

**ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ GESTOR PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO
BALNEÁRIO ÁGUA LIMPA 15/05/2020**

Aos 15 dias do mês de maio do ano de 2020, às 9h30, reuniram-se virtualmente os integrantes do Comitê Gestor do Projeto de Regularização Fundiária do Balneário Água Limpa, conforme convocação prévia (convite com link da reunião por e-mail). O(a) Secretário(a) da reunião foi o(a) Sr.(a) Marília Silva. Abertos os trabalhos, foi verificado o quórum para a realização da presente sessão do Comitê. Estavam presentes na reunião:

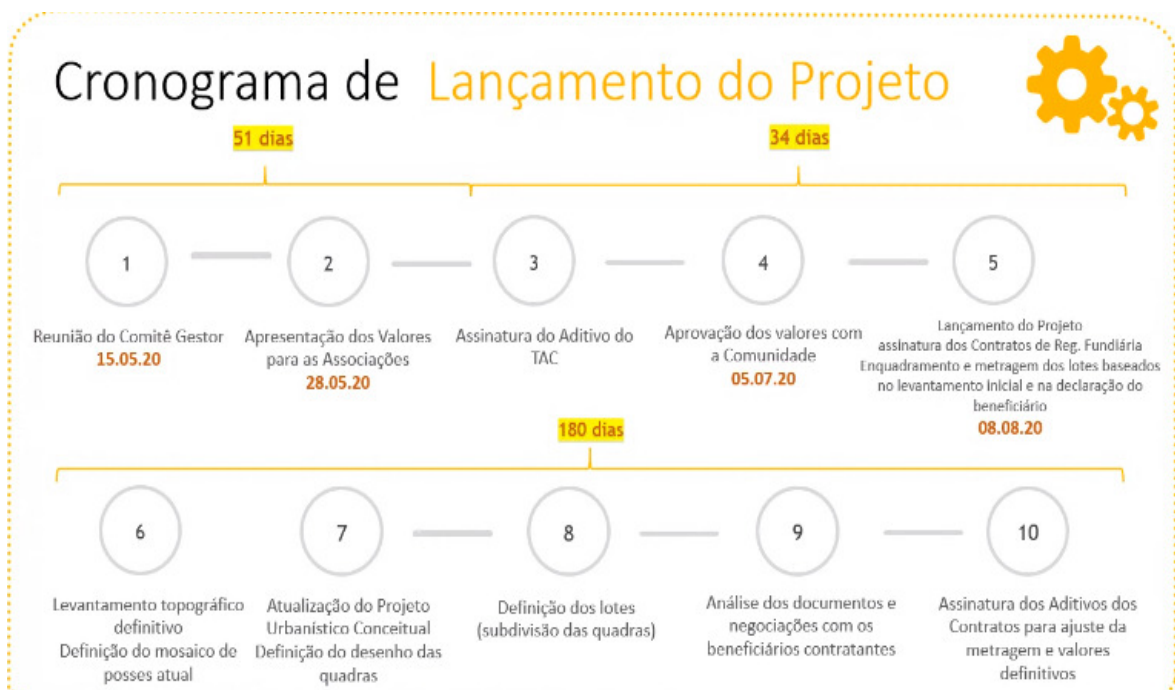
Alexandre Bragança (Trinia Arquitetura), Ana Maria Alves Machado e Hugo Bretas (Escritório advogados Associações), Ana Valéria Chaves (Renascer), André Albuquerque (Renascer), Cristian Gonçalves (Infragen Topografia), Fabio Henrique Ferreira (Aquaville), Fabrício Balieiro (Prefeitura de Nova Lima – Secretaria de Habitação) Hilton (Secretaria de Habitação de Nova Lima), Fernando Antunes (Prefeitura de Itabirito – Secretaria de Urbanismo), Gabriel Albuquerque (Renascer), Humberto Moura (ABBAL), Ivan Aires (Ink Inspira), Marilia Silva (Renascer), Patricia Marochi (Renascer), Paulo Cezar (ABBAL), Rodrigo Fonseca (Renascer), Valdir Alvarenga e Nilton Cruz (AMALI), Raione Aiala (ASMALI), Lucas Prado (Escritório Prado Rodrigues), Eduardo Teixeira (ReNascer), Renata (ReNascer – Revisa Arquitetura).

