

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
Escola de Engenharia  
Programa de Pós-graduação em Construção Civil

Elvis Roberto Moreira

**ANÁLISE CRÍTICA DAS FALHAS NO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO  
PROMOVIDO PELA PREFEITURA DE BELO HORIZONTE: Estudo de caso da  
Vila Arthur de Sá**

Belo Horizonte  
2024

Elvis Roberto Moreira

**ANÁLISE CRÍTICA DAS FALHAS NO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO  
PROMOVIDO PELA PREFEITURA DE BELO HORIZONTE: Estudo de caso da  
Vila Arthur de Sá**

**Versão Final**

Monografia de especialização apresentada à Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Construção Civil.

Área: Gestão e avaliação nas construções

Orientador(a): Dr. Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte  
2024

M838a	<p>Moreira, Elvis Roberto.  Análise crítica das falhas no processo de desapropriação promovido  Pela Prefeitura de Belo Horizonte [recurso eletrônico] : estudo de caso da  Vila Arthur de Sá / Elvis Roberto Moreira. – 2024.  1 recurso online (58 f. : il., color.) : pdf.</p> <p>Orientador: Adriano de Paula e Silva.</p> <p>Monografia apresentada ao Curso de Especialização em  Construção Civil da Escola de Engenharia da UFMG.</p> <p>Anexos: f. 35-58.</p> <p>Bibliografia: f. 34.</p> <p>1. Construção civil. 2. Bens imóveis - Avaliação. 3. Desapropriação.  4. Direito à moradia. 5. Exclusão social. I. Silva, Adriano de Paula e. II.  Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Engenharia. III. Título.</p> <p style="text-align: right;">CDU: 69</p>
-------	---



## ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA

ALUNO: ELVIS ROBERTO MOREIRA

MATRÍCULA: 2022693897

### RESULTADO

Aos 12 dias do mês de agosto de 2024 realizou-se a defesa da MONOGRAFIA de autoria do aluno acima mencionado sob o título:  
"ANÁLISE CRÍTICA DAS FALHAS EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO PROMOVIDO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE: CASO DA VILA ARTHUR DE SÁ"

Após análise, concluiu-se pela alternativa assinalada abaixo:

APROVADO

APROVADO COM CORREÇÕES

REPROVADO

NOTA: 92

CONCEITO: A

### BANCA EXAMINADORA:

Nome  
Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Assinatura  
Adriano de Paula e  
Silva:36512460600  
Assinado de forma digital por  
Adriano de Paula e  
Silva:36512460600  
Dados: 2024.08.14 20:06:29 -03'00'

Nome  
Profª. Drª. Cristiane Machado Parisi Jonov

Assinatura  
Cristiane Machado  
Parisi:8949724464  
9  
Assinado de forma digital  
por Cristiane Machado  
Parisi:89497244649  
Dados: 2024.08.14 20:07:19  
-03'00'

O candidato faz jus ao grau de "ESPECIALISTA EM CONSTRUÇÃO CIVIL: "GESTÃO E AVALIAÇÕES NAS CONSTRUÇÕES"

Belo Horizonte, 12 de agosto de 2024

Antônio Neves  
de Carvalho  
Júnior  
Assinado de forma digital  
por Antônio Neves de  
Carvalho Júnior  
Dados: 2024.08.16  
00:11:58 -03'00'  
Coordenador do Curso

*A meus queridos pais, por todo o amor, apoio incondicional e incentivo ao longo desta jornada acadêmica. A minha irmã, por ser meu exemplo constante de determinação. À minha noiva adorada, por seu amor inabalável e incentivo constante. Dedico este trabalho a vocês com eterna gratidão e amor.*

## RESUMO

Este trabalho analisa o impacto das desapropriações promovidas pela Prefeitura de Belo Horizonte na Vila Arthur de Sá, situada no bairro União, região Nordeste da cidade, em função da construção da Via 710. A pesquisa aborda a problemática da informalidade habitacional e suas consequências sociais e econômicas para os moradores afetados. A metodologia utilizada inclui pesquisa documental, revisão bibliográfica e análise qualitativa, com entrevistas semiestruturadas realizadas com moradores. A revisão bibliográfica contempla estudos sobre urbanismo, literaturas sobre avaliação de imóveis, políticas públicas e normas técnicas relevantes, como a NBR 14653-02:2011 da ABNT, que estabelece critérios para a avaliação imobiliária. Os resultados mostram que as desapropriações foram conduzidas de forma arbitrária, sem critérios claros de avaliação imobiliária, resultando em indenizações inadequadas e forçando os moradores a se deslocarem para áreas distantes, exacerbando a exclusão social. A análise das entrevistas revela a percepção dos moradores sobre a falta de transparência e participação no processo de desapropriação, além do impacto negativo na qualidade de vida e na segurança habitacional. A pesquisa aponta a necessidade de uma gestão mais justa e equitativa do território urbano, sugerindo medidas que assegurem o direito à moradia digna e a participação efetiva da sociedade civil no planejamento urbano. As conclusões destacam a importância de políticas públicas inclusivas, que respeitem os direitos dos moradores e promovam a transparência nos processos de desapropriação. Recomenda-se a implementação de critérios claros e justos para a avaliação imobiliária e a indenização, bem como a criação de mecanismos de participação popular e controle social. A pesquisa contribui para o debate sobre gestão urbana e direitos humanos, oferecendo subsídios para a formulação de políticas mais equitativas e sustentáveis.

**Palavras-chave:** Desapropriação. Avaliação imobiliária. Direito à moradia. Exclusão social. Gestão urbana.

## ABSTRACT

This study examines the impact of expropriations carried out by the Belo Horizonte City Hall in Vila Arthur de Sá, located in the União neighborhood, Northeast region of the city, due to the construction of Via 710. The research explores the issue of housing informality and its social and economic consequences for the affected residents. The methodology includes documentary research, literature review, and qualitative analysis, with semi-structured interviews conducted with residents. The literature review covers urban studies, real estate appraisal literature, public policies, and relevant technical standards such as ABNT's NBR 14653-02:2011, which establishes guidelines for real estate valuation. The results show that the expropriations were conducted arbitrarily, without clear real estate appraisal criteria, resulting in inadequate compensation and forcing residents to relocate to distant areas, exacerbating social exclusion. The analysis of the interviews reveals the residents' perception of a lack of transparency and participation in the expropriation process, as well as the negative impact on their quality of life and housing security. The research points to the need for a fairer and more equitable urban management, suggesting measures to ensure the right to decent housing and effective civil society participation in urban planning. The conclusions emphasize the importance of inclusive public policies that respect residents' rights and promote transparency in expropriation processes. The study recommends the implementation of clear and fair criteria for real estate valuation and compensation, as well as the creation of mechanisms for public participation and social control. This research contributes to the debate on urban management and human rights, offering insights for the formulation of more equitable and sustainable policies.

**Keywords:** Expropriation. Real estate appraisal. Right to housing. Social exclusion. Urban management.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01- Mapa de Belo Horizonte (1936).....	18
Figura 02- Ramal Horto Florestal - Matadouro (1953).....	19
Figura 03- Localização da Vila Arthur de Sá .....	19
Figura 04- Projeto emissão final CGP, Alça F, Via 710.....	20
Figura 05- Situação da Vila Arthur de Sá após início das remoções.....	27

## SUMÁRIO

<b>1 Introdução</b> .....	09
<b>2 Objetivos</b> .....	11
2.1 Objetivo Geral.....	11
2.2 Objetivos Específicos.....	11
<b>3 Revisão Bibliográfica</b> .....	12
3.1 Engenharia de Avaliações.....	12
3.2 Direito à propriedade privada e a moradia digna.....	13
3.3 Desapropriação por utilidade pública.....	15
<b>4 Metodologia</b> .....	17
4.1 Pesquisa documental.....	17
4.2 Análise qualitativa.....	17
<b>5 Estudo de Caso</b> .....	18
5.1 História do bairro União e da Vila Arthur de Sá.....	18
5.2 A comunidade Arthur de Sá.....	19
5.3 Via 710.....	20
<b>6 Audiência pública</b> .....	21
6.1 Requerimento do Deputado Dr. Jean Freire.....	21
6.2 Resposta da Prefeitura de Belo Horizonte.....	21
6.3 Implicações da Audiência Pública e das Respostas da Prefeitura.....	22
<b>7 Entrevista com moradores</b> .....	23
<b>8 Atuação da Prefeitura de Belo Horizonte</b> .....	27
<b>9 Intervenção do Ministério Público Federal</b> .....	29
<b>10 Termo de Ajustamento de Conduta</b> .....	30
10.1 Contextualização do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) .....	30
10.2 Detalhamento do Objeto do TAC.....	30
10.3 Implicações sociais e legais.....	31
<b>11 CONCLUSÃO</b> .....	33
<b>Referências Bibliográficas</b> .....	34
<b>Anexos</b> .....	35

## 1. INTRODUÇÃO

Ao longo das últimas décadas, o crescimento urbano no Brasil tem sido acompanhado por uma realidade preocupante: milhões de brasileiros encontram-se excluídos do acesso ao solo urbano e à moradia adequada, sendo forçados a recorrer a processos informais e, muitas vezes, ilegais, tais como ocupações de áreas públicas, favelas, conjuntos habitacionais irregulares e loteamentos clandestinos. Essa informalidade habitacional, particularmente prevalente entre os grupos socioeconômicos mais vulneráveis, acarreta consequências graves não apenas para os moradores dessas áreas, mas também para as cidades e as comunidades urbanas como um todo.

Nesse contexto, o urbanismo, enquanto instrumento utilizado pelo Estado para a organização espacial da sociedade, visa estabelecer um modo de vida urbano que promova o ordenamento físico e social. Dessa forma, uma política municipal de urbanização eficiente deve abordar questões como a regularização fundiária, o atendimento às necessidades habitacionais e a gestão do uso do solo, visando resolver conflitos e promover a equidade urbana.

No entanto, a atuação estatal nem sempre tem sido eficaz nesse sentido, como exemplificado pelo conflito fundiário na região da Vila Arthur de Sá, situada no bairro União, região Nordeste de Belo Horizonte. Esse conflito surge em decorrência do processo de desapropriação promovido pela Prefeitura de Belo Horizonte para viabilizar a construção da Via 710, uma via importante que ligaria a Av. dos Andradas à Av. Cristiano Machado. Apesar de ser um assentamento informal consolidado há décadas em terras da União, a Vila Arthur de Sá não recebeu a devida atenção para a regularização fundiária, o que deveria garantir a função social do patrimônio federal.

