

MARCO DA POLÍTICA DE AQUISIÇÃO DE ÁREAS



SALVADOR – BA

Dezembro/2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVOS E DESCRIÇÃO DO PROJETO	4
2.1. Objetivo	4
2.2. Componentes do Projeto.....	4
3. PRINCIPAIS PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES	9
4. ESTRUTURA LEGAL E REGULATÓRIA	13
5. PREPARAÇÃO DOS PLANOS DE AQUISIÇÃO DE ÁREAS (PAA)	17
6. ACORDOS DE CONSULTA E DIVULGAÇÃO	20
7. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO.....	21
8. MECANISMO DE RECEBIMENTO E TRATAMENTO DE QUEIXAS.....	21

1. INTRODUÇÃO

Este documento constitui um modelo simplificado para um Marco da Política de Aquisição de Áreas (MPAA) preparado para um projeto de Risco Baixo ou Moderado, consistente com os requisitos do Marco Ambiental e Social do Banco Mundial¹. Seu objetivo fundamental é estabelecer termos de acordo entre a Companhia de Desenvolvimento e Ação Regional (CAR), a Companhia de Engenharia Hídrica e de Saneamento da Bahia (CERB) e o Banco Mundial sobre os princípios e procedimentos a serem utilizados na preparação subsequente de Planos de Aquisição de Áreas (PAA). A aprovação do Banco Mundial de um PAA é necessária antes que o Projeto realize licitações para quaisquer contratos nos quais se espera que as obras envolvam desapropriação de áreas, deslocamento físico ou econômico como resultado da aquisição de terras ou restrições de acesso ou restrição de uso de recursos naturais.

O MPAA destina-se a evitar ou minimizar quaisquer impactos adversos associados ao deslocamento físico ou econômico e garantir que sejam tomadas providências para mitigar quaisquer impactos adversos que possam ocorrer. A CAR e a CERB concordam em aplicar os princípios, procedimentos e padrões incorporados na Norma Ambiental e Social 5 (NAS-5) do Banco Mundial se a aquisição de terras para uso do projeto causar deslocamento econômico ou deslocamento físico. Este MPAA destina-se a utilizar a estrutura legal e política existente do Governo do Estado da Bahia, incorporando quaisquer medidas suplementares necessárias para obter consistência com os princípios e padrões da NAS-5.²

É necessário destacar que, no Projeto Bahia que Produz e Alimenta não existe qualquer previsão de reassentamento, deslocamento físico ou econômico de pessoas. Apenas a aquisição de áreas necessárias à instalação de estruturas e servidões administrativas para implantação dos sistemas de abastecimento de água a serem operados de forma comunitária pelas Centrais das Águas.

¹ Especificamente, a Norma Ambiental e Social 5: Aquisição de Terra, Restrições ao Uso da Terra e Reassentamento Involuntário (NAS5), Anexo 1B. O modelo é destinado principalmente para uso em projetos inicialmente classificados como Baixo ou Moderado Risco. Também pode ser apropriado para uso em projetos com uma classificação de Risco Substancial se os riscos identificados como substanciais não se relacionarem diretamente com a NAS5.

² O MPAA não substitui as disposições da NAS5. E o Banco Mundial permanece o único responsável por determinar o que é necessário para alcançar a consistência com esses requisitos ao longo da implementação do projeto.

2. OBJETIVOS E DESCRIÇÃO DO PROJETO

Projeto Bahia que Produz e Alimenta. Um novo nome e uma nova marca, mas a confirmação de que o apoio à agricultura familiar e a produção de alimentos continua como uma política pública prioritária para os próximos anos.

2.1. Objetivo

Incrementar a produtividade agropecuária melhorar o acesso a mercado e desenvolver resiliência climática na agricultura familiar, ao mesmo tempo expandir o acesso a serviços de água e capacidades de resiliência a mudanças climáticas em comunidades rurais selecionadas.

2.2. Componentes do Projeto

As atividades do Projeto Bahia que Produz e Alimenta estão estruturadas em 4 componentes, descritos nas linhas abaixo:

Componente 1 – Dinamização Econômica, Melhoria da Produção, Gestão e Organização para Mercados

Esse Componente deverá contribuir para a dinamização econômica, a melhoria da produção, dos processos de gestão e o acesso a mercados para as organizações produtivas de agricultores familiares, povos indígenas e comunidades tradicionais. Para tanto, possui três Subcomponentes que organizam e detalham as atividades que serão apoiadas.

- **Subcomponente 1.1. Desenvolvimento de capacidades e soluções empreendedoras:**

Serão financiadas, através desse subcomponente, a implementação de atividades de formação voltadas para o desenvolvimento de capacidades dos beneficiários, da equipe técnica e de instituições parceiras do Projeto e a formulação e atualização dos Planos de

Negócios e Planos de Etnodesenvolvimento, que servirão para comprovar a viabilidade técnica e econômica, bem como a sustentabilidade social e ambiental dos subprojetos. Também financiará as atividades de Assistência Técnica e demais serviços especializados que permitam o subprojeto alcançar os resultados propostos.

- **Subcomponente 1.2. Implementação de planos de negócios**

O subcomponente 1.2. cofinanciará os planos de negócios e os planos de etnodesenvolvimento desenvolvidos e aprovados no subcomponente 1.1, bem como os bens e serviços relacionados com a implementação do plano de negócios aprovado.

- **Subcomponente 1.3. Acesso a políticas públicas complementares**

Serão realizadas ações de estímulo para acesso de agricultores familiares e suas organizações produtivas ao crédito PRONAF e outras linhas de financiamento, via acordos de cooperação com instituições financeiras (BB, BNB, CRESOL, SICOOB). Tais acordos não acarretarão custos financeiros para o projeto, porém impactará diretamente na capitalização das organizações produtivas apoiadas e de seus associados, permitindo a continuidade das atividades de forma economicamente viável.

