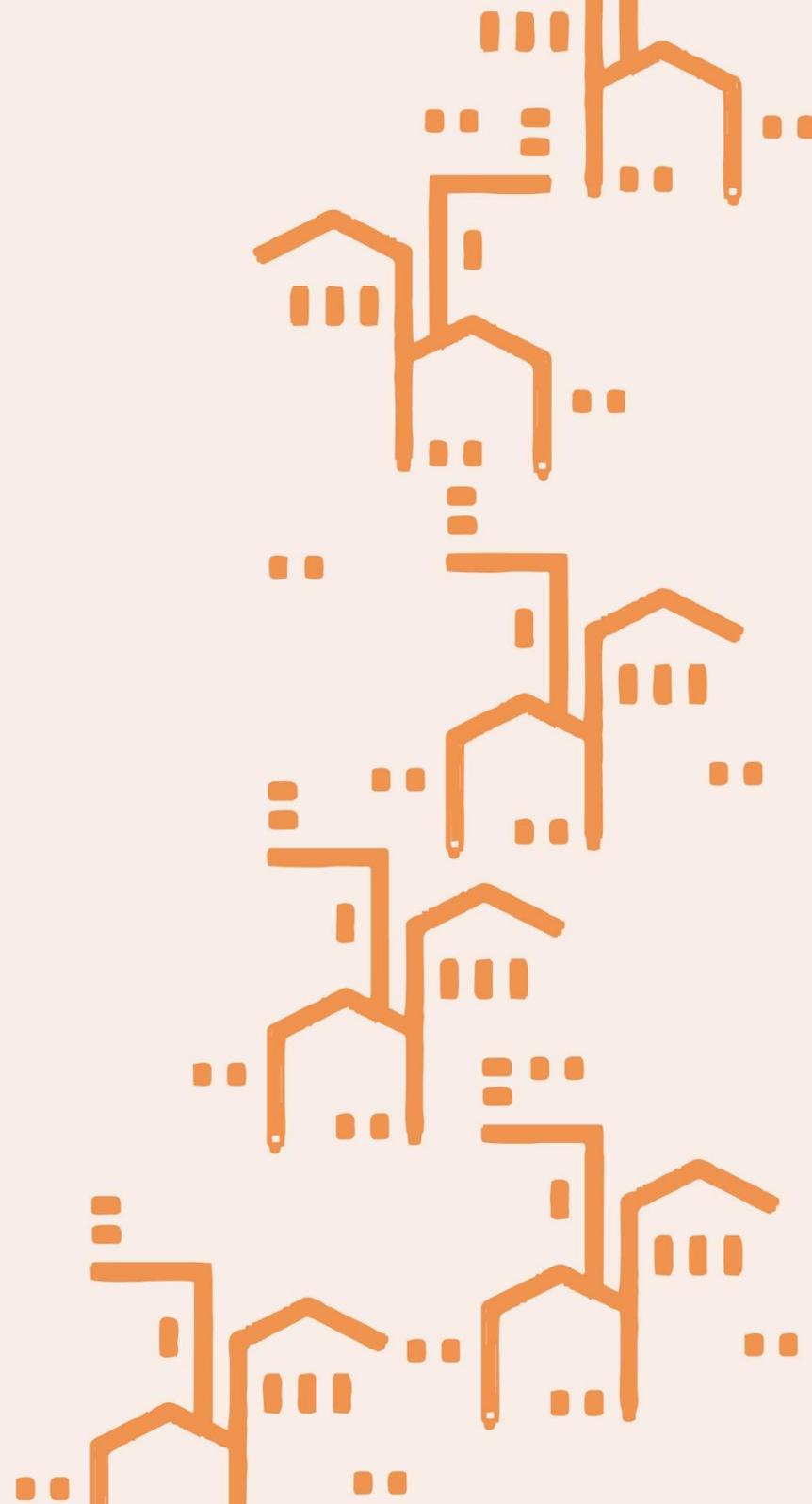


PMHIS RMBH

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



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

Gabriel Ferreira Menezes Guimaraes
Chefe de Gabinete

Clarice Gonçalves Santos do Vale
Núcleo de Assessoramento Técnico Especial

Charlston 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

RESUMO EXECUTIVO

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

Contrato de Prestação de Serviços N° 9389523

OUTUBRO/2024

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figuras

Figura 01: Funções Públicas de Interesse Comum.....	8
Figura 02: Etapas e Produtos do PMHIS-RMBH	10
Figura 03: Vetores de Expansão RMBH e Colar Metropolitano.....	13
Figura 04: Premissas e Diretrizes Estabelecidas.....	15
Figura 05: Síntese do Fluxo Metodológico de Elaboração do PMHIS-RMBH.....	16
Figura 06: Estrutura de elaboração e instancias de participação	16
Figura 07: Registro Fotográfico dos Fóruns e Oficinas Participativas.....	18
Figura 08: Fluxo Metodológico	19
Figura 09 Cronograma de Realização das Atividades da Etapa de Diagnostico ..	20
Figura 10: Hierarquias Urbanas e Rede de Cidades da RMBH segundo IBGE/REGIC (2018).....	22
Figura 11: Deslocamentos Intermunicipais – RMBH.....	24
Figura 12: PIB per Capita dos Municípios Metropolitanos e Colar Metropolitano.....	25
Figura 13: Famílias em Índice de Pobreza Multidimensional (P)	25
Figura 14: Variação da População (2010-2022) Associado ao Porte Populacional dos Municípios.....	27
Figura 15: Evolução das Áreas Urbanizadas (1990-2022).....	27
Figura 16: Problemas Habitacionais	32
Figura 17: Déficit Habitacional Total - FJP	34
Figura 18: Distribuição do Déficit Total Estimado nos Municípios Metropolitanos e Colar Metropolitano	35
Figura 19: Distribuição dos Núcleos Urbanos Informais nos Municípios.....	37
Figura 20: Estimativa para 2022 – Carência Edílica.....	39
Figura 21: Estimativa para Inadequação Edílica	39
Figura 22: Conflitos Fundiários Urbanos na RMBH e Colar Metropolitano	41
Figura 23: Municípios com Ocorrência de Desastres Hidrológicos e Meteorológicos.....	42
Figura 25: Mapeamento dos Municípios da RMBH e do Colar Metropolitano por Nível do IMVC.....	43
Figura 26: Populações Quilombolas e Indígenas.....	45
Figura 27: Produção De Unidades Habitacionais – Financiamento Público	51
Figura 28: ZEIS, ATHIS e Negócios de Impacto	52
Figura 29: Domicílios Não Ocupados por Setor Censitário	53
Figura 30: Municípios segundo Ocorrência em cada Grupo de Classificação	61
Figura 31: Síntese da Elaboração do Plano de Ação.....	63
Figura 32: Agentes Públicos e Privados	65
Figura 33: Áreas de Interesse Metropolitano de HIS	69
Figura 34: Estrutura do PMHIS-RMBH.....	80
Figura 35: Fluxo Metodológico da Elaboração do Plano de Ação.....	80
Figura 36: Execução do PMHIS-RMBH.....	95

Gráficos

Gráfico 01: Déficit Proporcional ao número de domicílios nos Estados e Regiões Metropolitanas.....	31
Gráfico 02: Composição do Déficit Habitacional.....	33
Gráfico 03: Evolução da População em Situação de Rua no Estado de Minas Gerais.....	45
Gráfico 04: Empreendimentos MCMV Previstos segundo Agente executor.....	51

Quadros

Quadro 01: Eixos Temáticos de Elaboração do Diagnóstico	21
Quadro 02: Expansão da Área Urbanizada e Crescimento Populacional	28
Quadro 03: Tendências Recentes do Uso e Ocupação do Solo Residencial	29
Quadro 04: Padrões e Características dos Núcleos Urbanos Informais	38
Quadro 05: Conflitos Fundiários por Obras e Intervenções.....	40
Quadro 06: Necessidades Habitacionais – Pesquisa Municípios	47
Quadro 08: Síntese Avaliativa dos dados disponibilizados pelo IBGE-MUNIC – RMBH	55
Quadro 09: Síntese Avaliativa dos dados disponibilizados pelo IBGE-MUNIC - COLAR.....	55
Quadro 10: Planilha Síntese – Instrumento de Pesquisa Gestores Públicos	57
Quadro 11: Variáveis Consideradas.....	60
Quadro 12: Classificação Geral dos Municípios RMBH e Colar Metropolitano ..	60
Quadro 13: Classificação dos Municípios Grupo 01 (G1).....	62
Quadro 14: Classificação dos Municípios Grupo 02 (G2).....	62
Quadro 15: Classificação dos Municípios Grupo 03 (G3).....	62
Quadro 16: Classificação dos Municípios Grupo 04 (G4).....	62
Quadro 17: Caracterização e Objetivos das Áreas de Interesse Habitacional....	70
Quadro 18: Linhas Programáticas do PMCMV de Produção Habitacional	73
Quadro 19: Salário-mínimo e Composição Familiar.....	74
Quadro 20: Síntese das Metas e Possibilidades de Financiamento	76
Quadro 21: Valores de Investimento Estimados	77
Quadro 22: Déficit Habitacional e Alternativas de Atendimento	78
Quadro 23: Inadequação Habitacional e Alternativas de Atendimento	79
Quadro 24: Temas e Linhas Prioritárias de Ação por Dimensões do PMHIS-RMBH... ..	81

Quadro 25: Diretrizes e Objetivos da Dimensão Território e Desenvolvimento	82
Quadro 26: Diretrizes e Objetivos da Dimensão Necessidades Habitacionais ...	83
Quadro 27: Diretrizes e Objetivos da Dimensão Institucional	85
Quadro 28: Programas, Projetos e Ações da Dimensão Território e Desenvolvimento	86
Quadro 29: Programas, Projetos e Ações da Dimensão Necessidades Habitacionais.....	88
Quadro 30: Programas, Projetos e Ações da Dimensão Institucional	91
Quadro 31: Programas e Fontes de Financiamento Federal	93
Quadro 32: Programas e Fontes de Financiamento Estadual.....	94
Quadro 33: Programas e Fontes de Financiamento Estadual.....	94

Tabelas

Tabela 01: Estimativa do Déficit dos Municípios da RMBH e Colar Metropolitano por Componentes	36
Tabela 02: Domicílios em NUI.....	37
Tabela 03: Demanda por Reassentamento por Município	47
Tabela 04: Empreendimentos MCMV Previstos X Déficit Estimado	51
Tabela 05: Recorte de Renda.....	73
Tabela 06: Rendimento per capita em salários-mínimos.....	74
Tabela 07: Distribuição do Déficit.....	74
Tabela 08: Inadequação por Carência em Infraestrutura segundo Rendimentos.....	75
Tabela 09: Inadequação por Carência da Moradia segundo Rendimento	75

SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO	7
1.1 Princípios Orientadores do PMHIS-RMBH.....	9
2 OBJETIVOS E ABRANGÊNCIA DO PMHIS-RMBH	11
3 O PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PMHIS-RMBH	14
3.1 Premissas, Diretrizes e Estruturas.....	14
3.2 Principais Instrumentos e Instâncias da Participação.....	17
4 DIAGNÓSTICO HABITACIONAL	19
4.1 Eixo 1 - Contexto Territorial e Socioeconômico.....	22
4.1.1. Dinâmica Metropolitana: Desenvolvimento Regional e Diversidade Socioespacial.....	22
4.1.2. Tendências Recentes: Dinâmica Demográfica, Expansão da Urbanização e Vetores de Crescimento da HIS.....	26
4.1.3. Desafios e Pautas Potenciais do Eixo 1	30
4.2 Eixo 2 - As Necessidades Habitacionais.....	31
4.2.1. As Necessidades Habitacionais Segundo Dados Oficiais - FJP	31
4.2.2. A Atualização das Necessidades Habitacionais.....	34
Déficit Habitacional Estimado para 2022	34
Inadequação Habitacional	36
4.2.3. Demandas Especiais	40
Conflitos Fundiários e Territoriais:.....	40
Riscos e Desastres	41
Comunidades Tradicionais e População de Rua.....	44
4.2.4. Necessidades Habitacionais Segundo Gestores Municipais	46
4.2.5. Desafios e Pautas Potenciais do Eixo 2	48
4.3 Eixo 3 - Produção da HIS.....	50
4.3.1 Os Dados da Produção da HIS	50
4.3.2. Desafios e Pautas Potenciais para o Eixo 3	53
4.4 Eixo 4 - Institucional	54
4.4.1. Avaliação segundo os dados do IBGE/MUNIC	54
4.4.2. A Pesquisa Junto aos Gestores Municipais	56
4.4.3. Desafios e Pautas Potenciais do Eixo 4	57
4.5 Classificação dos Municípios	59
5 DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA AÇÃO	63
5.1 Estratégia Institucional do PMHIS-RMBH	63
5.1.1. O Papel da Agência RMBH no PMHIS-RMBH	63
5.1.2. Agentes e Parcerias para o PMHIS-RMBH.....	65
5.2. Arranjos Interfederativos para o PMHIS-RMBH	67
5.3. Estratégia Territorial do PMHIS-RMBH	68
5.3.1. Cenários de Atendimento da Demanda Habitacional	71
5.3.2. Metas Físicas, Financeiras e Horizonte Temporal para o Atendimento das Necessidades Habitacionais	76
5.3.3. Alternativas para o atendimento	78
5.4. Plano de Ação	80
5.4.1. Estrutura do Plano de Ação do PMHIS-RMBH	80
5.4.2. Escopo Estratégico: Linhas de Ação, Diretrizes e Objetivos do PMHIS-RMBH80	
Linhas Prioritárias.....	81
Diretrizes e Objetivos	81
5.4.3. Escopo Operacional: Programas Projetos e Ações	86
5.4.4. Modalidades de Financiamento	93
5.4.5 Indicadores para a Gestão e Monitoramento	95
Monitoramento:.....	95
Avaliação	95
Controle.....	96
5.5. Considerações Finais	97
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....	99
TERMOS E DEFINIÇÕES.....	101
REFERÊNCIAS.....	104

1 APRESENTAÇÃO

Morar é uma necessidade humana reconhecida como um direito fundamental a ser garantido pelo Estado brasileiro (Brasil, 1988), por meio das suas políticas públicas. De modo geral, no Brasil, acessam a moradia adequada aqueles que detêm os recursos financeiros necessários para provê-la (comprar, construir, reformar). Ficam à margem deste processo as populações de baixa renda que acabam ou dependendo do acesso por meio das políticas e financiamento público, ou ocupando lugares inadequados e periféricos para sanar a sua necessidade de morar. Isso culmina na materialização das desigualdades sociais no tecido urbano e reforça a importância do acesso à terra urbanizada como um dos componentes de grande relevância para garantir o acesso a moradia adequada. A valorização da terra, por sua vez, é um processo inerente à própria urbanização das cidades, o que acaba por induzir a formação e aumento desses territórios de urbanização precária, retroalimentando os processos de exclusão do acesso à moradia adequada, especialmente no que tange às populações vulneráveis.

Pensar a moradia digna é pensar o direito de acesso à cidade. A relação moradia-cidade demarca o necessário diálogo entre a política habitacional e a política urbana e regional. Essa relação, moradia-cidade, é reconhecida pelos tratados e acordos internacionais que definem o conceito de moradia adequada, incluindo no seu escopo a localização, proteção, adequação cultural, segurança jurídica e acesso a serviços, equipamentos e infraestrutura.

O desenvolvimento urbano que seja inclusivo, seguro, resiliente e alinhado aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - ODS, constitui

propósito primordial no acesso à moradia adequada, o qual demanda a colaboração e a coordenação entre diferentes esferas governamentais, setores da sociedade civil e comunidades locais.

A elaboração do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte e Colar Metropolitano (PMHIS-RMBH) está inserida no contexto de formulação das políticas setoriais e definição de diretrizes orientadoras que institucionalizam o planejamento das Funções Públicas de Interesse Comum, atendendo ao estabelecido na Constituição Estadual e mais recentemente no Estatuto das Metrôpoles.

O Art. 6º do Estatuto da Metrópole institui os princípios que regem as regiões metropolitanas: (i) prevalência do interesse comum sobre o local; (ii) compartilhamento de responsabilidades e de gestão para a promoção do desenvolvimento urbano integrado; (iii) autonomia dos entes da Federação; (iv) observância das peculiaridades regionais e locais; (v) gestão democrática da cidade; (vi) efetividade no uso dos recursos públicos; (vii) busca do desenvolvimento sustentável (Brasil, 2015).

A referida lei estabeleceu diretrizes para a gestão e o desenvolvimento das áreas urbanas metropolitanas, reconhecendo a relevância da articulação entre os distintos entes federativos na elaboração e execução de políticas públicas setoriais, contemplando as temáticas do desenvolvimento territorial como a habitação, o ordenamento do uso e ocupação do solo, os serviços públicos e as infraestruturas de interesse comum.

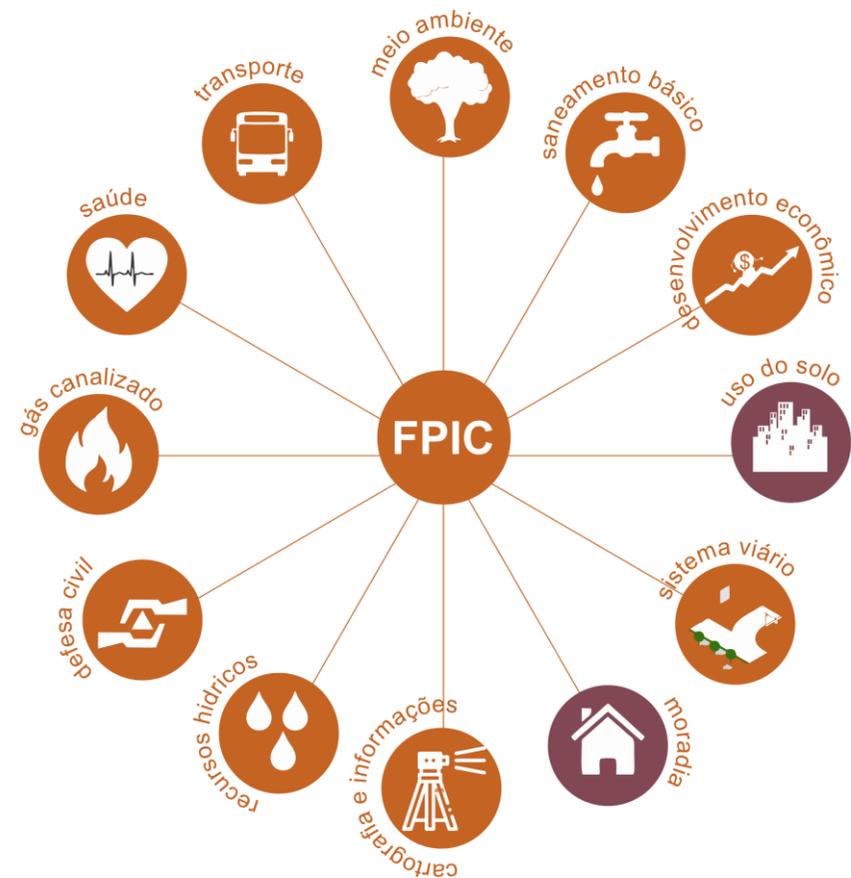
As Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs) consistem em políticas públicas ou ações nelas inseridas cuja execução por um único município se mostra inviável ou causa impacto em municípios adjacentes. A gestão das

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.

O Estatuto da Metrôpole - Lei Federal nº 13.089 de 12 de janeiro de 2015 – estabelece no Art. 2º, II, o conceito de função pública de interesse comum – FPICs: “política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes”. A Lei Complementar Estadual nº 89, de 12 de janeiro de 2006, rege a governança interfederativa na RMBH propôs 12 FPICs para a metrôpole, divididas em temáticas integradoras na proposta de atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDUI. As políticas habitacional e de uso do solo são centrais na elaboração do PMHIS-RMBH gestão do desenvolvimento territorial sustentável.

O Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social, realizado pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, em parceria com a Secretaria de Desenvolvimento Social (SEDESE), é um documento referencial para o ordenamento da questão habitacional metropolitana que estabelece diretrizes para atuação da Agência RMBH e órgãos estaduais que implementam as ações relacionadas, e arranjos federativos correspondentes. Contempla o diagnóstico habitacional metropolitano, identificando principais questões a serem enfrentadas no âmbito da gestão regional e dos seus municípios incluindo o colar metropolitano, e estabelece as estratégias de enfrentamento do cenário analisado.

Figura 01: Funções Públicas de Interesse Comum



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Adaptado por Latus Consultoria

Com a estruturação do PMHIS-RMBH, objetiva-se fornecer subsídios para a integração das políticas e ações habitacionais realizadas no âmbito estadual, promover a gestão interfederativa das questões habitacionais de interesse comum e orientar para o desenvolvimento dos Planos Municipais Habitacionais de Interesse Social e demais ferramentas de planejamento e gestão do setor urbano-habitacional junto aos municípios metropolitanos. Sua

elaboração foi pautada pelos princípios estabelecidos no âmbito da Política Nacional de Habitação – PNH e os estabelecidos pelo Estatuto da Metrópole.

1.1 Princípios Orientadores do PMHIS-RMBH

Como princípios orientadores do PMHIS-RMBH, retoma-se os princípios estabelecidos e consagrados na Política Nacional de Habitação (PNH) e os princípios que orientam a gestão metropolitana, dada pelo Estatuto da Metrópole.

- 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

Este documento apresenta o Resumo Executivo do processo de desenvolvimento do PMHIS-RMBH e seus resultados, com ênfase nas informações mais relevantes para o adequado entendimento e diagnóstico do setor habitacional e das proposições que constam do Plano de Ação. Trata-se de documento síntese, recomendando-se a leitura dos conteúdos desenvolvidos em cada etapa. Os produtos completos do PMHIS-RMBH estão disponíveis no site da Agência RMBH, conforme ilustra a Figura 02 e descrito a seguir.

A primeira etapa estabeleceu as estruturas, as instâncias participativas e de elaboração do Plano, e os procedimentos necessários à realização das etapas subsequentes, resultando no Produto 01 – Plano de Trabalho.

Na etapa 2 foi elaborado o diagnóstico habitacional da RMBH e Colar Metropolitano resultando em dois produtos: o documento do Diagnóstico Habitacional – Produto 02a – e o relato da oficina participativa – Produto 02b.

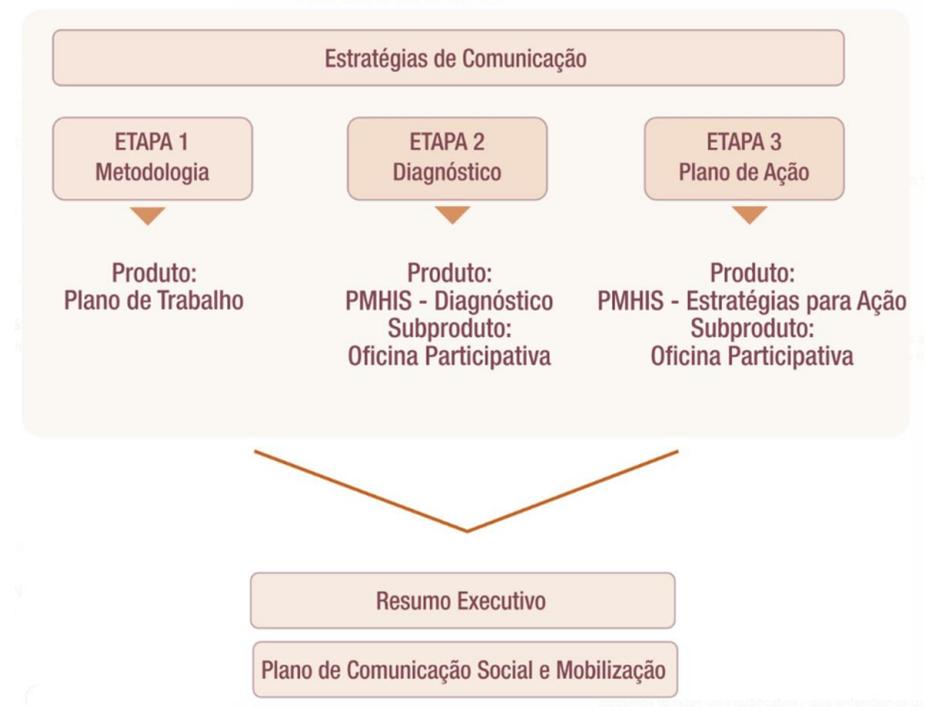
A etapa 3 estabelece o escopo estratégico e operacional do PMHIS-RMBH, onde são definidas as estratégias de ação, prioridades, programas e metas para enfrentamento do cenário identificado no diagnóstico e consolida o Produto 03a. Acompanha o relatório de registro da oficina participativa - Produto 03b.

Perpassa todo o trabalho, o planejamento e execução das ações de mobilização e comunicação da sociedade durante a elaboração do PMHIS-RMBH e para sua implementação, que ficam registradas no Produto 04 Plano de Comunicação Social e Mobilização (Produto 4a e Produto 4b).

Ao final, este Resumo Executivo consolida na forma de síntese os principais conteúdos das três etapas de elaboração do PMHIS – RMBH e corresponde ao Produto 05.

As figuras que ilustram os mapeamentos realizados estão disponibilizadas com maior detalhamento, no documento denominado “Apêndice” que acompanha o Diagnóstico Habitacional podendo ser consultadas no site da Agência RMBH.

Figura 02: Etapas e Produtos do PMHIS-RMBH



Fonte: Agência RMBH, 2024. Adaptado por Latus Consultoria

2 OBJETIVOS E ABRANGÊNCIA DO PMHIS-RMBH

A elaboração do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte e Colar Metropolitano (PMHIS-RMBH) se insere no contexto de planejamento setorial das FPICs e atende ao estabelecido pela legislação estadual vigente que institui os instrumentos do planejamento metropolitano e pelo Estatuto das Metrôpoles. Foi elaborado em conformidade com a Política Nacional de Habitação (PNH) vigente, atendendo às disposições da Lei Federal nº 11.124, de 2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

O SNHIS estabelece a necessidade de atuação integrada das três esferas de governo na política habitacional, determinando para os Estados a função articuladora das ações habitacionais no território:

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. (art. 17º da Lei Federal nº 11.124/2005, Brasil, 2005).

Note-se que a lei federal refere-se à necessária articulação da HIS com os planos de desenvolvimento regional e demais planos setoriais como atribuição do estado. Sendo a moradia um dos condutores principais da

produção do espaço metropolitano, é fundamental que esta abordagem do planejamento metropolitano seja fortalecida.

Articulada à Política Estadual o PMHIS - RMBH deve atuar 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 territorial regional estabelecidas no âmbito do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDUI. A integração do planejamento da questão habitacional com os demais temas do desenvolvimento territorial está no cerne dos propósitos do PMHIS-RMBH. O Edital da Concorrência 01/2022, dentro desta concepção, detalha objetivos gerais e específicos que balizam a metodologia proposta e a abrangência do Plano Metropolitano. (MINAS GERAIS, Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, 2022, pp. 21-22).

De forma geral, o PMHIS-RMBH visa analisar as necessidades habitacionais na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e Colar Metropolitano. Seu objetivo principal é estabelecer novas condições de gestão da política habitacional metropolitana, indicando direções inovadoras que contribuam para a redução significativa das necessidades habitacionais presentes e futuras dos municípios metropolitanos. Com o propósito de integrar políticas, capacidade técnica e o financiamento governamental, bem como articular agentes públicos, privados e sociais que atuam na provisão da HIS e na produção do espaço urbano, o Plano aponta prioridades habitacionais,

identificando o interesse comum e consequentes demandas para o fortalecimento da gestão interfederativa.

Os objetivos específicos incluem definir linhas de ação prioritárias para a produção de moradias, melhorias em habitações precárias e urbanização de áreas ocupadas espontaneamente, integrar políticas urbanas na RMBH, estabelecer diretrizes de governança interfederativa, levantar dados habitacionais metropolitanos para subsidiar o planejamento urbano e para subsidiar ações de Regularização Fundiária Urbana, criar um sistema de cadastro único para demanda habitacional na região e propor um plano de comunicação e mobilização social para difundir informações sobre a implementação do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social (PMHIS-RMBH).

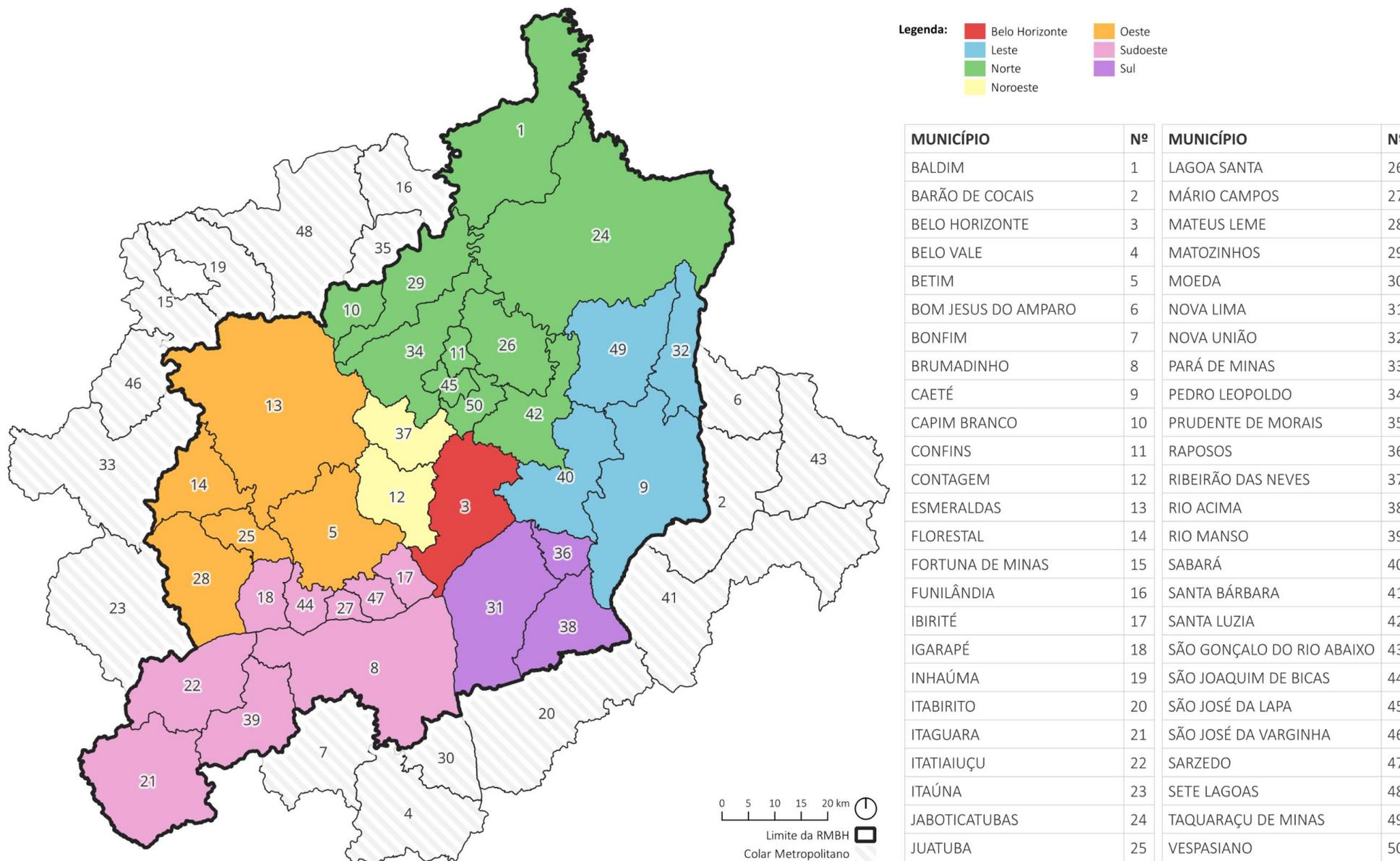
O Plano contempla propostas que auxiliam na capacitação institucional interfederativa e dos municípios, estabelece diretrizes e metas estratégicas para a política habitacional metropolitana e classifica os municípios por meio de instrumento que, adotando critérios multissetoriais, permite a identificação de grupos de demanda. Ainda, o Plano propõe programas e projetos de ação regional prioritários para fomentar um desenvolvimento habitacional

adequado e contribuir para o enfrentamento das necessidades habitacionais da região pelos municípios, com ênfase em iniciativas associadas entre setor público, privado e social. Promove uma visão regionalizada do tema e busca fortalecer a sinergia e a ação articulada dos municípios, melhorando a capacidade de gestão e de avaliação das ações públicas de enfrentamento dos problemas.