As desapropriações promovidas pela Prefeitura de Belo Horizonte para a construção da Via 710 não apenas desconsideraram aspectos legais e sociais importantes da gestão do território urbano, mas também resultaram em uma retirada arbitrária e irregular dos moradores. Em vez de integrar o projeto de mobilidade urbana com políticas de regularização fundiária, a Prefeitura optou por um processo

excludente, oferecendo indenizações irrisórias que forçaram muitos moradores a se deslocarem para áreas distantes, intensificando assim o ciclo de exclusão que perpetua a informalidade urbana na região da Vila Arthur de Sá.

É crucial ressaltar que o processo de avaliação imobiliária realizado nessas desapropriações pode não ter seguido os procedimentos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), conforme definido na NBR 14653-02: Avaliação de bens - Imóveis Urbanos, de 2011. Essa norma estabelece métodos e critérios apropriados para a avaliação de imóveis urbanos, incluindo aspectos como localização, características físicas, infraestrutura e valor de mercado, entre outros. A falta de conformidade com essa norma técnica pode ter contribuído para uma avaliação imobiliária inadequada, resultando em indenizações injustas e agravando os problemas socioeconômicos enfrentados pelos moradores da Vila Arthur de Sá.

Dessa forma, ao longo deste artigo, serão examinados mais profundamente os principais desafios enfrentados na Vila Arthur de Sá, destacando a questão da falta de critérios para desapropriação, especialmente no que diz respeito à avaliação dos imóveis para fins de indenização. O objetivo é propor medidas que visem promover uma gestão mais justa e equitativa do território urbano, superando assim os desafios enfrentados na região e contribuindo para a promoção da equidade e da eficiência nos processos de desapropriação.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo Geral**

Analisar criticamente as desapropriações promovidas pela Prefeitura de Belo Horizonte na Vila Arthur de Sá, visando identificar falhas no processo de avaliação imobiliária e propor medidas para uma gestão mais justa e equitativa do território urbano.

### **2.2 Objetivos específicos**

#### **Revisão Bibliográfica**

- Realizar uma revisão bibliográfica abrangente sobre os processos de desapropriação e as normas técnicas relacionadas, com foco na NBR 14653-2:2011 e outras referências relevantes.

#### **Análise da Conformidade Técnica**

- Investigar a conformidade do processo de desapropriação com as normas técnicas estabelecidas pela ABNT, especialmente a NBR 14653-2:2011.
- Realizar uma análise detalhada das etapas do processo de desapropriação à luz dos critérios técnicos definidos pela ABNT.

#### **Avaliação dos Métodos de Avaliação e Critérios de Indenização**

- Avaliar se os métodos de avaliação de imóveis utilizados pela Prefeitura de Belo Horizonte estão em conformidade com as diretrizes da NBR 14653-2:2011.
- Avaliar os critérios utilizados pela Prefeitura para a indenização dos moradores da Vila Arthur de Sá.
- Examinar as bases de cálculo e os procedimentos adotados para determinar as compensações financeiras aos moradores afetados.
- Comparar os critérios utilizados com as melhores práticas e recomendações estabelecidas para garantir uma indenização justa e adequada.

#### **Coleta e Análise de Percepções dos Moradores**

Realizar entrevistas semiestruturadas com moradores da Vila Arthur de Sá para capturar suas experiências, perspectivas e impactos pessoais das desapropriações.

- Analisar as percepções coletadas para enriquecer a compreensão dos aspectos sociais e humanos envolvidos no processo de desapropriação.

### **3. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA**

A revisão bibliográfica abrange estudos e normas técnicas relevantes para a avaliação imobiliária e o processo de desapropriação. A norma NBR 14653-02:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) estabelece métodos e critérios apropriados para a avaliação de imóveis urbanos, incluindo aspectos como localização, características físicas, infraestrutura e valor de mercado. Estudos sobre urbanismo e políticas públicas indicam a necessidade de uma gestão urbana que promova a equidade e a inclusão social, considerando os direitos dos moradores afetados por desapropriações (Melo, 2015; Panazzolo, 2013).

#### **3.1 Engenharia de Avaliações**

A engenharia de avaliações é um campo essencial para a determinação precisa do valor de diversos tipos de bens, aplicando métodos científicos rigorosos. Segundo Dantas (2012), esta disciplina utiliza uma abordagem metodológica para assegurar a precisão nas avaliações, sendo fundamental em contextos como processos judiciais e negociações comerciais. Complementando essa visão, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (2007) enfatiza a necessidade de seguir normas técnicas para garantir a validade dos resultados obtidos. Além disso, Abunahman (2022) destaca a relevância da engenharia legal e de avaliações na interpretação de aspectos técnicos em litígios, contribuindo para decisões judiciais mais fundamentadas.

A NBR 14653-1:2001 define a avaliação de bens como a análise técnica realizada por um engenheiro para identificar o valor de um bem, seus custos e direitos, e determinar indicadores de viabilidade econômica para uma finalidade específica, data e situação. Fiker (1989) descreve a atividade de avaliação como a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo ou monetário de um bem.

Abunahman (2008) complementa que avaliar é estimar o valor de mercado de um bem ou interesses específicos em um momento determinado. A avaliação é uma técnica metódica com estágios definidos, aplicável a qualquer tipo de propriedade. O IBAPE/SP (2005) reforça que para uma avaliação eficaz, é crucial analisar detalhadamente as características do imóvel e seu entorno.

Na prática de avaliações imobiliárias, é fundamental obter resultados precisos e confiáveis para garantir a equidade e transparência nas transações. Nesse sentido, as normas desempenham um papel essencial, fornecendo diretrizes técnicas que orientam os profissionais em suas análises.

Duas normas de destaque são a NBR 14653-2:2004 e a NBR 12.721:2006. A primeira aborda os métodos específicos para avaliação de imóveis urbanos, enquanto a segunda trata dos custos unitários de construção em incorporações imobiliárias. Ambas fornecem critérios técnicos que ajudam os avaliadores a chegarem a valores justos e precisos.

Adicionalmente, a NBR 14653-1:2001 complementa essas normas, estabelecendo que a metodologia de avaliação deve ser escolhida de acordo com a natureza do imóvel e sua finalidade, além de considerar as informações disponíveis no mercado. Essa escolha deve ser justificada de acordo com as normas vigentes e refletir de forma precisa a dinâmica do mercado.

É importante destacar o papel fundamental das avaliações imobiliárias no contexto de processos de desapropriação. Nessas situações, a precisão e objetividade das avaliações são ainda mais críticas, pois influenciam diretamente o valor a ser compensado ao proprietário pelo poder público. As normas técnicas fornecem um arcabouço metodológico sólido para avaliar imóveis urbanos, garantindo que o processo seja conduzido de forma justa e transparente.

Entretanto, é essencial considerar as particularidades de cada caso, incluindo aspectos como os vínculos emocionais e históricos do local, bem como as facilidades oferecidas pela sua localização privilegiada, que podem afetar a percepção do valor do imóvel. A integração de abordagens técnicas e sensíveis às características específicas do imóvel e de seu entorno contribui para uma avaliação mais completa e precisa.

### **3.2 Direito à propriedade privada e a moradia digna**

O direito à propriedade privada, conforme estabelecido pelo Código Civil e pela Constituição de 1988, confere ao proprietário total controle sobre seu bem, incluindo

seu uso, aproveitamento e desfrute, bem como o direito de realizar transações e recuperá-lo de detenções injustas. No entanto, quando surgem conflitos com interesses públicos, o Estado pode impor restrições à propriedade para resolver essa questão.

Além do exposto, a Constituição Federal de 1988 enumera cinco tipos de desapropriação, incluindo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública e por interesse social, previstas no artigo 5º, inciso XXIV. Também estão contempladas a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária (artigo 184) e para fins urbanos (artigo 182, parágrafo 4º, inciso II), conforme destacado por Melo (2015).

O direito à moradia digna, elencado no artigo 6º da CF/88, está intimamente ligado ao princípio da dignidade da pessoa humana, conforme discutido por Melo (2015). Portanto, ao considerar projetos como a construção da Via 710, é crucial equilibrar os benefícios coletivos com os direitos das populações afetadas, como os residentes da Vila Arthur de Sá. Nesse sentido, a obra deve ser realizada de forma a respeitar os direitos dessas pessoas e causar o mínimo de impacto possível em suas vidas. Assim, ensina Adriano Panazzolo:

Assim como as rodovias devem ser planejadas e construídas de forma a ter mitigados, compensados ou potencializados seus impactos na fauna, na flora, no solo, na água e no ar, o mesmo deve ocorrer no que diz respeito à vida das pessoas que habitam a área. (PANAZZOLO, 2013, p 9.)

Ressalte-se que assegurar o direito à moradia não significa apenas conceder um teto, a compreensão da função social da habitação engloba todos os pressupostos da dignidade. O Comentário Geral nº 04 do Comitê sobre os Direitos Econômicos Sociais e Culturais define o que considera uma moradia adequada:

Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças

Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.

Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.

Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.

Acessibilidade: à moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.

Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

### **3.3 Desapropriação por utilidade pública**

A desapropriação por utilidade pública é um instrumento legal fundamental para o desenvolvimento socioeconômico e para a implementação de projetos de interesse coletivo. Essa medida permite que o Estado adquira propriedades privadas quando necessário para a realização de obras e serviços que beneficiem a sociedade como um todo.

Nos termos da legislação brasileira, a desapropriação por utilidade pública está prevista na Constituição Federal e na Lei de Desapropriação (Lei nº 3.365/1941). Segundo essas normas, a desapropriação pode ocorrer em uma série de situações consideradas de interesse público, tais como a construção de estradas, escolas, hospitais, áreas de preservação ambiental, entre outras.

Para que a desapropriação por utilidade pública seja realizada, é necessário que haja uma justificativa sólida e uma declaração formal de utilidade pública por parte do poder público. Além disso, é essencial que seja oferecida uma indenização justa e prévia aos proprietários afetados, de acordo com o valor de mercado do imóvel desapropriado.

É importante ressaltar que a desapropriação por utilidade pública é uma medida excepcional e deve ser utilizada com responsabilidade pelo Estado. Os direitos dos proprietários devem ser respeitados e garantidos em todo o processo, incluindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Por outro lado, é fundamental reconhecer que a desapropriação por utilidade pública pode ser uma ferramenta poderosa para promover o desenvolvimento urbano, a melhoria da infraestrutura e a preservação do meio ambiente. Quando conduzida de maneira transparente e democrática, essa medida pode contribuir significativamente para o bem-estar e o progresso da sociedade como um todo.

Em suma, a desapropriação por utilidade pública é um mecanismo jurídico essencial para conciliar os interesses individuais e coletivos, garantindo o desenvolvimento sustentável e o acesso equitativo aos recursos e serviços públicos.

