

Produto 3

DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA AÇÃO.

PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO
DE INTERESSE SOCIAL DA REGIÃO
METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

SETEMBRO/2024



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Romeu Zema Neto
Governador

Mateus Simões de Almeida
Vice-Governador

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE

Pedro Bruno Barros de Souza
Secretário de Estado

Pedro Calixto Alves de Lima
Secretário-Adjunto

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

Marcus Vinicius Mota de Meira Lopes
Diretor-Geral

José Cesar Máximo Faria
Chefe de Gabinete

Clarice Gonçalves Santos do Vale
Núcleo de Assessoramento Técnico Especial

Charliston Marques Moreira
Diretor de Planejamento Metropolitano Articulação e Intersetorialidade

Gabrielle Sperandio Malta
Diretora de Regulação Metropolitana

Nelson Luiz Pimenta
Diretor de Inovação e Logística em exercício

Barney Oliveira Bichara
Procurador-Chefe

Jânia Marisa Malheiros
Auditora Seccional

Francielle Cristina Ferreira Cota
Assessora-Chefe de Comunicação Social

Bárbara Anne Dalla Vechia Konzen - Arq. e Urbanista e Msc. Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável

Charlston Marques Moreira - Msc. Engenharia de Transportes

Clarice Gonçalves Santos do Vale - Administradora Pública

Camila Felix Araujo - Administradora Pública

Fernanda Cristina Ferreira Lobo - Engenheira Ambiental e Sanitarista

Frederico Lima Pessanha Vittori - Arquiteto e Urbanista

Gabrielle Sperandio Malta - Engenheira Civil, Arquiteta e Urbanista e Msc. Engenharia das Construções

Isabela Braga Martins - Msc. Arquiteta e Urbanista

Newton de Carvalho Júnior - Turismólogo

Equipe de Coordenação Técnica

LATUS CONSULTORIA, PESQUISA E ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA

Jacqueline Menegassi - Arquiteta e Urbanista

Karla Fabrícia Moroso dos Santos de Azevedo - Arquiteta e Urbanista

Equipe de Coordenação Técnica da Consultoria para o PMHIS-RMBH

Bruno Gallina - Arquiteto e Urbanista

Claudia Pilla Damasio - Arquiteta e Urbanista

Eloisa Giazzon – Arquiteta e Urbanista

Grace Kelly de Camargo Machado - Arquiteta e Urbanista

Jéssica Gomes da Rosa - Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo

Júlia Bulling Magro - Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo

Layla Grigorio Seabra - Acadêmica em Relações Econômicas Internacionais

Manoela Cagliari Tosin - Arquiteta e Urbanista

Márcio Cagliari Tosin - Engenheiro Civil

Michelli de Oliveira Schneider - Geógrafa

Pedro Hameister - Jornalista, Revisão de Texto

Raquel Werner de Vargas - Arquiteta e Urbanista, Especialista em Geoprocessamento

Taiane Chala Beduschi - Arquiteta e Urbanista

Tiago da Silva Silveira - Economista

Equipe Técnica da Consultoria para o PMHIS-RMBH

PRODUTO 3 – DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA AÇÃO

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – RMBH E COLAR METROPOLITANO

Contrato de Prestação de Serviços N° 9389523

SETEMBRO/2024

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figuras

Figura 1: Estrutura de Desenvolvimento do PMHIS-RMBH	41
Figura 2: Áreas de Interesse Metropolitano de HIS.....	95
Figura 3: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 a 2022 na RMBH e Colar Metropolitano	102
Figura 4: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 e 2022 por Setor Censitário da RMBH e Colar Metropolitano.....	104
Figura 5: Renda Domiciliar <i>per capita</i> até ½ Salário Mínimo em 2010	106
Figura 6: Lotes Individuais	125
Figura 7: Edificação Geminada.....	125
Figura 8: Edificação Seriada	125
Figura 9: Edificações Localizadas no Mesmo Terreno	126
Figura 10: Prédio Único no Terreno	126
Figura 11: Conjunto de Prédios em um Terreno	126
Figura 12: Térrea.....	127
Figura 13: Sobrado	127
Figura 14: Sobreposta	127
Figura 15: Escalonada.....	128
Figura 16: Diferentes Tipologias Habitacionais adotadas em Remanejamento na Urbanização de Assentamento Precário	129
Figura 17: Tipologia Habitacional Padrão MG-90-1-2-41	140
Figura 19: Residencial Vale Imperial, Nova Lima/MG.....	141
Figura 20: Prédios Construídos na Comunidade Aglomerado da Serra	142
Figura 21: Alternativas de Produção Habitacional adotadas para Reassentamentos	142

Gráficos

Gráfico 1: Eixos Estratégicos do PMHIS-RMBH	81
Gráfico 2: Estrutura do PMHIS-RMBH	143
Gráfico 3: Escopo Estratégico do PMHIS-RMBH	145

Quadros

Quadro 1: Instrumentos, Definição e Aplicação.....	31
Quadro 2: Reuniões e Atividades da Etapa das Diretrizes Estratégicas para a Ação	43
Quadro 3: Relação do Conteúdo exigido pelo Termo de Referência com o Conteúdo do Produto	44
Quadro 4: TEMA 1.1 - Regulação do Solo para o Atendimento das Necessidades Habitacionais.....	51
Quadro 5: TEMA 1.2 - Nova Dinâmica do Mercado de Trabalho com as Novas Tecnologias e Impactos na Infraestrutura Metropolitana	51
Quadro 6: TEMA 1.3 - Integração das Funções Públicas de Interesse Comum.....	52
Quadro 7: TEMA 2.1 - Coabitação e Ônus Excessivo com Aluguel	57
Quadro 8: TEMA 2.2 - Precariedade das Moradias	57
Quadro 9: TEMA 2.3 - Despejos e Remoções.....	58
Quadro 10: TEMA 2.4 - Monitoramento e Gestão das Áreas de Risco.....	58
Quadro 11: TEMA 3.1 - Alienação dos Imóveis Públicos Vazios e Subutilizados	63
Quadro 12: TEMA 3.2 - Limitada Articulação de Agentes Públicos e Privados e de Arranjos Produtivos voltados para o Atendimento das Necessidades Habitacionais	63
Quadro 13: TEMA 4.1 - Mobilização dos Agentes Municipais e Fomento a Espaços de Decisão Compartilhada	67
Quadro 14: TEMA 4.2 - Fortalecimento de Estruturas Institucionais para a Gestão da Política Habitacional.....	68
Quadro 15: Variáveis Selecionadas para a Classificação dos Municípios.....	70
Quadro 16: Ponderações para a Classificação dos Municípios	72
Quadro 17: Grupo 1 Demanda do Déficit Habitacional - Municípios de Grande Porte, com Déficit Habitacional Significativo (proporcional).....	77
Quadro 18: Grupo 2 Inadequação Fundiária e Edilícia - Municípios com Forte Presença de NUIs	78
Quadro 19: Grupo 3 Demandas Especiais - Municípios com Populações com Demandas Especiais de Habitação como Populações Tradicionais, em Situação de Risco, Conflitos Fundiários e População em Situação de Rua.....	78
Quadro 20: Grupo 4 Capacidade Institucional - Municípios com Capacidade Institucional Limitada, que Necessitam de Apoio da Agência RMBH	79
Quadro 21: Caracterização e Objetivos das Áreas de Interesse Metropolitano de HIS.....	96
Quadro 22: Linhas Programáticas do PMCMV de Produção de Unidades Habitacionais	113
Quadro 23: Correspondência das Faixas de Rendimento do PMCMV com Rendimento Domiciliar	115
Quadro 24: Definição das Metas de Atendimento do Déficit Habitacional segundo Grupos de Rendimentos do PMCMV	119
Quadro 25: Cenários de Atendimento da Demanda por Novas Unidades Habitacionais	121
Quadro 26: Déficit Habitacional X Alternativas de Atendimento	122
Quadro 27: Produção de HIS X Alternativas de Atendimento.....	123

Quadro 28: Dimensão Território e Desenvolvimento.....	145
Quadro 29: Dimensão Institucional.....	147
Quadro 30: Programa de Integração das Ações da Política Habitacional com as Políticas de Ordenamento Territorial e Desenvolvimento Metropolitano	157
Quadro 31: Programa de Fomento à Produção da Moradia.....	161
Quadro 32: Programa Regularização e Qualificação	165
Quadro 33: Programa de Articulação e Acompanhamento das Demandas Habitacionais Especiais ...	170
Quadro 34: Programa de Fortalecimento Institucional e das Capacidades Municipais e Sociais para o Desenvolvimento Habitacional Metropolitano	174
Quadro 35: Modalidades do PMCMV.....	181
Quadro 36: Programas SubHab - SEDESE	185
Quadro 37: Programas SEDE.....	186
Quadro 38: A Concepção do Sistema de Acompanhamento do PMHIS-RMBH	188
Quadro 39: Indicadores de Monitoramento de Programas e Projetos por Ações do PMHIS-RMBH ...	192

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Classificação Geral dos Municípios da RMBH	76
Tabela 2: Classificação Geral dos Municípios do Colar Metropolitano	77
Tabela 3: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 a 2022 na RMBH	100
Tabela 4: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 a 2022 no Colar Metropolitano	101
Tabela 5: Projeção do Fluxo de Domicílios da RMBH	108
Tabela 6: Projeção do Fluxo de Domicílios do Colar Metropolitano	109
Tabela 7: Distribuição do Déficit Habitacional da RMBH segundo Faixas de Rendimento	114
Tabela 8: Famílias em Situação de Ônus Excessivo com Aluguel segundo Faixas de Rendimento	114
Tabela 9: Distribuição do Déficit Habitacional Rural segundo Faixas de Rendimento	115
Tabela 10: Distribuição do Déficit Habitacional segundo Faixas de Rendimento - Financiamento Público	116
Tabela 11: Inadequação por Carência em Infraestrutura segundo Rendimentos	117
Tabela 12: Inadequação por Carência da Moradia segundo Rendimento	117
Tabela 13: Tipologia Habitacional X Estimativa de Necessidade de Terra Urbanizada	130
Tabela 14: Programa MCMV - Produção Habitacional Subsidiada (Área Urbana)	136

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AEIS - Áreas de Especial Interesse Social

Agência RMBH - Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

AMC - Análise Multicritério

Apê - Auxílio Porta de Entrada

ATHIS - Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social

BRT - Bus Rapid Transit

CAO - Comissão de Acompanhamento de Obras

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção

CGFNHIS - Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

CIMBAJE - Consórcio Intermunicipal Multifinalitário do Baixo Jequitinhonha

COHAB-MG - Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais

Copasa-MG - Companhia de Saneamento de Minas Gerais

CRE - Comissão de Representantes do Empreendimento

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

DPP - Domicílios Particulares Permanentes

FAR - Fundo de Arrendamento Residencial

FDS - Fundo de Desenvolvimento Social

FGTS - Fundo Garantia do Tempo de Serviço

FJP - Fundação João Pinheiro

FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

FPICs - Funções Públicas de Interesse Comum

FUNAI - Fundação Nacional dos Povos Indígenas

HIS - Habitação de Interesse Social

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IMVC - Índice Municipal de Vulnerabilidade Climática

Incra - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPM - Índice de Pobreza Multidimensional

LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias

MCMV - Minha Casa, Minha Vida

MUNIC - Pesquisa de Informações Básicas Municipais

NIMBY - Not In My Backyard

NUIs - Núcleos Urbanos Informais

ODS - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

OGU - Orçamento Geral da União

ONG - Organização Não Governamental

ONU - Organização das Nações Unidas

OS - Organização Social

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PCD - Pessoa Com Deficiência

PDDI - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

PDUI-RMBH - Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte

Pear - Programa Estrutural em Áreas de Risco

PEHIS - Plano Estadual de Habitação de Interesse Social

PlanHab - Plano Nacional de Habitação

PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida

PMH - Plano Metropolitano de Habitação

PMHIS-RMBH - Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte

PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios

PNDU - Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano

PNE - Pessoa com Necessidades Especiais

PNH - Política Nacional de Habitação

PPP - Parceria Público-Privada

RM - Região Metropolitana

RMBH - Região Metropolitana de Belo Horizonte

SEDE - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico

SEDESE - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social

SEDRU- Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana

SEINFRA - Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias

SINDUSCON-MG - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

SubHab - Subsecretaria de Política de Habitação

SubImóveis - Subsecretaria de Gestão de Imóveis

SUS - Sistema Único de Saúde

UC - Unidades de Conservação

UEL - Unidade Executora Local

UH - Unidade Habitacional

Urbel - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

VERSÃO PRELIMINAR

TERMOS E DEFINIÇÕES

Adensamento excessivo de domicílios alugados: domicílios alugados com um número médio superior a três moradores por dormitório.

Aluguel social: programa ou ação governamental ou benefício que permite que as pessoas de baixa renda possam alugar uma moradia por tempo determinado.

Áreas de Especial Interesse Social (AEIS): Áreas destinadas pelo poder público para promover a moradia social, assegurando a função social da propriedade. Incluem projetos de urbanização, regularização fundiária e construção de habitação com incentivo especial.

Armazenamento de água: reservatórios, caixas d'água e cisternas. Quando os moradores do domicílio não armazenam água, o domicílio é considerado possuidor de inadequação edilícia.

Banheiro exclusivo: domicílios que não possuem algum banheiro de uso exclusivo, mesmo localizado fora da habitação, são considerados possuidores de inadequação edilícia.

Bus Rapid Transit: Sistema de transporte coletivo por ônibus, com embarque e desembarque através de plataforma com ingresso controlado, circulação em corredores exclusivos buscando maior velocidade média e racionalização dos atendimentos locais através de integração física e tarifária em estações e terminais.

Coabitação familiar: Situação em que vivem no mesmo cômodo famílias conviventes secundárias que desejam constituir novo domicílio.

Cômodo: um espaço delimitado dentro de uma residência ou edifício que serve a uma função específica. Também conhecido como ambiente, sala ou compartimento, um cômodo pode ser utilizado para diferentes fins, como dormir, cozinhar, estudar, trabalhar, entre outros.

Conurbação: quando duas ou mais cidades se “encontram” e formam um mesmo espaço geográfico. Isso ocorre quando o crescimento das cidades é elevado e suas respectivas malhas urbanas integram-se, tornando-se uma mancha urbana contínua. Os limites municipais praticamente desaparecem, formando, em muitos casos, áreas em que é quase impossível saber onde termina uma cidade e onde começa outra.

Cortiço: Uma forma de habitação coletiva que tende a ser precária e adensada.

Desastre: Resultado de eventos adversos, naturais ou provocados pelo homem, sobre um ecossistema vulnerável, causando danos humanos, materiais e ambientais e consequentes prejuízos econômicos e sociais.

Desastre geológico: no grupo dos desastres naturais geológicos, estão os terremotos, as emissões vulcânicas, os movimentos de massa e as erosões.

Desastre hidrológico: São eventos de impactos extremos de inundações, enxurradas e alagamentos. Submersão de áreas fora dos limites normais de um curso de água em zonas que normalmente não se encontram submersas.

Domicílio: local estruturalmente separado e independente, que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que estejam sendo utilizados como tal.

Domicílios improvisados: todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos e cavernas, entre outros), o que indica a carência de novas unidades domiciliares.

Domicílios precários: são os domicílios rústicos e os domicílios improvisados

Domicílios rústicos: são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças.

Edifício: Referente a edifícios e construções

Famílias conviventes: famílias secundárias que dividem a moradia com a família principal e desejam constituir novo domicílio.

Gentrificação: é um processo de valorização de uma área urbana que acaba por alterar a estrutura socioespacial de determinada região ou local da cidade que passa a ser habitada ou utilizada por uma classe social mais alta, expulsando os moradores ou usuários de origem.

Habitação de Interesse Social: habitação para famílias de baixa renda, fornecida com participação ou intervenção do Estado através do Sistema Nacional da Habitação de Interesse Social.

Habitação Popular: moradias construídas pela e para a população de baixa renda sem a intervenção do Governo Federal.

Igarapé: termo em tupi que significa "caminho de canoas", através da junção dos termos *ygara* (canoa) e *apé* (caminho), dando origem ao nome do município de Igarapé.

Inadequação edilícia: inadequações da unidade habitacional que envolve o armazenamento de água, o banheiro de uso exclusivo, cômodo igual a dormitório e materiais de cobertura e piso.

Intrametropolitano: relativo às dinâmicas e relações que existem ou ocorrem no espaço interno de uma região metropolitana.

Intraurbano: relativo às dinâmicas e relações que existem ou ocorrem no espaço interno de um aglomerado urbano e cidade, compreendido como o território circunscrito no perímetro urbano.

Materiais de cobertura e piso: tipo de material que predomina na cobertura de telhados (zinco, alumínio ou chapa metálica) e de material do piso (terra).

Morfologia urbana: estudo das estruturas, formas e transformações da cidade.

Morfologia: estudo da forma, da configuração e da aparência externa da matéria.

NIMBY: Origem do inglês *"Not In My Backyard"* (NIMBY), é uma expressão que exemplifica a forma como alguns movimentos de bairro se posicionam contra determinadas mudanças em sua vizinhança.

Núcleos Urbanos Informais (NUIs): constituem uma categoria abrangente que abriga distintos padrões de ocupação territorial precária e irregular. Segundo a Lei Federal nº 13.465/2017 (Reurb), NUI é "aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização".

Ônus excessivo com aluguel: corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até três salários-mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. O ônus excessivo com aluguel é selecionado a partir do grupo de domicílios não classificado como rústico, nem como cômodo, e que atendeu aos critérios definidos de renda e gasto com aluguel.

Periferização: Compreende-se que a periferização é um processo, no qual a edificação de novas áreas residenciais não se deu de forma contínua à malha urbana, mas sim a partir de grandes vazios urbanos periféricos aos centros urbanos.

Perimetral: via ou avenida que delimita uma área.

Policêntrica: fenômeno que ocorre em um território urbano que tende a se agrupar em vários centros de atividades ou infraestrutura de mobilidade.

Reurb: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes dadas pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Risco geotécnico: risco atrelado às questões mecânicas do solo e da rocha local, do relevo e da ocupação territorial.

Unidade doméstica convivente: unidade com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico com relação de parentesco, descendente da pessoa de referência do domicílio (filhos e genros ou noras, filhos e netos etc.) e que tenham no mínimo duas pessoas no núcleo doméstico. Para esses núcleos, conjuntamente, serem classificados como déficit habitacional, é preciso que a habitação tenha, no mínimo, densidade de mais de duas pessoas por cômodos servindo como dormitório.

Vazios urbanos: são formados por espaços no interior do perímetro urbano não edificadas ou não aproveitadas (podendo ser construções abandonadas ou destruídas), e até mesmo espaços esquecidos ou não qualificados como áreas livres.

Vazios urbanos não urbanizados: trata-se de áreas próximas às áreas urbanas consolidadas (parceladas, edificadas e ocupadas) que ainda não foram parceladas e/ou ocupadas, mas são dotadas de infraestrutura urbana ou estão próximas às áreas dotadas dessa infraestrutura.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): Zonas urbanas especificamente demarcadas nos planos diretores municipais para promover o desenvolvimento habitacional acessível para populações de baixa renda.

VERSÃO PRELIMINAR

SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO	18
2	INTRODUÇÃO	23
2.1	O PMHIS no Contexto da Política Nacional de Habitação	24
2.2	O PMHIS no Contexto da Gestão Metropolitana	28
	O Processo de Elaboração do PMHIS-RMBH	40
3	SÍNTESE ANALÍTICA DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL PARA A RMBH E COLAR METROPOLITANO	45
3.1	Contexto Socioeconômico e Territorial	46
3.2	As Necessidades Habitacionais	52
3.3	A Produção e a Oferta Habitacional	59
3.4	As Capacidades Institucionais	64
3.5	A Classificação dos Municípios da RMBH e Colar Metropolitano	69
4	DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA A AÇÃO	80
4.1	A Estratégia Institucional do PMHIS-RMBH	81
	O Papel da Agência RMBH no PMHIS-RMBH	82
4.1.1	Agentes e Parcerias para o PMHIS-RMBH	85
	Agentes Públicos	85
	Agentes Privados	87
4.1.2	Arranjos Interfederativos para o PMHIS-RMBH	90
4.2	A Estratégia Territorial do PMHIS-RMBH	92
4.3	Cenários de Atendimento da Demanda Habitacional	98
4.3.1	Projeção do Fluxo e Formação de Domicílios	98
4.3.2	Estimativas e Cenários para Atendimento da Demanda Habitacional	111
4.3.2.1	Definição das Metas Físicas, Financeiras e Horizonte Temporal para o Atendimento das Necessidades Habitacionais	118
4.3.3	Tipologias Habitacionais para o Atendimento e Cenários Territoriais	121
4.3.3.1	Priorização do Atendimento à População Beneficiária	123
4.3.3.2	Tipologias Habitacionais	124
4.3.3.3	Programas para Atendimento das Necessidades Habitacionais	133
	Esfera Federal - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)	133
	Esfera Estadual - Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG)	139
4.3.3.3.1	Esfera Municipal - Exemplo de Belo Horizonte	141
5	PLANO DE AÇÃO	143
5.1	Estrutura do PMHIS-RMBH	143
5.2	O Escopo Estratégico do PMHIS-RMBH	143

Princípios Orientadores do PMHIS-RMBH	143
5.2.1 Linhas Prioritárias de Ação para a Política Habitacional na RMBH	145
5.3 O Escopo Operacional do PMHIS-RMBH.....	149
5.3.1 Programas, Projetos e Ações	149
5.3.2 Modalidades de Financiamento	180
5.3.3 Indicadores para a Gestão e Monitoramento do PMHIS-RMBH	187
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	218
REFERÊNCIAS	219
APÊNDICES.....	226

1 APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta as Diretrizes e Estratégias para Ação do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte e Colar Metropolitano (PMHIS-RMBH), conforme estipulado no Contrato nº 9389523/2023, decorrente do Termo de Referência da Concorrência nº 001/2022, regido pela Lei Federal nº 8.666/1993, e suas alterações subsequentes. O presente relatório se soma ao Plano de Trabalho - Etapa 1 e ao Diagnóstico - Etapa 2 do PMHIS-RMBH, e terá como próximos passos o Plano de Comunicação Social e Mobilização (Etapa 4) e o Resumo Executivo (Etapa 5).

O PMHIS-RMBH representa um marco crucial na implementação de políticas públicas voltadas para a habitação e o cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pelas Nações Unidas, especialmente o ODS 11: "Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis" (ONU, 2015). O desenvolvimento urbano que seja alinhado aos ODS, constitui propósito primordial, o qual demanda a colaboração e a coordenação entre diferentes esferas governamentais, setores da sociedade civil e comunidades locais.

A moradia digna, segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), abrange uma ampla gama de aspectos que garantem não apenas "um teto sobre a cabeça" ou "quatro paredes", mas também um ambiente físico e social que promove o bem-estar, a segurança e a inclusão social das pessoas e comunidades. No contexto global contemporâneo, garantir moradia adequada, segura e acessível para todos é um desafio fundamental e no Brasil esse direito foi reconhecido e gravado em sua Constituição pela Emenda Constitucional nº 90/2015: "Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição" (Brasil, 1988).

O PMHIS-RMBH evidencia a habitação como um direito humano fundamental e reafirma o compromisso de garantir que todas as pessoas, independentemente de sua renda, tenham acesso a condições habitacionais dignas e seguras. A implementação deste Plano não apenas aborda as necessidades imediatas de habitação na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), mas também estabelece um precedente para políticas públicas mais amplas que promovam a equidade, a justiça social e o desenvolvimento sustentável em nível regional. Além disso, ao contemplar os princípios dos ODS da ONU, em particular o ODS 11, o PMHIS-RMBH está alinhado com um esforço global para criar cidades mais inclusivas, equitativas e sustentáveis.

A elaboração pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH) do PMHIS-RMBH é um passo essencial para efetivar o direito à moradia digna e ele

deve constituir-se em referencial para o diagnóstico da questão habitacional metropolitana, de modo a fornecer subsídios para seu enfrentamento, bem como se posicionar para a integração da política habitacional na RMBH e para o desenvolvimento dos Planos Locais Habitacionais de Interesse Social (PLHIS).

O PMHIS-RMBH está inserido na implementação da atual Política Nacional de Habitação (PNH) e atende às disposições da Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Seu objetivo principal é estabelecer novas condições de gestão da política habitacional estadual, dentro do contexto da Região Metropolitana de Belo Horizonte, indicando direções inovadoras para promover uma redução significativa das necessidades habitacionais presentes e futuras.

O Estatuto da Metrópole, instituído pela Lei Federal nº 13.089/2015, reforçou a importância de estipular princípios como a prevalência do interesse comum, a partilha de responsabilidades e a autonomia dos entes federativos na governança metropolitana. Assim, a gestão das regiões metropolitanas é fundamental para o funcionamento adequado das Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs), que abarcam políticas setoriais nos âmbitos municipal, estadual e federal. Nesse contexto, os mecanismos de governança compreendem modelos de arranjos institucionais que facilitam a articulação entre as diferentes instâncias governamentais, como consórcios, convênios e contratos administrativos. Tais mecanismos promovem a cooperação e integração na gestão das FPICs, impulsionando o desenvolvimento urbano integrado e assegurando a eficácia das políticas metropolitanas.

Conforme definido pelo Estatuto da Metrópole (Brasil, 2015), as FPICs consistem em políticas públicas ou ações nelas inseridas cuja execução por um único município se mostra inviável ou causa impacto em municípios adjacentes (Art. 2º, II). Segundo Franzoni e Hoshino (2015), essas funções representam um conjunto de atividades estatais interdependentes, realizadas dentro do espaço físico de uma entidade territorial delimitada por Lei Complementar, conectando municípios limítrofes por vínculos de comunhão recíproca. As FPICs englobam diversas áreas, categorizadas da seguinte forma segundo Fiori (2015):

- **Regulação de interesse comum:**
 - Uso e ocupação do solo;
 - Habitação;
 - Meio ambiente;
 - Turismo.

- **Serviço público de interesse comum:**

- Transporte;
 - Coleta de lixo e destinação de resíduos sólidos;
 - Saúde, educação e segurança.
-
- **Infraestrutura de interesse comum:**
 - Sistema viário;
 - Abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem urbana;
 - Energia elétrica;
 - Comunicação;
 - Sistema de informação e cartográfico.

Na RMBH, as FPICs foram definidas pela Lei Complementar nº 89/2006 (Minas Gerais, 2006), sendo cruciais para o desenvolvimento urbano integrado e planejado da região. Dentre elas, destacam-se aquelas de maior relevância para o presente Plano: na área da habitação e do uso do solo metropolitano. A gestão da habitação como política pública é uma responsabilidade compartilhada entre os três níveis federativos: União, Estados e Municípios. Neste contexto, a questão habitacional, dada a natureza das FPICs, ultrapassa a esfera municipal, transcende os limites administrativos e institucionais dos municípios, e assume um caráter essencialmente metropolitano.

Devido a esta complexidade, o presente Plano é de fundamental importância para a identificação de um conjunto de temas essenciais para a compreensão da problemática habitacional da RMBH dentro de uma visão interdisciplinar e integral. Assim, apresenta-se a seguir os objetivos do PMHIS-RMBH:

- Analisar as necessidades de habitação na RMBH, considerando as dinâmicas da produção pública e privada de moradia;
- Identificar os principais problemas habitacionais que envolvam o interesse comum e a gestão interfederativa na RMBH;
- Estabelecer diretrizes e metas estratégicas e práticas para a política habitacional metropolitana;
- Criar programas e projetos de ação prioritários no âmbito regional que sejam capazes de induzir e estruturar condições adequadas de desenvolvimento metropolitano no campo habitacional;
- Definir condições para o enfrentamento ao déficit habitacional e à inadequação de moradias da região, considerando o interesse comum, a gestão interfederativa e ações de maior impacto socioeconômico;

- Priorizar iniciativas inovadoras para lidar com a questão habitacional na RMBH, em especial no que diz respeito à produção de moradias, e também imóveis ociosos, subutilizados ou não utilizados.

Em complemento, são objetivos específicos do PMHIS-RMBH:

- Definir linhas de ação prioritárias abrangendo: produção de moradias em nível metropolitano; diretrizes aos municípios para melhorias em habitações precárias; utilização de imóveis ociosos, subutilizados ou não utilizados; urbanização de áreas de ocupação espontânea; produção de lotes urbanizados que priorizem maior adensamento populacional;
- Definir medidas e ações que propiciem a integração das políticas urbanas na RMBH no sentido amplo de habitação trazido pelo Inciso II, Artigo 2º da Lei Federal nº 14.118/2021;
- Definir diretrizes estratégicas de governança interfederativa que deverão orientar a elaboração dos PLHIS dos municípios da RMBH e do Colar Metropolitano, e fortalecer o desenvolvimento institucional dos municípios, para que, além do PLHIS, consigam estruturar-se em termos de fundo local de Habitação de Interesse Social (HIS) e seu conselho gestor;
- Levantar dados secundários e, se possível, primários, informações e indicadores metropolitanos habitacionais que subsidiem o planejamento de projetos específicos para o planejamento urbano regional;
- Subsidiar ações de Regularização Fundiária Urbana, incorporando ao Plano essa temática;
- Criar modelo de sistema de cadastro único para registro da demanda habitacional na RMBH e Colar Metropolitano (cadastro de usuários e demandantes), incluindo, se possível, a população em situação de rua nos municípios e suas dinâmicas de deslocamento territorial;
- Propor Plano de Comunicação e Mobilização Social, visando difundir informações e conhecimentos no contexto da implementação do PMHIS-RMBH.

Este relatório está dividido em três partes: a primeira trata-se da Síntese Analítica do Diagnóstico Habitacional para a RMBH e Colar Metropolitano, onde são apresentados os principais pontos levantados acerca do contexto socioeconômico e territorial, das necessidades habitacionais da RMBH e Colar Metropolitano, da produção e da oferta habitacional, da gestão e capacidades institucionais e sociais e, por fim, os eixos temáticos estabelecidos e a classificação dos municípios da RMBH e Colar Metropolitano. A segunda parte trata das Diretrizes Estratégicas para a Ação, neste capítulo é apresentada a estratégia institucional adotada, abordando o papel da Agência RMBH no PMHIS-RMBH, os agentes e parcerias, além dos arranjos interfederativos para o PMHIS-RMBH. Também é apresentada neste capítulo a estratégia territorial do Plano, abordando os cenários de atendimento da demanda habitacional. Já a terceira parte deste relatório trata do Plano de Ação para

o PMHIS-RMBH, onde é apresentado o escopo estratégico para o Plano, contendo os princípios orientadores, as linhas prioritárias de ação, as diretrizes e os objetivos; além do escopo operacional, onde são apresentados os programas, projetos e ações, e as modalidades de financiamento possíveis. Por fim, este capítulo apresenta os indicadores para a gestão e o monitoramento do PMHIS-RMBH. Ainda, este documento se encerra com as considerações finais e referências.

VERSÃO PRELIMINAR

2 INTRODUÇÃO

A partir da promulgação do Estatuto da Metrópole, através da Lei Federal nº 13.089/2015 (Brasil, 2015), ficam estabelecidas as diretrizes para a gestão e o desenvolvimento das áreas urbanas metropolitanas, reconhecendo a relevância da articulação entre os distintos entes federativos - União, Estados, Distrito Federal e Municípios - na elaboração e execução de políticas públicas integradas.

Em diálogo com esta legislação, o Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), atualmente sob revisão, amplia o quadro normativo ao integrar a habitação e a governança metropolitana em seus dois principais eixos (Brasil, 2024a). O mencionado Plano identifica a necessidade de adaptar as estruturas de gestão às complexidades urbanas das metrópoles. O reconhecimento da moradia como um vetor de desenvolvimento urbano e social, combinados a possíveis arranjos de gestão compartilhada, são perspectivas que corroboram com as premissas do PMHIS-RMBH.

Nesse contexto, o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) constitui o principal instrumento de planejamento para o setor habitacional e, por meio de suas estratégias, busca atender às necessidades habitacionais atuais e futuras do país, corroborando com a implementação de políticas públicas que garantam o acesso universal à moradia digna para todos os cidadãos brasileiros.

Na escala estadual, é desempenhado o papel de articulação e gestão de políticas habitacionais, com o estado constituindo-se como agente indutor do desenvolvimento. Como gestor, tem a responsabilidade de coordenar e implementar uma política habitacional sólida e em consonância ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Isso implica na criação e operação de um Sistema Estadual de Habitação¹ que fomenta e fortaleça a atuação dos municípios como agentes primordiais na promoção e execução das políticas habitacionais, bem como na busca por financiamento federal. Além disso, o estado atua como indutor do desenvolvimento ao estabelecer prioridades claras para a política e o investimento habitacional em seus territórios. Essas prioridades são delineadas de forma articulada às estratégias de desenvolvimento mais amplas, considerando a moradia como um vetor de inclusão social. Por isso, a integração efetiva ao sistema nacional é essencial para garantir a coerência e a eficácia das iniciativas estaduais.

No Estado de Minas Gerais, a Política Estadual de Habitação é instituída por plano, fundo e conselho, configurando a base legal e estratégica para a implementação das ações habitacionais. A estrutura institucional está sob a coordenação da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social

¹ Citamos como o exemplo do Estado do Rio Grande do Sul que em Lei nº 10.529 de 20 de Julho de 1995 instituiu o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social.

(SEDESE), por meio da Subsecretaria de Política de Habitação (SubHab). As pastas vinculadas aos temas de desenvolvimento urbano e regularização fundiária, no âmbito estadual, são de competência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE) por meio de sua Subsecretaria de Gestão de Imóveis (SubImóveis).

No âmbito metropolitano, destaca-se a atuação da Agência RMBH, que foi instituída pela Lei Complementar nº 107/2009 (Minas Gerais, 2009) como uma autarquia territorial e especial com caráter técnico e executivo. Vinculada à Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias (SEINFRA), sua finalidade é o planejamento, assessoramento e regulação urbana, além de viabilizar instrumentos de desenvolvimento integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). A Agência RMBH também tem o papel de apoiar a execução de Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs), que são delineadas como políticas públicas ou atividades nelas inseridas cuja execução por um único município é impraticável ou gera impacto sobre municípios vizinhos, conforme estabelecido no Inciso II do Artigo 2º da Lei nº 13.089/2015 o Estatuto da Metrópole. Assim, a gestão da habitação como política pública assume uma natureza compartilhada entre os três níveis federativos: União, Estados e Municípios, já que a questão habitacional transcende a esfera municipal e adquire um caráter intrinsecamente metropolitano.

Neste contexto, o PMHIS-RMBH se consolida como um instrumento crucial na implementação de políticas públicas voltadas para a habitação, além de um documento referencial que dialoga com as esferas estadual, federal e municipal para o enfrentamento da questão habitacional na terceira maior metrópole brasileira.

2.1 O PMHIS no Contexto da Política Nacional de Habitação

Em 16 de junho de 2005 foi sancionada a Lei Federal nº 11.124/2005 que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) com o objetivo de viabilizar, à população de baixa renda, o acesso à terra urbanizada e à habitação digna. O SNHIS, principal instrumento da Política Nacional de Habitação (PNH), estabelece as bases do desenho institucional, que se propõe participativo e democrático, prevê a integração entre os três níveis de governo e os agentes públicos e privados envolvidos com a questão habitacional, definindo as regras que asseguram a articulação financeira de recursos não onerosos e onerosos, capaz de atender a diversidade da demanda habitacional com foco prioritário nas famílias de baixa renda.

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu em seu Inciso IX do Artigo 23, a “competência comum da União, Estados e Municípios em promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (Brasil, 1988). Tal pressuposto

constitucional está expresso na Lei Federal nº 11.124/2005 (Brasil 2005), no Artigo 12, que estabelece a descentralização da aplicação dos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) por intermédio dos Estados e Municípios, mediante adesão plena ao Sistema².

A Lei Federal nº 11.124/2005 ainda determina que o PNH seja realizado em articulação com os Planos Estaduais, Regionais e Municipais (Artigo 14 da Lei Federal nº 11.124/2005). O SNHIS parte do pressuposto que as diretrizes nacionais venham a ser efetivamente aplicadas e implementadas através dos Sistemas Estaduais e Municipais de Habitação, e que estes venham a ser formulados, implementados e geridos a partir do reconhecimento da realidade local e regional, e contando com a participação efetiva dos segmentos governamentais e dos atores da sociedade civil que atuam relacionados à temática.

Em 2009, através da Lei Federal nº 11.977/2009 (Brasil, 2009) o Governo Federal lançou o pacote de financiamento habitacional denominado “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV). O aporte de financiamento federal para os municípios de médio e grande porte representou uma oportunidade ímpar para a redução do quadro das necessidades habitacionais da população mais vulnerável, com produção significativa na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH).

O desenho institucional da política habitacional e o seu financiamento, complementa-se, de forma mais ampla, com os dispositivos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Brasil, 2001), o Estatuto da Cidade e, no nível local, com os conteúdos pertinentes aos Planos Diretores Municipais. Dado o pressuposto constitucional da gestão democrática, convém ainda ressaltar, neste contexto, a importância da consolidação do processo democrático que se baseia na participação da sociedade civil organizada através dos diferentes canais de representação, como as Conferências e os Conselhos.

O processo de consolidação da PNH, tem apontado para a urgente necessidade de políticas integradas e de programas nas áreas de habitação popular com fluxo e recursos permanentes que garantam a constância das ações da política habitacional. Identifica-se também a necessidade de fortalecimento da estrutura administrativa municipal, da capacitação de gestores públicos e da sociedade civil de modo a acompanhar o enquadramento técnico e jurídico da questão urbana e habitacional no país.

A estrutura normativa e institucional posta remete aos Planos Habitacionais estaduais e municipais, bem como à atribuição de estabelecer estratégias apropriadas, no contexto regional e local, aproveitando a oportunidade de planejar de modo pactuado entre os diferentes agentes

² O Artigo 12 da Lei Federal nº 11.124/2005 estabelece que os recursos do FNHIS sejam aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, e que estes que deverão entre outras atribuições constituir Fundos e os Conselhos de Habitação, e elaborar seus planos habitacionais para adesão plena ao SNHIS.

públicos e sociais, a redução do quadro das necessidades habitacionais da população mais vulnerável, de forma equilibrada e sustentável.

No que se refere aos papéis dos entes federados o SNHIS ao estabelecer a necessidade de atuação integrada das três esferas de governo na política habitacional determina para os Estados a função articuladora das ações habitacionais no território, conforme expresso no Artigo 17 da Lei Federal nº 11.124/2005.

Art. 17. Os Estados que aderirem ao SNHIS deverão atuar como articuladores das ações do setor habitacional no âmbito do seu território, promovendo a integração dos planos habitacionais dos Municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, e dando apoio aos Municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios (Brasil, 2005).

Nesse contexto, a Política Estadual de Habitação, e a partir dela a política metropolitana, pode assumir papel fundamental para que as ações municipais que implementam os programas habitacionais federais possam ocorrer de forma integrada e articulada às políticas e programas estabelecidos na esfera estadual, tanto no que se refere às políticas setoriais de saneamento, transporte, meio ambiente, como às estratégias estabelecidas para o desenvolvimento regional.

Assim, o SNHIS não só oportuniza a adequação da política, suas estratégias e programas quanto as questões e necessidades locais e regionais, e também espera que o debate na escala estadual possa estimular a estruturação de arranjos e planos específicos e de escala regional, e que venha efetivamente contribuir com a ampliação dos recursos destinados à habitação, a partir da definição de um rearranjo para o financiamento das ações compartilhado com Estados e Municípios.

Segundo o Guia de Adesão ao SNHIS (Brasil, 2006), os Planos de Habitação devem prever o aperfeiçoamento das estruturas institucionais visando alcançar maior efetividade da gestão do setor habitacional, definindo as competências dos órgãos formuladores e executores das políticas habitacionais, fundiária e urbana. Deve ainda contemplar temas que são extremamente desafiadores, como a baixa capacidade institucional dos municípios, a necessidade de planejamento para a superação dos problemas e para o aumento da capacidade de investimento e o enfrentamento da questão fundiária. Agrega-se a esses temas a necessidade de se construir um instrumento de articulação entre as políticas de desenvolvimento, de assistência social, de meio ambiente e de habitação. Essa integração e transversalidade na construção dos Planos de Habitação são também fundamentais para a otimização e melhor utilização dos investimentos disponibilizados pelos Governos Federal e Estadual.

Em relação aos procedimentos metodológicos, segundo as orientações da Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades, o Plano Habitacional deve ser entendido como:

Um conjunto de objetivos e metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressam o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais, a respeito da maneira de como deve ser orientado o planejamento local do setor habitacional, especialmente habitação de interesse social, por meio de suas diversas modalidades de atuação, visando promover o acesso à moradia digna, especialmente aos estratos e mais baixa renda, tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados na localidade (Brasil, 2006).

As orientações da PNH determinam, portanto, pela construção participativa dos Planos Habitacionais, com envolvimento ativo dos agentes institucionais públicos, privados e da sociedade civil organizada, envolvidos com os setores urbano-habitacional. Estimula ainda, a participação das entidades do terceiro setor e das associações e movimentos de moradia, potencializando a cadeia de produção da Habitação de Interesse Social (HIS).

Dado o pressuposto da participação e na perspectiva de integração institucional, o diálogo com os municípios é central. Segundo os objetivos da PNH, o Plano de Habitação deve contribuir para instaurar um processo permanente de consolidação de uma rede de agentes públicos, privados e sociais, envolvidos e articulados para o enfrentamento das necessidades habitacionais.

Assim, a construção de uma política de habitação vem ao encontro da necessidade de integração e de conferir prioridades comuns que estruturam e pactuem as ações da questão habitacional nas várias esferas de governo, além de fornecer suporte aos diversos municípios na resolução de seus problemas locais, visando reduzir o déficit habitacional e facilitar o acesso à moradia digna para a população de maior vulnerabilidade.

O pensar a problemática habitacional e estruturar um Plano para o seu enfrentamento, constitui-se também como oportunidade para a consolidação de um sistema de gestão metropolitana da questão habitacional a partir do fortalecimento institucional da Agência RMBH e dos municípios, da avaliação permanente dos resultados das políticas empreendidas, e estabelecendo os mecanismos para efetivar a estreita integração entre o governo estadual, governos municipais e demais entes envolvidos na condução da política estabelecida.

Dado o marco normativo e institucional da PNH (Brasil, 2004), a elaboração do PMHIS-RMBH traz o desafio e a oportunidade de refletir e planejar, conceitual e metodologicamente, o papel que a gestão metropolitana deve desempenhar na formulação e implementação da política habitacional, bem como no fortalecimento de um Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social. Isso inclui definir o papel e as possíveis contribuições que a política habitacional, pensada na escala regional, pode trazer para o desenvolvimento dos municípios que integram a RMBH e o Colar Metropolitano.

2.2 O PMHIS no Contexto da Gestão Metropolitana

Este capítulo apresenta uma visão panorâmica do planejamento, da gestão e da governança das Funções Públicas de Interesse Comum – FPIC, dentre as quais está a moradia, como um lugar central no processo de metropolização das cidades brasileiras.

Para compreender o significado das Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs), é necessário primeiramente discutir as características do sistema federativo brasileiro, com ênfase na predominância do princípio do interesse na definição das competências dos entes federados e na criação da função pública como consequência do “poder-dever” resultante dessas competências. A partir do §3º do Artigo 25 da Constituição Federal de 1988, a instituição de Regiões Metropolitanas (RMs), aglomerações urbanas e microrregiões trouxe uma nova dimensão ao federalismo brasileiro, estabelecendo um modelo de integração entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Esse modelo permitiu uma maior flexibilidade no compartilhamento de competências normativas e administrativas, possibilitando uma ação mais ágil e eficaz do poder público em razão da diversidade territorial e socioeconômica do Brasil.

Essa estrutura federativa é guiada pela predominância do interesse, princípio que pode gerar ambiguidade e conflitos de competência, devido à falta de clareza sobre qual ente tem o interesse predominante em determinadas situações. No entanto, o federalismo de integração prevalece, promovendo uma concepção solidária entre os entes federados, em que competências comuns e concorrentes assumem papel de destaque em relação às exclusivas. O conceito de interesse predominante é dinâmico, podendo evoluir de local para regional ou nacional, dependendo das mudanças sociais e das necessidades de ação integrada entre diferentes municípios ou regiões.

A criação de RMs, por exemplo, evidencia que questões inicialmente de interesse local podem se transformar em problemas regionais que requerem a atuação conjunta de vários entes. Isso se aplica, por exemplo, nos serviços como abastecimento de água, tradicionalmente de competência municipal, mas que em contextos metropolitanos passam a ser de interesse comum. Portanto, a autonomia dos municípios se adapta à escala de impacto do serviço ou atividade, reforçando a necessidade de coordenação intermunicipal.

O conceito de FPICs, conforme definido na Constituição Federal de 1988, inclui a realização de políticas públicas e ações que não podem ser conduzidas isoladamente por um único município, uma vez que seus efeitos impactam outras localidades. Esse princípio foi formalizado pelo Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089/2015), que prevê a necessidade de governança interfederativa para tratar dessas funções de maneira integrada.

As FPICs são delineadas como políticas públicas ou atividades nelas inseridas cuja execução por um único município é impraticável ou gera impacto sobre municípios vizinhos, conforme estabelecido

no Inciso II do Artigo 2º da Lei Federal nº 13.089/2015, o Estatuto da Metrópole. Segundo Franzoni e Hoshino (2015), tais funções constituem um conjunto de atividades estatais interligadas, desenvolvidas dentro de um espaço físico delimitado por legislação complementar, conectando municípios contíguos por vínculos de interdependência.

O processo de urbanização das metrópoles e a existência de uma população que vive o cotidiano num contexto que extravasa limites geográficos, evidenciam a moradia não apenas como uma FPIC, mas como uma questão urbana central. A moradia, além de abrigar o indivíduo, integra e gera uma série de demandas que precisam ser abordadas de forma coordenada nas grandes aglomerações urbanas. Em territórios metropolitanos, onde os problemas urbanos são complexos e exigem estratégias integradas, é fundamental reconhecer a moradia como um elemento estruturador das ações voltadas ao bem-estar coletivo.

O reconhecimento da moradia como FPIC impõe desafios técnicos, políticos e sociais. Do ponto de vista técnico, há a necessidade de se compreender a relação intrínseca entre moradia e metropolização, analisando questões como a renda, o preço da terra urbanizada e a precariedade habitacional, questões abordadas no Diagnóstico Metropolitano de Habitação de Interesse Social da RMBH e Colar Metropolitano. Nesse cenário, a moradia se revela um tema estratégico, central na articulação das demais demandas metropolitanas. Além disso, é necessário pensar a moradia adequada em uma escala metropolitana, sempre priorizando a redução das desigualdades socioespaciais.

Para que isso ocorra, é fundamental promover uma articulação mais eficaz entre o planejamento urbano municipal e as escalas metropolitanas, assim como fortalecer a cooperação entre os entes federativos, para superar as barreiras existentes e desenvolver políticas territoriais eficientes que assegurem o direito à cidade. A regulação do mercado fundiário e habitacional metropolitano deve ser uma prioridade, assim como a organização desses territórios, que, muitas vezes, sofrem com assimetrias e desigualdades.

A cooperação entre os entes da federação, garantida pelo federalismo cooperativo brasileiro, permite o compartilhamento de responsabilidades em áreas de interesse comum, como a moradia. De acordo com a Constituição Federal de 1988, a moradia é competência comum entre União, Estados e Municípios, e é crucial que esses entes atuem em conjunto. O **Estatuto da Metrópole** surge como uma ferramenta fundamental nesse processo, exigindo a implementação da governança interfederativa e a inclusão da sociedade civil no planejamento e na gestão das regiões metropolitanas.

O grau de institucionalização e efetivação de uma governança e gestão metropolitana pode ser medida pela existência de órgão metropolitano de gestão com dotação orçamentária, pela

implementação dos instrumentos de planejamento e gestão metropolitanas, previstos no Estatuto da Metrópole, tais como os planos setoriais, os consórcios públicos, a existência e mecanismos e espaços de controle social.

O Estatuto da Metrópole, em seu Artigo 9º (Brasil, 2015), apresenta um conjunto de instrumentos para a gestão metropolitana, dentre os quais estão os planos setoriais, como o PMHIS-RMBH. O Plano por si, configura-se como um instrumento estratégico para o enfrentamento das necessidades habitacionais da RMBH e Colar Metropolitano que vai identificar os principais desafios da problemática habitacional e apontar alternativas que, partindo dos princípios que regem a política metropolitana e a habitacional brasileira, indicarão os instrumentos disponíveis aplicáveis à política habitacional metropolitana: O Quadro 1 ilustra esses instrumentos.

Quadro 1: Instrumentos, Definição e Aplicação

Instrumento	Definição	Aplicação
Operações Urbanas Consorciadas ³	- São instrumentos de planejamento e gestão urbana previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que permitem a execução de projetos de requalificação ou transformação de áreas específicas da cidade. - Elas envolvem a cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para viabilizar melhorias urbanísticas, como infraestrutura, habitação, transporte e meio ambiente, em locais estratégicos. - As operações urbanas têm como objetivo melhorar a qualidade de vida e a infraestrutura urbana, aumentando o aproveitamento e o valor de áreas subutilizadas ou degradadas.	- As operações urbanas podem ser aplicadas para a habitação de diversas formas, especialmente para a produção de HIS e a revitalização de áreas urbanas degradadas. A seguir, estão alguns exemplos de como esse instrumento pode ser utilizado para atender à demanda habitacional. Podem ser aplicadas: - Na Revitalização de Áreas Degradadas, para transformá-las em regiões com potencial para habitação. Isso pode incluir a construção de conjuntos habitacionais voltados para famílias de baixa renda, a regularização fundiária de assentamentos informais, ou a criação de espaços mistos que combinam moradia, comércio e serviços. - Na Captação de Recursos para Habitação, envolvendo a cooperação entre o setor público e privado, permitindo a captação de recursos privados para financiar a construção de moradias. Por exemplo, o poder público pode vender Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs)⁴, que permitem ao investidor privado construir além dos limites normais de zoneamento em uma área. Com os recursos obtidos, o município pode financiar a construção de moradias populares ou realizar outras melhorias urbanísticas que beneficiem a população de baixa renda. - No Desenvolvimento de HIS, através da previsão de contrapartidas sociais para os empreendedores privados. Isso significa que, ao permitir a construção de empreendimentos de maior porte em áreas valorizadas da cidade, o poder público pode exigir como contrapartida a criação de moradias de interesse social em outras áreas, garantindo o acesso à habitação para a população mais vulnerável.

³ “Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” (Brasil, 2001).

⁴ Os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) são títulos imobiliários emitidos no contexto de uma Operação Urbana Consorciada (OUC). Esta, por sua vez, consiste em um conjunto de intervenções e melhorias cujo objetivo é promover “transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”. Trata-se de uma iniciativa de competência da gestão municipal, devidamente amparada em legislação específica, por meio da qual o município se compromete a investir em obras de desenvolvimento urbano em determinada região. Os CEPACs surgem como um mecanismo de financiamento para tais melhorias, visto que os recursos auferidos com a comercialização desses títulos imobiliários são vinculados às intervenções e à área delimitada pela Operação Urbana. (Azeredo, Betti e Corrêa, 2019)

		Nas Melhorias em Infraestrutura e Serviços, podendo incluir, além da construção de moradias, investimentos em infraestrutura urbana como transporte público, saneamento, energia, áreas verdes e serviços públicos, que são fundamentais para a qualidade de vida nos conjuntos habitacionais. Ao promover melhorias urbanísticas amplas, as operações urbanas ajudam a integrar os moradores às dinâmicas da cidade e a reduzir as desigualdades socioespaciais.
--	--	--

Instrumento	Definição	Aplicação
Consórcios Públicos	- São instrumentos de cooperação entre diferentes entes federativos — Municípios, Estados, União e até autarquias — para a realização conjunta de ações ou serviços de interesse comum. - Regulamentados pela Lei Federal nº 11.107/2005, eles permitem que esses entes unam recursos financeiros, técnicos e administrativos para executar projetos que seriam difíceis ou inviáveis de serem realizados de forma isolada. - Os consórcios podem ter natureza pública, quando constituem uma associação de direito público, ou privada, quando adotam a forma de associação civil de direito privado, podem atuar em diversas áreas, como saúde, educação, saneamento, habitação, transporte, meio ambiente, entre outras, e a sua gestão pode ser compartilhada entre os entes consorciados, que dividem responsabilidades e contribuem financeiramente para sua execução.	- Os consórcios podem ser aplicados no enfrentamento dos desafios habitacionais metropolitanos, nas áreas de conurbação ou regiões onde os municípios isolados enfrentam dificuldades de recursos e gestão, podendo ser utilizado: - Para a Gestão Compartilhada de Políticas Habitacionais nos municípios que enfrentam problemas habitacionais semelhantes — como déficit habitacional, precariedade de moradias ou falta de regularização fundiária — podem criar um consórcio público voltado à habitação. Isso possibilita a formulação de ações conjuntas, com estratégias que atendam às necessidades regionais, levando em conta a escala metropolitana e a realidade de cada município; - Para a Captação de Recursos, podendo o consórcio público ser uma entidade mais eficiente na captação de recursos estaduais, federais ou internacionais para a construção de moradias de interesse social. Ao unirem esforços, os municípios aumentam seu poder de negociação junto a financiadores e podem acessar linhas de crédito ou fundos habitacionais com maior facilidade. - Na Execução de Projetos de HIS, podendo desenvolver projetos habitacionais compartilhados, o que é especialmente útil em regiões onde há um grande déficit de moradia e onde as prefeituras, individualmente, têm poucos recursos. Isso pode incluir a construção de novos empreendimentos habitacionais ou a requalificação de áreas degradadas para fins de moradia. - Na Regularização Fundiária os consórcios públicos podem atuar de forma integrada em sua promoção em áreas metropolitanas ou regiões com fronteiras municipais próximas. Isso é especialmente relevante em áreas onde a expansão urbana ocorre de forma desordenada, sem a devida regularização, o que resulta em moradias precárias e informais. - No Desenvolvimento de Infraestrutura Urbana, visto que a construção de moradias deve ser acompanhada de melhorias em infraestrutura urbana, como saneamento básico, transporte e acesso a serviços públicos. Consórcios públicos podem coordenar essas ações de forma

		integrada, compartilhando os custos e responsabilidades da implementação dessas infraestruturas nos territórios dos municípios envolvidos. No Monitoramento e Fiscalização das políticas habitacionais, estabelecendo mecanismos conjuntos em áreas urbanas e metropolitanas, garantindo que as ações desenvolvidas estejam em consonância com os objetivos de redução das desigualdades socioespaciais e a promoção do direito à moradia.
--	--	--

Instrumento	Definição	Aplicação
Convênios / Cooperação e Parcerias ⁵	- São mecanismos jurídicos e administrativos que permitem a colaboração entre diferentes entes governamentais ou entre entidades públicas e privadas para atingir objetivos comuns, sem a criação de uma nova entidade (como nos consórcios públicos). - Eles são usados para a realização de projetos específicos ou o compartilhamento de recursos, expertise e responsabilidades. - Os Convênios são acordos formais entre diferentes esferas de governo (União, Estados e Municípios), órgãos públicos ou instituições privadas, onde os participantes se comprometem a colaborar para a execução de um objetivo comum, como um projeto habitacional ou infraestrutura. - As Cooperações envolvem a atuação conjunta de duas ou mais partes, onde cada uma	- Oferecer suporte técnico a municípios menores para desenvolver e implementar projetos de regularização fundiária ou de construção de novas moradias de interesse social. - As parcerias com Instituições Privadas e Organizações Não Governamentais (ONGs) podem ser firmados entre entes públicos e instituições privadas, como construtoras, ONGs e outras organizações da sociedade civil, para atuar conjuntamente em projetos habitacionais. Por meio de convênios com ONGs, é possível desenvolver programas de capacitação para construção de habitação social ou apoio na regularização de áreas ocupadas informalmente. Um município, por exemplo, pode firmar um convênio com uma ONG que ofereça assistência jurídica e técnica para regularização de moradias em áreas informais, garantindo acesso à documentação e serviços públicos. - Em uma Cooperação Interfederativa, os municípios de uma mesma região podem firmar acordos de cooperação entre si e com estados para tratar de forma conjunta de problemas habitacionais, como o déficit de moradias ou a regularização de terrenos ocupados. A cooperação interfederativa é crucial em áreas metropolitanas, onde problemas habitacionais se estendem além das fronteiras de um único município. Por exemplo, em uma região metropolitana, os municípios podem firmar acordos de cooperação para planejar e implementar políticas habitacionais conjuntas, evitando que a pressão por moradia em um município leve à ocupação informal em áreas limítrofes.