A etapa de diagnóstico produziu informações nas escalas da região metropolitana, da divisão territorial metropolitana indicada pela Agência RMBH para este Plano (vetores), e na escala dos municípios, incluindo o Colar Metropolitano.

Na fase propositiva, estabeleceu estratégias orientadoras voltadas para o território e municípios metropolitanos. Embora o Plano de Ação não contemple os municípios do Colar Metropolitano (por competência estabelecida na normativa legal), considera-se relevante sua contribuição para estes municípios como orientação na elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social - PLHIS, e pelo conjunto de dados sistematizados, que auxiliam na elaboração dos diagnósticos habitacionais municipais.

Figura 03: Vetores de Expansão RMBH e Colar Metropolitano.



Fonte: Agência RMBH, 2024. Elaborado por Latus Consultoria.

3 O PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO PMHIS-RMBH

3.1 Premissas, Diretrizes e Estruturas

O PMHIS-RMBH foi desenvolvido em atendimento às demandas aprovadas pelo Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano – CDDM-RMBH durante o período de agosto de 2023 a outubro de 2024, sob a coordenação da Agência RMBH, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano. Com a finalidade de garantir o interesse comum no enfrentamento das necessidades habitacionais da RMBH, consolida-se como instrumento que efetiva o instruído pela política nacional de habitação, orientando a implementação das políticas habitacionais do estado e dos municípios, em sintonia com os objetivos do planejamento do desenvolvimento da região. Trata-se de conferir às ações habitacionais realizadas no âmbito do território metropolitano um caráter mais estratégico, vinculando-as às políticas e diretrizes do desenvolvimento territorial estabelecidas para a região pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) e demais planos setoriais.

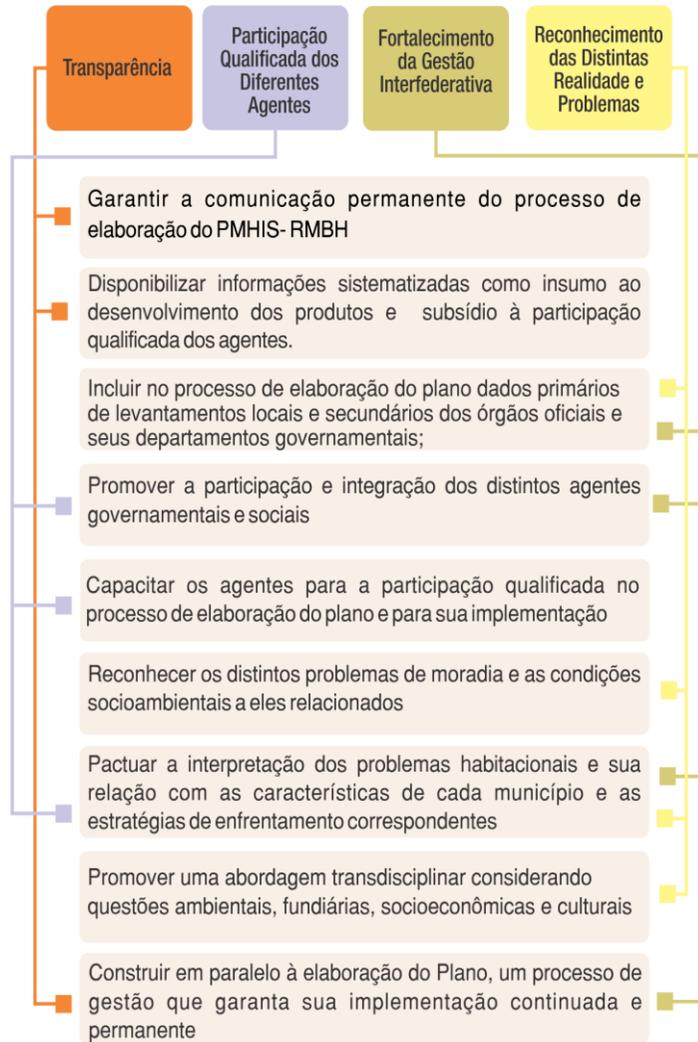
Neste contexto, a metodologia estabelecida para a elaboração do PMHIS-RMBH pela Latus Consultoria teve como princípio a mobilização dos agentes - públicos, privados e sociais - que implementam as ações relacionadas ao tema habitacional no âmbito estadual e dos municípios.

Do ponto de vista geral, o desenvolvimento do trabalho foi estruturado a partir de 4 premissas orientadoras em torno das quais foram estabelecidas as diretrizes metodológicas, quais sejam:

- a transparência;
- a participação dos distintos agentes;
- o fortalecimento da gestão interfederativa;
- o reconhecimento das distintas realidades e problemas de moradia que atingem os municípios da área de abrangência do plano.

A Figura 04 relaciona as premissas e diretrizes metodológicas adotadas na elaboração do PMHIS-RMBH.

Figura 04: Premissas e Diretrizes Estabelecidas



Fonte: Agência RMBH, 2024. Adaptado por Latus Consultoria .

A transparência na construção de uma política pública deve ser efetivada através de um amplo e permanente processo de comunicação, de forma a viabilizar o acesso de todos os agentes às informações, análises e propostas. Comunicação esta que também tem o papel de capacitar, fomentar e viabilizar a participação qualificada dos diversos agentes. Por se tratar de um plano com abrangência regional, o fortalecimento da gestão interfederativa é uma necessidade. Reforça-se, neste campo, o plano enquanto um pacto e, para isto, seu processo de elaboração deve buscar o engajamento dos municípios. A adesão municipal ao plano regional é uma meta a ser fortalecida em um ambiente onde a autonomia municipal é garantida no pacto federativo constitucional. Por fim, o reconhecimento das distintas realidades e problemas de moradia torna-se uma exigência, tendo em vista a diversidade existente na área de abrangência do PMHIS-RMBH: 34 municípios que compõem a Região Metropolitana e os 16 municípios que compõem o Colar Metropolitano.¹

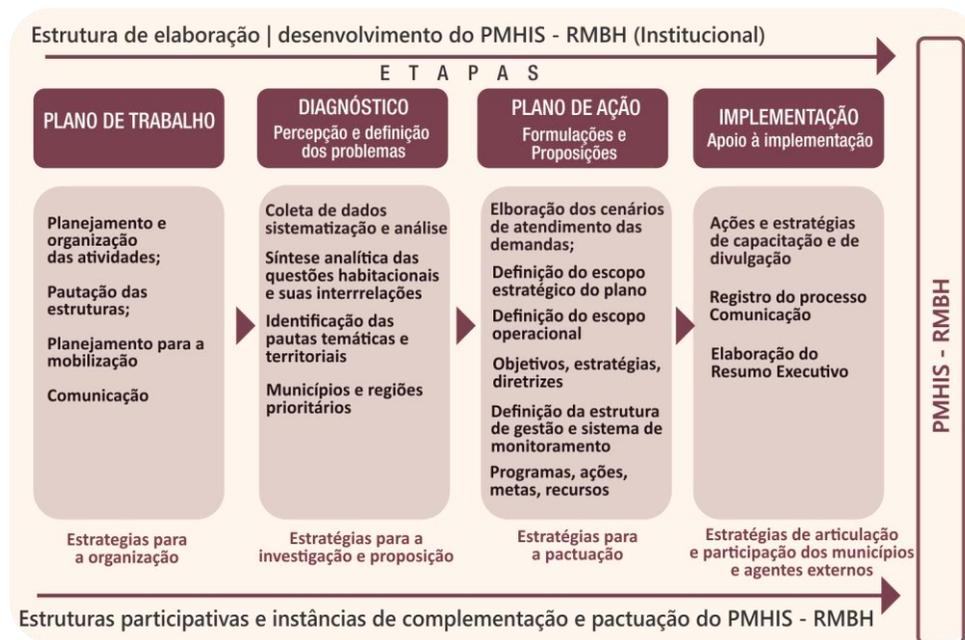
Atendendo ao Termo de Referência do contrato e às recomendações do SNHIS orientadoras da elaboração dos Planos Habitacionais, o trabalho foi realizado em 4 etapas sequenciais. Para cada etapa, foram definidas estratégias metodológicas diferenciadas levando em conta os distintos momentos do processo de planejamento e sua finalidade. A primeira etapa faz a organização do trabalho; seguida pela etapa de diagnóstico que identifica problemas e pautas prioritárias para a intervenção; a terceira etapa prospecta cenários, fórmula e pactua proposições; e a quarta etapa define

¹ A fase de diagnóstico do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social considerou os municípios que compõem a Região Metropolitana de Belo Horizonte e seu

Colar Metropolitano. Já a etapa de diretrizes estratégicas para ação considerou mais especificamente os municípios que compõem a Região Metropolitana de Belo Horizonte.

procedimentos e ferramentas que podem contribuir na execução do PMHIS-RMBH.

Figura 05: Síntese do Fluxo Metodológico de Elaboração do PMHIS-RMBH



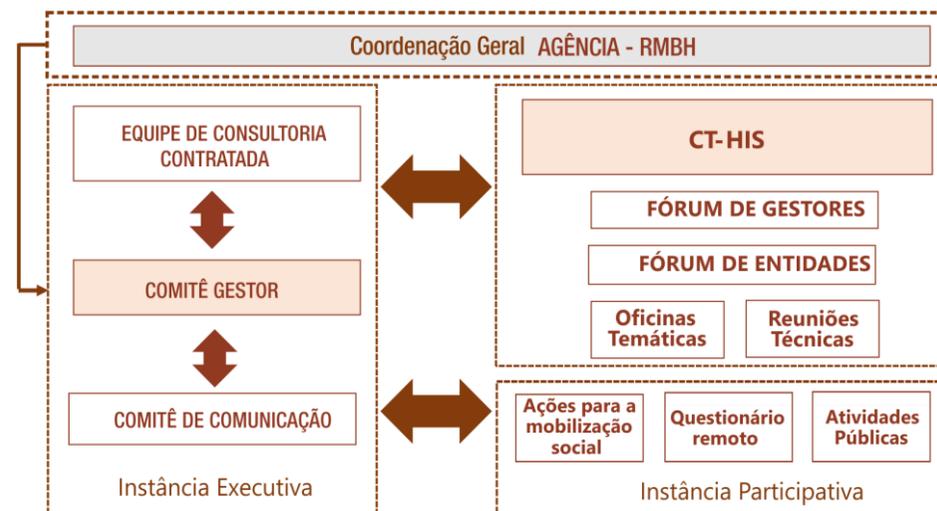
Fonte: Agência RMBH, 2024. Elaborado por Latus Consultoria.

Em atendimento às premissas e diretrizes apresentadas, definiram-se as estruturas e as instâncias de participação para a elaboração do plano. Na definição das estruturas propostas para a realização do trabalho foi dado destaque às instâncias e instrumentos que consolidaram a participação dos distintos agentes, garantindo a legitimidade das decisões tomadas e contribuindo para o fortalecimento da gestão interfederativa. Em linhas gerais, foram propostas duas instâncias institucionais, sendo uma responsável pela execução dos trabalhos - envolvendo a Latus Consultoria, a Agência RMBH e o

Comitê Gestor, e a outra para promover a participação dos municípios e demais agentes institucionais, da sociedade civil organizada e movimentos sociais. Para tanto, foi criado o Fórum de Gestores, onde participam agentes da administração municipal e o Fórum de Entidades, instância de participação dos demais agentes da sociedade civil organizada, agentes sociais e outras instituições. Esse processo de debate com os demais agentes se deu por meio das Reuniões Temáticas e Oficinas Participativas.

O detalhamento completo das instancias propostas consta do relatório do Produto 01- Plano de Trabalho.

Figura 06: Estrutura de elaboração e instancias de participação



Fonte: Agência RMBH, 2023. Elaborado por Latus Consultoria.

3.2 Principais Instrumentos e Instâncias da Participação

Realizado no dia 14 de dezembro de 2023, o *Fórum dos Gestores* foi a primeira atividade das reuniões institucionais. Estruturado em dois momentos: o primeiro teve como objetivo sensibilizar e mobilizar os gestores públicos para o processo de elaboração do PMHIS-RMBH; o segundo momento teve como objetivo aprofundar o método de coleta de dados junto aos municípios e o instrumento utilizado para a coleta de dados.

Também no dia 14 de dezembro de 2023, ocorreu, no turno da tarde, o *Fórum de Entidades*, atividade voltada para Entidades da sociedade civil que atuam na RMBH e Colar Metropolitano com o objetivo de sensibilizar e mobilizar esses grupos para o processo de elaboração do PMHIS-RMBH. O segundo momento teve por objetivo a troca de saberes e a construção coletiva do quadro de desafios, potencialidades e expectativas com a política de habitação de interesse social a ser proposta pelo PMHIS-RMBH. O terceiro momento teve como objetivo debater e instruir quanto ao método de coleta de dados – as oficinas temáticas.

Entre os dias 5 e 8 de março de 2024, foram realizadas as *Oficinas Temáticas*. Previstas como atividades de coleta de dados quantitativos e qualitativos, em diálogo com atores institucionais e sociais vinculados à política habitacional nas diferentes escalas: estadual, regional e municipal. As Oficinas Temáticas foram atividades virtuais organizadas por temas identificados pela Agência RMBH, Latus Consultoria e Fórum de Entidades como importantes no desenho do PMHIS-RMBH: (i) Conflitos Fundiários; (ii) Mudanças Climáticas e

Desastres; (iii) Produção Habitacional Privada; (iv) Produção Habitacional Social; (v) População em Situação de Rua.

Para a *Pesquisa junto aos Gestores Municipais* foi disponibilizado um questionário por meio remoto. O objetivo principal foi buscar uma caracterização mais direta dos municípios em relação ao quadro de necessidades, demandas e ofertas habitacionais, bem como sobre as capacidades institucionais e sociais para a operacionalização da política habitacional. No dia 16 de janeiro de 2024, foi realizado o evento de apresentação do formulário do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PMHIS-RMBH) aos municípios da região. Esse evento teve como objetivo compartilhar informações importantes sobre o formulário e fornecer orientações visando garantir uma compreensão do processo de preenchimento. As manifestações foram registradas de modo a preservar a integridade dos seus conteúdos. O período para aplicação da pesquisa junto aos municípios da RMBH e Colar Metropolitano foi de 20 de dezembro de 2023 a 30 de janeiro de 2024. A atividade contou com a participação de 32% dos municípios envolvidos na região (13 entre os 34 municípios da RMBH e apenas 03 entre os 16 do Colar Metropolitano), que responderam 84 questões divididas em seis seções: (i) dados de identificação; (ii) quadro das necessidades habitacionais no município; (iii) produção e oferta habitacional no município, (iv) capacidade institucional e social, (v) diálogos com outras políticas públicas e (vi) contribuições finais. A participação das prefeituras municipais na pesquisa foi considerada positiva, representando um recorte da leitura da situação

existente e expectativas locais dos gestores que trouxeram importantes contribuições para o desenvolvimento do trabalho.

As *Atividades Públicas* foram realizadas no final de cada etapa – Diagnóstico e Diretrizes Estratégicas para a Ação – como estratégia de apresentar e divulgar o resultado da etapa e coletar as contribuições da sociedade.

As principais contribuições do processo participativo constam neste resumo executivo, integrando os conteúdos do diagnóstico e do plano de ação, e estão apresentadas, na integralidade, nos relatórios específicos disponibilizados no site da Agência RMBH.

No total, considerando o conjunto das atividades participativas realizadas, foram registradas 682 participações, conforme constante dos documentos que registram cada atividade.

Figura 07: Registro Fotográfico dos Fóruns e Oficinas Participativas



4 DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O Diagnóstico Habitacional do PMHIS-RMBH sistematizou dados e informações nas escalas municipal e regional, complementou análises e promoveu debates junto aos agentes estaduais, municipais e sociedade com a finalidade de identificar as pautas prioritárias para o enfrentamento dos problemas habitacionais da RMBH e Colar Metropolitano e os territórios onde deve predominar o interesse comum.

Desenvolvido no período de novembro de 2023 a junho de 2024, realizou a sistematização de dados secundários institucionais relevantes para a compreensão do quadro histórico da questão habitacional metropolitana e sua atualização, e promoveu as atividades participativas previstas na metodologia de forma a complementar informações e fazer o debate para captar a percepção dos distintos agentes sobre problemas e potencialidades existentes, seguindo o fluxo metodológico e cronograma expresso nas figuras seguintes.

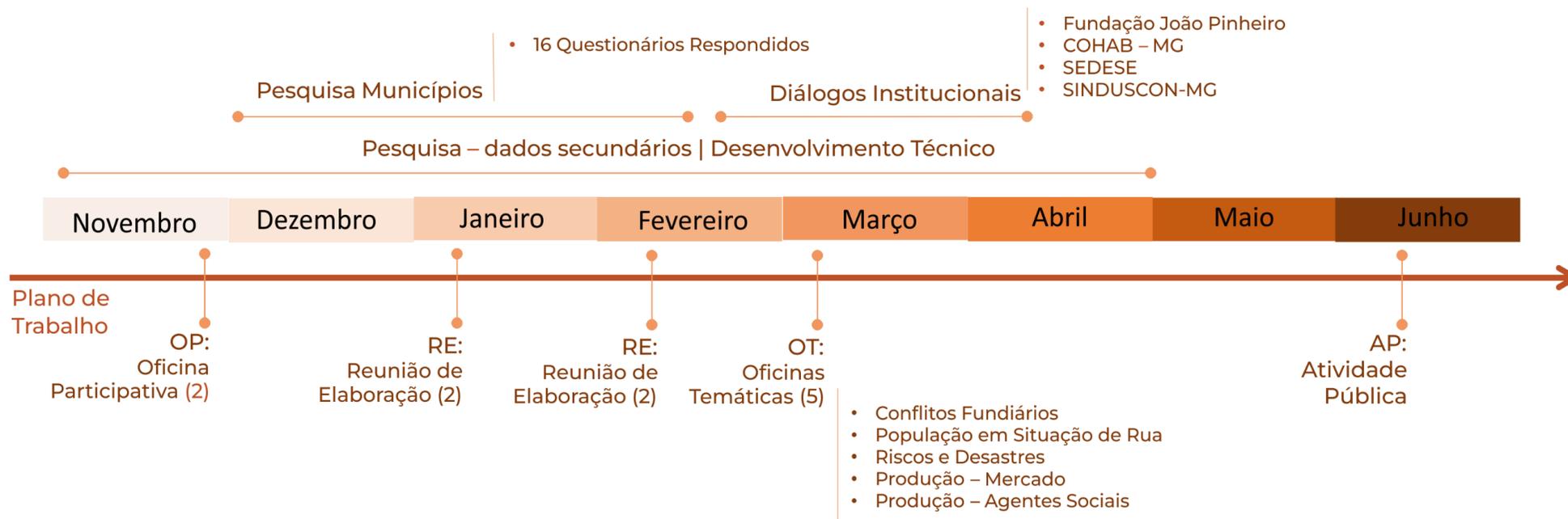
Cabe registrar que, durante o período de elaboração do diagnóstico, poucos dados do Censo de 2022 haviam sido publicados, dificultando a obtenção das informações atualizadas usualmente utilizadas nos diagnósticos habitacionais e suas projeções – como o quadro das necessidades habitacionais publicado pela Fundação João Pinheiro (FJP), a caracterização territorial segundo critérios de renda, informações dos domicílios rurais, entre outros. Assim, utilizaram-se de estratégias metodológicas para a construção de cenários quantitativos atualizados que devem ser tomados apenas como referência até a publicação oficial pelos órgãos competentes.

Figura 08: Fluxo Metodológico



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Figura 09 Cronograma de Realização das Atividades da Etapa de Diagnostico



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

A fim de estruturar os conteúdos mínimos para fins de coleta e análise de dados, foram estabelecidos previamente 04 (quatro) Eixos Temáticos, em torno dos quais foram organizadas as pautas propostas pelo Termo de Referência, e outras identificadas como necessárias para a abordagem transdisciplinar da temática, contemplando aspectos sociais, econômicos e ambientais do desenvolvimento territorial e sua gestão.

Cada eixo foi objeto de uma análise setorial crítica que identificou temas e questões prioritárias (desafios e potenciais), auxiliando na compreensão e caracterização da diversidade socioterritorial, econômica e de gestão institucional dos municípios que compõem a RMBH e o Colar Metropolitano, e suas necessidades habitacionais. Ao final, foi elaborada a leitura de síntese inter-relacionada dos temas identificados e apontados como prioritários no enfrentamento do cenário analisado.

A elaboração de uma matriz multicritérios que classifica e hierarquiza os municípios contribui para a leitura transversal e integrada das distintas temáticas elencando os municípios segundo prioridade de intervenção, orientando a elaboração do Plano de Ação. A matriz elaborada se constitui em instrumento do planejamento das ações da política habitacional e para a projeção e distribuição dos recursos necessários para o enfrentamento dos problemas habitacionais.

Nesse Resumo Executivo são apresentados para cada eixo temático as pautas priorizadas, alguns dados que contribuem para a problematização destas pautas e possíveis encaminhamentos ou potencialidades para intervenção. Também são apresentados os grupos de municípios que resultaram da matriz multicritérios.

Quadro 01: Eixos Temáticos de Elaboração do Diagnóstico

Eixos Temáticos	Conteúdos mínimos
EIXO DE ANÁLISE 1: Contexto Socioeconômico e Territorial	<ul style="list-style-type: none"> Caracterização da RMBH com relação à evolução urbana e histórico habitacional; Caracterização da dinâmica territorial e do mercado imobiliário na RMBH; Caracterização econômica e demográfica regionais, com dados por município e diagnóstico metropolitano, com projeção demográfica para os períodos de 10, 20 e 30 anos; Análise urbanística da RMBH + Colar Metropolitano quanto às redes de infraestrutura, mobilidade, acessibilidade e acesso aos serviços públicos.
EIXO DE ANÁLISE 2: Demandas Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> Análise e projeção do déficit habitacional da RMBH e do Colar Metropolitano, incluindo inadequação de domicílios, e delimitação de assentamentos precários na RMBH e no Colar Metropolitano; Levantamento e mapeamento dos Núcleos Urbanos Informais para fins de Regularização Fundiária Urbana (Reurb); Mapeamento das áreas de risco como componente da demanda por infraestrutura urbana e produção habitacional; Identificação das demandas especiais dos grupos envolvidos em conflitos socioambientais e fundiários e demandas provenientes de obras públicas estruturantes relativas a saneamento ou sistema viário; Identificação da população em situação de rua e suas dinâmicas de deslocamento territorial, comunidades tradicionais e população cigana residentes na RMBH e Colar Metropolitano.
EIXO DE ANÁLISE 3: Produção e Oferta Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> Caracterização da oferta habitacional por meio do estudo de: áreas vazias, edificações desocupadas e domicílios vagos passíveis de destinação para a habitação de interesse social; Identificação dos resultados esperados da produção habitacional pública e privada destinada à população de baixa renda; Identificação de planos e ações habitacionais financiados ou executados diretamente pelas administrações locais, pelos demais entes federativos ou outros; Identificação da elaboração atual de projetos em andamento para produção de HIS.
EIXO DE ANÁLISE 4: Gestão Habitacional e Capacidades Institucionais e Sociais	<ul style="list-style-type: none"> Caracterização da política habitacional e condições institucionais dos municípios metropolitanos e do Colar Metropolitano; Análise dos instrumentos legais existentes nas esferas de governo, relatando a sua eficácia e apontando as adequações necessárias à realidade da RMBH e Colar Metropolitano; Análise da capacidade municipal de gestão do solo visando a oferta de terra urbanizada.

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

4.1 Eixo 1 - Contexto Territorial e Socioeconômico

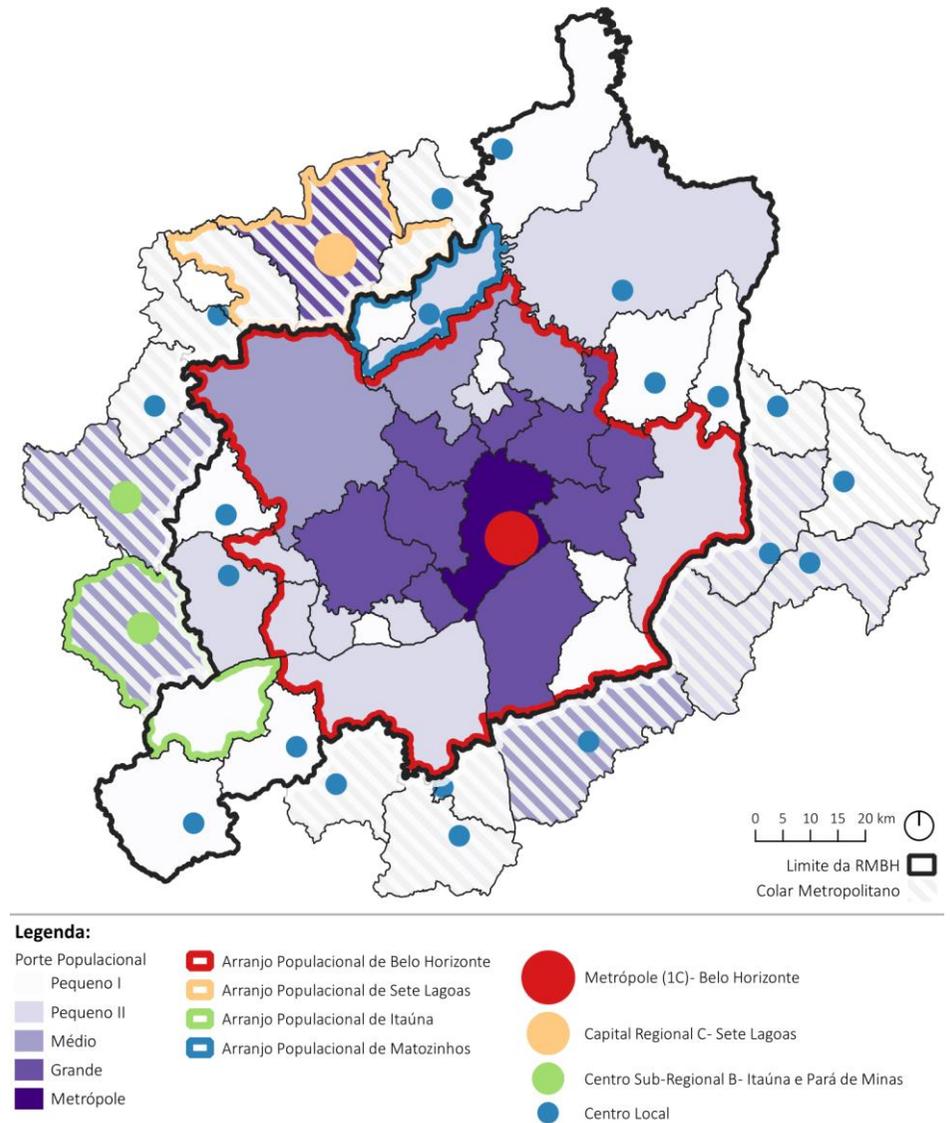
Dos aspectos analisados no Eixo 1, duas questões emergem como prioritárias, considerado o impacto para as pautas da HIS. A primeira relaciona desenvolvimento com a diversidade socioespacial que caracteriza a RMBH e o Colar metropolitano; a segunda traz as referências para reconhecer tendências recentes da expansão urbana e do uso e ocupação do solo relacionado à moradia.

4.1.1. Dinâmica Metropolitana: Desenvolvimento Regional e Diversidade Socioespacial

A Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) compreende 34 municípios, abrigando uma população com mais de cinco milhões de habitantes. É a terceira maior aglomeração do Brasil. O município de Belo Horizonte é o mais populoso, com mais de dois milhões de residentes. Formada por municípios de diversificados portes populacionais, a região caracteriza-se pela centralidade exercida por BH e sua extensão na direção oeste – a conurbação de Contagem e Betim. Juntos, os 3 municípios concentram: 65% da população; 71% do PIB regional e 82% dos empregos formais. A oferta de equipamentos e serviços, públicos e privados, e a maior diversificação das atividades contribuem para a polarização exercida pela capital e esses 2 municípios (Agência RMBH, 2024a).

As informações do IBGE apresentadas no estudo “Regiões de Influência das Cidades: 2018” (REGIC-2018) hierarquiza cada cidade de acordo com a atração que exerce em relação a populações de outros centros urbanos. A rede hierárquica estabelecida para o recorte da RMBH e Colar Metropolitano é composta pela Metrópole tipo C de Belo Horizonte, uma Capital Regional tipo C, Sete Lagoas, dois Centros Sub-Regionais tipo B, Itaúna e Pará de Minas, três Arranjos Populacionais e os Centros Locais, todos identificados na Figura 10.

Figura 10: Hierarquias Urbanas e Rede de Cidades da RMBH segundo IBGE/REGIC (2018)



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

O Diagnóstico Habitacional do PMHIS-RMBH e os estudos desenvolvidos para a atualização do PDUI revelaram que a integração metropolitana permanece com a centralidade dos empregos e diversidade de funções pouco alteradas em relação ao avaliado em 2018 pelo IBGE e altamente concentrada nos municípios de Belo Horizonte, Betim, Contagem, e deslocamentos mais recentes de atividades de comércio e serviços na direção de Nova Lima. Tais alterações não chegam a modificar a hierarquia permanecendo a dependência do núcleo central e sua extensão (Belo Horizonte, Contagem e Betim). Os municípios de Sabará, Santa Luzia, Ibirité, eixo Ribeirão das Neves- Esmeraldas, configuram os territórios de maior dependência na relação com os municípios que conformam o polo central (Agência RMBH, 2023a; Agência RMBH, 2024a).