Conforme registros do Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (APCBH), no final da década de 70, surge uma ocupação informal em terreno de propriedade e às margens da Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima – RFFSA, antigo ramal de trem de carga e passageiros que partia do Horto, passando pela região que corresponde ao bairro União, até o Matadouro (São Gabriel), configurando o traçado circular da Rua Artur de Sá, que hoje é a mais extensa do bairro União.

Tal ocupação ganha o nome de Vila Arthur de Sá, e hoje encontra-se em uma situação de conflito fundiário, sendo alvo de desapropriações realizadas pela Prefeitura de Belo Horizonte, em razão da realização de obra pública para a construção da Via 710.

## **4. METODOLOGIA**

Para compreender os desafios enfrentados pelos moradores da Vila Arthur de Sá e analisar o conflito fundiário resultante das desapropriações promovidas pela Prefeitura de Belo Horizonte para a construção da Via 710, adotamos uma abordagem metodológica que combina pesquisa documental e análise qualitativa.

### **4.1 Pesquisa Documental**

Foi realizada uma pesquisa minuciosa em documentos oficiais, relatórios governamentais, leis, normas técnicas e jurisprudência relacionada ao processo de desapropriação na região da Vila Arthur de Sá. Isso incluiu a análise de registros do Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (APCBH), bem como de documentos disponibilizados pela Prefeitura de Belo Horizonte e outros órgãos competentes.

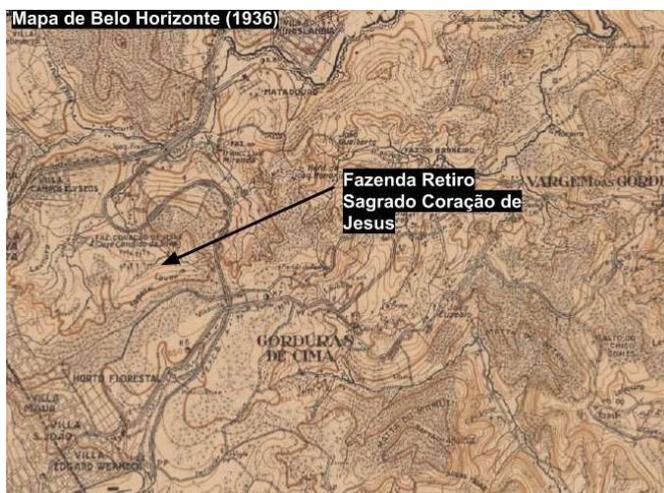
### **4.2 Análise Qualitativa**

Foi conduzido entrevistas semiestruturadas com moradores da Vila Arthur de Sá e especialistas em direito urbanístico e avaliação imobiliária. As entrevistas foram realizadas com o objetivo de coletar dados qualitativos sobre a percepção dos moradores em relação ao processo de desapropriação, bem como sobre a adequação das avaliações imobiliárias realizadas pela Prefeitura de Belo Horizonte.

## 5. ESTUDO DE CASO

### 5.1 História do Bairro União e da Vila Arthur de Sá

Figura 1: Mapa de Belo Horizonte



Fonte: Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (APCBH)

O surgimento do Bairro União teve como principal origem o loteamento da antiga Fazenda Retiro Sagrado Coração de Jesus, propriedade da família Cândido da Silveira. Esta fazenda, anteriormente parte da Fazenda São João Batista,

era conhecida por sua autossuficiência na produção de madeira, lenha, leite, carne, alimentos diversos e tijolos, estes últimos fabricados em uma grande olaria.

O bairro se formou pela integração de cinco vilas vizinhas: Laginha, Americana, Marília, Vilma e Severa, originando o nome União. Com o tempo, essas vilas se expandiram e se mesclaram, sendo popularmente conhecidas como Vilas Reunidas. Habitadas principalmente por pessoas de baixa renda, os próprios moradores construíram suas casas, muitas vezes sem acesso a serviços básicos como água, luz e esgoto. O transporte público também era limitado, requerendo deslocamento para bairros próximos como Ipiranga ou Santa Inês para acessar ônibus<sup>1</sup>.

A valorização dos terrenos no Bairro União começou quando pessoas de renda mais alta foram atraídas pela urbanização de alto padrão no Cidade Nova, além da construção do Minas Shopping, do Hotel Ouro Minas e a expansão do metrô na região. Em resposta a essa mudança, as Vilas Reunidas adotaram oficialmente o nome de União, levando muitos residentes a vender suas casas e se mudar para áreas mais distantes.

**Figura 2: Ramal Horto Florestal - Matadouro 1953**



Fonte: Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte (APCBH)

Na década de 1970, uma ocupação informal começou em terras ao redor da antiga Rede Ferroviária Federal

Sociedade Anônima (RFFSA), ao longo do antigo ramal ferroviário que ligava Horto ao Matadouro (São Gabriel), formando o traçado circular da Rua Artur de Sá, hoje a via mais extensa do bairro União. Esta ocupação, conhecida como Vila Artur de Sá, enfrenta atualmente conflitos fundiários devido às desapropriações feitas pela Prefeitura de Belo Horizonte para a construção da Via 710.

## 5.2 A comunidade Arthur de Sá

**Figura 3: Localização da Vila Arthur de Sá**



Fonte: Google Earth (adaptado)

É notório que a comunidade se identifica e tem uma história de vida com o bairro, pois a Vila Arthur de Sá tem mais de 30 anos de existência. Além disso, a vila está próxima de grandes comércios, vias de fluxo

rápido, metrô e outros equipamentos urbanos, o que favorece a vida dos moradores daquela região.

Apesar de ser um assentamento informal, a Vila não é uma ocupação recente que se instalou próximo a uma área desenvolvida, pelo contrário, a Vila é anterior ao

desenvolvimento e valorização da região, por isso, a dinâmica da comunidade consolidou-se ao longo de anos e acompanhou todas as modificações urbanas da região.

### 5.3 Via 710

Compondo o plano de mobilidade urbana de Belo Horizonte, a Via 710 localiza-se na região Leste e Nordeste de Belo Horizonte, cortando os bairros Boa Vista, Santa Inês, Dom Joaquim, União e Fernão Dias, e possui uma extensão de 5,07 km na pista que direciona o tráfego da Av. Cristiano Machado para a Av. Dos Andradas e 5, 20 km na pista de direção contrária.

Inicialmente, a construção da Via 710 não afetaria a Vila Arthur de Sá, localizada nas proximidades do bairro União, região Nordeste de Belo Horizonte. Porém, em decorrência de uma análise técnica da solução do projeto preliminar do Programa VIURBS na interseção da Via 710 com a Rua Bolívar, verificou-se a necessidade de um novo estudo de traçado, tendo em vista aspectos altimétricos. Em razão da conclusão sobre a inviabilidade do projeto original, foi feito novo projeto para inclusão da alça viária “F”, supostamente acrescida ao projeto para atender ao empreendimento Center Minas, estendendo a área das obras para o local das casas.

**Figura 4:** Projeto emissão final CGP, Alça F, Via 710



(Fonte: [http://www.pbh.gov.br/smpl/PUB\\_P016/VIURBS.pdf](http://www.pbh.gov.br/smpl/PUB_P016/VIURBS.pdf), Acesso em 14/06/2024, adaptado)

## **6. AUDIÊNCIA PÚBLICA**

No contexto das desapropriações e remoções realizadas para a construção da Via 710, ocorreu uma audiência pública para tratar das questões relativas à Vila Arthur de Sá. Durante essa audiência, o então deputado estadual Doutor Jean Freire apresentou um requerimento solicitando informações detalhadas à Prefeitura de Belo Horizonte. O requerimento, nº 2213/2015, pedia a listagem das famílias afetadas pelas intervenções fora das áreas autorizadas pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) e uma proposta específica de compensação a essas famílias, uma vez que a Prefeitura havia admitido erros na atuação, conforme relatado na 4ª Reunião Extraordinária.

### **6.1 Requerimento do Deputado Doutor Jean Freire**

O requerimento do deputado solicitava:

- Informações sobre o processo de remoção das famílias da Vila Arthur de Sá para a construção da Via 710.
- Listagem das famílias afetadas pelas intervenções realizadas fora das áreas autorizadas pela SPU.
- Proposta específica de compensação a essas famílias.

### **6.2 Resposta da Prefeitura de Belo Horizonte**

A resposta oficial da Prefeitura de Belo Horizonte, encaminhada por meio do ofício nº 3.339/2015/SGM, abordou os pontos solicitados pelo deputado Doutor Jean Freire. A Prefeitura informou que o processo de remoção das famílias estava sendo acompanhado por diversos órgãos, incluindo a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (Urbel), a Superintendência de Desenvolvimento da Capital (Sudecap), o Ministério Público e a Secretaria de Patrimônio da União (SPU). A situação fundiária da região estava sob constante supervisão para assegurar a regularidade das ações.

Especificamente sobre as famílias removidas e reassentadas, a Prefeitura ressaltou que a listagem de todos os núcleos familiares afetados estava em posse dos órgãos diretamente envolvidos no assunto. Por questões de sigilo e respeito ao direito

à privacidade das pessoas envolvidas, a Secretaria Municipal de Governo não poderia divulgar os nomes e dados pessoais das famílias.

A Prefeitura também destacou que a expropriação dos terrenos para a implantação da Via 710 já havia sido judicializada e estava sob vigilância constante, inclusive pelo Poder Judiciário. Além disso, foi mencionada a resolução da questão relativa à autorização da SPU para as áreas não previamente autorizadas. A Prefeitura informou que uma reunião com o Procurador Federal Helder Magno havia sido agendada para discutir a cessão da área, aguardando-se o parecer do procurador.

### **6.3 Implicações da Audiência Pública e das Respostas da Prefeitura**

A audiência pública e as respostas da Prefeitura evidenciam a complexidade do processo de desapropriação e reassentamento na Vila Arthur de Sá. A admissão de erros por parte da Prefeitura e a subsequente supervisão por múltiplos órgãos sugerem uma tentativa de mitigar os impactos negativos sobre as famílias afetadas. No entanto, a falta de transparência e a não divulgação de informações específicas sobre as famílias removidas refletem desafios na gestão pública dessas situações, ressaltando a importância de um acompanhamento contínuo e transparente por parte da sociedade civil e das autoridades competentes.

## 7. ENTREVISTAS COM MORADORES

As perspectivas dos moradores acerca do conflito foram levantadas através de entrevistas realizadas com dois dos mais atuantes frente às negociações com os órgãos envolvidos. Foram apresentadas aos moradores questões sobre a história da Vila, a dinâmica da comunidade, as intervenções dos órgãos públicos e, ao final, qual a impressão que tiveram sobre a atuação da Prefeitura de Belo Horizonte.

A entrevista consistiu nas seguintes perguntas:

- A. Há quanto tempo mora na vila?
- B. Onde está localizada a Vila Arthur de Sá?
- C. Quantas famílias haviam no local e quantas ainda permanecem?
- D. O que aconteceu para essas famílias saírem de lá?
- E. Como foi a desapropriação?
- F. No seu parecer, qual o papel da Prefeitura de Belo Horizonte nesse processo?

