

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM ÁREAS IMPACTADAS POR PROJETO DE INFRAESTRUTURA FINANCIADO PELO BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID)

Trabalho de Perícia ou Inspeção Predial

MARCELO RAMOS PONTES

João Pessoa - PB
2025

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM ÁREAS IMPACTADAS POR PROJETO DE INFRAESTRUTURA FINANCIADO PELO BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID)

RESUMO

O presente trabalho explana os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) desenvolvidos no município de Parauapebas, estado do Pará, especificamente nas áreas impactadas pelo Programa de Saneamento Ambiental, Macrodrenagem e Revitalização de Igarapés e Margens do Rio Parauapebas (PROSAP). O estudo aborda a aplicação conjunta da Lei Federal nº 13.465/2017 e das normas do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), com ênfase na Política Operacional OP-710. O objetivo principal é demonstrar os resultados da integração do arcabouço normativo nacional e internacional referente à regularização fundiária urbana e ao reassentamento involuntário em contextos amazônicos, com foco na proteção do direito à moradia em núcleos urbanos informais.

Palavras-chave: Regularização fundiária urbana; Reassentamento involuntário; Lei nº 13.465/2017; Política Operacional OP-710/BID; Parauapebas.

ABSTRACT

This study examines the procedures for Urban Land Regularization (REURB) implemented in the municipality of Parauapebas, state of Pará, specifically in areas impacted by the Environmental Sanitation, Macrodrenage, and Revitalization of Igarapés and Riverbanks Program (PROSAP). The research focuses on the joint application of Federal Law nº 13.465/2017 and the rules of the Inter-American Development Bank (IDB), particularly Operational Policy OP-710. The primary objective is to demonstrate the outcomes of integrating national and international legal frameworks concerning urban land regularization and involuntary resettlement in Amazonian contexts, emphasizing the protection of the right to housing in informal urban settlements.

Keywords: Urban land regularization; Involuntary resettlement; Federal Law nº 13.465/2017; Operational Policy OP-710/IDB; Parauapebas.

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL	5
3. POLÍTICA OPERACIONAL DO BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID)	8
4. SOBRE O PROGRAMA	10
5. PROCEDIMENTOS E REFERÊNCIAS	11
6. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO ÂMBITO DO PROGRAMA	12
7. CONCLUSÃO	23
8. BIBLIOGRAFIA.....	24

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



1. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil, iniciado na década de 1950, foi impulsionado por uma intensa industrialização que promoveu o êxodo rural e o crescimento acelerado das cidades, caracterizado pela ocupação desordenada e expansão de áreas periféricas sem infraestrutura adequada. O parcelamento irregular do solo tornou-se uma das principais consequências desse processo, afetando a qualidade de vida e o acesso a serviços essenciais para grande parte da população urbana.

A proteção do direito à moradia no Brasil é fruto de um longo processo de reconhecimento legal e jurídico, que culminou em um conjunto de normas e instrumentos urbanísticos voltados à garantia do acesso à habitação de qualidade e à cidade para todos os cidadãos. Nesse cenário, a Constituição Federal de 1988, a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária Rural e Urbana), dentre outras, representam marcos fundamentais na consolidação desse direito.

O Município de Parauapebas, localizado no sudeste do Pará, região da Amazônia, foi criado pela Lei Estadual nº 5.443 de em 10 de maio de 1988, sendo desmembrado do Município de Marabá. Impulsionado pela extração mineral, especialmente a exploração de ferro pela empresa Vale S.A., está entre os municípios de maior arrecadação do Pará, que cuja dinâmica gerou uma urbanização acelerada e desordenada, com sérios desafios para o acesso a infraestrutura e serviços básicos. Além disso, devido às características geográficas e à ocupação irregular, algumas áreas sofrem inundações frequentes influenciadas pelos cursos de água que atravessam a cidade.

Nesse contexto, está sendo executado o Programa de Saneamento Ambiental, Macrodrenagem e Recuperação de Igarapés e Margens do Rio Parauapebas (PROSAP), com a finalidade de promover uma transformação do espaço urbano através de obras de infraestrutura básica de saneamento ambiental, acessibilidade e mobilidade, qualificação dos espaços públicos e integração de áreas. A execução do Programa é de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Parauapebas e sua viabilização financeira conta com o financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Para a consecução de seus objetivos, além do atendimento às normas técnicas e jurídicas nacionais, o Programa também se sujeita às normativas e diretrizes do Banco, em especial a Política Operacional OP-710, por força do contrato internacional pactuado.

Este trabalho demonstra a eficiência da aplicação conjunta de normas nacionais e internacionais nos projetos de regularização fundiária urbana e reassentamento involuntário e, por consequência, os resultados alcançados no que tange à garantia do direito à moradia, à segurança jurídica da posse, à função social da propriedade e à integração urbanística do território.

2. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

A Constituição Federal de 1988 reconhece a moradia como um direito social, estabelecendo que a União, os Estados e os Municípios devem promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, especialmente entre as famílias de baixa renda.

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, regulamentando a criação e definindo os requisitos para loteamentos.

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, com foco na função social da propriedade e no planejamento participativo. O seu principal objetivo é garantir o direito à cidade, assegurando a todos os cidadãos o acesso ao solo urbano de forma justa, com condições adequadas de moradia, infraestrutura e serviços públicos.

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, completando esse conjunto de marcos importantes de consolidação do direito à moradia.

Em síntese, a Regularização Fundiária Urbana (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.

Para fins de caracterização, o núcleo urbano é descrito da seguinte forma:

- Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.
- Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.
- Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

Os objetivos da REURB estão estampados no art. 10 da Lei nº 13.465/2017, sendo:

- I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

- II. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII. Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

A REURB compreende duas modalidades:

- 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 Executivo municipal; e
- REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de REURB-S.

As partes legitimadas para requerer a REURB e promover todos os atos necessários são:

- A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- Os beneficiários da regularização, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- O Ministério Público.

Os instrumentos jurídicos de transferência da propriedade que podem ser utilizados na REURB são:

- A legitimação fundiária e a legitimação de posse.
- A concessão de uso especial para fins de moradia.
- A concessão de direito real de uso (CDRU).

- A doação.
- A compra e venda.

Em relação a imóveis públicos, destaca-se o seguinte:

- Na REURB-S sobre bem público, o registro do projeto e a constituição de direito real podem ser feitos em ato único.
- Na REURB-E sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo particular é condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, apurado sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante.
- Imóveis da União objeto da REURB-E e de parcelamento reconhecido podem ser vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensada a licitação, desde que ocupados até 22 de dezembro de 2016 e com o usuário em dia com as obrigações junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU).
- Pessoas físicas de baixa renda que utilizem imóvel da União para moradia até 22 de dezembro de 2016 e sejam isentas de pagamento podem requerer a transferência gratuita da propriedade, mediante Certidão de Autorização de Transferência (CAT) da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).
- Estados, Municípios e Distrito Federal também podem utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da REURB-E, nas mesmas condições.
- A União, autarquias e fundações federais podem transferir áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais aos Estados, Municípios e Distrito Federal para que promovam a REURB.

