
5.3

Programa de Negociação de Terras e Benfeitorias

ÍNDICE GERAL

1.	Introdução	1
1.1.	Ações já realizadas.....	4
2.	Justificativa.....	6
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	9
5.6.	Etapa 6 – Processo de Negociação.....	10
6.	Produtos a Serem Gerados.....	10
7.	Equipe Técnica.....	10
8.	Cronograma	11
9.	Referências Bibliográficas	11
10.	ART.....	11

ÍNDICE DAS LEGENDAS

Quadro 1-1 - Resumo da negociação das propriedades da ADA da PCH Fortuna II5

1. Introdução

Para a instalação da PCH Fortuna II far-se-á necessário o uso e apropriação de 17 propriedades para que sejam instalados reservatório e estruturas e obras, exigindo por parte do empreendedor a negociação com as categorias envolvidas para a viabilização da obra e implementação do empreendimento.

Este programa está sendo executado considerando as principais características dessa PCH, especificamente no que diz respeito às interferências a serem ocasionadas sobre os dezessete estabelecimentos agropecuários que compõem a ADA.

Os estudos realizados na área de interesse dessa PCH concluíram que as interferências sobre as propriedades e atividades produtivas desenvolvidas nesses imóveis podem ser expressivas, neste sentido aponta-se três aspectos principais e interligados que justificam essa afirmativa:

- a grande maioria das propriedades é de pequeno porte, possuindo menos de 50 ha;
- a região de inserção do empreendimento apresenta uma topografia bastante acidentada, condicionando que a exploração produtiva seja realizada nas partes mais baixas do terreno e que as benfeitorias, de uma maneira geral, encontram-se implantadas próximas às margens do rio;

- em função destes dois aspectos, ocorrerão impactos sobre as relações de trabalho temporário e permanente e de parceria estabelecidas nas propriedades rurais da área em foco.

Diante dos aspectos acima ressaltados, o Programa de Negociação de Terras e Benfeitorias da PCH Fortuna II foi concebido e está sendo executado tendo em vista as principais características desse empreendimento, especificamente no que diz respeito às interferências a serem ocasionadas sobre os estabelecimentos agropecuários que compõem a ADA e que terão terras suprimidas pela construção da barragem, formação do reservatório e implantação das demais estruturas de apoio (túnel de adução, casa de força e canteiro de obras).

A área de interesse da PCH Fortuna II abrange terras de 17 estabelecimentos agropecuários, 12 localizados na margem esquerda do rio Corrente Grande, em terras do município de Virginópolis/MG, e cinco na margem direita, vinculados territorialmente a Guanhães/MG, conforme demonstrado no Quadro abaixo.

QUADRO 1

RELAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS AFETADOS,
SEGUNDO LOCALIZAÇÃO – DE JUSANTE PARA MONTANTE

Nº Cadastro	Nome do Proprietário	Nome da Propriedade	Área Declarada (ha)	Localização Frente ao Empreendimento
Margem Esquerda				
01-ME	Abel Alves de Miranda	Fazenda Cachoeira da Fumaça	24,20	Reservatório, Barragem e Vazão Reduzida
02-ME	José Alves Ferreira Júnior	Fazenda Cachoeira da Fumaça	22,00	Barragem
03-ME	Carlos Roberto Bicalho Caldeira	Fazenda Boa Vista	18,00	Barragem
04-ME	José do Patrocínio Alves e outros	Fazenda Cachoeira da Fumaça	24,20	Reservatório e Canteiro de Obras
05-ME	José Ângelo Coelho Campos	Fazenda Córrego da Fortuna	30,00	Reservatório
06-ME	João Inocêncio Maciel	Fazenda São Bento	0,48	Reservatório
07-ME	José Antônio da Costa	Fazenda Córregos dos Antônios	2,42	Reservatório
08-ME	Antônio Ferreira Nunes	Fazenda Córrego da Fortuna	8,70	Reservatório
09-ME	Odilon Alves de Miranda	Fazenda Córrego dos Antônio	48,40	Reservatório
10-ME	Hércules José Alexandre Ferreira	Fazenda Córrego São Bento	5,90	Reservatório
11-ME	Espólio de José Caetano Filho/Floriano Antônio da Costa	Fazenda Cachoeirinha	16,90	Reservatório
12-ME	Ronaldo Alves de Paula	Fazenda Purgatório	13,90	Reservatório
Sub-Total			215,10	
Margem Direita				
01-MD	Raimundo Barbosa de Carvalho	Fazenda Cachoeira da Fumaça	338,80	Reservatório, Barragem, Túnel de Adução, Casa de Força e Vazão Reduzida
02-MD	Sociedade MCR-13 Ltda	Fazenda do Povo	480,00	Reservatório
03-MD	Edson Roque	Fazenda Vale Verde	59,00	Reservatório
04-MD	Paulino Antônio Pereira	Fazenda Córrego Taquara Branca	31,46	Reservatório
05-MD	Adelino Francisco de Carvalho/ Bolivar Francisco de Carvalho	Fazenda Campo Alegre	529,00	Reservatório
Sub-Total			1438,26	
Total			1653,36	

FONTE ETS - Empresa de Transporte e Saneamento. Levantamento Cadastral, 2006.
Delphi Projetos e Gestão. Pesquisa Socioeconômica, dezembro/2005.

Os Estabelecimentos da ADA perfazem um total de 1.653 hectares, sendo que dos 17, 13 possuem menos de 50 ha, e somente três tem área superior a 100 ha. Desta forma,

muitos deles provenientes de herança, resultante da divisão por espólio, pela pequena extensão de terras possuem limitada capacidade produtiva, situação verificada, principalmente nos imóveis com áreas inferiores a 10,0 ha, quais sejam 06- ME, 07-ME, 08- ME e 10- ME.

