçamento público deverá atender as necessidades de portadores de necessidades especiais visando proporcionar à maior quantidade possível de pessoas, a utilização de maneira autônoma e segura dos equipamentos e ambientes urbanos. Desta forma, serão adotadas calçadas acessíveis e para garantir a acessibilidade, é necessário observar as características dos pisos, o material de revestimento, inclinações, desníveis e dimensões. Na construção das calçadas, os pisos devem ter superfície regular, firme, estável e antiderrapante. (CODEM, 2018, p. 48)

Nesse passo, verifica-se que o PRF do Conjunto Eduardo Angelim Etapa 1 é substancialmente mais robusto que o NUI Área Central da COHAB. Porém, ainda há necessidade de verificar as deficiências e propostas apontadas no Projeto e que ficaram para implementação posterior.

O Projeto de Regularização Fundiária (PRF) do Conjunto Eduardo Angelim Etapa 1 identificou diversas deficiências na infraestrutura da área, dentre as quais a deficiência na pavimentação asfáltica, calçamento, sarjeta e meio-fio, evidenciando a falta de adequação e manutenção das vias, o que comprometia a acessibilidade e segurança dos moradores.

Constatou-se, ainda, a ausência de abastecimento de água encanada em 08 (oito) quadras, juntamente com a existência de ligações clandestinas e poços com água imprópria, representando um risco para a saúde pública. Também foi identificada a presença de fossas

sépticas individuais, responsáveis pela contaminação do solo e dos corpos d'água, juntamente com o lançamento de resíduos em via pública, o que contribui para problemas sanitários.

Estes dados, apesar de não citados no PRF, coincidem com os dados verificados pelo IBGE e trabalhados no Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, que apontou que o Conjunto Eduardo Angelim possui alta cobertura de pessoas com acesso à coleta de lixo e energia elétrica. Contudo, apenas 4,20% das pessoas possuem acesso ao abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Tabela 12 População com acesso à coleta de lixo, energia elétrica e saneamento básico no Conjunto Eduardo

UDH	% Pessoas com Coleta de Lixo	% Pessoas com Energia Elétrica	% de Pessoas com Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário
Eduardo Angelim	97,26	100,00	4,20

FONTE: ATLAS BRASIL, 2015. Elaboração: A autora

Portanto, existe uma situação geral favorável em relação ao acesso aos serviços básicos elencados. No entanto, é preocupante o baixo índice de acesso combinado a abastecimento de água e esgotamento sanitário, indicando uma lacuna significativa na infraestrutura de saneamento básico da região.

No PRF, apontou-se também a falta de manutenção do sistema de drenagem, resultando em pontos de alagamento e comprometendo a eficácia da infraestrutura urbana, aumentando os riscos de enchentes e danos aos imóveis. Muito embora as pessoas tenham acesso à energia elétrica, ela foi mencionada como uma preocupação, devido às deficiências que podiam gerar instabilidades no fornecimento de energia e colocar em risco a segurança dos moradores.

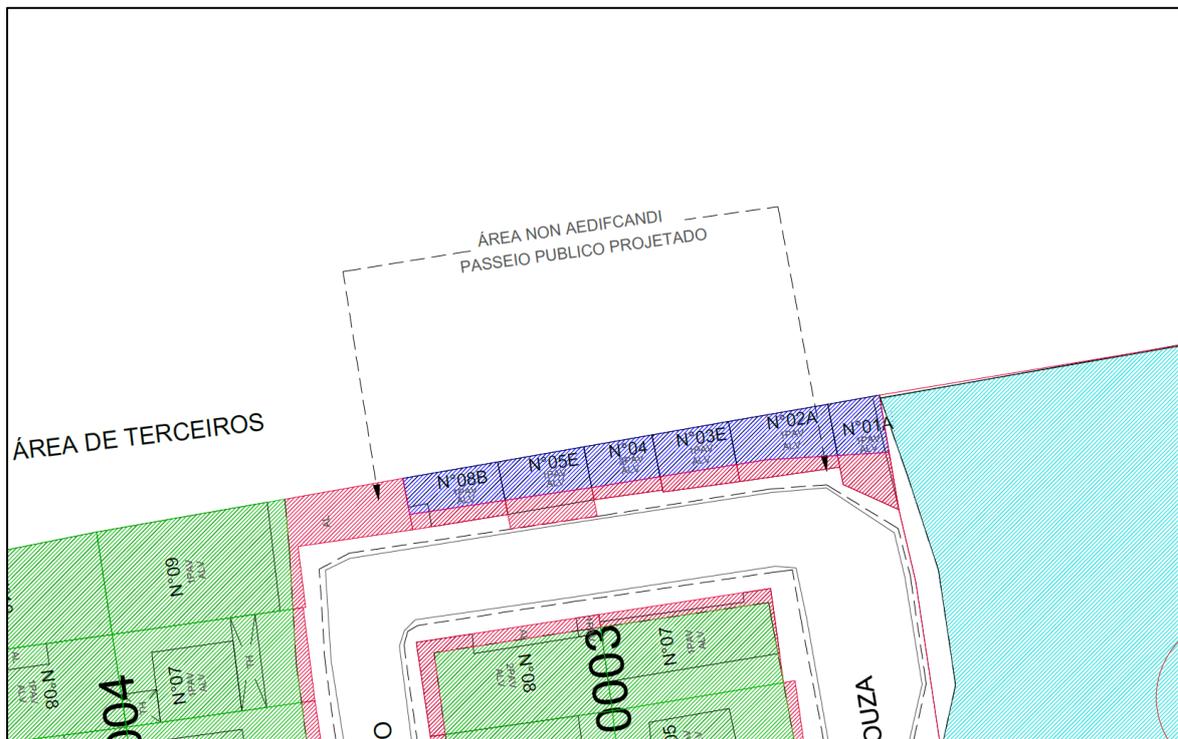
Adicionalmente, a ausência de áreas de lazer e de uma feira livre foi destacada como uma limitação para a qualidade de vida dos moradores, assim como a alta sensação de insegurança devido à falta de medidas de segurança e ao ambiente propício à ocorrência de eventos criminosos, que impede as famílias de usufruírem dos espaços públicos.

Por fim, foi apontada a necessidade de proteção do Igarapé Redenção, destacando problemas ambientais e de preservação que demandavam ações de proteção e recuperação para garantir sua conservação e uso sustentável.

Tabela 13 Correlação entre Problemas, Propostas de Melhorias e Enquadramento como Estrutura Essencial

Problema Identificado no PRF	Proposta de melhoria	Estrutura Essencial?
Deficiência na Pavimentação Asfáltica, no calçamento, sarjeta e meio-fio	Melhoria em toda infraestrutura. Implementação de calçadas acessíveis, com sinalização horizontal e vertical, arborização das calçadas	Não
Ausência de Abastecimento de Água encanada em 8 quadras, existência de ligações clandestinas e de poços com água imprópria	Manutenção em todo sistema, especialmente quanto ao uso clandestino	Sim
Existência de Fossas Sépticas Individuais, que contaminam o solo e os corpos d'águas, e lançamento de resíduos em via pública	Não houve proposta	Sim
Ausência de Manutenção do sistema de drenagem (Pontos de Alagamento e Poços de vista e boca de lobo sem vedações)	Manutenção em todo sistema de drenagem	Sim
Sistema de Energia Elétrico	Manutenção da fiação elétrica e das lâmpadas em postes.	Sim
Ausência de Área de Lazer	Implantação de Praça e Parque	Não
Ausência de Feira Livre	Não houve proposta	Não
Alta Sensação de Insegurança	Não houve proposta	Não
Necessidade de Proteção do Igarapé Redenção	Implantação de Parque Público às margens do Igarapé	Não
Ausência de Arborização	Arborização nas Calçadas, com distância de 10 metros de cada árvore	Não

Elaboração: A autora

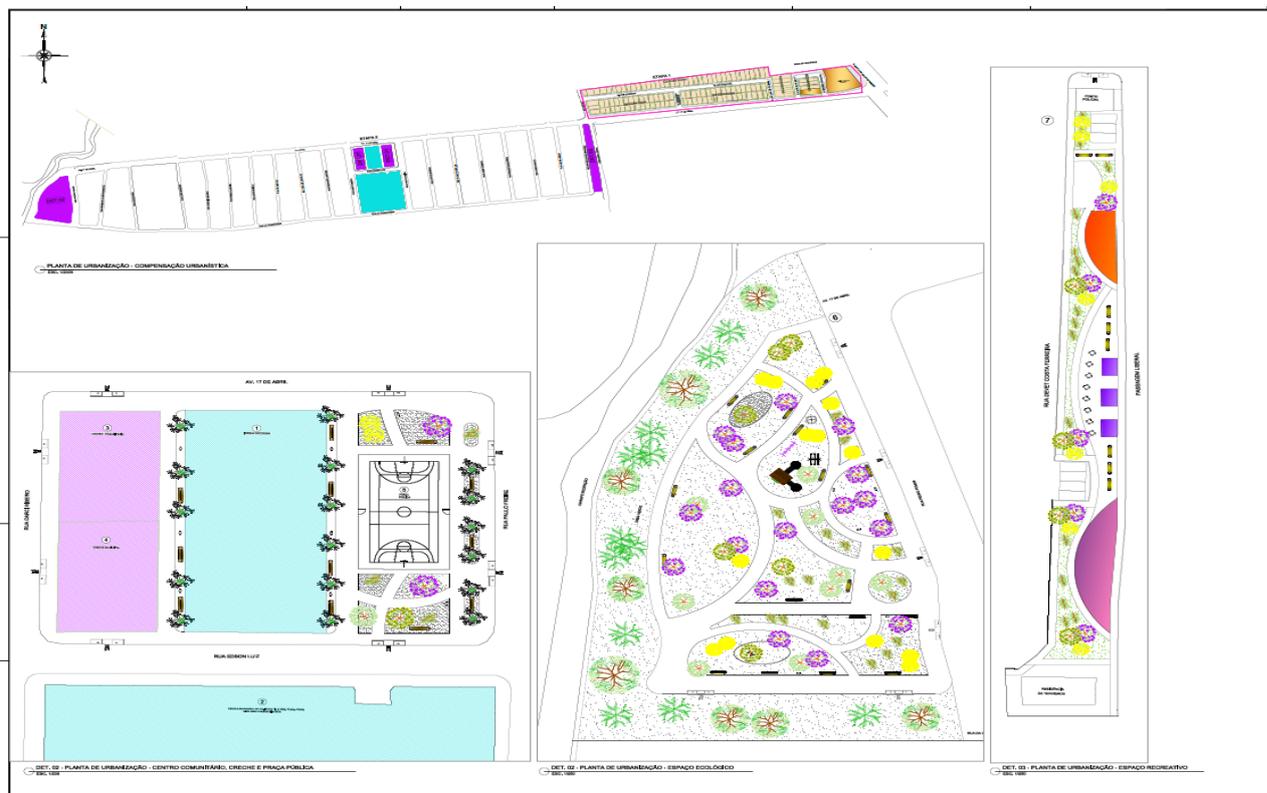
Figura 27 – Área *non aedificandi* com destaque aos Lotes não Regularizáveis

Fonte: CODEM, 2018. Adaptado pela autora.

Necessário atentar, ainda, para 06 (seis) unidades situadas na Rua Orlando Canuto, pois o projeto indicou que essas áreas não eram passíveis de regularização, enquadrando-os como área *non aedificandi*, que deve ser transformada em passeio público. Contudo, não trouxe soluções para as famílias que residem nesses lotes, se seriam removidas e para onde o seriam.

Projetou-se também 04 (quatro) novas áreas públicas, a serem implementadas na área da Etapa 2, fora da poligonal de intervenção ora analisada, mas que englobam as necessidades apontadas pela comunidade, como espaço recreativo com posto policial, praça, creche e quadra, e espaço ecológico para proteção do Igarapé Redenção.

Figura 28 - Equipamentos Públicos projetos no PRF do NUI Eduardo Angelim Etapa 1



Fonte: CODEM, 2018

A área indicada para construção do Espaço Recreativo com posto policial é atualmente ocupada por diversas moradias, que não foram contabilizadas pois está inserida na poligonal da Etapa 2, e que também deverão ser removidas.

Também não foi mencionado o destino dessas pessoas, se seriam removidas para áreas próximas ou inseridas em programa habitacional específico, sendo importantíssimo ressaltar que parte da população da localidade exerce suas atividades econômicas dentro do conjunto, marcado pelo mercado informal e que sua retirada poderia afetar sua subsistência.

