

Brasília, 28 de setembro de 2020

À Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia - SPU

Referência: Regularização Fundiária Fazenda Sálvia – Acordo de Cooperação Técnica, processo **SEI 04991.00379/2018-21**

Assunto: Necessidade de formalização de instrumento para fins de validação do direito à retribuição pelos investimentos realizados pela ABPRU na regularização da Fazenda Sálvia – artigo 4º da Lei Federal nº 9.636/1998

Senhor Secretário Fernando Bispo e Sub-Secretário Mauro Filho
C/C: Comitê Gestor Fazenda Sálvia.

Como é do conhecimento de Vossas Senhorias, estamos **avançando significativamente** no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre a SPU e a ABPRU, com o objetivo de desenvolver peças técnicas, conhecimento que contribuirão para futuras regularizações fundiárias em todo o país e regularizar a Fazenda Sálvia.

Consideramos que o processo vem sendo aprimorado continuamente desde o primeiro instrumento de **Acordo de Cooperação Técnica assinado em 05 de julho de 2019**. A sanção da **Lei Federal nº 14.011/2020** aperfeiçou a entrada do setor privado no processo de regularização e alienação de imóveis da União e a publicação da **Portaria SPU nº 12.777/2020** que autorizou o adiamento do pagamento da taxa de ocupação para os ocupantes de imóveis em processo de regularização fundiária são ganhos importantes que aconteceram no primeiro semestre desse ano e que comprovam a disposição desse Governo em avançar nesse tema.

Em razão desses significativos avanços e da disposição governamental, o setor privado, por meio dos ocupantes legítimos de imóveis rurais na Fazenda Sálvia se comprometeram, contratualmente, em investir até dezembro de 2020 mais de **R\$ 500 mil** em serviços necessários à regularização.

O Comitê Gestor do Acordo de Cooperação Técnica, já realizou 07 reuniões e já dispõe de vasta informação, tendo já debatido de forma não conclusiva o **Termo de Referência dos**



Serviços de Regularização Fundiária que serão necessários ao longo do processo de regularização.

Para darmos continuidade ao projeto/processo é necessário efetivarmos, com recursos privados já disponíveis, as seguintes contratações:

- **Diagnóstico Territorial:** levantamento formal e completo da situação atual da Fazenda Sálvia, relativo à documentação atual da área, identificação e o mapeamento de processos eventualmente existentes em outros órgãos públicos (como a criação da Unidade de Conservação em curso pelo IBRAM/DF, eventuais pedidos de lavra, interesses indígenas, quilombolas, assentados etc.), visando a elaboração de um relatório de diagnóstico que permita o correto planejamento do cronograma físico e financeiro dos serviços necessários à êxito do parcelamento e da regularização fundiária da Fazenda Sálvia;
- **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT:** para a elaboração de uma **norma técnica de regularização fundiária de áreas rurais**, visando identificação objetiva e adequada das ações e serviços necessários à regularização fundiária, que serão considerados na elaboração da versão final do Termo de Referência dos Serviços de Regularização da Fazenda Sálvia, possibilitando assim a correta precificação do valor teto dos serviços de regularização fundiárias passíveis de **retribuição** nos termos do artigo 4º da Lei 9636/1998.
- **Profissionais Terceirizados** – visando dar amparo técnico qualificado nas áreas Jurídica, financeira, administrativa e de sensibilização na construção dos procedimentos e execução do processo de regularização fundiária.

Para fins de se avançar nas ações estabelecidas no Plano de Trabalho pactuado, necessitamos da providência da SPU no sentido de homologar ou validar a contratação dessas atividades de forma a torná-las elegíveis para **retribuição** quando da alienação da área, consoante o disposto na **cláusula 3.3.4** do Acordo de Cooperação Técnica:

3.3 São obrigações da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU:

3.3.4 Como condição para o avanço nas etapas subsequentes do Plano de Trabalho, homologar e/ou validar as atividades previstas no Plano de Trabalho e previamente submetidas ao Comitê Gestor, em especial as atividades sujeitas à retribuição, referentes aos custos envolvidos na regularização, em favor da ABPRU, desde que observados os ditames da lei e sua regulamentação.

