

COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ – SANEPAR

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ATIVOS PRECEDIDA DE
EXECUÇÃO DE OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DO
SISTEMA DE ABASTECIMENTO INTEGRADO DO NORTE DO PARANÁ
(SAINP)**

ANEXO J – DESAPROPRIAÇÕES E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

1. INTRODUÇÃO

Este documento tem como objetivo apresentar as áreas mandatórias para a execução das OBRAS, decorrentes de desapropriações ou da instituição de servidões, em conformidade com as exigências estabelecidas no CONTRATO.

2. DESCRITIVO DAS ÁREAS

As ÁREAS DA SANEPAR, AREAS DE DESAPROPRIAÇÕES e servidões administrativas a serem disponibilizadas pela SANEPAR, conforme termos do contrato, estão listas a seguir.

2.1. Áreas Da Sanepar

Áreas de titularidade da SANEPAR em que serão realizadas OBRAS pela CONTRATADA.

UNIDADE CONSTRUTIVA	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	CRI / MUNICÍPIO
Captação Apertados	13416 (SRI 23)	1º Londrina
CR Papa Piri Reservatorio RAP-3 e Elevatoria Agua EET-3	49794 (SRI 22814)	2º Arapongas

A partir da formalização, via registro de escritura pública com registro no cartório de imóveis, da CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE das ÁREAS DA SANEPAR, em que serão realizadas as OBRAS pela CONTRATADA, dentro do prazo preestabelecido no CONTRATO, constituindo condição de eficácia para o início da vigência CONTRATUAL, as áreas ficarão sob a responsabilidade da CONTRATADA, a qual deverá arcar com todos os custos relacionados a documentos, escrituras e registros, além de demais custos subjacentes.

2.2. Áreas De Desapropriações

As ÁREAS DE DESAPROPRIAÇÃO são as áreas de titularidade de terceiros que deverão ser desapropriadas ou adquiridas pela CONTRATADA, necessárias à implantação das OBRAS, na forma estabelecida no CONTRATO, conforme listadas abaixo.

UNIDADE CONSTRUTIVA	PROPRIETARIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	CRI / MUNICÍPIO
CSP TAQUARA	ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES RURAIS FAZENDA AKOLÁ OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	131.974 (SRI 50505)	LONDRINA
CSP TAQUARA	ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES RURAIS FAZENDA AKOLÁ OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	131.973 (SRI 50506)	LONDRINA
CSP TAQUARA – ACESSO	ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES RURAIS FAZENDA AKOLÁ OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	131.973 (SRI 50507)	LONDRINA

EEB ALTO APERTADOS	AGROPECUÁRIA SANTA MARIA DO CERNE LTDA OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	54.723 (SRI 50552)	LONDRINA
EEB ALTO TAQUARA	ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES RURAIS FAZENDA AKOLÁ OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	131.973 (SRI 50553)	LONDRINA
EEB INTERMEDIÁRIA 01	APARECIDO MOURA, NEJMI ALI GEHA MOURA, JOSÉ MOURA, LEONISA MOURA, ZENILDA MOURA AGOSTINETO, TADEU BORDIN AGOSTINETO, NATIVIDADE MOURA GROSSI, DANILO GROSSI DE RESENDE OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	1.589 (SRI 50554)	LONDRINA
EEB INTERMEDIÁRIA 02	AGROPECUÁRIA SANTA MARIA DO CERNE LTDA OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	37.957 (SRI 50555)	LONDRINA
ETA TAQUARA	TIAGO PEREIRA DA SILVEIRA, EDMARA SOARES DA SILVA SILVEIRA E THAIS PEREIRA DA SILVA OU A QUEM DE DIREITO PERTENCER	25.674 (SRI 50556)	ARAPONGAS

A SANEPAR fornecerá à CONTRATADA os elementos necessários para a LEGALIZAÇÃO, tais como memoriais descritivos, plantas, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), documentação do imóvel, laudo de avaliação e decretos, ou os respectivos protocolos, referentes às ÁREAS DE DESAPROPRIAÇÃO, na medida em que forem sendo liberados, para que a CONTRATADA dê continuidade aos processos para viabilizar o registro, escritura e posterior celebração da CDRS junto aos órgãos cartoriais competentes, conforme o procedimento estabelecido no contrato.

Caberá à CONTRATADA a avaliação técnica e a conveniência do aproveitamento das áreas indicadas, sendo facultada a alteração de traçado, a redefinição de áreas ou a indicação de novas desapropriação, desde que tecnicamente justificadas, conforme as condições da cláusula 8 do CONTRATO e do ANEXO K – FRAÇÕES DO OBJETO COM LIBERDADE PARA INOVAÇÃO OU ALTERAÇÃO.

