



PÚBLICO  
DIVULGAÇÃO SIMULTÂNEA

DOCUMENTO DO MECANISMO INDEPENDENTE DE  
CONSULTA E INVESTIGAÇÃO

**BRASIL**

**BR-MICI004-2011**

**RELATÓRIO DE ENCERRAMENTO**  
**PROGRAMA DE MELHORAMENTO DE BAIROS HABITAR BRASIL**

**(BR-0273)**  
**(1126/OC-BR)**

Este documento foi preparado por Eva Heiss, Especialista Sênior, sob a supervisão de Victoria Márquez-Mees, Diretora do MICI.

Em conformidade com a Política de Acesso à Informação, este documento é disponibilizado simultaneamente à sua distribuição à Diretoria Executiva para sua informação.



**LINKS ELETRÔNICOS**

1. Memorando de Admissibilidade  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=38813891>
2. Relatório de Avaliação da Fase de Consulta  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=38813911>
3. Relatório da Fase de Consulta  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=39388462>
4. Primeiro Relatório de Acompanhamento  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=39579350>
5. Segundo Relatório de Acompanhamento  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=40116248>
6. Terceiro Relatório de Acompanhamento  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=40810746>
7. Quarto Relatório de Acompanhamento  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=EZSHARE-329818724-2467>
8. Quinto Relatório de Acompanhamento  
<http://www.iadb.org/document.cfm?id=EZSHARE-329818724-2491>

### **SIGLAS E ABREVIATURAS**

Banco ou BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CMP	Central de Movimentos Populares
CoMi	Comissão Mista
MICI ou Mecanismo	Mecanismo Independente de Consulta e Investigação do Grupo BID
MCMV	Minha Casa Minha Vida – Programa de Habitação
Partes ou Atores	Os Solicitantes, a Administração, o Mutuário, o Cliente e/ou o Organismo Executor, caso corresponda
PAS	Plano de Ação Social
PMSJC	Prefeitura Municipal de São José dos Campos
Política MICI	A política aprovada pela Diretoria Executiva do BID em dezembro de 2014 e revisada em dezembro de 2015, que rege o funcionamento do MICI para Solicitações relacionadas com operações financiadas pelo BID ou pelo FOMIN (Documento MI-47-6)
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
URBAM	Urbanizadora Municipal S.A. (empresa municipal responsável pela execução das obras)

## Índice

SIGLAS E ABREVIATURAS .....	iii
I. ANTECEDENTES DO CASO .....	5
II. RELATÓRIO DA FASE DE CONSULTA E ACORDOS ESTABELECIDOS.....	2
III. ACOMPANHAMENTO DOS ACORDOS.....	4
IV. ENCERRAMENTO DO CASO PERANTE O MICI .....	5

## I. ANTECEDENTES DO CASO

- 1.1 O Programa de Melhoramento de Bairros Habitar Brasil (BR0273), aprovado em 23 de setembro de 1998 pela Diretoria Executiva do BID, tinha entre seus objetivos melhorar a qualidade de vida de famílias que residem em bairros localizados em regiões metropolitanas, aglomerados urbanos e capitais, no qual se contemplava que a Prefeitura Municipal de São José dos Campos (“Prefeitura” ou “PMSJC”) realizasse o projeto “Casa da Gente”, com o objetivo de reassentar 453 famílias em novas unidades habitacionais.
- 1.2 Em 10 de junho de 2011, o Sr. Cosme Vitor, da Central de Movimentos Populares (CMP), apresentou uma Solicitação ao MICI em representação de aproximadamente 30 famílias que alegavam que o reassentamento efetuado no âmbito do Projeto havia gerado uma série de impactos sociais negativos para as pessoas que viviam na comunidade da Vila Nova Tatetuba, entre outras. Especificamente, algumas famílias haviam considerado que a alternativa de habitação proposta não atendia às condições mínimas exigidas na Política de Reassentamento Involuntário do BID (OP-710). Alegavam, particularmente, que a nova localização carecia de infraestrutura básica e se encontrava muito distante das áreas de trabalho dos Solicitantes, o que resultaria em danos socioeconômicos significativos. Portanto, haviam decidido não aceitar o reassentamento, após o qual foram desalojadas de suas casas e, desde janeiro de 2004, estabeleceram-se de forma improvisada em um galpão ferroviário abandonado. Além disso, declararam que, após serem expulsas de suas habitações originais, não receberam compensação econômica e suas condições de vida deterioraram-se significativamente.
- 1.3 A Solicitação foi considerada admissível para a Fase de Consulta em 22 de agosto de 2011, conforme a Política de Estabelecimento do Mecanismo Independente de Consulta e Investigação (GN-1830-49), aprovada em fevereiro de 2010 e atualmente já revogada.
- 1.4 Após um processo de avaliação, a Ombudsperson de Projetos determinou que um processo de resolução de conflitos poderia gerar uma solução pactuada. Durante o período de abril de 2012 a abril de 2014, os Solicitantes e representantes da PMSJC participaram voluntariamente em um processo de diálogo organizado pelo MICI com o objetivo principal de encontrar soluções habitacionais para as famílias Solicitantes. Adicionalmente, a agenda de diálogo incluía outros temas: (a) a viabilidade da permanência dos Solicitantes no galpão; (b) a adequação do galpão para melhorar temporariamente as condições de