⁵ Observando a normativa Estadual número 48670 de 07 de agosto de 2023 e a Lei Federal nº 13.019 de 31 de Julho de 2014 que Estabelece o regime jurídico das parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco, mediante a execução de atividades ou de projetos previamente estabelecidos em planos de trabalho inseridos em termos de colaboração, em termos de fomento ou em acordos de cooperação; define diretrizes para a política de fomento, de colaboração e de cooperação com organizações da sociedade civil.

	contribui com recursos (financeiros, materiais ou técnicos) para a execução de um programa ou ação, sem fins lucrativos, mas com interesse coletivo.	- Através de convênios, podem ser firmadas Parcerias para Regularização Fundiária, a partir das quais os órgãos públicos podem unir esforços para regularizar áreas urbanas ocupadas informalmente, promovendo a titulação de propriedades e garantindo segurança jurídica para os moradores. Isso pode envolver convênios entre prefeituras e cartórios, empresas públicas de urbanização, ou universidades para oferecer suporte técnico e jurídico. Por exemplo, um município pode firmar um convênio com uma universidade para oferecer assistência técnica na elaboração de projetos de regularização fundiária e assessoria jurídica para as famílias envolvidas. - Através de Convênios com Instituições Financeiras podem facilitar o acesso a crédito habitacional para famílias de baixa renda. Através de parcerias com bancos públicos ou privados, é possível disponibilizar financiamento a taxas subsidiadas para a construção ou reforma de moradias populares.
--	---	--

Instrumento	Definição	Aplicação
Contratos de Gestão	- São instrumentos jurídicos firmados entre a administração pública e Organizações Sociais (OSs), com o objetivo de melhorar a eficiência e a qualidade da prestação de serviços públicos. - Esses contratos formalizam a transferência de recursos públicos para uma entidade privada sem fins lucrativos (a OS), que passa a ser responsável pela gestão de determinadas atividades ou serviços públicos, conforme metas e indicadores previamente estabelecidos. - Esses contratos precisam ser estruturados a partir de um acordo formal onde são definidas as responsabilidades de cada parte, as metas e os indicadores de desempenho. Precisam incluir metas claras e específicas para a execução do serviço ou projeto, além de indicadores de desempenho que devem ser periodicamente	- Os contratos de gestão podem ser aplicados na Gestão de Programas Habitacionais, quando uma prefeitura ou governo estadual pode firmar um contrato de gestão com uma OS especializada em habitação para gerir a construção de moradias populares. A partir do contrato, a OS assumiria a responsabilidade pela coordenação do projeto, incluindo a seleção de beneficiários, a execução das obras, a compra de materiais e o cumprimento dos prazos estabelecidos no contrato. - Para a Regularização Fundiária os contratos de gestão podem ser utilizados para delegar a tarefa de regularização fundiária em áreas de ocupação informal a uma OS com expertise na área. Nesse caso, a OS ficaria responsável por realizar o levantamento de dados, desenvolver projetos urbanísticos, auxiliar os moradores na obtenção de documentos legais e coordenar a legalização das propriedades. - Na Manutenção e Gestão de Habitações Sociais em conjuntos habitacionais já construídos, um contrato de gestão pode ser firmado para a administração e manutenção das áreas comuns, além da gestão das unidades habitacionais. Isso pode incluir o gerenciamento dos serviços de infraestrutura, como saneamento básico, limpeza e segurança, além de programas sociais voltados para os moradores.

	monitorados, respeitar a autonomia das organizações sociais e prever mecanismos de fiscalização e prestação de contas por parte do ente públicos, que deve verificar o cumprimento das metas e a utilização dos recursos. ▪ A OS também deve prestar contas regularmente ao poder público.	▪ Na Inovação em Projetos Habitacionais, os contratos de gestão podem ser usados para fomentar a inovação na política habitacional. OSs podem ser contratadas para desenvolver soluções habitacionais sustentáveis, projetos de urbanismo inclusivo e estratégias para redução das desigualdades socioespaciais. A autonomia proporcionada pelo contrato permite que essas organizações busquem métodos e tecnologias mais eficazes e sustentáveis na construção de moradias. ▪ Na Capacitação e Assistência Técnica as OSs vinculadas por meio de contratos de gestão podem oferecer capacitação profissional e assistência técnica a famílias de baixa renda, ajudando na autoconstrução de moradias ou em reformas de habitações precárias. Além disso, essas OSs podem oferecer educação sobre direitos habitacionais e regularização fundiária, promovendo a cidadania e a segurança jurídica.
--	---	--

VERSÃO PRELIMINAR

Instrumento	Definição	Aplicação
Parceria Público-Privada (PPP) interfederativa	- São arranjos de cooperação que envolvem diferentes esferas de governo (União, Estados e Municípios) em conjunto com a iniciativa privada, com o objetivo de desenvolver projetos de interesse comum. - Nesses arranjos, as responsabilidades e os riscos são compartilhados entre o poder público e os parceiros privados, sendo uma ferramenta para viabilizar investimentos em áreas estratégicas que exigem ações integradas entre os entes federativos.	- As PPPs interfederativas podem ser aplicadas para a habitação ao promover a construção, revitalização ou gestão de empreendimentos habitacionais em áreas metropolitanas, onde há uma demanda significativa por moradia e uma necessidade de cooperação entre municípios. Nesse contexto, as PPPs podem ajudar a superar a escassez de recursos públicos e permitir que o setor privado participe diretamente da criação de soluções habitacionais. - Podem ser aplicadas em Construção de HIS. Municípios e estados podem firmar PPPs com empresas para construir moradias acessíveis em RMs, onde a demanda por habitação é maior. Os entes públicos podem oferecer terrenos e incentivos fiscais, enquanto a iniciativa privada financia a construção e explora o retorno por meio de concessões ou aluguéis. Revitalização de Áreas Urbanas Degradadas. As PPPs interfederativas podem ser usadas para revitalizar áreas urbanas deterioradas, convertendo-as em espaços habitacionais. Nesse caso, governos estaduais e municipais cooperam com o setor privado para garantir que o projeto atenda às necessidades locais e promova a inclusão social, reduzindo desigualdades socioespaciais. Infraestrutura e Serviços para Conjuntos Habitacionais. Além da construção de moradias, as PPPs podem ser utilizadas para fornecer infraestrutura como água, esgoto, transporte público e iluminação, essenciais para a qualidade de vida nas habitações. A cooperação interfederativa é crucial para alinhar os planos municipais e estaduais com as diretrizes nacionais, garantindo o sucesso dos empreendimentos habitacionais.

Instrumento	Definição	Aplicação
Compensação Ambiental⁶	▪ São medidas adotadas para mitigar, compensar ou reparar os impactos ambientais negativos resultantes de atividades de desenvolvimento, como a construção de empreendimentos habitacionais. ▪ Essas compensações visam garantir que os efeitos adversos sejam mitigados ou compensados de forma a preservar a integridade ambiental e promover a sustentabilidade. ▪ As compensações podem assumir várias formas, dependendo do tipo e da extensão dos impactos causados. para beneficiar a biodiversidade e a qualidade ambiental em áreas afetadas.	▪ Em projetos habitacionais as compensações ambientais podem ser utilizadas: ▪ Na criação e revitalização de áreas verdes, quando um projeto habitacional envolve a remoção de áreas verdes, as compensações podem incluir a criação ou revitalização de parques e jardins em outras áreas. Isso ajuda a manter o equilíbrio ecológico e proporciona espaços de lazer e bem-estar para a comunidade. ▪ Na Criação de Corredores Ecológicos, para compensar a perda de habitats naturais devido à urbanização, pode-se desenvolver corredores ecológicos que conectem áreas verdes e habitats naturais. Esses corredores facilitam o fluxo de fauna e flora, promovendo a biodiversidade e a conectividade ecológica. ▪ Na Implementação de Sistemas de Gestão de Águas Pluviais, em áreas urbanizadas, a construção de sistemas de drenagem sustentável, como jardins de chuva e cisternas para reuso de água, pode servir como uma compensação ambiental. Esses sistemas ajudam a controlar a poluição e a gestão das águas pluviais, reduzindo o impacto sobre os corpos d'água locais. ▪ Na Criação de Reservas Ambientais e Áreas de Proteção para compensar os impactos de grandes empreendimentos habitacionais, podem ser criadas reservas ambientais e áreas de proteção em regiões adjacentes, em acordo com a Lei nº 9.985, de julho de 2000. Esses espaços ajudam a conservar a biodiversidade e a proporcionar ambientes naturais para a fauna e flora locais. ▪ Na Promoção da Implementação de Estratégias de Sustentabilidade e Eficiência Construtivas para a utilização de tecnologias construtivas mais eficientes e materiais de menor impacto ambiental na construção de novos empreendimentos habitacionais pode ser uma forma de compensação ambiental. Isso inclui a adoção de práticas como: o incentivo ao reaproveitamento e ao uso de materiais regionais, a contratação de mão de obra local, implementação de estratégias de conforto ambiental como iluminação e ventilação natural, sistemas construtivos mais eficientes e promotores de conforto térmico, lumínico e acústico, coleta e aproveitamento de águas pluviais, incentivo à ampliação de áreas permeáveis, entre outros.

⁶ A compensação ambiental instrumento previsto no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), instituído na forma do artigo 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e regulamentada pelos artigos 31 a 34 do Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002.

		▪ Na Educação e Sensibilização Ambiental a partir de programas de educação e sensibilização ambiental para os futuros moradores, administradores e prestadores de serviços do empreendimento habitacional podem ajudar a promover práticas sustentáveis e a consciência ambiental. Isso pode incluir workshops, eventos comunitários e materiais informativos sobre a importância da conservação e do uso sustentável dos recursos naturais. ▪ No Desenvolvimento de Infraestrutura Sustentável em projetos habitacionais podem incorporar infraestrutura mais sustentável, como sistemas de geração de energia de menor impacto, sistemas de drenagem sustentável, pavimentações com uma maior taxa de permeabilidade, telhados verdes, sistemas de reaproveitamento de água, técnicas de construção passiva e práticas de urbanismo sustentável. A compensação pode incluir a implementação de sistemas que reduzam o impacto ambiental do novo empreendimento.
Planos de Desenvolvimento	▪ São instrumentos de planejamento que visam promover a organização e a integração do espaço urbano em áreas metropolitanas. ▪ Esses Planos buscam abordar questões complexas que transcendem os limites municipais, considerando as interações entre diferentes municípios e a dinâmica social, econômica e ambiental da região metropolitana como um todo. ▪ O objetivo é promover um desenvolvimento sustentável, equitativo e eficiente, integrando aspectos como infraestrutura, mobilidade, habitação, meio ambiente e serviços públicos.	▪ A Reabilitação de Áreas Degradadas, incluindo estratégias para reabilitar áreas estratégicas para o desenvolvimento, transformando-os em áreas atrativas para moradia e revitalizando a infraestrutura local. ▪ A Orientação de Novos Empreendimentos Habitacionais, a partir de estudos sobre a demanda habitacional, os Planos podem identificar áreas para a construção de novos conjuntos habitacionais, especialmente para a população de baixa renda. ▪ O Desenvolvimento de Habitação de Interesse Social, estabelecendo programas e projetos voltados para a habitação, a exemplo do que vem sendo elaborado pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDUI-RMBH).

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

O PMHIS-RMBH é um instrumento de planejamento metropolitano, elaborado para abordar as necessidades e desafios do setor habitacional, garantindo que as políticas e ações voltadas para o enfrentamento do quadro das necessidades habitacionais sejam coerentes e eficazes em relação às metas gerais de desenvolvimento metropolitano, sem ferir a harmonia entre os municípios e as competências federativas previstas na Constituição Federal de 1988. A habitação, tida como interesse comum, não é comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e a todos os Municípios afetados pelo fenômeno metropolitano.

A Constituição Federal de 1988, em seu §3º do Artigo 25 (Brasil, 1988), introduziu uma nova dimensão à competência federativa brasileira, consagrando o que se pode denominar de "competência conciliar". Essa mudança reconhece que os Municípios não devem agir de maneira isolada em questões que transcendem suas fronteiras administrativas, mas sim em uma abordagem de cogestão que envolve a colaboração entre eles e o Estado. Essa perspectiva é essencial para a compreensão das dinâmicas urbanas contemporâneas, onde problemas e demandas não respeitam limites territoriais (Estevam, 2021).

Os Municípios são, por sua natureza, os entes federativos originalmente encarregados de tratar de assuntos de interesse local. No entanto, quando se trata de FPICs que exigem um tratamento integrado e coordenado, essa competência não pode ser exercida de forma unilateral. O reconhecimento desse fato jurídico, respaldado por uma lei complementar estadual, é fundamental para que a predominância do interesse deixe de ser estritamente municipal, assumindo um caráter metropolitano.

Essa transição é importante, especialmente em contextos urbanos complexos, onde os desafios — como a habitação, requerem soluções que considerem a interdependência entre os municípios. Por exemplo, a intervenção integrada em Núcleos Urbanos Informais (NUIs), localizados nas regiões conurbadas dos municípios da RMBH, depende da colaboração entre os municípios que compõem a área, garantindo que as ações, como as redes de infraestrutura, e os serviços, como saúde, educação e transporte público, atendam de maneira eficaz a população que transita entre as diferentes jurisdições. Assim, as decisões sobre infraestrutura, habitação e desenvolvimento urbano não podem ser tomadas de forma isolada, mas sim em uma perspectiva que considere as necessidades e particularidades de toda a região.

O princípio da “competência conciliar” destaca a importância de uma governança colaborativa, que é capaz de articular interesses diversos e promover o desenvolvimento metropolitano de maneira equitativa e mais sustentável. Essa abordagem permite que as ações públicas sejam mais abrangentes e, portanto, mais eficazes, criando um ambiente propício para a implementação de políticas que atendam às reais necessidades da população.

Com isso, PMHIS-RMBH se posiciona como um instrumento de planejamento integrado, que não se impõe ao planejamento da política habitacional dos municípios metropolitanos e nem se submete ao planejamento da política estadual de habitação. Partindo do princípio da cooperação e do interesse comum, os municípios não devem tomar decisões de modo isolado e sim conjuntamente, numa cogestão entre Municípios e o Estado, a partir da sua instituição responsável pela gestão metropolitana, a Agência RMBH.

O Processo de Elaboração do PMHIS-RMBH

A elaboração do PMHIS-RMBH se insere no âmbito da atual Política Nacional de Habitação (PNH), atendendo ao que estabelece a lei que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e também os princípios e diretrizes postos pelo Estatuto da Metrópole. O objetivo principal do PMHIS-RMBH foi o de criar condições de gestão metropolitana da política habitacional, indicando caminhos para que se promova a redução das necessidades habitacionais identificadas no Diagnóstico em um prazo temporal proposto de 18 anos.

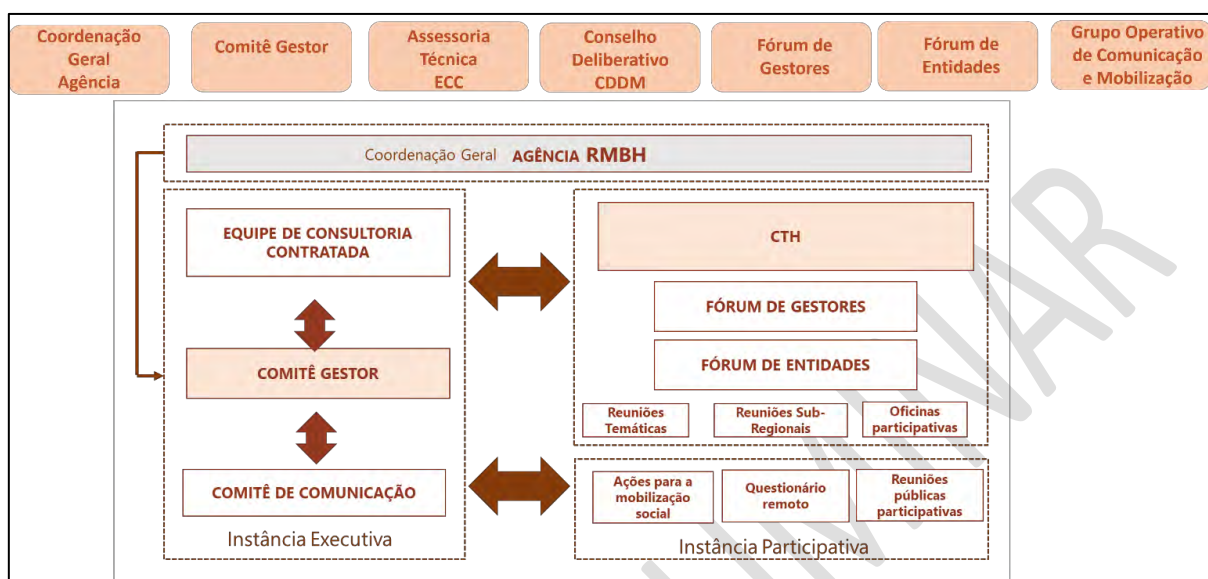
Para a elaboração do PMHIS-RMBH, entendeu-se oportuno vincular o debate da política habitacional ao de desenvolvimento urbano, conferindo às ações da política habitacional metropolitana um caráter mais estratégico, embora o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDUI-RMBH) esteja em processo de atualização quando da elaboração do PMHIS-RMBH.

Segundo orientações metodológicas do SNHIS, e do Termo de Referência que orientou a elaboração do PMHIS-RMBH, os Planos Habitacionais devem ser elaborados a partir do desenvolvimento de três etapas. A primeira corresponde à proposta metodológica e plano de trabalho, que têm por premissa central a participação ampla da população e dos agentes públicos e privados envolvidos com a temática. A segunda etapa corresponde ao Diagnóstico do Setor Habitacional, a qual representa o esforço de coleta e análise de informações no que diz respeito a uma série de temas relacionados direta ou indiretamente à questão habitacional. Tem como finalidade constituir as bases para a construção da terceira e última etapa do Plano Habitacional. A terceira etapa corresponde, portanto, à elaboração de um Plano de Ação direcionado ao enfrentamento dos problemas habitacionais verificados pelo Diagnóstico.

Foram estabelecidas como instâncias para a participação dos municípios e representações da sociedade, os Fóruns, de Gestores e de Entidades, que se viabilizaram através de encontros presenciais, sendo o primeiro deles realizado em dezembro de 2023, referente à etapa do Diagnóstico e o segundo, em setembro de 2024, referente à etapa de Estratégias.

As estruturas estabelecidas alcançaram a promoção do envolvimento ativo e sistemático dos agentes institucionais, e de forma programada, dos municípios e demais representações. A Figura 1 seguinte sistematiza as estruturas de desenvolvimento do PMHIS-RMBH.

Figura 1: Estrutura de Desenvolvimento do PMHIS-RMBH



Fonte: Latus Consultoria, 2023.

A segunda etapa correspondeu à elaboração do Diagnóstico Habitacional e foi realizada através de cinco estratégias para a coleta de dados, incluindo as atividades participativas e o levantamento e análise de dados, que resultaram no Diagnóstico que subsidiou as ações propostas neste documento.

As estratégias para a coleta de dados envolveram: pesquisa em fontes oficiais; entrevistas e reuniões pontuais com agentes públicos e privados implicados na política habitacional metropolitana; pesquisa remota realizada junto aos municípios da RMBH e Colar Metropolitano; oficinas participativas organizadas segundo as temáticas elencadas pelo PMHIS-RMBH e diálogos e debates nos Fóruns de Gestores e Entidades.

Nos órgãos governamentais se procurou construir um diálogo de interesse mútuo, identificando possibilidades potenciais dos temas de maior interface com a questão da moradia. Procedeu-se ao levantamento e identificação preliminar de possíveis informações e trabalhos que poderiam contribuir para a elaboração do Diagnóstico, concomitante a uma maior sensibilização dos gestores, quanto à importância da atuação integrada.

O mesmo objetivo norteou as reuniões setoriais realizadas com instituições e agentes sociais e privados envolvidos com temas específicos, como conflitos fundiários, produção privada e social da moradia, riscos e desastres e comunidades tradicionais e população em situação de rua.

A pesquisa e levantamento de dados junto aos 34 municípios da RMBH e demais municípios do Colar Metropolitano, foi realizada a partir de um processo que envolveu a sensibilização dos gestores públicos municipais durante o Fórum de Gestores, e a aplicação do questionário de modo remoto. A

atividade permitiu, ampliar o conhecimento da realidade municipal nas questões habitacionais e sua gestão na esfera local e sensibilizar os gestores e demais agentes para a importância da participação na elaboração do PMHIS-RMBH e da adesão para a sua implementação.

As atividades realizadas buscaram contemplar o conjunto de temas considerados necessários para a compreensão da problemática habitacional dentro de uma visão transversal e articulada. Os conteúdos levantados foram organizados em torno de quatro eixos de análise:

- Eixo 1: Contexto Socioeconômico e Territorial;
- Eixo 2: Demandas Habitacionais;
- Eixo 3: Produção e Oferta Habitacional;
- Eixo 4: Gestão e Capacidades Institucionais e Sociais.

A terceira etapa “Diretrizes Estratégias para a Ação” partiu de um debate no âmbito institucional onde foram pactuadas as prioridades, as principais estratégias para o enfrentamento do quadro diagnosticado e a metodologia para a condução da construção do Plano, que se deu junto ao Comitê Gestor e demais setores do Estado interessados em acompanhar a construção do PMHIS-RMBH.

O desenvolvimento desta etapa ocorreu a partir de reuniões quinzenais que abordaram o PMHIS-RMBH desde os seus princípios e diretrizes até as suas ações mais estruturantes. Esta etapa envolveu também o diálogo com o Consórcio responsável pela revisão do PDUI-RMBH e do Macrozoneamento da RMBH. O Quadro 2 apresenta as reuniões ocorridas na etapa.

Quadro 2: Reuniões e Atividades da Etapa das Diretrizes Estratégicas para a Ação

Data e Ref. Plano de Trabalho		Descrição
12/06/2024		Síntese do Diagnóstico
18/06/2024	RE_09	Orientações Estratégicas: Princípios e Diretrizes do PMHIS-RMBH
04/07/2024	RE_10	Estrutura Operacional: Objetivos e Metas do PMHIS-RMBH
16/07/2024	RE_11	Estrutura de Gestão: Objetivos, Metas e Ações
20/08/2024	RP_4A	Macrozoneamento do PDUI-RMBH
03/09/2024	RP_5	Ações Programáticas
03/09/2024		Fórum de Gestores
04/09/2024		Fórum de Entidades

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

As atividades propostas permitiram a construção conjunta do PMHIS-RMBH a partir do envolvimento da Agência RMBH e dos representantes da SEDESE nas atividades propostas. Com relação ao diálogo com os atores externos, através dos Fóruns, acredita-se que elas não só permitiram alcançar, com êxito, a participação dos agentes municipais e representantes da sociedade civil, como também contribuíram para a troca de conhecimento acerca das soluções propostas, para a divulgação do PMHIS-RMBH e para o entendimento do papel potencial que cada agente tem por desempenhar no enfrentamento dos problemas habitacionais da RMBH.

Por fim, cabe destacar neste capítulo introdutório, o modo como o conteúdo previsto para o PMHIS-RMBH pelo Termo de Referência é abordado neste documento (Quadro 3).

Quadro 3: Relação do Conteúdo exigido pelo Termo de Referência com o Conteúdo do Produto⁷

Conteúdo do Termo de Referência	Abordagem no Produto
Proposta de atuação com foco na gestão interfederativa, FPICs, governança interfederativa e atuação do órgão metropolitano para a questão habitacional, indicando, ainda, possibilidades de parceria e inclusão de parceiros privados como concorrentes, ONGs e outros.	Capítulo Introdutório; Capítulo 5.1 e 5.2
Propostas para a produção e melhoria de unidades habitacionais.	Capítulo 5.3
Proposta de provisão de unidades para reassentamento das famílias por situação de risco ou estimativa de remoção, incluindo grupos envolvidos em conflitos socioambientais e fundiários, especialmente no âmbito da Mesa de Diálogo e Negociação Permanente com Ocupações Urbanas e Rurais.	Capítulo 5.3
Propostas para urbanização e integração de assentamentos precários de modo a contemplar a infraestrutura necessária de saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos urbanos e drenagem de águas pluviais urbanas).	Capítulo 5.3
Diferentes cenários e modalidades de investimentos de curto, médio e longo prazo no âmbito das três esferas governamentais.	Capítulo 4.3.2
Estratégias de investimentos metropolitano e municipal.	Capítulo 4.3.2 e 5.3
Possibilidades de parceria e inclusão de parceiros privados.	Capítulo 4.1.1
Proposta de instrumentos de governança interfederativa de política urbana relacionada à habitação.	Capítulo 4.3.3
Proposta de diretrizes com vistas a aplicação de modelos facilitadores para a produção habitacional.	Capítulo 5.3
Indicação das prioridades para intervenção e para o investimento público, mediante hierarquização da demanda;	Capítulo 5.3
Elaboração de indicadores de monitoramento;	Capítulo 5.3.3.
Modelo de sistema de cadastro único para registro da demanda habitacional na Região Metropolitana e Colar Metropolitano (cadastro de usuários e demandantes);	Anexo
“Plano de Ação da Metrópole” que contenha, entre outros, as especificações de programas habitacionais e de linhas de financiamento para a produção de HIS - Projetos e ações estratégicas e suas metas de execução;	Capítulo 4
Proposta de atuação com foco na gestão interfederativa, FPICs, governança interfederativa e atuação do órgão metropolitano para a questão habitacional, indicando, ainda, possibilidades de parceria e inclusão de parceiros privados como concorrentes, ONGs e outros.	Capítulo Introdutório; Capítulo 5.1 e 5.2

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

⁷ Estepe Plano não avançou na identificação de áreas com potencial para receber empreendimentos habitacionais, pois no decorrer dos trabalhos observou-se que tal atribuição deve ser dos municípios, onde na escala metropolitano a identificação de áreas de interesse deve acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos do PDUI, ainda em desenvolvimento.

3 SÍNTESE ANALÍTICA DO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL PARA A RMBH E COLAR METROPOLITANO

O Diagnóstico do Setor Habitacional, Produto 2, foi elaborado de forma a abranger um conjunto de temas essenciais para a compreensão da problemática habitacional da RMBH dentro de uma visão interdisciplinar e integral. O Diagnóstico foi construído de maneira setorial, dividido em quatro eixos temáticos: (i) contexto socioeconômico e territorial, (ii) necessidades habitacionais, (iii) produção e oferta habitacional e (iv) gestão e capacidades institucionais e sociais, apresentando uma análise crítica e projeções necessárias para a formulação do Plano de Ação. Estes quatro eixos contemplaram as diversas pautas pertinentes ao contexto habitacional metropolitano.

No Eixo 1 foram apresentados dados da formação da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e da evolução da ocupação no território; os aspectos territoriais da RMBH com o uso e ocupação do solo e a dinâmica urbana; a análise das redes de infraestrutura, mobilidade, acessibilidade e acesso aos serviços públicos; da caracterização econômica e demográfica regionais; além dos temas prioritários do contexto econômico e territorial. No Eixo 2 foram apresentados dados do déficit habitacional da RMBH e do Colar Metropolitano; da inadequação habitacional da RMBH e do Colar Metropolitano; dados acerca das demandas especiais, que foram definidas para este Plano como as necessidades decorrentes dos conflitos fundiários e dos desastres, bem como as necessidades habitacionais das comunidades tradicionais e a população em situação de rua; além dos temas prioritários do Quadro de Necessidades Habitacionais. Já no Eixo 3 foram apresentados dados da produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS) na RMBH e Colar Metropolitano; da produção privada de moradia, dividida em produção de mercado e produção social; da produção social da moradia; das ações de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) e negócios de impactos existentes na RMBH e Colar Metropolitano; das áreas vazias e imóveis potenciais para HIS; além dos temas prioritários para a produção e oferta habitacional. Por fim, no Eixo 4 foram apresentados dados de caracterização das Política Nacional de Habitação e Política Estadual de Habitação; da caracterização das Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs) e o papel da Agência RMBH; da caracterização da Política Habitacional e das condições institucionais dos municípios da RMBH e Colar Metropolitano; além dos temas prioritários para a gestão das capacidades institucionais e sociais.

A partir disso, neste capítulo apresenta-se uma síntese dos conteúdos abordados em cada um destes eixos, destacando as principais informações e análises necessárias ao entendimento do quadro diagnosticado, com ênfase nas questões relacionadas ao contexto territorial de desenvolvimento que

caracteriza a RMBH e o Colar Metropolitano. Além disso, retoma-se a identificação e classificação dos municípios conforme suas características, processo importante para a formulação de políticas habitacionais eficazes e direcionadas, facilitando a definição de metas claras e alcançáveis, já que demandam por distintas estratégias de enfrentamento do quadro habitacional diagnosticado.

3.1 Contexto Socioeconômico e Territorial

As Regiões Metropolitanas (RMs) são o lugar das grandes concentrações – populacionais, produtivas e de serviços. Neste contexto, o Estado atua como indutor da ocupação no território, por meio da realização de grandes obras de estruturação e pela implementação de políticas de fomento ao desenvolvimento, e os agentes econômicos e sociais disputam pelos espaços e pelas localizações das atividades econômicas e da moradia. A formação da RMBH teve na sua origem a ação governamental na promoção do desenvolvimento e estruturação urbana, associado a um mercado de acesso à terra e de provisão da moradia de grande escala e com situações de precária urbanização. Tal processo conduziu à expansão e conurbação da capital, resultando em territórios heterogêneos e muitas vezes desiguais na garantia da moradia digna.

Inicialmente, a RMBH incluía os municípios de Belo Horizonte, Betim, Caeté, Contagem, Ibirité, Lagoa Santa, Nova Lima, Pedro Leopoldo, Raposos, Ribeirão das Neves, Rio Acima, Sabará, Santa Luzia e Vespasiano. No ano de 1989, com a promulgação da Constituição do estado de Minas Gerais (Minas Gerais, 1989), novos municípios passaram a integrar o espaço metropolitano de Belo Horizonte: Brumadinho, Esmeraldas, Igarapé e Mateus Leme. Desde então, desmembramentos de municípios metropolitanos e anexações de novos municípios foram promovidos por sucessivas Leis, sendo o último município anexado no ano de 2002. Hoje são 34 municípios que integram a RMBH e 16 municípios pertencentes ao Colar Metropolitano.

A figura do Colar Metropolitano foi instituída nas Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição do estado de Minas Gerais de 1989 (Minas Gerais, 1989), com o objetivo de integrar o planejamento, a organização e a execução das FPICs para os municípios do entorno afetados pelo processo de metropolização. Isso considera as influências da rede de cidades no entorno imediato da metrópole.

Belo Horizonte, primeira cidade planejada do país, foi construída com o objetivo de transferir a capital do estado, situada originalmente em Ouro Preto, porque não mais atendia as condições e expectativas para o desenvolvimento e para reinserção no contexto nacional. O projeto elaborado e as condições estabelecidas na sua implementação são abordados, por sedimentar a segregação sócio-espacial ocorrida desde o início da conformação do espaço urbano da capital. (Canettieri, 2014).

No território, a metropolização de Belo Horizonte se estabelece a partir da expansão da capital e com o início da industrialização do Estado, impulsionada pelas políticas de desenvolvimento governamentais e pela criação de loteamentos na periferia da capital para acomodar a crescente população migrante. Isso levou a uma expansão urbana em direção à conurbação com os municípios vizinhos, impulsionada por oportunidades de emprego, crescimento populacional e disponibilidade de terrenos para moradia.

A instalação de cidades industriais em Contagem e Santa Luzia no final dos anos de 1940 e início dos anos 1950, juntamente com investimentos em infraestrutura viária conectando os municípios da região com importantes centros regionais e nacionais, marcou esse processo de fortalecimento do desenvolvimento industrial na RMBH. Além disso, o desenvolvimento econômico exigiu infraestruturas e serviços adicionais para acomodar a população em crescimento, resultando na criação de um mercado de terras nos arredores da capital, por meio da construção de loteamentos populares, o que permitiu o assentamento de novos residentes e o deslocamento intrametropolitano da população de baixa renda.

A partir de 2003, intensifica-se também no território metropolitano de Belo Horizonte intervenções governamentais direcionadas à estruturação urbana e mobilidade da região norte (mas também em outras regiões), que vai gradativamente promover o redirecionamento do investimento privado para novas áreas. Concomitante, o acesso ao financiamento habitacional a menores juros promove uma dinamização do mercado imobiliário e da provisão da moradia de interesse social. Esta produção foi intensa, diversificada e direcionada para distintas classes sociais, reconfigurando tendências de crescimento da ocupação do solo. Nos anos seguintes, o financiamento é reduzido de forma drástica, alterando novamente o padrão de produção e consumo do espaço urbano e da habitação.

Identifica-se a permanência ao longo do tempo de um mesmo modo de produção do espaço que remete à origem da formação e da expansão urbana da RMBH, que teve como principais agentes a ação governamental, na regulação e planejamento do desenvolvimento e da estruturação urbana, e o mercado imobiliário por meio das iniciativas de uso e ocupação do solo, em grande parte para fins de moradia. Enquanto o mercado formal submete as iniciativas de parcelamento do solo ao rito de aprovação dos órgãos públicos, seguindo os preceitos da Lei Federal nº 6.766/1979, evidencia-se o histórico de expansão urbana clandestino e irregular, formatando as cidades brasileiras que temos hoje.

Com base neste contexto urbano metropolitano e nas principais questões apresentadas no Diagnóstico - Produto 2, que foram respaldadas por dados quantitativos que evidenciaram os problemas, além de serem contextualizadas por meio de pesquisas, trabalhos existentes, reuniões

institucionais e oficinas temáticas apresentadas, a seguir estão apresentados os temas elencados como prioritários no contexto da evolução urbana e socioeconômica para a RMBH:

- **Metropolização e Expansão Urbana:** A metropolização de Belo Horizonte se consolidou durante a industrialização do estado, incentivada por investimentos públicos que promoveram a criação de loteamentos muitas vezes construídos na periferia da capital para acomodar a crescente população migrante. Esse processo desencadeou uma expansão urbana em direção à conurbação com os municípios vizinhos, impulsionada pelo aumento das oportunidades de emprego, crescimento populacional da periferia da metrópole e disponibilidade de terrenos para moradia. Notavelmente, a expansão urbana na direção oeste da capital se tornou o principal eixo da aglomeração metropolitana, resultado do crescimento demográfico associado à combinação de industrialização e urbanização não planejada. Simultaneamente, a ocupação ao norte da capital, segundo principal Vetor da expansão urbana, ocorreu sem o acompanhamento do crescimento econômico, por meio da grande oferta de parcelamentos horizontais de baixa densidade, caracterizados por um alto grau de informalidade e precariedade de infraestrutura durante esse período inicial de desenvolvimento urbano e que persiste ainda em larga escala pela presença dos NUIs.
- **Desenvolvimento e Estruturação Urbana:** A formação e expansão da RMBH foram fortemente influenciadas pela intervenção pública em políticas de desenvolvimento e estruturação do espaço metropolitano, aliadas à oferta de moradias pelo setor público e privado. A estruturação do setor norte da capital direcionada à melhoria da mobilidade no entorno do Aeroporto Internacional Tancredo Neves valorizou a região, oportunizando novos investimentos e a maior atuação do mercado imobiliário. Houve também um padrão emergente de ocupação em áreas com alta qualidade paisagística e ambiental, impulsionadas por mercados de alta renda. Os municípios adjacentes à capital situados a oeste e ao norte passam a receber empreendimentos imobiliários mais adensados e voltados classes sociais mais baixas nas áreas mais dotadas de estrutura urbana. Ao mesmo tempo, permanece nos municípios limítrofes à capital o crescimento dos setores de precariedade e informalidade, aumentando as ocupações espontâneas. O processo de metropolização da RMBH foi moldado por dinâmicas e agentes da produção do espaço com destaque para os investimentos realizados pelo Estado e pelo mercado imobiliário.
- **Infraestrutura e Mobilidade:** A Política Integrada de Mobilidade na RMBH visa melhorar a acessibilidade, com foco especial na população de baixa renda, mediante uma concepção territorial policêntrica que estabelece um sistema de centralidades para promover um desenvolvimento mais equilibrado em diversas regiões. Belo Horizonte emerge como o

principal polo atrator da RMBH, com relação intensa com municípios como Contagem, que registra cerca de 300 mil viagens por dia⁸, seguido por Ribeirão das Neves, Sabará, Ibirité, Santa Luzia e Nova Lima, com volumes de deslocamentos diários variando de 65 a 130 mil viagens. Os Vetores Oeste e Noroeste também apresentam altos volumes de deslocamentos, destacando-se Contagem como o segundo polo mais relevante, especialmente em relação à Betim, onde ocorrem cerca de 100 mil viagens diárias. O sistema viário da RMBH reflete uma estrutura radiocêntrica, com vias convergindo em direção ao núcleo urbano principal, evidenciando uma concentração significativa de infraestrutura rodoviária nas áreas centrais, enquanto fora desses núcleos a situação é mais homogênea. O transporte metropolitano é operado principalmente por modais rodoviários, incluindo ônibus urbanos, metropolitanos e *Bus Rapid Transit (BRT)*, além da Linha 1 do Metrô BH.

- **Saneamento e Qualidade de Vida:** O diagnóstico do abastecimento de água na RMBH, realizados com os dados do Censo 2022 (IBGE, 2024) revela que a maioria dos domicílios possui acesso à rede geral de abastecimento, com Belo Horizonte atingindo uma taxa de 99,3%, seguido por outros municípios com uma média de 97%, enquanto o Colar Metropolitano apresenta uma taxa ligeiramente inferior de 93%. Além da rede geral, poços profundos, artesianos e fontes naturais são utilizados em municípios do Colar Metropolitano. No entanto, dados do Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2024) indicam que Moeda e Taquaraçu de Minas têm as taxas mais baixas de conexão à rede geral, com 60,9% e 63,5%, respectivamente. O saneamento adequado também é um desafio, com municípios como Baldim e Florestal e outros operando sistemas de esgotamento sanitário próprios, enquanto a Companhia de Saneamento de Minas Gerais (Copasa-MG) atende aos demais. (Profill, 2022) Municípios como Taquaraçu de Minas têm índices de tratamento nulo, apontando a necessidade de melhorias urgentes. A gestão adequada de resíduos sólidos também é crítica, com alguns municípios apresentando taxas de coleta abaixo de 90%, especialmente no extremo norte e sul da região, refletindo nos indicadores de pobreza multidimensional, com exceção de Juatuba e Confins, que contrastam com os demais municípios (IBGE, 2024).
- **Educação e Saúde:** Belo Horizonte concentra a maioria dos leitos hospitalares vinculados ao Sistema Único de Saúde (SUS) na região, com uma taxa significativamente mais alta de leitos por 100 mil habitantes em comparação com os demais municípios da RMBH e do Colar Metropolitano. Quanto aos atendimentos de alta complexidade, Nova Lima, Contagem, Santa

⁸ Como pode ser verificado do Produto 2 do PMHIS, os dados de viagens dia entre os municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte foram obtidos através dados sistematizados BI da pesquisa O/D, 2021 (<http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/bi-matrizes-origem-destino/>).

Luzia, Sabará, Betim e Ibirité também se destacam. No âmbito educacional, os Anos Iniciais apresentam melhor desempenho, especialmente no Colar Metropolitano, enquanto os Anos Finais e o Ensino Médio não alcançam as metas estabelecidas. O Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) revela disparidades, com alguns municípios apresentando taxas inferiores a 15%, incluindo Belo Horizonte, Contagem e Nova Lima, enquanto outros nas extremidades da região enfrentam maiores desafios. Em relação à cobertura escolar, Belo Horizonte é mais bem atendida, mas as áreas rurais permanecem desassistidas devido à baixa densidade populacional, exigindo ações como aumento da oferta de transporte escolar.

- **Crescimento Populacional e Demográfico:** O fato mais relevante da análise é o declínio da população da capital em termos de população absoluta. De acordo com dados do Censo 2022 (IBGE, 2024), Belo Horizonte corresponde a 40,4% da totalidade populacional da RMBH e Colar Metropolitano e a 11,3% da população do estado. A perda absoluta de 59.591 habitantes, entre 2010 e 2022, é particularmente significativa, considerando que 35 dos 50 municípios analisados apresentam uma população total inferior a esse número. Em que pese, haja uma tendência à desaceleração do crescimento populacional de toda região analisada para as próximas décadas, os dados do Censo Demográfico de 2010 a 2022 (IBGE, 2010; 2024) indicam um crescimento da região, o que aponta para uma diversificação na centralidade demográfica da RMBH, com municípios crescendo e recebendo população.
- **Desenvolvimento Econômico:** A análise dos indicadores socioeconômicos na RMBH revela disparidades significativas entre os municípios, destacando-se os impactos das atividades econômicas específicas, como mineração, indústria e serviços, sobre o Produto Interno Bruto (PIB) *per capita* e os índices de desenvolvimento humano e social. Municípios associados à mineração, como Brumadinho, Nova Lima, Itabirito e Itatiaiuçu, exibem PIB *per capita* mais elevado, contribuindo substancialmente para a economia regional, enquanto áreas com menor atividade econômica enfrentam desafios socioeconômicos, refletidos em índices mais altos de pobreza multidimensional. Há uma concentração de empregos e renda em alguns centros urbanos, como Belo Horizonte, Contagem, Betim, Sete Lagoas e Nova Lima, que desempenham um papel estratégico no contexto econômico da região. Municípios como Baldim, Taquaraçu de Minas, Nova União, Belo Vale e Bonfim consistentemente apresentam indicadores de desigualdade e vulnerabilidade social mais elevados.

A partir desses temas, elencados como prioritários, nos Quadros 4, 5 e 6 a seguir, estão sistematizadas as problematizações, possíveis causas e consequências relacionadas a este Eixo 1: Contexto Socioeconômico e Territorial.

Quadro 4: TEMA 1.1 - Regulação do Solo para o Atendimento das Necessidades Habitacionais

Problematização	Possíveis Causas
▪ O processo de metropolização em Belo Horizonte evidenciou uma dinâmica de expansão urbana irregular, impulsionada por políticas de desenvolvimento na figura de loteamentos – muitas vezes construídos de maneira clandestina e irregular - para acomodar a crescente população migrante, somado a padrões emergentes de ocupação que tendem ocupar áreas ambientalmente sensíveis. ▪ Como as políticas de ordenamento territorial podem ser utilizadas para mitigar os efeitos negativos da expansão urbana desigual?	▪ 1. Valores mais altos da terra nas áreas centrais e estruturadas, dificultando o acesso à população de baixa renda e contribuindo para processos de periferização dessa população ▪ 2. Indefinições quanto às Zonas de Interesse Metropolitano relacionadas à questão habitacional, e quanto a aplicação de instrumentos de gestão do solo redistributivo; ▪ 3. Baixa articulação entre diferentes esferas no planejamento e regulação do solo; ▪ 4. Zoneamentos municipais que não atendem demarcações das áreas de proteção ambiental estabelecidas no âmbito estadual e federal; ▪ 5. Fragilidade nas estruturas técnicas dos municípios para fiscalização e regulação, do solo ▪ 6. Condicionantes territoriais que levam à dificuldades quanto à expansão urbana
Consequências	
Expansão urbana desordenada em determinadas regiões da RMBH; criação de loteamentos clandestinos e irregulares na periferia; fragmentação social e econômica dentro da RMBH; áreas caracterizadas por precariedade e informalidade; periferização da população de baixa renda, benefícios da estruturação e qualidade do ambiente apropriados majoritariamente pelos mercados privados voltados para população de rendas mais altas.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024;

Quadro 5: TEMA 1.2 - Nova Dinâmica do Mercado de Trabalho com as Novas Tecnologias e Impactos na Infraestrutura Metropolitana

Problematização	Possíveis Causas
▪ O declínio da população absoluta em Belo Horizonte e a crescente diversificação demográfica na RMBH apontam para mudanças no mercado de trabalho. A associação entre atividades econômicas específicas (como mineração, indústria e serviços) e o PIB <i>per capita</i> destaca as diferentes demandas por habilidades e competências no mercado de trabalho, impactando o perfil populacional e consequentemente a demanda por moradias nos diferentes municípios metropolitanos. ▪ Como as diferenças no desenvolvimento econômico entre áreas urbanas e rurais impactam a acessibilidade ao mercado de trabalho e as oportunidades de emprego para diferentes segmentos da população? Como políticas públicas e iniciativas privadas podem abordar essas disparidades para promover uma distribuição mais equitativa das oportunidades de emprego e renda na região? Políticas habitacionais associadas/articuladas às ações de desenvolvimento podem contribuir?	▪ 1. Novas tecnologias no mundo do trabalho e teletrabalho; ▪ 2. Impacto no comércio das lojas online e centros de distribuição locais, impactando o setor de serviços; ▪ 3. Qualificação da mão de obra e formação dos trabalhadores.
Consequências	
Mudança de dinâmica demográfica, alterando migrações para grandes cidades; descentralização de atividades; mudança do eixo de deslocamentos interurbanos diários.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Quadro 6: TEMA 1.3 - Integração das Funções Públicas de Interesse Comum

Problematização	Possíveis Causas
▪ O sistema viário radiocêntrico na RMBH reflete uma concentração de infraestrutura nas áreas centrais, impactando diretamente a mobilidade e a acessibilidade em regiões periféricas. ▪ Como os modelos de transporte público podem ser reformulados para atender às necessidades de mobilidade da população de baixa renda e promover um desenvolvimento mais equilibrado da região? ▪ A disparidade nos índices de acesso à rede de saneamento entre os municípios da RMBH aponta para desafios para uma gestão mais integrada do saneamento básico. ▪ Uma gestão pública de forma mais integrada também dos serviços públicos básicos pode orientar melhor a disponibilidade de leitos hospitalares e matrículas escolares, principalmente entre os municípios conurbados.	▪ 1. Disparidades na oferta de serviços públicos essenciais; ▪ 2. Falta de integração municipal – divergências de gestão política; ▪ 3. Fragilidades na gestão e planejamento integrado das FPIC; ▪ 4. Movimento <i>NIMBY</i> (<i>Not In My Backyard</i> ou No Meu Quintal, Não), nas soluções de saneamento, onde nenhum município gostaria de um aterro (ou solução compatível) em seu território, mas todos necessitam dele.
Consequências	
FPICs como transporte e mobilidade urbana, saneamento ambiental, meio ambiente e recursos hídricos e habitação com baixa articulação e diálogo entre si	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Dando sequência, no título a seguir está apresentada a síntese analítica para o Eixo 2 - Necessidades Habitacionais.

3.2 As Necessidades Habitacionais

A moradia é um direito humano a ser garantido pelo Estado (Artigo 6º da Constituição Federal de 1988) através das suas políticas públicas, bem como um vetor de desenvolvimento territorial. Dados os tipos de uso do solo urbano, o residencial é o que ocupa mais espaço, entre 30% e 50% das áreas urbanas construídas (*Kaiser, Godschalk, Chapin, 1995*). O acesso à habitação adequada pode ser compreendido como um dos principais desafios da política habitacional brasileira e, seja em escala municipal ou na escala metropolitana, caracterizar o quadro dos problemas habitacionais é tarefa central do processo de elaboração do planejamento de uma política habitacional.

Nesse sentido, o PMHIS-RMBH é um instrumento de planejamento da política habitacional que aborda programas, ações e metas para o enfrentamento dos problemas de moradia, que devem estar alicerçados na realidade local (dos municípios). Configurando-se como linha de base para ações a serem implementadas a nível local, garantindo o interesse metropolitano, e também para o futuro monitoramento dos resultados da sua aplicação.

Segundo os dados da Fundação João Pinheiro (FJP), publicados no Painel Interativo de Dados (FJP, 2024), o Brasil teria, em 2019, um déficit habitacional estimado em 5.964.993 domicílios, o que representa 8,4% dos seus domicílios particulares permanentes. O Estado de Minas Gerais concentra 8,4% do déficit habitacional nacional calculado, o que indica um déficit estadual de 502.872 domicílios. Para a RMBH foi calculado um déficit de 108.986 domicílios, correspondente a 1,8% do déficit habitacional nacional e 22% do total do déficit habitacional calculado para o Estado de Minas Gerais.

Na RMBH, o déficit habitacional é predominantemente urbano (FJP, 2013). Contagem, Betim, Ribeirão das Neves e Santa Luzia concentravam 52,6% do déficit habitacional urbano da região em 2013. Em termos proporcionais, os municípios limítrofes com a capital, Contagem (12,1%), Vespasiano (10%) e Nova Lima (10%), possuem os maiores déficits proporcionais. No sentido norte, os municípios de Pedro Leopoldo (11%) e Baldim (12,2%) apresentam os maiores déficits proporcionais. Nos demais Vetores, São Joaquim de Bicas (10,2%) no Vetor Sudoeste, Caeté (11,1%) no Vetor Leste e Raposos (12,6%) apresentam as maiores taxas proporcionais. Raposos e Contagem se destacam como os municípios com as taxas mais elevadas de déficit, sendo Contagem notável por sua densidade populacional e sua integração urbana com Belo Horizonte. Já o déficit habitacional rural da RMBH representa 1,8% do total do déficit habitacional, segundo os dados da FJP de 2013 (FJP, 2013), o que se apresenta como relevante e demanda políticas públicas específicas.

No Colar Metropolitano, o déficit habitacional também é predominantemente urbano, com Sete Lagoas, Itaúna, Pará de Minas e Itabirito concentrando 82% do déficit dos municípios do Colar Metropolitano. Itabirito (11,9%), Sete Lagoas (10,07%), Santa Bárbara (10,3%), São Gonçalo do Rio Abaixo (10,1%) e Bom Jesus do Amparo (9,7%) apresentam as maiores taxas proporcionais de déficit, sendo, entre estes, o município de Sete Lagoas o único na direção da BR-040, ao norte da capital mineira. Itabirito, Santa Bárbara, São Gonçalo do Rio Abaixo e Bom Jesus do Amparo estão localizados a leste e sudeste de Belo Horizonte. Esses municípios apresentaram crescimento relativamente uniforme de domicílios no período 2010-2022, com taxas entre 2,1% e 3,6% a.a. O déficit habitacional rural equivale a 4,69% do déficit total do Colar Metropolitano. Em termos quantitativos, os municípios de São Gonçalo do Rio Abaixo, Santa Bárbara, Bom Jesus do Amparo e Sete Lagoas apresentam os maiores déficits rurais, sendo Santa Bárbara (11,4%) e Bom Jesus do Amparo (11,6%) as maiores taxas proporcionais.

A concentração do déficit habitacional de famílias com rendimentos de até três salários mínimos está nos municípios localizados nas bordas da RMBH e nos municípios do Colar Metropolitano limítrofes a esses, configurando dois núcleos de concentração do déficit habitacional em domicílios com renda de até três salários mínimos. No sentido do Vetor de Expansão Oeste, na

RMBH, Ribeirão das Neves (57,78%) e Esmeraldas (57,67%), seguidos, no Colar Metropolitano, pelos municípios de Fortuna de Minas (62,08%), Inhaúma (55,47%) e São José da Varginha (57,63%) configuram um núcleo. Destaca-se os pontos de conurbação de Ribeirão das Neves com Contagem, Belo Horizonte e Esmeraldas. O segundo núcleo, ao norte de Belo Horizonte, a partir do município de Santa Luzia (49,41%), onde estão os municípios de Taquaraçu de Minas (67,88%), Jaboticatubas (63,60%), Nova União (69,64%) e Baldim (71,95%), todos da RMBH, e Funilândia (64,17%), Bom Jesus do Amparo (52,60%) e São Gonçalo do Rio Abaixo (65,68%), do Colar Metropolitano. Nesse núcleo, destacam-se os pontos de conurbação de Santa Luzia com Belo Horizonte e Vespasiano.

Neste contexto, 57,38% do déficit habitacional da RMBH é decorrente da coabitação, seguido pelo ônus excessivo com aluguel com 32,54%, reproduzindo a tendência de Belo Horizonte. Esses componentes, coabitação e ônus excessivo com aluguel, configuram o principal problema habitacional da RMBH e Colar Metropolitano. Sob a perspectiva da renda, na baixa renda — famílias com rendimentos de até três salários mínimos — a precariedade da moradia é o componente central do déficit habitacional e apresenta-se de modo relevante nos municípios de Betim, Contagem, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves e Nova Lima, na RMBH. Nas demais faixas de renda, tanto na RMBH como no Colar Metropolitano, há um equilíbrio entre os componentes do adensamento e da coabitação na faixa entre três e seis salários mínimos. Na RMBH, o déficit por adensamento reduz conforme se amplia a faixa de renda, a coabitação mostra-se o principal problema do déficit para as faixas de renda entre seis e dez salários mínimos. Já no Colar Metropolitano, a precariedade na moradia se configura como o maior componente do déficit para as famílias com renda de até três salários mínimos, com presença relevante nos municípios de Sete Lagoas, Pará de Minas, Itaúna, Bom Jesus do Amparo e Santa Bárbara. A coabitação é o problema mais relevante do déficit para as faixas de renda entre três e dez salários mínimos.

Já a inadequação habitacional ou déficit qualitativo está relacionada com a qualidade da habitação e do acesso aos serviços habitacionais que são ofertados aos moradores (FJP, 2021a). A inadequação, conforme classificação da FJP, se divide em três componentes: carências de infraestrutura urbana, carências edilícias e inadequação fundiária. Na RMBH, os municípios de Ribeirão das Neves, Betim, Contagem, Esmeraldas e Santa Luzia apresentam os maiores quantitativos relacionados à carência de pelo menos um dos componentes da inadequação habitacional, sendo todos, à exceção de Esmeraldas, conurbados com a capital. Na RMBH, a inadequação está fortemente concentrada na baixa renda, aqueles domicílios com rendimento de até três salários mínimos.

A partir deste contexto, a seguir estão apresentados os temas identificados como prioritários para o quadro das necessidades habitacionais na RMBH, a partir das principais questões identificadas no Diagnóstico - Produto 2. Tais temas foram evidenciados pelos dados quantitativos sobre o

problema e associados às evidências contextualizadas com base em pesquisas e trabalhos existentes, reuniões institucionais e oficinas temáticas. Estes temas destacados são base para a consolidação das propostas e diretrizes deste plano.

- **Coabitação e o ônus excessivo com aluguel:** a coabitação e o ônus excessivo com aluguel envolvem os imóveis duráveis. No caso da coabitação trata-se de imóveis que abrigam famílias conviventes que declaram o desejo de acessar uma moradia, mas que não dispõem dos recursos necessários para os imóveis ofertados no mercado, seja para a compra seja para locação. O ônus excessivo com aluguel inclui a variável “comprometimento da renda”, visto que essa categoria do déficit é particularmente vulnerável às oscilações das dinâmicas do mercado. Mesmo quando os salários, em especial os mais baixos, sofrem ajustes, a valorização dos imóveis, seja por intervenções físicas (obras) ou especulativas, impacta o valor dos aluguéis e o custo de vida das famílias assalariadas. As cidades com grande dinamismo econômico tendem a concentrar os postos de trabalho e ter os custos imobiliários mais elevados, tornando-se polos com oferta de imóveis que, embora bem localizados, fogem da capacidade de pagamento das famílias de baixa renda.
- **A precariedade das moradias:** envolve os imóveis não duráveis, ou seja, os rústicos e improvisados. Trata-se de um componente do déficit que está fortemente presente nas famílias com renda de até três salários mínimos, e tem como característica o atendimento da necessidade de moradia com recursos mínimos (domicílios rústicos) ou nenhum recurso (domicílios improvisados).
- **Os despejos:** a moradia é um direito humano, reconhecido internacionalmente, e deve ser garantido pelo estado brasileiro através das suas políticas públicas. Apesar dos avanços legislativos e das políticas públicas voltadas para a garantia do direito à terra e à moradia, ainda há desafios significativos em assegurar esses direitos fundamentais para todos os cidadãos. Questões como os efeitos do interesse imobiliário em determinadas áreas que se encontram ocupadas por população de baixa renda (seja de forma legal, ou clandestinamente), desigualdade social, falta de infraestrutura urbana adequada e a dificuldade de acesso à terra para as famílias de baixa renda continuam a perpetuar a exclusão e a vulnerabilidade de muitas comunidades que ocupam para fins de moradia territórios que normalmente vivem situações de conflitos e ameaças de despejo.
- **O monitoramento das áreas de risco:** a ocupação de terrenos suscetíveis a desastres está atrelada ao crescimento dos assentamentos precários, onde a falta de infraestrutura e saneamento básico, além de edificações precárias, aumentam a exposição ao impacto dos desastres. As vulnerabilidades socioambientais nessas comunidades aumentam o risco de

danos humanos e materiais significativos. A condição das moradias ou do terreno pode exigir a construção de novas habitações ou melhorias para mitigar o risco.

- **Diálogo intersetorial:** para apoio às demandas especiais que envolvem as comunidades tradicionais, nas suas diferentes escalas, para a elaboração, execução e monitoramento das políticas públicas, o diálogo intersetorial continua sendo um desafio significativo. A articulação se mostra essencial para a busca da eficiência e o uso racional dos recursos humanos, financeiros e tecnológicos disponíveis.
- **As carências e debilidades das redes de infraestrutura nos NUIs que estão inseridos nos municípios conurbados com a capital e que apresentam taxas de crescimento significativas:** Nesses territórios, a regularização fundiária urbana tem como desafio garantir a moradia digna, entendida como aquela que assegura a segurança da posse, o acesso aos serviços, à infraestrutura e aos equipamentos públicos, que tenha um custo acessível, atenda aos princípios de habitabilidade, seja adequada culturalmente e possua uma localização apropriada. Isso pressupõe que suas ações garantam não somente a posse das famílias, mas também promovam a qualificação do território, de modo a assegurar o acesso à infraestrutura e aos serviços básicos, bem como a melhoria da moradia, garantindo adequação e habitabilidade.

A partir desses temas, elencados como prioritários, nos Quadros 7, 8, 9 e 10 a seguir estão sistematizadas as problematizações, possíveis causas e consequências relacionadas ao Eixo 2: Necessidades Habitacionais. Apresenta-se, sempre que possível, aqueles municípios com destaque no diagnóstico (Produto 2 desse processo de planejamento) quanto cada tema elencado.

Quadro 7: TEMA 2.1 - Coabitação e Ônus Excessivo com Aluguel

Municípios com maior porcentagem de Ônus Excessivo com Aluguel RMBH: Contagem, Ribeirão das Neves, Betim, Santa Luzia Colar Metropolitano: Sete Lagoas, Itaúna, Pará de Minas	
Problematização	Possíveis Causas
A coabitação e o ônus excessivo com aluguel envolvem os imóveis duráveis. No caso da coabitação trata-se de imóveis que abrigam famílias conviventes que declaram o desejo de acessar uma moradia, mas que não dispunham dos recursos necessários para acessar os imóveis ofertados no mercado, seja para a compra seja para locação. O ônus excessivo com aluguel já incorpora a variável “comprometimento da renda”, tornando essa categoria altamente vulnerável às oscilações do mercado. Se por um lado tem a tendência de manter os salários mais baixos, por outro, valoriza bens imóveis a partir de intervenções físicas (obras) e medidas especulatórias, impactando o valor dos aluguéis. Ou seja, há uma tendência de os salários não aumentarem nos mesmos ritmos da valorização dos imóveis e aluguéis⁹. As cidades com grande dinamismo econômico, tendem a concentrar os postos de trabalho e ter os custos imobiliários mais elevados, tornando-se polos, com oferta de imóveis que embora bem localizados, fogem da capacidade de pagamento das famílias de baixa renda.	1. Alto preço dos imóveis; 2. Desemprego, baixos salários; 3. Especulação Imobiliária; 4. Baixa oferta de imóveis de interesse social.
Consequências	
Inadequação edilícia para atender a demanda das famílias conviventes (coabitação) e das famílias que moram de aluguel, visto que a escolha dos imóveis segue o critério do valor monetário e não da necessidade; depreciação dos imóveis; adensamento das áreas impróprias para moradia (frágeis ambientalmente, suscetíveis a desastres, sem infraestrutura urbana) por novas ocupações decorrentes de despejos individuais; aumento da população em situação de rua.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Quadro 8: TEMA 2.2 - Precariedade das Moradias

Municípios com maior porcentagem de Precariedade das Moradias RMBH: Contagem, Ribeirão das Neves, Pedro Leopoldo, Nova Lima Colar Metropolitano: Sete Lagoas, Pará de Minas, Itaúna, Bom Jesus do Amparo	
Problematização	Possíveis Causas
A precariedade das moradias envolve os imóveis não duráveis, ou seja os rústicos e improvisados. Trata-se de um componente do déficit que está fortemente presente nas famílias com renda de até três salários mínimos e tem como característica o atendimento da necessidade de moradia com recursos mínimos (domicílios rústicos) ou nenhum recurso (domicílios improvisados).	1. Pobreza da população; 2. Especulação da terra; 3. Falta de políticas de moradia subsidiadas e de assistência técnica

⁹ Essa tendência pode ser observada comparando o valor do salário mínimo real que cresceu 4,45% de janeiro de 2023 para janeiro de 2024 (dados IPEA em <http://www.ipeadata.gov.br/ExibeSerie.aspx?serid=37667>). Enquanto a variação de aluguéis residenciais (dado pelo Índice de Variação de Aluguéis da Fundação Getúlio Vargas em https://portalibre.fgv.br/system/files/divulgacao/noticias/mat-complementar/2024-10/IVAR_N%C3%BAmoros%20%C3%8Dndices_Set_24.pdf) foi de 7,6%.

