



SILVA, P. P. A.; PARDAL, E. R. G.; BARBOSA, E. J.S. **Regularização Fundiária Urbana em Benevides-PA: Bairro Madre Tereza**. 2022. 20f. Trabalho de conclusão de curso (Graduação de Tecnologia em Geoprocessamento). Ananindeua – PA, Universidade Federal do Pará, 2022.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM BENEVIDES-PA: Bairro Madre Tereza¹

Pedro Paulo Azevedo da Silva²
Elielba Ruth Gomes Pardal³
Estêvão José da Silva Barbosa⁴

RESUMO

O presente trabalho trata do projeto de regularização fundiária aplicado no bairro Madre Tereza, município de Benevides, Estado do Pará. A coleta de dados incluiu pesquisas documentais junto aos Cartórios de Registros de Imóveis de Benevides/PA e Santa Izabel do Pará/PA, acervo da Prefeitura Municipal de Benevides, levantamento bibliográfico, aplicação do software QGIS e consulta em campo com a utilização de GNSS RTK CHCNav modelo 150, e um RPA Phantom 4 PRO. O objetivo principal deste trabalho foi demonstrar a aplicabilidade de um processo de regularização fundiária, iniciativa importante para as áreas de expansão urbana com dinâmicas de ocupação espontânea na Região Metropolitana de Belém. Como resultado conclui-se que o projeto observou ao que estabelece a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018; Lei Federal nº 10.267/2001, regulamentada pelos decretos nº 4.449/2002 e 5.570/2005; Lei Estadual nº 8.878/2019; Decretos Estaduais nº 1.190/2020 e 1.191/2020; e Lei Municipal nº 1.159/2015.

Palavras-chave: Planejamento urbano; Geoprocessamento; Região Metropolitana de Belém.

ABSTRACT

The present work deals with the land regularization project applied in the Madre Tereza neighborhood, municipality of Benevides, State of Pará. Data collection included documentary research with the Real Estate Registry Offices, the Benevides City Hall collection, a bibliographic survey, QGIS software application and field consultation using GNSS RTK CHCNav model 150, RPA Phantom 4 PRO. The main objective of this work was to demonstrate the applicability of a process of land regularization, an important initiative for areas of urban expansion with dynamics of spontaneous occupation in the Metropolitan Region of Belém. As a

¹ O presente trabalho foi elaborado como parte das atividades profissionais e estágio não obrigatório dos graduandos junto à Prefeitura Municipal de Benevides (PMB), sintetizando os resultados contidos em relatório técnico.

² Graduando do curso de Tecnólogo em Geoprocessamento pela Universidade Federal do Pará (UFPA), Campus Ananindeua (CANAN). E-mail: fulikartsilva@hotmail.com

³ Graduanda do curso de Tecnólogo em Geoprocessamento pela Universidade Federal do Pará (UFPA), Campus Ananindeua (CANAN). Email: elbapardal@hotmail.com

⁴ Orientador. Doutor em Geografia Física Docente e pesquisador na Faculdade de Tecnologia em Geoprocessamento (FTG) da UFPA-CANAN. E-mail: estevaojsb@ufpa.br

result, it is concluded that the project complied with the provisions of Federal Law No. 13,465/2017, Federal Decree No. 9,310/2018; Federal Law No. 10,267/2001, regulated by Decrees No. 4,449/2002 and 5,570/2005; State Law No. 8,878/2019; State Decrees No. 1,190/2020 and 1,191/2020, and Municipal Law No. 1,159/2015.

Keywords: Urban Planning; Geoprocessing; Metropolitan Region of Belém.

1 INTRODUÇÃO

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) como uma política social entrou para a agenda pública brasileira no século XXI, e tem se tornado uma das principais tentativas de resposta do Estado frente à constituição de assentamentos ditos informais e precários existentes em cidades brasileiras, enquanto espaços de moradia de expressiva parcela da população que reside em áreas urbanas, em especial, aquela população caracterizada dentro de fatores socioeconômicos como sendo de baixa renda. (MARICATO, 1999; FERNANDES, 2013 apud BARBOSA, 2019).

Barbosa (2019) assinala ainda que a REURB se tornou objeto de formulação e de implementação de políticas públicas que garantam o direito à moradia, fato que começa a se processar ainda na década de 1980 com a experiência de políticas públicas implementadas nas cidades de Belo Horizonte – MG e Recife – PE, que contribuíram para que regulamentações relativas a essa problemática fossem instituídas no país (GONÇALVES, 2009; FERNANDES, 2006 apud BARBOSA, 2019); sendo que atualmente encontra respaldo legal e orientação por meio da Lei Federal n.º. 13.465/2017, a qual dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

Desse modo, cabe mencionar que de acordo com dados disponibilizados no site “Correio Braziliense”, cerca de 50% dos imóveis no Brasil tem algum tipo de irregularidade, conforme apontou o Ministério do Desenvolvimento Regional, que incorporou a pasta do Ministério das Cidades. Dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura. A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de favelas a condomínios de luxo. As causas da situação irregular também são diversas, indo desde as invasões a loteamentos que foram criados à revelia da lei; ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque foram vendidos de forma ilegal. (RIBEIRO, 2019).

Mediante tal cenário a REURB vem se constituindo em uma tentativa do Estado, que por meio de uma política social urbana busca atenuar e/ou resolver conflitos de posse entre ocupantes e proprietários formais do terreno, assim como assegurar que os ocupantes venham a ter garantido o direito à moradia digna.

Segundo Duarte e Malheiros (2019), no Brasil o desenvolvimento dos núcleos urbanos evidencia a existência de duas cidades distintas. Na maioria das vezes essa dualidade se passa em um mesmo município, em que se tem uma cidade legalizada e que se encontra em áreas mais

onerosas e conta com a infraestrutura necessária; e outra que acaba sendo moldada às margens da cidade legal, sendo configurada por moradores de classes mais baixas que não têm condições de arcar com os custos para legalização de seus imóveis.

Para Maricato (2014), as famílias que possuem baixa renda acabam vindo nessa forma de ocupação um meio de concretizar o direito à moradia, ainda que isso ocorra de modo precário e sem o acesso à infraestrutura necessária. Nesse sentido, a expansão de núcleos urbanos informais acaba ocorrendo de maneira desordenada e à revelia do Estado, de tal forma que na maioria das vezes não conta com a infraestrutura adequada, bem como com a oferta de serviços públicos essenciais.

Diante disso, Duarte e Malheiros (2019) consideram que a posse do imóvel localizado em núcleo urbano informal diz respeito a um significativo instituto jurídico, uma vez que apesar dos ocupantes não possuírem a propriedade legal do imóvel, mas mediante o fato de residirem no local por determinado tempo, possuem direitos sobre o imóvel.