### **Entrevista com o senhor Robson Knofel, morador da Vila.**

**A. Há quanto tempo o senhor mora na Vila?**

Eu tenho 54 anos e moro na Vila há 28 anos.

**B. Onde está localizada a Vila Arthur de Sá?**

A Vila está localizada no bairro União, ao lado do Minas Shopping, onde há a construção do empreendimento do grupo Center Minas.

**C. Quantas famílias haviam no local e quantas ainda permanecem?**

Havia 98 famílias na Vila antes de começarem as desapropriações, agora restam 27 famílias no local.

**D. O que aconteceu para essas famílias saírem de lá?**

A Prefeitura de Belo Horizonte iniciou um processo de desapropriação, alegando a necessidade de construção da Via 710. A remoção foi feita

gradativamente, em grupos.

**E. Como foi a desapropriação?**

A prefeitura fez pressão para os moradores saírem da região, “assedando” os moradores para deixarem suas casas. Na medida que as empresas do empreendimento iam se instalando, a Prefeitura ia desapropriando grupos de moradores. As famílias foram levadas para pequenos apartamentos no Bairro Belmonte, localizado em região distante, com realidade totalmente diferente da localidade onde está situada a Vila Arthur de Sá. A Vila é localizada perto do metrô, fácil acesso ao centro da cidade, ao comércio, ao trabalho, escolas, faculdades e hospitais. O bairro é longe do trabalho e escolas, prejudicando os moradores que gastam muito mais tempo e dinheiro com transporte público até suas casas. É longe de hospitais, de comércio e do centro da cidade.

**F. No seu parecer, qual o papel da Prefeitura de Belo Horizonte nesse processo?**

A Prefeitura começou a desapropriação, e após duas audiências públicas descobriram que o terreno não era de propriedade do Município, mas sim da SPU (Secretaria de Patrimônio da União), e que a parte do local onde estão localizadas as casas da Vila Arthur de Sá não fazia parte do terreno cedido pela União à Prefeitura para fazer as obras. Também no intuito de ressaltar o envolvimento e entendimento das famílias no processo, cabe-se levantar junto à Assessoria Técnica dos atingidos, de que forma o projeto tem sido discutido com a população, a fim de construir uma crítica quanto aos métodos criados para tal.

**Entrevista com o senhor Edson, morador da Vila.**

**A. Há quanto tempo o senhor mora na Vila?**

Eu moro na Vila há 13 anos.

**B. Onde está localizada a Vila Arthur de Sá?**

A Vila está localizada no bairro União, ao lado do Minas Shopping, onde há a construção do empreendimento do grupo Center Minas.

**C. Quantas famílias haviam no local e quantas ainda permanecem?**

Havia 98 famílias na Vila antes de começarem as desapropriações, agora há cerca de 27 famílias no local.

**D. O que aconteceu para essas famílias saírem de lá?**

A Prefeitura de Belo Horizonte ameaçou retirar os moradores por que seria construída a Via 710 e vários empreendimentos do Minas Shopping.

**E. Como foi a desapropriação?**

A Prefeitura fez muita pressão para os moradores saírem das casas, deixou muito entulho para trás, o lugar ficou horrível de se viver. Estavam oferecendo indenizações muito baixas, de vinte mil reais, de quarenta mil reais pelas casas, valores que não tem condições de comprar nem construir em outro lugar. Muitas famílias, com medo, acabaram aceitando e indo embora para lugares distantes. Muitos aceitaram o Bolsa Moradia de quinhentos reais oferecido pela Prefeitura para pagamento de aluguel, mas tiveram que morar muito longe, pois não há aluguel nesse valor na região.

**F. No seu parecer, qual o papel da Prefeitura de Belo Horizonte nesse processo?**

O diretor do empreendimento Center Minas me disse que já havia repassado mais de quinze milhões para que a Prefeitura retirasse os moradores da Vila. Nós procuramos o apoio da Defensoria Pública, por que a Prefeitura nos colocou numa situação muito difícil, tomou as casas com pressão, sem diálogo, sem assessoria jurídica para as pessoas, destruiu a Vila e querem nos forçar a sair sem nenhuma garantia. A Prefeitura está sendo desumana com os moradores da Vila por causa de um empreendimento privado.

**5.1 Síntese das entrevistas**

As respostas obtidas nas entrevistas demonstram que há um consenso sobre a atuação arbitrária da Prefeitura de Belo Horizonte, visto que ambos os entrevistados relataram que se sentem ameaçados desde o início das

desapropriações e afirmam que os moradores que cederam às pressões foram prejudicados. Denota-se que os moradores claramente identificam a relação de interesse do empreendimento privado na remoção da Vila e questionam que a Prefeitura estaria beneficiando o empreendimento e praticando verdadeira política higienista para a retirada dos moradores de baixa renda da região que se valorizou no mercado.

## 8. ATUAÇÃO DA PREFEITURA DE BELO HORIZONTE

A Prefeitura de Belo Horizonte realizou desapropriações em áreas além dos limites estabelecidos pelas portarias n.º 50 e 51/2014 da Superintendência Regional do Patrimônio da União em Minas Gerais. Isso contrariou o disposto nos artigos 4.º dessas portarias, os quais exigem prévia autorização para remoção de famílias de baixa renda na área em questão, condicionada a um reassentamento humanizado. Além disso, a análise de infraestrutura da SPU-MG revelou não conformidade quanto à humanização das remoções, pois foram observados entulhos deixados no local das demolições, degradação ambiental, falta de iluminação pública e ausência de limpeza, resultando em riscos para a segurança e dignidade dos moradores remanescentes.

Figura 5 - Situação da Vila Arthur de Sá após início das remoções



Fonte: Arquivo Pessoal

A prefeitura ofereceu três opções para as desapropriações: realocação em unidades habitacionais, compensação pelas melhorias feitas nas residências e compensação com realocação supervisionada pelo Programa de Reassentamento de Famílias Removidas em Decorrência da Execução de Obras Públicas (PROAS), limitada a 40 mil reais. Inicialmente, a proposta de realocação foi feita nos conjuntos habitacionais distantes da Vila Arthur de Sá. No entanto, 27 famílias não aceitaram essas opções e buscaram assistência da Defensoria Pública do Estado e posteriormente do Ministério Público Federal, contestando a adequação das

propostas de indenização e a forma como o processo de desapropriação foi conduzido. Esse movimento evidencia a insatisfação e a resistência por parte dos moradores afetados, que questionam a falta de consideração com suas condições atuais de moradia e a distância das novas unidades habitacionais oferecidas.

Essa resistência legal e a intervenção de órgãos públicos são indicativos de um processo de desapropriação controverso, no qual os direitos e interesses dos moradores da Vila Arthur de Sá estão em conflito com as decisões administrativas municipais. Esse contexto sublinha a complexidade das questões envolvidas e a necessidade de uma análise detalhada das práticas adotadas, visando identificar falhas no processo e propor medidas que promovam uma gestão mais justa e equitativa do território urbano.

## **9. INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**

O Ministério Público Federal em Minas Gerais (MPF/MG) recomendou a quatro entidades públicas – SPU, Prefeitura de Belo Horizonte, URBEL e SUDECAP – que suspendam as remoções de famílias na Vila Arthur de Sá, localizada no Bairro União, Região Nordeste de Belo Horizonte.

O MPF enfatizou que diversas residências na Vila foram erguidas em terrenos pertencentes à antiga Rede Ferroviária Federal (RFFSA). Com a extinção da RFFSA, essas áreas foram incorporadas ao patrimônio da União. Os moradores residem no local há mais de 30 anos sem que houvesse questionamentos prévios.

Há indícios de que as remoções estejam relacionadas a interesses comerciais, e não apenas à construção da Via 710. O MPF exige que quaisquer remoções sejam precedidas por um reassentamento adequado. O procurador Helder Magno da Silva ressaltou que as remoções em curso desrespeitam os direitos dos moradores, resultando em acúmulo de entulho e criando riscos para a saúde e segurança.

O MPF solicitou aos órgãos municipais que respeitem os limites autorizados, interrompam remoções fora dessas áreas e removam os entulhos. À SPU, foi solicitado que colabore com a prefeitura para resolver os conflitos de moradia, considerando a concessão de uso do terreno para os moradores da Vila Arthur de Sá.

## **10. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado para resolver os conflitos relacionados às desapropriações na Vila Arthur de Sá representa um marco significativo nas políticas públicas de Belo Horizonte. Este acordo, celebrado entre o Ministério Público Federal, a Defensoria Pública da União, a Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, o Município de Belo Horizonte, a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL) e a Superintendência de Desenvolvimento da Capital (SUDECAP), visa conciliar os interesses envolvidos na implementação da Via 710 com o direito à moradia digna dos moradores afetados. Ao garantir o reassentamento dos núcleos familiares removidos de maneira humanizada e próxima à área original, o TAC busca mitigar as repercussões adversas da intervenção urbana, ao mesmo tempo em que reconhece as violações de direitos fundamentais e sociais enfrentadas pelos residentes durante o processo de remoção.

### **10.1 Contextualização do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)**

O Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) celebrado entre o Ministério Público Federal, a Defensoria Pública da União, a Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, o Município de Belo Horizonte, a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL) e a Superintendência de Desenvolvimento da Capital (SUDECAP) é um instrumento legal crucial para a resolução dos conflitos decorrentes das desapropriações na Vila Arthur de Sá. Este acordo visa assegurar o direito à moradia adequada e a regularização fundiária dos moradores afetados, especialmente em função da necessidade de implementação da Via 710, projeto viário de mobilidade urbana na cidade.

### **10.2 Detalhamento do Objeto do TAC**

O objeto principal do TAC é facilitar o prosseguimento das obras de interseção da Via 710 com a Avenida Cristiano Machado, o que implica no reassentamento dos 27 núcleos familiares afetados pela remoção na Vila Arthur de Sá. Conforme estabelecido, o reassentamento definitivo dessas famílias ocorrerá em área próxima

à atual localização, garantindo que o processo seja conduzido de forma humanizada e respeitosa aos direitos dos moradores.

### **10.3 Implicações Sociais e Legais**

O TAC também reconhece as alegações de violações de direitos fundamentais e sociais durante o processo de remoção dos moradores da Vila Arthur de Sá. A inclusão da Defensoria Pública da União e da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais como partes comprometentes reforça o papel crucial dessas instituições na defesa dos interesses dos cidadãos afetados.