Componente 2: Abastecimento de água para comunidades rurais

Este componente tem o objetivo de ampliar os investimentos para melhorar as condições de saneamento, diminuindo a vulnerabilidade no meio rural e garantindo o acesso à água em quantidade e qualidade. Financiará a implantação e recuperação de sistemas de abastecimento de água e ligações nos domicílios, o acesso a saneamento básico das famílias beneficiárias e a qualificação e ampliação de sistemas a partir das centrais de água. Para tanto, foram divididos em dois subcomponentes, apresentados abaixo:

- **Subcomponente 2.1. Fortalecimento das Associações Comunitárias para a implementação dos seus ‘Centrais de Associações’**

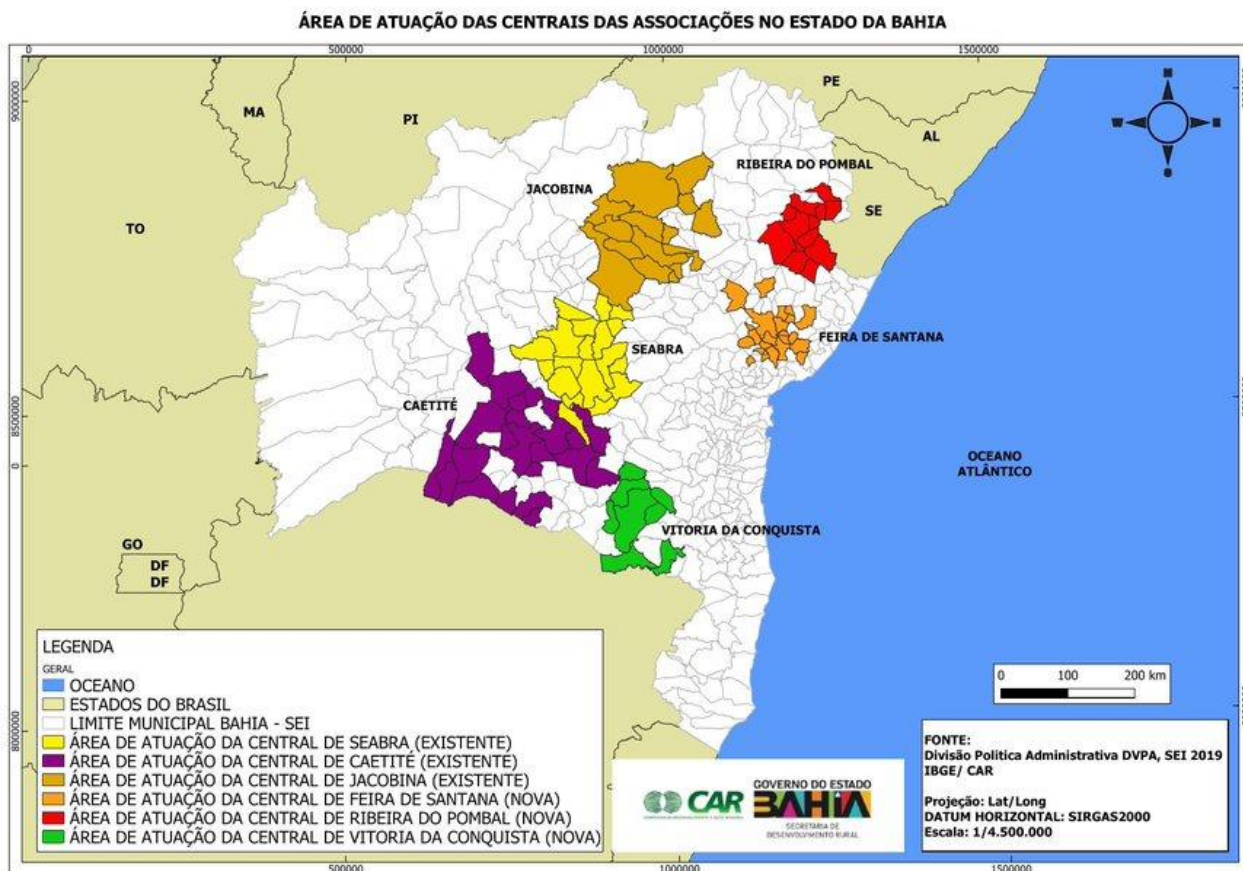
Este Subcomponente do Projeto financiará a implantação e recuperação de sistemas de abastecimento de água nas áreas rurais, onde houver um modelo de gestão pré-estabelecido.

- **Subcomponente 2.2. Investimentos em infraestrutura hídrica**

O Projeto, por meio deste Subcomponente, financiará a implantação de novas Centrais de Associações Comunitárias para operação e manutenção de Sistemas de Abastecimento de Água, ampliando o número de municípios com um modelo de gestão do saneamento rural pré-estabelecido, além do monitoramento e apoio às Centrais já existentes e consolidação da estratégia definida para o estado da Bahia.

A CERB (Companhia de Engenharia Hídrica e de Saneamento da Bahia) foi responsável pela implantação e recuperação de sistemas de abastecimento de água ao longo do Projeto Bahia Produtiva e dará continuidade a essa política no Projeto Bahia que Produz e Alimenta em três polos distintos identificados pela localização do município de referência, são eles, o Polo de Feira de Santana, Polo de Ribeira do Pombal e Polo de Vitória da Conquista, conforme pode ser visualizado na [Erro! Autoreferência de indicador não válida.](#)

Figura 1 - Mapa de distribuição espacial das centrais de abastecimento de água



As atividades desse componente consistirão em visitas técnicas realizadas pelas equipes da CERB responsáveis pelas áreas social, ambiental e de engenharia, para que ocorram as intervenções de infraestrutura, orientando os beneficiários quanto às intervenções a serem realizadas nas localidades, a importância do associativismo, organização comunitária, e cuidados com o meio ambiente.

Componente 3: Promoção e implementação de soluções inovadoras

O Componente 3 do Projeto “Bahia que Produz e Alimenta” explicita a responsabilidade do estado da Bahia com os compromissos assumidos pelo Brasil no Acordo de Paris. De forma mais direta, está correlacionado com a estratégia para a

agricultura prevista no Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima, conforme estabelecido pela Portaria MMA nº 150/2016.