Mesmo não tendo a propriedade registral do imóvel, as famílias que residem em núcleos urbanos irregulares têm a posse funcional da unidade imobiliária e lá investiram quantidades consideráveis de seu tempo e recursos financeiros. Nesse contexto, os processos de regularização fundiária, através de múltiplos instrumentos jurídicos, buscam oficializar a relação entre o sujeito e a sua residência para assim afastar a insegurança jurídica advinda da ocupação irregular, e, garantir o acesso aos direitos exclusivos para aqueles que detém a devida titulação em ofício de notas. (MEDEIROS et al., 2022, p. 7).

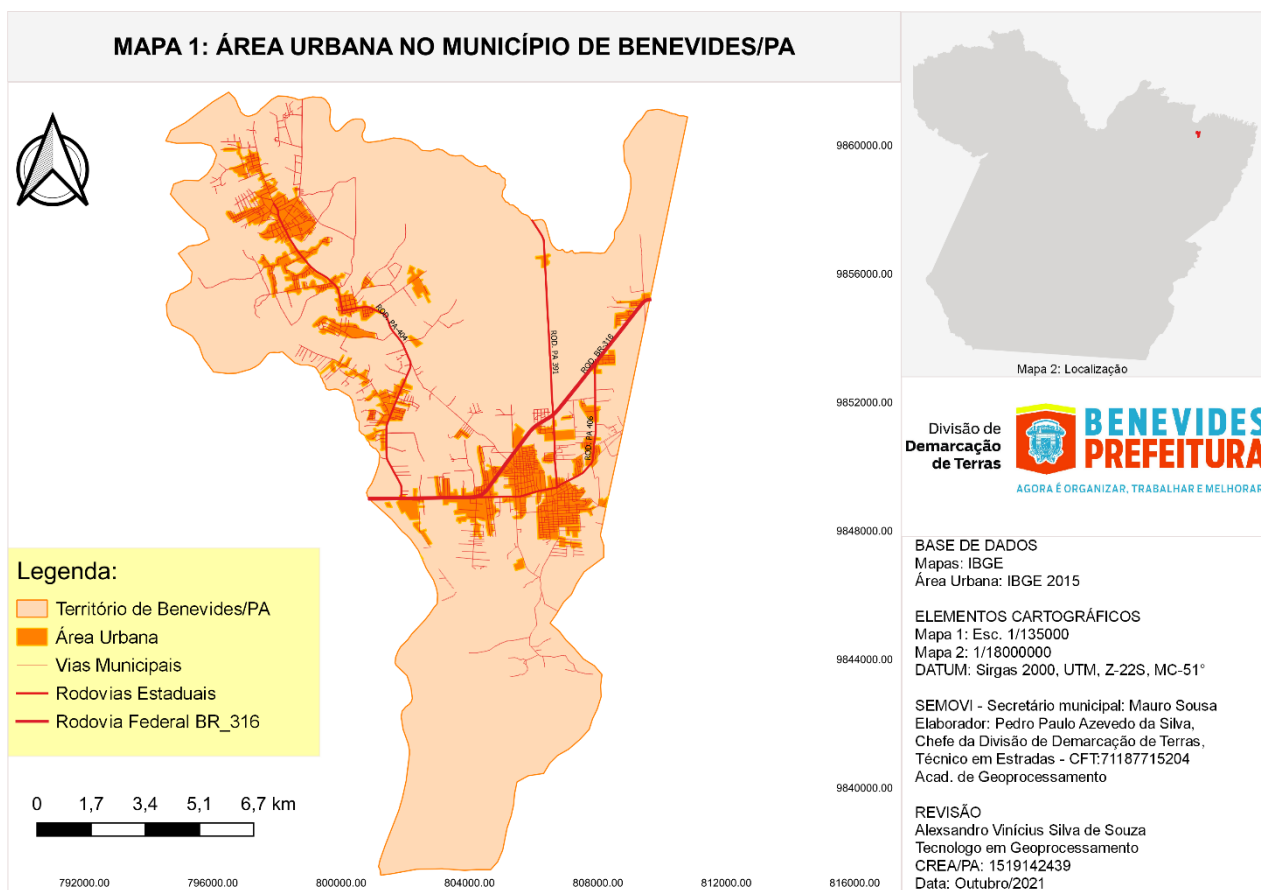
Nesse contexto, convém destacar que a área urbanizada do município de Benevides, localizado no estado do Pará (Fig. 1) e integrante da Região Metropolitana de Belém (RMB), seja de aproximadamente 17 km² do total de 187,826 km², cerca de 9% do território municipal (IBGE, 2015), sendo que dos imóveis ocupados na área urbana, apenas 5%, estimativamente, possuem registro imobiliário (PMB, 2022).

A particularidade de Benevides evidencia que, além das ocupações espontâneas pela invasão de áreas públicas e/ou privadas no território municipal, existem também loteamentos irregulares ou clandestinos que em alguns casos a área total que envolve o parcelamento possui registro, mas que pela falta de regularização, a área loteada não foi definitivamente atribuída com garantia de direito real de propriedade aos ocupantes (compradores e residentes), continuando a área total registrada no nome do loteador. Isso pode ser notado também em inscrições cadastrais municipais, que para muitos casos, também aparece como única para toda a área, sem atualização de cálculo e cadastro com atribuição aos compradores ocupantes desses imóveis.

Para a municipalidade, quando se trata da arrecadação municipal, há certo “prejuízo”, visto que as transferências dos bens que ocorrem nessas áreas se dão de forma particular (a exemplo de contratos particulares de compra e venda) sem os devidos registros que possibilitam a arrecadação

de tributos municipais, a exemplo do Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), além da impossibilidade de controlar com eficiência os cadastros dos imóveis daquela área, como por exemplo o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) e Cadastro de Abastecimento de Água. Dentre outras coisas, está a dificuldade de atrair empreendimentos privados e elevar o desenvolvimento urbano do local, conforme informado por equipe técnica da Divisão de Demarcação e Titulação de Terras da Prefeitura de Benevides.

Figura 01 - Área urbana no município de Benevides - PA



Fonte: PMB (2021)

Além do mais, ocorre o parcelamento clandestino de áreas registradas como rurais, ainda não descaracterizadas, com projeto de loteamento ou desmembramento aplicado que não atendem à fração mínima de parcelamento, dificultando ou mesmo impossibilitando a regularização, visto que legislações anteriores à Lei Federal nº 13.465/2017 estabeleciam critérios que tornavam mais difícil reorganizar esses processos quando os núcleos já haviam se consolidado.