### **10.4 Avaliação Crítica do Processo de Desapropriação**

Apesar do TAC representar um avanço na resolução dos conflitos, ainda existem desafios a serem superados. A adequação e a efetiva implementação das medidas previstas serão determinantes para o sucesso do reassentamento e para a mitigação dos impactos negativos sobre os moradores. A supervisão contínua por parte das instituições comprometentes e intervenientes será essencial para garantir que todas as cláusulas sejam cumpridas integralmente.

Além dos desafios relacionados à implementação do TAC, é crucial destacar a importância de seguir rigorosamente a norma técnica de avaliação de bens, como estabelecido pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). A norma NBR 14653-02:2011 define os métodos e critérios adequados para a avaliação de imóveis urbanos, incluindo aspectos como localização, características físicas, infraestrutura e valor de mercado. A conformidade com essa norma não apenas assegura uma avaliação justa e precisa dos imóveis envolvidos nas desapropriações da Vila Arthur de Sá, mas também promove transparência e equidade no processo. Garantir que as avaliações sigam padrões técnicos reconhecidos é fundamental para evitar distorções e injustiças nas indenizações oferecidas aos moradores afetados, reforçando assim a legitimidade e a eficácia das medidas adotadas para resolver os conflitos urbanos.

Para a avaliação das benfeitorias realizadas nas residências afetadas pelo processo de desapropriação na Vila Arthur de Sá, a Superintendência de Desenvolvimento da Capital (SUDECAP) utiliza uma tabela de preços unitários

própria. Essa tabela é elaborada pela SUDECAP com base em critérios internos e parâmetros estabelecidos pela autarquia municipal. No entanto, a utilização exclusiva dessa tabela pode gerar questões de subjetividade e falta de adequação aos valores reais das melhorias realizadas pelos moradores ao longo dos anos.

A aplicação de uma tabela de preços unitários da SUDECAP para a avaliação das benfeitorias pode não captar todas as particularidades e variações específicas de cada imóvel na Vila Arthur de Sá. Isso pode resultar em indenizações que não refletem de forma precisa o valor das melhorias efetuadas pelos residentes, bem como não considerar investimentos significativos realizados ao longo do tempo.

Dessa forma, a discussão sobre a utilização exclusiva da tabela de preços unitários da SUDECAP levanta a necessidade de uma avaliação mais detalhada e específica das benfeitorias, utilizando critérios objetivos e transparentes. A conformidade com normas técnicas reconhecidas, como a NBR 14653-02:2011, poderia assegurar uma avaliação mais justa e equitativa, levando em conta as características individuais de cada imóvel e as melhorias realizadas pelos moradores.

## 11. CONCLUSÃO

O estudo realizado revela a complexidade do conflito fundiário na região da Vila Arthur de Sá e destaca a necessidade de uma abordagem mais equitativa e transparente por parte das autoridades públicas. A análise documental evidenciou lacunas na condução do processo de desapropriação, incluindo a falta de critérios claros para avaliação imobiliária e a ausência de garantias adequadas para os direitos dos moradores.

Os resultados das entrevistas demonstraram a insatisfação dos moradores com o processo de desapropriação e as indenizações oferecidas pela Prefeitura de Belo Horizonte. Muitos relataram terem sido forçados a se deslocarem para áreas distantes, enfrentando dificuldades de acesso a serviços básicos e de integração com suas comunidades de origem.

Diante desse cenário, é fundamental que as autoridades públicas adotem medidas que garantam o respeito aos direitos dos moradores da Vila Arthur de Sá, incluindo a realização de avaliações imobiliárias justas e transparentes, a oferta de indenizações adequadas e o acesso à moradia digna em áreas próximas às suas comunidades de origem.

Além disso, é necessário promover uma maior participação da sociedade civil no processo de planejamento urbano, assegurando que as políticas públicas reflitam efetivamente as necessidades e aspirações das comunidades afetadas. Somente através de uma abordagem inclusiva e participativa será possível superar os desafios enfrentados na região da Vila Arthur de Sá e promover uma gestão mais justa e equitativa do território urbano.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio – **Engenharia Legal e de Avaliações** – Editora Oficina de Textos, 5ª Edição, São Paulo, 2022

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

BRASIL. **Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília: Casa Civil, 1988.

BRASIL. **Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos**. Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Brasília: Casa Civil, 1941.

CASTRO, M. **A desapropriação judicial no novo código civil. Artigo on-line. São Paulo: Puc/SP, 2003**. Disponível em: <http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/18537-18538-1-PB.pdf>. Acesso em 22 set. 2023.

COMENTÁRIO GERAL nº 04 do **Comitê sobre os Direitos Econômicos Sociais e Culturais**. Disponível em: <<http://unesdoc.unesco.org/images/0022/002254/225430POR.pdf>> Acesso em mai. 2018.

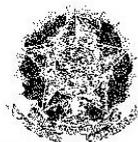
DANTAS, Rubens Alves – **Engenharia de Avaliações – Uma introdução à metodologia científica** – 5ª Edição, Editora PINI – São Paulo, 2012

MELO, Getúlio Costa; RODRIGUES, Maria Rita. **O ato de desapropriação no ordenamento jurídico pátrio**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVIII, n. 137, jun 2015. Disponível em: Acesso em 22 set. 2023.

IBAPE – SP - **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias –SP Engenharia de Avaliações** - Autores diversos – Editora PINI, São Paulo, 2007

## ANEXOS

### ANEXO A – Recomendações do MPF



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DE MINAS GERAIS  
PROCURADORIA REGIONAL DOS DIREITOS DO CIDADÃO

Av. Brasil, n.º 1877, bairro Funcionários, CEP 30.140-002 – Belo Horizonte – MG  
Tel.: (31) 2123-9053/9128 – e-mail: pmg-prdc@mpf.mp.br

### RECOMENDAÇÃO MPF/MG n.º 115, de 28 de setembro de 2015

(Inquérito Civil n.º 1.22.000.003482/2013-60)

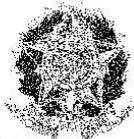
O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, por meio do **Procurador da República** que esta subscreve, no exercício das atribuições de **Procurador Regional dos Direitos do Cidadão Substituto**, que lhe conferem os arts. 127, *caput*, e 129, incisos II e III, da Constituição da República; art. 6.º, inciso XX, da Lei Complementar Federal n.º 75/93, e:

**CONSIDERANDO** que, de acordo com art. 127 da Constituição da República de 1988, incumbe ao Ministério Público, no exercício de suas funções institucionais, a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis e sociais;

**CONSIDERANDO** que compete ao Ministério Público Federal, como instrumento de atuação, expedir recomendações, visando à melhoria dos serviços públicos e de relevância pública, bem como ao respeito, aos interesses, direitos e bens cuja defesa lhe cabe promover, fixando prazo razoável para a adoção das providências cabíveis;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público Federal instaurou Inquérito Civil n.º 1.22.000.003482/2013-60, que tem como finalidade apurar possíveis





**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DE MINAS GERAIS  
PROCURADORIA REGIONAL DOS DIREITOS DO CIDADÃO

Av. Brasil, n.º 1877, bairro Funcionários, CEP 30.140-002 – Belo Horizonte – MG  
Tel.: (31) 2123-9053/9128 – e-mail: prmg-prdc@mpf.mp.br

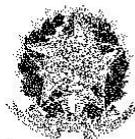
**CONSIDERANDO** que, entre outros instrumentos, é lícita a formalização de cessão, prevista no artigo 18, da Lei n.º 9.636/98, como forma de regularização do uso do patrimônio imobiliário da União;

**CONSIDERANDO que é imprescindível a regularização de próprios nacionais quanto ao uso, gozo e conservação, como modo de conhecer, ordenar e planejar a melhor utilização do patrimônio imobiliário da União;**

**CONSIDERANDO** que a Superintendência de Patrimônio da União em Minas Gerais, por meio da Portarias SPU/MG n.º 50 e 51, ambas de 3 de julho de 2014, expedidas no âmbito do processo administrativo n.º 04926.000373/2014-11, autorizou o Município de Belo Horizonte/MG a realizar obra de projeto viário de mobilidade urbana (PAC Mobilidade Urbana) para a ligação entre as avenidas Cristiano Machado e Andradas, denominado “Via 710”, em imóvel de propriedade da União, oriundo do patrimônio da extinta Rede Ferroviária Federal S.A.;

**CONSIDERANDO** que no artigo 4.º das citadas portarias restou prescrito que **constatada a necessidade de se realizar a remoção das famílias de baixa renda que ocupem a referida área, fica, igualmente, a presente autorização condicionada ao prévio reassentamento humanizado das famílias afetadas, mediante a utilização de instrumentos de política social regularmente constituídos e de competência da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG;**

**CONSIDERANDO** as frequentes queixas e violações a direitos fundamentais e sociais dos moradores da Vila Arthur de Sá, durante o procedimento de remoção dos interessados e à inoperabilidade das atuais políticas de públicas de habitação e moradia;



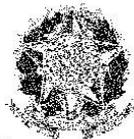
**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DE MINAS GERAIS  
PROCURADORIA REGIONAL DOS DIREITOS DO CIDADÃO

Av. Brasil, n.º 1877, bairro Funcionários, CEP 30.140-002 – Belo Horizonte – MG  
Tel.: (31) 2123-9053/9:28 – e-mail: prmg-prdc@mpf.mp.br

**CONSIDERANDO** que em vistoria *in loco* realizada no dia 12 de maio de 2015, com a participação do membro do MPF que esta subscreve, do Defensor Público Estadual Lucas Simões, do Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais Rogério Aranha, do Coordenador de Incorporação da SPU/MG Luciano Caetano, do Arquiteto da SPU/MG Lucas Carvalho e dos moradores da Vila Robson Onofre, Edson Fernandes e Caomina Gomes, constatou-se que os locais nos quais foram realizadas demolições e notificações dos moradores da Vila Arthur de Sá, para desocupação, encontravam-se fora dos limites estabelecidos nas portarias de autorização de obra e em vias de serem cedidos pela União ao Município de Belo Horizonte, permanecendo, portanto, sob o inteiro domínio da União;

**CONSIDERANDO** que a situação apontada no item anterior foi documentada por meio da planta de situação da área de autorização de obras à SUDECAP/PBH, encaminhada ao MPF pela SPU e acostada à fls. 181/182 do inquérito civil n.º **1.22.000.003482/2013-60** (cópias anexas);

**CONSIDERANDO** que por ocasião da já citada vistoria constatou-se a existência de entulho de construção no local das moradias já demolidas, o que enseja a propagação de doenças e de vetores de doenças, afora a questão estética e de segurança, e qual tal situação demonstra a inocorrência do atendimento ao requisito da humanização das remoções, que, repise-se, vêm ocorrendo ao largo do regramento legal e do previsto na Portaria de Cessão pela Superintendência da União, sendo que não há notícia de realização de qualquer intervenção nas poligonais indicadas nas já citadas Portarias n.º 50 e 51/2014;



