

PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO

VILA CABANA DO PAI TOMÁS TRECHO 02

Programa de Mobilidade e Inclusão Urbana
em Belo Horizonte

Acordo de Empréstimo N° 9069-BR



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**



THE WORLD BANK

ÍNDICE

1. DESCRIÇÃO DO PROJETO	4
2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS POTENCIAIS	6
2.1. ATIVIDADES QUE REQUEREM AQUISIÇÃO DE TERRAS E LEVAM AO DESLOCAMENTO INVOLUNTÁRIO.....	6
2.2. ÁREA DIRETA DE INFLUÊNCIA.....	6
2.3. ESCOPO E ESCALA.....	7
2.4. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS PARA EVITAR OU MINIMIZAR OS IMPACTOS E POR QUE FORAM DESCARTADAS.....	8
2.5. MECANISMOS ESTABELECIDOS PARA MINIMIZAR IMPACTOS	8
3. OBJETIVOS DO PROGRAMA/PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO	10
4. QUADRO LEGAL E INSTITUCIONAL	11
4.1. QUADRO LEGAL.....	11
4.2. NORMA AMBIENTAL E SOCIAL 5 – AQUISIÇÃO DE TERRAS, RESTRIÇÃO AO USO DE TERRAS E REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO DO BANCO MUNDIAL.....	14
4.3. COMPARAÇÃO DA LEGISLAÇÃO NACIONAL COM A NORMA AMBIENTAL E SOCIAL 5 DO BANCO MUNDIAL.....	16
4.4. AGÊNCIA RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PLANO	16
5. ATIVIDADES PREPARATÓRIAS: MOBILIZAÇÃO, SELAGEM, CADASTRO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS, CENSO SOCIOECONÔMICO DEFINIÇÃO DA DATA DE CONGELAMENTO	18
5.1 MOBILIZAÇÃO E ASSEMBLEIA DE PARTIDA PARA APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PROGRAMA MOBILIDADE E INCLUSÃO URBANA PARA FAMÍLIAS DO TERRITÓRIO	18
5.2. REUNIÃO DE PARTIDA COM FAMÍLIAS A SEREM REMOVIDAS – TRECHO 02	20
5.3. SELAGEM DOS DOMICÍLIOS A SEREM REMOVIDOS	21
5.4. CADASTRO SOCIOECONÔMICO DAS FAMÍLIAS RESIDENTES NOS IMÓVEIS.....	22
5.5. LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES PARA FINS DE CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO	23
5.6. DEFINIÇÃO DA DATA DE CONGELAMENTO DA ÁREA.....	23
5.7. MAPA DE SELAGEM	24
6. RESULTADOS DO CADASTRO DE IMÓVEIS E DO CENSO SOCIOECONÔMICO.....	25

6.1. CADASTRO DOS IMÓVEIS AFETADOS.....	25
6.2. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS DAS PESSOAS AFETADAS	26
6.3. CARACTERÍSTICAS DAS ATIVIDADES COMERCIAIS AFETADAS	29
6.4. INFORMAÇÕES SOBRE FAMÍLIAS REMOVIDAS EM FUNÇÃO DE RISCO INCLUÍDAS NO PAR..	31
6.5. PRESENÇA DE GRUPOS OU PESSOAS VULNERÁVEIS QUE REQUEREM PROVISÕES ESPECIAIS	32
6.6. INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS PÚBLICOS OU COMUNITÁRIOS QUE PODEM SER AFETADOS	32
6.7. PADRÕES DE INTERAÇÃO NAS COMUNIDADES AFETADAS E COMO SERÃO AFETADOS ...	32
6.8. INSTITUIÇÕES FORMAIS E INFORMAIS QUE PODEM SER RELEVANTES NO PROCESSO DE CONSULTA.....	33
7. ELEGIBILIDADE	34
7.1. CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS E ELEGÍVEIS.....	34
7.2. ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO OFERECIDAS ÀS PESSOAS AFETADAS	35
7.3. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE	35
7.4. NÚMERO DE ATENDIMENTOS PREVISTOS POR CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS.....	37
8. MÉTODO DE AVALIAÇÃO E COMPENSAÇÃO DAS PERDAS	39
9. PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS AFETADAS.....	41
9.1. METODOLOGIA	41
9.2. SÍNTESE DE VISÕES SOBRE O REASSENTAMENTO JÁ EXPRESSAS PELAS PESSOAS AFETADAS	43
9.3. ARRANJOS INSTITUCIONAIS ATRAVÉS DOS QUAIS AS PESSOAS AFETADAS PODEM EXPRESSAR SUAS PREOCUPAÇÕES AOS GESTORES DO PROJETO	44
10. CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA DE REASSENTAMENTO	45
11. ESTIMATIVA DE CUSTOS E ORÇAMENTO	46
11.1. FONTE DE RECURSOS	46
12. MECANISMO DE REGISTRO E RESPOSTA A RECLAMAÇÕES.....	47
13. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO	48

1. DESCRIÇÃO DO PROJETO

As intervenções previstas para o Aglomerado Vila Cabana do Pai Tomás foram detalhadamente descritas no Plano de Ação de Reassentamento do Projeto de Requalificação Urbana da Cabana Pai Tomás, parte integrante do documento “*Instrumentos de Gestão de Riscos Ambientais e Sociais do Programa de Mobilidade e Inclusão Urbana*” (Prefeitura de Belo Horizonte, 2019)¹.

O plano de ação das intervenções foi ajustado nas tratativas junto ao Banco Mundial, especialmente para atendimento da diretriz prevista na NAS 5 – Norma Ambiental e Social, que determina que a aquisição das terras necessárias para execução das intervenções precisa ser concluída antes do início das intervenções.

Considerando também as dimensões da obra e o cronograma atual do contrato, ajustou-se que a intervenção, especialmente no que se refere ao processo de deslocamento de famílias, seria realizada por etapas, gerando um Plano de Ação de Reassentamento – PAR - específico para cada trecho.

Diante disso, este Plano de Ação de Reassentamento se refere ao **Trecho 02** da

intervenção, localizado na Rua 7 de Setembro, entre as Ruas Chapinha e Rua das Flores, que faz parte do Setor Boa Vista. Serão tratadas neste plano, as ações de atendimento às famílias removidas em função de risco cujos imóveis também possuíam interferência com as intervenções nos Becos Travessa Frei Gaspar, São Miguel, das Rosas e Rua Santa Catarina. Vale destacar que o Trecho 02 foi definido considerando-se a sua localização estratégica para andamento das obras, já que é ponto de acesso ao aglomerado, bem como pelo fato de ser área para produção de unidades habitacionais destinadas às famílias removidas, facilitando, assim, as ações de remoção e reassentamento, materializando as diretrizes dos planos de ação e reduzindo o tempo de permanência no Programa Bolsa Moradia, para as famílias que optarem pelo reassentamento em unidades habitacionais.

No trecho em questão, figuras 1 e 2, a aquisição de terras e o processo de deslocamento das famílias se faz necessário, de acordo com o projeto, para alargamento da via e implantação de unidades habitacionais.

¹ O documento em referência, que será mencionado diversas vezes ao longo do presente plano (e doravante designado por Marco 2019), se encontra disponível ao público através do link: <https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/obras-e->

[infraestrutura/2019/Instrumentos%20de%20Gest%C3%A3o%20de%20Riscos%20Ambientais%20e%20Sociais%20RV03_18112019_0.pdf](https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/obras-e-infraestrutura/2019/Instrumentos%20de%20Gest%C3%A3o%20de%20Riscos%20Ambientais%20e%20Sociais%20RV03_18112019_0.pdf).

Figura 1 - Trecho 02- Rua 7 de Setembro, Setor Boa Vista



Fonte: URBEL, 2020

Figura 2 - Trecho das Ruas Chapinha e Rua das Flores VVP-03, VVP-01 e Unidades habitacionais para reassentamento



Fonte: URBEL, 2020

2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS POTENCIAIS

2.1. ATIVIDADES QUE REQUEREM AQUISIÇÃO DE TERRAS E LEVAM AO DESLOCAMENTO INVOLUNTÁRIO

Para o **Trecho 02**, conforme a selagem dos domicílios², 107 moradias precisarão ser removidas em função, simultaneamente, da abertura de vias e da construção de novas unidades habitacionais que permitirão a relocação *in situ*.

2.2. ÁREA DIRETA DE INFLUÊNCIA

A Área Direta de Influência das remoções e deslocamentos está restrita à área da Vila Cabana do Pai Tomás, especificamente Rua Sete de Setembro, entre as Ruas Chapinha e das Flores, conforme indicado na Figura 3.

As áreas destinadas ao reassentamento das famílias também se localizam dentro do mesmo aglomerado e, no caso do **Trecho 02**, após a conclusão da construção das unidades habitacionais e das unidades comerciais, as famílias removidas poderão ser reassentadas no local de origem.

Portanto, os impactos relativos à aquisição de terras, restrições ao uso de terras e reassentamento involuntário, nos termos da NAS 5, estão concentrados no mesmo território de realização das intervenções, podendo-se afirmar, assim, que as ações para minimizar os impactos dos deslocamentos involuntários estão restritas à área de influência do empreendimento.

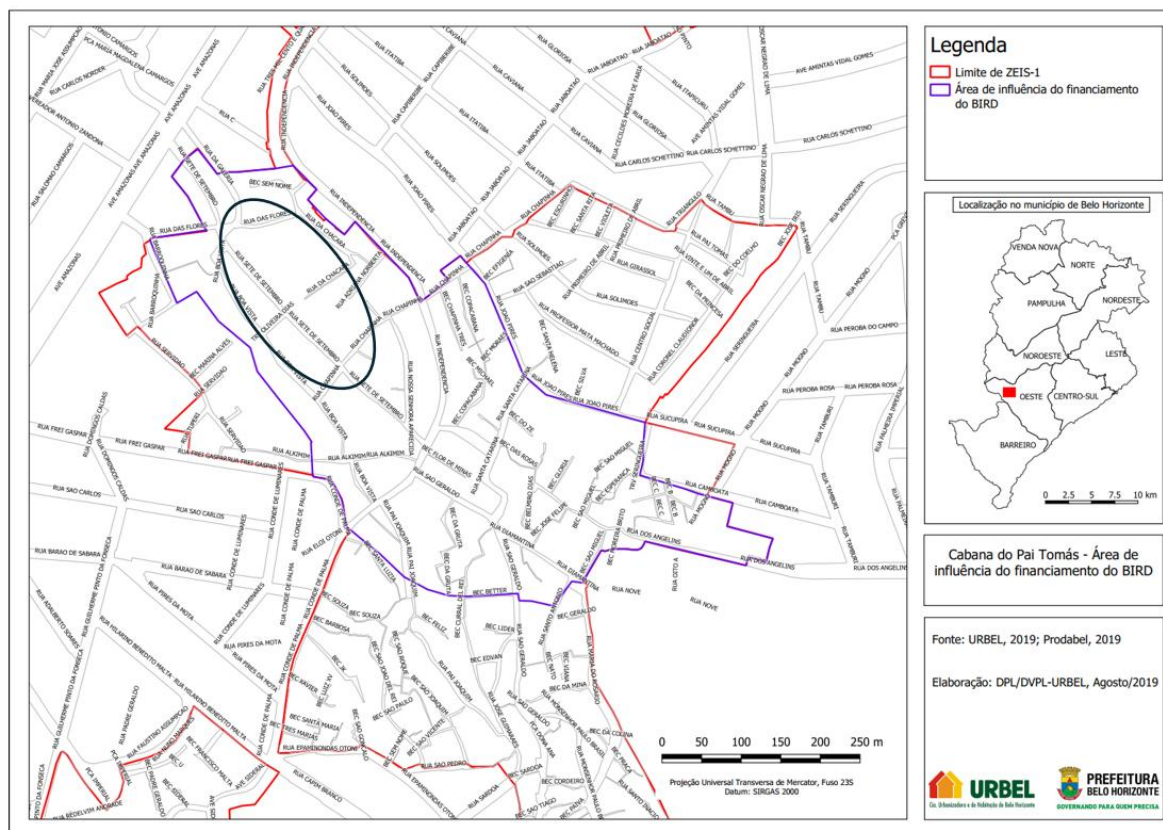
² O processo de selagem é orientado pela identificação das benfeitorias do território, separando-as como domicílios individuais e independentes. Sempre que uma benfeitoria puder ser enquadrada como individualizada e independente, deve-se atribuir a ela um selo cadastral próprio, indicando assim sua condição de domicílio.

É preciso, porém, não confundir o conceito de domicílio com o de moradia, sendo que, processo de selagem e cadastramento, ele é compreendido em sentido amplo podendo o

domicílio ter diferentes usos além do estritamente residencial. Duas dimensões são imprescindíveis na caracterização de um domicílio: a separação e a independência.

Parte-se aqui da definição do IBGE, que define o domicílio como “o local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que estejam sendo utilizado como tal”. (Manual do Cadastrador, URBEL, 2017). O processo será adiante detalhado.

Figura 3 - Área Direta de Influência



Fonte: URBEL, 2023

2.3. ESCOPO E ESCALA

Nos estudos desenvolvidos ao longo dos projetos do Cabana Pai Tomás, foi prevista a necessidade de **315 remoções**, podendo chegar a **388 remoções**, necessárias à execução da totalidade das intervenções previstas. Com as informações preliminares de projeto, estimou-se em cerca de 700 o número de pessoas potencialmente atingidas pelo processo de remoção.