A remoção das moradias deve ser cuidadosamente planejada, levando em consideração o destino das pessoas afetadas, sendo essencial que os estudos realizados abarcassem detalhadamente a situação habitacional das famílias atingidas para desenvolver um plano de realocação que garanta que elas tenham acesso a moradias adequadas e próximas de suas fontes de subsistência.

A remoção das moradias também pode afetar diretamente a subsistência dessas pessoas, portanto seria fundamental o desenvolvimento de medidas de minimização dos

impactos econômicos, como o fornecimento de alternativas de trabalho ou o suporte para a transição para outras formas de geração de renda.

Além da remoção das moradias, é importante considerar outras soluções alternativas que possam atender às necessidades do projeto sem deslocar as famílias, que poderia ter incluído ajustes no projeto do Espaço Recreativo, com posto policial para minimizar o impacto nas moradias existentes, a busca por locais alternativos para o projeto que não exijam a remoção das habitações ou construção de unidades habitacionais no próprio perímetro do conjunto.

Sobre as obras, não foram apresentados cronograma físico de obras nem termo de compromisso para sua realização, motivo pelo qual foi emitida Nota de Exigência e está pendente, desde então, o seu cumprimento integral.

Apesar disso, foi possível verificar que foi realizada a construção da quadra e escola infantil anteriormente previstas no projeto. Porém, não houve indícios de realização das demais obras de drenagem, arborização, alinhamento dos lotes entre outras elencadas.

Figura 29 Imagem da Praça União via Street View e em Destaque no Mapa



Fonte: Google Street View, 2023; Google Maps, 2014.

Portanto, conclui-se que o Projeto de Regularização Fundiária do Conjunto Eduardo Angelim Etapa 1, elaborado e aprovado em 2018, identificou pendências para a infraestrutura essencial do local, como necessidade de revitalização do sistema de energia elétrica, água potável, necessidade de arborização, de espaços de lazer, e de saneamento básico, por ter identificado contaminação da água utilizada em razão da proximidade das fossas sépticas e dos poços.

4.4 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO NUI RANÁRIO

Os protocolos de nº 13588 e 17924 tratam do Projeto de REURB NUI Ranário, localizado no bairro Tapanã, no distrito de Icoaraci, tendo sido elaborado no âmbito do Programa Chão Legal e apresentado para registro no âmbito do Programa Terra da Gente.

Como os documentos foram elaborados na vigência da Lei nº 11.977/2009, elaborou-se documento intitulado "Adequação do Projeto de Regularização Fundiária" com intuito de manifestar que os requisitos da atual legislação foram devidamente cumpridos.

Em 02/06/2022, foi protocolado junto ao cartório, o Ofício nº 4. CT.CODEM.PR. Nº 432/2022, datado de 26/05/2022, com o pedido de registro de 96 (noventa e seis) CDRU's e conversão destes para propriedade, sendo que vários não continham assinaturas ou estavam em cópia simples, de forma similar ao que ocorreu no procedimento do Conjunto Eduardo Angelim Etapa 1.

No entanto, como o projeto de regularização não tinha sido registrado, não havia possibilidade de titulação dos beneficiários, razão pela qual o cartório solicitou, via Nota de Exigência, a apresentação do Projeto de Regularização Fundiária, Termo de Compromisso e Cronograma de Obras entre outras correções e esclarecimentos.

A CODEM cumpriu parcialmente os itens das notas, resultando na emissão de 02 (duas) novas notas devolutivas de reiteração, que também não foram cumpridas, levando ao cancelamento do protocolo. Posteriormente, protocolou-se novamente o pedido, que gerou nova nota devolutiva reiterando alguns itens anteriormente indicados, como correção do Termo de Compromisso e apresentação de Cronograma.

Até o presente momento, os documentos não foram reapresentados.

Em reunião com os servidores da CODEM, esta informou a eventual possibilidade de novo levantamento cadastral dos beneficiários, pois o núcleo sofreu alterações nos seus lotes, que foram divididos ou unificados pelos moradores.

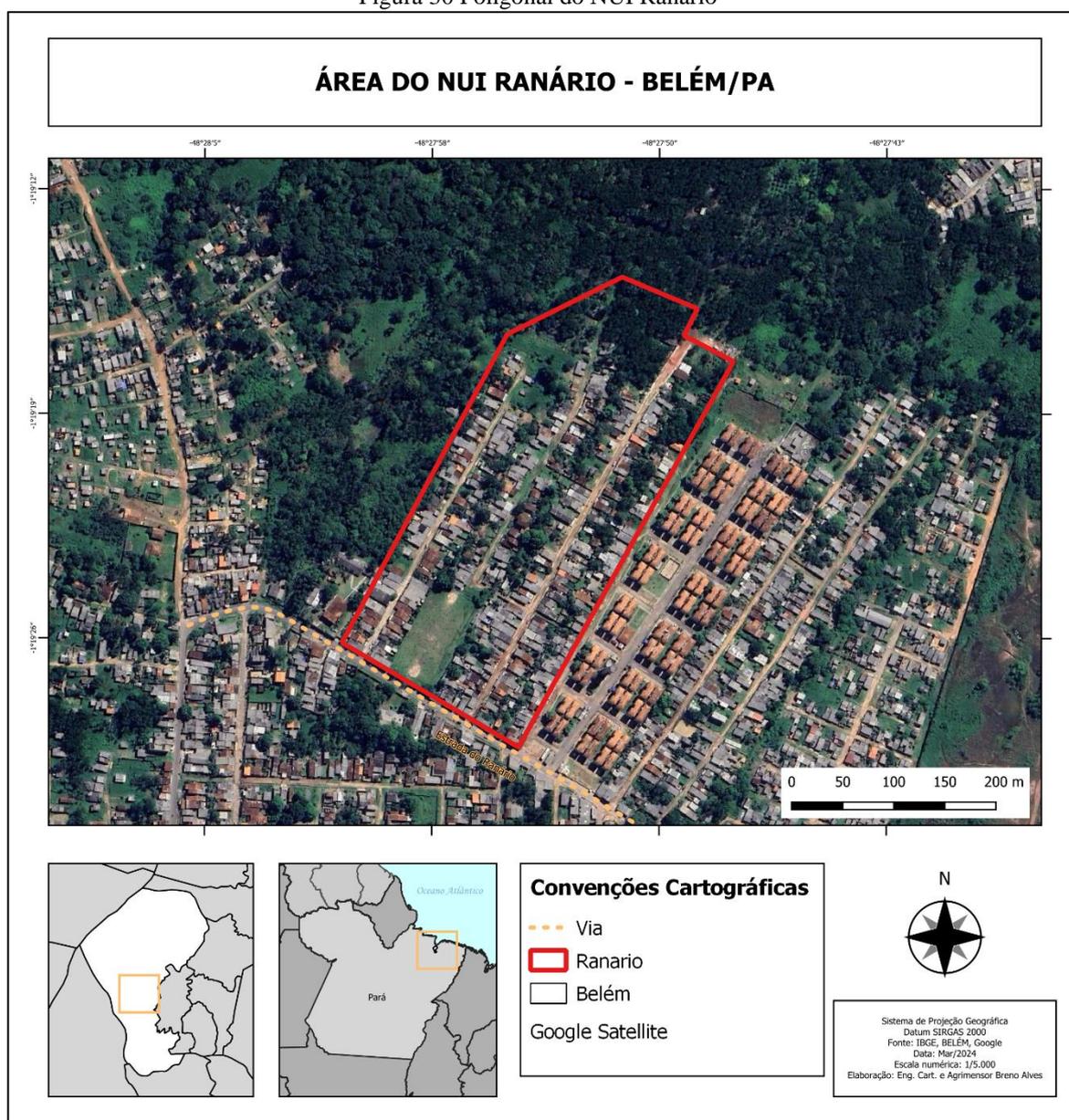
Agora, tratando da formação do NUI Ranário, este iniciou em 23/02/1991, quando 100 (cem) famílias ocuparam a área onde funcionava um criadouro de rãs, que estava subutilizado, cujas terras estavam ociosas, fato que pode ter incentivado à ocupação.

O PRF menciona a que, após 05 (cinco) meses após a ocupação, houve limitar de reintegração de posse, realizada por 02 (dois) oficiais de justiça e 300 (trezentos) policiais militares, que foram integralmente retiradas do imóvel. Porém, a ocupação militar não durou 24 horas e o local voltou a ser ocupado novamente.

A partir deste marco, a ocupação foi sendo consolidada e ampliada, paulatinamente, até chegar no estado atual, com área de aproximadamente 87.950,70m²

O NUI Ranário originou-se em uma área com destinação diversa à de moradia, e que não teve preparo ou projeto para instalação daquelas pessoas; não surgiu de uma demanda do Poder Público em relação à habitação, mas de demanda espontânea das pessoas, que encontraram a área sendo subutilizada.

Figura 30 Poligonal do NUI Ranário



Fonte: IBGE, 2010; BELÉM, 2018.

O PRF do NUI Ranário indica que ele está situado em área de aglomerado subnormal, atualmente denominado da favela, ao contrário dos outros núcleos abordados anteriormente, e teria como origem registral a Transcrição da Transmissão nº 35.274-A, fl. 90, do Livro 3-BB, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA, também utilizada como base registral para a REURB de Icoaraci.

Contudo, posteriormente, foi aberta matrícula pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis, pelo rito do art. 1.084 do Código de Normas do Estado do Pará, criado para possibilitar o registro de terras públicas perante os cartórios competentes e fornecer um maior controle e gestão de terras públicas.

No que diz respeito ao zoneamento, observou-se que o NUI está situado na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e na Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA. A ZEIS, conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, recebe atenção especial para facilitar iniciativas de urbanização e regularização fundiária, visando a melhoria das condições sociais na área. Por outro lado, a inclusão na ZEIA se justifica pela necessidade de proteger o Igarapé Redenção, que atravessa a região adjacente ao NUI, sendo este um cuidado essencial para preservar o ambiente natural e mitigar impactos adversos sobre o curso d'água.

O destaque dado à ZEIS no Plano de Regularização Fundiária decorreu da necessidade de regularização do núcleo urbano informal. No entanto, essa exigência tornou-se desnecessária com a publicação da Lei nº 13.465/2017, que eliminou essa restrição, facilitando a atuação do município em diversas áreas de seu território e ampliou as possibilidades de intervenção municipal, permitindo uma abordagem mais flexível e eficaz na regularização fundiária.

Ao adentrar-se e realizar-se a análise urbanística da área de intervenção, encontrou-se um panorama preocupante, pois identificou-se ausência de sistema de abastecimento de água coletivo, com total ausência de tubulações e rede de fornecimento de água encanada. O abastecimento de água é realizado de forma autônoma, por meio de poços precários e reservatórios elevados (caixa d'água), construídos de forma inadequada, permitindo a contaminação do lençol freático, o que demandaria medidas urgentes para garantir o acesso seguro e sustentável à água potável na região.

Figura 31 Habitações do NUI Ranário com Reservatórios de Água e Poço



Fonte: CODEM, 2017.

O sistema de esgotamento sanitário no NUI Ranário enfrenta desafios similares, com a falta de um tratamento adequado para coleta e tratamento de esgoto. Atualmente, o único sistema disponível na área consiste em fossas rudimentares ou sépticas, construídas de forma individual e totalmente inadequadas, que representam um risco significativo de contaminação do lençol freático e dos poços utilizados para consumo humano, sendo essencial implementar urgentemente medidas para melhorar a gestão de resíduos e garantir a saúde pública e a proteção ambiental na região.

Interessante notar que, quando comparado aos dados identificados pelo Atlas Brasil referente aos índices de abastecimento de água e esgotamento sanitário, a localidade parece ter um índice melhor que os núcleos anteriormente analisados, o que não reflete a realidade encontrada no núcleo pela equipe.

Tabela 14 População com acesso à coleta de lixo, energia elétrica e saneamento básico do UDH Tapanã

UDH	% Pessoas com Coleta de Lixo	% Pessoas com Energia Elétrica	% de Pessoas com Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário
Tapanã	95,55	99,20	16,24

FONTE: ATLAS BRASIL, 2015. Elaboração: A autora

Esta discrepância pode se dar por causa da exigência do empreendimento Viver Primavera, que foi abarcado no mesmo UDH do Ranário, e que possui acesso à água e tem uma Estação de Tratamento de Esgoto – ETE exclusiva.

Quando ao sistema de drenagem pluvial, ele é inexistente, o que contribui para os alagamentos frequentes relatados pela população, causados pelas chuvas frequentes e pelas cheias do Igarapé Redenção. Conseqüentemente, o PRF identificou a necessidade urgente de

implantar um sistema de micro drenagem, que visará mitigar os impactos dos alagamentos, garantindo maior segurança e qualidade de vida para os moradores locais, sendo que sua implementação eficaz é crucial para enfrentar os desafios relacionados à gestão das águas pluviais na área e prevenir danos futuros.