Consequências
Autoconstrução; soluções inadequadas para moradia; famílias em situação de risco (diferentes tipos); carência ou ausência de infraestrutura; ocupações em áreas impróprias; cinturões de pobreza; tensionamentos urbano x rural; degradação ambiental.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Quadro 9: TEMA 2.3 - Despejos e Remoções

Municípios com volume destacado de despejos e remoções Contagem, Ribeirão das Neves, Betim, Santa Luzia	
Problematização	Possíveis Causas
A moradia é um direito humano, reconhecido internacionalmente e deve ser garantido pelo estado brasileiro através das suas políticas públicas. Apesar dos avanços legislativos e das políticas públicas voltadas para a garantia do direito à terra e à moradia, ainda enfrentamos desafios significativos em assegurar esses direitos fundamentais para todos os cidadãos. Questões como os efeitos do interesse imobiliário em determinadas áreas que se encontram ocupadas por população de baixa renda (seja de forma legal, ou clandestinamente), a desigualdade social, falta de infraestrutura urbana adequada e a dificuldade de acesso à terra para as famílias de baixa renda continuam a perpetuar a exclusão e a vulnerabilidade de muitas comunidades que ocupam para fins de moradia territórios que via de regra vivem situações de conflitos e ameaçadas de despejo.	1. Especulação do uso do solo; 2. Preço da terra; 3. Ausência de regulações que promovam a distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização; 4. Falta de regularização fundiária.
Consequências	
Incremento do déficit habitacional; aumento dos cinturões de pobreza e da população em situação de rua.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Quadro 10: TEMA 2.4 - Monitoramento e Gestão das Áreas de Risco

Municípios com destaque quanto a necessidade de Monitoramento e Gestão das Áreas de Risco Contagem, Ribeirão das Neves, Betim, Santa Luzia	
Problematização	Possíveis Causas
Áreas de risco estão presentes nos ambientes urbanos e rurais de muitos municípios brasileiros, onde ocorre a ocupação de terrenos suscetíveis à ocorrência de desastres para moradia. A exposição ao impacto dos desastres é potencializada nos assentamentos precários, onde a infraestrutura e o saneamento básico são deficitários ou inexistentes, e as edificações são precárias. As vulnerabilidades socioambientais, fortemente presentes nestas comunidades, contribuem para que a população esteja propensa a sofrer danos humanos e materiais de grande intensidade. A situação das moradias e/ou a condição do terreno em que estão implantadas podem demandar a construção de novas moradias, associando-se ao déficit habitacional. Em outros casos, a situação pode ser de inadequação habitacional, demandando a mitigação do risco através de melhorias urbanas ou da própria edificação.	Os baixos recursos financeiros de acesso à moradia adequada pela população de mais baixa renda tem gerado a ocupação dos terrenos inadequados à urbanização (áreas íngremes, margens de córregos, entre outras), além da construção de moradias precárias e sem acesso à infraestrutura necessária.

Consequências
Condições precárias de habitabilidade; exposição ao impacto de desastres e dificuldade de rotas de fuga em situações de emergência; falta de acessibilidade no dia a dia e para socorro; saúde da população afetada; entre outras questões.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Em complemento a este cenário, no título a seguir está apresentada a síntese analítica para o Eixo 3 - Produção e Oferta Habitacional.

3.3 A Produção e a Oferta Habitacional

Este título apresenta uma síntese dos aspectos da produção e oferta habitacional na RMBH, abordando a produção pública recente, os agentes e arranjos de financiamento, os resultados, aspectos relacionados aos investimentos previstos e a caracterização do perfil da produção pública nos municípios da RMBH, além de aspectos da produção realizada pelo mercado privado.

A produção habitacional do Estado de Minas Gerais se dá, inicialmente, a partir da atuação da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG), estabelecida em 1965 para atuar com o déficit habitacional e a urbanização de vilas e favelas no estado. Sua missão principal tem sido trabalhar para a redução do déficit habitacional, especialmente entre a população urbana de baixa renda. Desde o seu início, construiu diversos conjuntos habitacionais somando mais de 130 mil unidades habitacionais no estado, sendo 23,6% delas, 30.644 unidades habitacionais nos municípios da RMBH e Colar Metropolitano. O auge da produção da COHAB-MG foi na década de 1980. Em termos territoriais, entre 1980 e 2000, os municípios da RMBH e Colar Metropolitano absorveram 32,34% da produção da COHAB-MG para o estado de Minas Gerais. (COAB-MG, 2024)

No período entre 2001 e 2019, a COHAB-MG produziu 41.464 unidades habitacionais, sendo apenas 1.151 na RMBH e Colar Metropolitano. A produção, a partir deste período, foi direcionada para municípios do Estado fora do perímetro metropolitano. Na RMBH e Colar Metropolitano, o foco da atuação da COHAB-MG se manteve nos municípios de Betim, Nova Lima, Caeté, Belo Horizonte, Sabará, Matozinhos e Itaúna, sendo que Betim concentrou 57,78% da produção.

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foi outro programa produtor de moradia na RMBH no período de 2009 a 2012, sendo a principal fonte de recursos federais para a produção habitacional neste período. Segundo o Ministério das Cidades, até 2012 haviam sido contratados 32.540 unidades habitacionais para a RMBH, sendo pouco mais de 11 mil direcionados para a população da Faixa 1 de renda, grupo onde se concentra o déficit habitacional, sendo as demais unidades direcionadas para as outras faixas de renda que operam com as linhas financiáveis do Programa (CEDEPLAR – UFMG, 2014).

No período entre 2019 e 2022, os investimentos foram baixos devido a uma remodelação programática. Em 2022, a Portaria nº 899 de 25 de março (Brasil, 2022a), publicou a lista de municípios contemplados com o Programa Casa Verde e Amarela. No Estado de Minas Gerais, 110 municípios aderiram ao Programa. Dentre eles, 21 projetos foram selecionados: Almenara, Bicas, Buritizeiro, Caiana, Capelinha, Carmo da Mata, Carmópolis de Minas, Curvelo, Divino, Espera Feliz, Estrela do Sul, Itaguara, Limeira do Oeste, Montes Claros, Paracatu, Patos de Minas, Pirapora, Santa Luzia, São Francisco de Paula, Taiobeiras e Uberaba. Desses, dois estão na RMBH, Itaguara e Santa Luzia. Já em 2023, o PMCMV foi retomado e a Caixa Econômica Federal oficializou a seleção de novos projetos para os municípios brasileiros, contemplando 11 cidades da RMBH e do Colar Metropolitano, com 7.468 unidades habitacionais.

Quanto ao mercado privado, a produção identificada é a partir de empreendimentos residenciais e comerciais. Segundo os dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (SINDUSCON-MG, 2023), no período entre 2020 e 2021 a RMBH apresentou queda na sua produção imobiliária. Quanto à localização da produção, a escolha por municípios limítrofes à capital pode ser estratégica tanto em termos de custo de terreno quanto de infraestrutura. Nessas áreas, os custos de aquisição de terra tendem a ser mais baixos em comparação com as regiões centrais da capital.

Quanto à produção social da moradia, esta modalidade compreende formas variadas de produção da habitação, que envolvem, em graus diversos, circuitos formais da economia, sejam públicos ou privados, mas que guardam a organização do processo e a definição das principais diretrizes do projeto e do pós-morar, nas mãos e nos mecanismos de organização coletiva dos próprios moradores, sendo o beneficiário final da política aquele que controla parcela significativa das decisões acerca da produção. O PMCMV oferece duas modalidades principais de assistência habitacional: produção habitacional subsidiada e aquisição financiada. Na produção habitacional subsidiada, destinada à Faixa 1 de renda, são utilizados recursos do Orçamento Geral da União (OGU) em três modalidades: MCMV – FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), onde os empreendimentos são contratados por iniciativa dos Entes Públicos Locais ou Empresas do Setor da Construção Civil, MCMV - Entidades, que concede financiamento subsidiado a pessoas físicas associadas a entidades privadas sem fins lucrativos, e MCMV - Rural, que visa oferecer moradia para agricultores familiares e outras comunidades tradicionais residentes em áreas rurais.

No período entre 2010 e 2018, do total de empreendimentos do Estado de Minas Gerais, 33% foram da modalidade FAR, onde os empreendimentos são contratados por iniciativa dos Entes Públicos Locais ou Empresas do Setor da Construção Civil, 64% foram da modalidade rural e apenas 3% da modalidade entidade (Brasil, 2022b). Embora o programa rural tenha superado o urbano, em

número de empreendimentos, foi a modalidade do FAR que viabilizou o maior número de unidades e mobilizou o maior volume de recursos entre as três modalidades. A RMBH utilizou 14% dos recursos do estado de Minas Gerais em 12,6% das unidades habitacionais que foram produzidas no Estado. Na modalidade entidades, foram produzidas no Estado de Minas Gerais, 3006 unidades e destas, 240 foram para municípios da RMBH e do Colar Metropolitano.

Em 2023, o PMCMV foi retomado em todas as suas modalidades, ampliando os investimentos para as entidades. O Estado de Minas Gerais, foi o quarto colocado em projetos contemplados, com o total de 2.398 unidades, em 19 municípios, sendo quatro deles na RMBH (Belo Horizonte, Nova Lima, Ribeirão das Neves e Sabará). O montante de unidades contempladas, na modalidade entidades, para a RMBH representa 14,6% do total de unidades previstas para o Estado via Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)¹⁰, um montante significativo em termos territoriais, visto que são cidades que apresentam problemas relevantes do ponto de vista habitacional. (Brasil, 2024b).

No campo das melhorias habitacionais, a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) e os negócios de impacto, o estado de Minas Gerais conta com oito negócios de impacto com atuação nas periferias da RMBH, mais precisamente nos municípios de Itabirito, Nova Lima, Barão dos Cocais, Bom Jesus do Amparo, Santa Luzia, Belo Horizonte e Contagem. O foco de atuação desses negócios de impacto é a melhoria habitacional.

Por fim, a identificação das áreas vazias e dos imóveis potenciais para HIS é essencial para a viabilização de empreendimento ou outras ações acessórias da política habitacional e é o principal desafio a ser enfrentado, buscando a garantia da função social da propriedade. Conforme o Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2024a), na RMBH foram identificados 378.220 domicílios não-ocupados, o que representa 15,7% dos domicílios particulares permanentes da RMBH. Os municípios de Contagem, Betim, Ribeirão das Neves e Santa Luzia concentram os maiores quantitativos em relação aos seus domicílios, taxas que ficam entre 13% e 17%. Os municípios de Esmeraldas e Jaboticatubas surpreendem pelos altos percentuais de domicílios não ocupados, 37,47% e 56,16%, respectivamente.

No Colar Metropolitano, embora o quantitativo seja menor, 52.749 domicílios vagos (IBGE, 2024a), ele representa 24,15% dos domicílios particulares permanentes do Colar Metropolitano. O município de Sete Lagoas apresenta o maior quantitativo, com 18,7% dos seus domicílios não ocupados, concentrando 29% destes domicílios do Colar Metropolitano. Trata-se de um município

¹⁰ O Fundo de Desenvolvimento Social – FDS é um fundo contábil de natureza financeira, com prazo indeterminado, regido pela Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, e destina-se ao financiamento de projetos de investimento de interesse social nas áreas de habitação popular, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento e infraestrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários. (Brasil, 2023f)

que cresceu, em termos populacionais, 0,5% ao ano no período entre os Censos Demográficos de 2010 e 2022, e em domicílios 2,49% ao ano no mesmo período, com déficit habitacional na ordem de 10,7% dos seus domicílios.

Quanto aos imóveis com potencial para HIS, foram identificados os imóveis da União existentes por município, sendo localizados em sua maioria em Belo Horizonte, em outros municípios como Pará de Minas, Nova Lima, Pedro Leopoldo, Santa Bárbara e Sete Lagoas. A União, através do programa de democratização de imóveis denominado “Imóveis da Gente”, tem por objetivo destinar os imóveis que estejam em situação indefinida - como áreas urbanas vazias, prédios vazios e ocupados, conjuntos habitacionais com famílias não tituladas e NUIs, com ou sem infraestrutura - para atender as necessidades habitacionais, tendo como prioridade a provisão habitacional, a regularização fundiária e a urbanização.

Em situação semelhante, a COHAB-MG também conta com imóveis localizados nos municípios que lideram o ranking das necessidades habitacionais por déficit, e que, a partir de políticas bem delimitadas, podem servir para o atendimento das necessidades habitacionais metropolitanas.

A partir deste cenário, a seguir está apresentado o tema definido como prioritário para a produção e oferta habitacional na RMBH. Conforme Diagnóstico - Produto 2, **o tema prioritário para a produção e oferta habitacional é o acesso à terra urbanizada para o atendimento das necessidades habitacionais** em um contexto de valorização imobiliária na capital e Vetor Sul da RMBH, de urbanização insuficiente e de grande informalidade nos municípios conurbados com a capital Belo Horizonte.

- Aproveitamento de imóveis públicos, vazios e subutilizados para o atendimento das necessidades habitacionais de baixa renda deve estar na pauta do planejamento urbano e metropolitano. A gestão do solo tem relação direta com a indução e localização dos futuros empreendimentos habitacionais. Estes, por sua vez, devem estar alinhados aos temas relacionados à preservação, recuperação ambiental e proteção das áreas suscetíveis à desastres, temas de extrema relevância regional.
- Estrutura e capacidade propositiva para elaboração de projetos, visando o acesso aos recursos por parte dos agentes públicos municipais.
- Articulação de agentes públicos e privados e estruturação de arranjos para o atendimento das necessidades habitacionais.

A partir desses temas, elencados como prioritários, nos Quadros 11 e 12 a seguir estão sistematizadas as problematizações, possíveis causas e consequências relacionadas ao Eixo 3: Produção e Oferta Habitacional.

Quadro 11: TEMA 3.1 - Alienação de Imóveis Públicos Vazios e Subutilizados

Imóveis da União, COHAB, Estado, Municípios	
Problematização	Possíveis Causas
Diante de um cenário de grande déficit habitacional, composto pelo passivo acumulado em anos de frágeis ou insuficientes políticas habitacionais e de demandas especiais urgentes que emergem dos conflitos socioterritoriais, da desigualdade do acesso à terra urbanizada e do próprio processo de urbanização que pensa o desenvolvimento descolado do acesso à terra e à moradia pelas famílias mais empobrecidas, a alienação de imóveis públicos para a iniciativa privada desvinculadas de uma política habitacional emerge como uma temática relevante. A alienação de imóveis públicos vazios é um problema multifacetado que requer políticas públicas eficazes para sua solução. É necessário um esforço conjunto entre governos, sociedade civil e setor privado para identificar oportunidades de revitalização e garantir que esses espaços sejam utilizados de forma produtiva, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável e para a melhoria da qualidade de vida das comunidades.	1. Baixa priorização na alocação de recursos para manutenção e investimentos na sua revitalização de imóveis públicos e vazios; 2. Capitalização dos cofres públicos; 3. Interesses especulativos; 4. Entraves burocráticos para utilização ou destinação pública.
Consequências	
Imóveis vazios ou subutilizados representam desperdício de recursos públicos, uma vez que esses espaços poderiam ser utilizados para atender necessidades sociais, como habitação social, instalação de equipamentos públicos, entre outros; esses imóveis tendem a atrair problemas como vandalismo, insegurança e degradação urbana; a não utilização destes imóveis representam riscos ambientais, como a degradação do entorno, o acúmulo de resíduos e a proliferação de pragas, afetando a qualidade de vida dos moradores e o equilíbrio ambiental da região.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Quadro 12: TEMA 3.2 – Limitada Articulação de Agentes Públicos e Privados e de Arranjos Produtivos voltados para o Atendimento das Necessidades Habitacionais

Municípios com diversidades de agentes de produção: Contagem, Belo Horizonte, Santa Luzia, Nova Lima, Barão dos Cocais, Sabará, Bom Jesus dos Amparo.	
Problematização	Possíveis Causas
Os recursos públicos muitas vezes são insuficientes para suprir toda a demanda por HIS, levando à necessidade de parcerias com o setor privado para viabilizar projetos habitacionais. Nesse sentido, a articulação de agentes públicos e privados para arranjos visando a produção de HIS é estratégico para enfrentar a diversidades das necessidades habitacionais metropolitanas.	1. Investimentos pontuais propostos numa perspectiva de mercado; 2. olhar local, muitas vezes não se atentando ao contexto metropolitano; 3. Desconhecimento das dinâmicas imobiliárias locais e regionais, seus agentes promotores e executores.
Consequências	
Intervenções pontuais, insuficientes e pouco diversificadas.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

3.4 As Capacidades Institucionais

Este eixo visou compreender a Política Nacional de Habitação (PNH) e como ela se desdobra em níveis estadual e metropolitano, bem como a condição institucional dos municípios da RMBH e Colar Metropolitano, destacando os desafios e as estratégias adotadas na promoção do acesso à habitação adequada.

A política habitacional do Estado de Minas Gerais é caracterizada por um arranjo que envolve diversos órgãos e entidades governamentais cujas demandas estão intrinsecamente vinculadas ao tema habitacional. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), por meio de sua Subsecretaria de Política de Habitação (SubHab), é o órgão oficial responsável pela política habitacional do estado de Minas Gerais. Também compõem o arranjo da política habitacional a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE), a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG) e a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH). A SEDE, por meio de sua Subsecretaria de Gestão de Imóveis (SubImóveis), é responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano e regional, regularização fundiária urbana em âmbito estadual, e apoio e integração dos municípios. Já a COHAB-MG, sociedade anônima de economia mista, foi instituída em 1965 com a finalidade de combater o déficit habitacional e urbanizar vilas e favelas. Por fim, a Agência RMBH tem como finalidade o planejamento e assessoramento em políticas metropolitanas e regulação do uso e ocupação do solo metropolitano, além de viabilizar instrumentos de desenvolvimento integrado da RMBH e apoiar a execução de FPICs.

Já no âmbito municipal, foram observados os seguintes aspectos da estrutura institucional dos municípios da RMBH e Colar Metropolitano: existência ou não de órgão gestor responsável pela habitação (IBGE, 2021); existência ou não de PLHIS (IBGE, 2019); Existência ou não de Fundo Municipal de Habitação (IBGE, 2021); Existência ou não de Conselho Municipal (FJP, 2021b); Existência ou não de Plano Diretor (IBGE, 2021); Existência ou não de demarcação AEIS/ZEIS (IBGE, 2021).

Em um panorama geral verificou-se que na RMBH:

- 32% dos municípios da RMBH, equivalente a 11 cidades, não possuem estrutura dedicada unicamente à gestão da política habitacional. Entre esses municípios encontram-se Esmeraldas, Igarapé, Itaitiaçu, Jaboticatubas, Juatuba, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Sabará, São Joaquim de Bicas e Taquaraçu de Minas.
- 41% dos municípios da RMBH, correspondendo a 14 cidades, não possuem estrutura normativa mínima para implementação e operacionalização de política habitacional. Entre esses municípios encontram-se Baldim, Capim Branco, Confins, Igarapé, Itaitiaçu, Jaboticatubas, Juatuba, Pedro Leopoldo, Rio Acima, São Joaquim de Bicas, Taquaraçu de Minas, Esmeraldas e Matozinhos.

- 44% dos municípios da RMBH correspondendo a 15 cidades, não possuem Plano Diretor atualizado. Entre esses municípios encontram-se Baldim, Capim Branco, Confins, Santa Luzia, Nova Lima, Esmeraldas, Igarapé, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Florestal, Itaguara, Mário Campos, Mateus Leme, Sarzedo e Vespasiano.
- 56% dos municípios do Colar Metropolitano, correspondendo a 9 cidades, não possuem qualquer estrutura dedicada à gestão da política habitacional. Entre esses municípios encontram-se São José da Varginha, Pará de Minas, Moeda, Inhaúma, Funilândia, Fortuna de Minas, Bonfim, Bom Jesus do Amparo e Belo Vale.
- 25% dos municípios do Colar Metropolitano, correspondendo a 4 cidades, não possuem nenhum dos instrumentos normativos da política habitacional. Entre esses municípios encontram-se Bom Jesus do Amparo, Bonfim, Moeda e Prudente de Moraes.
- 31% dos municípios, correspondendo a 5 cidades, não possuem Plano Diretor, e outros 25%, equivalente a 8 municípios, têm Planos Diretores que não estão atualizados. Entre esses municípios que não possuem Plano Diretor encontram-se Belo Vale, Bonfim, Inhaúma, São José da Varginha e Prudente de Moraes.

A partir deste cenário, a seguir estão apresentados os temas identificados como prioritários para o quadro da gestão e capacidades institucionais da RMBH, a partir das principais questões identificadas no Diagnóstico - Produto 2.

- **Mobilização dos Agentes Municipais e Espaços de Decisão Compartilhada:** O Diagnóstico apontou uma baixa adesão dos agentes municipais à pesquisa remota, uma ferramenta essencial na coleta de dados para a caracterização das políticas habitacionais de cada município. Esta situação ressalta a importância crítica de fomentar uma maior cooperação e participação ativa dos municípios no processo de diagnóstico e planejamento. A mobilização efetiva dos agentes locais é fundamental para assegurar que os esforços de governança habitacional não apenas sejam efetivos, mas também enraizados nas realidades e necessidades específicas de cada contexto municipal, reforçando o desenho e implementação de políticas habitacionais integradas e eficazes na escala metropolitana.
- **Fortalecimento de Estruturas Institucionais para a Gestão da Política Habitacional:** O Diagnóstico aponta que um número expressivo de municípios não possui órgãos específicos de gestão habitacional, uma lacuna que compromete seriamente a implementação efetiva de políticas de habitação. As políticas habitacionais necessitam ser operacionalizadas a partir de um local designado, seja um órgão independente, subordinado a outras entidades administrativas ou através de arranjos conjuntos. Diante deste cenário, é crucial investigar e promover modelos de gestão compartilhada que possam ampliar a capacidade administrativa

municipal. Explorar diferentes configurações organizacionais que se adaptem às particularidades e necessidades de cada município é fundamental. É preciso avaliar a viabilidade de estabelecer esses órgãos dentro dos próprios municípios, possivelmente em cooperação com outros setores, ou mesmo fomentar colaborações intermunicipais por meio de consórcios ou outros arranjos. Além disso, pode-se considerar a complementação de capacidades entre municípios através de uma gestão compartilhada que leve em conta as competências específicas de corpo técnico disponível.

- **Incentivo à Implementação da Política Habitacional dos Municípios aos Critérios do SNHIS:** O Diagnóstico destacou que uma parcela não muito significativa dos municípios dispõe simultaneamente dos três elementos essenciais: PLHIS, fundo e conselho, que são fundamentais para a conformidade com o SNHIS. A integração desses componentes não só estabelece uma base normativa sólida para as políticas habitacionais como também facilita o acesso a recursos federais e estaduais. O PLHIS serve como uma ferramenta de planejamento vital que deve ser adotada por todos os municípios para garantir um diálogo alinhado e uma implementação coesa das políticas habitacionais. Similarmente, a adequação aos Planos Diretores e outros instrumentos da política urbana é fundamental para reforçar a estrutura de governança e assegurar uma abordagem que integre a política habitacional e planejamento urbano na garantia do acesso à terra urbanizada para produção de habitação de interesse social.
- **Diálogo Interfederativo, Intersetorial e com outros Agentes:** A análise realizada durante a aplicação dos formulários de pesquisa revelou que poucos municípios avançam para a etapa de implementação efetiva de programas habitacionais. A necessidade de integrar as políticas de habitação com outras áreas, como a saúde e assistência social, é particularmente evidente, especialmente em atividades como o cadastramento. A articulação entre diferentes instâncias e setores é fundamental para maximizar os esforços e otimizar o uso de recursos, promovendo programas para o enfrentamento de desafios comuns. Além da adesão a programas federais e estaduais, bem como articulação com outros setores da sociedade.

A partir desses temas, elencados como prioritários, nos Quadros 13 e 14 a seguir estão sistematizadas as problematizações, possíveis causas e consequências relacionadas ao Eixo 4: Gestão e Capacidades Institucionais.

Quadro 13: TEMA 4.1 - Mobilização dos Agentes Municipais e Fomento a Espaços de Decisão Compartilhada

Problematização	Possíveis Causas
O Diagnóstico apontou uma baixa adesão dos agentes municipais à pesquisa remota, uma ferramenta essencial na coleta de dados para a caracterização das políticas habitacionais de cada município. Essa escassa adesão sublinha a necessidade de fortalecer a cooperação e a participação ativa dos municípios no processo de diagnóstico e planejamento, garantindo que as políticas de habitação sejam adequadamente informadas pelas realidades específicas de cada contexto municipal.	1. Menor comprometimento/prioridade com o tema: a pauta da habitação pode não ser considerada prioritária ou relevante em uma determinada gestão, seja por falta de conhecimento/equipe técnica ou por outras questões; 2. Falta de credibilidade dos instrumentos de planejamento e espaços participativos; 3. Baixa conscientização: os agentes municipais podem não estar plenamente cientes da importância das alternativas para sua participação; 4. Resistência ou limitação a novas tecnologias: pode existir uma resistência cultural ou tecnológica à adoção de métodos de pesquisa remota.
Consequências	
Desmobilização: a ineficácia na mobilização pode levar a um ciclo de desinteresse e desengajamento contínuo, onde os agentes locais se sentem menos motivados a participar de futuras iniciativas; Comprometimento com a metodologia proposta; Baixa adesão à coleta de dados pode prejudicar a aplicação de determinada metodologia; Falta de diálogo entre proposta e realidade local; Ausência de uma base de dados robusta que reflita as especificidades locais: as políticas podem falhar em atender às necessidades reais dos cidadãos, resultando em soluções ineficazes ou inapropriadas; Falta de integração entre gestores públicos de diversos municípios em uma região comum; A desmobilização crescente acaba desestruturando importantes espaços de partilha de experiência e alinhamento de interesses comuns.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Quadro 14: TEMA 4.2 - Fortalecimento de Estruturas Institucionais para a Gestão da Política Habitacional

Problematização	Possíveis causas
O Diagnóstico aponta que um número expressivo de municípios não possui órgãos específicos de gestão habitacional, uma lacuna que compromete seriamente a implementação efetiva de políticas de habitação. As políticas habitacionais necessitam ser operacionalizadas a partir de um local designado, seja um órgão independente, subordinado a outras entidades administrativas ou através de arranjos conjuntos. Diante deste cenário, é crucial investigar e promover modelos de gestão compartilhada que possam ampliar a capacidade administrativa municipal.	1. Baixa priorização da política habitacional pela gestão: a habitação pode não estar entre as prioridades dos governos municipais, o que reflete na ausência de investimento em estruturas administrativas específicas. 2. Restrições orçamentárias: municípios com limitações financeiras podem ter dificuldades em estabelecer novos órgãos ou expandir a capacidade administrativa existente. 3. Ausência de quadro técnico: o baixo conhecimento técnico no tema e o número insuficientes de servidores no quadro técnico pode impedir a criação de órgãos para a gestão habitacional; 4. Desconhecimento de outros possíveis arranjos institucionais.
Consequências	
Dificuldade e ineficiência na implementação de políticas e programas: sem órgãos específicos, a gestão de política habitacional se torna inconsistente e fragmentada, levando a resultados abaixo do esperado; Aumento do déficit habitacional no município: falta de gestão pode resultar em ausência de implementação de políticas públicas, logo, aumento da desigualdade no acesso a moradias adequadas, afetando principalmente a camada mais vulnerável da população; Dificuldade em firmar parcerias, aderir a programas e acessar recursos de programa estaduais e federais. A ausência de uma entidade clara pode dificultar a obtenção de financiamentos e parcerias intermunicipais ou até mesmo com o setor privado.	

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Estes temas prioritários apresentados ao longo deste capítulo, inseridos nos quatro eixos: (i) Contexto Socioeconômico e Territorial, (ii) Necessidades Habitacionais, (iii) Produção e Oferta Habitacional e (iv) Gestão e Capacidades Institucionais e Sociais, são divididos agora em três linhas prioritárias de ação, organizadas como dimensões para a consolidação da política habitacional metropolitana da RMBH.

Em complemento à definição dos eixos temáticos, apresenta-se a seguir a classificação e identificação dos municípios que fazem parte da RMBH e do Colar Metropolitano. A classificação dos municípios conforme suas características é um processo importante na formulação de políticas habitacionais eficazes e direcionadas. Dessa forma, no título a seguir está apresentada a classificação dos municípios da RMBH e do Colar Metropolitano.

3.5 A Classificação dos Municípios da RMBH e Colar Metropolitano

A classificação e identificação dos municípios, conforme suas características, bem como o entendimento das nuances e necessidades específicas de cada município, é um processo essencial para desenvolver estratégias habitacionais adaptadas às suas realidades locais e para a formulação de políticas habitacionais eficazes e direcionadas, que visa facilitar a definição de metas claras e alcançáveis na presente etapa de proposição. O processo de classificação e identificação simplifica a complexidade do panorama habitacional, ou seja, não substitui o Diagnóstico realizado, mas busca reunir uma série de dados que demonstram as diferentes questões do problema habitacional em busca de uma síntese. Ao compreender as particularidades de cada classificação, os formuladores de políticas podem direcionar intervenções de forma mais precisa, maximizando o impacto das iniciativas habitacionais.

Para a classificação, realizada no Diagnóstico - Produto 2, a metodologia adotada teve como base a Análise Multicritério (AMC), muito utilizada na área de geoprocessamento ambiental, porém adaptada para a tomada de decisão na identificação e classificação dos municípios no campo habitacional. A abordagem multidimensional da AMC é essencial para enfrentar a complexidade dos problemas que envolvem a avaliação, classificação, priorização e escolha de soluções alternativas, levando em consideração múltiplos critérios. A partir dela, foram identificados, pela equipe da consultoria em colaboração com técnicos envolvidos, critérios relevantes e essenciais para a avaliação dos municípios em relação às questões habitacionais e, a partir disso, estes critérios foram organizados conforme as linhas prioritárias de ação ou dimensões apresentadas anteriormente.

Os critérios considerados para cada linha de ação foram: (i) Dimensão Desenvolvimento Territorial: conurbação, crescimento populacional, pobreza multidimensional, crescimento da área urbanizada, condicionantes ambientais, porte populacional e mobilidade; (ii) Dimensão Necessidades Habitacionais: déficit proporcional, NUIs, NUIs precários/improvisados, NUIs com ausência de infraestrutura, conflitos fundiários, população em situação de rua e comunidades tradicionais, MCMV-FAR contratadas até 2012, agentes de produção social e domicílios vagos; e (iii) Dimensão Institucional: existência de setor de habitação, existência de plano/conselho/fundo, existência de cadastro ou programa, existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), regulação de loteamentos, Plano Diretor atualizado e gestão de risco – vulnerabilidade. Estas variáveis foram buscadas em diferentes fontes de dados oficiais e institucionais. O Quadro 15 a seguir descreve cada um destes critérios para melhor compreensão.

Quadro 15: Variáveis Seleccionadas para a Classificação dos Municípios

Dimensão Desenvolvimento Territorial		
Variável	Descrição	Relação com a questão do PMHIS-RMBH
Conurbação (V01)	Se o município está conurbado com outro município. Havendo conurbação devem receber maior atenção quanto às necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
Crescimento Populacional (V02)	Um grande crescimento populacional entre os Censos Demográficos de 2010 e 2022 pode indicar maiores necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
Pobreza Multidimensional (V03)	Porcentagem de famílias em situação de pobreza multidimensional acima da média de Minas Gerais. Uma maior a porcentagem de famílias indica uma situação de maior vulnerabilidade social dessa população, expressando maiores necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
Crescimento da Área Urbanizada (V04)	Porcentagem de aumento da área urbanizada entre os Censos Demográficos de 2010 e 2022. Indica aumento de cidade e maiores necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
Condicionantes Ambientais (V05)	Mapeamento das Unidades de Conservação (UC) em interface com os NUIs.	Diretamente Proporcional
Porte Populacional (V06)	Classificação utilizada pela SEDESE quanto ao porte dos municípios. Municípios maiores têm uma complexidade maior quanto às necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
Mobilidade (V07)	Pesquisa de Origem e Destino, ano 2021, municípios que mais recebem média de viagens/dia de outros locais, indicador de maiores necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
Dimensão Necessidades Habitacionais		
Déficit Proporcional (V08)	Variável de partida. Quanto maior a proporção do déficit, maiores as necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
Núcleos Urbanos Informais (NUIs) (V09)	Variável de partida. Existência de NUIs indica necessidade habitacional importante.	Diretamente Proporcional
NUIs Precários/ Improvisados (V10)	NUIs com maior número de domicílios precários e improvisados indicam necessidade habitacional específica.	Diretamente Proporcional
NUIs com Ausência de Infraestrutura	NUIs com maior número de domicílios sem infraestrutura indicam necessidade habitacional específica.	Diretamente Proporcional

(V11)		
Conflitos Fundiários (V12)	Municípios com existência de conflitos fundiários indicam maior complexidade quanto às necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
População em Situação de Rua (V13)	Maior número de população em situação de rua nos municípios pode indicar uma nova necessidade habitacional.	Diretamente Proporcional
Comunidades tradicionais (V14)	Comunidades tradicionais, como quilombolas e indígenas, indicam necessidade de políticas habitacionais específicas.	Diretamente Proporcional
MCMV-FAR contratadas até 2012 (V15)	Levantamento da produção de HIS pós 2010 indica diminuição do déficit estimado.	Diretamente Proporcional
Agentes de produção social (V16)	Existência de agentes sociais que estejam promovendo produção habitacional pode indicar diminuição do déficit estimado.	Diretamente Proporcional
Domicílios Vagos (V17)	Domicílios vagos podem indicar uma possibilidade de atendimento das necessidades habitacionais decorrentes do déficit.	Diretamente Proporcional
Dimensão Institucional		
Existência de Setor de Habitação (V18)	A existência de um setor (Secretaria, Diretoria, Departamento, entre outros.) de habitação no município pode indicar ações voltadas às necessidades habitacionais.	Inversamente Proporcional
Existência de Plano, Conselho ou Fundo (V19)	A existência de uma dessas estruturas ligadas à política de habitação pode indicar ações voltadas às necessidades habitacionais.	Inversamente Proporcional
Existência de Cadastro ou Programa (V20)	A existência de cadastro e programa pode indicar ações voltadas às necessidades habitacionais.	Inversamente Proporcional
Existência de ZEIS ou AEIS (V21)	A existência de áreas urbanizadas demarcadas para HIS pode indicar ações voltadas para o atendimento das necessidades habitacionais.	Inversamente Proporcional
Regulação de Loteamentos (V22)	Uma maior porcentagem de anuência por processos abertos pode significar melhor adequação à institucionalidade dos empreendedores e municípios.	Inversamente Proporcional
Plano Diretor Atualizado (V23)	A existência de Planos Diretores atualizados pode indicar melhor regulação do solo.	Inversamente Proporcional

Gestão de Risco – Vulnerabilidade (V24)	Quanto maior o Índice Municipal de Vulnerabilidade Climática (IMVC), mais suscetível aos efeitos adversos do clima, indicando impacto negativo no quadro das necessidades habitacionais.	Diretamente Proporcional
--	--	--------------------------

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

A partir disso, foi estruturado um modelo de análise, utilizando agregações e atribuições de pesos para as diferentes medidas. A estrutura de pesos tem dois objetivos. O primeiro é fazer uma normalização de dados de diferentes escalas, para que possam ser comparadas entre si sem maiores disparidades. O segundo, concomitante, é hierarquizar cada variável quanto a suas características de ser diretamente proporcional às necessidades habitacionais, ou seja, variável que quanto maior, pode indicar maiores problemas para a questão habitacional. Ou inversamente proporcional, quanto maior o peso da variável, ajuda no enfrentamento das necessidades habitacionais. Ainda, foram estabelecidas regras claras para combinar os dados e preferências, levando em consideração a importância relativa de cada critério na tomada de decisão. Foram consideradas duas análises; a primeira horizontal, para hierarquizar os municípios de forma geral, considerando a soma das ponderações das variáveis. A segunda análise se deu de forma vertical, que classificou os municípios em diferentes grupos segundo conjunto de variáveis selecionadas.

No Quadro 16 a seguir estão apresentados os pesos considerados para cada variável.

Quadro 16: Ponderações para a Classificação dos Municípios

Territorial	
Variável	Ponderação
Conurbação	Não Conurbado - peso 1 Conurbado - peso 5
Crescimento Populacional	-10 a 0% - peso 1 1 a 5% - peso 2 5,1 a 10% - peso 3 10,1 a 20% - peso 4 Mais de 20% - peso 5
Pobreza Multidimensional	Sem informação - 0 0 a 10% - peso 1 11 a 15% - peso 2 16 a 20% - peso 3 20 a 30% - peso 4 Mais de 30% - peso 5
Crescimento da Área Urbanizada	0 a 10% - peso 1 11 a 25% - peso 2 26 a 50% - peso 3 51 a 100% - peso 4

	Mais de 100% - peso 5
Condicionantes Ambientais	Incidência de UC com NUIs - peso 5 Incidência de UC - peso 3 Sem incidência de UC - peso 1
Porte Populacional	Pequeno I - peso 1 Pequeno II - peso 2 Médio - peso 3 Grande - peso 4 Metrópole - peso 5
Mobilidade	Sem pesquisa - peso 0 De 0 a 10.000 - peso 1 De 10.001 a 50.000 - peso 2 De 50.001 a 100.000 - peso 3 De 100.001 a 900.000 - peso 4 Mais de 900.000 - peso 5
Necessidades Habitacionais	
Déficit Proporcional	De 0 a 3% - peso 1 De 3,1 a 5% - peso 2 De 5,1 a 7% - peso 3 De 7,1 a 9% - peso 4 Mais de 9% - peso 5
Núcleos Urbanos Informais (NUIs)	Não existe ou sem pesquisa - 0 Existe - 5
NUIs Precários/Improvisados	Sem pesquisa ou zero - peso 0 De 0,1 a 20% - peso 1 De 21 a 40% - peso 2 De 41 a 50% - peso 3 De 51 a 60% - peso 4 Mais de 60% - peso 5
NUI com Ausência de Infraestrutura	Sem pesquisa ou zero - peso 0 De 0 a 10% - peso 1 De 10,1 a 20% - peso 2 De 20,1 a 30% - peso 3 De 30,1 a 50% - peso 4 Mais de 50% - peso 5
Conflitos Fundiários	Sem conflito - peso 1 Com conflito - peso 5
População em Situação de Rua	Sem população de rua - peso 0 De 1 a 10 - peso 1 De 11 a 50 - peso 2 De 51 a 100 - peso 3

	De 101 a 1.000 - peso 4 Mais de 1.000 - peso 5
Comunidades Tradicionais	De 0 a 1% - peso 1 De 1,1 a 3% - peso 2 De 3,1% a 5% - peso 3 De 5,1% a 9% - peso 4 Mais de 9% - peso 5
MCMV-FAR Contratadas até 2012	De 0 a 50 - peso 5 De 51 a 100 - peso 4 De 101 a 500 - peso 3 De 501 a 1.000 - peso 2 Mais de 1.000 - peso 1
Agentes de Produção Social	Existe - peso 1 Não existe - peso 3
Domicílios Vagos	De 0 a 8% - peso 5 De 9 a 10% - peso 4 De 11 a 13% - peso 3 De 14 a 15% - peso 2 Mais de 15% - peso 1
Institucional	
Existência de Setor de Habitação	Administração direta - peso 1 Secretaria específica - peso 2 Em conjunto com outra secretaria - peso 3 Subordinado (departamento) - peso 4 Sem estrutura - peso 5
Existência de Plano, Conselho ou Fundo	Existência de Plano, Conselho e Fundo - peso 0 Existência de Conselho E Fundo - peso 1 Existência de Plano E Fundo/Conselho - peso 2 Existência de Conselho OU fundo - peso 3 Existência de Plano - peso 4 Não existe nenhuma estrutura - peso 5
Existência de Cadastro ou Programa	Existência de Cadastro e Programa - peso 0 Existência de apenas Cadastro - peso 1 Existência de apenas Programa - peso 2 Não existe nenhuma estrutura - peso 3
Existência de ZEIS ou AEIS	ZEIS/AEIS com legislação específica - peso 1 Existência ZEIS/AEIS - peso 3 Sem existência - peso 5
Regulação de Loteamentos	Sem processos abertos - 0

	De 41 a 50% ou mais de anuência - 1 De 31 a 40% de anuência - 2 De 21 a 30% de anuência - 3 De 10 a 20% de anuência - 4 Menos de 10% de anuência - 5
Plano Diretor Atualizado	Existência - peso 1 Não Existência - peso 5
Gestão Risco - Vulnerabilidade	Relativamente Baixa Vulnerabilidade - peso 1 Moderada Vulnerabilidade - peso 2 Alta Vulnerabilidade - peso 3 Muito Alta Vulnerabilidade - peso 4 Extrema Vulnerabilidade - peso 5

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Seguiu-se com a aplicação do modelo desenvolvido para avaliar cada município em relação aos critérios definidos, gerando uma matriz de decisão representando as diferentes classificações e identificações dos municípios, construindo diferentes grupos. Os grupos tiveram como origem os temas selecionados como importantes no conjunto desse diagnóstico. Com base nisso, a seguir estão apresentados os municípios em uma classificação por grupos, divididos em duas partes: a primeira, com os municípios da RMBH, e a segunda com os municípios do Colar Metropolitano. As Tabelas 1 e 2 a seguir apresentam as pontuações dos municípios da RMBH e do Colar Metropolitano, respectivamente.

Tabela 1: Classificação Geral dos Municípios da RMBH

Pontuação	Localização	Município
74,00	RMBH	Juatuba
73,00	RMBH	Ribeirão das Neves
71,00	RMBH	Santa Luzia
70,00	RMBH	Ibirité
70,00	RMBH	Jaboticatubas
68,00	RMBH	Betim
68,00	RMBH	Confins
68,00	RMBH	São Joaquim de Bicas
67,00	RMBH	Pedro Leopoldo
66,00	RMBH	Mário Campos
65,00	RMBH	Taquaraçu de Minas
65,00	RMBH	Mateus Leme
65,00	RMBH	Esmeraldas
64,00	RMBH	Sabará
64,00	RMBH	Vespasiano
62,00	RMBH	Contagem
62,00	RMBH	Nova União
62,00	RMBH	Igarapé
60,00	Capital	Belo Horizonte
60,00	RMBH	Raposos
60,00	RMBH	Sarzedo
59,00	RMBH	Brumadinho
59,00	RMBH	Capim Branco
59,00	RMBH	Florestal
59,00	RMBH	São José da Lapa
58,00	RMBH	Nova Lima
55,00	RMBH	Rio Acima
54,00	RMBH	Rio Manso
53,00	RMBH	Itatiaiuçu
53,00	RMBH	Lagoa Santa
51,00	RMBH	Caeté
48,00	RMBH	Baldim
48,00	RMBH	Matozinhos
45,00	RMBH	Itaguara

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Tabela 2: Classificação Geral dos Municípios do Colar Metropolitano

Pontuação	Localização	Município
58,00	Colar	Bonfim
58,00	Colar	Moeda
56,00	Colar	Prudente de Moraes
53,00	Colar	Belo Vale
50,00	Colar	Itabirito
48,00	Colar	Bom Jesus do Amparo
48,00	Colar	Fortuna de Minas
47,00	Colar	Funilândia
46,00	Colar	São José da Varginha
46,00	Colar	Itaúna
46,00	Colar	Pará de Minas
42,00	Colar	Sete Lagoas
42,00	Colar	Santa Bárbara
41,00	Colar	Inhaúma
40,00	Colar	Barão de Cocais
40,00	Colar	São Gonçalo do Rio Abaixo

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Latus Consultoria, 2024.

Já os Quadros 17, 18, 19 e 20 a seguir, apresentam os quatro grupos nos quais os municípios foram divididos, conforme as suas características e pontuações.

Quadro 17: Grupo 1 Demanda do Déficit Habitacional - Municípios de Grande Porte, com Déficit Habitacional Significativo (proporcional)

RMBH OU Capital E V06 [médio/grande/metrópole] E V08 [maior que 3]
Belo Horizonte
Betim
Ribeirão das Neves
Contagem
Nova Lima
Vespasiano
Ibirité
Pedro Leopoldo
Sabará
Santa Luzia
Colar E V06 [médio/grande/metrópole] E V08 [maior que 3]
Itabirito
Itaúna
Pará de Minas
Sete Lagoas

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Quadro 18: Grupo 2 Inadequação Fundiária e Edifícia - Municípios com Forte Presença de NUIs

RMBH OU Capital E V09 [igual a 5] E V03 [maior ou igual a 3] E V05 [igual a 5]
Belo Horizonte*
Ribeirão das Neves
Esmeraldas
São Joaquim de Bicas
Brumadinho
Confins
Jaboticatubas
Juatuba
Mário Campos
Mateus Leme
Nova União
Santa Luzia
Taquaraçu de Minas

*BH tem V03 igual a 1, mas optou-se manter nesse grupo pela leitura do diagnóstico.

Observação: Colar não tem essas características.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Quadro 19: Grupo 3 Demandas Especiais - Municípios com Populações com Demandas Especiais de Habitação como Populações Tradicionais, em Situação de Risco, Conflitos Fundiários e População em Situação de Rua

RMBH OU Capital E V012 [IGUAL A 5] OU V13 [maior ou igual a 1] OU V14 [maior ou igual a 1]
Belo Horizonte
Betim
Ribeirão das Neves
Contagem
Vespasiano
Juatuba
Santa Luzia
Colar E V012 [IGUAL A 5] OU V13 [maior ou igual a 1] OU V14 [maior ou igual a 1]
Itabirito
Sete Lagoas

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Quadro 20: Grupo 4 Capacidade Institucional - Municípios com Capacidade Institucional Limitada, que Necessitam de Apoio da Agência RMBH

RMBH OU Capital E soma Eixo Institucional [V18, V19, V20, V21, V22, V23 E V24] maior ou igual a 20.
Baldim
Mateus Leme
Esmeraldas
Igarapé
Itatiaiuçu
Rio Manso
Mário Campos
Nova União
Taquaraçu de Minas
São Joaquim de Bicas
Confins
Pedro Leopoldo
Juatuba
Capim Branco
Colar E soma Eixo Institucional [V18, V19, V20, V21, V22, V23 E V24] maior ou igual a 20.
Belo Vale
Moeda
Bonfim
Prudente de Moraes

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

A partir destas análises e da classificação gerada, será apresentado neste documento uma carteira de projetos com diretrizes, programas e ações para cada conjunto de temas selecionados. Serão estabelecidas, ainda, metas e estratégias direcionadas para a proposição de políticas habitacionais, levando em conta as prioridades identificadas e as capacidades locais. Além disso, serão apresentadas as estratégias para o monitoramento contínuo dos resultados, ajustando as políticas conforme necessário com base no *feedback* dos técnicos e na evolução das condições locais.

4 DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA A AÇÃO

Com base nas referências até aqui expostas, apresenta-se neste capítulo, as definições que orientaram a elaboração das estratégias de ação do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte e Colar Metropolitano.

O PMHIS-RMBH estima a totalidade das questões relacionadas às necessidades habitacionais da RMBH e Colar Metropolitano, estabelece as prioridades de atendimento pelos investimentos públicos e instrui a Política Metropolitana de Habitação de Interesse Social. Entende-se como “PMHIS-RMBH” o conjunto de orientações, programas e ações a serem implementadas ou fomentadas pela Agência RMBH, para promover o atendimento das necessidades habitacionais existentes e contribuir para ampliar o acesso à moradia da população, focando prioritariamente nas famílias de baixa renda.

O PMHIS-RMBH constitui-se como um documento técnico-orientativo que busca consolidar o processo de planejamento das ações voltadas para a política habitacional da RMBH. Tem como finalidade instituir um marco de referência conceitual e programático da política metropolitana estabelecendo as prioridades e as estratégias para o enfrentamento das necessidades identificadas e projetadas, para o horizonte temporal de 10 anos.

A proposta estratégica do PMHIS-RMBH tem por horizonte a superação gradativa do quadro de necessidades habitacionais decorrente do déficit das parcelas populacionais identificadas como prioritárias, através da atuação conjunta com municípios, governo estadual e governo federal. Estabelece também estratégias de apoio aos municípios e demais agentes, privados e sociais, para o enfrentamento da demanda das demais parcelas do déficit de interesse social e da inadequação habitacional.

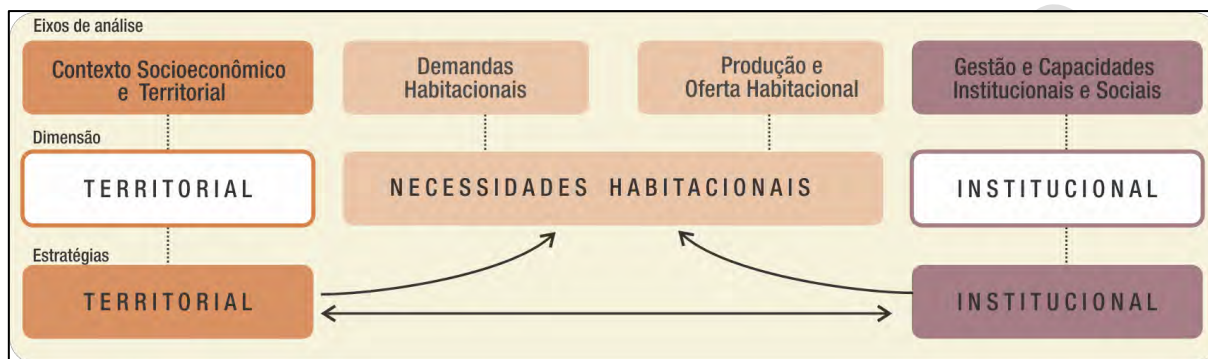
O Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS) tem como foco as ações voltadas ao atendimento das famílias das Faixas 1, que engloba as famílias com rendimentos de até 2 salários mínimos, e da Faixa 2, que engloba as famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos. O PMHIS-RMBH adota como critério de prioridade de atendimento da demanda, dentro dos grupos sociais, a faixa de rendimento familiar *per capita* correspondente até 1/2 salário-mínimo.

Considera-se que os patamares superiores da demanda que recebe entre 2 e 3 salários-mínimos, devem ser também contemplados pelas políticas municipais através de procedimentos de gestão e outras estratégias normativas e institucionais, podendo o município receber o apoio técnico da Agência RMBH, não implicando, necessariamente, no aporte de recursos financeiros.

A elaboração de um Plano Metropolitano de Habitação (PMH) exige uma abordagem ampla e integrada, que leve em consideração tanto os aspectos institucionais quanto as dinâmicas territoriais

que influenciam o desenvolvimento urbano. A estrutura do Diagnóstico do PMHIS-RMBH, composta por quatro eixos de análise - contexto socioeconômico e territorial, necessidades habitacionais, produção e oferta habitacional, e gestão e capacidades institucionais e sociais - oferece uma base sólida para a organização de duas estratégias principais: a estratégia institucional e a estratégia territorial (Gráfico 1). Ambas têm papéis complementares no atendimento das necessidades habitacionais em escala metropolitana.

Gráfico 1: Eixos Estratégicos do PMHIS-RMBH



Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

A organização das necessidades habitacionais do PMHIS-RMBH a partir dessas duas estratégias - institucional e territorial - reflete a necessidade de uma abordagem integrada. A estratégia institucional garante a capacidade de gestão e execução das políticas, enquanto a estratégia territorial assegura que essas políticas sejam aplicadas de forma equitativa e eficiente, levando em conta as especificidades de cada localidade. Juntas, essas estratégias formam a base de um planejamento metropolitano que é tanto tecnicamente robusto quanto socialmente inclusivo.

4.1 A Estratégia Institucional do PMHIS-RMBH

A estratégia institucional do PMHIS-RMBH está diretamente relacionada à capacidade organizacional e de governança envolvida na implementação das políticas habitacionais. No contexto do PMHIS-RMBH, essa estratégia visa fortalecer a articulação entre os diferentes níveis de governo (municipal, estadual e federal) e a criação de instrumentos eficazes para a gestão da política habitacional. A proposta, detalhada nos programas, projetos e ações, inclui a melhoria das capacidades administrativas e técnicas dos órgãos públicos responsáveis pela habitação, promovendo uma governança interfederativa eficiente e transparente.

Neste sentido, a estratégia institucional busca garantir que as instituições envolvidas no processo tenham os recursos, competências e a coordenação necessária para implementar e monitorar as políticas habitacionais de maneira contínua. Isso envolve, por exemplo, o desenvolvimento de sistemas de informação, capacitação técnica, cooperação intergovernamental e

a mobilização de recursos financeiros. Também se destacam mecanismos de participação social, que permitem que as comunidades e organizações da sociedade civil tenham voz nas decisões sobre habitação.

Assim, a estruturação da estratégia institucional passa pela compreensão do papel da Agência RMBH na implementação do PMHIS-RMBH, pela identificação dos agentes e parceiros implicados nas ações da política habitacional e nos arranjos interfederativos possíveis para a implementação do PMHIS-RMBH.

O Papel da Agência RMBH no PMHIS-RMBH

O escopo estratégico de um plano habitacional, no âmbito metropolitano, é determinado não só por um conjunto de princípios, objetivos e estratégias que irão estabelecer uma visão de futuro para a questão habitacional, especialmente no que se refere às principais questões apontadas pelo diagnóstico, mas também, e principalmente, a partir da definição do papel que a Agência RMBH deverá assumir na política a ser implementada na sua consecução.

A Agência RMBH, enquanto órgão técnico executivo do arranjo metropolitano de Belo Horizonte, desempenha um papel importante na elaboração e implementação do PMHIS-RMBH. Sua atuação, dada as competências previstas na LC 170/2009, deve articular-se com a lógica habitacional para promover a efetivação do direito à moradia digna na RMBH. A Agência RMBH atua como promotora da coordenação entre os entes federativos, fomentando a cooperação e o diálogo entre municípios, estado e União. Essa articulação é fundamental para superar os desafios da fragmentação político-administrativa e garantir a construção de políticas habitacionais integradas e eficazes.

Além disso, a Agência RMBH trabalha para fortalecer o próprio arranjo metropolitano, consolidando-o como instância de governança capaz de enfrentar os desafios habitacionais de forma conjunta e solidária. Ao desenvolver suas capacidades técnicas e operacionais, a Agência RMBH contribui para a qualificação da política habitacional em âmbito metropolitano, promovendo a gestão eficiente de recursos, a produção de conhecimento e a formulação de estratégias inovadoras para a superação do déficit habitacional e a promoção da inclusão social e territorial.

Entre suas principais atribuições está a elaboração do **Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado** (PDUI)¹¹, conforme previsto na Lei Complementar nº 89/2006. Esse Plano tem o objetivo de definir diretrizes para o crescimento sustentável da RMBH, articulando os interesses dos

¹¹ Em observância a nova nomenclatura trazida pelo Estatuto da Metrópole (Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015), a Agência RMBH adotou a mudança de nome de Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) para Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI).

municípios com os do estado, garantindo uma visão de longo prazo para o desenvolvimento urbano e socioeconômico.

A Agência RMBH, para além de atualizar o PDUI, promove a implementação de planos, programas e projetos dele derivados, acompanhando a execução de metas e prioridades, com constante avaliação e monitoramento, visando ao desenvolvimento equilibrado da RMBH. A natureza setorial das políticas públicas exige que a Agência RMBH, como ente técnico e executivo do arranjo metropolitano, fortaleça as capacidades de coordenação e cooperação, tanto no âmbito estadual quanto interfederativo, para garantir a efetividade das ações e o desenvolvimento harmônico da região.

Outro ponto de destaque é o apoio oferecido pela Agência RMBH aos municípios no que se refere à **elaboração de projetos de desenvolvimento metropolitano**, essencial para facilitar o acesso a recursos do **Fundo de Desenvolvimento Metropolitano e demais estratégias de financiamento**. Essa função é vital para capacitar os municípios a executarem seus próprios projetos de infraestrutura, mobilidade, habitação e outras áreas de interesse metropolitano.

A Agência RMBH também exerce **poder de polícia administrativa (Inciso XVI, Art. 4º da Lei Complementar nº107 de 12/01/2009)**, no tocante a **regulação urbana metropolitana**, garantindo o cumprimento das normas e diretrizes de planejamento e desenvolvimento urbano. Esse poder permite à Agência RMBH fiscalizar o uso e ocupação do solo metropolitano, especialmente em áreas de interesse especial e limítrofes entre municípios, garantindo que a expansão e desenvolvimento urbano sigam as normas e diretrizes de planejamento estabelecidas. Adicionalmente, a Agência RMBH tem o compromisso de realizar **estudos técnicos contínuos**, que estabelecem **metas e prioridades de interesse regional**, sempre buscando compatibilizar os interesses dos municípios e do estado. Essa função técnica é essencial para alinhar os diferentes níveis de governo em torno de objetivos comuns para a região.

Outra competência fundamental da Agência RMBH é **propor normas e diretrizes** que visam à harmonização dos **Planos Diretores Municipais com o PDUI**, com foco nas **Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs)**. Esse processo de compatibilização é chave para garantir que os esforços dos municípios estejam em sintonia com os Planos regionais, especialmente metropolitanos, e estaduais.

Para garantir a execução efetiva desses Planos, a Agência RMBH mantém uma **avaliação e fiscalização permanentes**, monitorando o cumprimento das ações previstas e garantindo que o planejamento metropolitano ocorra de forma integrada. Além disso, ela busca parcerias estratégicas, **articulando-se com instituições públicas e privadas, nacionais e internacionais**, para a **captação de recursos e investimentos** voltados ao desenvolvimento da RMBH.

No campo da cooperação, a Agência RMBH trabalha em estreita colaboração com os **municípios que compõem a região**, além de **órgãos estaduais, federais e organizações privadas**, promovendo a **conjugação de esforços** para o planejamento e execução de ações de interesse comum. Também oferece **assistência técnica** aos municípios, garantindo que todos tenham os recursos e conhecimentos necessários para participar de forma efetiva do desenvolvimento metropolitano.

Outro aspecto importante é o **suporte técnico e administrativo** fornecido pela Agência RMBH à **Assembleia Metropolitana** e ao **Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano (CDDM)**, instâncias decisórias que orientam as ações regionais, onde o CDDM é um importante ator para decisões que envolvam a questão habitacional em âmbito metropolitano.

Para subsidiar suas atividades, a Agência RMBH também promove **diagnósticos da realidade socioeconômica** local e metropolitana, além de manter um **banco de dados atualizado** que serve de base para o **planejamento e elaboração de novos planos e programas**.

Finalmente, a Agência RMBH auxilia os municípios na **elaboração e revisão de seus Planos Diretores** e colabora para o **desenvolvimento institucional** dos mesmos, fortalecendo sua capacidade de planejamento e execução de projetos regionais. Ao garantir uma gestão eficiente e articulada, a Agência RMBH contribui para o desenvolvimento sustentável da RMBH.

