

PLANO DE PROVIDÊNCIAS nº 01/2017

REASSENTAMENTO DO ANEL DE BH E BR-381/MG

ETAPA I

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento tem por objetivo apresentar um conjunto de ações e soluções que o DNIT entende como necessárias para viabilizar o reassentamento definitivo de famílias cadastradas no âmbito do Programa Judicial de Conciliação, conforme diretrizes estabelecidas pela diretoria da autarquia em reuniões internas.

A Coordenação Geral de Desapropriação e Reassentamento/DPP, em conjunto com a SR/MG, elaborou proposta de Plano de Providências e de Minuta de Acordo Judicial que tinham, como objetivo inicial, promover o reassentamento definitivo das famílias que foram emergencialmente removidas por meio do aluguel social por encontrarem-se em situação de extremo risco.

Ao longo dos meses de fevereiro e março tais propostas foram apresentadas e amplamente discutidas com a Defensoria Pública da União e Ministério Público Federal, autores da ação civil pública supracitada, bem como com a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL e com a Comunidade de Moradores em Área de Risco de Belo Horizonte - CMAR.

Portanto, além ambicionar o cumprimento das decisões judiciais proferidas no âmbito da ação civil pública desde que o processo retornou à 7ª Vara da Seção Judiciária de Minas Gerais, os documentos ora apresentados resultam de intenso processo dialógico, por meio do qual foram incorporadas críticas e contribuições de todas as partes envolvidas no processo, bem como consolidados instrumentos que possibilitarão minimizar o litígio, alcançar a eficácia na execução das ações e a eficiência em seu gerenciamento.

Nesse sentido, a proposta prevê a criação do Escritório Central do Programa de Reassentamento, sob responsabilidade do DNIT, a partir do qual as equipes dos diversos atores trabalharão de maneira integrada em prol do cumprimento do acordo judicial. Também está prevista a criação do Conselho Executivo, de caráter deliberativo, tendo como principal



objetivo buscar o entendimento prévio das partes acerca das questões relacionadas à execução do Programa de Reassentamento, minimizando os litígios a serem equacionados na esfera judicial. Propõe-se que o Conselho Executivo seja o responsável pelo gerenciamento do Plano de Providências.

Após as discussões com todos os envolvidos, o universo de famílias abrangidas pelo Plano de Providências é o seguinte:

- a) 98 famílias beneficiadas pelo aluquel social (município de Belo Horizonte);
- b) 21 famílias beneficiadas pelo aluguel social (BR-381);
- c) 68 famílias remanescentes da Vila da Paz;
- d) 77 famílias remanescentes da Vila Pica-Pau;
- e) Outros casos excepcionais, conforme decisão do Conselho Executivo.

Para construção dessa proposta foram adotadas as seguintes premissas:

- a) O reassentamento definitivo desse universo de famílias ocorrerá por meio da execução de um Programa de Compra Assistida, ou seja, serão adquiridos imóveis disponíveis no mercado imobiliário regional;
- b) Serão utilizados os recursos financeiros já depositados nas contas vinculadas ao Programa Judicial, de nº 1483 e 1499, ambas da agência 3286 da Caixa Econômica Federal, que totalizam R\$ R\$ 26.628.296,13;
- c) Pode ser necessária a complementação de recursos no montante de R\$
 3.371.703,87 para suportar as despesas com aquisição de imóveis;
- d) O Município de Belo Horizonte e a URBEL envidarão esforços com vistas à aprovação de legislação municipal, nos municípios sede dos imóveis a serem adquiridos, visando a concessão de isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no âmbito do presente Plano, no caso em que deverão ser observadas as regras de direito tributário;
- e) A Justiça Federal envidará esforços com vistas à articulação com o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, bem como entidades representativas dos



notários e registradores, com vistas à obtenção de isenção de custas e emolumentos cartoriais para a realização dos procedimentos que objetivam a transferência da titularidade dos imóveis a serem adquiridos;

- f) A Companhia Urbanizadora do Município de Belo Horizonte URBEL e a Caixa Econômica Federal - CEF apoiarão a execução do Programa de Compra Assistida em todas as suas fases, independentemente da necessidade de contratação de equipes suplementares.
- g) As responsabilidades e atribuições de cada parceiro, bem como o detalhamento do Programa de Compra Assistida, seus critérios, regras e forma de execução constarão de acordo judicial a ser celebrado no bojo da ação civil pública.

