

## 5.3

### **Programa de Negociação de Terras e Benfeitorias**



## ÍNDICE GERAL

1.	Introdução .....	1
1.1.	Caracterização das Propriedades.....	2
1.2.	Ações já Realizadas .....	4
2.	Justificativa .....	7
3.	Objetivos .....	7
4.	Área de Abrangência.....	7
5.	Metodologia .....	8
5.1.	Etapa 1 - Levantamento Topográfico.....	8
5.2.	Etapa 2 - Atualização Socioeconômica .....	8
5.3.	Etapa 3 – Critérios de Avaliação.....	8
5.4.	Etapa 4 – Definição do Público-alvo .....	9
5.5.	Etapa 5 – Cronograma .....	10
5.6.	Etapa 6 – Processo de Negociação.....	10
6.	Produtos a Serem Gerados.....	11
7.	Equipe Técnica.....	11
8.	Cronograma .....	11
9.	Referências Bibliográficas .....	11
10.	ART .....	11



## ÍNDICE DAS LEGENDAS

Quadro 1-1 - Localização das propriedades afetadas em relação à PCH Dores de Guanhães.....	2
Quadro 1-2 - Resumo da negociação das propriedades da ADA da PCH Dores de Guanhães.....	5



## 1. Introdução

A implantação de empreendimentos hidrelétricos requer a apropriação de áreas para a formação do reservatório e instalação de estruturas e obras, exigindo por parte do empreendedor a negociação com as categorias envolvidas para a viabilização da obra.

O Programa de Negociação de Terras e Benfeitorias da PCH Dores de Guanhães foi concebido e está sendo executado considerando as principais características dessa PCH, especificamente no que diz respeito às interferências a serem ocasionadas sobre os oito estabelecimentos agropecuários que compõem a ADA.

Nesse sentido, a PCH Dores de Guanhães ocasionará interferências diretas sobre sete propriedades rurais, que terão terras suprimidas pela construção da barragem, formação do reservatório e implantação das demais estruturas de apoio (casa de força, túnel de adução, canteiros de obras e bota-fora), considerando que uma propriedade não será afetada por qualquer estrutura do empreendimento, apenas localiza-se no trecho de vazão reduzida.

No conjunto, os estabelecimentos perfazem uma área total de aproximadamente 2.900 hectares cujo perfil fundiário é estruturado em médias e grandes propriedades, tornando-se exceção nesse contexto apenas dois imóveis, cujas áreas são inferiores a 50,0 ha. A exploração produtiva nesses estabelecimentos é apoiada, sobretudo, na pecuária bovina, indicada como a principal atividade praticada em todos eles, com a agricultura assumindo papel de apoio a essa exploração.

Ainda na área a ser diretamente afetada foi identificada uma atividade de extração de areia, localizada na margem direita do rio Guanhães, conforme detalhado mais adiante.

Em relação aos usos qualitativos da área a ser afetada, observou-se que o uso do solo predominante é representado por pastagem, culturas temporária e permanente e matas.

Cabe salientar, ainda, que não houve nenhuma residência atingida pela formação do reservatório. Entretanto, no local previsto para a construção da casa de força, bota-fora e canteiro de obras secundário, na propriedade 01-ME, existem quatro casas de moradores por cessão que, devido à proximidade a essas estruturas, foram objeto de negociação conforme diretrizes apresentadas nesse Programa de Negociação de Terras e Benfeitorias.

## 1.1. Caracterização das Propriedades

De acordo com o levantamento cadastral realizado em 2006, as propriedades afetadas estavam assim distribuídas:

**Quadro 1-1 - Localização das propriedades afetadas em relação à PCH Dores de Guanhães.**

Código	Proprietário	Localização
DGN-MD-01	João Éber (Prefeito) / Antônio Jorge	Trecho de vazão reduzida
DGN-MD-02	José Maria Barreto	Barragem/ Trecho de Vazão Reduzida
DGN-MD-03	Antônio Ribeiro Duarte	Reservatório/Barragem
DGN-MD-04	Nilo Ferreira Pinto	Barragem
DGN-ME-01	Nilo Ferreira Pinto	Reservatório, Barragem, Vazão Reduzida, Casa de Força, Túnel de Adução, Bota-fora Canteiro de Obras
DGN-ME-02	Espólio de Augusta Alves / Wilkie Aparecido de Barros	Reservatório
DGN-ME-03	Virgílio Nunes Coelho	Reservatório
DGN-ME-04	Matozinhos Evangelista Martins	Reservatório