4.1.1 Agentes e Parcerias para o PMHIS-RMBH

A implementação de uma política habitacional em escala metropolitana é uma tarefa complexa que exige a articulação de múltiplos agentes e parceiros, tanto públicos quanto privados. Essa cooperação interinstitucional é essencial para lidar com a diversidade de desafios relacionados à habitação, como a escassez de moradia adequada, a desigualdade socioespacial e a precariedade de infraestruturas urbanas. No contexto de uma Região Metropolitana (RM), onde as demandas habitacionais ultrapassam as fronteiras municipais e envolvem interesses comuns, o papel de cada agente e parceiro ganha ainda mais relevância.

Essas parcerias possibilitam a captação de recursos, a otimização de processos e a promoção de soluções inovadoras para os problemas habitacionais. A sinergia entre os diferentes atores permite que os desafios da moradia sejam enfrentados de forma mais coordenada e eficiente, assegurando que as políticas públicas atinjam as populações que mais necessitam e contribuam para a redução das desigualdades sociais e territoriais. Na perspectiva metropolitana, a articulação dos diferentes agentes e a coordenação dos processos interinstitucionais apresenta-se como uma atribuição da Agência RMBH.

Agentes Públicos

Este item abordará o papel dos agentes públicos municipais, estaduais e federais na promoção de políticas habitacionais integradas na Região Metropolitana de Belo Horizonte, com foco na articulação entre as diferentes esferas de governo e na busca por soluções que atendam às necessidades específicas da população local.

Os municípios são os principais responsáveis por planejar e executar ações de interesse local, incluindo as políticas habitacionais dentro de seus territórios. Em uma política habitacional metropolitana, os municípios desempenham um papel fundamental na identificação das áreas de maior necessidade habitacional (imóveis vazios ou subutilizados), no planejamento urbano, utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade e dos seus Planos Diretores para reservar áreas urbanizadas e bem localizadas para o atendimento da produção habitacional ou reconhecendo os territórios informais, como os Núcleos Urbanos Informais (NUIs), através dos gravames de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) / Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) e garantindo a implementação das ações de regularização fundiária. Os municípios também têm a função de coordenar com outras esferas de governo e com os parceiros privados para implementar soluções habitacionais de acordo com as características e necessidades específicas de suas populações. A articulação entre os municípios e a Agência RMBH é crucial para garantir que as ações locais estejam alinhadas com as

diretrizes de desenvolvimento metropolitano, em especial aquelas relacionadas ao desenvolvimento territorial e às políticas setoriais, como as de habitação.

O governo estadual, por meio da Agência RMBH e em conjunto com as demais secretarias de estado, promove mediação e desenvolve diretrizes, planos, instrumentos e ações, que orientam e apoiam os municípios da RM, com o intuito de criar um ambiente favorável de desenvolvimento integrado metropolitano abarcando suas diversas políticas públicas.

No âmbito estadual, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), através da Subsecretaria de Habitação, atua na formulação e implementação de políticas públicas que visam a inclusão social e a melhoria das condições de vida da população em vulnerabilidade, sendo um agente importante na questão habitacional. Por meio da Subsecretaria de Habitação, desenvolve programas de moradia, presta apoio às prefeituras na execução de projetos habitacionais, além de gerenciar recursos estaduais e federais voltados para a construção de moradias de interesse social.

Ainda na esfera estadual, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG), vinculada Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (Sede), uma empresa pública do governo estadual, atua diretamente na execução de programas habitacionais em todo o estado de Minas Gerais, inclusive na RM. Seu papel é promover a construção de moradias populares, realizar a regularização fundiária e fornecer suporte técnico para a implementação de projetos habitacionais. A COHAB-MG também faz a intermediação entre o governo e as entidades sociais ou cooperativas habitacionais para garantir que os projetos sejam implementados com eficiência e em conformidade com as políticas públicas.

Na esfera federal, o Ministério das Cidades, recriado em 2023, é o órgão federal responsável pela coordenação das políticas públicas urbanas e habitacionais no Brasil. Ele tem um papel de suma importância na política habitacional ao formular diretrizes nacionais, disponibilizar recursos federais e financiar programas habitacionais voltados à população de baixa renda, como por exemplo o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)¹², o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)¹³ e o Periferia Viva¹⁴. Além do Ministério das Cidades, outros órgãos federais estão implicados em demandas habitacionais específicas, como o Ministério dos Direitos Humanos, no caso da população

¹² O PMCMV é um programa habitacional do Governo Federal que visa facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda. Ele oferece subsídios e financiamento para a compra de imóveis novos ou usados, construção em terrenos próprios e reformas.

¹³ O PAC é um programa do Governo Federal que visa acelerar o crescimento econômico do país por meio de investimentos em infraestrutura. Ele abrange diversas áreas, como transportes, energia, saneamento, habitação, entre outras.

¹⁴ O Periferia Viva é um programa do Governo Federal que visa promover a regularização fundiária e melhorias habitacionais em áreas urbanas de baixa renda. Ele oferece financiamento para obras de infraestrutura, como redes de água, esgoto e energia, pavimentação de ruas, construção de equipamentos comunitários, e regularização de imóveis. O programa também prevê ações de assistência técnica e social para as famílias beneficiadas.

em situação de rua, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Fundação Cultural Palmares, nas demandas que envolvemos Povos e Comunidade Tradicionais e o Ministério da Integração e Desenvolvimento Regional, nas demandas que envolvem a gestão de riscos e desastres. Esses Ministérios, suas políticas e programas, podem ser fonte de recursos importantes, além de serem as instituições competentes para orientar a execução das políticas que estão sob seu gerenciamento.

Agentes Privados

Este item explorará o papel dos agentes privados, incluindo empresas, organizações sociais e ONGs, na promoção de soluções habitacionais na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Abordaremos como a colaboração entre o setor público e privado, por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs) e outras iniciativas, pode contribuir para a superação dos desafios habitacionais e a garantia do direito à moradia digna para todos.

As Parcerias Público-Privadas (PPPs) desempenham um papel crucial no atendimento das demandas habitacionais, especialmente em contextos de grande complexidade urbana, como nas RMs. Essas parcerias representam uma estratégia inovadora e eficaz, combinando a capacidade de financiamento e expertise técnica do setor privado com o papel regulador e articulador do Estado. O desafio de garantir moradia digna e acessível para a população exige esforços coordenados que envolvam diferentes esferas de governo e setores da sociedade, e é nesse contexto que o Estado assume um papel como mediador e facilitador de parcerias que possam ampliar o alcance das políticas habitacionais.

A relação entre o poder público e a iniciativa privada, sejam elas agentes de mercado ou agentes sociais de produção habitacional, se dá através de contratos ou acordos entre as partes que visam a execução de obras ou a prestação de serviços de interesse público, como a construção de moradias de interesse social, ou outras ações e projetos a ela vinculadas. No setor habitacional, as PPPs possibilitam a mobilização de recursos e a divisão de riscos entre os setores, garantindo uma maior eficiência no processo de construção de habitações e na implementação de infraestrutura urbana. Por meio dessas parcerias, o setor privado pode atuar na construção de unidades habitacionais, enquanto o poder público define as diretrizes, regula os preços e assegura que as moradias sejam acessíveis para as populações de baixa renda.

Essas parcerias podem ser consideradas uma nova perspectiva de melhoria ao atendimento de demandas habitacionais em RMs, onde os desafios relacionados à urbanização acelerada, à falta de terra urbanizada e à desigualdade social se tornam mais evidentes. A complexidade dessas regiões

exige soluções rápidas e eficientes, e as PPPs permitem que projetos de grande escala sejam realizados em menos tempo, com menores custos e com maior garantia de qualidade.

O papel articulador do Estado é fundamental para garantir que essas parcerias sejam bem-sucedidas e que os interesses públicos sejam preservados. O Estado atua como mediador entre os interesses privados e as necessidades da população, sendo responsável por criar um ambiente regulatório adequado, que incentive a participação do setor privado sem renunciar de seu compromisso com o bem-estar social.

Esta articulação envolve a formulação de políticas públicas e a definição de normas que orientem as parcerias no setor habitacional. Isso inclui a criação de marcos legais que regulam as parcerias, como por exemplo a Lei das Parcerias Público-Privadas (Lei Federal nº 11.079/2004) ou os instrumentos da política urbana, previstos no Estatuto da Cidade, como as operações urbanas consorciadas. Os agentes públicos também devem garantir que as áreas de maior vulnerabilidade sejam priorizadas nos projetos, evitando a concentração de investimentos em regiões já consolidadas e assegurando que as populações de baixa renda tenham acesso a moradias dignas e bem localizadas. Nesse sentido a classificação dos municípios proposta no Diagnóstico do PMHIS-RMBH, em diálogo com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDUI-RMBH), podem ser instrumentos importantes para orientar os projetos de interesse metropolitano e as áreas prioritárias.

O papel articulador da Agência RMBH, enquanto órgão gestor da RMBH, pode incluir o apoio para a captação de recursos financeiros, tanto em nível federal quanto estadual e municipal, para viabilizar projetos habitacionais ou outras ações e projetos a eles implicados. Ao firmar acordos com organismos internacionais, promover estudos técnicos e pesquisas, ou ao acessar fundos específicos, a Agência RMBH pode ampliar a capacidade de investimento dos municípios e garantir que as parcerias sejam implementadas de forma sustentável. Os entes federados, com o apoio da Agência RMBH também podem assumir a função de cofinanciador, contribuindo com subsídios ou incentivos fiscais que tornem os projetos mais atraentes para o setor privado. Há também o papel de facilitação, que pode ter como finalidade o fomento a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), através de incentivos para que os agentes privados realizem empreendimentos em áreas de interesse da política habitacional metropolitana, que apoiem a qualificação da infraestrutura em regiões carentes, integrando-as ao tecido urbano e contribuindo para a redução das desigualdades socioespaciais.

Neste contexto de parcerias é relevante destacar o papel e a contribuição das entidades sociais e Organizações Não Governamentais (ONGs). Elas atuam, normalmente, como intermediárias entre o poder público e as comunidades, muitas vezes desempenhando um papel ativo na mobilização social, na reivindicação por políticas habitacionais e na implementação de projetos específicos. Essas

organizações têm o potencial de identificar demandas habitacionais em áreas vulneráveis e de participar ativamente no processo de regularização fundiária e construção de moradias. Elas também desenvolvem projetos voltados à capacitação das comunidades para a autogestão habitacional, apoiam as comunidades organizadas no acesso a financiamentos e também atuam como promotoras e produtoras de HIS, utilizando como financiamento os recursos do governo federal, disponibilizados via PMCMV Entidades. O Diagnóstico do PMHIS RMBH identificou a existência de 7 projetos com 638 unidades habitacionais previstas para 2024 e 2025 promovidos pelas entidades e cooperativas habitacionais, que são organizações de base comunitária formadas por cidadãos interessados em promover o acesso à moradia adequada. Elas desempenham um papel essencial na política habitacional ao mobilizar recursos financeiros e humanos para a construção de habitações por meio de autogestão ou com o apoio de parceiros públicos e privados.

Para Ferreira (2012) a autogestão desempenha um papel importante na formulação da política de habitação social, particularmente no contexto do Brasil:

Empoderamento das comunidades: a autogestão permite que as comunidades assumam o controle de suas necessidades habitacionais. Esse empoderamento é essencial para promover um senso de propriedade e responsabilidade entre os residentes, o que pode levar a ambientes de vida mais sustentáveis;

Soluções econômicas: diante de recursos limitados, as iniciativas de autogestão geralmente fornecem soluções habitacionais econômicas. Por exemplo, durante a década de 1980, vários governos buscaram políticas habitacionais de baixo custo, levando ao surgimento de projetos habitacionais autogerenciados (mutirões) financiados pelo governo, como os de São Paulo;

Ação Coletiva e Solidariedade: a mudança de estratégias habitacionais individuais para coletivas, como ocupações organizadas e construção de ajuda mútua, reflete um movimento social mais amplo.

Integração com políticas urbanas: as iniciativas de autogestão têm sido fundamentais para integrar as necessidades da comunidade em políticas urbanas mais amplas, considerando diferentes necessidades de serviços e infraestruturas nas demandas habitacionais e

Resposta aos desafios urbanos: a autogestão é uma resposta aos desafios urbanos, como a falta de moradia acessível e o planejamento urbano inadequado. Ao se organizarem coletivamente, as comunidades podem enfrentar esses desafios de forma mais eficaz do que por meio de esforços individuais.

A política habitacional metropolitana, para promover um atendimento amplo e constante das demandas habitacionais necessita de uma articulação sólida entre os diferentes agentes públicos e

privados, cada um desempenhando seu papel de forma complementar e colaborativa. A implementação de uma política habitacional eficiente depende dessa cooperação, que permite a criação de moradias de qualidade, a regularização de territórios e a promoção do direito à cidade para todos os cidadãos.

4.1.2 Arranjos Interfederativos para o PMHIS-RMBH

A proposta de arranjos interfederativos para a implementação do PMHIS-RMBH envolve uma reflexão sobre governança e autonomia. A governança está relacionada ao modo como diferentes atores sociais e políticos — incluindo o Estado, organizações privadas e a sociedade civil — interagem e exercem poder sobre temas complexos, como habitação e desenvolvimento urbano. No entanto, o conceito de governança não é neutro, sendo interpretado de diferentes maneiras conforme o contexto, especialmente quando aplicado ao debate sobre RMs. Segundo o Banco Mundial, governança refere-se à maneira como o poder é exercido para gerenciar recursos econômicos e sociais com vistas ao desenvolvimento (*World Bank, 1992*). No Brasil, autores como Rodrigues e Malo (2006) ampliam essa visão, sugerindo que a governança diz respeito à forma como o poder é exercido por múltiplos atores, não apenas pelo Estado, mas também pelo setor privado, ONGs e sociedade civil.

O Estado, central na articulação desses atores sociais, organiza-se de maneira setorial, atuando em diversos âmbitos da administração pública com uma complexidade institucional elevada. No âmbito federal, diferentes secretarias e ministérios, cada um com suas responsabilidades, recursos e projetos, coexistem com as secretarias estaduais e municipais, responsáveis por suas próprias jurisdições setoriais e territoriais. A esse cenário somam-se autarquias, agências de desenvolvimento, corporações públicas e fundações, que aumentam a complexidade da gestão pública. Um dos grandes desafios da gestão interfederativa, segundo estudiosos, é que as iniciativas políticas, embora interdependentes, são pouco coordenadas, necessitando maior convergência para enfrentar os desafios locais e metropolitanos (Silva, 2023).

Em relação à autonomia, é necessário lembrar o pacto federativo consagrado na Constituição Federal de 1988, que elevou os municípios à categoria de entes federados, conferindo-lhes autonomia política e administrativa. No entanto, essa autonomia é limitada, especialmente na execução de políticas públicas. Embora os municípios possam eleger seus representantes, dependem da União em termos financeiros e legislativos. As políticas de maior impacto, como saúde, educação e saneamento, são definidas pela União, ficando a cargo dos municípios a sua implementação. A geração de receita própria é um desafio para a maioria dos municípios brasileiros, que dependem fortemente de repasses da União. Apesar da descentralização de algumas políticas, a União mantém

o protagonismo na proposição, normatização e financiamento, como ocorre na Política Nacional de Habitação (PNH). Mesmo nas RMs, onde os municípios compartilham demandas comuns como saneamento e mobilidade, a coordenação interfederativa ainda é limitada.

Apesar desses desafios, arranjos interfederativos têm se estruturado em torno de diversas temáticas. Comitês de bacia hidrográfica e consórcios intermunicipais, por exemplo, envolvem tanto municípios metropolitanos quanto não metropolitanos. É comum que um município participe de vários arranjos institucionais, alguns com foco em questões metropolitanas, como transporte público, e outros em temas mais gerais, como consórcios para a compra de insumos para a saúde.

No que tange à governança, uma resposta possível é considerar as tipologias urbanas, permitindo que as diferenças entre os municípios sejam levadas em conta na formulação das políticas. A tipologia dos municípios proposta no Diagnóstico do PMHIS-RMBH segue essa lógica ao agrupar os municípios conforme suas especificidades, levando em consideração não apenas seus desafios, mas também suas capacidades institucionais. Essas capacidades representam um desafio específico, pois delas depende o sucesso do PMHIS-RMBH. As limitações institucionais dificultam a coordenação necessária para a implementação do Plano, que exige uma participação ativa dos municípios, não apenas como executores de políticas verticais, mas como protagonistas.

Nesse sentido, a formação de consórcios públicos para desenvolver capacidades institucionais municipais pode ser uma solução. Os consórcios têm se mostrado uma alternativa eficaz de arranjo interfederativo. Criar um consórcio intermunicipal é uma forma de organizar uma estrutura que aborda problemas comuns de uma região. A cooperação e a definição de regras internas são essenciais para o sucesso do consórcio, permitindo a resolução de problemas de coordenação no uso de recursos. Desde os anos 1990, os consórcios públicos têm representado uma importante inovação, contrariando a tese de que a cooperação intergovernamental era inviável. Hoje, 64% dos municípios brasileiros estão consorciados, principalmente na área de saúde, sendo os municípios menores (até 20 mil habitantes) os que mais aderem a esse tipo de arranjo (IBGE, 2016).

O Governo de Minas, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE), é responsável por apoiar ações de associativismo municipal e gestão compartilhada, promovendo a criação e operacionalização de consórcios públicos. Essa iniciativa visa fomentar o desenvolvimento regional por meio de soluções integradas para a gestão de FPICs. A SEDE oferece suporte técnico na formação de novos consórcios, na implementação de novos serviços em consórcios existentes e na assistência às associações microrregionais, além de elaborar materiais de apoio para a gestão consorciada em diversas áreas. A SEDE tem apoiado a formação de consórcios públicos na área de licenciamento ambiental municipal, na assistência social e oferta de serviços de proteção de alta complexidade, na regularização fundiária urbana e nos resíduos sólidos urbanos (Minas Gerais, 2021).

No estado de Minas Gerais existem, segundo a SEDE, 139 consórcios públicos, envolvendo 853 municípios em torno de 8 tipos de serviços: saúde, infraestrutura, resíduos sólidos e saneamento, desenvolvimento rural, inspeção municipal, desenvolvimento econômico, planejamento urbano e regularização fundiária e educação. Na RMBH, são 35 consórcios envolvendo 106 municípios em 6 tipos de serviços: saúde, resíduos sólidos e saneamento básico, infraestrutura, desenvolvimento econômico, inspeção municipal e desenvolvimento social.

O detalhamento dos programas, projetos e ações do PMHIS-RMBH indicará o consórcio como arranjo interfederativos nas situações cabíveis, orientando o envolvimento da SEDE como parceira da Agência RMBH no fomento e estruturação do arranjo na perspectiva de atendimento das demandas habitacionais metropolitanas.

4.2 A Estratégia Territorial do PMHIS-RMBH

A moradia é um direito humano a ser garantido pelo Estado (Artigo 6º da Constituição Federal de 1988) através das suas políticas públicas, que pode se configurar em um vetor indutor do desenvolvimento territorial. O acesso à terra urbana é componente estruturante das políticas de provisão da moradia. É no território que a promoção do direito à moradia se viabiliza em um sentido mais amplo, quando se constitui a partir da integração das dimensões física, econômica, social, cultural e ambiental do espaço urbano.

A partir da promulgação do Estatuto da Cidade, lei que veio regulamentar o capítulo constitucional da política urbana, trazendo o princípio fundante de promoção da função social da cidade e da propriedade urbana, que a integração da política habitacional com as políticas de desenvolvimento territorial e de ordenamento do solo ganham força. Tornam-se temas estruturantes e interligados: a promoção do direito à moradia adequada, o ordenamento e equidade no uso do solo e a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização.

Aos municípios é atribuída a competência para tratar de assuntos de interesse local. No entanto, em âmbito regional, quando tratar-se de FPICs que exigem uma abordagem integrada e coordenada, essa competência não pode ser exercida de forma unilateral. No contexto do planejamento e do desenvolvimento do território regional, instruído mais recentemente pelo Estatuto da Metrópole, estas pautas ganham um contorno ainda mais desafiador considerando que as questões afetas à provisão da moradia e adequada inserção urbana não se restringem aos limites municipais, evidenciando a necessidade de seu planejamento como uma FPIC. Nesse cenário, a moradia se revela um tema estratégico, central na articulação das demais demandas metropolitanas.

Conforme apresentado, as análises e questões abordadas no Diagnóstico do PMHIS-RMBH evidenciaram a intrínseca relação entre desenvolvimento social e econômico, estruturação do território e condições de acesso e oferta habitacional. A dinâmica metropolitana revelada na mobilidade residencial da população, da capital para os municípios limítrofes, traz para o planejamento do atendimento das necessidades habitacionais questões que relacionam desenvolvimento, mercado imobiliário, valorização do solo e precariedade habitacional.

O Diagnóstico revelou que, desde o início da expansão de Belo Horizonte sobre os municípios vizinhos, as desigualdades socioespaciais se consolidaram no território. Esse processo resultou de políticas de desenvolvimento econômico e territorial que não integraram, de forma planejada, o acesso à moradia adequada. A análise das necessidades habitacionais evidenciou a grande incidência de Núcleos Urbanos Informais (NUIs), que perpetuam desigualdades, e a concentração do déficit habitacional nos municípios conurbados¹⁵.

Foi também identificado que a expansão urbana recente vem ocorrendo nos eixos onde as atividades econômicas se instalam e a estruturação urbana se consolida juntamente com o aumento dos núcleos informais.

Neste contexto, torna-se crucial pensar estrategicamente o território considerando não somente as necessidades habitacionais diagnosticadas. É preciso entender e incorporar às políticas de desenvolvimento e planejamento territorial, estratégias e instrumentos que possam minimizar os processos que as produz. Pensar a moradia em uma escala metropolitana é pensar estratégias que contribuam para a redução das desigualdades socioespaciais e que articulem ações do desenvolvimento com estratégias de promoção do acesso e manutenção da moradia com qualidade dos setores de menor renda.

O PDUI-RMBH, em processo de atualização, abarca o objetivo de promover um desenvolvimento sustentável, equitativo e eficiente, e determina um conjunto de políticas, programas e instrumentos que orientam o desenvolvimento regional. Dentre os instrumentos, o macrozoneamento vai delimitar, no território, as zonas de interesse metropolitano, com o objetivo de garantir na ocupação e uso do solo o interesse comum. O macrozoneamento identifica e determina padrões de ocupação nas áreas onde o interesse metropolitano deve prevalecer.

O objetivo deste item é dialogar com as propostas do macrozoneamento nas questões territoriais e do desenvolvimento metropolitano relacionadas à FPIC – Habitação.

Neste sentido 3 questões são de maior interesse para o PMHIS-RMBH: (i) possibilitar condições de consolidação e qualificação urbana e habitacional dos núcleos informais consolidados, sempre que

¹⁵ Segundo os dados, 83% dos domicílios localizados em NUIs e 87% do déficit concentram-se na conurbação central (Belo Horizonte, municípios limítrofes e Betim).

a legislação vigente permitir, garantindo que os parâmetros / diretrizes estabelecidos pelo macrozoneamento metropolitano possam ser ajustados e diferenciados segundo o padrão existente, garantidos os patamares que promovam qualidade de vida; (ii) reconhecer e induzir à estratégias locais que identifiquem vazios adequados à produção da HIS com parâmetros compatíveis, especialmente nas proximidades das áreas de desenvolvimento e centralidades; (iii) permitir a utilização dos instrumentos do Estatuto da Cidade¹⁶ que auxiliam na resolução das necessidades habitacionais, identificando nos projetos estratégicos de desenvolvimento regional áreas onde o interesse comum deve prevalecer, orientando para a diversificação da ocupação do território com o objetivo de reduzir tendências de segregação socioespacial, acompanhar a valorização do solo e assegurar os territórios da HIS. Este terceiro elemento é extremamente complexo e demanda uma gestão conjunta do PMHIS-RMBH com os projetos de desenvolvimento territorial, particularmente a configuração das redes de centralidade e de estruturação urbana, bem como os arranjos interfederativos correspondentes.

Conforme já mencionado, o PMHIS-RMBH, como instrumento do planejamento habitacional metropolitano, deve garantir que as políticas e ações voltadas para o enfrentamento do quadro das necessidades habitacionais sejam coerentes e eficazes em relação às metas gerais de desenvolvimento metropolitano, sem ferir a harmonia entre os municípios e as competências federativas previstas na Constituição Federal de 1988. A habitação, reconhecida como interesse comum, não é comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e a todos os municípios afetados pelo fenômeno metropolitano.

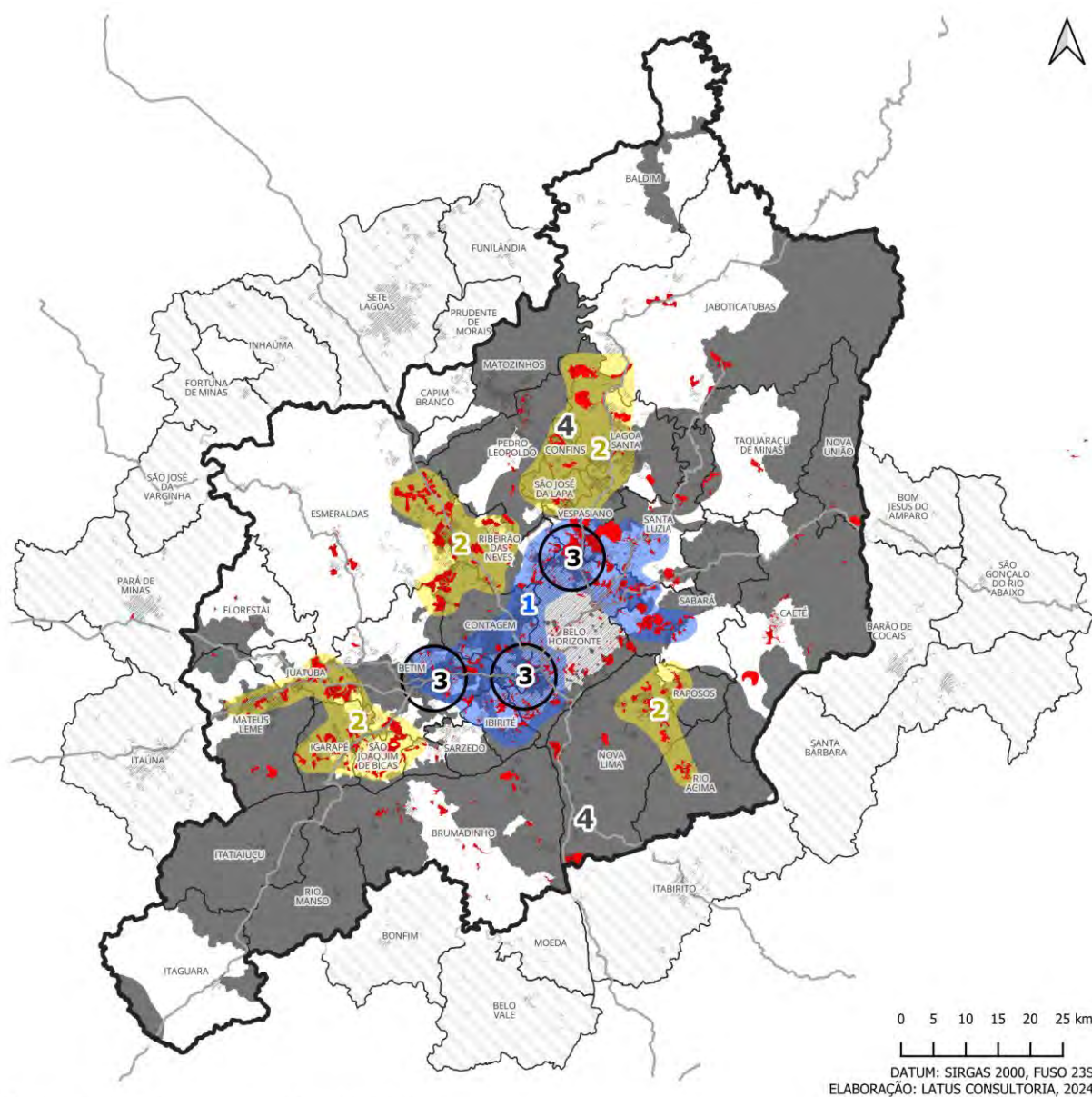
Pensar uma estratégia territorial metropolitana para a questão habitacional que identifique zonas destinadas a HIS onde prevalece o interesse metropolitano exige amplo debate nas instâncias estaduais e junto aos municípios. Essa não é a proposta deste item, embora tal resultado possa ser alcançado por meio de projetos específicos voltados para o desenvolvimento regional. O objetivo aqui é apontar grandes setores territoriais que concentram os problemas habitacionais consolidados, e as áreas que poderão demandar por maior acompanhamento ou ações específicas, porque se configuram como eixos onde a dinâmica do desenvolvimento está conformando e/ou pode vir conformar vetores onde os problemas habitacionais se acentuam.

Com o objetivo principal de orientar estratégias de gestão do solo, de monitoramento da expansão dos problemas habitacionais e de apoio às ações municipais, o PMHIS-RMBH delimita as áreas de interesse metropolitano da HIS.

¹⁶ O Artigo 9º da Lei Federal nº 13.089/2015 esclarece que no desenvolvimento urbano integrado de RMs serão utilizadas, entre outros instrumentos, zonas para aplicação compartilhada dos instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal nº 10.257/2011 (Estatuto da Cidade).

A Figura 2 apresenta a delimitação dessas áreas e o Quadro 21 suas características e objetivos.

Figura 2: Áreas de Interesse Metropolitano de HIS



ÁREAS DE INTERESSE METROPOLITANO DE HIS

■ NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS/FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS

■ MACROZONEAMENTO METROPOLITANO (EM ELABORAÇÃO - VERSÃO PRELIMINAR DE AGO/24)

① MUNICÍPIOS CONURBADOS - NÚCLEO INICIAL DE EXPANSÃO DE BH

② EIXOS DE CRESCIMENTO - OCUPAÇÃO INFORMAL

③ CENTRALIDADE DEMARCADA

④ CENTRALIDADE NÃO DEMARCADA

□ LIMITE DA RMBH

□ COLAR METROPOLITANO

■ ÁREAS URBANIZADAS

— SISTEMA VIÁRIO

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de CONSÓRCIO PDDI-RMBH SUSTENTÁVEL, 2024; IPEA, 2021.

Quadro 21: Caracterização e Objetivos das Áreas de Interesse Metropolitano de HIS

Caracterização		Objetivos
(1) Área Central Conurbada	Constituída pelos municípios de maior interface de conurbação com a capital Belo Horizonte, em especial aqueles que deram origem ao processo de metropolização (incluindo Betim). Estes municípios concentram, em larga escala, os problemas habitacionais consolidados relacionados à inadequação e ao déficit habitacional.	- Possibilitar o planejamento integrado da política habitacional para a produção de novas unidades em empreendimentos de maior escala e/ou nas interfaces dos municípios. - Determinar os núcleos/setores territoriais que necessitam de regularização de terras e aprimoramentos urbanos e arquitetônicos, considerados prioritários por estarem localizados em áreas de interesse metropolitano ou estarem associados a projetos de desenvolvimento regional.
(2) Eixos de Expansão Urbana com maior Informalidade da Ocupação	Vetores da expansão urbana metropolitana determinados por recente dinâmica econômica, com infraestrutura aprimorada, e que apresentam áreas de ocupação informal.	- Determinar os núcleos/setores territoriais que necessitam de regularização de terras e aprimoramentos urbanos e arquitetônicos, considerados prioritários por estarem localizados em áreas de interesse metropolitano ou estarem associados a projetos de desenvolvimento regional. - Monitorar a expansão da ocupação irregular por meio da fiscalização e acompanhamento da regularização. - Identificar áreas adequadas e estabelecer estratégias conjuntas preventivas de oferta de HIS para os municípios afetados.
(3) (4) Centralidades Consolidadas e Propostas	Áreas apontadas pelo PDUI-RMBH¹⁷ para a política de fortalecimento da rede de centralidades e zoneamentos destinados ao desenvolvimento econômico.	- Estabelecer uma política conjunta para a oferta de HIS quando da implementação das ações de fortalecimento e indutoras da formação de novas centralidades, que inclua reserva de áreas e medidas de estímulo à produção da HIS. - Acompanhar as áreas adjacentes às zonas de desenvolvimento econômico para prevenir a ocupação informal.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Importante destacar ainda, as principais considerações que permearam o Diagnóstico habitacional e que podem orientar na definição de diretrizes para o ordenamento e gestão dos territórios metropolitano e municipal. Para o PMHIS-RMBH, será estruturante estabelecer diretrizes e estratégias que minimizem o crescimento informal das cidades, que ampliem a oferta e condições de acesso à moradia adequada pelos setores de baixa renda, que monitorem o valor e disponibilidade da terra urbanizada bem localizada para o atendimento do déficit, que minimizem os processos de

¹⁷ A elaboração do novo PDUI da RMBH está em fase de elaboração. Todo material relativo ao PDUI foi acessado em reuniões de compartilhamento técnico e através de documentos preliminares, podendo, ao final do processo de elaboração do PDUI, ser modificadas.

gentrificação em áreas que recebem investimentos de estruturação e qualificação urbana. Parte dessas atribuições é de competência municipal, mas deverá ser considerada no planejamento das ações do PMHIS-RMBH a inclusão de estratégias de capacitação dos municípios no que se refere à gestão do solo e ordenamento territorial.

Os territórios rurais foram pouco abordados no Diagnóstico, devido à falta de informações. Contudo, não devem ser negligenciados, especialmente nos aspectos relacionados à regularização de seus núcleos informais. Deverá ser fortalecido o diálogo com setores que atuam mais diretamente nestes territórios, como Secretaria de Agricultura, Secretaria de desenvolvimento Econômico, Incra, entre outros.

São propostas as seguintes diretrizes relacionadas ao ordenamento e gestão do território metropolitano, necessárias à implementação da política habitacional estabelecida no Plano de Ação:

- Fortalecer a atuação dos municípios na promoção da regularização fundiária urbana e a melhoria das infraestruturas urbanas nos núcleos urbanos informais, com prioridade para os municípios conurbados que apresentam crescimento significativo
- Atender às prioridades estabelecidas para o interesse habitacional metropolitano nas macrozonas urbanas e orientar os municípios para a demarcação de ZEIS e implementação da regularização fundiária;
- Nas centralidades e macrozonas urbanas próximas às zonas industriais, incentivar municípios a promover seleção de terra para produção de HIS, incentivos legais e de regulação para fomento à produção HIS;
- Fortalecer o diálogo com os municípios de modo a capacitá-los e orientá-los a, não só incluir e regulamentar os instrumentos do Estatuto da Cidade mais apropriados aos seus contextos, mas aplicá-los de forma a selecionar terras e imóveis não utilizados ou subutilizados para o atendimento das necessidades habitacionais;
- Articular agentes públicos, privados e entidades sociais para formatação de um cadastro de terras e imóveis aptos à provisão habitacional nos municípios estratégicos para atender às necessidades habitacionais de interesse metropolitano;
- Orientar e fomentar a utilização de terrenos e imóveis públicos (União e Estado) para a política habitacional metropolitana;
- Providenciar e manter atualizado o levantamento fundiário da RMBH, a partir da cooperação entre órgãos, viabilizando a identificação de grandes áreas metropolitanas e sua viabilidade de uso segundo parâmetros locacionais e de suporte físico ambiental (PDUI-RMBH);
- Monitorar as políticas habitacionais desenvolvidas nos municípios, buscando a convergência às recomendações do contexto metropolitano (PDUI-RMBH);

- Garantir a vinculação das ações de regularização fundiária às ações de infraestrutura, recuperação ambiental e desenvolvimento social (PDUI-RMBH).

4.3 Cenários de Atendimento da Demanda Habitacional

4.3.1 Projeção do Fluxo e Formação de Domicílios

O fluxo de formação de domicílios consiste na variação do número total de domicílios entre dois períodos distintos, representando a constituição de novas Unidades Habitacionais (UHs). O fluxo será negativo quando se verifica uma redução no estoque de domicílios durante o intervalo analisado. Consequentemente, a medida de estoque será invariavelmente positiva, por se tratar de um valor acumulado, enquanto a medida de fluxo poderá apresentar valores positivos ou negativos. Os fluxos positivos são observados em unidades territoriais que experimentam um aumento no número total de domicílios, ou seja, onde, na prática, ocorre a construção de novas moradias impulsionada por fatores como casamentos, separações, imigração, entre outros fenômenos (Oliveira, Givisiez e Rios, 2009).

O fluxo de formação de domicílios constitui um instrumento relevante para a gestão pública, uma vez que permite dimensionar, a priori, o incremento anual no número de moradias. Essa demanda, quando qualificada pelas características socioeconômicas da população, possibilita estimar os recursos necessários para atender à demanda por moradias de interesse social, aprimorando a focalização e a eficácia das políticas públicas por meio da antecipação (Oliveira, Givisiez e Rios, 2009).

Ao analisar o fluxo de formação de domicílios, ou seja, a quantidade de domicílios acrescida na RMBH, é crucial considerar que nem todo aumento no número de domicílios deve ser interpretado como uma diminuição do déficit habitacional. Sem uma análise aprofundada do tipo e da qualidade dessas novas UHs, não é possível determinar se elas atendem aos critérios de adequação e salubridade, ou se, ao contrário, configuram-se como moradias precárias ou inadequadas. É fundamental ponderar que o aumento no número de domicílios pode não estar necessariamente relacionado à redução do déficit habitacional, podendo ser reflexo de uma demanda por novas moradias por parte de famílias com maior poder aquisitivo, que buscam UHs mais amplas ou em localizações mais privilegiadas. Para reativar a demanda no mercado imobiliário, os capitais investidos devem ser capazes de superar a depreciação física natural das edificações ao longo do tempo (Abramo, 2007).

A estratégia para alcançar esse objetivo consiste em adotar uma prática comum a outros setores de bens duráveis: promover a diferenciação contínua dos produtos. Essa diferenciação, ao

introduzir inovações e aprimoramentos, induz uma obsolescência percebida nos bens existentes, incentivando a substituição por novas unidades, mesmo que as antigas ainda apresentem condições adequadas de uso (Abramo, 2007).

Essa depreciação fictícia de uma parte dos estoques imobiliários promove um mercado secundário que será determinante na manutenção da liquidez do mercado de imóveis novos. Isto é, a depreciação fictícia deve ser de tal forma que os imóveis depreciados tenham ainda vida útil e, sobretudo, representem uma opção de moradia para estratos sociais inferiores aos que residiam anteriormente nessa espacialidade (Abramo, 2007 p. 45).

Com base nos dados dos dois últimos Censos Demográficos (Tabela 3), é possível calcular o fluxo de domicílios na RMBH e no Colar Metropolitano. Em 2010, o Censo contabilizou 1.505.073 domicílios particulares permanentes (DPP) na RMBH. Já em 2022, esse número ascendeu a 2.266.664 domicílios, o que representa um aumento de 761.591 domicílios. Considerando um período de 12 anos entre os dois Censos, a taxa anual de crescimento do número de domicílios na RMBH foi de aproximadamente 5,05%. Os municípios que apresentaram as maiores taxas de crescimento no número de domicílios foram: Jaboticatubas, Taquaraçu de Minas, Esmeraldas, Itatiaiuçu, Mateus Leme, Florestal, Juatuba, Rio Manso, São Joaquim de Bicas e Lagoa Santa. Todos esses municípios registraram variações superiores a 10% ao ano. Merecem destaque Jaboticatubas e Taquaraçu de Minas, com taxas de crescimento de 19% cada (ao ano), representando quase quatro vezes a média da RMBH. Em contrapartida, Belo Horizonte apresentou uma variação de 3% ao ano (entre 2010 e 2022), passando de 762.075 DPP para 1.025.280 DPP (IBGE, 2024a).

Tabela 3: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 a 2022 na RMBH

Local	Município	2010	2022	Variação
Capital	Belo Horizonte	762075	1025280	34,5%
RMBH	Taquaraçu de Minas	1162	3798	226,9%
RMBH	Itatiaiuçu	3074	7827	154,6%
RMBH	Juatuba	6808	15884	133,3%
RMBH	Rio Manso	1689	3792	124,5%
RMBH	São Joaquim de Bicas	6799	15145	122,8%
RMBH	Lagoa Santa	15734	34681	120,4%
RMBH	Igarapé	10391	22146	113,1%
RMBH	Rio Acima	2631	5467	107,8%
RMBH	Sarzedo	7339	15168	106,7%
RMBH	Nova Lima (MG)	24203	48224	99,2%
RMBH	Confins	1698	3355	97,6%
RMBH	Mário Campos	3870	7145	84,6%
RMBH	Itaguara	3987	7219	81,1%
RMBH	Vespasiano	29790	53103	78,3%
RMBH	Matozinhos	9871	16222	64,3%
RMBH	Ribeirão das Neves	85135	135387	59,0%
RMBH	Caeté	11877	18593	56,5%
RMBH	Betim	112591	176129	56,4%
RMBH	Pedro Leopoldo	17510	27180	55,2%
RMBH	Raposos	4379	6723	53,5%
RMBH	Sabará	36479	55948	53,4%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2010; 2024.

Quanto ao Colar Metropolitano, Tabela 4, em 2010, o Censo registrou um total de 163.283 domicílios particulares permanentes. Doze anos mais tarde, em 2022, o número de domicílios havia aumentado para 271.176, o que representa um fluxo de 107.893 novos domicílios. Esse incremento se traduz em uma taxa média anual de crescimento de aproximadamente 7,23%, evidenciando uma dinâmica habitacional mais acentuada no Colar Metropolitano durante o período em questão (IBGE, 2024a).

Tabela 4: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 a 2022 no Colar Metropolitano

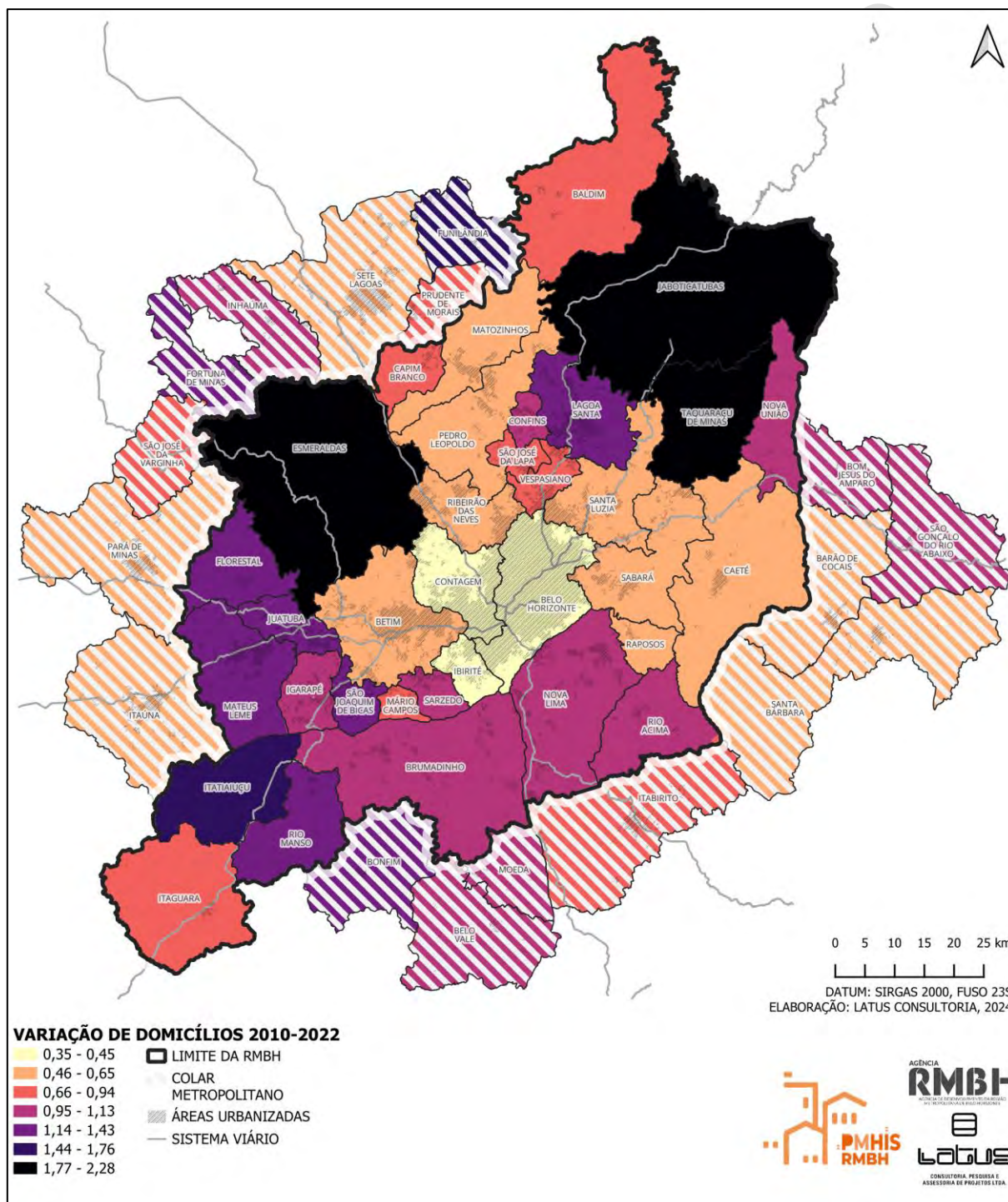
Local	Município	2010	2022	Variação
Colar	Barão de Cocais	8435	13516	60,2%
Colar	Belo Vale	2471	4962	100,8%
Colar	Bom Jesus do Amparo	1581	3155	99,6%
Colar	Bonfim	2441	5856	139,9%
Colar	Fortuna de Minas	820	1823	122,3%
Colar	Funilândia	1149	3166	175,5%
Colar	Inhaúma	1652	3352	102,9%
Colar	Itabirito	13247	24441	84,5%
Colar	Itaúna	26669	42811	60,5%
Colar	Moeda	1479	3124	111,2%
Colar	Pará de Minas	25480	41369	62,4%
Colar	Prudente de Moraes	2701	4978	84,3%
Colar	Santa Bárbara	7990	13158	64,7%
Colar	São Gonçalo do Rio Abaixo	2752	5720	107,8%
Colar	São José da Varginha	1305	2495	91,2%
Colar	Sete Lagoas	63111	97250	54,1%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2010; 2024.

A dinâmica do fluxo de domicílios na RMBH e Colar Metropolitano pode ser visualizada na Figura 3, onde a intensidade da variação no número de domicílios particulares permanentes por município é representada por gradientes de cores, sendo as tonalidades mais escuras indicativas de uma maior variação.

A análise da figura permite constatar um padrão espacial nítido: nos últimos 12 anos, a maior intensidade dessa variação se concentrou em municípios mais afastados do centro da metrópole, sobretudo nas regiões norte, oeste e sul. Essa tendência sugere um processo de expansão urbana em direção a essas áreas, como apontado no relatório de Diagnóstico desse Plano (PMHIS-RMBH), impulsionado por diversos fatores, como a busca por terrenos mais acessíveis, a implantação de novos empreendimentos imobiliários e a melhoria da infraestrutura de transporte.

Figura 3: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 a 2022 na RMBH e Colar Metropolitano



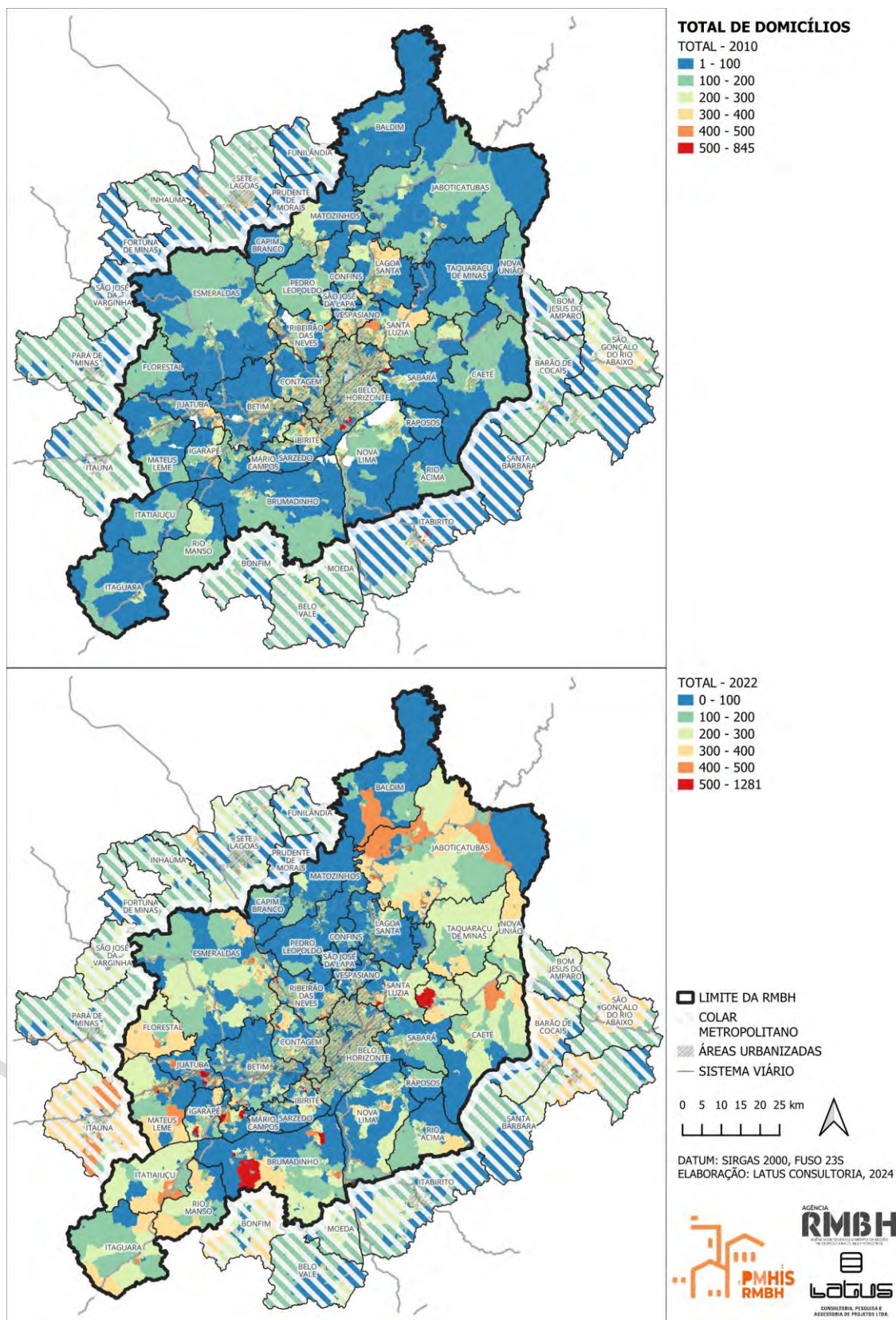
Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2010; 2024.

A análise intraurbana dos domicílios, com base nos dados dos setores censitários dos Censos Demográficos de 2010 e 2022, revela importantes dinâmicas, apesar das limitações impostas pela variação na delimitação desses setores entre os dois períodos, que impede uma análise quantitativa precisa.

Conforme ilustrado na Figura 4, é possível observar um padrão espacial significativo: a maior concentração de domicílios, representada pelas cores mais vermelhas, tende a circundar o núcleo central da RMBH. Essa tendência sugere um processo de expansão urbana centrífuga, com o adensamento populacional e a construção de novas moradias ocorrendo preferencialmente nas áreas periféricas.

Alguns casos específicos ilustram essa dinâmica. Em Jaboticatubas, por exemplo, muitos setores, especialmente aqueles mais distantes do centro geográfico do município, experimentaram um aumento expressivo no número de domicílios. Em Brumadinho, destaca-se o setor limítrofe com Bomfim, que também apresentou um crescimento considerável. Em Sabará, um setor na extremidade do limite com Santa Luzia exibe uma dinâmica de crescimento notável.

Figura 4: Domicílios Particulares Permanentes de 2010 e 2022 por Setor Censitário da RMBH e Colar Metropolitano

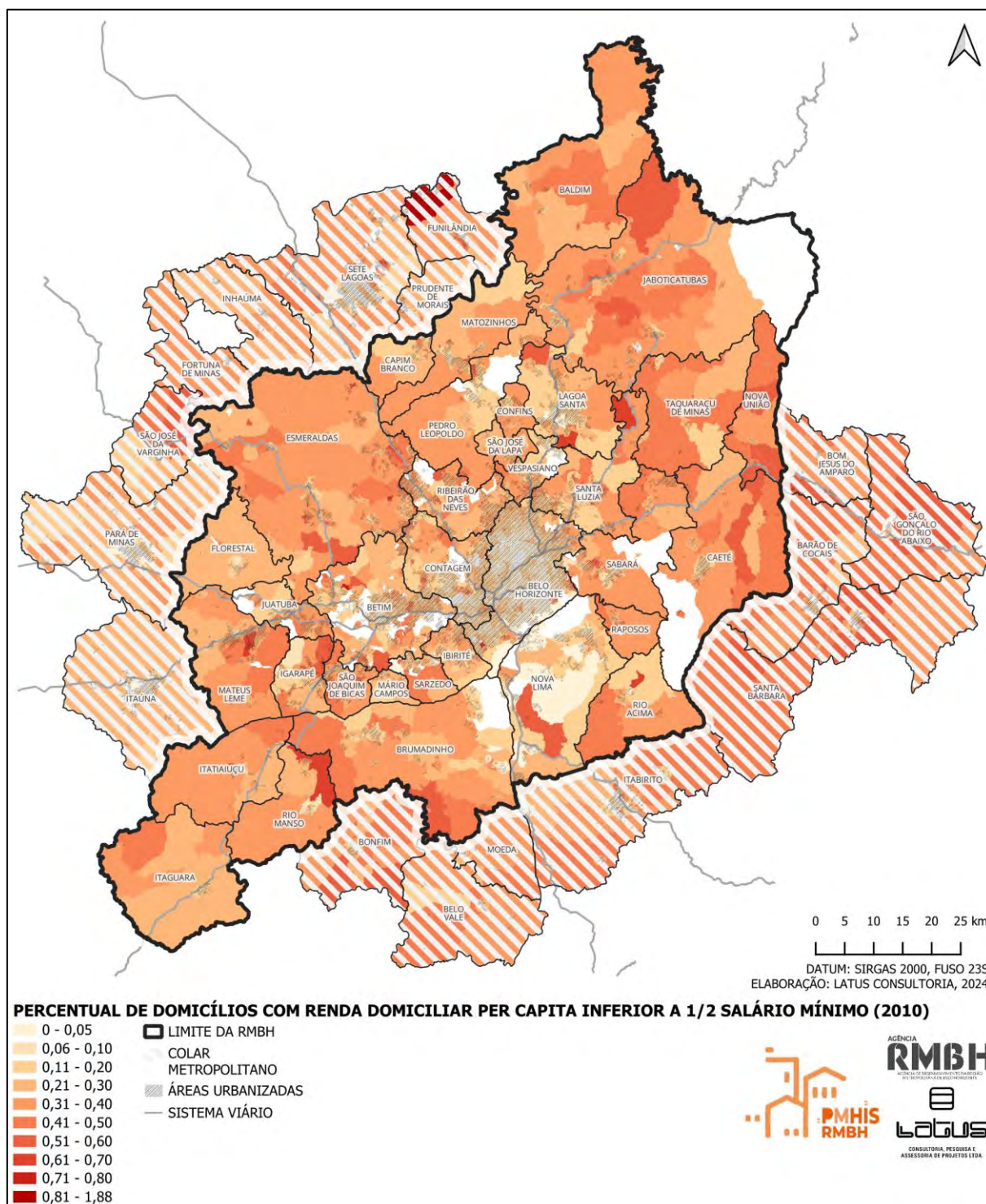


Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2010; 2024.

A análise comparativa entre os mapas da Figura 4 (crescimento do número de domicílios) e da Figura 5 (rendimento domiciliar per capita em 2010) oferece uma perspectiva importante para a compreensão da dinâmica habitacional na RMBH e a focalização de políticas públicas. Embora os limites dos setores censitários tenham se alterado entre 2010 e 2022, a sobreposição visual dos dados permite identificar tendências.

A Figura 5 observa-se em vermelho mais escuro, os setores censitários com maior porcentagem de domicílios com renda domiciliar *per capita* até 1/2 salário mínimo (uma situação que podemos atribuir a vulnerabilidade social). Dessa forma, comparando os mapas das Figuras 4 e 5 podemos nos aproximar da questão colocada acima, qual seja: que a análise do incremento de moradias com uma análise das características socioeconômicas da população, permite aprimorar a focalização das políticas públicas de habitação.

Figura 5: Renda Domiciliar *per capita* até ½ Salário Mínimo em 2010



elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2010.

A análise dos dados dos Censos Demográficos 2010 e 2022 revela que, em Jaboticatubas, os setores censitários que experimentaram o maior incremento populacional são aqueles em que 30% a 50% dos domicílios apresentavam, em 2010, uma renda domiciliar *per capita* de até meio salário mínimo, condição que caracteriza uma situação de vulnerabilidade social. Essa mesma dinâmica é observada em Baldim.

Em Brumadinho, identificamos duas situações distintas. No setor com expressivo aumento de domicílios, situado no limite com o município de Bomfim, também se verificava, em 2010, uma considerável vulnerabilidade social, com 30% a 40% dos domicílios nessa faixa de renda. Em contraste, o setor que apresenta o maior número de domicílios em 2022 era, em 2010, um setor de baixa vulnerabilidade.

Em Itatiaiuçu, o setor que registrou o maior incremento no número de domicílios coincide com aquele que, em 2010, apresentava a menor vulnerabilidade social no âmbito municipal.

Expandindo a análise para a escala do PMHIS-RMBH, podemos concluir que há uma dinâmica significativa de formação de novos domicílios, em 2022, em regiões mais afastadas do centro regional, que também se caracterizam por abrigar populações mais vulneráveis, com 20% a 50% dos domicílios apresentando renda *per capita* de até meio salário mínimo em 2010.

Nos parágrafos precedentes, buscamos compreender a dinâmica do fluxo de domicílios mediante a análise de dados retrospectivos, abrangendo o passado (2010) e o presente (dados de 2022). Contudo, considerando que este documento visa orientar a política habitacional da RMBH nos próximos anos, torna-se necessário empreender um esforço de projeção desses dados para o futuro.

A dinâmica do fluxo de domicílios está intrinsecamente ligada à dinâmica da economia. Desse modo, qualquer estimativa baseada em dados pretéritos, como a projeção aqui apresentada, tem por objetivo principal delinear cenários macro para o futuro, sem a pretensão de fornecer um detalhamento preciso para cada período específico.

Para a elaboração dessa estimativa, foi considerada a taxa de crescimento anual de domicílios em cada município, obtida a partir da comparação dos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para os anos de 2010 e 2022, conforme previamente apresentado. O ponto de partida para as projeções foi o ano de 2022, e o número de domicílios foi multiplicado pela taxa de crescimento correspondente a cada período futuro. A Tabela 5 apresenta os dados projetados para a RMBH, enquanto a Tabela 6 contempla as projeções para o Colar Metropolitano.