A legitimação fundiária é apresentada como uma forma originária de aquisição do direito real de propriedade, sendo conferida por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver ou possuir unidade imobiliária com destinação urbana em área pública ou privada, integrante de núcleo urbano informal consolidado. Por meio dela, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes na matrícula de origem, exceto aqueles que digam respeito ao próprio legitimado. Somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma da lei, até 22 de dezembro de 2016.

Na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

- O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural.
- O beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto.
- Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

3. POLÍTICA OPERACIONAL DO BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID)

A política operacional OP-710 do BID abrange qualquer deslocamento físico involuntário de pessoas causado por um projeto financiado pela instituição, aplicando-se a operações nos setores público e privado, independentemente de o financiamento ser direto ou administrado por intermediários. A política não se aplica a esquemas de colonização, nem ao reassentamento de refugiados ou vítimas de desastres naturais.

O objetivo geral é reduzir a perturbação do meio de vida das pessoas na área de influência do projeto, buscando evitar ou minimizar a necessidade de deslocamento físico. Quando o deslocamento é inevitável, a política visa assegurar que as pessoas afetadas sejam tratadas equitativamente e possam, sempre que possível, compartilhar dos benefícios do projeto.

A política é guiada por dois princípios principais:

1. Fazer todo esforço para evitar ou minimizar o reassentamento involuntário, realizando uma análise completa das alternativas do projeto para identificar soluções viáveis que eliminem ou minimizem o deslocamento. A alternativa de não empreender o projeto deve ser seriamente considerada, especialmente se muitas pessoas forem afetadas ou se houver bens e valores difíceis de quantificar ou compensar.
2. Quando o deslocamento for inevitável, deve-se elaborar um plano de reassentamento para assegurar que as pessoas afetadas recebam compensação e reabilitação adequadas. O objetivo é garantir que as populações reassentadas e anfitriãs consigam um padrão mínimo de vida e acesso a recursos e serviços pelo menos equivalentes aos níveis anteriores, recuperem perdas e tenham acesso a oportunidades de desenvolvimento.

Uma vez determinado que um plano de reassentamento é necessário, critérios específicos devem ser seguidos:

- Coleta de informações básicas precisas sobre as pessoas a serem reassentadas, incluindo características socioeconômicas e culturais, para definir critérios de elegibilidade, compensação e reabilitação.
- Participação da comunidade (deslocada e anfitriã) por meio de consultas significativas durante a elaboração, execução e supervisão do plano, com cuidado especial para identificar e representar subgrupos vulneráveis.
- Definição de opções de compensação e reabilitação que proporcionem valor justo de substituição para os bens perdidos, restaurem os meios de subsistência e renda, reconstruam redes sociais e compensem dificuldades de transição. Bens intangíveis, como bens sociais e culturais não monetários e direitos consuetudinários, devem ser considerados. A compensação em dinheiro não é, em geral, adequada para grupos de baixa renda.
- Identificação do contexto jurídico e institucional local, determinando os direitos das pessoas afetadas sob a lei, avaliando medidas adicionais necessárias para restaurar o meio de vida e estabelecendo mecanismos de solução de disputas.

- Consideração dos impactos ambientais do reassentamento, realizando avaliações de impacto e incluindo planos de administração ambiental.
- Um cronograma que assegure a elaboração de um plano preliminar como parte da Avaliação de Impacto Ambiental e Social, e um plano final detalhado para aprovação do Banco antes da decisão da Diretoria. O plano final deve incluir arranjos institucionais, orçamento, cronograma de execução e disposições para monitoramento e avaliação.
- Disposições para monitoramento e avaliação do plano de reassentamento, focando no cumprimento e nas condições socioeconômicas das comunidades, com relatórios regulares e avaliação após a execução para verificar se os padrões de vida previstos foram alcançados. Supervisão independente e avaliação multidisciplinar podem ser necessárias.

A política aborda situações e grupos específicos que requerem atenção particular:

- Casos com um número muito pequeno de pessoas afetadas e baixo impacto podem não necessitar de um plano completo.
- Projetos cujo objetivo é a mudança de pessoas de áreas impróprias para habitação devem minimizar a perturbação e incluir a participação dos afetados e acesso a melhores oportunidades.
- Realizar uma análise de risco de empobrecimento para grupos de baixa renda, identificando fatores de risco (perda de habitação, emprego, acesso a recursos, etc.) e formulando medidas preventivas.
- Tratar as comunidades indígenas e étnicas de baixa renda com especial atenção, reconhecendo seus direitos consuetudinários, buscando compensação terra-por-terra, obtendo consentimento informado e assegurando que se beneficiem diretamente do projeto.
- Estabelecer procedimentos para aplicar a política a empréstimos globais e setoriais, onde os subprojetos com reassentamento podem não ser conhecidos no início.
- Considerar o reassentamento temporário, com critérios para minimizar a perturbação e evitar impactos irreversíveis.
- Abordar as questões de gênero, reconhecendo o impacto diferenciado para as mulheres e assegurando consultas independentes e compensação equitativa para suas perdas e atividades produtivas.

A reabilitação é vista não apenas como alívio, mas como uma oportunidade de desenvolvimento social e econômico, focando em restaurar ou melhorar a base produtiva e a capacidade de renda das pessoas afetadas.

Em suma, a política busca garantir que o reassentamento involuntário, quando inevitável, seja planejado e executado de forma a proteger e, idealmente, melhorar as condições de vida das pessoas afetadas, com ênfase na participação comunitária, compensação justa (não apenas monetária), reabilitação socioeconômica e atenção às vulnerabilidades específicas de certos grupos.

sistema, tanto em vazamentos quanto em ligações clandestinas; ocupações irregulares em áreas impróprias para habitação.

O PROSAP ocorre através da execução de obras de macro e microdrenagem, expansão do sistema de esgotamento sanitário, promoção de melhorias no sistema de abastecimento de água, ampliação da capilaridade viária e desenvolvimento de urbanização e paisagismo. Outras realizações são a construção de unidades habitacionais, centro comercial, escola e unidades de saúde e de assistência social, além das ações de capacitação de trabalho e renda e de educação ambiental. A regularização fundiária urbana também está incluída entre os mecanismos que contribuem para a melhoria das condições de moradia da população, beneficiando tanto as áreas que foram protegidas quanto as áreas de reassentamento. Dessa forma, as obras e ações previstas para as cinco etapas do Programa beneficiarão quase 30 mil famílias residentes nas áreas de influência dos igarapés Ilha do Coco, Chácara das Estrelas e Guanabara, alcançando diversos bairros de Parauapebas.

5. PROCEDIMENTOS E REFERÊNCIAS

Os processos de regularização fundiária desenvolvidos pelo PROSAP caracterizam-se pela sinergia entre o Cartório de Registro de Imóveis e o Município de Parauapebas, com destaque para as múltiplas ações das Procuradorias Geral e Fiscal, Secretarias de Urbanismo, Habitação, Assistências Social e Fazenda, dos setores de regularização fundiária, cadastro imobiliário e arrecadação, e ainda o apoio da câmara de vereadores.