2. DETALHAMENTO DAS AÇÕES E SOLUÇÕES

Como fruto das discussões relatadas anteriormente, a proposta do DNIT passou a envolver 12 macroatividades sucessivas e interdependentes, a serem desenvolvidas no período de 20/02/17 a 07/02/18. São elas:

No	Macro Atividade	Período de Execução
1	Banco de Imóveis	20/02/17 a 08/06/17
2	Informações Cadastrais	20/02/17 a 22/06/17
3	Estruturação do Escritório do Programa	20/02/17 a 08/05/17
4	Celebração de Acordo Judicial	20/02/17 a 13/04/17
5	Definição de Parâmetros e Regras	20/03/17 a 08/06/17
6	Comunicação Institucional	20/02/17 a 12/01/18
7	Audiências Públicas	23/06/17 a 30/06/17
8	Acompanhamento Pré Morar	23/06/17 a 23/11/17
9	Aquisição dos Imóveis	03/07/17 a 01/12/17
10	Reassentamento e Remoção das Famílias	09/08/17 a 24/11/17
11	Contratação e Execução da Demolição	20/02/17 a 24/11/17
12	Acompanhamento Pós Morar	14/08/17 a 10/01/17

As macroetapas propostas serão detalhadas seguir, de maneira a justificar a necessidade de sua execução, bem como possibilitar uma compreensão preliminar do escopo de ações e serviços a serem realizados para sua consecução.



2.1 BANCO DE IMÓVEIS

Para viabilizar a compra assistida de maneira mais célere, é necessário consolidar um banco de imóveis disponíveis no mercado imobiliário do município de Belo Horizonte, sua região metropolitana e colar metropolitano, a partir do qual as famílias terão a possibilidade de escolha. Para integrar o referido banco, os imóveis prospectados deverão observar algumas características e critérios pré-estabelecidos, tais como:

- a) A construção do imóvel não pode ter envolvido subsídio governamental;
- b) O imóvel não poderá estar em situação de risco ou de insalubridade;
- c) O imóvel deve ter sua situação jurídica regular ou regularizável;

O DNIT acompanhou a prospecção imobiliária realizada pelo perito Instituto Rondon no mês de setembro de 2016, ocasião em que foram identificados 389 imóveis disponíveis para aquisição em diversos municípios da região metropolitana.

Desde janeiro de 2017 o DNIT vem realizando tratativas com a Caixa Econômica Federal e com a Secretaria de Regulação Urbana do Município de Belo Horizonte em busca de informações sobre imóveis disponíveis para aquisição. Também foi realizara prospecção no mercado imobiliário regional com vistas a ampliar as opções da compra assistida.

2.1.1 Consolidação das informações de prospecção

O DNIT executará atividades de recebimento, organização e compilação das informações dos imóveis prospectados pelo perito Instituto Rondon Minas e pela Caixa Econômica Federal.

A URBEL demandará as Secretarias Municipais pertinentes para a disponibilização de informações porventura disponíveis sobre imóveis que poderão compor o banco.

2.1.2 Disponibilização das informações de prospecção

O DNIT formalizará a entrega das informações consolidadas de imóveis prospectados pelo perito Instituto Rondon Minas, Caixa Econômica Federal e pelo próprio DNIT, em meio físico e digital, nas datas especificadas no cronograma anexo.



As Secretarias Municipais consultadas disponibilizarão à URBEL as informações de imóveis que poderão compor o banco.