Considerando que a população da Vila Cabana foi estimada em 20.000 pessoas,

conforme dados do Plano Global Específico - PGE (2011)³, os diretamente afetados com o processo de remoção corresponderiam a cerca de **3,5% da população total da Vila**.

No trecho 02 foram identificados 82 CTs (Cadastros Técnicos de Remoção), elaborados durante a execução dos projetos. Contudo, no momento de identificação em campo, outros imóveis foram encontrados, conforme será adiante descrito, chegando a 107 domicílios. Foram também considerados

³ O PGE é instrumento de planejamento para intervenção estrutural em assentamentos de interesse social identifica as demandas dos moradores através de um processo participativo com a comunidade, visando planejar a urbanização e melhoria das

condições de vida daquela comunidade de acordo com a concepção de Intervenção Estrutural - Vila Viva, prevista na Política Municipal de Habitação.

neste documento, 09 imóveis, localizados em áreas de remoção do empreendimento por estarem em situação de risco, motivo pelo qual o atendimento foi antecipado. Estes, somados aos 107 domicílios identificados, totalizam, portanto, 116 remoções.

Vale ressaltar que nos 107 imóveis do Trecho 02, a população envolvida é de 234 pessoas. Já nos imóveis em situação de risco, foram contabilizadas 20 pessoas, totalizando 254 pessoas deslocadas.

2.4. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS PARA EVITAR OU MINIMIZAR OS IMPACTOS E POR QUE FORAM DESCARTADAS

Conforme detalhado no Marco 2019, a concepção das intervenções propostas para a Vila Cabana Pai Tomás baseia-se nas diretrizes previstas para as intervenções em assentamentos precários de interesse social, segundo preconiza a Política Municipal de Habitação.

A decisão sobre as alternativas para definição das intervenções financiadas com recursos do Banco Mundial resulta do processo de construção coletiva com a comunidade atendida, realizado no âmbito da elaboração do Plano Global Específico da Vila Cabana Pai Tomás (PGE), concluído em 2011.

Este processo participativo foi conduzido através da colaboração direta da comunidade, por meio de escuta de demandas, assembleias, reuniões informativas e aprovação das propostas, além da composição de Grupos de Referência (GRs). Estes grupos representavam seis setores da Vila e eram compostos por moradores das

comunidades que desejavam participar de forma mais próxima e ativa da elaboração do Plano, bem como estabelecer uma ponte entre os moradores, os técnicos e a comunidade, repassando as informações de um lado para o outro.

Destaca-se que qualquer morador pôde se integrar aos GRs a qualquer momento, desde que houvesse interesse e disponibilidade em participar das reuniões.

Deste processo de consulta resultou a proposição de construção de novas vias veiculares e algumas vias mistas e de pedestres para melhor estruturar ou complementar o sistema viário da Vila, promovendo as articulações internas e a integração com o entorno, reduzindo as distâncias de percursos a pé e melhorando o acesso às áreas e equipamentos de maior atratividade. Houve, ainda, a revisão do anteprojeto de uma via de ligação que geraria grandes impactos na Vila devido ao grande número de remoções. Durante a fase de elaboração dos novos projetos técnicos do sistema viário (iniciada em 2013 e concluída em 2020), a comunidade foi novamente consultada e acompanhou o processo através de um Plano de Mobilização e Comunicação Social, que também contou com a participação dos GRs e da comunidade, através de reuniões, assembleias e discussões para aprovação das propostas.

2.5. MECANISMOS ESTABELECIDOS PARA MINIMIZAR IMPACTOS

Em consonância com o que está previsto no Marco 2019, este Plano de Ação de Reassentamento - Vila Cabana do Pai Tomás - Trecho 02, adota os seguintes mecanismos para lidar e minimizar os impactos provocados pela necessidade

de deslocamentos involuntários para realização das intervenções previstas:

a) A adoção do menor quantitativo possível de remoções decorrentes exclusivamente de aberturas de vias;

b) A garantia da participação das comunidades afetadas (incluindo o monitoramento pela comunidade) em todo o processo de remoção e relocação das famílias, através de mecanismos adequados de consulta e participação nas decisões;

c) A consideração dos sistemas de propriedades informais existentes, buscando formas de compensação equitativas e justas;

d) A provisão de diferentes alternativas de atendimento para as famílias a serem realocadas conforme o seu perfil demográfico, social e econômico, com priorização para a relocação nos próprios territórios de origem, sob intervenção ou no entorno;

e) Acompanhamento social durante todo o processo de remoção e relocação;

f) A oferta de alternativas – através de legislação municipal própria – para relocação de unidades comerciais, através de unidades construídas na área de abrangência do empreendimento ou de fornecimento de áreas remanescentes para sua reconstrução, conjugada com pagamento de auxílio temporário (Bolsa Comércio) até a conclusão e entrega do ponto de remanejamento da atividade;

g) A promoção do reassentamento como uma oportunidade para o

desenvolvimento das comunidades e, principalmente, das famílias afetadas;

h) A manutenção e melhoria das condições de acesso aos serviços públicos como educação, saúde e transporte.

Ademais, para lidar e minimizar os impactos provocados pela necessidade de deslocamentos involuntários para realização das intervenções previstas, as alternativas para ressarcimentos incluem o pagamento de indenização ou reassentamento em unidades habitacionais produzidas na área de abrangência do empreendimento, vinculado à permanência no Programa Bolsa Moradia até a entrega das unidades. Além destas, cita-se as alternativas para os moradores em regime de cessão e aluguel e das atividades comerciais.

O trabalho social que será realizado durante toda a execução das intervenções e que foi realizado com as famílias do Trecho 01 também já teve suas diretrizes apresentadas no Marco 2019, e suas etapas já realizadas e previstas serão descritas a seguir.

As providências para mitigação de eventuais transtornos, relacionados aos imóveis desocupados, alvos de uso inadequado ou risco de invasões, serão tomadas pela equipe social e pela equipe urbanística da URBEL e incluem o isolamento e/ou fechamento do local até que a demolição seja possível de ser realizada.

3. OBJETIVOS DO PROGRAMA/PLANO DE AÇÃO DE REASSENTAMENTO

Em consonância com o Marco 2019, o Plano de Ação de Reassentamento tem por objetivos:

- Viabilizar a liberação de frente de obras para implementação da urbanização integrada da Vila Cabana;
- Promover alternativas de atendimento aos proprietários e famílias residentes nos imóveis removidos, visando garantir o adequado remanejamento para outros imóveis de qualidade urbanística igual ou superior aos que residiam, inseridos em áreas dotadas de infraestrutura e de serviços urbanos e sociais e com a transferência da propriedade para estas famílias;
- Garantir, sempre que possível e se assim a família desejar, a permanência na região de origem, visando garantir a manutenção de vínculos sociais, afetivos e econômicos;
- Incentivar o reassentamento nas unidades habitacionais a serem produzidas no âmbito do empreendimento;
- Garantir que as famílias removidas alcancem o atendimento nos serviços públicos, sem que o processo de deslocamento crie prejuízo para o seu acolhimento e inserção na rede social e comunitária;
- Criar alternativas e formas de atendimento para as famílias que, em função da necessidade de relocação de suas atividades comerciais, possam

sofrer risco de comprometimento econômico ou risco de empobrecimento;

- Garantir o acompanhamento social individualizado a cada família removida, para apoio no reconhecimento da melhor alternativa de atendimento, bem como identificar e dar encaminhamento para as situações de vulnerabilidade específicas, a partir das parcerias com os equipamentos públicos existentes no território;
- Garantir a participação e monitoramento pela comunidade de todo o processo de remoção e relocação das famílias;
- Fomentar a criação de novos grupos sociais de apoio e organização comunitária nos conjuntos habitacionais destinados ao reassentamento das famílias removidas;
- Fomentar o desenvolvimento econômico e produtivo para as famílias reassentadas, com vistas à melhoria de condições sociais e de sustentabilidade dos residenciais;
- Apoiar a criação e fortalecimento de espaços de gestão condominial e capacitação de síndicos, conselhos gestores e fiscais;
- Oferecer alternativas de reassentamento para moradores em regime de aluguel ou cessão, buscando evitar seu desalojamento ou exclusão da comunidade onde residem e têm vínculos familiares, sociais, culturais e econômicos.

4. QUADRO LEGAL E INSTITUCIONAL

O Plano de Ação de Reassentamento será executado de acordo com os princípios, diretrizes e requisitos estabelecidos tanto pela Política Municipal de Habitação de Belo Horizonte, quanto pela Norma Ambiental e Social 5 – Aquisição de Terras, Restrição ao Uso de Terras e Reassentamento Involuntário do Quadro Ambiental e Social do Banco Mundial. Quando houver discrepâncias entre os dois normativos, as regras estabelecidas pelo último prevalecerão.

4.1. QUADRO LEGAL

A Política Municipal de Habitação de Belo Horizonte, implementada desde a

década de 1990, é o principal arcabouço legal para execução de processos de remoção e reassentamento de famílias. No âmbito desta política, a cidade de Belo Horizonte vem desenvolvendo plataformas, diretivas e procedimentos para aprimorar este processo, buscando alternativas para minimizar os impactos para as famílias deslocadas e garantir que sua relocação ocorra em condições pelo menos iguais àquelas dos lugares de onde foram removidas.

Como descrito em maiores detalhes no Marco 2019, dentre os marcos legais que compõem a Política Municipal de Habitação mais relevantes para este Plano, tem-se:

Instrumento Legal	Descrição de seus Aspectos Fundamentais
Programa Municipal de Assentamento (PROAS)	Criado pela Lei Municipal nº 7.597/1998, o PROAS estabelece a possibilidade de reassentamento de famílias removidas em decorrência de obras públicas ou risco, introduz a modalidade do “reassentamento monitorado” e define parâmetros para pagamento de indenizações de benfeitorias, através de acordo administrativo firmado junto ao Município, segundo método de avaliação próprio da URBEL. Define também os critérios que a família removida deve atender para fazer jus ao reassentamento: a) residir e ser proprietário do imóvel por pelo menos um ano antes do início da intervenção (considerando a data da divulgação pública da intervenção através da assembleia de partida); b) não possuir outro imóvel em Belo Horizonte ou Região Metropolitana (relativo aos beneficiários responsáveis); c) não ter sido beneficiado anteriormente por programas de assentamento e reassentamento; d) não ser proprietário de outro imóvel (que esteja fora da área de remoção); e e) estar dentro dos parâmetros definidos pelo Conselho Municipal de Habitação.
Programa Bolsa Moradia	Criado pela Lei Municipal nº 8.566/2003 (que alterou a Lei nº 7.597/1998) e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 11.375/2003, o Programa Bolsa Moradia tem por finalidade assegurar a seus beneficiários o imediato assentamento em imóvel dotado de condições de habitabilidade e visa beneficiar ocupantes de imóveis situados em áreas de risco, famílias que se encontram em situação de risco social e famílias removidas em decorrência da execução de obras públicas que têm direito ao reassentamento definitivo, e que poderão ser atendidas

Instrumento Legal	Descrição de seus Aspectos Fundamentais
	com o aluguel até a entrega de sua unidade habitacional de reassentamento.
Programa de Realocação de Atividade Comercial e o Programa Auxílio Comércio	Criados pela Lei nº 10.887/2015, o Programa de Realocação de Atividade Comercial e o Programa Auxílio Comércio têm por objetivo a realocação de atividade não residencial instalada em ZEIS, cuja remoção seja necessária para a realização de obra pública. O Programa de Realocação de Atividade Comercial oferece as seguintes alternativas: a) permissão de uso ou concessão de direito real de uso de lote não edificado de propriedade do Município para a reconstrução do estabelecimento, às custas do seu proprietário, o que pode ocorrer de forma concomitante ao recebimento de indenização pelas benfeitorias a serem removidas; b) permissão de uso ou concessão de direito real de uso de imóvel edificado para fins comerciais de propriedade do Município; e c) indenização pela acessão ou benfeitoria (paga ao proprietário). Define também que o benefício do imóvel comercial poderá ser repassado para o proprietário do lote e da atividade comercial, enquanto o lote para construção de nova benfeitoria para fins comerciais poderá ser fornecido também ao proprietário apenas da atividade comercial, instalada em imóveis de terceiros e ocupada sob a forma de cessão ou aluguel. A concessão de direito real de uso ou a permissão de uso de que trata esta lei somente será autorizada ao proprietário do estabelecimento que for ocupante da área pelo prazo mínimo de 12 meses. Já o Programa Auxílio Comércio, que tem por objetivo diminuir o impacto da remoção da atividade não residencial instalada em ZEIS, por meio do pagamento de auxílio financeiro mensal e temporário ao proprietário do estabelecimento removido. Através dele, a família cujo imóvel de uso residencial for removido, poderá receber auxílio mensal, de acordo com parâmetros temporais: • Para aquelas que irão receber área vaga destinada ao uso comercial, pelo tempo decorrido entre a demolição de seu imóvel comercial até o tempo necessário à liberação da área a ser concedida, prorrogável uma única vez por, no máximo, mais 4 meses, limitado à data de início da atividade; • Para aquelas que irão receber imóvel edificado destinado ao uso comercial, pelo tempo decorrido entre a demolição de seu imóvel comercial, até o tempo necessário à liberação do imóvel de uso comercial construído pelo Município prorrogável uma única vez por mais um mês, limitado à data de início da atividade; e, • Para aqueles comércios em que for definido o pagamento do valor da indenização, a duração do benefício será de quatro meses.