André Albuquerque abriu a reunião. Na sequência Fabrício Balieiro informou que as lonas do outdoor estão prontas (2 lonas de 9m²). Fala sobre uma questão de não haver estrutura de outdoor dentro do Água Limpa. No último ano de governo a prefeitura não pode extrapolar o orçamento de comunicação. Há somente estrutura já montada da prefeitura na BR 040, que pode ser utilizada, porém questiona ao comitê o que é mais interessante? Instalar as lonas nas estruturas já existentes na BR 040 (entre o Jardim Canadá e a entrada para Itabirito), ou com auxílio das associações instalar uma estrutura dentro do Água Limpa. Humberto falou que acha interessante que o outdoor seja instalado próximo ao “campinho”, Fabrício falou que pedirá a um funcionário da prefeitura (Vicente) responsável pelo assunto para fazer contato com os representantes das associações e levantar um orçamento de instalação da infraestrutura na área. O outro assunto tratado por Fabrício referiu-se a urbanização do tunel do Água Limpa já está licitado e tem vencedor, a empresa vencedora é a REVEMO ENGENHARIA, do Jardim Canadá. Fabrício pediu que André Albuquerque faça contato com o representante da empresa.

Na continuidade da reunião André explanou sobre os desafios do momento atual, visto as orientações de distanciamento social em virtude do Covid-19. Ressaltou que o momento também deu a oportunidade de alinhamento de vários assuntos do Projeto que precisavam ser melhor definidos, fala das diversas reuniões realizadas e informou que foi definida uma estratégia para o andamento e lançamento do Projeto nos próximos meses.

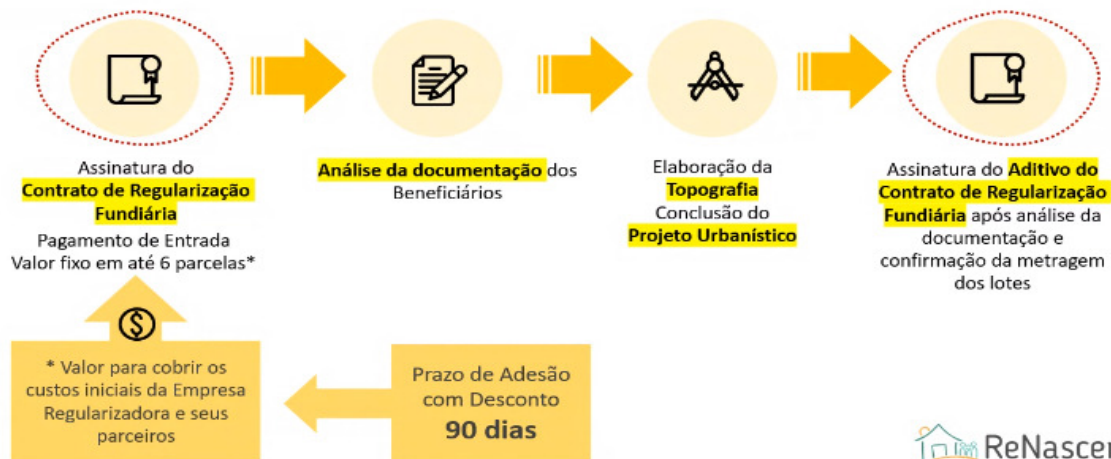
Apresentação do Cronograma de lançamento:

- Reunião dia 28-05-2020 para apresentação de valores (houveram alguns ajustes dos valores)
- Assinatura do aditivo do TAC.
- Aprovação do valores com a comunidade dia 05-07-2020 (votação secreta)
- Lançamento do projeto dia 08-08-2020 (assinatura dos contratos de Reg. Fundiária)
- Levantamento topográfico definitivo após o lançamento do projeto.
- Atualização do projeto conceitual e definição dos lotes.
- Análise de documentos dos possuidores.
- Assinatura dos aditivos dos contratos para ajuste de metragem.



