

PROGRAMA JUDICIAL DE CONCILIAÇÃO PARA REMOÇÃO E
REASSENTAMENTO HUMANIZADOS DE FAMÍLIAS DO ANEL
RODOVIÁRIO E BR-381



CONCILIA
BR-381 e Anel

CRITÉRIOS E REGRAS

- 1 – Introdução**
- 2 – Objetivo**
- 3 – Conselho executivo**
- 4 – Abrangência do programa**
- 5 – Modalidades de atendimento**
 - 5.1 – Reassentamento por meio de compra assistida**
 - 5.2 – Indenização**
 - 5.3 – Outras considerações**
- 6 – Banco de Imóveis**
 - 6.1 – Localização dos imóveis**
- 7 – Laudos de avaliação imobiliária**
- 8 – Negociação**
- 9 – Valor máximo de aquisição**
- 10 – Forma de pagamento**
- 11 – Mudança**
- 12 – Acesso das famílias às informações do banco de imóveis**
- 13 – Famílias com prioridade no programa de remoção e reassentamento**
- 14 – Critérios de escolha da moradia de destino**
- 15 – Acompanhamento social às famílias**
 - 15.1 – Acompanhamento pré-morar**
 - 15.2 – Acompanhamento pós-morar**
- 16 – Comunicação institucional e com as comunidades**
 - 16.1 – Ações**
 - 16.2 – Mobilização do público**
- 17 – Restrição à alienação e penhora do imóvel de destino**

1 – Introdução:

O Anel Rodoviário de Belo Horizonte e a BR-381 Norte são importantes rodovias para o Estado de Minas Gerais. Nestas vias transitam cerca de 150 mil veículos por dia e este número expressivo de automóveis extrapolou o volume planejado quando a rodovia foi construída, em 1950.

Devido à grande quantidade de veículos, os 27 (vinte e sete) quilômetros do Anel Rodoviário e os 303 (trezentos e três) quilômetros da BR-381 apresentam um dos maiores índices de acidentes de trânsito no Estado. Para melhorar e aumentar a capacidade de escoamento das rodovias, são necessárias diversas obras.

Considerando que muitas famílias residem às margens das rodovias, representando um fator determinante no avanço das obras, o Ministério Público Federal - MPF e a Defensoria Pública da União - DPU, em litisconsórcio, ajuizaram a Ação Civil Pública nº 57367-09.2013.4.01.3800 visando a garantia do direito à moradia das famílias ocupantes da faixa de domínio rodoviário.

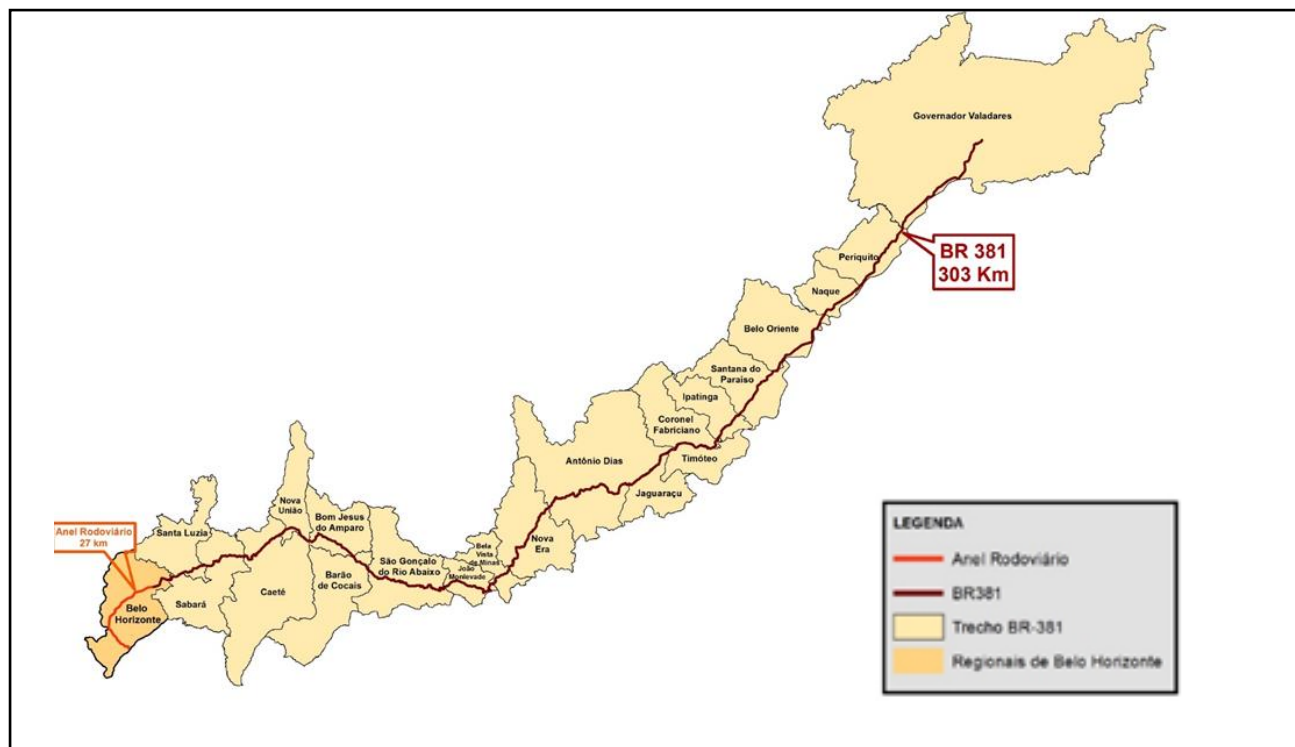
Dessa forma, o Ministério Público Federal, a Defensoria Pública da União, o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, o Município de Belo Horizonte e a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL celebraram o Termo de Acordo nº 01/2017, visando o assentamento definitivo das primeiras famílias a serem removidas das margens das citadas rodovias.