Outro fator relevante diz respeito à falta de registro de imóveis de diversos equipamentos urbanos como: de saúde, educação, lazer, e outros, conforme informações coletadas na Divisão de Demarcação e Titulação de Terras, que pode vir a comprometer, em alguns casos, a realização de

convênios entre entes da federação para a aplicação de obras de melhorias, cuja comprovação do direito de propriedade sobre o imóvel pode se fazer necessária (PMB, 2022).

As características ambientais e de infraestrutura da maioria dos núcleos, ao longo de anos chamam a atenção pela organização espacial. As quadras e arruamentos eram, em sua maioria, bem definidos, com dimensões que favoreciam a circulação de pessoas e de veículos, bem como a implantação de equipamentos públicos. Todavia, em período mais recente observa-se mudanças significativas e aceleradas no município, tais como alterações dos alinhamentos que definiam os limites dos imóveis, as quadras e as faixas de domínio das vias, pois a maioria dos ocupantes “acrescenta” em seus terrenos parcela do que havia sido preliminarmente destinado ao logradouro público, dificultando, portanto, a manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana ali existente (rede de água, esgoto etc.), bem como diminui os espaços para implantação de novos equipamentos urbanos, como por exemplo, calçadas.

Isso explica a necessidade de execução de um projeto mais abrangente para a regularização de imóveis situados em zona urbana municipal. Através da REURB o processo se torna mais viável e simples, com adoção de medidas que possibilitam tanto o poder público quanto a iniciativa privada (legitimados) a aplicarem o trabalho com condições não menos exigentes, porém com possibilidade de garantir maior celeridade e com menos burocracia se comparada com outros processos, assim como a dispensa das exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público e ao tamanho dos lotes regularizados, bem como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios (Lei 13.465/17, art. 11, §1º).

A REURB favorece ainda famílias de baixa renda por meio da modalidade social, garantindo gratuidade na aquisição do documento de propriedade; incentiva o poder público municipal a garantir a aplicação ou melhoria dos serviços essenciais nessas áreas, possibilitando ainda melhor organização dos cadastros municipais.

Desse modo, é considerando tal contexto que o município de Benevides vem buscando realizar o Processo de Regularização Fundiária especificamente em núcleos urbanos, atendendo para tanto o que preconiza a Lei Federal nº. 13.465/2017. De acordo com dados obtidos junto à Secretaria Municipal de Obras, Viação e Infraestrutura (SEMOVI), a REURB em Benevides vem sendo conduzida pela Divisão de Demarcação de Terras, amparada no art. 4º da Lei Municipal nº 1.159/2015, a qual visa reconhecer o direito de propriedade dos ocupantes que vivem em situação irregular, de forma a garantir a efetivação da função social da propriedade e a segurança jurídica do imóvel, promover maior integração social e a geração de emprego e renda, execução de melhorias na infraestrutura local, além de possibilitar melhor organização dos cadastros municipais (IPTU e

abastecimento de água, por exemplo) e proporcionar facilidade de financiamentos e acesso a créditos para melhoria habitacional, resultando em maior qualidade de vida.

De acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, Art. 9º, a regularização Fundiária Urbana (REURB) é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Desse modo, neste artigo será destacado quais os procedimentos necessários ao processo de Regularização Fundiária em um núcleo urbano específico do município de Benevides/PA, o Bairro Madre Tereza, iniciativa importante para o planejamento urbano de áreas de expansão urbana na Região Metropolitana de Belém.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

Este estudo teve como procedimento metodológico o levantamento bibliográfico em sites, livros, artigos que tratam da temática da regularização fundiária urbana; levantamento documental em documentos governamentais disponibilizados em sites, documentos municipais disponibilizados pela SEMOVI; pesquisa de campo realizada com apoio da Secretaria Municipal de obras, viação e Infraestrutura (SEMOVI), em que se teve a utilização de GNSS RTK CHCNav modelo 150, e uma aeronave remotamente pilotada (RPA) *Phanton 4 PRO*.

Através da pesquisa de campo a identificação e delimitação do núcleo a ser regularizado foram definidas através de observações territoriais; consulta e estudos dos arquivos de parcelamento existentes na SEMOVI, e do Plano Diretor Municipal. A identificação do núcleo visa atender ao disposto no Art. 10, inciso I e Art. 11, inciso I, II e III, da Lei Federal nº. 13.465/2017. Nesse sentido, convém destacar que a delimitação do núcleo Madre Tereza encontrava-se bem definida, visto que é resultante de um parcelamento proposto anteriormente pelo próprio poder público municipal, porém, foi constatado que algumas quadras e alinhamentos sofreram alterações em relação à proposta inicial.

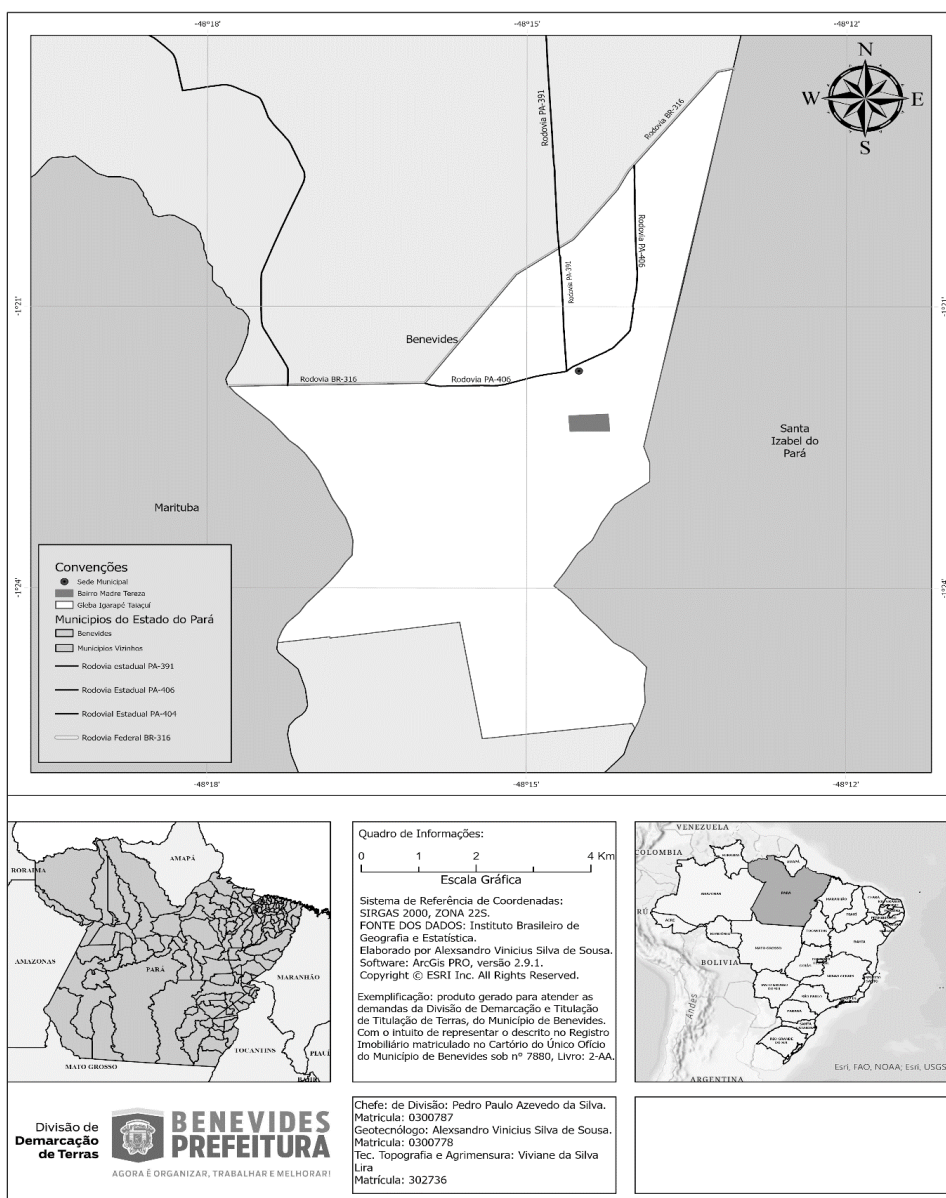
O uso e a ocupação na maioria dos núcleos urbanos do território municipal, dentre eles o Madre Tereza, é composto de um misto de residências e pequenos comércios.