2.1.3 Seleção preliminar de imóveis prospectados

Equipes técnicas do DNIT e URBEL realizarão reunião de trabalho para proceder a uma análise preliminar das informações dos imóveis prospectados e, com base em critérios pré-acordados, descartar aqueles que não serão objeto de análise jurídica e vistoria.

2.1.4 Análise jurídica dos imóveis selecionados

Equipe da URBEL realizará pesquisa da situação jurídica dos imóveis selecionados com vistas a atestar a situação de regularidade ou de possibilidade de regularização, conforme análise do Conselho Executivo do Programa de Reassentamento.

Para os imóveis CEF, a instituição financeira disponibilizará documentação e laudos de avaliação existentes.

2.1.5 Vistoria dos imóveis selecionados

A equipe da URBEL realizará vistoria dos imóveis pré-selecionados com vistas a atestar a inexistência de situação de risco e/ou insalubridade. Também será verificada a disponibilidade de serviços e equipamentos públicos.

Para os imóveis CEF, não é necessária atestação quanto ao risco e/ou a insalubridade. Será necessário, porém, identificar a disponibilidade de serviços e equipamentos públicos

2.1.6 Validação do Banco de Imóveis

DNIT e URBEL apresentarão Banco de Imóveis ao Conselho Executivo, abordando a localização dos imóveis, suas principais características, serviços urbanos e equipamentos públicos disponíveis.



2.2 INFORMAÇÕES CADASTRAIS

O sucesso do Programa de Compra Assistida também depende do nível de aderência das soluções habitacionais propostas, às necessidades intrínsecas de cada núcleo familiar atendido pelo Programa. Ademais, o conhecimento apropriado do perfil de cada família permitirá o planejamento mais adequado das etapas de trabalho subsequentes, bem como permitirá que as equipes de trabalho social orientem adequadamente o processo de escolha do imóvel a ser adquirido, observando as peculiaridades de cada caso.

O trabalho de cadastro e selagem dos imóveis, e respectivos núcleos familiares, foi realizado pelo perito Instituto Rondon Minas no decorrer dos anos de 2015 e 2016. Com a destituição do perito pelo juízo, foi determinado ao DNIT que recebesse todo o material produzido e o deixasse em condições de utilização para prosseguimento do programa.

O material recebido, no entanto, encontra-se fragmentado por eixo de atuação do perito Instituto Rondon Minas, de maneira que a consolidação das informações relativas a cada selo exige consulta a diversas fontes. Caberá ao DNIT proceder a essa consolidação.

2.2.1 Vila da Paz, Aluguel Social e Vila Pica Pau

O DNIT providenciará a organização e compilação do material pericial produzido pelo Instituto Rondon Minas, de maneira que todas as informações sejam agrupadas pelo critério família/selo. Esse material será disponibilizado à URBEL em meio digital.

O DNIT também procederá à análise dos produtos periciais visando à obtenção de informações mínimas para o planejamento da solução habitacional. A análise, que será materializada por meio relatório específico por vila, também permitirá a identificação preliminar de possíveis inconsistências e/ou irregularidades. Os dados serão disponibilizados à URBEL nas datas especificadas no cronograma anexo.

2.2.2 Sistemas

O perito Instituto Rondon também desenvolveu duas ferramentas tecnológicas para a armazenagem e organização dos dados coletados em campo, quais sejam: SIABRA – Sistema de Acompanhamento das Famílias da BR-381/MG e Anel Rodoviário; e SISELA – Sistema de Selagem e Cadastro Social.



Conforme decisão judicial de 02/12/2016, no decorrer do mês de janeiro os referidos sistemas e seus bancos de dados foram migrados para servidores do DNIT. A fim de complementar a consolidação do perfil de cada família beneficiada, o DNIT providenciará a disponibilização de chaves de acesso à equipe da URBEL, no perfil de consulta.