Na assinatura do contrato de Reg. Fundiária haverá o pagamento de uma entrada, que será um valor fixo com pagamento em 6 parcelas, para esse momento haverá um desconto para quem assinar o contrato nos primeiros 90 dias. Esse valor cobrirá os custos iniciais da empresa regularizadora. Durante esse período será feito a análise de documentos de cada beneficiário e o levantamento topográfico. Posterior a essas etapas será feita a assinatura de um aditivo do contrato de Reg. Após análise de documentos e confirmação de metragem dos lotes. André explicou que essa etapa é muito importante e não é possível definir valores de cada contrato (individual) sem realizar essas análises.

Lançamento do Projeto e Adesão dos Beneficiários



André explanou sobre a obra prioritária na área de instalação de energia elétrica, no momento está sendo feita identificação e negociação com empreiteira que fará a implantação do serviço e as obras terão início após adesão do contratos. Ressaltou ainda o acordo com a CEMIG e MP, o qual a ligação de energia elétrica individual estará condicionado a adesão ao projeto. Destaca-se ainda que a implantação dos serviços está condicionado a adesão ao projeto e pagamento das parcelas. A empresa regularizadora junto com o comitê gestor é responsável pela gestão dos recursos pagos pelos possuidores e depositados no fundo de infraestrutura.

Implantação da Infraestrutura Obra Prioritária: Energia Elétrica



Implantação da Infraestrutura



- ✓ Prazo de implantação condicionado a adesão e ao pagamento das parcelas
- ✓ A Empresa Regularizadora será responsável, em conjunto com o Comitê Gestor, de gerir os recursos pagos pelos possuidores que serão depositados no Fundo de Infraestrutura



- Previsão estimada de valor para implantação de toda infraestrutura: **R\$278.038.361,67.**

Custo de implantação da Infraestrutura

Valor total estimado = R\$ 278.038.361,67

- ✓ Abastecimento de Água
- ✓ Energia Elétrica
- ✓ Iluminação Pública
- ✓ Saneamento Básico
- ✓ Drenagem
- ✓ Terraplenagem
- ✓ Trevos de Acesso
- ✓ Pavimentação
- ✓ Passeios e calçadas
- ✓ Ciclovias
- ✓ Parque, praças e áreas de lazer
- ✓ Paisagismo
- ✓ Relocação de famílias



- Apresentação do que está incluído nos custos referente a Regularização e Gestão. Explanou sobre o trabalho de reassentamento que será necessário futuramente no projeto.

Custo de Regularização e Gestão

- ✓ Captação e emissão dos contratos de Regularização Fundiária e aditivos
- ✓ Análise da documentação
- ✓ Gestão da Carteira de Cobrança
- ✓ Negociação com os proprietários
- ✓ Mobilização Social
- ✓ Comunicação social e institucional
- ✓ Acompanhamento da implantação da Infraestrutura e gestão dos recursos em conjunto com o comitê gestor do projeto
- ✓ Elaboração dos projetos, estudos e levantamentos necessários (projeto urbanístico, topografia, estudos ambientais)
- ✓ Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e acompanhamento da sua aprovação