Análise recente dos deslocamentos intermunicipais realizada para a RMBH com dados da Pesquisa Origem e Destino realizadas em 2021 corrobora a leitura da polarização exercida pela capital e de forma complementar pelos municípios de Contagem e Betim. Os dados foram obtidos a partir da Pesquisa Origem-Destino, elaborada para o Plano Metropolitano de Transporte Coletivo entre 2019-2021 (Escritório de Mobilidade, 2022), com base em dados de telefonia móvel. Foram sistematizadas as relações de maior relevância no sentido de confirmar a interdependência dos municípios e possíveis novas localizações de maior atratividade. Essa atratividade, comumente associada à qualidade de vida, às oportunidades de emprego e ao potencial de geração de renda, desempenha um papel importante na avaliação do desenvolvimento local. As principais relações de deslocamento verificadas indicam as seguintes correspondências:

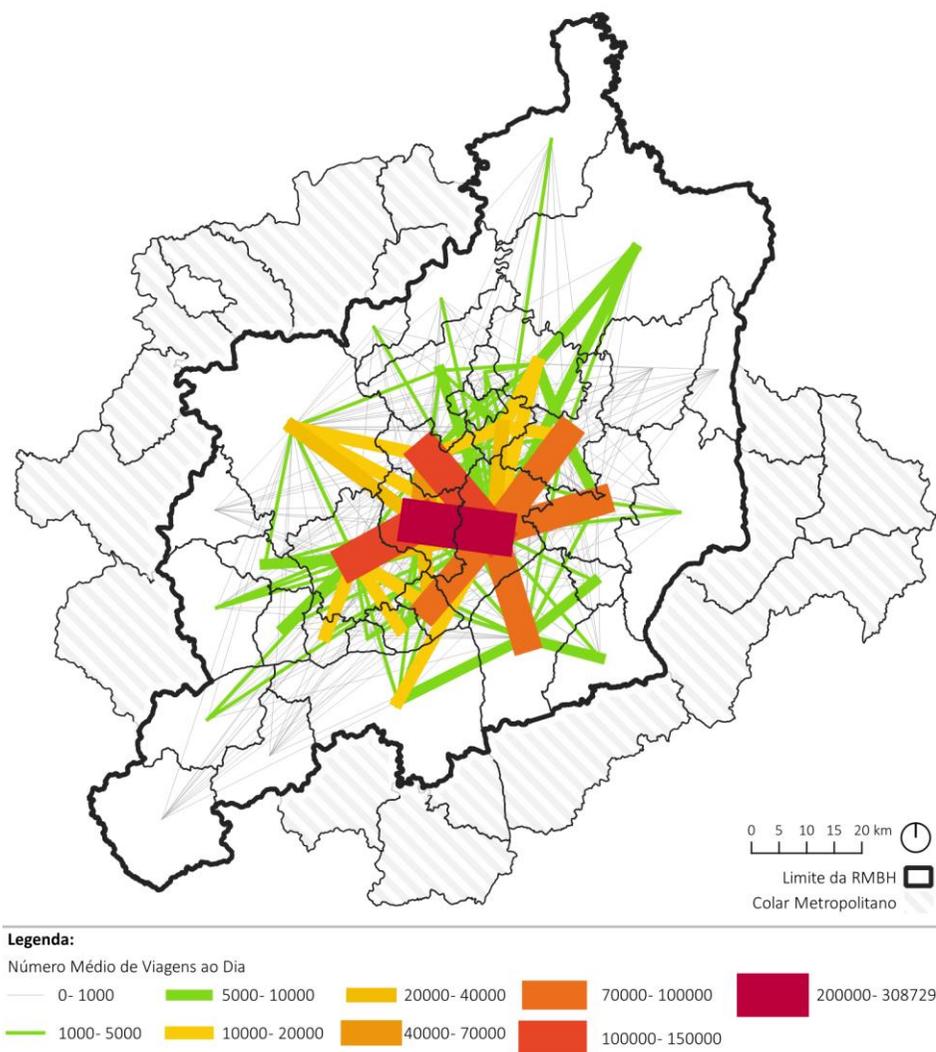
- Belo Horizonte é o principal polo atrator e os fluxos (deslocamentos diários) de maior intensidade ocorrem entre a capital e Contagem (mais de 300 mil), com Sabará, Ibirité, Santa Luzia e Nova Lima (entre 65 e 85 mil), e com Vespasiano e Betim (entre 36 e 38 mil).
- Contagem é o segundo polo atrator da RMBH, tendo principal fluxo com Betim (mais de 100 mil), Ribeirão das Neves (30 mil), Esmeraldas e Ibirité (entre 19 e 21 mil);

Foram também verificadas relações secundárias relevantes para municípios que exercem atratividade no seu entorno imediato com viagens diárias que variam de 7.000 a 12.000 deslocamentos:

- Betim: com São Joaquim de Bicas, Ibirité e Sarzedo (acima de 10 mil);
- Santa Luzia: com Vespasiano, Sabará e Lagoa Santa (entre 6 e 7 mil);
- Lagoa Santa: com Vespasiano e Jaboticatubas (12 e 7 mil respectivamente);
- Nova Lima: com Brumadinho (9 mil), Rio Acima e Raposos (entre 5 e 8 mil).

A figura 11 representa e hierarquiza os deslocamentos intermunicipais de maior relevância na RMBH.

Figura 11: Deslocamentos Intermunicipais – RMBH



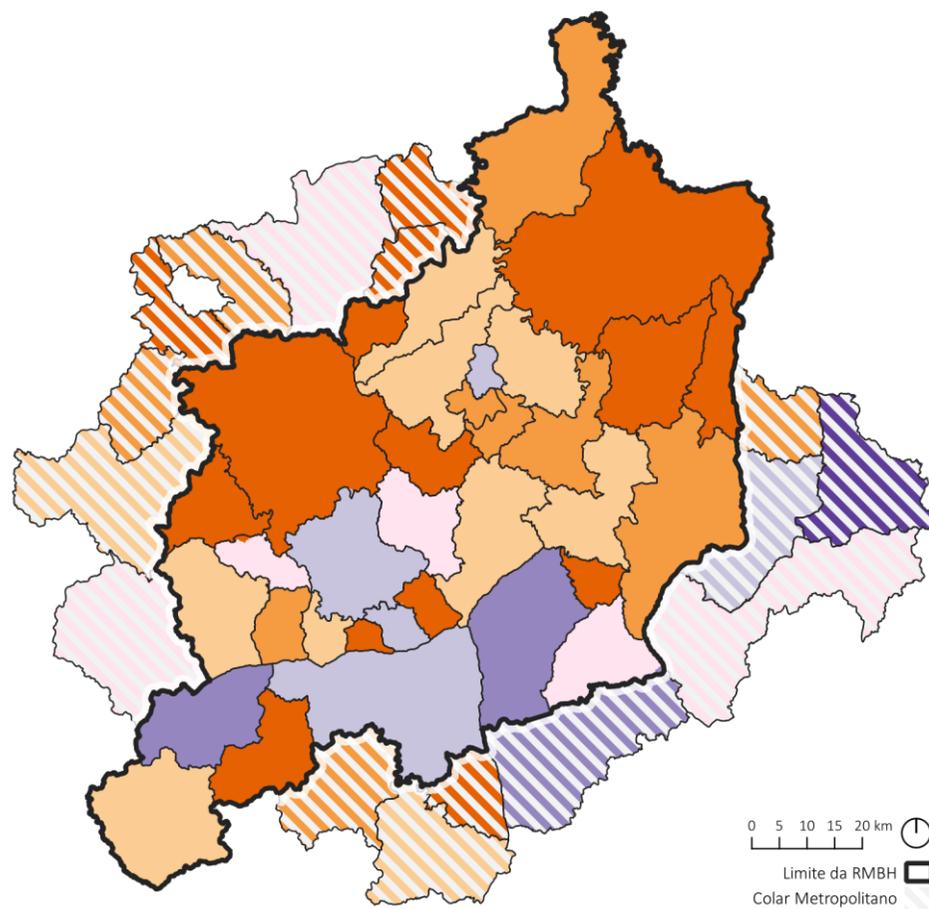
Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

O PMHIS-RMBH apresentou uma leitura abrangente dos municípios metropolitanos e do colar metropolitano nos aspectos econômicos e sociais, objetivando identificar os territórios de maior desenvolvimento econômico e caracterizar a distribuição populacional segundo condições de renda e de acesso aos serviços e equipamentos públicos e privados.

A análise dos indicadores socioeconômicos revelou disparidades significativas entre os municípios, destacando 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, na RMBH, e Belo Vale e Bonfim no Colar Metropolitano, consistentemente apresentam indicadores de desigualdade e vulnerabilidade social mais elevados (Agência RMBH, 2024a).

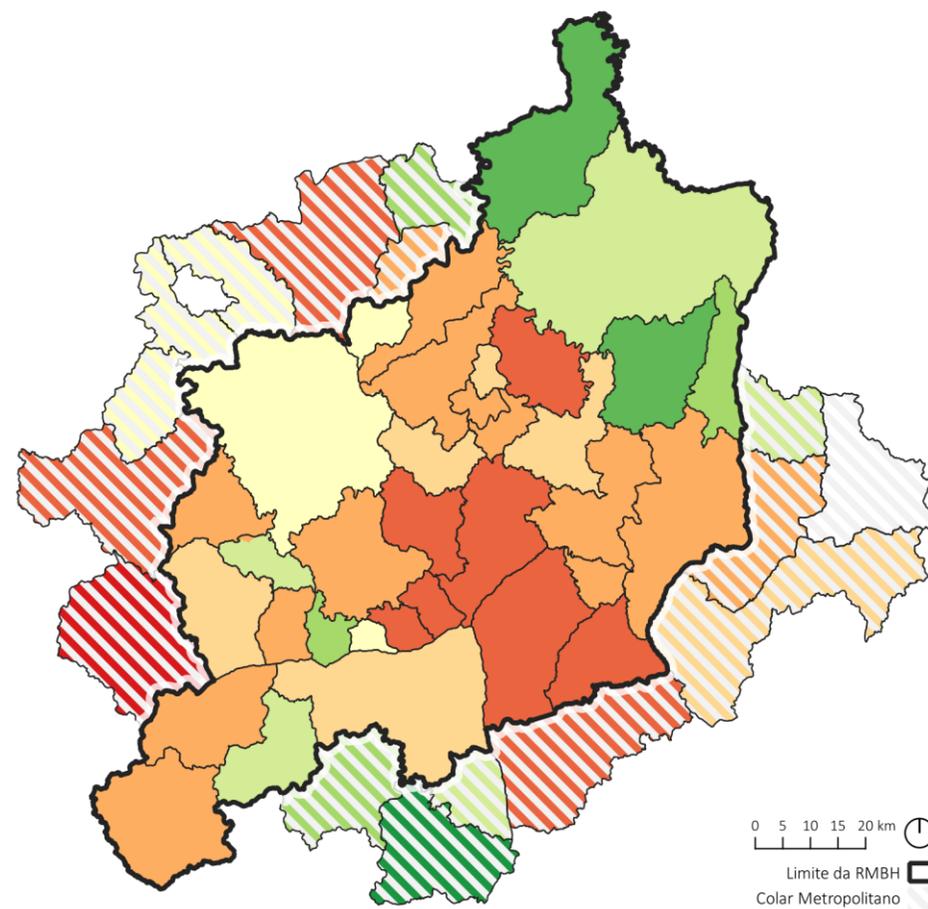
O conjunto de indicadores e as análises realizadas pelo Diagnóstico Habitacional com o objetivo de caracterizar as condições socioeconômicas da população e a distribuição das oportunidades de trabalho e renda estão disponíveis no site da Agência RMBH. As figuras 12 e 13 são representativas das disparidades territoriais no que se refere à renda e à pobreza.

Figura 12: PIB per Capita dos Municípios Metropolitanos e Colar Metropolitano



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Figura 13: Famílias em Índice de Pobreza Multidimensional (P)



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

4.1.2. Tendências Recentes: Dinâmica Demográfica, Expansão da Urbanização e Vetores de Crescimento da HIS

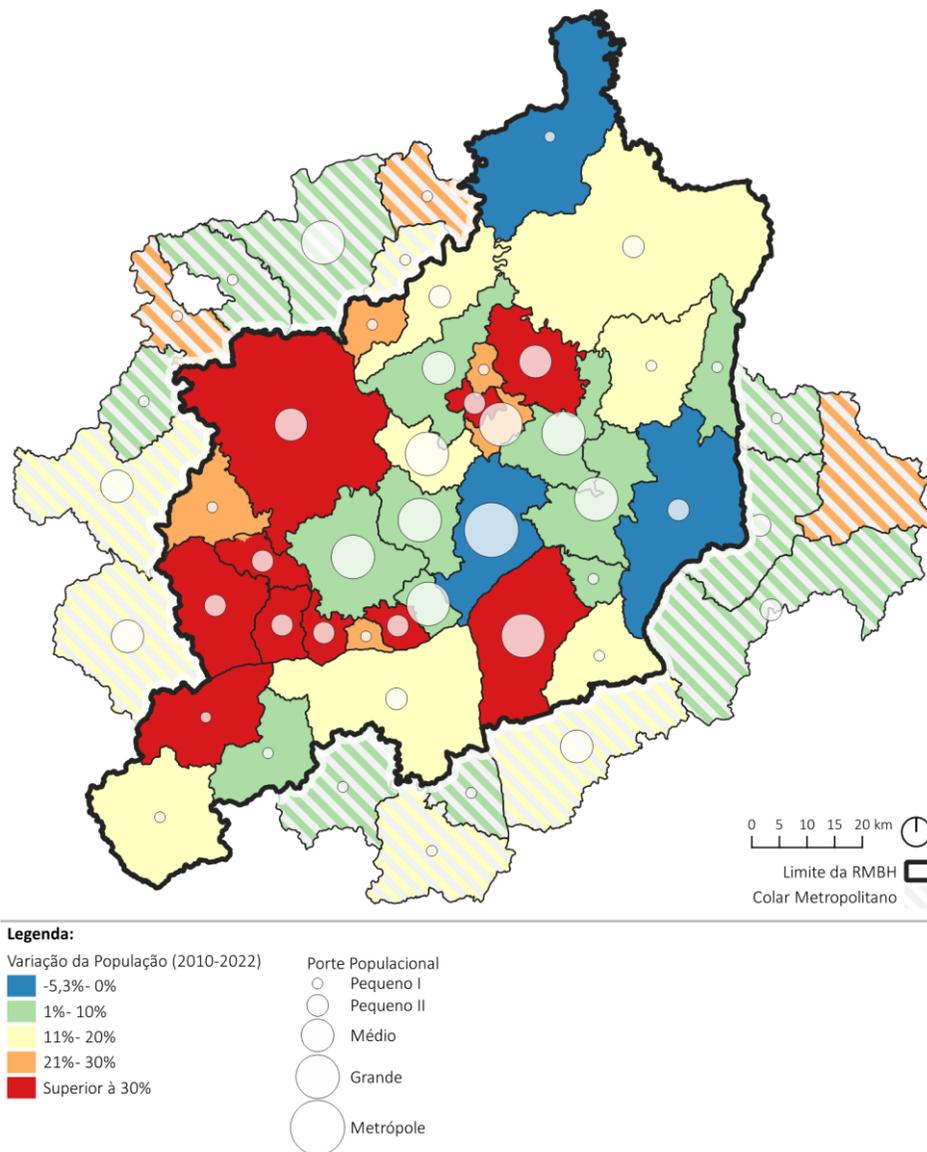
O crescimento ou decréscimo populacional constitui um indicador da atratividade, ou falta dela, em um território em questão. Esta atratividade, comumente associada à qualidade de vida, às oportunidades de trabalho e à capacidade de gerar renda, desempenha um papel importante na avaliação do desenvolvimento local e do deslocamento da moradia. No âmbito do planejamento habitacional, é um elemento estruturante na análise do direcionamento e expansão das demandas habitacionais. Compreender a dinâmica de crescimento populacional dos municípios é tema determinante para a projeção das tendências no uso e ocupação do solo e possíveis prospecções das necessidades habitacionais.

Belo Horizonte representa 40,4% da população da Região Metropolitana e Colar Metropolitano, e 11,3% da população do estado. Fato relevante da análise é o declínio da população da Capital em termos de população absoluta. 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 a região analisada para as próximas décadas, observa-se, na comparação entre o censo de 2010 e o de 2022, um crescimento da região, o que aponta para uma diversificação na centralidade demográfica da região, com municípios crescendo e recebendo população (Agência RMBH, 2024a e IBGE, 2024).

Na análise dos municípios (Figura 14), entre 2010 e 2022, verificam-se os maiores aumentos populacionais proporcionais em municípios de menor porte populacional (pequenos e médios), à exceção de Nova Lima. Destacam-se Sarzedo (42,7%), Esmeraldas (42%), Juatuba (38,3%); Lagoa Santa e Vespasiano. Os maiores municípios tiveram dinâmicas diferenciadas: Belo Horizonte perdeu população na ordem de 2,5%, Contagem (3%) e Sabará (2,5%) tiveram um crescimento inferior à RMBH (5,3%). Ibirité (7,2%), Santa Luzia (7,8%) Betim (8,9%) e Ribeirão das Neves (11,3%) apresentaram um crescimento intermediário. As maiores taxas foram de Nova Lima (37,9%) e Vespasiano (23,6%). Sete Lagoas, no Colar Metropolitano, que integra os maiores municípios, teve um crescimento de 6,2%.

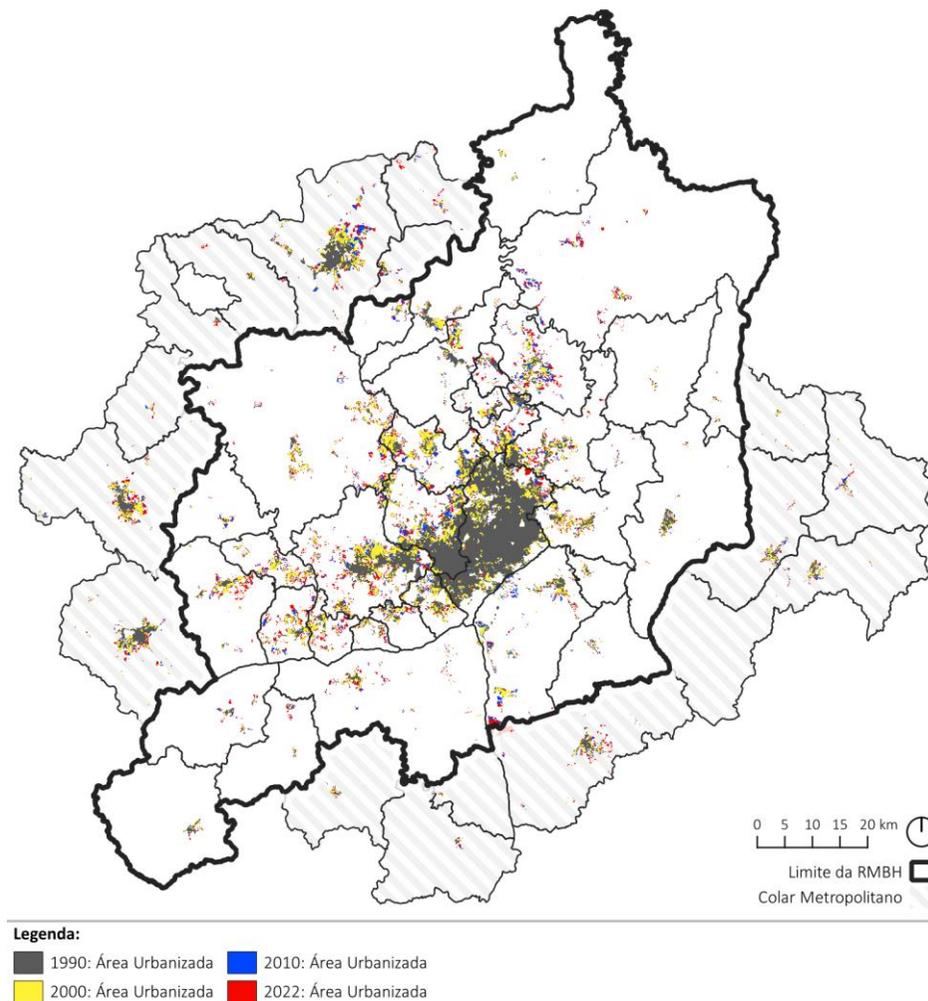
O crescimento populacional reflete também na expansão da malha urbanizada (Figura 15). Em três décadas, a mancha urbana mais que dobrou sua extensão, ampliando a mancha conurbada central e determinando o avanço da expansão fragmentada e periférica nos municípios mais afastados, a qual se dá principalmente seguindo eixos rodoviários.

Figura 14: Variação da População (2010-2022) Associado ao Porte Populacional dos Municípios



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Figura 15: Evolução das Áreas Urbanizadas (1990-2022)



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

O quadro 02 destaca os principais vetores e as características da expansão urbana e o correspondente crescimento populacional para as três décadas de análise. A expansão da malha urbana ocorreu em maior escala (70%) na década de 1990, no sentido Oeste e Norte. O aumento populacional acompanha a expansão da malha. Nas décadas seguintes, o crescimento reduz para 17%, com a mancha evoluindo no sentido Oeste-Sudoeste e Norte. Na última década, a população cresceu mais no Vetor Sul em decorrência das altas taxas apresentadas por Nova Lima.

Por fim, identificam-se os principais eixos de expansão da habitação, com destaque para a produção da HIS e os processos de ocupação informal do solo. Para essa leitura, o diagnóstico sistematizou os dados da produção pública – caracterizada como aquela que se utiliza dos recursos de financiamento das políticas públicas; fez uma leitura das tendências da ocupação do solo pelo mercado privado – com base nos dados fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon – MG) e pela Diretoria de Regulação da Agência RMBH; e avaliou a produção e ocupação informal do solo – a partir dos dados da pesquisa do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) sobre os núcleos urbanos informais, bem como dados da Gerência de Fiscalização da Diretoria do órgão metropolitano. O quadro 03 apresenta a síntese dos dados avaliados em profundidade no Diagnóstico Habitacional, destacando os vetores e municípios de maior ocorrência da produção habitacional realizada pelos segmentos público, privado e informal.

Quadro 02: Expansão da Área Urbanizada e Crescimento Populacional

Expansão da Área Urbanizada e Principais Características da Expansão	Crescimento Populacional - Vetores e Municípios
<p>1990-2000 – Crescimento 70%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Expansão no sentido da consolidação da conurbação metropolitana; maior crescimento Contagem, Betim, Vespasiano; ▪ Expansão das sedes urbanas que resultam em ampliação de interfaces de conurbação com a capital e entre municípios: Ribeirão das Neves, Lagoa Santa, Santa Luzia, Sabará; ▪ Crescimento em novos eixos de conurbação a sudoeste: Mateus Leme, Juatuba, Igarapé, São Joaquim de Bicas. 	<p>Maior crescimento para os Vetores Oeste e Sudoeste.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oeste (76%) – maior crescimento proporcional do Vetor para os municípios de Esmeraldas, Betim e Juatuba; ▪ Sudoeste (57%): maior crescimento proporcional do Vetor para Mário Campos, Sarzedo, Ibirité, São Joaquim de Bicas; ▪ Destaque para os municípios de São José da Lapa e Vespasiano no Vetor Norte.
<p>2000-2010 – Crescimento 17%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Crescimento predomina junto às áreas periféricas de espaços consolidados com mancha evoluindo no sentido oeste-sudoeste: Contagem, Betim, Ibirité, Sarzedo; ▪ Expansão de Lagoa Santa; ▪ Novas áreas em Nova Lima, Sabará e Igarapé. 	<p>Maior crescimento para Vetores Sudoeste e Oeste.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sudoeste (25%): maior crescimento proporcional do Vetor para Sarzedo, São Joaquim de Bicas, Igarapé; e para o município de Brumadinho. ▪ Oeste (24%): maior crescimento proporcional do Vetor para Juatuba. Destaque para municípios de Lagoa Santa, Vespasiano, São José da Lapa e Jaboticatubas no Vetor Norte.
<p>2010-2022 – Crescimento 17%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prevalece a expansão fragmentada e descontínua: novas áreas em Lagoa Santa, Confins e Jaboticatubas e parcelamento na divisa Nova Lima e Itabirito; ▪ Extensão predominante na direção Mário Campos, São Joaquim de Bicas, Igarapé, Mateus Leme e Juatuba. 	<p>Maior crescimento para Vetor Sul.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sul (31%): maior crescimento proporcional do Vetor para Nova Lima; ▪ Sudoeste (17%): maior crescimento proporcional do Vetor para Sarzedo, São Joaquim de Bicas, Igarapé, Itatiaiuçu; ▪ Oeste e Norte (16%): Esmeraldas, Juatuba, Mateus Leme, Lagoa Santa e São José da Lapa.

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

A produção pública concentrou-se nos Vetores Norte, Noroeste e Oeste e na capital. A produção privada de parcelamento do solo foi majoritária no Vetor Norte, seguido dos Vetores Oeste e Sudoeste. O setor imobiliário realizou quase 60% da sua produção na Capital e Vetor Sul, elevando a oferta de imóveis residenciais para patamares de renda mais elevados. Do restante da produção, 60% se localizaram no Vetor Noroeste e 28% no Vetor Norte. O Quadro 03 apresenta os da produção imobiliária considerando os territórios estabelecidos pela pesquisa, a qual agrega as informações da capital Belo Horizonte e do município de Nova Lima. Os demais municípios são pesquisados individualmente, e agrupados como “demais municípios da RMBH” (D-RMBH). Os dados completos e estratificados por município constam do Produto 02 - Diagnostico Habitacional.

A informalidade tem no vetor Norte os municípios com maiores percentuais de domicílios localizados nos Núcleos Urbanos Informais - NUIs. Os processos de parcelamento do solo que receberam auto de infração na fiscalização da Agência RMBH corroboram nesta verificação. Jaboticatubas é o município com maior número de autos de infrações lavrados. Os municípios com maior número de vistorias realizadas por denúncia de irregularidade conformam os eixos de crescente irregularidade na ocupação do solo, com destaque para Ribeirão das Neves – Esmeraldas, e o Vetor Norte.

Quadro 03: Tendências Recentes do Uso e Ocupação do Solo Residencial

Vetores e Municípios	Políticas de Produção: MCMV, COHAB-MG	Mercado Privado: Parcelamento e Produção Imobiliária	Produção Informal: NUIs e Auto de Infração
Norte	MCMV/FGTS: Pedro Leopoldo; Santa Luzia; Vespasiano.	41% dos Processos de Parcelamento Anuídos: Lagoa Santa; Vespasiano; Pedro Leopoldo; Santa Luzia.	Incidência de NUIs: Confins (57%); Taquaraçu d Minas (49%); Santa Luzia (46%); Jaboticatubas (46%); Pedro Leopoldo (37%); São José da Lapa (27%).
	MCMV/ Faixa I - 12% Lagoa Santa; Matozinhos; São José da Lapa; Vespasiano. COHAB-MG - 64% Santa Luzia, Vespasiano.	Produção Imobiliária: 28% das UH Lançadas (D- RMBH) ² Vespasiano; Santa Luzia; Lagoa Santa; Pedro Leopoldo.	Nº de Autos de Infração: Jaboticatubas (62); Santa Luzia (36); Baldim (27); Lagoa Santa (20).
Oeste	MCMV FGTS: Betim. COHAB-MG – 7% Betim.	18% dos Processos de Parcelamento Anuídos: Betim; Florestal; Esmeraldas; Mateus Leme.	Incidência de NUIs Juatuba (49%); Esmeraldas (34%).
	MCMV/Faixa I – 28% Betim; Esmeraldas.	Produção Imobiliária: 10% das UH Lançadas (D-RMBH): Betim (1751).	Nº de Autos de Infração: Esmeraldas (38).
Sudoeste	MCMV/FGTS: Itaguara; Sarzedo.	17% dos Processos de Parcelamento Anuídos: Ibitiré; Brumadinho; Itatiaiuçu; Sarzedo.	Incidência de NUIs Sao Joaquim de Bicas (30%); Igarapé (29%).
	MCMV/Faixa I – 4% Igarapé; São Joaquim de Bicas; Sarzedo.	Produção Imobiliária: 3% das UH Lançadas (D-RMBH): Ibitiré (796); Sarzedo (81); Igarapé (9).	Nº de Autos de Infração: Brumadinho (33); Rio Manso (19).
Sul	MCMV/FGTS: Nova Lima	10% dos Processos de Parcelamento Anuídos: Nova Lima.	Incidência de NUIs Rio Acima (64%); Raposos (53%); Nova Lima (31%).
	MCMV/Faixa I – 4% Nova Lima; Rio Acima.	Produção Imobiliária: 59% do Total de Lançamentos RMBH (BH + Nova Lima).	Nº de Autos de Infração: Sem informação
Noroeste	MCMV/FGTS: Contagem; Ribeirão das Neves. COHAB-MG: 9% Contagem, Ribeirão das Neves	6% dos Processos de Parcelamento Anuídos: Contagem; Ribeirão das Neves.	Incidência de NUIs Ribeirão das Neves (39%).
	MCMV/Faixa I – 20% Contagem; Ribeirão das Neves.	Produção Imobiliária: 59% das UH Lançadas (D- RMBH): Contagem (9391); Ribeirão das Neves(1543).	Nº de Autos de Infração: Ribeirão das Neves (44).

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

² Demais municípios da RMBH

4.1.3. Desafios e Pautas Potenciais do Eixo 1

- Historicamente, o processo de metropolização de Belo Horizonte evidenciou uma dinâmica de expansão urbana desordenada em determinadas áreas, em um cenário de políticas de desenvolvimento e de estruturação desatreladas do planejamento de ações que promovessem o acesso à moradia adequada. Consolidou-se no território a ocupação em loteamentos muitas vezes irregulares e clandestinos, com precária infraestrutura na periferia da capital e municípios limítrofes, somada a padrões emergentes de ocupação que tendem a ocupar áreas ambientalmente sensíveis, ou cada vez mais periféricas e dissociadas das oportunidades de trabalho.
- A expansão da malha, acompanhada pelo aumento populacional e pela pouca distribuição de empregos, têm reproduzido o histórico da formação inicial consolidando o padrão centro-periferia, com crescente adensamento de atividades econômicas e dos investimentos públicos nas regiões centrais mais valorizadas, circundadas pelo chamado padrão periférico de urbanização.
- As intervenções e investimentos públicos direcionados à estruturação do território contribuíram para a estruturação da área, mas também para a instalação de novos empreendimentos privados por um mercado imobiliário voltado para população de alta renda. A consequente valorização da terra e a insuficiente produção da HIS acabam por remeter a contínuos processos de periferização da população de baixa renda.
- A promoção do desenvolvimento territorial sustentável e equilibrado abarca desafios que são estruturantes para o planejamento da HIS. Destaca-se algumas questões estruturantes: como as políticas de ordenamento territorial, especialmente em nível municipal, podem ser utilizadas para mitigar os efeitos negativos da expansão urbana irregular e desigual? Como políticas públicas de fomento ao desenvolvimento e iniciativas privadas podem abordar essas disparidades para promover uma distribuição mais equitativa das oportunidades de emprego, renda e acesso à moradia, contribuindo também para minimizar a mobilidade residencial?
- A formação de uma rede de centralidades induzida por políticas governamentais com o objetivo de direcionar o desenvolvimento econômico e territorial da RMBH é temática do planejamento do desenvolvimento metropolitano proposto pelo PDUl em atualização (2024) e de especial interesse do planejamento habitacional, considerando que seu fortalecimento tem impacto direto nas necessidades habitacionais. Para o PMHIS-RMBH, compatibilizar ações que induzam à formação e consolidação de centralidades urbanas deve vir associado à estruturação dos territórios precários e à adoção de estratégias e instrumentos do ordenamento territorial que contribuam para viabilizar terra adequada para a promoção da moradia de interesse social e para que as populações de menor renda possam ali permanecer, apesar da valorização imobiliária.