Com a realização de pesquisas no Setor de Terras do município, foi constatado que foram aplicados vários processos de titulação em diversos bairros. Contudo, essas titulações não garantem o direito de propriedade aos requerentes, em virtude de não terem sido efetivadas de forma plena, e por supostamente não atenderem por completo aos critérios necessários previstos na legislação pertinente. Isso contribui para a impossibilidade de abertura de matrículas junto ao Cartório de

Registro de Imóveis, sendo esse um dos motivos dessa identificação, a qual visa, entre outras coisas, corrigir os processos anteriores de modo a promover a melhoria na gestão fundiária do município de Benevides.

Após verificação em documentos de domínio de gleba (matrícula no registro de imóveis) foi constatado que a área maior onde está situado o bairro Madre Tereza é gleba pertencente ao Governo do Estado do Pará, denominada Igarapé Taiacuí que se encontra registrada no Cartório do Único Ofício de Benevides/PA no livro 2-AA, sob matrícula 7.880, possuindo área total de 44.512.495,00m² (4.451,2495ha). A planta a seguir demonstra a localização do núcleo Madre Tereza dentro da referida gleba (Fig. 2).

Figura 02 - Gleba Igarapé Taiacuí com identificação do bairro Madre Tereza



Fonte: Acervo da PMB/Divisão de Demarcação e Titulação de Terras (2021)

Para a Regularização Fundiária no município de Benevides/PA, com destaque para o bairro Madre Tereza, foi feita uma parceria entre o município de Benevides com o Governo do Estado, a qual se inicia com a assinatura do termo de cooperação técnica celebrado entre o Instituto de Terras do Pará (ITERPA) e a Prefeitura Municipal de Benevides (PMB).

O Termo de Cooperação Técnica, publicado no Diário Oficial do Estado em 23/09/2021 (DOE-PA edição nº 34.708, p. 85), celebrado entre a municipalidade e o ITERPA, tem como objeto a ação conjunta no planejamento, na coordenação e na fiscalização das operações que envolvem: cadastramento, demarcação, georreferenciamento e outros serviços, em glebas estaduais, no âmbito das ações de regularização fundiária urbana, em conformidade com o que estabelece a Lei Federal nº. 13.465/2017, não obstante a obrigatoriedade nos casos específicos da conformidade com: i. as normas técnicas de georreferenciamento de imóveis editados pelo INCRA; e ii. a Lei nº. 10.267/2001, regulamentada pelos Decretos Federais nº. 4.449/2002 e nº. 5.570/2005, bem como a Lei Estadual nº. 8.878/2019; os Decretos Estaduais nº. 1.190/2020 e nº. 1.191/2020.

Para o processo de Regularização necessitam ser adotados os critérios, os procedimentos e os objetivos estabelecidos na Lei Federal nº. 13.465/2017, Decreto Federal nº. 9.310/2018; Lei Federal nº. 10.267/2001, regulamentada pelos Decretos Federais nº. 4.449/2002 e nº. 5.570/2005; Lei Estadual nº 8.878/2019; Decretos Estaduais nº 1.190/2020 e nº. 1.191/2020, e Lei Municipal nº. 1.159/2015, sendo iniciado com a assinatura do termo de cooperação técnica celebrado entre o ITERPA e a PMBs.

Convém mencionar que as fases da REURB foram estabelecidas conforme o que preconiza a Lei Federal nº. 13.465/2017, em seu Art. 28 o qual indica que a REURB obedecerá às seguintes fases: I - Requerimento dos legitimados; II - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; III - Elaboração do projeto de regularização fundiária; IV - Saneamento do processo administrativo; V - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; VI - Expedição da CRF pelo Município.

A exemplo do que ocorre em várias cidades do Brasil, o município de Benevides possui um número bastante elevado de imóveis situados em núcleos urbanos considerados informais. A adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei nº. 13.465/2017 e Decreto Federal nº. 9.310/18, traz uma nova perspectiva quanto à regularização desses imóveis, por se tratar de procedimentos menos “burocráticos”, somado à possibilidade de execução de processos que garantem gratuidade do registro do imóvel, o que motiva, principalmente, o cidadão enquadrado no perfil baixa renda.

Outro fator importante é que o poder público, através do gestor, deve se comprometer, através de termo assinado, a garantir os serviços essenciais necessários ao núcleo regularizado. Tais perspectivas apontam para garantia de direitos e melhoria na qualidade de vida dos moradores.

A seguir serão apresentados os procedimentos necessários para a regularização fundiária do núcleo urbano Madre Tereza, baseado no termo de cooperação entre o ITERPA e a Prefeitura Municipal de Benevides.

