



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
NÚCLEO DE ALTOS ESTUDOS AMAZÔNICOS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU
PROGRAMA MORAR, CONVIVER PRESERVAR: REDE AMAZÔNIA**

**JAQUELINE BARBOSA TORRES
ROBERTA ANDRADE CAVALLEIRO DE MACEDO**

**PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICADOS EM REURB: O CASO DO
BAIRRO SÃO LÁZARO EM ORIXIMINÁ, PARÁ**

**BELÉM - PA
2022**

JAQUELINE BARBOSA TORRES
ROBERTA ANDRADE CAVALLEIRO DE MACEDO

**PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICADOS EM REURB: O CASO DO
BAIRRO SÃO LÁZARO EM ORIXIMINÁ, PARÁ**

Artigo apresentado ao Curso de Especialização em Tecnologias Aplicadas à Regularização Fundiária e Prevenção de Conflitos Socioambientais, Habitacionais e Sanitários, do Programa Morar, Conviver e Preservar: Rede Amazônia, do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, da Universidade Federal do Pará, como requisito para a obtenção do título de Especialista em Tecnologias Aplicadas à Regularização Fundiária e Prevenção de Conflitos Socioambientais, Habitacionais e Sanitários.

Orientador: Prof. Dr. José Júlio Lima

BELÉM- PA
2022

PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICADOS EM REURB: O CASO DO BAIRRO SÃO LÁZARO EM ORIXIMINÁ, PARÁ

Roberta Andrade Cavalleiro de Macedo

Possui Especialização em Gestão Urbana pelo centro Universitário do Pará (CESUPA), Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade da Amazonia – UNAMA (2000). Atualmente é coordenadora de Política e Desenvolvimento na Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Obras públicas (SEDOP)
E- mail: robertasedopufpa@gmail.com

Jaqueline Barbosa Torres

Possui Graduação em Tecnologia em Geoprocessamento pela Universidade Federal do Pará – UFPA (2019). Atualmente faz parte do corpo técnico da secretaria Municipal de Meio Ambiente e sustentabilidade (SEMMAS) do município de Marituba, no setor de Geoprocessamento.
E-mail:
jaquelinetorreb@gmail.com

José Júlio Ferreira Lima

PhD em Arquitetura – Oxford Brookes University (2000), mestre em Desenho Urbano Oxford Brookes University (1994), mestre em Arquitetura – Fukui University (1991), Graduação em Arquitetura pela Universidade Federal do Pará (1986). Professor titular da universidade federal do Pará, professor da faculdade de Arquitetura e Urbanismo e do programa de pós-graduação em arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará. Professor do Programa em planejamento regional e Urbano na Universidade Federal do Sul e Sudeste do Estado do Pará.
E-mail: jjlimaufpa@gmail.com

RESUMO

Este artigo consiste de uma revisão bibliográfica sobre parâmetros urbanísticos e suas interfaces com a legislação de regularização fundiária urbana no Brasil. Os procedimentos exigidos pela Lei n° 11.977/2009 e posteriormente pela Lei 13.465/2017, demandam a observância de aspectos técnicos urbanísticos e ambientais, além de pactuação com os principais atores, tendo em vista a mudança de algumas atribuições voltadas a regulação urbanística por ocasião da definição de projetos urbanísticos que passaram a compor os projetos de regularização fundiária urbana (REURB). Constitui-se assim, o objetivo deste artigo fazer uma revisão os desdobramentos do processo de regularização fundiária a partir das considerações a serem feitas pela análise da aplicação de parâmetros urbanísticos e comparações entre as legislações. Para isso, utiliza-se do estudo de caso do Bairro São Lázaro localizado na cidade de Oriximiná, estado do Pará para uma análise a

relação entre parâmetros urbanísticos aplicados localmente e sua incidência no processo de REURB em desenvolvimento naquela cidade.

Palavras Chaves: Regularização Fundiária Urbana; Parâmetros Urbanísticos; Município de Oriximiná, PA.

ABSTRACT

This article consists of a literature review on urban parameters and their interfaces with the urban land regularization legislation in Brazil. The procedures required by Law No. 11,977/2009 and later by Law 13,465/2017, demand compliance with urban and environmental technical aspects, in addition to agreements with the main social actors involved, in view of changing some attributions as part of urban regulations on the occasion the definition of urban projects that became part of the urban land regularization projects (REURB). Thus, the objective of this article is to review the outcomes of the land tenure regularization process from the considerations made by the analysis of the application of urban parameters and comparisons between legislations. For this, it uses the case study of the São Lázaro neighborhood located in the city of Oriximiná, state of Pará, for an analysis of the relationship between urban parameters applied locally and their incidence in the REURB process in development in that city.

Key words: Urban land regularizaton, urbanistic parameters, Oriximiná Municipality, Pará, Brazil.

SUMÁRIO: 1 Introdução. 2 Comparações entre as Legislações 11.977/2009 e a 13.465/2017. 3 Regularização Fundiária em Oriximiná. 3.1 localização Espacial. 4 Seleção da área Para a Implantação do Projeto no Bairro São Lázaro. 4.1 Procedimentos Preliminares para o projeto urbanístico de Regularização Fundiária em Oriximiná/ bairro São Lázaro. 4.2 Encaminhamento do Projeto Urbanístico para Regularização Fundiária no Bairro São Lazaró.5 Conclusão. 6 Referências

1. INTRODUÇÃO

Os problemas relacionados a regularização e distribuição de propriedade ocorrem não somente no campo, como também nas cidades, fazendo com que cresça habitações em formas precárias sendo a realidade de muitos municípios brasileiros (TARTUCE,2018). Políticas públicas voltadas para a regularização de assentamentos

irregulares são de grande importância para diminuir conflitos socioambientais e trazer mais dignidade para as comunidades que residem em áreas que ainda não são regularizadas.

A regularização Fundiária é a base para subsidiar o ordenamento das cidades e ajudar a solucionar problemas sociais, estruturais e ambientais, decorrentes da carência em investimento por parte do poder público a população urbana que tem o direito social a moradia (FISCHER, SANTOS, 2018).