Os serviços técnicos foram desenvolvidos por uma equipe multidisciplinar formada por profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo, engenharias civil, ambiental, de agrimensura e cartográfica, topografia, assistência social, jurídica, entre outras áreas técnicas e de apoio administrativo. Os recursos utilizados foram vans para deslocamento de equipes maiores, camionetes para acesso a áreas de difícil trafegabilidade e veículos de passeio para deslocamentos diários das equipes. Além disso, os equipamentos utilizados foram veículos aéreos não tripulados (VANT) para levantamentos e inspeções, estações total precisão 5", receptores GNSS SATLAB TR7 para coleta de dados, impressoras multifuncionais colorida A3, além de computadores e notebooks com armazenamento e memória compatíveis com as demandas.

O procedimento administrativo da REURB obedece às seguintes fases:

1. Requerimento de instauração da REURB ou manifestação de interesse, por parte de quaisquer dos legitimados, que garantem aos ocupantes dos núcleos urbanos informais em áreas públicas a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando as situações de fato já existentes, até o arquivamento definitivo do procedimento. A REURB é instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento escrito de um dos legitimados.
2. Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes.

3. Elaboração do projeto de regularização fundiária, que deve conter, no mínimo, o levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, demonstrando as unidades, construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado. Caberá ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual devem constar as responsabilidades das partes envolvidas. Na REURB-S, a responsabilidade pela elaboração e custeio do projeto e da infraestrutura essencial cabe ao Município ou ao Distrito Federal. Na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada pelos beneficiários ou requerentes privados.
4. Saneamento do processo administrativo.
5. Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade. O Município deve classificar a modalidade da REURB em até cento e oitenta dias, ou indeferir o requerimento. A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade indicada pelo requerente.
6. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município ao final do procedimento, contendo o projeto aprovado, termo de compromisso de execução e, para legitimação fundiária de posse, a listagem dos ocupantes, qualificação e direitos conferidos.
7. Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis competente. Este registro importa na abertura de novas matrículas para lotes e áreas públicas e no registro dos direitos reais indicados na certidão.

A inexistência de lei municipal específica sobre medidas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana não impede a REURB na forma da lei. Os Municípios poderão dispensar exigências relativas a percentual e dimensões de áreas públicas ou tamanho de lotes, bem como outros parâmetros urbanísticos e edifícios para fins da REURB.

6. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) NO ÂMBITO DO PROGRAMA

A ausência na organização urbana no Município de Parauapebas é caracterizada principalmente pela expansão desordenada e pela ocupação de áreas ambientalmente sensíveis. A falta de infraestrutura adequada nos bairros da cidade agravou as enchentes, inundações e destruição das habitações dos ocupantes em áreas irregulares e de risco, o que gerou a necessidade de atuação do PROSAP para realizar a regularização fundiária urbana das unidades habitacionais afetadas direta ou indiretamente pela obra, em cumprimento das normas do BID.

Por meio da Lei nº 5.158, de 15 de setembro de 2022, foi criado o Programa Municipal de Regularização Fundiária denominado “Titula Parauapebas”, regulamentando a aplicação da Lei nº 13.465/2017. Os decretos municipais nº 1.066/2023, nº 1.249/2023 e nº 2.175/2025, regulamentaram a aplicação da Lei Municipal nº 5.158/2022, que tratam do procedimento de REURB na cidade.

Diante deste cenário, inicialmente inserem-se as instaurações das Regularizações Fundiárias Urbanas do NUI Liberdade, NUI Vale do Sol e NUI Igarapé Ilha do Coco. Posteriormente, a partir das lições aprendidas e aplicadas nesses projetos, foi instaurada, com a mesma qualidade e eficiência, a REURB do NUI Tropical, que também foi desenvolvida no âmbito do PROSAP, porém sem a influência direta do BID.

6.1. NUI Liberdade

O Núcleo Urbano Informal (NUI) Liberdade foi escolhido como o projeto-piloto de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município de Parauapebas, principalmente por se tratar de um dos núcleos mais antigos e totalmente consolidados. Esse núcleo foi doado pela União ao município em decorrência da destinação prevista na Lei nº 11.952/09, com o objetivo de regularizar os ocupantes da área.

Em decorrência da identificação da informalidade e da caracterização social, o procedimento de REURB no NUI Liberdade foi instaurado por meio do Decreto Municipal nº 881, de 11 de agosto de 2020, visando atender à necessidade de regularizar áreas urbanas ocupadas de maneira informal, proporcionando segurança jurídica aos moradores e promovendo a integração dessas áreas ao ordenamento urbano da cidade.

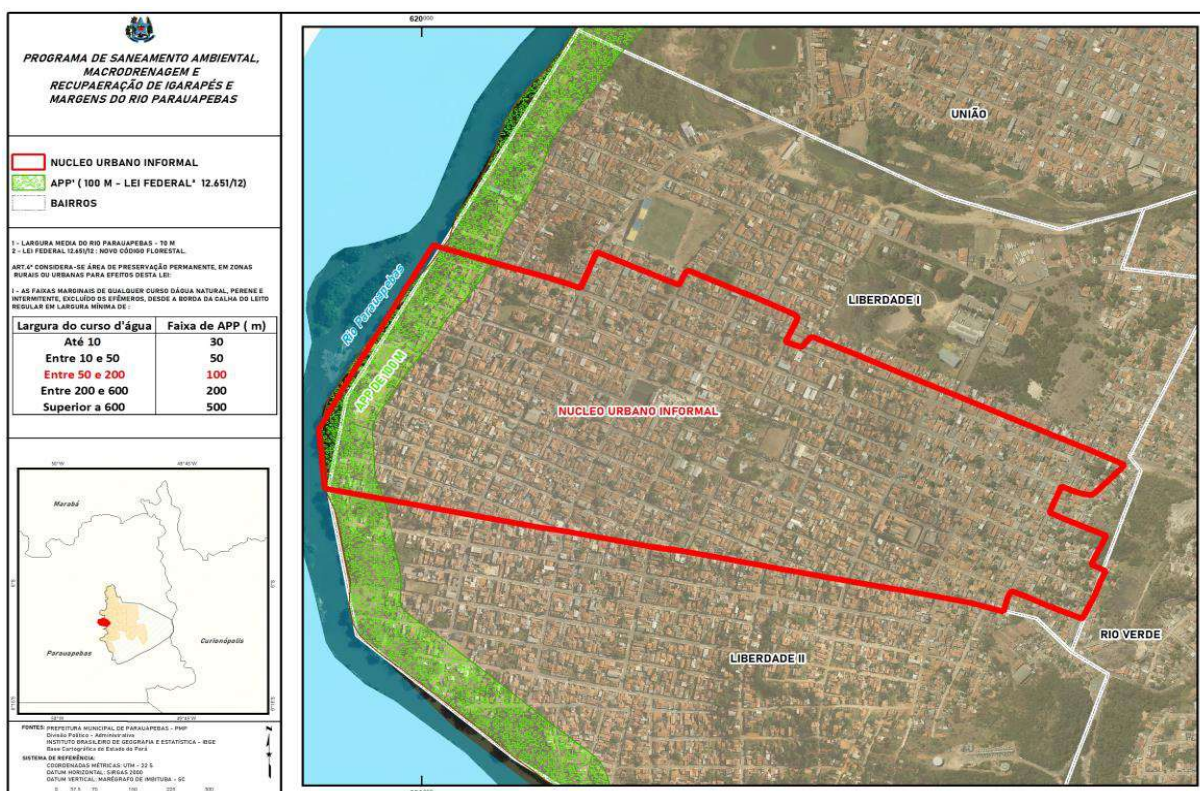


Figura 2: NUI Liberdade e detalhe da APP em função do Rio Parauapebas (autoria própria).

