

5.3

Programa de Negociação de Terras e Benfeitorias

ÍNDICE GERAL

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

ÍNDICE DAS LEGENDAS

Quadro 1-1 - Localização das propriedades afetadas em relação à PCH Senhora do Porto.....	3
Quadro 1-2 - Resumo da negociação das propriedades da ADA da PCH Senhora do Porto.....	7

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 Senhora do Porto 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 e sua relação intrínseca com a PCH Jacaré, localizada à montante. Ambas PCH afetam duas propriedades simultaneamente, as quais possuem terras tanto no remanso do reservatório da PCH Senhora do Porto e na barragem da PCH Jacaré, fato que reforça a necessidade de ações integradas de negociação.

A PCH de Senhora do Porto afeta 8 estabelecimentos agropecuários, vinculados territorialmente ao município de Dores de Guanhões, sendo 7 de pessoas físicas e 1 pertencente a uma empresa de mineração - Eminosa – Ind. de Mineração Ltda. Em termos de localização espacial, tem-se que 2 imóveis localizam-se na margem direita do rio Guanhões e 5 na margem esquerda, além de 1 estabelecimento com terras tanto na margem direita quanto esquerda desse curso d'água.

Observa-se ainda na área de interesse a presença da Mineração Monte Santo, empresa que explora granito em uma área arrendada do estabelecimento 02-MD/ME. A estrutura fundiária dos estabelecimentos da ADA é composta por estabelecimentos de pequenos e médios portes, acompanhando a tendência observada no município de Dores de Guanhões, onde foi constatado que a quase totalidade dos imóveis se enquadra nos estratos de área compreendidos até o limite de 500,0 ha.

De acordo com diagnóstico, 5 estabelecimentos têm como exploração produtiva a pecuária bovina associada à atividade agrícola, 1 imóvel não apresenta qualquer tipo de exploração agropecuária (Eminosa - Ind. de Mineração Ltda.) e 2 outros têm como finalidade principal o local de moradia do proprietário, limitando-se a exploração produtiva a um quintal com plantio de árvores frutíferas, e produtos de lavoura temporária, como milho, feijão e cana-de-açúcar, tendo em vista a reduzida extensão de suas áreas.

Em relação aos usos qualitativos do solo, cabe salientar que a área necessária aos objetivos do projeto tem como uso predominante matas e pastagens, ressaltando, ainda, a presença de plantios de cana-de-açúcar e de pomares, esses últimos disseminados na grande maioria dos estabelecimentos.

No tocante a interferências em benfeitorias, tem-se que 5 estabelecimentos não possuem edificações na área de interesse, observando-se a presença de um número expressivo de edificações no imóvel 02-ME/MD, pertencente a Maria Bretas Campos, mais especificamente moradias e benfeitorias de apoio à produção utilizadas por famílias de moradores por cessão. O levantamento topográfico constatou, ainda, nesse estabelecimento, interferências significativas na área onde se encontra alocada a infraestrutura de apoio da Mineração Monte Santo, representada por escritório, refeitório, oficina, galpões, posto de gasolina, dentre outras. Observa-se, no entanto, que a área de exploração encontra-se preservada de interferência.

Cabe salientar, ainda, a provável interferência na casa-sede da propriedade 02-ME, de Alexandre Sudário, tendo em vista sua proximidade ao barramento, cerca de 70 metros do local previsto para a construção da ombreira esquerda da barragem. Essa situação é similar à verificada na propriedade 05-ME, cuja casa sede ficará bem próxima às estruturas da barragem, devendo ambos os casos serem objeto de avaliação mais detalhada, pela localização em área de risco considerando o período de obras civis no local.

O processo de estudos de viabilidade ambiental desse empreendimento iniciou-se no ano de 2000, época em que os grupos de interesse foram levantados e contatados, ocorrendo, inclusive, a negociação de terras entre o empreendedor então responsável, Construtora Barbosa Melo, e os proprietários Maria Bretas Campos/Antônio Furbino Bretas e Alexandre Sudário. Observa-se ainda que as interferências a serem geradas são diferenciadas para cada propriedade, tendo em vista os principais usos do solo e as benfeitorias existentes nos locais a serem diretamente impactados. Assim, o processo de negociação de terras e benfeitorias tem sido subsidiado pela análise detalhada das interferências a que estará sujeita cada propriedade, o que possibilita determinar a extensão do impacto não apenas sobre a exploração produtiva aí realizada, mas sobretudo sobre as pessoas que nela vivem ou trabalham.

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 Senhora do Porto.