As ruas do NUI Ranário não possuem pavimentação ou calçamento, consistindo em chão de terra batida construído pelos próprios moradores. Essa falta de infraestrutura adequada compromete significativamente a mobilidade da população local, pois o acesso precário dificulta o tráfego de veículos e pedestres, especialmente durante períodos de chuva, quando as vias podem se tornar intransitáveis devido à lama e poças d'água.

A ausência de pavimentação também contribui para problemas de saúde, como a propagação de poeira e o acúmulo de água parada, aumentando o risco de doenças transmitidas por vetores. Portanto, é fundamental priorizar a pavimentação e o calçamento das ruas como parte das melhorias necessárias para promover o bem-estar e a qualidade de vida dos residentes do NUI Ranário.

O acesso dos moradores ao núcleo é realizado por meio de transporte público, o qual foi interrompido nas proximidades em 2016 em razão da insegurança no local. Isso obrigou os moradores a se deslocarem 1.500 metros até a Rodovia Tapanã para utilizar o serviço de transporte público. No entanto, esse problema foi aparentemente solucionado com a instalação de um terminal de ônibus em frente ao Condomínio Viver Primavera, localizado ao lado do Ranário, oferecendo duas linhas de ônibus: Tapanã-Presidente Vargas e Tapanã-Ver-o-Peso.

Não foi analisado a satisfação dos moradores quanto às linhas, se elas atendem com regularidade o local, o que prejudicou o diagnóstico sobre a mobilidade no local.

A falta dessa análise pode limitar a compreensão dos desafios de mobilidade enfrentados pela comunidade e a identificação de áreas de melhoria no sistema de transporte público.

Dentro do núcleo, não há transporte público disponível, então os moradores dependem de carros, bicicletas, motocicletas ou de deslocamento a pé para se locomoverem.

Toda a área delimitada possui infraestrutura de rede elétrica e iluminação pública, com postes equipados com lâmpadas de vapor de sódio e LED. Apesar disso, o serviço prestado ainda está longe de ser ideal, pois a potência das lâmpadas e o tipo de iluminação utilizada não são adequados para proporcionar uma sensação de segurança durante a noite, ensejando medidas adicionais para melhorar a iluminação e garantir a segurança dos moradores.

Por fim, em relação aos equipamentos públicos, eles são praticamente ausentes no núcleo, obrigando os moradores a se deslocarem para outras áreas para terem acesso aos serviços mais básicos, como farmácias, escola, comércios, terminais de ônibus, praças entre outros. Os moradores dependem basicamente dos pontos comerciais e equipamentos urbanos situados na Rodovia do Tapanã, que dista, no mínimo, 1.500 (mil e quinhentos) metros da entrada do núcleo.

A única área de lazer disponível no núcleo está localizada na Rua do Ranário, onde a comunidade se reúne para atividades de convívio. Essa área também foi construída pela iniciativa dos moradores, mas apresenta uma estrutura precária.

O assentamento Ranário carece de postos de policiamento em suas proximidades, sendo o mais próximo o 10º Batalhão de Polícia Militar, localizado no final da Rua 2 de dezembro, bairro Cruzeiro, de onde dista 6,5 quilômetros. Dentro dos limites da área, não há Centro Comunitário, Associação dos Moradores ou assistência social disponível, e a comunidade depende do CRAS de Icoaraci, localizado na Rua Monsenhor José Maria de Azevedo, no bairro Campina de Icoaraci, de onde dista 5,1 quilômetros.

O atendimento de saúde mais próximo é fornecido pela Unidade de Pronto Atendimento – UPA localizada na Avenida Augusto Montenegro, Km 11, em Icoaraci, de onde dista 9 (nove) quilômetros do núcleo.

Apesar de todas essas deficiências, o PRF propôs a criação uma Unidade de Saúde da Família – USF, com três equipes cobrindo uma população de aproximadamente 12 (doze) mil pessoas, que não foi mencionada na planta de urbanização.

No presente PRF, não foi conduzido um diagnóstico socioeconômico. O contato com a comunidade ocorreu em 03 (três) ocasiões, conforme detalhado no documento: durante a reunião de lançamento do programa, durante o levantamento de campo realizado pelos técnicos e durante a reunião de pactuação, na qual o projeto foi apresentado à comunidade.

Neste aspecto, o conteúdo do projeto foi deficiente quando em comparação ao NUI Eduardo Angelim Etapa 1, que demonstrou atenção às demandas da comunidade, trazendo inclusive as demais secretarias para atuação na elaboração do projeto.

O projeto apresentado à comunidade elencou que, dos 305 (trezentos e cinco) lotes inseridos na poligonal de intervenção, 304 seriam passíveis de regularização, tendo sido utilizado como critério a existência de testada menor que 3,00 (três) metros ou área mínima

total de 44m² (quarenta e quatro metros quadrados), que foi o mesmo utilizado no caso do Eduardo Angelim Etapa 1.

Em relação às áreas indicadas para implantação de equipamentos públicos, o projeto indicou apenas 1 (um) lote. Entretanto, ao analisar detidamente a planta de urbanização do projeto, constatou-se que se trata de 2 (dois) lotes, um destinado à área comunitária e de lazer e outro, para a horta comunitária.

Diante das necessidades identificadas, o Poder Público, para possibilitar o acesso à água potável, previu a revitalização do sistema de abastecimento de água, visando garantir um fornecimento adequado e seguro para os moradores, o que traz questionar sobre a utilização do termo “revitalizar”, uma vez que foi identificada a ausência de sistema coletivo de fornecimento de água. O plano seria criar um sistema ou aprimorar o sistema de poços criados pelos moradores, que não são adequados para obtenção de água potável?

Em relação à coleta de lixo, apontou a necessidade de ampliação do sistema, que deverá alcançar todas as vias da área de intervenção, fornecendo, assim, um serviço eficiente à população.

Outra prioridade identificada foi a instalação de um sistema de esgotamento e tratamento sanitário, juntamente com a drenagem das águas pluviais, cujo objetivo é mitigar os impactos negativos decorrentes da falta de infraestrutura adequada de saneamento básico, prevenir alagamentos e reduzir os danos causados por chuvas intensas e transbordamento do Igarapé Redenção. Essa iniciativa contribuiria significativamente para melhorar a qualidade de vida dos moradores e diminuir os riscos de saúde pública associados à inundação.

A pavimentação e o calçamento das ruas também foram apontados como forma de melhorar a mobilidade urbana e a acessibilidade na região, motivo pelo qual previu aplicação de um sistema viário com novas medidas de infraestrutura urbana, como faixas de domínio, calçadas adequadas e manutenção da pavimentação.

Acerca da revitalização da iluminação pública, elencou melhoria do sistema existente e a instalação de novas luminárias para garantir uma iluminação adequada e eficiente nas vias públicas.

Além disso, foram previstas ações para promover o lazer e o bem-estar da comunidade, como a revitalização de áreas de lazer e a criação de espaços verdes com arborização de acordo com os padrões estabelecidos pelo Manual de Arborização do Município, e a construção de

equipamentos públicos, como creches e hortas urbanas, para atender às necessidades da população local.

Tabela 15 - Correlação entre Problemas, Proposta de Melhorias e Enquadramento em Infraestrutura Essencial

Problema Identificado no PRF	Proposta de Melhoria	Infraestrutura Essencial?
Ausência de Sistema Coletivo de Abastecimento de Água	Revitalização do sistema	Sim
Necessidade de Ampliação do Sistema de Coleta de Lixo	Revitalização do sistema	Não
Ausência de Sistema de Esgotamento e Tratamento Sanitário	Revitalização do sistema	Sim
Ausência de Sistema de Drenagem Pluvial	Construção de rede de drenagem de águas pluviais	Sim
Ausência de Pavimentação e Calçamento	Aplicação do sistema viário com novas medidas estabelecidas para faixa de domínio, calçadas e manutenção da pavimentação	Não
Iluminação Pública	Revitalização do sistema	Não
Ausência de Área de Lazer	Revitalização da área de lazer, com construção de quadra de futebol, quadra poliesportiva, academia ao ar livre e centro comunitário.	Não
Ausência de arborização	Implementação de arborização, nos termos do Manual de Arborização do Município, e indicação de área de compensação ambiental na área do Igarapé Redenção	Não
Ausência de Equipamentos Públicos	Construção de uma creche e criação de uma horta urbana	

FONTE: Elaboração da autora

O projeto de regularização fundiária do NUI Ranário foi muito sucinto, especialmente quanto se constata a precariedade de toda infraestrutura essencial, como acesos à água, saneamento básico, pavimentação, drenagem, transporte e iluminação pública.

Não foi elaborada a planta planialtimétrica pela equipe que elaborou o projeto, que forneceria o maior número de informações possíveis da superfície do NUI e auxiliaria no estudo e planejamento do projeto.

Esta planta foi elaborada tão somente em 2022, em decorrência da necessidade de trazer PRF ao registro de imóveis. Contudo, as informações identificadas na planta altimétrica posteriormente elaborada não trouxeram consigo um complemento no diagnóstico e nas propostas do PRF já existente. Então, pode-se dizer que a sua elaboração foi meramente para atender às exigências cartoriais e da Lei nº 13.465/2017, e sua utilidade totalmente esvaziada, pois os resultados não foram trabalhados.

Figura 32 Planta de Compensação Urbanística do NUI Ranário



Fonte: CODEM, 2017

Na planta abaixo, chama atenção o trabalho que foi feito para alinhamento das unidades, que sofreram com acréscimos e decréscimos. Além dos lotes em laranja claro, que compõem a maioria da área do NUI, está em evidência 02 (duas) áreas em verde, uma ao final, destinada para horta comunitária e outra, a frente do núcleo, que prevê a criação de horta comunitária (01), quadra poliesportiva (02), centro comunitário (03), quadra de futebol de areia (04), área de praças de convivência (05), creche (06), academia ao ar livre (07) e playground (08).

Figura 33 – Área de equipamentos públicos prevista para o NUI Ranário



Fonte: CODEM, 2017

Logo, pode-se concluir que o Projeto de Regularização Fundiária do Ranário, elaborado e aprovado em 2017, identificou pendências para a infraestrutura essencial do local, como necessidade de criação de sistema de fornecimento de água, esgotamento e tratamento de esgoto e de drenagem, bem como revitalização do sistema de energia elétrica e iluminação pública.

Contudo, um dos problemas identificados também no caso do Ranário é quanto ao cronograma de obras, que acompanha deve acompanhar o próprio projeto e garantir a implementação das melhorias.

Inicialmente, ao submeter o pedido de registro ao cartório, foi fornecido um cronograma de obras assinado por um técnico da CODEM, o qual indicava apenas a quantidade de meses necessários para a realização das obras, sendo designados como "mês 01, mês 02, mês 03...", até um total de 8 (oito) meses para conclusão de todas as obras, sem indicar a data de

início. Esse período é consideravelmente curto, especialmente considerando-se a extensão da área de 87.950,70m² e a ausência de serviços de infraestrutura essencial no local.

Figura 34 Cronograma Físico de Obras para o NUI Ranário



OBJETO: Compensação Urbanística e Ambiental do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social - Ranário
LOCAL: Ranário
PROGRAMA: Programa Terra da Gente

CRONOGRAMA FÍSICO DE OBRAS E SERVIÇOS

Item	Descrição	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8
1	REDE DE COLETA DE ESGOTO SANITÁRIO	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%				
2	SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%				
3	REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		
4	REDE DE COLETA DE LIXO				50,00%	50,00%			
5	PAVIMENTAÇÃO VIÁRIA					25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
6	CALÇAMENTO					25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
7	REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO					25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8	ÁREA DE LAZER E CONVIVÊNCIA							50,00%	50,00%
9	ARBORIZAÇÃO								100,00%


 WILLIAM LUIZ MAIA GESTA
 Engenheiro Civil - CRE/CODEM

Fonte: CODEM, 2022

Após o pedido de esclarecimentos e correção do cartório em relação ao cronograma anterior, devido à insegurança jurídica percebida e à possível inadequação com a legislação vigente, foi apresentado um novo cronograma de obras, assinado pelo Presidente da CODEM e com indicação das datas específicas para cada área a ser trabalhada.

Além disso, o período previsto para a conclusão das obras foi ampliado significativamente, passando de 8 (oito) meses para 24 (vinte e quatro) meses. Esta ampliação, após questionamento do cartório, merece atenção pois pode significar que o gestor público, ao vislumbrar eventual responsabilização futura pelo não cumprimento das obras, optou por atentar ao conteúdo do cronograma, que geralmente é assinado pela equipe técnica.