Os imóveis inseridos na ADA perfazem, no conjunto, uma área total de 2.921,3 ha, o que resulta em uma área média de 365,2 ha. Esse indicador sinaliza o perfil fundiário da área de estudo, estruturado em médias e grandes propriedades, tornando exceção nesse contexto os imóveis 02-ME e 04-ME, cujas áreas são de 48,0 ha e 17,3 ha, respectivamente. A conformação fundiária define, na maioria das vezes, a atividade econômica dominante, apontando, no caso específico da área de interesse, uma tendência à exploração da pecuária bovina. A predominância da pecuária fica claramente refletida na estrutura da utilização das terras, ao apontar as pastagens como uso preferencial. A agricultura, baseada nos produtos da lavoura temporária, ocupa parcela residual no contexto das atividades rurais da ADA e tem como principal finalidade apoiar a bovinocultura, sendo a área utilizada para esse fim de apenas 45,2 ha (1,5% da área total). As matas e florestas ocupam 31,1% das terras, sendo esse uso ainda bastante representativo na área, apesar da exploração da pecuária ser desenvolvida em moldes extensivos, demandando grandes extensões de terras para atender as necessidades do rebanho. Os maiores comprometimentos de áreas inundadas incidem sobre os estabelecimentos 01-ME e 03-MD, respectivamente 4,5 ha e 5,13 ha. Para os demais estabelecimentos, a área inundada é inferior 1,0 ha, o que, contraposto ao total de terras declaradas, não significará interferências sobre o processo de exploração realizado nessas propriedades.

Portanto, levando-se em conta o padrão fundiário dominante na área de estudo, estruturado, sobretudo, em torno de médios e grandes estabelecimentos, pode-se afirmar que as interferências foram amenizadas, uma vez que a faixa de inundação, bem com a de implantação das estruturas necessárias à obra, torna-se irrelevante frente à área total, possibilitando um aproveitamento satisfatório da área remanescente e que pode ser alcançado pela intensificação do processo produtivo, conforme previsto em projetos desta natureza.

## 1.2. Ações já Realizadas

A execução deste programa foi realizada em 06 etapas. A primeira foi o levantamento topográfico das propriedades atingidas. O levantamento topográfico realizado indicou que apenas uma benfeitoria, representada por um depósito de areia, será inundada, mas não será alterada a condição de produção e produtividade das terras remanescentes, fato este devido à diminuta porcentagem de terras a ser suprimida em cada propriedade com a formação do reservatório e implantação das estruturas da Usina.

A segunda etapa foi a atualização socioeconômica dos estabelecimentos, realizada no contexto do Programa de Monitoramento dos Aspectos Socioeconômicos. A terceira etapa realizada e concluída foi a definição dos critérios de avaliação e confecção dos laudos dos imóveis rurais. Os critérios utilizados estão apresentados no item **5 - Metodologia**.

Após isto, a quarta etapa foi o estabelecimento do público-alvo das ações de negociação e das formas de tratamento a serem adotadas para o ressarcimento das perdas e também foram estabelecidas as bases (valores) a serem utilizados para a aquisição de terras e ressarcimento de benfeitorias pertencentes aos proprietários, bem como das perdas a que estarão sujeitas as categorias de não proprietários. A partir dos valores estabelecidos, definiu-se o cronograma físico-financeiro (quinta etapa) e instalou-se o processo de negociação (sexta etapa).

Todas as ações já realizadas estão constantes em detalhes no Relatório de Consolidação das Ações Realizadas e Planejamento das Ações Futuras do Plano de Controle Ambiental da PCH Dores de Guanhães, protocolado nessa SUPRAM em 11 de outubro de 2013 sob no 1912949/2013.

Até julho de 2013, sete das oito propriedades afetadas já haviam sido negociadas, conforme **Quadro 1-1**.