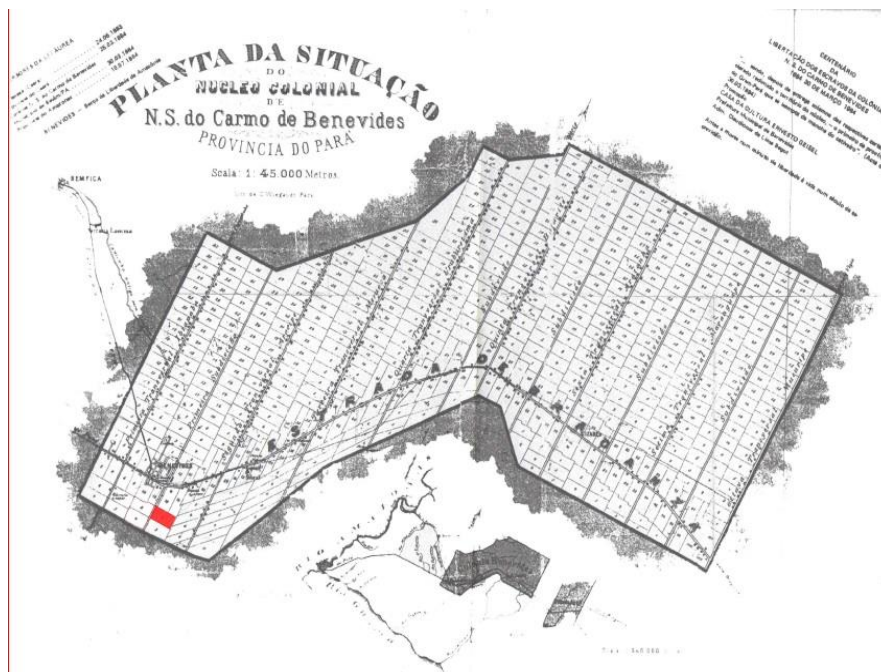
3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1 Aspectos gerais do Bairro Madre Tereza

O processo de ocupação do Bairro Madre Tereza é resultante da autorização de uso de solo para fins residenciais expedida pela PMB com início por volta do final da década de 1990, após o poder público municipal adquirir parcela da antiga “Fazenda BANNACK”, o que resultou na expansão urbana no sentido sul da sede do município.

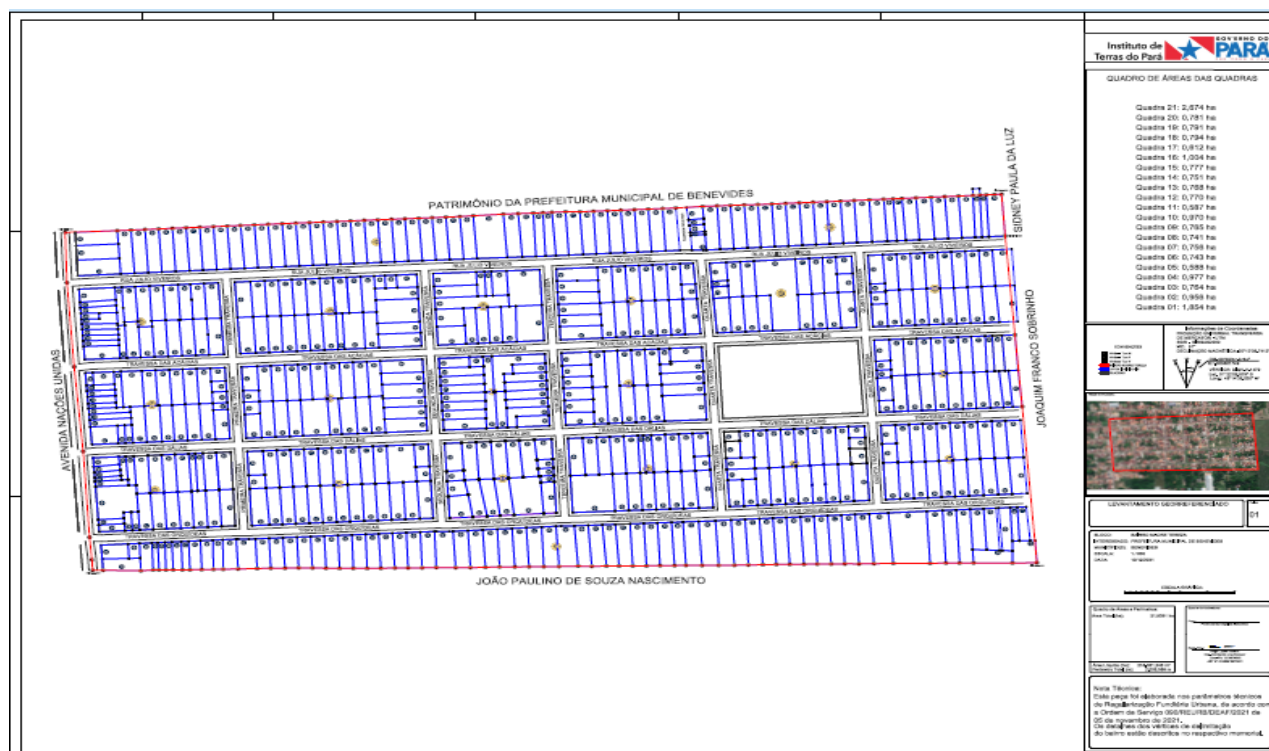
Essa ocupação ocorreu no lote agrícola nº 1 da Primeira Subdivisão, margem Sul da antiga Estrada de Ferro de Bragança do antigo Núcleo Colonial de Nossa Senhora do Carmo de Benevides, conforme demonstra a planta a seguir (Fig. 3).

Figura 03 - Planta de situação do lote 1da Primeira Subdivisão do Núcleo Colonial N.S. do Carmo



Fonte: Acervo da PMB/Divisão de Demarcação e Titulação de Terras

Figura 05 - Núcleo Urbano Madre Tereza, município de Benevides - PA



Fonte: Acervo da PMB/Divisão de Demarcação e Titulação de Terras (2021)

O bairro Madre Tereza foi consolidado na primeira década dos anos de 2000, período em que começaram a ser implantados alguns serviços essenciais para atendimento à população local, tais como: arruamento, rede elétrica domiciliar, rede de abastecimento de água e coleta de lixo, cuja manutenção é executada até os dias atuais (Fig. 6).

Figura 06 - Foto da Terceira Travessa no Bairro Madre Tereza



Foto: Alexandro Vinícius Sousa, 2022

O núcleo Bairro Madre Tereza está localizado em Zona Urbana Intermediária da Sede do Município de Benevides, conforme especificado na planta de Zoneamento da Lei Municipal nº. 1031/2006, a qual dispõe sobre o Plano Diretor Municipal (Fig. 7).

Figura 07 - Situação do Bairro Madre Tereza quanto ao zoneamento – Plano Diretor



Mapa de localização do Plano Diretor do Município de Benevides



Fonte: Plano Diretor do Município de Benevides, 2006.