Como parte da estratégia, esse componente foi dividido em quatro subcomponentes, que influenciarão na qualificação da gestão da carteira de subprojetos a serem financiados, promovendo o acesso a tecnologias de baixo carbono e de resiliência climática que devem ser consolidadas em campo com as capacitações promovidas pelo serviço de ATER sistemático. Os subcomponentes estão apresentados abaixo:

- **Subcomponente 3.1. Desenvolvimento de inovações no meio rural**

Este Subcomponente O Subcomponente 3.1 visa o financiamento de ações objetivando o desenvolvimento e a apropriação de tecnologias de inovação voltadas para o meio rural, para a resiliência de agricultores familiares e suas organizações e para os serviços de Assistência Técnica e Extensão Rural.

- **Subcomponente 3.2. Ações inovadoras no modelo de gestão multicomunitário de água**

Serão implementadas ações inovadoras no modelo de gestão multicomunitário de águas e, especificamente, para atendimento deste subcomponente, serão implantadas tecnologias de energias limpas e renováveis nas centrais existentes e nas novas centrais a serem implementadas, através da celebração de convênios com as respectivas Centrais.

- **Subcomponente 3.3. Inovação para acesso ao mercado**

Este subcomponente prevê o financiamento de ações de inovação em tecnologias e certificações para acesso a mercados estratégicos.

- **Subcomponente 3.4. Gestão da informação e comunicação institucional**

O quarto subcomponente inovará nas estratégias da gestão de informação, do conhecimento e da comunicação, inclusive com a sistematização, organização e divulgação de experiências inovadoras e casos de sucesso do Projeto.

Componente 4: Gestão do projeto e fortalecimento institucional

Este Componente tem por objetivo auxiliar na gestão, organização, execução e comunicação institucional do Projeto Bahia que Produz e Alimenta. Para tanto, será o componente responsável em financiar os custos do Projeto associados à administração, bem como, da implantação e melhoramento dos sistemas de gerenciamento do Projeto. Incluirá os seguintes subcomponentes:

- **Subcomponente 4.1. Apoio à gestão**

O subcomponente 4.1 prevê o financiamento de atividades voltadas ao fortalecimento da capacidade de gerenciamento e da coordenação da Unidade Gestora do Projeto para garantir a efetiva gestão. Também estão previstas as ações de monitoramento e avaliação do Projeto.

- **Subcomponente 4.2. Fortalecimento institucional**

Serão realizadas ações de fortalecimento institucional através do desenvolvimento e aprimoramento de sistemas e ferramentas que contribuem para a modernização de procedimentos específicos relacionados a aquisições, prestação de contas, supervisão/implementação de subprojetos e cumprimento dos requerimentos da Gestão Socioambiental.

Serão contratadas instrutorias para formação da equipe técnica do projeto com enfoque em gênero, juventude, e relações com povos indígenas e comunidades tradicionais, boas práticas de gestão socioambiental e ESG, formação em saúde e segurança do trabalho, agroecologia, sistemas agroflorestais, recaatingamento, resiliência climática e formação em monitoramento e avaliação.

3. PRINCIPAIS PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

A CAR e a CERB tomarão todas as medidas viáveis para evitar ou minimizar os impactos adversos da aquisição de terras e as restrições ao uso da terra associadas ao desenvolvimento do projeto.

O objetivo fundamental da NAS-5 é garantir que, se o deslocamento físico ou econômico não puder ser evitado, as pessoas afetadas sejam compensadas pelo custo de reposição de terras e outros ativos e, de outra forma, assistidas conforme necessário para melhorar ou pelo menos restaurar seus rendimentos e padrões de vida. Outros objetivos da NAS-5 incluem:

- a) Evitar o despejo forçado³;
- b) Melhorar as condições de vida das pessoas pobres ou vulneráveis fisicamente deslocadas, por meio da provisão de moradia adequada, acesso a serviços e instalações, e segurança de posse;⁴
- c) Conceber e executar atividades de aquisição de áreas como programas de desenvolvimento sustentável, fornecendo recursos de investimento suficientes para permitir que pessoas deslocadas se beneficiem diretamente do projeto, conforme a natureza do projeto justifique;
- d) Assegurar que as atividades de aquisição de áreas sejam planejadas e implementadas com divulgação apropriada de informações, consultas significativas e a participação informada dos afetados.

O parágrafo 10 da NAS-5 define as pessoas afetadas como “quaisquer pessoas sujeitas a impactos adversos relacionados ao projeto que (a) tenham direitos legais formais à terra ou bens; (b) tenham uma reivindicação de terras ou bens que seja reconhecida ou reconhecível pela legislação nacional; ou (c) que não tenham nenhum direito ou reivindicação legal reconhecível sobre a terra ou bens que ocupam ou usam”. O termo incorpora todas as categorias potenciais de pessoas afetadas pela aquisição de terras e impactos associados; todos os prejudicados são considerados “afetados” de acordo com esta definição, independentemente de qualquer realocação ser necessária.

Em relação ao custo de reposição, este está descrito no parágrafo 2, nota de rodapé 6 da NAS-5, e é definido como um método de avaliação que gera compensação suficiente para substituir ativos, incluindo os custos de transação necessários associados

³ Definida como a remoção contra a vontade de indivíduos, famílias e/ou comunidades das casas e/ou terras que ocupam sem o fornecimento e acesso a formas apropriadas de proteção legal e outras, incluindo todos os procedimentos aplicáveis na NAS5.

⁴ Segurança de posse significa que as pessoas deslocadas são reassentadas em um local que podem ocupar legalmente, onde estão protegidas do risco de despejo e onde os direitos de posse concedidos a eles são pelo menos tão robustos quanto aqueles que tinham antes do deslocamento.

à substituição de ativos. Nos casos em que existam mercados em funcionamento, o custo de reposição é o valor de mercado, conforme estabelecido por meio de avaliação imobiliária independente e competente, adicionados os custos de transação.

Onde não existem mercados em funcionamento, o custo de reposição pode ser determinado por meios alternativos, como o cálculo do valor de produção para terras ou ativos produtivos, ou o valor não depreciado de materiais de reposição e mão de obra para construção de estruturas ou outros ativos fixos, mais todos os custos de transação associados à substituição de ativos. Em todos os casos em que o deslocamento físico resulte na perda de abrigo considerado abaixo do padrão de habitabilidade, o custo de substituição deve ser pelo menos suficiente para permitir a compra ou construção de moradias que atendam aos padrões mínimos e adequados de qualidade e segurança.