**Quadro 1-2 - Resumo da negociação das propriedades da ADA da PCH Dorés de Guanhães.**

Código	Propriedade	População	Categoria	Status da negociação	Observações
DGN-MD-01	João Éber (Prefeito) / Antônio Jorge	Proprietário	Não negociada		
	--	Raimundo Francisco Aparecido Silva			
DGN-MD-02	Fazenda Sociedade	José Maria Barreto	Não há moradores	Negociada	
DGN-MD-03	Fazenda Brejaúba	Antônio Ribeiro Duarte	Não há moradores	Negociada	Foi adquirida a parte afetada pela Guanhães Energia em 2008.
DGN-MD-04	Fazenda Sociedade	Nilo Ferreira Pinto	Proprietário	Negociada	Foi adquirida a parte afetada pela Guanhães Energia em 2008 com o ex-proprietário Sr. Edson de Almeida.
		Luciano Divino	Funcionário		Não serão afetados pela PCH, permanecem morando na propriedade.
		Luiz Onofre	Morador por cessão		
		Maria Jose	Morador por cessão		

Código	Propriedade	População	Categoria	Status da negociação	Observações
DGN-ME-01	Fazenda Estiva	Nilo Ferreira Pinto	Proprietário	Negociada	Foi adquirida a parte afetada pela Guanhões Energia em 2007 e feita a realocação das famílias inseridas nesta área.
		Gerson Flaviano Gomes	Funcionário		Não serão afetados pela PCH, permanecem morando na propriedade.
		José Monteiro de Oliveira	Morador por cessão		
		Sebastiana C. Pereira	Morador por cessão		
		João Lucas dos santos	Morador por cessão		
		José de Lourdes P. Filho	Morador por cessão		
DGN-ME-02	Fazenda Brejaúba	Espólio de Augusta Alves / Wilkie Aparecido de Barros	Proprietário	Negociada	Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda datado de 09/04/2013
DGN-ME-03	Fazenda Brejaúba	Virgílio Nunes Coelho	Proprietário	Negociada	Adquirida a parte afetada pela Guanhões Energia em 2007.
DGN-ME-04	Sítio Caraça	Matozinhos Evangelista Martins	Proprietário	Negociada	Adquirida a parte afetada com o ex-proprietário Arquilau.

## **2. Justificativa**

Este Programa justificou-se pela necessidade de implementação do processo de negociação com proprietários detentores de áreas necessárias à formação do reservatório e à implantação das estruturas da obra (canal de adução/casa de força, conduto, canteiros de obras, bota-fora, etc.), bem como a categoria de não-proprietários, cujos vínculos de moradia e/ou trabalho com os estabelecimentos agropecuários da ADA poderiam ser rompidos em função da instalação do empreendimento.

## **3. Objetivos**

Este Programa objetivou instrumentalizar o empreendedor na condução do processo de negociação com os grupos de interesse identificados no desenvolvimento dos estudos, de forma a evitar conflitos sociais e garantir que a viabilização do empreendimento proposto seja conduzida de maneira satisfatória para as partes envolvidas. Figura como objetivo do programa ainda a normatização dos procedimentos de negociação das terras e das benfeitorias atingidas pela implantação da PCH, bem como dos vínculos de moradia e trabalho afetados, de forma a garantir a recomposição do quadro de vida social e econômico das categorias afetadas.

## **4. Área de Abrangência**

A área de abrangência deste programa compreende especificamente a área total das propriedades que serão diretamente afetadas pela PCH, referindo-se à porção rural inserida no limite territorial do município de Dores de Guanhães, sendo encontrados nesse espaço 8 estabelecimentos agropecuários, entre a casa de força e o final do reservatório.

O público-alvo deste programa, portanto são os proprietários rurais afetados a montante e à jusante, em função da formação do reservatório, da instalação das

estruturas de obra, da relocação de acesso e da restrição de uso em área delimitada como de preservação permanente - APP sofrerão interferências na exploração produtiva de suas terras, a saber:

- Os proprietários rurais da Área Diretamente Afetada – ADA das PCH Dores de Guanhães;
- As categorias de não proprietários, representada pelos empregados permanentes e temporários, meeiros agrícolas e moradores por cessão, cujos vínculos de trabalho e moradia venham a ser rompido em função do empreendimento;
- Detentor de ponto de extração, cuja atividade será interrompida ou inviabilizada pela implantação do empreendimento.

## 5. Metodologia

Este programa seguiu uma lógica sequencial de 06 etapas até a instalação do processo de negociação, conforme descrito no item **1.2 - Ações já Realizadas**. Para facilitar o entendimento, as etapas estão sistematizadas a seguir.

### 5.1. Etapa 1 - Levantamento Topográfico

Resultou na identificação de apenas uma benfeitoria a ser inundada, constituída por um depósito de área. Forneceu ainda a caracterização detalhada das propriedades.

### 5.2. Etapa 2 - Atualização Socioeconômica

Realizada no Programa de Monitoramento de Aspectos Socioeconomicos.