Figura 35 Novo Cronograma Físico de Obras do NUI Ranário



OBJETO: Compensação Urbanística e Ambiental do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social - Ranário
 LOCAL: Ranário
 PROGRAMA: Programa Terra da Gente

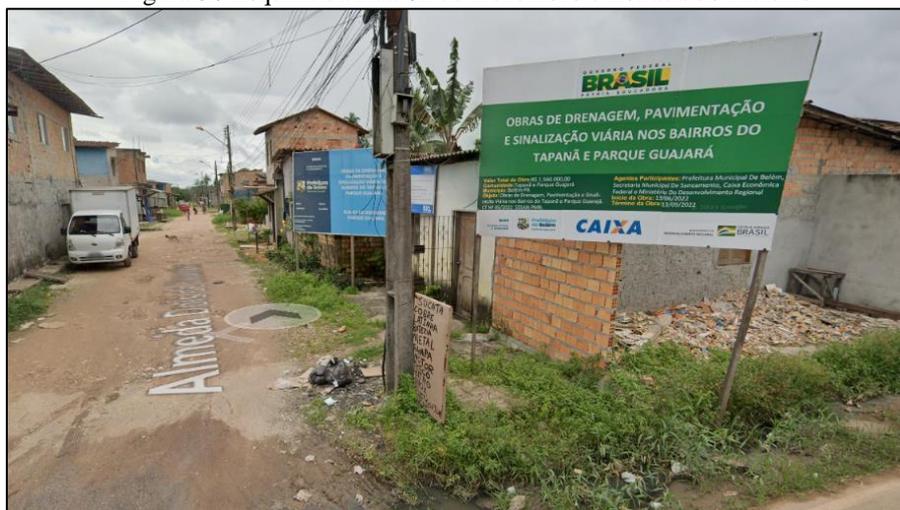
		CRONOGRAMA FÍSICO DE OBRAS																							
Item	Descrição	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
1	REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%												
2	SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%												
3	REDE DE COLETA DE ESGOTO SANITÁRIO								16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,8%	16,8%											
4	PAVIMENTAÇÃO VIÁRIA													12,25%	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%				
5	CALÇAMENTO																16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,8%	16,8%			
6	REDE DE COLETA DE LIXO																					50%	50%		
7	REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO																			25%	35%	25%	25%		
8	ÁREA DE LAZER ÁREA DE CONVIVÊNCIA E CRECHE																				30%	20%	20%	20%	20%
9	ARBORIZAÇÃO																						33%	33%	34%

LÉLIO COSTA DA SILVA
 DIRETOR(A) PRESIDENTE DA CODEM

Fonte: CODEM, 2022

A verificação do cumprimento do cronograma apenas será possível após o prazo estipulado no documento. Porém, verifica-se que foram iniciadas obras de drenagem, pavimentação e sinalização viária na Estrada do Ranário e Rua 02 de Dezembro, inseridas na poligonal de intervenção do NUI Ranário, sem menção às obras de abastecimento de água, que deveria ser realizado concomitantemente às obras de drenagem.

Figura 36 Esquina da Rua 02 de Dezembro e Estrada do Ranário



Fonte: Google Street View, 2023.

Outrossim, não foi indicado o NUI Ranário como área objeto das obras, mas os bairros Tapanã e Parque Guajará, o que pode levar à conclusão de que as obras não estão sendo

realizadas de acordo com o cronograma da REURB, mas sim de projetos maiores no qual a área do NUI Ranário foi abarcada.

Essa situação sugere a possibilidade de que projetos envolvendo as mesmas áreas estejam ocorrendo simultaneamente, o que pode resultar em um desperdício desnecessário de recursos públicos e demonstra falta de diálogo entre os órgãos municipais.

Esse cenário pode prejudicar a relação entre a comunidade e a Administração Pública, especialmente quando medidas prometidas e aprovadas pela comunidade não são implementadas conforme o acordado. Essa falta de execução das obras pode minar a confiança da população na capacidade do governo de cumprir suas promessas e de atender às necessidades da comunidade. Portanto, essencial uma coordenação mais eficaz entre os órgãos públicos para evitar redundâncias e garantir que os recursos sejam alocados de forma eficiente e em conformidade com as prioridades da comunidade.

4.5 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO NUI BOSQUE ARAGUAIA

O Conjunto Bosque Araguaia foi criado pela Cooperativa Habitacional de Belém – COMTETO no início dos anos 2000, que mobilizou os residentes de baixa renda e adquiriu a área anteriormente pertencente à empresa Brasilit, situada às margens da Rodovia Tapanã, no bairro Tapanã, com área de 179.294,04m².

A disposição original das ruas e lotes no Bosque Araguaia diferia substancialmente da configuração atual. Em resumo, as vias tinham dimensões de 100 (cem) metros de comprimento por 6 (seis) metros de largura.

As residências localizadas próximas aos limites laterais do conjunto possuíam dimensões de 10 (dez) metros de largura por 21 (vinte e um) metros de comprimento. Nas extremidades de cada rua, os lotes tinham dimensões de 20 (vinte) metros de comprimento por 10 (dez) metros de largura. Os demais lotes apresentavam dimensões de 16 (dezesesseis) metros de comprimento por 8 (oito) metros de largura.

As famílias foram agrupadas por quadras e lotes durante o processo de aquisição, inicialmente contando com a participação de 658 (seiscentos e cinquenta e oito) famílias. No entanto, ao longo dos anos, esse número tem flutuado devido aos processos de compra e venda de lotes e à subdivisão de propriedades.

Portanto, a concepção inicial era desenvolver um loteamento de baixa renda com uma infraestrutura semiurbanizada. No entanto, ao longo do tempo, a COMTETO perdeu seu papel

organizador perante a comunidade, surgindo a necessidade de estabelecer uma nova forma de organização liderada pelos próprios moradores. Assim, em 02/03/2017, os residentes constituíram a Associação dos Moradores do Conjunto Bosque Araguaia - AMBA, com o objetivo de preencher as lacunas deixadas pela cooperativa e buscar melhorias para a comunidade.

Importante informar que este loteamento não foi registrado no Ofício de Registro de Imóveis e não há menção a eventual aprovação do município, motivo pelo qual não foi possível identificar se se trata de loteamento clandestino ou irregular.

Em qualquer das hipóteses, verifica-se violação aos ditames da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo) pela COMTETO, o que deveria gerar responsabilização por violação dos termos legais e pelos danos causados aos adquirentes.

Atualmente, o Conjunto Bosque Araguaia possui em sua área total um sistema viário composto por 1 (uma) via principal (Avenida Araguaia) e 20 (vinte) Alamedas (A a T), sendo que foi construída até a 18ª alameda (Alameda P), estando não concluídas 2 (duas) vias finais.

Segundo o PRF, ao final da Travessa Araguaia existe uma ocupação pouco consolidada, com topografia baixa e próximo a áreas alagadiças, denominada de comunidade Vitória, localizada ao lado direito do Conjunto Bosque Araguaia, com aproximadamente 400 (quatrocentas) famílias, cujo único acesso é via Bosque Araguaia.

Os lotes situados defronte para a Rodovia Tapanã têm destinação comercial, e, por isso, a CODEM optou por excluí-los do polígono de intervenção a fim de evitar que “os proprietários paguem novamente pelo terreno que adquiriram” (CODEM, 2022, p.5).

A CODEM optou por regularizar uma área de 145.830,22m², excluindo do polígono a área ocupada ao final do conjunto, cuja ocupação tem topografia baixa e próximo às áreas alagadiças e as áreas comerciais, situadas à frente do Conjunto, as quais foram mencionadas nas plantas como “área em litígio”.

Figura 37 Polígono do NUI Bosque Araguaia



FONTE: IBGE, 2010; BELÉM, 2020

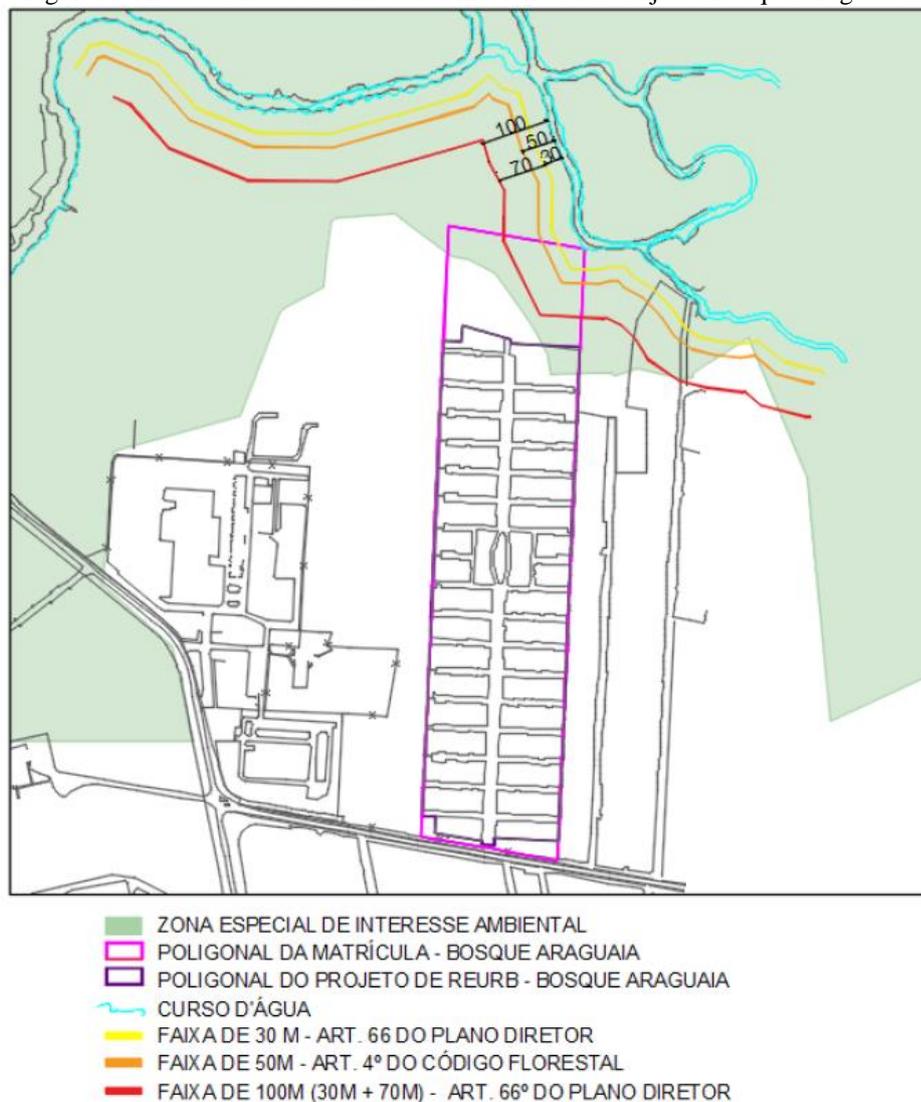
Deixou-se de realizar a regularização da Comunidade Vitória também, muito embora possua apenas uma via de acesso, a Avenida Araguaia, que, aparentemente, foi originária de ocupação espontânea, bem como as unidades situados ao final da Avenida Araguaia, cuja área está na matrícula matriz do Conjunto Bosque Araguaia, mas que foi excluída porque a ocupação estaria pouco consolidada.

Coincidentemente, a área excluída abarca também a faixa *non edificandi* prevista no art. 66, I, da Lei Municipal nº 8.655/2008 (Plano Diretor de Belém/PA), que obrigaria, possivelmente, uma relocação da população ali existente e manifestação do órgão municipal quanto a esta área, por força do art. 11, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

A imagem abaixo, existente no próprio PRF, demonstra que o recorte do polígono de intervenção excluiu, ao máximo possível, as áreas de interesse ambiental que afetam o NUI, especialmente as áreas afetadas ambientalmente.

Figura 38 Áreas de Interesse Ambiental Incidentes no Conjunto Bosque Araguaia



FONTE: CODEM, 2022. p. 16

As informações mais detalhadas sobre cada família estão nos dossiês e processos individuais dos moradores, incluindo a comprovação de renda familiar, meio pelo qual a CODEM verifica se a família atende aos critérios de gratuidade da modalidade de interesse social.

Isto demonstra que houve uma escolha deliberada de exclusão de áreas de interesse ambiental, que traria mais “etapas” para aprovação do projeto e novos “entraves” para a titulação da área.