Caso necessário, em função da necessidade de registro dos atendimentos a serem realizados pela equipe da URBEL, o DNIT poderá disponibilizar chaves de acesso com perfil de cadastro.

2.2.3 Saneamento de inconsistências

Recebido o material de cadastro de cada família e os relatórios analíticos de cada vila elaborados pelo DNIT, a equipe da URBEL procederá ao seu exame e buscará sanear, mediante trabalho de campo, as inconsistências que porventura tenham sido identificadas e que possam representar risco ao planejamento adequado das soluções habitacionais e demais etapas do Programa de Compra Assistida.

2.3 ESTRUTURAÇÃO DO ESCRITÓRIO DO PROGRAMA

O DNIT disponibilizará espaço físico estruturado para que as equipes possam trabalhar conjuntamente e de maneira coordenada. Ademais, disponibilizará veículos para apoiar os trabalhos de campo e mudança das famílias. Importante destacar que a estruturação logística não constitui impeditivo para o início de qualquer ação prevista no Plano de Providências, as quais deverão ser executadas, nesse intervalo, com a estrutura própria de cada parceiro.

2.4 CELEBRAÇÃO DE ACORDO JUDICIAL

O DNIT elaborará proposta inicial de acordo judicial e coordenará os trabalhos de consolidação com todas as partes interessadas. Uma vez pré-acordadas as condições de celebração do acordo, as áreas técnicas do DNIT e da URBEL instruirão processos administrativos específicos para submeter o feito à análise das respectivas procuradorias.



Superada a fase de análise jurídica e realizados os ajustes porventura necessários, será agendada audiência para celebração e homologação do acordo pelo juízo.

2.5 DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS E REGRAS

Essa macroetapa envolve a definição de diretrizes e instrumentos balizadores da execução e acompanhamento do Programa de Compra Assistida.

2.5.1 Elaboração do estudo de preços

De princípio, o Programa Judicial de Conciliação adotou como referência de valor para aquisição de imóveis por meio da compra assistida, aquele 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 para a aquisição de imóveis, principalmente no município de Belo Horizonte e sua região metropolitana. Por esse motivo, em decisão datada de 17/10/2016, a então Coordenadora do Programa Judicial determinou o aumento desse valor adotando como referência os valores praticados no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com o que o DNIT concordou.

Por meio de pesquisa de mercado, a equipe do DNIT verificou-se que mesmo os valores do PMCMV são insuficientes para a aquisição de imóveis em Belo Horizonte e Região Metropolitana, sendo necessário dimensionar o aporte necessário a viabilizar o Programa de Compra Assistida.

Para tanto, o DNIT elaborará estudo técnico, a ser submetido à aprovação da Diretoria Colegiada da autarquia. Como ponto de partida para a elaboração do referido estudo, será necessária a disponibilização de informações por parte da CEF e URBEL.

2.5.2 Regimento Interno do Conselho Executivo

Considerando que o Conselho Executivo tem por objetivo buscar o consenso por meio de deliberações colegiadas acerca do Programa de Reassentamento, bem como realizar o acompanhamento das diversas ações previstas, é fundamental que sejam estabelecidas regras para seu funcionamento.



Caberá ao DNIT, em conjunto com a URBEL, propor uma minuta de Regimento Interno, a qual será discutida em reuniões deliberativas do próprio Conselho Executivo objetivando a sua aprovação e publicação.

2.5.3 Critérios e regras de execução

Para que a execução do Programa de Reassentamento seja viável e eficaz, é fundamental que sejam validados, por todas as partes, os critérios e regras que regerão cada uma de suas etapas. Tal definição será subsidiada com os resultados obtidos a partir da formação do banco de imóveis, bem como da consolidação do perfil de cada família. Tais critérios e regras devem ser consolidados em documento específico, o qual abordará, pelo menos:

- a) Forma de acesso das famílias ao banco de imóveis;
- b) Critérios para a ordem de escolha dos imóveis;
- c) Regras para manifestação preliminar de interesse;
- d) Regras para visitação dos imóveis pré-selecionados;
- e) Regras para a formalização da escolha;
- f) Regras para o agendamento da mudança;
- g) Regras para a realização da mudança;
- h) Planejamento inicial do acompanhamento pré morar;
- i) Planejamento inicial do acompanhamento pós morar;

Caberá ao Conselho Executivo validar as regras e critérios, bem como promover a sua alteração ou ainda analisar casos de exceção.