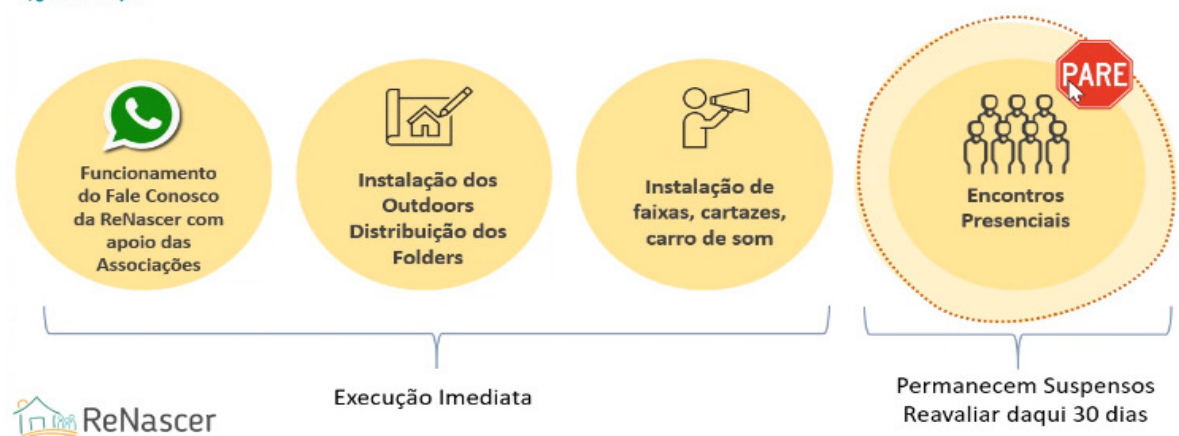
- Notificação proprietários tabulares, confrontantes e terceiros interessados: Explicação sobre os processos envolvendo as etapas de titulação de cada imóvel e os possíveis caminhos que podem ser percorridos em cada situação. Situação 1 “sem oposição” – Situação 2 “com oposição”- situação 3 “com anuência do proprietário tabular”.

Notificação proprietários tabulares, confrontantes e terceiros interessados

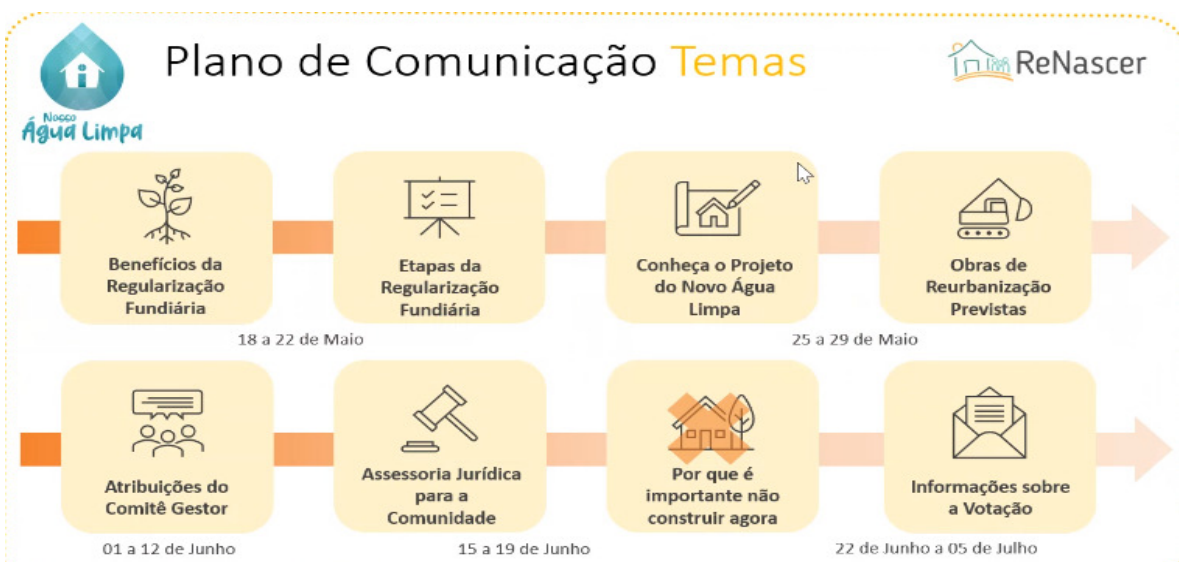


- Plano de comunicação de lançamento: Fale conosco da ReNascer; Instalação de outdoors e distribuição de folders.

Plano de Comunicação de Lançamento



- Plano de comunicação – Temas – Ana falou que as associações podem dar outras sugestões, além das destacadas nessa apresentação.