A área do NUI Liberdade foi afetada indiretamente pelas obras do PROSAP, especialmente devido à proximidade do igarapé Ilha do Coco, que atravessa diversos bairros de Parauapebas, incluindo o bairro Liberdade I. A consolidação desse núcleo teve início em 1994, quando o Poder Público adquiriu títulos rurais e subdividiu as glebas em lotes menores, distribuídos à população. Na época, as vias foram revestidas com cascalho, e apenas as ruas principais possuíam postes de energia. Em 1998, as obras de infraestrutura foram ampliadas, incluindo drenagem de águas pluviais, pavimentação, rede elétrica e abastecimento de água. Após essas melhorias, a ocupação urbana na área tornou-se completamente consolidada.

O levantamento social realizado no núcleo revelou que 86,9% da população residente possui renda familiar abaixo de cinco salários-mínimos. Além disso, cerca de 43,5% dos chefes de família não completaram o ensino fundamental, o que impacta diretamente nas perspectivas de geração de renda e acesso a serviços públicos.

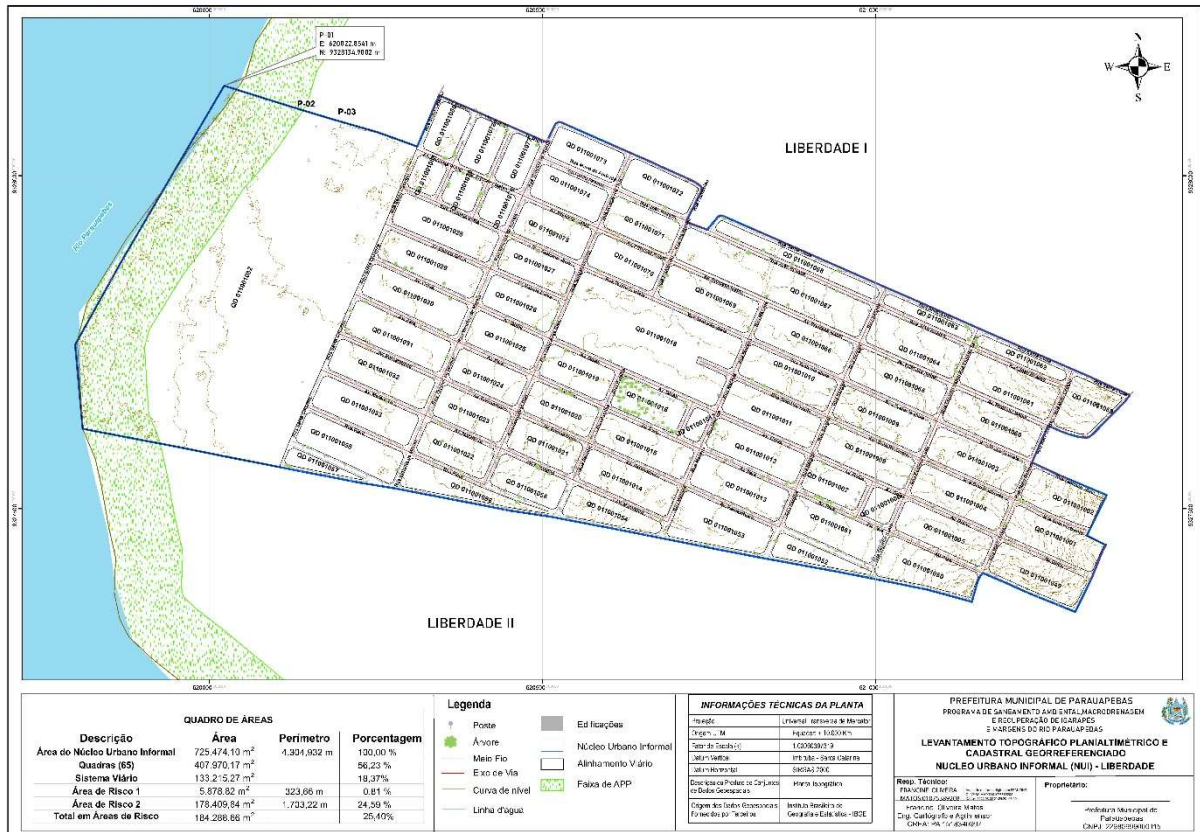
A área de intervenção possui 725.474,10 m² e perímetro de 4.304,93 m, e foi desmembrada do imóvel registrado na matrícula nº 216, dando origem à matrícula nº 52.776, a qual abrange um total de 65 quadras ocupadas por diferentes usos urbanos.

A regularização fundiária no NUI Liberdade foi implementada em três fases:

- Primeira fase: Parcelamento de 32 quadras, correspondentes às quadras 01 e da 03 a 33, resultando em 861 lotes. Desses, 344 foram legitimados e 517 permaneceram em nome do município.
- Segunda fase: Parcelamento de 16 quadras, correspondentes às quadras 34 a 39 e da 49 a 58, originando 511 lotes. Desses, 208 foram legitimados e 303 ainda estavam em nome do município.
- Terceira fase: Parcelamento de 23 quadras, correspondentes às quadras 59 a 81, resultando em 575 lotes. Desses, 221 foram legitimados e 354 permaneceram em nome do município.

Até o momento, foram realizadas três fases de parcelamento de quadras e lotes, além do registro de oito listagens complementares, totalizando 1.947 imóveis regularizados. Desses, 1.181 foram legitimados, ou seja, transferidos aos respectivos proprietários, enquanto 766 imóveis ainda não foram transmitidos aos beneficiários, permanecendo em nome do município.

A implantação da REURB no NUI Liberdade representa um marco significativo no processo de urbanização e ordenamento territorial de Parauapebas. Por meio dessa iniciativa, busca-se não apenas regularizar a posse da terra, mas também promover a inclusão social, garantir o acesso a serviços públicos essenciais e melhorar a qualidade de vida dos moradores. A continuidade e expansão desse programa são fundamentais para a transformação de outras áreas informais do município em espaços urbanos legalizados e integrados ao tecido urbano formal.



O procedimento de REURB do NUI Vale do Sol foi instaurado por meio do Decreto Municipal nº 682, de 04 de agosto de 2022. A poligonal do núcleo abrange uma extensão de 159.152,55 m² e perímetro de 2.438,45 m, dividindo-se em 13 quadras, com um total de 692 lotes. Observa-se um quantitativo de lotes superior ao originalmente desapropriado, devido à desconfiguração do parcelamento anteriormente registrado, resultando em uma situação de irregularidade fundiária e, conseqüentemente, na necessidade de aplicação da REURB, considerando as características de consolidação do núcleo.