A NAS-5 também estabelece princípios-chave a serem seguidos no planejamento e implementação de aquisição de áreas. Esses incluem:

a) Todas as pessoas afetadas têm direito a compensação pela terra e bens anexados, ou a formas alternativas, mas equivalentes de assistência em vez de compensação; a falta de direitos legais sobre os bens perdidos não impedirá as pessoas afetadas de terem direito a tal compensação ou formas alternativas de assistência;

b) A compensação refere-se a valores a serem pagos integralmente ao(s) proprietário(s) ou usuário(s) elegíveis do bem perdido, sem depreciação ou dedução de taxas, impostos ou qualquer outra finalidade;

c) A compensação pela terra, estruturas, culturas não colhidas e todos os outros ativos fixos deve ser paga antes do momento do impacto ou desapropriação;

d) Quando a terra cultivada for adquirida para fins do Projeto, a CAR e a CERB procurarão fornecer terra de reposição de valor produtivo equivalente, se essa for a preferência das pessoas deslocadas;

e) Os serviços e instalações da comunidade serão reparados ou restaurados se afetados pelo projeto;

f) As pessoas deslocadas devem ser consultadas durante a elaboração do PAA, para que as suas preferências sejam solicitadas e consideradas;

g) O PAA (nas versões preliminar e final) serão divulgados publicamente de forma acessível às pessoas deslocadas;

h) Um mecanismo de reclamação pelo qual as pessoas afetadas podem apresentar reclamações deverá ser estabelecido e operado de maneira responsiva;

i) Os processos de acordos negociados, incluindo por meio jurídico, são aceitáveis como alternativa à expropriação legal, desde que devidamente implementados e documentados⁵;

j) A doação de terras é aceitável apenas se conduzida de maneira totalmente voluntária e devidamente documentada⁶;

k) A CAR e a CERB têm a responsabilidade oficial de arcar com todos os custos associados à aquisição de áreas necessárias para implementação do Projeto, incluindo compensação e outras considerações devidas às pessoas afetadas. O PAA deve incluir um orçamento estimado para todos os custos, incluindo contingências de inflação de preços e custos imprevistos, bem como arranjos organizacionais para atender a contingências financeiras.

l) Os mecanismos de monitoramento serão especificados no PAA, para avaliar o status e efetividade da implementação do PAA.

⁵ Os princípios apropriados para transações de liquidação negociada incluem (a) os locais de projeto pretendidos são rastreados para identificar reivindicações concorrentes de propriedade ou uso, ou outros ônus que impediriam as negociações de duas partes; (b) se o local for de propriedade ou uso coletivo ou comunal, o processo de negociação inclui os indivíduos ou famílias que o ocupam ou usam diretamente; (c) antes das negociações, os proprietários ou usuários são informados pelas autoridades do projeto sobre sua intenção de obter terras relevantes (e outros ativos) para uso do projeto; (d) os proprietários ou usuários sejam informados de seus direitos e opções para buscar recursos legais ou outras ações e assinem uma declaração indicando vontade de negociar; (e) no início das negociações, os negociadores do projeto apresentam ao proprietário ou usuário uma proposta de pacote de compensação ou outras considerações benéficas, juntamente com uma explicação sobre a base desta oferta inicial; (f) os proprietários ou usuários sejam informados de que podem fazer contrapropostas conforme entenderem; (g) as negociações são conduzidas sem recurso a coerção ou intimidação de qualquer forma; (h) um acordo estabelecendo valores de pagamento ou outras contraprestações acordadas é escrito, assinado e registrado; (i) o pagamento da compensação e o fornecimento de quaisquer outras contraprestações acordadas sejam concluídos antes da posse para uso do projeto; e (j) proprietários ou usuários mantêm o direito de acesso ao mecanismo de reclamação se tiverem reclamações sobre qualquer aspecto do processo de solução negociada.

⁶ Qualquer **doação de terrenos ou ativos** para uso do projeto será consistente com estes princípios: (a) o potencial doador é informado de que a recusa é uma opção e que o direito de recusa está especificado no documento de doação que o doador assinará; (b) a doação ocorre sem coerção, manipulação ou outra pressão por parte das autoridades públicas ou tradicionais; (c) o doador pode negociar alguma forma de pagamento, direitos de uso parcial ou benefícios alternativos como condição para a doação; (d) a doação de terras é inaceitável, a menos que sejam tomadas providências para mitigar quaisquer impactos significativos na renda ou nos padrões de vida dos envolvidos; (e) a doação de terra não pode ocorrer se for necessária a realocação da família; (f) para terras comunitárias ou coletivas, a doação só pode ocorrer com o consentimento dos indivíduos que usam ou ocupam diretamente a terra; (g) o terreno a ser doado esteja livre de ônus ou usurpação por terceiros que possam ser prejudicados; (h) qualquer terra doada que não seja usada para o propósito acordado pelo projeto seja devolvida ao doador em tempo hábil; e (i) cada caso de doação de terreno seja documentado, incluindo uma declaração identificando o terreno ou bens doados e os termos de doação, que é assinado por cada proprietário ou usuário. As pessoas que doarem terras ou ativos para uso do projeto podem usar o mecanismo de reclamação do projeto para fazer reclamações sobre qualquer aspecto do processo de doação.

4. ESTRUTURA LEGAL E REGULATÓRIA

A regularização fundiária é um conjunto de medidas legais e administrativas indispensáveis para as obras públicas, cujo objetivo é regularizar as áreas (expropriadas) que deverão ser utilizadas para construções das estruturas integrantes do empreendimento público, proporcionando segurança jurídica com a efetiva utilização dos recursos públicos.

Os processos de desapropriação de terras para obras públicas de infraestrutura são regidos pela Constituição Federal de 1988, que atribui à União a competência exclusiva para legislar sobre direito de propriedade, função social da propriedade e procedimentos de desapropriação por necessidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, exceto em casos de perigo público iminente, nos quais o uso da propriedade seja assegurado pela autoridade competente, com posterior indenização caso haja dano (Art. 5º, itens XXII, XXIII, XXIV e XXV; Art. 182, § 3º e § 4º).