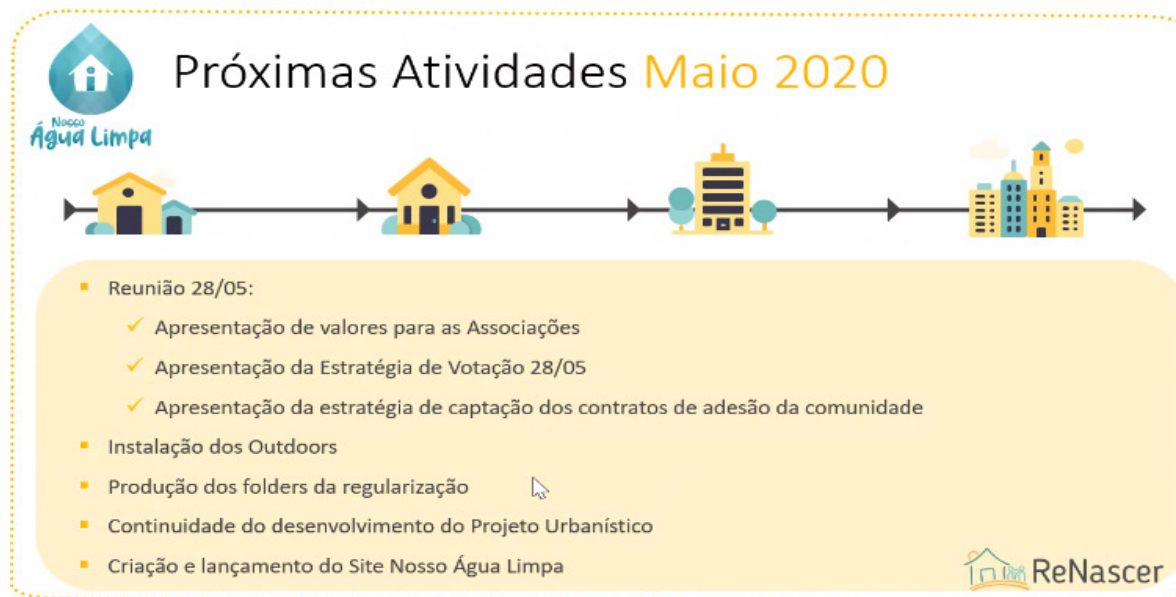


- Apresentação de todos os parceiros do projeto e equipe envolvida - Sociedade propósito

específico – SPE. Explicou sobre securitização.



- Atividades Maio 2020:



Abertura de fala dos demais membros do Comitê Gestor:

Valdir solicitou que a apresentação feita em slides seja disponibilizada as associações.

Fábio (Aquaville) falou sobre a experiência recente da associação do Aquaville ao se inserir no projeto de regularização. Explicou que a diretoria da associação tem passado todas as informações, porém, no momento as oportunidade para realizar reuniões explicativas não foram suficientes e ainda há dúvidas entre a comunidade. Os diretores da associação tem somados esforços para passar todas informações de forma clara a todos. Fábio apontou que é necessário que a associação do Aquaville tenha cautela antes de assumir o compromisso com o projeto enquanto associação farão tudo com muito cuidado e clareza.

1. Fernando (Itabirito) solicitou também os slides apresentados. Falou que a prefeitura de Itabirito está com os selos prontos (selagem) e pediu orientações sobre os próximos passos.

André falou sobre o decreto de REURB que a prefeitura de Itabirito deve expedir. André (respondendo Dr. Fernando) explicou que conversou com Procurador do Município (Dr. Alexandre) e encaminhou aditivo para ele na semana passada. Falou também que Escritório Jurídico Machado Meyer irá avaliar aditivo, e poderão ser realizadas alterações futuras. Com relação ao decreto de instauração na modalidade Reurb-E é importante para antes do lançamento do Projeto, e que é esse enquadramento que permitirá a arrecadação dos recursos necessários.

Nilton falou que em algumas reuniões iniciais foi falado aos moradores que inicialmente não precisariam pagar nada e agora com a definição de pagamento de entrada a partir da adesão será necessário o convencimento dos moradores sobre esse pagamento. Ana falou que já há estudos iniciais e um projeto inicial e que após o pagamento de entrada será feito o refinamento do projeto. André também explicou que não haveria cobrança dos moradores até o lançamento do projeto, mas a partir do lançamento será prestado um serviço específico a cada beneficiário, que possui um custo. Nilton ainda falou também das empresas que foram apresentadas como parceiras, mas questionou o espaço para entrada de novas empresas que possam ser parceiras do projeto, de forma a diminuir o custo do projeto para a comunidade. Nilton citou o nome de algumas empresas na área que poderiam somar monetariamente ao projeto (Terrasa, transamig, magnesita, vale, Lage e filhos).