Inclusive, a aprovação do projeto pela SEURB se deu, inicialmente, por simples carimbo de “PROJETO APROVADO”, sem nenhum documento além deste, manifestação ou comentário feito pela secretaria de urbanismo, o que foi solicitado pelo cartório em uma de suas notas devolutivas.

Um ponto que precisa ser destacado é a concisão do projeto em comparação com os demais analisados, especialmente em relação às visitas *in loco*, uma vez que o levantamento georreferenciado foi realizado por meio de imagens aerofotogramétricas pela empresa terceirizada G.I. – Geotecnologia, Sistemas e Aerolevantamentos LTDA, o que permitiu a obtenção de coordenadas geográficas com visitas pontuais, realizadas apenas para sanar dúvidas sobre as indefinições das imagens para a elaboração dos memoriais descritivos das unidades regularizáveis.

Inclusive, ao final do projeto, consta a informação de que as medidas das unidades poderiam ser sofrer alterações por ausência dos processos individuais de cada lote, de modo que o número de lotes regularizados poderá ser alterado quando da visita ao lote (CODEM, 2022, p. 28).

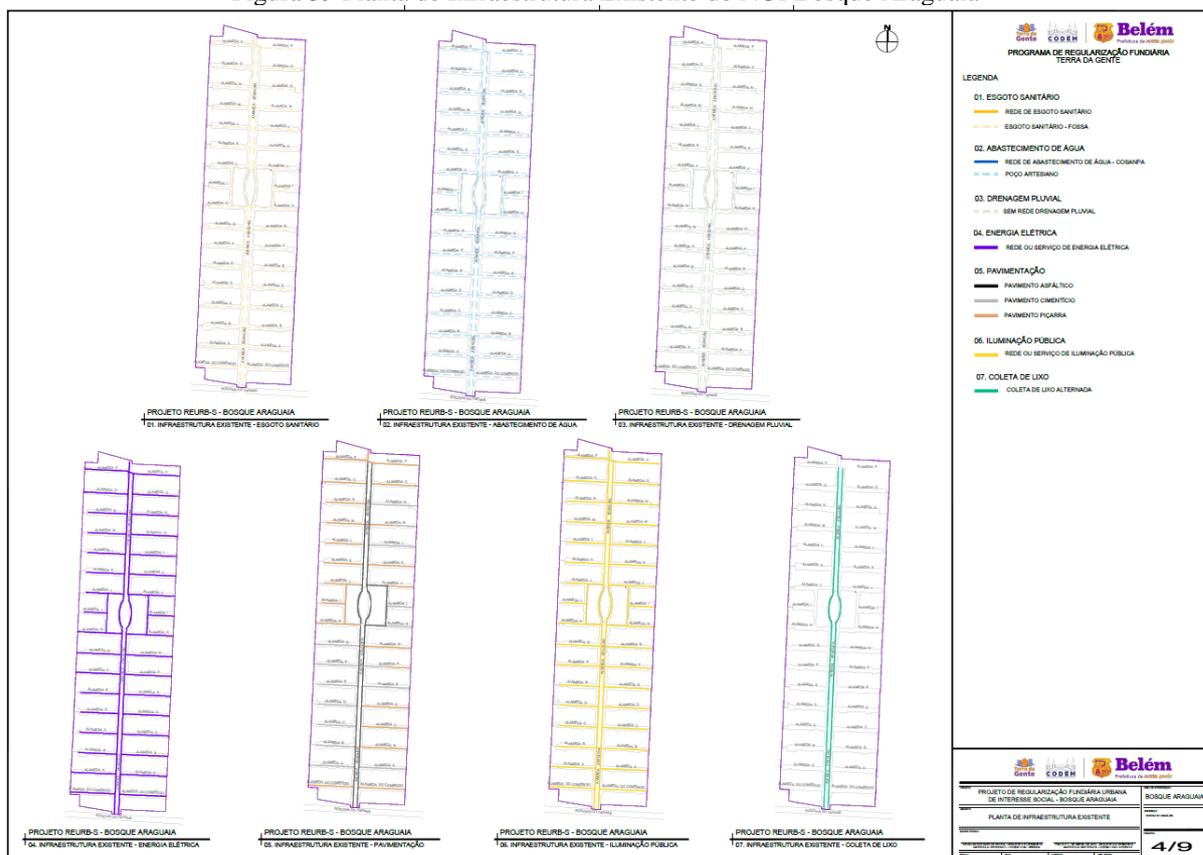
Esta mutabilidade do projeto acaba contrastando com a natureza do registro imobiliário, que tende a garantia de direitos perpétuos (direitos reais) e é mais rígido quanto à consolidação destes direitos. Portanto, uma alteração do projeto, para ser publicizada no registro de imóveis, deve obedecer basicamente ao mesmo rito para seu registro, com apresentação de Certidão de Regularização Fundiária Retificativa e Projeto de Regularização Fundiária Retificativo, o que pode significar retrabalho e dispêndio desnecessário de recursos humanos e materiais da Administração Pública, seja por falta de planejamento adequado ou estratégia equivocada.

Quanto ao diagnóstico socioeconômico, citou-se os dados obtidos pelo IBGE no Censo de 2010 do Bairro Tapanã como referência, uma vez que o Bosque Araguaia está situado neste

bairro, sendo indicado a presença de mulheres chefes de família e empreendedoras, além de funcionários públicos e autônomos. O diagnóstico também revelou disparidades econômicas dentro do conjunto, com os moradores das alamedas iniciais apresentando maior poder aquisitivo em comparação com os das alamedas posteriores, que muitas vezes depende de benefícios sociais, sendo essa, por vezes, a única fonte de renda.

Sobre a pavimentação, o Projeto menciona que ele precisa apenas de revitalização. Contudo, ao analisar a Planta de Infraestrutura Existente, verificou-se a menção de 03 (três) tipos de pavimentação: asfáltica, cimentícia e piçarra.

Figura 39 Planta de Infraestrutura Existente do NUI Bosque Araguaia



FONTE: CODEM, 2022.

Apesar disto, o PRF identificou vários problemas no conjunto habitacional, para os quais foram propostas melhorias. Um dos problemas identificados foi o baixo grau de integração entre as vias, dificultando a ligação entre os lados oeste e leste do conjunto.

A proposta de melhoria consistiu na desobstrução das ligações entre esses lados das alamedas para facilitar o retorno dos veículos, porém essa melhoria não está relacionada à infraestrutura essencial.

Outro problema identificado foi a existência de longas distâncias caminháveis até a parte posterior do conjunto, calçadas irregulares e não acessíveis, e ausência de arborização.

A proposta de melhoria consistiu na implementação de uma faixa livre caminhável de 1,20m e uma faixa de serviço de 0,80m, permitindo o plantio de árvores de pequeno porte na Avenida Araguaia, exceto nas alamedas, para preservar o tamanho das calçadas existentes e evitar impactos nas áreas já edificadas.

A ausência de espaços livres de lazer foi outro problema identificado, para o qual foi proposta a revitalização da Praça Central, com a implementação de parque infantil, praça de alimentação, quadras esportivas e campo de futebol, e a implantação de uma praça menor na parte posterior do conjunto (Alameda P).

Identificou-se também a ausência de equipamentos urbanos, para o qual foi proposta a implantação de uma Unidade de Saúde e um Parque Ambiental.

Quanto aos problemas identificados que fazem parte da infraestrutura essencial, elencou-se a ausência e/ou precariedade de infraestrutura urbana, incluindo esgotamento sanitário, fornecimento de água e drenagem pluvial, para o qual foi proposta a implantação e requalificação das redes de infraestrutura urbana, além da reserva de dois espaços destinados a equipamentos públicos de saneamento: uma caixa d'água para abastecimento e uma pequena Estação de Tratamento de Esgoto. Por fim, o sistema de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública foi identificado como um problema, para o qual foi proposta a revitalização.

Tabela 16 – Correção entre Problemas, Propostas de Melhorias e Enquadramento em Infraestrutura Essencial do NUI Bosque Araguaia

Problema Identificado no PRF	Proposta de melhoria	Infraestrutura Essencial?
Baixo Grau de Integração entre as Vias, que impede a ligação entre os lados oeste e leste do conjunto	Desobstrução das ligações entre os lados leste e oeste das alamedas para facilitar o retorno dos veículos	Não
Longas distâncias caminháveis até a parte posterior do conjunto; calçadas irregulares e não acessíveis e ausência de arborização	Implementação de faixa livre caminhável de 1,20m e faixa de serviço de 0,80m, permitindo o plantio de árvores de pequeno porte, exceto nas alamedas para manter o tamanho das calçadas existentes e evitar impactos nas áreas já edificadas.	Não
Ausência de Espaços Livres de Lazer	Revitalização da Praça Central (com a implementação parque infantil, praça de alimentação, quadras esportivas e campo de futebol) e a implantação de uma praça menor na parte posterior do conjunto (Alameda P).	Não
Ausência e/ou precariedade de infraestrutura urbana (esgotamento sanitário, fornecimento de água e drenagem pluvial)	Implantação e requalificação das redes de infraestrutura urbana, e reserva de 2 espaços destinados a equipamentos públicos de saneamento: uma caixa d'água para abastecimento e uma Estação de Tratamento de Esgoto	Sim
Ausência de equipamentos urbanos	Implantação de Unidade de Saúde e Parque Ambiental	Não
Sistema de Fornecimento de Energia Elétrica e Iluminação Pública	Revitalização	Sim

FONTE: Elaboração pela Autora

saneamento básico e pavimentação, que são essenciais para identificar o grau das carências e deficiências da infraestrutura, orientando as propostas de melhoria de forma mais precisa e eficaz.

Questiona-se também a ausência de manifestação sobre a significativa quantidade de terrenos baldios e edificações em ruína, que correspondem a cerca de 12% do número de lotes do conjunto, que poderiam ser objeto de arrecadação pelo município ou destinados a realocação dos moradores situados nas áreas de proteção ambiental ao final do Conjunto e que não foram incluídos no projeto em razão da precariedade da ocupação, que poderiam receber auxílio para a edificação dos lotes, por exemplo.

Apesar das opções disponíveis, não houve manifestação do Poder Público acerca deste ponto.

Além disso, a escolha de um loteamento de acesso controlado, de propriedade privada, com exclusão da Comunidade Vitória, das unidades localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) e das unidades comerciais situadas em frente ao Bosque Araguaia, pode resultar em uma maior disparidade na região, pois, enquanto os moradores da área de intervenção do Bosque Araguaia terão acesso a obras de infraestrutura essenciais e serviços básicos, os demais residentes não se beneficiarão dessas melhorias previstas no projeto.

Em resumo, a análise revela uma série de lacunas e falhas no planejamento e execução do projeto de regularização fundiária no Bosque Araguaia, as quais comprometem não apenas a qualidade de vida da população local, mas também a sustentabilidade ambiental da região, evidenciando a necessidade urgente de uma abordagem mais integrada e participativa na formulação e implementação de políticas urbanas.

A ausência de um estudo socioeconômico baseado em visitas à comunidade é uma lacuna significativa no processo de regularização fundiária analisado, uma vez que são essenciais para compreender profundamente as condições de vida, as necessidades e os desafios enfrentados pelos moradores.

Ao restringir a análise exclusivamente aos dados de renda, pode-se perder uma série de outros aspectos importantes que afetam a vida dos moradores, como acesso a serviços básicos, condições de moradia, infraestrutura disponível, dinâmicas sociais e culturais, entre outros, resultando em uma compreensão incompleta da comunidade e, conseqüentemente, a soluções inadequadas ou incompletas no processo de regularização fundiária.

A realização de reunião com a comunidade para apresentação do programa é um passo positivo, mas não substitui a importância de um estudo socioeconômico mais abrangente e detalhado, que envolva interação direta com os moradores.

Essa interação permitiria uma compreensão mais holística das necessidades e aspirações da comunidade, possibilitando a formulação de estratégias mais eficazes para a regularização fundiária e o desenvolvimento urbano sustentável.

5. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Neste tópico, apresentam-se as principais constatações decorrentes da análise dos projetos de Regularização Fundiária Urbana dos núcleos mencionados, com destaque para as infraestruturas essenciais elencadas no artigo 36, parágrafo 1º, da Lei número 13.465/2017.

Foram minuciosamente analisados os cinco procedimentos de REURB: Área Central da COHAB, Bairro Cruzeiro, Eduardo Angelim Etapa 1, Ranário e Bosque Araguaia. Destes, é relevante mencionar que os procedimentos dos Núcleos Área Central da COHAB, Eduardo Angelim Etapa 1, Ranário e Bosque Araguaia foram apresentados juntamente com o Projeto de Regularização Fundiária, sob a modalidade REURB de Interesse Social, enquanto o procedimento do Bairro Cruzeiro foi instaurado sob a modalidade "REURB Inominada", sem a apresentação de PRF, apenas com uma simples manifestação de que a ocupação no bairro precede a 19/12/1979.