No uso da terra, tem-se que as pastagens abrangem a maior proporção da área agropecuária, evidenciando a importância da atividade pecuária no contexto produtivo da ADA. Da área total de 1.653,36 ha, 61,5% é ocupada com esse uso, sendo a maior parcela, ou seja, 53,4%, com plantio da braquiária, denotando a inversão de investimento na exploração da bovinocultura.

A ocupação das propriedades se dá não somente por algumas famílias dos proprietários, como por outros moradores pertencentes às demais categorias, tais como empregados permanentes e moradores por cessão, que totalizam 90 pessoas. Apenas os estabelecimentos cadastrados sob os números 12- ME e 03-MD não contam com residentes em seu perímetro.

1.1. Ações já realizadas

A execução deste programa foi realizada em 06 etapas. A primeira foi o levantamento topográfico das propriedades atingidas.

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).

Até julho de 2013, doze das dezessete propriedades afetadas já haviam sido negociadas, conforme o quadro 1-1.

Quadro 1-1 - Resumo da negociação das propriedades da ADA da PCH Fortuna II

Código	Propriedade	Proprietário	Status da negociação
FOR-ME-01	Fazenda Cachoeira da Fumaça	Abel Alves de Miranda	Judicializado
FOR-ME-02	Fazenda Cachoeira da Fumaça	José Alves Ferreira Júnior	Negociada
FOR-ME-03	Fazenda Boa Vista	Carlos Roberto Bicalho Caldeira	Negociada
FOR-ME-04	Fazenda Cachoeira da Fumaça	José do Patrocínio Alves e outros	Negociada
FOR-ME-05	Fazenda Córrego da Fortuna	José Ângelo coelho Campos	Em negociação
FOR-ME-06	Fazenda São Bento	João Inocêncio Maciel	Em negociação
FOR-ME-07	Fazenda Córrego dos Antônios	José Antônio da Costa	Em negociação
FOR-ME-08	Fazenda Córrego da Fortuna	Antônio Ferreira Nunes	Negociada
FOR-ME-09	Fazenda Córrego dos Antônio	Odilon Alves de Miranda	Negociada
FOR-ME-10	Fazenda Córrego São Bento	Hércules José Alexandre Ferreira	Negociada
FOR-ME-11	Fazenda Cachoeirinha	Espólio de José Caetano Filho/Floriano Antônio da Costa	Negociada
FOR-ME-12	Ronaldo Alves de	Fazenda Purgatório	Negociada

Código	Propriedade	Proprietário	Status da negociação
	Paula		
FOR-MD-01	Raimundo Barbosa de Carvalho	Fazenda Cachoeira da Fumaça	Negociada
FOR-MD-02	Sociedade MCR-13 Ltda.	Fazenda do Povo	Judicializado
FOR-MD-03	Edson Roque	Fazenda Vale Verde	Negociada
FOR-MD-04	Paulino Antônio Pereira	Fazenda Córrego Taquara Branca	Negociada
FOR-MD-05	Adelino Francisco de Carvalho/Bolivar Francisco de Carvalho	Fazenda Campo Alegre	Negociada

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 Fortuna II, protocolado nessa SUPRAM em 11 de outubro de 2013 sob no 1913122/2013.

2. Justificativa

A implementação desse Programa justificou-se pela necessidade de instalação 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 dos municípios de Virginópolis e Guanhães, sendo encontrados nesse espaço 17 estabelecimentos agropecuários, entre a casa de força e o final do reservatório, dentre os quais 12 já foram negociados, três estão em negociação e dois estão judicializados.

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 da PCH Fortuna II;
- As categorias de não proprietários, representada pelos empregados permanentes e temporários, meeiros agrícolas e moradores por cessão, cujos vínculos de trabalho moradia venham a ser rompido em função 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

Essa etapa possibilitou o cadastramento de todas as propriedades rurais afetadas pelo reservatório e instalação das estruturas da obra, bem como o inventário de todas as benfeitorias produtivas (pastagens, culturas, matas) e não reprodutivas (cercas, casas, currais e demais construções), para subsidiar o processo de negociação. Forneceu ainda a caracterização detalhada das propriedades.

5.2. Etapa 2 - Atualização Socioeconômica

Realizada no Programa de Monitoramento de Aspectos Socioeconômicos cujas atividades estão em andamento.

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 e os não-proprietários, conforme o quadro 1.

A forma de tratamento oferecida aos proprietários rurais foi a de indenização em dinheiro, relocação de benfeitorias dentro do próprio terreno, aquisição de área remanescente ou permuta de terras e benfeitorias.

Para os não-proprietários, foi oferecida a relocação de moradia dentro do próprio estabelecimento ou indenização.

5.5. Etapa 5 – Cronograma

As ações de negociação estão em andamento de maneira a contemplar a totalidade do público alvo, sendo assim, o cronograma foi estabelecido a partir dos resultados das etapas anteriores e deverá estar finalizado antes do enchimento do reservatório.

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 12 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 julho de 2013.

As ações futuras devem concentrar na efetivação da negociação das propriedades FOR-ME-05, FOR-ME-06 e FOR-ME-07, 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 negociações contratado pelo empreendedor, 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 pela Rio das Velhas Consultoria Ambiental para o PCA da PCH Fortuna e atualizado a partir do relatório consolidado da LIMIAR Ambiental. Colaboraram para a atualização deste programa o Gerente de Projetos Redelvim Dumont Neto e o Advogado Hugo Torres Dumont, .OAB MG 142.857.