4.2 Eixo 2 - As Necessidades Habitacionais

Caracterizar e quantificar as necessidades habitacionais é tarefa central no processo de elaboração de um plano habitacional. Como ferramenta de planejamento, o Plano de Habitação define programas, objetivos e estratégias para lidar com as questões locais, devendo estar fundamentado em uma base de dados sólida e confiável, que retrata a realidade habitacional local e da região. No cenário brasileiro, essa meta encontra obstáculos diretos na escassez de informações locais organizadas e sistematizadas que revelam as diversas facetas das necessidades habitacionais em cada cidade.

4.2.1. As Necessidades Habitacionais Segundo Dados Oficiais - FJP

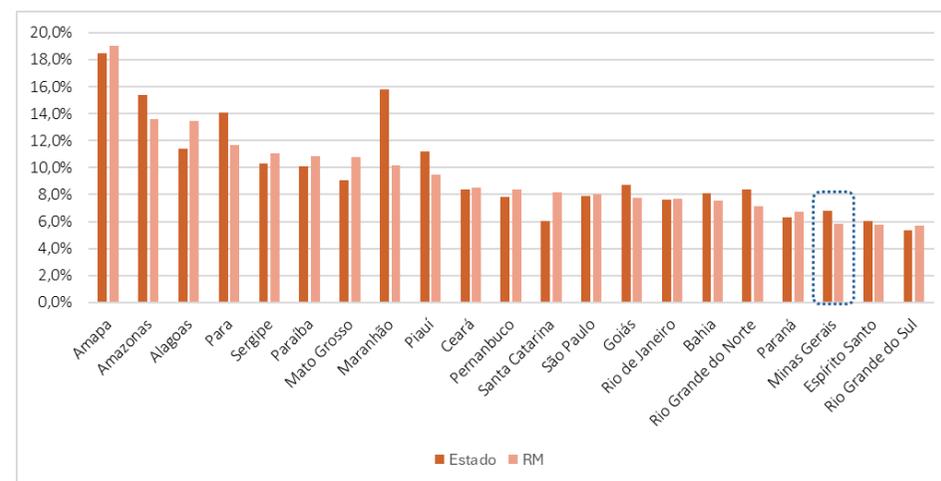
A metodologia criada pela Fundação João Pinheiro (FJP) auxilia o cálculo e a caracterização do panorama de necessidades habitacionais em todo o Brasil. A entidade utiliza os dados fornecidos pelo IBGE através dos Censos e/ou das PNADs - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios. A divulgação parcial dos dados do Censo de 2022 pelo IBGE atrasou a atualização feita pela FJP das necessidades habitacionais por municípios, mantendo as estimativas publicadas em 2013 com base no censo de 2010. Com base na PNAD contínua, a Fundação João Pinheiro divulgou dados mais atualizados sobre o déficit habitacional para o ano de 2019 para os Estados e Regiões Metropolitanas.

Neste recorte, Minas Gerais representa 8,4% do déficit habitacional nacional estimado, o que resulta em um déficit estadual de 502.872 residências. Foi estimado um déficit de 108.986 residências para a Região

Metropolitana de Belo Horizonte, o que representa 1,8% do déficit habitacional do país e 22% do total do déficit habitacional estimado para o Estado de Minas Gerais. Em comparação com outras regiões metropolitanas brasileiras, a RMBH está entre as que possuem a menor concentração de déficit habitacional, apresentando um percentual superior apenas ao das regiões metropolitanas de Florianópolis e São Luiz do Maranhão.

Em termos proporcionais, considerando o déficit habitacional em relação ao total de residências particulares permanentes, a Região Metropolitana de Belo Horizonte está entre as que apresentam as menores taxas, com um déficit habitacional de 5,9%. Este índice classifica a RMBH como uma das três regiões metropolitanas com a menor taxa de déficit proporcional, ficando atrás apenas das regiões metropolitanas dos estados do Espírito Santo e do Rio Grande do Sul.

Gráfico 01: Déficit Proporcional ao número de domicílios nos Estados e Regiões Metropolitanas



Fonte: FJP, 2018. Elaborado por Latus Consultoria

Para avaliar os dados municipais, o diagnóstico habitacional do PMHIS-RMBH faz a leitura dos problemas habitacionais da RMBH e do Colar Metropolitano a partir dos dados disponibilizados pela Fundação João Pinheiro de 2013 e propõe um cenário atualizado das necessidades habitacionais por meio de metodologia própria construída a partir dos dados do censo de 2022 publicados. Ressalta-se que o conjunto de dados apresentados não se configura como uma evolução histórica, visto que não são passíveis de comparação e que possuem base de dados e metodologias distintas. Contudo, analisados e ponderados, podem contribuir para caracterizar o quadro das necessidades habitacionais da RMBH e Colar Metropolitano. Retomam-se primeiramente os conceitos de déficit e inadequação e seus componentes estabelecidos pela instituição. O déficit está relacionado à falta de moradia e à necessidade de incremento do estoque habitacional e resulta da soma das situações de moradia em domicílios improvisados e rústicos, do comprometimento excessivo da renda com o aluguel e das situações de coabitação, incluindo as situações de domicílios cômodos (cortiços).

A inadequação está relacionada às especificidades dos domicílios existentes que prejudicam a qualidade de vida de seus moradores e compreende situações de inadequação urbana, edilícia e fundiária. O PMHIS-RMBH também levou em conta um conjunto de necessidades específicas, que incluem situações de reassentamento, gerenciamento de situações de risco, conflitos fundiários, população em situação de rua e comunidades tradicionais. Trata-se de demandas não quantificadas (ou parcialmente quantificadas) que, devido à especificidade da intervenção que requerem, não se limitam apenas

à produção de unidades habitacionais, mas procedimentos de gestão interssetorial. As demandas especiais fazem parte dos desafios habitacionais que o PMHIS-RMBH abordará.

Figura 16: Problemas Habitacionais



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

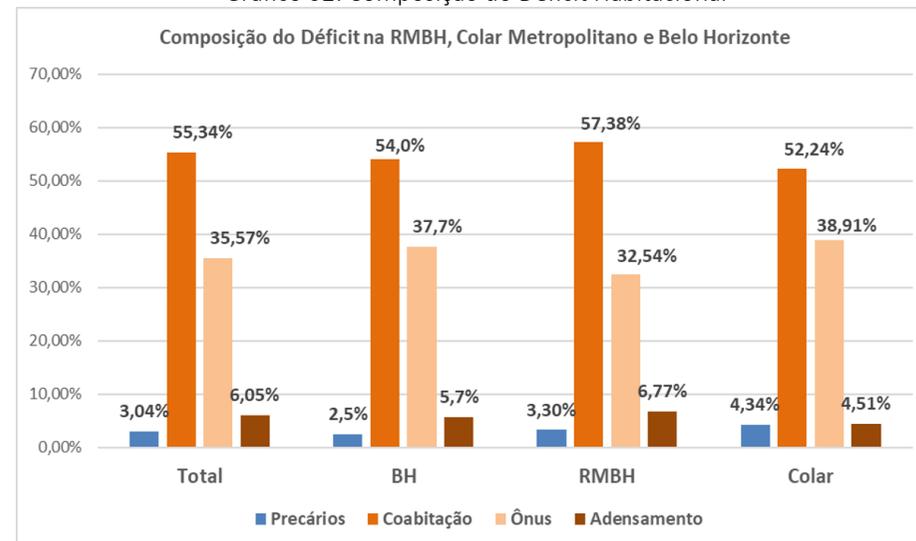
Os dados divulgados em 2013 pela FJP representam a informação oficial mais recente sobre os quantitativos e a qualificação das necessidades habitacionais para os municípios do recorte de análise.

Os municípios da região metropolitana apresentavam um déficit de 151.637 domicílios, dos quais 78.340 estavam localizados em Belo Horizonte e 73.296 nos demais municípios. No Colar Metropolitano, foi detectado um déficit de 15.918 residências. O déficit é majoritariamente urbano. Em 2010, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, o déficit rural representava aproximadamente 2% do total da região, enquanto no Colar Metropolitano, cerca de 5%. Aproximadamente 60% do déficit habitacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte e no Colar Metropolitano estaria concentrado nas famílias com renda familiar de até três salários mínimos.

Dados da inadequação de 2010 são menos relevantes para uma retomada neste resumo executivo, posto que podem ter se alterado de forma mais substancial. O mais relevante a ser destacado é que os maiores quantitativos relacionados à carência de pelo menos um dos componentes da inadequação habitacional ocorriam nos conurbados com a capital - Ribeirão das Neves, Betim, Contagem e Santa Luzia, e no município de Esmeraldas.

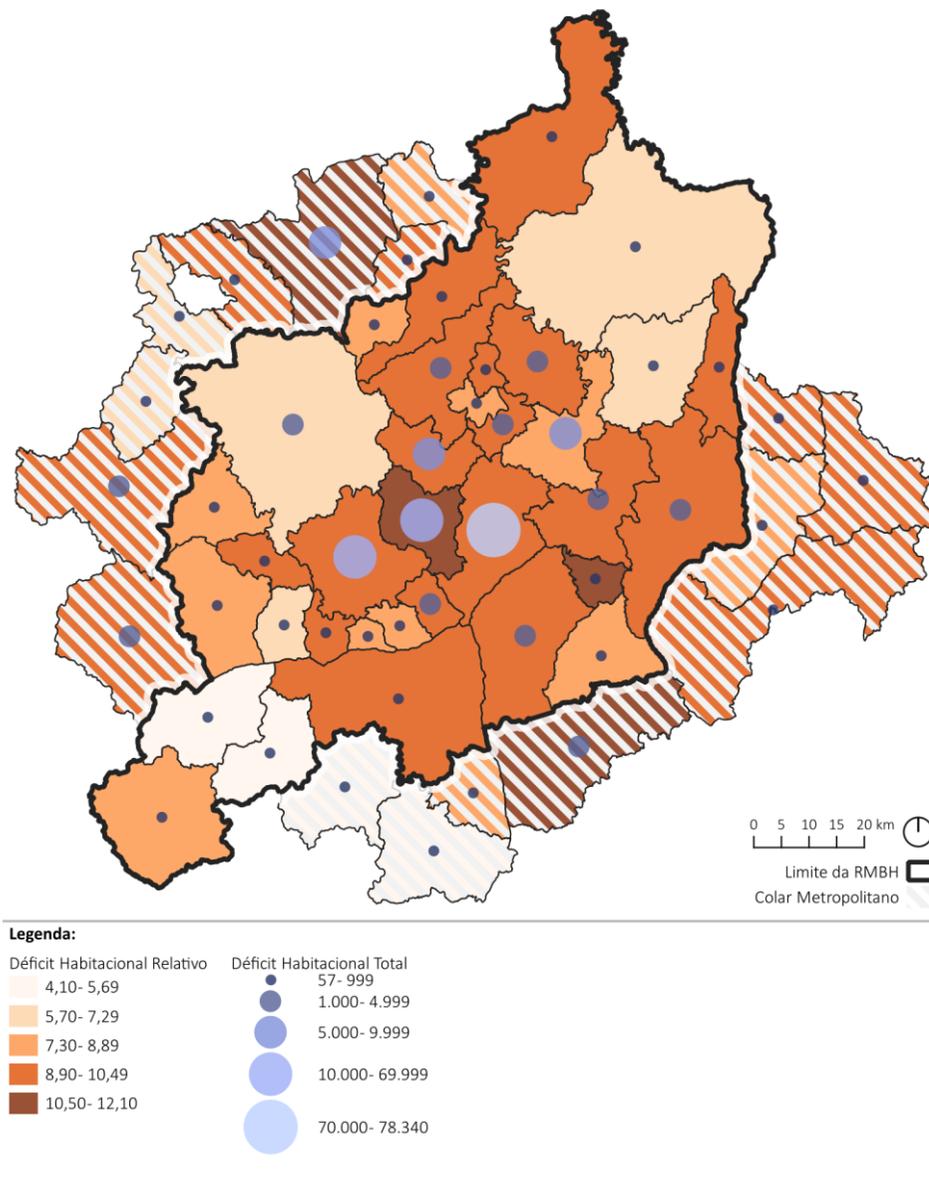
A Figura 17 representa o déficit absoluto e proporcional dos municípios da RMBH e Colar Metropolitano publicados em 2013. Cerca de 90% do déficit absoluto concentrava-se na capital e municípios do entorno imediato da capital – Contagem, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Ibirité, Sabará, Vespasiano e Nova Lima. No Colar Metropolitano, Sete Lagoas, Itaúna, Pará de Minas e Itabirito concentravam 82% da necessidade de novas moradias. Em termos proporcionais, os municípios Contagem e Raposos se destacam com as maiores taxas, enquanto no Colar Metropolitano, Sete Lagoas e Itabirito. Avaliando-se os componentes do déficit (Gráfico 02), verifica-se a incidência majoritária da coabitação, em todas as territorialidades (acima de 50%), e o ônus excessivo com aluguel variando de 32 a 49%.

Gráfico 02: Composição do Déficit Habitacional



Fonte: FJP, 2013. Elaborado por Latus Consultoria

Figura 17: Déficit Habitacional Total - FJP



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

O relatório do diagnóstico habitacional contém todas as informações sistematizadas pelo PMHIS-RMBH sobre as necessidades habitacionais, baseadas nos dados fornecidos pela FJP, incluindo informações sobre a inadequação habitacional.

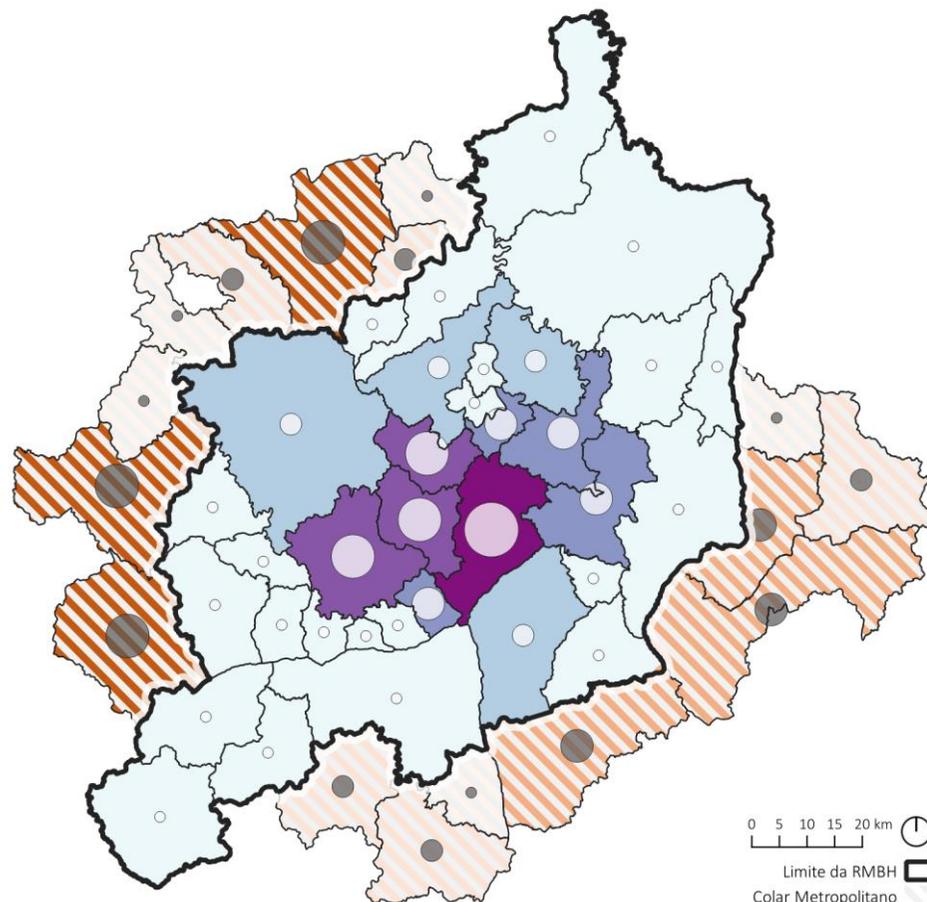
4.2.2. A Atualização das Necessidades Habitacionais

A fim de atualizar o quadro das necessidades habitacionais locais e retratar, em nível municipal, uma situação mais próxima da realidade presente, desenvolveu-se uma metodologia para estimar informações. Os dados se fundamentam na Metodologia do Déficit Habitacional, na Inadequação Domiciliar no Brasil 2016-2019 publicada pela FJP, dados do Censo IBGE 2022 disponibilizados, e da PNAD 2022. Como mencionado anteriormente, as informações são uma estimativa e não têm como objetivo avaliar a progressão dos dados apresentados em 2013.

Déficit Habitacional Estimado para 2022

O déficit habitacional total estimado foi de 113.277 unidades habitacionais para a RMBH. A capital Belo Horizonte concentra 55 % deste montante, seguida pelos municípios de Contagem, Betim e Ribeirão das Neves. Juntos, os quatro municípios totalizam 77% do déficit habitacional. Considerados os municípios limítrofes e a capital, a concentração atinge a taxa de 89% do déficit total, taxa que permanece praticamente inalterada em relação ao déficit de 2013. No Colar Metropolitano, o déficit estimado foi de 11.171 unidades habitacionais. Sete Lagoas, Itaúna e Prudente de Moraes concentram 71% do déficit total. Nas duas territorialidades, o maior componente corresponde ao ônus excessivo com aluguel. A Figura 18 e a Tabela 01 representam os dados.

Figura 18: Distribuição do Déficit Total Estimado nos Municípios Metropolitanos e Colar Metropolitano



Legenda:

Distribuição do Déficit (%) - RMBH	Distribuição do Déficit (%) - Colar	Déficit em Valores Absolutos (UH) - RMBH	Déficit em Valores Absolutos (UH) - Colar
Inferior à 1,0%	Inferior à 1,0%	○ 136- 813	● 57- 101
1,0- 1,8%	1,0- 1,8%	○ 1.157- 2.036	● 114- 203
2,1- 3,4%	4,9- 8,3%	○ 2.343- 3.882	● 542- 928
5,1- 10%	16,2- 37,5%	○ 5.783- 11.700	● 1.815- 4.191
55%		○ 62.081	

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Tabela 01: Estimativa do Déficit dos Municípios da RMBH e Colar Metropolitano por Componentes

Território	Déficit Total	Famílias conviventes	Domicílio Cômodo	Rústicos	Ônus
RMBH	113.277	20.722	1.206	99	91.250
Belo Horizonte	62.081	11.338	537	0	50.206
Demais municípios RMBH	51.196	9.384	669	99	41.044
Colar Metropolitano	11.171	2.048	146	20	8.955

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Inadequação Habitacional

A atualização da inadequação habitacional apresentou limitações no que se refere à disponibilidade de dados. A quantificação da inadequação fundiária permanece um tema desafiador, especialmente pela rápida dinâmica urbana que envolve a criação de novos núcleos urbanos informais, bem como os processos de Regularização Fundiária que acontecem em todo o país. Contudo considera-se que estes setores concentram a grande parte dos problemas habitacionais relacionados à carência de infraestrutura, regularização fundiária e a inadequação edilícia. Adota-se como principal referência das situações de inadequação habitacional a pesquisa realizada pelo IPEA, que traz dados mais recentes (2021), permitindo uma aproximação quantitativa e qualitativa para os municípios da RMBH. A atualização da inadequação edilícia foi estimada pela consultoria com metodologia própria, conforme documentado no Produto 2.a - Diagnostico Habitacional, disponível no site da Agência RMBH.

Na RMBH, foram identificados 433.537 domicílios em 1.419 NUI localizados em 28 municípios. Os municípios com mais núcleos urbanos informais, segundo a metodologia do IPEA, depois da capital, são Betim, Contagem, Ribeirão das Neves e Santa Luzia, municípios que são conurbados

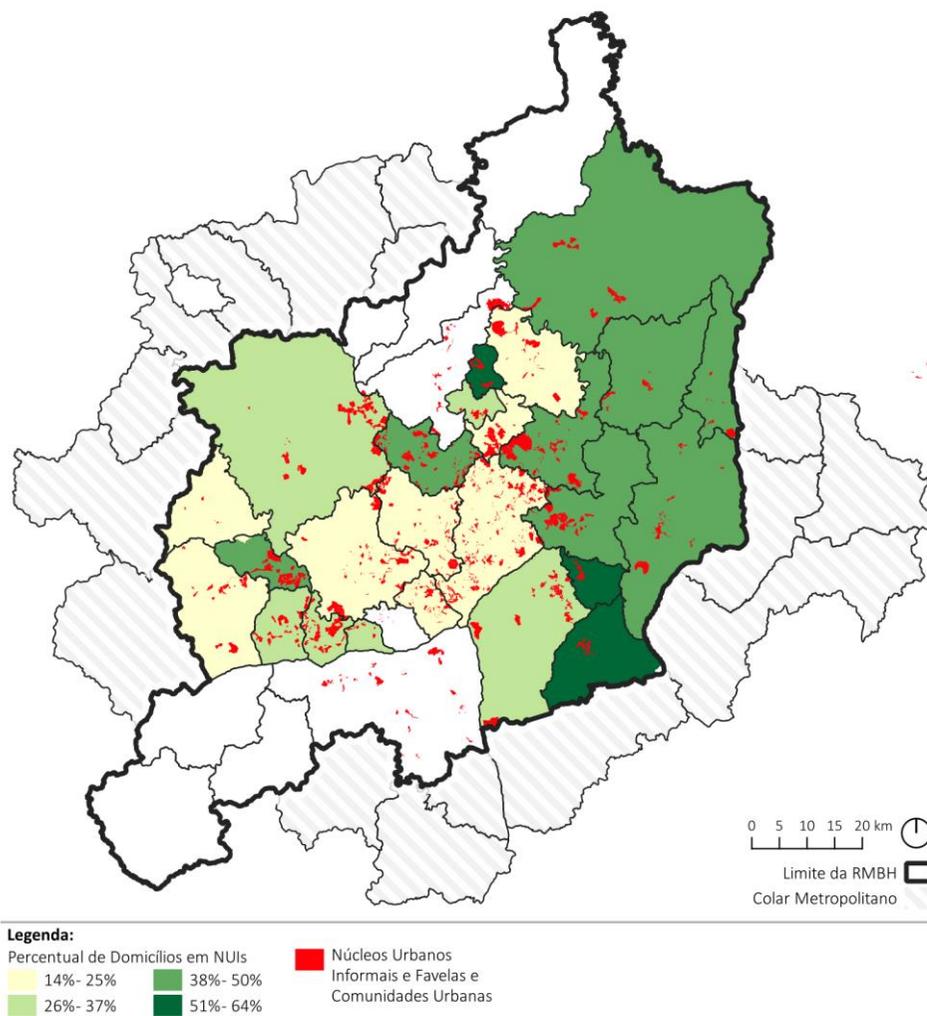
entre si e com a capital Belo Horizonte e concentram 68% da população da região metropolitana. Esses municípios também apresentam o maior número de domicílios em NUI dentre os pesquisados. Juntos, totalizam 304.290 domicílios localizados em NUIS e representam 70% do total. Em termos proporcionais, os municípios de Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Betim, Contagem e Ibirité apresentam as maiores taxas na relação entre o número de domicílios classificados nas tipologias dos NUI e o número de domicílios quantificados pelo IBGE para o município (Agência RMBH, 2024a; IPEA, 2021).

O IPEA classificou os NUI em seis tipologias: favela ou ocupação espontânea, loteamento irregular ou clandestino, conjunto habitacional, distrito ou povoado, sede municipal e ocupação por populações tradicionais. Segundo os dados apresentados, 82% dos NUI da RMBH correspondem às favelas e ocupações espontâneas (529 núcleos) e loteamentos clandestinos ou irregulares (644 núcleos). A Figura 19 espacializa os núcleos urbanos informais segundo informações do IPEA e do Censo demográfico 2010.

A pesquisa é abrangente e traz informações relevantes que contribuem para uma caracterização urbanística e das condições de moradia nos NUIS (Quadro 04). Também identifica situações particulares como incidência de setores de risco e/ou de preservação ambiental (Tabela 02). Outras informações constam do Diagnostico Habitacional, Produto 2a, disponível no site da Agência RMBH.

Com base nas informações fornecidas pela pesquisa do IPEA, é possível verificar a grande incidência de NUIS que apresentam situação de risco para sua população (63%) e 44% com incidência de APP (Área de Preservação Permanente) no seu território.

Figura 19: Distribuição dos Núcleos Urbanos Informais nos Municípios



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Adaptado por Latus Consultoria

Tabela 02: Domicílios em NUI

Município	Total NUI	NUI com APP	NUI com APP (%)	NUI com risco	NUI com risco (%)
Belo Horizonte	408	158	38,7%	341	83,6%
Caeté	46	20	43,5%	15	32,6%
Nova União	9	5	55,6%	2	22,2%
Sabará	26	2	7,7%	21	80,8%
Taquaraçu de Minas	11	2	18,2%	3	27,3%
Confins	17	4	23,5%	2	11,8%
Jaboticatubas	17	5	29,4%	17	100,0%
Lagoa Santa	25	8	32,0%	12	48,0%
Pedro Leopoldo	36	13	36,1%	10	27,8%
Esmeraldas	52	36	69,2%	31	59,6%
Ribeirão das Neves	122	82	67,2%	80	65,6%
Santa Luzia	96	42	43,8%	75	78,1%
São José da Lapa	9	2	22,2%	3	33,3%
Vespasiano	23	0	0,0%	17	73,9%
Betim	68	30	44,1%	28	41,2%
Contagem	92	56	60,9%	58	63,0%
Ibirité	68	38	55,9%	50	73,5%
Mário Campos	15	0	0,0%	1	6,7%
Sarzedo	11	4	36,4%	6	54,5%
Florestal	10	3	30,0%	3	30,0%
Igarapé	30	18	60,0%	7	23,3%
Juatuba	36	7	19,4%	17	47,2%
Mateus Leme	21	3	14,3%	5	23,8%
São Joaquim de Bicas	32	9	28,1%	25	78,1%
Brumadinho	43	29	67,4%	7	16,3%
Nova Lima	56	22	39,3%	37	66,1%
Raposos	17	14	82,4%	10	58,8%
Rio Acima	23	12	52,2%	15	65,2%
Totais	1419	624	44,0%	898	63,3%

Fonte: IPEA, 2021. Elaborado por Latus Consultoria.

Quadro 04: Padrões e Características dos Núcleos Urbanos Informais

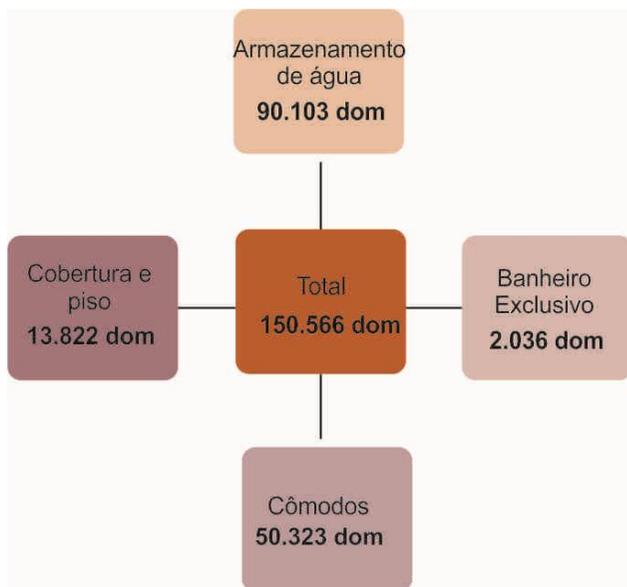
Tópicos de Análise	Padrões Identificados
Crescimento dos NUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Municípios com NUI com indicativo de crescimento rápido: Brumadinho, Ibirité, Igarapé, Jaboticatubas, Nova Lima, Ribeirão das Neves, Sabará e Santa Luzia; ▪ Crescimento rápido nas áreas de favelas e ocupações: Belo Horizonte e Betim; ▪ Crescimento periférico: Ibirité, Nova Lima, Ribeirão das Neves, Sabará e Santa Luzia.
Traçado e acesso aos lotes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 86% dos NUI apresentam traçado padrão, semelhante aos da cidade formal; ▪ Ausência de um traçado mais regular é mais expressivo em NUI de Belo Horizonte.
Ocupação e definição dos lotes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acompanha a presença de traçado definido; ▪ Em 40% dos NUI predominam lotes definidos com distanciamento entre as construções; ▪ Em 23% dos NUI os lotes são definidos, porém sem afastamento das edificações; ▪ Lotes indefinidos e com alta ocupação em 22% dos NUI (Belo Horizonte, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, São José da Lapa e Vespasiano); ▪ Lotes indefinidos e distanciamento entre as construções (9% dos NUI) – localizado na periferia das áreas urbanas e em núcleos isolados.
Padrão Construtivo das Habitações	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Predomínio de habitação de padrão popular (construções de pequeno porte, autoproduzidas ou não, com materiais adequados) – 44% dos NUI; ▪ Predomínio de habitações precárias (habitações autoconstruídas com materiais precários ou inadequados) – 15% dos NUI.
Acesso à Infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, pavimentação, drenagem, energia elétrica)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belo Horizonte com o maior número de NUI com infraestrutura adequada; ▪ Betim, Contagem, Ibirité, Mario Campos e Sarzedo apresentam boas condições de urbanização: são municípios que estão na região e que receberam muitos investimentos em infraestrutura; ▪ Apenas 2% dos núcleos dos municípios de Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Vespasiano e São José da Lapa com acesso à infraestrutura adequada.

Fonte: IPEA, 2021. Elaborado por Iatus Consultoria.

O diagnóstico também registrou 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. A situação mais crítica, segundo o IPEA, é dos municípios de Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Vespasiano e São José da Lapa, que registram apenas 2% dos núcleos urbanos informais com acesso à infraestrutura adequada. 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, atenda aos princípios de habitabilidade. As demais análises constam do documento do Diagnóstico Habitacional (Produto 2a disponível para acesso no site da Agência RMBH).