Código	Proprietário	Localização
01-ME	Eminosa Empresa de MineraçãoS/A	Barragem, Casa de Força, Canteiro de Obras e Reservatório
02-ME	Alexandre Sudário Soares	Reservatório/Barragem
03-ME	José Antônio de Pinho	Reservatório
04-ME	Vanderlei Ferreira Andrade	Barragem
05-ME	José Margarida Gomes	Barragem
01-MD	Maria Aparecida Barreto/ EmídioFerreira	Reservatório/Barragem
02-MD/ME	Maria das Dores Bretas Campos / Antônio Furbino Bretãs	Reservatório
03-MD	Dirany Fernandes Lima	Reservatório

Observa-se que 3 estabelecimentos sofrem interferências pelas obras da barragem e formação do reservatório (01-ME, 02-ME e 01-MD), outros 2 somente pela barragem (04-ME e 05-ME), enquanto os estabelecimentos 03-ME, 03-MD e 02-MD são afetados apenas pelo reservatório. Cabe assinalar que a casa de força e o canteiro de obras estão implantados no estabelecimento 01-ME, o que amplia o grau de interferência sobre esse imóvel.

Abrangendo no conjunto uma área total de 1.302,8 ha, o perfil fundiário da área de interesse é estruturado em torno de estabelecimentos de pequenos e médios portes. A exploração produtiva realizada na ADA é voltada, em 5 estabelecimentos, para o desenvolvimento da pecuária bovina associada à atividade agrícola. No entanto, cabe observar, no contexto local, um imóvel que não pratica qualquer tipo de exploração agropecuária (01-ME), pertencente à Eminosa - Ind. de Mineração Ltda. e utilizado, esporadicamente, como alojamento para seus funcionários, e outros 2 imóveis (02-ME e 05-ME) onde a exploração produtiva limita-se a um “quintal” com plantio de árvores frutíferas e produtos de subsistência, tendo em vista a reduzida extensão de suas áreas. Esses imóveis têm como finalidade principal sua utilização como local de moradia dos proprietários, que têm como fonte de sustento suas aposentadorias e as de outros membros das famílias.

Os dados relativos à utilização das terras indicam que, do total da área declarada, 52,4% é ocupada por pastagem, a maioria com pasto natural, representativo de 68,8% das terras ocupadas com esse uso. A predominância do pasto natural sobre o plantado evidencia a baixa inversão de investimentos por parte dos produtores, na reforma de áreas destinadas à pecuária bovina, com vistas a garantir uma exploração mais adequada desta atividade. As lavouras ocupam apenas 1,4% da área total declarada e são representadas, preponderantemente, pelos plantios de milho, feijão e cana-deaçúcar, não se registrando o cultivo de produtos da lavoura permanente para fins comerciais, sendo esse uso restrito a árvores frutíferas usualmente encontradas na área rural, como bananeiras, laranjeiras, limoeiros, mangueiras, dentre outras. As

matas e florestas naturais, bastante representativas no contexto local, ocupam, segundo informação dos produtores da ADA, o equivalente a 41,7% da área total, e são formadas, preponderantemente, por remanescentes naturais localizados às margens do curso de água ou nas partes mais altas de terreno.

Não foi observada a presença de culturas temporárias na área do reservatório, ressaltando, no entanto, a inundação significativa de pomares com várias espécies de árvores frutíferas, na maioria dos estabelecimentos, inclusive no terreno pertencente   Eminosa Mineração e na área arrendada pela Mineração Monte Santo. Acresce-se, ainda, em rela o aos usos da área de interesse, a interferência em áreas de matas, sendo que nos locais onde serão implantadas as estruturas da obra o uso acompanha o perfil da área do reservatório, ou seja, pastagem, mata e frutíferas.

Quanto às interferências em benfeitorias, ressalta-se que 5, dos 8 estabelecimentos da ADA não possuem qualquer edifica o na área de interesse do empreendimento, quais sejam: 02-ME, 03-ME, 04-ME, 05-ME e 03-MD. Desse grupo, cabe destacar os estabelecimentos 02-ME e 05-ME que, embora não tenham qualquer edifica o na área de inunda o, a proximidade de suas moradias às estruturas da barragem colocam em risco a segurança das famílias que residem no local, situa o que já vem sendo avaliada e será solucionada em comum acordo com seus proprietários, sendo estes público alvo deste Programa.