Ressalta-se que, se for necessário, as substituições de documentos, tanto para início dos trabalhos, quanto durante o prazo de vigência do CONTRATO, serão realizadas pela CONTRATADA. As correções devidas a eventual alteração constatada pela CONTRATADA, quando necessário, deve ser formalizada à SANEPAR. Os materiais corrigidos pela CONTRATADA devem ser elaborados por profissionais habilitados e entregues à SANEPAR, em formato “shp”, Shapefile em dois arquivos definidos no DATUM SIRGAS 2000: um para Servidões, entidade Polyline e um para Matrículas, entidade Polygon, para possibilitar cadastramento em sistema interno da SANEPAR.

A CONTRATADA deve executar as ações necessárias para identificar qualquer pendência documental, como: desmembramentos, inventários, partilhas, atualização de matrículas e transcrições, e providenciar a atualização documental que permita determinar o proprietário atual da área atingida.

Os serviços incluem a negociação de indenização de desapropriações de imóveis/urbanos e rurais, as escriturações e registros para as referidas faixas de servidões/desapropriações, devendo a CONTRATADA arcar com todos os custos subjacentes.

Para dar cumprimento às suas obrigações do contrato relacionadas com as desapropriações a CONTRATADA deverá:

- Atuar com apoio técnico, operacional e documental nos processos de desapropriação, abrangendo, sem limitação: a realização de estudos técnicos, levantamentos topográficos, plantas, memoriais descritivos, sempre que necessário.
- Minutar o Decreto de Utilidade Pública Municipal/Estadual e encaminhar para o profissional designado da SANEPAR, para protocolar junto a Municípios, Estado e União para que o Poder Público emita o decreto de utilidade pública dos imóveis a serem desapropriados para a realização do objeto do CONTRATO, incluindo aqueles de uso temporário.
- Elaborar avaliação, quando necessário, para determinar o valor a indenizar aos proprietários do imóvel pela instituição da servidão de passagem ou desapropriação, observando as Normas Brasileira de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- Conduzir os processos de desapropriação, responsabilizando-se por todos os custos relacionados a estes, incluindo os referentes à imissão provisória na posse e à aquisição dos imóveis, e ao pagamento de indenizações ou de quaisquer outras compensações decorrentes da desapropriação ou de outros ônus ou encargos relacionados, incluindo eventual uso temporário de bens imóveis ou a realocação de bens ou pessoas, bem como as despesas com custas processuais, honorários advocatícios e de peritos.
- Prestar apoio técnico, operacional e documental à SANEPAR nos processos de desapropriação, no âmbito judicial, abrangendo, sem limitação, para a instrução de processos, bem como, preparação de minutas, peças técnicas e subsídios para ações judiciais, assumindo as despesas relacionadas às taxas, às custas judiciais e às indenizações a serem destinadas aos proprietários/possuidores dos imóveis expropriados. A CONTRATADA deverá adotar as medidas necessárias à propositura de ação judicial para instituição compulsória da servidão, conforme previsto na legislação aplicável e anuência da SANEPAR.
- Representar a SANEPAR perante órgãos públicos, cartórios, registros de imóveis e outros entes administrativos, desde que mediante instrumento de mandato específico, inclusive a atos judiciais.

- A CONTRATADA deverá elaborar e registrar escritura de CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, observada as obrigações da SANEPAR, atendendo análises, diligências, negociações e trâmites documentais necessários para lavratura das escrituras públicas e registro de desapropriação.

2.3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

As áreas que serão objeto de servidões administrativas previstas estão relacionadas abaixo.

UNIDADE CONSTRUTIVA	DESCRIÇÃO
AAB TAQ-01	Servidões: 17 servidões de passagem
AAT ETA/APU	Servidões: 01 servidão de passagem
AAT ETA/ROL	Servidões: 05 servidões de passagem

A CONTRATADA reconhece que a instituição de servidão administrativa sobre imóveis de terceiros, necessárias à execução de OBRAS e instalações integrantes do objeto do CONTRATO, constitui prerrogativa exclusiva da SANEPAR, nos termos da legislação aplicável.

A SANEPAR fornecerá à CONTRATADA os elementos necessários para a LEGALIZAÇÃO, tais como memoriais descritivos, plantas, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), documentação do imóvel, laudo de avaliação e decretos, ou os respectivos protocolos, referentes às servidões administrativas, na medida em que forem elaboradas.