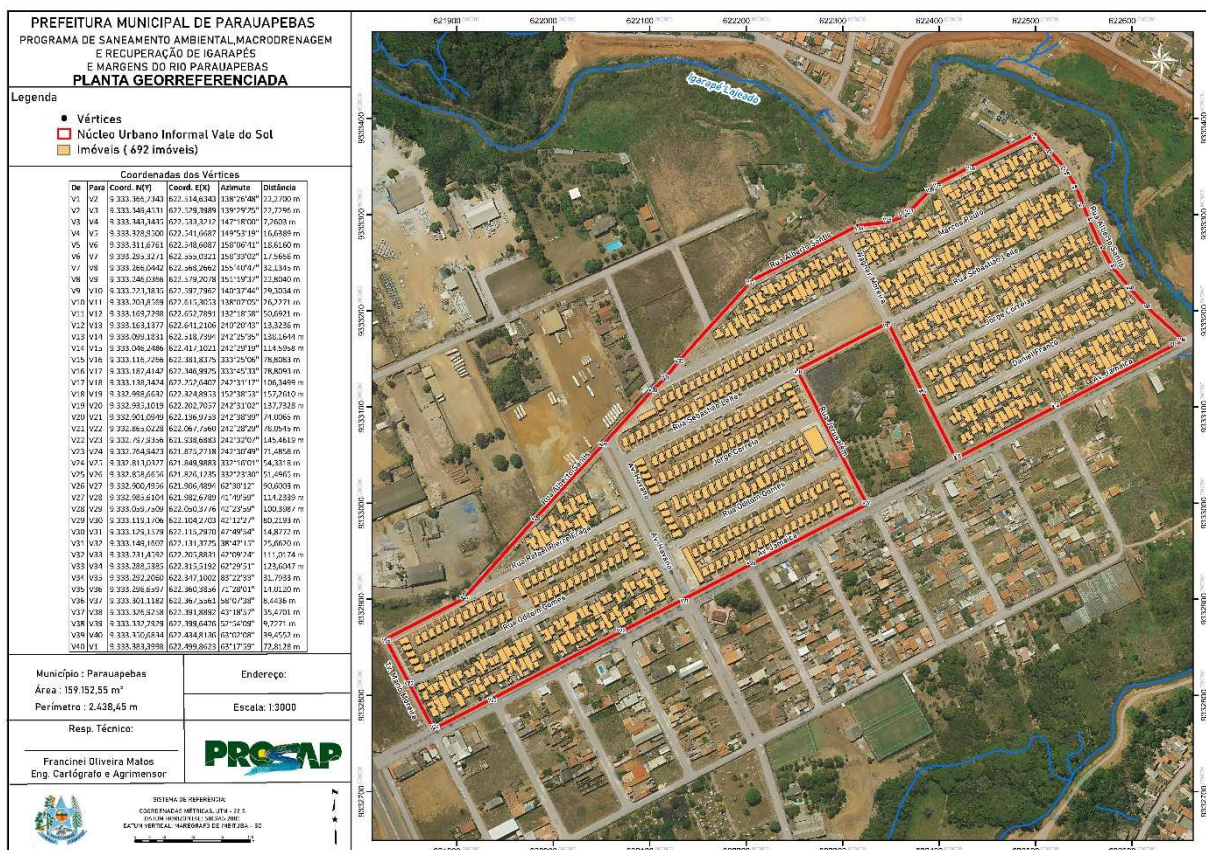


Figura 4: NUI Vale do Sol (autoria própria).

Entre os anos de 2014 e 2015, foi implantado o Conjunto Habitacional Vale do Sol I, com a construção de 433 casas financiadas com recursos municipais como parte da política pública de redução de déficit habitacional.

A REURB do NUI Vale do Sol foi um reflexo direto da execução das obras do PROSAP e da consequente necessidade de remoção e reassentamento de famílias localizadas nas áreas de intervenção. Para isso, foi elaborado o Plano Diretor de Reassentamento (PDR), requisito previsto na Política de Reassentamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), contido na OP-710.

Em 2019, foi dado início à construção de 250 casas pelo PROSAP no NUI Vale do Sol, sendo essas destinadas às famílias elegíveis para o reassentamento involuntário no conjunto intitulado como Habitacional Residencial Vale do Sol II.

A REURB de NUI Vale do Sol compreende duas etapas. Após a conclusão da regularização do parcelamento, que resultou na abertura de matrículas de 592 lotes e 12 matrículas de vias públicas, bem como na transferência de imóveis a 533 ocupantes por meio de legitimação fundiária, foi necessário dar continuidade à segunda fase do processo. Assim, por meio da emissão da Certidão de Regularização Fundiária Retificadora/Complementar, o PROSAP encaminhou os documentos necessários para as averbações no Registro de Imóveis, justificando-se a execução das construções por diferentes órgãos. Em síntese, foram construídas 433 unidades em 2015, pela Secretaria Municipal de Habitação, e 250 unidades em 2019, pelo PROSAP, totalizando 683 edificações averbadas, concluindo-se, assim, por completo, a regularização do imóvel, tanto em relação ao terreno quanto às construções.

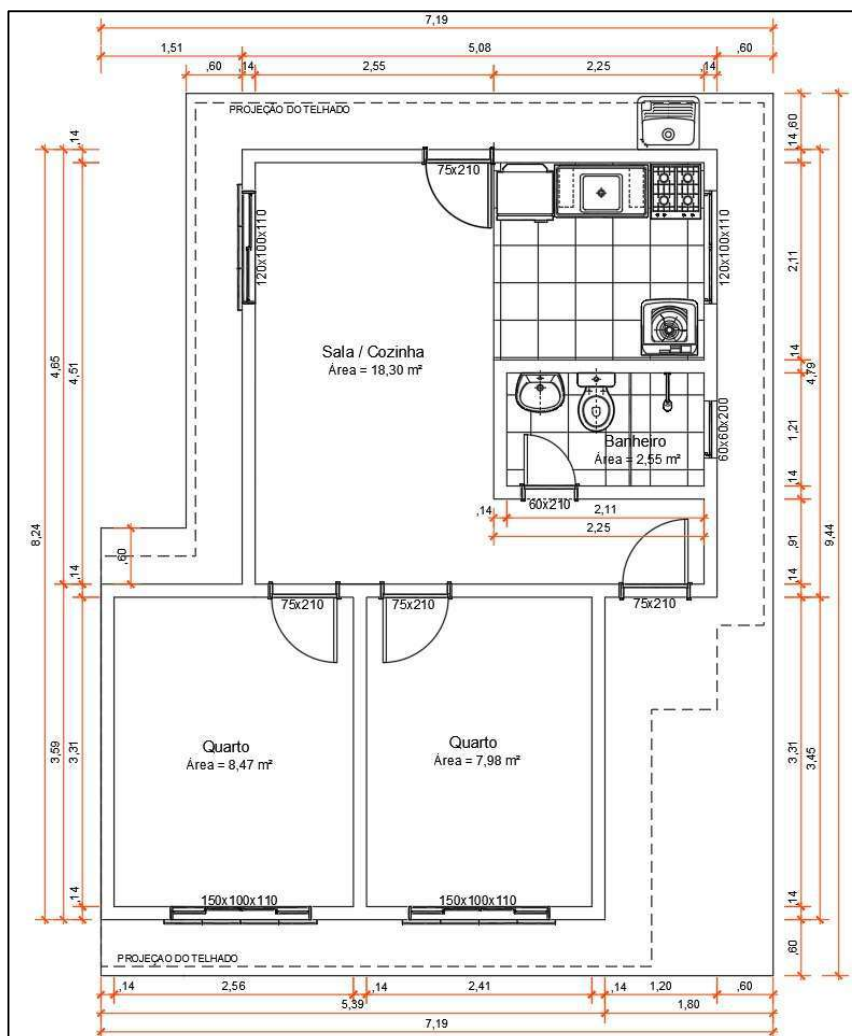


Figura 5: Planta baixa da unidade habitacional de 44,09 m² (autoria própria).

concretização da REURB depende diretamente da finalização das obras do Programa, uma vez que o procedimento está vinculado às intervenções previstas e financiadas pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento.