As interferências mais relevantes, no entanto, são atribuídas   propriedade 02-ME/MD, pelo número expressivo de constru es afetadas, incluindo nesse contexto as benfeitorias e instala es da empresa Minera o Monte Santo, cujas estruturas de apoio   explora o minerária, como escritórios, refeitório, oficina, posto de gasolina, vestiário, almoxarifado, fossas sépticas, dentre outras, serão inundadas por estarem implantadas em área próxima ao curso d' gua. Nessa propriedade foram identificadas, ainda, interferências em moradias e benfeitorias de apoio   produ o, atribuídas a 4 famílias de moradores por cessão, quais sejam: Raimundo Ribeiro de Souza, Augusto do Carmo, Walter Dias Santos, Novarino Dias dos Santos, além de dois outros

moradores (Agnaldo José de Souza e Dilza Ribeiro dos Santos) cujas benfeitorias localizam-se na faixa de APP de 30 m. No terreno da Eminosa Mineração, local onde será implantada a casa de força, barragem e canteiro de obras, o levantamento topográfico comprovou interferências em dois paióis de explosivos, observando que essa empresa mantém no local um alojamento para empregados que, apesar de não afetado diretamente, deverá ser desativado durante as obras da PCH.

1.2. 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, seis das oito propriedades afetadas já haviam sido negociadas, conforme

Quadro 1-2.

Quadro 1-2 - Resumo da negociação das propriedades da ADA da PCH Senhora do Porto.

Código	Propriedade	População	Categoria	Status da negociação	Observações
SPT-MD-01	Fazenda daGuarda	Maria Aparecida B.E.Ferreira	Proprietária	Negociada	Adquirida a parte afetada pela Guanhões Energia em 2007.
SPT-MD-03*	FazendaSacramento	DiranyFernandesLima	Proprietária	Judicial	
		Ária Maria FernandesBretas	Proprietária		
SPT-ME-01	EminosaEmpresa deMineraçãoS/A		Responsável Legal: Paulo Akira	Negociada	
SPT-ME-02	GuanhõesEnergia S.A		Proprietário	Negociada	A negociação da propriedade afetada em sua totalidade foi feita em 2008.
SPT-ME-03	FazendaÁgua Altas	José Antônio dePinho	Proprietário	Em negociação	O proprietário está discutindo o valor da indenização com os familiares

Código	Propriedade	População	Categoria	Status da negociação	Observações
SPT-ME-04	Fazenda do Campo	Maria Conceição Ferreira	Proprietária	Negociada	A negociação da parte afetada foi feita em 2007. O morador por cessão foi realocado.
		Ana Maria de Andrade	Morador por cessão		
		José Adilson dos Santos	Morador por cessão		
		Sidney José da Silva	Morador por cessão		
SPT-ME-05	Fazenda Bom Retiro	José Margarida Gomes	Proprietário	Negociada	A propriedade não será afetada, mas o proprietário e sua família serão realocados temporariamente por motivo de segurança durante as obras da PCH. O aluguel será pago pela Guanhães Energia. O morador encontra-se realocado na sede urbana de Dorcas de Guanhães.

Código	Propriedade	População	Categoria	Status da negociação	Observações
SPT-ME/MD-02**	Fazenda Bom Retiro	Espólio de Maria Bretas Campos	Proprietário	Judicial	A parte afetada da propriedade foi adquirida em 2008.
		Atenágoras Dias dos Santos	Morador por cessão	Em negociação	
		Walter Dias dos Santos	Morador por cessão	Em negociação	
		Novarino Dias dos Santos	Morador por cessão	Em negociação	
		Raimundo Ribeiro Souza	Morador por cessão	Em negociação	
		Alzira Dias da Silva	Morador por cessão	Em negociação	

* MD-03: Propriedade em área de duas PCH's Senhora do Porto e Jacaré (JAC-MD-02).

**ME/MD-02: Propriedade em área de duas PCH's Senhora do Porto e Jacaré (JAC-MD/ME-01).

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 Senhora do Porto, protocolado nessa SUPRAM em 11 de setembro de 2013 sob no 1780734/2013.

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 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 da PCH Senhora do Porto;
- 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;
- Empresa mineradora, representada pela Mineração Monte Santo, que explora granito em área arrendada passível de sofrer interferências, em função da localização das benfeitorias de apoio a essa exploração.

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.

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 a empresa mineradora.

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.

Para a empresa mineradora Mineração Monte Santo foi oferecida indenização em dinheiro das benfeitorias atingidas e relocação das benfeitorias dentro do próprio terreno.

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 06 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 Guanhões 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 das propriedades SPT-MD-03 e SPT-MD/ME-02, 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 Senhora do Porto e atualizado a partir do relatório consolidado da LIMIAR Ambiental. Colaboraram para a atualização deste programa a bióloga Raphaela Moreira Ferreira, CRBio 49.549/04-D, o Gerente de Projetos Redelvim Dumont Neto e o Advogado Hugo Torres Dumont, .OAB MG 142.857.