De acordo com as informações encontradas no site do IBGE, o núcleo urbano objeto deste processo de regularização é composto pelos seguintes Setores Censitários: 150150105000051; 150150105000052; 150150105000054. Todos estes classificados como área urbana de alta densidade de edificações.

3.2 Procedimentos para aplicação da REURB

3.2.1 Seleção da modalidade (REURB-S, REURB-E ou REURB-I)

A seleção da modalidade visa atender ao que determina a Lei Federal nº 13.465/17 em seu Art. 13, o Decreto Federal 9.310/2018 em seu Art. 5º, inc. I e II, e o Decreto Estadual nº 1.191/2020, Art. 3º, inc. XIII, XIV, XV e XVI. De acordo com o §5º da Lei nº 13.465/17, a

classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

No Bairro Madre Tereza, foram realizados levantamentos pela Divisão de Demarcação de Terras e pela Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social - SEMTEPS, de forma a atender ao que estabelece a Lei e os Decretos mencionados acima, que trata das modalidades de REURB, a saber:

- a) Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal 9.310/2018.

Inciso I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do poder público municipal; e

Inciso II – Reurb de Interesse específico (Reurb-E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

- b) Decreto Estadual nº 1.191/2020.

Inciso XV – Reurb Inominada (Reurb-I) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 6.766/79;

Inciso XVI – Reurb de Parcelamentos (Reurb-P) – modalidade simplificada de regularização que tem por fim apenas regularizar a situação registral de um parcelamento que já possui infraestrutura essencial, prevista no art. 31, §3º no Decreto Federal nº 9310 de 2018.

Os levantamentos consistiram em pesquisa que trata da origem e consolidação do Bairro, dados estes levantados pela Divisão de Terras. Além do mais, também foram fornecidos dados populacionais pela Secretaria Municipal de Saúde através do SISAB/MS, assim como foram disponibilizados dados pela Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social (SEMTEPS).

Ressalta-se que os dados fornecidos pela SEMTEPS evidenciaram que a população estimada do Bairro Madre Tereza no ano de 2021 se constitui em 2.124 cidadãos. Destes, 256 famílias, totalizando 1.043 pessoas, estão inscritas no CadÚnico - cadastro que possibilita identificar famílias de baixa renda e que também é necessário para o recebimento de alguns benefícios sociais -, e, portanto, estão enquadradas no perfil baixa renda, sendo que este quantitativo constitui cerca de 49,11%. Contudo, é importante mencionar que o cadastro no CadÚnico considera famílias de baixa renda aquelas em que a renda mensal é constituída em até 03 salários mínimos mensais, já para a REURB-S a renda familiar mensal pode atingir o máximo de 05 salários mínimos, conforme a Lei 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018. Nesse sentido, mediante trabalho de campo

realizado no referido Bairro foi constatado que a predominância das famílias, considerando o que predispõe a referida Lei e Decreto é considerada baixa renda atendendo assim, aos requisitos previstos para o enquadramento na modalidade REURB-S.

Pelo exposto acima e de acordo com parecer expedido pela SEMTEPS, datado de 08 de novembro de 2021, a população do bairro Madre Tereza é predominantemente composta pelo seguimento baixa renda, sendo, portanto, classificada na modalidade REURB-S.

3.2.2 Instauração do Decreto Municipal

Através do Decreto Municipal nº 032/2022, foi declarado como de interesse social, para fins de regularização fundiária urbana (REURB), e instaurado os procedimentos de REURB no núcleo urbano informal Bairro Madre Tereza.

3.2.3 Notificação ao Cartório de Registros quanto ao Programa de Regularização, a modalidade definida e solicitação de buscas registrais

Logo após a seleção da modalidade foi informado ao cartório de Registro de imóveis de Benevides/PA, sobre a instauração do Programa de Regularização Fundiária em áreas urbanas do município e a classificação da modalidade, conforme ofício nº 00925/2021-SEMOVI.

As buscas cartorárias em relação ao núcleo urbano proposto para Regularização foram feitas conforme solicitação formal encaminhada aos Cartório do Único Ofício de Benevides/PA e Cartório da Comarca de Santa Izabel do Pará, pela Secretaria Municipal de Obras, Viação e Infraestrutura/Divisão de Demarcação e Titulação de Terras.

3.2.4 Edital de Notificação

Foi realizado o lançamento do edital de notificação nº 02/2022, para NOTIFICAR a todos os titulares de domínio, confinantes e terceiros eventualmente interessados, sobre o processo de Regularização Fundiária do bairro Madre Tereza - Reurb na modalidade Interesse Social, conforme Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018. O mesmo foi fixado em prédios públicos municipais, bem como divulgado via portal da Prefeitura de Benevides, redes sociais e outros meios de comunicação, sendo respeitado prazo mínimo de 30 dias para manifestação dos notificados interessados. Além do edital, foram realizadas notificações diretas a proprietários de imóveis confinantes à área delimitada do núcleo sob processo de regularização, não havendo contestações.

3.2.5 Divulgação

O processo de divulgação e publicidade, iniciou-se com visita aos imóveis, momento em que foram entregues panfletos com o convite que apresentava uma breve explicação em texto, local

do cadastro, bem como os documentos necessários para abertura do processo de Regularização dos terrenos de cada interessado. Em paralelo foi aplicada também a publicidade sonora, via carro-som.

3.2.6 Cadastramento dos interessados

Para o processo de cadastramento, foram utilizadas três modalidades descritas a seguir:

- ✓ Cadastramento em Ponto fixo: no espaço do Lions Club Benevides, Rua Rosa Cruz, Bairro das Flores. Neste, os interessados se deslocavam até o local onde eram atendidos por equipes da Prefeitura de Benevides e do ITERPA.
- ✓ Cadastramento no prédio da Secretaria Municipal de Obras, Viação e Infraestrutura: localizado na Rua Paul Begot, bairro Centro, Benevides-PA. Neste, os interessados se deslocavam até o prédio da Secretaria onde eram atendidos por equipe da Divisão de Demarcação e Titulação de Terras.
- ✓ Cadastramento *in loco*. Neste, o atendimento era realizado na residência do interessado.

Para cadastramento foi utilizado o sistema de cadastramento *Mobile* do ITERPA, sistema esse chamado de SICARF. O Aplicativo foi desenvolvido objetivando atender a demanda cadastral para o programa “Vamos Regularizar”, que inclusive ocorre também em outros municípios do estado.