Caberá à CONTRATADA a avaliação técnica e a conveniência do aproveitamento das áreas indicadas, sendo facultada a alteração de traçado, a redefinição de áreas ou a indicação de novas SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS, desde que tecnicamente justificadas, conforme as condições da cláusula 8 do CONTRATO e ANEXO K – FRAÇÕES DO OBJETO COM LIBERDADE PARA INOVAÇÃO OU ALTERAÇÃO. Sendo necessária alteração, deverá apresentar documentação técnica e justificativa, incluindo planta georreferenciada, memorial descritivo da faixa de servidão e laudo de avaliação para indenizações da área atingida e de eventuais danos.

Ressalta-se que, se for necessário, as substituições de documentos, tanto para início dos trabalhos, quanto durante o prazo de vigência do CONTRATO, serão realizadas pela CONTRATADA. As correções devidas a eventual alteração constatada pela CONTRATADA, quando necessário, deve ser formalizada à SANEPAR. Os materiais corrigidos pela CONTRATADA devem ser elaborados por profissionais habilitados e entregues à SANEPAR, em formato “shp”, Shapefile em dois arquivos definidos no DATUM SIRGAS 2000: um para Servidões, entidade Polyline e um para Matrículas, entidade Polygon, para possibilitar cadastramento em sistema interno da SANEPAR.

Os laudos de avaliação deverão ser elaborados por profissional com habilitação, competência técnica específica e atribuição compatível com a tipologia do imóvel a ser avaliado para exercer tais atividades e observando as Normas Brasileira de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

A CONTRATADA atuará como representante técnico ou operacional da SANEPAR no apoio à formalização da servidão administrativa, inclusive na celebração de acordos com os proprietários afetados, incluindo negociação de indenização das servidões e escriturações e registros, devendo a CONTRATADA arcar com todos os custos subjacentes.

Sempre que necessário, a CONTRATADA deverá minutar o Decreto de Utilidade Pública Municipal/Estadual e encaminhar para o profissional designado da SANEPAR, para protocolar junto a Municípios, Estado e União para que o Poder Público emita o decreto de utilidade pública dos imóveis nos quais serão instituídas as servidões administrativas, para a realização do objeto da Locação de Ativos, incluindo aqueles de uso temporário.

Nos casos em que a instituição da servidão administrativa sobre imóvel de terceiro se der de forma amigável, caberá à CONTRATADA providenciar toda a documentação para instituição de servidão administrativa por acordo com o proprietário do imóvel, em nome da SANEPAR. Caberá à CONTRATADA buscar consentimento do proprietário mediante sua expressa autorização, visando à execução das atividades de análises, diligências, negociações e trâmites documentais necessários para lavratura de escrituras públicas de indenização da SERVIDÃO ADMINISTRATIVA e registro nas respectivas matrículas.

Nos casos em que a instituição da servidão administrativa sobre imóvel de terceiro não for possível de forma amigável, caberá à CONTRATADA, apresentar relatório técnico detalhado, fornecer planta e memorial descritivo da servidão administrativa, conforme exigências legais; apresentar laudo de avaliação do valor de eventual indenização a ser arbitrada judicialmente; demonstrar a tentativa de solução consensual e os fundamentos da recusa ou impedimento por parte do proprietário.

A CONTRATADA deverá prestar apoio técnico, operacional e documental à SANEPAR nos processos de servidão administrativa que serão conduzidos pela própria CONTRATADA, no âmbito judicial, abrangendo, sem limitação, para a instrução de processos, bem como, preparação de minutas, peças técnicas e subsídios para ações judiciais, assumindo as despesas relacionadas às taxas, às custas judiciais e às indenizações a serem destinadas aos proprietários/possuidores dos imóveis expropriados. A CONTRATADA deverá adotar as medidas necessárias à propositura de ação judicial para instituição compulsória da servidão, conforme previsto na legislação aplicável.

Cabe à CONTRATADADA, representar a SANEPAR perante órgãos públicos, cartórios, registros de imóveis e outros entes administrativos no que se refere às áreas necessárias à execução do CONTRATO.

A CONTRATADA conduzirá os processos da instituição de servidões administrativas, responsabilizando-se por todos os custos relacionados a estes, incluindo aqueles referentes à imissão provisória na posse e ao pagamento de indenizações ou de quaisquer outras compensações decorrentes da instituição de servidões ou de outros ônus ou encargos relacionados, incluindo eventual uso temporário de bens imóveis ou a realocação de bens ou pessoas, bem como as despesas com custas processuais, honorários advocatícios e de peritos. A CONTRATADA prestará todo o suporte técnico, logístico, cartorial e documental necessário a SANEPAR para instrução da ação judicial a ser conduzida pela própria CONTRATADA, sem prejuízo de outras providências que venham a ser requeridas pelos órgãos jurídicos ou judiciários competentes.

A CONTRATADA fica responsável por realizar todas as diligências necessárias para o efetivo registro no Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da comarca competente, atendendo análises, diligências, negociações e trâmites documentais necessários para lavratura das escrituras públicas e registro da servidão administrativa em nome da SANEPAR.

A CONTRATADA deverá elaborar e registrar o instrumento jurídico pertinente junto aos cartórios de registro de imóveis competentes para fins de uso das servidões administrativas necessárias à execução do CONTRATO, observadas as obrigações da SANEPAR.

MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO E INSTITUIÇÃO NÃO ONEROSA DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

CONCEDENTE DA SUPERFÍCIE: Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ nº [●], com sede na Rua Engenheiros Rebouças, nº 1376, Rebouças, nesta Capital do Estado do Paraná, neste ato representada pelo Sr. [●].

SUPERFICIÁRIO: [CONTRATADA], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [●], com endereço [●], na cidade de [●], neste ato representada na forma do seu estatuto social por [●], inscrito no CPF sob o nº [●].

1. OBJETO. 1.1. A CONCEDENTE é a única e legítima proprietária e titular dos imóveis descritos e caracterizados nos itens 1.2.1., 1.2.2. e [...], a seguir. **1.2.** Nos termos do artigo 1.369 e seguintes do Código Civil e da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a CONCEDENTE concede e institui em favor do SUPERFICIÁRIO, por prazo determinado e de forma não onerosa, o direito de superfície sobre a totalidade da área dos imóveis a seguir: **1.2.1.** [descrição dos imóveis conforme matrículas e práticas do tabelionato], **1.2.2.** [...].

2. FINALIDADE E CONDIÇÕES DA SUPERFÍCIE. 2.1. A concessão da superfície sobre os imóveis tem como finalidade a execução, pelo SUPERFICIÁRIO, das obras de implantação da infraestrutura do Sistema de Abastecimento Integrado do Norte do Paraná (SAINP), sucedida da locação da referida infraestrutura para a CONCEDENTE, nos termos do Contrato [●], celebrado entre a CONCEDENTE e o SUPERFICIÁRIO. **2.2.** O SUPERFICIÁRIO terá o direito de utilizar os imóveis exclusivamente para os fins estabelecidos no Contrato [●], podendo nele realizar construções e benfeitorias necessárias à finalidade do Contrato [●]. **2.3.** A presente concessão de direito de superfície sobre os imóveis é pessoal e intransferível a terceiros, a qualquer título, e, não pode, sob hipótese nenhuma, ter outra destinação, sob pena de resolução do direito de superfície, na forma do art. 1.374 do Código Civil. **2.4.** Em razão das condições e características desta concessão de superfície, o SUPERFICIÁRIO, desde já, renuncia aos direitos de (i) preferência, estabelecido no art. 1.373 do Código Civil, e (ii) de participação na indenização prevista no art. 1.376, também do Código Civil. **2.5.** No exercício do direito de superfície e em atendimento às finalidades do Contrato nº 460022648, o SUPERFICIÁRIO observará todas as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis, bem como todas as demais condições, obrigações e deveres estipulados no Contrato [●], como se aqui estivessem integralmente transcritos. **2.6.** O SUPERFICIÁRIO se obriga a assegurar livre acesso, em qualquer época, das pessoas indicadas pela CONCEDENTE, às áreas objeto desta concessão de superfície. **2.7.** O SUPERFICIÁRIO desde já anui e autoriza eventuais intervenções que a CONCEDENTE tenha que realizar nas áreas desta concessão de superfície, ressalvadas eventuais discussões sobre impactos à execução do Contrato [●] que possam ensejar pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro com base nele. **2.8.** O CONCEDENTE se obriga a não impedir ou embaraçar o exercício do direito concedido ao SUPERFICIÁRIO durante a vigência do contrato.

3. PRAZO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE. 3.1. O direito de superfície é concedido por prazo determinado, com início a partir da implementação das condições de eficácia do Contrato [●] e termo final vinculado à vigência do Contrato [●].

4. RESOLUÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE. 4.1. O direito de superfície será resolvido nas seguintes hipóteses, conforme art. 21, da Lei n.º 10.257/2001 e 1.377 da Lei n.º 10.406/2022: **4.1.1** Pelo término do prazo do direito de superfície; **4.1.2.** Pelo inadimplemento das condições da superfície; **4.1.3.** Pela extinção antecipada do Contrato [●]. **4.2.** A extinção do direito de superfície acarretará a imediata reversão do pleno domínio das áreas objeto desta concessão de superfície para a **CONCEDENTE**, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas nas áreas concedidas, independentemente de indenização ao **SUPERFICIÁRIO**, observada as regras dispostas no Contrato [●].

5. FORO. Fica eleito o Foro da Comarca de [●], Estado do Paraná, como único competente para dirimir as dúvidas oriundas do presente instrumento.

6. VALOR DO NEGÓCIO. Embora esta instituição do direito de superfície seja a título gratuito, para os efeitos fiscais e legais aplicáveis, as partes declaram os seguintes valores, por objeto de concessão de superfície: R\$ _____ (_____) para a concessão da superfície sobre o imóvel descrito no item 1.2.1; R\$ _____ (_____) para a concessão da superfície sobre o imóvel descrito no item 1.2.2.

7. REGISTRO. O presente instrumento será levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme exigência legal, para produção dos efeitos reais.

MINUTA DE DECRETO DE UTILIDADE PÚBLICA

DECRETO Nº _____, DE _____ DE _____ DE 202X.

Declara de Utilidade Pública as áreas de terras para fins de **desapropriação e/ou de servidão administrativa amigável ou judicial** e dá providências

XXXXXX, Prefeito Municipal de **XXXXXX**, Estado do Paraná, no uso das atribuições legais e com base na Legislação Municipal.

DECRETA

Art. 1º – Fica declarada de utilidade pública para fins de instituição de **desapropriação e de servidão administrativa amigável ou judicial** pela Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, as áreas de terras abaixo descritas, com fulcro nos Artigos 2º, 5º, "E" e "H" e 6º, do Decreto Lei nº3365 de 21 de junho de 1941, alterado pela Lei nº2.786 de 21 de maio de 1956:

1) Objeto: Área de Desapropriação da Unidade Construtiva

Imóvel: Lote xxxx

Gleba: xxxx

Proprietários: xxxx

Município: xxxx - PR

Comarca: xxxxx

U.F: PARANÁ

Certidão de Registro: Matrícula Nº xxx – xx Registro de Imóveis

Código do Imóvel (Incra): xxx

Área de Atingimento: xxx m²

Perímetro: xxxx m

DESCRIÇÃO: <descrever a área de desapropriação e/ou faixa de servidão, largura, coordenadas, azimutes, áreas, confrontantes e demais dados necessários>

Todos esses trechos perfazem uma extensão total de 000,00m, com área total de atingimento de 000,00m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileira, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central xxx, tendo como datum o **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Responsável Técnico: Eng^o. xxxxxx, CREA xxxxxxxx, ART n^o- xxxxxxx.

Art. 2º - As áreas a que referem o artigo anterior destinam-se a implantação do Sistema de xxxxxxxxxxxxxx, no distrito de xxxxxxxxxxxxxx, no município de xxxxx-PR.

Art. 3º – Fica autorizada, a Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, a promover todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para a efetivação da desapropriação e de servidão administrativa amigável ou judicial, nas áreas descritas no art. 1º deste Decreto, na forma da legislação vigente.

Art. 4º – Fica reconhecida a conveniência de constituição de desapropriação e de servidão administrativa amigável ou judicial em favor da Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, para os fins indicados, o qual compreende o direito atribuído à Empresa de praticar todos os atos de reconhecimento e medição das áreas.

Art. 5º – O proprietário da área atingida pelo ônus da servidão administrativa limitará o uso o gozo da mesma ao que for compatível com a existência da servidão, abstendo-se, conseqüentemente, da prática da referida área, de quaisquer atos que causem danos à empresa, incluídos entre eles os de erguer construções, fazer plantações de elevado porte, cravar estacas e usar explosivos.

Art. 6º - A Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, poderá invocar em juízo, quando necessária, a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto Lei nº 3.365, de junho de 1.941, e suas alterações.

Art. 7º - Os ônus decorrentes das constituições das desapropriações e constituições de servidões administrativas amigável ou judicial das áreas a que se refere o art.1º deste Decreto, ficam por conta da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR.

Art. 8º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Município/ PR, ____ de _____ de 202x.

Prefeito Municipal de < Município>