Estima-se que a citada Ação Civil Pública abrange o quantitativo de 4.000 (quatro mil) famílias distribuídas ao longo de todo o trecho rodoviário, onde os peritos judiciais selaram 1.354 (um mil, trezentos e cinquenta e quatro) imóveis e iniciaram o atendimento social aos seus ocupantes.

Por fim, o presente *Programa Judicial de Conciliação para Remoção e Reassentamento Humanizados de Famílias do Anel Rodoviário e BR-381* –

Concilia BR-381 e Anel busca nortear as ações a serem executadas, em conformidade com o citado Termo de Acordo.

Figura 1 – Mapa do trecho da rodovia BR-381



Fonte: Instituto Rondon Minas

2 – Objetivo:

O **Concilia BR-381 e Anel** – Programa Judicial de Conciliação para Remoção e Reassentamento Humanizados de famílias do Anel Rodoviário e BR-381, nesta primeira etapa, prioriza o assentamento definitivo de 264 famílias ocupantes da faixa de domínio da BR-381/MG/Norte (Belo Horizonte – Governador Valadares) e do Anel Rodoviário de Belo Horizonte, sendo atendidas neste montante as 119 famílias que, consideradas em situação de risco iminente, foram removidas emergencialmente por meio de aluguel social, bem como outras 145 famílias cadastradas no decurso de trabalhos periciais realizados no bojo da ação civil pública, ajuizada em litisconsórcio ativo entre o Ministério Público Federal e Defensoria Pública da União (68 cadastradas nas Vilas da Paz e 77 cadastradas na Vila Pica Pau).

As famílias são aquelas vulneráveis beneficiadas por decisões proferidas pelo Juízo responsável até outubro/2016, relativas ao aluguel social, e aquelas mapeadas pela perícia judicial realizada até a mesma data. Outros casos poderão ser incluídos e/ou excluídos no Programa de Compra Assistida após deliberação do Conselho Executivo e homologado pelo juízo.

a) Famílias beneficiárias do aluguel social:

- ✓ - Vila da Luz: 42 famílias
- ✓ - Vila Pica Pau: 10 famílias
- ✓ - Vila da Paz: 45 famílias
- ✓ - Bom Destino: 12 famílias
- ✓ - Vila PUC: 1 família
- ✓ - Vila São José: 1 família
- ✓ - BR-381/MG: 11 famílias

b) Famílias remanescentes nas vilas:

- ✓ - Vila Pica Pau: 74 famílias
- ✓ - Vila da Paz: 68 famílias

3 – Conselho Executivo

Para equacionar dúvidas e buscar o entendimento, foi instituído o Conselho Executivo, conforme previsto no Termo de Acordo nº 01/2017 (Ação Civil Pública nº 57367-09.2013.4.01.3800).