3.2.7 Demarcação urbanística

a) Levantamento aerofotogramétrico

Os avanços tecnológicos vêm trazendo inúmeros benefícios, atualmente a tecnologia de Veículos Aéreos não Tripulados (VANT) tem sido utilizada em levantamentos fotogramétricos. Para uma maior precisão no levantamento aerofotogramétrico, de forma a garantir uma geometria para o ajustamento da aerofototriangulação e precisão nas coordenadas horizontais e verticais, pontos fotoindentificáveis (naturais e artificiais) foram ocupados e medidos com receptor GNSS (Sistema Global de Navegação por Satélite) geodésico na etapa pré-voo. Estes pontos de controle foram coletados usando um GNSS RTK da CHCNav modelo I50, com tempo de coleta de cinco segundos.

A primeira etapa para definir o levantamento foi o reconhecimento da área. Assim, definiram-se os limites de interesse da área de estudo para determinar a cobertura do voo, identificação de pontos de controle no solo, vias de acesso a possíveis áreas para decolagem do equipamento e alocação da base de apoio do GPS geodésico.

A segunda etapa consistiu na definição da área e perímetro onde foi aplicado levantamento aerofotogramétrico, utilizada como base para o planejamento das faixas de voo (rotas) que o Vant/Drone percorreu capturando as imagens. A altitude do voo também foi considerada, o GSD (*Ground Sample Distance*), pois ele é determinante na precisão e qualidade dos produtos gerados,

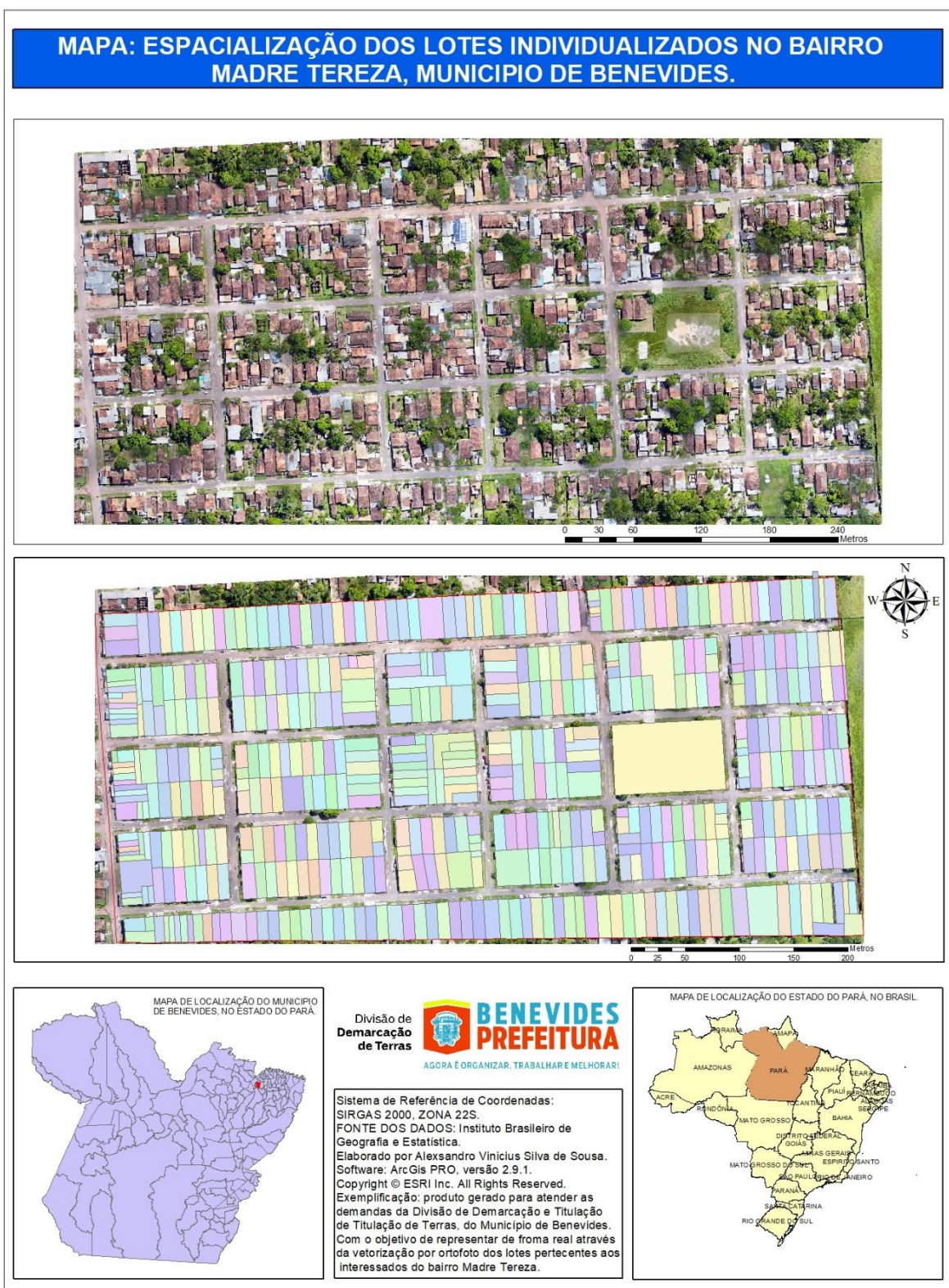
assim como a taxa de sobreposição das imagens capturadas. O GSD é uma das variáveis mais importantes e é a primeira a ser definida, devido ela garantir a resolução espacial, ou seja, o nível de detalhamento que foi coletado no mapeamento.

Após a definição dos parâmetros iniciais, a equipe realizou a demarcação de pontos de controle em campo, com auxílio de GPS RTK. Tais pontos foram materializados no solo por meio de alvos alocados estrategicamente no terreno, foram feitas figuras em formato de “X” ao longo das vias do Bairro Madre Tereza.

Após a demarcação dos alvos no campo, junto à coleta de coordenada dos pontos de controle com o GPS RTK, o voo com o drone é autorizado. As imagens obtidas durante o aerolevanteamento, junto aos dados do GPS geodésico, foram processadas por meio de *softwares* específicos, interpolando todos os pontos em comum obtidos da sobreposição das imagens e reconstruindo uma superfície 3D. Os produtos finais gerados são: Nuvem Densa de Pontos, Modelo Digital do Terreno (MDT) e Mosaico de Ortofotos Georreferenciada.

Os produtos finais gerados tiveram elevado nível de detalhamento, como por exemplo, o ortomosaico com precisão centimétrica, que é uma das peças fundamentais para a geração de peças técnicas de cada lote individualizado (planta e memorial descritivo), além da análise para obtenção de mais informações, haja vista a qualidade dos dados gerados. A ortofoto foi utilizada como produto de medição dos imóveis que possuem os limites bem definidos, por muro, cerca ou outros, cujos vértices se tornaram bem visíveis na imagem, assim como, do sistema viário e das áreas públicas existentes no local. Na falta de identificação dos vértices, foram coletados pontos *in loco* com uso de GPS aplicando as metodologias RTK ou PPK.