Instrumento Legal	Descrição de seus Aspectos Fundamentais
Programa Locação Social	Criada pela Lei Municipal nº 11.148/2019, a Locação Social é instituída como possibilidade de atendimento pela Política de Habitação e tem como objetivo geral promover o atendimento temporário ou contínuo da população de baixa renda, por meio da locação, a preços acessíveis, de unidades habitacionais privadas ou públicas. Estabelece os seguintes critérios de atendimento para as famílias: a) ser residente no Município de Belo Horizonte há mais de dois anos; b) possuir renda familiar mensal de até cinco salários-mínimos; c) possuir renda familiar mensal igual ou superior a um salário-mínimo e renda familiar per capita mensal igual ou superior a 25% do salário-mínimo; d) não possuir propriedade ou posse de imóvel; e e) não ter sido contemplada, em caráter definitivo, por programas habitacionais públicos. Visa beneficiar famílias que compõem o déficit habitacional, preferencialmente integrantes de movimentos por moradia cadastrados junto ao órgão executor, as famílias removidas de seu local de moradia devido a obras públicas ou risco ambiental, com direito à reassentamento definitivo, em casos especiais regulamentados pelo Programa de Remoção e Reassentamento, as famílias em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme laudo técnico social e as famílias removidas em decorrência de conflitos fundiários urbanos. O Conselho Municipal de Habitação, em sua Resolução LII de 13 de dezembro de 2018, incluiu a modalidade de Abono Pecuniário no Programa Bolsa Moradia, consistindo no fornecimento de auxílio financeiro para fins de moradia, não vinculado a um contrato de locação de imóvel. Tal flexibilização pode ser utilizada, por exemplo, em situações em que, no tempo de abrigo provisório, a família coabite com outro núcleo familiar que possa abrigá-la, e ajude com os gastos domésticos.
Lei Municipal nº 11.166/2019 e Resolução XXI de 2011 do Conselho Municipal de Habitação	A promulgação da Lei Municipal nº 11.166/2019 estendeu a previsão de atendimento nos casos de reassentamento para mulheres em situação de violência, que tenham sido atendidas e encaminhadas por órgão e equipamento público municipal responsável pelo enfrentamento à violência contra a mulher, nos termos da Lei Federal nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha). A Resolução XXI do Conselho Municipal de Habitação, datada de 14 de abril de 2011, ampliou a possibilidade de reassentamento de famílias residentes em regime de cessão ou aluguel. Como a Lei nº 7597/1998 previa o reassentamento apenas daquele que se comprova proprietário das benfeitorias removidas, a Resolução em referência permite aos inquilinos e cessionários também acessarem as unidades habitacionais produzidas especificamente para o empreendimento de onde foram removidos.

Instrumento Legal	Descrição de seus Aspectos Fundamentais
Programa de Remoção e Reassentamento	Criada pela Resolução nº LII do Conselho Municipal de Habitação, datada de 13 de dezembro de 2018, o Programa de Remoção e Reassentamento consiste em ações e alternativas necessárias para atendimento às famílias removidas de seu local de moradia por obras públicas ou por risco ambiental e removidas em decorrência de conflitos fundiários urbanos. Assegura que os processos de remoção sejam implementados somente quando imprescindíveis para: execução de intervenções de urbanização previstas no processo de planejamento participativo e outras intervenções estruturantes no Município; ou eliminação de fatores de risco ambiental quando sua mitigação não se constituir em alternativa econômica ou socialmente viável; recuperação de áreas de interesse ambiental em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações existentes; ou em casos de remoção decorrentes de impedimentos legais à ocupação. Prioriza o reassentamento das famílias removidas nos próprios territórios sob intervenção (mesmos assentamentos ou em seu entorno), através de alternativas dignas e diversificadas de atendimento, seja através do reassentamento, seja pela realocação e/ou indenização. Destaca que sejam buscadas alternativas para atendimento das famílias removidas e residentes em regime de aluguel ou cessão através do reassentamento em unidades habitacionais edificadas no âmbito do empreendimento condicionada à sua adesão ao financiamento da unidade habitacional. No caso de reassentamento em edificações multifamiliares, prevê o acompanhamento social específico, multidisciplinar e individualizado, articulado com as demais políticas sociais e protetivas, para encaminhamento de vulnerabilidades diversas que não a habitacional.

4.2. NORMA AMBIENTAL E SOCIAL 5 – AQUISIÇÃO DE TERRAS, RESTRIÇÃO AO USO DE TERRAS E REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO DO BANCO MUNDIAL

A Norma Ambiental e Social 5 tem por objetivos:

- a)** Evitar o reassentamento involuntário ou, quando inevitável, minimizar o reassentamento involuntário, explorando alternativas de concepção do projeto;
- b)** Evitar o despejo forçado;

c) Mitigar os impactos sociais e econômicos negativos inevitáveis ligados à aquisição de terras ou restrições ao uso da terra, mediante as seguintes estratégias:

- Fornecer compensação, de forma atempada, pela perda de ativos a custo de reposição; e
- Ajudar os indivíduos deslocados nos seus esforços para melhorar, ou pelo menos restaurar, os seus meios de subsistência e padrão de vida, em termos reais, aos níveis prevalecentes antes do início da

implementação do projeto, o que for maior;

d) Melhorar as condições de vida dos indivíduos pobres ou vulneráveis, que estão fisicamente desalojadas, por meio da provisão de habitação adequada, acesso a serviços e instalações, e segurança da posse de terra;

e) Conceber e executar as atividades de reassentamento como programas de desenvolvimento sustentável, fornecendo recursos de investimento suficientes para permitir que os indivíduos deslocados se beneficiem diretamente do projeto, conforme a natureza do projeto possa justificar; e

f) Garantir que as atividades de reassentamento sejam planejadas e implementadas com a divulgação adequada de informação, consulta relevante e participação informada dos indivíduos afetados.

A Norma se aplica ao desalojamento físico e perdas econômicas permanentes ou temporárias decorrentes dos seguintes tipos de aquisição de terras ou restrições ao uso da terra realizadas ou impostas em relação à implementação do projeto:

a) Direitos de propriedade da terra ou direitos de uso da terra adquiridos ou restringidos por expropriação ou outros procedimentos obrigatórios, em conformidade com a legislação nacional;

b) Direitos de propriedade da terra ou direitos de uso da terra, adquiridos ou restringidos por acordos negociados com os proprietários ou com os titulares de direitos sobre a terra, caso a falta de uma resolução resulte em expropriação ou outros procedimentos obrigatórios;

c) Restrições ao uso da terra e ao acesso a recursos naturais que resultem na perda de acesso de uma comunidade ou grupos dentro de uma comunidade ao uso de recursos relativamente aos quais tenham direitos tradicionais ou costumeiros de propriedade ou direitos reconhecidos de uso;

d) Reassentamento de indivíduos sem direitos de uso formais, tradicionais ou reconhecíveis, que ocupam ou utilizam a terra antes da data-limite específica do projeto;

e) Reassentamento de indivíduos porque os impactos do projeto tornaram as suas terras inutilizáveis ou inacessíveis;

f) Restrição ao acesso à terra ou à utilização de outros recursos, incluindo a propriedade comunal e os recursos naturais, como recursos marinhos e aquáticos, os produtos florestais e não florestais, a água doce, as plantas medicinais, a caça e os terrenos de reunião e pastoreio, e os terrenos de cultivos;

g) Direitos de propriedade da terra ou de reivindicação de terras ou recursos que foram abandonados por indivíduos ou comunidades sem o pagamento completo de uma compensação; e

h) Aquisição de terra ou restrições ao uso da terra que ocorreram antes do projeto, mas que tenham sido realizadas ou iniciadas em antecipação ao projeto ou como parte da sua preparação.

A Norma classifica as pessoas que precisam ser desalojadas da área do projeto em três grupos:

a) Pessoas que são titulares de direitos formais sobre terras ou ativos;

b) Indivíduos que não têm direitos formais sobre terras ou ativos, mas que reivindicam terras ou ativos e tais reivindicações são ou podem ser reconhecidas de acordo com a legislação nacional; e

c) Indivíduos que não têm direito legal ou reivindicação reconhecíveis sobre a terra ou ativos que ocupam ou usam.

Deve-se destacar que a Norma requer que às pessoas classificadas nos grupos (a) e (b) que são fisicamente desalojadas, se ofereça a opção de ativos de substituição de valor igual ou superior, com segurança fundiária, características equivalentes ou superiores e vantagens de localização, ou compensação em dinheiro ao custo de reposição.

Adicionalmente, requer que se celebrem acordos com as pessoas classificadas no grupo (c), que são fisicamente desalojadas, que lhes permitam obter habitações adequadas através da compensação ao custo de reposição pela perda de ativos que não sejam terras (tais como habitações e outras benfeitorias no terreno) e de ajuda para o reassentamento, no lugar da compensação por terras, em valor suficiente para restaurar o seu padrão de vida num local alternativo adequado.

Para as pessoas que têm seus meios de subsistência ou geração de rendimentos afetados pelo projeto, a Norma requer a adoção de medidas para permitir que os indivíduos afetados melhorem ou, pelo menos, restaurem os seus rendimentos ou meios de subsistência, fornecendo também (e se necessário) apoio transitório, com base numa estimativa razoável do tempo necessário para restaurar a sua capacidade de geração

de rendimento, níveis de produção e padrões de vida.

4.3. COMPARAÇÃO DA LEGISLAÇÃO NACIONAL COM A NORMA AMBIENTAL E SOCIAL 5 DO BANCO MUNDIAL

O arcabouço legal municipal de Belo Horizonte descrito na subseção anterior é avaliado como consentâneo com a maioria dos objetivos e princípios da Norma Ambiental e Social 5 – Aquisição de Terras, Restrição ao Uso de Terras e Reassentamento Involuntário do Quadro Ambiental e Social do Banco Mundial, incluindo os de:

Pequenas discrepâncias ocorrem em relação ao princípio da compensação dos bens afetados pelo custo de reposição, que são minimizadas pela adoção do método para avaliação dos mesmos e pela eliminação dos fatores depreciativos e da disponibilização obrigatória de um mecanismo de queixas específico que é suprimida pela abertura dos Escritórios Sociais conforme estabelecido no Marco 2019.

Quanto à eventual perda de receitas derivadas de atividades comerciais, a Legislação Municipal já prevê a sua reposição, através do auxílio comércio. Para o caso de perdas derivadas de aluguel de imóveis afetados, os casos serão avaliados para possíveis tratativas dentro do plano de desenvolvimento econômico do empreendimento.

4.4. AGÊNCIA RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PLANO

Conforme definido no Marco 2019, a URBEL será a empresa pública responsável pela execução dos Planos de Ação de Reassentamento e do Trabalho Social em todas as intervenções

do Projeto a serem realizadas na Vila Cabana Pai Tomás.

Vale destacar que, desde a implementação da Política Municipal de Habitação, entre os anos de 1993 e 1994, a URBEL tem sido responsável pelas intervenções em assentamentos precários, o que inclui também a definição de normas e procedimentos para lidar com os deslocamentos involuntários que se fazem necessários para implementar as intervenções de urbanização e melhoria de condições dos aglomerados classificados como áreas de interesse social, e também das remoções necessárias em função de situação de risco geológico geotécnico.

A SUDECAP, por sua vez, é o órgão da Prefeitura responsável pelo processo de desapropriação. O terreno é avaliado pelo seu valor de mercado, que permite reproduzir o imóvel no mercado imobiliário e sua reinserção no mercado habitacional. A vistoria do imóvel abrange as seguintes atividades:

(1) Identificação do imóvel, com a verificação da sua localização e condições de seu entorno e o registro fotográfico. Conforme NBR 14653-1:2019, são realizadas as atividades básicas: (a) Vistoria do bem avaliando; (b) Coleta de dados; (c) Escolha da metodologia; (d) Tratamento dos dados; e (e) Resultado da avaliação.

(2) O método de avaliação utilizado é o método evolutivo: a composição do valor total do imóvel avaliando é obtida através da conjugação de métodos, a partir do

valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \cdot FC$. Onde VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; CB é o custo de reedição da benfeitoria; e FC é o fator de comercialização.

(3) Avaliação das benfeitorias do terreno pelo Método Comparativo: as benfeitorias são calculadas utilizando o método da quantificação de custo, utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico ou por orçamento detalhado com identificação das fontes consultadas.

A identificação de custo pelo custo unitário básico tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente. Para Belo Horizonte, utiliza-se a tabela mensal do CUB Sinduscon/MG. Para a depreciação física, utiliza-se a tabela de Tabela de Ross Heidecke que leva em conta a idade aparente e o estado de conservação. O custo de reedição das benfeitorias é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Nas benfeitorias externas, utiliza-se o custo pelo orçamento detalhado, com preenchimento de planilha onde são discriminados todos os serviços, indicando a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário e o custo total. A fonte utilizada é a própria planilha de tabela de preços da SUDECAP.

5. ATIVIDADES PREPARATÓRIAS: MOBILIZAÇÃO, SELAGEM, CADASTRO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS, CENSO SOCIOECONÔMICO DEFINIÇÃO DA DATA DE CONGELAMENTO

No Marco 2019 foi apresentada a metodologia utilizada pela URBEL para ações de remoção e reassentamento. Na metodologia do Trabalho Social de início das intervenções é prevista a realização de assembleia de partida com toda a comunidade, para informar sobre o início da intervenção, seu cronograma, os canais de interlocução e registro de queixas e demais ações previstas.

Durante os meses de agosto ao final de novembro de 2024, não foi possível que a URBEL apresentasse as diretrizes do Programa de Mobilidade para toda a comunidade devido às restrições às ações de mobilização e informação em massa impostas pela legislação eleitoral municipal.