Tais processos são regulados pelo Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941, alterado pela Lei 13.867/2019 e Lei Federal nº 4.132/1962, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública e define os casos de desapropriações por interesse social e sua aplicação, respectivamente. Todos os entes da Federação, bem como empregados e instituições com funções delegadas por eles, têm o poder de iniciar os processos de desapropriação.

São considerados casos de utilidade pública: a segurança nacional e a defesa do Estado; o socorro público em caso de calamidade; o aproveitamento industrial das minas, minerais jazidas, águas e energia hidráulica; a exploração ou conservação de serviços públicos, entre outros. São exemplos de desapropriações de interesse social: o aproveitamento de bens improdutivos ou exploradores de forma conquistada para suprir as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população por seu destino econômico; a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde construíram suas habitações; a construção de casas populares; a proteção do solo e a preservação de cursos d'água, mananciais e reservas florestais; e a utilização de áreas, locais ou bens adequados ao desenvolvimento de atividades turísticas etc.

Todo o processo de avaliação das compensações (indenizações) aos expropriados é baseado em fundamentos técnicos embasados nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com o objetivo de cumprir os preceitos constitucionais de indenização justa. A Norma Técnica da ABNT utilizada para a avaliação dos valores de indenizações de imóveis e benfeitorias em processos de desapropriação é a 14.653/2001, sendo o Método Comparativo Direto o mais recomendado para avaliação de imóveis e o método de quantificação de custódia para benfeitorias.

Critérios de elegibilidade

Serão identificadas as seguintes categorias de pessoas potencialmente afetadas por questões relacionadas ao processo de aquisição das áreas necessárias ao projeto e que são, por conseguinte, elegíveis a alguma forma de indenização prevista:

1. Proprietários de imóveis (áreas de terra nua, áreas de terras cultivadas, edificações residenciais ou comerciais). São caracterizados pelos afetados que possuam documentação (Escritura Pública) comprobatória de titularidade do imóvel.
2. Posseiros de imóveis (áreas de terra nua, áreas de terras cultivadas, edificações residenciais ou comerciais). Deverão ser caracterizados mediante apresentação de documentos (recibo de compra/venda ou declaração de posse) que vinculem a condição de detentores da posse da área em questão.
3. Ocupantes de áreas ou imóveis irregulares (públicas ou privadas) que utilizem como moradia ou local de trabalho e que possam ser desapropriados, ou inutilizados por servidão de passagem, ou afetados por ocorrência fortuita durante a execução das obras ou danificados em decorrência das obras;

Independentemente do número de casos de interferências nas áreas de obras, quaisquer situações deverão ser tratadas em conformidade com as exigências da NAS 5 do Banco Mundial.

Nos processos de aquisições e consequente regularização fundiária das áreas que integrarão os empreendimentos desse componente, deverão ser adotadas duas vias; **Administrativa e/ou Judicial.**

Via Administrativa: Após a identificação dos dados do imóvel e do proprietário/posseiro que possibilite a qualificação cadastral do afetado, serão

apresentadas as propostas de compensações (indenizações) em consonância com o laudo técnico de avaliação. A aceitação da oferta proposta implicará na instrução documental complementar que possibilite a lavratura da escritura pública de desapropriação e consequente anotação no cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

Via Judicial: Caso se configure a impossibilidade de acordo por via administrativa, seja por não aceitação do valor ofertado pelo expropriante, subsidiado pelo Laudo de Avaliação e/ou pela inabilitação documental (pessoais ou imóvel) para concretização do ato público no RGI, a CERB deverá adotar os critérios estabelecidos na Matriz de Compensação que consta no Anexo A, e que priorizará sempre adoção de medidas compensatórias (pagamento de benfeitorias) para os casos que a intervenção na área possa trazer prejuízo ao afetado, mesmo sem uma documentação formal de titularidade (escritura pública/certidão de inteiro teor).

O Marco da Política de Aquisição de Áreas está embasado pela Constituição Federal, Decreto-Lei nº 3.365/1941 e demais leis e instrumentos normativos, citados no Quadro 1.

Quadro 1 – Estrutura legal e regulatória

MARCO LEGAL	CONTEÚDO
Constituição da República Federativa do Brasil/1988	Art. 5º, XXIII, XXIV; Art. 182, § 4º, III. Art. 5º, XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; Art. 5º, IV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
Decreto-Lei nº 3.365/1941	Desapropriação por Utilidade Pública: Art. 5º. Consideram-se casos de utilidade pública: i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; j) os demais casos previstos por leis especiais.
Lei Federal nº 4.132/1962	Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação.
Lei Federal Nº 6.938/1981	Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.
Lei Federal Nº 9.985/2000	Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Ressalta-se o Art. 42 e seu parágrafo primeiro, identifica que as populações tradicionais devem ser reassentadas: Art. 42. As