A carência edilícia foi estimada seguindo a metodologia e conceitos de inadequação da FJP a partir dos dados da PNAD 2022. Na RMBH, foram identificados cerca de 150.566 domicílios com alguma carência da unidade habitacional, distribuídos segundo gráfico e figura a seguir apresentados na Figura 21, verifica-se as situações de maior incidência da inadequação edilícia de Contagem e Betim, e Ribeirão das Neves e Santa Luzia.

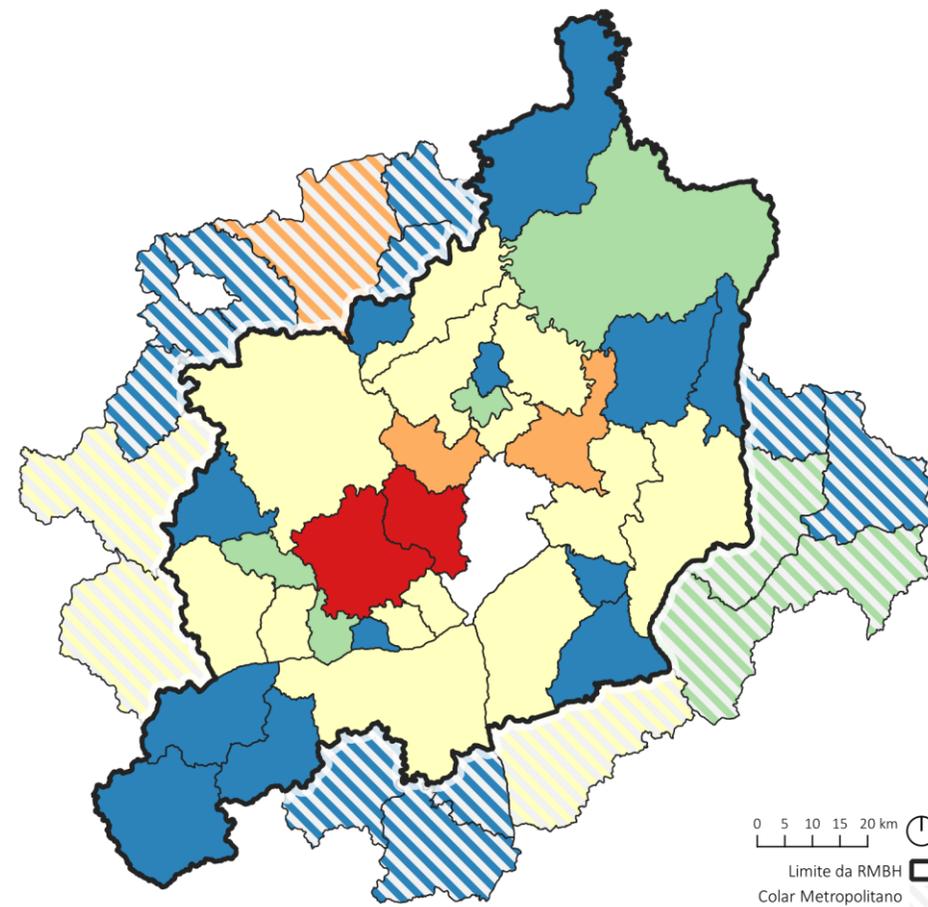
Figura 20: Estimativa para 2022 – Carência Edílica



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Para além das inadequações na cobertura e no piso da moradia e da ausência de banheiro exclusivo, destaca-se que “cômodo” refere-se a domicílios com adensamento excessivo, e “armazenamento” refere-se a carencia de armazenamento de água.

Figura 21: Estimativa para Inadequação Edilícia



Legenda:
 Estimativa Para Inadequação Edílica - 2022

89- 500 Inadequações	5.001- 10.000 Inadequações
501- 1.000 Inadequações	Acima de 10.000 Inadequações
1.001- 5.000 Inadequações	

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

4.2.3. Demandas Especiais

As demandas especiais se caracterizam por apresentar especificidades no seu atendimento, nem sempre vinculadas somente à produção de unidades habitacionais. Nem sempre quantificáveis, o diagnóstico recorreu à pesquisa em dados secundários e qualificando a informação por meio do diálogo realizado em reuniões institucionais e nas oficinas temáticas. Foram caracterizadas, e quantificadas, quando possível, as demandas dos seguintes grupos:

Conflitos Fundiários e Territoriais:

Os conflitos fundiários estão presentes em todo o país, e quantificar o número de pessoas que vivem nessa situação é um grande desafio. A necessidade de isolamento social, em contraponto às ameaças de despejo durante a pandemia da Covid-19, fez emergir um movimento de escala nacional chamado de Campanha Despejo Zero. A campanha tem como um dos eixos estruturantes o mapeamento dos conflitos urbanos, e os levantamentos iniciaram em 2021. Foram identificadas na RMBH e Colar Metropolitano 4.093 famílias em situação de conflito fundiário. Os municípios com zonas urbanas conurbadas da RMBH concentram 93,2% das ocupações em situação de conflito e 82,53% das famílias ameaçadas de despejo (Fórum Nacional de Reforma Urbana, 2021)

Além das disputas possessórias, podem ser mapeadas como conflitos as demandas por reassentamentos e desapropriações decorrentes de realização de obras estruturadoras ou localizações inadequadas. O Diagnóstico

Habitacional buscou identificar as intervenções territoriais já previstas e seus impactos nos assentamentos existentes, em documentos institucionais, por meio do debate realizado na Oficina Temática e através dos questionários aplicados junto aos gestores municipais. Mais do que quantificar, o objetivo foi de constituir um quadro que caracterizasse tendências e tipos de conflitos territoriais.

Estas informações se complementam com os dados da pesquisa realizada junto aos gestores municipais, que identificou 31.086 famílias que demandam por moradia decorrente da necessidade de reassentamento por motivo de localização em situação de risco e vulnerabilidade ambiental, obras e projetos de regularização fundiária.

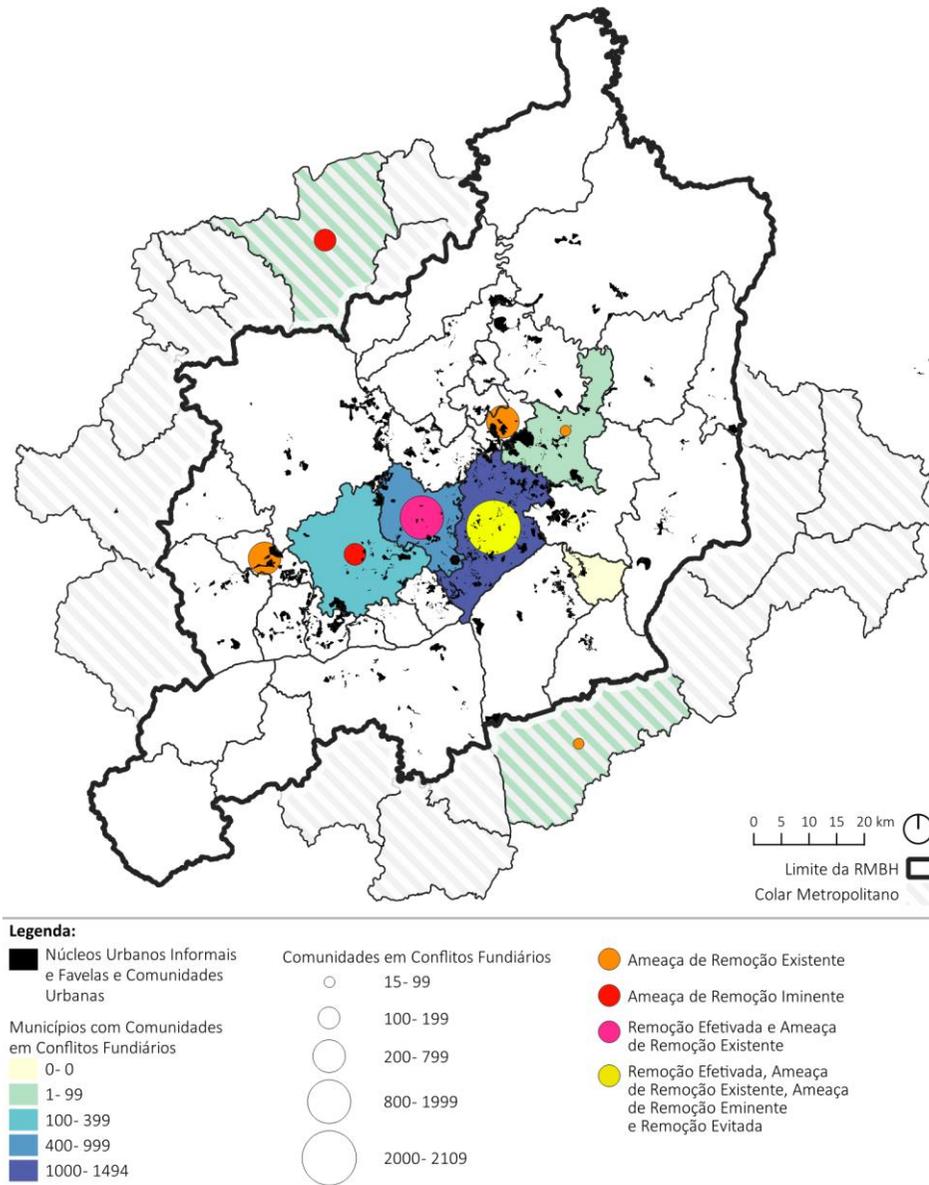
O Quadro 05 e a Figura 22 apresentam parte dos dados.

Quadro 05: Conflitos Fundiários por Obras e Intervenções

Município	Descrição
Belo Horizonte	Interface com Santa Luzia, região do Isidoro; e Interface com Ibirité: Precariedade e carência de infraestrutura com projetos imobiliários que tencionam as condições habitacionais das famílias de baixa renda
Sabará e Santa Luzia	Duplicação de 31,4 quilômetros da BR-381/MG, no trecho que vai da capital Belo Horizonte a Caeté — 2 mil famílias
Municípios	Rodoanel, obra que prevê a desapropriação de 200 famílias. Sabará, Santa Luzia, Vespasiano, São José da Lapa, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Contagem, Betim, Belo Horizonte, Ibirité, Nova Lima

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Figura 22: Conflitos Fundiários Urbanos na RMBH e Colar Metropolitano



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Riscos e Desastres

A temática dos desastres climáticos e situações de risco decorrentes da suscetibilidade do solo é cada vez mais urgente, demandando adequado monitoramento e manejo de forma a minimizar impactos nos assentamentos humanos.

De acordo com o Centro Nacional de Monitoramento e Alerta de Desastres Naturais (CEMADEN), em 2023, o Brasil bateu recordes de ocorrências de desastres hidrológicos e geo-hidrológicos, totalizando 1.161 eventos de diferentes magnitudes, com concentração nas capitais e regiões metropolitanas e estando a maior parte dos desastres na faixa leste do país (CEMADEN, 2024).

O Diagnóstico Habitacional dedicou um capítulo ao tema, aprofundando conceitos e classificação dos tipos de risco, detalhando aspectos da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil e principais programas e instrumentos no âmbito federal. Também trouxe dados sobre as áreas urbanizadas e seu crescimento em relação às ocupações em setores suscetíveis ao risco, alertando sobre o crescimento urbano ocorrido, especialmente por favelas e núcleos urbanos informais.

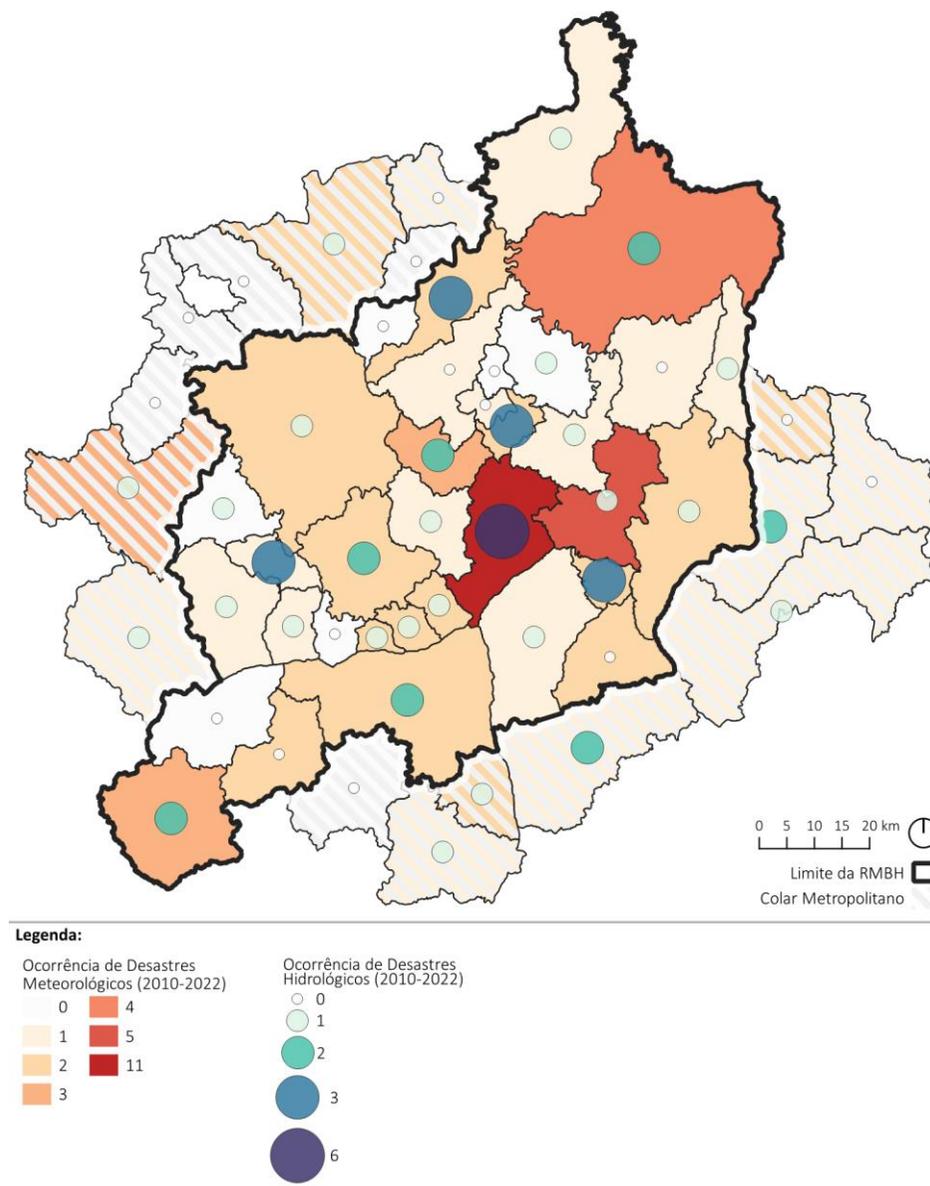
No âmbito da RMBH, foram sistematizadas informações sobre a evolução e impactos dos eventos ocorridos, sobre instrumentos e programas de monitoramento e gestão das áreas suscetíveis e de risco realizados no âmbito estadual e da Agência RMBH. Foram também sistematizadas informações sobre os instrumentos de gestão de riscos existentes no âmbito municipal, como mapeamentos específicos, planos municipais de redução de riscos, planos municipais de Regularização Fundiária, entre outros.

A Figura 23 apresenta o mapeamento dos municípios que registraram a ocorrência de eventos meteorológicos relacionados a tempestades - incluindo vendavais e ciclones, chuvas intensas e granizo, no período 2010-2022. Além disso, mostra aqueles que, no mesmo período, foram afetados por desastres hidrológicos, como enxurradas e inundações. Os primeiros levaram à desalojamento de mais de 28.000 pessoas. Cerca de 21.000 pessoas foram afetadas pelos desastres hidrológicos.

As Figuras 24 e 25 apresentam dois importantes instrumentos na prevenção e gestão dos impactos dos eventos climáticos e situações de risco. Um da escala municipal, onde são identificados os municípios que apresentam setorização e/ou mapeamentos dos setores de risco. O outro na escala estadual. Ao criar o Índice Mineiro de Vulnerabilidade Climática (IMVC) o Governo Estadual demonstra a importância conferida ao desenvolvimento da Política Metropolitana Integrada de Gestão dos Riscos Ambientais e de Mudanças Climáticas. O IMVC instrumentaliza e subsidia os municípios para a necessária adaptação às mudanças climáticas e o enfrentamento aos riscos de desastres e ameaças.

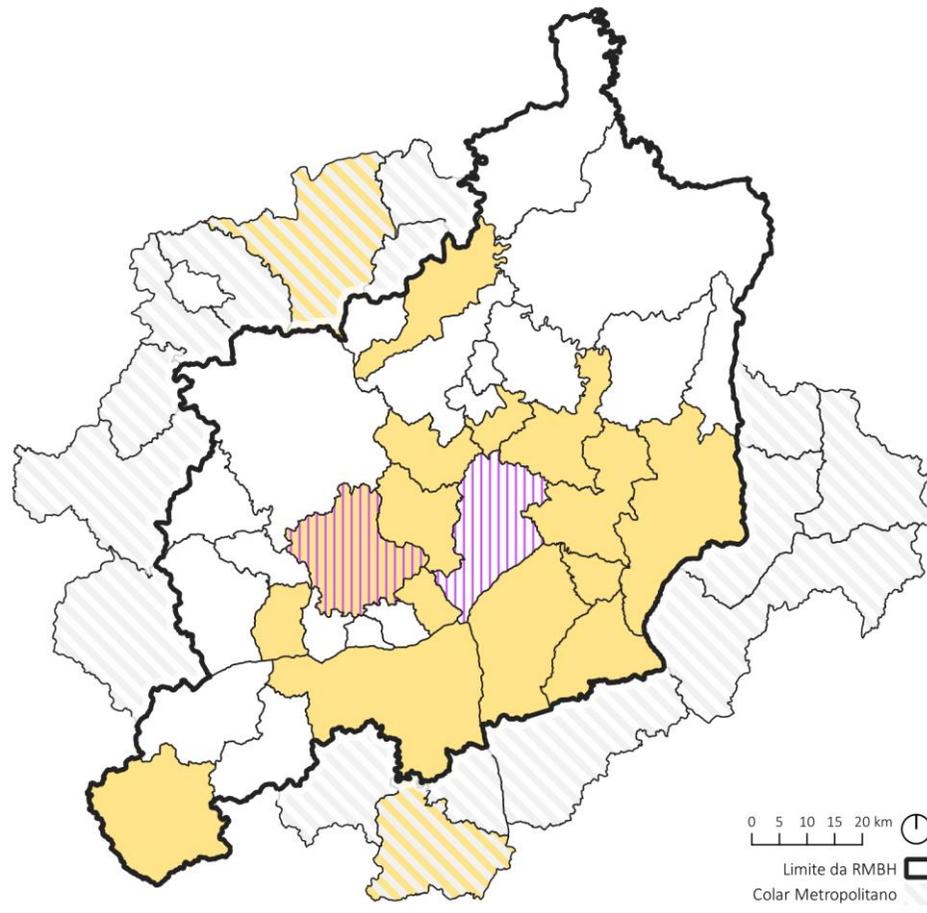
Para o PMHIS-RMBH, importa particularmente estabelecer estratégias e ações preventivas que minimizem impactos de aumento do déficit habitacional, por meio da identificação das demandas por obras, junto às ocupações em áreas de risco nos assentamentos consolidados, e das demandas por reassentamentos.

Figura 23: Municípios com Ocorrência de Desastres Hidrológicos e Meteorológicos



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Figura 24: Municípios com Setorização de Risco Geológico ou Mapeamento das Áreas de Risco

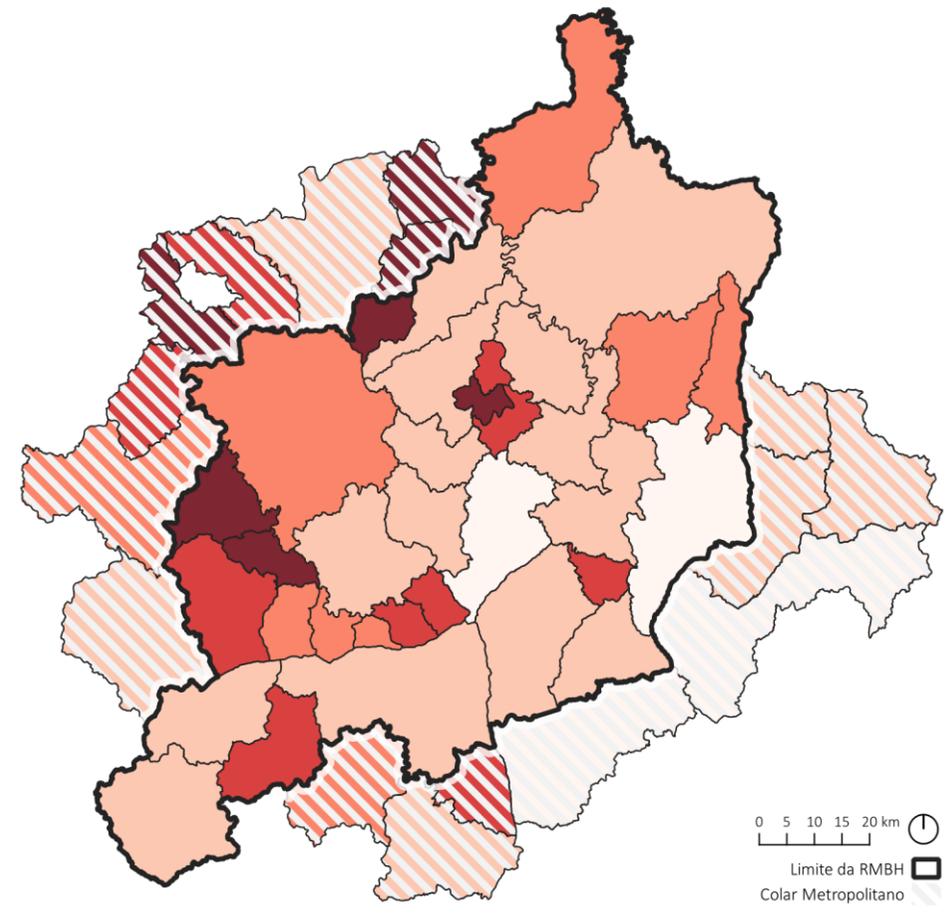


Legenda:

-  Municípios com Mapeamento das Áreas de Risco
-  Municípios com Setores de Risco Delimitados pelo CPRM

Fonte: elaboração Latus Consultoria, 2024a; dados Brasil, 2012 e Minas Gerais, 2022b.

Figura 25: Mapeamento dos Municípios da RMBH e do Colar Metropolitano por Nível do IMVC



Legenda:

- IMVC- Índice Mineiro de Vulnerabilidade Climática
-  Relativamente Baixa
 -  Alta
 -  Extrema
 -  Moderada
 -  Muito Alta

Fonte: elaboração Latus Consultoria, 2024a; dados Brasil, 2012 e Minas Gerais, 2022b.

Comunidades Tradicionais e População de Rua

Estas temáticas integram o Diagnóstico Habitacional do PMHIS-RMBH na perspectiva de levantar dados e promover a reflexão e o debate sobre possíveis estratégias e ações que possam ser contempladas pelo Plano de Ação na caracterização e atendimento das demandas dessas populações em relação à qualidade e segurança de moradia. Importante destacar que a abordagem e aprofundamento das leituras trazidas estão diretamente relacionados a dados secundários disponíveis nos órgãos oficiais que tratam das temáticas.

Em relação às comunidades tradicionais, o diagnóstico do PMHIS-RMBH considerou as populações indígenas, quilombolas e os povos ciganos. Foi dado destaque para a identificação e o mapeamento da incidência destas comunidades nos municípios da Região Metropolitana e do Colar Metropolitano. Além disso, a discussão pela busca por assegurar a garantia destes territórios, como a retomada de terras indígenas, o reconhecimento e a certificação das comunidades quilombolas, e o relatório de Políticas Ciganas no Brasil e Europa de 2012 que traz as pautas do acesso à terra e moradia dos povos ciganos.

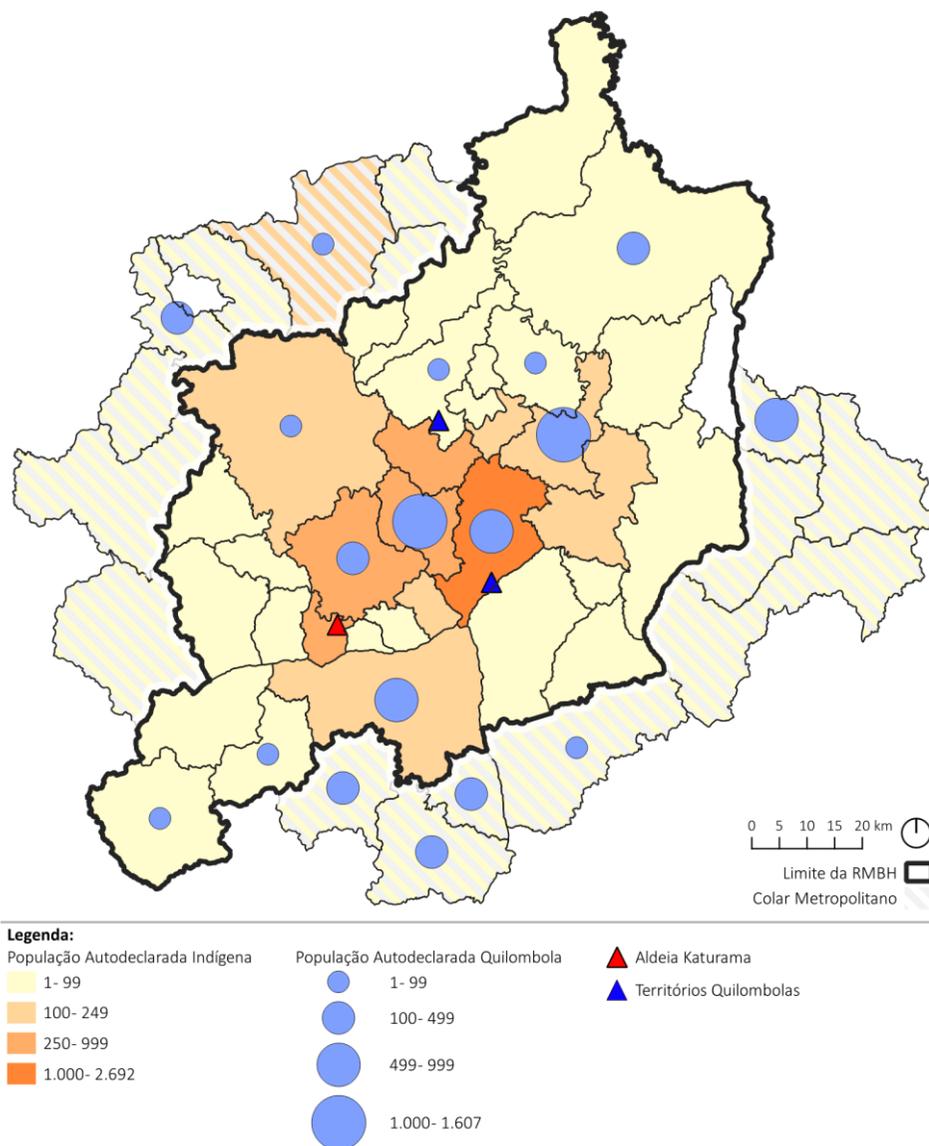
Segundo o Centro de Documentação Eloy Ferreira da Silva (CEDEFES, 2021), nos últimos anos,) aconteceram seis Retomadas Indígenas na RMBH: uma Retomada Kamakã, em Esmeraldas; uma Retomada Pataxó, em São Joaquim de Bicas; uma Retomada Katurama, em São Joaquim de Bicas; uma Retomada Kamakã Mongoió, em Brumadinho; uma Retomada Xukuru-Kariri, em Brumadinho; e uma Retomada Terra Mãe, do Povo Indígena Warao, de refugiados da Venezuela, que aconteceu no início de setembro de 2023, na cidade de Betim (CEDEFES, 2023) .

Com sua história de intensa escravização de pessoas negras nas minas de ouro e na agricultura, o Estado de Minas Gerais tem uma grande presença de comunidades quilombolas. Segundo os dados do CEDEFES (2021), existem 1.043 comunidades negras quilombolas no Estado, mas nenhuma delas possui o título de propriedade de seu território original, conforme prevê a Constituição.

Ainda em relação às comunidades tradicionais, foram identificados 58 acampamentos ciganos em 12 municípios, sendo dez deles na RMBH - Belo Horizonte, Lagoa Santa, Baldim, Ibirité, Pedro Leopoldo, Betim, Contagem, Ribeirão das Neves, Santa Luzia e Matozinhos; e dois no Colar Metropolitano, Santa Bárbara e Itaúna.

A Figura 26 identifica maiores incidências de populações quilombolas e indígenas e territórios reconhecidos.

Figura 26: Populações Quilombolas e Indígenas

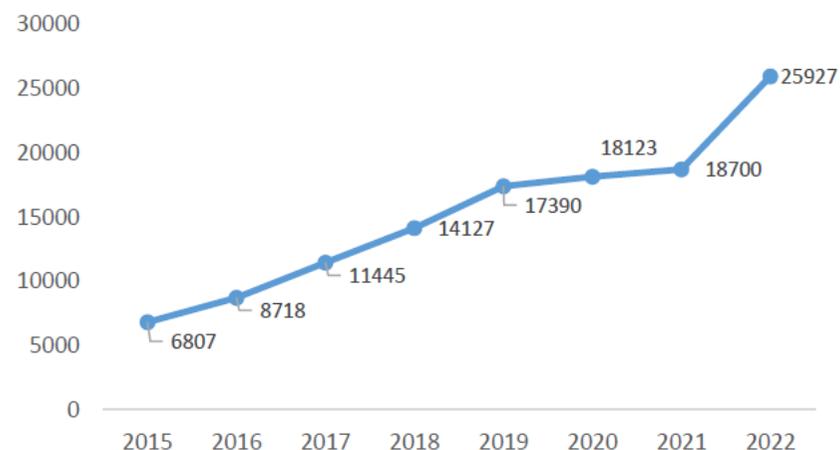


Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

A questão da população em situação de rua tornou-se uma política nacional com a promulgação do Decreto nº 7.053 de 2009. No entanto, sua importância aumenta após a pandemia de Covid-19, devido ao agravamento do quadro ocorrido em todo o país. Diagnóstico elaborado pelo Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania apresenta dados, traça o perfil e faz a análise das condições de acesso às políticas sociais e de saúde das pessoas em situação de rua (Brasil, Ministério dos Direitos Humanos, 2023).

No Estado de Minas Gerais, o número de pessoas em situação de rua triplicou no período entre 2015 e 2022, passando de 6.807 pessoas para 25.927 em 2022.