2.6 COMUNICAÇÃO INSTITUCIONAL

A execução de programas dessa natureza e desse porte exigem uma comunicação eficaz. Nesse sentido, caberá ao DNIT propor, estruturar e executar um Plano de Comunicação que tenha por objetivo passar ao público alvo, ou seja, àquelas famílias que serão reassentadas, informação que permita que o processo ocorra da maneira mais segura e proveitosa possível para todas as partes envolvidas.



A implementação das ações de comunicação permeia todo o Programa de Compra Assistida, desde a assinatura do acordo judicial até a conclusão do acompanhamento pós morar.

2.7 AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Uma vez celebrado o acordo e validados os critérios e regras de execução pelo Conselho Executivo, serão realizadas audiências públicas para que DNIT e URBEL apresentem às famílias o detalhamento do Programa de Compra Assistida, suas etapas, fases, prazos de execução, banco de imóveis e prestem os esclarecimentos pertinentes.

2.8 ACOMPANHAMENTO PRÉ MORAR

A URBEL executará a complementação do trabalho comunitário já iniciado pelo perito Instituto Rondon Minas, priorizando o desenvolvimento dos seguintes aspectos:

- a) Esclarecimentos sobre a modalidade de compra assistida, seus critérios e regras;
- b) Orientação para a escolha mais adequada do imóvel a ser adquirido;
- c) Preparação da família para o novo local de moradia;

Para tanto, ao longo do mês de março a URBEL elaborará um planejamento com base nas informações obtidas a partir do exame das informações cadastrais pré-existentes. A execução do acompanhamento pré morar tem início no mês de junho e fim no mês de novembro, concomitante à conclusão da etapa de "Reassentamento e Remoção das Famílias".

2.9 AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

Essa macroetapa envolve uma série de ações que, em suma, resultarão:

a) Na formalização da escolha, pelas famílias, dos imóveis a serem adquirido



- Na realização do procedimento pré-processual que culminará com os acordos individuais a serem celebrados entre o DNIT, famílias beneficiárias e vendedores dos imóveis;
- c) Na efetuação do pagamento do valor de aquisição do imóvel;
- d) Na transferência de titularidade dos imóveis adquiridos para as famílias beneficiárias;

2.9.1 Fase de Escolha

Realizada a audiência pública, a URBEL coordenará a etapa de manifestação preliminar de interesse, observando as regras e critérios pré-estabelecidos e validados com os parceiros do Programa Judicial. Na medida do possível, a URBEL indicará os imóveis que melhor se adequam ao perfil de cada família.

A partir da manifestação preliminar de cada família, a URBEL coordenará a realização das visitas aos imóveis de seu interesse, bem como a formalização das escolhas, a qual será encaminhada ao juízo em conjunto com a respectiva documentação do imóvel e do laudo de avalição, caso exista.

2.9.2 Fase Pré-Processual

De posse da formalização de escolha encaminhada pela URBEL, o juízo distribuirá as respectivas Reclamações Pré-Processuais (RPPs) e, caso necessário, determinará que o oficial de justiça avaliador ou o perito judicial proceda à avaliação do imóvel. Concluída a avaliação do imóvel, o juízo intimará as partes para a celebração do acordo individual, o que poderá ser realizado em regime de mutirão.

No acordo deverá constar o prazo para ocupação do imóvel pela família beneficiária (posse), bem como determinação para que a URBEL e DNIT procedam à sua remoção, bem como para a realização da demolição do imóvel, se for o caso.