segurança da habitação; (c) a perda de móveis durante a desocupação; e (d) o impacto diferenciado em mulheres. O processo foi acompanhado pela Defensoria Pública.

- 1.5 Como resultado do processo de resolução de disputas, em 24 de maio de 2014, as Partes assinaram um acordo que previa a construção de habitações unifamiliares em uma localização em um raio de 5 km do centro da cidade e a criação e implementação de um Plano de Ação Social (PAS). A partir dessa data, teve início a etapa de acompanhamento do cumprimento das atividades estabelecidas, mantendo-se a supervisão por parte do MICI.
- 1.6 Em 17 de dezembro de 2014, a Diretoria Executiva do BID aprovou uma nova Política para o Mecanismo Independente de Consulta e Investigação que entrou em vigor imediatamente. Para efeitos de esclarecer o procedimento para a gestão de casos recebidos no âmbito da política anterior, a Diretoria Executiva do BID aprovou, em 4 de fevereiro de 2015, um Plano de Transição que definia a forma na qual seriam tratados cada um dos casos iniciados durante a vigência da Política 2010 e que permaneciam ativos. O documento estabelecia cinco anos como prazo máximo para a etapa de acompanhamento do Caso BR-MICI004-2011, a contar a partir da entrada em vigor da nova Política MICI. Além disso, com periodicidade anual, o Mecanismo deveria elaborar um Relatório de Acompanhamento e submetê-lo a título informativo à Diretoria Executiva do BID.
- 1.7 Os antecedentes do caso BR-MICI004-2011 e a documentação pública elaborada no âmbito do processo podem ser consultados na [ficha do caso](#) no Registro Público do MICI. Essas informações incluem todos os Relatórios de Acompanhamento elaborados pelo Mecanismo até a emissão deste Relatório de Encerramento.

## II. RELATÓRIO DA FASE DE CONSULTA E ACORDOS ESTABELECIDOS

- 2.1 O Acordo resultante do processo do MICI contemplava a construção de 28 habitações unifamiliares, de acordo com a tipologia acordada com as famílias, em um terreno situado a 4 km do centro da cidade, que seria doado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) por tratar-se de habitações de interesse social. As habitações seriam financiadas com recursos próprios da Prefeitura utilizando o modelo do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (MCMV).
- 2.2 Por outro lado, as famílias receberiam acompanhamento social antes, durante e após do recebimento da habitação, a fim de apoiar a mudança significativa que ocorreria em suas rotinas e forma de vida. Para isso, a Prefeitura e as famílias trabalhariam conjuntamente em um plano de ação social.