Nesse sentido, a assembleia de partida só foi realizada no mês de dezembro de 2024, conforme explicado no item a seguir.

5.1 MOBILIZAÇÃO E ASSEMBLEIA DE PARTIDA PARA APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PROGRAMA MOBILIDADE E INCLUSÃO URBANA PARA FAMÍLIAS DO TERRITÓRIO

Para a realização da assembleia de partida, a equipe de trabalho social do escritório Cabana elaborou um cronograma de mobilização da comunidade, que contou com as seguintes atividades:

- Afixação de 13 faixas em pontos de grande circulação do Cabana;

- Entrega de 540 mosquitinhos/convites porta a porta (figuras 4 e 5) para os moradores das áreas afetadas direta e indiretamente pela intervenção;
- Afixação de 75 cartazes em locais estratégicos, como instituições, organizações sociais e comerciais, de forma a dar visibilidade para a atividade;
- Utilização da divulgação por meio de moto som, que percorreu as principais ruas e becos do aglomerado.

Figura 4 - Convite para Assembleia para apresentação do empreendimento



Fonte: Registro URBEL

Figura 5 - Mobilização em campo para Assembleia de apresentação do empreendimento



Fonte: Registro URBEL

A assembleia contou com a participação de cerca de 250 pessoas, lideranças comunitárias, representantes de instituições públicas e privadas do território.

A assembleia de partida foi realizada em 18 de dezembro de 2024, período noturno e em local dentro da Vila Cabana, para ser acessível a todos os moradores convidados, conforme figura 6.

Na reunião foi apresentado o Programa de Mobilidade e Inclusão Urbana, que tem como objetivo *“Melhorar a qualidade do serviço e a acessibilidade às oportunidades de trabalho para os usuários do transporte público na área de influência do Corredor Amazonas”*, bem como todas as atividades do trabalho social já realizadas no Trecho 01, finalizando a reunião com um convite à participação social de todos os presentes, através da formação do Grupo de Referência.

Cerca de 30 pessoas se inscreveram de forma voluntária para participar do grupo e das atividades a partir de 2025.

Entre a assembleia de partida e o efetivo início das ações no Trecho 02, ao qual se refere o presente PAR, foram desenvolvidas as atividades de continuidade das remoções do Trecho 01 e as ações de mobilização social previstas no PEPI.

Figura 6 – Assembleia de partida com moradores do território do Cabana para apresentação do empreendimento



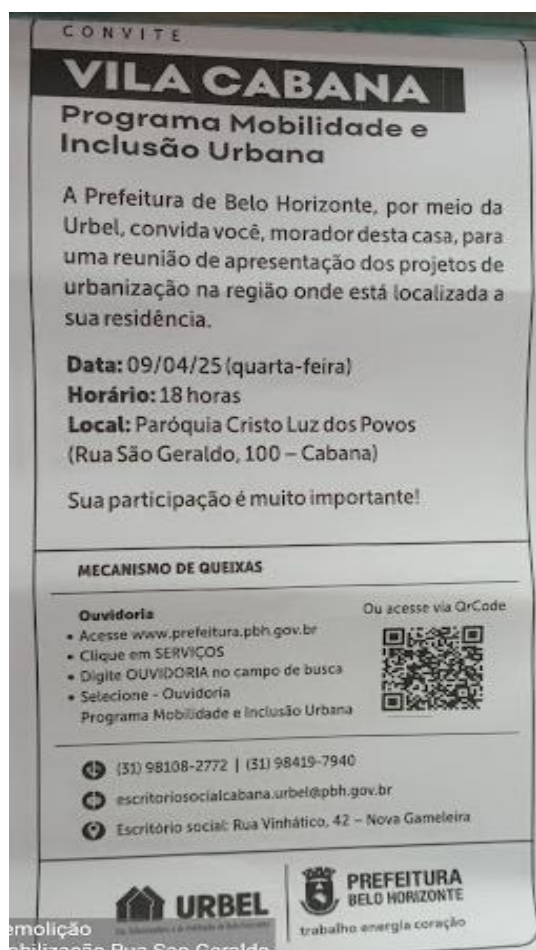
Fonte: Registro URBEL

5.2. REUNIÃO DE PARTIDA COM FAMÍLIAS A SEREM REMOVIDAS – TRECHO 02

Seguindo a diretriz de realização de reuniões específicas com famílias e proprietários dos imóveis atingidos pelo processo de deslocamento involuntário para esclarecimentos sobre as etapas e encaminhamentos do processo, bem como das alternativas existentes, foi programada a primeira reunião com os beneficiários do Trecho 02.

Esta reunião também foi precedida por mobilização de todos os moradores daquele trecho, com a distribuição do convite, conforme as imagens abaixo:

Figura 7 - Mosquitinho entregue aos moradores do Trecho 02



Fonte: Registro URBEL

Figura 8 - Mobilização em campo para reunião com as famílias do Trecho 02



Fonte: Registro URBEL

A reunião foi realizada no dia 09/04/2025 (figura 9), em local próximo ao trecho e de fácil acesso para os moradores. Durante a apresentação foram destacadas, principalmente, as etapas do trabalho social, quais sejam:

- Selagem/identificação dos domicílios a serem removidos;
- Cadastro socioeconômico das famílias residentes nos imóveis residenciais e comerciais;
- Avaliação das benfeitorias existentes no Trecho 2

Figuras 9 - Destaques da apresentação da reunião com as famílias do Trecho 02



Fonte: Registro URBEL

Destaca-se que durante a reunião foram apresentadas as alternativas para as diversas possibilidades de usos e ocupações dos imóveis, abordando a situação dos proprietários, inquilinos e comerciantes residentes na área atingida. Além disso, foi estabelecido o marco de congelamento, segundo o qual, novas ocupações não deveriam acontecer no trecho de remoção.

Em seguida, foi repassado aos participantes um calendário com a atividade de selagem/identificação dos imóveis.

5.3. SELAGEM DOS DOMICÍLIOS A SEREM REMOVIDOS

A identificação/selagem dos imóveis do Trecho 02 ocorreu no período entre 10 de abril a 27/05/2025 e foi realizada por duas equipes. Num primeiro momento a selagem foi realizada por equipe própria de funcionários da URBEL, enquanto ocorria o treinamento da equipe da empresa Scientia Vitae, ministrado pelo setor de Cadastro da URBEL. Após o treinamento, a equipe de selagem assumiu o processo.

No processo de selagem, além da identificação dos domicílios de forma individualizada com seus respectivos regimes de uso e ocupação, são levantados os dados dos seus proprietários e ocupantes, informação que é posteriormente detalhada no cadastro. Portanto, o processo de selagem já permite apresentar os primeiros dados relativos aos imóveis atingidos.

O primeiro dado relevante detectado durante o processo de selagem foi o aumento do número imóveis para além dos 82 CTs previstos inicialmente. Uma área dentro da mancha de remoção que

se encontrava desocupada em 2012, quando os CTs foram elaborados, foi gradativamente sendo ocupada, conforme registram as imagens abaixo:

Figura 10 - Foto aérea de parte do Trecho 02, denominada “ocupação” ainda desocupada



Fonte: Google Earth, junho/2017

Figura 11 - Foto aérea do mesmo local já em processo de ocupação



Fonte: Google Earth, maio/2018

Figura 12 - Foto aérea do local já ocupado por imóveis



Fonte: Google Earth, março/2025

Durante o processo de identificação dos domicílios, figura 13, foi perceptível a diferença na aparência do tempo de construção dos imóveis dentro da área da “ocupação”, em relação ao restante dos imóveis do trecho. Os imóveis dentro da denominada “ocupação”, nome dado pelos próprios moradores mais antigos, têm aparência construtiva mais recente, menos desgastada, ao contrário dos demais imóveis do trecho nitidamente desgastados pelo tempo.

**Figura 13 - Selagem dos domicílios –
Trecho 02 – Rua 7 de Setembro**



Fonte: Registro URBEL/2025

5.4. CADASTRO SOCIOECONÔMICO DAS FAMÍLIAS RESIDENTES NOS IMÓVEIS

O cadastro corresponde ao levantamento das informações completas e individualizadas das famílias e dos proprietários das benfeitorias.

O modelo de cadastro aplicado considera o levantamento de informações sobre os

responsáveis pelo núcleo familiar e todos os residentes, aspectos socioeconômicos e também a situação de ocupação e posse das benfeitorias. São levantadas, também, informações sobre os demais responsáveis pelo imóvel, com dados relativos à renda, ocupação e profissão, grau de escolaridade, tempo de residência em Belo Horizonte e no domicílio, documentos, dados de contato, entre outros.

Já o modelo de cadastro geral aplicado para os imóveis de uso comercial ou de serviços, além de levantar todas as informações pessoais dos responsáveis pelo estabelecimento, busca verificar número de empregos gerados, a principal atividade executada no estabelecimento, a renda aferida, tempo de atuação, local de residência dos responsáveis e formalidade ou não do estabelecimento comercial. Todas estas informações são aspectos relevantes para definição de prioridades e ofertas no âmbito da Lei do PRAC que será adiante apresentada.

Sobre o imóvel, são coletadas informações referentes ao regime de uso, de ocupação e tempo de construção e ou aquisição daquela benfeitoria pelos responsáveis.

A partir do cadastro também são verificadas questões específicas sobre a Política Municipal de Habitação, inclusive sobre existência de algum atendimento habitacional anterior.

A maior parte dos cadastros aplicados às famílias do Trecho 02, seja para os proprietários dos imóveis ou para famílias sob regime de inquilinato, ocorreu no período de 04/06 a 11/08/2025.

A aplicação dos cadastros para os proprietários e inquilinos dos estabelecimentos comerciais, foi

precedida por uma reunião da URBEL com os comerciantes do Trecho 02 e membros do Grupo de Referência – GR.

A mobilização para a reunião, figura 14, ocorreu entre os dias 03 e 07/07/2025 e foi apresentado o plano de atendimento das unidades comerciais.

Figura 14 - Mobilização dos comerciantes do Trecho 02



Fonte: Registro URBEL/2025

A reunião com os comerciantes foi realizada no dia 08 de julho de 2025, no salão Paroquial da Igreja Paróquia Cristo Luz dos Povos, lugar próximo ao trecho e de fácil acesso, no período noturno, quando foi apresentado o Programa de Realocação de Atividade Comercial (PRAC), pela Diretora de Trabalho Técnico Social, conforme figura 15:

Figura 15 - Reunião de apresentação do PRAC



Fonte: Registro URBEL/2025

5.5. LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES PARA FINS DE CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Consiste no levantamento detalhado das edificações, conforme metodologia descrita no Marco 2019, com a participação dos responsáveis pelos imóveis no fornecimento de informação de detalhes construtivos. O levantamento de campo foi iniciado no final do mês de julho, cumprindo as perspectivas apresentadas na reunião com os moradores, estando em fase de finalização. O prazo de avaliação e de cálculo das benfeitorias está se estendendo além do previsto, em função do aumento no número de CTs e por questões relacionadas às dinâmicas próprias do Trecho 02.

Após o levantamento de campo, é feito o cálculo do valor de avaliação, sem aplicação de índices de depreciação, conforme previsto no Marco de Reassentamento Involuntário e aplicado também no Trecho 01.

É importante salientar que os imóveis estão com valores atualizados, em acordo com a Portaria URBEL 061/2025, publicada em 02/07/2025, que estabelece nova planilha de referência de preços para ser utilizada nas avaliações de imóveis situados em assentamentos precários para fins de indenização.

5.6. DEFINIÇÃO DA DATA DE CONGELAMENTO DA ÁREA

Com as informações prestadas na reunião de partida, a realização da selagem e do cadastro e o levantamento físico das benfeitorias, considera-se definida a data de congelamento, que corresponde à data da reunião específica do Trecho 02, realizada em 09/04/2025.

5.7. MAPA DE SELAGEM

Os imóveis identificados na selagem estão apresentados na figura abaixo, figura 16:

Figura 16 – Mapa de selagem



6. RESULTADOS DO CADASTRO DE IMÓVEIS E DO CENSO SOCIOECONÔMICO

6.1. CADASTRO DOS IMÓVEIS AFETADOS

No Trecho 02, nenhuma família cadastrada apresentou registro de propriedade dos lotes e nem reivindicou qualquer tipo de vínculo ou relação com tais propriedades.

A pesquisa de propriedade dos terrenos, para os quais é devida a desapropriação segue em andamento, sem que tenha sido localizado, até então, nenhum registro de propriedade, conforme será tratado em tópico específico adiante.

As informações coletadas durante o cadastro estão abaixo descritas, considerando a totalidade dos selos identificados e a sua sobreposição com os lotes.

O principal resultado do cadastro de imóveis afetados a partir das informações prestadas pelas famílias residentes refere-se à classificação dos imóveis por regime de uso e ocupação.

A situação dos 107 imóveis selados no trecho de remoção está apresentada na **Tabela 1**.

Tabela 1 - Distribuição dos imóveis a serem removidos conforme regime de ocupação

REGIME DE USO	REGIME DE OCUPAÇÃO		
	PRÓPRIO	ALUGADO OU CEDIDO	TOTAL
Residencial	48	24	72
Comercial	09	05	14
Serviços de uso coletivo	0	0	0
Imóveis vazios	12	0	12
Imóveis em construção	03	0	03
Imóveis de uso misto	04	0	04
Imóvel sem definição	02	0	02
TOTAL	78	29	107

Conforme Tabela 1, o uso dos imóveis em remoção é predominantemente residencial, seja ele próprio ou alugado, e seus ocupantes são predominantemente proprietários das benfeitorias. No entanto, diferentemente do Trecho 01, este trecho apresenta um número elevado de famílias que vivem em regime de inquilinato, assim como

imóveis de uso comercial. É possível inferir que é um trecho onde há uma certa especulação imobiliária e muita alternância de inquilinos nos imóveis alugados, observada, inclusive, durante o processo de cadastro socioeconômico dos mesmos.