É consenso que Acordo de Cooperação Técnica não é o instrumento mais adequado, nos termos da legislação aplicável, para tratar da transferência de recursos, sendo com isso, necessário **a formulação de um novo instrumento próprio entre a SPU e a ABPRU para formalizar o direito à retribuição pelos serviços de regularização fundiária da Fazenda Sálvia**. Na última reunião do Comitê Gestor ocorrida em 24/09/2020 tal questão foi abordada e ficou consignado que a SPU deveria fazer alinhamento interno para, posteriormente convocar reunião do Comitê Gestor para tratar do tema.

No sentido de colaborar com a questão, diante do ineditismo e do projeto da Fazenda Sálvia, entendemos que estão presentes os elementos a justificar a celebração de um convênio entre SPU e ABPRU, consoante permitido pela redação do artigo 4º da Lei 9.636/1998, trazida pela Lei Federal 14.011/2020:

*Art. 4º Os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e a iniciativa privada, a critério da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, observadas as instruções que regulamentam a matéria, poderão firmar, **mediante convênios** ou contratos com essa Secretaria, compromisso para executar ações de demarcação, de cadastramento, de avaliação, de venda e de fiscalização de áreas do patrimônio da União, assim como para o planejamento, a execução e a aprovação dos parcelamentos urbanos e rurais. (Redação dada pela Lei nº 14.011, de 2020)*

No Plano de Trabalho de regularização da Fazenda Sálvia está previsto a realização do parcelamento rural conforme a realidade atual da área, para tanto sendo prevista a realização de serviços de demarcação, cadastramento, de avaliação, bem como de planejamento e execução do parcelamento rural daquela Fazenda.

Nos termos da **Lei Federal 13.019/2014**, que dispõe sobre regime jurídico das **parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil**, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco, mediante a execução de atividades ou de projetos previamente estabelecidos em planos de trabalho, tem-se que a **ABPRU**, por ser uma associação civil sem fins lucrativos, se enquadra como organização da sociedade civil (art.2º, I, a), com a qual a Administração Pública pode celebrar **Termo de Colaboração** (art.2º, VII) ou **Termo de Fomento** (art.2º, VIII), modalidades de **convênio** no âmbito dos quais é **permitida a transferência de recursos financeiros**, visando a consecução de **interesse público e recíproco**, no caso em tela, a regularização fundiária da Fazenda Sálvia, que serve também de projeto piloto para o desenvolvimento de um modelo moderno de regularização fundiária para o país.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - organização da sociedade civil: [\(Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015\)](#)

a) entidade privada sem fins lucrativos que não distribua entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados, doadores ou terceiros eventuais resultados, sobras, excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, isenções de qualquer natureza, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, e que os aplique integralmente na consecução do respectivo objeto social, de forma imediata ou por meio da constituição de fundo patrimonial ou fundo de reserva; [\(Incluído pela Lei nº 13.204, de 2015\)](#)

VII - termo de colaboração: instrumento por meio do qual são formalizadas as parcerias estabelecidas pela administração pública com organizações da sociedade civil para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco propostas pela administração pública que envolvam a transferência de recursos financeiros; [\(Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015\)](#)

VIII - termo de fomento: instrumento por meio do qual são formalizadas as parcerias estabelecidas pela administração pública com organizações da sociedade civil para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco propostas pelas organizações da sociedade civil, que envolvam a transferência de recursos financeiros; [\(Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015\)](#)

Nesse contexto, as metas desse eventual convênio seriam:

Meta 1 - o desenvolvimento de um modelo de regularização fundiária que operacionalize as inovações trazidas pela Lei Federal 14.011/2020, consistentes com o desenvolvimento da Norma Técnica de Regularização Fundiária, com a identificação das ações e serviços de regularização fundiária a serem passíveis de retribuição; Termo de Referência Padrão de Serviços; ferramenta tecnológica que facilite todo o processo de regularização; desenvolvimento de instrumentos e ferramentas técnicas que permitam a retribuição, tais como o Sistema Nacional de Custos de Regularização Fundiária – SINACREF (registro de preços à imagem do SICRO e do SINAPI); e sistemáticas de controle e de transferência dos recursos.