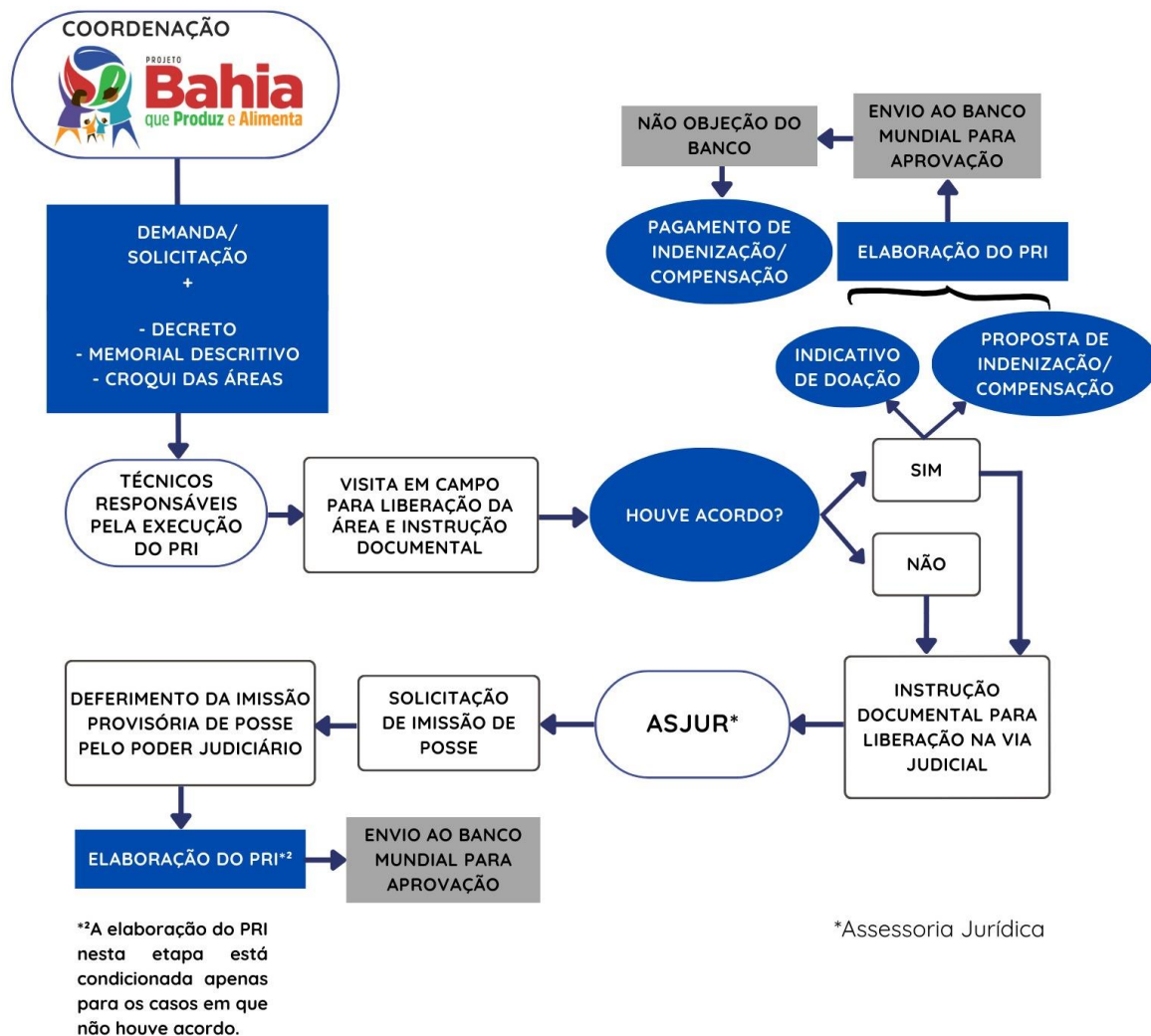
	populações tradicionais residentes em unidades de conservação nas quais sua permanência não seja permitida serão indenizadas ou compensadas pelas benfeitorias existentes e devidamente realocadas pelo Poder Público, em local e condições acordados entre as partes (Regulamento). § 1º O Poder Público, por meio do órgão competente, priorizará o reassentamento das populações tradicionais a serem realocadas.
Lei Federal 10.406/2000 (Código Civil)	O Código Civil tem aplicação em relação a regularizações fundiárias de áreas particulares, tendo em vista o instituto da usucapião. Bem se sabe que os bens públicos não estão sujeitos à prescrição aquisitiva, de modo que só poderá ser oposto a bens particulares. Há diversas modalidades de usucapião, com prazos próprios em relação à posse. No entanto, os institutos do Código Civil possuem aplicação direcionada a casos individuais, de modo que são úteis para a solução de casos pontuais. Ressalte-se que o instrumento da usucapião especial coletiva, previsto pela Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), faz-se melhor direcionado a projetos de regularizações fundiárias, uma vez que pode resolver situação de diversas pessoas a um só tempo.
Lei Federal n.º 6.015/1973 (“Lei de Registros Públicos”) com alterações promovidas pela Lei Federal n.º 10.931/2004	Prevê facilidades no registro cartorário de regularizações fundiárias, tal como a gratuidade de custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública, e a desnecessidade de retificação registral em regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, em determinadas hipóteses.
Resolução do CONAMA nº 369/2006	Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Embora seja anterior ao Novo Código Florestal, ainda permanece em vigência tendo em vista regulamentar situações previstas na nova lei. Ressalva-se a não aplicação de eventuais dispositivos que entrem em conflito com a lei, tendo em vista a hierarquia normativa.
NBR 14653 – Avaliações de Imóveis	Em 1991, entrou em vigor o Código de Defesa do Consumidor, que, por sua vez, tornou obrigatório ousadas normas técnicas brasileiras (art.39, inciso VII). Em meados de 1998, com o início da nova revisão, todas as normas envolvendo avaliação de bens foram incorporadas numa única, que passou a ser subdividida em partes de acordo com a natureza do bem. Esta norma, denominada NBR- 14.653 e substituindo a anterior NBR- 5676/89, teve a Parte 1– Procedimentos Gerais, aprovada no ano de 2001. Nessa parte a avaliação de um bem consiste na análise técnica, realizada por avaliador de imóveis, para identificar um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

O fluxo de procedimentos para a regularização fundiária, no âmbito do Bahia que Produz e Alimenta, é apresentado na Figura 2, como uma ilustração para facilitar a compreensão.

A CERB e a CAR concordam em tomar todas as medidas necessárias para garantir a implementação plena e efetiva dos PAA preparados de acordo com o MPAA e,

de outra forma, tomar as medidas necessárias para cumprir todas as disposições relevantes da NAS-5.

Figura 2 - Fluxograma dos procedimentos para regularização fundiária



5. PREPARAÇÃO DOS PLANOS DE AQUISIÇÃO DE ÁREAS (PAA)

Todos os projetos que causem deslocamento físico ou econômico por meio de aquisição de terras ou restrições relacionadas ao projeto no acesso ou uso de recursos devem preparar um plano de aquisição de áreas para aprovação do Banco Mundial. A responsabilidade pela preparação e implementação dos PAA é da CERB. Conforme

necessário, o Governo do Estado da Bahia exercerá sua autoridade para coordenar ações com quaisquer outros órgãos, agências, jurisdições ou contratados do Projeto, envolvidos para promover o planejamento e a implementação oportunos e eficazes.