O presente trabalho¹ apresenta um estudo inserido no campo do planejamento urbano referente a Regularização fundiária urbana (REURB). Nele, o estudo de parâmetros urbanísticos é feito a partir da identificação de elementos constantes das legislações recentes que estiveram ou estão em vigor no Brasil. Aborda a Lei 11.977/09 e a Lei 13.465/17 constantes do processo de construção da Política Nacional de Regularização Fundiária.

O objetivo geral do trabalho é realizar um estudo de parâmetros urbanísticos incidentes sobre a regularização fundiária urbana, através de comparações entre os ditames das Leis 11.977/2009 e da Lei 13.465/2017 no caso do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA na MODALIDADE INTERESSE SOCIAL do Bairro São Lazaro localizado no município de Oriximiná, no Estado do Pará. Enquanto objetivos específicos visam identificar a relação entre os Parâmetros Urbanísticos e o Processo de Reurb no Bairro São Lazaro, conforme as Leis 11.977/2009 e 13.465/2017 bem como realizar reflexões críticas sobre os desdobramentos do projeto de Reurb em Oriximiná quanto a relação entre projetos urbanísticos e os parâmetros urbanísticos utilizados

A metodologia para o desenvolvimento do trabalho compreende a revisão bibliográfica sobre parâmetros urbanísticos e suas interfaces com a legislação de regularização fundiária urbana no Brasil em particular comparações entre as legislações por meio de revisão dos textos das leis 11.977/2008 e 13.465/17.

¹ O desenvolvimento deste artigo se insere na parceria Institucionalizada entre o Projeto Rede Amazônia da Universidade Federal do Pará, Governo do Estado do Pará, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas-Sedop e um Convênio entre o Município de Oriximiná no âmbito do curso de pós-graduação lato sensu: Tecnologia Aplicadas à Regularização Fundiária e Prevenção de Conflitos Socioambientais, Habitacionais e Sanitários da Rede Amazônia

Na sequência partiu-se para a identificação dos elementos constantes de Regularização Fundiária urbana em Oriximiná (incluindo as etapas já executadas para escolha da área e a elaboração do projeto de regularização fundiária) visando subsidiar a análises com informações secundárias sobre os desdobramentos do processo de regularização fundiária a partir das considerações a serem feitas pela análise de aplicação do parâmetro urbanísticos. Para tal, foram consultados dados primários e secundários já levantados durante a realização de projetos urbanísticos elaborados e em elaboração, além do levantamento institucional municipal, planos, diagnóstico na área de intervenção do projeto.

2. Comparações entre as legislações 11.977/2009 e a 13.465/2017

O capítulo III da Lei Federal nº 11.977/2009 é o primeiro marco jurídico de caráter nacional a dispor sobre a regularização fundiária em áreas urbanas de maneira abrangente. Além de conceituar, cria novos instrumentos e procedimentos e define competências e responsabilidades, com o objetivo de agilizar e tornar efetivos os processos de regularização, especialmente nos casos em que esteja configurado o interesse social. A aprovação da lei consolida as conquistas alcançadas nas últimas décadas em favor de uma agenda nacional para a regularização fundiária plena dos assentamentos informais, que fazem parte da realidade da maioria das cidades brasileiras.

Para que a regularização fundiária seja plena, a regularização patrimonial deve ser articulada à regularização urbanística, o que implica a execução de obras de urbanização e implantação de serviços públicos e equipamentos comunitários. Além disso, a regularização fundiária deve propiciar a compatibilização do direito à moradia com a recuperação de áreas degradadas e com a preservação ambiental.

A informalidade urbana ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é em sua maior parte associada a ocupações de população de baixa renda, que historicamente não teve acesso à produção formal de habitação, e, como consequência, é impedida de concretizar, no quadro da legalidade, seu direito à cidade e exercer plenamente sua cidadania.

Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente; por esse motivo, além de um direito social, podemos dizer que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde. Além de transformar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficia- das, a regularização fundiária também interfere positivamente

na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os assentamentos passam a integrar os cadastros municipais e as rotinas administrativas das cidades.

As principais novidades introduzidas pela Lei nº 11.977/2009, são:

- definição de competências e responsabilidades dos atores envolvidos nos processos de regularização, em especial, a atribuição expressa de competência aos municípios para disciplinar os procedimentos de regularização fundiária dentro de seus limites territoriais;

- diferenciação entre a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico;

- obrigatoriedade da elaboração de projeto de regularização fundiária, instrumento que integra as dimensões social, jurídica, urbanística e ambiental; componentes do processo;

- possibilidade de compatibilização do direito à moradia e do direito a um meio ambiente saudável, estabelecendo regras para a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente urbanas;

- criação dos instrumentos de demarcação urbanística e legitimação de posse, que agilizam os processos de regularização fundiária de interesse social em situações que anteriormente só podiam ser tratadas por meio de ações judiciais de usucapião.

Além dos pontos mencionados, a Lei nº 11.977/2009 trouxe também outros mecanismos importantes para a regularização fundiária referente: ao pagamento da indenização em desapropriação de imóveis urbanos; e registro de parcelamentos irregulares efetuados antes da Lei Federal nº 6.766/1979.

A Lei nº 11.977/2009 facilitou a regularização da situação jurídica de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, simplificando as exigências para o registro de parcelamentos implantados e integrados à cidade. Basicamente, este registro é feito mediante requerimento do interessado dirigido ao cartório de registro de imóveis competente, instruído com:

I- Certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;

II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;

III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração à cidade do parcelamento; e

IV - Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela regularização.

O procedimento pode ser aplicado em qualquer tipo de regularização fundiária (interesse social ou interesse específico) e envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

A regularização fundiária é um processo realizado coletivamente, que depende da participação e da atuação articulada de diversos atores, em momentos e com papéis específicos, de acordo com as características da área e com as condições existentes para a regularização. Desta forma, de acordo com a Lei, os seguintes atores têm legitimidade para promover regularização fundiária:

- a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;
- a população moradora dos assentamentos informais, de maneira individual ou em grupo;
- cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público.