Os 04 imóveis de uso misto são residências onde há, também, atividades

relacionadas a salão de beleza, costura, brechó de roupas e brechó de plantas.

Não foram identificados neste trecho, imóveis utilizados para serviços coletivos.

Os 14 imóveis de uso comercial, sendo 09 próprios e 05 alugados, tem atividades variadas tais como bares, marcenaria, salões de beleza, distribuidoras de bebidas, lava jato, lanchonete, topa tudo e loja de roupas e artigos femininos.

Há ainda dois imóveis para os quais as equipes de selagem não conseguiram determinar nem o uso e nem o regime de ocupação, pelo fato de permanecerem fechados todos os dias em que a equipe esteve em campo, não obstante as diversas tentativas de identificação e cadastramento.

Com relação ao número de proprietários dos 91 imóveis de uso residencial (próprio ou alugado), imóveis de uso misto, mais os 15 imóveis desocupados/vazios e em construção, foram identificadas 192 pessoas proprietárias, envolvidas no processo de remoção.

Portanto, o número de pessoas abrangidas pelo presente Plano de Ação de Reassentamento é de 192, além dos comerciantes que serão tratados adiante no texto.

6.2. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS DAS PESSOAS AFETADAS

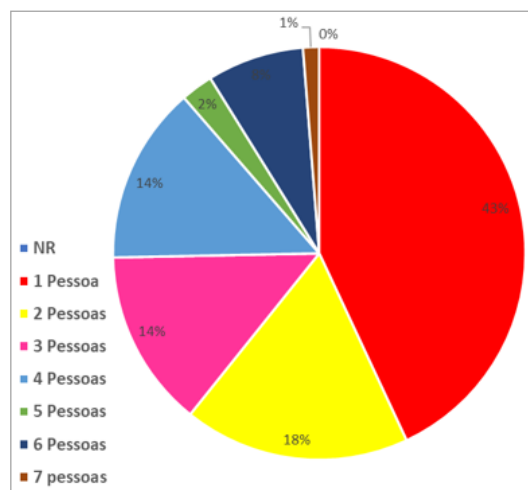
A partir dos dados extraídos do cadastro das famílias do **Trecho 02**, tem-se as principais características econômicas das famílias dos 91 imóveis, considerando os usos residencial, misto,

em construção e vazios daquele trecho de remoção.

O primeiro dado avaliado se refere à distribuição dos imóveis por número de residentes. O número de pessoas por domicílio se distribui da seguinte forma: em 43% dos domicílios do Trecho 02, reside somente uma pessoa. Em 18% dos domicílios residem duas pessoas; em 14% dos domicílios residem famílias compostas por 3 e 4 pessoas. Em 8% dos domicílios residem famílias com 6 pessoas, em 2% dos domicílios, famílias com 5 pessoas e somente em 1% dos domicílios há famílias com 7 pessoas.

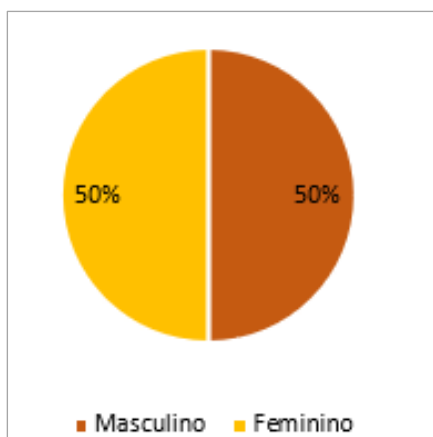
Destaca-se que não são, em sua maioria, famílias numerosas, estando o maior percentual distribuído nas famílias de até 4 pessoas, compatível com a média anteriormente apresentada.

Gráfico 1 - Distribuição dos imóveis por número de moradores



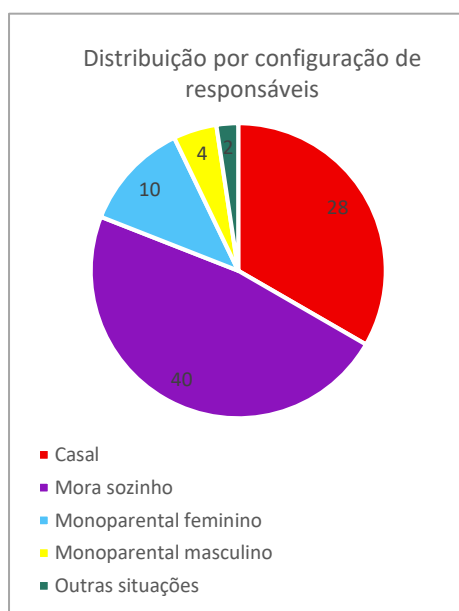
Dos 192 moradores, 50% são do sexo masculino e 50% são do sexo feminino.

Gráfico 2 - Distribuição dos moradores por sexo



Quanto à organização familiar, foram considerados os dados relativos aos responsáveis pelos 91 imóveis de uso residencial, misto, em construção ou vazio. Conforme representado no gráfico abaixo, o maior número é composto por pessoas que moram sozinhas, seguidas de famílias chefiadas por um casal.

Gráfico 3 - Distribuição dos imóveis por configuração dos responsáveis



Quanto ao tempo de residência, 43% dos moradores reside há mais de quarenta anos no município, seguidos de 24% que reside em BH há mais de cinquenta anos.

Das características socioeconômicas, destaca-se os dados de renda, raça, situação ocupacional e profissional dos responsáveis.

No que se refere à situação ocupacional dos responsáveis pelos 91 domicílios residenciais, mistos, desocupados e vazios, a maior parte é composta por pessoas com renda formal, advinda de emprego fixo ou de carteira assinada.

Em relação à situação ocupacional dos responsáveis, os dados apontam uma porcentagem grande de aposentados, cerca de 32%, seguida de autônomos, 19% e empregados, cerca de 18%.

No que se refere às ocupações/profissões, aferiu-se que há uma distribuição equilibrada entre as categorias que requerem baixa qualificação profissional e que são mais operacionais, de acordo com as categorizações estabelecidas pela CNAE, na figura 17.

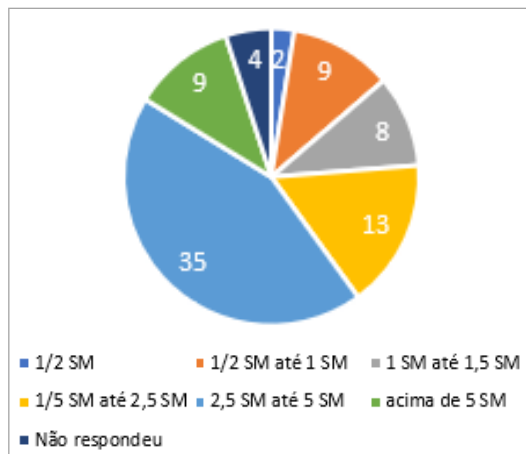
Figura 17 – Categorias CNAE

	F	%
Atividades administrativas e serviços complementares	15	17
Vigilante/Segurança	5	34
Auxiliar de Serviços Gerais	3	20
Porteiro	2	13
Outras profissões com menos de 10%	5	33
TOTAL	15	100
Indústria de transformação	13	15
Costureira	5	38
Auxiliar de Produção	4	31
Torneiro	3	23
Outras profissões com menos de 10%	1	8
TOTAL	13	100
Comércio e reparação de veículos automotores	11	13
Comerciante/Vendedor/Gerente de vendas	8	73
Mecânico	2	18
Outras profissões com menos de 10%	1	9
TOTAL	11	100
Serviços Domésticos	9	10
Doméstica, diarista ou faxineira	9	100
TOTAL	9	100
Outras Atividades de Serviços	5	6
Manicure	2	40
Barbeiro	1	20
Cuidador de Idosos	1	20
Cuidador de Crianças	1	20
TOTAL	5	100
Outras profissões com 5% ou menos	14	16
Transporte, Armazenagem e Correio	4	29
Construção	4	29
Alojamento e Alimentação	3	21
Outras profissões com menos de 10%	3	21
TOTAL	14	100
NS/NR; Sem Ocupação Definida	20	23
NS/NR	12	60
Sem Ocupação Definida	8	40
TOTAL	20	100
TOTAL	87	100

Foram consideradas operacionais aquelas profissões relacionadas às atividades de maior dispêndio físico (muitas relacionadas à construção civil e desempenho de atividades de conservação e faixa).

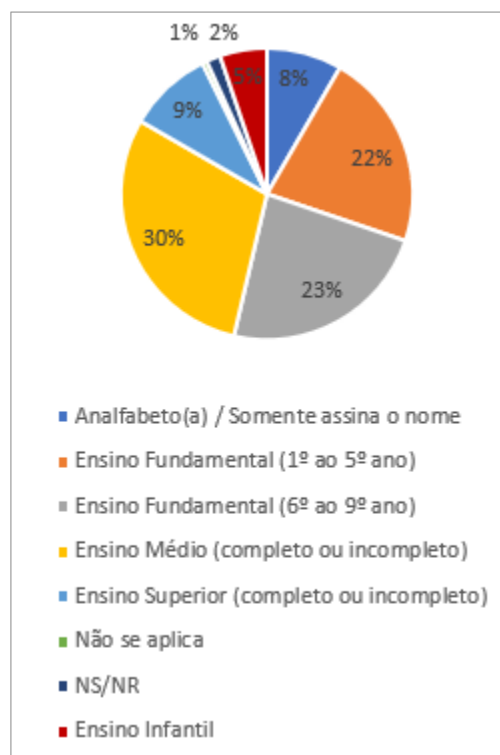
Em relação à renda familiar, gráfico 4, os dados apontam que, 35% das famílias possuem renda na faixa de 2,5 a 5 salários mínimos, com o valor de referência de R\$1.518,00, seguidos por 13% na faixa de 1,5 a 2,5 salários mínimos.

Gráfico 4 - Renda familiar mensal



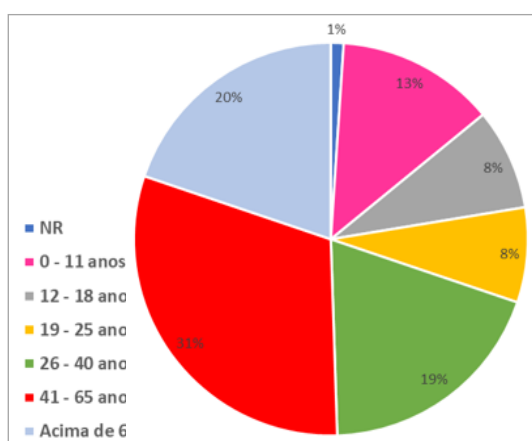
Quanto à escolaridade, conforme gráfico 5, trata-se de população com baixo grau de escolaridade, sendo 45% com ensino do fundamental – completo ou incompleto. Já 30% declararam ensino médio completo ou incompleto.

Gráfico 5 - Escolaridade dos responsáveis



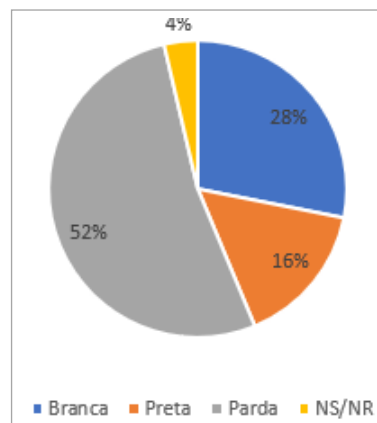
Quanto à idade dos responsáveis, segundo o gráfico 6, pelos imóveis, percebe-se uma diversidade na distribuição da população, podendo-se afirmar, contudo, que se trata de população predominante adulta, sendo 31% com idade acima de 41 anos, seguidos de 20% com idade acima de 65 anos e 19% da população na faixa entre 26 a 40 anos. É importante destacar que 21% da população afetada é formada por crianças e adolescentes ressaltando-se que são faixas etárias alvos de atenção especial nas políticas sociais.

Gráfico 6 - Idade dos moradores



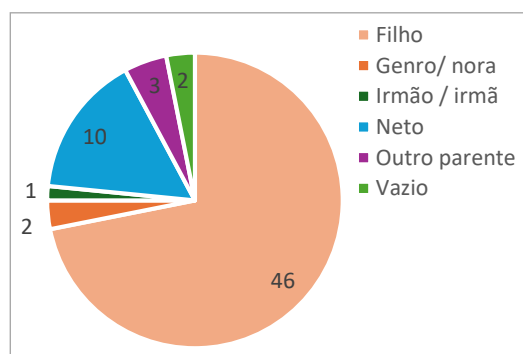
Quanto à raça/cor, informação declarada pelos responsáveis, predominam pessoas de cor parda, correspondendo a 52%, seguidos de 28% de cor branca e 16% declarando-se pretos, conforme gráfico abaixo:

Gráfico 7 - Raça/cor dos responsáveis



Por fim, no que tange aos demais ocupantes, a partir do gráfico a seguir, constata-se que as famílias são compostas, em sua maioria, por núcleos familiares compostos por responsáveis, filhos e netos.