Meta 2 – a regularização da Fazenda Sálvia, como estudo de caso para a aplicação dos modelos e processos objeto da Meta 1. No âmbito da Meta 2, a SPU homologaria o valor máximo da retribuição devida pelas obrigações assumidas no processo de regularização, fiscalizando os processos de cotações de preços para os serviços relativos ao processo de regularização conduzidos pela ABPRU, visando a otimização de tal custo com a obtenção de proposta mais vantajosa. Tais custos contratados, desde que devidamente executados, seriam objeto de retribuição quando da alienação dos imóveis da poligonal.

Tem-se que o **interesse público e recíproco objeto do convênio é utilizar o caso da Fazenda Sálvia como piloto e paradigma para o desenvolvimento de um novo modelo de**



regularização fundiária, produzindo-se em seu âmbito documentos, tais como a Norma Técnica, Termo de Referência dos Serviços, o SINACREF, o modelo de pagamento de retribuição e demais inovações operacionais a serem desenvolvidos, os quais servirão de base para futuros processos de contratação do setor privado por meio de licitações ou de manifestações de Interesse, permitindo o desenvolvimento de um verdadeiro mercado de regularização fundiária em prol não só da União e dos ocupantes de áreas da União, mas de toda a Sociedade Brasileira.

Salvo melhor juízo por parte da SPU, entendemos que estão presentes os requisitos para a celebração do **convênio direto com a ABPRU**, tendo em vista além do interesse recíproco das partes na regularização da Fazenda Sálvia, a **natureza singular do projeto**, não havendo transferência, em um primeiro momento, de recursos da União, mas a retribuição futura, com o resultado no caso de êxito, da alienação das áreas objeto do parcelamento rural, sendo **todo o custeio dos serviços realizados inicialmente pelos associados da própria ABPRU**, em razão do interesse particular dos ocupantes da área que são seus associados no processo de regularização, o que inviabilizaria a competição com outras organizações da sociedade civil, consoante hipótese do **artigo 31 da Lei Federal 13.019/2014**:

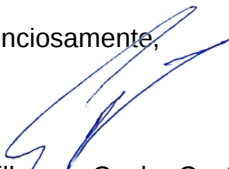
Art. 31. Será considerado inexigível o chamamento público na hipótese de inviabilidade de competição entre as organizações da sociedade civil, em razão da **natureza singular do objeto da parceria ou se as metas somente puderem ser atingidas por uma entidade específica**, especialmente quando: (Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015)

I - o objeto da parceria constituir incumbência prevista em acordo, ato ou compromisso internacional, no qual sejam indicadas as instituições que utilizarão os

II - a parceria decorrer de transferência para organização da sociedade civil que esteja autorizada em lei na qual seja identificada expressamente a entidade beneficiária, inclusive quando se tratar da subvenção prevista no inciso I do § 3º do art. 12 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, observado o disposto no art. 26 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000. (Incluído pela Lei nº 13.204, de 2015)

Por fim, registramos que essa manifestação é meramente uma contribuição para o debate e construção de uma solução com o necessário grau de segurança jurídica e certeza para fins da continuidade do processo de regularização proposto para a Fazenda Sálvia, e registramos que estamos confiantes na adequação do encaminhamento que venha a ser eleito pela SPU.

Atenciosamente,



Guilherme Cunha Costa
Presidente