2.9.3 Pagamento e Registro

Realizada a mudança da família, a URBEL informará ao juízo, o qual expedirá alvará de pagamento para que a CEF proceda ao depósito de 70% do valor do imóvel na



conta do vendedor. A URBEL auxiliará nos procedimentos de transferência da titularidade do imóvel, culminando com o registro em nome da família beneficiária, o que deverá ser informado ao juízo para liberação dos 30% remanescentes.

2.10 REASSENTAMENTO E REMOÇÃO DAS FAMÍLIAS

Essa macroetapa envolve a remoção da família de seu atual local de moradia para a solução definitiva de reassentamento, qual seja, o imóvel adquirido.

2.10.1 Fase de Agendamento

Celebrados os acordos individuais nas RPPs, caberá à URBEL coordenar o agendamento das mudanças das famílias, considerando os critérios e regras préestabelecidos.

2.10.2 Fase de Execução

A URBEL realizará mudança da família na data e horários agendados, considerando os critérios e regras pré-estabelecidos, sendo a estrutura de apoio (equipe e equipamentos) disponibilizados pelo DNIT.

2.11 SERVIÇOS DE DEMOLIÇÃO

A macroetapa envolve o procedimento de contratação de empresa especializada pelo DNIT para demolição, retirada de entulhos e disposição em aterro licenciado, bem como a execução desses serviços na medida em que os imóveis das famílias reassentadas forem desocupados.

A URBEL comunicará ao DNIT a realização da mudança da família, de modo que a autarquia possa emitir Ordem de Serviço de demolição. Conforme acordado entre todas as partes, as demolições serão realizadas no mesmo dia da mudança das famílias beneficiadas, objetivando evitar reocupação dos imóveis.



Caso não seja possível a imediata realização da demolição e retirada de entulhos em função de inviabilidade técnica ou de risco de avarias nos imóveis adjacentes, o DNIT formalizará tal situação ao juízo.

A depender programação de audiências para a celebração de acordos individuais e do agendamento de remoção das famílias, poderá ser realizado um planejamento das demolições de maneira que estas sejam realizadas em bloco, e não individualmente, minimizando o risco de avarias aos imóveis vizinhos e possibilitando a otimização da limpeza das áreas nas vilas.

A execução das demolições coincide com a "<u>Fase de execução (mudança)</u>" das famílias, tendo início no dia 14/08/17 e fim no dia 24/11/17;

2.12 ACOMPANHAMENTO PÓS MORAR

A URBEL realizará o planejamento e executará o acompanhamento pós morar das famílias, priorizando o desenvolvimento dos seguintes aspectos:

- a) Inserção da família no novo contexto social;
- b) Garantia de atendimento dos serviços e equipamentos públicos;
- c) Encaminhamento dos casos de assistência social e de geração/manutenção da renda;

A execução do acompanhamento pós morar tem início no mês de agosto, concomitante ao "<u>início da fase de execução (mudança)</u>" da remoção das famílias e fim em Janeiro/2017, 45 dias após a conclusão dessa mesma fase.

3. CONCLUSÃO

O presente Plano de Providências integrará o acordo judicial a ser celebrado, sendo parte indivisível deste último.

Segue anexo ao presente memorial descritivo um cronograma detalhado das ações necessárias à consecução desse Plano de Providências, bem como um diagrama temporal de cada macro atividade proposta.



Cabe ressaltar que, independentemente da celebração do acordo, inúmeras ações programadas para ocorrer datas pretéritas foram efetivamente realizadas e concluídas, o que pode ser verificado na coluna de execução do cronograma anexo. Outras datas, no entanto, foram reprogramadas após tratativas com os parceiros.

Brasília, 03 de abril de 2017.

Bruno Marques dos Santos Silva Coordenador Geral de Desapropriação e Reassentamento CGDR/DPP