Gráfico 8 – Relação dos responsáveis e demais ocupantes



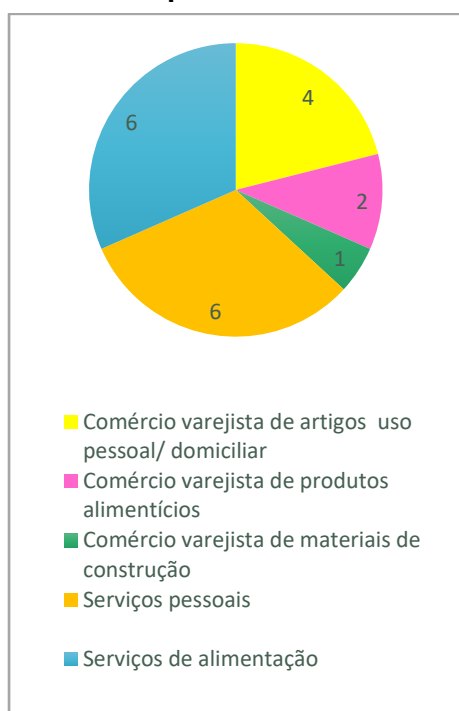
6.3. CARACTERÍSTICAS DAS ATIVIDADES COMERCIAIS AFETADAS

Com relação aos 19 imóveis de uso comercial, os dados coletados permitem uma caracterização inicial.

São predominantemente de regime de ocupação própria (total de 12), mas sendo também significativo o número de atividades comerciais exercidas em imóveis alugados (total de 7).

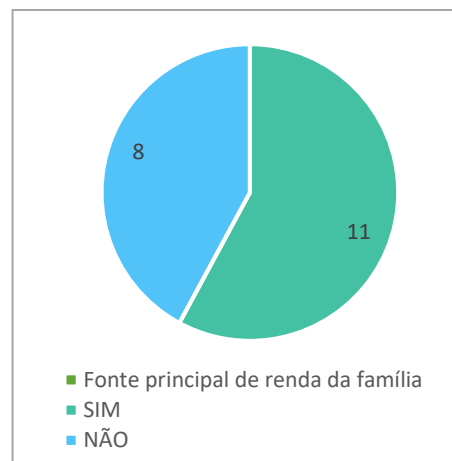
Quanto ao tipo de serviços / atividades desenvolvidas, estão demonstradas no gráfico 9. Percebe-se grande diversidade das atividades desenvolvidas, sendo que os serviços pessoais (especialmente serviços de beleza) e serviços de alimentação (bares especialmente bares e lanchonetes) são os mais significativos.

Gráfico 9 – Tipos de serviços prestados



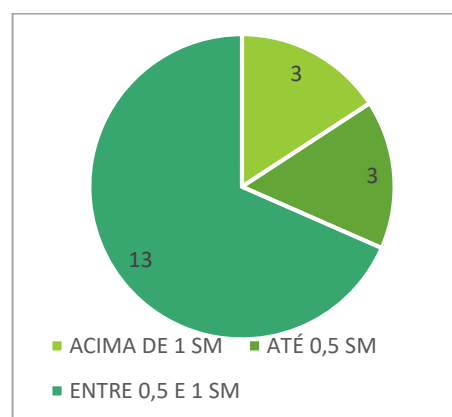
Quanto à importância da renda advinda da atividade comercial, gráfico 10, foi levantado que 57% o comércio representa a renda principal da família, o que reforça a importância das medidas de realocação das atividades.

Gráfico 10 – Atividade comercial como fonte principal de renda da família



A importância da renda é confirmada no Gráfico 11, que indica que, sem renda da atividade comercial situada no Trecho 02, a maioria das famílias alcançam renda per capita mensal de até um salário mínimo.

Gráfico 11 – Renda per capita familiar excluindo a renda da atividade comercial

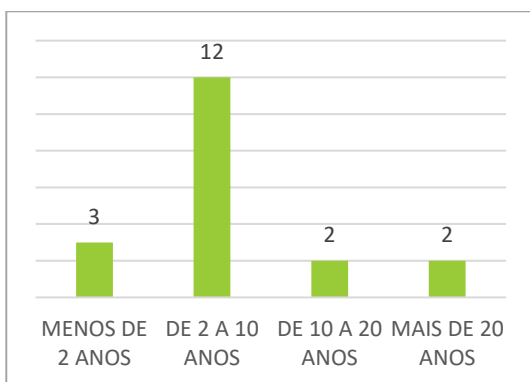


No entanto, destaca-se que as atividades comerciais que possuem importância na renda das famílias não impactam em maior escala outros moradores do aglomerado visto que apenas duas atividades empregam outros moradores da vila além da própria família do comerciante.

Outra informação apurada é com relação ao vínculo entre os proprietários das atividades comerciais e o Aglomerado Cabana, sendo identificado que, dos 19 comerciantes a serem relocados, apenas um não é morador do território.

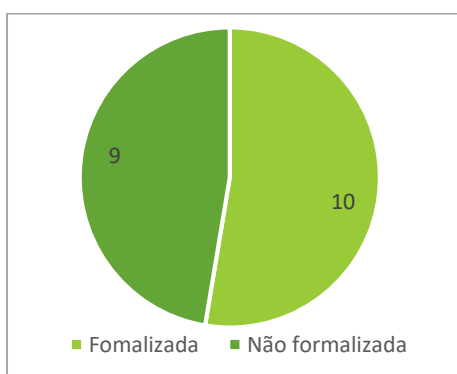
As atividades comerciais em processo de remoção estão estabelecidas nos endereços há um tempo significativo, visto que a sua maioria funciona no local por período entre 2 e 10 anos, sendo 4 muito antigas, com mais de 10 anos no endereço, conforme gráfico 12.

Gráfico 12 – Tempo da atividade comercial



Por fim, com relação à situação de regularidade da atividade comercial, há simetria entre as atividades formalizadas e não formalizadas, de acordo com o gráfico 13.

Gráfico 13 – Situação da atividade econômica



6.4 INFORMAÇÕES SOBRE FAMÍLIAS REMOVIDAS EM FUNÇÃO DE RISCO INCLUÍDAS NO PAR

Nove imóveis incluídos no PAR do Trecho 02 em função de identificação de risco, geraram antecipação do atendimento mesmo não estando nos limites do território definido para aquele trecho.

As famílias foram removidas de imóveis situados no Beco São Miguel, Travessa Gaspar Barbosa, Beco das Rosas, Beco Santa Catarina.

A distribuição dos imóveis em risco está apresentada na Figura 18, abaixo, confirmando a sua inclusão no trecho das intervenções do Programa Mobilidade.

Figura 18 – Localização dos imóveis removidos por risco



Delas, 06 famílias se encontravam anteriormente no Programa Bolsa Moradia, sendo que as remoções ocorreram entre abril de 2020 e abril de 2021. Outros três imóveis não chegaram a receber atendimento emergencial pois, quando da indicação do risco, as famílias já não residiam nos imóveis.

Dos 09 casos, 06 já foram atendidos com o pagamento das indenizações, que variaram entre R\$ 50.558,56 e R\$ 134.586,75. Outras duas famílias fizeram adesão ao reassentamento em unidade habitacional e uma ainda não definiu a alternativa de atendimento.

6.5. PRESENÇA DE GRUPOS OU PESSOAS VULNERÁVEIS QUE REQUEREM PROVISÕES ESPECIAIS

Além das vulnerabilidades de renda e as faixas etárias com maior necessidade de proteção social, não foram identificadas outras vulnerabilidades que indiquem necessidade de provisão especial. Pondera-se, entretanto, a grande quantidade de famílias que vivem no regime de inquilinato, que pode ser considerada uma variável de vulnerabilidade, visto que apesar de haver uma perspectiva de atendimento futuro caso tenha sobra de vaga em unidade habitacional, terão que encontrar um novo local de moradia em um território bastante adensado e com altos valores de aluguel. Além das medidas de compensação já previstas, indicadas na Tabela 2 – Categorias de pessoas afetadas e compensações, que será apresentada adiante, a equipe de trabalho social buscará minimizar os impactos, com apoio social e logístico para buscarem outro imóvel de aluguel ou possibilidade de relocação até a conclusão das unidades habitacionais onde serão reassentadas.

Vale ressaltar que a questão de acessibilidade será considerada nas unidades habitacionais e a preferência de reassentamento nos andares inferiores será considerada para alguma vulnerabilidade que se verifique ao longo do processo de remoção.

6.6. INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS PÚBLICOS OU COMUNITÁRIOS QUE PODEM SER AFETADOS

No trecho em referência não foram identificados imóveis de serviços de uso coletivo a serem removidos, que poderiam trazer algum impacto na comunidade.

6.7. PADRÕES DE INTERAÇÃO NAS COMUNIDADES AFETADAS E COMO SERÃO AFETADOS

No Marco 2019 foram apresentadas características gerais sobre a dinâmica social da Vila Cabana do Pai Tomás, bem como as estratégias de trabalho social para minimizar as eventuais alterações no padrão de interação das comunidades. Dentre estas, destacam-se dois aspectos: (a) a divisão interna do território em setores – em função da sua grande extensão territorial e das barreiras físicas que representam obstáculos articulação interna e externa do assentamento – e (b) a violência (ligada ao tráfico de drogas e aos crimes contra a vida, que historicamente estão presentes na Vila) que é fator limitador ao livre trânsito das pessoas entre os setores da Vila.

Estes fatores justificaram a busca de soluções para o reassentamento dos moradores de cada setor, de forma que maior parte dos afetados permaneça próximo de seu endereço de origem, e o desenvolvimento de ações do Trabalho Social com vistas a fortalecer e criar novas formas de sociabilidade e vivência coletiva através de reuniões temáticas com as famílias afetadas para sua adaptação à vida em condomínio.

No que se refere ao presente Plano de Ação de Reassentamento, vale destacar que as famílias poderão, se assim

preferirem, permanecer na mesma área de onde serão removidas, tendo em vista a previsão de construção de unidades habitacionais no mesmo território.

6.8. INSTITUIÇÕES FORMAIS E INFORMAIS QUE PODEM SER RELEVANTES NO PROCESSO DE CONSULTA

Na fase atual do trabalho social, o Plano de Engajamento das Partes Interessadas (PEPI) está sendo implementado através das atividades de formação do GR, com cronograma de ações previsto até o primeiro semestre de 2026. Essa formação busca o fortalecimento desses atores *do e no* território visando capacitar e subsidiar a atuação dos mesmos no decorrer e após a conclusão do empreendimento.

Também, tem ocorrido encontros com as instituições do território para apresentação e balanço das ações relativas ao trabalho social. Com vistas a avançar no (PEPI), ações serão desenvolvidas com as instituições que atuam no território do Cabana em consonância com as atividades pertinentes ao Projeto de Trabalho Técnico Social - PTTS. Além disso, moradores serão convidados a se engajar nas ações previstas nos eixos de mobilização, educação ambiental, empreendedorismo e geração de renda, entre outros, a partir do Seminário para apresentação do PTTS em novembro de 2025.

Abaixo tem-se a disposição geográfica dos participantes do GR no território do Cabana.

Figura 19 - Imagem georreferenciada do local de moradia dos participantes do GR no território



Atualmente, a concentração dos participantes do GR é justamente em ruas/ becos localizados no Trecho 01, Fundo da Colina e no Trecho 02, Rua Sete de Setembro. Há também a participação de membros do GR vindos de outros setores do Cabana, mas com uma concentração nos trechos onde já as remoções foram finalizadas ou onde o trabalho social com as famílias ainda será iniciado. Importante também salientar que essa participação pode se alterar ao longo da implantação do empreendimento, em virtude inclusive, da possibilidade de alguns membros do GR serem removidos e mudarem-se do território.

Na fase atual que diz respeito aos trabalhos desenvolvidos no Trecho 02, os contatos foram realizados com instituições, ONGs, lideranças comunitárias, equipamentos públicos e privados.

7. ELEGIBILIDADE

São elegíveis para receber as alternativas de compensação oferecidas pelo Plano de Ação de Reassentamento todas as pessoas afetadas (independente do regime de ocupação e uso e de acordo com os critérios de elegibilidade a seguir descritos) que se encontravam na área de remoção um ano antes de abril de 2025, quando foi realizada a reunião com os atingidos do Trecho 02 para apresentação do projeto e informado o início da selagem.

7.1. CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS E ELEGÍVEIS

As pessoas e famílias afetadas pela remoção de imóveis no Trecho 02 foram classificadas em sete categorias de acordo com a ocupação e o uso que fazem dos imóveis. São elas:

- Categoria 1: **Ocupantes** de imóveis de uso **residencial** que são **proprietários** das benfeitorias;
- Categoria 2: **Ocupantes** de imóveis de uso **residencial** com regime de ocupação diferente do próprio (**alugado ou cedido**);
- Categoria 3: **Ocupantes** de imóveis de **uso misto** que são **proprietários** das benfeitorias;
- Categoria 4: **Ocupantes** de imóveis de uso **não residencial** (serviços, comércio, indústrias, uso coletivo) que exercem atividade comercial em regime de **aluguel**;
- Categoria 5: **Ocupantes** de imóveis de uso **não residencial** que são **proprietários das benfeitorias e**

exercem a atividade comercial no estabelecimento comercial;

- Categoria 6: **Proprietários** de imóveis **vazios ou em construção**;
- Categoria 7: **Proprietários** de imóveis residenciais, comerciais ou mistos que estejam alugados a terceiros e,
- Categoria 8: **Proprietários** dos terrenos / glebas que são ocupados pelas famílias enquadradas nas demais categorias.