Tabela 5: Projeção do Fluxo de Domicílios da RMBH

Local	Município	Projeção 2025	Projeção 2030	Projeção 2035	Projeção 2040	Projeção 2045	Projeção 2050
Capital	Belo Horizonte	1.113.808	1.261.354	1.408.900	1.556.446	1.703.992	1.851.538
RMBH	Jaboticatubas	19.216	21.762	24.308	26.853	29.399	31.944
RMBH	Taquaraçu de Minas	4.126	4.673	5.219	5.766	6.312	6.859
RMBH	Esmeraldas	52.490	59.443	66.397	73.350	80.303	87.257
RMBH	Itatiaiuçu	8.503	9.629	10.756	11.882	13.008	14.135
RMBH	Mateus Leme	22.648	25.648	28.649	31.649	34.649	37.649
RMBH	Florestal	5.237	5.931	6.625	7.319	8.012	8.706
RMBH	Juatuba	17.256	19.541	21.827	24.113	26.399	28.685
RMBH	Rio Manso	4.119	4.665	5.211	5.757	6.302	6.848
RMBH	São Joaquim de Bicas	16.453	18.632	20.812	22.991	25.171	27.350
RMBH	Lagoa Santa	37.676	42.666	47.657	52.648	57.639	62.630
RMBH	Igarapé	24.058	27.245	30.432	33.619	36.806	39.993
RMBH	Rio Acima	5.939	6.726	7.513	8.299	9.086	9.873
RMBH	Sarzedo	16.478	18.660	20.843	23.026	25.209	27.392
RMBH	Nova União	3.710	4.201	4.693	5.184	5.676	6.167
RMBH	Brumadinho	23.639	26.770	29.902	33.033	36.165	39.296
RMBH	Nova Lima	52.388	59.328	66.268	73.207	80.147	87.087
RMBH	Confins	3.645	4.127	4.610	5.093	5.576	6.059
RMBH	Baldim	5.337	6.044	6.751	7.458	8.165	8.872
RMBH	São José da Lapa	11.733	13.287	14.841	16.395	17.949	19.504
RMBH	Mário Campos	7.762	8.790	9.818	10.847	11.875	12.903
RMBH	Itaguara	7.842	8.881	9.920	10.959	11.998	13.037
RMBH	Capim Branco	5.170	5.855	6.540	7.224	7.909	8.594
RMBH	Vespasiano	57.688	65.330	72.972	80.614	88.256	95.898
RMBH	Matozinhos	17.623	19.957	22.292	24.626	26.961	29.295

RMBH	Ribeirão das Neves	147.077	166.560	186.044	205.527	225.010	244.493
RMBH	Caeté	20.198	22.874	25.550	28.225	30.901	33.577
RMBH	Betim	191.337	216.683	242.030	267.376	292.722	318.069
RMBH	Pedro Leopoldo	29.527	33.438	37.350	41.261	45.173	49.084
RMBH	Santa Luzia	98.046	111.034	124.022	137.010	149.998	162.987
RMBH	Raposos	7.303	8.271	9.238	10.206	11.173	12.141
RMBH	Sabará	60.779	68.830	76.882	84.933	92.984	101.036
RMBH	Ibirité	72.940	82.603	92.265	101.928	111.590	121.253

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2024a.

Tabela 6: Projeção do Fluxo de Domicílios do Colar Metropolitano

Local	Município	Projeção 2025	Projeção 2030	Projeção 2035	Projeção 2040	Projeção 2045	Projeção 2050
Colar	Barão de Cocais	14.683	16.628	18.573	20.518	22.463	24.408
Colar	Belo Vale	5.390	6.105	6.819	7.533	8.247	8.961
Colar	Bom Jesus do Amparo	3.427	3.881	4.335	4.790	5.244	5.698
Colar	Bonfim	6.362	7.204	8.047	8.890	9.733	10.575
Colar	Fortuna de Minas	1.980	2.243	2.505	2.767	3.030	3.292
Colar	Funilândia	3.439	3.895	4.351	4.806	5.262	5.717
Colar	Inhaúma	3.641	4.124	4.606	5.089	5.571	6.053
Colar	Itabirito	26.551	30.069	33.586	37.103	40.620	44.138
Colar	Itaúna	46.508	52.668	58.829	64.990	71.151	77.312
Colar	Moeda	3.394	3.843	4.293	4.742	5.192	5.642
Colar	Pará de Minas	44.941	50.894	56.848	62.801	68.754	74.708
Colar	Prudente de Moraes	5.408	6.124	6.841	7.557	8.273	8.990
Colar	Santa Bárbara	14.294	16.188	18.081	19.975	21.868	23.762
Colar	São Gonçalo do Rio Abaixo	6.214	7.037	7.860	8.683	9.507	10.330
Colar	São José da Varginha	2.710	3.069	3.429	3.788	4.147	4.506
Colar	Sete Lagoas	105.647	119.642	133.637	147.632	161.627	175.622

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2024a.

Como partimos de dados já analisados dos Censos de 2010 e 2022 do IBGE, a dinâmica segue a mesma lógica que cabe ser destacada novamente. Ambas as regiões, RMBH e Colar Metropolitano, demonstram um crescimento no número de domicílios ao longo do período projetado. Esse crescimento traz consigo desafios importantes para o planejamento urbano e a gestão pública. A expansão da área urbana demanda investimentos em infraestrutura, como redes de água e esgoto, energia elétrica, transporte público e equipamentos sociais. O planejamento integrado e a gestão eficiente desses recursos serão importantes para garantir a qualidade de vida da população.

A RMBH apresenta um volume muito maior de domicílios e um crescimento absoluto mais expressivo em comparação ao Colar Metropolitano. No entanto, a análise detalhada dos dados revela uma heterogeneidade considerável entre os municípios que a compõem.

- Belo Horizonte: A capital, apesar de apresentar um crescimento constante, o faz em um ritmo menor que outros municípios, o que pode ser atribuído à sua já elevada densidade populacional. Essa tendência sugere a necessidade de políticas que promovam o adensamento urbano e a revitalização de áreas degradadas.
- Municípios com Crescimento Acelerado: Jaboticatubas, Taquaraçu de Minas e Esmeraldas se destacam com as maiores taxas de crescimento, o que pode estar associado à expansão da fronteira urbana, como analisado no Diagnóstico desse Plano, à atração de novos empreendimentos e à migração de pessoas em busca de moradias mais acessíveis. Essa dinâmica exige atenção especial do poder público para garantir o planejamento adequado dessas áreas.
- Crescimento Moderado e Expansão Urbana: Municípios como Ribeirão das Neves, Betim e Santa Luzia, localizados próximos à capital, também apresentam um crescimento considerável no número de domicílios. Essa expansão urbana, impulsionada pela proximidade com Belo Horizonte e a melhoria da infraestrutura de transporte, demanda investimentos em mobilidade urbana, equipamentos sociais e políticas de habitação que atendam às necessidades da população local.

O Colar Metropolitano, embora apresente um volume menor de domicílios, exhibe taxas de crescimento relativo mais elevadas em alguns municípios, indicando uma expansão urbana mais acelerada e um potencial de transformação significativo.

- Sete Lagoas: Com o maior número de domicílios e um crescimento expressivo, Sete Lagoas consolida sua importância como polo regional. Essa dinâmica exige um planejamento urbano estratégico que garanta a infraestrutura e os serviços públicos necessários para atender à crescente demanda.

- Crescimento Acelerado e Novos Polos de Desenvolvimento: Municípios como Barão de Cocais, Itabirito e Pará de Minas apresentam taxas de crescimento elevadas. Essa expansão acelerada oferece oportunidades de desenvolvimento econômico e social, mas também demanda atenção para questões como a preservação ambiental e a gestão dos impactos sociais do crescimento.

Até o presente momento, nossa análise se concentrou no fluxo de domicílios, considerando a sua relação com a renda e projetando cenários futuros. Conforme salientado no início deste item (4.3.1.), o crescimento do número de domicílios não implica necessariamente uma redução direta do déficit habitacional.

Na próxima seção, com base nos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), e não mais no Censo Demográfico, aprofundaremos a análise da estimativa do déficit habitacional apresentada no Diagnóstico deste PMHIS-RMBH, adotando uma perspectiva que privilegia a questão da renda.

4.3.2 Estimativas e Cenários para Atendimento da Demanda Habitacional

O objetivo deste item é consolidar um marco referencial, que oriente as propostas do Plano de Ação do PMHIS-RMBH que visam o enfrentamento do quadro de necessidades habitacionais. Trata de complementar o quadro diagnosticado em etapa anterior por meio da construção de novos insumos e definição de cenários, que ampliam as análises realizadas e contribuem na delimitação dos possíveis arranjos para a intervenção.

A construção de insumos e cenários tem por principal objetivo identificar a parcela da demanda habitacional a ser caracterizada como de interesse social, estabelecendo as prioridades de atendimento na formulação dos programas e ações propostos por este PMHIS-RMBH. Trata-se de delimitar quantitativamente dentre as situações de déficit habitacional e de inadequação da moradia estimados na etapa de Diagnóstico, a parcela a ser o atendimento prioritário pelas políticas públicas locais, contribuindo para prospectar as metas físicas, financeiras e temporais dos programas propostos. Orienta também na proposição das ações necessárias à sua consecução incluindo distintos agentes da produção habitacional, e consideradas as orientações do sistema de financiamento vigente das políticas de provisão da moradia estabelecidas no âmbito federal e estadual, as competências nos arranjos interfederativo e o disposto na estratégia territorial.

Neste contexto, dois temas são priorizados: (i) a estratificação das necessidades habitacionais por recorte de renda e (ii) um aprofundamento sobre o sistema de financiamento no que se refere ao atendimento das demandas habitacionais segundo classes de rendimento. Complementa a elaboração dos cenários, a definição de um horizonte temporal para a implementação das ações

propostas no Plano de Ação considerados o lapso temporal para a gestão metropolitana e monitoramento das ações propostas, e para o atendimento das demandas habitacionais.

Retoma-se o instruído pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) quando da formulação da política nacional que criou dois subsistemas para o financiamento habitacional – o de HIS e o de mercado. Esta divisão pressupõe o estabelecimento de ações diferenciadas para cada público, considerando a distribuição das demandas habitacionais e projeção da demanda habitacional futura, segundo a estratificação da demanda por faixas de rendimento. O sistema foi concebido com a lógica de aportar recursos não onerosos e subsídios para atendimento das demandas habitacionais dos setores de menor renda, definindo uma série de outras estratégias para ampliar a capacidade de inserção de maiores parcelas da demanda no sistema de financiamento de mercado (Brasil, 2005).

Com o lançamento do PMCMV em 2009, este passa a concentrar a maior parte do financiamento público para a produção habitacional. A estratégia de financiamento e subsídios adota novo formato, mas mantém a prioridade do subsídio para a faixa de demanda considerada de interesse social e disponibiliza recursos onerosos a juros variados para o mercado privado (Brasil, 2009). Atualmente, o financiamento federal vigente permanece viabilizando os dois subsistemas: o subsidiado, e o de mercado, que mantém os juros diferenciados para os distintos grupos de rendimento da demanda segundo origem dos recursos financeiros.

Atualmente, a principal linha de financiamento para a produção de UHs é o programa PMCMV. O PMCMV oferece duas modalidades principais de assistência habitacional: produção habitacional subsidiada e aquisição financiada. Na produção habitacional subsidiada, destinada à Faixa 1 de renda, são utilizados recursos do Orçamento Geral da União (OGU) em três modalidades: MCMV - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), onde os empreendimentos são contratados por iniciativa dos Entes Públicos Locais ou Empresas do Setor da Construção Civil; MCMV - Entidades, que concede financiamento subsidiado a pessoas físicas associadas a entidades privadas sem fins lucrativos; e MCMV - Rural, que visa oferecer moradia para agricultores familiares e outras comunidades tradicionais residentes em áreas rurais. A linha de aquisição financiada disponibiliza financiamento habitacional às Faixas 1, 2 e 3 de renda, através de operações de crédito com recursos do Fundo Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Os mutuários das Faixas 1 e 2 podem também receber subsídios em seus financiamentos, conhecidos como descontos, de acordo com a renda. O Quadro 22 faz uma síntese das modalidades do PMCMV de maior interesse para o planejamento do atendimento das demandas habitacionais¹⁸ (Brasil, 2024c).

¹⁸ No relatório do Diagnóstico, correspondente ao Produto 2A deste PMHIS-RMBH, encontra-se detalhada a metodologia empregada para a estimativa do déficit habitacional aqui abordado. Para uma compreensão mais aprofundada, recomenda-se a consulta ao subcapítulo 4.2.3 do referido documento.

Quadro 22: Linhas Programáticas do PMCMV de Produção de Unidades Habitacionais

PMCMV	Linha Programática	Faixa de Renda*	Fonte de Recurso	Agente Executor ou Outras Informações
MCMV – FAR	Produção de Unidade Urbana	Faixa 1 Faixa 2	OGU-FAR	Ente Público ou Empresa Construtora
MCMV – Entidades	Produção de Unidade Urbana Financiamento Subsidiado	Faixa 1	OGU- FDS	Entidade Privada Sem Fins Lucrativos
MCMV – Rural	Produção ou Melhoria de Unidade Rural	Faixa 1	OGU	Ente Público; Entidade Privada Sem Fins Lucrativos
MCMV – FGTS	Produção ou Aquisição de UH Urbana/ Financiamento com juros segundo renda	Faixa 1 Faixa 2 Faixa 3	FGTS	Empresa Construtora – Possibilidade de subsídios faixa 1 e 2

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Brasil, 2024c.

Considerado o financiamento disponibilizado, o passo seguinte na construção dos cenários de atendimento da demanda habitacional é verificar a distribuição do déficit habitacional identificado para a RMBH, segundo recorte de renda.

Na etapa de Diagnóstico as necessidades habitacionais foram estimadas compatibilizando os conceitos e base metodológica da Fundação João Pinheiro (FJP) elaborada para o déficit habitacional e inadequação de domicílios no Brasil entre 2016 e 2019, com os dados do Censo Demográfico de 2022 já disponibilizados e os dados da PNAD de 2022, que permitiram desagregar os dados para os municípios. Nesta etapa propositiva aprofunda-se a análise das necessidades habitacionais, estratificando o quadro diagnosticado segundo classes de rendimento, para o recorte territorial da RMBH, capital e demais municípios da RMBH. Neste procedimento, se mantém a base metodológica, mas são analisados exclusivamente os dados retirados da PNAD contínua do ano de 2022. Apresenta-se os resultados.

Na RMBH, foi identificado um déficit quantitativo de 122.422 moradias (Latus Consultoria, 2024). Cerca de 23.305 domicílios correspondem a famílias com rendimento domiciliar *per capita* mensal de até 1/4 de salário mínimo, e 19.845 domicílios de famílias com rendimento *per capita* mensal entre 1/4 e 1/2 salário mínimo.

Na capital Belo Horizonte, foi identificado um déficit quantitativo de cerca de 8.865 domicílios em famílias com rendimento domiciliar *per capita* mensal de até 1/4 de salário mínimo. Cerca de 5.025 domicílios correspondem a famílias com rendimento *per capita* mensal entre 1/4 e 1/2 salário mínimo. Nos demais municípios das RMBH cerca de 14.400 famílias com rendimento domiciliar *per capita* mensal de até 1/4 de salário mínimo, e cerca de 14.820 com rendimento entre 1/4 e 1/2 de salário mínimo. A Tabela 7 apresenta os dados de cada região segundo as faixas de rendimento.

Tabela 7: Distribuição do Déficit Habitacional da RMBH segundo Faixas de Rendimento

Rendimento per capita em SM	RMBH		Belo Horizonte		Demais municípios	
Até 1/4	23.305	19%	8.865	14%	14.440	24%
Mais de 1/4 até 1/2	19.845	16%	5.025	8%	14.820	25%
Mais de 1/2 até 1	36.539	30%	20.185	33%	16.354	27%
Mais de 1 até 2	27.916	23%	16.980	27%	10.937	18%
Mais de 2	14.816	12%	11.030	18%	3.787	6%
Total	122.422	100%	62.085	100%	60.337	100%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2024b.

Em relação aos componentes do déficit habitacional levantou-se os dados correspondentes ao ônus excessivo com aluguel visto ser o maior componente do déficit estimado em 2022 e pelo fato da SEDESE ter um programa exclusivamente direcionado para estas situações – o Programa Auxílio Porta de Entrada (Latus Consultoria, 2024). É elemento relevante que poderá contribuir na formulação e implementação das políticas delimitadas no âmbito municipal e estadual.

O número de famílias que apresenta comprometimento excessivo da renda com aluguel é de cerca de 91.250 em toda a RMBH, sendo aproximadamente 23.305 em famílias com até 1/4 de salário mínimo *per capita*, 14.479 em famílias entre 1/4 e 1/2 salário mínimo *per capita* e 27.476 em famílias entre 1/2 e 1 salário mínimo *per capita*.

Na capital Belo Horizonte, estima-se que cerca de 50.206 famílias se enquadram na situação de ônus excessivo com aluguel, sendo aproximadamente 8.865 em famílias com até 1/4 de salário mínimo *per capita*, 4.518 em famílias entre 1/4 e 1/2 de salário mínimo *per capita* e 17.031 famílias entre 1/2 e 1 salário mínimo *per capita*. Nos demais municípios das RMBH cerca de 14.440 famílias com rendimento domiciliar *per capita* mensal de até 1/4 de salário mínimo, aproximadamente 9.961 com rendimento entre 1/4 e 1/2 de salário mínimo e 10.445 famílias entre 1/2 e 1 salário mínimo *per capita*. A Tabela 8 apresenta os dados de cada região segundo as faixas de rendimento.

Tabela 8: Famílias em Situação de Ônus Excessivo com Aluguel segundo Faixas de Rendimento

Rendimento <i>per capita</i> em salário mínimo	RMBH		Belo Horizonte		Demais municípios da RMBH	
Até 1/4	23.305	26%	8.865	18%	14.440	35%
Mais de 1/4 até 1/2	14.479	16%	4.518	9%	9.961	24%
Mais de 1/2 até 1	27.476	30%	17.031	34%	10.445	25%
Mais de 1 até 2	17.830	20%	12.408	25%	5.422	13%
Mais de 2	8.159	9%	7.384	15%	775	2%
Total	91.250	100%	50.206	100%	41.044	100%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2024b.

O déficit habitacional quantitativo com recorte para os domicílios localizados nas áreas rurais da RMBH apresentou apenas 369 famílias, sendo 275 com rendimento *per capita* mensal entre 1/2 e 1 salário mínimo e 94 com mais de 2 salários mínimos. A capital Belo Horizonte não contém área rural

sendo seu território integralmente urbano. A Tabela 9 demonstra a distribuição do déficit habitacional rural por faixas de renda.

Tabela 9: Distribuição do Déficit Habitacional Rural segundo Faixas de Rendimento

Rendimento <i>per capita</i> em salário mínimo	RMBH		Belo Horizonte		Demais municípios	
Até 1/4	0	-	0	-	0	-
Mais de 1/4 até 1/2	0	-	0	-	0	-
Mais de 1/2 até 1	275	74%	0	-	275	74%
Mais de 1 até 2	0	-	0	-	0	-
Mais de 2	94	26%	0	-	94	26%
Total	369	100%	0	-	369	100%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2024b.

Estabelecida a distribuição do déficit habitacional segundo faixas de rendimento domiciliar *per capita*, é importante estabelecer a parcela da demanda de interesse social que o PMHIS-RMBH deve abarcar e classificá-las, consideradas as faixas de atendimento estabelecidas pelas políticas e o financiamento habitacional vigente. Esta avaliação permitirá prospectar, quando do planejamento das políticas de âmbito local, um recorte que contempla metas de atendimento a serem executadas pelo poder público e aquelas que poderão ser atendidas por agentes sociais e privados.

Considerado o valor do salário mínimo nacional e adotada a composição familiar de 3 pessoas por domicílio¹⁹ podemos estabelecer a aproximação das faixas do financiamento federal com o correspondente em rendimentos familiar *per capita*. O Quadro 23 sistematiza esta correspondência.

Quadro 23: Correspondência das Faixas de Rendimento do PMCMV com Rendimento Domiciliar

Valor do rendimento para enquadramento no PMCMV		Correspondência segundo rendimento familiar <i>per capita</i> *	
Faixa 1	Renda Bruta familiar até R\$ 2.640,0	Até ½ salário mínimo	Até R\$ 2.118,00
Faixa 2	Renda Bruta familiar de R\$ 2.641,00 a R\$ 4.400,00	Mais de ½ até 1 salário mínimo	De R\$ 2.119,00 a R\$ 4.236,00
Faixa 3	Renda Bruta familiar de R\$ 4.401,00 a R\$ 8.000,00	Mais de 1 até 2 salários mínimos	De R\$ 4.237,00 a R\$ 8.472,00

* (para composição familiar de 3 pessoas/ salário mínimo nacional equivalente a R\$ 1.412,00)

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de IBGE, 2024b; Brasil, 2024c.

Retomando a distribuição do déficit estratificado segundo faixas de rendimento e considerada a compatibilização com as faixas do financiamento vigente, podemos verificar as altas concentrações do déficit nas Faixas 1 e 2 para as três territorialidades. Somadas, concentram 65% do déficit da RMBH, 55% para a capital e 76% para os demais municípios. Cabe destacar a alta incidência do déficit para domicílios com rendimentos de até 1/2 mínimo *per capita*, indicador que determina a situação

¹⁹ Segundo o Censo Demográfico de 2022, a média de pessoas por domicílio para o Estado de Minas Gerais corresponde a 2,8.

de pobreza predominando no recorte dos demais municípios da RMBH (cerca de 50%). O Tabela 10 a seguir ilustra o mencionado por este parágrafo.

Tabela 10: Distribuição do Déficit Habitacional segundo Faixas de Rendimento - Financiamento Público

Distribuição do déficit	RMBH		Belo Horizonte		Demais municípios	
Até 1/2 salário mínimo ou FAIXA 1 PMCMV	43.150	35%	13.890	22%	29.260	49%
Mais de 1/2 até 1 salário mínimo ou FAIXA 2 PMCMV	36.539	30%	20.185	33%	16.354	27%
Mais de 1 até 2 salário mínimo ou FAIXA 3 PMCMV	27.916	23%	16.980	27%	10.937	18%
Não contemplado pelo financiamento PMCMV	14.816	12%	11.030	18%	3.787	6%
Total	122.422	100%	62.085	100%	60.337	100%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de a partir de IBGE, 2024b.

Destaca-se ainda, as situações identificadas e classificadas pelo Diagnóstico habitacional como demandas especiais, que resultam em reassentamentos já identificados e demandas emergenciais que poderão ocorrer por situações de desastres ou despejos dos conflitos fundiários. Estas demandas, mesmo que identificadas, não são somadas ao déficit estimado, posto que podem já estar inseridas em algum dos seus componentes. Todavia, é importante que no Plano de Ação, projetos e ações específicas as contemplem, especialmente as ações de caráter preventivo (Latus Consultoria, 2024).

A projeção da demanda habitacional futura é uma possibilidade para o planejamento de ações eficazes no combate ao déficit habitacional. É imperativo que as políticas habitacionais contemplem não apenas a demanda atual, mas também a parcela da população que, sem acesso ao mercado imobiliário formal, pode vir a engrossar o déficit acumulado ao longo do tempo.

No item anterior apresentamos a projeção sobre o fluxo de formação de domicílios até 2050. Porém a ausência de dados atualizados e metodologicamente comparáveis sobre a evolução do déficit habitacional na RMBH e seus municípios, bem como sobre as condições de renda da população, impede a realização de prospecções consistentes. A ausência de dados detalhados sobre a renda no Censo Demográfico de 2022 dificulta a compreensão da dinâmica do problema e a elaboração de políticas públicas eficazes e direcionadas.

Em relação a inadequação habitacional foi realizada a avaliação por recorte de rendimentos para as situações de carência em infraestrutura urbana e para a inadequação edilícia, seguindo o mesmo procedimento metodológico realizado para o déficit. Os dados estão representados nas Tabelas 11 e 12 seguintes.

Tabela 11: Inadequação por Carência em Infraestrutura segundo Rendimentos

Inadequação por Infraestrutura	RMBH		Belo Horizonte		Demais municípios	
Até 1/4	16.009	8%	5.120	7%	10.889	8%
Mais de 1/4 até 1/2	39.402	20%	10.279	14%	29.123	23%
Mais de 1/2 até 1	58.048	29%	19.033	26%	39.016	30%
Mais de 1 até 2	55.065	27%	21.935	30%	33.130	26%
Mais de 2	32.563	16%	15.615	22%	16.948	13%
Total	201.088	100%	71.982	100%	129.106	100%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de a partir de IBGE, 2024b.

Tabela 12: Inadequação por Carência da Moradia segundo Rendimento

Rendimento <i>per capita</i> em salários mínimos	RMBH		Belo Horizonte		Demais municípios da RMBH	
Até 1/4	23.449	16%	10.914	15%	12.535	16%
Mais de 1/4 até 1/2	29.663	20%	5.927	8%	23.736	30%
Mais de 1/2 até 1	30.944	21%	14.846	21%	16.098	20%
Mais de 1 até 2	36.939	25%	17.102	24%	19.837	25%
Mais de 2	29.570	20%	22.414	31%	7.156	9%
Total	150.567	100%	71.203	100%	79.363	100%

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de a partir de IBGE, 2024b.

Considera-se que as situações de inadequação da moradia concentram-se nos NUIs, sendo estes mais representativos para a definição das metas físicas a serem contempladas quando do planejamento das políticas locais. Para as propostas do Plano de Ação, adota-se como universo da demanda por inadequação habitacional - compreendendo carência por infraestrutura, inadequação fundiária e carências da UH - os números identificados e qualificados para os NUIs apresentados no Diagnóstico habitacional.

Foram identificados 433.537 domicílios em 1419 NUIs. Em 44% desses núcleos foi verificada a incidência de áreas de preservação e em 63% situações de risco, que podem demandar por reassentamentos parciais ou integral. Já a carência por infraestrutura é bastante diferenciada nos municípios. A capital apresenta o maior número de NUIs com infraestrutura adequada. Betim, Contagem, Ibirité, Mário Campos e Sarzedo, também apresentam boas condições de urbanização. No outro extremo aparecem Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Vespasiano e São José da Lapa, onde a infraestrutura adequada ocorre em apenas 2% dos NUIs (Latus Consultoria, 2024).

Estas informações e outras que constam do Diagnóstico são relevantes quando do planejamento da intervenção local. Para o Plano de Ação importa especialmente estabelecer diretrizes e identificar prioridades de intervenção segundo localização estratégica no território em compatibilidade com o estabelecido pelo PDUI-RMBH e pelo mapeamento das áreas de interesse metropolitano da HIS demarcadas na estratégia territorial. Os NUIs localizados em áreas de interesse

metropolitano poderão ser objeto de estudos específicos, instruídos ou viabilizados com recursos das políticas estaduais, municipais ou do Fundo Metropolitano de Desenvolvimento.

Em termos de recursos, destaca-se que o programa federal que financia a regularização fundiária e a melhoria habitacional - Programa Periferia Viva - selecionou em 2023, ainda na fase inicial de projeto, 8 municípios da RMBH. Sua normativa determina como público alvo do programa, as famílias com renda mensal de até R\$ 2.000,00 para atendimento com melhoria habitacional, e famílias na situação prevista no Inciso I do Artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017, para atendimento com regularização fundiária. No âmbito da Reurb, a norma estabelece a competência do executivo municipal na determinação do interesse social. Embora em vigor, o programa não estabelece recursos e os valores referência dos componentes do financiamento. No âmbito do estado vem sendo desenvolvidas ações de apoio aos municípios para a regularização fundiária através do Programa Minas Reurb (Latus Consultoria, 2024).

4.3.2.1 Definição das Metas Físicas, Financeiras e Horizonte Temporal para o Atendimento das Necessidades Habitacionais

A partir dos subsídios apresentados podemos estabelecer os cenários mais factíveis para o atendimento das necessidades habitacionais. É importante retomar aqui, que o atendimento das necessidades habitacionais ocorre no âmbito das políticas municipais e estadual, com financiamento público do PMCMV e demais programas federais e estaduais, sendo executado pelos municípios e complementarmente por agentes sociais e privados.

Para o atendimento das situações de déficit considera-se prioritário o atendimento do grupo de demanda que compõe a Faixa 1- cuja renda *per capita* não ultrapassa 1/2 salário mínimo, parcela da população classificada como em situação de pobreza pelas políticas sociais (Brasil, 2022e). Para além da produção realizada pelas políticas locais, é fundamental que sejam implementados estratégias e instrumentos que facilitem e colaborem com a produção destinada a essa faixa de renda, pelos demais agentes sociais e privados. A demanda da Faixa 2 integra as metas estabelecidas neste cenário, podendo ser contemplada por meio de ações de apoio institucional à produção pelo setor privado. No capítulo 5.3.1 deste documento são detalhados os programas e projetos que implementam o atendimento desses grupos de demanda.

O Quadro 24 apresenta uma síntese das metas e possibilidades de financiamento para o atendimento das demandas do déficit habitacional.

Quadro 24: Definição das Metas de Atendimento do Déficit Habitacional segundo Grupos de Rendimentos do PMCMV

Demanda por Faixa de Renda*	Linha Programática	Financiamento	Metas Físicas UHs	Agente
Faixa 1 (Até 1/2 salário mínimo <i>per capita</i>)	Produção de Unidade Urbana Financiamento Subsidiado	MCMV-FAR	43.150	Ente Público ou Empreendedor Privado c/ apoio e gestão da demanda pelo setor público
Faixa 1	Produção de Unidade Urbana Financiamento Subsidiado	MCMV-Entidades FDS		Entidade Privada Sem Fins Lucrativos c/ apoio do setor público
Faixa 1	Produção ou Melhoria de Unidade Rural	MCMV-Rural OGU FGTS	275	Ente Público; Entidade Privada Sem Fins Lucrativos c/apoio poder público
Faixa 2 (+ de 1/2 até 1 salário mínimo <i>per capita</i>)	Produção de Unidade Urbana	MCMV-FGTS	36.539	Empreendedor Privado (possibilidade de subsídio) apoio / articulação de agentes pelo poder público)
Faixa 3 (+ de 1 até 2 salário mínimo <i>per capita</i>)	Produção ou Aquisição de Unidade Urbana Financiamento Pessoa Física	MCMV – FGTS	27.916	Empreendedor Privado (não contemplado nas ações do PMHIS-RMBH)

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Para as demandas da inadequação da moradia, que contempla adequação da infraestrutura, regularização fundiária, e adequação da UH, se estabelece a meta global de atendimento para o montante dos NUIs identificados no Diagnóstico. No momento, não existe um diagnóstico mais aprofundado que caracterize e qualifique as informações sobre os NUIS, para além das sistematizações já realizadas no documento de Diagnóstico do PMHIS-RMBH, que possibilite a identificação de metas correspondentes a cada componente da inadequação. Este é um tema relevante e poderá integrar as ações propostas para o Plano de Ação.

Referências atualizadas para o financiamento não estão delimitadas pelo programa federal que ainda não disponibiliza recursos de forma programática. A primeira etapa do programa que aprovou o financiamento para municípios da RMBH orientou a composição dos investimentos a partir da caracterização das especificidades de cada núcleo pelo proponente, variando os valores financiados.

Neste contexto, o PMHIS-RMBH estabeleceu prioridades para a realização de ações de apoio técnico e capacitação dos municípios, e para a elaboração de estudos específicos, que contribuem para os municípios implementarem ações que promovam a regularização fundiária e melhorias na

qualidade urbana e habitacional. As ações e prioridades contempladas pelo Plano de Ação constam do Capítulo 5 deste documento.

Por fim há que se estabelecer os cenários de atendimento das demandas habitacionais que orientam municípios para a implementação dos programas e projetos propostos pelo Plano de Ação.

Na definição das metas físicas não foi necessário descontar o montante de UHs produzidas, posto que as necessidades habitacionais foram determinadas mediante atualização dos dados da PNAD de 2022. Entretanto, esta informação é relevante na definição de um cenário temporal para o atendimento das metas estabelecidas, porque são indicativos das capacidades institucionais e demais agentes que atuam na produção da moradia.

O Diagnóstico habitacional identificou a produção de 11.208 UHs realizadas com recurso do PMCMV FAR - Faixa 1, construídas no período de 2009 a 2016, e 240 unidades construídas pelo MCMV Entidades, também destinadas à Faixa 1 da demanda (Latus Consultoria, 2024). Calcula-se a média anual da produção do período, que corresponde a 1.630 unidades/ano e estima-se um cenário temporal para o atendimento da demanda prioritária (Faixa 1) considerando 3 situações: (i) um cenário pessimista que considera a capacidade de produção verificada no período; (ii) um cenário otimista que aposta na otimização dos resultados a partir do entendimento de que recursos estarão disponibilizados em escala e portanto estabelece um prazo de 10 anos; e (iii) um cenário intermediário.

No atendimento do grupo de demanda - Faixa 2, o Diagnóstico verificou que foram produzidas pelo PMCMV-FGTS, no mesmo período de 2009 a 2016, 3.014 UHs (Latus Consultoria, 2024). A baixa produção do setor privado de empreendimentos que poderiam contribuir no equacionamento do déficit desse grupo de demanda, aponta para a urgência de se estabelecer estratégias de gestão que incrementem a produção privada, mediante as oportunidades do financiamento. As políticas habitacionais realizadas no âmbito municipal e estadual podem estabelecer procedimentos que facilitem arranjos entre agentes públicos e privados, e instrumentos e normas de gestão do solo, tornando mais atrativa a produção em maior escala pelo setor imobiliário.

Os valores de investimento foram estimados a partir do estabelecido pela normativa do PMCMV, considerado um valor intermediário aos valores que consideram o porte populacional dos municípios, correspondente a R\$162.000,00. Para a Faixa 2 apresenta-se somente o montante da demanda existente, com possibilidade de acesso ao crédito, como indicativo de um potencial mercado para o setor imobiliário. O Quadro 25 descreve os dados apresentados.

Quadro 25: Cenários de Atendimento da Demanda por Novas Unidades Habitacionais

Grupo de Demanda	Metas Físicas e Financeiras Globais	Cenário Pessimista	Cenário Intermediário	Cenário Otimista
Faixa 1	43.150 UH Urbanas	26 anos 6,5 Ciclos de Gestão	18 anos 4,5 Ciclos de Gestão	10 anos 2,5 Ciclos de Gestão
	R\$6.990.300.000,00	1.660 UH/ano R\$268.920.000/ano	2.396 UH/ano R\$388.152.000,00	4.315 UH/ano R\$699.030.000,00
Faixa 2	36.539 UH	1.405 UH	2.030 UH/ano	3.653 UH/ano

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Por fim, retoma-se o objetivo central estabelecido para a produção destes conteúdos que é de subsidiar e contribuir com o planejamento das políticas habitacionais locais, orientando para prioridades no atendimento da demanda, para as possibilidades de financiamento e possíveis estratégias de fomento à produção por agentes distintos.

4.3.3 Tipologias Habitacionais para o Atendimento e Cenários Territoriais

Na composição do quadro de necessidades habitacionais, o déficit está relacionado à produção de novas UHs, considerando o passivo e a estimativa de demanda futura.

No que se refere ao atendimento do déficit, além da produção destinada aos domicílios precários, coabitação e ônus excessivo com aluguel, poderá ainda ser necessária a viabilização de reassentamentos relacionados a demandas especiais elencadas no Diagnóstico deste PMHIS-RMBH. São demandas que se referem a: (i) conflitos fundiários, que culminam no despejo de famílias; (ii) áreas de risco caracterizadas pela impossibilidade de adoção de medidas mitigatórias que permitam a permanência segura das famílias; (iii) realização de obras públicas; e (iv) intervenções em processos de urbanização de núcleos informais que demandem reassentamentos.

A resposta da política pública de HIS para dar conta do déficit de moradias se associa diretamente ao emprego de tipologias habitacionais diferenciadas e adequadas às necessidades e anseios dos grupos sociais prioritários para atendimento, bem como à área de terra urbana necessária para sua efetivação.

No entanto, algumas modalidades de atendimento do déficit não demandam aquisição de terreno, entre elas o uso de construções preexistentes, podendo ser viabilizada através de aquisição de imóveis vagos e da requalificação de edificações, reconhecida como “retrofit”. Outra modalidade adotada é o remanejamento, que consiste no reassentamento de famílias em imóveis próximos ao local da unidade habitacional original, conceituado no glossário do Programa Pró-Moradia, como sendo a “alteração do local de moradia das famílias, implicando na reconstrução da sua UH dentro da

poligonal que define a área de intervenção no assentamento precário a ser urbanizado” (Brasil, 2022c).

O Quadro 26 apresenta os componentes do déficit habitacional, acrescidos dos principais tipos de demandas especiais, relacionando-os às alternativas de atendimento pela política de HIS para equacionamento de déficit de moradias.

Quadro 26: Déficit Habitacional X Alternativas de Atendimento

	Déficit habitacional	Alternativas de atendimento
Componentes	Domicílio precário	Material de construção ^{1,2} com mão de obra da família
		Construção da UH no próprio terreno ²
	Coabitação	Material de construção ^{1,3} com mão de obra da família
		Construção da UH no próprio terreno ³
		Lote urbanizado + material de construção ^{1,3}
		Lote urbanizado + UH
		Aquisição de imóvel
		Requalificação de imóvel
		Locação social de moradia
	Ônus excessivo com aluguel	Lote urbanizado + material de construção ¹
		Lote urbanizado + UH
		Aquisição de imóvel
		Requalificação de imóvel
		Imóvel para locação social
Demandas especiais	Conflito fundiário / despejo	Lote urbanizado + material de construção ¹
		Lote urbanizado + UH
		Aquisição de imóvel
		Requalificação de imóvel
		Locação social de moradia
	Reassentamento - Áreas de risco - Urbanização do NUI	Construção de UH em terreno inserido na poligonal da área de intervenção do NUI ⁴
		Lote urbanizado + UH
		Aquisição de imóvel
		Requalificação de imóvel
		Locação social de moradia
	Reassentamento para obras públicas	Lote urbanizado + material de construção ¹
		Lote urbanizado + UH
		Aquisição de imóvel
		Requalificação de imóvel
		Locação social de moradia

¹ Disponibilização de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS).

² Situações em que o terreno onde se localiza o domicílio é adequado/seguro.

³ Situação em que o terreno, além de ser adequado comporta a construção de novo domicílio.

⁴ Remanejamento para terreno adequado/seguro, com construção de moradia unifamiliar ou coletiva, favorecendo o adensamento para permanência no NUI.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

A inadequação habitacional tem como componentes as carências edilícias, a inadequação fundiária e as carências de infraestrutura. Entre demandas especiais pertinentes a esta necessidade

habitacional pode-se incluir medidas para mitigação do risco, através da realização de obras de engenharia.

O Quadro 27 detalha o atendimento destinado ao equacionamento de situações de inadequação habitacional.

Quadro 27: Produção de HIS X Alternativas de Atendimento

	Inadequação habitacional	Alternativas de atendimento
Componentes	Carências edilícias	Reforma da moradia
		Ampliação da moradia
		Construção de banheiro
	Inadequação fundiária	Regularização fundiária do terreno
		Regularização fundiária do terreno e da edificação
	Carências de infraestrutura	Implantação, complementação ou melhoria de redes de abastecimento de água, de drenagem, de esgotamento sanitário, de energia elétrica e coleta de resíduos que atendem a unidade habitacional
Demandas especiais	Mitigação do risco para permanência segura das famílias no assentamento precário	Realização de obras de engenharia para contenção de encostas, contenção de margens e desassoreamento de córregos, bacias de represamento de águas pluviais, etc

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

4.3.3.1 Priorização do Atendimento à População Beneficiária

O PMHIS-RMBH tem como foco as necessidades habitacionais das famílias residentes em áreas urbanas. Considerando as diretrizes do PMCMV (Brasil, 2023a), a política de HIS nacional no atendimento a esta população, prioriza como público-alvo as famílias com menor renda, de acordo com a seguinte estratificação:

- Faixa 1 - até R\$ 2.640,00 (recursos da União²⁰);
- Faixa 2 - de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400,00;
- Faixa 3 - de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00.

Além disso, o PMCMV estabelece critérios de priorização do atendimento às famílias, estando inseridas demandas especiais consideradas no âmbito do déficit e da inadequação habitacional neste PMHIS-RMBH. Os critérios são: (i) que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar; (ii) de que façam parte pessoas com deficiência, pessoas idosas, crianças ou adolescentes, e pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa; (iii) em situação de vulnerabilidade ou risco social; (iv) que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais em localidade em que tenha sido decretada situação de emergência ou estado de calamidade pública; (v) em deslocamento

²⁰ Nas linhas de atendimento operadas com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo Nacional de Habitação Interesse Social (FNHIS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

involuntário em razão de obras públicas federais; (vi) em situação de rua; (vii) que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar; (viii) residentes em área de risco; e (ix) integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

4.3.3.2 Tipologias Habitacionais

As UHs disponibilizadas às famílias beneficiárias devem atender suas necessidades e contemplar especificidades importantes, como condição de renda e composição familiar, entre outras, ressaltando a importância do emprego de tipologias habitacionais adequadas.

É de conhecimento público, que famílias em situação de extrema vulnerabilidade social não conseguem arcar com as despesas decorrentes de taxas condominiais, que caracterizam as edificações coletivas verticalizadas sofrendo, muitas vezes, ações de despejo. Da mesma forma, idosos e pessoas com necessidades especiais se adaptam a soluções de habitação térrea, enquanto que famílias numerosas necessitam de edificações que permitam ampliação de área construída.

Sendo assim, as tipologias habitacionais assumem importância na definição de cenários de atendimento à população na RMBH e do Colar Metropolitano, produzindo impacto na ocupação do território e na facilitação do acesso dos moradores ao usufruto dos benefícios urbanos, com equipamentos e serviços públicos acessíveis.

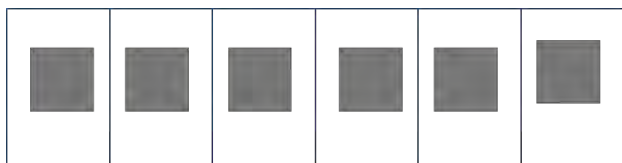
As tipologias habitacionais são classificadas quanto à área de terreno/gleba necessária para que a edificação seja implantada, e quanto ao número de andares da edificação. O elenco de tipos de habitação organizado tem como objetivo disponibilizar alternativas para a tomada de decisão dos municípios, podendo contar com orientações da Agência RMBH, se solicitado.

Cada tipologia será apresentada a seguir a partir de um desenho esquemático ilustrando a divisão do lote (contorno retangular externo), da edificação (retângulo interno, com preenchimento em cor cinza escuro) e do número de pavimentos. Além do desenho esquemático será apresentada também uma fotografia de um caso real representativo.

- **Quanto ao lote e à forma de implantação no terreno:**

1. Lotes individuais (Figura 6): matrícula individualizada, edificações isoladas. Possibilita ampliação da edificação, se a área livre do terreno permitir.

Figura 6: Lotes Individuais

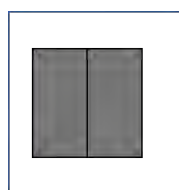


Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

2. Condomínios: fração ideal do terreno, nas modalidades apresentadas.

- Edificação geminada (Figura 7): unidades unifamiliares, apresenta parede contígua entre as duas edificações. Possibilita ampliação da edificação, se a área livre do terreno permitir.

Figura 7: Edificação Geminada



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Edificação seriada (Figura 8): unidades unifamiliares, apresenta parede contígua entre as edificações, formando uma "fita". De acordo com a dimensão do terreno, poderá ser permitida ou não a ampliação da edificação.

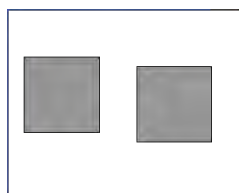
Figura 8: Edificação Seriada



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Edificações localizadas no mesmo terreno (Figura 9): duas ou mais unidades unifamiliares isoladas, podem ser térreas ou apresentar mais pavimentos. De acordo com a dimensão do terreno, poderá ser permitida ou não a ampliação da edificação.

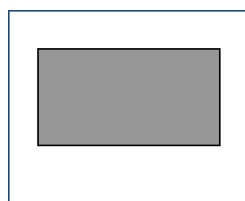
Figura 9: Edificações Localizadas no Mesmo Terreno



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Prédio único no terreno (Figura 10): moradia multifamiliar em edificação verticalizada. Não permite ampliação da UH.

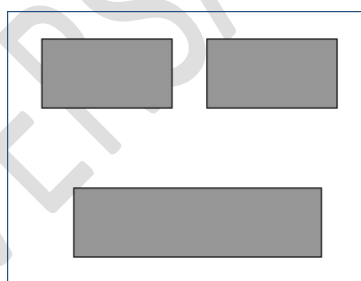
Figura 10: Prédio Único no Terreno



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Conjunto de prédios em um terreno (Figura 11): moradia multifamiliar em edificações verticalizadas. Não permite ampliação da UH.

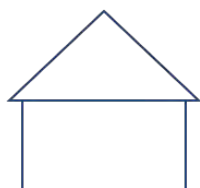
Figura 11: Conjunto de Prédios em um Terreno



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Quanto ao número de andares:
- Térrea (Figura 12): a edificação apresenta um pavimento próximo ao nível do terreno.

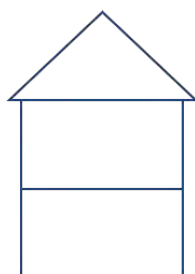
Figura 12: Térrea



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Sobrado (Figura 13): unidade unifamiliar, com dois ou mais pavimentos de uso exclusivo.

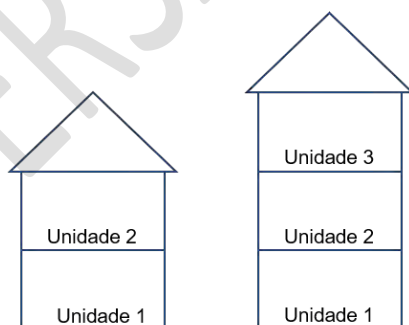
Figura 13: Sobrado



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Sobreposta (Figura 14): moradia multifamiliar em edificação com dois ou mais pavimentos.

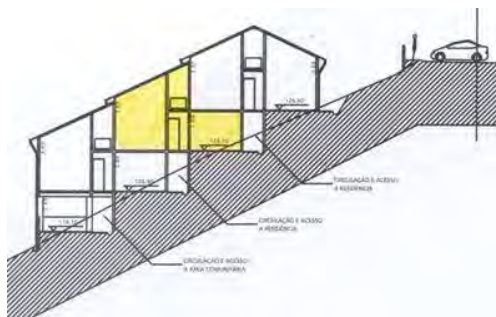
Figura 14: Sobreposta



Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

- Escalonada (Figura 15): edificação multifamiliar implantada em patamares nos terrenos com declividade significativa.

Figura 15: Escalonada



Fonte: elaborado por Latus Consultoria, com imagem da FARAH, 2003 .

A escolha da tipologia de HIS a ser adotada para o atendimento da demanda deve observar tanto a disposição das edificações no terreno, como o número de andares a serem propostos, pois definirá o número de UHs a serem produzidas. Para a tomada de decisão é necessário considerar o perfil socioeconômico das famílias beneficiárias, bem como a meta quantitativa para redução do déficit habitacional do município (número de UHs).

Na produção habitacional destinada ao remanejamento em programas de urbanização de assentamentos precários podem ser adotadas diferentes tipologias, devendo se adequar às condições do terreno e às necessidades das famílias atendidas. As soluções arquitetônicas que permitem maior adensamento favorecem a permanência de maior número de famílias na própria comunidade, reduzindo o número de reassentamentos necessários e, conseqüentemente, a necessidade de aquisição de terra para novos empreendimentos destinados a esta finalidade.

A Figura 16 apresenta um exemplo de qualificação urbana de assentamento precário com emprego de diferentes tipologias habitacionais, incluindo a preservação de edificações existentes implantadas em terreno seguro. Neste caso, o risco foi mitigado e todas as famílias permaneceram na comunidade.

Figura 16: Diferentes Tipologias Habitacionais adotadas em Remanejamento na Urbanização de Assentamento Precário



Fonte: elaborado por Latus Consultoria; a partir de Caxias do Sul, 2004.

O elevado custo financeiro da terra urbanizada muitas vezes leva à adoção de tipologias que permitam o adensamento das edificações através de verticalização ou da implantação de moradias geminada ou dispostas em fita, viabilizando a construção de maior número de unidades em determinado terreno.

A Tabela 13 apresenta uma estimativa quanto ao número de UHs que podem ser construídas por hectare de gleba/terreno, conforme a tipologia adotada. Os quantitativos podem variar de acordo

com os condicionantes legais de uso e ocupação do solo, condições/restrições do terreno, diretrizes do programa habitacional e questões culturais, entre outros fatores.

Tabela 13: Tipologia Habitacional X Estimativa de Necessidade de Terra Urbanizada²¹

Área	Tipologias habitacionais (exemplos)	Terreno	Número de UH (estimativa)
1 hectare (10.000m ²)	Lote individual para moradia unifamiliar	Área = 160 m ² (8m x 20m)	37
		Área = 200 m ² (10m x 20m)	30
		Área = 300 m ² (10m x 30m)	20
	Moradia unifamiliar geminada: 2 UH por lote	Área = 240 m ² (12m x 20m)	50
		Área = 200 m ² (10m x 20m)	60
	Moradia multifamiliar: prédio com 4 pavimentos e apartamentos com 2 dormitórios	Variável ¹	175
	Moradia multifamiliar: prédio com 5 pavimentos e apartamentos com 2 dormitórios	Variável ¹	210

¹ A área de terreno necessária para conjuntos habitacionais pode variar, conforme critérios do Programa para estabelecimento do número de vagas de estacionamento, de áreas edificadas mínimas de uso individual ou coletivo, áreas ao ar livre (recreação, etc.).

Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

O valor da terra urbanizada varia de acordo com sua localização, inserção na malha urbana e integração na cidade consolidada e, conseqüentemente, dotada de acesso a equipamentos e serviços públicos adequados. Nas modalidades de atendimento por aquisição de imóvel e pela requalificação de imóvel existente o valor do terreno compõe o valor total da UH, enquanto que no remanejamento - adotado em NUI, o terreno está inserido no próprio ambiente comunitário. O remanejamento ocorre dentro da mesma poligonal onde incide a ação (seja qualificação de infraestrutura, seja regularização fundiária) e seu objetivo é redistribuir ou reacomodar as famílias quando existe uma necessidade de reorganizar o espaço delimitado por uma mesma poligonal. Sendo assim o lote como parte do todo, não tem custo. Um reassentamento implica em mudar a família de lugar e, esse novo lugar, pode implicar em custo do terreno.

²¹ A base é o tamanho do lote, que nos exemplos trazidos exploram 3 possibilidades de tamanho, visto que esse tamanho (lote mínimo) pode variar de município para município. Para além da área do lote, no cálculo é considerado a área necessária para a infraestrutura. Utilizamos metodologia própria da consultoria já aplicada em dezenas de Planos Locais de Habitação de Interesse Social realizados (ver www.latus.com.br). Essa metodologia nasce da prática de atuação na área, em reuniões técnicas em diferentes municípios e no estudo e aplicação da base clássica de Mascaró (2005).

Destaca-se a importância de cada município da RMBH discutir e estabelecer padrões de atendimento que dialoguem com a realidade local, que considerem as condições topográficas e restrições ambientais apresentadas pelos terrenos, além do perfil da população a ser beneficiada com a nova moradia.

Ganha destaque a situação dos municípios metropolitanos com processos de conurbação com presença de NUI, demandando integração para o planejamento e realização de iniciativas para redução do déficit e da inadequação habitacional. O diagnóstico do PMHIS-RMBH identificou nestas áreas conurbadas eixos de crescimento da ocupação informal.

Entre os municípios que integram o PMHIS-RMBH e concentram as necessidades habitacionais, distinguem-se capacidades diferenciadas para a implementação de ações voltadas ao enfrentamento do déficit e da inadequação habitacional. O grupo de municípios com menor capacidade de gestão da política habitacional demanda maior apoio e orientação da Agência RMBH à consecução de medidas adequadas a sua problemática.

O Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte deve se comprometer com a inovação em técnicas construtivas, visando a sustentabilidade e a eficiência em todas as etapas do processo. Para isso, é crucial impulsionar o uso de técnicas construtivas não-hegemônicas, que apresentem desenvolvimento tecnológico e permitam a racionalização e a produção em larga escala. O objetivo é atender, em um curto espaço de tempo, aos quesitos de sustentabilidade econômica, financeira, social e ambiental nas políticas públicas habitacionais.

Diretrizes para o Desenvolvimento de "Boas Práticas" e Orientações Gerais:

Para alcançar esse objetivo, a elaboração de diretrizes claras e objetivas é fundamental. Essas diretrizes devem se apresentar em formato de "boas práticas" e/ou orientações gerais, abordando os seguintes temas:

I - Vinculação ao ODS 11:

Alinhar as ações do Plano com o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11 (ODS 11) - Cidades e Comunidades Sustentáveis. Isso significa garantir o acesso à moradia segura, adequada e acessível, promovendo cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis.

II - Incentivo à Utilização de Materiais Regionais:

Priorizar o uso de materiais de construção produzidos regionalmente, com o intuito de reduzir o impacto ambiental do transporte, fortalecer a economia local e valorizar as características e técnicas construtivas da região.

III - Incentivo ao Emprego de Tecnologias Construtivas Mais Eficientes:

Fomentar a utilização de tecnologias construtivas inovadoras que proporcionem obras mais rápidas, limpas e com menor geração de resíduos, como: Construção modular, Wood frame, Steel frame, Concreto pré-moldado. Sempre atento as possibilidades quanto ao financiamento dos empreendimentos.

IV - Incentivo ao Emprego de Estratégias de Conforto Ambiental:

Assegurar a promoção do conforto térmico, acústico e lumínico nas habitações, utilizando estratégias como: Ventilação cruzada, iluminação natural, proteção solar, utilização de materiais com propriedades de isolamento térmico e acústico.

V- Incentivo ao Aproveitamento de Águas Pluviais:

Estimular a captação e o aproveitamento de águas pluviais para fins não potáveis, como irrigação de jardins, lavagem de áreas externas e descarga de vasos sanitários. Implementar sistemas de coleta e armazenamento de água da chuva.

VI - Garantia da Manutenção de Áreas Permeáveis:

Preservar e ampliar as áreas permeáveis nos loteamentos, com o objetivo de reduzir o escoamento superficial da água da chuva, minimizar os riscos de enchentes e promover a infiltração da água no solo.

VII - Suporte à Autogestão:

Oferecer suporte técnico e capacitação aos moradores para a autogestão de seus empreendimentos habitacionais, incentivando a participação ativa na construção, gestão e manutenção de suas moradias. Isso pode se dar por meio de: oficinas de capacitação em técnicas construtivas; cursos sobre gestão condominial e programas de acompanhamento técnico e social:

VIII - Incentivo à Autossuficiência:

Promover a criação de hortas urbanas e residenciais, incentivando a produção de alimentos saudáveis e o consumo consciente, além de fortalecer a segurança alimentar e gerar renda para as famílias.

4.3.3.3 Programas para Atendimento das Necessidades Habitacionais

Esfera Federal - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)²²

- Finalidade: promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam a Constituição Federal de 1988.
- Público-alvo: para residentes em áreas urbanas abrange as Faixas 1, 2 e 3, a saber:
- Faixa 1 - até R\$ 2.640,00 (recursos da União²³);
- Faixa 2 - de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400,00;
- Faixa 3 - de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00.

Os imóveis devem apresentar condições de habitabilidade específica quando destinados a pessoas com deficiência, com adaptação à deficiência apresentada. Da mesma forma, móveis destinados a pessoas idosas devem ser adaptados às suas necessidades.

O Programa apresenta duas linhas de atendimento destinadas à redução do déficit habitacional: (i) produção habitacional subsidiada; e (ii) aquisição financiada.

- **Produção habitacional subsidiada:**
- Público-alvo: Faixa 1 (área urbana).
- Recursos: Orçamento Geral da União (OGU); Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); Fundo de Arrendamento Residencial (FAR); e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

Para áreas urbanas, apresenta as seguintes modalidades:

1. MCMV FAR:

- Finalidade: provisão subsidiada de UHs novas em áreas urbanas, mediante construção de empreendimento habitacional novo em terreno livre ou requalificação de edificação existente.
- Recursos: FAR.

²² Conforme disposto na Lei Federal nº 14.620/2023 (Brasil, 2023a).

²³ Nas linhas de atendimento operadas com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo Nacional de Habitação Interesse Social (FNHIS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

- Público-alvo para atendimento²⁴ (faixa 1), de acordo com:
 - Cadastro habitacional local (seleção de famílias do ente público local);
 - Localidades impactadas pela realização de obras públicas federais que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado;
 - Localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida;
 - Localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, conforme ato específico do Ministério das Cidades.
- Proponentes:
 - Entes públicos locais (Estados, Distrito Federal e Municípios), sendo obrigatório para as propostas destinadas a atender residentes em áreas de risco;
 - Empresas do setor da construção civil.

2. MCMV Entidades:

- Finalidade: concessão de financiamento subsidiado a pessoas físicas organizadas por meio de entidades privadas sem fins lucrativo. Contratadas sob a forma associativa, se destina à produção de UHs para famílias residentes em áreas urbanas.
- Recursos: FDS.
- Público-alvo para atendimento:
 - Famílias com renda bruta mensal na Faixa 1, organizadas por meio de entidades privadas sem fins lucrativos para produção de UHs urbanas;
 - Admite até 10% das famílias com renda bruta mensal na Faixa 2 em cada empreendimento.
- Proponente: Entidades privadas sem fins lucrativos.
- Responsabilidades da entidade organizadora:
 - Contratação de profissional ou equipe de assessoria técnica para elaboração de estudos e projetos, acompanhamento e fiscalização da obra. Quando em regime de autogestão, a assessoria será responsável por gerenciar a execução do empreendimento;
 - Convocar assembleias para constituição da Comissão de Acompanhamento de Obras (CAO) e Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE), além de promover a capacitação de seus membros;

²⁴ De acordo com a Portaria 724, de 15 de junho de 2023 (Brasil, 2023b).

- Manter relação próxima com o grupo de famílias, cuja participação no processo de elaboração do projeto e na execução do empreendimento é muito importante e deve ser estimulada, pois amplia o controle social da alocação dos recursos públicos, bem como gera engajamento das famílias e um vínculo com a sua futura moradia.