O Conselho Executivo é composto por um representante de:

- ✓ Ministério Público Federal – MPF;
- ✓ Defensoria Pública da União – DPU;
- ✓ Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT;
- ✓ Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL;
- ✓ Comunidade de Moradores em Áreas de Risco – CMAR.

O Conselho Executivo será assistido por um Secretário, que será nomeado pelo DNIT.

4 – Abrangência do Programa:

O **Concilia BR-381 e Anel** abrange todas as famílias em situação de vulnerabilidade social, residentes ao longo da faixa de domínio, priorizado o atendimento e remoções das áreas já elencadas no item 2 – OBJETIVO deste documento.

5 – Modalidades de atendimento:

O Programa prevê duas modalidades de atendimento:

- ✓ Reassentamento por meio de compra assistida;
- ✓ Indenização das benfeitorias.

5.1 - Reassentamento por meio de Compra Assistida:

Serão atendidas as famílias que se enquadrarem nas seguintes situações:

- ✓ As famílias beneficiárias do aluguel social, quando necessário, sujeitas a revisão pelo Conselho Executivo;
- ✓ Ocupantes de imóveis de uso residencial, edificadas até dezembro de 2012, que são possuidores diretos, inquilinos e/ou moradores de imóvel cedido, desde que não tenham sido beneficiados por outro programa público de habitação e nem possuam outro imóvel residencial.

5.2 - Indenização:

Poderão ser indenizados os imóveis que se enquadram nas seguintes situações:

a) imóveis de usos diversos do residencial, levando em conta o critério de vulnerabilidade que orienta a execução do acordo, desde que assim indicados pelo Conselho, com possibilidade de submissão imediata ao Juízo em caso de voto divergente.

b) beneficiários vulneráveis que atenderem aos critérios da compra assistida e que optarem por receber indenização pecuniária conforme valor da avaliação judicial da benfeitoria útil ou necessária onde residem ou aquele que optar por residir fora do colar metropolitano de Belo Horizonte. Nestes casos, os beneficiários deverão firmar declaração de recusa e interesse da família por esta modalidade e tal manifestação de vontade deverá ser ratificada pelo Ministério Público Federal e/ou Defensoria Pública da União. Não serão contemplados nessa hipótese os possuidores indiretos: inquilinos ou moradores de imóveis cedidos.

5.3 Outras Considerações

- ✓ O possuidor de mais de uma benfeitoria residente na área de abrangência das remoções, que possua benfeitorias edificadas até dezembro de 2012 e seladas pela perícia judicial, poderá optar entre o recebimento da somatória dos valores dos laudos de avaliações das suas benfeitorias, desde que o valor não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido para compra de uma unidade habitacional, ou pelo recebimento de uma compra assistida, cabendo a possibilidade, pelos parceiros, de trazer qualquer divergência, a esse respeito, à deliberação do Juízo;
- ✓ Não há previsão de atendimento por este programa para imóveis edificados e ocupações posteriores a dezembro/2012.

6 – Banco de imóveis:

O programa prevê a constituição de um Banco de Imóveis, composto de inúmeras moradias disponíveis para a venda no mercado imobiliário da Região

Metropolitana de Belo Horizonte e Colar Metropolitano da Região de Belo Horizonte, que atenda a finalidade da Compra Assistida.

Este Banco de Imóveis será composto por imóveis prospectados pelos peritos judiciais, pelo DNIT, pela Caixa Econômica Federal - CEF, pela URBEL, bem como por indicação dos beneficiários.

Todas as informações deste Banco de Imóveis deverão ser encaminhadas à URBEL para uma pré-validação, e apresentadas ao Conselho Executivo com as devidas considerações sobre os seguintes aspectos:

- ✓ **Físico:** O imóvel deverá estar em perfeitas condições de habitabilidade (iluminação, ventilação, salubridade, estrutural, geológico, entre outros);
- ✓ **Jurídico:** O imóvel deverá possuir situação jurídica regular ou que possibilite a transferência de seu registro, conforme análise do Conselho Executivo do Programa;
- ✓ **Sociocultural:** Análise quanto a existência de equipamentos públicos/privados da região;
- ✓ **Financeiro:** O imóvel deverá conter valor dentro dos parâmetros estabelecidos pelo estudo técnico elaborado pelo DNIT.

Ressaltamos que os parceiros e beneficiários do programa poderão indicar outros imóveis. No entanto, para que seja incluído no Banco de Imóveis, o responsável pela indicação deverá apresentar documentação básica referente a regularização do imóvel e ainda, informar o valor solicitado para aquisição (informado pelo vendedor). O preço solicitado pelo vendedor deverá ser compatível com a previsão de valor deste programa.