Já de acordo com a Lei nº 13.465, de 2017, que sucedeu a Lei anteriormente vista, a REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Os núcleos urbanos informais são aqueles núcleos clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Já a titulação é o processo de reconhecimento dos direitos dos ocupantes, dentre outros, permanecer com sua edificação no local ocupado. Mas para que estes títulos tenham validade no mundo das leis (gozem de segurança jurídica), é preciso que sejam registrados no cartório de registro de imóveis, conforme determina o Código Civil brasileiro. É competência do ente municipal, no que couber, a promoção do adequado ordenamento territorial mediante PLANEJAMENTO, CONTROLE DO USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (art. 30, VIII)

Segundo a lei em vigor, a regularização fundiária deve ser compreendida como uma solução integrada para as questões de degradação ambiental e social, de situações de risco e de falta ou precariedade de infraestrutura, de sistema viário e de áreas públicas, não se restringindo à existência de um título registrado em cartório.

Para que se tenha uma regularização plena, que contemple as dimensões dominial, urbanística e ambiental, a Lei criou o instrumento denominado Projeto de Regularização Fundiária.

2.2.2 Síntese comparativa de dispositivos das legislações 11.977/2009 e a 13.465/2017

Item	Lei 11.977/2009	Lei 13.465.17	Comparação
Conceito de Regularização	Art.46 Conjunto de Medidas jurídicas urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social á moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado	Abrange Medidas Jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes	O Conceito foi simplificado, incorporado aos termos agregados, em destaque, ao conceito estabelecido na lei anterior aos objetos da Reurb.
Objeto de Regularização	Art.47. Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares em áreas urbanas, com predomínio de moradia	Art.9 Área urbana informais: assentamentos humanos com uso e características urbanas clandestinos, irregulares ou no qual foi possível realizar por qualquer modo, a titularização de seus ocupantes	Os núcleos informais com uso e características urbanas, ainda que situados em áreas rurais. Deixa clara a aplicação da lei aos núcleos constituídos, por parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios horizontais
Crítérios de Consolidação	Art.47 Área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 hab/ha e malha viária implantada, eu tenha no mínimo 2 equipamentos de infraestrutura urbana	Art.11. Núcleo urbano informal consolidado é aquele de difícil reversão, considerando o tempo da ocupação, na natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo município	Reforço a autonomia do Município, com uma abrangência maior. O critério antigo.50 hab. por ha, além de chocar-se com a Lei Federal 11.952/09 que definia Regularização Fundiária na Amazônia Legal, deixava um número maior de núcleos urbanos informais fora da regularização, principalmente se levando em conta que a densidade habitacional anteriormente definida, não era atingida, em função do tamanho máximo dos lotes por interesse social, definido na lei 11.952/09 que era de 1.000m ²
Projeto de Regularização Fundiária	Art. 51. Áreas ou lotes a serem regularizados e, quando for o caso, as edificações a serem relocadas; <ul style="list-style-type: none"> • vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, outras áreas destinadas a uso público; • medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as 	Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: I - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;	As atividades exigidas na Lei 13.45/2017 trazem mais precisão na produção de bases cartográficas. Pois, no levantamento Planialtimétrico são descritas de maneira mais precisa as diferenças de nível entre as partes do terreno, ângulos e medidas planas.

	compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei; <ul style="list-style-type: none"> • condições para promover a segurança da população em situações de risco; • medidas previstas para adequação da infraestrutura básica. 		
Registro de Regularização Fundiária	- Certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento; - Planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;	Art. 40 A certidão de Regularização Fundiária (CRF), sendo o ato administrativo da aprovação da REURB deverá conter, no mínimo: I-O nome do núcleo urbano regularizado; II-a localização; III-a modalidade da regularização	Conforme o Art. 30 da Lei 13.465/2017 No que diz respeito ao processo de Regularização ficou definido que compete aos municípios que estejam localizados em áreas de núcleo informal classificar caso a caso as modalidades da REURB e emitir a CRF.

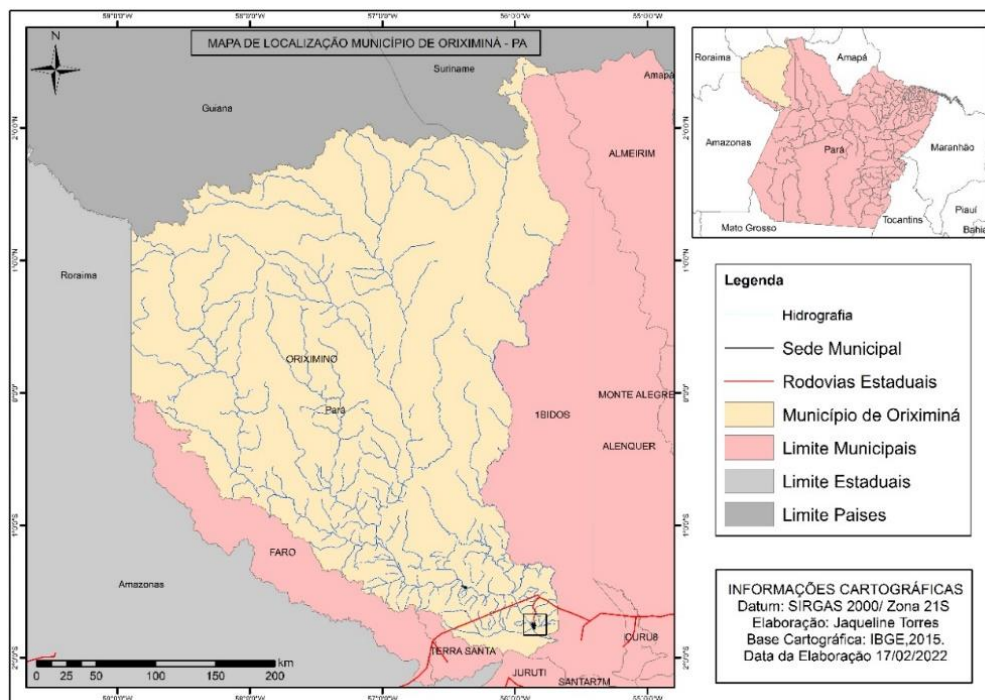
3. Regularização fundiária em Oriximiná

3.1. Localização Espacial

O município de Oriximiná, Figura 1, localizado na zona fisiográfica do Baixo Amazonas, teve início em 1877, quando o Padre José Nicolino de Souza, natural de Faro, desbravou a região e fundou uma povoação denominada Uruá-Tapera ou Mura-Tapera, à margem esquerda do rio Trombetas. Nove anos depois, a então povoação foi elevada à Freguesia de Santo Antônio de Uruá-Tapera, por ato de Joaquim da Costa Barradas, Presidente da Província do Pará e Desembargador do Estado do Maranhão.