Considerando as categorias de pessoas afetadas estabelecidas pela Norma Ambiental e Social 5 – Aquisição de Terras, Restrição ao Uso de Terra e Reassentamento Involuntário do Quadro Ambiental e Social do Grupo Banco Mundial, pode-se estabelecer que:

As pessoas classificadas nas categorias 1, 3, 4, 6, 7 e 8 pertencem aos grupos de pessoas que não têm direitos formais sobre terras ou ativos, mas que reivindicam terras ou ativos e tais reivindicações são ou podem ser reconhecidas de acordo com a legislação nacional, para quem a Norma requer que se ofereça a opção de ativos de substituição de valor igual ou superior, com segurança fundiária, características equivalentes ou superiores e vantagens de localização, ou compensação em dinheiro ao custo de reposição.

As pessoas classificadas na Categoria 2 e 5 pertencem ao grupo de pessoas que não têm direito legal ou reivindicação reconhecíveis sobre a terra ou ativos que ocupam ou usam, para quem a Norma requer que se celebrem acordos com as pessoas classificadas no grupo.

Já os casos enquadrados na categoria 8 referem-se aos proprietários das terras, visto que não foi identificada nenhuma relação entre os ocupantes e/ou posseiros das benfeitorias e a propriedade dos terrenos. No Trecho 02, há uma gleba não parcelada, para a qual não foi possível, até o momento, a identificação dos proprietários para a efetivação da desapropriação. A URBEL tem realizado pesquisas cartorárias com tal objetivo, até então sem sucesso.

As providências para desapropriação e para os devidos ressarcimentos serão adotadas tão logo o proprietário seja formalmente reconhecido.

7.2. ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO OFERECIDAS ÀS PESSOAS AFETADAS

Como estabelecido no Marco 2019, as seguintes alternativas de compensação serão oferecidas às pessoas afetadas no Trecho 02. Para os casos de deslocamento físico, as alternativas são:

- Indenização financeira e das benfeitorias, sendo o ressarcimento das benfeitorias e melhorias realizadas nos imóveis a serem removidos calculado através de planilha de custos e metodologia desenvolvida pela URBEL, com aplicação de normas técnicas específicas, que buscam avaliar todos os investimentos realizados nas construções;
- Reassentamento em unidades habitacionais produzidas dentro da área de abrangência do empreendimento, na própria Vila Cabana, que estará disponível também para aqueles não proprietários dos imóveis removidos, que ali residam em regime de cessão ou aluguel;

- Pagamento de Bolsa Moradia no período entre a necessidade de remoção do imóvel e a entrega da unidade habitacional de reassentamento;

- Reassentamento monitorado, através de aquisição de outro imóvel escolhido pela família removida e aprovado em vistoria pela URBEL, nos termos da Lei Municipal, que institui no município, o Programa PROAS. Através dele, famílias cujos imóveis forem avaliados até o limite de R\$ 40.000,00 poderão adquirir imóveis cujo valor de venda esteja dentro do mesmo limite.

Para os casos de deslocamento econômico serão oferecidas alternativas - através de legislação municipal própria - para relocação de unidades comerciais, através de unidades construídas na área de abrangência do empreendimento ou de fornecimento de áreas remanescentes para sua reconstrução, conjugada com pagamento de auxílio temporário (Bolsa Comércio) até a conclusão e entrega do ponto de remanejamento da atividade, podendo contar com o apoio da equipe social para buscar outro imóvel comercial para locação temporária.

7.3. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

No Marco 2019, foi apresentada a estrutura geral de tipos de atendimento previstos para as diversas categorias de pessoas a serem removidas, considerando regime de ocupação dos imóveis, regime de uso e valores de avaliação. O Trecho 02 foi assim definido por (a) ser estratégico do ponto de vista de frente de obras e por ser área prevista de reassentamento habitacional.

Para verificar a forma de atendimento e compensação a ser aplicada a cada pessoa afetada, tabela 2, os critérios de

elegibilidade consideram informações informações prestadas pelas famílias previamente coletadas sobre a sobre a forma de uso das mesmas. propriedade das benfeitorias e as

Tabela 2 – Categorias de pessoas afetadas e compensações

Categorias de Pessoas Afetadas	Alternativas de Compensação
<u>Categoria 1:</u> Ocupantes de imóveis de uso residencial que são proprietárias das benfeitorias;	• Indenização financeira • Reassentamento em Unidades Habitacionais com auxílio temporário através do Bolsa Moradia
<u>Categoria 2:</u> Ocupantes de imóveis de uso residencial com regime de ocupação diferente do próprio (alugado ou cedido);	• Reassentamento em Unidades Habitacionais através de financiamento subsidiado definida na Política Municipal de Habitação⁴
<u>Categoria 3:</u> Ocupantes de imóveis de uso misto que são proprietárias das benfeitorias;	• Reassentamento da atividade comercial em unidades construídas na área de abrangência do empreendimento ou fornecimento de áreas remanescentes para sua reconstrução, conjugadas com pagamento de auxílio temporário (Bolsa Comércio) até a conclusão e entrega do ponto de remanejamento da atividade. Conjugado com: • Indenização financeira pela parte residencial. • Reassentamento em Unidades Habitacionais com auxílio temporário através do Bolsa Moradia.
<u>Categoria 4 :</u> Ocupantes de imóveis de uso não residencial (serviços, comércio, indústrias, uso coletivo) que exercem atividade comercial em regime de aluguel .	• Recebimento de um lote em área remanescente para reconstrução da atividade comercial às expensas/custas do inquilino
<u>Categoria 5:</u> Ocupantes de imóveis de uso não residencial que são proprietárias das benfeitorias e exercem a atividade comercial no estabelecimento comercial;	• Reassentamento da atividade comercial em unidades construídas na área de abrangência do empreendimento ou fornecimento de áreas remanescentes para sua reconstrução, conjugadas com pagamento de auxílio temporário (Bolsa Comércio) até a conclusão e entrega do ponto de remanejamento da atividade.

⁴ O valor das mensalidades do financiamento subsidiado conforme avaliação da renda familiar mensal e com teto equivalente a 30% da mesma.

Categorias de Pessoas Afetadas	Alternativas de Compensação
<u>Categoria 6:</u> Proprietárias de imóveis vazios ou em construção	• Indenização financeira pelas benfeitorias vagas ou em construção
<u>Categoria 7:</u> Proprietários de imóveis residenciais ou comerciais/ serviços ou mistos que estejam alugados a terceiros.	• Indenização financeira pelas benfeitorias alugadas.
<u>Categoria 8:</u> proprietários dos terrenos / glebas que são ocupadas pelas famílias enquadradas nas demais categorias.	• Desapropriação dos terrenos, com o devido pagamento das terras, tão logo seja identificada a propriedade.

7.4. NÚMERO DE ATENDIMENTOS PREVISTOS POR CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS

As pessoas afetadas estão distribuídas em diferentes categorias. Destacam-se 48 famílias ocupantes de imóveis residenciais proprietárias das benfeitorias e 24 famílias que residem em imóveis alugados ou cedidos. Há ainda 4 famílias em imóveis de uso misto.

Nos imóveis não residenciais, contabilizam-se 5 famílias proprietárias das benfeitorias sem atividade comercial, 5 famílias que exercem atividade comercial em imóveis alugados e 9 famílias proprietárias que exercem atividade comercial no local. Além disso, há 15 famílias proprietárias de imóveis vazios ou em construção e 15 famílias proprietárias de imóveis alugados a terceiros. A quantidade de proprietários de terrenos ocupados por terceiros não foi identificada.

Tabela 3: Quantidade de Famílias Afetadas por Categoria

Categorias de Pessoas Afetadas	Quantidade de Famílias
<u>Categoria 1:</u> Ocupantes de imóveis de uso residencial que são proprietárias das benfeitorias	48
<u>Categoria 2:</u> Ocupantes de imóveis de uso residencial com regime de ocupação diferente do próprio (alugado ou cedido)	24
<u>Categoria 3:</u> Ocupantes de imóveis de uso misto que são proprietárias das benfeitorias	04
<u>Categoria 4:</u> Ocupantes de imóveis de uso não residencial (serviços, comércio, indústrias, uso coletivo) que são proprietárias apenas da benfeitoria, mas não exercem a atividade comercial	05

Categorias de Pessoas Afetadas	Quantidade de Famílias
<u>Categoria 5:</u> Ocupantes de imóveis de uso não residencial (serviços, comércio, indústrias, uso coletivo) que exercem atividade comercial em regime de inquilinato em estabelecimentos comerciais alugados	05
<u>Categoria 6:</u> Ocupantes de imóveis de uso não residencial que são proprietárias das benfeitorias e exercem a atividade comercial no estabelecimento comercial	09
<u>Categoria 7:</u> Proprietários de imóveis vazios ou em construção	15
<u>Categoria 8:</u> proprietários de imóveis residenciais, comerciais ou mistos que estejam alugados a terceiros	15
<u>Categoria 3:</u> Proprietários de terrenos ocupados por terceiros	Não identificado

8. MÉTODO DE AVALIAÇÃO E COMPENSAÇÃO DAS PERDAS

A avaliação dos imóveis a serem removidos do Trecho 1 foi efetuada conforme metodologia descrita no Marco 2019 inclusive sem aplicação de fatores de depreciação.

A metodologia adotada na avaliação de imóveis segue a Norma da ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de bens – Imóveis Urbanos) e utiliza o Método de Quantificação de Custo por Orçamento Detalhado (item 8.3.1.2 da NBR 14.653-2:2011), respeitando as características construtivas do imóvel no momento da vistoria.

Este método conduz a resultados mais precisos para o tipo de construções encontradas nas áreas de atuação, tendo em vista a grande diversidade de características construtivas, destoantes das padronizações do Custo Unitário Básico de Construção (CUB), assim como a ausência de dados confiáveis no mercado imobiliário compatíveis com o imóvel avaliado, indispensáveis para a formação de amostra confiável e que inviabiliza a aplicação da avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (item 8.2.1 – ABNT NBR 14.653-2:2011).

Esta metodologia adotada pela URBEL consta de vistoria detalhada da benfeitoria, que tem como objetivos caracterizar e quantificar os materiais aplicados, seu estado de conservação e idade aparente. No levantamento de campo é elaborado um croqui, detalhando-se todos os serviços: limpeza do terreno, corte e/ou aterro, fundação, piso, alvenaria, revestimentos, telhado, esquadrias, contenções, estruturas, pontos elétricos e hidráulicos,

etc. As vistorias são sempre acompanhadas pelo beneficiário e/ou representante autorizado (maior de 18 anos). A participação do beneficiário no levantamento do histórico construtivo conduz a resultados bem aproximados da realidade do que foi executado.

Após a vistoria detalhada da benfeitoria, o engenheiro Responsável Técnico elabora um orçamento analítico de todas as etapas da construção, chegando ao valor da benfeitoria. Na planilha de custo são discriminados todos os serviços, indicando-se unidade de medida, quantidade e preço unitário, baseando-se no modelo ABNT NBR 12721. A seguir, elabora um parecer técnico contendo a caracterização do imóvel, da localização e da metodologia utilizada na avaliação; folha de rosto contendo as descrições do imóvel; planilha de composição de custo; relatório fotográfico; croqui da benfeitoria (cópia digital – scanner ou auto CAD); e, localização do imóvel pelo Google Earth.

Cabe ressaltar que a URBEL adota como parâmetro de preços unitários a planilha da SUDECAP, sendo que tanto as tabelas de preços como a de composição de preços são elaboradas de acordo com o Caderno de Encargos da SUDECAP, documento técnico integrante de todos os Editais e Contratos da PBH, onde constam especificações e normas de medições e pagamentos de cada serviço, referentes a projetos e obras, conforme Decreto 10.710 de junho de 2001. A planilha de preços e a de composição de preços se encontram disponibilizadas no site da PBH. Em relação aos preços unitários (tabela SUDECAP), os mesmos são determinados por Portaria da URBEL

sendo normalmente atualizados anualmente (está vigente Portaria URBEL 124/2023 de 30/06/2023).

Em caso de discordância, os beneficiários são informados pela equipe

social que podem agendar revisão de planilha com o engenheiro avaliador para entender e/ou tirar dúvidas sobre a avaliação do seu imóvel, no que tange aos serviços e quantitativos apropriados.

9. PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS AFETADAS

9.1. METODOLOGIA

A metodologia para participação comunitária já foi apresentada no Marco 2019, estando diretamente associadas à implementação do Trabalho Social pela URBEL.

Vale realçar que o Trabalho Social consiste num conjunto de estratégias, processos e ações, realizado a partir de estudos, diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões: social, econômica, produtiva, ambiental e político institucional do território e da população beneficiária, além das características da intervenção.

Seu objetivo geral é promover (i) a participação social, a melhoria das condições de vida, a efetivação dos direitos sociais dos beneficiários, (ii) o pleno diálogo e fluxo de informações relativos à execução das obras e das ações de reassentamento e (iii) a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.

Em sua dimensão mais geral de atendimento à comunidade direta e indiretamente afetada, o Trabalho Social ocorre em três momentos:

- Fase de Pré-obras: trata-se do período em que ocorre o início do trabalho de mobilização social com o repasse de informações sobre a intervenção e do próprio trabalho social. Nesta fase serão realizadas a montagem do Escritório Social, as reuniões de esclarecimentos sobre a intervenção e seu cronograma, composição do Grupo de Referência, o resgate do processo

participativo realizado até então e a execução das ações de reassentamento.