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
 PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DE MINAS GERAIS  
 PROCURADORIA REGIONAL DOS DIREITOS DO CIDADÃO

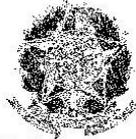
Av. Brasil, n.º 1877, bairro Funcionários, CEP 30.140-002 – Belo Horizonte – MG  
 Tel.: (31) 2123-9053/9128 – e-mail: prmg-prdc@mpf.mp.br

**CONSIDERANDO** o teor dos Ofícios SEI n.º 1531/2015-MP e 1539/2015-MP, da lavra do Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais, por meio dos quais restou noticiado que aquele órgão notificou extrajudicialmente o município de Belo Horizonte, para que suspendesse imediatamente toda e qualquer obra em imóvel de propriedade da União que não tenha sido previamente autorizada pela SPU/MG;

**CONSIDERANDO** as notícias veiculadas na imprensa local e os relatos verbais de moradores da Vila Arthur de Sá a este Órgão Ministerial – não registrados ante o temor daqueles de virem a sofrer retaliações diversas –, e que as intervenções até então realizadas por agentes que têm se lhes apresentado como representantes de órgãos do Município, e ao fim, as remoções pretendidas na Rua Arthur de Sá e arredores, não têm efetivo vínculo com as obras de expansão da Via 710, mas integram um verdadeiro processo de higienização da área, objeto de interesse de grande empreendimento comercial instalado na vizinhança;

**RECOMENDA**, nos termos do artigo 6.º, inciso XX, da Lei Complementar n.º 75/93, ao Senhor Prefeito do Município de Belo Horizonte, **Márcio Araújo de Lacerda**, que, por si ou por quaisquer de seus subordinados, e em conjunto com a SUDECAP e a URBEL:

- a) **abstenha-se de realizar qualquer ato tendente turbar a tranquilidade dos moradores da Vila Arthur de Sá**, no Bairro União, em área localizada atrás do Centerminas, não incluída nas Portarias n.º 50 e 51/2014, da Superintendência Regional do Patrimônio da União em Minas Gerais, e **adote as medidas cabíveis para a reversão** de eventual remoção de pessoas e demolição de



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**  
**PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PROCURADORIA REGIONAL DOS DIREITOS DO CIDADÃO**

Av. Brasil, n.º 1877, bairro Funcionários, CEP 30.140-002 – Belo Horizonte – MG  
 Tel.: (31) 2123-9053/9128 – e-mail: prmg-prdc@mpf.mp.br

d) os atos de cessão para a execução das obras da Via 710 não se concluem sem que reste devidamente comprovado o atendimento ao previsto nos arts. 4.º das precitadas portarias, que prescrevem que constatada a necessidade de se realizar a remoção das famílias de baixa renda que ocupem a referida área, fica, igualmente, a presente autorização condicionada ao prévio reassentamento humanizado das famílias afetadas, mediante a utilização de instrumentos de política social regularmente constituídos e de competência da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG;

**ENCAMINHE-SE** a presente **RECOMENDAÇÃO** ao **Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Belo Horizonte Márcio Araújo de Lacerda**, assinalando o prazo de **15 (quinze) dias**, contados da notificação, para o envio de relatório documentado acerca de todas as providências tomadas para dar cumprimento ao ora recomendado.

A presente recomendação dá ciência e constitui em mora seu destinatário quanto às providências recomendadas, podendo implicar a adoção de todas as providências administrativas e judiciais cabíveis.

Belo Horizonte, 28 de setembro de 2015.

**HELDER MAGNO DA SILVA**  
**Procurador da República**  
**Procurador Regional dos Direitos do Cidadão Substituto**

## ANEXO B – Resposta ao requerimento do Deputado Doutor Jean Freire

RQO 2213/2015

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ALMG  
SPG / ANO  
2112051116

ao RQO 2.213/2015.

OFÍCIO Nº 0206 / 16  
Belo Horizonte, 17 / 06 / 2016

(Cópia ao Deputado Doutor Jean Freire), digo,  
Em 23 / 06 / 2016 (Cópia à Comissão de Participação Popular)

1º - Secretário  
Excelentíssimo Senhor,

Publicado no Diário do Legislativo em  
25, 06, 16

Reporto-me ao Of. 3.339/2015/SGM, por meio do qual Vossa Excelência encaminhou cópia do **Requerimento nº 2213/2015**, de autoria do Deputado Doutor Jean Freire, que solicita informações sobre o processo de remoção das famílias da Via Artur de Sá, para a construção da Via 710, listando as famílias afetadas pelas intervenções realizadas fora das áreas autorizadas pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU.

Em atenção à solicitação, foram oficiados os órgãos pertinentes, que prestaram as seguintes informações. Inicialmente, importa salientar que todo o processo de remoção das famílias para a construção da Via 710 está sendo acompanhado pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel, Superintendência de Desenvolvimento da Capital - Sudicap, Ministério Público e Secretaria de Patrimônio da União – SPU, de forma que a situação fundiária da região encontra-se sob constante supervisão, para que a atuação ocorra de forma regular.

Em relação às famílias removidas e reassentadas ou em processo de remoção do trecho da Vila Artur de Sá, cumpre ressaltar que a listagem de todos os núcleos familiares afetados encontra-se em poder dos órgãos que estão cuidando diretamente do assunto, escapando a esta Secretaria Municipal de Governo o direito de fornecer os referidos dados, por questão de sigilo. Isso porque a divulgação dos nomes e demais dados pessoais dos envolvidos não pode se dar irrestritamente e tornar-se público, sem ofensa ao direito à privacidade dessas pessoas.

A expropriação dos terrenos localizados no trecho de implantação da Via 710 já foi devidamente judicializada, havendo, portanto, constante vigília da situação, inclusive pelo Poder Judiciário. Ademais, merece destaque o fato de que a resolução da questão afeta à autorização da SPU quanto às áreas não autorizadas previamente já está encaminhada, tendo sido agendada reunião com o Procurador Federal Helder Magno, cujo parecer ora se aguarda, para fins de cessão da área.

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

*Vitor Valverde*  
**Vitor Valverde**  
Secretário Municipal de Governo

Em 28 / 06 / 16  
ARQUIVADO

À Área de Apoio ao Plenário  
Em 22 / 06 / 16  
*[Assinatura]*  
Secretário-Geral da Mesa

Excelentíssimo Deputado Estadual  
**Ulysses Gomes**  
Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais  
A/C da Secretaria-Geral da Mesa  
CAPITAL

AGI - 00101220

08/08

**ANEXO C – Ofício com apresentação de propostas da Urbel para intervenções na Vila Arthur de Sá**



**PREFEITURA  
BELO HORIZONTE**



**URBEL**  
Co. Administradora e de Habitação de Belo Horizonte

**Ofício 0232/2019/URBEL/EXTERN**

*CÓPIA*

Belo Horizonte, 20 de maio de 2019.

**Referência: Apresentação de proposta para intervenções na Vila Arthur de Sá – Obra Via 710  
Encaminhamento Memória de Reunião realizada em 24/04/2019**

Prezado Sr. Procurador,

Em conformidade com as tratativas realizadas na reunião ocorrida no dia 24/04/2019, vimos formalizar os encaminhamentos e propostas da Prefeitura de Belo Horizonte – PBH para o tratamento das famílias afetadas pelas obras de alargamento da Rua Arthur de Sá, no trecho da Rua Enoy e Rua Y.

**1) Da Alteração do projeto e consequente redução dos imóveis a serem removidos:**

Em atenção às solicitações até então apresentadas pelas famílias residentes na Vila Arthur de Sá, foram realizados, pela Superintendência de Desenvolvimento da Capital – Sudecap, estudos de alternativas técnicas para minimizar os impactos para as famílias ali residentes.

Após análise e discussões internas entre os órgãos da PBH, envolvendo especialmente a Sudecap e a Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte – BHTrans, foi desenvolvida a proposta viária anexa.

O principal ganho do projeto, no que se refere às famílias afetadas, foi a redução do número de remoções, vez que o projeto anterior previa como ainda pendentes a remoção de 31 selos, relativos a 29 proprietários, e a nova proposta contempla a redução para 13 selos, conforme indicado na planta anexa.

**2) Das alternativas para remoção das famílias:**

De modo a viabilizar as remoções necessárias são apresentadas as seguintes alternativas de atendimento:

**A** – Pagamento de indenização no valor de avaliação da benfeitoria, conforme tabela Sudecap.

**B** – Reassentamento em unidade habitacional de 2 e 3 quartos, conforme perfil e composição familiar, unidades estas que serão construídas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, em terreno situado na Rua Onísio, conforme planta de localização anexa.

Ao Dr.

**HELDER MAGNO DA SILVA**

**PROCURADOR DA REPÚBLICA – PROCURADOR REGIONAL DE DIREITOS DO CIDADÃO**

Avenida Brasil, nº 1877 – Bairro Funcionários

Belo Horizonte – Minas Gerais



PREFEITURA  
BELO HORIZONTE



URBEL  
Co. Saneamento e Habitação de Belo Horizonte

Os recursos para a construção do terceiro quarto nas unidades habitacionais estão previstos no convênio firmado entre o Município de Belo Horizonte, o Condomínio Minas Shopping e o Centerminas Participações Ltda, documento anexo, cujo extrato foi publicado no Diário Oficial do Município em 12/01/2019. A construção das unidades está prevista no Chamamento Público 001/2018 e o projeto será executado tão logo seja concluída a desapropriação pendente na área, bem como o parcelamento solo, que se encontram em curso pela PBH.

C – Reassentamento em unidades habitacionais na modalidade “casas geminadas” a serem edificadas em áreas remanescentes do empreendimento. Essas unidades serão distribuídas nos terrenos localizados nas áreas situadas nas Ruas Juarez esquina com a Rua Enoy, na Rua Geraldo José Soares e em outras áreas remanescentes ao longo do empreendimento. Esclarece-se que serão priorizadas áreas que já tenham sido objeto de desapropriação e que se encontrem, portanto, sob a posse do Município, ou em áreas de propriedade da Secretaria de Patrimônio da União – SPU, desde que haja anuência daquela Secretaria, inclusive com expressa autorização para a transferência da propriedade para os beneficiários.

As unidades a serem edificadas nessa modalidade serão de até 60 metros quadrados, conforme perfil e composição familiar, com terrenos indivisos de até 150 metros quadrados.

2.1 – Para as famílias que optarem pelo reassentamento, seja na modalidade “casas geminadas” ou unidades verticalizadas, será oferecido acesso ao Programa Bolsa Moradia, onde aguardarão a conclusão das respectivas construções.