A preparação do PAA começará quando a área física de cada bloco de investimento proposto é determinada, estabelecendo os locais que devem ser adquiridos para uso do projeto. A CERB, inicialmente, examina os locais propostos para identificar o uso atual, os acordos de posse, e então identifica o local (ou locais) que minimizarão os deslocamentos físicos e econômicos. Posteriormente, a CERB realiza, ou faz com que seja realizada, uma pesquisa de censo/cadastro para identificar e enumerar todas as pessoas afetadas nos locais selecionados para inventariar e avaliar terras e outros ativos a serem adquiridos para uso no projeto, ou seja, elabora laudos com a definição dos bens e ativos a serem compensados.

Cada PAA é baseado nos princípios, procedimentos de planejamento e arranjos de implementação estabelecidos neste MPAA e normalmente inclui os seguintes conteúdos⁷:

- a) Descrição do projeto (com croquis e ilustrações apropriados), incluindo a explicação da necessidade de aquisição de determinados locais para uso do projeto e os esforços empreendidos para evitar ou minimizar a quantidade de aquisição de terras ou outros impactos potenciais considerados necessários;
- b) Resultados de uma pesquisa de censo/cadastro de pessoas afetadas e inventário e avaliação de terras e bens afetados;
- c) Descrição de quaisquer restrições relacionadas ao projeto sobre o uso ou acesso aos recursos;
- d) Descrição dos acordos de posse, incluindo uso coletivo, comunitário ou consuetudinário ou reivindicações de propriedade;
- e) Revisão das leis e regulamentações relevantes relativas à aquisição, indenização e outras formas de assistência a pessoas deslocadas, e identificação de medidas de preenchimento de lacunas necessárias para atender aos requisitos da NAS-5;

⁷ Detalhes adicionais sobre a preparação de uma PAA estão incluídos na NAS5, Anexo 1.

- f) Descrição dos procedimentos de avaliação de terras e ativos e padrões de compensação para todas as categorias de ativos afetados;
- g) Critérios de elegibilidade para compensação e todas as outras formas de assistência, incluindo uma data limite para elegibilidade;
- h) Arranjos organizacionais e responsabilidades para a implementação do PAA;
- i) Cronograma de implementação;
- j) Orçamento estimado e acordos de contingência financeira;
- k) Acordos de consulta e divulgação;
- l) Descrição do mecanismo de registro e tratamento de queixas;
- m) Disposições para monitorar o progresso da implementação.

O PAA deve ser complementado por um conjunto separado de arquivos contendo os laudos de avaliação e compensação individuais para cada família ou pessoa afetada. Esses arquivos devem ser tratados confidencialmente pelo mutuário para evitar qualquer prejuízo às pessoas deslocadas.

Os critérios de elegibilidade para compensação e todas as outras formas de assistência devem ser claramente resumidas em uma tabela que possa ser usada para consulta com as pessoas afetadas, conforme Anexo A.

Medidas adicionais de planejamento devem ser incorporadas aos PAA para projetos que causem deslocamento físico ou deslocamento econômico significativo. No caso de deslocamento físico significativo, estas devem incluir medidas de planejamento a seguir, conforme cada circunstância do Projeto:

- a) Descrição das providências de realocação, incluindo as opções disponíveis para as pessoas deslocadas e o apoio transitório para despesas de mudança ou outras;
- b) Descrição da seleção do local de reassentamento, preparação do local e medidas para mitigar quaisquer impactos nas comunidades anfitriãs ou no ambiente físico, incluindo proteção e gerenciamento ambiental;
- c) Medidas para melhorar os padrões de vida e, de outra forma, atender às necessidades específicas das famílias pobres ou vulneráveis realocadas, incluindo medidas para garantir que a moradia substituta seja, pelo menos, consistente com os padrões mínimos de habitabilidade e seja fornecida com segurança de posse.

d) Descrição das medidas para melhorar os padrões de vida, o acesso ou o funcionamento dos serviços ou instalações da comunidade, ou para proporcionar outros benefícios relacionados ao projeto;

e) Quaisquer medidas necessárias para tratar dos impactos do reassentamento nas comunidades anfitriãs.

Para projetos que causem deslocamento econômico significativo, o PAA deve adicionar, conforme a necessidade, as seguintes medidas adicionais⁸:

a) A escala e o escopo dos prováveis impactos relacionados aos meios de subsistência, incluindo a produção agrícola para consumo ou mercado, todas as formas de atividade comercial e o uso de recursos naturais para fins de subsistência;

b) Opções de assistência aos meios de subsistência (por exemplo, emprego, treinamento, apoio a pequenas empresas, assistência para fornecer terras de reposição de valor produtivo equivalente, outros) disponíveis para pessoas que perderam terras agrícolas ou acesso a recursos;

c) Medidas de assistência disponíveis para empresas comerciais (e trabalhadores) afetadas pela perda de ativos ou oportunidades de negócios diretamente relacionadas à aquisição de terras ou à construção de projetos;

d) Medidas do projeto para promover a melhoria da produtividade ou da renda entre as pessoas ou comunidades deslocadas.

6. ACORDOS DE CONSULTA E DIVULGAÇÃO

O Plano de Aquisição de Áreas incluirá o resumo dos resultados das medidas tomadas para consultar as pessoas afetadas com relação ao projeto, seus prováveis impactos e as medidas de aquisição de áreas propostas. O PAA também resume as reuniões realizadas com as pessoas afetadas (datas, locais, número de participantes), incluindo comentários, perguntas e preocupações expressas pelas pessoas deslocadas durante essas reuniões, bem como as respostas fornecidas a elas. A CERB divulgará

⁸ A consideração da escala de perda de ativos produtivos, bem como mudanças nos fatores institucionais, técnicos, culturais, econômicos e outros podem ser importantes para determinar a importância do deslocamento econômico. Na prática geral, no entanto, a perda de 10% ou mais de terras produtivas ou ativos de uma família ou empresa geralmente é considerada significativa. Detalhes adicionais sobre medidas de planejamento para deslocamento econômico são fornecidos na NAS5, Anexo 1.

uma versão preliminar do PAA para as pessoas afetadas (e para o público em geral) após a revisão do Banco Mundial, e solicitará comentários das pessoas afetadas sobre o Plano proposto. A divulgação do PAA final ocorrerá após a consideração dos comentários recebidos e após a aprovação do Banco Mundial.

7. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

A CERB e a CAR farão o monitoramento da implementação e fornecerá relatórios periódicos semestrais ao Banco Mundial sobre a situação da aquisição de terras e da implementação do PAA. Para projetos com impactos significativos, profissionais competentes em monitoramento de aquisição de áreas monitorarão o progresso da implementação, fornecerão orientação sobre quaisquer ações corretivas necessárias, e conduzirão uma revisão da implementação quando todas as medidas de mitigação no PR estiverem substancialmente concluídas. A análise da implementação deve avaliar a eficácia das medidas de mitigação para atingir os objetivos do PAA e da NAS-5, e deve recomendar medidas corretivas para atingir os objetivos ainda não alcançados.

8. MECANISMO DE RECEBIMENTO E TRATAMENTO DE QUEIXAS

Para garantir que as pessoas afetadas possam apresentar demandas e reclamações sobre o processo de aquisição de terras, cálculo ou pagamento de indenização, prestação de assistência ou outros assuntos relevantes, o PAA prevê um mecanismo de reclamações acessível e responsivo. O PAA deve descrever os procedimentos de apresentação, os arranjos organizacionais e os padrões de desempenho responsivos para o tratamento de reclamações, bem como as medidas a serem tomadas para informar as pessoas ou comunidades afetadas sobre os padrões de recebimento, tratamento e resposta a reclamações. O mecanismo de reclamação não impede que as pessoas afetadas busquem outros recursos legais disponíveis.

A CERB e a CAR manterão um registro de todas as reclamações encaminhadas ao mecanismo de queixas, incluindo uma descrição das questões levantadas e a situação ou resultado do processo de revisão.

Ressalta-se que no Plano de Engajamento das Partes Interessadas (PEPI) consta o detalhamento de como funcionará o mecanismo de dúvidas e queixas do Projeto. Em síntese, o canal de atendimento de dúvidas e queixas do projeto Bahia que Produz e Alimenta será vinculado a Ouvidoria da CAR, que por sua vez é integrada a Ouvidoria Geral do Estado da Bahia, que funciona em rede com todas as ouvidorias das secretarias, autarquias, empresas, fundações e outros órgãos públicos do estado. É ela a responsável por gerenciar uma central de atendimento ao cidadão que recepciona, registra e dá a destinação adequada à demanda. Tudo fica registrado e é gerido por meio do Sistema de Ouvidoria TAG, que permitirá identificar os chamados específicos do Projeto e seu respectivo tratamento.

Para isso, existem diversas formas de atendimento que estão apresentadas no Quadro 1, desde as mais comuns, como correio eletrônico e telefone, como também é possível entrar diretamente no Sistema TAG e registrar a queixa ou outra demanda. Além disso, é possível ser atendido presencialmente ou por meio do WhatsApp. Vale chamar atenção, que o atendimento via WhatsApp pode se dar via mensagens de texto, voz ou vídeo ou mesmo por meio de chamada de voz ou vídeo.

Quadro 1 - Meios de Recebimento de Dúvidas e Reclamações

MEIO DE RECEBIMENTO	INFORMAÇÕES DO CANAL
Atendimento Telefônico	0800 284 0011
WhatsApp	(71) 99831-2626
Correio Eletrônico	bahiaqueproduzealimenta@car.ba.gov.br
TAG	https://www.tag.ouvidoriageral.ba.gov.br/tag/NovaManif.dll/
Endereço Eletrônico	http://www.ouvidoria.ba.gov.br/

**Atendimento
Presencial**

Central de Atendimento da Ouvidoria – CEO
3ª Avenida, nº 390, Térreo, Plataforma IV
Centro Administrativo da Bahia (Prédio da Governadoria)

Período de Atendimento: de 2ª a 6ª -feira em horário comercial

Anexo A - Matriz de Direitos e Compensações para os Planos de Aquisição de Áreas

FORMAS DE AFETAÇÃO	GRAU DE AFETAÇÃO	CATEGORIA DE PESSOAS AFETADAS			
		PROPRIETÁRIO	POSSEIRO	MEEIRO/PARCEIRO	LOCATÁRIO
Desapropriação de imóvel rural (exploração agrícola)	Total	1. Indenização monetária (terra nua e benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas). 2. Custas cartoriais (Escritura pública de desapropriação).	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas.	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas e eventual lucro cessante.	Não se aplica*
	Parcial	1. Indenização monetária da área afetada. 2. Custas cartoriais (Escritura pública de desapropriação).	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas.		Não se aplica*
Servidões Administrativas	Total	1. Indenização monetária das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas). 2. Custas cartoriais (averbação na escritura).	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas.	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas.	Não se aplica*
	Parcial	1. Indenização monetária das benfeitorias afetadas reprodutivas e não-reprodutivas). 2. Custas cartoriais (averbação na escritura).	1. Indenização das benfeitorias afetadas reprodutivas e não-reprodutivas.	1. Indenização das benfeitorias afetadas reprodutivas.	Não se aplica*

Ocupação Temporária	Total	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas. 2. Medidas compensatórias que possibilitem a continuidade da utilização da área (rural ou urbano) após ocupação.	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas. 2. Medidas compensatórias que possibilitem a continuidade da utilização da área (rural ou urbano) após ocupação.	1. Indenização das benfeitorias reprodutivas. 2. Medidas compensatórias que possibilitem a continuidade da utilização da área (rural ou urbano) após ocupação.	Não se aplica*
	Parcial				

* Como já foi mencionado desde a Introdução do presente documento, não existe qualquer previsão de reassentamento, deslocamento físico ou econômico de pessoas, a concepção dos SAAs tem como prioridade a utilização de áreas já antropizadas e sem construções físicas (imóveis) para assentamento de tubulações e implantação das unidades. A CERB assegura, que em seus 52 anos implantando SAA em áreas rurais, nunca houve necessidade de realização de reassentamento/deslocamentos físico de pessoas, salvo em construção de barragens, o que não será executado no Projeto Bahia que Produz e Alimenta. Inclusive, essas informações podem ser confirmadas nos PAA do Projeto Bahia Produtiva, onde foram realizadas negociações apenas para aquisição de áreas necessárias a instalação de estruturas e servidões administrativas para implantação dos sistemas de abastecimento de água sem perdas de residências ou imóveis comerciais.