Em toda história a respeito da região há unanimidade em afirmar que a ocupação do município aconteceu, sobretudo, em função da ocupação quilombola e indígena em torno do rio Trombetas. As comunidades remanescentes de quilombo que vivem à margem do rio possuem uma história marcada por conflitos, luta e resistência, cujos antepassados fugiram das grandes fazendas de cacau e gado, das cidades de Óbidos, Santarém, Alenquer, Belém e de outros centros urbanos e se refugiavam em lugares acima das cachoeiras e cabeceiras do rio. Os quilombolas ocupam a região desde o século XIX, mantendo e repassando suas crenças e práticas, construindo sua identidade e territorialidade (FUNES, 2009 apud MENDES, 2019, p. 18).

Figura 1 - Mapa de localização do município de Oriximiná (PA).



Fonte: Autores do Trabalho

3.1. Seleção da Área para Implantação do Projeto no Bairro São Lazaro

O município de Oriximiná apresenta sérios problemas fundiários, decorrentes, de um processo de ocupação em que a terra foi objeto de interesses econômicos diversos sem a aplicação de diretrizes de ordenamento espacial. O que se reflete na existência de várias áreas de ocupação irregular, no qual possui imóveis urbanos que não dispõe de segurança jurídica quanto à titulação

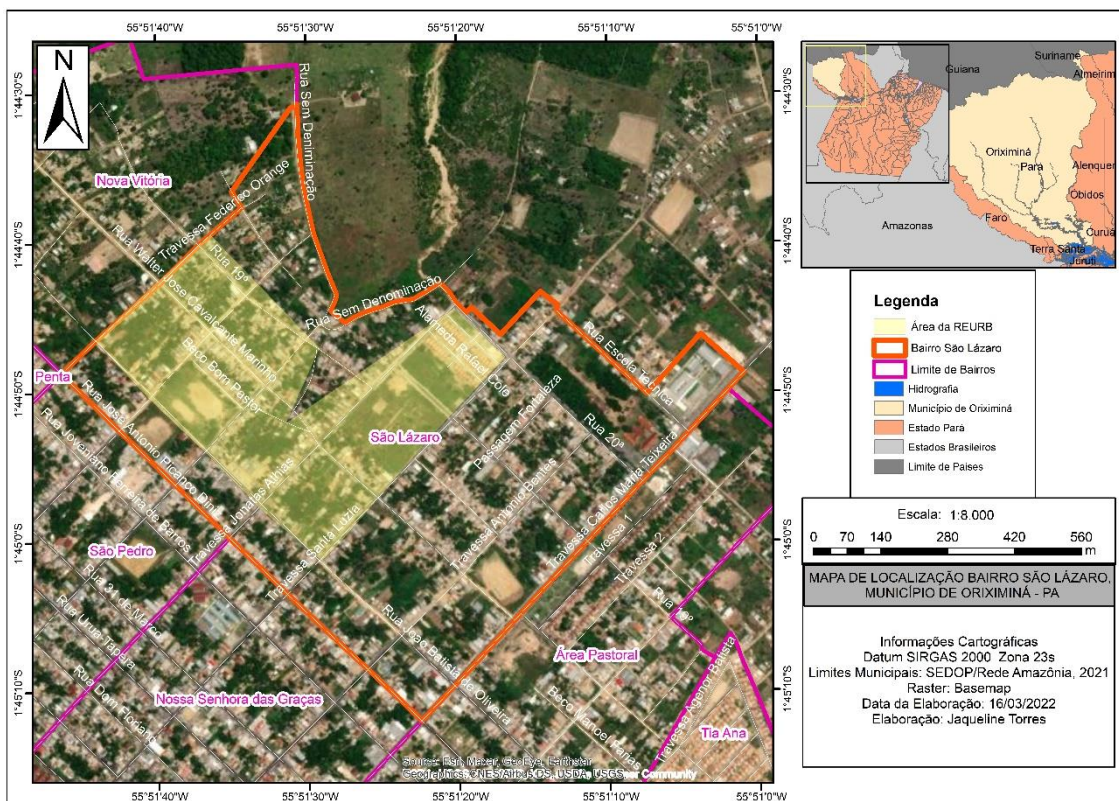
No que se refere ao processo de ocupação do bairro São Lazaro, não planejado, sua ocupação se deu pela forma de “invasão” a partir de aproximadamente o ano de 2005, ou seja, o assentamento informal é recente e não houve destinação da área para um determinado fim. Segundo informação do Cartório “Pedro Martins” Único Ofício (Rua 07 de setembro, 2147 – Centro – Oriximiná - PA), o domínio da área selecionada pertencia ao INCRA. Diante disso foi realizada a solicitação da transferência da área para o município em 14 de julho de 2009, ao Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) nos termos da Lei nº11.952/09, doada através de Título de Doação do Ministério de Desenvolvimento Agrário- MDR- gleba XIRIRI sobre o título matrícula STM 1505304001 São Lazaro.

Conforme discriminado na Lei Municipal nº 9.309 de 17 de setembro de 2019 que estabelece e delimita o novo perímetro urbano e urbanizável, cria e delimita os limites de bairros do município de Oriximiná, e dá outras providências:

“ XV- SÃO LAZARO, com área total de 69,98 ha (sessenta e nove hectares e noventa e oito áreas). Limites: - ao Norte, com a Travessa Frederico Oranges; - ao Sul, com a Travessa Carlos Maria Teixeira; - a Leste, com propriedades particulares; e - a Oeste, com a Rua José Antônio Picanço Diniz”.