Além do valor previsto no Decreto Municipal nº 14.850/2012, correspondente a R\$500,00 (quinhentos reais), será concedido aporte de até R\$200,00 (duzentos reais) para cada família, desde que o contrato de locação demonstre a necessidade, com a finalidade exclusiva de pagamento de aluguel. Referido valor complementar está previsto no convênio supramencionado.

### **3) Dos imóveis que não serão removidos para a execução das obras:**

Tendo em vista a adoção da alternativa de projeto viário que contempla um menor número de remoções, aqueles imóveis que não se encontram mais no trecho de obras não serão removidos, devendo se considerar para tais casos:

A – Nos imóveis localizados na Rua Juarez, trecho entre as Ruas Enoy e Jefferson, serão realizadas vistorias cautelares pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel.

Mediante a realização dessas vistorias cautelares e de vistorias a serem realizadas após a conclusão das obras, ambas traduzidas em laudos técnicos devidamente assinados por profissionais habilitados, conforme disciplina a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA/MG, eventuais danos aos imóveis, advindos da execução das obras, serão devidamente recuperados.

Na eventualidade de se identificar, por meio das vistorias cautelares, a necessidade de remoção por motivo de risco, os imóveis assim identificados serão removidos nos moldes



**PREFEITURA  
BELO HORIZONTE**



**URBEL**  
Co. Operadora e de Habitação de Belo Horizonte

estabelecidos pelo Programa Estrutural em Área de Risco – PEAR, sendo assegurado o reassentamento definitivo, caso por ele optem as famílias, nas unidades habitacionais verticalizadas mencionadas no item 2 – B do presente ofício.

**B** – Nos imóveis localizados na Rua Arthur de Sá, trecho entre as Ruas Jefferson e Bolívar, cuja remoção para a execução das obras não será mais necessária, serão realizadas vistorias cautelares pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel e pela empresa Starx Fundo de Investimento Imobiliário, contratada pelo empreendedor, responsável legal por quaisquer avarias decorrentes da execução das obras.

Mediante a realização dessas vistorias cautelares e de vistorias a serem realizadas após a conclusão das obras, ambas traduzidas em laudos técnicos devidamente assinados por profissionais habilitados, conforme disciplina a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA/MG, eventuais danos aos imóveis, advindos da execução das obras, serão devidamente recuperados.

Na eventualidade de se identificar, por meio das vistorias cautelares, necessidade de remoção de imóveis para garantir a segurança das famílias durante a execução das obras nesse local, será oferecido acesso ao Programa Bolsa Moradia, nos exatos termos do Decreto Municipal nº 11.375/2003, pelo tempo necessário para a conclusão desse trecho de obra e para recuperação da moradia, desde que seja constatado, em vistoria conclusiva, que a execução das obras acarretou danos à edificação.

#### **4) Esclarecimentos finais:**

Uma vez concluídas as intervenções viárias no local, em sua totalidade, havendo anuência da SPU, a PBH adotará as providências necessárias à titulação dos imóveis que ali permaneceram.

Além disso, no mesmo prazo, serão devidamente titulados os imóveis construídos pela PBH no âmbito desse empreendimento.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

  
**CLAUDIUS VINICIUS LEITE PEREIRA**  
**Diretor-Presidente**

## ANEXO D – Termo de Ajustamento de Conduta



### TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.º 1/2021, de 3 de maio de 2021

Pelo presente instrumento, nos termos do artigo 5.º, § 6.º da Lei n.º 7.347, de 24 de julho de 1985, o **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, por meio do Procurador da República signatário, a **DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO**, pelo Defensor Público Federal subscrito, e a **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, pela Defensora Pública firmada, doravante nominados **COMPROMITENTES**, e o **MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE**, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representado pelo Prefeito Alexandre Kalil, a **COMPANHIA URBANIZADORA DE BELO HORIZONTE - URBEL**, empresa pública, apresentada pelo seu Diretor-Presidente Claudius Vinicius Leite Pereira, e a **SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA CAPITAL – SUDECAP**, autarquia municipal, por seu Superintendente Henrique de Castilho Marques de Sousa, doravante nominados **COMPROMISSÁRIOS**, e;

**CONSIDERANDO** que, de acordo com art. 127 da Constituição da República de 1988, incumbe ao Ministério Público, no exercício de suas funções institucionais, a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis e sociais;

**CONSIDERANDO** que são funções institucionais do Ministério Público da União a defesa da ordem jurídica, do regime democrático, dos interesses sociais e individuais indisponíveis, conforme dispõem o art. 127, *caput*, da Constituição da República e o artigo 5º, inciso I, da Lei Complementar n.º 75/93;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público Federal instaurou o **Inquérito Civil n.º 1.22.000.003482/2013-60**, que tem como finalidade apurar possíveis irregularidades nas ações realizadas pela Prefeitura Belo Horizonte, pela SUDECAP e pela URBEL para a remoção de famílias na localidade denominada Vila Arthur de Sá, situada nas proximidades do empreendimento comercial denominado Centerminas, no bairro União, nesta capital, e assegurar-lhes, por conseguinte, os direitos à moradia adequada e à regularização fundiária;

**CONSIDERANDO** que no referido inquérito civil restou elucidado que boa parte da Vila Arthur de Sá encontra-se em área não operacional da extinta Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA, que foi transferida à União pela Lei n.º 11.483/2007;



**CONSIDERANDO** que parte dos imóveis localizados na Rua Arthur de Sá, especialmente na região da Vila, entre as ruas Enoy e Y, Bairro União, Belo Horizonte/MG pertenceram à RFFSA e, com a sua extinção, prevista no artigo 1.º, *caput*, da Lei n.º 11.483/2003, tais imóveis reverteram ao patrimônio da União, por força do prescrito no artigo 2.º, inciso I da referida lei;

**CONSIDERANDO** que, mesmo antes da extinção da Rede Ferroviária Federal - RFFSA, o imóvel já era utilizado, sem qualquer contestação por órgãos públicos, pelos residentes na Vila Arthur de Sá para o efetivo exercício de seu direito social à moradia, em razão de ocuparem o terreno há mais de 30 (trinta) anos;

**CONSIDERANDO** a necessidade de o Município de Belo Horizonte prosseguir na implementação "Via 710", que demanda a remoção e consequente realocação dos moradores, muitos dos quais ainda residentes na Vila Arthur de Sá;

**CONSIDERANDO** que é imprescindível a regularização de próprios nacionais quanto ao uso, gozo e conservação, como modo de conhecer, ordenar e planejar a melhor utilização do patrimônio imobiliário da União;

**CONSIDERANDO** que a Superintendência de Patrimônio da União em Minas Gerais, por meio da Portarias SPU/MG n.º 50 e 51, ambas de 3 de julho de 2014, expedidas no âmbito do processo administrativo n.º 04926.000373/2014-11, autorizou o Município de Belo Horizonte/MG a realizar obra de projeto viário de mobilidade urbana (PAC Mobilidade Urbana) para a ligação entre as avenidas Cristiano Machado e Andradas, denominado "Via 710", em imóvel de propriedade da União, oriundo do patrimônio da extinta Rede Ferroviária Federal S.A.;

**CONSIDERANDO** que no artigo 4.º das citadas portarias restou disposto que constatada a necessidade de se realizar a remoção das famílias de baixa renda que ocupem a referida área, fica, igualmente, a autorização condicionada ao prévio reassentamento humanizado das famílias afetadas, mediante a utilização de instrumentos de política social regularmente constituídos e de competência da Prefeitura de Belo Horizonte/MG;

**CONSIDERANDO** que as queixas e alegações de violações a direitos fundamentais e sociais dos moradores da Vila Arthur de Sá, durante o procedimento de remoção dos interessados, bem como a necessidade do adequado atendimento pelas políticas públicas de habitação e moradia, foram levadas ao conhecimento do Município de Belo Horizonte e da URBEL;



**CONSIDERANDO** que durante as tratativas conciliatórias chegou-se a proposta que atende aos interesses dos moradores da Vila Arthur de Sá e da municipalidade;

**RESOLVEM** os **COMPROMITENTES** e os **COMPROMISSÁRIOS**, com a expressa anuência da **INTERVENIENTE** com relação aos respectivos direitos, celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA**, na forma do disposto no artigo 5.º, parágrafo 6.º, da Lei n.º 7.347, de 24 de julho de 1985, nos termos que seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:**

O presente compromisso de ajustamento de conduta tem por objeto instrumentalizar acordo entabulado entre os **COMPROMITENTES** e os **COMPROMISSÁRIOS**, com participação da **INTERVENIENTE**, por meio do qual, de um lado, viabilizará o prosseguimento das obras de interseção da VIA 710 com Av. Cristiano Machado, que demanda o reassentamento dos 27 (vinte e sete) núcleos familiares a seguir listados - e, de outro, garantirá que o reassentamento definitivo ocorra em área próxima à Vila Arthur de Sá, com a observância de princípios e regras que garantam que todo o processo dê-se de forma humanizada”.

**Parágrafo único:** Os moradores cujos imóveis serão desocupados e demolidos são os indicados no quadro seguinte, de acordo com o procedimento de selagem e cadastro prévio pela URBEL:

N.º	Selo	Responsável	Endereço
1	104101	ADEMILSON RODRIGUES DE OLIVEIRA/ MARINA CAMPOS DO NASCIMENTO	Rua Arthur de Sá, n.º 825-A
2	102901	ALISETE BATISTA GOMES	Rua Arthur de Sá, n.º 908
3	103901	ALMERITA DE CASSIA KNOFEL SILVA/ ROBSON ONOFRE KNOFEL	Rua Jeferson, n.º 630



4	104401	ALMINDA GONÇALVES DE SOUZA	Rua Arthur de Sá, n.º 914
5	100201	ARLETE EVANGELISTA DE SOUZA	Rua Arthur de Sá, n.º 898
6	110230	ARLINDO ANTÔNIO DA COSTA	Rua Arthur de Sá, n.º 921-C
7	100501	APARECIDA BATISTA GOMES	Rua Arthur de Sá, n.º 908
8	104001	CALMINA GOMES DA SILVA/ PEDRO GONÇALVES NETO	Rua Jeferson, n.º 630
9	101301	DANIELLE DOS REIS DE PINHO/ FABRÍCIO SANTANA DE PINHO	Rua Juarez, n.º 551
10	110001	EDIMILSON PEREIRA DE SOUZA/ ELAINE CIRSTINA SOUZA	Rua Juarez, n.º 559
11	102201/108960	EDSON FERNANDES DA COSTA	Rua Arthur de Sá, n.º 625
12	107501	ERICA CRISTINE SILVA GOMES/ LEANDRO GUSTAVO GOMES	Rua Juarez, n.º 551
13	103501	FLOMENA OLIVEIRA DE MELO	Rua Arthur de Sá, n.º 921-A
14	101901	JOÃO PINHEIRO DOS SANTOS/ ANAISA PEREIRA LIMA	Rua Arthur de Sá, n.º 626
15	5506	JOSÉ ANTÔNIO DO NASCIMENTO NETO/ ELCI OLIVEIRA ALVES	Rua Arthur de Sá, n.º 914-A
16	109901	LUCÉLIA VIANA	Rua Juarez, n.º 561