Gráfico 03: Evolução da População em Situação de Rua no Estado de Minas Gerais



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

De acordo com os dados, a RMBH concentra 55% da população em situação de rua do Estado de Minas Gerais e o Colar Metropolitano, 2,93% desta população. Juntos, RMBH e Colar Metropolitano somam 15.037 pessoas em situação de rua. Os municípios que apresentam os maiores quantitativos

desta população na RMBH são Belo Horizonte, com 11.826 pessoas, Contagem com 844 pessoas, Betim com 445 pessoas e Ribeirão das Neves, com 193 pessoas, municípios que conformam a conurbação inicial da expansão da capital. No Colar Metropolitano, o município de Sete Lagoas apresenta o maior quantitativo, com 386 pessoas.

Segundo orientação do Governo Federal, compete a cada município regular de forma mais detalhada os fluxos e os processos para construir bases de informações que possam subsidiar a Política Nacional para População em Situação de Rua - PNPSR, com variações na qualidade dos dados entre diferentes localidades (Brasil, Ministério dos Direitos Humanos, 2023). Os dados sistematizados pelo diagnóstico ilustram a realidade da população em situação de rua da RMBH e Colar Metropolitano, ao mesmo tempo que permite identificar e propor orientações para um planejamento em diálogo com agentes sociais e institucionais que atuam na pauta, como o Centro de Referência Especializado para Pessoas em Situação de Rua – CENTRO POP, o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, e o Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

4.2.4. Necessidades Habitacionais Segundo Gestores Municipais

Complementa o diagnóstico das necessidades habitacionais a pesquisa realizada junto aos gestores municipais. Conforme já mencionado, o questionário foi segmentado em 4 áreas, sendo uma delas relacionada ao Quadro de Necessidades Habitacionais. Nesta área, os gestores responderam a questões relativas às alterações no quadro de déficit e inadequação, em

comparação aos dados publicados pela FJP em 2013; o contexto sócio territorial em que essas mudanças ocorreram; os componentes do déficit e da inadequação predominantes no município; a ocorrência e tipos de situações de risco; a existência de demandas por reassentamento, entre outras.

Com relação à evolução do déficit municipal a partir de 2010, dentre os respondentes, 11,76% declararam desconhecer a informação, 11,76% informaram que o déficit decresceu e 64,71% informaram que o déficit cresceu.

O aumento dos domicílios, em especial nas áreas informais e em áreas de risco, foi apontado como elemento relevante do contexto habitacional nos municípios metropolitanos e colar metropolitano. Movimentos migratórios impulsionados por ações e benefícios de políticas públicas apareceram como elementos indutores do incremento populacional. No contexto apresentado, o desconhecimento técnico associado à autoconstrução foi apontado como agravante nos casos de ocupações em áreas suscetíveis a desastres.

Entre as situações apontadas pelos respondentes como existentes nos municípios, destacam-se os domicílios rústicos e improvisados, as famílias conviventes e as famílias com a renda comprometida com o aluguel. Na avaliação das situações de maior relevância, são citadas a coabitação e outras formas de dividir o espaço da moradia (construção no mesmo lote, por exemplo), as dificuldades de manutenção do pagamento do aluguel, o aumento das ocupações informais e em locais impróprios, e o agravamento das situações de vulnerabilidade social.

O quadro 06 apresenta os componentes do déficit habitacional que ocorrem nos municípios que aderiram à pesquisa.

A pesquisa procurou caracterizar e levantar questões gerais sobre a informalidade nos municípios e detalhar sobre os NUI. Somente 5 municípios retornaram com esse campo referente aos NUI preenchidos: Belo Horizonte, Brumadinho, Rio Acima, Prudente de Moraes e Betim. Este dado, por si só, já revela a carência de dados sistematizados sobre as situações de irregularidade.

Além das informações sobre os NUI, a pesquisa buscou identificar as tipologias da irregularidade presentes nos municípios. O resultado deste levantamento, feito a partir dos 14 municípios respondentes, segue ilustrado no Quadro 07.

No campo direcionado à identificação da existência de conflitos fundiários e territoriais, dentre os 18 municípios que contribuíram com a pesquisa, 77,8% informaram existir demanda por reassentamento no município e 11,1% declararam desconhecer a informação. Os motivos geradores dos reassentamentos informados pelos municípios que declararam existir demanda foram ocupação em áreas suscetíveis a desastres (92,85%), ocupação de áreas sensíveis ambientalmente (57,1%), obras de infraestrutura (35,7%) e projetos de regularização fundiária (14,28%).

Tabela 03: Demanda por Reassentamento por Município

Município	Número Famílias
Rio Acima	30 famílias
Betim	4.873 famílias
Nova Lima	100 famílias
Santa Luzia	1.711 famílias
Belo Horizonte	24.372 famílias
Total	31.086 famílias

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 06: Necessidades Habitacionais – Pesquisa Municípios

Tipologia / Município	Itaúna	Rio Manso	Prudente de Moraes	Itabirito	Taquaraçu de Minas	Rio Acima	Betim	Brumadinho	Igarapé	Nova Lima	Santa Luzia	Itaguara	Juatuba	Sabará	Belo Horizonte
Moradias precárias															
Famílias conviventes															
Aluguel Ônus Excessivo (Cidade Formal)															
Aluguel Ônus Excessivo (Cidade Informal)															
Áreas de risco															
População em situação de rua															
Conflitos fundiários - despejos															

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Adaptado por Latus Consultoria

Quadro 07: Tipologias dos NUI

Tipologia / Município	Itaúna	Rio Manso	São Joaquim de Bicas	Rio Acima	Itabirito	Betim	Brumadinho	Nova Lima	Igarapé	Santa Luzia	Itaguara	Juatuba	Sabará	Belo Horizonte
NUI Clandestino														
Implantação Poder Público														
Implantação Iniciativa privada														
Ocupação Vertical														
Ocupação Horizontal														
Ocupação Terrenos														
Favelas														
Cortiços														
Comunidades Tradicionais														

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Adaptado por Latus Consultoria

O Diagnóstico Habitacional apresenta a totalidade dos dados sistematizados a partir da pesquisa dos municípios referentes às necessidades habitacionais, que ajuda a ilustrar o contexto dos municípios. Embora os esforços da consultoria, Agência RMBH e a contribuição dos municípios que retornaram os questionários, não foi possível estruturar uma leitura de abrangência metropolitana completa, primeiro, pela baixa adesão dos municípios à pesquisa e segundo, pela falta de alinhamento conceitual, embora a atividade de capacitação e o próprio questionário tenham instruído neste sentido.

4.2.5. Desafios e Pautas Potenciais do Eixo 2

- **Coabitação e o ônus excessivo com aluguel:** Componentes do déficit diretamente relacionados com as condições de renda da população e os preços da oferta praticada no mercado. A coabitação trata 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. Financiamento para a produção da HIS, estratégias de gestão do solo que viabilizem reserva

de terras e a articulação dos agentes públicos, privados e sociais podem contribuir na ampliação do acesso à moradia pelas famílias de menor renda.

- **A precariedade das moradias:** Trata-se de um componente do déficit que está fortemente presente nas famílias de maior vulnerabilidade, que tem o atendimento da necessidade de morar com recursos mínimos (domicílios rústicos) ou nenhum recurso (domicílios improvisados). Componente do déficit de menor escala, mas de maior urgência de atendimento, deve ser priorizado o atendimento por meio da ação pública.
- **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 especulação imobiliária, 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 ameaçadas 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 em municípios conurbados com a capital:** A regularização fundiária urbana tem como desafio garantir a moradia digna. 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.

4.3 Eixo 3 - Produção da HIS

A necessidade habitacional pode ser vista como um passivo de demandas por moradia que não foi absorvido nem pelas políticas públicas, e nem pela produção dos agentes econômicos, e que resulta de um processo de urbanização que, embora focado no desenvolvimento, não adotou estratégias para garantir terra e moradia na escala necessária, e adequada às condições de acesso da população de menor renda.

O poder público, nas suas diferentes instâncias governamentais, tem papel central, não só na produção e atendimento das necessidades habitacionais, mas também na indução das ações do mercado, especialmente os agentes públicos que estão diretamente ligados à gestão dos territórios. Esses têm papel central na articulação dos agentes públicos e privados para que, de modo efetivo, possam enfrentar o quadro das necessidades habitacionais identificado.

4.3.1 Os Dados da Produção da HIS

O Diagnóstico Habitacional do PMHIS-RMBH sistematizou os dados da produção pública, da produção realizada pelo mercado e da produção social, para avaliar a capacidade de atendimento frente ao passivo das necessidades habitacionais acumuladas.

Na análise da produção habitacional, fica registrada a importância da vigência das políticas públicas de financiamento – COHAB e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), foram os períodos em que a produção foi mais efetiva. A COHAB produziu, durante a vigência de financiamento federal

(BNH/CEF), cerca de 24.000 unidades habitacionais na RMBH e Colar Metropolitano, o que certamente contribuiu para que o déficit hoje estimado não fosse ainda maior.

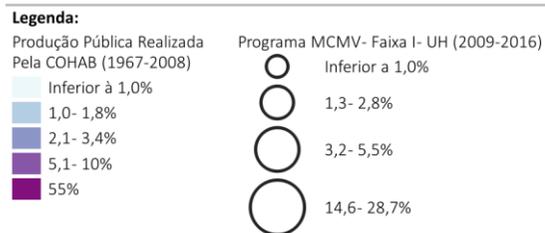
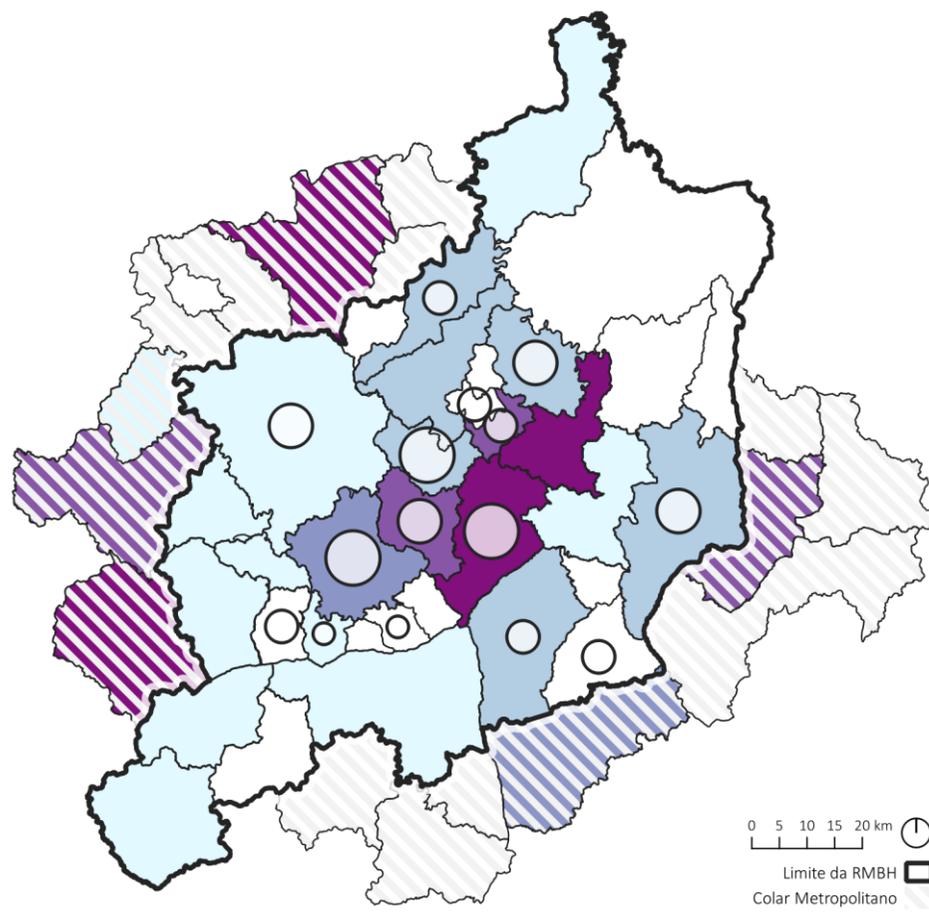
O PMCMV lançado em 2009, contratou 32.540 unidades habitacionais para a região, sendo 11.208 destinadas para atendimento da Faixa 1 - famílias que vivem em áreas urbanas com renda mensal familiar bruta de até R\$2.640,00- onde se concentra o déficit habitacional.

O Programa Casa Verde Amarela aprovou em 2020 onze projetos para o Estado, sendo 2 na RMBH. Não há registros oficiais do número de unidades construídas. Visualiza-se na Figura 27 a concentração da produção no período da Cohab, na capital e em Santa Luzia; para a produção do PMCMV nos municípios de Belo Horizonte, Ribeirão das Neves e Betim (CEDEPLAR – UFMG, 2014).

Dentre os municípios da RMBH que apresentaram os maiores déficits, Pedro Leopoldo e Santa Luzia não contrataram unidades habitacionais. Considerado o montante total das unidades contratadas, verifica-se que a maior parcela do investimento é destinada para as outras faixas de renda que operam com as linhas financiáveis do Programa.

Em 2023, o PMCMV foi retomado com a seleção de novos projetos contemplando 11 cidades da RMBH e do Colar Metropolitano, com 7.468 unidades habitacionais. Esse quantitativo de empreendimentos autorizados pode ser comparado ao déficit municipal estimado para o ano de 2022, apontando percentuais significativos, conforme demonstra a Tabela 04. O Gráfico 04 relaciona os agentes proponentes.

Figura 27: Produção De Unidades Habitacionais – Financiamento Público



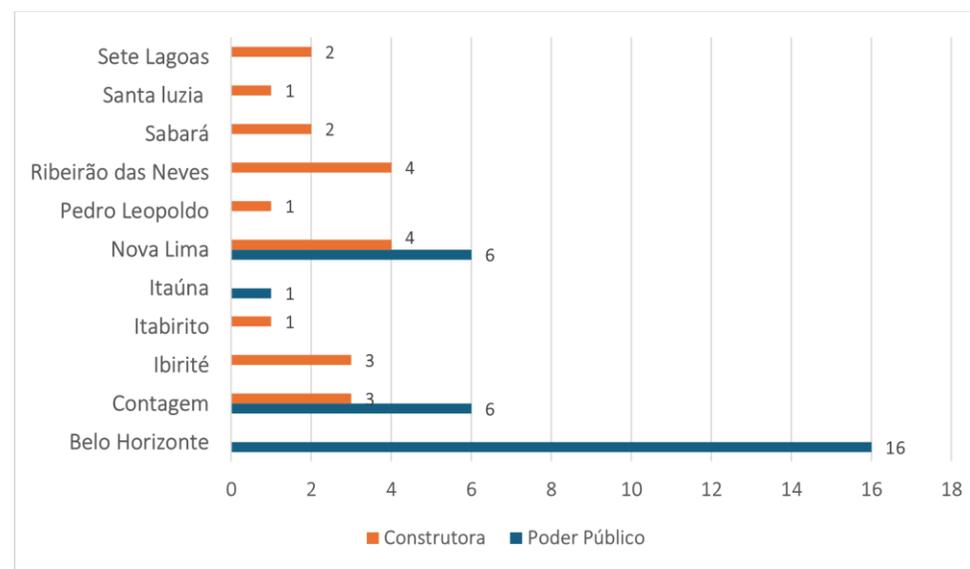
Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Tabela 04: Empreendimentos MCMV Previstos X Déficit Municipal Estimado

Região	Município	Déficit Estimado	Empreendimentos	unidades	% do Déficit Estimado
Colar	Itabirito	928	1	144	15,52%
Colar	Itaúna	1882	1	108	5,74%
RMBH	Belo Horizonte	62081	16	3060	4,93%
RMBH	Contagem	11700	9	928	7,93%
RMBH	Ibirité	3005	3	500	16,64%
RMBH	Nova Lima	2036	10	842	41,36%
RMBH	Pedro Leopoldo	1157	1	144	12,45%
RMBH	Ribeirão das Neves	5783	4	592	10,24%
RMBH	Sabará	2343	2	400	17,07%
RMBH	Santa luzia	3882	1	250	6,44%
RMBH	Sete Lagoas	4191	2	500	11,93%
	Total	98988	50	7468	7,54%

Fonte: Brasil, 2023b. Elaborado por Latus Consultoria

Gráfico 04: Empreendimentos MCMV Previstos segundo Agente Executor



Fonte: Brasil, 2023b. Elaborado por Latus Consultoria

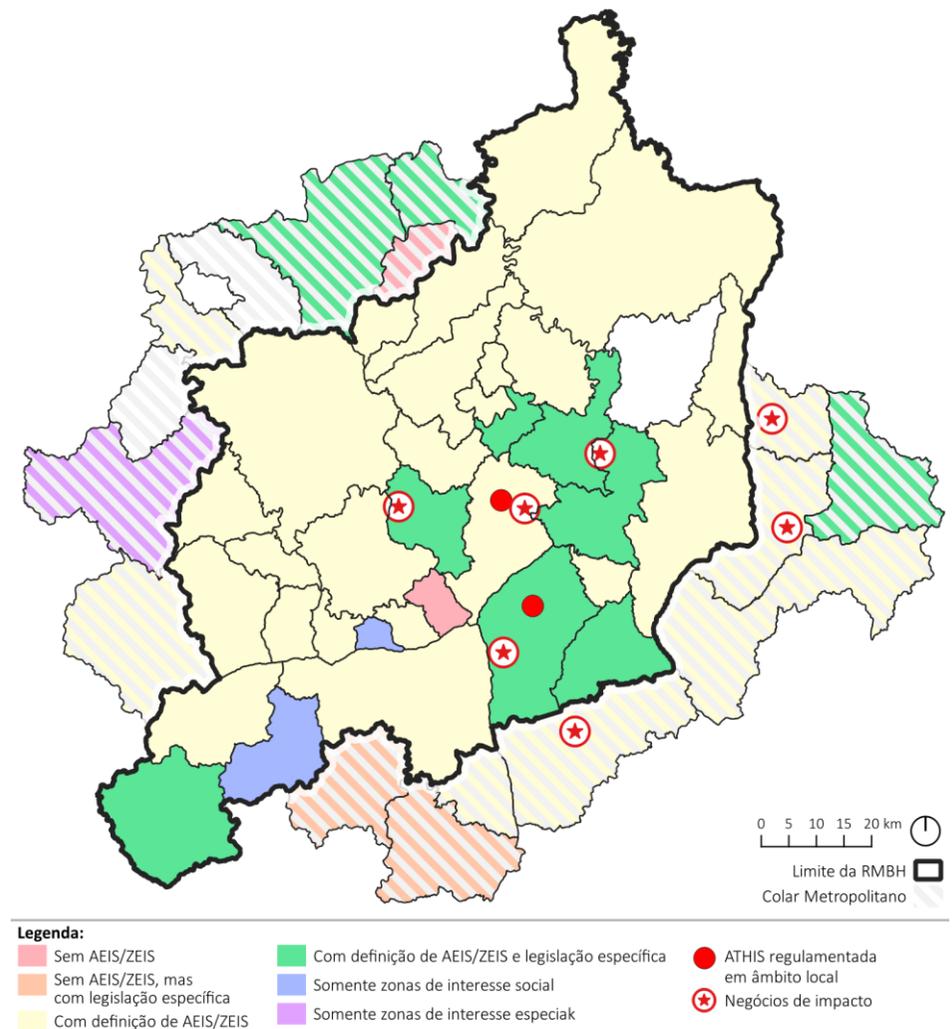
A produção social também foi avaliada. No período 2010-2018, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) foram produzidas na RMBH e Colar Metropolitano 240 unidades habitacionais na modalidade MCMV-Entidades. Para a seleção de 2023, foram disponibilizados mais recursos. A RMBH aprovou 7 empreendimentos que produzirão 638 unidades habitacionais nos municípios de Belo Horizonte, Nova Lima, Sabará e Ribeirão das Neves.

Na pesquisa junto aos gestores, quando questionados sobre o atendimento das demandas por reassentamentos, 8 dos 14 municípios informaram ter projeto habitacional previsto contemplando 2036 unidades habitacionais em distintas modalidades de financiamento, sendo mais de 50% localizadas em Belo Horizonte

A baixa produção de empreendimentos de HIS frente ao déficit identificado aponta para a urgência de se estabelecer estratégias de gestão que incrementem a produção privada e auxiliem a produção social mediante as oportunidades do financiamento.

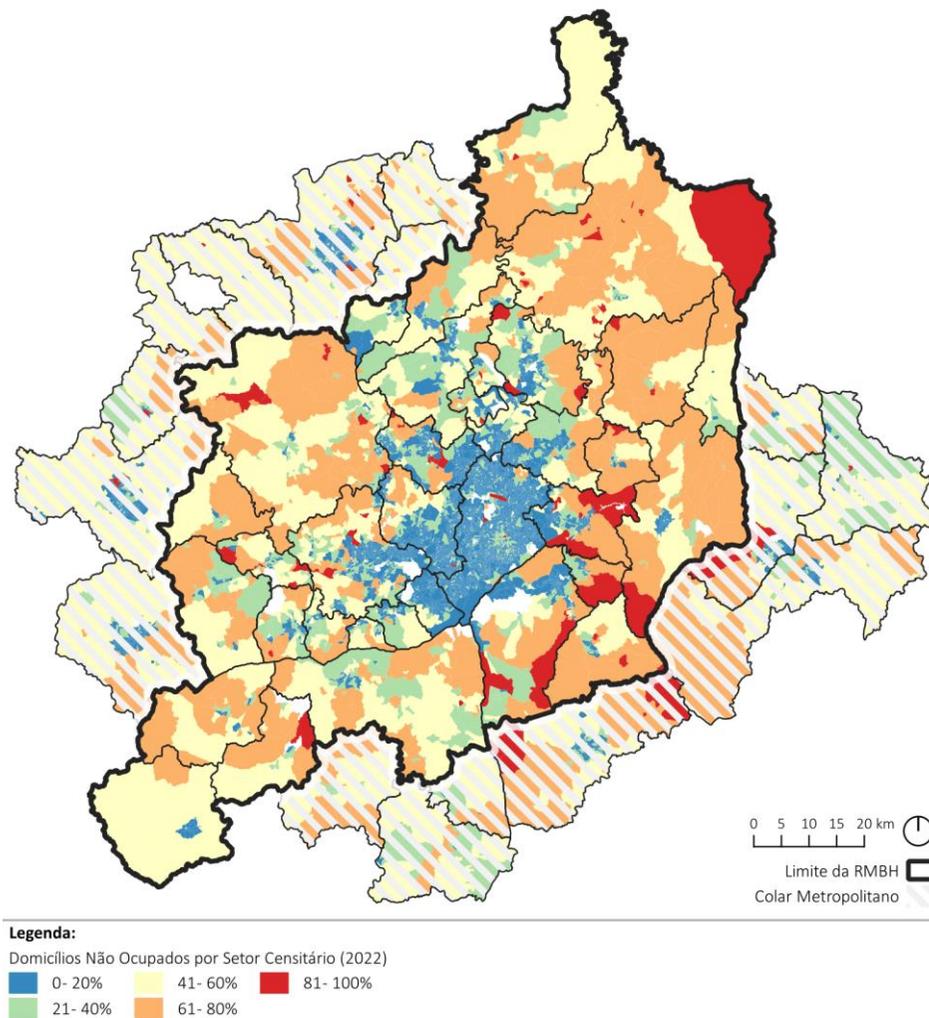
Neste sentido, foram mapeados imóveis públicos não construídos e/ou não ocupados de propriedade do Estado, Cohab e União. Os dados do IBGE que apontam sobre imóveis não ocupados desafiam os gestores para soluções que não foquem somente na produção de novas moradias, mas que possam ser fortalecidas outras estratégias que promovam a ocupação do patrimônio edificado subutilizado.

Figura 28: ZEIS, ATHIS e Negócios de Impacto



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Figura 29: Domicílios Não Ocupados por Setor Censitário



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

4.3.2. Desafios e Pautas Potenciais para o Eixo 3

- **Indução à ocupação de imóveis públicos e privados vazios e subutilizados**, nos termos constitucionais e da Lei do Estatuto da Cidade de cumprimento da Função Social da Propriedade, deve estar na pauta do planejamento urbano municipal e metropolitano para o atendimento das necessidades habitacionais de baixa renda. 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, abordados no terceiro capítulo do diagnóstico habitacional.
- **Destinação de imóveis públicos, para o atendimento das necessidades habitacionais de baixa renda**, pode constituir estratégia de maior efetividade e governabilidade que a indução à ocupação por meio da gestão do solo. Se viabiliza a partir da articulação de agentes públicos e privados e do apoio e assessoria aos municípios, de modo a garantir a destinação do patrimônio público para as demandas sociais prioritárias.
- **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.

4.4 Eixo 4 - Institucional

Neste eixo, o diagnóstico sistematizou informações sobre as políticas nacional e estadual vigente, com destaque para o financiamento e programas existentes, retomou as referências legais e institucionais da gestão das FPIC de competência da Agência RMBH, e avaliou a capacidade institucional dos municípios no contexto de gestão e operacionalização da política habitacional e da participação dos agentes sociais. Entende-se por capacidade institucional, a habilidade dos municípios em estruturar e mobilizar recursos humanos, técnicos e financeiros, a fim de formular, executar e monitorar suas políticas públicas.

Dos conteúdos desenvolvidos neste eixo destaca-se, neste resumo executivo, aspectos da gestão municipal que apontam problemas e potenciais locais, tendo como referência os dados da MUNIC- IBGE (2019) e da pesquisa realizada junto aos gestores. As políticas, programas vigentes e linhas de financiamento subsidiaram as propostas do Plano de Ação e são lá apresentadas.

4.4.1. Avaliação segundo os dados do IBGE/MUNIC

Para a análise das capacidades institucionais dos municípios da RMBH e Colar Metropolitano, foram adotadas três dimensões. Essas dimensões são examinadas para compreender como a política habitacional vem sendo implementada nas administrações dos municípios da RMBH e Colar Metropolitano.

- **Estrutura Institucional ou Administrativa:** avalia a existência ou não de um órgão de gestão habitacional no município. Considera-se indicativo da importância dada à habitação no contexto administrativo; sugere o nível da estrutura à formulação e execução de políticas habitacionais.
- **Estrutura Normativa para a Política Habitacional:** se concentra nos três componentes essenciais da política habitacional determinados pelo SNHIS. O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) que estabelece a política habitacional no município; o Conselho Municipal de Habitação, que assegura a participação social e deliberação sobre políticas habitacionais e gestão dos recursos do fundo; e o Fundo Municipal de Habitação, essencial fonte de recursos que viabiliza as ações.
- **Estrutura Normativa para a Gestão do Solo:** dimensão que integra os instrumentos legais relacionados à gestão do solo e que impacta diretamente a oferta de habitação de interesse social. Avalia se os municípios possuem Plano Diretor e se áreas específicas para habitação social, como Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) ou Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), estão delimitadas, o que reflete a oferta de terra urbanizada para implementação de políticas habitacionais.

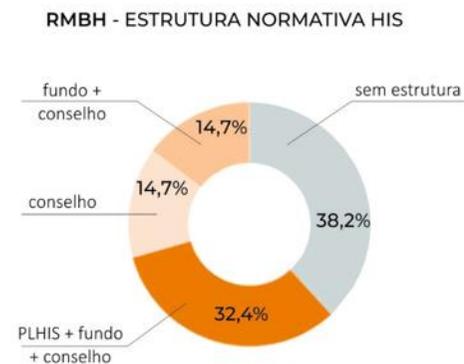
Uma síntese da avaliação realizada está representada nos quadros seguintes (Quadros 08 e 09).

Quadro 08: Síntese Avaliativa dos dados disponibilizados pelo IBGE-MUNIC – RMBH

- Os dados demonstram que 32% dos municípios da RMBH, equivalendo a 11 cidades, não possuem qualquer estrutura dedicada à gestão da política habitacional.
- Entre esses municípios encontram-se Esmeraldas, Igarapé, Iatatiuíçu, Jaboticatubas, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Ribeirão das Neves, Sabará, São Joaquim de Bicas e Taquaraçu de Minas.



- Os dados demonstram que 38% dos municípios da RMBH, equivalendo a 13 cidades, não possuem estrutura normativa mínima para implementação e operacionalização da política habitacional.
- Entre esses municípios encontram-se Baldim, Capim Branco, Confins, Igarapé, Iatatiuíçu, Jaboticatubas, Juatuba, Pedro Leopoldo, Rio Acima, São Joaquim de Bicas, Taquaraçu de Minas, Esmeraldas e Matozinhos.



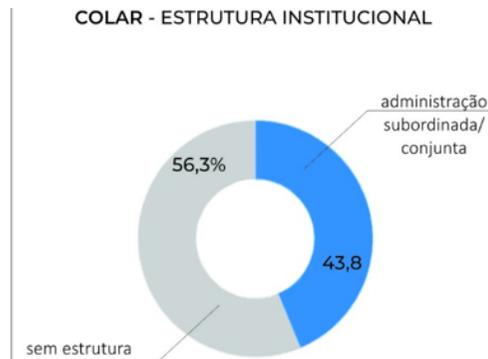
- Os dados demonstram que 44% dos municípios da RMBH, correspondendo a 15 cidades, não possuem Plano Diretor Atualizado.
- Entre esses municípios encontram-se Baldim, Capim Branco, Confins, Santa Luzia, Nova Lima, Esmeraldas, Igarapé, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Florestal, Itaguara, Mario Campos, Mateus Leme, Sarzedo e Vespaziano.



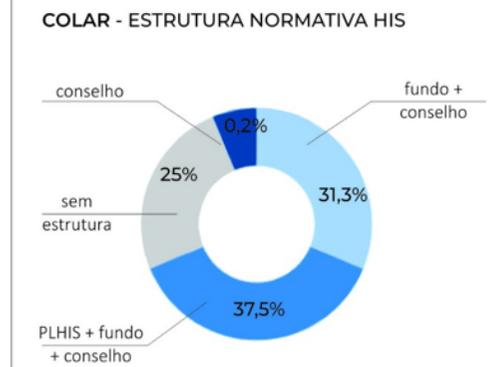
Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 09: Síntese Avaliativa dos dados disponibilizados pelo IBGE-MUNIC - COLAR

- Os dados demonstram que 56% dos municípios do Colar Metropolitano, equivalendo a 09 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.



- Os dados demonstram que 25% dos municípios do Colar Metropolitano, equivalendo a 04 cidades, não possuem nenhum dos instrumentos normativos da política habitacional.
- Entre esses municípios encontram-se Bom Jesus do Amparo, Bonfim, Moeda e Prudente de Morais.



- Os dados demonstram que 31% dos municípios do Colar Metropolitano, correspondendo a 05 cidades, não possuem Plano Diretor, e outros 25% equivalendo a 08 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 Morais.



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Com base nos dados levantados, foi elaborada uma planilha de ponderação que indica variadas capacidades e vulnerabilidades dos municípios da RMBH, evidenciando situações que podem influenciar diretamente a eficácia das políticas de habitação e planejamento urbano. Aos municípios foram atribuídas as seguintes condições: Muito Frágeis, Frágeis; Frágeis Institucionalmente; Intermediário; Forte e Muito Forte. Esses agrupamentos contribuem na compreensão da condição de cada município, mas estão longe de indicar alguma espécie de tipificação, etapa que foi realizada ao final em análise conjunta aos demais eixos do diagnóstico PMHIS-RMBH.