Destacamos que a área onde está acontecendo os processos de REURB, conforme apresentada na figura 02, tem a apresentação sua poligonal formando o Bairro São Lazaro prevista em lei municipal, entretendo para atividade inicial da proposta, trabalharemos apenas com a área em destaque em amarelo, doada ao município pelo MDR.

Figura 02: Limite de Bairro São Lázaro e área de intervenção



Neste sentido a pactuação para a escolha do bairro São Lazaro, foi definida com o atendimento de critérios, tais como, ser uma área de ocupação de mais de 5 anos; ser uma área pública; ser área urbana; ser predominante residencial; ser um bairro com uma

população com predominância de baixa renda³; ser bastante populoso com aproximadamente 500 famílias; e, ter uma infraestrutura urbana existente e consolidada, com vias de acesso, iluminação pública, rede de abastecimento de água e outras.

Tais características de consolidação apresentadas seguem o que foi estabelecido na Lei 11.977/09. No que se refere a consolidação de uma área urbana informal para fins de regularização fundiários, conforme a Lei 13.465/17, ampliaria a abrangência dos núcleos urbanos informais, ainda que situados em áreas rurais. Ou seja, são aplicados critérios não estabelecidos na Lei 11.977/09 no que se refere predominantemente a área urbana e beneficiariam a qualquer modo, titular os ocupantes, independente das características de uso e ocupação do solo encontrada.

3.2. Procedimentos preliminares para o Projeto Urbanístico para Regularização Fundiária em Oriximiná/ Bairro São Lázaro

O Governo do Estado do Pará, através do Projeto de Capacitação e Assistência Técnica para Implementação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade: Regularização Fundiária, no âmbito do Convênio 001/2007, celebrado entre a Secretaria Nacional de Assuntos Urbanos – SNPU e o Governo do Estado do Pará, para apoiar os municípios no processo de implementação do *Novo Modelo de Gestão Democrática da Cidade*, através da efetivação dos Planos Diretores Participativos (PDP) aprovados pelos municípios em 2006.

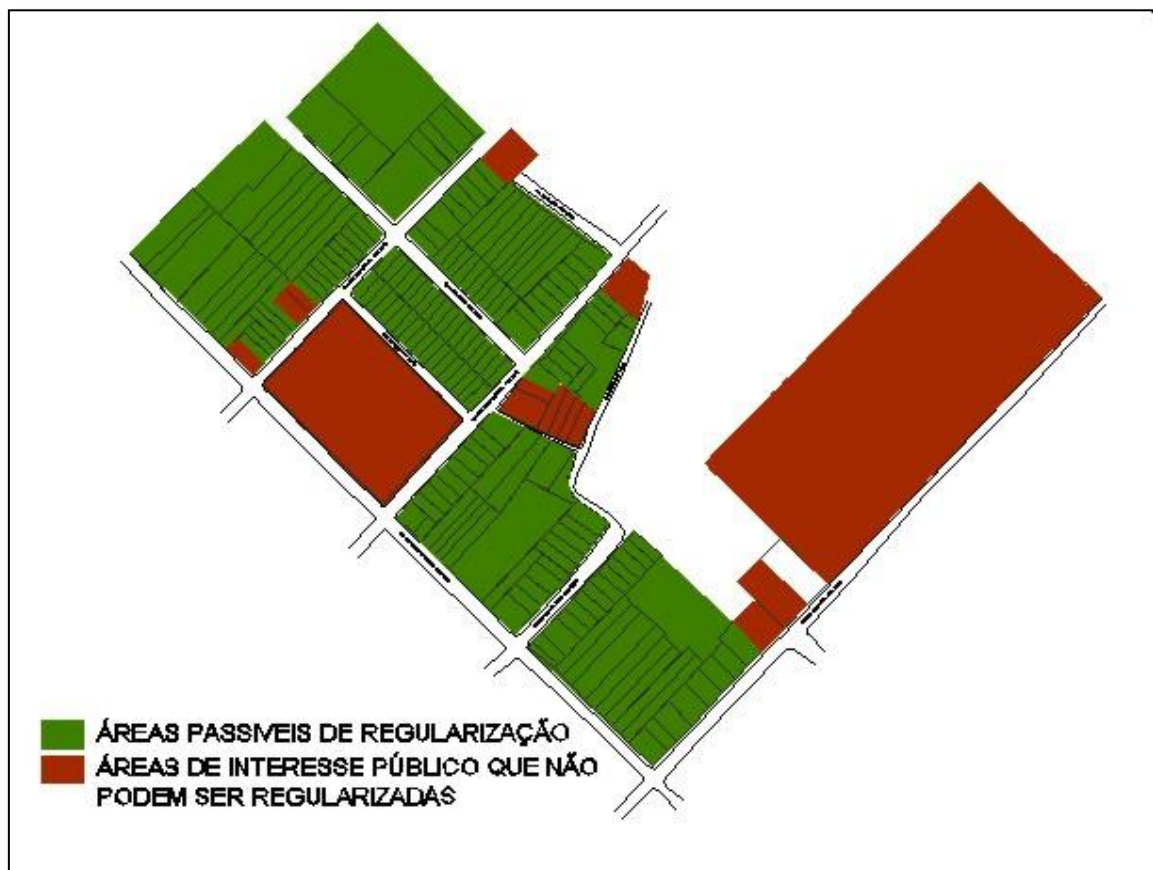
Essa integração possibilitou a complementação das ações de fortalecimento institucional, desenvolvidas pela SEDURB, através do Programa Pará Urbe², junto aos municípios paraenses, alvo de carência técnica e financeira peculiar aos pequenos e médios municípios brasileiros. O Pará Urbe no período de 2008 a 2010, assumiu os custos financeiros de recursos humanos e logísticos da capacitação microrregional e assistência técnica local, através do componente Fortalecimento dos Agentes de Desenvolvimento Local e Apoio a Implementação de Planos Municipais

Neste sentido, no ano de 2009, realizou um levantamento físico-territorial na área do Bairro São Lázaro, com vistas, ao desenvolvimento de um programa de necessidades, para que este, com observações técnicas locais, informações de técnicos da prefeitura,

² Programa de Apoio ao Desenvolvimento Municipal e Melhoria da Infra-estrutura Regional do Estado do Pará, financiado através de contrato de empréstimo junto ao BID, que tem como Sub-programa o Fortalecimento Institucional dos municípios.