Figura 7: Trecho concluído do Programa às margens do canal do Igarapé Ilha do Coco (autoria própria).

A caracterização socioeconômica preliminar, baseada em dados da Central do Cadastro Único (CadÚnico), classificou o referido núcleo como pertencente à modalidade REURB-S. Os dados indicaram que 20% dos ocupantes tinham renda mensal de até um salário-mínimo, 57% entre um e três salários-mínimos, 14% entre três e cinco salários-mínimos e 9% acima de cinco salários-mínimos.

O procedimento de REURB do NUI Igarapé Ilha do Coco foi instaurado por meio do Decreto Municipal nº 1.483, de 02 de agosto de 2021. A área de intervenção do núcleo abrange uma extensão de 957.143,20 m² e perímetro de 7.780,79 m, abrangendo 12 quadras e 246 imóveis, distribuídos parcialmente em seis bairros: Beira Rio, Jardim Canadá, Liberdade I, Maranhão, Rio Verde e União.

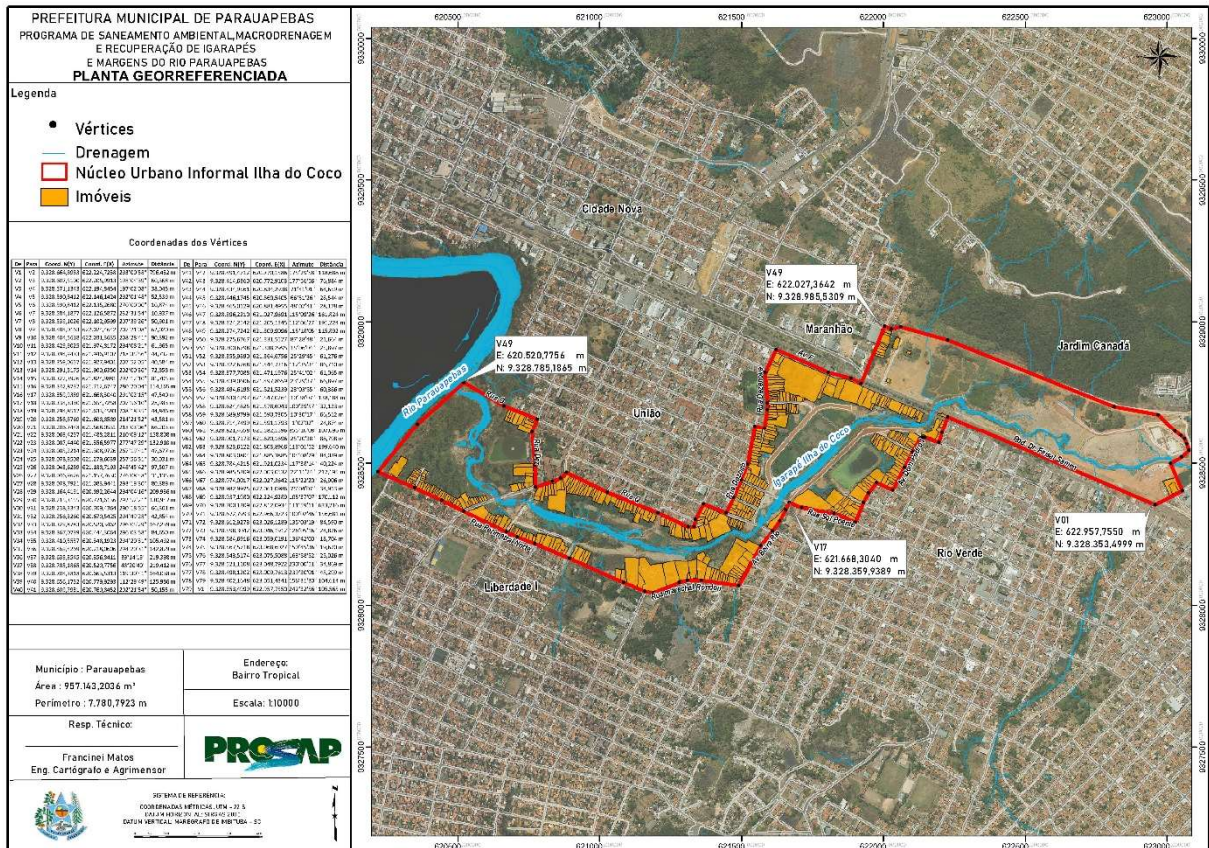


Figura 8: Planta georreferenciada do NUI Igarapé Ilha do Coco (autoria própria).

6.4. NUI Tropical

O Núcleo Urbano Informal (NUI) Tropical, em Parauapebas, é formado pelos loteamentos Jardim Tropical I, Jardim Tropical II e Jardim Ipiranga, além da ocupação denominada Novo Tempo. A REURB dessa área também está sendo executada pelo PROSAP, tendo em vista que a poligonal elegida para a intervenção fundiária margeia as obras do Igarapé Lajeado. Apesar de, nesse caso, haver investimentos através apenas de recursos municipais, sem qualquer interferência do BID, os procedimentos de regularização seguiram os mesmos trâmites.

Em 2013, o poder público municipal adquiriu lotes junto à empresa responsável pela implantação dos referidos loteamentos, tendo por objetivo atender a demanda da população cadastrada nos programas habitacionais promovidos pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB). Os lotes urbanizados foram adquiridos pelo município no âmbito do programa habitacional denominado Lote Urbanizado, através do qual foram distribuídos aos moradores títulos de doação sem, no entanto, que fosse providenciado os atos necessários para o seu devido registro cartorial, caracterizando assim a irregularidade fundiária desse núcleo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROGRAMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL MACRODRENAGEM
E RECUPERAÇÃO DE IGARAPÉS
E MARGENS DO RIO PARAUAPEBAS
PLANTA GEORREFERENCIADA

Legenda

- Vértices
- Drenagem
- Núcleo Urbano Informal Tropical
- Imóveis

Coordenadas dos Vértices

Seq	Cord. Nor	Cord. Este	Altitude	Observação	Seq	Cord. Nor	Cord. Este	Altitude	Observação
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V049	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V050	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V051	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V052	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V053	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V054	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V055	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V056	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V057	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V058	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V059	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V060	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V061	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V062	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V063	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V064	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V065	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V066	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V067	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V068	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V069	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V070	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V071	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V072	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V073	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V074	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V075	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V076	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V077	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V078	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23		V079	8.222.864.823	48.228.203.380	20.23	
V01	8.222.8								

21

Além do Novo Tempo, outras ocupações irregulares ocorreram em locais com restrições técnicas e/ou ambientais, causando a desconfiguração dos parcelamentos originais dos loteamentos analisados.