À título de exemplificação, foram considerados dentro das situações de maior fragilidade os municípios de Igarapé, São Joaquim de Bicas, Capim Branco, Mateus Leme na RMBH e os municípios de Bom Jesus do Amparo, Bonfim e Moeda no Colar. Como Fortes ou Muito Forte estão os municípios de Belo Horizonte, Contagem, Betim, Nova Lima, mas também municípios menores como Caeté e São Jose da Lapa. No Colar destacam-se Sete lagoas e Santa Bárbara. Os quadros seguintes registram a síntese realizada a partir dos dados da MUNIC/IBGE 2019.

4.4.2. A Pesquisa Junto aos Gestores Municipais

O Quadro 10 sintetiza os dados coletados e ilustra uma pequena amostra das capacidades institucionais dos municípios que aderiram ao instrumento de pesquisa proposto. Dividida em 7 temáticas, a planilha evidencia lacunas existentes que podem afetar o desenvolvimento e a execução de políticas públicas eficazes. Alguns destaques ilustram o quadro:

(i) em termos de política urbana, todos os municípios reportaram possuir um Plano Diretor, o que indica uma adesão ao Estatuto da Cidade e reconhece a importância desse instrumento para o ordenamento territorial. No entanto, a demarcação de AEIS/ZEIS ainda é uma questão pendente em muitos municípios;

(ii) com relação à política fundiária, apenas um pequeno número de municípios apresentou plano específico de regularização fundiária. Entretanto, um número expressivo de municípios informou a implementação de Reurb;

(iii) as políticas intersetoriais foram o campo de maior expressividade de respostas, apontando para uma maior estruturação e articulação das políticas sociais;

(v) a implementação de programas e projetos apresentou a lacuna mais expressiva - poucos municípios apontaram a implementação de programas de produção habitacional e qualificação de moradias, estes registrados somente por municípios com estruturas institucionais bem equipadas que demonstram capacidade superior em avançar na implementação de projetos e acessar recursos e programadas em diálogo com outros entes federativos;

(v) com relação ao diálogo com agentes externos, destaca-se, sobretudo, o município de Belo Horizonte, que abrange todas as modalidades, tanto da produção por meio da iniciativa privada quanto pelos agentes sociais, salientando experiência de *retrofit* no repertório, o que indica um avanço em termos de uso de vazios urbanos para fins de moradia.

Quadro 10: Planilha Síntese – Instrumento de Pesquisa Gestores Públicos

LEGENDAS		RMBH											COLAR				
		BELO HORIZONTE	RIO MANSO	TAQUARAÇU DE MINAS	SÃO JOAQUIM DE BICAS	RIO ACIMA	BETIM	BRUMADINHO	NOVA LIMA	IGARAPÉ	SANTA LUZIA	ITAGUARA	JUATUBA	SABARÁ	ITAUNA	PRUDENTE DE MORAIS	ITABIRITO
POLÍTICA HABITACIONAL	ÓRGÃO DA GESTÃO HIS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	PLHIS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	FUNDO MUNICIPAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	CONSELHO MUNICIPAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
POLÍTICA URBANA	PLANO DIRETOR	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	DEMARCAÇÃO AEIS/ZEIS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ LEGISLAÇ. ESPECÍFICA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
POLÍTICA FUNDIÁRIA	LEI MUNICIPAL DE RF	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	PLANO LOCAL DE RF	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	PROCESSOS DE REURB	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
POLÍTICA INTERSETORIAL	ASSIST. SOCIAL (SUAS)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ CADASTRO CAD ÚNICO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ CASAS DE ACOLHIMENTO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	SAÚDE (SUS)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ EST. SAÚDE DA FAMÍLIA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
▶ ABRANG. TERRITORIAL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
PROGRAMAS HABITACIONAIS	REG. FUNDIÁRIA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	PRODUÇÃO HAB.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	QUALIFICAÇÃO HAB.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ INFRAEST. URBANA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ MELHORIA DA UH	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
▶ MITIGAÇÃO DE RISCO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
OUTROS AGENTES MERCADO	COM FINS LUCRATIVOS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ LOTE URBANIZADO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ CONSTRUÇÃO NOVA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ MELHORIA DA UH	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
OUTROS AGENTES PRODUÇÃO SOCIAL	SEM FINS LUCRATIVOS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ NUI	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ OCUPAÇÃO TERRENO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ OCUPAÇÃO IMÓVEL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	▶ CONSTRUÇÃO NOVA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
▶ "RETROFIT"	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

4.4.3. Desafios e Pautas Potenciais do Eixo 4

O conjunto de desafios a serem abordados no Plano de Ação, relacionados à gestão e às capacidades institucionais e sociais, é substancial e envolve um número expressivo de municípios que carecem de órgãos específicos para a gestão habitacional. Observa-se uma baixa adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com apenas 11 dos 34 municípios da RMBH apresentando simultaneamente os três elementos essenciais da Política Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS). Além disso, um diálogo interfederativo insuficiente se evidencia pela baixa implementação de programas e projetos habitacionais, refletindo uma cultura incipiente de participação colaborativa no planejamento e debate, evidenciada pela escassa adesão à pesquisa. Essa conjuntura demanda ações integradas para fortalecer a gestão habitacional e promover a coordenação nos processos decisórios.

- **Mobilização dos Agentes Municipais e Espaços de Decisão Compartilhada:** A baixa adesão dos agentes municipais à pesquisa remota, uma ferramenta essencial na coleta de dados para a caracterização das políticas habitacionais de cada município, 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 a governança habitacional não apenas alcance resultados, mas que estes sejam 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:** Número expressivo de municípios não possui órgãos específicos de gestão habitacional, comprometendo a implementação efetiva de uma política local. 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. É crucial investigar e promover modelos de gestão compartilhada que possam ampliar a capacidade administrativa municipal e configurações organizacionais que se adaptem às particularidades e necessidades de cada município, potencializando a cooperação com setores intermunicipais - por meio de consórcios ou outros arranjos de gestão associada.
- **Incentivo à Implementação da Política Habitacional dos municípios aos critérios do SNHIS:** O diagnóstico destacou que parcela significativa dos municípios não dispõe simultaneamente dos três elementos essenciais - PLHIS, Fundo e Conselho em conformidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (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 é uma ferramenta de planejamento vital da questão habitacional 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 o 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, educação 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.

4.5 Classificação dos Municípios

Em complemento aos eixos temáticos, o Diagnóstico Habitacional do PMHS-RMBH apresentou uma classificação e identificação dos municípios que fazem parte da Região Metropolitana de Belo Horizonte e do Colar Metropolitano. A classificação e identificação dos municípios, conforme suas características, bem como o entendimento das nuances e necessidades específicas, é um processo essencial para desenvolver estratégias habitacionais adaptadas às realidades locais e para a formulação de políticas habitacionais eficazes e direcionadas, que visam facilitar a definição de metas claras e alcançáveis na presente etapa de proposição para as questões habitacionais.

Esse 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.

A metodologia adotada para a classificação dos municípios 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 em questões habitacionais. Para cada Eixo de Análise do Diagnóstico – Dimensões Territorial, Necessidades Habitacionais, Produção e Oferta e Institucional - foram definidas as variáveis

consideradas de maior relevância para a ponderação de problemas e potenciais.

A classificação geral hierarquiza os municípios considerando todas as dimensões e variáveis (critérios utilizados). No topo estão os municípios que apresentam maior pontuação, revelando grande incidência de problemas e precárias condições para o enfrentamento das necessidades habitacionais.

A classificação geral hierarquiza os municípios considerando todas as dimensões e variáveis (critérios utilizados). No topo estão os municípios que apresentam maior pontuação, revelando grande incidência de problemas e precárias condições para o enfrentamento das necessidades habitacionais.

O Quadro 11 apresenta para cada dimensão de análise, as variáveis consideradas. O Quadro 12 apresenta a classificação geral dos municípios nas duas territorialidades - a Região Metropolitana e o Colar Metropolitano.

Quadro 11: Variáveis Consideradas

Dimensão/Variáveis	
Território e Desenvolvimento	
V01	Conurbação
V02	Crescimento Populacional
V03	Pobreza Multidimensional
V04	Crescimento Área Urbanizada
V05	Condicionantes Ambientais
V06	Porte Populacional
V07	Mobilidade
Necessidades Habitacionais	
V08	Déficit Proporcional
V09	Núcleos Urbanos Informais (NUI)
V10	NUI precários/improvisados
V11	NUI ausência de infraestrutura
V12	Conflitos Fundiários
V13	População em situação de rua
V14	Comunidades tradicionais
Produção e Oferta	
V15	MCMV-FAR contratadas até 2012
V16	Agentes de produção social
V17	Domicílios Vagos
Institucional	
V18	Existência setor de habitação
V19	Existência Plano, Conselho ou Fundo
V20	Existência Cadastro ou Programa
V21	Existência ZEIS ou AEIS
V22	Regulação Loteamentos
V23	Plano Diretor Atualizado

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria



Quadro 12: Classificação Geral dos Municípios RMBH e Colar Metropolitano

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

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

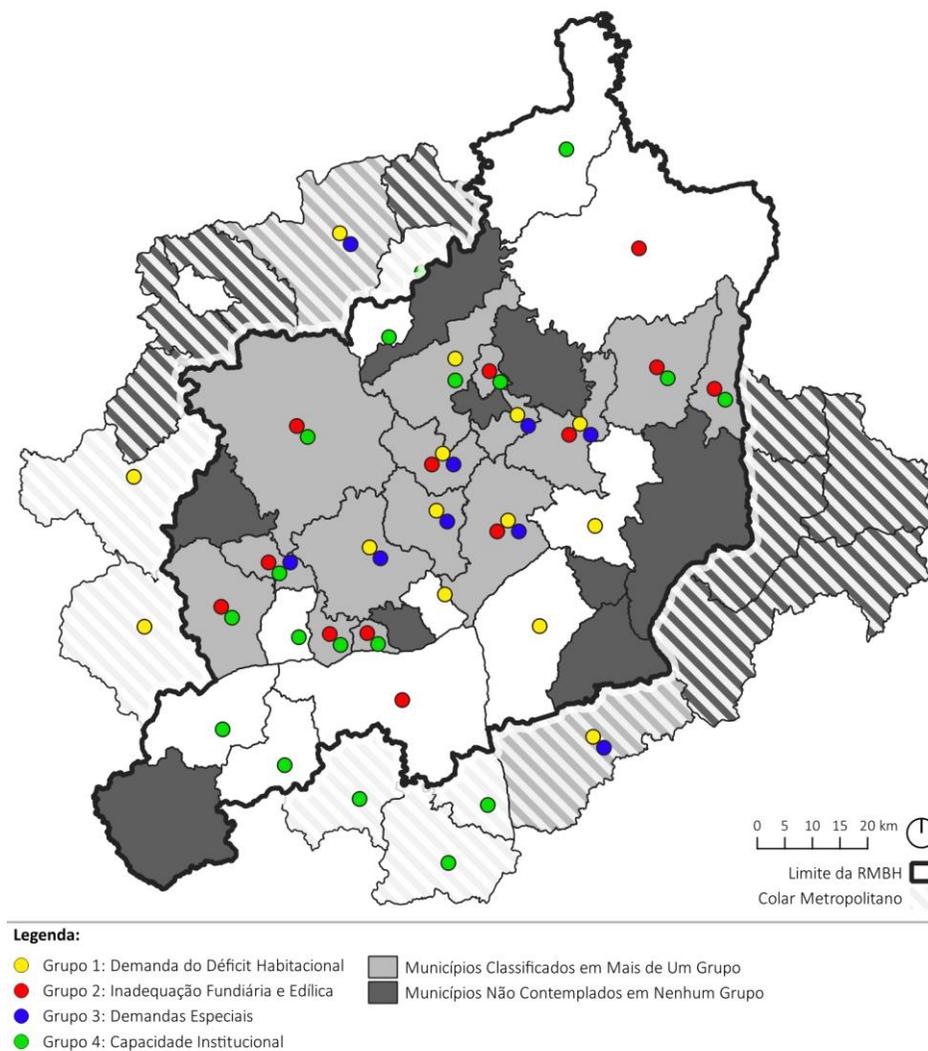
Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

A definição de grupos de municípios teve como origem os temas selecionados como importantes no conjunto desse diagnóstico. Nesta primeira análise os municípios foram agrupados segundo 4 principais temáticas: (i) demanda do déficit habitacional; (ii) inadequação fundiária e edilícia; (iii) demandas especiais e (iv) capacidades institucionais. Outros agrupamentos são possíveis, a matriz é um instrumento de análise e tomada de decisão.

Os grupos da classificação representam para cada tema os municípios com maior porcentagem ou quantidade de domicílios/populações expostos a um problema. Há municípios que não estão em nenhum grupo. Isto ocorre porque não se destacaram em nenhum dos temas/problemas considerados nessa classificação. Isto não significa que esses municípios não serão contemplados pelas propostas do Plano de Ação, mas que terão ações específicas com outra prioridade. Municípios que integram mais de um grupo se destacam em mais de um tema/problema e terão que ser contemplados em distintas ações. A classificação dos municípios é proposta como uma ferramenta que visa orientar a implementação do PMHS-RMBH, tendo como premissa as realidades municipais, e visa facilitar a definição de metas claras e alcançáveis para as questões habitacionais. Outros agrupamentos são possíveis, a matriz é um instrumento de análise e tomada de decisão.

A Figura 30 apresenta os municípios que integram cada grupo, sendo destacados municípios que integram mais de um grupo e municípios não contemplados em nenhum grupo. Os Quadros 13.14, 15 e 16 apresentam os municípios classificados em cada grupo.

Figura 30: Municípios segundo Ocorrência em cada Grupo de Classificação



Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 13: Classificação dos Municípios Grupo 01 (G1)

G1-Demanda do Déficit Habitacional
Municípios de grande porte com déficit habitacional proporcional significativo
RMBH
Belo Horizonte
Betim
Ribeirão das Neves
Contagem
Nova Lima
Vespasiano
Ibirité
Pedro Leopoldo
Sabará
Santa Luzia
Colar Metropolitano
Itabirito
Itaúna
Pará de Minas

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 14: Classificação dos Municípios Grupo 02 (G2)

G2-Inadequação Fundiária e Edilícia
Municípios com forte presença de Núcleos Urbanos Informais - NUIs
RMBH
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
OBS: Sem a Informação para o Colar Metropolitano (não integra a pesquisa dos NUIs)

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 15: Classificação dos Municípios Grupo 03 (G3)

G3-Demandas Especiais
Municípios com Populações em Situação de Risco, em Conflitos Fundiários, em Situação de Rua e Comunidades Tradicionais
RMBH
Belo Horizonte
Betim
Ribeirão das Neves
Contagem
Vespasiano
Juatuba
Santa Luzia
Colar Metropolitano
Itabirito
Sete Lagoas

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 16: Classificação dos Municípios Grupo 04 (G4)

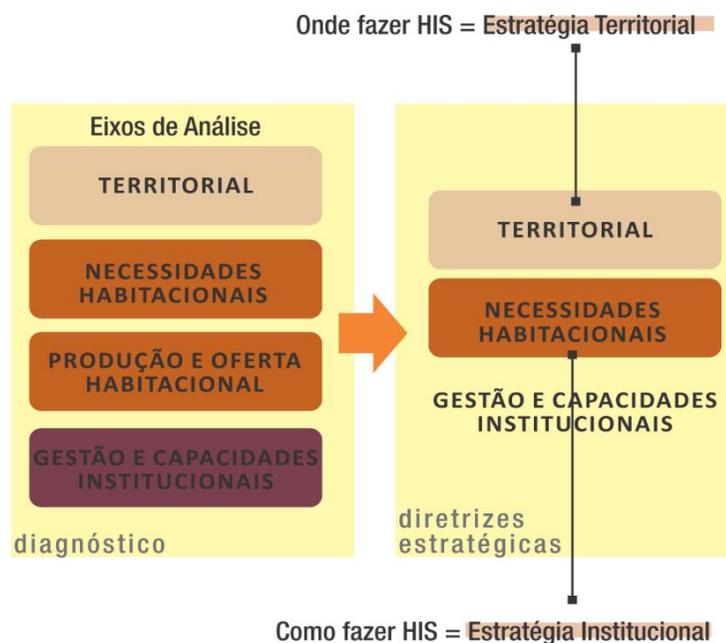
G4- Capacidade Institucional
Municípios com Capacidade Institucional limitada, que necessitam de apoio da Agência RMBH
RMBH
Baldim
Mateus Leme
Esmeraldas
Igarapé
Itatiaiuçu
Rio Manso
Mário Campos
Nova União
Taquaraçu de Minas
São Joaquim de Bicas
Confins
Pedro Leopoldo
Juatuba
Capim Branco
Colar Metropolitano
Belo Vale
Moeda
Bonfim
Prudente de Moraes

Fonte: Agência RMBH, 2024a. Elaborado por Latus Consultoria

5 DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA AÇÃO

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.

Figura 31: Síntese da Elaboração do Plano de Ação



Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

A partir dos eixos de análise que orientaram a construção do diagnóstico foram propostas duas estratégias, a territorial e a institucional para o enfrentamento do quadro das necessidades habitacionais da RMBH

5.1 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.

Neste sentido, a estratégia institucional busca garantir que as instituições envolvidas no processo tenham os recursos, competências e a coordenação necessárias 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.

5.1.1. O Papel da Agência RMBH no PMHIS-RMBH

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.

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 importante 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.

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.

Finalmente, a Agência RMBH auxilia os municípios na compatibilização dos Planos Diretores Municipais ao PDUI-RMBH 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.

5.1.2. 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 sócio espacial e a precariedade de infraestruturas urbanas. Essas parcerias possibilitam a captação de recursos, a otimização de processos e a promoção de soluções inovadoras para os problemas habitacionais.

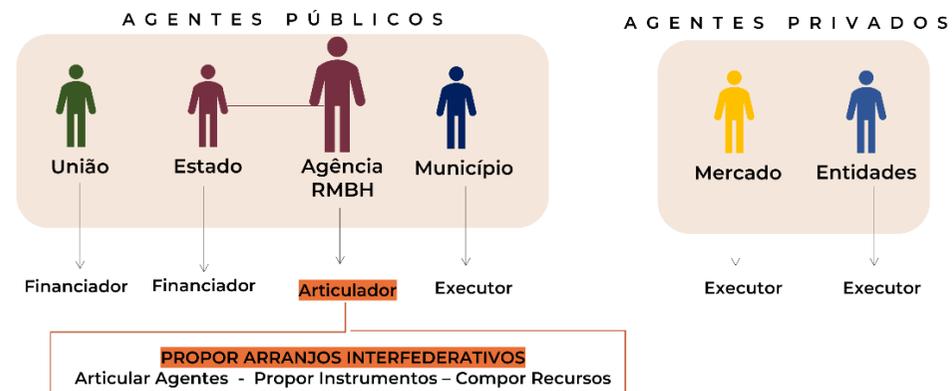
Os agentes públicos e privados são importantes para parcerias no contexto metropolitano e sua articulação apresenta-se como atribuição da Agência RMBH. São considerados agentes públicos a União, o Estado, suas autarquias e a Agência RMBH e os Municípios. No âmbito das suas atuais atribuições, a União e o Estado assumem o papel do agente financiador, compondo os recursos que financiam as ações da política habitacional e os municípios, além de financiadores, quando depõem de recursos e fundos habitacionais ativos, são os executores das ações das políticas habitacionais. O mercado e as entidades têm desempenhado o papel de executores das políticas públicas habitacionais, utilizando recursos públicos e também compondo esses investimentos com recursos privados.

A Agência RMBH tem, conforme item 5.1.1, papel técnico executivo relacionado às demandas de execução das funções públicas de interesse comum – FPIC, dentre as quais está a moradia, para propor instrumentos jurídicos, urbanísticos e de gestão, aplicados a governança metropolitana, e

para auxiliar e orientar a composição de recursos necessárias para o atendimento das necessidades habitacionais.

Na escala metropolitana a Agência RMBH assume o papel de articular esses agentes públicos privados de modo a fortalecer as ações da política habitacional metropolitana e alinhar as ações propostas e executadas às principais demandas habitacionais da RMBH e Colar Metropolitano, incluindo o fortalecimento das políticas habitacionais na esfera estadual, em conjunto com a Cohab, Sedese e Sede. No âmbito do arranjo interfederativo, tem-se como principal instância o Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano – CDDM, onde estado, municípios e sociedade civil organizada possuem representação.

Figura 32: Agentes Públicos e Privados



Fonte: Agência RMBH, 2024b. Adaptado por Latus Consultoria

O papel e as atribuições legais dos agentes públicos e privados estão apresentados nos quadros a seguir.

AGENTES PÚBLICOS

NÍVEL MUNICIPAL: 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, no planejamento urbano, utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade e dos seus Planos Diretores, garantindo a implementação das ações de regularização fundiária. Além 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.

NÍVEL ESTADUAL: O Estado tem um papel estratégico de articular as diferentes demandas locais e promover a distribuição equitativa de recursos, além de desenvolver programas habitacionais, que atendam a RM. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE) atua na formulação e implementação de políticas públicas que visam a inclusão social e a melhoria das condições de vida da população em vulnerabilidade. A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG) 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.

A Agência RMBH é o órgão de gestão metropolitana, com caráter técnico e executivo, que desempenha um papel estratégico no planejamento e execução de ações voltadas para o desenvolvimento integrado da região. Entre suas principais atribuições está a elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDU), 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 municípios com os do estado, garantindo uma visão de longo prazo para o desenvolvimento urbano e socioeconômico.

NÍVEL 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. Outros órgãos federais estão implicados em demandas habitacionais específicas, como o Ministério dos Direitos Humanos, no caso da população em situação de rua, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Fundação Palmares, nas demandas que envolvem as populações tradicionais e o Ministério da Integração e Desenvolvimento Regional, nas demandas que envolvem a gestão de riscos e desastres. Essas 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

As Parcerias Público-Privadas (PPPs) desempenham um papel crucial no atendimento das demandas habitacionais e 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. Agentes de mercado e agentes sociais da produção habitacional: a relação entre o poder público e a iniciativa privada 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.

Essas parcerias são particularmente úteis no 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.

Esta articulação envolve a formulação de políticas públicas claras e a definição de normas que orientem as parcerias no setor habitacional. Isso inclui a criação de marcos legais que regulem 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.

Entidades sociais e Organizações Não Governamentais (ONGs): 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. 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.

5.2. 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.

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.

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. Nesse sentido, o fortalecimento do arranjo de governança

da RMBH é importante para a coordenação das políticas habitacionais e gerenciamento de demais formatos de cooperação.

A formação de consórcios públicos para desenvolver capacidades institucionais regionais é uma solução válida no campo das políticas públicas, regida pela Lei Federal nº 11.107/2005, e reforçada pela Lei Complementar Estadual nº 107/2009, Art. 4º, § 2º. A criação de consórcios públicos é uma forma de organizar uma estrutura que aborda problemas comuns de uma região, podendo ser, inclusive, interfederativos. 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 (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.

5.3. 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.

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 evidenciou, já no início do processo de expansão da capital sobre os municípios do entorno, a consolidação no território das desigualdades socioespaciais, com políticas de desenvolvimento econômico e territorial que não contemplaram de forma planejada o componente acesso à moradia adequada. O quadro de necessidades habitacionais analisado revelou a grande incidência dos NUIs que permanecem expressando desigualdades e a grande concentração do déficit habitacional nos municípios conurbados.

Foi também verificado 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 identificadas.

Com o objetivo de dialogar com as propostas do macrozoneamento nas questões territoriais e do desenvolvimento metropolitano relacionadas à FPIC – Habitação, 3 questões são de maior interesse para o PMHIS-RMBH:

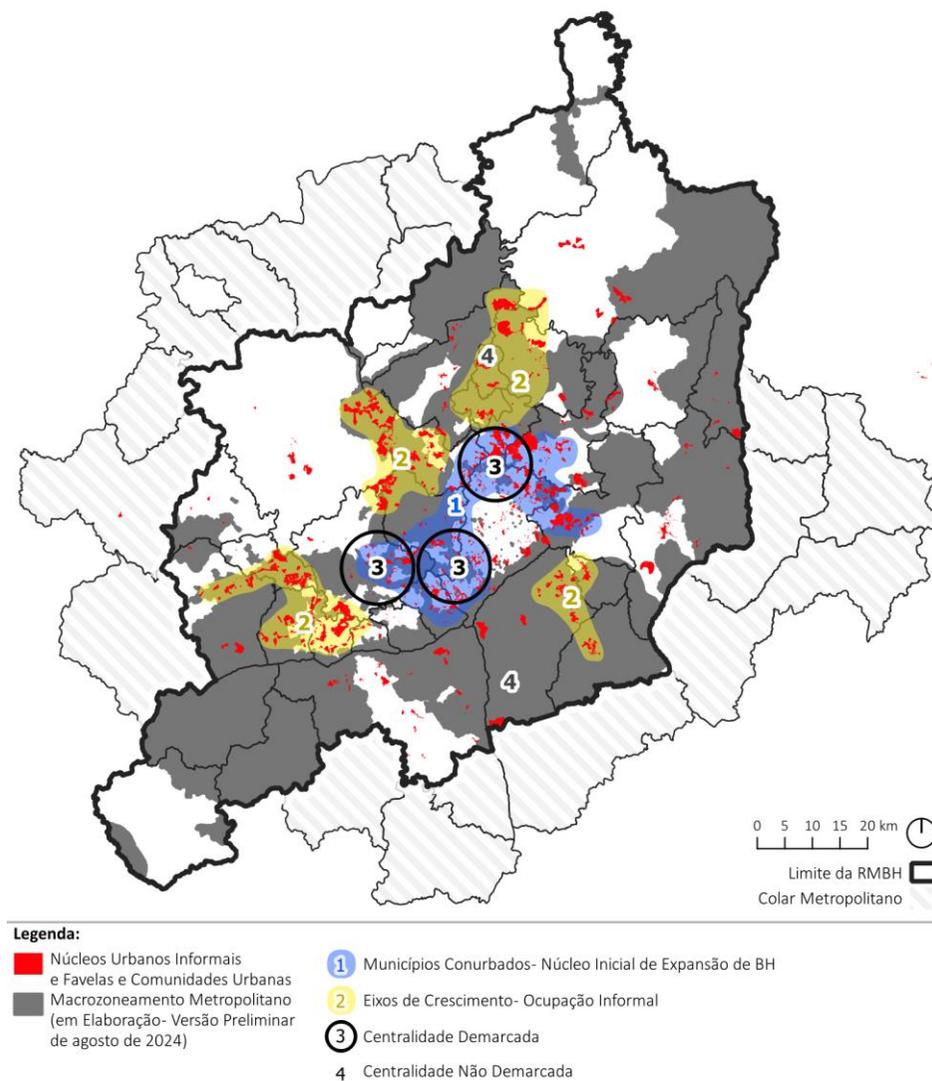
- I. Possibilitar condições de consolidação e qualificação urbana e habitacional dos núcleos informais consolidados, sempre que a legislação vigente permitir, garantindo que as diretrizes e parâmetros urbanos estabelecidos pelo macrozoneamento metropolitano possam ser ajustados e diferenciados segundo o padrão existente, garantidos os patamares que promovam qualidade de vida;
- II. Reconhecer e induzir a estratégias locais que identifiquem vazios adequados à produção da HIS com parâmetros compatíveis, especialmente nas proximidades das áreas de desenvolvimento e centralidades;
- III. Incentivar a utilização dos instrumentos do Estatuto da Cidade 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

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 delimitou as áreas de interesse metropolitano da HIS.

A Figura 33 espacializa as áreas de interesse metropolitano de HIS e o Quadro 17 as caracteriza e apresenta seus objetivos.

Figura 33: Áreas de Interesse Metropolitano de HIS



Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 17: Caracterização e Objetivos das Áreas de Interesse Habitacional

Caracterização	Objetivos
<p>(1) Área Central Conurbada</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>(2) Eixos de Expansão Urbana com maior Informalidade da Ocupação</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vetores da expansão urbana metropolitana determinados por recente dinâmica econômica e aprimorados na infraestrutura, juntamente com a ocupação informal. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>(3) (4) Centralidades Consolidadas e Propostas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas apontadas pelo PDUI-RMBH para a política de fortalecimento da rede de centralidades e de desenvolvimento econômico. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estabelecer uma política conjunta para a oferta de HIS quando da implementação das ações de fortalecimento e indutoras da formação de novas centralidades, que incluam reserva de áreas e medidas de estímulo à produção da HIS. ▪ Acompanhar as áreas adjacentes às áreas de desenvolvimento econômico para prevenir a ocupação informal.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

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 metropolitanas e áreas urbanas de desenvolvimento, 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).

5.3.1. Cenários de Atendimento da Demanda Habitacional

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. Orienta também na proposição das ações necessárias à sua consecução, incluindo distintos agentes da produção habitacional, e considerados os direcionamentos do sistema de financiamento vigente, das políticas de provisão da moradia estabelecidas no âmbito federal e estadual, as competências do arranjo interfederativo e o disposto na estratégia territorial.

Neste contexto, dois temas são priorizados:

- a estratificação das necessidades habitacionais por recorte de renda;

- um aprofundamento sobre o sistema de financiamento no que se refere ao atendimento das demandas habitacionais segundo classes de rendimento.

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), a partir da formulação da Política Nacional de Habitação - PNH, criou dois subsistemas para o financiamento habitacional – o de habitação de interesse social e o de mercado.

Com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida - 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)

Produção Habitacional Subsidiada

Faixa 1 de renda são utilizados recursos do Orçamento Geral da União (OGU).

Modalidades:

- I. MCMV - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), onde os empreendimentos são contratados por iniciativa dos Entes Públicos Locais ou Empresas do Setor da Construção Civil;
- II. MCMV - Entidades, que concede financiamento subsidiado a pessoas físicas associadas a entidades privadas sem fins lucrativos;
- III. MCMV - Rural, que visa oferecer moradia para agricultores

Atualmente, a principal linha de financiamento para a produção de Unidades Habitacionais – UHs, é o programa PMCMV. O Programa oferece duas modalidades principais de assistência habitacional: produção habitacional subsidiada e aquisição financiada.

Aquisição Financiada

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

Quadro 18: Linhas Programáticas do PMCMV de Produção Habitacional

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 Habitacional Urbana Financiamento Subsidiado	Faixa 1	OGU-FDS	Entidade Privada Sem Fins Lucrativos
MCMV – Rural	Produção ou Melhoria de Unidade Habitacional Rural	Faixa 1	OGU	Ente Público; Entidade Privada Sem Fins Lucrativos
MCMV – FGTS	Produção ou Aquisição de Unidade Habitacional Urbana Financiamento com juros segundo renda	Faixa 1 Faixa 2 Faixa 3	FGTS	Empresa Construtora – Possibilidade de subsídios faixa 1 e 2

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

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

Tabela 05: Recorte de Renda

Rendimento per capita em Salários Mínimos (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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Em relação aos componentes do déficit habitacional foram levantados 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 (Agência RMBH 2024a). É elemento relevante que poderá contribuir na formulação e implementação das políticas delimitadas no âmbito municipal e estadual.