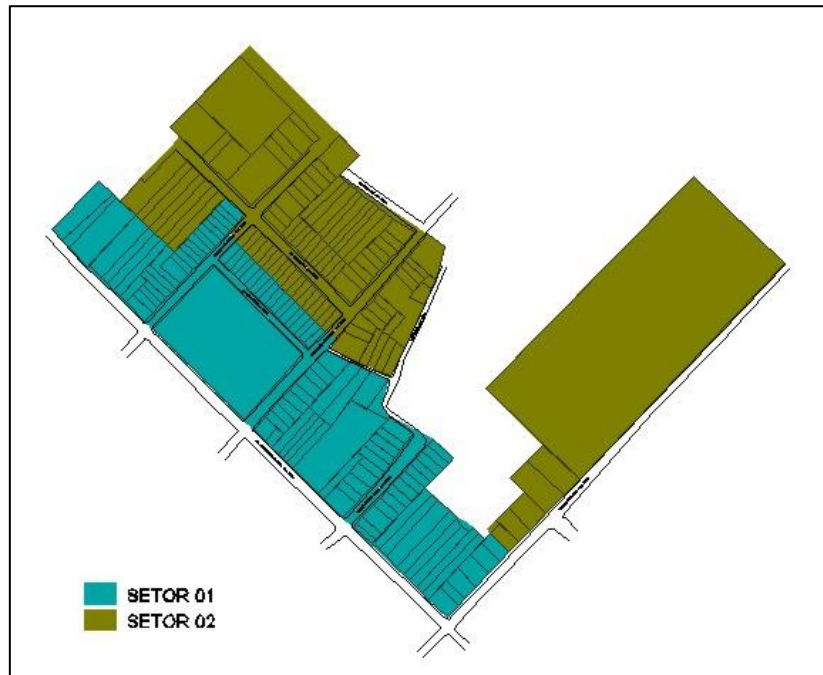
representantes da área e terceirizada contratada, fundamentassem uma proposta urbanística conforme o conceito proposto de Regularização Fundiária Plena, previsto na Lei nº 11.977/09. Assim, o Projeto de Intervenção Urbanística, proposto pelo Instituto Amazônico de Planejamento e Gestão Ambiental-IAGUA para o bairro de São Lázaro, no município de Oriximiná apresenta as áreas passíveis de regularização (Figura 03). O que foi baseada nas condições econômicas, sociais, de infraestrutura e ambientais com as seguintes características: levantamento cadastral de 200 lotes, população de baixa renda, lotes predominantemente residenciais, com tempo de ocupação de 05 a 10 anos, com dimensões não superior a 500m². As áreas de interesse públicos que não podem se regularizadas, estão caracterizadas como áreas de esporte e lazer e educacionais.

Figura 03 - Áreas passíveis de Regularização no Bairro São Lázaro, proposto pelo projeto do Iagua



Fonte: IAGUA/2009

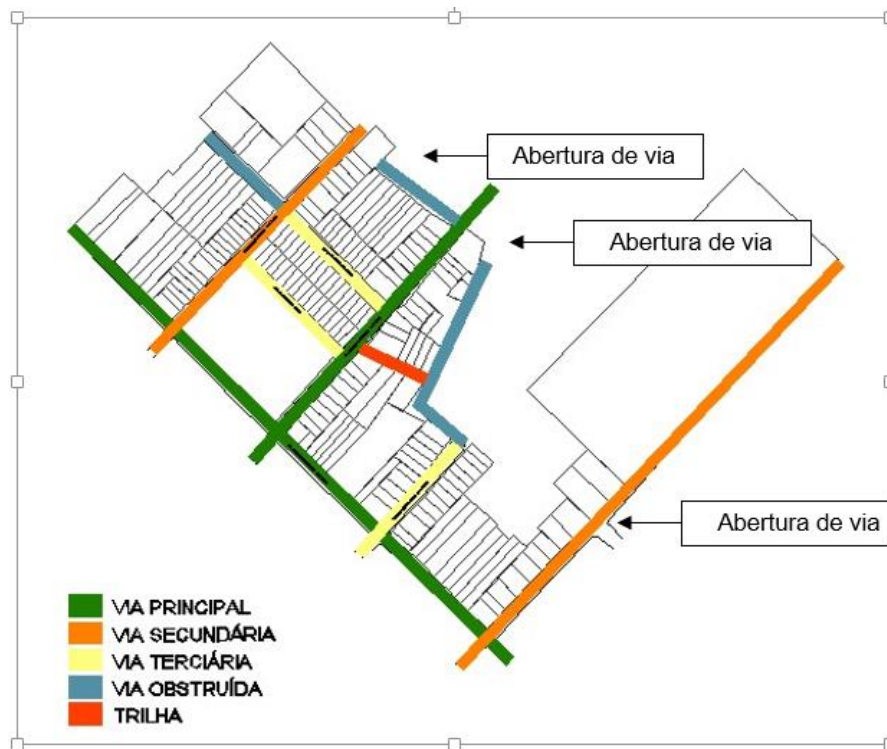
Figura 04: Setorização do Bairro São Lázaro proposto pelo projeto do Iagua



Fonte: IAGUA/2009

Em consideração a acessibilidade e a relação existente na área do entorno do Bairro São Lázaro com relação aos serviços de infraestrutura urbana e equipamentos públicos foram setorizados (Figura 04) da seguinte forma: Setor 01 – área identificada como a de maior facilidade de acesso, devido estar as margens da rua de principal fluxo de veículos e Setor 02 – área considerada a mais segregada (com relação aos outros bairros) e vulnerável, principalmente no que se refere às questões de segurança, saúde, assistência e limpeza pública.