A REURB do NUI Tropical foi instaurada por meio do Decreto Municipal nº 580, de 31 de maio de 2023. Por sua complexidade e pela quantidade estimada de 5.640 imóveis integrantes da área, o procedimento de regularização foi fracionado em 05 etapas.

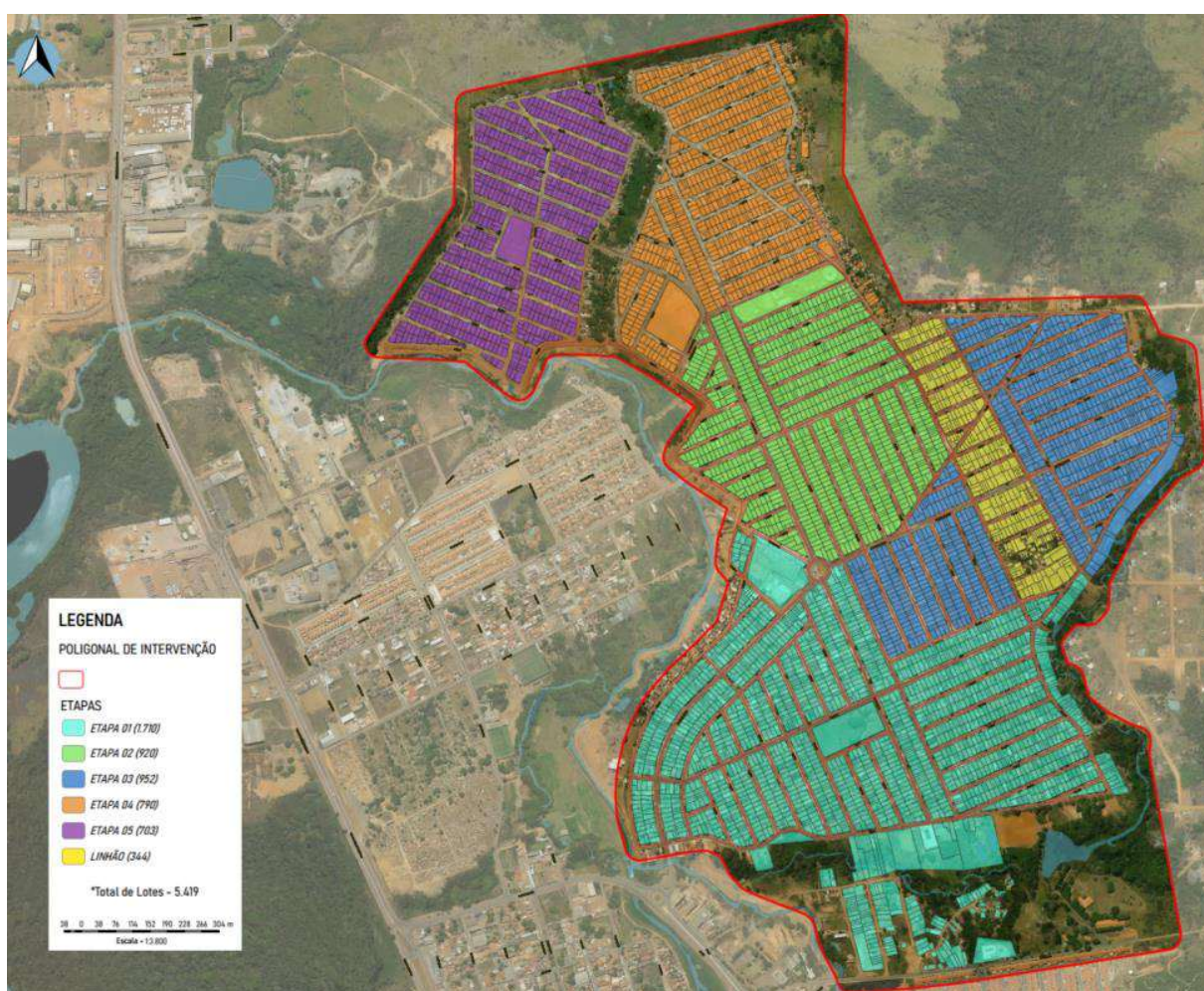


Figura 11: Etapas de implementação da REURB-S no NUI Tropical (autoria própria).

6.5. Outros NUIs com REURB instaurada e/ou planejada

A partir das lições aprendidas e aplicadas nos projetos de regularização fundiária desenvolvidos no âmbito do PROSAP, outros núcleos urbanos informais foram contemplados com a REURB com a mesma qualidade e eficiência, mesmo não havendo qualquer participação do BID.

Além dos quatro núcleos apresentados acima, mais dois procedimentos de regularização fundiária serão instaurados dentro do perímetro urbano. E ainda, outras seis REURB foram iniciadas em núcleos urbanos informais localizados em áreas periurbanas. No caso desses últimos, os assentamentos foram formados através de ocupações irregulares de pequenos produtores de agricultura familiar, associados à Federação dos Trabalhadores na Agricultura Familiar do Estado do Pará (FETRAF-PA).