### 5.3. Etapa 3 – Critérios de Avaliação

Com relação aos critérios utilizados para avaliação e confecção dos laudos de cada propriedade (terceira etapa), cabe destacar que eles estiveram alicerçados em

pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados e/ou ofertados as demais características e atributos que exercem influência no valor de bens e/ou direitos, por exemplo: valor das terras de interesse do projeto, valor das benfeitorias não reprodutivas (casa, curral, depósitos, cercas, etc.), valor das benfeitorias reprodutivas (pomar doméstico, culturas temporárias e perenes comerciais, matas). Para isso, foi utilizada a NBR-8799 e métodos diretos e comparativos de custo de formação.

A classificação das terras foi realizada a partir dos levantamentos de campo ou levantamentos utilitários. Para tanto, foram colhidas informações a respeito de suas características intrínsecas e extrínsecas, para enquadramento das mesmas nas diversas classes, subclasses e grupos de capacidade de uso, tendo como parâmetro de referência a classificação em Terras Motomecanizáveis, Terras Agricultáveis com Tração Animal, Terras Agricultáveis Manualmente e Terras Inaptas ao Cultivo. Após este procedimento, foram confeccionados laudos técnicos de avaliação das propriedades, seguindo a NBR-8799 da ABNT, os quais subsidiaram os valores adotados nas negociações.

#### **5.4. Etapa 4 – Definição do Público-alvo**

Os levantamentos topográfico, cadastral e socioeconômico formaram a base para definição dos públicos-alvo das ações de negociação e estabelecimento junto aos mesmos da forma de tratamento mais adequada para o ressarcimento das perdas associadas à implantação da PCH. Foram identificados como público-alvo os proprietários rurais, os não-proprietários e os extratores de areia.

A forma de tratamento oferecida aos proprietários rurais foi a de indenização em dinheiro ou relocação de benfeitorias dentro do próprio terreno.

Para os não-proprietários, foi oferecida a relocação de moradia, indenização e permuta em imóvel em área urbana.

Para os extratores de areia foi oferecida indenização pela inviabilidade da continuidade da exploração, estabelecido prazo, em comum acordo com o produtor, para a composição do valor referente à indenização e a possibilidade de aproveitamento da produção de areia nas obras da PCH Dores de Guanhães.

## 5.5. Etapa 5 – Cronograma

O cronograma foi estabelecido a partir dos resultados das etapas anteriores.

## 5.6. Etapa 6 – Processo de Negociação

A conclusão dos laudos avaliatórios proporcionou as bases reais para que o processo de negociação seja consolidado, elegendo-se como ações inerentes a essa etapa o estabelecimento de mecanismos jurídicos que assegurem ao empreendedor o direito de utilizar a terra para fins do projeto e o pagamento da indenização.

Vale destacar que o procedimento de negociação de terras adotado para as 07 propriedades já negociadas envolveu tanto a negociação individual quanto a coletiva, inclusive através de representante legal do proprietário. Foram agendadas antecipadamente reuniões com os proprietários, de modo garantir o atendimento a toda população afetada, no intuito de minimizar os impactos sociais causados nas moradias e nos afazeres desenvolvidos em cada propriedade afetada. A negociação era realizada por um técnico especialista da Guanhães Energia e acompanhada pela equipe do Posto de Assistência Social - PAS. O técnico do PAS acompanhou o negociador de terras em pelo menos uma visita mensal aos proprietários, no período de setembro de 2012 a janeiro de 2013.

As ações futuras devem concentrar na efetivação da negociação da propriedade DGN-MD-01, dos Srs. João Éber e Antônio Jorge, seguindo os mesmos preceitos metodológicos utilizados até o momento.



## **6. Produtos a Serem Gerados**

Os resultados deste programa são abordados no Programa de Monitoramento dos Aspectos Socioeconômicos, portanto o mesmo não apresenta produtos específicos.

## **7. Equipe Técnica**

O programa vem sendo realizado por um consultor especialista em negociação de imóveis contratado pelo empreendedor e acompanhado pelos técnicos do PAS.

## **8. Cronograma**

A atividade de negociação é contínua e deve se estender até que todas as propriedades estejam negociadas.

## **9. Referências Bibliográficas**

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). NBR-8799:1985 - Avaliação de imóveis rurais.

## **10. ART**

Este programa foi adaptado do programa elaborado para o PCA da PCH Dores de Guanhães e atualizado a partir do relatório consolidado da LIMIAR Ambiental com a colaboração da bióloga Raphaela Moreira Ferreira, CRBio 49.549/04-D e do advogado Hugo Torres Dumont, OAB 142.857