17	109701/109720	LUSDETE GONÇALVES DE FREITAS/ ADILSON VIEIRA DE FREITAS	Rua Arthur de Sá, n.º 910/911
18	100701/100750	MARIA APARECIDA SILVA	Rua Juarez, n.º 551
19	100801	MARIA DE FÁTIMA FERNANDES DOS SANTOS/ INACIO BATISTA SANTOS	Rua Arthur de Sá, n.º 495-A
20	104201	MARIA VIANA NETO	Rua Arthur de Sá, n.º 825-A
21	107001	MARILDA MARTINS FERREIRA	Rua Juarez, n.º 547
22	108530/108601	NEUZA MARIA DIAS NOVAIS	Rua Juarez, n.º 557
23	102330	SANDRA MARIA	Rua Arthur de Sá, n.º 627
24	100301	SILMEY BATISTA GOMES/ VAGNER NUNES PEREIRA	Rua Arthur de Sá, n.º 899
25	100302	TEREZINHA NUNES SANTANA/ DONIZETE DE MATOS PEREIRA	Rua Arthur de Sá, n.º 899
26	102902	VALDIRENE BATISTA GOMES	Rua Arthur de Sá, n.º 908
27	100101	WARLEY DE SOUZA	Rua Arthur de Sá, n.º 898

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ACORDOS INDIVIDUAIS:**

Os COMPROMISSÁRIOS assumem o compromisso de firmar acordos individuais com os moradores, por meio dos representantes de cada uma das famílias, que



estão sendo desapropriados/removidos, nos termos da minuta que compõe o Anexo I, com o objetivo de promover a remoção dos 27 (vinte e sete) núcleos familiares mencionados no parágrafo único da Cláusula Primeira, procedendo ao seu reassentamento em unidades habitacionais (modalidade “casas geminadas”), nas áreas apontadas no anexo Estudo de Capacidade - Via 710 (Anexo II), no prazo de 3 (três) anos, a partir da assinatura do presente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS UNIDADES HABITACIONAIS DO REASSENTAMENTO:**

Os COMPROMISSÁRIOS garantem que as unidades habitacionais seguirão o tamanho padrão do extinto Programa Minha Casa, Minha Vida, portanto com áreas entre 45 e 54 metros quadrados;

**Parágrafo único:** As unidades habitacionais serão construídas com estrutura adequada para eventual construção futura de segundo pavimento pelas próprias famílias.

### **CLÁUSULA QUARTA - DA INCLUSÃO DOS REASSENTANDOS NO BOLSA MORADIA:**

Para a realização das obras, os COMPROMISSÁRIOS incluirão os reassentados listados no parágrafo único da cláusula primeira em Programa de Bolsa Moradia, do Município de Belo Horizonte (até a entrega das chaves), cujo valor da bolsa aluguel será acrescido de R\$ 200,00 (duzentos reais), com recursos oriundos do 1º aditivo ao Termo de Convênio de Cooperação Técnica e Operacional firmado entre o Município de Belo Horizonte, o Condomínio Minas Shopping e o Centerminas Participações Ltda, conforme previsto na Cláusula Terceira, item 3.4.

**Parágrafo primeiro:** Após a finalização da contratação do aluguel através do Programa Bolsa Moradia, os moradores devem realizar desocupação integral do imóvel, conforme prazo de entrega do imóvel locado acertado junto ao locador.

**Parágrafo segundo:** O complemento de R\$ 200,00 (duzentos reais) mensais terá duração de até 3 (três) anos, que corresponde ao prazo previsto para finalização das obras e entrega das unidades habitacionais.



#### **CLÁUSULA QUINTA - DA MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PACTUADAS**

Em caso de descumprimento total ou parcial de quaisquer das obrigações previstas neste TAC, a partir da data da sua assinatura, fica estipulada, nos termos do artigo 5.º, § 6.º, da Lei n.º 7.347/85, multa diária correspondente ao montante de R\$ 1.000,00 (um mil reais), valor que será revertido ao fundo de que cuida o artigo 13 da mesma lei, sem prejuízo de outras obrigações em que incida a parte infratora, em razão de responsabilidade civil ou administrativa;

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA NATUREZA DA MULTA:**

A multa prevista neste instrumento tem natureza cominatória e não substitui as respectivas obrigações, nem tampouco exclui demais direitos dos moradores dos imóveis atingidos, quanto aos danos materiais ou morais que porventura venham ser futuramente reconhecidos em juízo.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA NATUREZA DO ACORDO:**

O presente termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5.º, § 6.º da Lei n.º 7.347, de 24 julho de 1985, e do artigo 784, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**Parágrafo único** - A inexecução total ou parcial do presente compromisso ensejará a execução judicial das obrigações nele previstas, sem prejuízo das sanções cabíveis.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DO FORO:**

Fica eleito pelas partes o foro da Seção Judiciária Federal de Minas Gerais, para as questões relacionadas ao presente TAC.



**CLÁUSULA NONA - DA MANUTENÇÃO DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS EM ACORDOS ANTERIORES OU EM RAZÃO DE DECISÕES JUDICIAIS:**

As obrigações previstas neste acordo não prejudicarão o cumprimento de outras obrigações anteriormente firmadas em TACs ou decorrentes de sentenças judiciais já com trânsito em julgado.

E, por estarem de acordo, assinam o presente.

Belo Horizonte, 3 de maio de 2021.

**COMPROMITENTES:**

*(assinatura eletrônica)*

**HELDER MAGNO DA SILVA**

Procurador da República

Procurador Regional dos Direitos do Cidadão

*(assinatura eletrônica)*

**JOÃO MÁRCIO SIMÕES**

Defensor Público Federal

Defensor Regional dos Direitos Humanos

*(assinatura eletrônica)*

**CLEIDE APARECIDA NEPOMUCENO**

Defensora Pública no Estado de Minas Gerais

MADEP 489D/MG

**COMPROMISSÁRIOS:**

**ALEXANDRE KALIL**

Prefeito de Belo Horizonte

**CLAUDIUS VINICIUS LEITE PEREIRA**

Diretor-Presidente da URBEL

**HENRIQUE DE CASTILHO MARQUES DE SOUSA**

Superintendente da SUDECAP



**Testemunhas:**

**Ana Flávia Martins Machado**

Assessora de Trabalho Técnico Social da URBEL  
Matricula 5137

*(assinatura eletrônica)*

**Wilson Macedo**

Assessor Jurídico do Ministério Público Federal  
Matricula n.º 26.265



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**

Assinatura/Certificação do documento **PR-MG-00003116/2021 TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA nº 1-2021**

.....  
Signatário(a): **HELDER MAGNO DA SILVA**

Data e Hora: **03/05/2021 22:46:00**

Assinado com certificado digital

.....  
Signatário(a): **WILSON BERNARDINO DE MACEDO NETO**

Data e Hora: **03/05/2021 22:47:08**

Assinado com login e senha

.....  
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave 8e0c8791.bbcf21ac.1b4ea048.69a66ee6



## MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

### Registro de Arquivo Complementar

*(Gerado automaticamente pelo sistema)*

**Expediente:**

PR-MG-00003116/2021 - TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA 1/2021 -

**Parte 1**

Este arquivo complementar poderá ser acessado pelo link abaixo:

[Anexo I - Minuta acordo individual Arthur de Sá.docx](#)



**ACORDO INDIVIDUAL MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E MORADOR DA  
VILA ARTHUR DE SÁ**

Pelo presente instrumento, **NOME DO MORADOR, QUALIFICAÇÃO E ENDEREÇO**, de um lado, e o Município de Belo Horizonte, a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL e a Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP, por seus representantes legais, de outro, têm ajustado e firmado entre si, como previsto do Termo de Ajustamento de Conduta n.º 1, de 3 de maio de 2021, o quanto segue.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:** O presente acordo tem por objeto garantir o reassentamento humanizado do morador da Vila Arthur de Sá acima qualificado, cuja remoção mostrou-se necessária para o prosseguimento das obras de construção da Via 710 pela municipalidade.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA INCLUSÃO DOS REASSENTANDOS NO BOLSA MORADIA:** Para execução da obra viária, o reassentado será incluído no Programa de Bolsa Moradia do Município de Belo Horizonte (até a entrega das chaves), cujo valor da bolsa aluguel será acrescido de R\$ 200,00 (duzentos reais) conforme previsto na Cláusula Terceira, item 3.4, do Termo de Convênio de Cooperação Técnica e Operacional firmado entre o Município de Belo Horizonte, o Condomínio Minas Shopping e o Centerminas Participações Ltda;

**Parágrafo primeiro:** Após a finalização da contratação do aluguel por meio do Programa Bolsa Moradia, os moradores devem realizar desocupação integral do imóvel, conforme prazo de entrega do imóvel locado acertado junto ao locado.

**Parágrafo segundo:** O complemento de R\$ 200,00 (duzentos reais) mensais terá duração de até 3 (três) anos, que corresponde ao prazo previsto para finalização das obras e entrega das unidades habitacionais.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS UNIDADES HABITACIONAIS DO REASSENTAMENTO:** Conforme previsto no TAC mencionado, os entes públicos garantem que as unidades habitacionais seguirão o tamanho padrão do extinto Programa Minha Casa, Minha Vida, portanto com áreas entre 45 e 54 metros quadrados.

**Parágrafo único:** As unidades habitacionais serão construídas com estrutura adequada para eventual construção futura de segundo pavimento pelas próprias famílias.

**CLÁUSULA QUARTA - DO FORO:** Fica eleito pelas partes o foro da Seção Judiciária Federal de Minas Gerais, tendo em vista o interesse da União Federal

(proprietária do imóvel) e do Ministério Público Federal (Inquérito Civil n.º 1.22.000.003482/2013-60) e Defensoria Pública da União e por tratar do cumprimento de obrigações reconhecidas no Termo de Ajustamento de Conduta n.º 1, de 3 de maio de 2021.

E por estarem de pleno acordo com o disposto neste instrumento, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Belo Horizonte, **Data**.

**NOME DO REASSENTADO**

Morador da Vila Arthur de Sá

**Selo da moradia**

**ALEXANDRE KALIL**

Prefeito de Belo Horizonte

**CLAUDIUS VINICIUS LEITE PEREIRA**

Diretor-Presidente da URBEL

**HENRIQUE DE CASTILHO MARQUES DE SOUSA**

Superintendente da SUDECAP

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG: