

REVISÃO DO

PLHIS

BELO HORIZONTE



Produto 3:

Revisão do Diagnóstico do Setor Habitacional Municipal



Imagem Johnny Miller – “Belo Horizonte é famosa por seu ‘belo horizonte’, devido às muitas colinas que cercam a cidade mineira”.

agosto.2025

COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE - URBEL

PRESIDENTE

Claudius Vinicius Leite Pereira

DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Maria Cristina Fonseca Magalhães - até fevereiro de 2025

Adriana Lemos da Costa Val - a partir de março de 2025

CHEFE DE DIVISÃO DE PLANEJAMENTO

Karla Maria Vilas Marques

FISCAL DO CONTRATO

Karina Silva Nicácio - Arquiteta e Urbanista

EQUIPE DE APOIO TÉCNICO

Allan Victor Coelho Nascimento - Analista Social

Bianca Márcia Ferreira - Analista Social

Cristiano Pedrosa Camilo de Souza - Administrador

Emerson Arantes de Mendonça - Geógrafo

Flaviano Luiz Milagres de Araújo - Analista Social

Fernanda Braga Ventura - Arquiteta e Urbanista

Giovana Helena de Miranda Monteiro - Arquiteta e Urbanista

Glória Consuelo Coelho de Paiva - Advogada

Isabel Eustaquia Queiroz Volponi - Geóloga

Jordana Flávia Silva - Jornalista

Karina Silva Nicácio - Arquiteta e Urbanista

Karla Maria Vilas Marques - Arquiteta e Urbanista

Lívia Lara Dias de Moraes - Engenheira Civil

Maria Lúcia Veloso Silveira - Arquiteta e Urbanista

Maria Luisa Carneiro Chaves - Arquiteta e Urbanista

Rossana Cristina dos Reis Lara - Arquiteta e Urbanista

GRUPO TÉCNICO PBH - GT PBH

SMOBI / DGAU

Carlota Virgínia Pereira Alves

Graziella Mendes de Paula Soares (Suplente)

SUDECAP / DPLC

Giovani de Morais Serravite

Amanda Daniela Bemfica Paulon (Suplente)

SMPU / SUPLAN / DGPU

Luciana Moreira Barbosa Ostos

Clarissa Maria Valgas e Bastos Zolini / Gisella Cardoso Lobato (Suplentes)

SMPU / SUPLAN / DMLU

Guilherme Pereira de Vargas

Cristiano Uzeda Teixeira (Suplente)

SMPU / SUREG / DRIS

Danilo Cristiano Carvalho Soares

PRODABEL / SUGE / GEMAC

Ângelo Rizzo Neto

Maria Tereza de Castro (Suplente)

SMPOG / SUPLOR / GEIND

Rodrigo Nunes

SMASAC

Jackson Jessé Nonato Pires

Renê Santos Canesso Moreira (Suplente)

LATUS CONSULTORIA, PESQUISA E ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA

COORDENAÇÃO

Jacqueline Menegassi - Arquiteta e Urbanista

Manoela Cagliari Tosin - Arquiteta e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA

Ingrid Pantoja Pereira Botelho - Advogada

Jéssica Gomes da Rosa - Arquiteta e Urbanista

Karla Fabrícia Moroso dos Santos de Azevedo - Arquiteta e Urbanista

Layla Grigorio Seabra - Economista

Luiza de Andrade Young - Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo

Marcela de Maria Sehn Fonseca - Cientista Social

Márcio Cagliari Tosin - Engenheiro Civil

Marina Sanders Paolinelli - Arquiteta e Urbanista

Tiago da Silva Silveira - Economista

Vanessa Cardoso Ferreira - Demógrafa

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figuras

Figura 01: Linha do tempo de aprovação das principais leis municipais e federais relacionadas à política habitacional de Belo Horizonte.....	16
Figura 02: Linha do Tempo - Institucional.....	43
Figura 03: Organograma da Estrutura Institucional da Urbel	48
Figura 04: Arquitetura do Programa Periferia Viva.....	97
Figura 05: Agentes e Recursos do Programa Periferia Viva	98
Figura 06: Centralidades do Programa	115

Gráficos

Gráfico 01: Atendimentos Concedidos por Programas da Linha Programática Provisão Habitacional..	59
Gráfico 02: Atendimentos por Programa da Linha Programática Intervenção	72
Gráfico 03: Variação do valor do Programa Moradia Dignas dos PPAs – Valores Reais.....	91
Gráfico 04: Despesa liquidada - participação por fonte (ROT x Vinculada).....	122
Gráfico 06: Despesa liquidada x orçada - ROT FMHP (R\$ mil)	124
Gráfico 07: Despesa liquidada x orçada - VINCULADA FMHP (R\$ mil)	125
Gráfico 08: Recursos para habitação de outras secretarias e FMHP	127
Gráfico 09: Composição dos Gastos com Habitação segundo Linhas de Atuação.....	128
Gráfico 10: Distribuição do Orçamento Total Executado por Programa (2018-2021).....	132
Gráfico 11: Distribuição do Orçamento Total Executado por Programa (2022-2024).....	133
Gráfico 12: Composição do Orçamento Executado segundo Fontes (2018-2021)	134
Gráfico 13: Composição do Orçamento Executado segundo Fontes (2022-2024)	134
Gráfico 14: Desempenho Financeiro – Percentual de Execução por Programas (2018-2021)	138
Gráfico 15: Desempenho Financeiro – Percentual de Execução por Programas (2022-2024)	138
Gráfico 16: Desempenho Financeiro FMHP – Percentual de Execução segundo Fontes de Recursos (2022-2024).....	139

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Benefícios Concedidos por Atendimento por Modalidades da Linha Programática Provisão Habitacional.....	56
Tabela 02: Atendimento por Modalidade da Linha Programática Intervenção	71
Tabela 03: Vistorias realizadas no PEAR entre 2015 e 2024	73
Tabela 04: Atendimento por Modalidade do Programa da Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica.....	80
Tabela 05: Valores reais em dezembro de 2023 dos PPAs – Programa Moradia Digna (em R\$ 1.000,00)	90
Tabela 06: Programa Periferia Viva (valores em R\$ 1.000,00) – PPA 2024-2027	92
Tabela 07: Recursos do FNHIS de 2021 a 2024 (em R\$ milhões/valores atualizados).....	92
Tabela 08: Saldo em Conta OODC de Belo Horizonte	111
Tabela 09: Representatividade dos gastos municipais com Produção Habitacional e Intervenção em Assentamentos de Interesse Social em relação à Receita e Despesa Total da PBH (valores sem correção)	120
Tabela 10: Recursos da Política Habitacional.....	126
Tabela 11: Desempenho Financeiro - Valores Orçados x Valores Executados por período 2018-2021.....	130
Tabela 12: Desempenho Financeiro - Valores Orçados x Valores Executados por período 2022-2024.....	131
Tabela 13: Composição do Orçamento Executado por Programas (2018-2021).....	135
Tabela 14: Composição do Orçamento Executado por Programas (2022-2024).....	136
Tabela 15: Diferença entre a despesa projetada (PLHIS, 2015) e a realizada	144
Tabela 16: Projeção Receita total e despesa habitação (2024-2040)	145

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Linhas Programáticas, Programas, Modalidades e Ações Transversais da PMH.....	30
Quadro 02: Linhas Programáticas e Programas.....	45
Quadro 03: Formas de Gestão.....	49
Quadro 04: Programas e Modalidades da Linha Programática Provisão Habitacional	52
Quadro 05: Programas e Modalidades da Linha Programática Intervenção	68
Quadro 06: Programas e Modalidades da Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica.....	78
Quadro 07: Síntese do PMCMV	96
Quadro 08: PPA 2024-2027 - Programa Moradia Digna (valores em R\$1.000,00)	100
Quadro 09: PPA 2024-2027 - Programa Periferia Viva (valores em R\$ 1.000,00).....	101
Quadro 10: PPA 2024-2027 - Programa Cidades Melhores (valores em R\$ 1.000,00)	102
Quadro 11: Programas SubHab - SEDESE	104
Quadro 12: Programas SubImóveis – SEDE	104
Quadro 13: PPAG 2023-2027 de Minas Gerais - Previsão de Investimentos em Habitação pela SEDESE	106
Quadro 14: PPAG 2023-2027 de Minas Gerais - Previsão de Investimentos em Regularização Fundiária pela SEDE	107
Quadro 15: Programas e Ações da PHM Implementados a partir de 2022 (Resolução nº LII/2018)...	129
Quadro 16: Programas e Ações da PHM Implementados no Período 2018-2021	129

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADCTs - Atos das Disposições Constitucionais Transitórias

AEIS - Áreas de Especial Interesse Social

ATHIS - Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

BDMG - Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento

BIRD - Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento

BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

BPH - Benefício decorrente da Produção de Habitação de interesse social

CAbas - Coeficiente de Aproveitamento Básico

CadÚnico - Cadastro Único

CG - Comitê de Gestores

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

CMH - Conselho Municipal de Habitação

COHAB - Companhia de Habitação Popular

CT - Comitê Técnico

Dram - Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal

EC - Equipe de Coordenação

EEDUS - Projeto de Eficiência Energética para o Desenvolvimento Urbano Sustentável

EIS - Empreendimento de Interesse Social

FAR - Fundo de Arrendamento Residencial

FAT - Fundo de Apoio ao Trabalhador

FC - Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades

FCP - Fundação Cultural Palmares

FDS - Fundo de Desenvolvimento Social

FEH - Fundo Estadual de Habitação

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FMHP - Fundo Municipal de Habitação Popular

FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

GGRD - Grupo de Gestão de Riscos e Desastres

GHFF - *Global Housing Finance Facility*

HIS - Habitação de Interesse Social

IFD - Instituições Financeiras de Desenvolvimento

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

LOA - Lei Orçamentária Anual

NAC - Núcleos de Alerta de Chuva

NAU - Nova Agenda Urbana

NUDEC - Núcleos de Defesa Civil

ODS - Objetivos do Desenvolvimento Sustentável

OGU - Orçamento Geral da União

OIT - Organização Internacional do Trabalho

OMS - Organização Mundial da Saúde

ONU - Organização das Nações Unidas

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

OP - Orçamento Participativo

OPH - Orçamento Participativo da Habitação

OSC - Organização da Sociedade Civil

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PAC-UAP - Programa de Aceleração do Crescimento - Urbanização de Assentamentos Precários

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PBH - Prefeitura de Belo Horizonte

PBQP-H - Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat

PEAR - Programa Estrutural de Áreas de Risco

PEHIS - Política Estadual de Habitação de Interesse Social

PEUC - Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsórios

PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

PGE - Plano Global Específico

PIEI - Programa de Intervenção Estrutural e Integrada

PlanHab - Plano Nacional de Habitação

PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PMH - Política Municipal da Habitação

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

PNGTAQ - Política Nacional de Gestão Territorial e Ambiental Quilombola

PNH - Política Nacional de Habitação

PPA - Plano Plurianual

PPAG - Plano Plurianual Governamental
PROAS - Programa de Reassentamento em Função de Risco ou Obras Públicas
Profavela - Programa Municipal de Regularização de Favelas
PRU - Plano de Regularização Urbanística
PSS - Processos Seletivos Simplificados
Reurb-S - Reurb de Interesse Social
ROT - Recursos Ordinários do Tesouro
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SE - Setor Especial
SEDE - Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico
SEDESE - Secretaria Estadual de Desenvolvimento Social
SIG - Sistemas de Informações Geográficas
Sipu - Sistema de Gestão dos Instrumentos de Política Urbana
SMAHAB - Secretaria Municipal Adjunta de Habitação
SMH - Sistema Municipal de Habitação
SMOBI - Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura
SMPU - Secretaria Municipal de Política Urbana
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNHM - Sistema Nacional de Habitação de Mercado
SUDECAP - Superintendência de Desenvolvimento da Capital
UNOPS - Escritório das Nações Unidas de Serviços para Projetos
Urbel - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte
ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	13
1 CARACTERIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE RELACIONADA À POLÍTICA HABITACIONAL	15
1.1 Lei Orgânica de Belo Horizonte.....	18
1.2 Plano Diretor - Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019	20
1.3 Fundo Municipal de Habitação Popular - Lei nº 517 de 29 de novembro 1955 e Lei nº 6.326 de 1993.....	26
1.4 Conselho Municipal de Habitação - Lei nº 6.508, de 12 de janeiro de 1994	27
1.5 Regimento Interno do Conselho Municipal de Habitação - Resolução nº I, de 22 de junho de 1994.....	27
1.6 Estrutura Geral da Política Municipal da Habitação - Resolução nº II, de 01 de dezembro de 1994, e Resolução nº LII de 13 de dezembro de 2018.....	28
1.7 Legislação Municipal relacionada à Linha Programática Provisão Habitacional	31
1.8 Legislação Municipal relacionada à Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social	35
1.9 Legislação Municipal relacionada à Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica	39
1.10 Apontamentos preliminares sobre a Legislação Municipal vigente relacionada à Política Habitacional.....	40
2 CARACTERIZAÇÃO DO CONTEXTO INSTITUCIONAL MUNICIPAL NO ÂMBITO DO SETOR URBANO E HABITACIONAL.....	42
2.1 Síntese da Estrutura Institucional a partir do PLHIS de 2015.....	42
2.2 O Atual Contexto Institucional da Política Municipal de Habitação	47
2.3 Linhas Programáticas, Programas e Ações Vigentes	49
2.4 Linha Programática Provisão Habitacional em Atendimento ao Déficit Habitacional, Demanda Demográfica e Demanda de Remoções.....	50
2.4.1 Desafios da Implementação	62
Programa de Provisão Habitacional - Modalidade: Construção de Unidades Habitacionais	62
Programa de Provisão Habitacional - Modalidade: Requalificação de Unidades Existentes.....	63
Programa de Aquisição de Imóveis - Modalidade: Aquisição Monitorada.....	63
Programa de Aquisição de Imóveis - Modalidade: Financiamento ou Aporte de Recursos para Aquisição de Unidade Habitacional	64
Programa de Locação Social - Modalidade: Locação Social Privada	65
Programa de Locação Social - Modalidade: Locação Social por Organização da Sociedade Civil	65
Programa Bolsa Moradia - Modalidade: Bolsa Moradia e Abono Pecuniário	66
2.5 Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social.....	67
2.5.1 Desafios da Implementação	74

Programa de Intervenção Integrada	74
Programa de Regularização Fundiária e Edilícia.....	75
Programa Estrutural de Áreas de Risco.....	76
2.6 Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica	77
2.6.1 Desafios da Implementação	80
Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual - Modalidade: Apoio à Produção de Novas Moradias	80
Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual - Modalidade: Apoio à Melhoria Habitacional.....	81
Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual - Modalidade: Apoio à Mitigação de Risco Geotécnico e Construtivo	81
2.7 Ações Transversais: Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional	82
3 FONTES DE FINANCIAMENTO	87
3.1 Antecedentes.....	87
3.2 O Financiamento Habitacional Federal: Previsão Orçamentária e Principais Programas Vigentes	93
3.3 O Financiamento Habitacional do Governo do Estado de Minas Gerais.....	103
3.4 Recursos Municipais	108
3.4.1 Novos Fundos e Operações de Arrecadação a Partir da Gestão Urbana	109
Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	110
Programa de Qualificação das Centralidades	112
3.5 Agências de Fomento	116
3.5.1 Instituições Financeiras de Desenvolvimento.....	116
3.5.2 Bancos Bilaterais e Multilaterais.....	117
4 RECURSOS ALOCADOS NA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	119
4.1 Avaliação do Investimento Realizado	119
4.2 Recuperação dos Pontos Analisados.....	140
4.3 Projeções e Cenários.....	142
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	147
REFERÊNCIAS	153

APRESENTAÇÃO

Este relatório consiste no **Produto 3 - Revisão do Diagnóstico do Setor Habitacional Municipal** da revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Belo Horizonte, conforme contrato firmado entre esta empresa, Latus Consultoria, e o Município de Belo Horizonte (Contrato UB 067/2024). Este produto corresponde ao diagnóstico do contexto institucional da Prefeitura de Belo Horizonte - PBH, com foco nos setores que atuam na área da habitação. Seu objetivo principal é avaliar a capacidade institucional da PBH para implementação da Política Municipal da Habitação - PMH, no período de 2015 a 2023¹. São objetivos específicos desta etapa:

- Levantar e compilar dados secundários mais recentes em fontes oficiais diversas, relativas à atuação da PBH no setor habitacional;
- Identificar a estrutura institucional da PBH vigente e seus arranjos atuantes na temática habitacional;
- Analisar a legislação municipal instituída vinculada à PMH, no âmbito de sua correlação e implementação;
- Investigar as fontes de financiamento e as agências de fomento disponíveis para a PMH;
- Identificar a efetividade da esfera institucional municipal na captação e aplicação de recursos na área da habitação.

O desenvolvimento deste Produto ocorreu durante os meses de dezembro a março de 2025, obedecendo o disposto pelo Plano de Trabalho (Latus Consultoria, 2024) e Termo de Referência (Belo Horizonte, 2024a) - documento anexo à licitação que originou esta contratação (licitação URBEL/SMOBI CC 99.001/2024) e instrumento guia da elaboração deste processo. Para a elaboração deste diagnóstico da atuação institucional foram realizadas, inicialmente, uma série de reuniões técnicas com os técnicos municipais da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel, para uma concepção mais abrangente da situação existente no recorte temporal estabelecido (2015 a 2023). Na sequência dos encontros e do levantamento de dados², os técnicos da Latus compilaram e analisaram as informações disponibilizadas. Os resultados alcançados foram apresentados primeiramente aos integrantes da Urbel, mais especificamente à Equipe de Coordenação - EC, e após as demais equipes de trabalho previstas pelo Plano de Trabalho supramencionado (Comitê Técnico - CT, Comitê de Gestores - CG, e Conselho Municipal de Habitação

¹ Como 2025 representa o primeiro ano da nova gestão municipal eleita em 2024, foi incorporada, quando constatada a relevância para este diagnóstico e futura implementação da PMH, as alterações na estrutura administrativa existentes.

² Os dados que baseiam este estudo são secundários e de fontes oficiais, como a própria Urbel, demais órgãos municipais, governos estadual e federal, agências multilaterais e agências de fomento.

- CMH) para discussão, contribuição e deliberação ao diagnóstico institucional formulado³. As observações desenvolvidas nestas atividades de pactuação serão devidamente incorporadas ao produto.

Na política habitacional, o quadro programático organiza as demandas, que necessitam das normas regulatórias, da estrutura institucional e dos recursos financeiros para se efetivarem. Este relatório apresenta o diagnóstico da política habitacional de Belo Horizonte a partir destes três enfoques: normativo, institucional e programático, e financeiro. Nesse sentido, estrutura-se a partir de quatro Capítulos, sendo o primeiro com o diagnóstico da legislação que compõe a Política Municipal da Habitação - PMH e demais correlatas; o segundo com o diagnóstico da estrutura e organização institucional e programática, no âmbito habitacional, apontando os resultados alcançados de 2015 a 2023; o terceiro com o diagnóstico das fontes de financiamento disponíveis, através do levantamento de recursos federais, estaduais e municipais atrelados à habitação, inclusive de agências de fomento; e o quarto o diagnóstico da aplicação de recursos na PMH no período de 2015 a 2024, na qual inclui o histórico e a recuperação dos pontos analisados, e projeções de recursos alocados. Por fim, as considerações finais, diretivas para aprimorar a capacidade institucional na implementação da PMH.

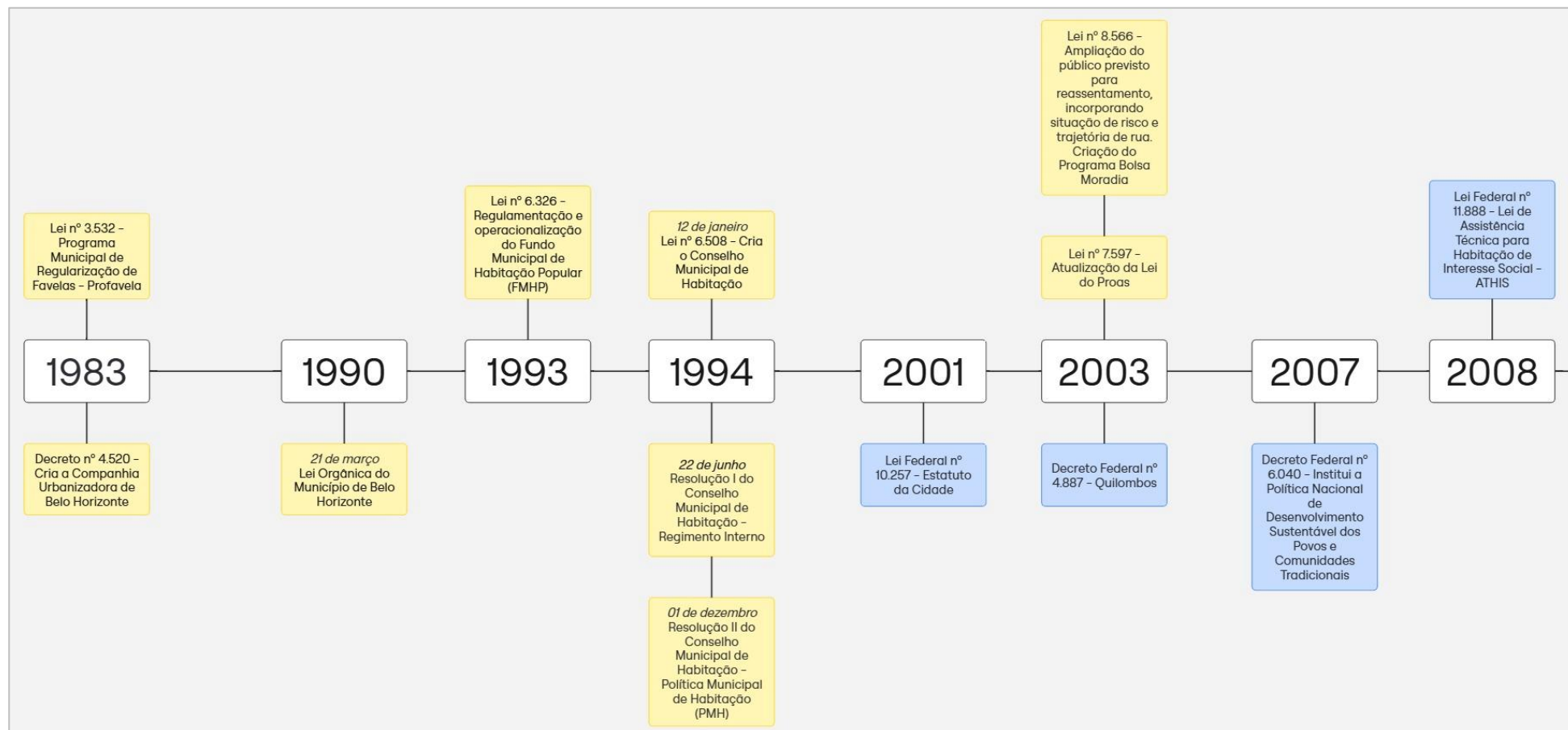
³ Ver Capítulo 4.3 do Plano de Trabalho (Latus Consultoria, 2024) para mais informações sobre o desenvolvimento desta etapa previsto e a definição das equipes de trabalho.

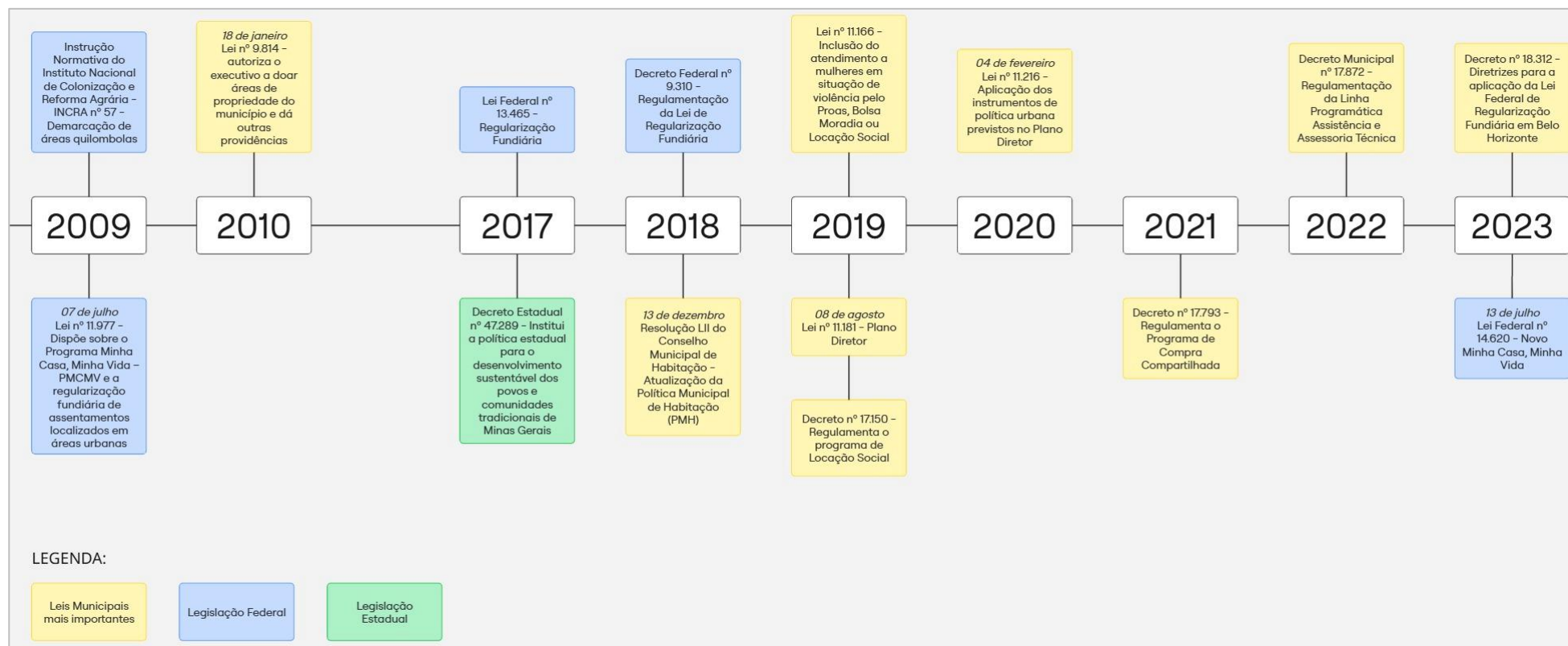
1 CARACTERIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE RELACIONADA À POLÍTICA HABITACIONAL

Este Capítulo tem como objetivo apresentar a legislação municipal vigente relacionada à Política Municipal da Habitação - PMH de Belo Horizonte. O levantamento realizado inicia-se com a Lei Orgânica do Município, seguida pelo Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), que estabelece diretrizes gerais para a PMH. Na sequência, são apresentadas as Leis que regulamentam o Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP e o Conselho Municipal de Habitação - CMH, instâncias essenciais para a implementação da PMH, garantindo tanto a disponibilidade de recursos quanto à participação social, conforme previsto nas normativas federais. Também é abordada a Resolução nº LII/2018 do CMH, que estrutura a PMH de forma abrangente. Tendo como base a matriz proposta nesta Resolução, são detalhadas as legislações referentes aos programas e ações da política habitacional, organizadas conforme as três principais linhas programáticas definidas: Provisão Habitacional, Intervenção em Assentamentos de Interesse Social e Assistência e Assessoria Técnica.

