

ATA SINTÉTICA**VISITA TÉCNICA À OCUPAÇÃO ZEZEU RIBEIRO E NORMA LÚCIA**
COMISSÃO REGIONAL DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS DO ÂMBITO DO
TRF6**1. Introdução**

Trata-se de visita técnica realizada ao prédio da Ocupação Zezeu Ribeiro e Norma Lúcia, localizado na Rua dos Caetés, 331, Centro, Belo Horizonte/MG. A visita representa mais uma das medidas adotadas pela Comissão para auxiliar na resolução do conflito fundiário localizado, que atualmente envolve 49 famílias. A Comissão (Cofund-TRF6) foi acionada pelo juiz federal João Batista Ribeiro, em um primeiro momento (2023) e posteriormente, em relação ao mesmo conflito, pelas juízas Geneviève Orsi (8ª Vara Cível da SSJ BH) e Trícia Lima (02ª Vara Cível da SSJ BH) em 2024. A demanda está presente nos autos n. 1083289-54.2021.4.01.3800 e 0022666-51.2015.4.01.3800.

O interesse público do imóvel já foi reconhecido pela Superintendência de Patrimônio da União (SPU) e a entidade União Metropolitana por Moradia Popular de Belo Horizonte (UMMP/BH), responsável pela gestão da ocupação, já foi devidamente habilitada e selecionada pelo Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades. Em breve, com a devida licitação sob responsabilidade da Caixa Federal, as obras no prédio começarão, transformando o imóvel comercial em residencial, com apartamentos adequados para as famílias ocupantes e mais, pois serão entregues 88 apartamentos para 88 famílias. Enquanto as obras ocorrerem, as famílias serão beneficiárias do programa municipal de aluguel social, conforme compromisso assumido pela Prefeitura de Belo Horizonte, através da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (Urbel).

A visita técnica foi organizada conforme objetivos e ritos estabelecidos pela Resolução n. 510/2023, do Conselho Nacional de Justiça, artigos 9º e 10º, tendo como principal intuito fortalecer o diálogo entre os moradores da ocupação e os órgãos que atuam no processo de regularização do imóvel com os moradores da ocupação. Também teve como intuito mapear as pendências existentes para os trâmites finais da fase pré-contratual para início das obras no imóvel.

2. Participantes

Presentes na visita técnica os seguintes membros e convidados:

- Desembargador Federal Prado de Vasconcelos, presidente da Cofund-TRF6;
- Juíza Federal Geneviève Orsi, membra da Cofund-TRF6 e magistrada da causa;
- Juíza Federal Trícia Lima, magistrada da causa;
- Juiz Federal Mário Franco Júnior, membro da Cofund-TRF6;
- Anna Piantino, secretária da Cofund-TRF6;
- Claudete Grossi, membra da Cofund-TRF6;
- Procuradora da República Luciana Sperb Duarte Vassali;
- Defensor Público da União João Márcio Simões;
- Lorhany Ramos de Almeida, superintendente da SPU em Minas Gerais;
- William dos Santos, procurador da União Metropolitana por Moradia Popular BH (UMMP-BH);
- Cláudia Pires, arquiteta e gestora técnica da Ocupação Zezeu Ribeiro e Norma Lúcia;
- Marcelo Campos Guabiroba, procurador da Urbel;
- Eleonora Mascia, representante da Diretoria de Produção Social da Moradia do Ministério das Cidades e gerente da Caixa Econômica Federal;
- Marcelo Salis, gerente de habitação da Caixa Econômica Federal;
- Equipe técnica da Caixa Econômica Federal;
- Adilson Elias de Oliveira Sartorello, procurador da Cemig;
- Equipe técnica da Cemig;
- Equipe técnica da Copasa.

3. Relatório da visita

No segundo andar do edifício, em espaço organizado pelas lideranças da ocupação, o Desembargador Federal Presidente da Comissão de Soluções Fundiárias do TRF6, Prado de Vasconcelos, iniciou a visita às 15h20, agradecendo a presença de todos. Todos os presentes se apresentaram.

DD. Prado de Vasconcelos reiterou a importância do diálogo interinstitucional para a criação de soluções efetivas para demandas fundiárias coletivas devido a sua complexidade e pluralidade de atores envolvidos. Para inteirar a comunidade dos últimos andamentos no caso, realizados através da Cofund-TRF6.

Nas reuniões realizadas com a Cemig e com a Copasa, as companhias renegociaram os débitos de conta de energia elétrica e de água, respectivamente, que estavam em aberto relativos ao imóvel, para além de inserirem os moradores no benefício da tarifa social. Já na reunião com o Ministério das Cidades, especificamente com a Secretaria Nacional de Habitação, informou que a ocupação foi selecionada para o Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades e que os próximos passos para o caso foram elucidados para melhor condução das etapas pendentes.

O Presidente da Comissão ressaltou que, agora, os trâmites burocráticos dependem da SPU e da UMMP-BH, que devem enviar todos os documentos necessários para a Caixa Federal Econômica, órgão responsável pelo contrato da reforma do edifício e pela gestão dos recursos federais destinados para esse fim.