Tabela 06: Rendimento per capita em salários-mínimos

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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

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.

Considerado o valor do salário-mínimo nacional e adotada a composição familiar de 3 pessoas por domicílio (segundo o Censo Demográfico de 2022, a média de pessoas por domicílio para o Estado de Minas Gerais corresponde a 2,8) podemos estabelecer a aproximação das faixas do financiamento federal com o correspondente em rendimentos familiar *per capita*. O Quadro 19 sistematiza esta correspondência.

Quadro 19: Salário-mínimo e Composição Familiar

Valor do rendimento para enquadramento no PMCMV		Correspondência segundo rendimento familiar per capita *	
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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

A partir disso a seguir está apresentada a distribuição do déficit habitacional segundo faixas de rendimento.

Tabela 07: Distribuição do Déficit

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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Destaca-se que as situações identificadas e classificadas pelo Diagnóstico Habitacional como demandas especiais, que resultam em reassentamentos identificados ou que resultam de demandas emergenciais que poderão ocorrer por situações de desastres ou despejos dos conflitos fundiários não estão contabilizados nesta soma. Todavia, é importante que resulte no Plano de Ação, projetos e ações específicas que as contemplem, especialmente as ações de caráter preventivo

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 apresentados nas tabelas 08 e 09. Para a inadequação fundiária não se dispõe de dados para estabelecer quantitativos por faixa de rendimento.

Tabela 08: 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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Tabela 09: 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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Quantificados parcialmente, 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 no planejamento das políticas locais. Para as propostas do Plano de Ação, adota-se como universo da demanda por inadequação habitacional - compreendendo carência por infraestrutura urbana no entorno da moradia e a inadequação fundiária, os números identificados e qualificados para os NUIs apresentados no Diagnóstico Habitacional. Foram identificados 433.537 domicílios em 1419 NUIs em diferentes situações de urbanização e condições edilícias. É representativo os percentuais dos núcleos que apresentam situações de risco (63%) e/ou incidência de áreas de preservação (44%) o que já dá uma dimensão aproximada de demandas por obras, projetos especiais e/ou reassentamentos. Para a carência da UH adotam-se os números estimados na Tabela 09. O Produto 03 apresenta na íntegra estes quantitativos que orientaram a definição das metas físicas prioritárias de atendimento da demanda

5.3.2. Metas Físicas, Financeiras e Horizonte Temporal para o Atendimento das Necessidades Habitacionais

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. 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.

A seguir está apresentada uma síntese das metas e possibilidades de financiamento para o atendimento das demandas do déficit habitacional.

Quadro 20: Síntese das Metas e Possibilidades de Financiamento

Demanda por Faixa de Renda*	Linha Programática	Financiamento	Metas Físicas UHs*	Agente
Faixa 1 (Até 1/2 salário-mínimo per capita)	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 per capita)	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 per capita)	Produção ou Aquisição de Unidade Urbana Financiamento Pessoa Física	MCMV – FGTS	27.916	Empreendedor Privado (não contemplado nas ações do PMHIS-RMBH)

* Unidades Habitacionais

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Para as demandas da inadequação da moradia, que contemplam adequação da infraestrutura, regularização fundiária, e adequação da UH, se estabelece a meta global de atendimento para o montante dos NUI identificados no Diagnóstico. No momento, não existe um diagnóstico mais aprofundado que caracterize e qualifique as informações sobre os NUI, 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.

Na definição das metas físicas, 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 (Agência RMBH, 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, que determina 18 anos para o atendimento das demandas habitacionais.

No atendimento do grupo de demanda - Faixa 2, o Diagnóstico verificou que foram produzidas pelo PMCMV-FGTS, no período, 3.014 UHs (Agência RMBH, 2024a). 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.

Quadro 21: Valores de Investimento Estimados

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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

5.3.3. Alternativas para o atendimento

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.

O Quadro 22 apresenta alternativas para o atendimento das necessidades habitacionais, relacionadas ao déficit, segundo os seus componentes, domicílios precários, coabitação e ônus excessivo com aluguel, e as demandas habitacionais especiais. Dentre as alternativas, estão os lotes urbanizados, a unidade habitacional pronta (UH) a aquisição de imóvel, a requalificação de imóveis a aquisição de material de construção, associado ou não a utilização de mão de obra das famílias, caso em que o trabalho de construção ou reforma é realizado pelos moradores da UH, através da contratação da mão de obra (pedreiros) ou por processos de autoconstrução e mutirão.

Quadro 22: Déficit Habitacional e Alternativas de Atendimento

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

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

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 23 apresenta alternativas para o atendimento das necessidades habitacionais, relacionadas à inadequação habitacional, segundo seus componentes, carências edilícias, inadequação fundiária e carências de infraestrutura, e para a inadequação que envolvem as demandas especiais.

Quadro 23: Inadequação Habitacional e 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 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	
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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

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 de baixa renda, de acordo com a seguinte estratificação:

- Faixa 1 - até R\$ 2.640,00 (recursos da União³);
- 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 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.

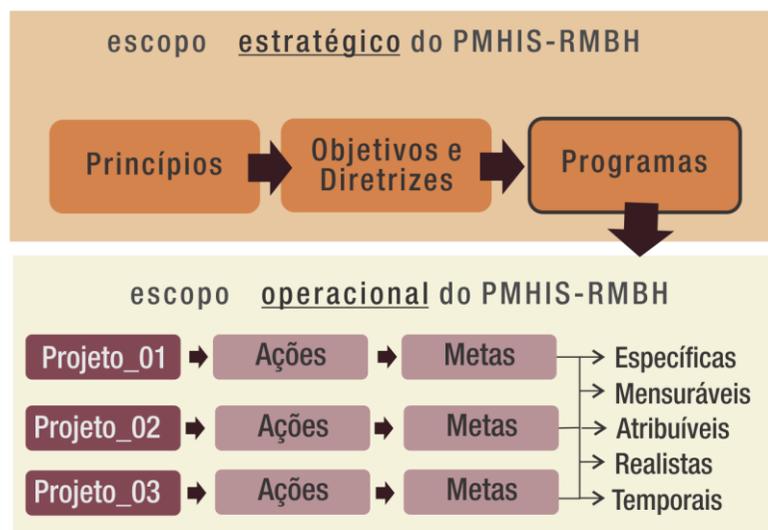
³ Nas linhas de atendimento operadas com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo Nacional de Habitação Interesse Social (FNHIS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

5.4. Plano de Ação

5.4.1. Estrutura do Plano de Ação 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 e o escopo operacional do PMHIS-RMBH. Por escopo estratégico entende-se o conjunto de princípios, objetivos, diretrizes que fornecem a base conceitual do plano orientando para a definição dos programas. No escopo operacional os programas são detalhados em projetos e ações, e são estabelecidas as metas. A figura 34 expressa graficamente a estrutura proposta para o Plano de Ação.

Figura 34: Estrutura do PMHIS-RMBH



Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

5.4.2. Escopo Estratégico: Linhas de Ação, Diretrizes e Objetivos do PMHIS-RMBH

A partir dos temas elencados como prioritários no Diagnóstico Habitacional consolidaram-se as Linhas Prioritárias de Ação para a Política Habitacional na RMBH, organizadas em três dimensões:

- I. Territorial e Desenvolvimento;
- II. Necessidades Habitacionais;
- III. Institucional.

Essa organização orientou a definição das diretrizes e objetivos, bem como a consolidação dos programas, projetos e ações dentro de cada uma das linhas prioritárias. Na sequência apresenta-se o fluxo do processo metodológico desenvolvido (Figura 35) e um quadro síntese que organiza os temas que determinaram a definição das linhas prioritárias de ação (Quadro 24)

Figura 35: Fluxo Metodológico da Elaboração do Plano de Ação



Fonte: Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Linhas Prioritárias

Quadro 24: Temas e Linhas Prioritárias de Ação por Dimensões do PMHIS-RMBH

DIMENSÃO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO
Linha Prioritária de Ação: Ordenamento territorial e as políticas estruturadoras do desenvolvimento econômico e social
▪ TEMA 1.1 - Regulação do Solo para o Atendimento das Necessidades Habitacionais
▪ TEMA 1.2 - Nova dinâmica no mercado de trabalho e os impactos na mobilidade residencial e necessidades habitacionais;
▪ TEMA 1.3 - Integração das Funções Públicas de Interesse Comum (FPICs);
DIMENSÃO NECESSIDADES HABITACIONAIS
Linha Prioritária de Ação: Apoio à produção da moradia para o enfrentamento do déficit de habitacional na RMBH
▪ TEMA 2.1 - Coabitação e Ônus Excessivo com Aluguel.
▪ TEMA 2.2 - Déficit habitacional por Precariedade das Moradias.
▪ TEMA 2.2 - Produção e Oferta de HIS.
▪ TEMA 2.4 - Utilização de Imóveis Públicos Vazios e Subutilizados.
▪ TEMA 2.5 - Frágil Articulação de Agentes Públicos e Privados para Atendimento das Necessidades Habitacionais.
Linha Prioritária de Ação: Atendimento das demandas especiais
▪ TEMA 3.1 - Despejos e Reassentamentos.
▪ TEMA 3.2 - Monitoramento e Gestão das Áreas de Risco.
Linha Prioritária de Ação: Apoio aos municípios no atendimento das demandas de inadequação habitacional com foco nos NUIs
▪ TEMA 4.1.- Inadequação Fundiária e Edilícia.
DIMENSÃO INSTITUCIONAL
Linha Prioritária de Ação: Articulação estadual para a implementação da política metropolitana de HIS
▪ TEMA 5.1.- Fortalecimento de Estruturas Institucionais para a Gestão da Política HIS.
Linha Prioritária de Ação: Fortalecimento das capacidades institucionais municipais para a implementação da política de HIS
▪ TEMA 6.1.- Mobilização dos Agentes Municipais e Espaços de Gestão Compartilhada
▪ TEMA 6.2 - Incentivo à Implementação da Política Habitacional dos Municípios aos critérios do SNHIS.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Diretrizes e Objetivos

Além das linhas prioritárias de ação, apresentam-se os objetivos e as diretrizes propostos para a política metropolitana de HIS. As diretrizes e os objetivos estabelecem onde se quer chegar com a política habitacional. Entende-se por “diretrizes”, caminhos que apontam para um cenário desejado da condição de moradia na RMBH. Constituem, portanto, a trilha orientadora dos objetivos e das prioridades. Por “objetivos”, entendem-se os resultados que se pretende alcançar com a implementação do PMHIS-RMBH a partir das diretrizes definidas. Os objetivos são a base para a definição dos programas, projetos e ações a serem previstas pelo Plano.

Os quadros seguintes apresentam as diretrizes e objetivos estabelecidos segundo as dimensões determinadas pelo PMHIS-RMBH. Na sequência, o item 5.3.3 detalha os programas, projetos e ações determinados para sua consecução.

Quadro 25: Diretrizes e Objetivos da Dimensão Território e Desenvolvimento

DIMENSÃO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO	
DIRETRIZES	
▪	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;
▪	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.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 26: Diretrizes e Objetivos da Dimensão Necessidades Habitacionais

DIMENSÃO NECESSIDADES HABITACIONAIS	
DIRETRIZES	
▪	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;
▪	Fortalecimento da atuação dos municípios na promoção da regularização fundiária, da melhoria da infraestrutura urbana e da melhoria edilícia nos NUIs;
▪	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;
▪	Verificação de demandas de melhoria da HIS na zona rural e incentivo à consolidação de programas de melhoria habitacional;
▪	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

- 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;
- 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;
- 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 formas legais de garantia da posse e da propriedade;
- Apoiar a regularização fundiária urbana na RMBH 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;
- Estabelecer os procedimentos e competências para o atendimento da demanda identificada de reassentamento decorrente da implantação das obras de infraestrutura 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 de desenvolvimento metropolitano, as decorrentes de conflitos fundiários e de áreas de risco no atendimento do déficit habitacional prioritário de interesse metropolitano.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 27: Diretrizes e Objetivos da Dimensão Institucional

DIMENSÃO INSTITUCIONAL	
DIRETRIZES	
▪	Fortalecimento da governança metropolitana através da cooperação e participação ativa dos agentes estaduais, públicos e privados, na 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, incluindo a regularização fundiária urbana;
▪	Articular atores e incentivar parcerias entre agentes públicos e privados para a produção habitacional.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

5.4.3. Escopo Operacional: Programas Projetos e Ações

Quadro 28: Programas, Projetos e Ações da Dimensão Território e Desenvolvimento

DIMENSÃO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO
PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO DAS AÇÕES DA POLÍTICA HABITACIONAL COM AS POLÍTICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO
PROJETO DE CONSOLIDAÇÃO DAS ÁREAS DE HIS DE INTERESSE METROPOLITANO NA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DA RMBH
<i>AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ 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;▪ 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 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);▪ 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.

PROJETO DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO E REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL VISANDO A PROVISÃO DA HIS

AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO

- 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;
- 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 de cooperação) com municípios 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.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 29: Programas, Projetos e Ações da Dimensão Necessidades Habitacionais

DIMENSÃO NECESSIDADES HABITACIONAIS
PROGRAMA DE FOMENTO À PRODUÇÃO DA MORADIA
PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO EM GRANDE ESCALA
<i>AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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; ▪ 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 e imóveis aptos e mais eficientes para a produção da HIS, incluindo os vazios urbanos adequados à produção de HIS e repertório de tipologias; ▪ Promover estudos sobre novas tecnologias ou soluções inovadoras para construção de habitações de interesse social e de melhoria de infraestrutura básica de urbanização; ▪ 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.
PROJETO DE APOIO A PRODUÇÃO DE HIS DE PEQUENA ESCALA OU PRODUÇÃO COOPERATIVA
<i>AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Articular atores e agentes que produzem em pequena escala: pequenas empresas, movimentos sociais, entidades cooperativas, agentes da ATHIS e da autogestão habitacional; ▪ 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).

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO

- Capacitar agentes municipais acerca dos processos de regularização fundiária, abordando aspectos relativos à estrutura institucional necessária, etapas, agentes, parceiros e fontes de financiamento;
- Promover a uniformização de entendimentos acerca da REURB em âmbito metropolitano, e atuar conjuntamente com os municípios na realização dos processos de Reurb;
- Articular parceiros para a consolidação de políticas de regularização fundiária;
- 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 instrumentos jurídicos para a garantia da posse em processo de Reurb em NUIs;
- Assistir tecnicamente os municípios para viabilizar a complementação e qualificação da infraestrutura urbana e saneamento básico nos NUIs.

PROJETO DE MELHORIA DA HABITAÇÃO

AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO

- 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 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 11.888/2008;
- 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.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

PROGRAMA DE ARTICULAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DAS DEMANDAS HABITACIONAIS ESPECIAIS

PROJETO DE MONITORAMENTO E GESTÃO DAS DEMANDAS HABITACIONAIS EMERGENCIAIS

AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO

- 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 a articulação do planejamento da política habitacional – PMHIS com o PSH – Ação 4.1.1. Mapeamento de áreas de risco de desastres e fomento a elaboração dos Planos Municipais de Redução de Risco, com foco nos municípios mais críticos;
- 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.

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;
- 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.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 30: Programas, Projetos e Ações da Dimensão Institucional

DIMENSÃO INSTITUCIONAL
PROGRAMA DE FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL E DAS CAPACIDADES MUNICIPAIS E SOCIAIS PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL METROPOLITANO
PROJETO DE FORTALECIMENTO DO DIÁLOGO INSTITUCIONAL INTERFEDERATIVO PARA A GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL METROPOLITANA
<i>AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 acompanhamento dos objetivos e metas do PMHIS-RMBH em diálogo com a proposta do PDUI 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 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; ▪ 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 HIS e regularização fundiária incidentes no contexto intermunicipal, garantindo o enfoque metropolitano.

PROJETO DE FORTALECIMENTO DAS CAPACIDADES MUNICIPAIS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO

- 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 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 para a elaboração e/ou revisão de legislações urbanísticas.

PROJETO DE APOIO À FORMAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL

AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO

- 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;
- Promover capacitações de formação de mão de obra para atuação na construção civil em parceria com órgãos e entidades do setor.

PROJETO DE APOIO À FORMAÇÃO E VIABILIDADE DE ORGANIZAÇÕES SOCIAIS PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL

AÇÕES VINCULADAS AO PROJETO

- 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);
- 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.

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

5.4.4. Modalidades de Financiamento

Para a operacionalização dos programas, projetos e ações propostos, é essencial que 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, como os programas habitacionais em nível federal e estadual, além dos fundos públicos que podem se associar a este plano e seu escopo estratégico de ação. Além disso, os investimentos privados constituem uma estratégia complementar às ações do poder público no âmbito da política habitacional de interesse social.

Os quadros 31, 32 e 33 apresentam os principais programas e fontes de financiamento para a política habitacional dos governos federal e estadual.

Quadro 31: Programas e Fontes de Financiamento Federal

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 UH 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 de Acesso à Moradia	Até R\$1.600,	Não Identificado	Infraestrutura: Poder Público; Terreno: Poder Público/beneficiário
MCMV FGTS	Produção ou Aquisição de Unidade Urbana Financiamento	Até R\$8.000,	FGTS	Contrapartida Via Iniciativa MCMV-Cidades
MCMV – Cidades	MCMV Cidades-emendas (auxílio financiamento)	Faixa 1	OGU	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 para Ações Voltadas à Produção/Aquisição UHs	Faixa 1 Faixa 2 Emergencial	FNHIS	Ente Público regularizado Junto ao SNHIS
PRÓ MORADIA	Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários Melhoria UH; Regularização Jurídica-	Faixa 1	Financiamento	Ente Público
	Produção de Conjuntos Habitacionais Aquisição/Produção UH	Faixa 1	Financiamento	Ente Público
	Desenvolvimento Institucional Capacitação Adm Pública	Faixa 1	Financiamento	Ente Público

Fonte: IN n.º 17 de 06 de Agosto de 2024; IN .º 28 de 04 de julho de 2023; Portaria MCid n.º 861 de 04 de Julho de 2023; Portaria MCid n.º 862 de 03 de Julho de 2023; Portaria MCid n.º 725 de 15 de Junho de 2023; IN .º 1 de 20 de Janeiro de 2022; Portaria MCid n.º 1415 de 07 de Novembro de 2023; Portaria MCid n.º 354 de 9 de abril de 2024. Elaborado Por Latus Consultoria

Quadro 32: Programas e Fontes de Financiamento Estadual

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 UHs	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: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

Quadro 33: Programas e Fontes de Financiamento Estadual

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)

Fonte: Agência RMBH, 2024b. Elaborado por Latus Consultoria

5.4.5 Indicadores para a Gestão e Monitoramento

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. O acompanhamento da implementação do PMHIS-RMBH é composto por processos de monitoramento, avaliação e controle, que devem ser realizados concomitantemente.

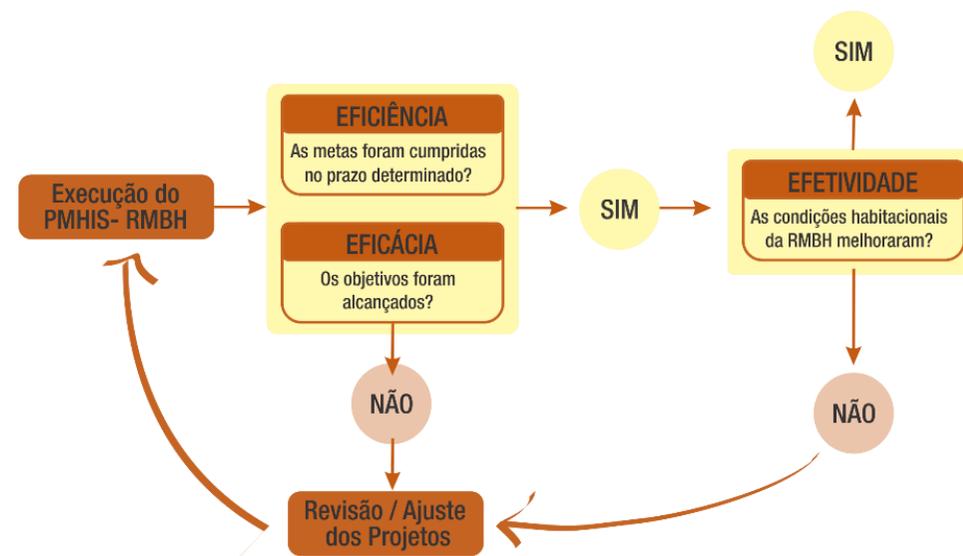
Monitoramento

Trata-se do sistema que busca observar, coletar e analisar continuamente o processo de implementação, ao mesmo tempo em que está sendo realizado. 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 que demonstra a evolução e implementação do PMHIS-RMBH ao longo do tempo e permite a visualização por todos os interessados dos efeitos gerados pela política.

Avaliação

Trata-se do 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, devendo ser realizado 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.

Figura 36: Execução do PMHIS-RMBH



Elaboração: Latus Consultoria

Controle

O sistema de monitoramento e avaliação visa garantir que a execução das ações se mantenha alinhada aos objetivos, normas e princípios que o regem. É fundamental preservar a confiança e o apoio de todos os grupos que possam influenciar os resultados, incluindo a população em geral, as partes interessadas diretamente e as lideranças políticas. Para fortalecer as relações durante a implementação do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PMHIS-RMBH), propõem-se ferramentas como a realização de consultas públicas, a formulação de estratégias de comunicação eficazes e o desenvolvimento de abordagens de colaboração coletiva. Essas iniciativas visam promover um ambiente participativo e transparente, essencial para o sucesso do programa.

5.5. Considerações Finais

O PMHIS-RMBH é resultado de um amplo debate e consolida as diretrizes para a política habitacional de interesse social da RMBH, visando garantir moradias dignas e acessíveis a todos os cidadãos. Evidenciando a habitação como um direito humano fundamental, o Plano reafirma o compromisso de contribuir para que todas as pessoas, independentemente de sua renda, tenham acesso a condições habitacionais dignas e seguras. Tem por principal objetivo não apenas abordar as necessidades imediatas da habitação de Interesse Social na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e Colar Metropolitano, mas fundamentalmente, estabelecer um marco referencial para a implementação de políticas públicas mais amplas que promovam a equidade, a justiça social e o desenvolvimento sustentável ao 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. Sua elaboração constitui importante passo para avançar na efetivação do direito à moradia digna.

Este Produto – Resumo Executivo, apresentou uma síntese do processo realizado e dos principais conteúdos desenvolvidos durante a elaboração do PMHIS-RMBH. Tem como finalidade o conhecimento e divulgação dos documentos que integram o PMHIS-RMBH, orientando agentes públicos, privados e sociais para sua leitura e contribuindo na mobilização necessária à implementação das ações planejadas.

Resgataram-se inicialmente alguns conteúdos metodológicos que orientaram o desenvolvimento do trabalho, dando ênfase ao processo participativo.

Do diagnóstico habitacional, foram destacados os temas identificados como prioritários, em cada eixo de análise do cenário a ser enfrentado. Retomam-se os dados que melhor contribuem na identificação dos desafios e das pautas potenciais que vão orientar o Plano de Ação. As contribuições obtidas durante a realização das atividades participativas e com a realização da pesquisa junto aos gestores municipais estão inseridas nessa abordagem. A proposta de Classificação dos Municípios complementou a síntese do Diagnóstico Habitacional.

Da etapa propositiva, onde se delimita o planejamento das ações para o enfrentamento das questões identificadas pelo diagnóstico, resulta o documento Diretrizes Estratégicas para a Ação. Destacaram-se, nesse Resumo Executivo, conteúdos que orientaram na definição das prioridades e das metas de atendimento das necessidades habitacionais, e das ações que vão possibilitar este atendimento, relacionadas às capacidades institucionais e ao desenvolvimento territorial e gestão do solo. 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, e a estratégia territorial que aborda os cenários de atendimento da demanda habitacional. Ao final, apresentam-se os principais conteúdos do Plano de Ação para o PMHIS-RMBH, onde é apresentado o escopo estratégico contendo os princípios orientadores, as linhas prioritárias de ação, as diretrizes e os objetivos;

e o escopo operacional, onde são apresentados os programas, projetos e ações, e as modalidades de financiamento possíveis.

Encerrado o processo de elaboração do PMHIS-RMBH, se reforçam os trabalhos para sua consolidação, divulgação e implementação. É hora de colocar em prática as ações que irão transformar a realidade habitacional da região.

A mobilização social foi fundamental para a elaboração do PMHIS-RMBH e deverá ter continuidade para garantir que o trabalho realizado se torne realidade, e não apenas um conjunto de propostas. A participação ativa da sociedade, representada pela gestão pública, entidades, associações e, principalmente, pelos cidadãos, é essencial para que o PMHIS-RMBH atinja seus objetivos. O Plano de Comunicação e Mobilização Social do PMHIS-RMBH ocorreu desde o início do processo, promovendo ações que objetivaram informar, sensibilizar e mobilizar a sociedade em torno do debate do tema da habitação de interesse social. Mas ainda, é também no Plano de Mobilização e Comunicação Social que estão detalhadas as estratégias e um sistema de monitoramento da implementação do PMHIS-RMBH

Com a participação de todos, o PMHIS-RMBH será um marco na história da habitação na região, buscando a mitigação do déficit habitacional, a integração das políticas habitacionais da Região Metropolitana de Belo Horizonte e contribuindo para o desenvolvimento dos Planos Locais Habitacionais de Interesse Social (PLHIS), consolidando o interesse comum na promoção do desenvolvimento territorial sustentável metropolitano.

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

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. 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 edificados ou não aproveitados (podendo ser construções abandonadas ou

destruídas), e até mesmo espaços esquecidos ou não qualificados como áreas livres.

Vazios urbanos não urbanizados: tratam-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.

REFERÊNCIAS

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH). **Produto 01: Plano de trabalho. Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PMHIS-RMBH)**. Belo Horizonte: Estado de Minas Gerais. 2023.

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH). **Produto 2A: Diagnóstico. Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PMHIS-RMBH)**. Belo Horizonte: Estado de Minas Gerais. 2024a.

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH). **Produto 3A: Diretrizes Estratégicas para Ação. Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PMHIS-RMBH)**. Belo Horizonte: Estado de Minas Gerais. 2024b.

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Agência RMBH). **Produto 2: Diagnóstico. Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDUI-RMBH)**. Belo Horizonte: Estado de Minas Gerais. 2023a.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição, de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**.

_____. 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, 16 de junho de 2005; 184º da Independência e 117º da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 14 mai. 2024.

_____. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas**. Brasília, 7 de julho de 2009c; 188º da Independência e 121º da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 14 mai. 2024.

BRASIL. Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MIDR). **Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais**, Brasília, MIDR, 2012. Disponível em: https://www.sgb.gov.br/publique/media/gestao_territorial/plano_nac_risco.pdf. Acesso em: 12 fev. 2024.

_____. 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. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2015/lei-13089-12-janeiro-2015-780060-norma-pl.html>. Acesso em: 14 mai. 2024.

_____. Ministério dos Direitos Humanos (MDH). **População em Situação de Rua: Diagnóstico com base nos dados e informações disponíveis em registros administrativos e sistemas do Governo Federal**. Brasília: MDH, 2023a, 39p.

_____. Ministério das Cidades (MC). Portaria nº 1295, de 5 de outubro de 2023. **Regulamenta a Iniciativa MCMV e demais aportes de recursos públicos aplicáveis a linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do FGTS, integrante do Programa MCMV, de que trata a Lei n. 14.620, de 13 de Julho de 2023**. Ministério das Cidades, 2023b. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/institucional/base-juridica/portarias/portaria-mcid-no-1295-de-5-de-outubro-de-2023-1.pdf/view>. Acesso em: 14 mai. 2024.

_____. Ministério das Cidades. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Brasília: Ministério das Cidades, 2024.

CEDEFES. Centro de Documentação Eloy Ferreira da Silva. **Relação das Comunidades Negras e Quilombolas em Minas Gerais, 2021**. Disponível em: <https://www.cedefes.org.br/censo-demografico-2022-quilombolas/>. Acesso em: 20 fev. 2024.

CEMADEN. **Base de Dados do Atlas Digital de Desastres no Brasil: Manual de Aplicação**. 2023, 26 p. Disponível em:

https://atlasdigital.mdr.gov.br/arquivos/Atlas_Digital_Desastres_Manual_Aplicacao.pdf. Acesso em: 03 fev. 2024.

_____. Atlas Digital de Desastres no Brasil. **Mapa Interativo**. 2024 Disponível em: <https://atlasdigital.mdr.gov.br/>. Acesso em: 20 fev. 2024.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL (CAU). **Mapa de ATHIS, 2024**. Veja as prefeituras que possuem a Lei de ATHIS. Disponível em https://caubr.gov.br/moradiadigna/?page_id=286. Acesso em: 15 abril. 2024.

FEDERAÇÃO NACIONAL DE ARQUITETOS E URBANISTAS (FNA). **T.A.B.A Trabalhadores Articulados em Benefício da Arquitetura**. Brasília: Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, 2022. Disponível em https://fna.org.br/uploads/2023/07/PESQUISA_V4.pdf. Acesso em: 18 dez. 2023.

FÓRUM NACIONAL DE REFORMA URBANA (FNUR). **Panorama dos Conflitos Fundiários**, 2021. Porto Alegre: CDES Direitos Humanos, 2021. Disponível em: <https://forumreformaurbana.org.br/wp-content/uploads/2024/03/Panorama2021.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Centro de Estatística e Informações. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, 2013.

_____. Centro de Estatística e Informações. **Déficit Habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte: FJP, 2018.

_____. Centro de Estatística e Informações. **Metodologia do Déficit Habitacional e da Inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021b.

_____. **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.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **MUNIC - Pesquisa de Informações Básicas Municipais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019; 2021.

_____. **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.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Produto 6: Relatório parcial de pesquisa de campo contendo aprofundamento do conhecimento sobre os espaços físicos e territoriais dos NUI no Polo Belo Horizonte**. 2021. Disponível em: https://pnui.ipea.gov.br/publicacoes/PNUI_Produto_6.pdf Acesso em: 08 jan. 2024.

MINAS GERAIS. Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte. 2022a. Edital da Concorrência 01/2022. Belo Horizonte.

_____. Fundação Estadual do Meio Ambiente. **Plano de energia e mudanças climáticas de Minas Gerais**: Portal Clima Gerais. 2022b. Disponível em: <https://clima-gerais.meioambiente.mg.gov.br/vulnerabilidade-territorial>. Acesso em: 01 mar. 2024.

PROJETO MAPBIOMAS. **Mapeamento anual de cobertura e uso da terra no Brasil entre 1985 a 2022 – Coleção 8**. Disponível em: https://brasil.mapbiomas.org/wp-content/uploads/sites/4/2023/10/FACT_Areas-Urbanas-no-Brasil_31.10_v2.pdf. Acesso em: 23 nov. 2023.