3. MCMV - FNHIS Sub 50²⁵ (Brasil, 2023d):

- Finalidade: apoio a municípios, estados e o Distrito Federal no desenvolvimento de ações voltadas à produção ou aquisição de UHs, regulares e dotadas de serviços públicos, em localidades urbanas de municípios com população inferior ou igual a 50 mil habitantes (exceto se o repasse do recurso tiver origem em emenda parlamentar).
- Agente executor: poder público municipal, distrital ou estadual.
- Recursos: FNHIS e contrapartida do agente executor.
- Público-alvo para atendimento:
 - Famílias com renda bruta mensal na Faixa 1;
 - Famílias com renda bruta mensal na Faixa 2, que perderam o único imóvel devido a deslocamento involuntário em decorrência da execução de programas do governo federal ou de situação de emergência ou calamidade pública.
- Especificações da tipologia e UH:
 - Além da casa térrea, é permitida a construção ou a aquisição de unidade sobreposta ou sobrado, podendo ser implantada em lote com recuos laterais ou geminadas - não é permitida habitação multifamiliar e edificação em mais de dois pavimentos;
 - Programa mínimo: varanda + sala + 1 dormitório casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro;
 - A UH deve ser adaptada às necessidades de pessoas com deficiência e de idosos (quando for o caso).
- Localização: as UH poderão estar em uma única poligonal ou distribuídas em lotes dispersos na malha urbana ou em lotes dos beneficiários, cujas condições de titularidade estejam legalmente formalizadas.
- Condição do terreno: apresentar solução adequada de drenagem e riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

²⁵ Sub 50 faz referência a linhas de atendimento que visam construir unidades habitacionais em municípios com até 50 mil habitantes.

- Tipologia da UH: não é permitida habitação multifamiliar e edificação com mais de dois pavimentos. Além da unidade térrea é permitido UH sobrepostas ou sobrado com recuos laterais no terreno ou geminadas. O projeto arquitetônico deverá permitir ampliação futura.
- Infraestrutura: energia, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pavimentação, podendo prever soluções alternativas:
 - Ao asfaltamento, tais como pisos intertravados, pré-moldados, pedras naturais, revestimento primário, encascalhamento;
 - Ao esgotamento sanitário, tais como fossas e sumidouros;
 - Ao abastecimento de água, tais como poços e cisternas.

A Tabela 14 sintetiza os requisitos correspondentes a cada modalidade de produção habitacional subsidiada, tais como faixas de renda para atendimento, valor e área útil mínima da UH a ser produzida e as tipologias habitacionais admitidas²⁶.

Tabela 14: Programa MCMV - Produção Habitacional Subsidiada (Área Urbana)

Modalidade	Renda bruta familiar	Valor da UH RMBH* (variável por município)	Tipologia habitacional e área útil mínima para UH novas
MCMV FAR	Faixa 1	Apartamento: R\$ 140 mil a R\$ 160 mil	Apartamento/casa sobreposta: 40m ² (sem varanda)
		Casa: R\$ 130 mil a R\$ 147 mil	Casa: 40m ²
MCMV ENTIDADES	Faixa 1 Faixa 2: até 10% das famílias por empreendimento	Apartamento: R\$ 140 mil a R\$ 160 mil	Apartamento/casa sobreposta: 40m ² (sem varanda)
		Casa: R\$ 130 mil a R\$ 147 mil	Casa: 40m ²
MCMV – FNHIS Sub 50	Faixa 1 Faixa 2: situações descritas	Casa: R\$ 130 mil a R\$ 147 mil	Casa térrea/casa sobreposta/sobrado: 40m ² (sem varanda)

*Os valores podem ser ampliados em até 40% para propostas de empreendimentos habitacionais de requalificação de imóveis existentes.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; a partir de Brasil, 2023c.

- **Aquisição financiada**
- Finalidade: financiamento habitacional para pessoa física, sem necessidade de inscrição junto ao município ou entidade associativa. Deve procurar no mercado o imóvel de sua preferência e ter análise de crédito aprovada por instituição financeira para assumir financiamento habitacional.
- Público-alvo:

²⁶ De acordo com a Portaria 725, de 15 de junho de 2023 (Brasil, 2023c).

- Faixas 1 - subsídio de R\$ 55 mil através de recursos do FGTS, de acordo com a renda e podendo ser complementado pelo Ente Público. Redução da taxa de juros para famílias com renda bruta de até R\$ 2.000,00;
 - Faixa 2 - subsídio de até R\$ 55 mil através de recursos do FGTS, de acordo com a renda e podendo ser complementado pelo Ente Público;
 - Faixa 3 - Valor máximo do imóvel: R\$ 350 mil.
-
- **MCMV Cidades**
 - Finalidade: reduzir o valor de entrada ou das prestações mensais dos financiamentos habitacionais para famílias de baixa renda. Estados, Municípios e o Distrito Federal poderão ser parceiros, destinando recursos financeiros (MCMV Cidades-Contrapartidas) ou doando terrenos para a construção de UHs (MCMV Cidades-Terrenos).
 - Recursos: FGTS.
 - Público-alvo para atendimento: Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 8.000,00, mediante análise de crédito, sendo indicadas pelo Ente Público que priorizará as Faixas 1 e 2 (aporte de até R\$ 55 mil).
- Apresenta as seguintes modalidades:
1. MCMV Cidades-Emendas: quando os recursos tiverem origem no OGU, alocados por meio de emendas parlamentares.
 2. MCMV Cidades-Contrapartidas: quando os recursos tiverem origem no orçamento do Ente Público subnacional (Estados, Municípios e o Distrito Federal).
 3. MCMV Cidades-Terrenos: quando houver doação de terreno pelo Ente Público subnacional.
- Valores máximos dos imóveis:
- Faixas 1 e 2 – de R\$ 190 mil até R\$ 264 mil;
 - Faixa 3 – até R\$ 350 mil.
-
- **Programa PRÓ-MORADIA (Brasil, 2020):**
 - Finalidade: oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal de até 3 salários mínimos.
- O Programa é composto pelas seguintes modalidades:

1. Urbanização de assentamentos precários:

Melhoria das condições de habitabilidade em favelas, cortiços, loteamentos irregulares ou conjuntos habitacionais degradados.

Apresenta 5 tipologias:

- Regularização fundiária: ações para regularização fundiária da área, elaboração de projetos de infraestrutura e trabalho social;
- Melhorias habitacionais: elaboração de projetos, material de construção e mão de obra para realização de melhorias habitacionais (desde que em áreas passíveis de regularização), aluguel provisório durante o período de obras e trabalho social;
- Urbanização integral: ações integradas que incluem elaboração de projetos, infraestrutura urbana, reforma ou produção de novas moradias, equipamentos públicos, recuperação ambiental, contenção de riscos, trabalho social e regularização fundiária;
- Urbanização parcial: contempla o mesmo rol de ações da urbanização integral, porém destina-se a complementar intervenções anteriores ou iniciar a atuação em áreas muito complexas, que necessitem intervenções em “camadas”;
- Intervenção estruturante: contempla o mesmo rol de ações da urbanização integral, porém admite incluir componente de obra cujos benefícios são mais amplos que o perímetro do assentamento precário, alcançando também o entorno ou mesmo a cidade como um todo.

Entre as diretrizes desta modalidade está contemplado o atendimento à demanda especial relacionada às moradias localizadas em áreas de risco, porém:

[...] o remanejamento ou reassentamento de famílias só deverá ocorrer nos casos em que o assentamento precário esteja em área que não seja passível de uso habitacional, exposta a riscos de incêndio, deslizamentos, tremores de terra, sob fios de alta tensão, próxima a áreas insalubres, às margens de rodovias, ferrovias, rios e lagoas, em área de preservação ambiental ou em áreas imprescindíveis à regularização urbanística do bairro, para implantação de infraestrutura ou sistema viário e áreas não passíveis de regularização. O reassentamento deverá ser localizado o mais próximo possível do local da intervenção, tendo em vista as relações de vizinhança e emprego estabelecidas, bem como da infraestrutura e equipamentos públicos existentes (Brasil, 2022d).

Propostas de reassentamento total das famílias só serão admitidas quando a área de origem estiver classificada como de Alto ou Muito Alto Risco a Movimentos de Massa, Enchentes e Inundações, de acordo com setorização e/ou mapeamentos realizados por órgãos especializados. Também serão admitidos em caso de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pela União, ou em outro caso que o assentamento precário esteja localizado em área que comprovadamente ofereça risco à vida.

2. Produção de Conjuntos Habitacionais:

Construção ou aquisição de UHs dotadas de infraestrutura adequada e devidamente regularizadas.

Apresenta 2 tipologias:

- Construção ou aquisição de UHs: construção ou aquisição de UHs em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica;
- Requalificação de imóveis urbanos: solução de moradia adequada por intermédio da aquisição de imóveis usados, conjugada com a execução de obras e serviços destinados à mudança de uso ou reabilitação de imóveis existentes, ocupados ou não, visando à produção de UHs e usos correlatos.

Esfera Estadual - Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG)²⁷

A COHAB-MG utiliza diferentes padrões de produção de moradias destinadas à redução do déficit habitacional. Alguns destes padrões são relacionados a seguir.

1. PADRÃO MG-24-AP-2-47 (utilizado desde 2016):

- Padrão habitacional do tipo apartamento, em prédio de 4 pavimentos, com 4 UHs por andar, com cada apartamento composto de 6 cômodos, com área aproximada de 46,88 m². Os apartamentos térreos posteriores possuem, ainda, uma área privativa de 10,17 m². A área comum do hall e escada, com alvenaria externa, perfaz a metragem de 22,08m² por andar. O apartamento 103, quando houver demanda, será destinado às pessoas deficiência e terá a porta do banheiro adaptada, bem como as barras e outros equipamentos instalados e adequados ao seu uso.

2. PADRÃO MG-91-I-2-45 (utilizado desde 2016):

- Padrão habitacional do tipo casa individual, com um único pavimento, composta de 6 cômodos e mais uma área de serviços externa, com um total de 44,78 m².

3. PADRÃO MG-91-I-2-45 - PNE²⁸ (utilizado desde 2016):

- Padrão habitacional do tipo casa individual, com um único pavimento, composta de 6 cômodos, sendo uma sala, dois quartos, um hall de circulação, um banheiro, adaptado para Pessoas Com

²⁷ Disponível no sítio eletrônico oficial da COHAB-MG (Minas Gerais, 2024a).

²⁸ A nomenclatura PNE (Pessoa com Necessidade Especial) não é mais utilizada. Deve ser substituída por PCD (Pessoa Com Deficiência).

Deficiência (PCD) cadeirantes, uma cozinha e mais uma área de serviços externa, com um total de 44,78 m².

4. PADRÃO MG-80-I-2-36 (utilizado nos conjuntos habitacionais construídos de 2005 a 2011):
 - Este padrão habitacional possui uma área de 36,27 m², com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço externa.
5. PADRÃO MG-90-I-2-41 (utilizado nos conjuntos habitacionais construídos de 2012 a 2015):
 - Este padrão habitacional possui área de 40,79 m², com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço externa. A Figura 17 apresenta a planta baixa deste padrão e moradias construídas através do Programa MCMV SUB 50.

Figura 17: Tipologia Habitacional Padrão MG-90-1-2-41



Fonte: Minas Gerais, 2024a.

A COHAB-MG também atua na produção de lotes urbanizados através do PMCMV SUB 50, em convênio com os municípios.

Um exemplo de produção habitacional verticalizada é o Residencial Vale Imperial (2023), localizado no município de Nova Lima (Figura 18). O conjunto é composto por 120 apartamentos, divididos em seis blocos de cinco andares, além de área de lazer com quadra poliesportiva, playground e salão de festas. Cada apartamento tem 47,96 metros quadrados, com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e uma vaga de garagem. Cada um foi comercializado por R\$ 155 mil para as famílias que se enquadravam, preferencialmente, no Programa Carta de Crédito Associativo – FGTS²⁹ (Minas Gerais, 2023).

²⁹ Destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, contratados sob a forma associativa, para construção e aquisição de unidades habitacionais novas. (CEF, 2024)

Figura 18: Residencial Vale Imperial, Nova Lima/MG



Fonte: Minas Gerais, 2024a.

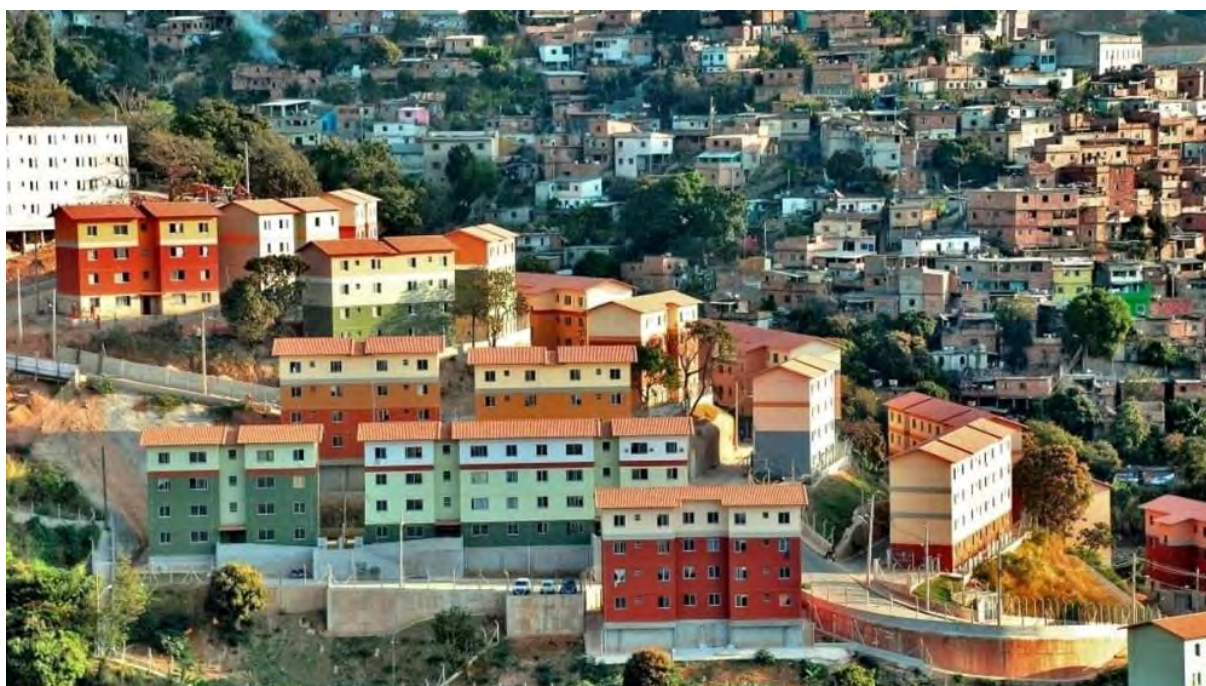
4.3.3.1 Esfera Municipal - Exemplo de Belo Horizonte

Em Belo Horizonte, desde 1983, a Política Municipal de Habitação Popular é implementada pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (Urbel). Executada a partir de um amplo conjunto de ações e programas, tem como objetivo melhorar o padrão de vida dos moradores das áreas de interesse social e reduzir o déficit qualitativo e quantitativo do município (Minas Gerais, 2024b).

Entre as iniciativas voltadas às demandas - déficit e da inadequação habitacional, destaca-se o Programa Estrutural em Áreas de Risco (Pear) (Minas Gerais, 2014), direcionado ao atendimento de famílias residentes em áreas de risco geológico inseridas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Nas ZEIS, soluções são viabilizadas com o emprego de tipologias habitacionais verticalizadas, tanto para o remanejamento de moradias de áreas de risco na própria comunidade, com equacionamento das situações de risco geológico (Figura 19). Na impossibilidade de mitigação do risco é efetivada a produção de conjuntos habitacionais, e também a aquisição de imóveis adequados e bem localizados, usados ou novos, destinados ao reassentamento de famílias (Figura 20).

Figura 19: Prédios Construídos na Comunidade Aglomerado da Serra



Fonte: UFMG, 2018.

Figura 20: Alternativas de Produção Habitacional adotadas para Reassentamentos



2004

Aquisição de nova moradia
(**PROAS** – Reassentamento monitorado)



2011

Construção de unidades habitacionais de dois e três quartos

Apartamento para reassentamento Pedreira Prado Lopes

Fonte: Minas Gerais, 2011.

5 PLANO DE AÇÃO

5.1 Estrutura do PMHIS-RMBH

O Diagnóstico do PMHIS-RMBH identificou os principais temas a serem trabalhados pela política habitacional na escala metropolitana a partir de duas grandes estratégias, a institucional e a territorial. A partir delas, e à luz dos princípios que orientam a gestão metropolitana e a política nacional de habitação, foi definido o *escopo estratégico* do PMHIS-RMBH, dado pelos objetivos do Plano e suas diretrizes e o *escopo operacional*, definido pelos programas, projetos, ações, metas e os indicadores para a gestão e monitoramento do PMHIS-RMBH, ilustrados no Gráfico 2.

Gráfico 2: Estrutura do PMHIS-RMBH



Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

5.2 O Escopo Estratégico do PMHIS-RMBH

Princípios Orientadores do PMHIS-RMBH

O PMHIS-RMBH se fundamenta nos princípios da Política Nacional de Habitação (PNH) e do Estatuto da Metrópole, que orientam a gestão metropolitana. A seguir, detalhamos como esses princípios se aplicam à elaboração e implementação do Plano:

- Direito à moradia, enquanto um direito humano e universal, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Federal de 1988;
- Moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Função social da propriedade urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- Questão habitacional como uma política de Estado e de competência das três esferas de governo uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade;

- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos, e cooperação entre agentes na produção habitacional e demais ações da política habitacional;
- Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Conforme estabelecido no Capítulo III do Estatuto da Metrópole, em seu Artigo 6º, para governança interfederativa das Regiões Metropolitanas (RMs), os seguintes princípios são adotados no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social para a RMBH:

- Prevalência do interesse comum sobre o local;
- Compartilhamento de responsabilidades e de gestão para a promoção do desenvolvimento urbano integrado;
- Autonomia dos entes da federação;
- Observância das peculiaridades regionais e locais;
- Gestão democrática da cidade;
- Efetividade no uso dos recursos públicos;
- Busca do desenvolvimento sustentável.

O PMHIS-RMBH deve, portanto, adotar um caráter integrativo, refletindo seus princípios nas atribuições da Agência RMBH. Isso implica em:

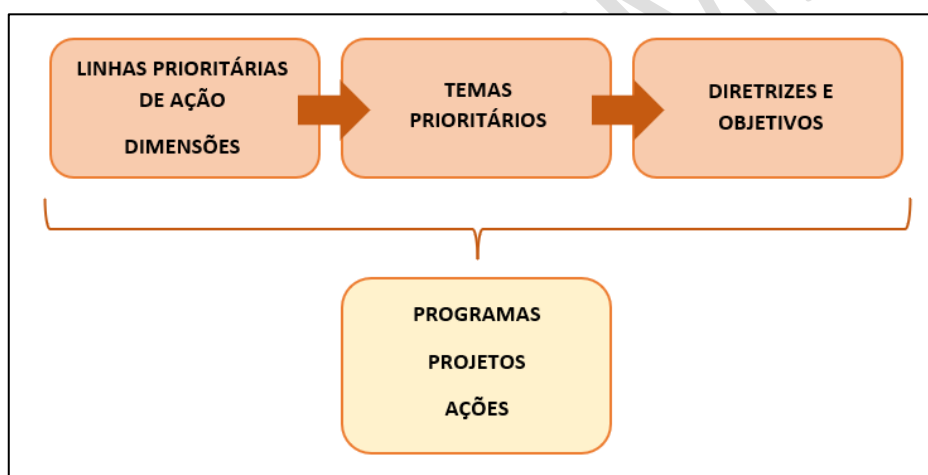
- Gestão democrática: promover a participação da sociedade civil na formulação e acompanhamento do Plano.
- Articulação intergovernamental: integrar as ações dos municípios, do estado e da União.
- Integração de políticas setoriais: articular a política habitacional com outras áreas, como saneamento, transporte e desenvolvimento urbano.
- Ordenamento territorial: monitorar e regular o uso do solo, combatendo a especulação imobiliária.
- Regularização fundiária e urbanização: priorizar ações para regularizar assentamentos precários e urbanizar áreas ocupadas por população de baixa renda, garantindo o acesso a serviços básicos e infraestrutura adequada.
- Assessoria técnica: oferecer suporte aos municípios na revisão e desenvolvimento de legislações urbanísticas que promovam o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social.
- Capacitação: promover a capacitação de agentes públicos e sociais para a gestão da política habitacional.

O PMHIS-RMBH reconhece que o crescimento econômico deve estar aliado à inclusão social e à proteção ambiental. As ações do Plano devem, portanto, contribuir para a construção de cidades mais justas, sustentáveis e inclusivas.

5.2.1 Linhas Prioritárias de Ação para a Política Habitacional na RMBH

A partir dos temas elencados como prioritários, apresentados anteriormente neste relatório, consolidaram-se as Linhas Prioritárias de Ação para a Política Habitacional na RMBH, organizadas em três dimensões: (i) Territorial e Desenvolvimento, (ii) Necessidades Habitacionais; e (iii) Institucional. Essa organização, exposta no Gráfico 3 e Quadros 28 e 29, orientou a definição das diretrizes e objetivos, bem como a consolidação dos programas, projetos e ações dentro de cada uma das linhas prioritárias apresentadas a seguir.

Gráfico 3: Escopo Estratégico do PMHIS-RMBH



Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Quadro 28: Dimensão Território e Desenvolvimento

▪ Linha Prioritária de Ação: ▪ 1. Ordenamento territorial e as políticas estruturadoras do desenvolvimento econômico e social
▪ TEMA PRIORITÁRIO 1.1 - Regulação do Solo para o Atendimento das Necessidades Habitacionais: as problemáticas identificadas foram relacionadas ao processo de metropolização que evidenciou uma expansão urbana não planejada, que culminou na criação de loteamentos na periferia para acomodação da população migrante, além da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis. Esses processos resultaram em áreas de precariedade e informalidade e na periferização da população mais pobre em determinados locais. ▪ TEMA PRIORITÁRIO 1.2 - Nova dinâmica no mercado de trabalho e os impactos na dinâmica de mudança de moradias e necessidades habitacionais: neste tema as problemáticas identificadas estão relacionadas à mudança de dinâmica demográfica, com a descentralização de atividades e demanda do mercado de trabalho por habilidades e competências específicas. Em consequência, identifica-se a mudança dos eixos de deslocamentos diários, tendo efeitos também na demanda por habitação

▪ TEMA PRIORITÁRIO 1.3 - Integração das Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs): neste tema foram identificadas problemáticas acerca da disparidade nos índices entre os municípios da RMBH, como nos índices de acesso à rede de saneamento básico, o que aponta desafios para uma gestão integrada do saneamento e dos serviços públicos de modo geral, principalmente entre os municípios conurbados. As FPICs como o transporte e a mobilidade urbana, o saneamento ambiental, meio ambiente e recursos hídricos e a habitação demandam por maior diálogo e articulação para consolidar maior eficiência.
▪ Linha Prioritária de Ação: ▪ 2. Apoio à produção da moradia para o enfrentamento do déficit de habitacional na RMBH e Colar Metropolitano
▪ TEMA PRIORITÁRIO 2.1 - Coabitação e Ônus Excessivo com Aluguel: onde a problemática envolve os imóveis duráveis, no caso do ônus excessivo, e as famílias conviventes que declaram o desejo de acessar uma moradia, mas que não dispõem de recursos para acessar via mercado, no caso da coabitação. Neste tema, foram identificados como municípios que merecem atenção da RMBH os municípios de Contagem, Ribeirão das Neves, Betim e Santa Luzia. Já no Colar Metropolitano, destacam-se os municípios de Sete Lagoas, Itaúna e Pará de Minas. Estes aspectos têm como consequência a inadequação edilícia para atender a demanda das famílias conviventes (coabitação) e das famílias que moram de aluguel, visto que a escolha dos imóveis segue o critério de valor (ou seja, escolha por imóveis mais baratos) e não da adaptabilidade às necessidades específicas (ou seja, necessidade de uma habitação adequada arquitetonicamente e estruturalmente, localização, área, número de cômodos, e outras especificações que podem vir a causar maior conforto); outra consequência identificada é o adensamento das áreas impróprias para a moradia (frágeis ambientalmente, suscetíveis a desastres, sem infraestrutura) por novas ocupações decorrentes de despejos individuais; bem como o aumento da população em situação de rua. Os programas e projetos vinculados a este tema incluem ações voltadas ao atendimento desta demanda, destacando o papel da Agência RMBH como articuladora.
▪ TEMA PRIORITÁRIO 2.2 - Precariedade das Moradias: a problemática envolve os imóveis não duráveis, ou seja, aqueles rústicos ou improvisados, sendo um componente do déficit fortemente presente nas famílias com renda de até 3 salários mínimos. Tendo como consequências no território a construção sem suporte técnico adequado, a consolidação de soluções inadequadas para a moradia, famílias morando em situação de risco, bem como convivendo com a ausência de infraestrutura. O escopo de atuação da política habitacional para este eixo envolve considerar a necessidade de moradia para famílias com recursos mínimos ou sem recursos, através de políticas de moradia subsidiadas.
▪ TEMA PRIORITÁRIO 2.3 - Produção e Oferta de HIS. O acesso à terra urbanizada para o atendimento das necessidades habitacionais na RMBH enfrenta desafios significativos, especialmente em um contexto de crescente valorização imobiliária - destacando-se a capital e o Vetor Sul. Enquanto isso, nos municípios conurbados à capital, a urbanização é insuficiente e marcada por alta informalidade, o que agrava as condições de moradia. Nesse cenário, a gestão do solo torna-se essencial para orientar a localização dos futuros empreendimentos habitacionais, que devem ser planejados em consonância com a preservação ambiental e a proteção de áreas vulneráveis a desastres, questões de relevância regional. A utilização de imóveis públicos vazios ou subutilizados para atender a população de baixa renda deve ser uma prioridade no planejamento urbano e metropolitano. A articulação entre agentes públicos e privados é crucial para garantir a destinação desses imóveis para demandas sociais prioritárias. Além disso, é necessário fortalecer a capacidade dos municípios para elaborar projetos habitacionais que permitam o acesso a recursos financeiros. A criação de arranjos institucionais eficientes também é fundamental para viabilizar o atendimento das necessidades habitacionais da população de baixa renda na RMBH.
▪ TEMA PRIORITÁRIO 2.4 - Utilização de Imóveis Públicos Vazios e Subutilizados: problemáticas relacionadas à utilização de imóveis vazios ou subutilizados, que representam potencial para melhor alocação de recursos públicos, já que poderiam ser utilizados para atender a necessidades como a habitação social,

instalação de equipamentos públicos, entre outros. Nesse contexto, e considerando o cenário de déficit habitacional da RMBH, a política habitacional em seu escopo pode contribuir, através de esforços conjuntos entre governos, para a identificação destes imóveis e consolidação de políticas e projetos para que eles sejam utilizados de forma a garantir sua função social e contribuir com o contexto habitacional.
TEMA PRIORITÁRIO 2.5 - Frágil Articulação de Agentes Públicos e Privados para Atendimento das Necessidades Habitacionais: neste aspecto, identifica-se que os recursos públicos muitas vezes são insuficientes para suprir a demanda por HIS. Os programas e projetos podem contribuir através da promoção de articulação e parcerias entre agentes públicos e privados para viabilização de projetos habitacionais.
Linha Prioritária de Ação: 3. Atendimento das demandas especiais
TEMA PRIORITÁRIO 3.1 - Despejos e Reassentamentos: as principais problemáticas identificadas estão ligadas aos efeitos do interesse imobiliário em determinadas áreas que se encontram ocupadas por população de baixa renda (seja de forma legal, ou clandestinamente, a , desigualdade social, a dificuldade de acesso à terra para famílias de baixa renda, o que continua a perpetuar a exclusão e a vulnerabilidade de muitas comunidades que ocupam para fins de moradia territórios que, muitas vezes, apresentam-se em situação de conflito e sob ameaça de despejo, ocasionando o incremento do déficit habitacional. O escopo de atuação da política habitacional envolve a identificação e monitoramento das áreas de conflito, considerar a necessidade de moradia segura e sem risco, bem como atuar na promoção de regularização fundiária.
TEMA 3.2 - Monitoramento e Gestão das Áreas de Risco: as problemáticas envolvidas estão relacionadas à dificuldade de acesso à moradia adequada pela população de mais baixa renda, o que tem ocasionado ocupações de áreas inadequadas à urbanização, além da construção de moradias precárias e sem acesso à infraestrutura necessária. Como consequência, destaca-se a precariedade da habitabilidade, além da exposição ao impacto a desastres e a dificuldade de rota de fuga em caso de situações de emergência. O escopo de atuação da política habitacional para este tema envolve a identificação e monitoramento das ocupações em áreas de risco, bem como a contabilização deste montante como possível incremento ao déficit habitacional, demandando pela construção de novas moradias.
Linha Prioritária de Ação: 4. Apoio aos municípios no atendimento das demandas de inadequação habitacional com foco nos NUIs
TEMA PRIORITÁRIO 4.1.- Inadequação fundiária e Edilícia: refere-se à carência e debilidade das redes de infraestrutura nos NUIs, bem como a precariedade das moradias, que demandam por melhorias habitacionais. No espectro das proposições da política habitacional, tratam-se de programas e projetos para a garantia não somente da posse do imóvel para as famílias, mas também de programas que promovam a qualificação dos territórios e das unidades habitacionais.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

Quadro 29: Dimensão Institucional

Linha Prioritária de Ação: 5. Articulação estadual para a implementação da política metropolitana de HIS
TEMA PRIORITÁRIO 5.1.- Fortalecimento de Estruturas Institucionais para a Gestão da Política HIS: O Diagnóstico aponta que um número expressivo de municípios não possui órgãos específicos de gestão habitacional, uma lacuna que compromete seriamente a implementação efetiva de políticas de habitação. As políticas habitacionais necessitam ser operacionalizadas a partir de um local designado, seja um órgão independente, subordinado a outras entidades administrativas ou através de arranjos conjuntos. Diante deste cenário, é crucial investigar e promover modelos de gestão compartilhada que possam ampliar a

capacidade administrativa municipal. Explorar diferentes configurações organizacionais que se adaptem às particularidades e necessidades de cada município é fundamental. É preciso avaliar a viabilidade de estabelecer esses órgãos dentro dos próprios municípios, possivelmente em cooperação com outros setores, ou mesmo fomentar colaborações intermunicipais por meio de consórcios ou outros arranjos. Além disso, pode-se considerar a complementação de capacidades entre municípios através de uma gestão compartilhada que leve em conta as competências específicas de corpo técnico disponível.

▪ **Linha Prioritária de Ação:**

▪ **6. Fortalecimento das capacidades institucionais municipais para a implementação da política de HIS**

▪ TEMA PRIORITÁRIO 6.1.- Mobilização dos Agentes Municipais e Espaços de Gestão Compartilhada: O Diagnóstico apontou uma baixa adesão dos agentes municipais à pesquisa remota, uma ferramenta essencial na coleta de dados para a caracterização das políticas habitacionais de cada município. Esta situação ressalta a importância crítica de fomentar a maior cooperação e participação ativa dos municípios no processo de diagnóstico e planejamento. A mobilização efetiva dos agentes locais é fundamental para assegurar que os esforços de governança habitacional não apenas sejam efetivos, mas também enraizados nas realidades e necessidades específicas de cada contexto municipal, reforçando o desenho e a implementação de políticas habitacionais integradas e eficazes na escala metropolitana.

▪ TEMA PRIORITÁRIO 6.2 - Incentivo à Implementação da Política Habitacional dos Municípios aos critérios do SNHIS: O Diagnóstico destacou que uma parcela não muito significativa dos municípios dispõe simultaneamente dos três elementos essenciais: PLHIS, fundo e conselho, que são fundamentais para a conformidade com o SNHIS. A integração desses componentes não só estabelece uma base normativa sólida para as políticas habitacionais como também facilita o acesso a recursos federais e estaduais. O PLHIS serve como uma ferramenta de planejamento vital que deve ser adotada por todos os municípios para garantir um diálogo alinhado e uma implementação coesa das políticas habitacionais. Similarmente, a adequação aos Planos Diretores e outros instrumentos da política urbana é fundamental para reforçar a estrutura de governança e assegurar uma abordagem que integre a política habitacional e planejamento urbano na garantia do acesso à terra urbanizada para produção de HIS.

▪ TEMA PRIORITÁRIO 6.3 - Diálogo Interfederativo, Intersetorial e com outros Agentes: A análise realizada durante a aplicação dos formulários de pesquisa revelou que poucos municípios avançam para a etapa de implementação efetiva de programas habitacionais. A necessidade de integrar as políticas de habitação com outras áreas, como a saúde, assistência social e educação, é particularmente evidente, especialmente em atividades como o cadastramento. A articulação entre diferentes instâncias e setores é fundamental para maximizar os esforços e otimizar o uso de recursos, promovendo programas para o enfrentamento de desafios comuns. Além da adesão a programas federais e estaduais; bem como articulação com outros setores da sociedade.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024.

A partir das linhas prioritárias de ação, estrutura-se os objetivos e diretrizes do PMHIS-RMBH apresentadas junto as fichas dos programas do PMHIS-RMBH.

5.3 O Escopo Operacional do PMHIS-RMBH

5.3.1 Programas, Projetos e Ações

A primeira **Dimensão Território e Desenvolvimento**, se consolida a partir de suas diretrizes e objetivos apresentados, está dividida em dois projetos: (i) projeto de consolidação das áreas de HIS de interesse metropolitano na política de ordenamento territorial da RMBH; e (ii) projeto de fortalecimento da gestão e regulação do uso e ocupação do solo municipal visando a provisão da HIS; inseridos dentro do programa de integração das ações da política habitacional com as políticas de ordenamento territorial e desenvolvimento metropolitano. Este programa, atuando em duas linhas, vai consolidar ações no âmbito normativo, institucional e programático, envolvendo a consolidação de núcleo técnico permanente de planejamento e desenvolvimento de HIS e regularização fundiária, a definição de instrumentos e diretrizes para o planejamento e gestão da HIS de interesse metropolitana e sua integração com o PDUI-RMBH, a orientação e capacitação técnica para os municípios da RMBH, a realização de seminários e eventos, a identificação de áreas de interesse, e a articulação de atores e gentes, em especial entre governos municipais.

Este programa alinha-se com o proposto para a RMBH através do PDUI-RMBH e está relacionado com os seguintes programas daquele plano: programa de criação, fortalecimento e desenvolvimento da rede de centros metropolitanos; programa do sistema de monitoramento metropolitano; programa de regulação e monitoramento do uso e da ocupação do solo metropolitano. Além disso, vincula-se ao programa de apoio técnico personalizado e ao programa Moradas Gerais da SEDESE, que deverá ser observado com seu vínculo ao Percursos Gerais, que tem foco o meio rural em municípios de baixo IDH, para família cadastradas no CadÚnico. Suas ações envolvem diversos atores, a Agência RMBH como principal agente, com papel de articuladora e suporte técnico, a SEDESE em articulação com as demais secretarias estaduais prestando apoio técnico, no âmbito de seus programas e linhas de ação, contribuindo na articulação de agentes públicos e privados para a efetivação das ações.

A partir deste quadro geral, a seguir estão apresentadas as ações para cada um dos dois projetos que compõem o programa Dimensão Território e Desenvolvimento. Iniciando pelo PROJETO DE CONSOLIDAÇÃO DAS ÁREAS DE HIS DE INTERESSE METROPOLITANO NA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DA RMBH, são ações vinculadas a este projeto:

- Consolidar núcleo técnico permanente de planejamento e desenvolvimento da HIS e Regularização Fundiária (PDUI-RMBH) para promover junto ao Núcleo Técnico Permanente de Monitoramento e Gestão do Uso do Solo Metropolitano e junto ao Plano de desenvolvimento de centralidades as pautas habitacionais;

- Efetivar no PDUI-RMBH as diretrizes e instrumentos para o planejamento e gestão interfederativos das áreas de HIS de interesse metropolitano;
- Realizar seminário para aprofundar o debate jurídico-institucional e orientar sobre a regulamentação dos instrumentos metropolitanos de gestão do solo e HIS (convidados com expertise);
- Orientar municípios para a capacitação das equipes técnicas, regulamentação e gestão dos instrumentos urbanísticos indutores da ocupação e da manutenção da moradia de interesse social (ZEIS, Operação Urbana Consorciada, consórcio imobiliário, cota social para grandes empreendimentos, entre outros);
- Instituir normativa e procedimentos de reserva de áreas para a produção da HIS quando das ações de indução ao desenvolvimento das centralidades (Plano de Desenvolvimento de centralidades/ programa do PDUI-RMBH);
- Elaborar planejamento específico para as áreas de HIS de interesse metropolitano para apoio e fomento à sua implementação e desenvolvimento pelos municípios;
- Identificar áreas com potencial para implementação de ZEIS nas áreas de HIS de interesse metropolitano junto aos municípios, de modo a garantir a permanência das populações beneficiárias.

Já o segundo projeto, trata-se do PROJETO DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO E REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL VISANDO A PROVISÃO DA HIS, ao qual estão vinculadas as seguintes ações:

- Realizar evento/campanha de lançamento e divulgação do PMHIS-RMBH (distribuição do material impresso -cartilhas e resumo executivo) com atividade que destaque a importância da gestão territorial para o enfrentamento das necessidades habitacionais;
- Organizar periodicamente cursos, seminários e outras formas de difusão, produção e sistematização de informações sobre o uso e ocupação do solo nos municípios conurbados;
- Realizar campanhas para a identificação e classificação da irregularidade municipal promovendo a atualização do mapeamento dos NUIs e consolidando o cadastro da irregularidade metropolitana;
- Capacitar e fomentar o debate junto aos municípios priorizados para a identificação e constituição de um cadastro municipal de áreas passíveis de gravame de ZEIS para produção habitacional;
- Promover parcerias (através de consórcios ou termos e cooperação) com municípios conurbados para capacitação e revisão da legislação de uso e ocupação do solo com ênfase na questão habitacional, regularização fundiária e terra para produção;

- Apoiar os municípios com recorrências de desastres de origem hidrológica e geológica na elaboração de cartas geotécnicas de aptidão à urbanização;
- Apoiar os municípios no mapeamento de áreas de risco, ou sua atualização;
- Criar comissão intermunicipal da gestão estratégica do território metropolitano para fins habitacionais que fomente a participação dos municípios nos eventos promovidos e adesão ao consórcio.

A segunda **Dimensão Necessidades Habitacionais**, se consolida a partir de três programas: (i) programa de fomento à produção da moradia, (ii) programa de regularização e qualificação, e (iii) programa de articulação e acompanhamento das demandas habitacionais especiais. Esta dimensão abarca as diversas questões relacionadas aos problemas habitacionais identificados na RMBH, desde a produção de moradia para o atendimento do déficit habitacional, a produção de moradias para atendimento das demandas especiais, a promoção de qualificação urbana e edilícia, buscando atuar sobre o déficit habitacional qualitativo.

O primeiro programa, voltado ao fomento e produção da moradia, está vinculado às propostas incorporadas pelo PDUI-RMBH como o Programa de Apoio Técnico aos Municípios, o Programa de Habitação de Interesse Social Metropolitano, e o Programa de Apoio à Construção Cooperativa; além dos programas vinculados à SEDESE: Auxílio Porta de Entrada; Moradas Gerais e Apoio Técnico Personalizado. O programa de fomento à produção da moradia conta com dois projetos desdobrados em ações específicas conforme descritos a seguir.

São ações do PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO EM GRANDE ESCALA as seguintes:

- Articular agentes que produzem HIS em grande escala – produtores privados (Empresas, SINDUSCON-MG e outros), promovendo o acesso a informações sobre demanda habitacional, oferta de terra e procedimentos normativos voltados para a facilitação da produção habitacional em escala. Por exemplo: Câmara Técnica de Habitação;
- Prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS em escala que viabilizam o acesso ao financiamento;
- Promover apoio técnico para a consolidação dos cadastros municipais de demanda articulados entre habitação e desenvolvimento social;
- Promover apoio técnico para a identificação de terras aptas e mais eficientes para a produção da HIS, incluindo os vazios urbanos adequados à produção de HIS e repertório de tipologias;

Acompanhar a adequada distribuição dos equipamentos e serviços públicos de acordo com as demandas habitacionais metropolitanas geradas por novos empreendimentos de produção de HIS, conforme legislação aplicável. São ações do PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO DE HIS DE PEQUENA ESCALA OU PRODUÇÃO COOPERATIVA as seguintes:

- Articular atores e agentes que produzem em pequena escala: pequenas empresas, movimentos sociais, cooperativas, agentes da ATHIS;
- Criar instância para prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS que viabilizam o acesso ao financiamento para a produção de pequena escala;
- Consolidar cadastro de imóveis públicos, vazios ou subutilizados, passíveis de utilização para o atendimento das demandas da HIS e repertório de tipologias;
- Criar instância de apoio técnico para a consolidação dos cadastros municipais de demanda articulados entre habitação, desenvolvimento social e grupos proponentes organizados;
- Promover o diálogo entre agentes públicos e demais atores implicados na produção de HIS de pequena escala nas áreas de interesse metropolitano (seminários periódicos, workshop);
- Apoiar os municípios na produção da habitação rural e na captação de recursos para atendimento destas demandas.

O segundo programa, voltado à regularização e qualificação, está vinculado aos seguintes programas propostos pelo PDUI-RMBH: Programa de Apoio Técnico aos Municípios; Programa de Regularização Fundiária Metropolitana; e Programa de Regularização Fundiária Metropolitana; além dos programas de Orientações para Emendas Parlamentares da SEDESE. O programa de regularização e qualificação conta com dois projetos desdobrados em ações específicas conforme descritos a seguir.

São ações do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA as seguintes:

- Capacitar agentes municipais acerca dos processos de regularização fundiária, abordando aspectos relativos à estrutura institucional necessária, etapas, agentes, parceiros e fontes de financiamento;
- Articular parceiros para a consolidação de políticas de regularização fundiária nos NUIs;
- Prestar apoio técnico, articular agentes, setores da administração pública e realizar ações em apoio aos municípios com menor capacidade administrativa e corpo técnico, para a promoção da regularização fundiária urbana e qualificação da infraestrutura;
- Fomentar a elaboração dos Planos Locais de Regularização Fundiária;
- Estabelecer estratégias junto aos municípios para a estruturação, armazenamento, compartilhamento e atualização de informações sobre os NUIs da RMBH e dos municípios do Colar Metropolitano quando cabível;
- Promover seminários periódicos para debater posse e propriedade, instrumentos jurídicos para a garantia da posse em processo e Reurb em NUIs;
- Criar um canal de diálogo interfederativo para viabilizar a complementação e qualificação da infraestrutura urbana e saneamento básico nos NUIs com prioridade para os municípios

conurbados e que apresentam crescimento significativo, seguido dos demais municípios da RMBH.

São ações do PROJETO DE MELHORIA DA HABITAÇÃO as seguintes:

- Apoiar os municípios na elaboração de metodologia para a identificação e quantificação de habitações que demandam melhorias, priorizando os NUIs;
- Promover um diálogo metropolitano sobre as ATHIS e suas possibilidades de modo a incentivar os municípios a implantar programas públicos de assistência técnica;
- Capacitar agentes públicos municipais para a regulamentação da Lei Federal nº 11.888/2008 nos municípios da RMBH e outros instrumentos que possam contribuir para o atendimento das demandas de melhorias habitacionais;
- Apoiar a consolidação de programas públicos de ATHIS, tendo como marco normativo a Lei Federal nº 11.888/2008;
- Apoiar os municípios na elaboração de metodologia para a identificação e quantificação de habitações rurais que demandam melhorias e na captação de recursos para atendimento destas demandas.

Por fim, o terceiro programa, voltado à articulação e acompanhamento das demandas habitacionais especiais, vincula-se ao PDUI-RMBH por meio dos programas de Apoio Técnico aos Municípios e de Habitação de Interesse Social Metropolitano; além dos programas de orientações para Emendas Parlamentares, de Apoio Técnico Personalizado e o Moradia Primeiro da SEDESE. O programa para as demandas especiais conta com dois projetos desdobrados em ações específicas conforme descritos a seguir.

São ações do PROJETO DE MONITORAMENTO E GESTÃO DAS DEMANDAS HABITACIONAIS EMERGENCIAIS as seguintes:

- Acompanhar a identificação e o monitoramento das áreas de risco junto aos órgãos de defesa civil metropolitano e municipais;
- Apoiar os municípios no planejamento das intervenções nas áreas de risco a partir do reconhecimento das necessidades habitacionais existentes;
- Promover ações de conscientização da sociedade para prevenção, preparação e resposta aos desastres;
- Promover Fórum Metropolitano para discussão das ocupações urbanas e da relação da habitação com os desastres;
- Apoiar os municípios na identificação e caracterização das áreas de conflitos possessórios de modo articulado à Defensoria Pública Estadual;
- Acompanhar as mediações de conflitos nos casos que envolvem os municípios da RMBH;

- Estabelecer procedimentos para atendimento dos reassentamentos decorrentes de obras de desenvolvimento, das situações de risco de caráter preventivo e emergencial, e de conflitos fundiários;
- Articular setores da administração pública, direta e indireta, e demais atores privados e representações da sociedade civil organizada implicadas no atendimento das demandas emergenciais;
- Apoiar os municípios na identificação e mapeamento das demandas especiais de comunidades tradicionais e população em situação de rua;
- Articular atores e fomentar o debate de estratégias para a promoção de ações para atendimento das demandas emergenciais das comunidades tradicionais e população em situação de rua.

A terceira **Dimensão Institucional**, se consolida a partir do programa de fortalecimento institucional e das capacidades municipais e sociais para o desenvolvimento habitacional metropolitano e tem em seu escopo quatro projetos. Esta dimensão abarca o fortalecimento do diálogo e governança interfederativa, através da criação de uma agenda permanente de debates e discussões acerca da temática habitacional, no que se refere ao interesse metropolitano. Trata, ainda, do monitoramento e avaliação das ações, processos e resultados obtidos no campo habitacional. Está vinculado aos seguintes programas consolidados pelo PDUI-RMBH: Programa de Promoção de Cooperação; Programa de Capacitação para Governança Metropolitana Colaborativa; Programa de Monitoramento de Resultados; Programa de Apoio Técnico aos Municípios; Programa de Apoio à Construção Cooperativa; e Programa de Habitação de Interesse Social Metropolitano; além dos programas Moradas Gerais e de Orientações para Emendas Parlamentares da SEDESE.

Nesse contexto, o primeiro projeto é definido como PROJETO DE FORTALECIMENTO DO DIÁLOGO INSTITUCIONAL INTERFEDERATIVO PARA A GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL METROPOLITANA, sendo composto pelas seguintes ações:

- Promover eventos contínuos sobre o PMHIS-RMBH, fomentando um debate interfederativo dos problemas habitacionais metropolitanos e das estratégias propostas para o seu enfrentamento;
- Consolidar o Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social para a implementação da governança metropolitana compartilhada, com participação ativa e constante de agentes municipais, estaduais, da Agência RMBH e representantes da sociedade civil;
- Criar uma agenda permanente de gestão compartilhada para os problemas habitacionais metropolitanos através do comitê metropolitano de habitação, priorizando os objetivos e metas da política habitacional metropolitana;

- Criar o núcleo técnico da Agência RMBH para atender os objetivos e metas do PMHIS-RMBH em diálogo com a proposta do PDUI-RMBH de estruturar um núcleo técnico permanente de planejamento e desenvolvimento da HIS e regularização fundiária, de modo a consolidar um acompanhamento e monitoramento constante do PMHIS-RMBH;
- Capacitar o núcleo técnico da Agência RMBH para a implementação do PMHIS-RMBH e orientar os municípios para a capacitação do seu corpo técnico;
- Monitorar e avaliar a política habitacional metropolitana, com vistas a atender as metas físicas e institucionais de interesse metropolitano;
- Monitorar a realização e implementação dos planos, programas e projetos municipais, estaduais e federais de habitação de interesse social e regularização fundiária incidentes no contexto intermunicipal, garantindo o enfoque metropolitano.

O segundo projeto é definido como PROJETO DE FORTALECIMENTO DAS CAPACIDADES MUNICIPAIS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL e tem em seu escopo as seguintes ações:

- Realizar campanha de conscientização da necessidade de estrutura dedicada à habitação com corpo técnico capacitado para atuar nas ações da política habitacional;
- Promover estudo de avaliação institucional nos municípios do Grupo 4 e oficinas para construção de alternativas de reestruturação institucional para o atendimento da política habitacional;
- Orientar a capacitação do corpo técnico dos municípios para a implementação de programas e ações da política habitacional municipal em diálogo com o PMHIS-RMBH;
- Promover seminários anuais metropolitanos envolvendo agentes públicos, privados e sociais de produção e a sociedade civil organizada para debater sobre o atendimento das necessidades habitacionais da RMBH;
- Promover capacitações para os agentes municipais abordando a estruturação de projetos, captação de recursos, adesão a programas habitacionais, com vistas a implementar/ampliar a produção habitacional;
- Prestar apoio técnico aos municípios com capacidade institucional limitada para a elaboração e/ou revisão de legislações urbanísticas.

O terceiro projeto, definido como PROJETO DE APOIO À FORMAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL, foi absolvido das propostas do PDUI-RMBH - nomeado como Programa de Apoio à Construção Cooperativa, já que se relaciona diretamente ao escopo da Dimensão Institucional quando visa apoiar iniciativas para a formação de mão de obra para construção civil relacionada

principalmente a formas de organização social como cooperativas, associações e outras entidades não lucrativas. Tem vinculadas as seguintes ações:

- Apoiar iniciativas para a formação de mão de obra para construção civil relacionada principalmente a formas de organização social como cooperativas, associações e outras entidades não lucrativas (absorvido das propostas do PDUI-RMBH);
- Promover capacitações de formação de mão de obra para atuação na construção civil em parceria com órgãos e entidades do setor.

Da mesma forma, o quarto projeto, intitulado PROJETO DE APOIO À FORMAÇÃO E VIABILIDADE DE ORGANIZAÇÕES SOCIAIS PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL, também foi absorvido pelas propostas do PDUI-RMBH já que visa apoiar iniciativas para a formação de organizações sociais na construção civil (cooperativas habitacionais, associações e entidades, etc.). São vinculadas a ele as seguintes ações:

- Apoiar iniciativas para a formação de organizações sociais na construção civil (cooperativas habitacionais, associações e entidades, etc.) (absorvido das propostas do PDUI-RMBH);
- Identificar e mapear organizações sociais que possam atuar na construção civil e articular com atores municipais e estaduais para a produção de HIS;
- Promover capacitações e orientar cooperativas, associações e entidades, sobre a viabilidade econômica financeira, linhas de crédito, políticas públicas existentes e demais temas pertinentes ao mercado de produção de HIS.

Fechando assim, o cenário de ações desenhadas para o PMHIS-RMBH, que devem ser articuladas prioritariamente pela Agência RMBH, contando com outros atores a serem mobilizados. Estas ações estão planejadas para serem executadas em curto, médio e longo prazo, conforme suas especificidades, sendo o curto prazo considerado 2 anos, o médio prazo considerado 4 anos e o longo prazo considerado 10 anos. Os prazos estipulados para cada ação estão melhor detalhados nas fichas apresentadas nos Quadros 30 a 34 a seguir. No Apêndice A constam as diretrizes gerais para elaboração do cadastro habitacional.

Quadro 30: Programa de Integração das Ações da Política Habitacional com as Políticas de Ordenamento Territorial e Desenvolvimento Metropolitano

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – RMBH	
DIMENSÃO 1 - TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO DAS AÇÕES DA POLÍTICA HABITACIONAL COM AS POLÍTICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO	
DIRETRIZES QUE O PROGRAMA ATENDE: ▪ Articular estratégias e instrumentos indutores da ocupação territorial nas ações da política habitacional metropolitana que promovam o melhor aproveitamento do solo urbanizado; ▪ Promover a integração da política habitacional com outras políticas de desenvolvimento territorial nos municípios afetados pelo fortalecimento das Centralidades Metropolitanas, em especial naqueles com maior déficit habitacional; ▪ Contribuir para o equilíbrio no acesso aos serviços públicos e equipamentos por meio da adequada localização da HIS, visando a mitigação dos impactos na mobilidade e infraestrutura viária; ▪ Orientar para que as ações da política habitacional municipal estejam em consonância com as diretrizes, objetivos e metas do PDUI-RMBH, promovendo adequada integração das FPICs.	
OBJETIVOS: ▪ Garantir a implementação dos instrumentos do ordenamento e gestão do solo metropolitano; ▪ Priorizar territórios localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e serviços urbanos consolidados para a provisão habitacional, quando das ações de desenvolvimento metropolitano; ▪ Evitar novas ocupações irregulares no território metropolitano por meio das ações de fiscalização do parcelamento do solo pela Agência RMBH e orientar para a sua regularização pelo município; ▪ Contribuir para a melhoria, avanço e desenvolvimento da legislação urbanística nos municípios da RMBH garantindo estratégias e instrumentos de interesse das políticas de HIS no ordenamento territorial municipal.	PROGRAMAS RELACIONADOS (PDUI-RMBH): Programa de Criação, Fortalecimento e Desenvolvimento da Rede de Centros Metropolitanos; Programa do Sistema de Monitoramento Metropolitano; Programa de Regulação e Monitoramento do Uso e da Ocupação do Solo Metropolitano. PROGRAMAS RELACIONADOS (SEDESE) Apoio Técnico Personalizado; Moradas Gerais. COORDENAÇÃO: AGÊNCIA RMBH PRAZOS: AÇÃO CONTINUADA (10 ANOS)

PROJETOS	AÇÕES	TIPO			PRAZOS			ATORES ENVOLVIDOS	GRUPO DE MUNICÍPIOS (onde se aplica)	INSTRUMENTOS (Estatuto da Metrópole)	FONTE DE RECURSOS
		N	I	P	C	M	L				
1. PROJETO DE CONSOLIDAÇÃO DAS ÁREAS DE HIS DE INTERESSE METROPOLITANO NA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DA RMBH	Consolidar núcleo técnico permanente de planejamento e desenvolvimento da HIS e Regularização Fundiária (PDUI-RMBH) para promover, junto ao Núcleo Técnico Permanente de Monitoramento e Gestão do Uso do Solo Metropolitano e ao Plano de desenvolvimento de centralidades, as pautas habitacionais.		X		X			Agência RMBH – Por meio do Núcleo Técnico Permanente de Monitoramento e Gestão do Uso do Solo Metropolitano (PDUI- RMBH) e do Núcleo Técnico Permanente de Planejamento e Desenvolvimento da HIS e Regularização Fundiária. Secretarias Estaduais responsáveis pelo Plano de Desenvolvimento de Centralidades em Rede. Municípios Demarcação de ZEIS nas áreas de HIS de interesse metropolitano;	Municípios Conurbados	Consórcios Públicos	Estado Municípios Implicados
	Efetivar no PDUI-RMBH e no macrozoneamento as diretrizes e instrumentos para o planejamento e gestão interfederativos das áreas de HIS de interesse metropolitano.	X			X					Convênios / Cooperação	
	Realizar seminário para aprofundar o debate jurídico-institucional e orientar sobre a regulamentação dos instrumentos metropolitanos de gestão do solo e HIS (convidados com expertise).		X	X	X					Contratos de Gestão	
	Orientar municípios para a capacitação das equipes técnicas, regulamentação e gestão dos instrumentos urbanísticos indutores da ocupação e da manutenção da moradia de interesse social (ZEIS, Operação Urbana Consorciada, consórcio imobiliário, cota social para grandes empreendimentos, entre outros).		X		X					Planos de Desenvolvimento	
	Instituir normativa e procedimentos de identificação e utilização de áreas para a produção de HIS quando das ações de indução ao desenvolvimento das centralidades (Plano de Desenvolvimento de Centralidades/ programa do PDUI-RMBH).	X				X				Planos Setoriais	
										Fundos Públicos	
										Áreas de interesse metropolitano para aplicação dos instrumentos urbanísticos	

	Elaborar planejamento específico para as áreas de HIS de interesse metropolitano para apoio e fomento à sua implementação e desenvolvimento pelos municípios.	X		X	X			Planejar a política habitacional de acordo com os interesses metropolitanos.			
	Identificar áreas com potencial para implementação de ZEIS nas áreas de HIS de interesse metropolitano junto aos municípios, de modo a garantir a permanência das populações beneficiárias.	X	X		X						
2. PROJETO DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO E REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL VISANDO A PROVISÃO DA HIS	Realizar evento/campanha de lançamento e divulgação do PMHIS-RMBH (distribuição do material impresso - cartilhas e resumo executivo) com atividade que destaque a importância da gestão territorial para o enfrentamento das necessidades habitacionais.		X		X	X	X	Agência RMBH: Através do Núcleo Técnico Permanente de Monitoramento e Gestão do Uso do Solo Metropolitano (PDUI) e do Núcleo Técnico Permanente de Planejamento e Desenvolvimento da HIS e Regularização Fundiária. SEDESE Articuladora; apoio técnico. Municípios Colaborador, beneficiário, agente ativo no	Municípios Conurbados	Consórcios Públicos; Convênios / Cooperação; Contratos de Gestão; Planos de Desenvolvimento; Planos Setoriais; Fundos Públicos.	Estado Municípios Implicados
	Organizar, periodicamente, cursos, seminários e outras formas de difusão, produção e sistematização de informações sobre o uso e ocupação do solo nos municípios conurbados.		X	X	X	X	X				
	Realizar campanhas para a identificação e classificação da irregularidade municipal promovendo a atualização do mapeamento dos NUIs e consolidando o cadastro da irregularidade metropolitana.		X	X	X						
	Capacitar e fomentar o debate junto aos municípios priorizados para a identificação e constituição de um cadastro municipal de áreas passíveis de gravame de ZEIS para produção habitacional.		X		X						
	Promover parcerias (através de consórcios ou termos e cooperação) com municípios conurbados para capacitação e revisão da legislação de uso e ocupação	X	X		X	X	X				

	do solo com ênfase na questão habitacional, regularização fundiária e terra para produção.							mapeamento, identificação, cadastro, classificação da irregularidade, áreas para demarcação de ZEIS, áreas de risco, entre outras.			
	▪ Apoiar os municípios com recorrências de desastres de origem hidrológica e geológica na elaboração de cartas geotécnicas de aptidão à urbanização.			X	X						
	▪ Apoiar os municípios no mapeamento de áreas de risco, ou sua atualização ³⁰ .		X		X						
	▪ Criar comissão intermunicipal da gestão estratégica do território metropolitano para fins habitacionais que fomenta a participação dos municípios nos eventos promovidos e adesão ao consórcio.		X		X						

N = Normativo, I = Institucional, P = Programático.

C = Curto, 2 Anos (2026); M = Médio, 4 Anos (2028); L = Longo, 10 Anos (2034).

Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

³⁰ Para o mapeamento de áreas de risco sugere-se como base os seguintes valores de investimento como referência: levantamento simplificado - 2 mil reais por Km² de área; levantamento completo - 5 mil reais por km² de área. Valores sugeridos conforme orçamento realizado levantamentos pela Latus Consultoria.