O Capítulo não apresenta a legislação na ordem temporal que foi aprovada. Para facilitar o entendimento, a Figura 01 demonstra a linha do tempo de aprovação das principais regulamentações analisadas nos itens subsequentes.

Figura 01: Linha do tempo de aprovação das principais leis municipais e federais relacionadas à política habitacional de Belo Horizonte





Fonte: Latus Consultoria, 2025.

1.1 Lei Orgânica de Belo Horizonte

A Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte foi aprovada em 21 de março de 1990 e oferece relevantes noções e diretrizes para o desenvolvimento da política municipal de habitação. A Lei conta com um Capítulo sobre a política urbana (Capítulo XI) e um Capítulo sobre a política habitacional (Capítulo XIII).

No Capítulo XI - Da Política Urbana, a Lei Orgânica estabelece que os objetivos da política urbana serão alcançados com a garantia da participação da sociedade civil em todo o processo de planejamento e de acompanhamento da execução:

Art. 184 - O pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, a garantia do bem-estar de sua população e o cumprimento da função social da propriedade, objetivos da política urbana executada pelo Poder Público, serão assegurados mediante:

[...]

IV - participação da sociedade civil no planejamento e no controle da execução de programas que lhe forem pertinentes.
(Belo Horizonte, 1990)

Trata-se de um dispositivo que torna o controle social parte essencial na formalização da política urbana em geral, incluindo-se aqui a política de habitação de interesse social. Neste sentido, o não atendimento ao Artigo 184, Inciso IV, sugere um vício formal de legitimação, que enseja a anulabilidade do ato do Poder Público que tenha por objetivo a formulação de programas com fins urbanísticos. Ressalta-se que a participação da sociedade civil é de primeira importância na política de habitação de interesse social.

Os Artigos 185 a 191 do Capítulo XI - Da Política Urbana foram atualizados por meio da Emenda da Lei Orgânica nº 29/2016, posterior à última revisão do diagnóstico do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS (2015). A emenda incluiu a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e de alteração de uso e as operações urbanas nos instrumentos de planejamento urbano previstos; adicionou a necessidade de observação do desenvolvimento urbano sustentável e de enfrentamento às mudanças climáticas na promoção do desenvolvimento urbano; e determinou o pagamento de contrapartida correspondente à concessão do direito de criação de solo quando da implantação de edificação que resultar em coeficiente de aproveitamento superior ao índice básico definido no Plano Diretor. Todas essas alterações dialogam diretamente com a política habitacional, uma vez que tem como premissa a garantia da função social da propriedade e a justiça ambiental, e podem viabilizar recursos importantes para a promoção do direito à moradia no Município.

Em relação ao Plano Diretor, a Emenda alterou o texto da Lei Orgânica de maneira a explicitar que esse instrumento deverá conter ações e medidas destinadas a assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, bem como estratégias de desenvolvimento urbano, entre

outras, destinadas à produção de moradia a preços acessíveis a toda população. Acrescentou ainda que o Plano Diretor deverá definir áreas especiais, tais como áreas destinadas à implantação de programas habitacionais.

No Capítulo XIII - Da Habitação, a Lei Orgânica trata das competências e da atuação do Município na execução da política habitacional visando a ampliação da oferta de moradias destinada prioritariamente à população de baixa renda, bem como a melhoria das condições habitacionais. No Artigo 204, Parágrafo 1º, a Lei descreve as formas possíveis que essa atuação poderá ser dada.

§ 1º - Para os fins do artigo, o Poder Público atuará:

I - na oferta de habitações de lotes urbanizados, integrados à malha urbana existente;

II - na definição das áreas especiais a que se refere o art. 190, V;

III - na implantação de programas para redução do custo de materiais de construção;

IV - no desenvolvimento de técnicas para barateamento final da construção;

V - no incentivo a cooperativas habitacionais;

VI - na regularização fundiária e na urbanização específica de favelas e loteamentos;

VII - na assessoria à população em matéria de usucapião urbano;

VIII - em conjunto com os municípios da Região Metropolitana, no estabelecimento de estratégia comum de atendimento de demanda regional, bem como na viabilização de formas consorciadas de investimento no setor.

(Belo Horizonte, 1990)

Em relação ao Inciso II, trata-se da definição de zonas e áreas de interesse especial onde a função social da propriedade é atender à demanda habitacional de interesse social, uma das ações mais importantes que competem ao Município no contexto do planejamento urbano.

Neste Capítulo ainda é mencionado que a Lei Orçamentária Anual - LOA deverá destinar recursos ao fundo de habitação necessários à implantação da política habitacional. Em relação a implantação de conjuntos habitacionais ou loteamentos pelo poder público, a Lei Orgânica trata da necessidade de se assegurar a redução dos preços das unidades habitacionais, a complementação pelo poder público da infraestrutura não implantada e o incentivo a integração de atividades econômicas que promovam a geração de emprego para a população residente. A Lei Orgânica ainda garante a obrigatoriedade da apresentação de relatório de impacto ambiental e econômico-social e discussão em audiência pública no caso de implantação de conjuntos habitacionais com mais de trezentas unidades.

Outra definição importante mencionada na Lei Orgânica é a obrigação do poder público de promover o reassentamento da população desalojada em função de obra pública ou de desocupação de área de risco. Com relação às áreas de risco, é determinado que essas deverão ser cadastradas pelo Município e objeto de trabalho permanente de prevenção e realocação.

1.2 Plano Diretor - Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019

O Plano Diretor, Lei Municipal nº 11.181/2019, é o instrumento básico da política urbana do Município e define as normas fundamentais de ordenamento da cidade para o cumprimento da função social da propriedade urbana, em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001. O Plano Diretor é resultado das deliberações da IV Conferência Municipal de Política Urbana, realizada em 2014, que contou com expressiva participação popular. Contempla questões vinculadas à estrutura e desenvolvimento urbano, ao meio ambiente, à habitação social, ao patrimônio histórico e cultural, e à mobilidade, bem como ao tratamento e à relação dos espaços públicos e privados.

Nessa versão mais atualizada, o Plano Diretor unifica as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano e as normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano em um único marco normativo, revogando as Leis Municipais nº 7.165/1996 e nº 7.166/1996 que haviam sido a referência das versões anteriores do PLHIS. Foram ainda incorporados conceitos, instrumentos e parâmetros norteadores da política urbana atrelados à Nova Agenda Urbana - NAU, documento consolidado na Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), com destaque para os princípios orientados pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - ODS, em especial o ODS-11: cidades e comunidades sustentáveis - tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis.

Nos princípios gerais da política urbana descritos no Plano Diretor, está “a garantia do direito a uma cidade sustentável, entendida como aquela que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações”. Também estão citados a justa distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização, a gestão democrática e a promoção do desenvolvimento sustentável. Esses são pontos importantes para a promoção do direito à moradia, em sua articulação com a política urbana.

Em relação à Nova Agenda Urbana e o comprometimento do Município com compromissos globais, estão listados como instrumentos e parâmetros norteadores da política urbana a promoção de estratégias de ocupação de vazios urbanos ou de expansões urbanas planejadas, e a implementação dos instrumentos do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsórios - PEUC e do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Progressivo no Tempo. Em relação à promoção da captura e do compartilhamento do incremento do valor da terra e da propriedade decorrente de processos de desenvolvimento urbano, projetos de infraestrutura e investimentos públicos, o Plano Diretor prevê a definição do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CABas igual a 1,0 para todo o Município, acompanhados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Mais diretamente ligado à habitação, o Plano Diretor prevê como parte de seu compromisso com a NAU uma série de estratégias:

[...]

X - disponibilizar recursos financeiros e humanos para a urbanização, requalificação, reconversão e prevenção da formação de assentamentos informais, com estratégias de melhorias físicas e ambientais integradas a outras que atuem nas dimensões sociais, econômicas, culturais e políticas e promovam o acesso à habitação sustentável, adequada, segura e economicamente acessível, por meio de:

a) destinação dos recursos da ODC ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP;

b) reconhecimento dos assentamentos informais por meio da definição de zonas especiais de interesse social - Zeis - e de áreas especiais de interesse social - Aeis-2;

c) definição de parâmetros urbanísticos específicos para incentivar a produção de Habitação de Interesse Social - HIS - nas áreas centrais e nas centralidades;

d) utilização de instrumentos de política urbana para subsidiar a produção de unidades habitacionais de interesse social;

XI - desenvolver normas adequadas para o setor habitacional, voltadas para o combate e a prevenção da especulação, da desapropriação, da condição de desabrigados e das desocupações forçadas, assegurando a sustentabilidade, a segurança da posse, a qualidade, a economicidade, a saúde, a segurança, a acessibilidade, a eficiência energética e de recursos e a resiliência, por meio da definição de instrumentos específicos para os assentamentos precários, quais sejam:

a) planos globais específicos para as áreas classificadas como Zeis;

b) diretrizes de preservação ambiental e de ocupação especial de interesse social para áreas especiais de interesse ambiental desocupadas e dotadas de atributos ambientais relevantes;

c) planos de regularização urbanística para Aeis ocupadas;

XII - promover a implementação de programas de desenvolvimento urbano sustentável, priorizando esquemas habitacionais bem localizados e bem distribuídos, a fim de evitar a produção em massa de habitações periféricas e isoladas, desconectadas de sistemas urbanos, independentemente do segmento econômico e social para o qual são desenvolvidas, além de fornecer soluções para as necessidades habitacionais dos grupos de baixa renda, por meio de:

a) reserva de terras para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social por meio de definição de Aeis-1;

b) definição de condição especial de ODC para empreendimentos habitacionais de interesse social;

c) definição de parâmetros urbanísticos específicos para a conversão de edificações existentes na área central para o uso residencial, estendendo-os para outras regiões da cidade que apresentarem contexto de subutilização de imóveis edificados;

[...]

(Belo Horizonte, 2019)

Como parte dos objetivos gerais da política urbana ligados à questão habitacional estão ainda contemplados:

XIV - assegurar a produção de HIS, desenvolvendo e implementando estratégias para a viabilidade de produtos imobiliários a preços acessíveis a todas as faixas de renda familiar;

XV - promover a qualificação urbanística das áreas de vilas e favelas, de forma a integrá-las às demais áreas da cidade;

XVI - promover a regularização fundiária dos assentamentos precários;

[...]

(Belo Horizonte, 2019)

Mais especificamente relacionado à habitação (Capítulo VII - Da Habitação), o Plano Diretor conceitua a PMH e descreve seus princípios e diretrizes. É definido que a PMH será executada pelo Sistema Municipal de Habitação - SMH, composto pelo Conselho Municipal de Habitação - CMH, o órgão gestor da PMH (atualmente a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel), e o Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP, cujas competências são regidas por legislação específica.

Em relação aos instrumentos de política urbana, essa versão do Plano Diretor traz novidades importantes que impactam diretamente na política habitacional, uma vez que são essenciais para a garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana. Esses instrumentos foram regulamentados na Lei nº 11.216/2020.

O **PEUC** e o **IPTU Progressivo no Tempo**, são instrumentos utilizados de maneira prioritária em Áreas de Especial Interesse Social 1 - AEIS-1, centralidades e terrenos adjacentes a eixos de transportes coletivos, o que é essencial para a promoção da moradia bem localizada. O **Consórcio Imobiliário** vem como alternativa para viabilizar planos de urbanização ou edificação, aproximando proprietários notificados para a PEUC e IPTU Progressivo no Tempo e agentes interessados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. O proprietário transfere ao Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

O **Direito de Preempção** também é um instrumento incorporado no Plano Diretor que é essencial para a política habitacional, uma vez que confere ao Município a preferência para aquisição de imóveis de particulares em qualquer área do território, podendo ser exercido para fins de execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, regularização fundiária, constituição de reserva fundiária e ordenamento e direcionamento da expansão urbana, entre outros objetivos.

A **OODC**, por sua vez, é um instrumento que promove a justiça urbana ao capturar a valorização imobiliária resultante de investimentos públicos no território. Além disso, assegura a arrecadação contínua de recursos para o FMHP, contribuindo para o financiamento das políticas habitacionais. Para o estímulo à produção de habitação de interesse social, o Plano Diretor ainda prevê que a

contrapartida onerosa fica suspensa para empreendimentos de Habitação de Interesse Social 1 - HIS-1, e 50% de redução para empreendimentos de Habitação de Interesse Social 2 - HIS-2.

O Plano Diretor prevê ainda **benefício decorrente da produção de habitação de interesse social pela PBH**, que constitui potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio. Também está prevista a possibilidade de **convênio urbanístico de interesse social**, um mecanismo de cooperação entre o Executivo Municipal e a iniciativa privada para a realização de empreendimentos de interesse social. Esse modelo permite que o poder público implemente tais projetos em áreas privadas ou disponibilize terrenos para que empreendedores privados os implementem. Estes instrumentos, entre outros, objetivam o fomento à adesão da iniciativa privada na produção habitacional, permitindo a superação do coeficiente construtivo e a utilização de parâmetros urbanísticos especiais previstos para a implantação de Empreendimentos de Interesse Social – EIS⁴.

O instrumento das **operações urbanas** está previsto, sendo dividido em duas modalidades: a operação urbana simplificada, que se trata da promoção de transformações urbanísticas locais; e a operação urbana consorciada, que se trata de um conjunto de intervenções visando transformações urbanísticas estruturais em partes do território municipal. As operações urbanas poderão ser implementadas objetivando, entre outros fins, a implantação de empreendimentos de interesse social e melhoramentos em assentamentos precários.

Em relação ao **zoneamento**, essa versão do Plano Diretor atualiza a demarcação dos assentamentos de interesse social, tanto do ponto de vista territorial quanto conceitual, incluindo para além das vilas, favelas e conjuntos habitacionais populares implantados pelo poder público, os loteamentos irregulares de interesse social e as ocupações urbanas consolidadas. Inclui também áreas edificadas ou não, destinadas à implantação de programas e empreendimentos de interesse social, com predominância do uso habitacional. As áreas estão delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS.

As ZEIS dividem-se em ZEIS-1, que correspondem a “áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea”, geralmente vilas e favelas; e ZEIS-2, que correspondem a “áreas ocupadas em que o Executivo Municipal tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social”. As ZEIS

⁴ Desde a publicação do Edital de Concorrência Pública SMPU nº 001/2024 (Processo nº 31.00847867/2023-28), que visa a seleção de incorporadora para a celebração de convênio urbanístico de interesse social nos termos da Lei nº 11.181/2019, que institui o Plano Diretor, passou a ser admitida a inclusão de áreas comerciais nos empreendimentos. O edital permite que, além das unidades de habitação de interesse social e das áreas de uso comum, sejam incorporados espaços comerciais e unidades habitacionais de outros tipos. Entre as diretrizes, consta a previsão de pavimento ou área comercial com fachadas ativas voltadas para a rua ou para áreas de fruição pública.

ficam sujeitas a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, que visam a promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a integração dos assentamentos à malha urbana.

As AEIS dividem-se em AEIS-1, que correspondem a “porções do território municipal destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social, compostas de áreas vazias e edificações existentes, subutilizadas ou não utilizadas”; AEIS de Interesse Ambiental, que são “porções do território municipal subutilizadas, desocupadas ou predominantemente desocupadas, dotadas de elementos ambientais relevantes”, e AEIS-2, como foram entendidas as “porções do território municipal nas quais estejam presentes loteamentos passíveis de regularização fundiária nos termos da legislação federal, ocupados, predominantemente, por população de baixa renda”.

A AEIS-2 é um zoneamento fundamental para a ampliação do universo de assentamentos de interesse social, e incorpora áreas que ainda necessitam do apoio do poder público para sua regularização e urbanização e que não são categorizadas como ZEIS. No Plano Diretor, a delimitação das AEIS-2 considera um tempo mínimo de ocupação de cinco anos. Já a AEIS-1 e a AEIS de Interesse Ambiental desempenham um papel fundamental na demarcação de áreas do território municipal destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social. Enquanto as AEIS-1 incluem tanto os conjuntos habitacionais já implantados quanto as áreas reservadas para novos empreendimentos, as AEIS de Interesse Ambiental visam conciliar a preservação ambiental com a produção de HIS.

O Plano Diretor determina os critérios de ocupação do solo aplicáveis à HIS, que é dividida em HIS-1, destinada às famílias com alto grau de vulnerabilidade socioeconômica, e HIS-2, destinada às famílias com médio grau de vulnerabilidade socioeconômica - e ao Empreendimento de Interesse Social - EIS.

No caso da ocupação em ZEIS e AEIS-2, também são definidos critérios que poderão ser complementados por regulamentação em Lei ou Decretos específicos, como aqueles derivados dos processos de regularização fundiária. A regulamentação pode ainda ser derivada do Plano Global Específico - PGE, no caso das ZEIS, ou do Plano de Regularização Urbanística - PRU, no caso das AEIS-2.

Nas AEIS-1 e AEIS de Interesse Ambiental, são permitidos apenas empreendimentos de interesse social, equipamentos urbanos ou comunitários e edificações residenciais. Os empreendimentos em AEIS-1 devem destinar, no mínimo, 70% da área construída para HIS, sendo pelo menos 70% desse percentual destinado à HIS-1. Já nas AEIS de Interesse Ambiental, ao menos 50% da área construída deve ser destinada à HIS, com 70% desse total reservado para HIS-1.

O Plano Diretor também prevê a possibilidade de implantação de Empreendimentos de Interesse Social - EIS em qualquer zoneamento. Nesses casos, o empreendedor poderá optar pela

adoção dos parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos para as AEIS-1, condição que implicará no atendimento às exigências e usufruto dos benefícios previstos para tal zoneamento.

No âmbito da PMH, o Plano Diretor trata das intervenções em assentamentos precários, da produção habitacional de interesse social e das intervenções em ZEIS e AEIS-2. Com relação à intervenção em assentamentos precários, o Plano Diretor prevê que essas devem ocorrer prioritariamente em áreas zoneadas como ZEIS e AEIS-2. O atendimento deve ser destinado prioritariamente a famílias que tenham sido removidas por motivo de calamidade, sejam ocupantes de área de risco ou insalubre, ou sejam ocupantes de área destinada à implantação de obras públicas. Além disso, o Plano Diretor prevê que a regularização fundiária deve ser implementada de forma articulada com outras ações executadas no assentamento precário e quando tenham sido alcançadas as condições de habitabilidade, salubridade e segurança. Esse enfoque diferencia a política municipal de regularização fundiária, pois a titulação da posse ocorre apenas após o processo de urbanização. Entretanto, nos casos enquadrados na Lei Federal nº 13.465/2017, a titulação pode ocorrer antes da urbanização.

Sobre a produção habitacional de interesse social, o Plano Diretor a entende como “o parcelamento e a ocupação do solo ou a adaptação de edificação existente visando ao provimento de habitação para famílias de baixa renda”, expandindo a noção da provisão de moradia para além da construção de novas unidades. Em relação às diretrizes para a produção de HIS, prevê-se a promoção da inserção urbana das unidades habitacionais e a implantação de unidades nas centralidades, a adequação de edificações não utilizadas ou subutilizadas, o incentivo a parcerias com a iniciativa privada, cooperativas, associações ou unidades habitacionais, bem como o fomento à atuação dessas organizações, a promoção da regularização fundiária, a priorização de processos construtivos que garantam maior qualidade e menor custo, a promoção de condições de acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, a adequação da moradia à composição das famílias, entre outras. Com relação às unidades habitacionais implantadas em terreno de propriedade pública, estas deverão ser prioritariamente destinadas às famílias por meio da concessão de direito real de uso ou do aluguel social.

Sobre as intervenções em ZEIS e AEIS-2, o Plano Diretor trata dos instrumentos a serem utilizados, os parâmetros para a regularização fundiária e para a alienação e utilização dos imóveis. No caso de ZEIS, é necessária a elaboração de PGE para cada assentamento, sob a coordenação do órgão gestor da PMH e com participação da comunidade envolvida. Já a realização de intervenções e a regularização fundiária nas AEIS-2 estão condicionadas à elaboração do PRU, que também deve garantir a participação social.

1.3 Fundo Municipal de Habitação Popular - Lei nº 517 de 29 de novembro 1955 e Lei nº 6.326 de 1993

O Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP de Belo Horizonte foi originalmente criado pela Lei nº 517/1955, que também instituiu o Departamento Municipal de Habitação e Bairros Populares, um dos primeiros órgãos municipais dedicados exclusivamente à habitação. No entanto, apesar de sua criação, o fundo permaneceu inativo por décadas e só começou a ser estruturado e utilizado após a Lei nº 6.326/1993, que estabeleceu novas diretrizes para sua regulamentação e operacionalização. Essa reestruturação permitiu que o fundo finalmente cumprisse sua função de financiar políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda. A regulamentação da Lei ocorreu por meio do Decreto nº 7.613/1993.

Ao longo dos anos, a legislação que rege o fundo foi atualizada por meio de novas Leis, como a Lei nº 8.641/2003, a Lei nº 9.040/2005, a Lei nº 10.887/2015 e a Lei nº 11.148/2019, ampliando suas possibilidades de aplicação. Essas alterações garantiram maior abrangência na utilização dos recursos, permitindo o financiamento de diferentes programas e ações voltados às demandas habitacionais do Município.

Há ainda regulamentações responsáveis por garantir a transferência de recursos para o FMHP. Destacam-se duas fontes: recursos provenientes da alienação de imóveis públicos e recursos decorrentes da aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

No caso da alienação de imóveis públicos, a Lei nº 9.814/2010 autoriza o executivo a doar áreas de propriedade do Município, a realizar aporte financeiro ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, e institui isenção de tributos para operações vinculadas aos programas públicos de financiamento habitacional de interesse social. Essa lei foi alterada por diversas leis e regulamentada por meio de decretos, visando a obtenção de recursos para a realização de aporte financeiro ao FMHP. A Lei nº 11.305/2021 altera a Lei nº 9.814/2010 e dá sua redação atual, autorizando o Poder Executivo a doar bens imóveis públicos de propriedade do Município para implantação de programa de habitação popular, objetivando promover a implantação de moradias destinadas a famílias que se enquadram nos critérios de população de baixa renda definidos pelo Conselho Municipal de Habitação - CMH. A Lei nº 11.305/2021 cria também o Programa de Compra Compartilhada de Imóvel para subvencionar, de forma onerosa ou sem ônus, a aquisição de moradias por famílias de baixa renda em empreendimentos de iniciativa de empreendedor privado.

Já a transferência de recursos provenientes da aplicação da OODC está determinada pela Lei nº 11.181/2019 que aprova o Plano Diretor do Município, regulamentada pela Lei nº 11.216/2020 que dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor. Os recursos

auferidos em decorrência da utilização da OODC são destinados ao FMHP ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC. Os recursos obtidos por meio da OODC vinculada a terrenos não incluídos em áreas de centralidades ou em áreas de grandes equipamentos, são destinados integralmente ao FMHP. Já os recursos de OODC vinculada a terrenos incluídos em porções territoriais classificadas como áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos são destinados ao FC, sendo 25% destes destinados ao FMHP para investimento em habitação de interesse social nas centralidades ou em sua vizinhança imediata.

1.4 Conselho Municipal de Habitação - Lei nº 6.508, de 12 de janeiro de 1994

O Conselho Municipal de Habitação - CMH foi criado por meio da Lei nº 6.508/1994, tornando-se o órgão da administração municipal com caráter deliberativo acerca das políticas, planos e programas para produção de moradia e de curadoria dos recursos a serem aplicados. A mesma Lei institui que a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (hoje Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel) é a entidade da administração pública responsável pela execução da política habitacional do Município, em conformidade com a Lei Orgânica de Belo Horizonte. Fica determinado pela Lei que o CMH será constituído por vinte membros titulares e igual número de suplentes, sendo seis representando entidades populares, dois representantes de entidades vinculadas à produção de moradia, dois representantes do Legislativo Municipal e nove representantes do Executivo Municipal. O mandato é de dois anos, permitida uma recondução.

1.5 Regimento Interno do Conselho Municipal de Habitação - Resolução nº I, de 22 de junho de 1994

A primeira Resolução do CMH (Resolução nº I/1994) refere-se ao seu Regimento Interno, aprovado em 22 de junho de 1994 e publicado no dia 1º de agosto de 1996. A Resolução dispõe sobre o funcionamento do Conselho, sua organização, sobre as plenárias abertas por categoria para eleição dos membros titulares e suplentes, dos direitos de voto, dos deveres dos conselheiros e das penalidades relacionadas ao não comparecimento dos membros nas reuniões. Importante destacar que o Regimento Interno determina que o CMH deverá ser presidido pelo Diretor-Presidente da Urbel, a quem caberá a convocação das reuniões do Conselho, com antecedência mínima de sete dias. A frequência das reuniões prevista é a de uma reunião ordinária por mês, podendo haver reuniões extraordinárias.

1.6 Estrutura Geral da Política Municipal da Habitação - Resolução nº II, de 01 de dezembro de 1994, e Resolução nº LII de 13 de dezembro de 2018

A segunda Resolução do CMH (Resolução nº II/1994) foi aprovada no dia 1º de dezembro de 1994 e trata da Política Municipal da Habitação - PMH de Belo Horizonte, trazendo o conceito de habitação, as diretrizes gerais da política, as linhas de atuação (assentamentos existentes e novos assentamentos) e programas da política, as definições sobre a população beneficiária, as diretrizes metodológicas da política, as formas de gestão adotadas (gestão pública, cogestão e autogestão), a política de subsídios e financiamentos, e as fontes de recursos para a implementação da política habitacional.

A Resolução nº II/1994 foi uma importante referência para a operacionalização da PMH de Belo Horizonte, descrevendo sua estrutura geral e orientando sobre o seu funcionamento. Essa Resolução foi revogada pela Resolução nº LII, aprovada em 13 de dezembro de 2018, que atualizou a normativa, trazendo importantes avanços ao criar novas diretrizes, procedimentos, possibilidades de atendimento e ações que foram incorporadas ao longo da trajetória da PMH.

As linhas de atuação (assentamentos existentes e novos assentamentos) descritas na Resolução nº II/1994 foram substituídas por três linhas programáticas na Resolução nº LII/2018: Provisão Habitacional, Intervenção em Assentamentos de Interesse Social e Assistência e Assessoria Técnica. De modo articulado aos programas e modalidades, passaram a ser previstas Ações Transversais. As formas de gestão na implementação dos programas habitacionais também se ampliaram: para além da gestão pública, cogestão e autogestão já previstas, foram incluídas a gestão privada e a gestão por Organizações da Sociedade Civil - OSCs. O universo de atendimento passou a incorporar assentamentos já consolidados como ocupações organizadas, comunidades tradicionais e cortiços.

Na Linha Programática Provisão Habitacional, os tipos de atendimento foram ampliados e passaram a ser categorizados em emergencial, temporário, contínuo e definitivo. Além dos programas já consolidados de Produção Habitacional e Aquisição de Imóveis, a Resolução nº LII/2018 incorporou novos programas à provisão habitacional. Entre eles, destaca-se o Bolsa Moradia, que agora conta com duas modalidades (Bolsa Moradia e Abono Pecuniário), e o Locação Social, dividido em três modalidades: Locação Social Pública, Locação Social Privada e Locação Social por OSCs. Outra inovação foi a ampliação do escopo do Programa de Produção Habitacional, que, além da construção de novas unidades (que antes aparecia como Produção de Conjuntos Habitacionais na Resolução nº II/1994) e da produção de lotes urbanizados, passou a incluir a requalificação de unidades existentes. O Programa de Aquisição de Imóveis, também uma novidade, abrange a Aquisição Monitorada e conta também com uma modalidade de financiamento ou aporte para aquisição de unidades habitacionais.

Na Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social estão contemplados o Programa de Intervenção Integrada, o Programa de Regularização Fundiária e Edilícia, o Programa Estrutural de Áreas de Risco - PEAR e o Programa de Remoção e Reassentamento.

São modalidades do Programa de Intervenção Integrada o já consolidado Plano Global Específico - PGE, utilizado no planejamento dos processos de urbanização e regularização de ZEIS (que abrangem vilas, favelas e loteamentos implantados pelo Poder Público), e o mais recentemente implementado Plano de Regularização Urbanística - PRU, utilizado no planejamento dos processos de urbanização e regularização de AEIS-2 (que abrange os loteamentos privados irregulares, e daquelas áreas que venham a ser declaradas de interesse social pelo Poder Público, como é o caso de algumas ocupações organizadas). Dessa forma, a Resolução Nº LII/2018 vincula explicitamente as ações da PMH ao zoneamento de interesse social determinado pelo Plano Diretor.

O Programa de Regularização Fundiária e Edilícia apresenta modalidades referentes ao tipo de território em que é implementado (vilas/favelas e loteamentos implantados pelo Poder Público; conjuntos habitacionais implantados pelo Poder Público; loteamentos privados irregulares; outras tipologias como cortiços, ocupações organizadas e povos e comunidades tradicionais). O PEAR trata de instrumento estratégico já consolidado no Município de monitoramento, prevenção e atuação emergencial em áreas de risco ambiental visando a proteção da vida de seus moradores.

O Programa de Remoção e Reassentamento, introduzido pela Resolução nº LII/2018, unifica em uma única iniciativa as ações relacionadas às remoções realizadas no âmbito da Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social e as alternativas de moradia destinadas às famílias removidas — seja por obras públicas, risco ambiental ou conflitos fundiários urbanos. O programa assegura o direito ao reassentamento para todas as famílias afetadas, estabelecendo diretrizes claras e opções específicas para cada situação.

A criação da Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica é uma das grandes inovações previstas na Resolução nº LII/2018. As estratégias de promoção de assistência e assessoria técnica passaram então a serem valorizadas com status de linha programática, criando condições para a promoção do atendimento a demandas habitacionais individuais e coletivas, integrando serviços de arquitetura e urbanismo, engenharia, sociais e jurídicos.

As Linhas Programáticas, Programas, Modalidades e Ações Transversais descritas na Resolução nº LII/2018 estão sintetizados no Quadro 01 a seguir:

Quadro 01: Linhas Programáticas, Programas, Modalidades e Ações Transversais da PMH

Linha Programática	Programa	Modalidades	Ações transversais/ Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional
Provisão Habitacional em Atendimento ao Déficit Habitacional, Demanda Demográfica e Demanda de Remoções	Programa de Produção Habitacional	▪ Construção de novas unidades ▪ Requalificação de unidades existentes ▪ Produção de lotes urbanizados	Captação e Gestão de Recursos para Financiamento e Insumo da PMH Sistema Municipal de Habitação
	Programa de Aquisição de Imóveis	▪ Aquisição Monitorada ▪ Financiamento ou aporte para aquisição de unidades habitacionais	
	Programa de Locação Social	▪ Locação social pública ▪ Locação social privada ▪ Locação por Organizações da Sociedade Civil ▪ Subsídio ao locatário	
	Programa Bolsa Moradia	▪ Bolsa Moradia ▪ Abono Pecuniário	
Intervenção em Assentamentos de Interesse Social	Programa de Intervenção Integrada	▪ Intervenção Estrutural ▪ Intervenção Pontual ▪ Apoio à Gestão do Programa de Intervenção Integrada	Sistema de Informação
	Programa de Regularização Fundiária e Edilícia	▪ Regularização Fundiária de Vilas/Favelas e Loteamentos implantados pelo poder público ▪ Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais implantados pelo poder público ▪ Regularização Fundiária de Loteamentos Privados Irregulares ▪ Regularização Fundiária de outras tipologias ▪ Regularização Edilícia	Elaboração de Políticas, Planos e Instrumentos Normativos Sistema de Monitoramento e Avaliação
	Programa Estrutural de Áreas de Risco	▪ Plano de Mobilização Social ▪ Plano de Atendimento Emergencial ▪ Plano de Obras	Manutenção de Intervenções Públicas
	▪ Programa de Remoção e Reassentamento		Ações de Monitoramento Territorial
			Estruturação Administrativa do Setor Habitacional
Assistência e Assessoria Técnica	Programa Individual	▪ Apoio à produção de novas moradias ▪ Apoio à melhoria habitacional de moradias existentes ▪ Apoio à regularização fundiária e edilícia ▪ Apoio à mitigação/erradicação de risco geológico-geotécnico e/ou construtivo	
	Programa Coletivo	▪ Apoio à produção de conjuntos habitacionais ▪ Apoio à regularização e/ou urbanização de assentamentos de interesse social ▪ Apoio ao planejamento de ações e à organização social	
	Programa de Financiamento de Material e Mão de Obra	▪ Financiamento de mão de obra ▪ Financiamento de material de construção	

Fonte: Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação.

Ao estruturar a PMH com uma matriz clara de ações, alternativas de atendimento e conceitos, a Resolução nº LII/2018 desempenha um papel fundamental na operacionalização das iniciativas do poder público e da iniciativa privada, considerando as parcerias e oportunidades orçamentárias no tempo. Além disso, serve como referência essencial tanto para os conselheiros do CMH quanto para a sociedade civil, facilitando a compreensão da abrangência da política habitacional.

1.7 Legislação Municipal relacionada à Linha Programática Provisão Habitacional

As formas de atendimento relacionadas à provisão habitacional se transformaram desde a criação da Política Municipal da Habitação - PMH. A produção habitacional, em particular, já foi **viabilizada** tanto por iniciativas municipais, quanto pela implementação de programas federais em âmbito local, estando atualmente vinculada à articulação entre os entes federativos. Em geral, sua execução resulta de parcerias entre o Município e a União, com o objetivo de unir esforços e recursos para ampliar a oferta de moradias destinadas à população de menor renda. Nesse modelo, a produção habitacional está condicionada ao cumprimento de normativas municipais e das exigências de diversos órgãos reguladores, o que impõe desafios adicionais à sua implementação.

No que diz respeito à produção de unidades viabilizada por iniciativa municipal, destaca-se o programa **Orçamento Participativo da Habitação – OPH**, criado em 1995 e implantado em 1996, em resposta às reivindicações dos movimentos populares na luta por moradia, surgidas dentro do Orçamento Participativo Regional do Município. O Programa visava a discussão pública dos recursos orçamentários municipais para investimentos na linha de produção de moradias da PMH e beneficiava famílias organizadas no movimento popular por moradia, cadastradas na Prefeitura (Núcleos). Os Fóruns do OPH ocorriam a cada dois anos, e eram os espaços onde se deliberava a definição de recursos, dos benefícios habitacionais ofertados para determinado período e de sua distribuição proporcional entre os Núcleos.

O programa OPH iniciou com recursos municipais e passou a ser implementado também com o apoio de programas federais que surgiram posteriormente, como o Pró-Moradia, o Crédito Solidário, além de projetos financiados pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, criado pela Lei Federal nº 11.124/2005, que exige contrapartida por parte do município para o acesso aos seus recursos. Outro programa federal muito importante implementado no Município foi o Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

Desde 2009, o principal programa voltado à produção de moradias tem sido o **Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV**, atualmente regulamentado pela Lei Federal nº 14.620/2023. Depois da criação do PMCMV em 2009, esse passou a absorver parte da demanda dos Núcleos e não houve mais

produção municipal pelo OPH a partir de 2012. A última rodada do OPH ocorreu entre 2009 e 2010 e nem todas as moradias conquistadas pelos Núcleos foram entregues (CMBH, 2020).

A produção do programa, destinada a Faixa 1 de renda familiar, passou por um período de interrupção entre 2019 e 2023, temporariamente denominado Programa Casa Verde e Amarela, sendo posteriormente retomada sob novas normativas e condições para atender a faixa de renda mais baixa. Ressalta-se que a versão atual do programa estabelece requisitos de qualidade da moradia como a inserção urbana dos empreendimentos com equipamentos e infraestrutura mínima, o desempenho e a acessibilidade das edificações, a possibilidade de área para comércio, serviços, varanda, biblioteca, entre outros. O programa conta ainda com uma modalidade dedicada à participação de entidades sem fins lucrativos na gestão da produção das moradias (PMCMV Entidades), que ainda não produziu unidades em Belo Horizonte. Atualmente a modalidade é regulamentada pelas Instruções Normativas nº 28/2023 e nº 33/2024.

A execução das ações no âmbito da PMH deve observar, além da legislação municipal e estadual, toda a legislação federal e aquela específica do programa, bem como as normas complementares aplicáveis à produção habitacional. Entre elas, destacam-se a Lei de Acessibilidade (Lei nº 10.098/2000), que estabelece diretrizes para a promoção da acessibilidade às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida; a Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais (ABNT NBR 15575/2013), que define requisitos de desempenho para construções residenciais; e a legislação de segurança contra incêndio, como a Lei nº 13.425/2017, que estabelece diretrizes gerais sobre medidas de prevenção e combate a incêndios em edificações, entre outras normas pertinentes.

As normas para o **financiamento de programas habitacionais** subsidiados com recursos do governo municipal e/ou federal são estabelecidas pela **Resolução nº XII/2007 do CMH**, que determina que todos os programas e projetos de habitação de interesse social concluídos, em desenvolvimento ou a serem contratados devem obedecer a critérios de financiamento estabelecidos pela PMH, e que, em caso de divergência entre as normas de financiamento municipal e federal, prevalecerão as regras federais.

A **Resolução nº XXVII/2012 do CMH** estabelece os parâmetros municipais para o processo de **seleção de famílias** beneficiárias do **PMCMV**, especificamente para os empreendimentos enquadrados na Faixa 1, executados entre 2013 e 2016. Já a **Resolução nº XXXII/2013** introduz alterações nos critérios municipais de **hierarquização das famílias** para o programa, também aplicáveis aos empreendimentos da Faixa 1 nesse período. Essas resoluções definem critérios municipais adicionais de seleção de famílias para os empreendimentos, dando prioridade a famílias participantes dos núcleos/entidades de moradia cadastrados na Urbel e indicadas pelas entidades de

moradia que conquistaram benefícios por meio dos Fóruns do Orçamento Participativo da Habitação - OPH.

A **Resolução nº XXII/2011 do CMH** estabelece normas e critérios para a transferência de unidades habitacionais produzidas no âmbito da PMH destinadas ao público do OPH, enquanto a **Resolução nº XXXIII/2013** estabelece normas para o **financiamento habitacional** e a **concessão de subsídios** aos beneficiários do OPH. Já a Resolução nº LV/2019 criou o Programa de Quitação Voluntária do financiamento de unidades habitacionais destinadas às famílias provenientes do OPH, visando ampliar subsídios para incentivar a quitação do saldo devedor do financiamento realizado pelas famílias atendidas pelo programa. A Resolução nº LVII/2021 estabeleceu procedimentos para o atendimento de famílias indicadas pelos Núcleos de habitação com saldo no passivo do OPH que ocuparam irregularmente unidades produzidas pelos programas municipais.

Ainda no que diz respeito à legislação municipal relevante para a Linha Programática Provisão Habitacional, para além do mencionado, uma normativa municipal importante é a Lei nº 11.783/2024, que dispõe sobre regras de licenciamento, regularização, modificação e reconversão de edificações no **Hipercentro**. Em especial, a Lei tem impacto na modalidade de Requalificação do Programa de Produção Habitacional, uma novidade introduzida pela Resolução nº LII/2018.

Também tem relação direta com os programas e ações ligadas à Linha Programática Provisão Habitacional a Lei nº 7.597/1998, atualizada pela Lei nº 8.566/2003. A Lei nº 7.597/1998 foi responsável por criar **alternativas de moradia para famílias removidas** em decorrência de execução de **obras públicas**, abrindo também a possibilidade de atendimento de famílias que, vítimas de calamidade, tenham sido removidas de áreas sem condições de retorno, comprovado por laudo técnico. Por mais que se trate de uma Lei relacionada a ações ligadas à intervenção em assentamentos de interesse social, ela dispõe sobre alternativas hoje entendidas como parte da provisão habitacional da PMH, visto que se trata de realocar a família em uma nova unidade habitacional, ou seja, de uma medida que visa atender o déficit habitacional quantitativo.

Foi instituído, por meio da Lei nº 7.597/1998, o **Programa de Reassentamento em Função de Risco ou Obras Públicas - PROAS**, benefício na forma de auxílio financeiro estabelecido a partir de um valor de referência, utilizado para assentamento definitivo de famílias por meio da compra monitorada de imóvel existente dentro ou fora do Município. O programa foi regulamentado pelo Decreto nº 9.805/1998, que foi atualizado pelo Decreto nº 11.246/2003. Na atualização do Decreto, foi incluída a possibilidade de fornecimento de auxílio de material de construção no caso de o beneficiário possuir terreno em outro município, ou de requisição de indenização de benfeitoria.

Houve ainda uma alteração posterior, com a atualização da Lei nº 7.597/1998 pela Lei nº 8.566/2003⁵. Os Decretos do PROAS foram revogados e a Lei atualizada foi regulamentada pelo Decreto nº 11.283/2003. A Lei nº 8.566/2003 ampliou o público previsto para reassentamento, incorporando atendimento para famílias removidas de habitação precária situada em área de risco, e pessoas com trajetória de rua (“família que habite rua e viaduto do Município”)⁶.

Também foi criado a partir da Lei nº 8.566/2003 o **Programa Bolsa Moradia**, regulamentado pelo Decreto nº 11.375/2003, que prevê **auxílio mensal para aluguel** de imóvel⁷ dotado de condições de habitabilidade, verificada por meio de vistoria. Esse programa é a principal alternativa para pessoas com trajetória de rua, incluídas na atualização do Decreto nº 11.375/2003 pelo Decreto nº 11.687/2004. Por essa razão, o programa conta com a colaboração técnica da Secretaria Municipal de Assistência Social, responsável por indicar os beneficiários desse público, e pode utilizar recursos tanto do FHMP quanto do Fundo Municipal de Assistência Social.

Desde a aprovação da Resolução nº LII/2018, o **Bolsa Moradia** passou a admitir uma **modalidade de Abono Pecuniário**, que consiste no fornecimento de auxílio financeiro para fins de moradia sem ser necessária comprovação da utilização do benefício para aluguel de imóvel. Essa modalidade foi permitida pela Lei nº 11.148/2019, que ampliou a utilização dos recursos do FMHP para incorporar “subsídio temporário para aluguel” (Abono Pecuniário) e introduzida no Decreto nº 11.375/2003 que regulamenta o Programa Bolsa Moradia por alteração por meio do Decreto nº 17.919/2022. O programa Bolsa Moradia passou a ser utilizado no Município na modalidade de Abono Pecuniário no contexto da Situação de Emergência em Saúde Pública, declarada pelo Decreto nº 17.297/2020, em razão da pandemia de COVID-19. O Decreto nº 17.309/2020 estabeleceu que o benefício poderia ser concedido nesta modalidade enquanto perdurasse a situação de emergência⁸.

⁵ A atualização da Lei Municipal nº 7.597/1998 pela Lei nº 8.566/2003 e a ampliação do público atendido tem como contexto as fortes chuvas que ocorreram em janeiro de 2003, que causaram sérios impactos no Morro das Pedras, Cafezal e Taquaril, e resultaram na morte de 20 pessoas em Belo Horizonte, 11 delas da mesma família (sendo 9 crianças e adolescentes), na Vila das Antenas (CMBH, 2020). A regulamentação do Programa Bolsa Moradia pelo Decreto nº 11.375/2003 previu prioridade para o atendimento das famílias vítimas deste evento climático.

⁶ Posteriormente, a Resolução nº XXI/2011 do CMH ampliou a possibilidade de reassentamento para moradores de imóveis alugados ou cedidos que fossem removidos devido a obras públicas. Para serem contemplados, esses moradores deveriam atender aos critérios estabelecidos pela PMH, incluindo faixa de renda, tempo de residência no Município e ausência de propriedade. Além disso, a inclusão no reassentamento ficou condicionada à adesão a um financiamento habitacional nos moldes da PMH.

⁷ O valor do auxílio determinado no Decreto nº 11.375/2003 era de R\$200,00, sendo atualizado para R\$240,00 pelo Decreto nº 12.721/2007, para R\$300,00 pelo Decreto nº 13.517/2009, para R\$400,00 pelo Decreto nº 14.343/2011, para R\$500,00 pelo Decreto nº 14.850/2012, e atualmente está no valor de R\$800,00 pela atualização do Decreto nº 18.932/2025.

⁸ Importante destacar que meses antes de declarada a situação de emergência sanitária devido à Pandemia da COVID-19, Belo Horizonte já havia vivenciado situação de emergência decorrente das fortes chuvas que ocorreram no mês de janeiro de 2020, que gerou um grande contingente de desabrigados que demandavam atendimento pelo Programa Bolsa Moradia.

Outra atualização pertinente da Lei nº 7.597/1998 foi a incorporação do **atendimento de mulher em situação de violência**, que tenha sido atendida e encaminhada por órgão e equipamento público municipal responsável pelo enfrentamento à violência contra a mulher (Centro Especializado de Atendimento à Mulher - Benvinda), por meio da Lei nº 11.166/2019. O atendimento deve ocorrer por meio do Programa Bolsa Moradia ou do Programa de Locação Social. A Lei foi regulamentada pelo Decreto nº 17.563/2021.

O **Programa de Locação Social** também foi incorporado à PMH a partir da Resolução nº LII/2018, tendo sua implantação possibilitada pela Lei nº 11.148/2019, que ampliou a utilização dos recursos do FMHP para esses fins. O programa foi regulamentado pelo Decreto nº 17.150/2019 e as Instruções Normativas nº 02/2019 e nº 02A/2019. O objetivo do Programa é promover o atendimento temporário ou contínuo da população de baixa renda, por meio da locação, a preços acessíveis, de unidades habitacionais privadas ou públicas. São públicos que podem ser atendidos pelo Programa às famílias que compõem o déficit habitacional, famílias removidas por risco ambiental ou em decorrência de conflitos fundiários urbanos, e em situação de vulnerabilidade ou risco social.

Outro programa incorporado pela Resolução nº LII/2018 foi o **Programa de Compra Compartilhada de Imóvel**, regulamentado pelo Decreto nº 17.793/2021, e atualizado pelo Decreto nº 18.944/2025. Ele tem como objetivo geral viabilizar a obtenção de moradia para a população de baixa renda, mediante aquisição conjunta e monitorada de unidade habitacional.

1.8 Legislação Municipal relacionada à Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social

O Município de Belo Horizonte é reconhecido como pioneiro no desenvolvimento de legislação voltada à intervenção em assentamentos de interesse social. Em 1983, foi instituído o Programa Municipal de Regularização de Favelas - Profavela, por meio da Lei nº 3.532/1983, posteriormente alterada pela Lei Municipal nº 3.995/1985. Paralelamente, ainda em 1983, foi assinado o Decreto nº 4.520/1985, que criou a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (hoje Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel), que se tornou desde então responsável pelas políticas públicas ligadas aos assentamentos de interesse social do Município.

O Profavela destinava-se exclusivamente a favelas densamente ocupadas por populações de baixa renda, com o objetivo de viabilizar sua urbanização e regularização jurídica. Essas áreas foram delimitadas como Setor Especial 4 - SE-4, o primeiro zoneamento urbano especificamente definido para vilas e favelas em Belo Horizonte, que se tornou a referência para a criação das ZEIS, regulamentadas pela primeira vez na Lei nº 7.165/1996 que instituiu o Plano Diretor de Belo Horizonte, hoje revogada pela Lei nº 11.181/2019. A iniciativa consolidou Belo Horizonte como

referência na legislação urbanística, influenciando a inclusão das ZEIS no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Atualmente, a regularização fundiária de assentamentos de interesse social tem como principal referência a Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018. No âmbito municipal, essa legislação é regulamentada pelo Decreto nº 18.312/2023, que estabelece as diretrizes para a aplicação da norma federal em Belo Horizonte.

O Decreto nº 18.312/2023 determina que as áreas passíveis de Reurb de Interesse Social - Reurb-S são as ZEIS, as AEIS-2, os conjuntos habitacionais produzidos no âmbito da PMH e as áreas de propriedade pública, ocupadas predominantemente por população de baixa renda para fins de moradia, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição, há no mínimo cinco anos, desde que ausentes de restrições legais, urbanísticas ou ambientais que impliquem remoção total da ocupação. O Decreto também considera a possibilidade de classificação como Reurb-S os núcleos urbanos informais consolidados ocupados predominantemente por população de baixa renda, cujos beneficiários atendam os critérios de renda e demais condições definidas para atendimento do público da PMH e cujos imóveis tenham predominantemente valor venal limitado a quatro vezes o valor venal considerado para isenção de IPTU. Nesse último caso, o Município não se responsabiliza sobre os custos das intervenções fora do planejamento orçamentário vigente destinado à regularização fundiária e da priorização de tratamento de ZEIS e AEIS-2, sendo facultado ao requerente legitimado se responsabilizar pelos custos dos projetos e obras nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017. O Decreto veda, ainda, a instauração do procedimento de Reurb-S mediante assunção pelo requerente legitimado dos custos de projetos e obras em áreas de vulnerabilidade social e que necessitem de intervenções estruturantes para sua consolidação.

Ainda têm importância no nível municipal a Lei nº 9.074/2005, que dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município, e trata da regularização de caráter social e pública; e o Decreto nº 18.273/2023, que trata das condições específicas para regularização de empreendimentos de interesse social em ZEIS. Em relação aos critérios para a realização de operações urbanas em ZEIS, a Resolução nº XVIII/2011 do CMH determina a obrigatoriedade da aprovação das áreas indicadas para essas operações pelo Conselho, assegurando que sejam observadas as diretrizes dos PGEs para sua execução. A Resolução nº XX/2011 do CMH, por sua vez, estabelece normas e critérios para a transferência de domínio de lotes e frações ideais titulados em ZEIS, visando garantir a permanência e manutenção das ZEIS como áreas destinadas à ocupação da população de baixa renda.

Os povos e comunidades tradicionais são considerados assentamentos de interesse social a partir da Resolução nº LII/2018 do CMH e, portanto, constituem público a ser atendido pela PMH. Em

seu Artigo 1º, inciso VII, item g, a Resolução nº LII/2018 conceitua como povos e comunidades tradicionais os:

assentamentos constituídos por grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos por tradição.
(Conselho Municipal de Habitação, 2018).

São exemplos de povos e comunidades tradicionais os quilombos, ciganos e indígenas.

No âmbito federal, a Constituição Federal de 1988 estabelece em seus Artigos 215 e 216 o reconhecimento do valor das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras e de outros grupos participantes da formação do país, bem como determina que os bens de natureza material e imaterial pertencentes a esses grupos constituem patrimônio cultural brasileiro. No Artigo 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias é reconhecida a propriedade definitiva dos territórios remanescentes de comunidades quilombolas, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos.

O Brasil também ratificou, em julho de 2002, a Convenção nº 169/1989, promulgada pela Organização Internacional do Trabalho - OIT. No entanto, o cumprimento da convenção foi determinado somente por meio do Decreto nº 5.051/2004. Em 2019, esse Decreto foi revogado pelo Decreto nº 10.088/2019, que consolida os atos normativos referentes à promulgação de convenções e recomendações da OIT ratificadas pelo país, incluindo a Convenção nº 169. O documento é o primeiro instrumento internacional vinculante que trata especificamente dos direitos dos povos indígenas e tribais, destacando a importância da autoidentidade indígena ou tribal. O documento considera “povos” como segmentos nacionais com identidade e organização próprias, cosmovisão específica e relação especial com a terra que habitam. Assim, são exemplos de "povos" não somente os indígenas, mas também as comunidades quilombolas, ciganos, entre outros. A convenção traz também os princípios da consulta prévia, livre, informada e de boa fé, processo importante para o diálogo entre poder público e tais comunidades.

A Instrução Normativa nº 1/2019 da Fundação Cultural Palmares - FCP estabelece procedimentos administrativos a serem seguidos nos processos de licenciamento ambiental de obras, atividades ou empreendimentos que impactem comunidades quilombolas. Já a Portaria Federal nº 57/2022 institui o Cadastro Geral de Remanescente dos Quilombos e estabelece os procedimentos para expedição da Certidão de Autodefinição. O Decreto nº 11.786/2023 institui a Política Nacional de Gestão Territorial e Ambiental Quilombola - PNGTAQ e o seu Comitê Gestor.

No município de Belo Horizonte existem seis quilombos reconhecidos pela Fundação Cultural Palmares - FCP⁹: Quilombo Mangueiras, Quilombo dos Luízes, Kilombu Manzo Ngunzo Kaiango, Kilombo Família Souza, Quilombo Os Carolinos e Quilombo Família Mattias¹⁰. Em relação à titulação dos territórios quilombolas, cinco dos seis quilombos têm processo aberto pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA¹¹. Somente o Quilombo Família Mattias não possui processo aberto na autarquia federal.

No âmbito municipal, quatro dos seis quilombos são registrados como Patrimônio Cultural Imaterial de Belo Horizonte. A Deliberação nº 085/2017 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte reconhece o Quilombo Mangueiras, Quilombo dos Luízes e Kilombu Manzo Ngunzo Kaiango, enquanto a Deliberação nº 010/2020 reconhece o Kilombo Família Souza.

No âmbito estadual, é referência a Lei nº 21.147/2014, que institui a política estadual para o desenvolvimento sustentável dos povos e comunidades tradicionais de Minas Gerais, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 47.289/2017. O Decreto define os procedimentos para identificação, discriminação, delimitação e titulação dos territórios tradicionalmente ocupados por povos e comunidades tradicionais, bem como o mapeamento desses povos. Também merece destaque a Lei nº 24.633/2023, que trata da destinação de terras públicas de domínio do Estado para comunidades tradicionais, por meio de termo de permissão de uso ou licença de ocupação, enquanto não for concluído o processo de regularização fundiária.

Outra normativa municipal relevante no âmbito da Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social é o Decreto nº 15.762/2014, que regulamenta o Programa Estrutural de Áreas de Risco - PEAR, que tem a finalidade de atender física e socialmente famílias residentes em áreas de risco geológico, inseridas em ZEIS. O Decreto determina as ações do programa, que incluem vistorias para avaliação do risco geológico, orientações técnicas para eliminar ou mitigar situações de risco, acompanhamento técnico e social das famílias, intervenções para eliminar ou mitigar situações de risco geológico, remoção das famílias e reassentamento, quando for o caso.

⁹ A Fundação Cultural Palmares – FCP é responsável pela emissão de certidões às comunidades quilombolas, de acordo com o Artigo 4º do Decreto nº 4.887/2003, com base na autodefinição estabelecida pela Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho - OIT. O procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação das terras ocupadas por remanescentes das comunidades de quilombo é instituído pela Portaria nº 98/2007.

¹⁰ A Urbel adota a ortografia da palavra quilombo conforme definição da própria comunidade.

¹¹ O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA é a entidade responsável pelo processo de regularização fundiária nos territórios quilombolas, conforme Decreto nº 4.887/2003. Os procedimentos são definidos na Instrução Normativa nº 57/2019.

A Resolução nº XIX/2011 do CMH estabelece normas e critérios para a transferência de unidades habitacionais produzidas no âmbito da PMH para fins de reassentamento de famílias removidas em função de obras públicas ou beneficiárias do PEAR. A Resolução nº XL/2015 do CMH dispõe sobre o reassentamento das famílias removidas pelo PEAR de forma definitiva, determinando que o reassentamento ocorra preferencialmente por meio do PMCMV, podendo ocorrer também nas unidades habitacionais produzidas por meio dos demais programas da Política Municipal de Habitação ou pela aquisição monitorada (PROAS).

O Programa de Remoção e Reassentamento - parte da Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social desde a Resolução nº LII/2018 do CMH - está sendo regulamentado pelo Executivo Municipal, e contará com os procedimentos mais detalhados no que diz respeito à promoção do direito à moradia a famílias removidas. Até o momento, as alternativas de atendimento vigentes são aquelas descritas na Linha Programática Provisão Habitacional, em especial aquelas ligadas à Lei nº 8.566/2003.

1.9 Legislação Municipal relacionada à Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica

O direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social é assegurado às famílias de baixa renda no Brasil pela Lei Federal nº 11.888/2008, conhecida como Lei de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - ATHIS. No âmbito municipal, a utilização dos recursos do FMHP para ações como a ampliação e melhoria de unidades habitacionais, bem como o financiamento de materiais de construção, foi incorporada à PMH por meio da Lei nº 8.641/2003, que alterou a Lei nº 6.326/1993, responsável pela regulamentação do Fundo.

A Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica, criada a partir da Resolução nº LII/2018 do CMH, foi regulamentada por meio do Decreto Municipal nº 17.872/2022. Além de descrever os princípios, diretrizes e objetivos da linha, o Decreto detalha os programas e modalidades previstos, bem como os critérios de elegibilidade, prioridade e gratuidade para a população atendida. O Decreto ainda descreve os agentes responsáveis pela implantação da linha programática, os serviços técnicos a serem oferecidos e as demandas a serem atendidas. Importante destacar que o Decreto prevê uma rede de atendimento de assistência e assessoria técnica, composta por um escritório central e escritórios descentralizados do Executivo Municipal, que pode ser complementada por agentes parceiros a fim de expandir a capilaridade das ações da linha programática. São ainda descritas as formas de financiamento e de subsídio às famílias beneficiárias.

1.10 Apontamentos preliminares sobre a Legislação Municipal vigente relacionada à Política Habitacional

A legislação municipal vigente no Município de Belo Horizonte encontra-se devidamente estruturada para a implementação da PMH. Desde a sua Lei Orgânica, que garante a participação da sociedade civil, o controle social na política urbana e habitacional, e incorpora estratégias de garantia da função social da propriedade, bem como também introduz, mais recentemente, o mecanismo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, que cria uma nova e importante fonte de recursos para o Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP. A OODC é estabelecida pelo Plano Diretor, que, por sua vez, determina o Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAbas único - igual a 1 - como forma de promoção da justiça urbana.

O Plano Diretor ainda reúne uma série de instrumentos fundamentais para o incentivo à produção da habitação de interesse social, integrados às diretrizes da política urbana. No âmbito do zoneamento, trata das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, que delimitam territórios prioritários para a atuação da Urbel, no sentido de promover melhorias infraestruturais e a regularização fundiária. O Zoneamento proposto no Plano Diretor foi atrelado às tipologias de assentamentos de interesse social existentes no município na Resolução nº LII/2018 do CMH, onde está descrita a estrutura da PMH. A Resolução nº LII/2018 é a principal normativa orientadora da política habitacional, estabelecendo programas e ações, alguns já regulamentados por Leis e Decretos, enquanto outros ainda aguardam normatização para serem implementados.

Nesse sentido, a Lei que trata do FMHP (Lei nº 6.326/1993), como Lei que autoriza a utilização de recursos para implementação dos programas, vem sendo alterada de maneira a incorporar as atualizações programáticas previstas na Resolução nº LII/2018. Como essa resolução não possui força de Lei, a legislação do fundo desempenha um papel fundamental na regulamentação do uso dos recursos.

Alguns programas e ações da PMH foram criados por meio de Lei, como é o caso do **PROAS** e do **Bolsa Moradia** (Lei nº 8.566/2003), e regulamentados por Decretos (Decreto nº 11.246/2003 e Decreto nº 11.375/2003, respectivamente). Outros foram instituídos diretamente por meio de Decretos Municipais, como é o caso do Programa de Locação Social (Decreto nº 17.150/2019), do Programa Estrutural de Áreas de Risco - PEAR (Decreto nº 15.762/2014), e da Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica (Decreto Municipal nº 17.872/2022). Os decretos, portarias e resoluções permitem, em geral, que o Município tenha mais autonomia e agilidade na operacionalização da PMH.

Diversos programas da política habitacional têm como base **normativas federais**, sendo responsabilidade do município decidir sobre sua adesão e regulamentação local. A **produção habitacional** que segue as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, por exemplo, foi adaptada em Belo Horizonte por meio de Decretos Municipais e Resoluções do CMH. A **regularização fundiária** segue lógica semelhante, fundamentada na Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentada por Decreto Municipal, que define critérios locais de priorização de áreas a serem regularizadas, alinhando-os ao zoneamento social estabelecido no Plano Diretor.

Apesar dos avanços normativos recentes observados no Município, ainda existem **lacunas** a serem preenchidas. Ainda é necessária a atualização da regulamentação de **formas de gestão** previstas na Resolução nº LII/2018, como, por exemplo, autogestão, principalmente diante da retomada de investimentos federais e da possibilidade de implementação da modalidade Entidades do PMCMV. A **gestão pública**, importante para a implementação da modalidade pública da **Locação Social**, também necessita de ser normatizada, o que é um desafio visto a sua complexidade e ineditismo no município.

Por fim, é possível observar a **importância das Resoluções do CMH** para determinar ações importantes da política, como aquelas relacionadas ao Orçamento Participativo da Habitação - OPH, trazendo prioridade ao público beneficiário do programa ainda não contemplado com unidades habitacionais. A relevância normativa das resoluções na operacionalização da PMH reafirma a importância dessa instância participativa no Município.

2 CARACTERIZAÇÃO DO CONTEXTO INSTITUCIONAL MUNICIPAL NO ÂMBITO DO SETOR URBANO E HABITACIONAL

Este Capítulo tem como objetivo apresentar a caracterização da estrutura institucional e programática da Política Municipal da Habitação - PMH de Belo Horizonte, partindo do diagnóstico do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de 2015, dos relatórios de gestão municipal e das reuniões com os técnicos da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel. A partir da análise deste conjunto de documentos, busca-se contextualizar as mudanças e atualizações ocorridas na organização institucional e programática ao longo dos anos, com foco no período de 2015 a 2024.

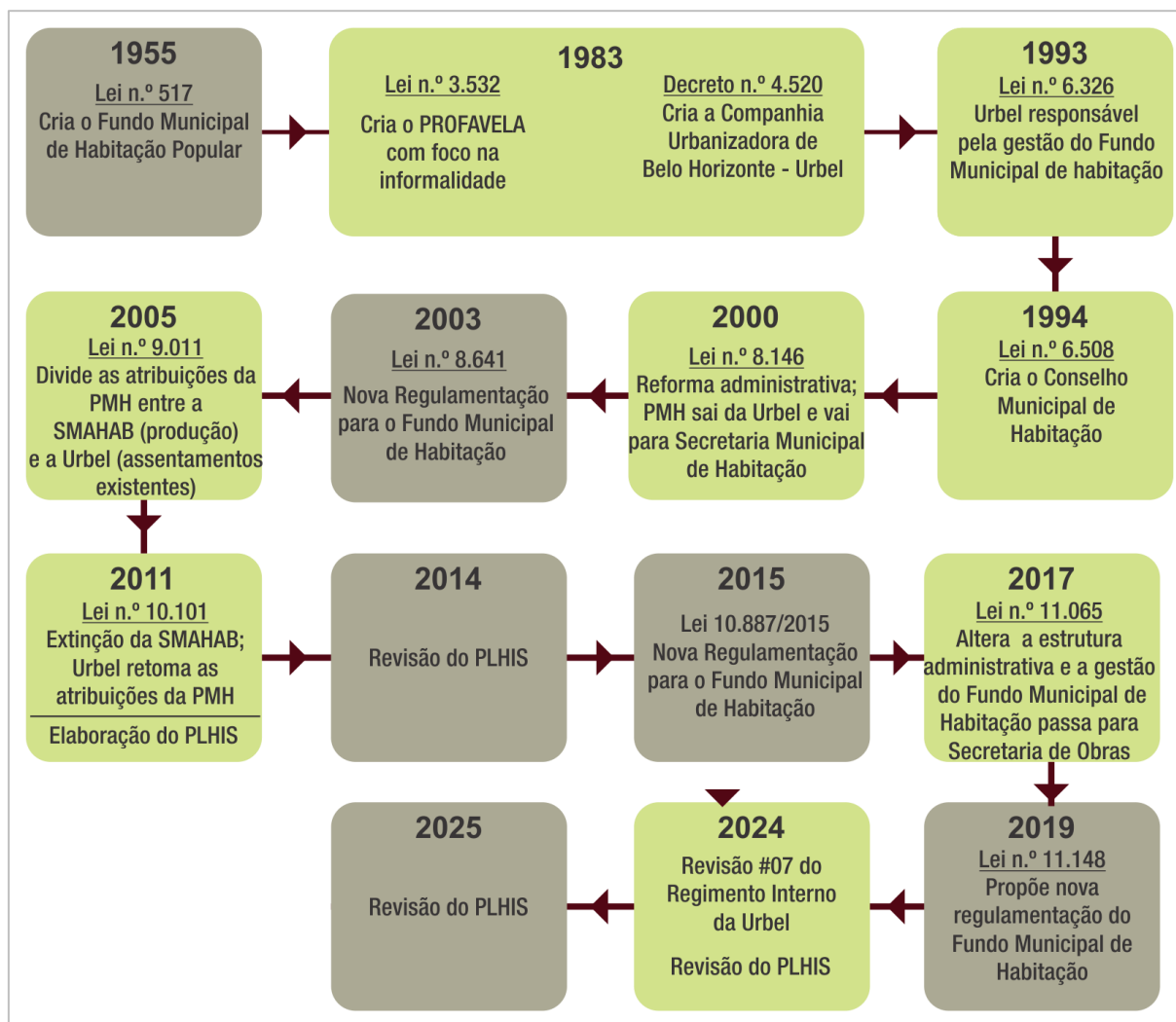
A partir dessa abordagem, serão discutidos os desafios e avanços no arranjo institucional e programático, destacando as interfaces entre os diferentes órgãos municipais envolvidos na execução da política habitacional, bem como as interações com outras políticas públicas essenciais para a efetivação do direito à moradia.

2.1 Síntese da Estrutura Institucional a partir do PLHIS de 2015

A configuração do arranjo institucional da política urbana e habitacional de Belo Horizonte passou por diversas mudanças desde a aprovação da Lei Municipal nº 8.146/2000, que criou a Secretaria Municipal da Coordenação de Política Urbana e Ambiental. Essa Lei buscava consolidar uma reforma administrativa estrutural, com o objetivo de integrar as políticas setoriais. Paralelamente, a reforma proposta buscou mais autonomia para a gestão, descentralizando-a com a criação de nove secretarias municipais de gestão regional, agregando à política urbana e habitacional, uma estruturação pautada também pela perspectiva territorial. Nesse arranjo institucional, a Urbel, responsável pela PMH até então, teve suas funções transferidas para a nova Secretaria Municipal de Habitação.

A Lei Municipal nº 9.011/2005 e suas alterações subsequentes dividiram as responsabilidades da Secretaria de Habitação entre a Secretaria Municipal Adjunta de Habitação - SMAHAB, incumbida da produção de novas moradias, e a Urbel, que ficou responsável pelas intervenções nos assentamentos existentes. Em 2011, a Lei Municipal nº 10.101 extinguiu a SMAHAB, e suas funções retornaram à Urbel, agora com o novo e atual nome, vinculada à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI.

Figura 02: Linha do Tempo - Institucional



Fonte: Latus Consultoria, 2025.

Embora tenham ocorrido alterações na estrutura organizacional do Município, a Urbel se consolidou, nesses 40 anos, como o lugar da habitação na estrutura institucional de Belo Horizonte. A Urbel é uma empresa de economia mista, que desde 1983, responde pela implementação da política habitacional local.

O Estatuto da Urbel, datado de 3 de julho de 2023, estabelece que a elaboração da PMH é atribuição da Companhia, a qual deve ser submetida à aprovação do Conselho Municipal de Habitação - CMH. A execução da PMH é uma das atividades centrais da Urbel, e esta deverá exercer ações

relacionadas à coordenação e implementação das linhas programáticas de Provisão Habitacional, Intervenção em Assentamentos de Interesse Social, e Assistência e Assessoria Técnica. Também cabe à Companhia a coordenação da estratégia de intervenção em áreas de risco, além da normatização, monitoramento e avaliação de suas ações. A Urbel deverá, ainda, colaborar com a SMOBI no provimento de suporte técnico e administrativo ao CMH, com o objetivo de garantir a eficiência das políticas habitacionais.

Dado às atribuições estatutárias, a PMH de Belo Horizonte fundamenta-se, especialmente, na atuação do poder público com os assentamentos precários. Nesse contexto, adota um conceito abrangente de moradia, alinhado com as definições dos marcos internacionais sobre o que caracteriza uma moradia adequada, compreendendo-a, não apenas como o teto ou a unidade edilícia, mas o acesso a serviços públicos, infraestrutura e equipamentos e segurança na posse. Essa abordagem implica em uma integração dos aspectos físicos, ambientais, sociais e jurídicos nos projetos habitacionais, estabelecendo interfaces com outras políticas municipais, como as de meio ambiente, planejamento urbano e assistência social.

A interface entre essas políticas se reflete, institucionalmente, no diálogo entre a Urbel, responsável pela implementação da PMH, e outras estruturas da administração pública municipal. A revisão do diagnóstico do PLHIS realizado em 2015 identificou diversos órgãos e suas respectivas funções dentro desse arranjo institucional, como a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana, na época vinculada à Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, na época vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e a Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP, vinculada à SMOBI.

Segundo o diagnóstico do PLHIS de 2015, a estrutura programática da política habitacional de Belo Horizonte, se estruturava a partir de quatro grandes linhas: (i) Provisão Habitacional em Atendimento ao Déficit Habitacional, Demanda Demográfica e Demanda de Remoções; (ii) Intervenção em Assentamentos de Interesse Social; (iii) Apoio à Promoção Individual da Moradia; e (iv) Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional. O Quadro 02 sintetiza as linhas programáticas e os programas vinculados segundo o diagnóstico do PLHIS de 2015.

Quadro 02: Linhas Programáticas e Programas

Linhas Programáticas	Programas Vinculados
Provisão Habitacional em atendimento ao déficit habitacional, demanda demográfica e demanda de remoções	Programa de Produção Habitacional
	Aquisição de Imóveis Existentes
	Programa de Aluguel Social
	Apoio à Gestão de Conjuntos Habitacionais
	Orçamento Participativo da Habitação - OPH
	Captação e gestão de recursos privados para financiamento e insumo da PMH
Intervenção em Assentamentos de Interesse Social	Programa de Intervenção Estrutural e Integrada - PIEI
	Programa de Regularização Fundiária
	Programa Estrutural de Áreas de Risco - PEAR
	Programa de Manutenção de Obras Públicas em ZEIS
	Ações de Monitoramento Territorial
	Ações de Remoção e Reassentamento
Apoio à Promoção Individual da Moradia	Programa de Assistência Técnica/ Engenharia e Arquitetura Públicas
Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional	Sistema Municipal de Habitação
	Sistema de Informação
	Elaboração de Políticas, Planos e Instrumentos Normativos
	Estruturação Administrativa do Setor Habitacional
	Sistema de Monitoramento e Avaliação

Fonte: PLHIS, 2015.

A história da política habitacional de Belo Horizonte demonstra que o Município sempre esteve à frente das políticas propostas em nível nacional. A partir de 2005, os programas relacionados às políticas de habitação de interesse social passaram a integrar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS. Desde então, o Ministério das Cidades implementou diversas sistemáticas com o objetivo de selecionar projetos e ações propostos por estados e municípios que receberiam recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, por meio da transferência denominada “fundo a fundo”.

Em 2007, quando foi lançado o **Programa de Aceleração do Crescimento - PAC**, a Urbel já acumulava uma experiência significativa em intervenções em assentamentos precários, e os principais aglomerados, vilas e favelas de Belo Horizonte possuíam seus Planos Globais Específicos - PGEs. Isso contribuiu para que o Município captasse um volume expressivo de recursos junto ao Programa de Aceleração do Crescimento - Urbanização de Assentamentos Precários - PAC-UAP, garantindo, assim, a execução de projetos de urbanização previstos nos PGEs ao longo dos anos subsequentes. Em outras palavras, enquanto a realidade de muitos municípios era a de estruturar suas políticas locais e montar projetos, Belo Horizonte já dispunha de estrutura e projetos, o que facilitou o acesso a uma quantidade significativa de recursos do governo federal. No período entre 2008 e 2016 um montante significativo de recursos foi executado através do PAC e do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Por outro lado, embora a estrutura, quadro técnico e ações da gestão pública, a execução, tanto dos PGEs como de outras ações da política habitacional esbarra na descontinuidade de recursos, dada a dependência dos recursos federais. Essa descontinuidade cria vácuos temporais que impactam o próprio planejamento, que acaba tendo o seu produto, o Plano, defasado, exigindo dos gestores públicos a capacidade de mantê-los atualizados. Os Planos são instrumentos dinâmicos, pois pressupõem a necessidade de revisões e adaptações, que orientam projetos e a captação de recursos, contudo, a sua viabilidade depende de uma fonte constante de financiamento.

O Orçamento Participativo da Habitação - OPH foi criado em 1995 e implementado em 1996, em resposta às demandas dos movimentos populares por moradia, que emergiram dentro do Orçamento Participativo Regional da cidade. Este programa tinha como objetivo promover a discussão pública sobre os recursos orçamentários municipais destinados à produção de moradias, beneficiando famílias organizadas no movimento popular. O processo de seleção das famílias foi observado conforme as diretrizes da PMH, que incluíam renda familiar de até cinco salários mínimos, residência no Município há mais de dois anos e a não participação em outros programas habitacionais. O OPH ocorria bianualmente, por meio do "Fórum do OPH", onde eram definidos recursos e benefícios para um determinado período, além da distribuição proporcional entre os Núcleos dos Sem Casa, entidades responsáveis pela indicação das famílias beneficiadas, através de assembleias que consideravam o nível de participação e a carência social. A última edição do OPH foi realizada em 2009/2010, e atualmente ele segue suspenso. O atendimento das demandas remanescentes foi incorporado ao PMCMV. A última edição do OPH foi realizada em 2009/2010, e atualmente o programa encontra-se suspenso. O atendimento às demandas remanescentes foi incorporado ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. Ademais, outras fontes de unidades destinadas ao passivo do OPH têm sido aquelas oriundas de programas como o Vila Viva ou o Orçamento

Participativo - OP, que disponibilizam unidades habitacionais remanescentes após o reassentamento das famílias originalmente beneficiadas.

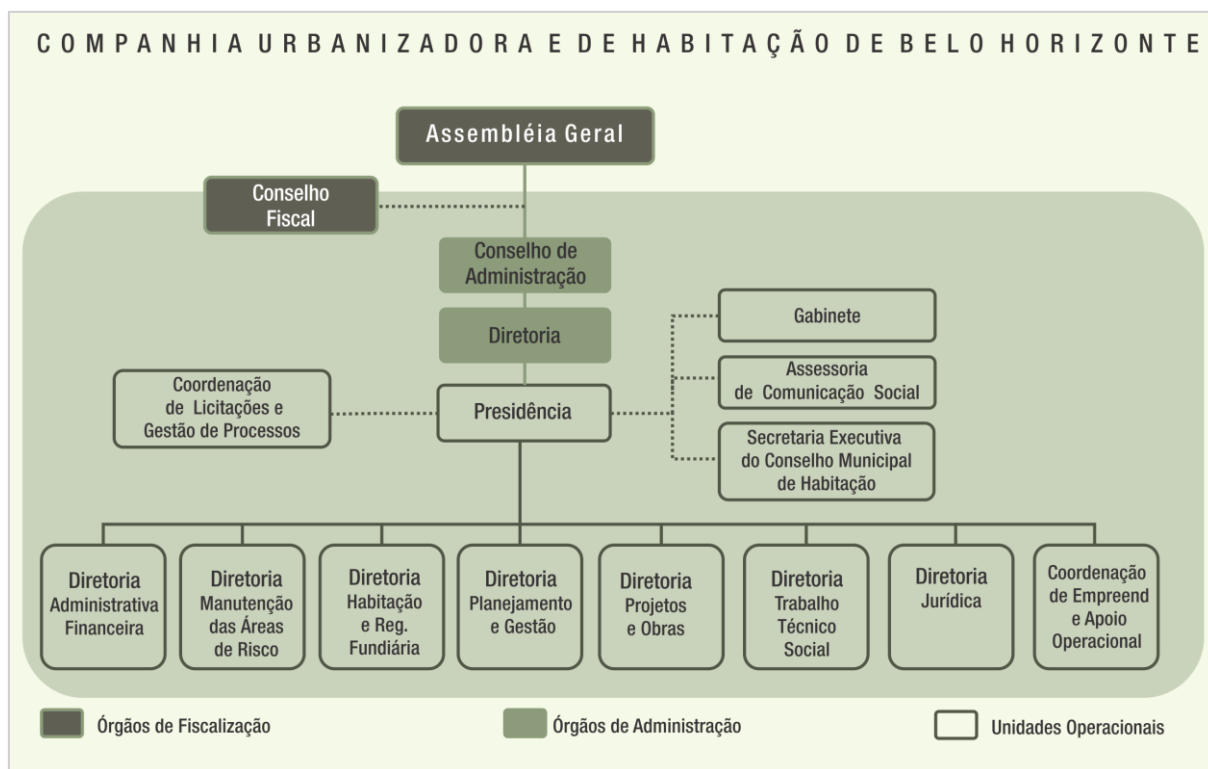
A estrutura, o quadro técnico e as ações da Urbel foram fundamentais para que uma política habitacional de Estado fosse consolidada em Belo Horizonte, perpassando diferentes governos. Os programas habitacionais foram consolidados ao longo do tempo, com ajustes necessários para se alinhar às regras de financiamentos vigentes, mantendo, entretanto, critérios bem definidos pela política habitacional. O planejamento dessa política vem sendo atualizado sistematicamente, o que contribui para a sua eficácia. Além disso, o Município conta com um banco de dados e informações próprios, cujos dados são constantemente atualizados pela gestão, assegurando uma base sólida para a tomada de decisões e o acompanhamento das demandas habitacionais.

2.2 O Atual Contexto Institucional da Política Municipal de Habitação

O atual contexto institucional da gestão da política habitacional de Belo Horizonte será abordado, neste Capítulo, a partir da sua estrutura organizacional, identificando a partir dela, atribuições e, na sequência, as principais linhas programáticas vigentes.

Segundo o Regimento Interno, Versão 001/2024, a estrutura organizacional é composta pela assembleia geral, dois órgãos de administração, uma presidência e oito unidades operacionais, uma unidade de assessoria e pelo órgão de fiscalização. A administração da Urbel, compete ao Conselho de Administração e à Diretoria, sob a fiscalização dos órgãos e unidades administrativas. A Figura 03 ilustra o organograma institucional.

Figura 03: Organograma da Estrutura Institucional da Urbel



Fonte: Regimento Interno, Versão 001/2024.

A **estrutura da Urbel** é organizada a partir da Assembleia Geral, dos órgãos de administração e das unidades operacionais. A Assembleia Geral é considerada o órgão supremo da gestão. Com base na Lei Federal nº 6.404/1976 e no seu Estatuto Social, cabe à Assembleia Geral a responsabilidade de tomar as contas dos administradores, deliberar sobre as demonstrações financeiras, desde que estas estejam devidamente instruídas com os pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração. Além disso, a Assembleia Geral tem a competência de deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício, bem como a distribuição dos dividendos, e de eleger os membros do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração.

O **Conselho Fiscal**, composto por cinco membros efetivos e cinco suplentes, tem seus poderes, deveres e responsabilidades previstos pela Lei nº 6.404/1976. Dentre essas atribuições, destaca-se a **fiscalização** dos atos dos administradores, a emissão de parecer sobre o relatório anual da administração, com a devida constatação de seu parecer nas informações a serem submetidas à Assembleia Geral, além da análise de balancetes e da verificação das demonstrações financeiras.

O **Conselho de Administração** é responsável por estabelecer a orientação geral dos negócios da Urbel, eleger, fiscalizar e destituir os diretores da Companhia, convocar a Assembleia Geral, enviar à Assembleia as contas dos administradores e as demonstrações financeiras, discutir, aprovar, monitorar e estabelecer rotinas de revisão e atualização das práticas de governança, entre outras atribuições previstas pela Lei nº 6.404/1976.

As **Diretorias**, assim como o Conselho de Administração, composto por sete membros, fazem parte dos órgãos de administração da Companhia, sendo seus membros nomeados conforme as disposições estabelecidas no estatuto da Companhia. Ao Diretor-Presidente compete a gestão superior, auxiliado pelos demais diretores e assessorado pelo Gabinete da Secretaria Executiva do CMH, pela Assessoria de Comunicação Social e pela Coordenação de Licitações e de Gestão de Processos.

2.3 Linhas Programáticas, Programas e Ações Vigentes

A PMH de Belo Horizonte, conforme estabelecido pela Resolução nº LII/2018 do CMH, é reestruturada em três linhas programáticas que organizam um total de **11 programas**, os quais são subdivididos em **31 modalidades específicas**. Essas linhas programáticas se apoiam em **ações transversais** que visam assegurar o atendimento das demandas habitacionais. Elas operam de modo articulado aos programas.

A PMH de Belo Horizonte define as formas para a gestão da implementação das suas ações, considerando cinco **formas de gestão**, segundo apresenta o Quadro 03 na sequência.

Quadro 03: Formas de Gestão

Forma	Descrição
Gestão Pública	O poder público é o agente que gerencia a maior parte ou a totalidade dos processos e operações de determinada ação da política.
Gestão por OSC	A OSC é o agente que gerencia a maior parte ou a totalidade dos processos e operações de determinada ação da política.
Gestão Privada	Empresas ou instituições do setor privado gerenciam a maior parte ou a totalidade dos processos e operações de determinada ação da política.
Autogestão	Os beneficiários, organizados em movimentos gerenciam a maior parte ou a totalidade dos processos e operações de determinada ação da política.
Cogestão	Há uma divisão das atribuições entre os diferentes agentes que operam as ações da política habitacional.

Fonte: Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação.

As **formas de gestão** propostas pela PMH são organizadas a partir dos diferentes agentes de produção: público, privado e da sociedade civil, reconhecendo as comunidades organizadas como agentes fundamentais na implementação da política habitacional. Além disso, dois arranjos de gestão são incorporados à execução das ações da política: **a autogestão e a cogestão**.

A **autogestão** é um modelo de gestão no qual os próprios membros de uma comunidade ou grupo, de forma independente e sem a mediação direta de entidades externas, assumem a responsabilidade pela organização, execução e monitoramento das ações relacionadas à política habitacional. Nesse arranjo, a autonomia dos agentes envolvidos é preservada, permitindo que eles

tomem decisões com base nas necessidades e especificidades locais. A autogestão favorece o fortalecimento da capacidade de autossuficiência das comunidades, proporcionando-lhes o controle direto sobre os processos e resultados, mas também exigindo uma maior capacitação e responsabilidade dos seus membros.

Por outro lado, a **cogestão** envolve uma parceria colaborativa entre diferentes atores – geralmente, representantes do poder público, da iniciativa privada e da sociedade civil – para a administração e implementação das políticas habitacionais. Nesse modelo, a autonomia é compartilhada entre as partes envolvidas, com a divisão de responsabilidades e decisões coletivas. A cogestão é caracterizada pela busca por um equilíbrio de poder e pela cooperação entre os agentes, permitindo uma maior pluralidade de perspectivas e uma integração de recursos e capacidades para a resolução de problemas habitacionais.

A diferença central entre a autogestão e a cogestão reside na forma de participação e no grau de autonomia de cada agente: enquanto na autogestão a comunidade detém controle total sobre a gestão, na cogestão há um processo compartilhado entre os diversos atores, onde a decisão e a responsabilidade são divididas.

A organização proposta na **Resolução nº LII/2018** demonstra a preocupação com uma gestão mais eficaz e articulada das ações voltadas para a melhoria das condições habitacionais no Município, garantindo a implementação de políticas públicas que atendam às necessidades da população. Cada linha programática e programa busca atender a diferentes aspectos da questão habitacional, desde a provisão de moradia até a intervenção em áreas de risco e a promoção da regularização fundiária, refletindo um esforço contínuo para a promoção da inclusão social e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. A análise das linhas programáticas, programas e suas respectivas ações é essencial para compreender os mecanismos e as estratégias adotadas pela administração municipal no enfrentamento dos desafios habitacionais.

2.4 Linha Programática Provisão Habitacional em Atendimento ao Déficit Habitacional, Demanda Demográfica e Demanda de Remoções

Esta Linha Programática tem como objetivo fundamental a promoção do acesso à moradia digna, visando atender às necessidades habitacionais relacionadas ao **Déficit Habitacional, à Demanda Demográfica e à Demanda de Remoções**, explorando os recursos financeiros disponibilizados pelo Município, Estado e União, de modo alinhado às regras e especificidades de cada programa. Um

exemplo deste tipo de arranjo é o **Programa de Arrendamento Residencial – PAR**¹² do Governo Federal que, embora não operacionalizado pelo Município, resultou na produção de muitas unidades e no atendimento às famílias da PMH e OPH, a partir de uma parceria com a PBH. A linha abrange uma série de alternativas para viabilização das unidades habitacionais, incluindo a produção (seja por meio da construção de novas unidades ou da requalificação de unidades existentes), a aquisição de unidades habitacionais já existentes ou a locação de imóveis. Além disso, considera a situação dominial das famílias beneficiárias, abrangendo diferentes perfis, como proprietários, inquilinos, concessionários de direito real de uso e outros, em formas tanto individuais quanto coletivas. Os tipos de atendimento, por sua vez, variam entre emergenciais, temporários, contínuos ou definitivos, conforme a natureza da necessidade habitacional identificada.

A implementação dessa linha programática se dá a partir de **cinco diretrizes específicas**, com foco na articulação com os instrumentos indutores da função social da propriedade. A provisão habitacional é associada ao enfrentamento da ociosidade imobiliária e fundiária, priorizando áreas centrais dotadas de infraestrutura e serviços públicos. A utilização de áreas de pequeno a médio porte, já inseridas na malha urbana, e a valorização dos usos mistos e da pluralidade de perfis sociais na ocupação do solo são enfatizadas, assim como a promoção obrigatória da regularização fundiária das unidades habitacionais produzidas. Além disso, a adoção de tipologias diversificadas de parcelamento e edificações é prevista, com base nas necessidades das famílias beneficiadas, respeitando as diferentes composições e demandas. O atendimento da linha prioriza famílias com renda de até cinco salários mínimos, que residam no Município há mais de dois anos, não possuam imóvel e não tenham recebido atendimento definitivo em políticas habitacionais anteriores, priorizando aquelas organizadas em movimentos por moradia e aquelas em situação de vulnerabilidade ou risco social.

O Quadro 04 apresenta os programas e as modalidades da Linha Programática Provisão Habitacional destacando aqueles que estão ativos, inativos e em processo de regulamentação.

¹² O Programa de Arrendamento Residencial - PAR foi instituído pelo Governo Federal por meio da Resolução nº 50, de 10 de agosto de 1999, do Conselho Curador do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, com gestão da Caixa Econômica Federal. Destinado a famílias com renda mensal de até R\$1.800,00, o Programa consistia no arrendamento de unidades habitacionais com opção de compra ao término do contrato. Teve início em 1999 e desempenhou papel relevante na política habitacional brasileira no início dos anos 2000. Atualmente, encontra-se inativo, tendo sido gradualmente substituído por programas como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Quadro 04: Programas e Modalidades da Linha Programática Provisão Habitacional

Programa	Objetivo	Modalidades Situação	
Provisão Habitacional	Promover o atendimento definitivo a partir da oferta de unidades habitacionais por meio da produção de lotes urbanizados, da construção e requalificação de unidades habitacionais.	Construção de novas moradias	A
		Requalificação de unidades existentes	A
		Produção de lotes urbanizados	I
Aquisição de Imóveis	Promover atendimento definitivo de famílias em unidades habitacionais no mercado imobiliário.	Aquisição de Imóveis (pelo município)	A
		Compra Compartilhada	A
		Aquisição Monitorada (PROAS)	A
		Financiamento ou aporte de recursos para aquisição de unidade habitacional (Programa Compra Compartilhada)	A
Locação Social	Promover atendimento temporário ou contínuo a preços acessíveis, de unidades habitacionais privadas ou públicas existentes a partir do fornecimento de subsídios para as famílias.	Locação Social Pública	I
		Locação Social Privada	A
		Locação por Organização da Sociedade Civil	A
		Subsídio ao locatário	A
Bolsa Moradia	Promover atendimento emergencial ou temporário de famílias de baixa renda.	Bolsa Moradia	A
		Abono Pecuniário	A
A: Ativo I: Inativo			

Nota: Desde a promulgação da Resolução nº LII/2018 ocorreram alterações na política habitacional. Por esse motivo, podem existir diferenças entre as diretrizes estabelecidas na referida Resolução e as informações apresentadas neste Quadro.

Fonte: Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação.

Todos os Programas da Linha possuem modalidades ativas, sendo identificadas, nesta etapa do diagnóstico do PLHIS, 02 modalidades inativas, sendo 01 na Provisão Habitacional e 01 na Locação Social.

A produção de lotes urbanizados encontra-se inativa, segundo avaliação dos gestores, devido à escassez de terrenos, à baixa densidade e sua inviabilidade econômica. Nas regiões centrais, o preço da terra urbanizada é significativamente elevado devido à alta demanda por espaço e à infraestrutura já consolidada, tornando a aquisição de terrenos um grande desafio financeiro. Já nas áreas periféricas, embora o custo da terra seja menor, a necessidade de investimentos substanciais em infraestrutura básica – como redes de água, esgoto, transporte e energia – eleva os custos de urbanização, dificultando a implementação de projetos habitacionais. Esse cenário tem impactado fortemente a produção de novos lotes urbanizados, limitando a viabilidade de projetos habitacionais.

Dentro desse contexto, o atendimento das demandas habitacionais deve ser orientado pelos princípios da moradia digna, conforme estabelecido pela Organização das Nações Unidas - ONU, que reconhece o direito à habitação adequada como um direito fundamental. A moradia digna envolve não apenas a provisão de um teto, mas também a garantia de condições de segurança, acesso a serviços essenciais, e integração urbana, o que implica na necessidade de um planejamento que equilibre o custo de urbanização com a oferta de espaços adequados e acessíveis para a população em situação de vulnerabilidade. A escassez de terrenos adequados e os custos elevados tornam ainda mais desafiador o cumprimento desse princípio, demandando soluções inovadoras e integradas para a promoção de uma habitação realmente acessível e digna.

No **Programa de Aquisição de Imóveis** existe a modalidade de **Aquisição de Imóveis**, que se viabiliza por meio da oferta de imóveis de propriedade privada para aquisição do Município para atendimento às demandas da Política Habitacional, embora tenha esbarrado na falta de interesse dos proprietários de imóveis em disponibilizar, através da venda, unidades novas ou usadas para o Poder Público. Existe Lei e Decreto regulamentar pelo Executivo Municipal, autorizando a compra de imóvel, tendo inclusive já publicado chamamento público para cadastramento, no qual compareceu apenas um único interessado com imóvel que, ao ser analisado, se mostrou inviável.

Ainda no Programa de **Aquisição de Imóveis** existe a modalidade de **Compra Compartilhada** onde a PBH aporta recursos para complementar o valor do financiamento do imóvel, reduzindo o valor das prestações para as famílias e permitir o acesso das famílias de mais baixa renda aos programas subsidiados do Governo Federal. Este programa é realizado com aporte à família conforme o patamar de renda, que segundo o Decreto nº 17.793/2021 é de 2,5 salários mínimos.

Outra modalidade deste mesmo Programa é a de **Aquisição Monitorada** denominado **Programa de Reassentamento em Função de Risco ou Obras Públicas – PROAS**, que destina R\$40.000,00 para aquisição de imóvel com o objetivo de atender às famílias oriundas de remoção e reassentamento, em situação de risco devido a obras públicas, calamidades ou áreas geológicas perigosas. Atualmente, está praticamente sem atendimentos, em função deste valor encontrar-se muito defasado, inviabilizando a adoção do programa de forma mais efetiva, muito embora já tenha sido um programa de ponta da PMH.

Destaca-se, também, a modalidade de **Financiamento Municipal Subsidiado para Unidades Habitacionais**, que possibilita o acesso às famílias à moradia conforme as regras da Política de Financiamento e Subsídio, aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH que estabelece normas e condições para o financiamento e concessão de subsídio municipal às famílias beneficiárias dos programas habitacionais da PBH.

Temos, portanto, nestas modalidades:

- **Aquisição de Imóveis:** consiste no cadastramento e na aquisição de imóveis pelo Município de Belo Horizonte, por meio da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel, com a finalidade de disponibilizar unidades habitacionais para locação, inclusive em formato coletivo, às famílias em situação de vulnerabilidade social com histórico de vivência nas ruas. Essa iniciativa integra o Programa de Locação Social, sendo operacionalizada conforme os critérios de indicação e priorização definidos pelos órgãos gestores das políticas municipais de assistência social e de habitação. A modalidade está regulamentada pelo Decreto nº 18.266/2023, e visa ampliar a oferta de moradia adequada e acessível, promovendo a inclusão social e a superação de situações de extrema vulnerabilidade, com oferta de imóveis pelo mercado para atender a programas habitacionais, com chamamento público ativo.
- **Compra Compartilhada:** considerando o disposto no Artigo 2º-B da Lei nº 9.814/2010, e na Resolução LII/2018 do CMH, o Programa de Compra Compartilhada foi regulamentado pelo Decreto nº 17.793/2021, tendo como objetivo geral viabilizar a obtenção de moradia para a população de baixa renda, mediante aquisição conjunta e monitorada de unidade habitacional que se enquadre nos requisitos estabelecidos neste Decreto e para completar recursos em financiamentos de imóveis de famílias da PMH. Tem como diretrizes gerais possibilitar às famílias de baixa renda vinculadas à PMH o acesso a financiamentos habitacionais disponíveis em programas públicos de habitação de interesse social e reduzir o déficit habitacional quantitativo por meio do acesso a financiamentos habitacionais por famílias de baixa renda. O atendimento pelo Programa de Compra Compartilhada de Imóvel tem caráter definitivo, conforme Resolução LII/2018 do CMH, não havendo possibilidade de novo atendimento das famílias beneficiárias por outro programa habitacional do Município. Os recursos para operacionalização do Programa de Compra Compartilhada de Imóvel serão oriundos do Fundo Municipal de Habitação Popular – FMHP.
- **Aquisição Monitorada – PROAS (Decreto nº 17.150/2019):** destinado para famílias oriundas de remoção e reassentamento. Regulamentada posteriormente pelo Decreto nº 18.484/2023 e pelas normas estabelecidas nos editais de chamamento, o Programa consiste na aquisição de unidades habitacionais concluídas, lotes urbanizados ou entrada de imóveis disponíveis no mercado imobiliário, com o objetivo de viabilizar o reassentamento de famílias removidas. Essa modalidade opera por meio da concessão de benefício financeiro complementar à indenização por imóvel removido, aliado a mecanismos de financiamento ou aporte para viabilizar a compra das unidades habitacionais. O valor de referência para a comercialização de imóveis destinados à habitação de interesse social é atualizado anualmente por Portaria específica, conforme

previsto no Parágrafo 1º do Artigo 162 do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019).

- **Financiamento Municipal Subsidiado para Unidades Habitacionais:** A Política de Financiamento e Subsídio, aprovada pelo CMH em 1996 inicialmente por meio da Resolução nº III, estabelece normas e condições para o financiamento e concessão de subsídio às famílias beneficiárias dos programas habitacionais da PMH. É fundamentada em princípios de justiça social, visto que assegura aos beneficiários condições de pagamento compatíveis com sua realidade financeira, possibilitando a ampliação da capacidade de atendimento da PMH. Posteriormente, houve a aprovação da Resolução nº XXXIII do CMH em dezembro de 2013, que alterou a política de subsídios e financiamento habitacional, principalmente no tocante à: diminuição do prazo de financiamento para 120 meses; extinção dos juros nos planos de financiamento; e diminuição do comprometimento da renda familiar com o pagamento da prestação, em 5% para quem ganha até 3 salários mínimos e 10% para renda familiar superior a 3 salários mínimos. Em junho de 2016 foi aprovada a Resolução nº XLIII que revê os critérios de verificação da renda familiar e quitação do financiamento. Destacam-se também a Resolução nº XLIX de dezembro de 2018, que estabelece normas para o financiamento e concessão de subsídios aos beneficiários dos programas habitacionais desenvolvidos com recursos do FMHP e a Resolução nº LV de agosto de 2019, que estabelece o Programa de Quitação Voluntária do financiamento de unidades habitacionais destinadas às famílias provenientes do OPH.

A Locação Social encontra-se ativa em sua modalidade privada, cuja propriedade é de particulares. A modalidade por OSCs, que utiliza imóveis, cujo direito real pertence a OSC, está ativa desde a abertura de edital para OSCs interessadas e visa atender a população em situação de rua. Entretanto, ainda não teve adesão de organizações interessadas, encontrando-se sem atendimentos atualmente. A Locação Social Pública está inativa pois existe a necessidade de regulamentação, inclusive com relação à gestão condominial e a manutenção do imóvel. Há também, que se avaliar a existência de imóveis públicos para essa finalidade.

A Tabela 01 e o Gráfico 01 apresentam um panorama anual dos benefícios concedidos por modalidade. É importante destacar, para melhor compreensão da análise, que os dados apresentados, embora anuais, não podem ser comparados entre si, pois há benefícios cujo registro é acumulativo e outros que não são. No caso do Bolsa Moradia, por exemplo, o dado anual apresentado corresponde ao mês com o maior número de benefícios concedidos, segundo o Relatório Geral de Gestão do Exercício.

Tabela 01: Benefícios Concedidos por Atendimento por Modalidades da Linha Programática Provisão Habitacional

Programa - Modalidade	Ano Atendimentos									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Programa de Produção de Unidades Habitacionais										
Modalidade: Construção de Novas Unidades										
Produção de Unidades: PMCMV – Faixa 1,5 – Iniciativa Privada	1134	1060	0	0	427	0	188	455	603	156
Produção de Unidades: PMCMV – Faixa 2 – Iniciativa Privada	660	544	220	0	18	0	240	176	1343	64
Reassentamento – Unidades Habitacionais	800	437	328	76	44	88	84	128	162	0
Produção de Unidades Habitacionais para o OPH	0	0	0	0	0	0	0	16	10	0
Total do Programa (unidades habitacionais)	2594	2041	548	76	489	88	512	775	2118	220
Programa de Aquisição de Imóveis										
Modalidade: Aquisição Monitorada										
Aquisição de Imóveis através do Programa Compra Compartilhada	0	0	0	0	0	0	1	32	13	5
Modalidade: Financiamento ou Aporte para Aquisição de Unidade Habitacional										
Financiamento de Programa Habitacional	681	81	127	106	56	14	35	59	69	117
Total do Programa (famílias)	681	81	127	106	56	14	36	91	82	122
Programa de Locação Social										
Modalidade: Subsídio ao Locatário										
Locação Social - OPH	0	0	0	0	4	29	68	109	154	159
Locação Social – Moradia Primeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	3	63
Locação Social – Moradia Segura	0	0	0	0	0	0	0	0	9	33
Total do Programa (famílias)	0	0	0	0	4	29	68	109	166	255
Programa Bolsa Moradia										
Modalidade: Bolsa Moradia										
Bolsa Moradia – Diversos ¹	481	391	333	415	385	422	374	418	370	332
Bolsa Moradia – Risco ²	581	343	197	116	104	659	859	881	877	713
Bolsa Moradia - COVID-19	0	0	0	0	0	0	39	147	188	206
Bolsa Moradia – Obras	992	737	544	399	0	571	484	466	360	277
Total do Programa (benefícios)	2054	1471	1074	930	489	1652	1756	1912	1795	1528

1. Mês de maior atendimento do ano.

2. Os quantitativos contêm Abono Pecuniário a partir de 2020.

Fonte: Relatórios Anuais de Prestação de Contas do FMHP, 2015-2024.

O programa Bolsa Moradia – Risco inclui, a partir de 2020, o Abono Pecuniário como uma de suas modalidades de atendimento emergencial. É importante destacar que, devido ao aumento das ocorrências de chuvas intensas nesse período, os números de benefícios concedidos cresceram significativamente, uma vez que passaram a incluir também os registros referentes ao Abono Pecuniário.

Ao desagregar os dados de 2020, observa-se que foram concedidos 179 benefícios de Bolsa Moradia na modalidade Risco. Contudo, ao se considerar também os Abonos Pecuniários, o total de benefícios concedidos atinge 659. O Abono Pecuniário é utilizado em situações emergenciais, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 17.309/2020. Nesse contexto, as famílias começam a receber o Abono ainda na fase de emergência e, posteriormente, são priorizadas para o acesso à Bolsa Moradia, caracterizando o Abono como um instrumento pontual de transição.

Dessa forma, os dados da Bolsa Moradia – Risco, a partir de 2020, passaram a englobar tanto os registros de Abono quanto os de famílias efetivamente migradas para o programa Bolsa Moradia. Já a modalidade Bolsa Moradia – Diversos inclui, por exemplo, casos judicializados, especialmente aqueles relacionados a processos de reintegração de posse (remoções compulsórias), cuja duração pode variar entre três e seis meses.

No que se refere à produção habitacional de 2015 a 2024, registrou-se a construção de 4.023 unidades habitacionais na Faixa 1,5 e 3.265 unidades na Faixa 2, todas viabilizadas por meio da iniciativa privada, viabilizadas por programas públicos de subsídio habitacional em parceria com a iniciativa privada, contando com benefícios municipais de isenção de tributos e taxas e instrumentos urbanísticos especiais. Foi realizada pelo setor municipal responsável a indicação das famílias beneficiárias inseridas na PMH, de acordo com as faixas de renda familiar mensal, sendo a Faixa 1 até 3 salários mínimos e a faixa 2 até 6 salários mínimos

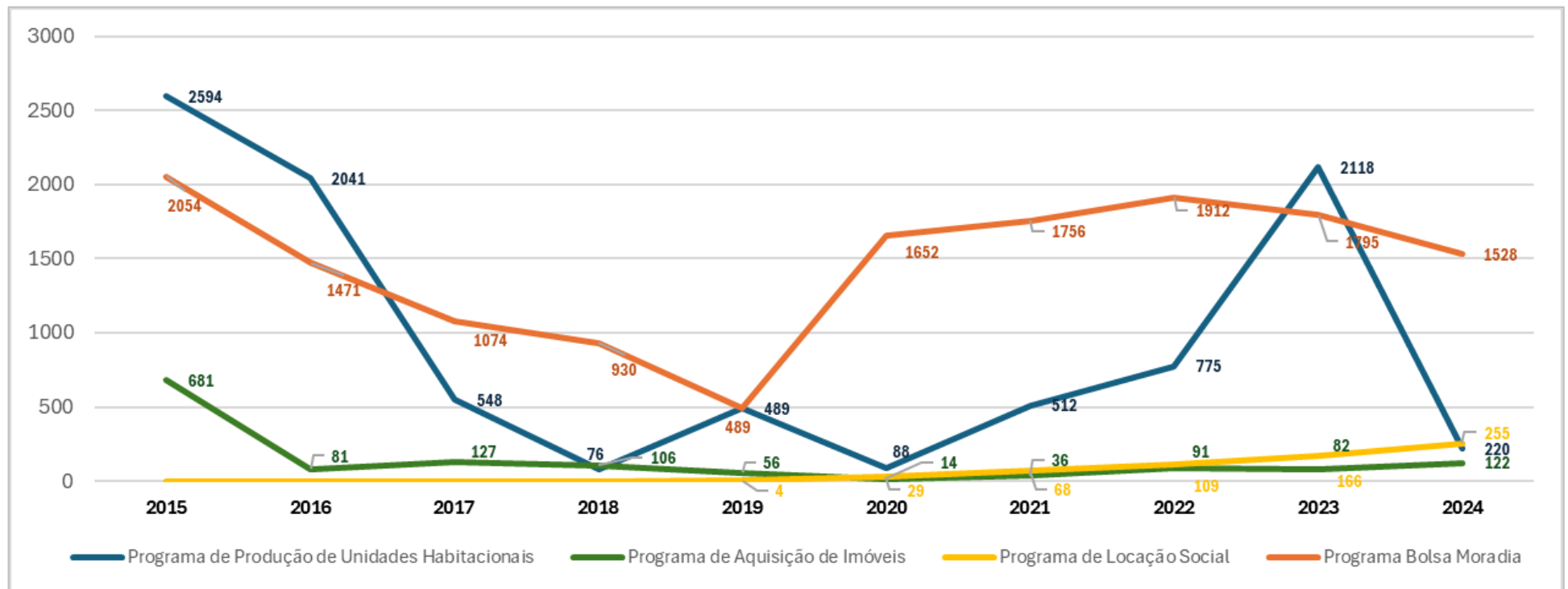
Atualmente, as faixas de atendimento do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, relançado em 2023 pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória nº 1.162/2023 e posteriormente convertida na Lei Federal nº 14.620/2023, estrutura-se a partir da segmentação de faixas de renda que definem o público prioritário das políticas públicas habitacionais. Essas faixas são organizadas conforme a renda bruta familiar mensal, sendo a Faixa 1 destinada para as famílias com renda de até R\$2.640,00, contempladas com subsídios mais expressivos e, em alguns casos, com unidades integralmente subsidiadas pelo Estado. A Faixa 2 abrange famílias com renda entre R\$2.640,01 e R\$4.400,00, que acessam condições de financiamento facilitadas, com subsídios parciais. Já a Faixa 3 contempla famílias com renda entre R\$4.000,01 e R\$8.000,00, com acesso a financiamentos com juros reduzidos e menor participação de subsídios diretos do poder público. Essa segmentação visa compatibilizar os instrumentos da política habitacional à diversidade da demanda por moradia,

garantindo maior equidade no acesso à moradia digna. Na escala municipal, o novo Plano Diretor de Belo Horizonte (artigos 58 e 162 da Lei nº 11.181/2019) organiza o atendimento à PMH em graus de vulnerabilidade socioeconômica, definidos pelo CMH, para caracterização e enquadramento das unidades habitacionais de interesse social, relacionados à renda familiar mensal, sendo HIS-1 para até 2,5 salários mínimos e a HIS-2 de 2,5 até 5 salários mínimos. O valor máximo de comercialização de cada unidade habitacional é definido em Portaria anual, calculado pelo valor do metro quadrado de área privativa real, incluindo diferenciação para HIS-1, HIS-2 e Benefício decorrente da Produção de Habitação de interesse social - BPH. Esta organização, aliada aos parâmetros especiais, permite a promoção de empreendimentos habitacionais com diferentes faixas de renda, incluindo unidades de uso não residencial, favorecendo a viabilidade de produção.

No que se refere à produção habitacional para reassentamento, contabilizou-se a construção de 2.147 unidades habitacionais. Já na produção habitacional para o OPH, verificou-se a construção de 26 unidades habitacionais.

O Gráfico 01 a seguir tem por objetivo ilustrar os programas habitacionais mais acionados no âmbito da PMH.

Gráfico 01: Atendimentos Concedidos por Programas da Linha Programática Provisão Habitacional



Nota: Atendimentos medidos, segundo o Programa habitacional, em famílias, unidades habitacionais e benefícios concedidos.

Fonte: Relatórios Anuais de Prestação de Contas do FMHP, 2015-2024.

O Gráfico 01 analisado apresenta a quantidade de atendimentos concedidos anualmente, no período de 2015 a 2024, no âmbito de quatro programas integrantes da Linha Programática de Provisão Habitacional da PMH de Belo Horizonte: Programa de Produção de Unidades Habitacionais (representado pela linha azul escura), Programa de Aquisição de Imóveis (linha verde), Programa de Locação Social (linha amarela) e Programa Bolsa Moradia (linha laranja).

A Linha Programática de Provisão Habitacional, através do **Programa de Produção de Unidades Habitacionais** para atendimento ao PMCMV, para o reassentamento de famílias e para o OPH, iniciou o período com um volume elevado de produção de unidades habitacionais, totalizando 2.594 benefícios (unidades habitacionais concluídas) em 2015. Nos anos subsequentes observou-se uma queda significativa: 2.041 benefícios em 2016, 548 em 2017 e 76 em 2018. Em 2019, registrou-se uma leve recuperação, com 489 benefícios, seguida de uma queda abrupta em 2020, quando apenas 88 unidades habitacionais foram concluídas. A partir de 2021, verificou-se um movimento de retomada gradual, com 512 unidades habitacionais em 2021, 775 em 2022 e, finalmente, um expressivo aumento para 2.118 unidades habitacionais concluídas em 2023, valor próximo ao registrado em 2015. Porém, em 2024 registrou uma queda importante, com apenas 220 unidades habitacionais concluídas.

O **Programa de Aquisição de Imóveis** apresentou-se praticamente inativo até 2021, ano a partir do qual foram observadas concessões modestas: 01 benefício em 2021, 32 em 2022, 13 em 2023 e 5 em 2024, através do **Programa Compra Compartilhada**, que teve sua regulamentação aprovada em 2021. Por sua vez, o **Programa de Locação Social** não registrou concessões até 2018. Os primeiros benefícios ocorreram em 2019 onde foram concedidos 04 benefícios, crescendo posteriormente para 29 em 2020, 68 em 2021, 109 em 2022, 166 em 2023 e 255 em 2024. Este Programa foi iniciado em Belo Horizonte a partir do Decreto Municipal nº 17.150/2019.

O **Programa Bolsa Moradia**, por outro lado, iniciou o período analisado com elevada quantidade de benefícios concedidos (2.054 em 2015), seguindo uma trajetória de declínio contínuo até 2019, quando foram registrados 489 benefícios. A partir de 2020, houve um aumento (1.652 benefícios), com estabilidade em patamares elevados nos anos seguintes: 1.756 benefícios em 2021, 1.912 em 2022 e, embora tenha ocorrido uma ligeira redução em 2023 (1.795 benefícios) e 2024 (1.528 benefícios), os números mantiveram-se altos, visto que passaram a incluir o Abono Pecuniário.

De maneira geral, entre **2015 e 2019**, verificou-se um declínio acentuado nos programas tradicionais, especialmente na **Provisão Habitacional** e no **Bolsa Moradia**. A partir de 2020, observa-se uma diversificação das estratégias adotadas, com a inclusão e fortalecimento de programas alternativos, como a **Locação Social** e a **Aquisição de Imóveis**. Em **2023**, destaca-se a expressiva recuperação do **Programa de Provisão Habitacional**, para acentuada **regressão em 2024**, enquanto o

Programa Bolsa Moradia se mantém como um dos instrumentos mais estáveis e de maior volume de concessão de benefícios ao longo de todo o período analisado.

A Linha Programática Provisão Habitacional é complementada pela ação de **Apoio à Gestão de Conjuntos Habitacionais**, a qual visa promover o encaminhamento adequado das demandas relacionadas tanto ao pré quanto ao pós morar. Importante registrar que os programas habitacionais do governo federal incluem no seu escopo, com recursos próprios, o trabalho técnico social, sendo essa uma ação que envolve a pré-ocupação das unidades habitacionais e, mais recentemente também, a pós-ocupação. Esta ação é dividida em duas modalidades distintas, sendo a primeira o Acompanhamento Social Pré e Pós Morar, que tem como objetivo apoiar as famílias na adaptação à vida em condomínio. O acompanhamento busca, assim, preparar os beneficiários para as especificidades da convivência em espaços coletivos, fornecendo suporte à adaptação ao conjunto habitacional e seu entorno. Além disso, as famílias são encaminhadas para outros serviços sociais de apoio, e o monitoramento da ocupação dos imóveis é realizado, com ênfase no fomento ao trabalho e à geração de renda, à educação ambiental e à organização comunitária. A segunda modalidade, o **Apoio à Gestão Condominial**, foca na sustentabilidade social e ambiental das intervenções habitacionais, promovendo a autonomia dos moradores na administração dos condomínios. Esse apoio contribui para a criação de um ambiente de confiança e solidariedade, visando melhorar a qualidade de vida e fortalecer os vínculos dos moradores com o espaço de moradia, o território e a cidade.

Os programas da Linha Programática Provisão Habitacional atendem também às famílias organizadas no movimento por moradia que, por meio de processos participativos, conquistaram benefícios no âmbito do **Orçamento Participativo da Habitação - OPH**. A participação dessas famílias nos processos de discussão pública do orçamento municipal é uma das formas pelas quais se busca garantir uma maior inclusão social e um impacto positivo na gestão e implementação das políticas habitacionais. Assim, a Linha Programática não apenas visa a provisão de moradia, mas também envolve uma abordagem integrada e participativa, assegurando que os beneficiários sejam parte ativa no processo de gestão de seu próprio espaço de moradia e que seus direitos sejam efetivamente atendidos.

2.4.1 Desafios da Implementação

Programa de Provisão Habitacional – Modalidade: Construção de Unidades Habitacionais

O Programa de Provisão Habitacional enfrenta desafios significativos na modalidade de Construção de Unidades Habitacionais, dada a complexidade da oferta de moradias sociais e os entraves estruturais e financeiros que limitam sua expansão.

- **Demanda Habitacional Superior à Oferta:** A discrepância entre a demanda por moradias e a capacidade de oferta configura-se como um dos principais entraves do programa. A necessidade habitacional cresce a um ritmo superior à capacidade de construção de novas unidades, agravada pela escassez de terrenos adequados para a edificação de moradias a custo acessível.
- **Disponibilidade de Terrenos:** A viabilidade da construção de unidades habitacionais está condicionada à disponibilidade de terra urbanizada economicamente viável. No entanto, a escassez de terrenos bem localizados e dotados de infraestrutura adequada, que também envolvem a acessibilidade e proximidade aos postos de trabalho, a disponibilidade de meios de transporte, a oferta de serviços, comércios e equipamentos públicos de saúde, educação e assistência social, necessários para a população de baixa renda e seu cotidiano, dificulta a expansão da oferta habitacional, impactando diretamente no custo final da produção. Estas circunstâncias indicam a necessidade de adensamento por meio da ampliação da altimetria das edificações e uso de elevadores, o que traz novos desafios relacionados, em especial, ao uso e a manutenção das instalações. Para viabilizar esta tipologia, o Plano Diretor exige que sejam construídas unidades de uso não residencial para aluguel e custeio das despesas.
- **Custo Elevado da Produção Habitacional:** O custo da produção de unidades habitacionais apresenta-se elevado em relação à capacidade financeira das famílias e ao nível de subsídio público disponível. O aumento dos custos de insumos e mão de obra agrava essa situação, tornando desafiadora a ampliação do programa.
- **Obras de Infraestrutura e Parcelamento do Solo:** A necessidade de implantação de infraestrutura básica, como redes de saneamento, abastecimento de água e energia elétrica, bem como a regularização fundiária por meio do parcelamento do solo, impõe custos adicionais e complexidade operacional ao programa.

Programa de Provisão Habitacional – Modalidade: Requalificação de Unidades Existentes

- **Disponibilidade e Requalificação de Imóveis Públicos:** A requalificação de imóveis públicos representa uma alternativa estratégica para ampliação da oferta habitacional. Entretanto, essa abordagem enfrenta desafios como o elevado custo de adaptação, necessidade de obras estruturais significativas e cumprimento das normas vigentes.
- **Identificação e Mapeamento de Imóveis Vazios ou Subutilizados:** O mapeamento de imóveis vazios e subutilizados é essencial para otimizar a alocação de recursos e garantir melhor aproveitamento do estoque imobiliário existente. No entanto, a identificação e regularização desses imóveis demandam tempo, estrutura operacional e ajustes normativos relacionados a sua titularidade.
- **Atendimento às Normas de Acessibilidade e Segurança:** A adequação de imóveis às normas de acessibilidade, combate a incêndios, ventilação e reforço estrutural implica custos adicionais, tornando-se um desafio para a viabilização de projetos habitacionais dentro dos orçamentos estabelecidos.
- **Custo e Dificuldade de Adaptação de Imóveis Protegidos pelo Patrimônio Cultural:** A reforma de imóveis tombados pelo patrimônio cultural enfrenta desafios específicos, como as restrições impostas pelos órgãos de preservação, o alto custo de intervenção e a necessidade de técnicas construtivas especializadas.

Programa de Aquisição de Imóveis – Modalidade: Aquisição Monitorada

O Programa de Provisão Habitacional, na modalidade de aquisição de imóveis, apresenta desafios significativos, especialmente no que se refere à defasagem dos valores pagos atualmente para aquisição monitorada por meio do Programa de Aquisição de Imóveis para Habitação de Interesse Social - PROAS. A principal barreira enfrentada pelo programa é a incompatibilidade entre os valores praticados no mercado imobiliário e os valores atualmente pagos pelo PROAS na aquisição monitorada de imóveis. A valorização dos imóveis urbanos, impulsionada por fatores como demanda crescente, especulação imobiliária e custo elevado dos materiais de construção, compromete a viabilidade econômica do programa. A desatualização dos valores de referência utilizados pelo programa impacta diretamente na capacidade de aquisição de imóveis adequados, reduzindo a quantidade e a qualidade das unidades disponibilizadas para habitação de interesse social. Como resultado, torna-se difícil assegurar localização adequada, infraestrutura básica e condições dignas de moradia, comprometendo o alcance das metas do programa. A ampliação do acesso a moradias dignas por meio da aquisição de imóveis depende diretamente da capacidade de correção dos valores pagos pelo PROAS e da adoção de estratégias de otimização de recursos.

Programa de Aquisição de Imóveis – Modalidade: Financiamento ou Aporte de Recursos para Aquisição de Unidade Habitacional

O Programa de Provisão Habitacional, em sua modalidade de financiamento ou aporte de recursos para aquisição de unidades habitacionais, enfrenta desafios estruturais e operacionais que impactam sua efetividade e alcance. Entre os principais desafios estão as restrições das regras de financiamento, a baixa oferta de imóveis adequados e a necessidade de ampliação de parcerias com a iniciativa privada.

- **Limitação das Regras de Financiamento do Mercado:** Os modelos de financiamento habitacional seguem regras de mercado que podem restringir o acesso da população de baixa renda à moradia adequada. A modalidade de compra compartilhada surge como uma alternativa para viabilizar a aquisição de imóveis por meio da divisão dos custos entre os beneficiários e o setor público, permitindo melhores condições de pagamento. No entanto, essa modalidade ainda carece de regulamentação mais flexível e mecanismos que garantam a segurança jurídica para os envolvidos.
- **Divulgação do Chamamento para Aquisição de Imóveis:** A ampliação da adesão ao programa requer estratégias mais eficazes de divulgação do chamamento público para aquisição de imóveis. A transparência e acessibilidade das informações sobre o processo de seleção e os critérios de participação são fundamentais para atrair um maior número de propostas e diversificar as ofertas de imóveis disponíveis para o programa.
- **Oferta Reduzida de Imóveis Adequados:** A oferta de imóveis compatíveis com as necessidades da população beneficiária é limitada devido a fatores como custo elevado, adequação às normas de acessibilidade e cumprimento da legislação urbanística e habitacional vigente. Essas restrições dificultam a ampliação do estoque de unidades habitacionais aptas a serem adquiridas com financiamento ou aporte de recursos públicos.
- **Implementação de Parcerias com a Iniciativa Privada:** A cooperação entre o setor público e a iniciativa privada é essencial para impulsionar a produção habitacional de interesse social. Uma estratégia eficaz é a aquisição de unidades habitacionais já existentes no mercado, permitindo a ampliação da oferta em menor tempo e com custos potencialmente reduzidos. No entanto, a concretização dessas parcerias exige ajustes regulatórios, incentivos fiscais e a definição de critérios claros para a participação do setor privado no programa.

Programa de Locação Social – Modalidade: Locação Social Privada

O Programa de Locação Social, em sua modalidade de locação social privada, visa ampliar o acesso à moradia para famílias de baixa renda por meio do aluguel subsidiado. No entanto, sua implementação enfrenta desafios estruturais e regulatórios que impactam sua efetividade e alcance. Entre os principais desafios, destacam-se a adesão ao programa, a disponibilização de imóveis e a necessidade de regulação eficaz dos preços praticados no mercado imobiliário.

- **Adesão ao Programa:** A adesão ao programa é um dos principais desafios para sua ampliação e consolidação. Tanto os proprietários de imóveis quanto os possíveis beneficiários podem apresentar resistências devido às exigências regulatórias, ao temor de inadimplência e à falta de conhecimento sobre os benefícios do programa. A ampliação da participação requer estratégias de divulgação eficazes, incentivos para os proprietários e garantias que reduzam riscos para os envolvidos.
- **Disponibilização de Imóveis:** A oferta de imóveis adequados para a locação social privada é limitada, dificultando a expansão do programa. Muitos imóveis desocupados apresentam condições inadequadas de habitabilidade ou custos elevados de adaptação. Além disso, a localização dos imóveis é um fator determinante, visto que o acesso à infraestrutura urbana e serviços públicos influencia diretamente na qualidade de vida dos beneficiários.
- **Regulação Efetiva do Preço de Mercado:** O controle dos preços praticados no mercado de locação social privada é fundamental para garantir a acessibilidade financeira das unidades habitacionais. No entanto, a ausência de regulação eficaz pode levar a distorções, como o aumento especulativo dos aluguéis ou a falta de interesse dos proprietários em aderir ao programa. A definição de parâmetros claros de precificação, associados a subsídios públicos e incentivos fiscais, pode contribuir para equilibrar os interesses do mercado e garantir a viabilidade da locação social privada.

Programa de Locação Social – Modalidade: Locação Social por Organização da Sociedade Civil

O Programa de Locação Social, em sua modalidade de locação social por Organização da Sociedade Civil - OSC, visa ampliar o acesso à moradia para famílias de baixa renda por meio do aluguel subsidiado. No entanto, sua implementação enfrenta desafios estruturais e regulatórios que impactam sua efetividade e alcance. Entre os principais desafios, destacam-se a adesão ao programa, a disponibilização de imóveis, a necessidade de regulação eficaz dos preços praticados no mercado imobiliário e a remuneração das OSCs na gestão do programa.

A remuneração adequada das organizações é essencial para garantir a sustentabilidade do modelo de gestão e a qualidade da prestação de serviços. No entanto, a definição de critérios para a remuneração das OSCs enfrenta desafios, como a compatibilização com os limites orçamentários dos programas públicos e a necessidade de mecanismos de controle e transparência. A previsibilidade financeira e a segurança jurídica para as OSCs são fundamentais para estimular sua participação ativa na implementação do programa.

Programa Bolsa Moradia - Modalidade: Bolsa Moradia e Abono Pecuniário

O Programa Bolsa Moradia, em suas modalidades de Bolsa Moradia e Abono Pecuniário, tem como objetivo garantir condições dignas de habitação para famílias em situação de vulnerabilidade social. Recentemente, os valores dos benefícios foram corrigidos para ampliar sua efetividade e capacidade de atendimento. No entanto, persistem desafios operacionais e administrativos que afetam a execução eficiente do programa. Entre os principais desafios, destacam-se a dificuldade de monitoramento social devido ao alto volume de atendidos e a necessidade de padronização e aprimoramento dos critérios de vistoria de imóveis.

- **Atualização dos Valores:** A recente correção dos valores da Bolsa Moradia e do Abono Pecuniário representa um avanço significativo na melhoria da capacidade do programa em atender às necessidades das famílias beneficiadas. Essa atualização busca reduzir a defasagem do poder de compra em relação ao custo habitacional, garantindo maior estabilidade para os beneficiários. No entanto, o impacto real da medida depende de fatores como a disponibilidade de moradias adequadas dentro dos novos limites financeiros e a regularidade no repasse dos benefícios.
- **Caráter Emergencial e Transitório:** O programa atua atendendo demandas emergenciais proveniente de reassentamentos (obras e situações de risco) e no caso de demandas indicadas pela assistência social, incluindo população em situação de rua, e isto é de extrema importância. Entretanto a demora para viabilizar o reassentamento definitivo, traz aspectos negativos - aumenta o tempo de permanência da família em solução transitória e o tempo e o montante do investimento público sem avanços no atendimento ao déficit. Esta avaliação será necessariamente complementada na continuidade deste diagnóstico.

2.5 Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social

A Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social tem como objetivo central promover a qualificação das condições de moradia, atendendo às necessidades habitacionais identificadas a partir da inadequação de domicílios. Para tanto, propõe a adoção de alternativas diversificadas que levem em consideração os diferentes níveis de complexidade urbanística, ambiental, jurídica e social dos assentamentos de interesse social.

Essa linha programática prioriza o atendimento de famílias residentes em assentamentos de interesse social, com foco especial naquelas em situação de vulnerabilidade e risco social, incluindo aquelas que vivem em áreas insalubres, de risco ambiental ou ambientalmente sensíveis.

As diretrizes específicas da Linha Programática de Intervenção em Assentamentos de Interesse Social preveem a combinação de diferentes programas habitacionais e urbanísticos, considerando as particularidades de cada território para garantir soluções mais adequadas e sustentáveis. O planejamento e a execução das ações devem ocorrer de forma integrada, articulando processos de urbanização, regularização fundiária e desenvolvimento sócio organizativo, além da implementação de políticas sociais em áreas como saúde, educação, cultura, assistência social, trabalho e geração de renda. A participação contínua da população beneficiária é essencial, sendo fomentada por meio de mecanismos que garantam seu envolvimento nas decisões, capacitação de agentes locais e fortalecimento da organização comunitária, com destaque para fóruns e espaços de deliberação vinculados ao CMH. As intervenções devem abranger diferentes escalas de complexidade, priorizando a solução de problemas críticos e emergenciais que afetam a qualidade de vida da população. Além disso, estratégias serão adotadas para conter a especulação imobiliária resultante das melhorias urbanas, protegendo os moradores mais vulneráveis. A remoção de famílias será evitada sempre que possível e, nos casos inevitáveis, serão adotadas medidas para garantir a relocação adequada e minimizar os impactos socioeconômicos. Por fim, as áreas remanescentes das remoções serão destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, provisão habitacional ou ações sociais, conforme decisão da comunidade local.

Esta linha representa um importante instrumento da política habitacional de Belo Horizonte, sendo central para a redução da desigualdade socioterritorial e a promoção do direito à moradia digna. A integração entre urbanização, regularização fundiária, desenvolvimento social e participação comunitária é essencial para garantir intervenções eficazes e sustentáveis, que respeitem as especificidades de cada assentamento e promovam melhorias reais na qualidade de vida da população atendida. O Quadro 05 apresenta os programas e as suas modalidades, destacando aqueles que estão ativos, inativos e em processo de regulamentação.

Quadro 05: Programas e Modalidades da Linha Programática Intervenção

Programa	Objetivo	Modalidades Situação	
Intervenção Integrada	Promover intervenções urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais num determinado assentamento de interesse social, por meio de processos de planejamento e execução integrados e participativos, visando à urbanização, à regularização fundiária e ao desenvolvimento sócio organizativo do assentamento atendido até o nível da titulação de seus moradores.	Intervenção Estrutural	A
		Intervenção Pontual	A
		Apoio à Gestão do Programa de Intervenção Integrada	A
Regularização Fundiária e Edilícia	O objetivo central é promover a regularização fundiária de assentamentos de interesse social, assegurando a titulação dos ocupantes por meio da aplicação dos institutos jurídicos e formas de alienação previstas na legislação vigente, além da instauração e acompanhamento de processos de negociação e mediação extrajudicial de conflitos fundiários urbanos, quando necessário. Paralelamente, busca-se a regularização edilícia de imóveis pertencentes a famílias de baixa renda que foram construídos sem aprovação prévia de projeto em lotes devidamente aprovados, por meio do levantamento e aprovação das edificações, emissão da Certidão de Baixa e posterior averbação em cartório. Para tanto, as diretrizes estabelecem a priorização da regularização fundiária de maneira articulada com intervenções urbanísticas, garantindo que a regularização ocorra de forma coletiva nas áreas de interesse social. Além disso, é fundamental o desenvolvimento de programas que contemplem de maneira integrada tanto a regularização urbanística quanto a dominial (ou jurídica), incentivando a implementação de diferentes institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, considerando a diversidade de formas de regularização do domínio do imóvel.	Regularização Fundiária de Vilas, Favelas e Loteamentos Implantados pelo Poder Público	A
		Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais Implantados pelo Poder Público	A
		Regularização Fundiária de Loteamentos Privados Irregulares	A
		Regularização Fundiária de outras tipologias de assentamentos de interesse social	A
		Regularização Edilícia	I
Áreas de Risco - PEAR	Promover a proteção da vida dos moradores das áreas de risco ambiental fornecendo assistência técnica, física e social efetiva e continuada, por meio da execução de ações preventivas, estruturantes e emergenciais que visam diagnosticar, prevenir, monitorar, controlar e minimizar situações de risco em assentamentos de interesse social, incentivando a criação de programas permanentes de capacitação, treinamento e qualificação em Proteção e Defesa Civil para agentes públicos, comunidade escolar e moradores de áreas vulneráveis, fomentando uma gestão compartilhada e de proximidade com as comunidades atingidas, através da criação de Núcleos de Defesa Civil - NUDEC e Núcleos de Alerta de Chuva – NAC, operando em conjunto com as demais políticas públicas e setoriais, valorizando o caráter transversal e integrado no planejamento e na gestão do risco de desastres.	Plano de Mobilização Social	A
		Plano de Atendimento Emergencial	A
		Plano de Obra	A
Remoção e Reassentamento	Promover ações e alternativas necessárias para atendimento das famílias removidas de seu local de moradia por obras públicas, por risco ambiental e em decorrência de conflitos fundiários urbanos.		A
A: Ativo I: Inativo			

Fonte: Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação.

Essa linha programática, seguindo as diretrizes da PMH de Belo Horizonte, se caracteriza por um conjunto de modalidades que visam promover a inclusão social através da regularização fundiária, intervenção estrutural e ações de reassentamento e remoção. Esses programas se articulam por meio de processos integrados de planejamento, execução e acompanhamento das obras, com ênfase na melhoria das condições de vida nas áreas urbanas vulneráveis e na regularização das ocupações informais.

No contexto do Programa de Intervenção Integrada, o processo de intervenção segue uma sequência lógica de plano, projeto, obra e regularização. Este ciclo busca garantir que cada intervenção seja devidamente planejada, projetada, executada e, por fim, regularizada, estabelecendo uma solução completa para as áreas de ocupação irregular. Este programa integra diversas modalidades, que vão desde a regularização edilícia até as grandes intervenções estruturais, com foco na melhoria da infraestrutura urbana e no acesso à moradia digna.

A Intervenção Estrutural é uma das principais linhas programáticas da política habitacional, destacando-se pelo envolvimento de projetos de maior complexidade e impacto. Trata-se de uma ação integrada que possibilita aos gestores públicos e a comunidade o reforço e a consolidação de uma política pública de inclusão social, em ação coordenada com outros programas, por meio de ações integradas de urbanização, desenvolvimento social e de regularização de assentamentos precários. Tem por objetivo reduzir a parcela do déficit habitacional, melhorar e recuperar o estoque de moradias já existentes através da reestruturação física e ambiental dos assentamentos, além de promover o desenvolvimento e a melhoria das condições de vida da população, por meio do acompanhamento constante da comunidade. Exemplo deste tipo de intervenção, é o Programa Vila Viva que foi viabilizado com recursos federais do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, e implementado em grandes aglomerados de Belo Horizonte, como o Taquaril, Santa Lúcia, Serra, Morro das pedras, São Tomás, dentre outros. Estão previstas três intervenções estruturantes, a saber: Vila Cabana do Pai Tomás com recursos do Banco Mundial e do Governo Federal, e Helena Greco e Rosa Leão, ambas com recursos federais do Novo PAC. Outro destaque é o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC Encostas, responsável por apoiar essa modalidade. Destina-se a áreas de risco, especialmente nas encostas urbanas, promovendo a infraestrutura necessária para mitigar riscos e melhorar as condições de vida da população. A intervenção estrutural também envolve planos de intervenção integrada, como os Planos Globais Específicos, que visam definir diretrizes para requalificar áreas com altos índices de vulnerabilidade. Esses planos são, por vezes, financiados por agências de fomento, como a Caixa Econômica Federal e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, sendo a sua grande maioria elaborados com recursos próprios da PBH.

Eles incluem propostas de intervenções que vão desde a urbanização de espaços até a criação de infraestrutura básica e serviços públicos, tudo isso com a participação ativa da comunidade local.

No âmbito da Regularização Fundiária, são atendidas áreas zoneadas como ZEIS-1, que abrangem as vilas e favelas. O foco nessas áreas é a melhoria das condições de moradia e no acesso a serviços urbanos essenciais. As ZEIS-1 e ZEIS-2, que ocupam o mesmo polígono e compartilham os mesmos parâmetros urbanísticos, constituem uma área prioritária para ações de regularização. Também fazem parte do atendimento os loteamentos privados irregulares e ocupações organizadas, zoneados como AEIS-2. As ações de Regularização Fundiária contam ainda com o apoio da Comissão de Reurb-S, que é composta por órgãos responsáveis pela política habitacional, política urbana, política de obras e infraestrutura, meio ambiente e política governamental, conforme definido pelo Decreto nº 18.312/2023. A Subsecretaria Municipal de Regulação Urbana atua em casos de loteamentos privados que não demandam intervenção estrutural.

O Programa de Remoção e Reassentamento é uma das estratégias adotadas para enfrentar situações emergenciais e promover a melhoria habitacional de famílias em áreas de risco. A elaboração do Projeto de Lei para regulamentar os tipos e alternativas de atendimento, com critérios que vão desde o atendimento emergencial até soluções definitivas, foi aprovada no CMH e está em processo de envio à Câmara Municipal de Belo Horizonte, aguardando a conclusão do período eleitoral. As alternativas previstas no Projeto de Lei estão alinhadas com as diretrizes da linha de provisão habitacional, oferecendo soluções adequadas às necessidades da população em diferentes estágios de vulnerabilidade.

Um dos programas mais antigos de Belo Horizonte, o PEAR se destaca por suas ações contínuas ao longo do ano, especialmente durante o período de chuvas. O PEAR está ligado a ações da Defesa Civil, como os Núcleos de Defesa Civil - NUDEC e os Núcleos de Alerta de Chuva - NAC, que realizam intervenções preventivas e corretivas em áreas de risco. O Grupo de Gestão de Riscos e Desastres - GGRD, coordenado pela Defesa Civil, reúne administradores municipais e estaduais para promover ações de planejamento e execução de obras preventivas e corretivas, com licitação de contratos para empreiteiras e consultorias especializadas. Algumas obras, mais simples, são realizadas com a mão de obra de moradores, fornecendo materiais e assistência técnica, o que também contribui para o fortalecimento da economia local e a inclusão social dessas comunidades.

No contexto deste diagnóstico, foi realizada a análise da evolução dos programas vinculados à Linha Programática de Intervenção em Assentamentos Precários, no período de 2015 a 2024, com base nas informações extraídas dos relatórios anuais de prestação de contas da Urbel. A Tabela 02 consolida os dados anuais por programa/modalidade, conforme apresentados nos referidos relatórios de gestão.

Tabela 02: Atendimento por Modalidade da Linha Programática Intervenção

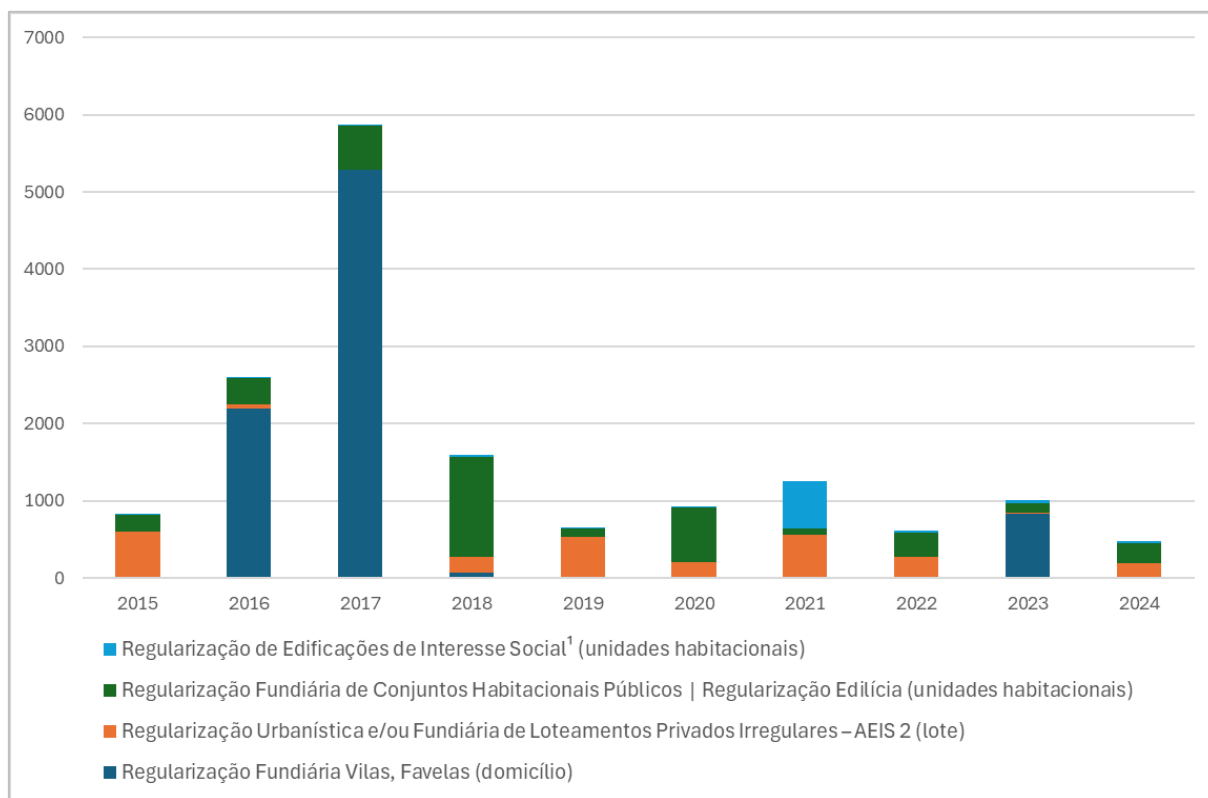
Modalidade	Ano									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Programa de Intervenção Integrada										
Situações de Risco Eliminadas em assentamentos de interesse social	195	127	273	179	198	99	153	162	338	260
Total do Programa (famílias)	195	127	273	179	198	99	153	162	338	260
Programa de Regularização Fundiária e Edilícia										
Regularização Fundiária Vilas, Favelas (domicílio)	0	2191	5288	64	0	0	0	0	829	0
Regularização Urbanística e/ou Fundiária de Loteamentos Privados Irregulares – AEIS 2 (lote)	603	64	0	212	535	212	559	274	19	193
Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais Públicos Regularização Edilícia (unidades habitacionais)	220	328	565	1290	112	704	80	314	120	264
Regularização de Edificações de Interesse Social ¹ (unidades habitacionais)	16	13	7	31	14	19	610	21	38	25
Titulação de Conjuntos Construídos Pós 1993 (famílias)	1040	315	375	875	415	458	376	393	525	0
Total do Programa (regularizações) *excluídas as titulações	839	2596	5860	1597	661	935	1249	609	1006	482
Outros Planos e Intervenções										
Empreendimentos do OP (unidade)	6	4	16	7	18	14	10	5	6	6
Planos Urbanísticos (famílias)	0	0	0	0		0	0	1244	0	0
Planos Globais Específicos - PGE (famílias)	0	0	815	0	407	0	0	2	2	0
Planos de Regularização Urbanística - PRU (famílias)	0	1	0	759	2304	5279	0	1	1	0

1. As intervenções não se limitam a zoneamentos de interesse social.

Fonte: Relatórios Anuais de Prestação de Contas do FMHP, 2015-2024.

O conjunto de dados analisado retrata a evolução dos atendimentos realizados no âmbito da Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social, contemplando os diferentes programas e modalidades a ela vinculados. Tais atendimentos, expressos em unidades distintas — como número de lotes, famílias ou intervenções — refletem a diversidade de escopo e metodologia de cada programa, o que inviabiliza uma comparação direta entre eles. Diante dessa heterogeneidade, optou-se por uma abordagem analítica segmentada, estruturada por programa, de forma a preservar a coerência interna das informações e possibilitar uma leitura mais precisa dos dados. Assim, a análise é apresentada separadamente para o Programa de Regularização Fundiária e Edilícia, o Programa de Intervenções Integradas e o Programa Estrutural de Áreas de Risco, sendo utilizada, para cada um, uma representação gráfica específica que ilustra sua trajetória de atendimento ao longo do tempo. O Gráfico 02 apresenta os resultados anuais por modalidade.

Gráfico 02: Atendimentos por Programa da Linha Programática Intervenção



1. As intervenções não se limitam a zoneamentos de interesse social.

Fonte: Relatórios Anuais de Prestação de Contas do FMHP, 2015-2024.

A análise das modalidades do Programa de Regularização Fundiária e Edilícia, no período de 2015 a 2024, permite compreender a dinâmica e o foco das políticas públicas voltadas à consolidação do direito à moradia. O Gráfico 02 apresentado evidencia variações significativas tanto na intensidade das ações quanto na ênfase atribuída a cada modalidade.

A modalidade de Regularização Fundiária de Vilas e Favelas destaca-se como a mais expressiva ao longo do período analisado, com ênfase nos anos de 2016 e, especialmente, 2017, quando ultrapassou 5.000 famílias beneficiadas. Essa modalidade representou o principal motor do Programa nos anos de maior volume, embora tenha sofrido uma retração acentuada a partir de 2018. Após um período de baixa atuação, observa-se um retorno moderado em 2023, sinalizando possível retomada dessa política.

A Titulação de Conjuntos Construídos Pós-1993 mostra-se uma ação recorrente, com atuação destacada em 2015, 2018 e 2023. Trata-se de uma ação constante, apesar da oscilação nos volumes anuais, sua presença frequente demonstra caráter estratégico dentro do Programa.

A Regularização Urbanística e/ou Fundiária de Loteamentos Privados Irregulares – AEIS 2 apresentou comportamento relativamente constante ao longo do período. Embora os números absolutos não tenham sido elevados, sua regularidade sugere uma linha de ação contínua, associada à resolução de pendências urbanísticas em áreas consolidadas.

A Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais Públicos e Regularização Edilícia teve atuação pontual, com destaque para o ano de 2018, quando registrou volume expressivo. Nos demais anos, sua atuação foi residual, indicando execução vinculada a projetos específicos ou ações direcionadas. Já a Regularização de Edificações de Interesse Social, por sua vez, aparece exclusivamente no ano de 2021, com volume considerável.

De forma geral, observa-se que o ano de 2017 concentrou o maior volume de ações do período, com forte predominância da regularização de vilas e favelas. A partir de 2018, há uma tendência de redução nas entregas totais, com dispersão das modalidades e ausência de picos significativos. Essa mudança pode refletir alterações no foco institucional, disponibilidade orçamentária ou reestruturações programáticas. Embora o Programa contemple diversas modalidades, apenas algumas demonstram constância. As demais aparecem de forma pontual, associadas a ciclos específicos de gestão ou de financiamento.

A leitura da evolução do Programa de Intervenção Integrada se dá, neste momento, a partir das Situações de Risco Eliminadas, medidas nos Relatórios de Gestão em número de famílias. A análise dos dados, no período de 2015 a 2024, revela um comportamento **marcado por oscilações**, sem uma tendência clara de crescimento ou redução contínua ao longo do tempo. O Programa iniciou com 195 ações em 2015, sofreu uma leve queda em 2016 (127 ações), e posteriormente voltou a crescer em 2017 (273) e a reduzir em 2018 (179). A partir de 2019, observa-se uma certa **estabilização em patamares intermediários**, com variações entre 99 e 198 ações por ano até 2022. Em 2023, há um novo pico (338 ações) e em 2024 há uma suave redução (260), configurando o maior volume de intervenções no período analisado. De modo geral, o histórico aponta para uma atuação **intermitente**, com **momentos pontuais de maior intensidade**, mas **sem constância operacional plena** ao longo dos anos.

A análise dos dados de **vistorias realizadas** no âmbito do **Programa Estrutural de Áreas de Risco - PEAR** entre 2015 e 2024 (Tabela 03) revela uma atuação relativamente constante ao longo da série histórica, ainda que com variações em volume anual.

Tabela 03: Vistorias realizadas no PEAR entre 2015 e 2024

PEAR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vistorias em Áreas de Risco	2134	2655	1533	1666	1493	3670	1876	2438	1552	1273

Fonte: Urbel, 2025.

A evolução das vistorias realizadas no âmbito do PEAR entre 2015 e 2024 evidencia uma atuação contínua e institucionalizada, ainda que marcada por oscilações de volume ao longo dos anos. O período inicial (2015 a 2016) apresentou números elevados, com 2.134 e 2.655 vistorias, respectivamente, sinalizando forte mobilização inicial. Houve uma redução gradual entre 2017 (1.533) e 2019 (1.493), seguida de um aumento expressivo em 2020, com 3.670 vistorias — o maior

volume da série, possivelmente em resposta a situações emergenciais ou intensificação das ações preventivas. A partir de 2021, observa-se uma estabilização em patamares intermediários, variando entre 1.876 e 1.273 ações anuais até 2024, registrando um pico em 2022, com 2438 ações. Ainda que os dados reflitam exclusivamente as vistorias, e não englobem outras dimensões operacionais do programa, como remoções e obras, é possível afirmar que o PEAR manteve presença regular e capacidade técnica ativa no território ao longo da década, atuando de forma adaptativa às demandas de risco e às diretrizes dos seus instrumentos operacionais.

A Regularização Fundiária e Edilícia e a Intervenção Integrada foram os programas com maior relevância em termos de atendimento ao longo do período analisado. A variação nos percentuais de participação reflete não apenas o impacto das políticas públicas e da gestão municipal, mas também as mudanças nas demandas sociais e territoriais de Belo Horizonte. A compreensão dessas dinâmicas é fundamental para aprimorar a eficácia e a alocação de recursos na PMH.

Por fim, cabe mencionar o papel do Orçamento Participativo - OP na implementação das ações da política habitacional de Belo Horizonte. Ele constitui-se como um mecanismo institucional de participação popular que tem viabilizado intervenções nos assentamentos informais do município, especialmente nas Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS e Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. O OP foi retomado em 2024, dotado de recursos a serem destinados, prioritariamente, para obras de infraestrutura, permitindo que as comunidades apresentem demandas através de assembleias e elejam obras e planos urbanísticos vinculados aos processos de regularização fundiária. Trata-se de uma instância legítima de articulação entre população, Urbel e administração municipal como um todo que pode ser fortalecida.

2.5.1 Desafios da Implementação

Programa de Intervenção Integrada

Os desafios apresentados envolvem as três modalidades do programa, e partem da elevada demanda, que supera a oferta de soluções disponíveis, dificultando a universalização do atendimento e ampliando o déficit habitacional na cidade. Além disso, a insuficiência no controle urbano e ambiental contribui para a ocupação desordenada do território, resultando na expansão contínua dos assentamentos de interesse social, o que impõe a necessidade de ações cada vez mais abrangentes e integradas.

A gestão da produção de projetos também representa um obstáculo, uma vez que a qualidade das propostas técnicas impacta diretamente a efetividade das intervenções. A morosidade na elaboração dos projetos compromete a execução das obras, acarreta o aumento dos custos e dificulta a captação de recursos, demandando o aperfeiçoamento contínuo tanto na concepção quanto na

implementação das soluções habitacionais, uma vez que a realidade local, em seus aspectos físicos e socioespaciais, é dinâmica e pode alterar significativamente a proposta originalmente formulada. Outro fator que afeta o andamento das iniciativas são os processos judiciais, que podem gerar entraves administrativos e burocráticos, retardando ou até inviabilizando a execução de empreendimentos habitacionais em áreas de interesse social.

A capacidade operacional e financeira para a elaboração de planos de intervenção é limitada, dificultando o desenvolvimento de estratégias eficazes para a urbanização e regularização fundiária. A escassez de recursos compromete a realização de ações estruturais de maior impacto, levando a uma priorização de intervenções pontuais, que, embora necessárias, não resolvem de forma abrangente os problemas estruturais dos assentamentos precários.

Programa de Regularização Fundiária e Edilícia

A irregularidade fundiária constitui um dos principais entraves para a efetivação da política habitacional de Belo Horizonte, impactando diretamente a segurança da posse e o direito à moradia digna. A demanda por regularização fundiária nos assentamentos de interesse social supera a capacidade operacional do Município, o que dificulta a tramitação e conclusão dos processos em tempo hábil. Além disso, a complexidade da documentação referente à origem do território, propriedade e registros cartoriais gera desafios adicionais, uma vez que muitas áreas ocupadas não possuem registros claros ou apresentam múltiplas cadeias dominiais, tornando o reconhecimento formal da posse um procedimento longo e burocrático.

Outro obstáculo significativo está nos prazos exigidos para o licenciamento, que frequentemente se estendem, atrasando a implementação das ações de regularização. A pouca experiência do Município na execução dos processos por meio de terceiros também limita a ampliação das estratégias de regularização. Fortalecer parcerias com empresas especializadas e entidades da sociedade civil para acelerar os trâmites e ampliar o alcance das ações é uma estratégia pensada pela gestão municipal.

Nos conjuntos habitacionais construídos em áreas irregulares, a finalização da desapropriação enfrenta prazos extensos, dificultando a consolidação dos direitos dos moradores. O processo de emissão na posse, essencial para viabilizar a titulação definitiva dos ocupantes, também enfrenta desafios, especialmente em razão da necessidade de identificar corretamente a propriedade e superar desafios que emergem ao longo da regularização. Diante desse cenário, é fundamental aprimorar os mecanismos de gestão fundiária, simplificar os trâmites burocráticos e fortalecer o aparato jurídico e técnico do Município, de forma a garantir maior celeridade e efetividade nos

processos de regularização fundiária. Os conflitos fundiários são demandas que emergem no cenário local e se colocam pela via judicial exigindo estrutura institucional, recursos e diálogos intersetoriais.

Programa Estrutural de Áreas de Risco

Os desafios da política habitacional de Belo Horizonte, particularmente no que diz respeito à proteção da vida dos moradores das áreas de risco ambiental, têm se mostrado complexos e multifacetados. A cidade enfrenta a necessidade de fornecer assistência técnica, física e social efetiva e contínua para mitigar os riscos em assentamentos de interesse social. As ações preventivas, estruturantes e emergenciais são essenciais para diagnosticar, prevenir, monitorar e controlar situações de risco, além de minimizar os danos, sobretudo diante dos impactos provocados pelas intensas chuvas de 2020 e 2021.

A principal prioridade é potencializar as ações necessárias para mitigar os impactos das chuvas nesses anos, que resultaram em severos danos à infraestrutura urbana e habitacional em diversos assentamentos de interesse social. As intervenções precisam contemplar não apenas a reconstrução e recuperação de vias, espaços públicos e encostas, mas também o reassentamento, temporário ou definitivo, das famílias removidas de suas residências e que, por questões de segurança, não podem retornar de imediato. A política habitacional, neste contexto, deve equilibrar as necessidades emergenciais de reassentamento com a execução de ações de longo prazo, voltadas para a proteção contínua dessas áreas.

No entanto, a política habitacional enfrenta um grande obstáculo: a demanda de atendimento supera significativamente a oferta de recursos e soluções. A insuficiência de controle urbano e ambiental, aliada à expansão contínua dos assentamentos de interesse social, agrava o cenário. A ocupação desordenada e o crescimento das áreas vulneráveis, sem o devido planejamento, criam um ciclo de risco constante, exigindo ações corretivas que, em muitos casos, têm dificuldade em acompanhar a expansão das áreas afetadas.

Outro desafio reside na gestão de projetos, tanto em termos de qualidade na produção quanto no andamento dos empreendimentos. A elaboração de planos e projetos habitacionais de qualidade, que sejam capazes de responder adequadamente às demandas de prevenção e mitigação de riscos geológicos e ambientais, é crucial. No entanto, a capacidade operacional e financeira para desenvolver e implementar esses projetos muitas vezes se mostra insuficiente. Além disso, processos judiciais envolvendo remoções e reassentamentos podem impactar diretamente o andamento dos empreendimentos, atrasando ainda mais as ações necessárias.

Um dos pontos que merecem destaque é a necessidade de aprimorar a capacidade operacional do PEAR. Além de incrementar os recursos financeiros destinados pelo Município, é fundamental

buscar alternativas técnicas inovadoras para a mitigação dos riscos, especialmente aqueles de natureza geológica. A adoção de soluções técnicas que vão além dos projetos padrão pode aumentar a eficiência das intervenções, tornando-as mais adaptadas às condições locais e às peculiaridades dos assentamentos.

2.6 Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica

A Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica tem como objetivo geral promover serviços integrados de assistência e assessoria técnica para atender às demandas habitacionais, tanto de caráter individual quanto coletivo. Essa linha programática busca integrar serviços de arquitetura e urbanismo, engenharia, sociais e jurídicos, de maneira a contemplar as múltiplas dimensões que envolvem a produção e a melhoria habitacional, com ênfase em práticas que sejam adequadas ao contexto socioeconômico das famílias beneficiárias.

Entre as diretrizes que orientam essa linha programática, destaca-se a promoção da inserção de agentes de assistência e assessoria técnica diretamente nos territórios atendidos. Isso inclui a implantação de escritórios descentralizados, facilitando o acesso das famílias e das comunidades a esses serviços. A atuação de equipes interdisciplinares, compostas por profissionais de diferentes áreas, também é central para garantir que as intervenções sejam mais abrangentes e sintonizadas com as reais necessidades dos moradores.

Outro ponto fundamental é o reconhecimento das especificidades dos serviços de assistência e assessoria técnica. Esses serviços devem ser adaptados às demandas, linguagem e práticas construtivas das famílias, respeitando o tempo de execução e a forma de envolvimento dos beneficiários no processo. Garantir essa compatibilidade entre os projetos técnicos e as práticas locais é essencial para que as intervenções tenham sucesso e gerem impactos positivos duradouros nas condições habitacionais.

A capacitação contínua dos agentes de assistência e assessoria técnica, assim como a formação e participação dos moradores, também são pilares dessa linha programática. Ao promover a qualificação dos profissionais envolvidos e incentivar a organização e o protagonismo dos beneficiários, busca-se consolidar uma abordagem participativa, que não apenas atende às demandas imediatas, mas também fortalece as capacidades locais de gestão e manutenção habitacional a longo prazo.

A Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica atua em duas modalidades: individual e coletiva. A individual busca melhorar diretamente as condições habitacionais das famílias em vulnerabilidade, de forma personalizada, com soluções que atendam às especificidades de cada unidade habitacional. A coletiva abrange a produção de conjuntos habitacionais, a regularização

fundiária e o planejamento de ações coletivas para a organização social. Nesse contexto, busca-se promover soluções habitacionais em maior escala, respondendo às demandas de comunidades que enfrentam desafios comuns e têm como foco a ação coletiva.

A assistência técnica habitacional se destina, prioritariamente, a famílias com renda de até cinco salários mínimos, sendo que para aquelas com renda de até três salários mínimos o atendimento se dá de modo gratuito. Essa priorização assegura que as famílias mais vulneráveis economicamente tenham acesso aos serviços sem ônus, promovendo a equidade no acesso à moradia digna. O Quadro 06 apresenta os programas e as suas modalidades, destacando aqueles que estão ativos, inativos e em processo de regulamentação.

Quadro 06: Programas e Modalidades da Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica

Programa	Objetivo	Modalidades Situação	
Assistência e Assessoria Técnica Individual	Promover o atendimento individualizado às necessidades habitacionais das famílias, oferecendo suporte para a produção de novas unidades habitacionais, a melhoria das moradias existentes, a regularização fundiária e edilícia, além de ações voltadas para a mitigação e erradicação de riscos geológicos, geotécnicos e construtivos.	Apoio à produção de novas unidades	A
		Apoio à melhoria habitacional Pré-existências	A
		Apoio à regularização fundiária e edilícia	I
		Apoio à mitigação de risco geotécnico ou construtivo	A
Assistência e Assessoria Técnica Coletiva	Promover intervenções em comunidades oriundas de movimentos por moradia, assentamentos de interesse social ou grupos em situação de rua.	Apoio à produção de conjunto habitacional	I
		Apoio à regularização urbana de assentamentos	I
		Apoio ao planejamento e organização social	A
		Programa de financiamento de mão de obra e de material de construção	I
Financiamento de Material e Mão de Obra	Promover financiamento individual ou coletivo de forma a complementar os atendimentos previstos nos demais programas desta linha programática.	Financiamento de mão de obra	I
		Financiamento de material de construção	I
A: Ativo I: Inativo			

Fonte: Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação.