André e Ana explicou que as empresas mencionadas na apresentação como parceiras serão custeadas com o valor cobrado pela regularização. E no momento de implantação dos serviços e infraestrutura será definido junto com o comitê as empresas que executarão os serviços e será dada preferência a contratação de mão de obra local.

Nilton reforça seu questionamento, apontando que as empresas que estão dentro da área do Água Limpa atualmente deveriam ter maior envolvimento e poderiam contribuir financeiramente mais com o projeto, visto o impacto de tais empresas na localidade. De acordo com Nilton tais empresas poderiam custear algumas obras que serão executadas na área, como fazer praças ou outras obras.

Rodrigo explicou que isso poderá ser feito, porém, no momento ainda não existem projetos dessas obra específicas (ex: projeto de um praça, um área de lazer, etc.) para que se possa fazer essa articulação e negociar o financiamento por parte dessas empresas. André ainda afirmou que isso será feito, citando inclusive que já um diálogo inicial com algumas empresas (Coca, Vale, Magnesita). Reforçou que o projeto tem sido planejado prevendo a qualidade dos serviços que serão prestados e as condições adequadas a comunidade. Informou que essas negociações para agregar parceiros ao projeto serão realizadas no decorrer do projeto, visto também que tais articulações levam tempo, mas serão realizadas.

Humberto falou que ainda existem pontos que não estão claros, mas tem a expectativa que a reunião do dia 28-05-2020 poderá esclarecer muitas questões. Falou também que as notícias que o Fabrício trouxe na reunião foram excelentes e que isso motiva a comunidade. Humberto apontou também preocupação com o posicionamento da CEMIG em falar sobre dificuldades no

empenho de recurso. Humbertou afirmou também que a comunicação precisa ser mais ágil na tratativa das informações para a comunidade. Destacou que gostou muito do cronograma apresentado e que precisa ser cumprido.

Raione também apontou algumas preocupações e tem expectativa que na reunião do dia 28-05 as questões que geram dúvidas sejam esclarecidas. Demonstrou preocupação com a negociação com os proprietários, questiona o que pode ser feito em caso de oposição do(s) proprietário(s).

André explicou que negociação com os proprietários é necessária, pois o direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal. Reiterou que não há como prometer a titulação nos casos em que proprietário apresentar impugnação. Nesses casos, solução dependerá de decisão do Poder Judiciário. Expor a situação dessa forma aos moradores é a decisão mais transparente e mais correta. Dra. Ana também explanou sobre esse assunto, informando que já há uma conversa com o Juiz de Itabirito, que sugeriu que haja audiências e multirões de conciliações para resolver tais pendências relacionadas aos proprietários. Fábio questionou se essa situação não pode ser um risco a ser tratada com a população, visto que é necessário um convencimento da comunidade para aderir ao projeto e efetuar os pagamentos necessários e ainda assim haver o risco de que esse beneficiário não seja titulado pelo imóvel. André falou que todos os pagamentos realizados pelos beneficiários serão depositados em contas específicas, então, todo valor referente a indenização estará em um fundo, que poderá ser pago a cada proprietário quando da negociação e em último caso esse recurso contido no fundo volta para o beneficiário. Explicou também que cada caso poderá haver uma negociação diferente. Informou que é uma condicionante das instituições (prefeitura e MP) que a indenização seja cobrada desde o início do projeto. Fábio ainda aponta preocupação com essas questões, prevendo questionamentos futuros por parte da comunidade. André argumentou sobre todo serviço que será prestado envolvendo o processo de titulação.

Reunião encerrada às 12h18.

Após as tratativas supra apresentadas, nada mais havendo, a reunião foi encerrada e lavrada a presente ata, que será lida, votada e assinada na próxima sessão.

Nova Lima, 15 de maio de 2020.

Marília Silva Takahahi

Secretario(a) "ad hoc"