Figura 08 – Planta de espacialização dos lotes do Bairro Madre Tereza



Fonte: Acervo da PMB/Divisão de Demarcação e Titulação de Terras (2022)

3.2.8 Execução do projeto urbanístico da gleba

Quanto aos procedimentos utilizados na execução do projeto, eles seguem o que se encontra descrito na Seção II da Lei Federal 13.465/2017, a qual dispõe sobre o Projeto de Regularização Fundiária. Também foi respeitado o disposto na Seção II Decreto Federal 9.310/2018 que trata dos procedimentos quanto ao levantamento topográfico georreferenciado.

a) Metodologias utilizadas: RTK e PPK

Quanto as metodologias utilizadas para os levantamentos topográficos georreferenciado de cada imóvel, foram utilizadas duas, sendo elas: o modo RTK *Real Time Kinematic* (Posicionamento Cinemático em Tempo Real) e o PPK *Post Processed Kinematic* (Cinemático pós-processado). E de acordo com o Art. 29 do Decreto Federal 9.310/2018, os dois métodos são aplicáveis, pois, atendem aos níveis de precisão exigida e descrita no § 3º.

Os levantamentos físicos realizados por métodos topográficos e geodésicos, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), permitem que os objetos de regularização (lotes) e as edificações tenham suas posições determinadas com precisão compatível com as necessidades de execução de um planejamento, conforme diretrizes do plano urbanístico, subsidiando as decisões referentes aos equipamentos públicos, paisagismo e à mobilidade, como também à fidelidade das informações necessárias para a confecção dos títulos de posse. (SANTOS, 2016, p. 16-17).

A área de 218.051,246m² e perímetro de 2.008,568m referente a este Núcleo sob processo de regularização, é parte integrante (a ser desmembrada) da Gleba Estadual Igarapé Taiacuí registrada no Cartório do Único Ofício de Benevides/PA no livro 2-AA, sob matrícula 7.880, propriedade do Governo do Estado do Pará.

Para cada imóvel situado no núcleo regularizado e cadastrado no processo, após deferimento do ITERPA e da Prefeitura Municipal através da SEMOVI/Divisão de Demarcação e Titulação de Terras, deverá ser aberta a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Benevides/PA, por solicitação direta dos contemplados e dentro do prazo estabelecido na legislação pertinente.

A Regularização Fundiária no município de Benevides, especificamente no bairro Madre Tereza visa garantir o direito de propriedade aos indivíduos atendendo ao que predispõe aspectos legais, normativos federal, estadual e municipal.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mediante o estudo realizado acerca da regularização fundiária no município de Benevides, tendo como base de informações precisas pesquisa de campo, pesquisa documental e bibliográfica, constata-se a extrema necessidade de um contínuo trabalho referente ao atendimento da população

benevidense, considerando que somente um pequeno grupo foi beneficiado com tal ação, haja vista que estimativamente 5% do total de imóveis urbanos do município de Benevides possuem registro.

Ou seja, é necessário proporcionar segurança aos cidadãos quanto a aquisição do domínio real de propriedade a que lhe compete é condição imprescindível para se garantir a segurança patrimonial, sobretudo no que se refere a legalidade.

Outro fator relevante ressaltado neste trabalho foi quanto as garantias que a população de baixa renda recebeu a partir, em especial, da Lei Federal nº 13.465/2017, em que esta se refere à REURB-S (Regularização Fundiária Urbana Social), proporcionando gratuidade no processo e aplicação dos serviços essenciais no núcleo beneficiado, especialmente do bairro Madre Tereza (local onde foi realizado a demanda de registros de imóveis).

Logo, diante todo esse processo de estudo e realização de ações voltadas a atender a população de baixa renda do município de Benevides, embora tenha sido de êxito aos contemplados, é de suma importância que a garantia de regularização fundiária contemple o maior número possível de cidadãos.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos primeiramente a Deus, por nos ter possibilitado trilhar este caminho

Agradecemos ao nosso professor e orientador Estêvão Barbosa pela paciência durante as orientações, por toda a sua contribuição em nosso processo acadêmico.

Agradecemos em especial aos nossos familiares que sempre estiveram nos apoiando e acreditando nesta vitória tão importante para a nossa trajetória profissional.

E a todos aqueles que direta e indiretamente contribuíram nesse processo.

REFERÊNCIAS

ABNT. **NBR 9284**. Equipamento urbano: classificação. 1986. Disponível em: [Nbr 9284 - 1986 - Equipamento Urbano - Classificação \[546g6rkp7qn8\] \(idoc.pub\)](#) Acesso: Março, 2022.

BARBOSA, Luiz Marcelo da Silva. Regularização fundiária urbana e direito à cidade: um horizonte alternativo. **PAPER do NAEA**, v. 28, n.3, 2019.

BENEVIDES. Prefeitura Municipal. **Projeto de Regularização Fundiária Urbana - REURB Município de Benevides/PA**. Benevides – PA, 2022.

BENEVIDES, Prefeitura Municipal. **Lei nº. 1031/2006**. Dispõe sobre o Plano Diretor Municipal. Benevides – PA, 2006.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: <[L13465 \(planalto.gov.br\)](#)>. Acesso: 3 mar. 2022.

BRASIL. **Decreto Federal nº 9.310/2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em: <[D9310 \(planalto.gov.br\)](#)>. Acesso: 3 mar. 2022.

BRASIL. **Lei nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[LEI 67661979 \(normaslegais.com.br\)](#)>. Acesso: Acesso: 3 mar. 2022.

MALHEIROS, Rafael Taranto; DUARTE, Clarice Seixas. A dimensão jurídico-institucional da política pública da regularização fundiária urbana de interesse social e a busca de sua efetividade. **REI-Revista Estudos Institucionais**, v. 5, n. 3, p. 1093-1115, 2019.

MARICATO, Ermínia. **O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. 2009**. Disponível em: <<https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>>. Acesso: 3 mar. 2022.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Editora Vozes, 2014.

MEDEIROS, G. V. J. M.; SILVA, R. A.; NETO, M. M.; SOUSA JÚNIOR, A. M. A Regularização Fundiária e o Ordenamento Territorial Urbano: avanços e desafios. **Bvru**, Goiânia, 2022.

RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério. **Correio Braziliense**. 2019. Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>>. Acesso: 3 mar. 2022.

SANTOS, Marcelo Sampaio Sobreira dos. **Proposta de metodologia para Regularização Fundiária de áreas públicas**. Dissertação (Mestrado em Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação). UFPE: Recife, 2016.