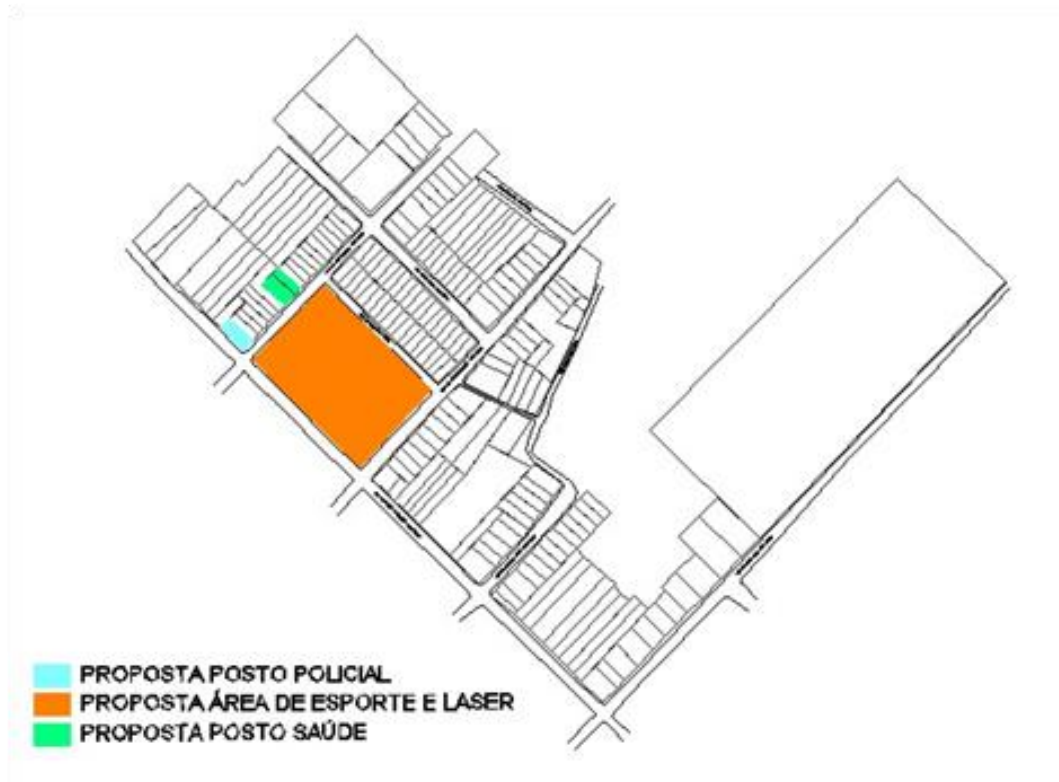
Figura 05: Hierarquização viária do Bairro São Lazaro, proposta pelo Projeto do Iagua



Fonte: IAGUA/2009

Conforme descrição acima da composição de uma hierarquização viária para definir o tráfego no bairro (Figura 05), levou em consideração as dimensões das vias através do levantamento topográfico georreferenciado, tomando como base a estruturação viária existente. O traçado das vias locais, acompanha perfeitamente o traçado das vias do bairro vizinho o tornando bastante integrado e acessível, ou seja, apesar da necessidade da abertura de duas ruas terciárias para que haja melhor distribuição do fluxo e maior acessibilidade ao bairro, não se percebe a necessidade de grande reestruturação viária.

Figura 6: Localização de lotes de interesse social e implantação de possíveis Equipamentos Públicos do bairro São Lazaro, proposto pelo projeto do Iagua



Fonte: IAGUA/2009

Conforme (figura 06) o mapa acima procurou-se localizar os equipamentos de segurança (posto policial), saúde (posto de saúde³) e lazer (de esporte e cultura), nas áreas mais centrais (vias mais movimentadas) e, portanto, de fácil acesso a todos.

Entretanto, o Projeto proposto pelo IAGUA não apresenta os requisitos pedidos pela nova Lei 13.465/17, apesar de atender aos indicadores relativos ao projeto de infraestrutura (sistema viário, infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, setorização e requalificação) urbana. O mesmo deixa a desejar, quando não apresenta no projeto urbanístico os requisitos referentes a necessidade de adequações ambientais, bem como oferecer informações quantitativas da área em m² das vias, das quadras, de áreas públicas e de compensação ambiental necessários conforme a nova lei para registro do Projeto de Regularização Fundiária em cartório.

³ Que seja vinculado a sistema único de saúde e que decorra do processo de municipalização, para que em suas ações, em especial o programa saúde da família possa atender a população tão carente identificada na área.

Vale ressaltar que toda a área merece atenção especial quanto a realização de projetos de infraestrutura urbana (quanto ao sistema de abastecimento de água, de coleta de esgoto e drenagem de águas pluviais, além da pavimentação asfáltica), e a real implantação de tais projetos, tendo como um ponto facilitador, a existência de um desenho ou traçado urbano em sua maior parte regular e um orçamento tentativo detalhado para subsidiar futuras intervenções.

3.3. Encaminhamentos do Projeto Urbanístico para Regularização Fundiária no Município de Oriximiná/Bairro São Lázaro

Uma vez pontuados os critérios estabelecidos para a escolha da área, o tempo da existência do assentamento, o diagnóstico socioeconômico, justificando a área de interesse social, informações territoriais, zoneamento, localização, matrícula, dentre outras informações, passamos para a etapa dos procedimentos jurídicos e implementação do processo de Regularização no bairro São Lázaro.

Por meio de um Decreto Municipal, foi formado um grupo de trabalho no ano de 2021 para continuar com as atividades oriundas de novas parceiras institucionalizadas entre o Governo do Estado do Pará e a Universidade Federal do Pará através da Rede Amazônica no município de Oriximiná. Dentre as atividades desenvolvidas pela nova equipe técnica municipal, inclui-se a atualização do banco de dados cadastral através de visitas de campo totalizando um levantamento de 285 lotes/unidades, de um total previsto à ser regularizados de 500 lotes em vistas a uma atualização do Projeto de intervenção urbanística no Bairro São Lázaro. Inclui-se a elaboração do levantamento planialtimétrico, ação não prevista na Lei nº 11.977/09 e tornada obrigatória na lei nº 13.465/17, utilização de levantamento planimétrico cadastral (ação executada em parceria com a Rede Amazônica através de equipamento geodésico de precisão, atualização dos Boletins Imobiliário e Econômico (ação executada pela equipe municipal), elaboração de planta de infraestrutura (equipamentos, abastecimento de água, sistema viário, rede e esgoto, coleta de lixo) dentre outros.