Passada a palavra aos representantes presentes da Cemig e da Copasa, as companhias reiteraram os compromissos assumidos.

Em conversa sobre os trâmites pré-contratuais no que diz respeito ao contrato que será estabelecido pela Caixa Federal Econômica para o início das obras de reforma do imóvel, foram identificadas pendências a serem resolvidas pela SPU, UMMP-BH e Caixa Econômica Federal.

Por parte da SPU em Minas Gerais, com a palavra a superintendente Lorhany Ramos de Almeida, foi informado que, no que concerne as pendências existentes para regularização do imóvel para sua utilização por particulares, os trâmites locais podem ser concluídos em até quinze dias. Depois, o procedimento é enviado para as instâncias federais de Brasília, não sendo possível estabelecer um prazo cabal de conclusão, a princípio.

Em conversa entre a superintendente e o Presidente da Comissão, DD. Prado de Vasconcelos, identificou-se que é razoável estabelecer **prazo até 04/06/2024** para que a SPU finalize todos os procedimentos pendentes de sua parte para regularização do imóvel. Será expedida intimação nos autos nesse sentido.

Por parte da UMMP-BH, a arquiteta Cláudia Pires, responsável pela gestão técnica da ocupação, informou que todas as medidas que poderiam ser tomadas até o momento estão em dia, destacando a necessidade de colaboração com a Caixa Econômica Federal para que essa

apresente todos os requisitos para a organização da entidade para que essa possa figurar no contrato. A entidade se comprometeu a resolver todas as pendências eventualmente existentes com brevidade.

Eleonora Mascia, gerente da CEF, também representando a diretora de Produção Social da Moradia do Ministério das Cidades, Alessandra D'ávila Vieira, informou que será fornecido um *checklist* à UMMP-BH. Ressaltou que o CNPJ da entidade e o CPF dos integrantes devem estar “limpos”.

A gerente explicou que a atuação da CEF se divide em duas fases agora que a entidade for selecionada para o Minha Casa, Minha Vida. A primeira fase, pré-contratual, possui prazo de 180 dias para ser concluída, envolvendo a aquisição/concessão do imóvel, elaboração do projeto e a expedição do alvará para a construção. Com a conclusão dessa fase, se inicia a segunda etapa, que é a reforma do imóvel propriamente dita, com a contratação e execução da obra.

A equipe técnica da UMMP-BH já está em contato direto com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e com a Caixa Econômica Federal para alinhar a documentação, aguardando as providências da SPU, enquanto isso.

A Cofund-TRF6 apontou que as partes podem, a qualquer momento, solicitar a intervenção direta da comissão para auxiliar na resolução de qualquer entrave durante a atual fase da regularização.

Após os devidos alinhamentos e explicações preliminares sobre a fase pré-contratual em que as partes se encontram, a arquiteta Cláudia Pires realizou uma apresentação do pré-projeto de reforma do imóvel, que integrará o Programa de Requalificação do Centro, programa lançado pela Prefeitura de Belo Horizonte. Todo projeto será baseado na técnica de *retrofit*, que consiste na incorporação de novos elementos para a adequação de uma nova destinação do imóvel, mas com a conservação da estrutura e elementos arquitetônicos de imóveis antigos, como é o caso do edifício ocupado.

Ao final da apresentação, as magistradas da causa, os membros da Comissão, o procurador da UMMP-BH, técnicos da Copasa, técnicos da Cemig, o defensor público da União e as lideranças dos moradores realizaram uma visita aos lares de alguns dos ocupantes do imóvel para melhor compreender o atual estado do prédio. A pedido da doutora Geneviève, conforme demandas processuais dos autos n. 1083289-54.2021.4.01.3800, priorizou-se uma

visita ao nono e décimos andares do imóvel, que não haviam passado pela última vistoria realizada no local.

Os representantes de todos os órgãos presentes dialogaram diretamente com os moradores, que destacaram a importância para eles de habitarem na região central de Belo Horizonte, o que lhes garante melhor acesso a outros direitos, como transporte, educação e saúde. Os moradores destacaram sua ansia para que a regularização se efetive logo para que possam ficar mais bem acomodados.

Os moradores possuem acesso à água, energia elétrica, rede de esgoto e coleta de lixo, todavia, com limitações oriundas da falta de infraestrutura do prédio, construído para fins comerciais, não residenciais. As famílias separam suas unidades através de tapumes de madeira e correntes de ferro.

O imóvel encontra-se deteriorado pelo decurso do tempo, possuindo fios expostos, janelas quebradas e elevadores interditados. Nem todos os andares estão equipados com extintores de incêndio. Observou-se a presença de cartazes de avisos afixados em todos os andares com orientações sobre cuidados com os animais dos moradores e cuidados com a coleta de lixo, com enfoque na preocupação com os espaços comuns do prédio (corredores e escadas).

Com os devidos agradecimentos, a visita se encerrou às 17h20.

25 de abril de 2024.