



CNPJ:
05.077.787/0001-03

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA AGE - 20/06/2020

Data	Local	Início	Término
20/06/2020	VIRTUAL	9:30 h	12:20 h

Pauta

1) Apresentação do modelo de regularização, conceitos, prioridades e prazos;

O Presidente da ABPRU, Guilherme Cunha Costa, fez a apresentação de PPT contendo as principais informações sobre a regularização da Fazenda Sálvia. Será o primeiro processo no Brasil unindo setor público e privado, e terá como fundamento as Leis 8.666/93; 9.636/98; 9.784/99; 13.240/15; 13.019/14; 13.465/17; 14.011/20 e; Portaria Interministerial 507/11, mediante Acordo de Cooperação Técnica – ACT entre a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Economia e a ABPRU. Esse acordo é uma evolução do ACT já assinado em 02/07/2019, processo SEI 04991.000379/2018-21 entre a SPU/DF e a ABPRU. Em ambos os ACTs, a quase totalidade das etapas do processo de regularização serão executadas pela ABPRU, com supervisão direta da SPU, proporcionando economicidade, previsibilidade, agilidade, segurança jurídica e observância dos órgãos de controle. A principal diferença do ACT que iremos assinar em 2020, é que será com o Órgão Central, permitindo decisões rápidas, e a autorização para a ABPRU captar recursos financeiros junto aos ocupantes, investidores e/ou financiadores para executar o processo de regularização com recursos privados que, serão compensados no momento da alienação na forma da legislação vigente no Brasil.

O PPT traz, também, a importância da regularização ser desenvolvida primeiramente em áreas rurais, as etapas a serem cumpridas no processo de regularização, um orçamento preliminar estimado em R\$ 9.465.072,00, considerando a totalidade das etapas, coletivas e individuais. O tempo estimado para a conclusão é de 24 meses a partir da assinatura do ACT e o retorno estimado, da regularização rural, aos entes públicos em dinheiro e patrimônio formalizado é de aproximadamente R\$ 300.000.000,00.

O Presidente destacou aquilo que ele chama de “alinhamento das estrelas”, ou seja, o amadurecimento da legislação que vem sendo construída desde 1998 e a disposição política do atual Governo em regularizar e alienar imóveis da União. Citou Leis (MP 910 e Lei 14.011) e Portarias SPU (55/2019, 286/2020, 12.777/2020 e IN 205/2019) e Portaria Interministerial (23 de 23/04/20) como exemplos de inequívoca disposição. Fez um agradecimento especial à Dra Fabiana Torquato, ao Cel Mauro Filho e ao Grupo informal de trabalho que contou com os técnicos do Ministério da Economia (Aline Ibrahim, Ayla Mesquita, Pérciles Mota, Wascelys Guimarães e Jorge de Souza) e pela ABPRU (Fabiana Torquato, Odilon Mazzini, Eduardo Fayet e Guilherme Cunha Costa), foi graças ao envolvimento dessas pessoas e aos Associados da ABPRU que será possível apresentar um modelo nacional de regularização.

2) Apresentação da Equipe de Consultores;

Para o bom andamento do ACT e do Plano de Trabalho, se faz necessário uma equipe de consultores que serão responsáveis por planejar, orçar e acompanhar a execução das etapas. Dessa forma passou a palavra

a cada um daqueles que irão, nesse primeiro momento, dar suporte à ABPRU no processo de regularização da Fazenda Sálvia.

Cada um se apresentou rapidamente. Eduardo Fayet, Diretor Executivo; Dra Ana Bárbara Teixeira, Jurídico; Dra Ana Paula Guimarães, Compliance; Dra Tábita Machado, atração e adesão. Outros consultores serão necessários.

3) Aprovação para emissão de cotas para captação de recursos exclusivo para Regularização da Fazenda Sálvia;

O Presidente da ABPRU, Guilherme Cunha Costa, passou a palavra ao Diretor Executivo Eduardo Fayet, que apresentou a criação do "Programa de Cotas para o Financiamento de Custos da Regularização Fundiária da FAZENDA SÁLVIA". O programa tem como objetivo captar, organizar, gerenciar, controlar e prestar contas de recursos oriundos dos legítimos ocupantes da Fazenda Sálvia para executar a respectiva regularização fundiária. Os recursos serão destinados especificamente para custear o planejamento e execução do processo de regularização da Fazenda Sálvia e serão administrados em contas correntes exclusivas. Inicialmente o Fundo será aberto aos ocupantes legítimos da Fazenda Sálvia, com o objetivo de custear investimentos necessários até 31/12/2020. As contribuições respeitarão 4 faixas, conforme o tamanho da Gleba de cada legítimo ocupante:

Faixa 01: 02 a 19 hec: 6 parcelas de R\$ 1.000,00 / Faixa 02: 20 a 49 hec: 6 parcelas de R\$ 2.000,00 / Faixa 03: 50 a 99 hec: 6 parcelas de R\$ 3.000,00 / Faixa 04: acima de 100 hec: 6 parcelas de R\$ 4.000,00. As contribuições serão mensais no valor acima descrito. Será concedido desconto de 10% para pagamentos a vista (até 20 julho de 2020) do total da cotas adquiridas, o mesmo aplicado pela SPU para a taxa de ocupação, para o recolhimento à vista.

Foi sugerido a emissão de 642 cotas, ao preço de R\$ 1.000,00 por cota, o que representa R\$ 642.000,00. O objetivo é concretizar a venda de no mínimo 420 cotas até 20 de julho de 2020. As exceções devem ser encaminhadas formalmente à Diretoria da ABPRU para avaliação e deliberação. As cotas não vendidas inicialmente para os Legítimos Ocupantes da Fazenda Sálvia poderão ser disponibilizadas para investidores externos conforme deliberação da diretoria da ABPRU.

A adesão ao fundo terá que ser formalizada via contrato específico referente ao "Programa de Cotas para o Financiamento de Custos da Regularização Fundiária da FAZENDA SÁLVIA". O pagamento deverá ser realizado até o dia 20 de julho de 2020 (30 dias após essa AGE). O pagamento das cotas conforme definido no respectivo contrato poderá ser realizado a vista, com 10% de desconto, até o dia 20/07/2020, ou, em até 06 (seis) parcelas iguais, sendo a primeira parcela paga até o dia 20/07/2020 e as demais parcelas todo o dia 10 de cada mês, sendo a segunda parcela no dia 10/08/2020 e as demais nos meses subsequentes até 10/12/2020. As parcelas pagas em atraso (vencidas) serão acrescidas de multa de 2% e juros de 1% ao mês, conforme prática da SPU para a taxa de ocupação.

Os recursos serão movimentados em contas exclusivas, conforme plano de trabalho/cronograma físico/financeiro aprovado pelo Comitê Gestor. O Comitê Gestor realizará a análise, aprovação, acompanhamento e controle do planejamento e execução do Plano de Trabalho. Considerando que a regularização imobiliária é responsabilidade do proprietário, que os investimentos são uma "antecipação"

por parte do ocupante/mercado, conforme a legislação vigente, há consenso que os investimentos realizados no processo de regularização serão reembolsados no momento da alienação.

A legislação vigente prevê que a contratação de consultores para planejar, acompanhar e executar o processo de regularização serão das etapas prioritárias de: cadastramento, georeferenciamento e avaliação global da Fazenda Sálvia. A parte individual de cada ocupante poderá ser executada concomitantemente a partir do final de 2020, sendo: Laudo ambiental, infraestrutura, desmembramento de matrícula, que dependerão do ingresso de novos recursos.

Uma nova AGE será realizada no dia 25 de Julho de 2020, para avaliar essa primeira emissão, deliberar sobre as cotas remanescentes ou emissão de novas cotas para investidores externos e se possível conhecer o cronograma físico/financeiro das primeiras atividades. **Posto em votação, foi aprovado por unanimidade.**

4) Contribuição Associativa para ABPRU 2º semestre de 2020.

O Presidente da ABPRU apresentou 2 propostas:

- a) manutenção dos valores praticados para filiação à Entidade;
- b) Reajuste: Faixa 01: 02 a 19 hec: R\$ 1.300,00 / Faixa 02: 20 a 49 hec: R\$ 2.200,00 / Faixa 03: 50 a 99 hec: R\$ 3.300,00 / Faixa 04: acima de 100 hec: R\$ 4.400,00.

Os novos Associados tem que quitar o período desde Julho de 2019, momento que foi assinado o primeiro ACT, que caracteriza o ingresso formal no processo de regularização e suporta o pedido de suspensão da taxa de ocupação. **Após debate, foi aprovado por unanimidade o item (a) manutenção dos valores praticados para filiação à Entidade.**

5) Taxa de ocupação 2020;

O Presidente apresentou o ofício que será protocolado na SPU/DF na próxima segunda-feira, 22/06/2020, solicitando a suspensão da Taxa de Ocupação para os legítimos ocupantes da Fazenda Sálvia que comprovadamente, mediante condição associativa à ABPRU, participam formalmente do processo de regularização fundiária da mesma Fazenda Sálvia.

De acordo com o ofício, a suspensão permite: inclusão social, credibilidade ao processo de regularização, liberação de recursos a serem canalizados para o processo de regularização, início imediato dos trabalhos mediante a constituição do fundo de investimento e prazo para, com a avaliação individual, estruturar todos os débitos referentes à Taxa de Ocupação. O Presidente ressaltou que a taxa de ocupação não está sendo cancelada e sim suspensão, e terá que ser, antes da alienação, quitada.

6) Autorização para assinar o ACT e participar do processo de regularização fundiária da Fazenda Sálvia;

O Sr Guilherme Cunha Costa, informou que já foram realizadas cerca de 06 reuniões com a SPU Nacional visando definir a parceria, os termos do Acordo de Cooperação Técnica e do Plano de Trabalho entre aquela Secretaria e a ABPRU e solicitou autorização expressa da Assembleia para propor e posteriormente assinar Acordo de Cooperação Técnica com a SPU Nacional. O ACT é uma evolução em relação do Acordo assinado em 02/07/2019, com o incremento que permite a ABPRU captar recursos no mercado com finalidade específica de arcar com os investimentos do processo de regularização e a definição de um Comitê Gestor para definir regras e o andamento dos serviços. **Aprovado por unanimidade.**

7) Assuntos Gerais.

O Presidente informou que recebeu carta formalizando o desligamento dos Conselheiros Fabiana Torquato e Odilon Mazzini como Membros do Conselho Superior da ABPRU. Os Conselheiros tem interesse legítimo de participar como executores de etapas do processo de regularização da Fazenda Sálvia.

O presidente informou que em razão da aprovação do fundo de regularização e o eminente início do processo de regularização haverá reunião ordinária de Diretoria sempre na primeira terça-feira de cada mês às 18h.

Foi anunciada no Assembleia Geral Extraordinária para o dia 25/07/20 às 9h.

Foi solicitado o envio das apresentações dessa reunião por email, o que foi autorizado pelo Presidente.

Não havendo outro assunto a ser tratado, a reunião foi encerrada.

Assinaram a presença de forma virtual:


Eduardo Fayet
Diretor Executivo


Guilherme Cunha Costa
Presidente

2º OFÍCIO DE REG. DE PESSOAS JURÍDICAS
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Ass Sul
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado e registrado sob nº000114854/
Anotado a margem do registro nº000005133/
Averbacao nº 1
livro e folha em 12/08/2020.
Selo Digital: TJDFT20200220088149YPRS
Para consultar o selo, acesse
www.tjdft.jus.br.


Daniel Luiz Alves
Escritor Autorizado



TJDFT2020
0220088149YPRS