- Fase de Obras: refere-se ao acompanhamento da intervenção e execução das propostas sociais. É a etapa em que começam as obras propriamente ditas, e as ações do trabalho social, de acompanhamento da intervenção.

- Fase de pós-ocupação: refere-se ao período imediatamente após o término das obras e tem duração prevista de no mínimo seis meses. Importante destacar que o Escritório Social continua no território, efetivando ações de monitoramento e avaliação da intervenção. São ainda realizadas ações de reconhecimento e apropriação das intervenções físicas, plantões e reuniões para esclarecimentos de dúvidas sobre as unidades habitacionais e sobre as obras.

Em seu atendimento às famílias afetadas, a metodologia de Trabalho Social para fins de remoção considera, portanto que, a partir da verificação das características para avaliação dos critérios, e do conhecimento do perfil da família e de suas necessidades, será conduzido acompanhamento social individualizado, que identificará junto com a família a melhor alternativa para seu atendimento.

O Trabalho Social dará atenção especial às famílias que optem pelo reassentamento nas unidades dos condomínios habitacionais construídos pelo Projeto no próprio território de intervenção. Antes de seu ingresso nas novas unidades habitacionais (fase Pré-Morar), o Trabalho Social realizará

diversas reuniões temáticas com os objetivos de permitir sua escolha entre as alternativas de compensação, prepará-las para a adaptação à vida em condomínio caso optem por unidade habitacional, possibilitar que desenvolvam, venham a reconhecer e se apropriar dos espaços públicos e dos programas oferecidos pelas instituições públicas e privadas existentes no território onde o condomínio.

Após o efetivo reassentamento das famílias (fase Pós-Morar), o Trabalho Social oferecerá auxílio às famílias nos processos de apropriação do novo local de moradia, formação de vínculos socioculturais entre os vizinhos, aproximação aos serviços de assistência social e gestão patrimonial e condominial.

Tendo estes objetivos, o Trabalho Social será desenvolvido em quatro eixos, conforme tabela 4, a seguir:

Tabela 4 – Eixos do trabalho social e suas atividades

Eixos do Trabalho Social	Descrição das Atividades
Eixo 1: Mobilização, organização e fortalecimento social	- Desenvolver processos de informação, mobilização e capacitação da população beneficiária; - Fortalecer as organizações existentes no território como canais de participação e controle social; - Viabilizar a operação de canais de transparência e comunicação com a comunidade e de registro e resposta a reclamações através do estabelecimento do Escritório Social – um espaço físico de interface com a comunidade – com equipe multidisciplinar (profissionais da área social e urbanística) para acolher as demandas da população e operacionalizar o andamento da intervenção e realizar reuniões com a comunidade, lideranças, representantes de instituições e equipamentos públicos locais.
Eixo 2: Acompanhamento e gestão social da intervenção	- Promover a gestão das ações sociais necessárias para a consecução da intervenção, incluindo o acompanhamento, a negociação e interferências ocorridas ao longo da sua execução; - Preparar e acompanhar a comunidade para a compreensão das atividades, de modo a minimizar os aspectos negativos vivenciados pelos beneficiários e evidenciar os ganhos ocasionados ao longo do processo, contribuindo para sua implementação. Este eixo permite também viabilizar canais de transparência e comunicação com a comunidade, uma vez que constitui importante estratégia do Trabalho Social, já no início da intervenção, - Formar e capacitar o Grupo de Referência da obra (GR) para acompanhar todas as fases do empreendimento e, sobretudo, servir como interface entre comunidade direta e indiretamente afetada e o poder público.

Eixos do Trabalho Social	Descrição das Atividades
	- Realizar reuniões mensais ordinárias do GR, para informações sobre acompanhamento do cronograma de obras; - Realizar caminhadas de reconhecimento da intervenção e suas etapas, encontros e mobilizações em eventos e situações de destaque na obra, visitas e troca de experiência com outras comunidades que receberam intervenções semelhantes, etc.. - Realizar oficinas, cursos, assembleias e reuniões comunitárias com o objetivo de informar e dialogar com a comunidade acerca da intervenção.
Eixo 3: Educação ambiental e patrimonial	- Promover mudanças de atitude em relação ao meio ambiente, ao patrimônio e à vida saudável, fortalecendo a percepção crítica da população sobre os aspectos que influenciam sua qualidade de vida, além de refletir sobre os fatores sociais, políticos, culturais e econômicos que determinam sua realidade, tornando possível alcançar a sustentabilidade ambiental e social da intervenção. - Realizar oficinas de educação ambiental, palestras, travessias, visitas orientadas, campanhas e demais ações, tendo em vista uma ação educativa e transformadora, conciliada com a participação comunitária; - Realizar um trabalho de educação patrimonial com vistas a contribuir na apropriação do patrimônio construído e dos novos espaços de moradia.
Eixo 4: Desenvolvimento Socioeconômico	- Articular políticas públicas de apoio a iniciativas de geração de trabalho e renda, visando à inclusão produtiva, econômica e social, de forma a promover o incremento da renda familiar e a melhoria da qualidade de vida da população; - Realizar pesquisa comunitária sobre as potencialidades profissionais e empreendedoras da população local, elaborar o diagnóstico socioeconômico e definir de modo participativo atividades de qualificação profissional e geração de trabalho e renda.

9.2. SÍNTESE DE VISÕES SOBRE O REASSENTAMENTO JÁ EXPRESSAS PELAS PESSOAS AFETADAS

As visões expressas pelas pessoas afetadas serão consideradas e ajustadas aos procedimentos quando do início do trabalho social voltado para remoção e reassentamento, através do tratamento individualizado para construção das opções que melhor atendem a cada núcleo familiar.

Com relação à percepção geral dos moradores quanto à necessidade de

remoções para a viabilização das obras de infraestrutura, vale esclarecer que na pesquisa de Percepção Ambiental realizada no âmbito dos procedimentos de licenciamento ambiental do empreendimento, ao perguntar sobre os possíveis aspectos negativos das intervenções a serem realizadas, as questões mais citadas foram a remoção da população residente, a insegurança quanto ao futuro, o rompimento dos laços de vizinhança, os transtornos durante o período de obras, a verticalização da favela e a preocupação

com o risco de precisar deixar o aglomerado em função de remoção.

Os moradores do Trecho 02 informaram que já possuíam expectativa da remoção de seus imóveis, e aguardam as abordagens individuais para definirem suas opções de atendimento. Suas principais preocupações foram incorporadas através do conjunto de alternativas de compensação disponibilizadas para sua escolha e das temáticas a serem tratadas nos quatro eixos de atuação do Trabalho Social.

As opções de cada família sobre a forma preferida de compensação serão definidas a partir do processo de negociação, respeitados os critérios de elegibilidade acima definidos.

9.3. ARRANJOS INSTITUCIONAIS ATRAVÉS DOS QUAIS AS PESSOAS AFETADAS PODEM EXPRESSAR SUAS PREOCUPAÇÕES AOS GESTORES DO PROJETO

O Plano de Engajamento das Partes Interessadas, no caso da Vila Cabana, será desenvolvido pela equipe técnica presente no território, conforme contratação do trabalho social que se encontra em curso (em fase de formalização de contratação, considerando a homologação da licitação publicada no Diário Oficial do Município de 14/07/23).

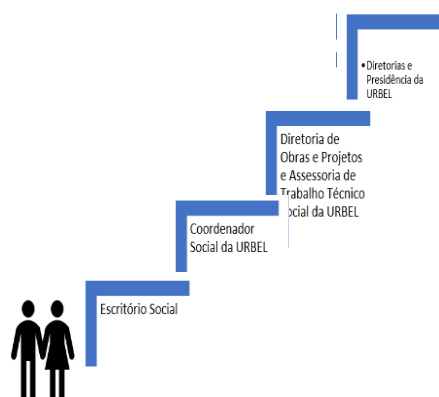
Especificamente no Trecho 02, as ações foram iniciadas pela equipe própria da URBEL em conjunto com a empresa contratada para execução do trabalho social. Assim, as atividades de selagem, cadastro e avaliação das benfeitorias foram executadas pela empresa Scientia Vitae, com a supervisão da coordenação social, analistas técnicas sociais da URBEL, lotadas no escritório social

Cabana, Supervisão de Cadastro e Divisão de Gestão de Benfeitorias da URBEL. É importante destacar que já existe um escritório social operando no território no qual há uma coordenação social e técnicos sociais da URBEL e uma responsável técnica e profissionais da empresa contratada, já desenvolvem uma série de atividades junto à população, conforme já descrito.

Tão logo o presente Plano seja aprovado, as negociações serão conduzidas pela equipe social da própria URBEL e da empresa contratada, lotadas no escritório social Cabana, com a Coordenação Social específica que fará a articulação necessária junto à às Diretorias e Assessorias da URBEL/PBH.

Esse arranjo possibilitará que demandas urbanísticas, legais, burocráticas, além de casos, solicitações e reivindicações específicas de reassentamento que extrapolem o cotidiano do Escritório Social e possibilidade de equacionamento por parte de seus coordenadores, sejam discutidas e encaminhadas junto às Diretorias e Assessorias da URBEL/PBH.

O desenho de direcionamentos de queixas e reclamações deve seguir a estrutura hierárquica abaixo indicada:



10. CRONOGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA DE REASSENTAMENTO

O cronograma foi reajustado, registrando as etapas já cumpridas e indicando o planejamento das novas etapas.

Destaca que, com a aprovação do presente PAR, terão início de imediato as negociações e concretização dos acordos individuais.

Tabela 5: Cronograma de implementação do Programa de Reassentamento

ETAPA	PERÍODO ESTIMADO				
	JÁ REALIZADAS	A REALIZAR			
Início do trabalho, com assembleia de partida	09/04/24				
Selagem dos imóveis e cadastramento das famílias	10/04 a 27/05/25				
Cadastramento das famílias	04/06 a 11/08/25				
Avaliação dos imóveis (levantamentos e cálculos)	julho a novembro / 2025				
Processo de negociações individualizadas e efetivação dos atendimentos		fevereiro a outubro / 2026			

11. ESTIMATIVA DE CUSTOS E ORÇAMENTO

- Recursos para indenizações: O processo de avaliação dos imóveis ainda está em curso. Até o momento, perfazem um total de R\$7.687.598,7
- Recursos para Bolsa Moradia: R\$ 38.400,00 ao mês, considerando que um público elegível de 48 domicílios próprio sem escritura.

11.1. FONTE DE RECURSOS

A contrapartida para o pagamento das indenizações do Trecho 02, prevista no contrato de financiamento, será paga com Recursos Ordinários do Tesouro Municipal (ROT).

A indicação de ROT no PAR 02 não impede que sejam utilizados outros recursos do Município ao longo do processo, Ex.: FMHP, ODC, etc.

12. MECANISMO DE REGISTRO E RESPOSTA A RECLAMAÇÕES

A estrutura de mecanismo de queixas foi apresentada no Marco 2019. Considerando o trabalho social previsto anteriormente descrito, bem como a estrutura da URBEL e PBH que estarão envolvidos no desenvolvimento das intervenções, podemos assim definir os mecanismos de registro e resposta às reclamações que porventura ocorram durante a execução.

Naquele documento, foi informado que o ponto principal do mecanismo é o Escritório Social, implantado quando da emissão da Ordem de Serviço do contrato de trabalho social, conforme processo de contratação concluído.

Embora já instalado, permanecem validados os demais canais de interlocução com a PBH informados naquele documento, a saber, a Ouvidoria da PBH, a quais estabelece

interface pelo Portal da PBH, Central de Atendimento 156 e a Central BH Resolve.

Esses canais registram a demanda e encaminham para a URBEL, de modo que, em tempo médio de 7 a 10 dias, o demandante obtenha resposta substantiada do seu questionamento / reclamação.

Por último, há ainda o canal de registro de demandas e atendimentos, presente também no Portal da PBH por meio da Lei de Acesso à Informação (Sistema TAG da PBH). Esse canal atende prioritariamente, no prazo de 7 a 10 dias, demandas de parlamentares, cidadãos que, geralmente, busca informação qualificada acerca de projetos, planos e estudos técnicos produzidos no âmbito da URBEL/PBH.

13. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Os mecanismos de monitoramento e avaliação foram definidos no Marco 2019, e serão iniciados quando da Ordem de Serviço do contrato de trabalho social.

A avaliação do processo de remoção e reassentamento será realizada no escopo do trabalho social, incluindo duas rodadas de pesquisa amostral com famílias afetadas, para aferir a situação em que se encontravam antes e após o seu atendimento. Antecedendo a primeira etapa do processo de remoção, será realizado o diagnóstico *Ex-Ante* (ou marco zero da intervenção). A pesquisa *Ex-Post* será realizada após a conclusão do processo de relocação de famílias. Os indicadores que serão aferidos incluirão:

a) Condições de habitabilidade, acesso a infraestrutura e serviços: padrão construtivo, área construída, número de cômodos; disponibilidade de

esgotamento sanitário, coleta de lixo, transporte coletivo; acesso a serviços sociais e equipamentos públicos de saúde, assistência social, lazer, educação, cultura; e percepção com relação à segurança pública, no local de moradia e no seu entorno.

b) Aspectos relacionados à convivência social e padrões de interação social;

c) Qualidade ambiental no entorno da residência;

d) Padrões de renda familiar e situação ocupacional;

e) Satisfação geral com o atendimento pela equipe implementadora do Plano de Remoção e Reassentamento;

f) Satisfação em relação ao processo participativo e ao trabalho social.



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**



THE WORLD BANK