Após a análise dos projetos dos Núcleos Urbanos Informais Área Central da COHAB, Eduardo Angelim Etapa 1, Ranário e Bosque Araguaia, foi possível evidenciar que o procedimento de regularização fundiária é um forte mecanismo para garantir direitos, especialmente o da moradia adequada, desde que implementado corretamente.

No que concerne ao NUI da Área Central da COHAB, verifica-se que este projeto foi reaproveitado da gestão anterior do município, elaborado sob a égide da Lei número 11.977/2009, com a titulação dos lotes por meio da CDRU e CUEM, os quais foram entregues aos beneficiários pela gestão anterior sem o registro do projeto e dos títulos emitidos no cartório de registro de imóveis competente, o que não garantia segurança jurídica aos beneficiários, uma vez que a proteção jurídica só existiria após o registro, nos termos do artigo 1.227 do Código Civil.

Quanto à adaptação do projeto, houve apenas uma manifestação do setor jurídico da CODEM informando que o projeto elaborado anteriormente estaria em conformidade com os requisitos legais da nova legislação. Assim, o projeto não sofreu qualquer alteração formal ou substancial.

Entende-se que o correto seria a elaboração de um novo projeto ou a complementação do existente, uma vez que o tempo decorrido pode ter provocado alterações nos lotes individualizados, como fusões ou divisões, ou mudanças nas necessidades dos moradores do núcleo, como a necessidade de manutenção do sistema de drenagem, por exemplo.

Além disso, deveria ter sido elaborado um estudo adequado para a coleta e tratamento do esgoto e uma proposta de implantação do sistema, seja individual ou coletivo, o que não foi realizado. Na verdade, nada foi mencionado como solução para o problema identificado, que faz parte da infraestrutura essencial e é obrigatório a todos os PRF's.

De forma similar, o Projeto de Regularização Fundiária do NUI Eduardo Angelim Etapa 1 foi reaproveitado da gestão anterior do município, elaborado sob a égide da Lei número 11.977/2009, com a titulação dos lotes por meio da CDRU e CUEM, e entregue aos beneficiários pela gestão anterior sem o registro do projeto e dos títulos emitidos no cartório de registro de imóveis competente.

Também não houve a reformulação ou complementação técnica do projeto até a presente data, o que poderia ser necessário em razão do tempo decorrido desde a sua elaboração e implantação, o que poderia resultar em novas demandas por parte dos moradores.

Além disso, na gestão anterior, optou-se por dividir o Conjunto Eduardo Angelim em duas partes, Etapa 1 e Etapa 2, por motivos urbanísticos e fundiários, embora muitas obras estivessem previstas para serem realizadas na área da Etapa 2. Com base na nova legislação, poderia haver a regularização integral das áreas, pois ela possibilita a regularização por etapas e em imóveis de diferentes titulares, o que seria mais adequado à própria estrutura do núcleo e permitiria a uniformidade dos direitos garantidos a ambas as áreas, especialmente porque várias obras foram previstas e realizadas na área da Etapa 2.

Apesar disso, não foram feitas alterações em nenhum aspecto, com exceção do cronograma de obras, que inicialmente foi apresentado mencionando apenas os termos "MÊS 01, MÊS 02, ...", sem menção às datas reais de realização das obras. O PRF do NUI Eduardo Angelim Etapa 1 não mencionou especificamente as áreas que sofrem alagamentos e que estão contaminadas, apenas citando-as no projeto escrito, o que pode prejudicar na verificação das melhorias e na implementação delas, pois não há menção às áreas que precisam de mais atenção especificamente.

O NUI Ranário, por sua vez, dentre os analisados, é o que apresenta mais carências de infraestrutura, pois as existentes são muito precárias e foram criadas exclusivamente pela população que ocupou o local, inicialmente não destinado para moradia.

O Projeto de Regularização Fundiária do NUI Ranário, aprovado em 2017, destacou a falta de infraestrutura essencial na área, como fornecimento de água, esgoto, drenagem e energia elétrica, que são partes integrantes da infraestrutura essencial.

Apesar dos dados do Índice de Desenvolvimento Humano Urbano (IDH-U), elaborado pelo ATLAS Brasil, indicarem que 16,24% da população tinha acesso a água e esgotamento sanitário, essa estatística não condiz com a situação precária do núcleo, que carece de toda a infraestrutura essencial.

A discrepância entre os dados reais do NUI e os dados fornecidos pelo IBGE pôde ser verificada mediante as visitas técnicas realizadas no local pelos técnicos e as entrevistas com os moradores, que demonstraram que os dados coletados e trabalhados em nível nacional devem ser analisados com cuidado, pois nem sempre correspondem às reais necessidades do núcleo, mostrando a importância do trabalho de campo.

Por isso, entende-se que esses dados não podem ser utilizados como única fonte para compreensão dos trabalhos do município em projetos como os de regularização fundiária, sendo essencial considerar as especificidades locais e realizar avaliações detalhadas para garantir que as intervenções atendam efetivamente às demandas da comunidade.

Preocupante também é o cronograma de obras, inicialmente mal definido e posteriormente revisado para um prazo mais extenso, o que pode ter ocorrido devido a eventuais implicações legais.

No que diz respeito ao NUI Bosque Araguaia, verifica-se a elaboração sumária do projeto pela equipe técnica, utilizando-se de imagem aerofotogramétrica para levantamento georreferenciado, o que permitiu a redução do trabalho em campo e a opção pela exclusão da Comunidade Vitória, das unidades localizadas em Áreas de Preservação Permanente e das unidades comerciais situadas em frente ao Bosque Araguaia, devido ao aumento das etapas legais para emissão do projeto ou impossibilidade de titulação gratuita.

Verifica-se que a elaboração sumária do PRF do NUI Bosque Araguaia está alinhada com as declarações do atual Presidente da CODEM, Lélío Costa, que enfatiza a conclusão dos PRFs em até três meses, o que levanta questões sobre a qualidade da análise produzida pelos técnicos e a possibilidade de participação da população envolvida.

Após essas considerações, segue abaixo a comparação entre as obras de infraestrutura essencial propostas pela CODEM diante das necessidades identificadas nos projetos.

Tabela 17 Comparação entre os PRF's analisados

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL	ÁREA CENTRAL DA COHAB		EDUARDO ANGELIM ETAPA 1		RANÁRIO		BOSQUE ARAGUAIA	
	Situação	Melhoria	Situação	Melhoria	Situação	Melhoria	Situação	Melhoria
Abastecimento de água potável, coletivo ou individual	Implementado	Revitalização	Insuficiente e carente de manutenção	Manutenção em todo sistema, especialmente quanto ao uso clandestino (gatos)	Ausente	Criação do Sistema	Ausente	Construção de Caixa D'água
Coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual	Ausente	Inexistente	Completamente Ausente	Inexistente	Ausente	Criação do Sistema	Ausente	Construção de ETE
Rede de energia elétrica domiciliar	Implementado	Revitalização	Completamente Implementado	Revitalização da rede existente	Implementado	Revitalização do sistema	Implementado	Revitalização do sistema
Soluções de drenagem	Carente de manutenção.	Revitalização	Carente de manutenção.	Manutenção em todo sistema, especialmente quanto ao uso clandestino (gatos)	Ausente	Criação do Sistema	Ausente	Inexistente

FONTE: Elaborado pela autora.

A tabela revela a ausência de propostas de melhoria para os casos de ausência de coleta e tratamento do esgotamento sanitário nos NUI's Área Central da COHAB e Eduardo Angelim Etapa 1, que revela um claro descaso com as necessidades básicas da população e com a garantia de direitos fundamentais, bem como denota uma negligência por parte das autoridades responsáveis pela gestão urbana.

Essa omissão reflete uma falha na formulação e implementação de políticas públicas que atendam às demandas da comunidade, resultando em um ambiente urbano precário e desfavorável para os moradores.

Essa falta de compromisso com a qualidade da infraestrutura urbana não apenas compromete o desenvolvimento sustentável das áreas afetadas, mas também perpetua desigualdades socioeconômicas e vulnerabilidades ambientais. Portanto, a ausência de iniciativas por parte do poder público nos projetos analisados não pode ser interpretada apenas como uma lacuna na gestão urbana, mas como um indicativo claro de descaso institucional com as necessidades e direitos básicos da população.

Além disso, a falta de propostas de melhoria para a coleta e tratamento do esgotamento sanitário representa uma grave deficiência na infraestrutura urbana, pois a inexistência desse serviço não apenas expõe os moradores a condições insalubres e à contaminação ambiental, mas também compromete a dignidade e a saúde da população, afetando diretamente seu direito a uma moradia adequada e segura.

Nesse sentido, é fundamental que políticas públicas sejam implementadas para corrigir essas lacunas e garantir o acesso universal a serviços básicos de saneamento, promovendo assim o pleno exercício do direito à moradia digna e adequada para todos.

Logo, pode-se dizer que os Projetos de Regularização Fundiária dos NUI's Eduardo Angelim Etapa 1 e Área Central da COHAB não adimpliram com a normativa do art. 36, §1º da Lei nº 13.465/2017, uma vez que não elencaram propostas de implementação de equipamentos de infraestrutura essencial.

No que se refere aos NUI Bosque Araguaia, apesar de terem sido listadas as medidas para implementação da infraestrutura essencial, torna-se difícil afirmar que todos os requisitos do artigo 36, parágrafo 1º, da Lei nº 13.465/2017 foram atendidos, visto que a qualidade do diagnóstico dos problemas locais está sob discussão.

A discrepância na construção e elaboração dos projetos foi evidenciada durante a análise, revelando que cada um deles foi desenvolvido de maneira autônoma e sem uma

conexão técnica uníssona, o que levar a observar a ausência de um padrão municipal para o diagnóstico das deficiências e propostas, o que contribui para essa falta de uniformidade e de consistência entre os projetos.

Essa falta de alinhamento pode resultar em dificuldades na implementação e na eficácia das intervenções urbanas, bem como na inconsistência das soluções propostas, motivo pelo qual é fundamental estabelecer diretrizes e padrões municipais claros para garantir uma abordagem mais integrada e coerente no desenvolvimento de projetos urbanos, promovendo uma melhoria efetiva na qualidade de vida da comunidade.

Então, seria benéfico criar um guia técnico para a elaboração dos projetos de regularização fundiária, que fosse além das exigências legais mínimas estabelecidas pela legislação nacional e contemplasse as necessidades específicas de cada comunidade, refletindo as demandas locais e facilitando a implementação das medidas propostas.

Além disso, esse guia ajudaria a institucionalização dessas medidas, garantindo que não se percam com as mudanças de gestão ou governo, promovendo uma cultura de qualidade contínua, passível de ser aprimorada ao longo do tempo.

Aspecto que merece ser considerado também é a ausência de preocupação com a implementação dos projetos aprovados pelo Poder Público, muito embora este seja um ponto relevante para a Lei nº 13.465/2017, que determina inclusive a elaboração de cronograma de obras e termo de compromisso firmado entre os responsáveis pela realização das obras.

Apesar disso, o Poder Público, desde a criação do Programa Chão Legal, não se preocupa realmente em implementar medidas de melhoria ambiental e urbanística, mas com a mera titulação.

Sobre este aspecto BARROS (2023, p. 2023), ao entrevistar servidores ex-servidores e servidores atuais, constatou que cabe à CODEM a elaboração do projeto, mas não o acompanhamento e implementação das obras propostas.

A CODEM limita-se a enviar um ofício às secretarias responsáveis, fundamentado em uma estimativa grosseira de custo das obras, com o objetivo de solicitar a inclusão das obras no orçamento do ano seguinte, sem fazer nenhum controle das obras, muito embora agora seja obrigada a fornecer cronograma de obras.

Entende-se que o ideal seria a elaboração de um projeto executivo em paralelo ao projeto básico elaborado, com uma estimativa adequada dos custos para sua implementação, inclusão no orçamento público e controle das obras, que podem ser realizados por meio da

contratação de empresa via licitação ou pela prestação direta do serviço pelo Poder Público, conforme for mais conveniente para a Administração Pública.

O que não deve ser feito é permitir o total descontrole e a desconsideração das necessidades da localidade, como tem sido observado, ou ainda, permitir o desvirtuamento do instituto da regularização fundiária com a aplicação do rito inominado, que não é uma modalidade, mas tem sido amplamente utilizado em Belém, cidade com mais de 400 anos de história, na qual a maior parte de seus bairros foi estabelecida antes da Lei de Parcelamento do Solo.