2.3 As atividades do acordo estão discriminadas a seguir.

Etapa	Nº	Atividade do cronograma	Descrição	
Preparação	1	Pedido de remoção de vegetação	O terreno onde a obra será realizada possui vegetação que deve ser removida. Para isso, é necessária a autorização da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.	
	2	Autorização para remoção da vegetação		
	3	Preparação de documentação para SPU	A Prefeitura precisa da aprovação da SPU para poder utilizar o terreno para a construção de habitações. Na qualidade de proprietária do terreno, a SPU solicitou uma série de documentos que deverão ser preparados e entregues pela Prefeitura.	
	4	Resposta da SPU		
	5	Negociação com os residentes da área de projeto e solução de habitação temporária		A área destinada para a construção das habitações apresentava alguns assentamentos informais. A fim de desocupar o terreno completamente para sua utilização, a Prefeitura precisava negociar com os residentes desses assentamentos e oferecer-lhes uma solução de habitação temporária até a transferência definitiva para suas casas.
	6	Ações preparatórias para a desocupação dos residentes na área do projeto		
	7	Transferência dos residentes na área do projeto		
	8	Acompanhamento da transferência dos residentes na área do projeto		
	9	Autorização para intervir na área	Essa autorização é de competência da SPU e é a atividade fundamental para dar início às obras.	
	10	Projeto Executivo	Esse documento deve ser elaborado pela Urbam, empresa construtora responsável pela obra.	
	11	Topografia da área	A realização do trabalho topográfico da área é necessária como suporte para o trâmite de cessão do terreno pela SPU.	
	12	Elaboração e assinatura do contrato (Prefeitura e Urbam)	A Prefeitura e a Urbam devem elaborar e assinar os termos de um contrato para a referida obra.	
	13	Elaboração do Plano de Ação Social (PAS).	Trata-se de um trabalho técnico social, que será elaborado pelas Partes e abrangerá, entre outras, as seguintes atividades: (a) apoio social das famílias em situação de vulnerabilidade; (b) desenvolvimento de atividades comunitárias durante a execução das obras; e (c) apoio para a constituição da vida comunitária depois da mudança.	
	14	Ações sociais com as famílias que serão reassentadas.	Trata-se das atividades previstas no PAS para o período pré-ocupação.	
	15	Criação de modelo financeiro para o pagamento das casas.	Para o pagamento das casas, será utilizado o modelo financeiro similar ao programa social MCMV. A modalidade específica e as condições de entrega e pagamento das casas serão criadas no âmbito do Acordo.	
Execução	16	Execução de obras	Trata-se da implementação das obras em si.	
Entrega da obra	17	Preparação dos termos do contrato	No momento do recebimento das casas, as famílias beneficiárias assinarão um contrato de entrega.	



Etapa	Nº	Atividade do cronograma	Descrição
	18	Assinatura do contrato e entrega das casas	
	19	Acompanhamento e apoio para a transferência das famílias	Trata-se das atividades previstas no PAS para a mudança para as novas casas
	20	Registro da carteira de cobrança	Cada beneficiário deverá registrar uma carteira de cobrança a fim de realizar o pagamento das casas.
	21	Notificação à SPU da transferência das famílias	A SPU será notificada quando as famílias beneficiárias tiverem desocupado o galpão ferroviário e se transferido para suas novas habitações.
	22	Trabalho pós-ocupação	Trata-se das atividades sociais de integração e constituição de vida comunitária para as famílias depois da transferência.

- 2.4 O Acordo estabelecido implicou a coordenação de ações por parte de diversos atores, entre os quais se destacam os Solicitantes, diversas secretarias da PMSJC (Habitação, Meio Ambiente, Governo, Transporte, o setor jurídico, entre outros), a Defensoria Pública, a SPU e a URBAM, entre outros.

