

## Regularização Fundiária e o CTMU

Adv. José Roberto Pereira de Oliveira  
CODEM - Diretoria de Patrimônio  
Av. Nazaré, 708 - CEP: 66.035- 170 - Belém - PA  
e-mail: codemp@cinbesa.com.br

**Resumo:** O Município de Belém, após ter recebido as terras pela carta de Sesmaria de 1627, optou pelo regime da enfiteuse como forma jurídica para administrar o patrimônio das terras municipais. A partir de 1970, foi criada a Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém - **CODEM**, com o objetivo de administrar e explorar economicamente os bens de uso especial e os bens dominicais da Prefeitura Municipal de Belém, assim como, desenvolver o planejamento urbano da cidade, cuja atribuição atualmente encontra-se na SEURB - Secretaria Municipal de Urbanismo. A Prefeitura com o objetivo de atualizar o último levantamento aerofotogramétrico (1977), elaborou o **CTM** - Cadastro Técnico Multifinalitário, para servir de ferramenta nas ações tributárias, de planejamento urbano e de **regularização fundiária**, sendo delegado a CODEM a competência de implantar e manter o banco de dados do CTM.

**Abstract:** The City of Belém, after to have received lands for the letter from Sesmaria of 1627, opted to the regimen of the emphyteusis as legal form to manage the patrimony of municipal lands. From 1970 was created the Company of Development and Administration of the Area Metropolitan of Belém - CODEM, with the objective economically to manage and to explore the goods of special use and the Sunday goods of the Municipal City hall of Belém, as well as, to develop the urban planning of the city, whose attribution currently meets in the SEURB - City department of Urbanism. The City hall with the objective to bring up to date the last aerophotogrammetry survey (1970), elaborated the CTM - I register in cadastre Multifinalitário Technician, to serve of tool in the actions taxes, urban planning and agrarian regularization, being delegated the CODEM the ability to implant and to keep the data base of the CTM.

### A Regularização Fundiária do Município de Belém e o Cadastro Técnico Multifinalitário

Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – **CODEM**, empresa de economia mista, regida pela Lei Municipal nº 6.795/70, tem a Prefeitura Municipal de Belém como sua maior acionista. Contribui, na estrutura administrativa municipal, para o resgate da figura de Belém como Metrópole da Amazônia, através de atividades de **Regularização Fundiária** e de produção de dados físicos municipais com base nas informações do **Cadastro Técnico Multifinalitário- CTM**.

O Município de Belém após o recebimento da 1ª Léguas Patrimonial através de doação pela Carta de datas e Sesmaria da Coroa Portuguesa, no ano de 1627, e outras áreas por Leis e Decretos estaduais formando o patrimônio enfiteutico sob sua jurisdição, administrou essas terras através de vários órgãos da municipalidade, até que, a partir de 1970, foi criada a Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, com o objetivo de administrar e explorar economicamente os bens de uso especial e os bens dominicais da Prefeitura Municipal de Belém que lhe forem conferidos, com vistas à integração adequada dessa atividade mercantil aos objetivos de estabelecimento e implementação do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado. A partir de janeiro de 2003 entra em vigor o novo Código Civil Brasileiro, introduzindo modificações profundas no direito de propriedade e na extinção do instituto da enfiteuse. A CODEM, por força de determinação do poder executivo municipal, detém a estrutura patrimonial do Município e do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM), que contém requisitos básicos para suas ações de regularização fundiária no Município de Belém.

O programa de regularização fundiária tem como princípio no Município de Belém a integração das ações jurídicas e urbanísticas, e em ambas, o CTM vem auxiliar no processo de reconhecimento da área e na coleta de informações jurídicas patrimoniais e urbanísticas através dos dados coletados pela aplicação dos BIC (Boletim de Informações Cadastrais) e levantamentos sócio-econômicos pela **CODEM**.

## **1.REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A CODEM, dentre outros objetivos, administra economicamente as terras de propriedade do Município de Belém incorporadas ao seu patrimônio, transferindo parcelas de terra ou lotes, em favor de seus ocupantes, em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano municipal, garantindo e respeitando os direitos de propriedade adquiridos, anteriormente, por terceiros. Em função do novo Código Civil Brasileiro, vigente, reformulou suas rotinas burocráticas, inserindo novas formas jurídicas de comercialização.

### **1.1. COMPRA E VENDA DO DOMÍNIO PLENO**

Consiste na transferência do domínio pleno do terreno, de propriedade da CODEM, em favor do ocupante do terreno e proprietário(a) da(s) edificação(ões) nele existente, com a expedição dos seguintes documentos:

- Escritura Particular de Compra e Venda, ou
- Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda

### **1.2. CONCESSÃO DE DIREITO À SUPERFÍCIE**

Inserido como instrumento jurídico através do Plano Diretor Urbano de Belém – (Lei nº 7.603, de 13/01/1993) e ratificado através do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10/07/2001), concedendo, ao ocupante do terreno urbano e proprietário(a) da(s) edificação(ões) nele existente, o direito de usufruir, por tempo e uso determinado, o terreno de propriedade da CODEM, através de contrato firmado entre as partes, com a expedição dos seguintes documentos:

- Instrumento Particular de Concessão de Direito à Superfície Oneroso; ou
- Instrumento Particular de Concessão de Direito à Superfície Gratuito .

### **1.3.RESGATE DE ENFITEUSE**

Consiste na transferência e cessão do domínio direto do terreno de propriedade da CODEM ao legítimo titular do domínio útil, devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis, com a expedição dos seguintes documentos:

- Recibo de Resgate de Enfiteuse, e
- Escritura Particular de Resgate de Enfiteuse, ou
- Minuta de Escritura Pública de Resgate de Enfiteuse.

### **1.4. RATIFICAÇÃO DE POSSE**

Forma de regularização fundiária, que se dá na aquisição de um imóvel, devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis em nome do(s) adquirente(s), seja por, herança, doação, permuta, ou, ainda, quando a aquisição do imóvel ocorre por adjudicação, ou seja, transferência através de sucessão ou cessão por via judicial, com a expedição do seguinte documento:

- Atestado.

### **1.5. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESPECIAL**

A CODEM, com o objetivo de garantir a melhoria de condições de vida da população, bem como, o direito à moradia aos ocupantes de terrenos em assentamentos subnormais, tem dado tratamento diferenciado na regularização fundiária de terrenos de sua legítima propriedade, através de ações conjuntas, com outros órgãos da Prefeitura, entidades de classe e com a comunidade em geral.

Condição necessária para execução do serviço de levantamento de campo do terreno a ser regularizado:

- que esteja edificado e devidamente delimitado, por cerca, muro ou piquete em todo seu perímetro;
- que apresente condições mínimas de acesso ao terreno.

## 1.6. OUTROS SERVIÇOS

Atendimento de Solicitações e Ofícios diversos, tais como:

- cálculo do valor de terreno;
- parecer técnico;
- levantamento de campo;
- pesquisa patrimonial; e,
- outros.

## 2. O CTM COMO FERRAMENTA PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A utilização da base de dados, cartografia do CTM e o desenvolvimento de sistemas de informação (software), pela própria equipe de desenvolvimento da Empresa otimiza a tramitação e o controle dos processos administrativos, bem como, o gerenciamento eficiente das informações proporcionando maior eficácia na prestação de informação, aumentando a satisfação das pessoas que procuram ou estão envolvidas em programas de regularização fundiária.

A CODEM está implantando o SIENF (Sistema de Informações Enfitêuticas), que tem relação direta com o CTM, através do chaveamento da inscrição imobiliária ao número do protocolo do processo na Empresa.

A Empresa possui no seu acervo patrimonial aproximadamente 185.000 imóveis cadastrados, pelos dados do CTM a quantidade de imóveis no Município de Belém é de aproximadamente 361.000 imóveis, o que resulta na elaboração de um projeto específico de identificação patrimonial cuja análise definirá os imóveis localizados em área de domínio pleno, áreas de Marinha, administradas pelo GRPU, áreas localizadas na 2ª Léguas Patrimonial e imóveis situados em áreas do patrimônio municipal, cujo ocupante dispõe somente da posse do terreno.

A segurança e atualização das informações de propriedade dos imóveis estão ligadas diretamente a criação de um protocolo (linguagem de computação) entre o CTM – SEFIN (Secretaria de Finanças do Município) detentora do acervo tributário – IPTU, e a CODEM, detentora do acervo patrimonial das áreas municipais, para que, os serviços realizados por ambas as Empresas quando do deslocamento de equipes de campo para revisão e atualização de solicitações provocadas pelos usuários, tenham integração de dados, que contribuirão para a dinâmica de atualização e segurança do sistema de banco de dados.

O CTM subsidia a regularização fundiária em diversas etapas do processo. Inicialmente são apurados dados sobre a propriedade do terreno, com base no levantamento topográfico planialtimétrico da área a ser regularizada e paralelamente são obtidas informações sobre o número de lotes situados na área, se o terreno é utilizado para fim habitacional, misto ou outros. Através dos valores atribuídos ao IPTU, são obtidas noções sobre a renda da população, que serão confrontadas com o cadastro sócio-econômico.

Através de levantamento sócio-econômico são coletadas informações sobre as famílias que moram no local a ser regularizado, nível de renda, grau de escolaridade dos moradores, carência de serviços existente na área, tais como: escolas, postos de saúde, áreas de lazer e outros. Outras informações colhidas são: nome, filiação, ocupação, situação de emprego, número de filhos menores, número de filhos em idade escolar, controle de vacinação e outros. Esses dados serão importantes para subsidiar a escolha do instrumento de regularização a ser usado na área. O citado cadastro é desenvolvido por assistentes sociais e aplicado com a colaboração da comunidade, garantindo assim o engajamento da população no processo, principalmente através de organizações jurídicas da população atingida, como por exemplo associações de moradores, favorecendo assim, a interlocução com os órgãos públicos e o envolvimento dos moradores com o resultado final.

Para desenvolvimento do projeto urbanístico o CTM subsidia na obtenção dos dados referentes a infraestrutura como: condição topográfica, condição de superfície, uso do solo, destino dos dejetos, captação de água, iluminação pública e domiciliar, telefone, pavimentação, tratamento de lixo, transporte coletivo, localização dos equipamentos comunitários. Quanto aos imóveis são coletados dados referentes a: categoria de propriedade, condição de superfície, conservação, elemento construtivo, padrão da edificação, regime de utilização e tipo da edificação.