Quadro 31: Programa de Fomento à Produção da Moradia

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – RMBH	
DIMENSÃO 2 – NECESSIDADES HABITACIONAIS PROGRAMA DE FOMENTO À PRODUÇÃO DA MORADIA	
DIRETRIZES QUE O PROGRAMA ATENDE: ▪ Integração de agentes públicos, privados e sociais para a produção de HIS em escala adequada às demandas municipais; ▪ Orientar para o aproveitamento de imóveis públicos e privados subutilizados ou vazios para atender à demanda habitacional prioritária, buscando articular outros agentes de produção habitacional da RMBH; ▪ Contribuir para o atendimento aos municípios que apresentam alta incidência de moradias precárias e improvisadas nas quais as condições de vida são de maior vulnerabilidade; ▪ Promoção da participação e o diálogo com as populações beneficiárias; ▪ Verificar demandas de melhoria da HIS na zona rural e incentivar a consolidação de programas de produção habitacional.	
OBJETIVOS: ▪ Contribuir para o aumento da produção da HIS por agentes públicos, privados e sociais disponibilizando informações, orientando acerca dos instrumentos legais e capacitando municípios organizados segundo categorias e intensidade de ocorrência do déficit habitacional (Classificação dos Municípios); ▪ Apoiar tecnicamente os municípios que apresentam menor capacidade de elaboração de projetos habitacionais que viabilizam o acesso aos recursos disponibilizados pelas políticas federal e estadual vigentes; ▪ Incentivar e orientar a produção de mercado para o atendimento das faixas de renda 2 (renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00) e 3 (renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 até R\$ 8.000,00); ▪ Fomentar os municípios a identificarem e mapearem os imóveis públicos e privados subutilizados com potencial para atender a demanda habitacional prioritária;	PROGRAMAS RELACIONADOS (PDUI-RMBH): Programa de Apoio Técnico aos Municípios; Programa de Habitação de Interesse Social Metropolitano; Programa de Apoio à Construção Cooperativa. PROGRAMAS RELACIONADOS (SEDESE) Auxílio Porta de Entrada; Moradas Gerais; Percursos Gerais; Apoio Técnico Personalizado. COORDENAÇÃO: AGÊNCIA RMBH PRAZOS: AÇÃO CONTINUADA (18 ANOS)

▪ Articular agentes públicos e privados para a consolidação de programas e projetos de aproveitamento dos imóveis subutilizados na RMBH para fins de moradia; ▪ Promover a articulação entre as políticas de habitação e de desenvolvimento social realizadas no âmbito estadual para o enfrentamento do déficit dos municípios que concentram as situações de maior precariedade da moradia estabelecendo prioridades e otimizando recursos; ▪ Orientar procedimentos para a gestão articulada entre municípios conurbados a fim de facilitar a atuação integrada nos projetos habitacionais e o acesso a mecanismos de financiamento pelos setores da produção habitacional;								METAS FÍSICAS (GLOBAL): 4.315 UH/ano (Cenário otimista - 10 anos) Faixa 1 (MCMV-FAR; MCMV-Entidades): 43.150 UH Faixa 1 (MCMV – Rural): 275 UH Faixa 2 (MCMV- FGTS): 36.539 UH Faixa 3 (MCMV – FGTS): 27.916 UH METAS FINANCEIRAS (GLOBAL)³¹: Faixa 1: R\$6.990.300.000,00 R\$699.030.000,00/ano (Cenário otimista - 10 anos)			
PROJETOS	AÇÕES	TIPO			PRAZOS			ATORES ENVOLVIDOS	GRUPO DE MUNICÍPIOS (onde se aplica)	INSTRUMENTOS (Estatuto da Metrópole)	FONTE DE RECURSOS
		N	I	P	C	M	L				
1. PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO EM GRANDE ESCALA	▪ Articular agentes que produzem HIS em grande escala – produtores privados (Empresas, SINDUSCON e outros), promovendo o acesso a informações sobre demanda habitacional, oferta de terra e procedimentos normativos voltados para a facilitação da produção habitacional em escala. Por exemplo: Câmara Técnica e Habitação.		X		X	X		Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico. SEDESE Apoio técnico. MUNICÍPIOS Produtores de HIS; formulador de programas; captação de recursos; banco de dados/cadastros.	GRUPO 1A Municípios que concentram o déficit absoluto. Subgrupo 1: Municípios com capacidade de implementação: Belo Horizonte, Betim, Ribeirão das Neves, Contagem, Nova Lima e Vespasiano. GRUPO 1B: Municípios que concentram o déficit proporcional. Municípios com déficit proporcional acima de	Consórcios Públicos Convênios / Cooperação Contratos de Gestão PPP Interfederativas Fundos Públicos Áreas de interesse metropolitano para	Municípios Privado
	▪ Prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS em escala que		X		X			Atores Privados Produção; execução de projetos.			

³¹ Metas financeiras com base na Cartilha PMCMV-FAR (CEF, 2023).

	viabilizam o acesso ao financiamento. ▪ Promover apoio técnico para a consolidação dos cadastros municipais de demanda articulados entre habitação e desenvolvimento social. ▪ Promover apoio técnico para a identificação de terras aptas e mais eficientes para a produção da HIS, incluindo os vazios urbanos adequados à produção de HIS e repertório de tipologias. ▪ Prezar pela adequada distribuição dos equipamentos e serviços públicos de acordo com as demandas habitacionais metropolitanas geradas por novos empreendimentos de produção de HIS, conforme legislação aplicável		X		X					9,9% (média da RMBH): Raposos, Caeté, Pedro Leopoldo, Nova União.	aplicação dos instrumentos urbanísticos Cadastros Repertório de Tipologias			
2. PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO DE HIS DE PEQUENA ESCALA OU PRODUÇÃO COOPERATIVA	▪ Articular atores e agentes que produzem em pequena escala: pequenas empresas, movimentos sociais, entidades cooperativas, agentes da ATHIS e da autogestão habitacional		X		X						Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico; identificação de atores.	GRUPO 1A Municípios que concentram o déficit absoluto Subgrupo 2: Municípios com baixa capacidade de	Consórcios Públicos Convênios / Cooperação Contratos de Gestão	Governo Federal Estado Município

▪ Criar instância para prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS que viabilizam o acesso ao financiamento para a produção de pequena escala. ▪ Promover a implementação de cadastro de imóveis públicos, vazios ou subutilizados, passíveis de utilização para o atendimento das demandas da HIS e repertório de tipologias. ▪ Criar instância de apoio técnico para a consolidação dos cadastros municipais de demanda articulados entre habitação, desenvolvimento social e grupos proponentes organizados. ▪ Promover o diálogo entre agentes públicos e demais atores implicados na produção de HIS de pequena escala nas áreas de interesse metropolitano (seminários periódicos, workshops).	X			X							
			X		X						
	X	X			X						
		X			X	X					
SEDESE Apoio técnico. MUNICÍPIOS Pequena escala; cadastros; formulação de parcerias e desenvolvimento programas; captação de recursos. implementação: Ibirité, Sabará, Santa Luzia PPP Inter federativas Fundos Públicos Áreas de interesse metropolitano para aplicação dos instrumentos urbanísticos											

N = Normativo, I = Institucional, P = Programático.
C = Curto, 4 Anos (2028); M = Médio, 9 Anos (2033); L = Longo, 18 Anos (2042).
Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

Quadro 32: Programa Regularização e Qualificação

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – RMBH	
DIMENSÃO 2 – NECESSIDADES HABITACIONAIS PROGRAMA REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO	
DIRETRIZES QUE O PROGRAMA ATENDE: - Fortalecimento da atuação dos municípios na promoção da regularização fundiária, da melhoria da infraestrutura urbana e da melhoria edilícia nos NUIs, com prioridade para os municípios conurbados e que apresentam crescimento significativo; - A participação e o diálogo com as populações dos NUIs nas ações de regularização fundiária e qualificação urbana e edilícia; - A eficácia e o propósito da destinação do investimento público nas ações de regularização fundiária e qualificação urbana e edilícia das demandas prioritárias; - Verificação de demandas de melhoria da HIS na zona rural e incentivo à consolidação de programas de melhoria habitacional.	
OBJETIVOS: - Incentivar a adoção, pelos municípios, de instrumentos de garantia da posse como a concessão de direito real de uso, em suas diferentes modalidades, o termo territorial coletivo, dentre outras forma legais de garantia da posse e da propriedade ; - Apoiar a regularização fundiária dos NUIs localizados em municípios conurbados por meio da atuação conjunta com municípios e articulação de parceiros; - Fortalecer as ações voltadas para as melhorias habitacionais nos NUIs por meio da identificação e articulação de agentes promotores de melhorias habitacionais na RMBH e Colar Metropolitano; - Apoiar os municípios na elaboração de instrumentos legais complementares que respaldem as ações de regularização fundiária, qualificação da infraestrutura e melhoria da habitação nos NUIs e intervenções associadas; - Incentivar a qualificação e a complementação da infraestrutura e saneamento básico nas áreas de HIS de interesse metropolitano; - Promover a qualificação da habitação, priorizando aquelas inseridas em NUIs; - Fortalecer os municípios para atuar com ATHIS, visando a consolidação da Lei Federal 11.888/2008.	PROGRAMAS RELACIONADOS (PDUI-RMBH): Programa de Apoio Técnico aos Municípios; Programa de Regularização Fundiária Metropolitana; PROGRAMAS RELACIONADOS (SEDESE) Orientações para Emendas Parlamentares. PROGRAMAS RELACIONADOS (SEDE) Minas Reurb. COORDENAÇÃO: AGÊNCIA RMBH PRAZOS: AÇÃO CONTINUADA (10 ANOS)

PROJETOS	AÇÕES	TIPO			PRAZOS			ATORES ENVOLVIDOS	GRUPO DE MUNICÍPIOS (onde se aplica)	INSTRUMENTOS (Estatuto da Metrópole)	FONTE DE RECURSOS
		N	I	P	C	M	L				
1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	Capacitar agentes municipais acerca dos processos de regularização fundiária, abordando aspectos relativos à estrutura institucional necessária, etapas, agentes, parceiros e fontes de financiamento.		X		X	X	X	Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico.	GRUPO 2: Municípios com forte presença de Domicílios Particulares Permanentes (DPP) em NUIs. Subgrupo 1: Municípios com alta proporção de DPP em NUIs. Subgrupo 2: Municípios com forte presença de DPP em NUIs. Belo Horizonte, Ribeirão das Neves, Esmeraldas, São Joaquim de Bicas, Brumadinho, Confins, Jaboticatubas, Juatuba, Mário Campos, Mateus Leme, Nova União,	Convênios / Cooperação Contratos de Gestão	Governo Federal Estado Município Organizações nacionais e internacionais, bancos, editais de financiamento
	Articular parceiros para a consolidação de políticas de regularização fundiária nos NUIs.				X			SEDESE Apoio técnico. MUNICÍPIOS Executor; formulador de programas; captação de recursos; banco de dados/cadastros.		Compensação Ambiental Planos de Desenvolvimento	
	Prestar apoio técnico, articular agentes, setores da administração pública e realizar ações em apoio aos municípios com menor capacidade administrativa e corpo técnico, para a promoção da regularização fundiária urbana e qualificação da infraestrutura.		X		X			Atores Privados Produção; execução de projetos.		Planos Setoriais; Fundos Públicos Áreas de interesse metropolitano para aplicação dos instrumentos urbanísticos	

³² Para a elaboração de Planos sugere-se como base os seguintes valores de investimento como referência: para Municípios até 50 mil habitantes - 80 mil reais; para Municípios até 100 mil habitantes - 140 mil reais; para Municípios até 200 mil habitantes - 240 mil reais; para Municípios até 500 mil habitantes - 380 mil reais; e para Municípios com mais de 500 mil habitantes - 620 mil reais.

[illegible]

	Apoiar os municípios na elaboração de metodologia para a identificação e quantificação de habitações que demandam melhorias e na captação de recursos para atendimento destas demandas.		X			X	X	X				
--	---	--	---	--	--	---	---	---	--	--	--	--

N = Normativo, I = Institucional, P = Programático.

C = Curto, 4 Anos (2028); M = Médio, 9 Anos (2033); L = Longo, 18 Anos (2042).

Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

VERSÃO PRELIMINAR

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – RMBH	
DIMENSÃO 2 – NECESSIDADES HABITACIONAIS PROGRAMA DE ARTICULAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DAS DEMANDAS HABITACIONAIS ESPECIAIS	
DIRETRIZES QUE O PROGRAMA ATENDE: ▪ Reconhecimento das demandas especiais de reassentamento por obras de escala metropolitana e de áreas de risco, dos territórios tradicionais, das situações de conflitos fundiários, e da população em situação de rua, na definição das estratégias de atendimento das necessidades habitacionais; ▪ Participação no diálogo intermunicipal, interfederativo e intersetorial sobre as comunidades tradicionais visando a garantia da moradia adequada destas populações; ▪ Articulação dos agentes metropolitanos que atuam com gestão de riscos e desastres para adoção de medidas para mitigação do risco; ▪ Participação no diálogo interfederativo e intersetorial sobre as situações de conflitos fundiários presentes na RMBH e Colar Metropolitano.	
OBJETIVOS: ▪ Estabelecer os procedimentos e competências para o atendimento da demanda identificada de reassentamento decorrente da implantação das obras de infraestrutura implantadas pelo poder público estadual, juntamente com os municípios e comunidades afetadas; ▪ Contribuir com demandas de mediações de conflitos fundiários no âmbito das estruturas de mediação propostas pelos poderes executivo, legislativo, judiciário e Ministério Público; ▪ Incluir as demandas por reassentamento decorrentes das obras do desenvolvimento metropolitano, as decorrentes de conflitos fundiários e de áreas de risco no atendimento do déficit habitacional prioritário de interesse metropolitano.	PROGRAMAS RELACIONADOS (PDUI-RMBH): Programa de Apoio Técnico aos Municípios; Programa de Habitação de Interesse Social Metropolitano. PROGRAMAS RELACIONADOS (SEDESE) Orientações para Emendas Parlamentares; Apoio Técnico Personalizado; COORDENAÇÃO: AGÊNCIA RMBH PRAZOS: AÇÃO CONTINUADA (10 ANOS)

PROJETOS	AÇÕES	TIPO			PRAZOS			ATORES ENVOLVIDOS	GRUPO DE MUNICÍPIOS (onde se aplica)	INSTRUMENTOS (Estatuto da Metrópole)	FONTE DE RECURSOS
		N	I	P	C	M	L				
1. PROJETO DE MONITORAMENTO E GESTÃO DAS DEMANDAS HABITACIONAIS EMERGENCIAIS	Acompanhar a identificação e o monitoramento das áreas de risco junto aos órgãos de defesa civil metropolitano e municipais.		X		X	X	X	Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico. SEDESE Apoio técnico. MUNICÍPIOS Executor; formulador de programas; captação de recursos; identificação de demandas; banco de dados/cadastros. ÓRGÃOS E ATORES ESPECÍFICOS DE CADA SEGMENTO Defesa Civil; Ministério Público; outros.	GRUPO 2: Municípios com forte presença de domicílios particulares permanentes em NUIs. GRUPO 3: Demandas Especiais.	Consórcios Públicos Convênios / Cooperação Contratos de Gestão Planos Setoriais Fundos Públicos Áreas de interesse metropolitano para aplicação dos instrumentos urbanísticos	Governo Federal Estado Município
	Apoiar os municípios no planejamento das intervenções nas áreas de risco a partir do reconhecimento das necessidades habitacionais existentes.		X		X	X					
	Promover ações de conscientização da sociedade para prevenção, preparação e resposta aos desastres.		X		X	X	X				
	Promover Fórum Metropolitano para discussão das ocupações urbanas e da relação da habitação com os desastres.		X		X						
	Apoiar os municípios na identificação e caracterização das áreas de conflitos possessórios de		X		X						

2. PROJETO DE APOIO ÀS DEMANDAS ESPECIAIS DAS COMUNIDADES TRADICIONAIS E POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA	Apoiar os municípios na identificação e mapeamento das demandas especiais de comunidades tradicionais e população em situação de rua.							Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico. SEDESE Apoio técnico. MUNICÍPIOS Executor; formulador de programas; captação de recursos; identificação de demandas; banco de dados/cadastros.	GRUPO 3: Demandas Especiais	Consórcios Públicos Convênios / Cooperação Contratos de Gestão Planos Setoriais Fundos Públicos Áreas de interesse metropolitano para aplicação dos instrumentos urbanísticos	Governo Federal Estado Município Outros órgãos (FUNAI) Organizações nacionais e internacionais, bancos, editais de financiamento.
	Articular atores e fomentar o debate de estratégias para a promoção de ações para atendimento das demandas emergenciais das comunidades tradicionais e população em situação de rua.							ÓRGÃOS E ATORES ESPECÍFICOS DE CADA SEGMENTO FUNAI; Ministério Público; outros.			

FUNAI - Fundação Nacional dos Povos Indígenas.

N = Normativo, I = Institucional, P = Programático.

C = Curto, 4 Anos (2028); M = Médio, 9 Anos (2033); L = Longo, 18 Anos (2042).

Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

Quadro 34: Programa de Fortalecimento Institucional e das Capacidades Municipais e Sociais para o Desenvolvimento Habitacional Metropolitano

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – RMBH	
DIMENSÃO 3 – INSTITUCIONAL PROGRAMA DE FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL E DAS CAPACIDADES MUNICIPAIS E SOCIAIS PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL METROPOLITANO	
DIRETRIZES QUE O PROGRAMA ATENDE: - Fortalecimento da governança metropolitana através da cooperação e participação ativa dos agentes estaduais, públicos e privados, no processo de implementação do PMHIS-RMBH; - Fortalecimento dos municípios para a implementação da Política Habitacional alinhada aos critérios estabelecidos pelo SNHIS e com as metas/objetivos estabelecidos em âmbito metropolitano.	
OBJETIVOS: - Orientar a articulação entre as instâncias e gestões municipal, estadual e sociedade civil na elaboração, revisão e implementação de planos, projetos, estudos e pesquisas relacionadas à HIS e regularização fundiária, contribuindo para a instrumentalização setorial e melhora dos índices relacionados ao déficit habitacional e irregularidade fundiária da RMBH; - Monitorar e avaliar a implementação da política habitacional metropolitana; - Consolidar comitês intermunicipais para o debate e enfrentamento dos problemas habitacionais de interesse comum; - Incentivar a estruturação de setores e instrumentos de gestão dedicados à política habitacional; - Prestar apoio técnico aos municípios para a elaboração de legislação urbanística e habitacional e para a implementação de procedimentos de gestão do solo; - Articular atores e incentivar parcerias entre agentes públicos e privados para a produção habitacional.	PROGRAMAS RELACIONADOS (PDUI-RMBH): Programa de Promoção de Cooperação; Programa de Capacitação para Governança Metropolitana Colaborativa; Programa de Monitoramento de Resultados; Programa de Apoio Técnico aos Municípios; Programa de Apoio à Construção Cooperativa; Programa de Habitação de Interesse Social Metropolitano. PROGRAMAS RELACIONADOS (SEDESE) Moradas Gerais; Orientações para Emendas Parlamentares. PROGRAMAS RELACIONADOS (SEDE) Desenvolve Cidades. COORDENAÇÃO: AGÊNCIA RMBH PRAZOS: AÇÃO CONTINUADA (10 ANOS)

PROJETOS	AÇÕES	META:			PRAZOS			ATORES ENVOLVIDOS	GRUPO DE MUNICÍPIOS PRIORITARIOS (onde se aplica)	INSTRUMENTOS (Estatuto da Metrópole)	FONTE DE RECURSOS
		N	I	P	C	M	L				
1. PROJETO DE FORTALECIMENTO DO DIÁLOGO INSTITUCIONAL INTERFEDERATIVO PARA A GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL METROPOLITANA	Promover eventos contínuos sobre o PMHIS-RMBH, fomentando um debate interfederativo dos problemas habitacionais metropolitanos e das estratégias propostas para o seu enfrentamento.	X	X		X			Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico. Estado Colaborador, apoio técnico, incentivo. Municípios Participantes, beneficiários (técnicos e gestores municipais;). Fundação João Pinheiro Colaborador, apoio técnico.	Agência RMBH Todos os municípios da RMBH	Convênios / Cooperação Contratos de Gestão Fundos Públicos	Estado Fundo Estadual Habitação
	Consolidar o Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social para a implementação da governança metropolitana compartilhada, com participação ativa e constante de agentes municipais, estaduais, da Agência RMBH e representantes da sociedade civil.		X		X						
	Criar uma agenda permanente de gestão compartilhada para os problemas habitacionais metropolitanos através do Comitê Metropolitano de Habitação, priorizando os objetivos e metas da política habitacional metropolitana.		X		X						
	Criar o núcleo técnico da Agência RMBH para acompanhamento dos objetivos e metas do PMHIS-RMBH em diálogo com a proposta do PDUI de estruturar um núcleo técnico		X		X						

	permanente de planejamento e desenvolvimento da HIS e regularização fundiária, de modo a consolidar um acompanhamento e monitoramento constante do PMHIS-RMBH.												
	Capacitar o núcleo técnico da Agência RMBH para a articulação necessária à implementação do PMHIS-RMBH e orientar os municípios para a capacitação do seu corpo técnico para efetivar a implementação em nível local.		X			X							
	Monitorar e avaliar a política habitacional metropolitana, com vistas a atender as metas físicas e institucionais de interesse metropolitano.		X				X	X					
	Monitorar a realização e implementação dos planos, programas e projetos municipais, estaduais e federais de HIS e regularização fundiária incidentes no contexto intermunicipal, garantindo o enfoque metropolitano.		X			X	X	X	X				
2. PROJETO DE FORTALECIMENTO DAS CAPACIDADES	Realizar campanha de conscientização da necessidade de estrutura dedicada à habitação com		X			X	X			Agência RMBH – através do Núcleo Técnico Permanente	Grupo 4	Consórcios Públicos	Estado

MUNICIPAIS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	corpo técnico capacitado para atuar nas ações da política habitacional.							de Monitoramento e Gestão do Uso do Solo Metropolitano (PDUI/RMBH).	Municípios com capacidade institucional limitada Baldim, Mateus Leme, Esmeraldas, Igarapé, Itatiaiuçu, Rio Manso, Mário Campos, Nova União, Taquaraçu de Minas, São João de Bicas, Confins, Pedro Leopoldo, Juatuba, Capim Branco.	Convênios / Cooperação Contratos de Gestão Fundos Públicos	Fundo Estadual Habitação
	▪ Promover estudo de avaliação institucional nos municípios do Grupo 4 e oficinas para construção de alternativas de reestruturação institucional para o atendimento da política habitacional.		X		X			Fundação João Pinheiro Colaborador, apoio técnico.			
	▪ Orientar a capacitação do corpo técnico dos municípios para a implementação de programas e ações da política habitacional municipal em diálogo com o PMHIS-RMBH.				X	X	X	Estado Colaborador, incentivo, apoio financeiro.			
	▪ Promover seminários anuais metropolitanos envolvendo agentes públicos, privados e sociais de produção e a sociedade civil organizada para debater sobre o atendimento das necessidades habitacionais da RMBH.		X				X	X			
	▪ Promover capacitações para os agentes municipais abordando a estruturação de projetos, captação de recursos, adesão a programas habitacionais, com vistas a implementar/ampliar a produção habitacional.		X			X					

	Prestar apoio técnico aos municípios com capacidade institucional limitada para a elaboração e/ou revisão de legislações urbanísticas.		X		X	X					
3. PROJETO DE APOIO À FORMAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL (Absorvido das propostas do PDUI – Programa de Apoio à Construção Cooperativa)	Apoiar iniciativas para a formação de mão de obra para construção civil relacionada principalmente a formas de organização social como cooperativas, associações e outras entidades sem fins lucrativos		X		X	X		Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico. Estado (através da Secretaria Estadual de Desenvolvimento Social) – incentivador.	Agência RMBH Todos os municípios da RMBH	Convênios / Cooperação Fundos Públicos	Fundo Estadual Habitação Outros parceiros e instituições
	Promover capacitações de formação de mão de obra para atuação na construção civil em parceria com órgãos e entidades do setor.		X			X	X	Municípios Colaborador, articulador. CAU/CREA/ Instituições de formação técnica e profissional. Parceiros.			
4. PROJETO DE APOIO À FORMAÇÃO E VIABILIDADE DE ORGANIZAÇÕES SOCIAIS PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL (Absorvido das propostas do PDUI – Programa de	Apoiar iniciativas para a formação de organizações sociais na construção civil, incluindo iniciativas de autogestão (cooperativas habitacionais, associações e entidades, etc.) (absorvido das propostas do PDUI-RMBH).		X		X			Agência RMBH Promotora, articuladora, apoio técnico. Estado (através da Secretaria	Agência RMBH Todos os municípios da RMBH	Convênios / Cooperação Fundos Públicos	Fundo Estadual Habitação Outros parceiros e instituições

Apoio à Construção Cooperativa)	Identificar e mapear organizações sociais que possam atuar na construção civil e articular com atores municipais e estaduais para a produção de HIS.		X		X	X	X	Estadual de Desenvolvimento Social) – incentivador.			
	Promover capacitações e orientar cooperativas, associações e entidades, sobre a viabilidade econômica financeira, linhas de crédito, políticas públicas existentes e demais temas pertinentes ao mercado de produção de HIS.		X			X	X	Municípios Colaborador.			

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil; CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

N = Normativo, I = Institucional, P = Programático.

C = Curto, 2 Anos (2026); M = Médio, 4 Anos (2028); L = Longo, 10 Anos (2034).

Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

5.3.2 Modalidades de Financiamento

Para a operacionalização dos programas, projetos e ações propostos, é essencial que eles estejam vinculados a oportunidades e possibilidades de financiamento, potencializando assim a implementação da política habitacional de forma integrada e eficaz, articulada com outros âmbitos federativos. Assim, estão apresentados a seguir os programas habitacionais em âmbito federal e estadual, bem como os fundos públicos que podem se vincular a este plano e seu escopo estratégico de ação. Além dos investimentos privados, estratégia complementar às ações do poder público no âmbito da política habitacional de interesse social.

No âmbito da produção da moradia, o PMCMV, promulgado pela Lei Federal nº 14.620/2023, e reforçada pela Medida Provisória nº 1.162/2023, introduz uma série de atualizações significativas. A versão atualizada do PMCMV visa aprimorar a localização estratégica dos empreendimentos residenciais, com foco na proximidade com áreas comerciais, infraestrutura pública e sistemas de transporte coletivo. O programa introduz novos mecanismos de atendimento para ampliar a oferta habitacional, incluindo a produção de novas unidades habitacionais, a requalificação de imóveis existentes para uso residencial, e o financiamento para aquisição de unidades já habitadas. Além disso, foram estabelecidas medidas para melhorar as condições das moradias existentes através de linhas de crédito específicas. O programa prevê duas linhas de atendimento, uma primeira denominada MCMV Produção Subsidiada; e uma segunda denominada MCMV Aquisição Financiada. Além do mais, dentro do próprio PMCMV estão vinculadas outras oito modalidades. No Quadro 35 estão expostas as modalidades do PMCMV.

Quadro 35: Modalidades do PMCMV

PMCMV	Linha Programática	Faixa de Renda*	Fonte de Recurso	Agente Executor ou Outras Informações
MCMV – FAR	Produção de Unidade Urbana	Faixa 1 Faixa 2	FAR	Ente Público ou Construtora
MCMV – Entidades	Produção de Unidade Urbana Financiamento Subsidiado	Faixa 1	FDS	Entidade Privada Sem Fins Lucrativos
MCMV – Rural	Produção ou Melhoria de Unidade Rural	Faixa 1	OGU FGTS	Ente Público; Entidade Privada Sem Fins Lucrativos
MCMV – Oferta Pública (50 mil Hab.)	Apoio no Desenvolvimento de Ações Integradas e para o Acesso à Moradia	Até R\$1.600	Não Identificado	Infraestrutura: Poder Público Local; Terreno: Poder Público Local ou Beneficiário
MCMV – FGTS	Produção ou Aquisição de Unidade Urbana Financiamento	Até R\$8.000	FGTS	Pode Compor Aporte de Contrapartida Via Iniciativa MCMV-Cidades
MCMV – Cidades	MCMV Cidades-Emendas (Auxílio Financiamento)	Faixa 1	OGU	Via Emenda Parlamentar
	MCMV Cidades (Auxílio Financiamento)	Faixa 1	Doação	Ente Público Subnacional
	MCMV Cidades-Terrenos (Auxílio Financiamento)	Faixa 1	Doação	Ente Público Subnacional
MCMV – FNHIS SUB50 (50 mil hab.)	Apoio no Desenvolvimento de Ações Voltadas à Produção ou Aquisição de Unidades	Faixa 1 Faixa 2 Emergencial	FNHIS	Ente Público Regularizado Junto ao SNHIS
PRÓ-MORADIA	Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários Melhoria de Unidade; Regularização Jurídico-Formal	Faixa 1	Financiamento	Ente Público
	Produção de Conjuntos Habitacionais Aquisição ou Produção de Unidade	Faixa 1	Financiamento	Ente Público
	Desenvolvimento Institucional Capacitação da Administração Pública	Faixa 1	Financiamento	Ente Público

* Faixa de Renda: Faixa 1 - até R\$ 2.640,00 por mês; Faixa 2 - de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00 por mês; Faixa 3 - de R\$4.400,01 até R\$8.000,00 por mês.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria; a partir de Brasil, 2024a, Brasil, 2024b.

Para a linha de Produção Subsidiada, o programa destinado à Faixa 1, para famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.640,00, é financiado pelo Orçamento Geral da União (OGU), pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Nestes casos, é fundamental que as propostas sejam iniciadas pelos agentes proponentes, que podem ser Entes Públicos Locais, como Estados, Distrito

Federal ou Municípios, ou empresas do setor da construção civil, na modalidade MCMV-FAR. Nas modalidades MCMV-Entidades, os proponentes são entidades privadas sem fins lucrativos em áreas urbanas, enquanto no MCMV-Rural, os proponentes são os municípios ou entidades privadas sem fins lucrativos habilitadas pelo Ministério das Cidades. Neste contexto, a Agência RMBH tem papel de articuladora e suporte técnico para a definição de áreas e a consolidação de projetos, principalmente em âmbito municipal.

O MCMV-FAR cujo público alvo são famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.640,00, que se enquadram na Faixa 1 do programa, é uma modalidade que torna o acesso à casa própria mais acessível para famílias com menor capacidade de pagamento (Brasil, 2024c), sendo operado pela Caixa Econômica Federal por meio do arrendamento residencial, em que as famílias beneficiadas pagam um aluguel mensal com opção de compra ao final do contrato. Através do MCMV-Entidades há a possibilidade de financiamento subsidiado a pessoas físicas associadas para a construção de moradias em áreas urbanas, por meio de entidades privadas sem fins lucrativos, utilizando recursos do FDS. O MCMV-Rural é possibilidade de oferta de moradia para os agricultores familiares, sendo operado por intermédio de subvenção com recursos do OGU. O MCMV-Oferta Pública auxilia estados e municípios na criação de ações conjuntas que simplifiquem o acesso à moradia adequada em áreas urbanas de cidades com até 50 mil habitantes, modalidade que é destinada a famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.600,00.

Já o MCMV-FGTS oferece financiamento habitacional com taxas de juros atrativas para famílias com renda mensal de até R\$ 8.000,00. Além disso, famílias com renda de até R\$ 4.400,00 podem receber descontos de até R\$ 55.000,00, o que diminui o valor da entrada, o montante a ser financiado e o valor das parcelas. Por fim, o MCMV-FNHIS é destinado a famílias cuja renda bruta familiar mensal esteja enquadrada na Faixa Urbano 1 ou na Faixa Urbano 2 do MCMV, em caso de emergência ou calamidade pública, e possibilita repasse de FNHIS para apoiar municípios e estados no desenvolvimento de ações voltadas à produção ou aquisição de unidades habitacionais regulares e dotadas de serviços públicos, em localidades urbanas de municípios com população inferior ou igual a cinquenta mil habitantes. Os municípios da RMBH que se enquadram nesta categoria por possuírem população inferior ou igual a 50 mil habitantes são: Taquaraçu de Minas, Rio Manso, Nova União, Confins, Baldim, Florestal, Rio Acima, Capim Branco, Itatiaiuçu, Itaguara, Mário Campos, Raposos, Jaboticatubas, São José da Lapa, Juatuba, São Joaquim de Bicas, Sarzedo, Matozinhos, Mateus Leme, Caeté, Brumadinho e Igarapé (IBGE, 2022).

As propostas poderão ser destinadas à produção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, pavimentação e com

os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados. No processo de seleção das propostas, os municípios, estados e o Distrito Federal devem estar regulares junto ao SNHIS, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 2º da Resolução do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS) nº 51/2012.

Quanto a linha MCMV de aquisição financiada, o subsídio é proveniente do FGTS para as Faixas 1 e 2, dependendo da renda, podendo ser complementado com contribuições do Ente Público, não sendo necessário a família se inscrever junto ao Município ou Entidade. Neste escopo, o MCMV - Cidades, é uma iniciativa lançada pela Portaria MCid nº 1.295, de 5 outubro de 2023, que dispõe de contrapartidas da União ou de Estados, Municípios e do Distrito Federal, para operações de financiamento habitacional com recursos do FGTS para famílias com renda mensal de até R\$ 8.000,00. A iniciativa contará com três outras modalidades: MCMV Cidades-Emendas quando os recursos tiverem origem no OGU, alocados por meio de emendas parlamentares; MCMV Cidades-Contrapartidas quando os recursos tiverem origem no orçamento do Ente Público subnacional (Estados, Municípios e o Distrito Federal); e MCMV Cidades-Terrenos quando houver doação de terreno pelo Ente Público subnacional. Já o Pró-Moradia proporciona financiamento com recursos do FGTS para estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, com o objetivo de adquirir ou produzir unidades habitacionais em áreas regularizadas e dotadas de infraestrutura, para atender famílias com renda bruta mensal até R\$ 2.640,00 (Faixa 1). Os projetos devem ter valor de financiamento mínimo de R\$ 1 milhão e máximo de R\$ 50 milhões e o ente público deve aportar contrapartida de, no mínimo, 5% do valor de investimento total.

No âmbito das melhorias, está inserido no novo PAC do governo federal o programa Periferia Viva - Urbanização de Favelas/Moradia Digna, que se aplica a ações como: apoio à urbanização de assentamentos precários por meio de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); e apoio à urbanização de assentamentos precários por meio de recursos do OGU. O Programa tem como objetivo apoiar o poder público na elevação dos padrões de qualidade de vida das famílias em situação de vulnerabilidade social que vivem em assentamentos precários, por meio de ações integradas que abarcam aspectos socioeconômicos, habitacionais, ambientais, fundiários, de infraestrutura urbana, de prevenção de riscos de desastres e de acesso a serviços e equipamentos públicos, visando a consolidação das ocupações, sempre que possível (Brasil, 2023a).

As propostas apresentadas no âmbito das ações deste programa devem observar as algumas diretrizes gerais, dentre as quais destacam-se para o contexto deste plano: atendimento à população residente em áreas sujeitas a risco de desastre, insalubridade ou degradação ambiental; consolidação das famílias em seus locais de moradia, recorrendo ao remanejamento ou reassentamento apenas como medida extrema; inclusão socioeconômica e promoção de ações de desenvolvimento

socioterritorial, condizentes com as potencialidades e necessidades do território, incluindo articulação com outras políticas e órgãos, quando necessário; promoção da participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços; mitigação de conflitos fundiários urbanos e promoção da segurança da posse, por meio de ações de regularização fundiária urbana de interesse social.

Os recursos previstos são provenientes das seguintes fontes, conforme o caso: FNHIS, OGU, contrapartida do Proponente/Agente Executor, e outras que vierem a ser definidas. Sendo a contrapartida do Proponente/Agente Executor fica definida na forma disposta na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigente, observadas as orientações e os percentuais estabelecidos em ato específico, bem como os valores definidos no momento da seleção das propostas. Esta deverá ser atendida por meio de recursos financeiros, e, exclusivamente no caso de transferências obrigatórias, também por meio de bens e serviços, desde que economicamente mensuráveis e vinculados às intervenções pactuadas, devendo constar do termo de compromisso cláusula que indique a forma de aferição do valor correspondente.

A Administração Pública dos Estados, Municípios ou do Distrito Federal, são os proponentes ou agentes executores, em observância aos regramentos aplicáveis aos instrumentos de repasse que virão a ser firmados. Quando da concepção e implementação das intervenções de urbanização de assentamentos precários com valor de investimento superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) deverão estar sob a responsabilidade de uma Unidade Executora Local (UEL), constituída, formalmente, por ato administrativo do Proponente/Agente Executor.

No âmbito estadual, em termos programáticos o governo de estado de Minas Gerais dispõe de programas e projetos promovidos pela SEDESE - mais voltados ao atendimento de demandas de aquisição de moradia, apoio aos municípios na elaboração de políticas habitacionais e atendimento à população em situação de rua – e pela SEDE, os quais destinam-se mais ao atendimento de demandas de planejamento urbano e regularização fundiária.

Atualmente a SEDESE dispõe de quatro programas vinculados à pasta da habitação, sendo dois programas voltados a ações de fortalecimento aos órgãos municipais e dois voltados à aquisição de moradias. Os projetos vigentes são: Auxílio Porta de Entrada, Moradas Gerais, Apoio Técnico Personalizado e Moradia Primeiro, apresentados no Quadro 36 a seguir:

Quadro 36: Programas SubHab - SEDESE

Programa	Linha Programática	Objetivo Geral	Fonte de Recurso
Auxílio Porta de Entrada	Aquisição de Unidades Habitacionais	Oferece um Auxílio de R\$20.000,00 para Entrada em Aquisição de Unidades Habitacionais	Convênios com os Municípios ou Editais
Moradas Gerais	Desenvolvimento Institucional	Capacitação de Gestores Públicos Municipais Responsáveis pelo Setor da Habitação	Não foi possível identificar
Apoio Técnico Personalizado	Desenvolvimento Institucional	Apoio Técnico Personalizado aos Órgãos Municipais	Não foi possível identificar
Moradia Primeiro	Aquisição de Unidades Habitacionais	Construção de Conjunto Habitacional para a População em Situação de Rua	Via Emendas Parlamentares
Orientações para Emendas Parlamentares	Apoio Técnico Institucional	Portfólio de Projetos 2024 – Saneamento Básico, Melhoria Habitacional Rural/Urbana, Subsídio para Aquisição de Imóvel	Via Emendas Parlamentares

Fonte: elaborado por Latus Consultoria; a partir de Minas Gerais, 2024d.

O programa Auxílio Porta de Entrada (Apê), voltado à aquisição de moradia, oferece subsídio de R\$ 20 mil para famílias em situação de vulnerabilidade social, com o objetivo de combater o déficit habitacional em Minas Gerais. São elegíveis famílias com renda mensal de até três salários mínimos e que gastam mais de 30% desse valor com aluguel. Para participação, os municípios devem ter empreendimentos que atendam ao público-alvo da ação, com valores condizentes à faixa de renda. A fonte de financiamento prevista é através de Convênios com os Municípios ou Editais.

Já o programa Moradia Primeiro é uma proposta intersetorial destinada ao atendimento à população em situação de rua, junto a Subsecretaria de Direitos Humanos e a Pastoral do Povo da Rua. A ação prevê a implementação de um projeto-piloto de moradias que preconiza o acesso imediato a uma habitação adequada, segura e individual, como ponto central da superação da situação de rua, com acompanhamento de uma equipe multidisciplinar para acesso às demais políticas públicas. O projeto-piloto encontra-se em fase de desenvolvimento e prevê a construção de dez unidades habitacionais na cidade de Belo Horizonte. Tem-se a pretensão de expansão do programa para outras áreas do estado. A fonte de recursos prevista é através de Emendas Parlamentares.

No campo da formação e apoio técnico, o programa Moradas Gerais envolve o desenvolvimento institucional dos municípios, através de atividades de capacitações aos gestores e técnicos municipais para o desenvolvimento de PLHIS, e o apoio técnico a consolidação do Conselho de Habitação e criação do Fundo de Habitação. Já o programa Apoio Técnico Personalizado é uma ação que oferece apoio aos municípios no desenvolvimento de suas estruturas locais, tanto no acesso a programas habitacionais, nos âmbitos estadual e federal, quanto no desenvolvimento de suas próprias ações,

em consonância com a demanda habitacional local e as diretrizes estabelecidas pelas Políticas Nacional e Estadual de Habitação.

Por fim, as Orientações para Emendas Parlamentares são ações que tem por objetivo aprimorar, facilitar e acelerar o fluxo de indicações de emendas parlamentares estaduais. Sendo que para o ano de 2024, estão previstos seis projetos prioritário na cartela de projetos: Adequação de Saneamento Básico – Fossa Econômica e Círculo de Bananeiras (Rural); Adequação de Saneamento Básico – Cisternas (Rural); Melhoria Habitacional e Adequação de Saneamento Básico (Rural); Reformas e Melhorias Habitacionais (Urbano); Subsídio para Aquisição de Moradia (Urbano). Tendo como fonte de financiamento as Emendas Parlamentares.

Já a SEDE, dispõe atualmente dos programas: Desenvolve Cidades, Consórcios e Associativismo Municipal, e o Minas Reurb, sistematizados no Quadro 37 a seguir:

Quadro 37: Programas SEDE

Programa	Linha Programática	Objetivo Geral	Fonte de Recurso
Desenvolve Cidades	Desenvolvimento Institucional	Auxílio aos Municípios na Elaboração/Revisão de Planos Diretores e demais Instrumentos da Política Urbana	Convênios com Repasse de Recursos
Consórcios Públicos e Associativismo Municipal	Desenvolvimento Institucional	Apoio Técnico e Gestão na Implementação de Novos Serviços em Consórcios Existentes	Consórcio
Minas Reurb	Regularização Fundiária	Regularização Fundiária Urbana	Fundo de Regularização Fundiária* ou Consórcio (CIMBAJE)

*Instituído pela Lei Estadual nº 22.229/2018.

Consórcio Intermunicipal Multifinalitário do Baixo Jequitinhonha (CIMBAJE).

Fonte: elaborado por Latus Consultoria; a partir de Minas Gerais, 2024c.

O Desenvolve Cidades é um programa de auxílio de apoio voltado aos municípios na elaboração ou revisão de Planos Diretores, desenvolvimento da política urbana e legislação urbanística, soma-se aos programas de apoio técnicos da SEDESE apresentados anteriormente. Tem como fonte de recursos prevista os convênios com repasses de recursos.

Também no âmbito do apoio técnico, os Consórcios Públicos e Associativismo Municipal são temas de ações de apoio promovidas pela SEDE aos municípios, envolvendo atividades de fomento à formatação e a operacionalização de consórcios públicos, no intuito de promover o desenvolvimento regional por meio de soluções integradas para a gestão das chamadas FPICs. Além disso, abarca a elaboração de materiais didáticos de auxílio aos municípios com conteúdo relevantes à temática, tendo como fonte de recursos prevista os consórcios.

Já o Minas Reurb é um programa de integração e regularização territorial que tem por objetivo promover medidas jurídicas, urbanísticas ambientais e sociais, visando à regularização fundiária de

assentamentos precários e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana. Este programa pode ser realizado por meio das prefeituras ou de maneira direta, tendo como fonte de recursos o Fundo de Regularização Fundiária ou o Consórcio (CIMBAJE).

Por fim, no nível municipal, os Fundos Municipais de Habitação são o instrumento responsável por receber os recursos financeiros que serão destinados aos programas e projetos compatíveis com as diretrizes e propostas do PLHIS (Brasil, 2004b), que deve ser alimentado por meio da aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como o IPTU progressivo no tempo e a outorga onerosa do direito de construir. Nos Municípios da RMBH, 50% não possuem Fundo Municipal de Habitação, para estes recomenda-se a sua implementação juntamente com estratégias de alimentação de recursos; já para os 50 % que possuem fundo, orienta-se a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para a sua alimentação, já que se configura como uma importante estratégia para a centralização e gerenciamento de recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda, aliado aos demais programas e recursos dos de outras esferas governamentais. Os recursos privados, por sua vez, somam-se às estratégias de recursos públicos vindo de diversas fontes. No escopo da PMHIS-RMBH, as ações neste campo vão no sentido de articulação entre os agentes diversos, públicos e privados, com vistas a viabilização de políticas e projetos que atuem no campo da moradia, além de apoio técnico na identificação de potenciais e necessidades em cada município, bem como apoio e incentivo aos governos locais no desenho e implementação de programas e projetos.

5.3.3 Indicadores para a Gestão e Monitoramento do PMHIS-RMBH

O sistema de acompanhamento do PMHIS-RMBH pode ser definido como um conjunto de atividades – articuladas, sistemáticas e formalizadas – de produção, registro, acompanhamento e análise crítica de informações geradas durante sua implementação. Objetiva subsidiar a tomada de decisão para qualificar as ações planejadas, ou seja, oferece informações para verificar o desempenho da implementação do PMHIS-RMBH, permitindo realizar ajustes ao longo de sua execução.

O acompanhamento deve ser realizado pela Agência RMBH, em conjunto aos demais agentes e público-alvo envolvidos, através da produção, divulgação e análise de um conjunto de indicadores específicos. São benefícios da estruturação deste sistema de acompanhamento do PMHIS-RMBH (Joppert, Silva, 2012):

- Permite o aprendizado coletivo dos atores implicados;
- Amplia o desempenho da ação pública;
- Fortalece as ações de planejamento;

- Auxilia na tomada de decisão;
- Aumenta a transparência;
- Possibilita a prestação de contas;
- Garante maior confiança da sociedade.

O acompanhamento da implementação do PMHIS-RMBH é composto por processos de monitoramento, avaliação e controle, que devem ser realizados concomitantemente (Cegov, 2014; 2016; Ipea, 2018):

- Monitoramento: é o sistema que busca observar, coletar e analisar continuamente o processo de implementação, ao mesmo tempo em que está sendo realizado;
- Avaliação: é o sistema que analisa os resultados obtidos em relação aos objetivos, ou seja, verifica o atendimento dos resultados esperados, bem como os efeitos colaterais não desejados;
- Controle: é o sistema que verifica se a realização das ações não se desvia dos objetivos ou das normas e princípios que o regem.

O método para a construção do sistema de acompanhamento do PMHIS-RMBH está descrito no Quadro 38.

Quadro 38: A Concepção do Sistema de Acompanhamento do PMHIS-RMBH

Passos metodológicos	Perguntas orientadoras
1. Definir o objeto.	O que vai ser acompanhado?
2. Determinar o propósito.	Com que finalidade se irá acompanhar?
3. Estabelecer as perguntas que se quer responder.	Que aspectos da ação precisamos conhecer melhor e investigar?
4. Decidir como coletar as informações.	Como vamos obter e coletar essas informações?
5. Delinear como analisar as informações.	Como analisar as informações coletadas?
6. Indicar para quem e como comunicar.	Para quem e como vamos comunicar os resultados das análises?
7. Definir maneiras de usar as informações.	Que decisões serão tomadas com base no que foi descoberto?

Fonte: elaborado por Latus Consultoria; a partir de Joppert, Silva, 2012.

O sistema de acompanhamento do PMHIS-RMBH será realizado a partir de cinco fases (Vaitsman, 2009; Vaitsman, Rodrigues, Paes-Sousa, 2006):

1. Coleta regular de dados;
2. Processamento e transmissão dos dados;
3. Produção de indicadores;
4. Acompanhamento e análise da variação dos indicadores ao longo do tempo;
5. Manutenção, correção ou ajuste das ações previstas.

Sugere-se a criação de painel de monitoramento para demonstração da implementação do PMHIS-RMBH, a ser disponibilizado em sítio eletrônico do governo do estado de Minas Gerais. O painel de monitoramento consiste em um conjunto limitado de indicadores-chave que refletem os aspectos cruciais e mais visíveis da política pública, exibidos na forma de gráficos (Jannuzzi, 2009; Januzzi, et al., 2011). Em suma, demonstra a evolução da implementação do PMHIS-RMBH ao longo do tempo e permite a visualização por todos os interessados dos efeitos gerados pela política.

Para isso, a atualização regular dos dados no painel de monitoramento é imprescindível. No caso do PMHIS-RMBH, sugere-se a periodicidade semestral, no máximo. A quantidade de indicadores demonstrados também não pode ser exaustiva, pois a informação em excesso pode desviar a atenção do que é fundamental. Para maior transparência e prestação de contas do PMHIS-RMBH, os indicadores devem ser claros, consistentes, inteligíveis e acessíveis a qualquer cidadão.

Já a avaliação da implementação do PMHIS-RMBH deve ser realizada pela Agência RMBH, preferencialmente envolvendo as demais instituições e sociedade civil impactadas. A critério da Agência RMBH, a avaliação pode ser realizada inicialmente por agentes externos ao PMHIS-RMBH, visando uma maior isenção e objetividade, para depois ser discutida com o público envolvido direta ou indiretamente com sua implementação. Os critérios que devem ser contemplados na avaliação do PMHIS-RMBH são (Cegov, 2014):

- Eficácia: analisa se atingiu aos seus objetivos, sem considerar os custos;
- Eficiência: analisa a relação entre custo e benefício para que os objetivos sejam alcançados;
- Efetividade (ou impacto): analisa se modificou a realidade, ou seja, os efeitos provocados no ambiente;
- Sustentabilidade: analisa a capacidade de continuidade dos efeitos positivos alcançados após o seu término;
- Satisfação do beneficiário: analisa a percepção da sociedade;
- Equidade: analisa se os benefícios estão sendo distribuídos de maneira justa e compatível com as necessidades da população;
- Economicidade: analisa a capacidade de redução dos custos no decorrer da implementação.

O conteúdo dos relatórios de avaliação, a serem produzidos bianualmente, deve relatar os resultados alcançados com a implementação das ações do PMHIS-RMBH e compará-los com as metas, através de seus indicadores. Os relatórios devem apresentar uma linguagem clara e serem objetivos, para que possam ser compreendidos pelos diferentes públicos, assim como devem apresentar elementos gráficos como figuras, tabelas, vídeos e gráficos para ilustração do texto. O acesso e divulgação destes relatórios deve ser garantida para todos os interessados. Desta forma, é proposta sua publicação no sítio eletrônico oficial da Agência RMBH ou do PMHIS-RMBH.

Sobre o controle, devem ser preservadas a confiança e o apoio em todos os grupos que possam afetar seus resultados, que são a população em geral, as partes diretamente interessadas e as lideranças políticas. Para fortalecimento das relações durante a implementação do PMHIS-RMBH, as ferramentas propostas são:

- Realização de consultas públicas;
- Formulação de estratégias de comunicação;
- Desenvolvimento de estratégias de colaboração coletiva.

Como visto, os indicadores são ferramentas fundamentais para o acompanhamento da implementação do PMHIS-RMBH, pois, a partir de sua avaliação é possível (Januzzi, 2009):

- Retratar a realidade vivenciada na RMBH;
- Selecionar prioridades dentre aquelas inicialmente propostas;
- Tomar decisões mais fundamentadas e coerentes com a situação vigente;
- Avaliar o andamento do processo e, se necessário, reorientar as estratégias pactuadas;
- Demonstrar os avanços alcançados (ou não) com o PMHIS-RMBH;
- Apontar a efetividade da implementação do PMHIS-RMBH.

Os indicadores são constituídos por uma ou mais variáveis que, associadas entre si, possibilitam a análise e a quantificação da ação a ser acompanhada. Em outras palavras, os indicadores buscam retratar a implementação de uma política pública de forma simplificada, mas padronizada e objetiva (Ipea, 2018).

Para cumprir com a finalidade de sua utilização exposta anteriormente, os indicadores do PMHIS-RMBH devem conter as seguintes propriedades essenciais (Brasil, 2010):

- Validade: representar, com a maior proximidade possível, a realidade que se deseja medir e modificar;
- Confiabilidade: ter origem em fontes confiáveis, que utilize metodologias reconhecidas e transparentes de coleta, processamento e divulgação;
- Simplicidade: ser de fácil obtenção, construção, manutenção, comunicação e entendimento pelo público em geral.

Também há propriedades complementares que auxiliaram na escolha dos indicadores mais adequados para o PMHIS-RMBH (Brasil, 2010):

- Auditabilidade: qualquer pessoa deve sentir-se apta a verificar a boa aplicação das regras de uso dos indicadores;
- Desagregabilidade: representar regionalmente os grupos sociodemográficos;
- Economicidade: ser obtido a custos baixos;
- Estabilidade: manter séries históricas estáveis;

- Mensurabilidade: alcançar e mensurar, quando necessário, na sua versão mais atual, com maior precisão possível e sem ambiguidade;
- Sensibilidade: refletir tempestivamente às mudanças.

Em resumo, a definição de indicadores passa por quatro fases (Arregui, 2012):

1. Identificar o que se deseja mensurar, neste caso, a implementação do PMHIS-RMBH;
2. Definir os dados que refletem a implementação de cada ação, considerando as propriedades essenciais e complementares especificadas anteriormente;
3. Relacionar os dados selecionados e estabelecer o indicador;
4. Elaborar a ficha técnica do indicador, quando composto por metadados.

Os indicadores são construídos a partir de dados que podem ser (Allebrandt, et al., 2009):

- Primários: informações coletadas pelo próprio agente responsável, são as informações levantadas, por exemplo: pesquisas de opinião;
- Secundários: informações coletadas em uma pesquisa anterior, são as informações disponíveis, por exemplo: Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- Qualitativos: informações descritivas, são opiniões/impressões que demandam uma análise mais profunda, por exemplo: entrevistas;
- Quantitativos: informações quantificáveis, são números geralmente analisados estatisticamente, por exemplo: dados das secretarias.

Desta forma, é possível afirmar que a seleção dos dados é crucial para a qualidade do indicador, que está mais relacionada com a metodologia para sua coleta do que com o seu tipo (seja primário ou secundário, qualitativo ou quantitativo, por exemplo). É o método de coleta de dados que indica as possíveis limitações para utilização de um indicador.

Este aspecto também foi considerado na seleção dos indicadores do PMHIS-RMBH a serem demonstrados a seguir (Quadro 39). Complementarmente, foi priorizada a utilização de diversas fontes de dados nos indicadores para obter um retrato mais próximo da realidade. Assim como, foi dada preferência aos dados produzidos dentro dos órgãos responsáveis pela implementação do PMHIS, considerando ainda, o arranjo interfederativo, para menor ônus sobre o orçamento, maior transparência e maior garantia de continuidade e estabilidade dos indicadores.

Por fim, ressalta-se que o papel dos indicadores não deve ser superestimado, pois o processo das políticas públicas não depende apenas da qualidade das informações produzidas. Os indicadores conferem um retrato parcial da realidade, sendo que indicadores diferentes podem situar a RMBH em posições diversas. É necessário avaliar criticamente o que os indicadores apontam, correlacionando a realidade percebida, para identificação de possíveis distorções dos resultados alcançados.

Quadro 39: Indicadores de Monitoramento de Programas e Projetos por Ações do PMHIS-RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – RMBH				
INDICADORES DE MONITORAMENTO DE PROGRAMAS E PROJETOS POR AÇÕES OBJETIVOS: • Retratar a realidade vivenciada na RMBH; • Selecionar prioridades dentre as propostas; • Tomar decisões mais fundamentadas e coerentes com a situação vigente; • Avaliar o andamento do processo e, se necessário, reorientar as estratégias pactuadas; • Demonstrar os avanços alcançados (ou não) com o PMHIS-RMBH; • Apontar a efetividade da implementação do PMHIS-RMBH.			COORDENAÇÃO AGÊNCIA RMBH PRAZOS Avaliação semestral	
DIMENSÃO 1 - TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO				
PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO DAS AÇÕES DA POLÍTICA HABITACIONAL COM AS POLÍTICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO				
PROJETO	AÇÕES	INDICADOR	RESPONSÁVEL	META
1. PROJETO DE CONSOLIDAÇÃO DAS ÁREAS DE HIS DE INTERESSE METROPOLITANO NA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DA RMBH	Consolidar núcleo técnico permanente de planejamento e desenvolvimento da HIS e Regularização Fundiária (PDUI-RMBH) para promover junto ao Núcleo Técnico Permanente de Monitoramento e Gestão do Uso do Solo Metropolitano e ao Plano de desenvolvimento de centralidades as pautas habitacionais.	• Ato de criação do núcleo técnico permanente; • Quantidade de reuniões realizadas por ano do núcleo técnico permanente; • Média da porcentagem dos integrantes do núcleo técnico permanente presentes por reunião.	Agência RMBH e SEDE	• 01 ato de criação do núcleo técnico permanente; • 02 reuniões do núcleo técnico permanente por ano; ▪ Quórum ativo das reuniões atingido
	Efetivar no PDUI-RMBH e no macrozoneamento as diretrizes e instrumentos para o planejamento e gestão interfederativos das áreas de HIS de interesse metropolitano.	• Porcentagem de diretrizes e instrumentos previstos no PMHIS-RMBH incorporados no PDUI-RMBH; • Porcentagem de instrumentos previstos no PMHIS-RMBH implementados.	Agência RMBH	• 100% das diretrizes e instrumentos previstos no PMHIS-RMBH incorporados no PDUI-RMBH; • 100% dos instrumentos previstos no PMHIS-RMBH implementados.