Os novos imóveis deverão ser pré-validados pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte.

6.1 – Localização dos imóveis:

As moradias destinadas à Compra Assistida deverão estar inseridas na Região Metropolitana de Belo Horizonte ou Colar Metropolitano da Região de Belo Horizonte, conforme relação dos municípios abaixo:

- ✓ **Região Metropolitana de Belo Horizonte:** Baldim, Belo Horizonte, Betim, Brumadinho, Caeté, Capim Branco, Confins, Contagem, Esmeraldas, Florestal, Ibirité, Igarapé, Itaguara, Itatiaiuçu, Jaboticatubas, Juatuba, Lagoa Santa, Mário Campos, Mateus Leme, Matozinhos, Nova Lima, Nova União, Pedro Leopoldo, Raposos, Ribeirão das Neves, Rio Acima, Rio Manso, Sabará, Santa Luzia, São Joaquim de Bicas, São José da Lapa, Sarzedo, Taquaraçu de Minas e Vespasiano.
- ✓ **Colar Metropolitano da Região de Belo Horizonte:** Barão de Cocais, Belo Vale, Bom Jesus do Amparo, Bonfim, Fortuna de Minas, Funilândia, Inhaúma, Itabirito, Itaúna, Moeda, Pará de Minas, Prudente de Moraes, Santa Bárbara, São Gonçalo do Rio Abaixo, São José da Varginha e Sete Lagoas.

7 – Laudos de Avaliação Imobiliária:

Todos os imóveis de origem (exceto aqueles cujos beneficiários se encontram no aluguel social), bem como aqueles que serão adquiridos, deverão possuir Laudo de Avaliação Imobiliária, elaborado por Oficial de Justiça Avaliador designado pelo juízo.

8 – Valor máximo de aquisição:

Para determinar o valor de referência para aquisição de imóveis, inicialmente, o Programa Judicial de Conciliação adotou o estabelecido pela Lei nº 7597/98 do

Município de Belo Horizonte, que instituiu o programa de assentamento de famílias removidas em decorrência de execução de obras públicas – PROAS. Entretanto, o valor mostrou-se insuficiente.

Posteriormente, em decisão proferida em 17 de outubro de 2016, a então Coordenadora do Programa Judicial determinou a aplicação dos valores praticados pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Contudo, considerando a realidade do mercado imobiliário mineiro, a decisão não alcançou o objetivo pretendido.

Nesse sentido, optou-se pela realização de estudo técnico para balizar o valor máximo de aquisição, conforme Termo de Acordo nº 01/2017.

Caso o valor de oferta do imóvel e/ou o montante negociado seja inferior ao valor mínimo estabelecido no Laudo de Avaliação Imobiliária, prevalecerá o menor custo.

No montante deste valor estão inclusas todas as taxas e despesas decorrentes da aquisição.

9 – Forma de Pagamento:

Concluída a negociação e efetivada a mudança da família à moradia de destino, o DNIT enviará todos os documentos pertinentes à família e aos imóveis (origem e destino) ao juízo da 7ª Vara da Seção Judiciária de Minas Gerais para pagamento.

O pagamento será realizado com os recursos financeiros depositados na conta judicial nº 86402527, da agência 621 da Caixa Econômica Federal, e se dará por meio de alvarás a serem expedidos pela autoridade judicial responsável pela conciliação de acordo com as parcelas abaixo:

1ª Parcela: 70% do valor total da aquisição, mediante confirmação da URBEL/DNIT da concretização da posse do imóvel pela família beneficiada;

2ª Parcela: 30% do valor total da aquisição, após a devida transmissão da propriedade, comprovada por meio de documento a ser emitido pelo Cartório de Registro de Imóvel.

10 – Mudança:

Dada a sua complexidade, o procedimento de mudança exige sincronização, para evitar dispêndio desnecessário para todos os envolvidos no processo.

Assim, fica estabelecido que após o comunicado da finalização da negociação pelo DNIT, a URBEL prosseguirá os procedimentos do pré-morar, com o agendamento de mudança da família beneficiada.

Nesta fase a URBEL, informará ao DNIT a data prevista para mudança, oportunidade em que o DNIT articulará com a empresa contratada, com antecedência mínima de cinco dias úteis.