Embora as medidas apresentadas pelo município em aproveitar as informações já existentes do bairro, a equipe municipal vem apresentando grande dificuldade em manter seu corpo técnico multidisciplinar, devido à instabilidade do gestor na permanência do exercício, bem como, pela falta de infraestrutura básica para atender a demanda.

A doação emitida pelo Ministério de Desenvolvimento Regional/MDR, referente a gleba XIRIRI/Bairro São Lazaro, registrada no cartório de imóvel em nome do município, condicionante para intervenção, ser área pública é a única informação que não teve a necessidade de revisional, as demais peças técnicas devem ser revistas parcialmente ou totalmente, para a continuidade do processo de regularização fundiária.

Tendo sido estabelecido através da Lei nº 13.465/17, art. 11, inciso IV, passa a ser feita pelo próprio poder público, e não mais aos cartórios de registro de imóveis, – a notificação dos titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada Tal modificação dará mais independência aos entes públicos e tornará o procedimento mais célere, sem prejuízo de sua lisura e da proteção dos direitos reais de terceiros.

Havia um processo em curso no município de Oriximiná, entre 2007 até 2010, oriundo do Programa Para Urbe, onde a etapa inicial, está em fazer busca no cartório de imóveis (de lotes registrados no Bairros São Lazaro). No ano de 2020, foi firmado um novo Termo de Cooperação Técnica entre o Governo do Estado do Pará e o município de Oriximiná, tendo como objetivo finalizar a Regularização Fundiária através da Reub no bairro São Lazaro. A nova equipe municipal (instituída por decreto municipal) deu continuidade às pesquisas cartorárias, quando encontrou 40 títulos de Concessão de Direito Real de Uso-CDRU, aparentemente sem registro, sendo necessário oficializar a pesquisa cartorária através da emissão certidão de inteiro teor.

As medidas apresentadas pelo Instituto Iagua no Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do bairro São Lazaro, levou em consideração os critérios urbanísticos estabelecidos pela lei 11.977/09 no que compete a indicação da setorização dos lotes, hierarquização viária, dos equipamentos público. Para a escolha das áreas passíveis de regularização foi utilizado como indicador o levantamento socioeconômico das famílias, tendo sido definido o grupo determinado pelo fator renda de até cinco salários, a preferência para as mulheres, a condição de não ter impedimento jurídico e tempo de ocupação mínimo de cinco anos.

O grupo de trabalho municipal da Secretaria de Urbanismo, vem atualização o Projeto Urbanísticos do Instituto Iagua, conforme previsto na Lei nº13.465/17, incorporando os seguintes aspectos: elaboração de levantamento planialtimétrico, atualização do levantamento planimétrico cadastral (tamanho mínimo de lote, tamanho mínimo de vias, infraestrutura urbana, calçadas e outros), elaboração de uma proposta de

soluções ambientais, urbanísticas (caso seja necessário), termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma e certidão de registro fundiário de todos os moradores levantados através da atualização do cadastro sócio econômico das famílias. Haja vista que os critérios não foram abordados anteriormente pela Lei nº 11.977/09.

4. Conclusão

Dessa forma, o ordenamento jurídico brasileiro revela preocupação em fazer regularização fundiária urbana abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais a ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes.

Uma vez pontuada a realidade em andamento do processo de REURB no bairro São Lázaro em Oriximiná, o presente artigo teve o objetivo de apresentar uma análise de modo a permitir a comparação de parâmetros urbanísticos definidos, nas leis 11.977/09, entretanto, com o advento da Lei 13.465/17, demandam a observância de aspectos técnicos urbanísticos e ambientais.

O processo em curso iniciado em 2009 e retomado em 2019, fez o resgate de informações prevista no projeto urbanístico de regularização fundiária, levando-se em consideração ser a mesma prevista na lei 11.977/09, já que cumpre com o requisito de ser área consolidada, de domínio público e pertencente ao núcleo urbano municipal.

Verifica-se que embora os critérios na aprovação do Projeto Urbanístico elaborado pelo Instituto - Iagua, estabelecidos na Lei nº 11.977/09 apresentar um conteúdo mínimo no que diz respeito ao sistema viário existente/proposto, a setorização, áreas passíveis de regularização, proposta de equipamentos públicos e cronograma de obras, não compromete as atividades executadas para atualização do Projeto de Regularização Fundiária conforme a Lei nº 13.465/17.

Vários avanços ocorreram até aqui em diversas atividades no projeto de REURB do bairro São Lázaro, no entanto dificuldades como equipe reduzida, falta de equipamentos de precisão para realizar atualização de bases topográficas, troca de gestor, fazem com que a conclusão seja morosa, no entanto, todas as atualizações necessárias para a continuidade do processo estão em andamento conforme previstas na Lei 13.465/2017.

6. Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em: 14 de outubro de 2015.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: 20 de jan. de 2018.

CIDADE-BRASIL, O Município de Oriximiná - Cidade-Brasil - in <https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-oriximina.html> - visitado em 13/10/2021

Da Cunha Fischer, Luly Rodrigues; Dos Santos, Erica Ferreira. Estratégias De Regularização Fundiária Patrimonial Antes Do Advento Das Leis 11.977/2009 E N. 13.465/2017: Um Estudo De Caso Da Atuação Do Orgão De Terras Do Estado Do Pará. Revista de Direito Brasileira, v. 21, p. 62-83, 2019

ORIXIMINÁ, Histórias dos Município de Oriximiná – Portal da Prefeitura Municipal de Oriximiná - <https://www.oriximina.pa.gov.br/> visitado em 13/10/2021

ORIXIMINÁ. Lei 9.105/2017 - Plano Diretor Municipal Participativo, 2017. Disponível em <https://www.oriximina.pa.gov.br/> visitado em 13/10/2021.

ORIXIMINÁ, lei nº 9.309/2019 – Estabelece e delimita o novo Perímetro Urbano e Urbanizável, cria e delimita os limites de bairros do Município de Oriximiná e dá outras providências.

TARTUCE, F. A lei da regularização fundiária (Lei13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. Pensar, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018. P. 1-23. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/viewFile/7800/pdf>