### III. ACOMPANHAMENTO DOS ACORDOS

- 3.1 Para acompanhar as atividades do cronograma, foi formada uma Comissão Mista (doravante, a “Comissão”), composta de 3 representantes das famílias e 3 representantes da Prefeitura, que serviu, entre outros, como ponto focal para o fluxo de informações e comunicação com o MICI. A pedido das Partes e em conformidade com a sua função, o MICI foi o principal responsável pelo monitoramento do acordo em estreita colaboração com a Comissão.
- 3.2 Durante o período de acompanhamento, o MICI contou com o apoio de uma facilitadora local e realizou missões anuais em São José dos Campos para a verificação *in situ* do andamento das atividades do acordo. Anualmente, foram emitidos relatórios de acompanhamento disponíveis na ficha do caso no Registro Público virtual do MICI.
- 3.3 Durante 2014 e 2015, as atividades foram centradas na preparação da obra e na tramitação da doação do terreno junto à SPU. Além disso, empreenderam-se esforços para coordenar um esquema de trabalho para a Comissão a fim de garantir um acompanhamento pontual do acordo e dos fluxos de informação contínua aos Solicitantes. Paralelamente, trabalhou-se na elaboração do PAS e na implementação de suas medidas sociais.
- 3.4 As obras avançaram a um ritmo acelerado em 2016 e contaram com um acompanhamento rigoroso da Comissão, que atuou como responsável por

informar as famílias sobre a construção de suas futuras habitações. Em novembro, após a conclusão das obras, em um ato solene realizado pela PMSJC, fez-se a entrega das chaves a cada família, que se mudaram para suas novas casas. Além disso, foi assinado uma Adenda ao Acordo que esclarecia algumas questões relativas ao método de construção, o processo de formalização de documentação e as condições de financiamento que haviam sofrido mudanças em relação aos compromissos originais.

- 3.5 No final de 2016, como resultado do processo eleitoral local, houve uma troca de autoridades na Prefeitura, após a qual foi necessário obter a ratificação ao Acordo e Plano de Monitoramento por parte da nova Administração Pública. Com base nisso, foram iniciados os trabalhos para a formalização da documentação, especificamente, dos títulos de propriedade das habitações. Em outubro de 2017, confirmou-se a assinatura do contrato de doação da Administração Pública com a SPU.
- 3.6 Durante 2018 e 2019, foram mantidos os trabalhos da Prefeitura para a cessão de direitos de propriedade, que requeria aprovações legislativas e coleta de documentação pessoal das famílias. Também foram realizadas visitas às habitações para garantir que elas atendiam às condições de habitabilidade e funcionalidade previstas no acordo. A URBAM, a pedido da Prefeitura, realizou as obras complementares necessárias para garantir isso.
- 3.7 No fim de 2019, e atingindo os cinco anos de acompanhamento por parte do MICI, praticamente todas as atividades acordadas haviam sido cumpridas, ficando pendente apenas a formalização do título de propriedade, cuja materialização depende de diversas instâncias legislativas com calendários próprios. Com a saída do MICI, estabeleceu-se, com acordo das Partes, um mecanismo de acompanhamento desta última atividade por parte da Defensoria Pública.

#### **IV. ENCERRAMENTO DO CASO PERANTE O MICI**

- 4.1 Em conformidade com o Plano de Transição, tendo completado os 5 anos contados a partir da entrada em vigor da nova Política MICI, em dezembro de 2019, concluiu-se a etapa de acompanhamento por parte do MICI. Como última atividade, estava prevista uma missão nesse mês para a assinatura da ata de encerramento e acordo do novo esquema de acompanhamento que, por motivos de agenda das Partes, teve de ser adiado para janeiro de 2020.

- 4.2 Durante tal atividade, em uma reunião conjunta, as Partes concordaram que a Defensoria Pública, como mecanismo local, acompanharia o cumprimento da formalização da propriedade das habitações por parte das famílias. Para isso, criou-se um cronograma conjunto atribuindo as responsabilidades correspondentes e um esquema de acompanhamento alternativo. Sem prejuízo do encerramento do caso por parte do MICI, as Partes decidiram que manteriam o MICI informado sobre o momento em que fosse cumprido esse último compromisso.
- 4.3 Em abril de 2020, a Prefeitura e a Defensoria Pública indicaram ao MICI que o processo estava em andamento, já com vários títulos de propriedade prontos e que serão entregues assim que a contingência COVID-19 terminar.
- 4.4 O MICI agradece as Partes por sua colaboração e participação construtiva durante o processo, no qual foram superados desafios de caráter técnico, jurídico, político e comunicacional.
- 4.5 Por meio deste relatório, o MICI notifica as Partes, a Diretoria Executiva e o público em geral do encerramento do processo BR-MICI004-2011, com o qual encerra a gestão do último caso legado da Política 2010.