11 – Acesso das famílias às informações do Banco de Imóveis:

Será elaborado um registro fotográfico dos imóveis existentes no Banco de Imóveis para facilitar a visualização das famílias durante o procedimento de escolha dos imóveis. Também será informado a relação dos equipamentos públicos na região dos imóveis.

A URBEL, de posse dos estudos sociais elaborados pelos peritos judiciais, às suas expensas, apresentará às famílias até 3 (três) imóveis escolhidos por elas.

Caso não haja eleição por nenhum dos imóveis visitados, a família passará por novo procedimento de escolha de imóvel. Contudo, a mesma será posicionada ao final da planilha de priorização.

A URBEL será responsável pelo contato com os proprietários/imobiliárias para o agendamento das visitas, bem como condução das famílias aos imóveis.

12 – Famílias com prioridade no Programa de Remoção e Reassentamento

Serão priorizadas as famílias beneficiárias do aluguel social, em relação as famílias residentes nas Vilas Pica Pau e Paz.

Dentro do conceito acima, terão prioridade as famílias com pessoas com deficiência, idosos e atividades com renda domiciliar. Os trabalhos serão desenvolvidos por agrupamento.

É importante registrar que o processo de priorização deverá considerar a correlação do perfil das famílias com a disponibilidade das adequadas moradias constantes do Banco de Imóveis.

13 – Critérios de escolha da moradia de destino:

Visando nortear o critério de escolha da moradia de destino, ficam estabelecidas as diretrizes abaixo:

a) Quanto ao número de dormitórios:

Será adotada a metodologia aplicada pela URBEL, em anexo, considerando o número de pessoas por gênero e situação de cada indivíduo no grupo familiar.

Também está prevista a aquisição de imóveis com 1 (um) dormitório, desde que atendidas as necessidades da família.

b) Tipologia:

Será priorizada a tipologia casa, em detrimento de apartamentos ou habitações coletivas para as seguintes situações:

- ✓ Famílias com pessoas com deficiência ou sofrimento mental, com indicativo de agravamento do quadro em função da possibilidade de residência verticalizada, ou mesmo provocar transtornos à vida coletiva / em condomínio;
- ✓ Famílias com idosos ou pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (não sendo possível, serão indicados às unidades verticalizadas, primeiro andar);
- ✓ Famílias com atividade de renda domiciliar, que não seja geradora de transtornos para o entorno, e que seja incompatível com unidade verticalizada.

c) Localização:

As famílias que atenderem aos critérios abaixo, ou ao maior número de critérios, terão prioridade de escolha por determinada região:

- ✓ Existência de membro da família em acompanhamento médico ou por instituição de assistência social ou educacional com especificidades que não sejam possíveis de garantir em outras regiões;
- ✓ Existência de idosos ou membros que possuam inserção na rede social de determinada região;
- ✓ Existência de familiares que prestem apoio ou assistência à família em determinada região;
- ✓ Vínculo profissional com determinada região;
- ✓ Existência de serviços na região de destino que sejam essenciais à inclusão social da família.

14 – Acompanhamento social às famílias:

O **Concilia BR-381 e Anel** visa minimizar os impactos oriundos de um processo de remoção e garantir àquela população o direito à moradia. A assistência às famílias em situação de vulnerabilidade social busca adicionar aos trâmites tradicionais do processo de remoção um conjunto de mecanismos facilitadores para que essas famílias alcancem um padrão de vida melhor ao existente.

14.1 – Acompanhamento pré-morar:

O acompanhamento pré-morar será desenvolvido pela URBEL, por meio de equipe multidisciplinar devidamente treinada, que atenderá aos seguintes quesitos:

- a) Análise, sistematização e, quando necessário, atualização de dados das pesquisas socioeconômicas realizadas pelos peritos judiciais;
- b) Verificação dos anseios das famílias quanto à localização e modalidade da futura moradia;
- c) Análise das opções de moradia de acordo com o perfil de cada núcleo familiar junto ao Banco de Imóveis. Além da configuração do imóvel, também deverão ser considerados os equipamentos públicos/privados necessários (escolas, postos de saúde, igrejas, etc.), entre outros aspectos;
- d) Conduzir as famílias para visita aos imóveis escolhidos;

- e) Uma vez escolhida a melhor alternativa de imóvel, analisar a compatibilidade da utilização dos equipamentos públicos/privados, principalmente ao atendimento escolar;
- f) Submeter o processo da família para análise do Conselho Executivo;
- g) Quando aprovada a aquisição do imóvel de destino, auxiliar as famílias no planejamento e execução da mudança.