Quanto à "REURB Inominada", entende-se que ela está sendo amplamente aplicada pela CODEM com o objetivo de se isentar da responsabilidade de elaborar PRF's e executar as obras de infraestrutura essencial, baseada em uma interpretação equivocada dos preceitos da Lei número 13.465/2017.

Este fato traz grande preocupação, pois Belém tem sido alçada como modelo de regularização fundiária, e o parâmetro utilizado é a quantidade de unidades imobiliárias tituladas.

Contudo, mesmo se se considerar como válido o critério da titulação como meio para avaliar o sucesso dessa política pública, verifica-se que o procedimento feito às pressas, sem amadurecimento ou consideração de todos os procedimentos legais, acaba por trazer insegurança jurídica aos beneficiários.

Recentemente, a Superintendência do Patrimônio da União no Pará, por meio do Ofício nº SEI nº 22483/2024/MGI, de 26/02/2024, informou a suspensão de todos os atos autorizativos de REURB em áreas em litígio ou reconhecidas como pertencentes à União por suspeita de fraude na liberação das autorizações, que foram genéricas e que não obedeceram à tramitação dentro do órgão dentro dos ditames legais.

Neste Ofício, o Superintendente encaminhou o Despacho exarado no Processo nº 19739.127917/2023-59, que discutiu o processo administrativo que autorizou REURB pela CODEM em áreas em litígio da União, no qual uma nota técnica recomendou a autorização, mas sem a ratificação da chefia competente, levantando dúvidas sobre sua validade devido ao não cumprimento dos trâmites estabelecidos.

Destacou-se a imprudência na condução do processo, bem como a violação de princípios constitucionais, como segurança jurídica, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e que a autorização não poderia ser emitida por simples Ofício, sem

manifestação definitiva do órgão federal por meio de Termo de Cooperação e homologação pelo juízo competente, uma vez que a titularidade das áreas está sendo discutida no Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

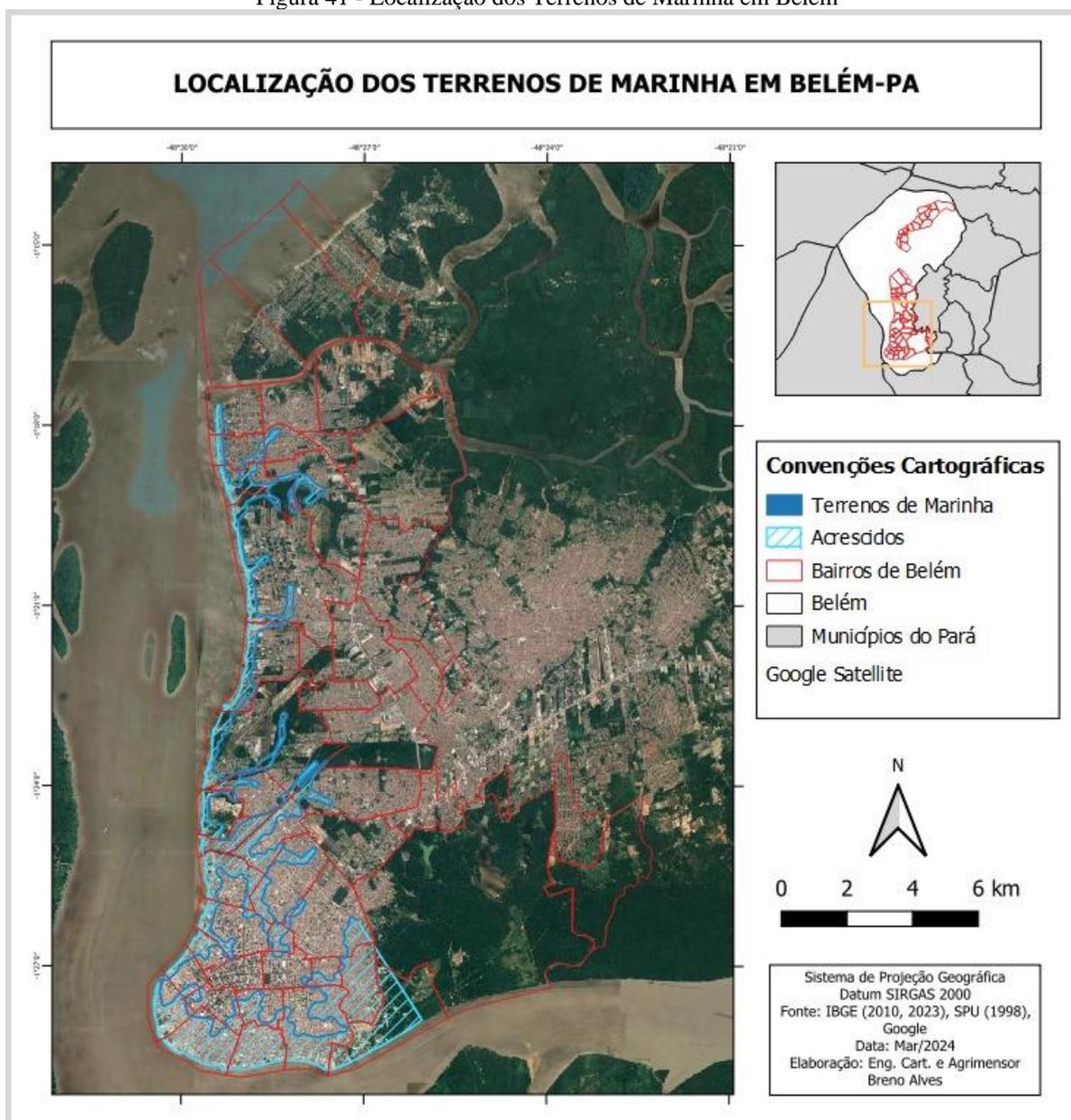
Destaca-se que, em todas as matrículas das unidades tituladas, inscreveu-se “ÁREA CONTROVERSA” nas matrículas em virtude da existência de litígio para que o Oficial de Registro pudesse proceder com as retificações necessárias quando da conclusão do processo judicial, o que, *per se*, demonstra a precariedade da titulação concedida às pessoas daquela localidade, de um bairro inteiro.

O despacho enfatiza, ainda, a necessidade de uma apreciação jurídica mais aprofundada para garantir o cumprimento adequado dos procedimentos e a segurança jurídica dos cidadãos afetados pelos processos de regularização fundiária em Belém, determinando a suspensão dos atos autorizativos e encaminhando o processo na íntegra para a Controladoria Geral da União e Advocacia Geral da União para manifestação definitiva sobre a legalidade dos atos autorizativos.

Até o momento, as autorizações de REURB dos bairros do Guamá, Fátima e Pedreira estão sob questionamento. Além disso, outras áreas podem ser afetadas pois foi concedida uma autorização genérica e ainda não houve manifestação do 1º Ofício de Registro de Imóveis sobre a titulação nessas condições em sua circunscrição.

Atente-se que a área em litígio entre União e Município engloba mais de 50% da cidade de Belém, que são as áreas de terreno de marinha e acréscidos de marinha, em discussão nas ações judiciais 000617509.2005.4.01.3900, 000518552.2004.4.01.3900 e 001031518.2007.4.01.3900, todas em trâmite no Tribunal Regional da 1ª Região.

Figura 41 - Localização dos Terrenos de Marinha em Belém



FONTE: SPU, 1998; IBGE, 2010 e 2023.

Este acaba por tornar-se mais um capítulo do caos fundiário existente na cidade de Belém, no qual disputam títulos o Município, o Estado, a União e particulares. A REURB, em vez de tornar-se um instrumento para diálogo entre os entes federativos e permitir a finalização de imbróglios que se arrastam há décadas, acaba por incrementar esses dissídios.

O caos fundiário em Belém gera insegurança jurídica, ocupação desordenada, dificuldades na implementação de políticas públicas e aumento da vulnerabilidade social. A falta de clareza sobre a propriedade da terra impede a regularização fundiária adequada,

dificultando o acesso dos moradores a serviços básicos e perpetuando o ciclo de pobreza e marginalização. Para resolver esses problemas, são necessárias políticas eficazes de gestão fundiária que promovam a segurança jurídica dos direitos de propriedade e o desenvolvimento equitativo da cidade (Monteiro et al, 2022).

Portanto, reitera-se a importância de não interpretar a Lei nº 13.465/2017 em trechos, sem considerar que ela esteja alinhada com a orquestra normativa que a cerca, que traz diretrizes claras para a atuação da Administração Pública, como o fornecimento de serviços de forma eficiente, com participação democrática das partes envolvidas, promoção do uso racional do solo, da função social da cidade, garantia do meio ambiente para as presentes e futuras gerações entre outros.

A execução em larga escala da regularização fundiária sem um compromisso efetivo com a implementação dos direitos dos moradores, assegurando seu direito à moradia adequada e ao acesso à cidade, é crucial para o êxito dessa política pública. Sem esse compromisso, a política se torna vazia e perde sua eficácia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que, quando implementada de forma séria e comprometida, a regularização fundiária urbana de interesse social pode tornar-se um instrumento crucial para o desenvolvimento das cidades, garantindo a todos o direito à moradia adequada e possibilitando a criação de cidades inclusivas e sustentáveis.

Entretanto, ao analisar os projetos de regularização fundiária apresentados ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, verificou-se que muitas vezes esses projetos não incluem todos os equipamentos de infraestrutura essencial previstos no artigo 36, §1º, da Lei nº 13.465/2017. E, quando incluem, não há demonstração real de interesse na efetivação das medidas propostas, uma vez que não há controle por parte do município sobre o cronograma de obras e a implementação do projeto, que se reduzia a enviar ofício para os órgãos responsáveis pelas obras para eventual inclusão no orçamento futuro.

A falta de uniformidade nos projetos realizados é um aspecto preocupante na administração pública, pois pode resultar em disparidades significativas na qualidade e eficácia das ações implementadas.

Quando cada projeto segue sua própria metodologia de elaboração, torna-se difícil garantir uma abordagem consistente e abrangente para lidar com os desafios enfrentados pelas comunidades. Isso pode levar a lacunas na identificação das verdadeiras necessidades da população e na formulação de soluções adequadas para abordá-las.

Além disso, a falta de precisão técnica na implementação da infraestrutura essencial pode resultar em obras mal planejadas ou ineficientes, desperdiçando recursos públicos e prejudicando a qualidade de vida das pessoas afetadas. Portanto, a uniformização de procedimentos na administração pública é essencial para garantir a qualidade contínua das políticas e projetos governamentais, bem como para promover uma maior transparência e participação popular no processo decisório.

Isso envolve o estabelecimento de diretrizes claras e padronizadas para a elaboração e execução de projetos, garantindo que todas as iniciativas sejam guiadas por critérios consistentes e orientadas para atender às necessidades reais da população.

A observação da tendência na aplicação da chamada "REURB inominada", sem embasamento legal adequado, levanta preocupações significativas sobre a eficácia e a legitimidade das ações governamentais.

Essa prática, que busca apenas a titulação em massa sem considerar as necessidades reais de melhoria nos núcleos urbanos, reflete uma abordagem inadequada e simplista para lidar com questões complexas de regularização fundiária e desenvolvimento urbano.

A falta de consideração pelas medidas de infraestrutura essencial, como abastecimento de água potável, saneamento, coleta de lixo, drenagem e energia elétrica domiciliar, é especialmente preocupante, pois esses elementos são fundamentais para garantir a qualidade de vida das pessoas e promover cidades inteligentes e sustentáveis. Sem tais medidas, as comunidades podem enfrentar sérios problemas de saúde pública, degradação ambiental e falta de acesso a serviços básicos essenciais.

Ressalta-se também que a regularização fundiária demanda uma base registral segura, a fim de possibilitar um controle da malha fundiária do município, sem o qual pode haver exclusão de regiões mais vulneráveis, como a comunidade Vitória e o conjunto Eduardo Angelim Etapa 2, cuja origem fundiária ainda precisa ser esclarecida, o que evidencia a necessidade de um esforço conjunto do Poder Público e dos cartórios para combater o caos fundiário, permitindo a regularização de diversas áreas.

Portanto, é crucial que as políticas de regularização fundiária e desenvolvimento urbano considerem cuidadosamente a implementação dessas medidas de infraestrutura essencial definidas no artigo 36, 1º, da Lei 13.465/2017, como parte integrante de um plano abrangente para melhorar a qualidade de vida e promover o desenvolvimento sustentável das cidades, que deve integrar todos os Projetos de Regularização Fundiária (PRF's) apresentados perante serventias extrajudiciais de registro de imóveis.

Por fim, reitera-se que é fundamental levar a sério as necessidades de infraestrutura essencial, especialmente saneamento básico, para garantir o direito à moradia adequada e a construção de cidades sustentáveis e resilientes, principalmente para as populações mais carentes, sob pena de reduzir a REURB como mero meio de titulação e ferramenta eleitoreira

REFERÊNCIAS

ABELÉM, Auriléia Gomes. **Urbanização e remoção: por que e para quem?** 2ª Edição. Belém: NAEA, 2018.

AFLALO, A.-B. B.; NASCIMENTO, F. C. DO. A OCUPAÇÃO DE BELÉM: A POLÍTICA HIGIENISTA DE ANTÔNIO LEMOS E O DESCASO COM AS ÁREAS ALAGADAS. V **Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**, p. 4197–4219, 2018.

AGÊNCIA NACIONAL DE ÁGUAS - ANA. **ATLAS ÁGUAS. Belém-PA**. Disponível em <<https://portal1.snirh.gov.br/ana/apps/storymaps/stories/1d27ae7adb7f4baeb224d5893cc21730>>. Acesso em 30/05/2023.

_____. **ATLAS ÁGUAS: Segurança Hídrica do Abastecimento Urbano**. Brasília: ANA, 2021

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO DO BRASIL. **Bases do Censo e das UDHS por Regiões Metropolitanas: Belém/PA**. Disponível em <<http://www.atlasbrasil.org.br/acervo/biblioteca>>. Acesso em 30/05/2023

_____. **Relatório de Esgotamento Sanitário Municipal: Belém/PA**. ATLAS ESGOTOS - Despoluição de Bacias Hidrográficas. 2017. Disponível em <https://portal1.snirh.gov.br/arquivos/Atlas_Esgoto/Par%C3%A1/Relatorio_Geral/Bel%C3%A9m.pdf>. Acesso em 30/05/2023.

AUGUSTO, E. A. A. **Especialidade Objetiva e Georreferenciamento**. Boletim Eletrônico nº 1.811 do Instituto de Registro de Imobiliário do Brasil. 2005. Disponível em <https://irib.org.br/boletins/detalhes/2015>. Acesso em 10 mai. 2024.

BARROS, T. P. N. **A Posse segura da terra urbana como instrumento de emancipação das mulheres: análise das ações desenvolvidas pelos Programas Chão Legal e Terra da Gente no Município de Belém do Pará**. 2023. 264p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido), Universidade Federal do Pará, Belém, 2023.

BELÉM. **Lei nº 9.923, de 07 de agosto de 2023**. Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração da lei orçamentária anual de 2024 e dá outras providências. 2023. Disponível em <<https://portaltransparencia.belem.pa.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/LEI-9.923-LDO-2024-ASS.pdf>>. Acesso em 10 abr. 2024

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil promulgada em 05 de outubro de 1988**. [S.l.]: [s.n.], 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 11 dez 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (...). 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em 10 mar. 2024.

BRASIL. Ministério Das Cidades. **REURB. Cartilha da Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.565, de 2017**. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_reurb.pdf>

CLÍNICA DE DIREITOS HUMANOS DA AMAZÔNIA (CIDH). **Parecer CIDHA nº 02/2015**. Comunidade Fé em Deus. Regularização Fundiária de Interesse Social. Pesquisa Fundiária referente à desapropriação a non domino. Recomendações de aspecto registral para registro das imissões na posse do Estado. Indicação dos possíveis instrumentos de regularização a serem utilizados na área. Belém: Universidade Federal do Pará.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM (CODEM) **ESTATUTO SOCIAL**, alterado pela 70ª Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30/04/2014. Arquivada na Junta Comercial do Estado do Pará, sob o nº 20000397987, Protocolo nº 14/044242-1, de 24/06/2014.

_____. **Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social do NUI Área Central da COHAB**. Belém, 2018.

_____. **Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social do Conjunto Eduardo Angelim – Etapa 1**. Belém, 2018.

_____. **Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social do NUI Ranário**. Belém, 2017.

_____. **Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social do NUI Bosque Araguaia**. Belém, 2022.

_____. **Terra da Gente**. Belém, 18/02/2021. Instagram: @codem_oficial. Disponível em <<https://www.instagram.com/p/CLcWPevgz9h/>>. Acesso em 28/05/2023.

_____. Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social da “Área Central da “COHAB”. Belém/PA, 2017.

_____. Audiência Pública Cremação. Belém. 22 out 2022. Instagram: @codem_oficial. Disponível em <<https://www.instagram.com/p/CkLVLvoOQz6/?igsh=MWl4cmxpNGd1b21iZA==>>. Acesso em 02 fev 2024.

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO – CREA/SP. **Manual de REURB**. Disponível em <<https://www.creasp.org.br/arquivos/cartilhas/2023-Reurb-230418-CREA-ebook-reurb-AF.pdf>>. Acesso em 23/08/2023.

COSTA, B. S.; VENÂNCIO, S. R. A função social da cidade e o direito à moradia digna como pressupostos do desenvolvimento urbano sustentável. **Revista Direito Ambiental e sociedade**, Caxias do Sul/RS, 6, n. 2, jan/jun 2016. 106-136. Disponível em: <<http://www.uces.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

DA COSTA, C.; SEGANFREDO, R. F. Considerações acerca do Direito Constitucional à moradia e do direito de propriedade frente à regularização fundiária urbana. **Revista**

Pensamento Jurídico, São Paulo, 12, n. n. 1, jan/jun 2018. 312-334. Disponível em: <<https://fadisp.com.br/revista/ojs/index.php/pensamentojuridico/article/view/132/173>>. Acesso em: 19 jan. 2022.

DA SILVA, P.; PEREIRA, J.; MONTEIRO, J; DA SILVA NETO, W.. **Registro de Imóveis e Cartografia**: prática de aberturas de matrículas da antiga Fazenda Val-de-Cães. *In. XX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, 2023, Belém/PA. Disponível em <<https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/10/st05-62.pdf>>. Acesso em 27/01/2024.

DENALDI, R. **Identificação e caracterização da precariedade habitacional: desafios conceituais e metodológicos**. IPEA eBooks, p. 29–55, 7 nov. 2022.

DUARTE CARDOSO, A. C.; DA SILVA VENTURA NETO, Raul. A evolução urbana de Belém: trajetória de ambiguidades e conflitos socioambientais. **Cadernos MetrÓpole**, vol. 15, núm. 29, enero-junio, 2013, pp. 55-75. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, Brasil

FERREIRA, A. R. P. Regularização fundiária de interesse social - reurb-s: uma solução para problemas habitacionais que leva ao aumento da circulação de renda e capital. **Brazilian Journal of Development**, Curitiba, 7, n. 12, dezembro 2021. 121689-121706. Disponível em:<<https://brazilianjournals.com/index.php/BRJD/article/view/42161/pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2022.

FISCHER, L. R. D. C. **Diagnóstico fundiário e projetos de apuração do remanescente patrimonial**. São Paulo: Acquerello, 2017, 173p

GONÇALVES, A. M. O processo de urbanização na cidade de Belém do Pará durante a Belle Époque e seus impactos. **Oficina do Historiador**, v. 15, n. 1, p. e37865–e37865, 12 abr. 2022.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Aglomerados subnormais** - Informações territoriais. 2010.

_____. **Aglomerados Subnormais 2019**: Classificação preliminar e informações de saúde para enfrentamento à COVID-19. Rio de Janeiro. 2020.

_____. **Cidades: Panorama Belém – 2020**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pa/belem/panorama>>. Acesso em: 11 jan. 2022.

_____. **Nota Metodológica nº 01**: Sobre a Mudança de Aglomerados Subnormais para favelas e comunidades urbanas. 2024. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102062>. Acesso em 15 mai. 2024

INSTITUTO CIDADES SUSTENTÁVEIS. **Índice de Desenvolvimento Sustentável das Cidades**: Belém. Disponível em: <https://idsc.cidadessustentaveis.org.br/profiles/1501402/>. Acesso em 14 abr. 2024.

INSTITUTO TRATA BRASIL. **Benefícios Econômicos Da Expansão Do Saneamento No Pará** - Ex Ante Consultoria Econômica. **Fevereiro de 2024**. Disponível em:

<<https://tratabrasil.org.br/wp-content/uploads/2024/03/ESTUDO-Beneficios-economicos-do-saneamento-no-Para-v.-2024-02-19.pdf>>. Acesso em: 31 mar. 2024.

MAGNO, Jamyla. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: Programa Chão Legal entrega 80 títulos de Posse às Famílias de Icoaraci**. Disponível em <<https://redepara.com.br/Noticia/207166/programa-chao-legal-entrega-80-titulos-de-posse-a-familias-de-icoaraci>>. Acesso em 20 fev 2024.

MEIRA FILHO, A. **Evolução histórica de Belém do Grão-Pará: fundação e história, 1616-1823**. [s.l.] M2P Arquitetura e Engenharia, 2015.

MONTEIRO, J.; MANTOVANI, C.; CORTESE, T.; MASSONETTO, L. XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR Blumenau -SC -Brasil. **O CAOS FUNDIÁRIO DE BELÉM, ESTADO DO PARÁ: ORIGEM E POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA O PRESENTE E O FUTURO**. Disponível em: <https://www.sisgeenco.com.br/anais/enanpur/2022/arquivos/GT2_SEM_492_58_20211214221423.pdf>. Acesso em: 27/01/2024.

MONTEIRO, J. A. **A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) como instrumento de justiça social: o caso da área central da COHAB, em Belém, estado do Pará**. 2017. 64 p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano – Universidade Nove de Julho, São Paulo, 2023).

MUNICÍPIO DE BELEM. Lei nº 9.716, de 13 de dezembro de 2021. **Dispõe sobre o Plano Plurianual para o período de 2022/2025, e dá outras providencias**. Disponível em <<http://portaltransparencia.belem.pa.gov.br/planejamento-e-gestao-fiscal/plano-plurianual-ppa/>>. Acesso em 28 mai. 2023.

NETO, W. L. B. DA S.; NALINI, J. R. Cidades inteligentes e sustentáveis: desafios conceituais e regulatórios. **Revista de Direito da Administração Pública**, v. 1, n. 1, 30 jun. 2017.

OUTEIRO, G. M. DE; GÓES, D. S.; NASCIMENTO, D. M. Neoinstitucionalismo, regularização fundiária urbana e o Programa Terra Legal. **Novos Cadernos NAEA**, v. 19, n. 2, 2016.

PAGANI, V. D.-R.; CORREIA, A. F. Regularização fundiária plena: uma reinterpretação através da teoria do reconhecimento de Nancy Fraser / Full land regularization: a reinterpretation through Nancy Fraser's theory of recognition. **REVISTA QUAESTIO IURIS**, v. 15, n. 1, p. 149–170, 2022.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5ª. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020.

SENA, R. **Programa Terra da Gente faz de Belém campeã de regularização fundiária no Brasil**. Disponível em <<https://codem.belem.pa.gov.br/programa-terra-da-gente-faz-de-belem-campea-de-regularizacao-fundiaria-no-brasil/>>. Acesso em 26/01/2024.

SPU - SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. Superintendente do Patrimônio da União no Pará. **OFÍCIO SEI Nº 22483/2024/MGI**. Belém, PA: 26/02/2024. Código Verificador: 40319868 e o código CRC 6D668442

SGB - SERVIÇO GEOLÓGICO BRASILEIRO. **Setorização de Áreas em Alto e Muito Alto Risco a Movimentos de Massa, Enchentes e Inundações:**

PA_BELEM_SR_010_CPRM. Disponível em <<https://defesacivil.belem.pa.gov.br/riscos-geologicos/>>. Acesso em 10/02/2024.

TRINDADE JÚNIOR, S.-C. C. da. Assentamentos urbanos e reestruturação metropolitana: o caso de Belém. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 2, n. 2, p. 39-52, 1998. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geosp.1999.123318. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/123318>. Acesso em 1/06/2023.

UNITED NATIONS. Committee on Economic, Social and Cultural Rights. General Comment n. 4: right to adequate housing: art. 11 (1) of covenant. Geneva, 1991. Disponível em <https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157>. Acesso em 12/01/2024

VANIN, F. S.; HERMANY, R. Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil / Critical analysis of changes promoted by Provisional Measure n. 759/2016 in the land regulation in Brazil. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 9, n. 2, p. 482–516, 2017. DOI: 10.12957/rdc.2017.27233. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/27233>. Acesso em: 23 maio. 2024.