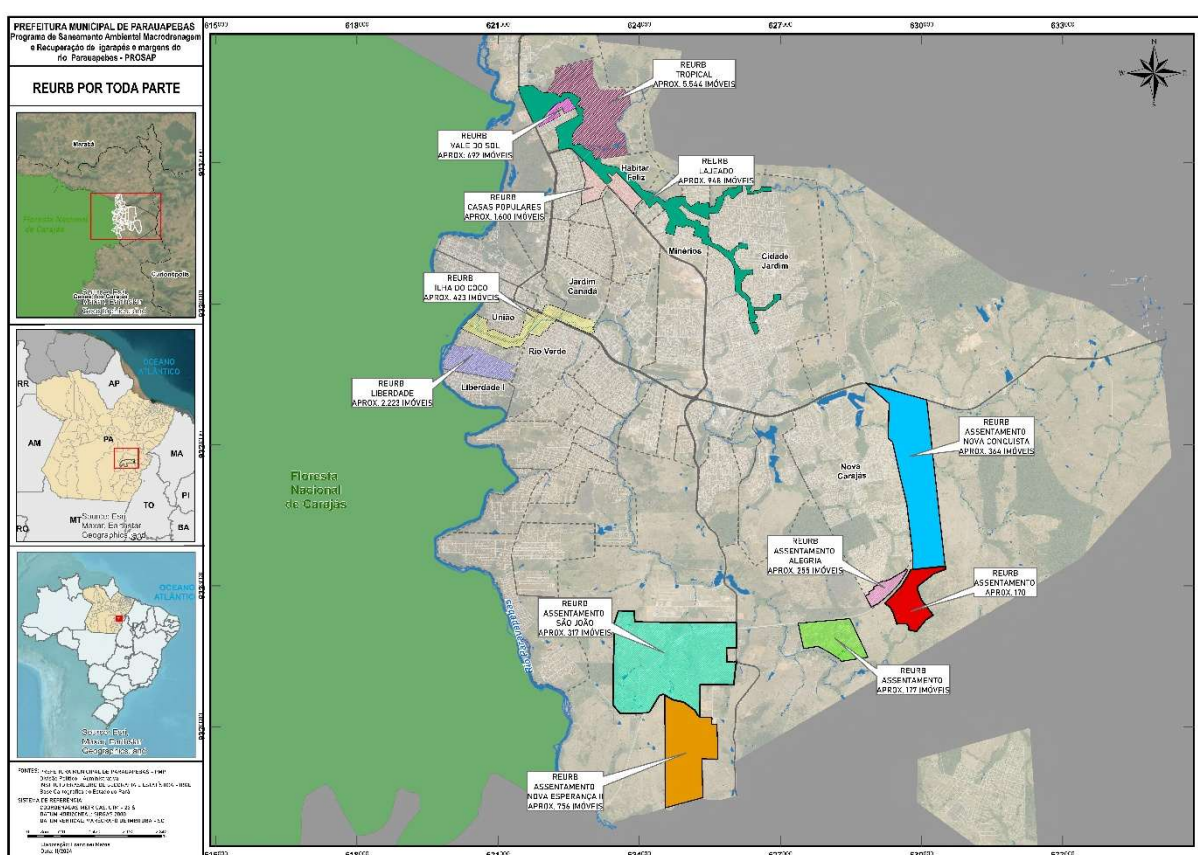


Figura 12: Núcleos Urbanos Informais com procedimentos de REURB em andamento ou planejados (autoria própria).

7. CONCLUSÃO

A experiência do Município de Parauapebas demonstra a viabilidade da conjugação entre salvaguardas nacionais e internacionais na operacionalização de projetos de REURB integrados a obras de infraestrutura urbana. O estudo analisou a aplicação dessas normas no Programa de Saneamento Ambiental, Macrodrenagem e Recuperação de Igarapés e Margens do Rio Parauapebas (PROSAP), com foco na regularização fundiária dos núcleos urbanos informais situados na sua área de influência.

Observou-se que a Lei Federal nº 13.465/2017 oferece um conjunto robusto de instrumentos para a promoção da regularização fundiária, inclusive com previsão de mecanismos voltados à integração urbanística e à proteção de populações vulneráveis. Já a Política Operacional OP-710 do BID apresenta um diferencial qualitativo ao estabelecer cláusulas contratuais mais exigentes, com foco na prevenção de impactos negativos, no fortalecimento da participação social e no monitoramento contínuo das ações executadas. A conjugação dessas normativas permitiu avanços relevantes na proteção do direito à moradia, porém ainda persistem desafios como a falta de mediação de conflitos, infraestrutura urbana insuficiente, fragilidade na comunicação com os moradores e falhas no acompanhamento pós-regularização.

Por fim, este trabalho conclui que a integração entre normas nacionais e internacionais pode fortalecer a governança dos projetos de regularização fundiária urbana e reassentamento involuntário, desde que os governos locais tenham capacidade para aplicá-las de forma efetiva. Garantir o direito à moradia, além da segurança jurídica da posse, da função social da propriedade e da integração urbanística do território, requer práticas resolutivas e participativas, para que as políticas de urbanização não reproduzam desigualdades, mas promovam inclusão social e justiça urbana.

8. BIBLIOGRAFIA

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: junho de 2025.

BRASIL. **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: junho de 2025.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras disposições. Brasília, DF, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: junho de 2025.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Brasília, DF, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: junho de 2025.

BRASIL. **Lei Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, DF, 2018.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: junho de 2025.

BRASIL. **Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.** Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências. Brasília, DF, 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm. Acesso em: junho de 2025.

BRASIL. **Lei Federal nº 11.952, de 25 de junho de 2009.** Dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. Brasília, DF, 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11952.htm. Acesso em: junho de 2025.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Lei complementar nº 24, de 05 de janeiro de 2021.** Institui o Plano Diretor do Município de Parauapebas e revoga a Lei Municipal nº 4.328, de 30 de dezembro de 2006. Parauapebas, PA, 2022. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pa/p/parauapebas/lei-complementar/2021/3/24/lei-complementar-n-24-2021-institui-o-plano-diretor-do-municipio-de-parauapebas-e-revoga-a-lei-municipal-n-4328-de-30-de-dezembro-de-2006>. Acesso em: junho de 2025.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Lei nº 4.726, de 20 de dezembro de 2017.** Cria o programa de saneamento ambiental, macrodrenagem e recuperação de igarapés e margens do rio Parauapebas - PROSAP e dá outras providências. Parauapebas, PA, 2017.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Lei nº 4.811, de 27 de setembro de 2019.** Altera dispositivos das leis nº 4.726, de 20 de dezembro de 2017, nº 4.230, de 26 de abril de 2002 e nº 4.532, de 17 de junho de 2013, e dá outras providências. Parauapebas, PA, 2019.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID). **Reassentamento involuntário: política operacional e documento de antecedentes.** Washington, D.C.: BID, 1998.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS; BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID). **Plano específico de reassentamento da população e das atividades econômicas - amostra do programa PER-PARUAPEBAS.** Programa de saneamento ambiental, macrodrenagem e recuperação de igarapés e margens do rio Parauapebas PROSAP - (BR-L1508), Parauapebas, 2019.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto nº 881, de 11 de agosto de 2020.** Instaura o procedimento de regularização fundiária (REURB) no núcleo urbano informal "Liberdade", localizado em área urbana do município de Parauapebas-PA, declara como REURB de interesse social e dá outras providências. Parauapebas, PA, 2020.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto nº 682, de 04 de agosto de 2022.** Instaura procedimento de regularização fundiária urbana (REURB) no núcleo urbano informal "Vale do Sol", localizado em área urbana do município de Parauapebas-PA. Parauapebas, PA, 2022.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto nº 1.483, de 02 de agosto de 2021.** Instaura o procedimento de regularização fundiária (REURB) no núcleo urbano informal “Igarapé Ilha do Coco”, localizado em área urbana do município de Parauapebas-PA, declara como REURB de interesse social e dá outras providências. Parauapebas, PA, 2021.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto nº 580, de 31 de maio de 2023.** Instaura o procedimento de regularização fundiária (REURB) no núcleo urbano informal “Tropical”, localizado em área urbana do município de Parauapebas-PA, declara como REURB de interesse social e dá outras providências. Parauapebas, PA, 2023.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto nº 1.066, de 11 de setembro de 2023.** Dispõe sobre a regulamentação da Lei nº 5.158/2022, que trata do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Parauapebas e dá outras providências. Parauapebas, PA, 2023.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto nº 1.249, de 23 de outubro de 2023.** Altera o Decreto nº 1.066, de 11 de setembro de 2023, que regulamenta o procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Parauapebas. Parauapebas, PA, 2023.

MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS. **Decreto nº 2.175, de 31 de março de 2025.** Altera o Decreto nº 1.066, de 11 de setembro de 2023, que regulamenta o procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Parauapebas. Parauapebas, PA, 2025.

BESSA, Antônio Thúlio Souza. **Regularização fundiária urbana em áreas com financiamento internacional: estudo de caso do Município de Parauapebas-PA.** Dissertação (Mestrado Profissional em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito e Desenvolvimento na Amazônia, Instituto de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Pará. Belém, Pará, 2025.