Observações:

- ✓ - Havendo indivíduos em idade escolar e em curso, a mudança ficará condicionada à oferta de vagas na unidade escolar próxima à moradia de destino;
- ✓ - As famílias deverão ser informadas que, imediatamente após a mudança, a moradia de origem será demolida, não sendo permitido seu acesso ao local.

14.2 – Acompanhamento pós-morar:

Uma vez concluído o processo de mudança, o acompanhamento pós-morar será desenvolvido pela URBEL, por meio de equipe multidisciplinar devidamente treinada, por prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de mudança, sendo possível a prorrogação do período.

O acompanhamento pós-morar envolve atividades de monitoramento, integração e inserção das famílias aos novos ambientes, considerando que houve alteração nos laços sociais, econômicos, culturais e não somente no aspecto físico-espacial.

Dentre as atividades previstas para o acompanhamento, destacam-se:

- a) Aplicação de instrumental para verificação da adaptação da família à nova realidade;

- b) Articulação com os agentes locais para inclusão das famílias em programas específicos.

Observação:

Ao término desta etapa, deverá ser elaborado um Relatório Final de Atendimento de cada família, informando todos os processos vivenciados pelos moradores emitindo um parecer conclusivo. Este relatório deverá conter registro fotográfico da situação “anterior” e “posterior” à realocação e considerações acerca do atendimento, a partir da base de dados da pesquisa de opinião sobre o nível de satisfação.

15 - Comunicação institucional e com as comunidades:

A importância da Comunicação nesse termo de referência consiste em passar ao público alvo informações que permitam que o processo ocorra da maneira mais segura e proveitosa possível para todas as partes envolvidas.

A etapa de saneamento das informações cadastrais deve ser acompanhada e divulgada, fundamental para que os participantes do programa e as comunidades em geral percebam uma atitude séria e de comprometimento por parte dos órgãos envolvidos.

15.1 – Ações:

- ✓ As ações estruturantes do **Concilia BR-381 e Anel** que necessitam ser publicizadas poderão ser feitas por meio do site institucional do programa;
- ✓ Para mitigar conflitos e esclarecer informações aos beneficiários do programa foi criada uma sede em que as instituições parceiras trabalharão de maneira conjunta. Será criado um espaço de

convivência, com a presença física de profissionais para atendimento e esclarecimento de informações aos moradores;

- ✓ Criação de eventos e reuniões periódicas para explicações primárias sobre o andamento do programa;
- ✓ Para gerar confiabilidade no programa e publicizar as etapas de reassentamento, poderá ser criado um jornal impresso, que trará as informações em forma de notícias, assuntos pertinentes, entre eles o pré e pós-morar;
- ✓ Orientar as lideranças comunitárias em ações que envolvam a divulgação de informações;
- ✓ Cursos sobre a utilização de energia, água e outros impostos que envolvam a estrutura urbana e sua manutenção. Esclarecer as tarifas que os reassentados irão pagar, além de demais temas que envolvam saúde, saneamento e uso dos serviços públicos. Tais cursos podem ser criados com a participação de parceiros, tais como Cemig e demais empresas responsáveis pelos serviços públicos;
- ✓ A conveniência de criar uma pauta para divulgação nos grandes meios de comunicação deverá ser avaliada e, caso julgada conveniente, serão fornecidos os subsídios e informações à ASCOM MG do DNIT e DNIT Sede.

15.2 - Mobilização do público:

- ✓ A mobilização poderá ser feita de várias formas, incluindo sempre a estrutura das comunidades. As associações podem ser parceiras e garantir o acesso às informações como data de encontros, eventos, etc.;
- ✓ Poderão ser usados igrejas, escolas, comércios, centros de atendimento social e de saúde para distribuição de material impresso;

- ✓ Lideranças comunitárias e presidentes das associações de moradores podem formar grupos no WhatsApp para repassar as informações e trocar ideias com os reassentados;
- ✓ Mutirões em diversas datas em que serão explicados, com atendimento por família, os critérios e regras da execução do programa, que estão mencionados no Plano de Providências.

16 – Restrição à alienação e penhora do imóvel de destino

Quando da transmissão da titularidade do imóvel de destino, deverá constar na escritura e no registro deste sua inalienabilidade e impenhorabilidade, por período de 5 (cinco) anos, a contar da data da transmissão.