Realizar seminário para aprofundar o debate jurídico-institucional e orientar sobre a regulamentação dos instrumentos metropolitanos de gestão do solo e HIS (convidados com expertise).	- Quantidade de seminários realizados por ano; - Porcentagem de municípios da RMBH que participaram por seminário; - Porcentagem de participantes satisfeitos por seminário.	Agência RMBH, SEDESE e COHAB	01 seminário realizado por ano; 50% dos municípios da RMBH que participaram por seminário; 90% dos participantes satisfeitos por seminário.
Orientar municípios para a capacitação das equipes técnicas, regulamentação e gestão dos instrumentos urbanísticos indutores da ocupação e da manutenção da moradia de interesse social (ZEIS, Operação Urbana Consorciada, consórcio imobiliário, cota social para grandes empreendimentos, entre outros).	- Porcentagem de municípios da RMBH que realizaram ao menos uma capacitação das equipes técnica por ano; - Média anual da quantidade das capacitações das equipes técnicas por município; - Média anual da quantidade de técnicos capacitados por município.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	50% dos municípios da RMBH que realizaram ao menos uma capacitação das equipes técnicas por ano; 01 capacitação por ano das equipes técnicas por município; 15 técnicos capacitados anualmente na RMBH.
Instituir normativa e procedimentos de utilização de áreas para a produção da HIS quando das ações de indução ao desenvolvimento das centralidades (Plano de Desenvolvimento de centralidades/ programa do PDUI-RMBH).	- Ato oficial que institui normativa e procedimentos de utilização de áreas para a produção da HIS; - Porcentagem da normativa e procedimentos de utilização de áreas para a produção da HIS instituídos implementados.	Agência RMBH	01 ato oficial de instituição de normativa e procedimentos de utilização de áreas para a produção da HIS; 100% da normativa e procedimentos de utilização de áreas para a produção da HIS instituídos implementados.
Elaborar planejamento específico para as áreas de HIS de interesse metropolitano para apoio e fomento à sua implementação e desenvolvimento pelos municípios.	- Porcentagem de áreas de HIS de interesse metropolitano com planejamento específico; - Porcentagem de áreas de HIS de interesse metropolitano com planejamento específico implementado pelos municípios.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	100% das áreas de HIS de interesse metropolitano com planejamento específico; 70% das áreas de HIS de interesse metropolitano com planejamento específico

				implementado pelos municípios.
	Identificar áreas com potencial para implementação de ZEIS nas áreas de HIS de interesse metropolitano junto aos municípios, de modo a garantir a permanência das populações beneficiárias.	- Quantidade de ZEIS potenciais identificadas nas áreas de HIS de interesse metropolitano; - Porcentagem das ZEIS potenciais identificadas nas áreas de HIS de interesse metropolitano instituídas pelos municípios.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	1 ZEIS para cada área de HIS de interesse metropolitano; 100% das ZEIS potenciais identificadas nas áreas de HIS de interesse metropolitano instituídas pelos municípios.
2. PROJETO DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO E REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL VISANDO A PROVISÃO DA HIS	Realizar evento/campanha de lançamento e divulgação do PMHIS-RMBH (distribuição do material impresso - cartilhas e resumo executivo) com atividade que destaque a importância da gestão territorial para o enfrentamento das necessidades habitacionais.	- Porcentagem de municípios da RMBH presentes no evento/campanha de lançamento do PMHIS-RMBH; - Porcentagem de participantes no evento/campanha de lançamento do PMHIS-RMBH satisfeitos; - Porcentagem de municípios da RMBH que receberam material impresso-cartilhas sobre o PMHIS-RMBH; - Porcentagem de municípios da RMBH que receberam o resumo executivo do PMHIS-RMBH.	Agência RMBH, SEDESE e COHAB	50% dos municípios da RMBH presentes no evento/campanha de lançamento do PMHIS-RMBH; 90% dos participantes no evento/campanha de lançamento do PMHIS-RMBH satisfeitos; 100% dos municípios da RMBH que receberam material impresso-cartilhas sobre o PMHIS-RMBH; 100% dos municípios da RMBH que receberam o resumo executivo do PMHIS-RMBH.

	Organizar periodicamente cursos, seminários e outras formas de difusão, produção e sistematização de informações sobre o uso e ocupação do solo nos municípios conurbados.	- Quantidade de atividades realizadas por ano que tratem do uso e ocupação do solo nos municípios conurbados; - Porcentagem dos municípios conurbados que realizam pelo menos uma atividade anual sobre seu uso e ocupação do solo.	Agência RMBH, SEDESE e COHAB e Prefeituras Municipais	02 atividades realizadas por ano que tratem do uso e ocupação do solo nos municípios conurbados; 90% dos municípios conurbados que realizam pelo menos uma atividade anual sobre seu uso e ocupação do solo.
	Realizar campanhas para a identificação e classificação da irregularidade municipal promovendo a atualização do mapeamento dos NUIs e consolidando o cadastro da irregularidade metropolitana.	- Quantidade de campanhas promovidas por ano para identificação e classificação da irregularidade municipal; - Porcentagem de municípios da RMBH presentes nas campanhas para a identificação e classificação da irregularidade municipal; - Frequência de atualização do mapeamento dos NUIs do cadastro da irregularidade metropolitana.	Agência RMBH	02 campanhas promovidas por ano para identificação e classificação da irregularidade municipal; 50% dos municípios da RMBH presentes nas campanhas para a identificação e classificação da irregularidade municipal; - Frequência semestral de atualização do mapeamento dos NUIs e do cadastro da irregularidade metropolitana.
	Capacitar e fomentar o debate junto aos municípios priorizados para a identificação e constituição de um cadastro municipal de áreas passíveis de gravame de ZEIS para produção habitacional.	- Porcentagem dos municípios priorizados capacitados para a identificação e constituição de um cadastro de áreas passíveis de gravame de ZEIS; - Média da quantidade de técnicos municipais capacitados para a identificação e constituição de um cadastro de áreas passíveis de gravame de ZEIS por município priorizado;	Agência RMBH, SEDESE e COHAB	100% dos municípios priorizados capacitados para a identificação e constituição de um cadastro de áreas passíveis de gravame de ZEIS; 15 técnicos municipais capacitados para a identificação e constituição de um cadastro de áreas passíveis de gravame de ZEIS na RMBH;

		Média da porcentagem de técnicos municipais satisfeitos com a capacitação para a identificação e constituição de um cadastro de áreas passíveis de gravame de ZEIS por município priorizado.		90% dos técnicos municipais satisfeitos com a capacitação para a identificação e constituição de um cadastro de áreas passíveis de gravame de ZEIS por município priorizado.
Promover parcerias (através de consórcios ou termos de cooperação) com municípios conurbados para capacitação e revisão da legislação de uso e ocupação do solo com ênfase na questão habitacional (regularização fundiária, terra para produção.	- Porcentagem de municípios conurbados com parcerias oficializadas junto a Agência RMBH relativas ao seu uso e ocupação do solo; - Porcentagem de municípios conurbados com parcerias junto a Agência RMBH relativas ao seu uso e ocupação do solo implementadas.	Agência RMBH e SEDE	100% de municípios conurbados com parcerias oficializadas junto a Agência RMBH relativas ao seu uso e ocupação do solo; 100% dos municípios conurbados com parcerias junto a Agência RMBH relativas ao seu uso e ocupação do solo implementadas.	
Apoiar os municípios com recorrências de desastres de origem hidrológica e geológica na elaboração de cartas geotécnicas de aptidão à urbanização.	Porcentagem de municípios com desastres hidrológicos e geológicos que possuem cartas geotécnicas de aptidão à urbanização.	Agência RMBH, Defesa Civil Estadual e Prefeituras Municipais	100% dos municípios com desastres hidrológicos e geológicos que possuem cartas geotécnicas de aptidão à urbanização.	
Apoiar os municípios no mapeamento de áreas de risco, ou sua atualização.	- Porcentagem de municípios da RMBH com mapeamento de áreas de risco; - Média da frequência de atualização do mapeamento das áreas de risco por município.	Agência RMBH, Defesa Civil Estadual e Prefeituras Municipais	100% dos municípios da RMBH com mapeamento de áreas de risco; - Frequência anual de atualização do mapeamento das áreas de risco por município.	

	Criar comissão intermunicipal da gestão estratégica do território metropolitano para fins habitacionais que fomente a participação dos municípios nos eventos promovidos e adesão ao consórcio.	• Ato oficial de criação da comissão intermunicipal; • Quantidade de atividades por ano da comissão intermunicipal; • Média da porcentagem de integrantes da comissão intermunicipal presentes por atividade.	Agência RMBH	• 01 ato oficial de criação da comissão intermunicipal; • 02 atividades por ano da comissão intermunicipal; ▪ Quórum ativo das reuniões atingido
--	--	---	--------------	--

DIMENSÃO 2 - NECESSIDADES HABITACIONAIS				
PROGRAMA DE FOMENTO À PRODUÇÃO DA MORADIA				
PROJETO	AÇÕES	INDICADOR	RESPONSÁVEL	META
1. PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO EM GRANDE ESCALA	Articular agentes que produzem HIS em grande escala – produtores privados (Empresas, SINDUSCON e outros), promovendo o acesso a informações sobre demanda habitacional, oferta de terra e procedimentos normativos voltados para a facilitação da produção habitacional em escala. Por exemplo: Câmara Técnica e Habitação.	• Cadastro de agentes que produzem HIS em grande escala; • Quantidade de atividades promovidas com agentes que produzem HIS em grande escala, para divulgação de informações.	Agência RMBH e SEDE	• 01 cadastro de agentes que produzem HIS em grande escala; • 01 atividade por ano promovida com agentes que produzem HIS em grande escala, para divulgação de informações.
	Prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS em escala que viabilizam o acesso ao financiamento.	• Porcentagem dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS em escala; • Porcentagem dos municípios da RMBH que implementaram	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS em escala; • 50% dos municípios da RMBH que implementaram

		programas e projetos para a produção de HIS em escala.		programas e projetos para a produção de HIS em escala.
Promover apoio técnico para a consolidação dos cadastros municipais de demanda articulados entre habitação e desenvolvimento social.	• Porcentagem dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH para a consolidação dos cadastros de demanda; • Porcentagem dos municípios da RMBH que possuem cadastro municipal de demanda atualizados periodicamente.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH para a consolidação dos cadastros de demanda; • 50% dos municípios da RMBH que possuem cadastro municipal de demanda atualizados periodicamente.	
Promover apoio técnico para a identificação de terras aptas e mais eficientes para a produção da HIS, incluindo os vazios urbanos adequados à produção de HIS e repertório de tipologias.	• Porcentagem dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH para identificação de terras aptas e mais eficientes para a produção da HIS; • Porcentagem dos municípios da RMBH que possuem mapeamento atualizado das terras aptas e mais eficientes para a produção da HIS.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH para identificação de terras aptas e mais eficientes para a produção da HIS; • 50% dos municípios da RMBH que possuem mapeamento atualizado das terras aptas e mais eficientes para a produção da HIS.	

	Acompanhar a distribuição dos equipamentos e serviços públicos de acordo com as demandas habitacionais metropolitanas geradas pelos novos empreendimentos de produção de HIS, conforme legislação aplicável	• Porcentagem de novos empreendimentos de HIS com atendimento adequado por equipamentos e serviços públicos.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• % dos novos empreendimentos de HIS com atendimento adequado por equipamentos e serviços públicos, conforme legislação aplicável.
2. PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO DE HIS DE PEQUENA ESCALA OU PRODUÇÃO COOPERATIVA	Articular atores e agentes que produzem em pequena escala: pequenas empresas, movimentos sociais, cooperativas, agentes da ATHIS.	• Cadastro de agentes que produzem HIS em pequena escala; • Quantidade de atividades promovidas com agentes que produzem HIS em pequena escala, para divulgação de informações.	Agência RMBH	• 01 cadastro de agentes que produzem HIS em pequena escala; • 01 atividades por ano promovidas com agentes que produzem HIS em pequena escala, para divulgação de informações.
	Criar instância para prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS que viabilizam o acesso ao financiamento para a produção de pequena escala.	• Ato de criação oficial de instância da Agência RMBH responsável por prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS; • Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela instância da Agência RMBH instituída para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS; • Porcentagem de municípios da RMBH que implementaram programas e projetos para a	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 01 ato de criação oficial de instância da Agência RMBH responsável por prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS; • 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela instância da Agência RMBH instituída para a consolidação de programas e projetos para a produção de HIS; • 50% dos municípios da RMBH que implementaram programas e projetos para a

		produção de HIS que viabilizam o acesso ao financiamento para a produção de pequena escala.		produção de HIS que viabilizam o acesso ao financiamento para a produção de pequena escala.
	Consolidar cadastro de imóveis públicos, vazios ou subutilizados, passíveis de utilização para o atendimento das demandas da HIS e repertório de tipologias.	• Cadastro de imóveis públicos, vazios ou subutilizados; • Frequência de atualização do cadastro de imóveis públicos, vazios ou subutilizados.	Agência RMBH	• 01 cadastro de imóveis públicos, vazios ou subutilizados; • Frequência anual de atualização do cadastro de imóveis públicos, vazios ou subutilizados.
	Criar instância de apoio técnico para a consolidação dos cadastros municipais de demanda articulados entre habitação, desenvolvimento social e grupos proponentes organizados.	• Ato de criação oficial de instância da Agência RMBH responsável por prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação dos cadastros de demanda; • Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela instância da Agência RMBH instituída para a	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 01 ato de criação oficial de instância da Agência RMBH responsável por prestar apoio técnico aos municípios para a consolidação dos cadastros de demanda; • 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela instância da Agência RMBH instituída para a

		consolidação dos cadastros de demanda; • Porcentagem de municípios da RMBH que possuem cadastros de demanda atualizados periodicamente.		consolidação dos cadastros de demanda; • 50% dos municípios da RMBH que possuem cadastros de demanda atualizados periodicamente.
	Promover o diálogo entre agentes públicos e demais atores implicados na produção de HIS de pequena escala nas áreas de interesse metropolitano (seminários periódicos, workshop).	• Quantidade de atividades promovidas por ano para agentes públicos e demais atores implicados na produção de HIS de pequena escala nas áreas de interesse metropolitano; • Média da porcentagem de municípios integrantes nas áreas de interesse metropolitano que participaram por atividade voltada aos agentes públicos e demais atores implicados na produção de HIS de pequena escala.	Agência RMBH	• 02 atividades promovidas por ano para agentes públicos e demais atores implicados na produção de HIS de pequena escala nas áreas de interesse metropolitano; • 100% de municípios integrantes nas áreas de interesse metropolitano que participaram por atividade voltada aos agentes públicos e demais atores implicados na produção de HIS de pequena escala.

	Apoiar os municípios na produção da habitação rural e na captação de recursos para atendimento destas demandas.	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na produção da habitação rural e na captação de recursos para atendimento destas demandas; • Porcentagem de municípios da RMBH que implementaram políticas voltadas à produção da habitação rural e a captação de recursos para atendimento destas demandas.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na produção da habitação rural e na captação de recursos para atendimento destas demandas; • Porcentagem de municípios da RMBH que implementaram políticas voltadas à produção da habitação rural e a captação de recursos para atendimento destas demandas.
PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO				
1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	Capacitar agentes municipais acerca dos processos de regularização fundiária, abordando aspectos relativos à estrutura institucional necessária, etapas, agentes, parceiros e fontes de financiamento.	• Quantidade de capacitações promovidas por ano para agentes municipais acerca dos processos de regularização fundiária; • Média da porcentagem de municípios da RMBH presentes por capacitação acerca dos processos de regularização fundiária; • Média da porcentagem dos participantes satisfeitos por capacitação acerca dos processos de regularização fundiária.	Agência RMBH, SEDESE, COHAB e SEDE.	• 01 capacitações promovidas por ano para agentes municipais acerca dos processos de regularização fundiária; • 50% dos municípios da RMBH presentes na capacitação acerca dos processos de regularização fundiária; • 90% dos participantes satisfeitos por capacitação acerca dos processos de regularização fundiária.

	Articular parceiros para a consolidação de políticas de regularização fundiária nos NUIs.	• Cadastro de parceiros para a consolidação de políticas de regularização fundiária nos NUIs; • Quantidade de parcerias formalizadas na implementação de políticas de regularização fundiária nos NUIs.	Agência RMBH	• 01 cadastro de parceiros para a consolidação de políticas de regularização fundiária nos NUIs; • 5 parcerias formalizadas na implementação de políticas de regularização fundiária nos NUIs.
	Prestar apoio técnico, articular agentes, setores da administração pública e realizar ações em apoio aos municípios com menor capacidade administrativa e corpo técnico, para a promoção da regularização fundiária urbana e qualificação da infraestrutura.	• Porcentagem de municípios da RMBH com menor capacidade administrativa e corpo técnico que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na promoção da regularização fundiária urbana e qualificação da infraestrutura; • Quantidade de atividades promovidas por ano para apoio aos municípios da RMBH com menor capacidade administrativa e corpo técnico na promoção da regularização fundiária urbana e qualificação da infraestrutura.	Agência RMBH e SEDE	• 70% dos municípios da RMBH com menor capacidade administrativa e corpo técnico que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na promoção da regularização fundiária urbana e qualificação da infraestrutura; • 01 atividades promovidas por ano para apoio aos municípios da RMBH com menor capacidade administrativa e corpo técnico na promoção da regularização fundiária urbana e qualificação da infraestrutura.
	Promover seminários periódicos para debater posse e propriedade, instrumentos jurídicos para a garantia da posse em processo e Reurb em NUIs.	• Quantidade de seminários realizados por ano; • Média da porcentagem de municípios da RMBH que participaram por seminário;	Agência RMBH, SEDESE e COHAB	• 01 seminário realizados por ano; • 50% dos municípios da RMBH que participaram por seminário;

		• Média da porcentagem de participantes satisfeitos por seminário.		• 90% dos participantes satisfeitos por seminário.
	Criar um canal de diálogo interfederativo para viabilizar a complementação e qualificação da infraestrutura urbana e saneamento básico nos NUIs com prioridade para os municípios conurbados e que apresentam crescimento significativo, seguido dos demais municípios da RMBH.	• Publicação e divulgação de canal de diálogo interfederativo em pleno funcionamento; • Quantidade de acessos ao canal de diálogo interfederativo por ano.	Agência RMBH	• 01 publicação e divulgação de canal de diálogo interfederativo em pleno funcionamento; • 100 acessos ao canal de diálogo interfederativo por ano.
2. PROJETO DE MELHORIA DA HABITAÇÃO	Apoiar os municípios na elaboração de metodologia para a identificação e quantificação de habitações que demandam melhorias, priorizando os NUIs.	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e quantificação de habitações que demandam melhorias; • Porcentagem de municípios da RMBH que possuem cadastros das habitações que demandam melhorias atualizados periodicamente.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e quantificação de habitações que demandam melhorias; • 50% dos municípios da RMBH que possuem cadastros das habitações que demandam melhorias atualizados periodicamente.
	Promover um diálogo metropolitano sobre as ATHIS e suas possibilidades de modo a incentivar os municípios a implantar programas públicos de assistência técnica.	• Quantidade de atividades promovidas por ano sobre as ATHIS e suas possibilidades; • Média da porcentagem de municípios da RMBH presentes por atividade sobre as ATHIS e suas possibilidades.	Agência RMBH/Sedese	• 01 atividades promovidas por ano sobre as ATHIS e suas possibilidades; • 50% dos municípios da RMBH presentes por atividade sobre as ATHIS e suas possibilidades.

	Capacitar agentes municipais para a regulamentação da Lei Federal nº 11.888/2008 nos municípios da RMBH e outros instrumentos que possam contribuir para o atendimento das demandas de melhorias habitacionais.	• Quantidade de capacitações promovidas por ano para agentes municipais acerca da regulamentação de instrumentos o atendimento das demandas de melhorias habitacionais; • Média da porcentagem de municípios da RMBH presentes por capacitação acerca da regulamentação de instrumentos o atendimento das demandas de melhorias habitacionais; • Média da porcentagem dos participantes satisfeitos por capacitação acerca da regulamentação de instrumentos para o atendimento das demandas de melhorias habitacionais.	Agência RMBH, SEDE e COHAB	• 01 capacitação promovidas por ano para agentes municipais acerca da regulamentação de instrumentos o atendimento das demandas de melhorias habitacionais; • 50% de municípios da RMBH presentes por capacitação acerca da regulamentação de instrumentos o atendimento das demandas de melhorias habitacionais; • 90% dos participantes satisfeitos por capacitação acerca da regulamentação de instrumentos para o atendimento das demandas de melhorias habitacionais.
	Apoiar a consolidação de programas públicos de ATHIS, tendo como marco normativo a Lei Federal nº 11.888/2008.	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na consolidação de programas públicos de ATHIS; • Porcentagem de municípios da RMBH que implementaram programas públicos de ATHIS.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na consolidação de programas públicos de ATHIS; • 50% dos municípios da RMBH que implementaram programas públicos de ATHIS.

	Apoiar os municípios na elaboração de metodologia para a identificação e quantificação de habitações rurais que demandam melhorias e na captação de recursos para atendimento destas demandas.	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e quantificação de habitações rurais que demandam melhorias e na captação de recursos para atendimento destas demandas; • Porcentagem de municípios da RMBH que implementaram políticas voltadas a quantificação de habitações rurais que demandam melhorias e a captação de recursos para atendimento destas demandas.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e quantificação de habitações rurais que demandam melhorias e na captação de recursos para atendimento destas demandas; • 50% dos municípios da RMBH que implementaram políticas voltadas a quantificação de habitações rurais que demandam melhorias e a captação de recursos para atendimento destas demandas.
PROGRAMA DE ARTICULAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DAS DEMANDAS HABITACIONAIS ESPECIAIS				
1. PROJETO DE MONITORAMENTO E GESTÃO DAS DEMANDAS HABITACIONAIS EMERGENCIAIS	Acompanhar a identificação e o monitoramento das áreas de risco junto aos órgãos de defesa civil metropolitano e municipais.	• Porcentagem de órgãos de defesa civil metropolitano e municipais com acompanhamento contínuo da Agência RMBH na identificação e monitoramento das áreas de risco.	Agência RMBH e Defesa Civil Estadual	• 64,7% dos órgãos de defesa civil metropolitano e municipais com acompanhamento contínuo da Agência RMBH na identificação e monitoramento das áreas de risco.

	Apoiar os municípios no planejamento das intervenções nas áreas de risco a partir do reconhecimento das necessidades habitacionais existentes.	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH no planejamento das intervenções nas áreas de risco; • Porcentagem de municípios da RMBH que possuem mapeamento das áreas de risco e das necessidades habitacionais incidentes, atualizado periodicamente.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH no planejamento das intervenções nas áreas de risco; • 50% dos municípios da RMBH que possuem mapeamento das áreas de risco e das necessidades habitacionais incidentes, atualizado periodicamente.
	Promover ações de conscientização da sociedade para prevenção, preparação e resposta aos desastres.	• Quantidade de ações de conscientização promovidas por ano para a sociedade acerca da prevenção, preparação e resposta aos desastres; • Média da porcentagem de municípios da RMBH com incidência de desastres alcançados pelas ações de conscientização acerca da prevenção, preparação e resposta aos desastres.	Agência RMBH	• 01 ações de conscientização promovidas por ano para a sociedade acerca da prevenção, preparação e resposta aos desastres; • 100% dos municípios da RMBH com incidência de desastres alcançados pelas ações de conscientização acerca da prevenção, preparação e resposta aos desastres.
	Promover Fórum Metropolitano para discussão das ocupações urbanas x desastres.	• Quantidade de Fóruns Metropolitanos promovidos por ano; • Média da porcentagem de municípios da RMBH presentes por Fórum Metropolitano;	Agência RMBH	• 01 Fórum Metropolitano promovido por ano; • 50% dos municípios da RMBH presentes por Fórum Metropolitano;

		• Média da porcentagem dos participantes satisfeitos por Fórum Metropolitano.		• 90% dos participantes satisfeitos por Fórum Metropolitano.
	Apoiar os municípios na identificação e caracterização das áreas de conflitos possessórios de modo articulado à Defensoria Pública Estadual.	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e caracterização das áreas de conflitos possessórios; • Porcentagem de municípios da RMBH que possuem um cadastro atualizado periodicamente que identifica e caracteriza as áreas de conflitos possessórios.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e caracterização das áreas de conflitos possessórios; • 50% dos municípios da RMBH que possuem um cadastro atualizado periodicamente que identifica e caracteriza as áreas de conflitos possessórios.
	Acompanhar as mediações de conflitos, de caráter metropolitano	▪ Porcentagem de conflitos iminentemente metropolitanos existentes na RMBH em que a Agência RMBH participe da mediação.	Agência RMBH	▪ 50% dos conflitos metropolitanos com a Agência RMBH participando da mediação.
	Estabelecer procedimentos para atendimento dos reassentamentos decorrentes de obras de desenvolvimento, das situações de risco de caráter preventivo e emergencial, e de conflitos fundiários.	• Ato de instituição oficial de procedimentos para atendimento dos reassentamentos decorrentes de obras de desenvolvimento, das situações de risco de caráter preventivo e	Agência RMBH/ SEGOV, SEDESE, SEDE e COHAB	• 01 ato de instituição oficial de procedimentos para atendimento dos reassentamentos decorrentes de obras de desenvolvimento, das situações de risco de caráter preventivo e

		emergencial, e de conflitos fundiários; • Porcentagem dos procedimentos instituídos implementados nos reassentamentos decorrentes de obras de desenvolvimento, das situações de risco de caráter preventivo e emergencial, e de conflitos fundiários.		emergencial, e de conflitos fundiários; • 100% dos procedimentos instituídos implementados nos reassentamentos decorrentes de obras de desenvolvimento, das situações de risco de caráter preventivo e emergencial, e de conflitos fundiários.
	Articular setores da administração pública, direta e indireta, e demais atores privados e representações da sociedade civil organizada implicadas no atendimento das demandas emergenciais.	• Quantidade de ações promovidas por ano para articulação de agentes diversos implicados no atendimento das demandas emergenciais; • Média da porcentagem de municípios da RMBH presentes nas ações promovidas para articulação de agentes diversos implicados no atendimento das demandas emergenciais.	Agência RMBH/Sedese/Cohab/Defesa Civil	• 01 ações promovidas por ano para articulação de agentes diversos implicados no atendimento das demandas emergenciais; • 50% dos municípios da RMBH presentes nas ações promovidas para articulação de agentes diversos implicados no atendimento das demandas emergenciais.
2. PROJETO DE APOIO ÀS DEMANDAS ESPECIAIS DAS COMUNIDADES TRADICIONAIS E POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA	Apoiar os municípios na identificação e mapeamento das demandas especiais de comunidades tradicionais e população em situação de rua.	• Porcentagem de municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e mapeamento das demandas especiais de comunidades tradicionais e população em situação de rua;	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH que foram auxiliados tecnicamente pela Agência RMBH na identificação e mapeamento das demandas especiais de comunidades tradicionais e população em situação de rua;

		• Porcentagem de municípios da RMBH que possuem um cadastro atualizado periodicamente que identifica e mapeia as demandas especiais de comunidades tradicionais e população em situação de rua.		• 50% dos municípios da RMBH que possuem um cadastro atualizado periodicamente que identifica e mapeia as demandas especiais de comunidades tradicionais e população em situação de rua.
	Articular atores e fomentar o debate de estratégias para a promoção de ações para atendimento das demandas emergenciais das comunidades tradicionais e população em situação de rua.	• Quantidade de ações promovidas por ano para articulação de atores e fomento ao debate sobre atendimento das demandas emergenciais das comunidades tradicionais e população em situação de rua; • Média da porcentagem de municípios da RMBH presentes nas ações promovidas para articulação de atores e fomento ao debate sobre atendimento das demandas emergenciais das comunidades tradicionais e população em situação de rua.	Agência RMBH/Sedese	• 01 ação promovida por ano para articulação de atores e fomento ao debate sobre atendimento das demandas emergenciais das comunidades tradicionais e população em situação de rua; • 50% dos municípios da RMBH presentes nas ações promovidas para articulação de atores e fomento ao debate sobre atendimento das demandas emergenciais das comunidades tradicionais e população em situação de rua.

DIMENSÃO 3 - INSTITUCIONAL				
PROGRAMA DE FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL E DAS CAPACIDADES MUNICIPAIS E SOCIAIS PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL METROPOLITANO				
PROJETO	AÇÕES	INDICADOR	RESPONSÁVEL	META
1. PROJETO DE FORTALECIMENTO DO DIÁLOGO INSTITUCIONAL INTERFEDERATIVO PARA A GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL METROPOLITANA	Promover eventos contínuos sobre o PMHIS-RMBH, fomentando o debate interfederativo dos problemas habitacionais metropolitanos e das estratégias propostas para o seu enfrentamento.	- Quantidade de eventos promovidos por ano sobre o PMHIS-RMBH; - Porcentagem de municípios da RMBH presentes por evento sobre o PMHIS-RMBH.	Agência RMBH	01 eventos promovidos por ano sobre o PMHIS-RMBH; 50% dos municípios da RMBH presentes por evento sobre o PMHIS-RMBH.
	Consolidar o Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social para a implementação da governança metropolitana compartilhada, com participação ativa e constante de agentes municipais, estaduais, da Agência RMBH e representantes da sociedade civil.	- Ato oficial de criação do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social; - Quantidade de atividades por ano do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social; - Média da porcentagem de integrantes do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social presentes por atividade; - Média da porcentagem de representantes da sociedade civil integrantes do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social presentes por atividade.	Agência RMBH	01 ato oficial de criação do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social; 02 atividades por ano do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social; - Quórum de ação atingido nas reuniões. 75% dos representantes da sociedade civil integrantes do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social presentes por atividade.

	Criar uma agenda permanente de gestão compartilhada para os problemas habitacionais metropolitanos através do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social, priorizando os objetivos e metas da política habitacional metropolitana.	• Ato oficial de criação da agenda permanente do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social; • Porcentagem anual da agenda permanente cumprida pelo Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social.	Agência RMBH	• 01 ato oficial de criação de uma agenda permanente do Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social; • 100% da agenda permanente cumprida anualmente pelo Comitê Metropolitano de Habitação de Interesse Social.
	Criar o núcleo técnico da Agência RMBH para atender os objetivos e metas do PMHIS-RMBH em diálogo com a proposta do PDUI-RMBH de estruturar um núcleo técnico permanente de planejamento e desenvolvimento da habitação de interesse social e regularização fundiária, de modo a consolidar um acompanhamento e monitoramento constante do PMHIS-RMBH.	• Ato oficial de criação do núcleo técnico da Agência RMBH; • Quantidade de atividades por ano do núcleo técnico da Agência RMBH; • Média da porcentagem de integrantes do núcleo técnico da Agência RMBH presentes por atividade.	Agência RMBH e SEDE	• 01 ato oficial de criação do núcleo técnico da Agência RMBH; • 02 atividades por ano do núcleo técnico da Agência RMBH; • 100% dos integrantes do núcleo técnico da Agência RMBH presentes por atividade.
	Capacitar o núcleo técnico da Agência RMBH para a implementação do PMHIS-RMBH e orientar os municípios para a capacitação do seu corpo técnico.	• Porcentagem dos integrantes do núcleo técnico da Agência RMBH capacitados; • Porcentagem de integrantes do núcleo técnico da Agência RMBH satisfeitos com a capacitação.	Agência RMBH	• 100% dos integrantes do núcleo técnico da Agência RMBH capacitados; • 90% dos integrantes do núcleo técnico da Agência RMBH satisfeitos com a capacitação.

	Monitorar e avaliar a política habitacional metropolitana, com vistas a atender as metas físicas e institucionais de interesse metropolitano.	- Publicação do painel de monitoramento do PMHIS-RMBH no sítio eletrônico oficial da Agência RMBH ou do plano; - Frequência na atualização dos indicadores do painel de monitoramento do PMHIS-RMBH; - Frequência na formulação e publicação dos relatórios de avaliação do PMHIS-RMBH.	Agência RMBH/Sedese	01 publicação do painel de monitoramento do PMHIS-RMBH no sítio eletrônico oficial da Agência RMBH ou do plano; - Frequência anual na atualização dos indicadores do painel de monitoramento do PMHIS-RMBH; - Frequência bianual na formulação e publicação dos relatórios de avaliação do PMHIS-RMBH.
	Monitorar a realização e implementação dos planos, programas e projetos municipais, estaduais e federais de habitação de interesse social e regularização fundiária incidentes no contexto intermunicipal, garantindo o enfoque metropolitano.	- Porcentagem de municípios da RMBH que entregam anualmente a Agência RMBH relatórios de avaliação da implementação das suas políticas públicas de habitação de interesse social e regularização fundiária; - Frequência de realização de relatório de avaliação da implementação das políticas estaduais e federais de habitação de interesse social e regularização fundiária.	Agência RMBH, SEDE, SEDESE e Prefeituras Municipais	50% dos municípios da RMBH que entregam anualmente a Agência RMBH relatórios de avaliação da implementação das suas políticas públicas de habitação de interesse social e regularização fundiária; - Frequência bianual de realização de relatório de avaliação da implementação das políticas estaduais e federais de habitação de interesse social e regularização fundiária.
2. PROJETO DE FORTALECIMENTO DAS CAPACIDADES MUNICIPAIS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	Realizar campanha de conscientização da necessidade de estrutura dedicada à habitação com corpo técnico capacitado para atuar nas ações da política habitacional.	- Porcentagem de municípios da RMBH alcançados pela campanha de conscientização da necessidade de estrutura dedicada à habitação com corpo técnico capacitado; - Porcentagem de municípios da RMBH com estrutura dedicada à habitação com corpo técnico capacitado.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	100% dos municípios da RMBH alcançados pela campanha de conscientização da necessidade de estrutura dedicada à habitação com corpo técnico capacitado; 100% dos municípios da RMBH com estrutura dedicada à habitação com corpo técnico capacitado.

	Promover estudo de avaliação institucional nos municípios do Grupo 4 e oficinas para construção de alternativas de reestruturação institucional para o atendimento da política habitacional.	• Publicação de estudo de avaliação institucional nos municípios do Grupo 4; • Porcentagem de municípios do Grupo 4 presentes nas oficinas para construção de alternativas de reestruturação institucional para o atendimento da política habitacional; • Porcentagem de participantes satisfeitos com as oficinas para construção de alternativas de reestruturação institucional para o atendimento da política habitacional.	Agência RMBH	• 01 publicação de estudo de avaliação institucional nos municípios do Grupo 4; • 70% dos municípios do Grupo 4 presentes nas oficinas para construção de alternativas de reestruturação institucional para o atendimento da política habitacional; • 90% dos participantes satisfeitos com as oficinas para construção de alternativas de reestruturação institucional para o atendimento da política habitacional.
	Orientar a capacitação do corpo técnico dos municípios para a implementação de programas e ações da política habitacional municipal em diálogo com o PMHIS-RMBH.	• Porcentagem de municípios da RMBH orientados para a capacitação do seu corpo técnico sobre a implementação de programas e ações da política habitacional municipal em diálogo com o PMHIS-RMBH; • Porcentagem de municípios da RMBH que promoveram a capacitação do seu corpo técnico sobre a implementação de programas e ações da política habitacional municipal em diálogo com o PMHIS-RMBH.	Agência RMBH e Prefeituras Municipais	• 50% dos municípios da RMBH orientados para a capacitação do seu corpo técnico sobre a implementação de programas e ações da política habitacional municipal em diálogo com o PMHIS-RMBH; • 50% dos municípios da RMBH que promoveram a capacitação do seu corpo técnico sobre a implementação de programas e ações da política habitacional municipal em diálogo com o PMHIS-RMBH.

	Promover seminários anuais metropolitanos envolvendo agentes públicos, privados e sociais de produção e a sociedade civil organizada para debater sobre o atendimento das necessidades habitacionais da RMBH.	• Frequência dos seminários metropolitanos; • Porcentagem de municípios da RMBH presentes no seminário metropolitano por ano; • Diversidade de participantes presentes no seminário metropolitano por ano; • Média da porcentagem dos participantes satisfeitos por seminário metropolitano.	Agência RMBH, SEDESE E COHAB	• Frequência anual dos seminários metropolitanos; • 50% dos municípios da RMBH presentes no seminário metropolitano por ano; • 1 representante de cada segmento social (agentes públicos, privados e sociais de produção e sociedade civil organizada) por município da RMBH presente no seminário metropolitano por ano; • 90% dos participantes satisfeitos por seminário metropolitano.
	Promover capacitações para os agentes municipais abordando a estruturação de projetos, captação de recursos, adesão a programas habitacionais, com vistas a implementar/ampliar a produção habitacional.	• Porcentagem de municípios da RMBH com técnicos municipais capacitados em estruturação de projetos, captação de recursos e adesão a programas habitacionais; • Porcentagem de participantes satisfeitos com a capacitação em estruturação de projetos, captação de recursos e adesão a programas habitacionais.	Agência RMBH, SEDESE E COHAB	• 50% dos municípios da RMBH com técnicos municipais capacitados em estruturação de projetos, captação de recursos e adesão a programas habitacionais; • 900% dos participantes satisfeitos com a capacitação em estruturação de projetos, captação de recursos e adesão a programas habitacionais.
	Prestar apoio técnico aos municípios com capacidade institucional limitada para a elaboração e/ou revisão de legislações urbanísticas.	• Porcentagem de municípios com capacidade institucional limitada para a elaboração e/ou revisão de legislações urbanísticas que foram apoiados tecnicamente pela Agência RMBH.	Agência RMBH	• 50% dos municípios com capacidade institucional limitada para a elaboração e/ou revisão de legislações urbanísticas que foram apoiados tecnicamente pela Agência RMBH.

3. PROJETO DE APOIO A FORMAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL (Absorvido das propostas do PDUI-RMBH – Programa de Apoio à Construção Cooperativa)	Apoiar iniciativas para a formação de mão de obra para construção civil relacionada principalmente a formas de organização social como cooperativas, associações e outras entidades não lucrativas (absorvido das propostas do PDUI-RMBH).	Porcentagem de municípios da RMBH com iniciativas ativas para a formação de mão de obra para construção civil.	Agência RMBH	50% dos municípios da RMBH com iniciativas ativas para a formação de mão de obra para construção civil. Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto
	Promover capacitações de formação de mão de obra para atuação na construção civil em parceria com órgãos e entidades do setor.	- Quantidade de capacitações de formação de mão de obra para atuação na construção civil por ano; - Média da quantidade de participantes por capacitação de formação de mão de obra para atuação na construção civil; - Média da porcentagem de participantes satisfeitos por capacitação de formação de mão de obra para atuação na construção civil.	Agência RMBH, órgãos e entidades do setor	01 capacitações de formação de mão de obra para atuação na construção civil por ano. Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto ; 15 participantes por capacitação de formação de mão de obra para atuação na construção civil. Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto ; 90% dos participantes satisfeitos por capacitação de formação de mão de obra para atuação na construção civil. Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto

4. PROJETO DE APOIO A FORMAÇÃO E VIABILIDADE DE ORGANIZAÇÕES SOCIAIS PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL (Absorvido das propostas do PDUI-RMBH – Programa de Apoio à Construção Cooperativa)	Apoiar iniciativas para a formação de organizações sociais na construção civil (cooperativas habitacionais, associações e entidades, etc.) (absorvido das propostas do PDUI-RMBH).	Porcentagem de municípios da RMBH com iniciativas ativas para a formação de organizações sociais na construção civil.	Agência RMBH	50% dos municípios da RMBH com iniciativas ativas para a formação de organizações sociais na construção civil. Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto
	Identificar e mapear organizações sociais que possam atuar na construção civil e articular com atores municipais e estaduais para a produção de HIS.	Porcentagem de municípios da RMBH com organizações sociais que possam atuar na construção civil registradas junto à Agência RMBH.	Agência RMBH	100% dos municípios da RMBH com organizações sociais que possam atuar na construção civil registradas junto à Agência RMBH. Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto
	Promover capacitações e orientar cooperativas, associações e entidades, sobre a viabilidade econômica financeira, linhas de crédito, políticas públicas existentes e demais temas pertinentes ao mercado de produção de HIS.	- Porcentagem das cooperativas, associações e entidades identificadas pela Agência RMBH capacitadas sobre temas pertinentes ao mercado de produção de HIS; - Porcentagem dos participantes satisfeitos com a capacitação sobre temas pertinentes ao mercado de produção de HIS.	Agência RMBH	70% das cooperativas, associações e entidades identificadas pela Agência RMBH capacitadas sobre temas pertinentes ao mercado de produção de HIS. Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto; 90% dos participantes satisfeitos com a capacitação sobre temas pertinentes ao mercado de produção de HIS. - Acompanhar atualização e ajustar indicadores propostos no PDUI para esse projeto

Fonte: elaborado por Latus Consultoria.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este relatório apresentou as diretrizes estratégicas para a ação do plano metropolitano de habitação de interesse social da região metropolitana de Belo Horizonte, com o propósito de orientar as ações da política metropolitana de habitação de interesse social. Ele integra a terceira etapa do processo proposto no Plano de Trabalho do PMHIS-RMBH e foi elaborado a partir do Diagnóstico do PMHIS-RMBH e do diálogo com o Comitê Gestor do Plano, composto pela Agência-RMBH e SEDESE, do Fórum de Gestores, que envolve os representantes dos municípios da RMBH e do Colar Metropolitano e do Fórum de Entidades, composto pelas entidades da sociedade civil da RMBH implicadas na temática habitacional.

Assim, esta versão do documento é resultado do processo de construção com a equipe da Agência RMBH e com os Fóruns de Gestores e Entidades, devendo ser submetido ao debate público para sugestões e complementações visando a sua consolidação final.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. **A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Rio de Janeiro, v. 2, n. 9, p. 25-54, nov. 2007. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 5 ago. 2024.

ALLEBRANDT, S. L.; et al. **Planejamento estratégico local.** Ijuí: Ed. Unijuí, 2009.

ARREGUI, C. C. **O debate sobre a produção de indicadores sociais alternativos: demandas por novas formas de quantificação.** Serv. Soc. Soc., São Paulo, n. 111, set. 2012.

AZEREDO, L; BETTI, L; CORRÊA, F. **O que o Certificado de Potencial Adicional de Construção (Cepac) pode fazer pelas cidades.** 2019. Disponível em: <https://www.wribrasil.org.br/noticias/o-que-o-certificado-de-potencial-adicional-de-construcao-cepac-pode-fazer-pelas-cidades#:~:text=Criados%20em%20S%C3%A3o%20Paulo%20no,melhorias%20sociais%20e%20valoriza%C3%A7%C3%A3o%20ambiental%22>. Acesso em: 04 out. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Brasília, 1979.

_____. Constituição, de 5 de outubro de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, 1988.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Brasília, 2001.

_____. Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. **Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública.** Brasília, 2004a.

_____. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação, de 2004.** Cadernos MCidades Habitação. Caderno 4. Brasília, 2004b.

_____. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. **Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.** Brasília, 2005.

_____. **Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social: guia de adesão para Estados, DF e Municípios.** Brasília: Ministério das Cidades, 2006.

_____. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. **Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005.** Brasília, 2008.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.** Brasília, 2009.

_____. **Indicadores de programas: guia metodológico.** Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e Secretaria de Planejamento e Investimentos Estratégicos, 2010.

_____. Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, 2015.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, 2017.

_____. Ministério das Cidades. **Pró-Moradia: Programa de acesso à moradia para a população de baixa renda.** Brasília: Ministério das Cidades, 2020.

_____. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nº 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Brasília, 2021.

_____. Ministério do Desenvolvimento Regional. Portaria nº 899, de 25 de março de 2022. **Divulga o resultado do processo de seleção de propostas do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, aprovado pela Resolução n. 225, de 17 de dezembro de 2020, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS), e altera a Portaria MDR n. 3.261, de 20 de dezembro de 2021.** Brasília, 2022a.

_____. Ministério da Economia. **PlanHab 2040: Síntese da Leitura Colaborativa dos Eixos do PlanHab.** Brasília, 2022b.

_____. Ministério das Cidades. **Pró-Moradia: Regulamento – Anexo I condições gerais.** Brasília: Ministério das Cidades, 2022c.

_____. Ministério do Desenvolvimento Regional. Instrução normativa nº 1, de 20 de janeiro de 2022. **Regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (Pró-Moradia).** Brasília: Ministério das Cidades, 2022d.

_____. Decreto nº 11.016, de 29 de março de 2022. **Regulamenta O Cadastro Único Para Programas Sociais do Governo Federal, Instituído Pelo Art. 6º-F da Lei Nº 8.742, de 7 de Dezembro de 1993..** Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/2022/decreto-11016-29-marco-2022-792433-publicacaooriginal-164841-pe.html>. Acesso em: 04 out. 2024. Brasília, 2022e.

_____. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Brasília, 2023a.

_____. Portaria 724, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Brasília, 2023b.

_____. Portaria 725, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Brasília, 2023c.

_____. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 1416, de 6 de novembro de 2023. Regulamenta a linha de atendimento voltada à provisão subsidiada de unidades habitacionais em área urbanas, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, integrante do Minha Casa, Minha Vida, em municípios com população até cinquenta mil habitantes – MCMV FNHIS Sub 50. Brasília, 2023d.

_____. Medida Provisória nº 1.162, de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Brasília, 2023e.

_____. Ministério das Cidades. Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social. 2023f. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/composicao/orgaos-colegiados/conselho-curador-do-fundo-de-desenvolvimento-social#:~:text=O%20FDS%20%C3%A9%20constitu%C3%ADdo%20por,resultado%20de%20suas%20aplica%C3%A7%C3%B5es;%20e>. Acesso em: 04 out. 2024.

_____. Ministério das Cidades. Guia para a 6a Conferência Nacional das Cidades. Brasília: Ministério das Cidades, 2024a.

_____. Ministério das Cidades. Portaria nº 355, de 09 de abril de 2024. Divulga as propostas selecionadas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV-Entidades, de que trata a Portaria MCID nº 862, de 4 de julho de 2023. Brasília: Ministério das Cidades, 2024b.

_____. Ministério das Cidades. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Brasília: Ministério das Cidades, 2024c.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). **Investimentos Habitação**. 2024. Disponível em: <https://www.fgts.gov.br/Pages/investimentos/habitacao.aspx>. Acesso em: 04 out. 2024.

_____. **Cartilha PMCMV-FAR. 2023**. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Cartilha-PMCMV-FAR.pdf>. Acesso em: 04 out. 2024.

CANETTIERI, T. **A produção das novas periferias metropolitanas**: Migração e expulsão dos pobres da RMBH na primeira década do século XXI. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia – Tratamento da Informação Espacial, Mestrado. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2014.

CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal de Habitação. **Acervo fotográfico**. Caxias do Sul: Secretaria Municipal de Habitação, 2004.

CEDEPLAR-UFMG. Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais. **Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte - PDDI-RMBH – Produto 02 – Avaliação das Tendências Recentes da Dinâmica Territorial da RMBH e Identificação das Zonas de Interesse Metropolitano. V1 e V3**. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana. Minas Gerais, Belo Horizonte, maio de 2014.

CEGOV. Centro de Estudos Internacionais sobre Governo. **Caderno de estudos do curso de capacitação EAD em planejamento estratégico municipal e desenvolvimento territorial**. Brasília: CEGOV, 2014.

_____. Centro de Estudos Internacionais sobre Governo. **Caderno de estudos do curso em conceitos e instrumentos para o monitoramento de programas**. Brasília: CEGOV, 2016.

COHAB-MG. **Solicitação de Informações para elaboração do PMHIS**. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <latus@latus.com.br>. em: 08 abr. 2024.

CONSÓRCIO PDDI-RMBH SUSTENTÁVEL. Urbtec TM Engenharia, Planejamento e Consultoria; Envex Engenharia e Consultoria. **Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDUI-RMBH**. Produto 05 – Macrozoneamento Metropolitano (Em elaboração. Versão disponibilizada em: 06 ago. 2024.). Curitiba: Consórcio PDDI-RMBH Sustentável, 2024.

ESTEVAM, D. **O regime constitucional das regiões metropolitanas**. Conjur, 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-out-12/estevam-regime-constitucional-regioes-metropolitanas>. Acesso em: 14 jul. 2024.

FARAH, F. **Habitação e encostas**. São Paulo: Publicação Ipt, 2003. Disponível em: http://www.habitare.org.br/publicacao_colecao3.aspx. Acesso em: 15 set. 2024.

FERREIRA, Fátima. Movimentos sociais, autogestão e a construção da política nacional de habitação no Brasil. In: LAGO, Luciana Corrêa do. **Autogestão habitacional no Brasil**: utopias e contradições. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, 2012. p. 256.

FIORI, T. **Estatuto da Metrópole e as Funções Públicas de Interesse Comum**. Estado do Rio Grande do Sul: Fundação de Econômica e Estatística, 11 dez. 2015.

FJP. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, 2013.

_____. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. **Metodologia do Déficit Habitacional e da Inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021a.

_____. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. **Índice Mineiro de Responsabilidade Social**. Belo Horizonte: FJP, 2021b.

_____. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. **Déficit Habitacional no Brasil: painéis interativos de dados**. Painéis Interativos de Dados. 2024. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 23 abr. 2024.

FRANZONI, J. A., HOSHINO, T. A. P. **Da urbanização periférica ao direito à metrópole: a Lei 13.089/2015 no reescalonamento da política urbana**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, p. 103–131, 15 dez. 2015.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil**. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **MUNIC - Pesquisa de Informações Básicas Municipais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019; 2021.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Brasileiro de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024a.

_____. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2022**. Microdados. Rio de Janeiro: IBGE, 2024b. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9171-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-mensal.html?=&t=microdados>. Acesso em 15 ago. 2024.

IPEA. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Avaliação de políticas públicas: guia prático de análise ex ante, volume 1**. Brasília: IPEA, 2018.

_____. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Produto 6: Relatório parcial de pesquisa de campo contendo aprofundamento do conhecimento sobre os espaços físicos e territoriais dos NUI no Polo Belo Horizonte**. Brasília: IPEA, 2021.

JANNUZZI, P. M. **Estruturação de sistemas de monitoramento e especificação de pesquisas de avaliação: os problemas dos programas públicos são**. In: ENAP. (Org.). Cadernos Reflexões para a Ibero-américa: Avaliação de Programas Sociais. 1.ed. Brasília: ENAP, 2009, v. 1, p. 101-138.

JANNUZZI, P. M., et al. **Monitoramento analítico como ferramenta para aprimoramento da gestão de programas sociais**. Revista Brasileira de Monitoramento e Avaliação, n. 1, jan.-jun., 2011.

JOPPERT, M. P.; SILVA, R. R. **Guia metodológico para monitoramento e avaliação participativa de ações municipais**. Brasília: Confederação Nacional de Municípios/Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, 2012.

KAISER, E. J., GODSCHALK, D. R., CHAPIN, F. S. **Urban land use planning**. Urbana: University of Illinois

Press, 1995.

LATUS CONSULTORIA. Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos LTDA. **Produto 1: plano de trabalho.** Porto Alegre: 2023.

_____. Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos LTDA. **Produto 2A: diagnóstico.** Porto Alegre: 2024.

MASCARÓ, Juan Luis. Loteamentos Urbanos. 2. ed. Porto Alegre: Masquatro, 2005. 210 p.

MINAS GERAIS. Constituição, de 21 de setembro de 1989. **Constituição do estado de Minas Gerais.** Belo Horizonte, 1989.

_____. Lei Complementar nº 89, de 12 de janeiro de 2006. **Dispõe sobre a Região Metropolitana de Belo Horizonte.** Belo Horizonte, 2006.

_____. Lei Complementar nº 107, de 12 de janeiro de 2009. **Cria a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - Agência RMBH.** Belo Horizonte, 2009.

_____. Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (Urbel). **Apresentação utilizada durante o Seminário Política de Desenvolvimento Urbano “Habitação de Interesse Social: Dilemas e Perspectivas”, realizado pelo Conselho Regional de Serviço Social de Minas Gerais (CRESS-MG) em outubro de 2011 em Belo Horizonte.** Belo Horizonte: Urbel, 2011. Disponível em: <https://pt.slideshare.net/slideshow/companhia-urbanizadora-de-belo-horizonte-urbel-9910206/9910206>. Acesso em: 20 set. 2024.

_____. Decreto nº 15.762, de 11 de novembro de 2014. **Regulamenta o Programa Estrutural em Áreas de Risco - Pear.** Belo Horizonte, 2014.

_____. Lei nº 22.922, de 12 de janeiro de 2018. **Proíbe o uso de veículo aéreo não tripulado – vant – no interior de prédios e construções fechadas do Estado e dá outras providências.** Belo Horizonte, 2018.

_____. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE). **Cartilha de orientações: atuação dos consórcios no licenciamento ambiental.** Belo Horizonte: SEDE, 2021.

_____. Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG). **Governador participa da entrega de novo conjunto habitacional em Nova Lima.** Belo Horizonte: COHAB-MG, 2023. Disponível em: <http://www.cohab.mg.gov.br/governador-participa-da-entrega-de-novo-conjunto-habitacional-em-nova-lima/>. Acesso em: 19 set. 2024.

_____. Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG). **Sítio eletrônico oficial.** Belo Horizonte: COHAB-MG, 2024a. Disponível em: <http://www.cohab.mg.gov.br/>. Acesso em: 12 set. 2024.

_____. Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (Urbel). **Sítio eletrônico oficial.** Belo Horizonte: Urbel, 2024b. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel>. Acesso em: 21 set. 2024.

_____. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE). **Sítio eletrônico oficial.** Belo Horizonte: SEDE, 2024c. Disponível em: <https://desenvolvimento.mg.gov.br/>. Acesso em: 18 set. 2024.

_____. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE). **Sítio eletrônico oficial**. Belo Horizonte: SEDESE, 2024d. Disponível em: <https://social.mg.gov.br/>. Acesso em: 18 set. 2024.

Organização das Nações Unidas (ONU). **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável**. 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 04 out. 2024.

OLIVEIRA, E. L.; GIVISIEZ, G. H. N.; RIOS, E. L. G. **Demanda futura por moradias no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009. 144 p. Disponível em: https://www.researchgate.net/figure/Figura-43-Fluxo-de-formacao-de-domicilios-e-de-incremento-da-populacao-de-25-a-54-anos_fig1_261798056. Acesso em: 10 ago. 2024.

PROFILL Engenharia e Ambiente S.A. PSH-RMBH. **Plano de Segurança Hídrica da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Produto 2 – Subproduto 2I**. 2022.

RODRIGUES, S. A., MALO, M. **Governança Pública e Democracia**. Revista Brasileira de Gestão Pública, 3(2), 12-29. 2006.

SÁ, R. A. M., CARVALHO, A. L. S., BARBOSA, Y. M., BARSCH, B., & ARAÚJO, A. R., FO. **Estatuto da MetrÓpole: a governança interfederativa**. In: Revista Brasileira de Gestão Urbana (*Brazilian Journal of Urban Management*). Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GO), Goiânia, GO, Brasil, 2017. P. 203-215.

SILVA, G. **Desafios da governança interfederativa para a política nacional de desenvolvimento urbano**. In: Desafios do financiamento urbano e da governança interfederativa. IPEA, Rio de Janeiro, 2023, p.193-224.

SINDUSCON-MG. Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais. **Mercado Imobiliário em Minas Gerais**. Belo Horizonte, 2023.

UFMG. Universidade Federal de Minas Gerais. **Vila Fazendinha recebe obras de melhoria urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2018. Disponível em: <https://ufmg.br/comunicacao/noticias/vila-fazendinha-recebe-obras-de-melhoria-urbana>. Acesso em: 20 set. 2024.

VAITSMAN, J. **Monitoramento e avaliação de programas sociais: principais desafios**. In: MDS. Concepção e gestão da proteção social não contributiva no Brasil. Brasília: MDS, UNESCO, 2009.

VAITSMAN, J.; RODRIGUES, R. W. S.; PAES-SOUSA, R. **O sistema de avaliação e monitoramento das políticas e programas sociais: a experiência do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome do Brasil**. Policy Papers, n. 17. Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura: Brasília, 2006.

WORLD BANK. **Governance and Development**. Washington: World Bank, 1992.

APÊNDICES

APÊNDICE A - Modelo de sistema de cadastro único para registro da demanda habitacional na RMBH e Colar Metropolitano (cadastro de usuários e demandantes)

Um sistema de cadastros único de abrangência metropolitana é uma ferramenta importante para a gestão da política habitacional, embora os desafios decorrentes da diversidade municipais, em termos de estrutura institucional e procedimentos e, até mesmo do perfil dos demandantes.

O objetivo de um sistema de cadastro único precisa ser alinhado entre todos os agentes, públicos e privados, que estarão implicados na sua estruturação, alimentação, manutenção e aplicação. Mais do que identificar e registrar as pessoas demandantes de moradia, visando garantir acesso a políticas públicas habitacionais de forma equitativa, um sistema de cadastro requer:

- Identificar as necessidades habitacionais, ou seja, permitir que as autoridades públicas, responsáveis pela execução das políticas habitacionais, reconheçam as demandas específicas de moradia, considerando as características socioeconômicas da população e contextualizem essas necessidades na dinâmica metropolitana;
- Planejar a implementação da política habitacional, de modo a facilitar a elaboração de políticas habitacionais mais assertivas, baseadas em dados reais e atualizados;
- O acesso à informação de modo a oferecer transparência e facilitar o acesso da população às informações sobre programas habitacionais disponíveis;
- Promover o acesso à moradia, garantindo que as famílias e grupos mais vulnerabilizados, tenham prioridade nas políticas habitacionais;
- Garantir a segurança dos dados e assegurar a confiabilidade da informação disponibilizada;

Nesta perspectiva este documento apresenta diretrizes para um sistema de cadastro único para registro da demanda habitacional, organizadas em três grupos: (i) diretrizes para a estruturação, (ii) diretrizes para a alimentação e (iii) diretrizes para orientar o conteúdo mínimo dos cadastros.

1. Diretrizes para a Estruturação do Cadastro:

- **Unificação de Dados:** Integrar informações de diferentes órgãos públicos e sistemas de cadastro, evitando duplicidade e promovendo uma visão abrangente das necessidades habitacionais, respeitando os tipos de demandas segundo os conceitos adotados pelo PMHIS-RMBH;
- **Capacidade de Atualização:** Implementar um sistema que permita a atualização constante dos dados, garantindo que as informações reflitam a realidade da população;

- **Acessibilidade e Inclusão:** Facilitar o acesso ao cadastro por meio de plataformas digitais e presenciais, assegurando que a população foco possa se registrar, independentemente de sua familiaridade com tecnologias;
- **Gestão Eficiente:** Garantir a gestão do sistema a partir de um centro de tecnologia e gestão de dados e da capacitação constantes dos agentes públicos responsáveis pela sua manutenção.

2. Diretrizes para Alimentação do Cadastro:

- **Coleta de Dados Regulares, sistemáticas e contínuas:** Estabelecer períodos regulares para coleta de dados, como anualmente ou semestralmente, para monitorar mudanças nas condições habitacionais;
- **Parcerias com Organizações Locais:** Incentivar a colaboração com ONGs, entidades e movimentos sociais para promover a mobilização para inclusão de grupos mais vulnerabilizados no cadastro;
- **Capacitação Permanente:** Treinar os profissionais responsáveis pela coleta e gestão de dados para garantir a precisão e a ética na manipulação das informações.

3. Diretrizes para o Conteúdo Mínimo do Cadastro:

O conteúdo do cadastro deve incluir informações essenciais que possibilitem uma análise precisa das necessidades habitacionais:

- **Dados Pessoais:** Nome, idade, Registro Geral, Cadastro de Pessoa Física, n.º de PIS, NIS ou PASEP, renda mensal familiar, estado civil (dados do cônjuge, se necessário), composição familiar, escolaridade, profissão, utilização de benefícios sociais e endereço completo atual;
- **Histórico Habitacional:** Informações sobre a atual situação de moradia (posse ou propriedade), tipo de construção (madeira, alvenaria, mista, outros materiais), uso do imóvel, número de cômodos, tempo de moradia no local, descrição dos últimos deslocamentos (endereço, cidade);
- **Necessidades Específicas:** Identificação de necessidades especiais, como deficiências ou condições de saúde que possam impactar a moradia;
- **Interesse em Programas Habitacionais:** Registro da disposição dos demandantes em participar de programas de habitação e seus critérios de preferência: unidade habitacional nova (casa, sobrado, apartamento), aluguel social (período necessário), melhoria habitacional, com a identificação dos cômodos e da necessidade de melhoria (unidade sanitária, piso, cobertura, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, iluminação, ventilação, umidade, infiltração).

Um cadastro habitacional metropolitano bem estruturado contribui para a efetividade das políticas públicas de habitação, podendo ser uma ferramenta importante para a gestão da política habitacional na escala metropolitana. Dada as competências dos entes federativos e o papel da Agência RMBH, entende-se que a comprovação das informações com vista ao atendimento das demandas cadastradas ficará sujeita à análise documental feita pelo ente federativo proponente, Estado ou Municípios, em ocasião oportunizada pela existência de projetos e recursos.

VERSÃO PRELIMINAR