A Linha Programática de Assistência e Assessoria Técnica da política habitacional de Belo Horizonte é composta por três programas que visam oferecer suporte técnico para a melhoria habitacional, regularização fundiária e edilícia, e mitigação de riscos, tanto em modalidades individuais quanto coletivas. No entanto, apesar de seu potencial, algumas modalidades ainda enfrentam desafios para sua plena implementação, seja por inatividade, seja por entraves operacionais e regulatórios.

O Programa de Assistência e Assessoria Técnica Individual apresenta quatro modalidades. Dentre essas, a modalidade de Apoio à Regularização Fundiária e Edilícia encontra-se inativa, o que compromete uma das áreas fundamentais para a garantia da segurança jurídica e melhoria das condições de moradia. A regularização fundiária é um dos pilares da política habitacional, uma vez que visa conferir o título de propriedade a moradores de áreas informais, garantindo-lhes estabilidade e acesso a serviços urbanos essenciais.

As demais modalidades, embora ativas, ainda não operam em sua plena capacidade. Entre elas, destaca-se a modalidade de Apoio às Melhorias Habitacionais em Unidades Existentes, que é considerada uma das prioridades da gestão atual. Essa modalidade tem por objetivo promover reformas e melhorias nas moradias já existentes, focando em ações que elevem a qualidade de vida das famílias beneficiadas. A atuação nessa área é de suma importância, uma vez que o déficit habitacional qualitativo é um problema relevante, especialmente em regiões de baixa renda, onde as moradias frequentemente apresentam alguma inadequação.

Outra modalidade prioritária é o Apoio à Mitigação e Erradicação de Riscos Geológicos e Construtivos, que possui uma interface direta com o PEAR. Essa modalidade visa reduzir ou eliminar os riscos associados a desastres naturais, como deslizamentos de terra e enchentes, e problemas construtivos que comprometem a segurança das habitações. Embora o PEAR já atue orientando as famílias sobre os riscos e medidas preventivas, essas orientações não envolvem diretamente a execução de obras ou projetos completos, mas são contabilizadas como parte da assistência técnica individual. Esse alinhamento entre o PEAR e a linha de assistência técnica é essencial para a proteção da vida das famílias residentes em áreas de risco, mas a falta de ações mais abrangentes limita o alcance das políticas de prevenção.

No que diz respeito ao Programa de Assistência e Assessoria Técnica Coletiva, três modalidades foram inicialmente previstas, mas apenas uma delas está em operação: o Apoio ao Planejamento e Organização Social. Essa modalidade visa apoiar grupos organizados na criação de estratégias coletivas para a resolução de suas demandas habitacionais, fortalecendo a capacidade das comunidades de atuar de forma autônoma e participativa na busca por soluções de moradia digna. O trabalho junto a grupos comunitários é uma prática de grande relevância, pois permite que a organização social se transforme em um mecanismo de fortalecimento da cidadania e de pressão política por melhorias urbanísticas e habitacionais.

Contudo, as outras modalidades coletivas, que envolvem financiamento de material e mão de obra para a produção habitacional, estão inativas e aguardam a regulamentação da revisão do Sistema de Financiamento de Habitação, a ser aprovado pelo CMH. A ausência de regulamentação dessas modalidades impede a viabilização de projetos que dependem de suporte financeiro direto

para a execução de obras de habitação social em comunidades de baixa renda. Essa lacuna revela a necessidade urgente de ajustes no marco regulatório e de uma maior articulação entre os diferentes agentes do setor habitacional, a fim de garantir o acesso a recursos materiais e à mão de obra qualificada para a execução de projetos habitacionais em escala coletiva.

Segundo o Relatório Integrado de Gestão do Exercício, nas modalidades ativas foram atendidas 8018 famílias no período entre 2019 e 2024, conforme demonstra o Tabela 04.

Tabela 04: Atendimento por Modalidade do Programa da Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica

Modalidade	Ano Beneficiários					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ações de Assistência Técnica	939	1458	1057	1060	1555	1949

Fonte: Relatório Integrado de Gestão, 2024.

A Linha Programática de Assistência e Assessoria Técnica vem se estruturando a partir da Resolução nº LII/2018, com desafios tanto na operacionalização plena de suas modalidades ativas quanto na ativação das modalidades que ainda não estão em operação. A priorização da assistência técnica individual voltada à melhoria habitacional e à mitigação de riscos, bem como o fortalecimento da organização social nas comunidades, são passos essenciais para a consolidação dos programas de assessoria e assistência técnica, assim como o de financiamento de materiais e mão de obra.

2.6.1 Desafios da Implementação

Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual – Modalidade: Apoio à Produção de Novas Moradias

A implementação do Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual, na modalidade de Apoio à Produção de Novas Moradias, enfrenta desafios significativos relacionados à avaliação da viabilidade do imóvel.

Outro desafio está relacionado à capacidade do mercado da construção civil em atender a demandas pontuais e de baixo valor. A produção de unidades habitacionais com recursos limitados e voltadas para famílias de baixa renda muitas vezes não é atrativa para o setor privado, o que exige maior envolvimento e suporte governamental. A adequação dessas moradias às necessidades locais e sociais, dentro de um orçamento reduzido, demanda uma articulação eficiente entre os agentes públicos e privados para garantir que o programa atinja seus objetivos de forma eficaz e inclusiva.

Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual – Modalidade: Apoio à Melhoria Habitacional

A implementação do Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual, na modalidade de Apoio à Melhoria Habitacional, enfrenta desafios relacionados à avaliação da viabilidade do imóvel e à definição do escopo da intervenção. A diversidade de situações encontradas nas moradias, como condições estruturais precárias ou limitações físicas do terreno, exige análises criteriosas para determinar se as melhorias são viáveis técnica e financeiramente. Além disso, a definição clara do escopo da obra é fundamental para garantir que as intervenções atendam às reais necessidades das famílias, evitando desperdícios de recursos e otimizando o impacto social.

Outro desafio significativo refere-se à logística da intervenção e seus custos, além da responsabilidade técnica pelas obras em pré-existências. Muitas vezes, as melhorias habitacionais demandam uma coordenação eficiente de materiais, mão de obra e prazos, aspectos que podem ser dificultados por restrições orçamentárias ou pela complexidade dos locais onde as intervenções ocorrem. Além disso, a garantia da responsabilidade técnica sobre a obra exige a atuação de profissionais qualificados, o que pode aumentar os custos e a complexidade do processo, especialmente em moradias que já apresentam condições precárias ou irregulares.

Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual – Modalidade: Apoio à Mitigação de Risco Geotécnico e Construtivo

A implementação do Programa de Assessoria e Assistência Técnica Individual, na modalidade de Apoio à Mitigação de Riscos Geotécnicos e/ou Construtivos, enfrenta como principal desafio a avaliação da viabilidade do imóvel. Imóveis localizados em áreas de risco geológico ou com problemas construtivos exigem análises técnicas detalhadas para verificar a possibilidade de intervenções seguras e eficazes. A complexidade dessas avaliações muitas vezes envolve fatores como a estabilidade do solo, drenagem e outras características físicas do terreno, o que demanda a participação de profissionais especializados e recursos significativos para a realização dos estudos.

Outro desafio relevante refere-se à responsabilidade técnica pelas obras de mitigação de risco. A execução de intervenções que visam reduzir riscos geotécnicos e construtivos requer um acompanhamento rigoroso por profissionais qualificados, o que aumenta a complexidade no mercado de construção. A escassez de profissionais com expertise para assumir a responsabilidade técnica por essas obras, aliada à necessidade de conformidade com normas técnicas específicas, torna o processo mais oneroso e desafiador, tanto para a gestão pública quanto para as famílias beneficiadas pelo programa.

2.7 Ações Transversais: Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional

Até 2018, a estrutura da política habitacional estava dividida em cinco grandes linhas programáticas, a saber: (i) Provisão Habitacional em Atendimento ao Déficit Habitacional; (ii) Demanda Demográfica e Demanda de Remoções; (iii) Intervenção em Assentamentos de Interesse Social; (iv) Apoio à Promoção Individual da Moradia; e (v) Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional. A linha de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional, a partir de 2018, com a Resolução nº LII/2018 do CMH, passou a compor um conjunto de ações transversais de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional, o qual está dividido em oito grupos de ações, conforme segue:

- I. Captação e Gestão de recursos para Financiamento e Insumos da PMH;
- II. Sistema Municipal de Habitação;
- III. Sistema de Informações;
- IV. Elaboração de Políticas, Planos e Instrumentos Normativos;
- V. Sistema de Monitoramento e Avaliação;
- VI. Manutenção de Intervenções Públicas;
- VII. Ações de Monitoramento Territorial;
- VIII. Estruturação Administrativa do Setor Habitacional.

Diante da possibilidade de recuo no investimento federal na política habitacional, o diagnóstico do PLHIS de Belo Horizonte, em 2015, posicionou a captação de recursos e bens privados como uma estratégia essencial para garantir a continuidade da PMH. A captação de recursos se apresenta como uma prioridade, sobretudo para viabilizar a produção habitacional nas AEIS-1, destacando-se como uma forma de manter o fluxo de investimentos, mesmo diante de cenários adversos de financiamento público federal.

No âmbito da Captação e Gestão da Aplicação de Recursos e Bens Privados para Financiamento e Insumo da PMH, foram estabelecidas duas modalidades de ação: a captação de recursos financeiros e a captação de imóveis. A captação de recursos financeiros envolve a utilização de instrumentos previstos na legislação vigente, como Operações de Desenvolvimento Controlado, Operações Urbanas Consorciadas, Planos Específicos de Urbanização Consorciada, convênios urbanísticos, além de instrumentos fiscais como o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. Além disso, a abertura de diálogos formais com agentes financeiros nacionais e internacionais, bancos multilaterais e reguladores, foi destacado como necessário para identificar oportunidades de captação de recursos externos. Já a captação de imóveis foi posta como viável por meio de diversas estratégias, como doações em pagamento, ações civis públicas, execução de lotes caucionados e medidas compensatórias ou mitigadoras em processos de licenciamento, ampliando o leque de recursos disponíveis para a política habitacional municipal.

A Resolução nº LII/2018 normatiza essa orientação, reforçando a Captação e Gestão de Recursos como estratégica para o avanço da política habitacional, e estruturando-a em duas modalidades: captação de recursos e captação de imóveis. No âmbito da captação de recursos financeiros, destacam-se instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC; Operações Urbanas Consorciadas; Convênios Urbanísticos; Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória - PEUC; IPTU Progressivo no Tempo e Contribuição de Melhoria; além da identificação de oportunidades de captação de recursos internos e externos. Já na captação de imóveis, as principais estratégias incluem ações em pagamento, ações civis públicas, execução de lotes caucionados, medidas mitigadoras e compensatórias em processos de licenciamento e a arrecadação de bens imóveis, ampliando o estoque de terras disponíveis para a política habitacional.

Segundo a avaliação dos gestores, a captação e gestão de recursos para o financiamento e aquisição de insumos voltados à PMH enfrentam desafios estruturais que comprometem a execução eficiente das ações planejadas. A demanda habitacional crescente, somada à oferta reduzida de recursos financeiros e materiais, impõe dificuldades na implementação de programas habitacionais que atendam às necessidades da população em situação de vulnerabilidade.

Além da limitação de recursos disponíveis, os processos de captação e execução financeira são marcados por uma elevada burocracia, tornando a obtenção e a destinação de verbas um procedimento moroso e complexo. A tramitação dos processos administrativos, a necessidade de conformidade com normativas diversas e a fragmentação das fontes de financiamento dificultam a efetivação ágil das ações habitacionais.

Nesse contexto, é essencial aprimorar os mecanismos de gestão financeira, buscando maior eficiência na mobilização de recursos e na articulação entre diferentes esferas de governo, além da ampliação de parcerias com o setor privado e entidades da sociedade civil. A simplificação dos trâmites burocráticos e a diversificação das fontes de financiamento também são estratégias fundamentais para viabilizar uma política habitacional mais eficaz e sustentável, capaz de atender à crescente demanda por moradia digna.

O Sistema Municipal de Habitação; Sistema de Informações; Elaboração de Políticas, Planos e Instrumentos Normativos; Sistema de Avaliação e Monitoramento; e Estruturação Administrativa do Setor Habitacional; são ações que, em 2015 se apresentavam como modalidades da Linha Programática de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional e que, a partir de 2018, passam a ser Ações Transversais de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento Institucional.

Foram incorporadas nas ações transversais a Manutenção de Intervenções Públicas e as Ações de Monitoramento Territorial. A primeira tem por objetivo promover a conservação ou recuperação de intervenções públicas já executadas, com a diretriz específica de garantir sua sustentabilidade e

preservar a segurança dos moradores, apresentando duas modalidades: manutenção de caráter preventivo, que consiste em ação rotineira de averiguação das condições e, se necessário, a recomposição e melhorias em obras já implantadas; e manutenção de caráter corretivo, que consiste em recuperação de obras já implantadas que se apresentam com avarias ou que perderam sua funcionalidade. A segunda, tem por objetivo dar sustentabilidade aos processos de urbanização e regularização fundiária, através da gestão integrada de órgãos municipais e concessionárias de serviço público, no controle urbano dos assentamentos de interesse social.

As ações transversais propostas pela PMH apresentam desafios. Com relação ao Sistema Municipal de Habitação, a falta de um fluxo contínuo de recursos financeiros é um dos principais desafios enfrentados, impactando diretamente a capacidade de execução e sustentabilidade das ações habitacionais. A irregularidade na captação de recursos compromete o planejamento de longo prazo e a implementação de projetos, resultando em descontinuidades nos programas, atrasos nas obras e dificuldades para atender às demandas habitacionais da população, especialmente em áreas de maior vulnerabilidade.

Esse desafio também afeta a manutenção de contratos, o cumprimento de metas e a gestão dos passivos acumulados, tornando mais complexa a viabilização de intervenções habitacionais, tanto na produção de novas moradias quanto na requalificação de assentamentos precários e na mitigação de riscos. Sem um fluxo contínuo de investimentos, a política habitacional fica vulnerável a oscilações econômicas e políticas, limitando o alcance e a efetividade das ações voltadas à promoção da moradia digna. Por isso, a garantia de fontes estáveis e diversificadas de financiamento é crucial para assegurar a continuidade e o êxito das políticas públicas voltadas à habitação no Município.

Com relação ao Sistema de Informações, o desafio é expandir a interface com os demais sistemas de informação do Município, como o Cadastro Único - CadÚnico e o sistema de IPTU. A integração eficaz entre esses sistemas é crucial para otimizar o planejamento e a execução das ações habitacionais, além de permitir um monitoramento mais preciso das condições socioeconômicas das famílias e das características fundiárias e imobiliárias do Município.

Atualmente, a ausência de uma interface integrada entre esses sistemas dificulta a obtenção de dados confiáveis e atualizados, limitando a capacidade de identificar beneficiários elegíveis para programas habitacionais, monitorar a regularização fundiária e planejar intervenções em áreas de risco. A integração entre o CadÚnico e o sistema de IPTU, por exemplo, permitiria cruzar informações sobre vulnerabilidade social, inadimplência e ocupações irregulares, otimizando a alocação de recursos e o atendimento às famílias em situação de maior vulnerabilidade. Superar esse desafio exige o desenvolvimento de soluções tecnológicas que conectem as diferentes bases de dados, bem como

a articulação entre os diversos setores municipais para garantir a eficiência e eficácia das políticas habitacionais.

Sobre o Sistema de Monitoramento e Avaliação, o desafio é a ausência de indicadores de monitoramento, linha de base e processos bem definidos para a avaliação dos programas habitacionais. A falta de requisitos e fluxos estabelecidos para a coleta de dados compromete a capacidade de monitorar, de forma contínua e eficiente, os resultados e impactos das ações implementadas.

Sem indicadores claros, torna-se difícil avaliar a eficácia dos programas, identificar pontos de melhoria e ajustar estratégias para o cumprimento das metas estabelecidas. A ausência de uma linha de base, que funcione como ponto de referência para mensurar os avanços ao longo do tempo, impede a avaliação precisa do impacto das políticas. Além disso, a falta de fluxos estruturados para a coleta de dados reduz a confiabilidade das informações utilizadas na gestão dos programas. Superar este desafio exige a implementação de um sistema de monitoramento robusto, com indicadores específicos para cada programa, além de um processo sistematizado de coleta e análise de dados, garantindo que a gestão pública tenha acesso a informações precisas e atualizadas para a tomada de decisões.

Para a Manutenção de Intervenções Públicas o desafio é a disponibilidade de recursos financeiros para a manutenção das intervenções públicas. A insuficiência de recursos compromete a continuidade e durabilidade das ações realizadas, afetando diretamente a qualidade de vida das populações beneficiadas. A execução de obras e intervenções estruturais em assentamentos de interesse social exige investimentos contínuos, não apenas para sua implementação, mas também para garantir sua manutenção a longo prazo.

Para mitigar esse desafio, é essencial intensificar as ações de manutenção das intervenções realizadas, assegurando maior durabilidade das obras e evitando a necessidade de intervenções corretivas mais dispendiosas no futuro. Além disso, a promoção de ações de conscientização junto às comunidades atendidas é fundamental para incentivar a preservação dos espaços e infraestruturas públicas. A educação sobre o uso adequado dos equipamentos urbanos e a participação ativa da população na sua manutenção contribuem significativamente para a sustentabilidade das intervenções, reduzindo custos de reparo e garantindo o benefício contínuo das políticas habitacionais municipais.

Para as Ações de Monitoramento Territorial o desafio destacado é o controle urbano eficaz, especialmente no que se refere ao monitoramento territorial. A ausência de um controle adequado pode resultar em ocupações irregulares, expansão desordenada de assentamentos e agravamento de problemas sociais e ambientais. Para uma política habitacional eficiente, é necessário implementar

um sistema de monitoramento territorial que permita acompanhar, em tempo real, as dinâmicas de ocupação e uso do solo na cidade.

O fortalecimento desse controle urbano deve envolver a integração de tecnologias geoespaciais, como Sistemas de Informações Geográficas - SIG. Além disso, é essencial que o Município desenvolva e implemente indicadores e métricas específicas para acompanhar o crescimento urbano, identificar áreas de risco e prevenir ocupações irregulares. Um sistema de controle urbano robusto é um instrumento crucial para garantir a aplicação eficaz das diretrizes da política habitacional, favorecendo o planejamento, a regulação e a ordenação do território, e contribuindo para uma cidade mais justa e inclusiva.

Por fim, os desafios postos para a Estruturação Administrativa do Setor Habitacional estão relacionados à ampliação do quadro de funcionários na PMH de Belo Horizonte. A Administração Municipal enfrenta o desafio crucial de implementação de Concursos Públicos e Processos Seletivos Simplificados - PSS. Atualmente, a carência de servidores técnicos especializados impacta diretamente na capacidade operacional e na eficiência dos programas habitacionais, limitando a execução e o acompanhamento de projetos essenciais, como intervenções em áreas de risco, regularização fundiária e atendimento técnico-social.

A realização de Concursos Públicos e PSS é vital para garantir a contratação de profissionais qualificados e ampliar a capacidade da administração municipal de implementar as ações previstas no PLHIS. No entanto, essa expansão exige um planejamento financeiro e orçamentário rigoroso, além de medidas institucionais que assegurem a alocação eficiente de recursos humanos. A ampliação do quadro de funcionários deve estar alinhada com a crescente demanda por serviços habitacionais e com a necessidade de aprimoramento das equipes interdisciplinares, visando garantir a continuidade das ações de assistência técnica, fundamentais para o sucesso da política habitacional.

3 FONTES DE FINANCIAMENTO

O PLHIS de Belo Horizonte foi elaborado em 2010, em conformidade com a Política Nacional de Habitação - PNH vigente desde 2004, e atendendo às disposições da Lei Federal nº 11.124 de 2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS. Tem por base de formulação nos aspectos do financiamento habitacional o desenho estabelecido no âmbito federal e o planejamento formulado pelo Plano Nacional de Habitação - PlanHab, publicado em 2009 através do Ministério das Cidades. Ainda que a PNH e a Lei que instrui o SNHIS estejam vigentes, a previsão e o planejamento de recursos a serem disponibilizados foram ao longo destes anos sendo revistos e redirecionados em decorrência, quer de cenários econômicos que não se viabilizaram, quer por distintas estratégias governamentais e prioridades estabelecidas. Desta forma, considera-se importante retomar o proposto à época e suas transformações, para na sequência apresentar um quadro atualizado das fontes de recursos hoje disponibilizadas e sua previsão orçamentária no contexto de Belo Horizonte.

3.1 Antecedentes

A questão do financiamento habitacional foi um dos temas estruturantes do planejamento instituído pela PNH, tendo por finalidade instruir e ampliar o atendimento das demandas habitacionais acumuladas e futuras para todos os segmentos sociais. Dois subsistemas de financiamento passaram a atuar de forma articulada e complementar: o Sistema Nacional de Habitação de Mercado - SNHM e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS. O primeiro estabeleceu mecanismos que ampliam os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE direcionados à produção habitacional privada, aumentando a capacidade de investimento do setor. O segundo, o SNHIS foi criado com o objetivo de estabelecer as condições institucionais e de financiamento necessárias ao enfrentamento das necessidades habitacionais de interesse social em todo o território nacional, ampliando a produção e os mecanismos que aumentam o acesso à moradia popular. Foi concebido com a lógica de aportar recursos não onerosos e subsídios para atendimento das demandas habitacionais dos setores de menor renda, definindo também uma série de outras estratégias para ampliar a capacidade de inserção de maiores parcelas desta demanda no sistema de financiamento de mercado (Brasil, 2005).

O SNHIS instituiu o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e seu Conselho Gestor (Conselho Gestor do FNHIS - CGFNHIS), e estabeleceu a necessidade de atuação integrada das três esferas governamentais na política habitacional. Propôs a retomada do planejamento do setor habitacional orientando para a elaboração do PlanHab, este publicado em 2009.

O FNHIS, desde 2006, centraliza os recursos orçamentários dos Programas de Urbanização de Assentamentos Precários e de Produção da Habitação de Interesse Social. O Fundo é composto por recursos do Orçamento Geral da União - OGU, do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais e receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS. Esses recursos têm aplicação definida por Lei, contemplando modalidades de: aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais; a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social; e até mesmo ações de implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, quando complementares aos programas de habitação de interesse social.

O PlanHab tinha dentre seus objetivos, orientar ações e a distribuição dos recursos da PNH para estados e municípios, considerando o atendimento integral das demandas habitacionais acumuladas e projeção futura. Formulou cenários que projetam o montante de recursos necessários, consideradas as distintas fontes de financiamento e o conjunto de agentes públicos, privados e sociais envolvidos, a partir da avaliação das capacidades operacionais e de investimentos. Propôs, neste contexto, distintas formas de execução e composição de investimentos promovidos pela maior diversidade de programas.

Em termos programáticos, distintas fontes de recursos alimentaram os programas instituídos pela Secretaria Nacional de Habitação provenientes do OGU e de fundos de investimentos públicos e privados, como o próprio FNHIS, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, o FDS e o Fundo de Apoio ao Trabalhador - FAT.

Para além deste planejamento realizado no âmbito da Secretaria Nacional de Habitação, em termos programáticos, o processo de ampliação de recursos federais para o setor habitacional foi intensificado com a criação do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC em 2007 e do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV em 2009. Três Programas ganharam destaque: o PAC Urbanização de Favelas, o Programa Papel Passado e o próprio PMCMV. A partir deles, foram disponibilizados recursos públicos para atender a inadequação habitacional através da urbanização de favelas e da regularização dominial dos assentamentos informais e para atender o déficit habitacional através da produção de novas unidades habitacionais. Estas novas estratégias de financiamento e subsídios adotaram novo formato, mantendo a prioridade do subsídio para a faixa de demanda considerada de interesse social e disponibilizando recursos onerosos a juros variados para o mercado privado (Brasil, 2009). O PMCMV concentrou a maior parte do financiamento público para a produção habitacional,

contratando um total de 4,2 milhões de moradias até maio de 2016, sendo 1,6 milhão destinados a famílias de baixíssima renda.

A crise político-econômica iniciada em meados de 2014 a 2016, culmina com drástica redução do investimento federal nas cidades, gerando dificuldades objetivas para enfrentar as carências e as desigualdades urbanas. O período é de redução do financiamento habitacional previsto para os novos empreendimentos, as obras são paralisadas e a Faixa 1 do PMCMV¹³ é praticamente excluída do Programa.

Nos anos de 2018 a 2019 há novas mudanças do Governo Federal e nas estratégias adotadas para o enfrentamento dos problemas habitacionais: ocorre um redesenho dos programas e do financiamento público e privado¹⁴. Permanece vigente a PNH e o SNHIS, mas ganham destaque as ações da política habitacional de regularização fundiária na perspectiva dos instrumentos propostos em 2019 – a REURB e a melhoria habitacional. A consolidação desta estratégia foi o Programa Casa Verde e Amarela instituído por meio da Medida Provisória nº 996/2020. O desenho institucional proposto inclui uma série de agentes concebendo o financiamento ao beneficiário final, devendo este ser executado por um empreendedor privado ou social e cabendo ao poder público municipal a aprovação da iniciativa (escolha) do empreendimento, assim como dos projetos. O Programa avança ao introduzir o tema da melhoria da moradia vinculado a ações de regularização fundiária como uma das prioridades do financiamento habitacional. No entanto, é importante ressaltar que a falta de articulação do Programa com políticas mais amplas de regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários, acabou por não contemplar intervenções essenciais em termos de infraestrutura urbana e contenção de áreas de risco.

A crise sanitária decorrente da pandemia da COVID-19 que perdurou de 2020 a 2023¹⁵ agrava o quadro evidenciando-se a intrínseca relação entre saúde e moradia. Contudo, não se alteram ou disponibilizam alterações ou incremento no financiamento habitacional vigente.

Até 2022, para além do Programa Casa Verde Amarela, o Programa Pró Moradia e as Emendas Parlamentares, seguiram sendo alternativas para viabilizar as ações da política habitacional para os municípios e estados, embora o desafio da insuficiente previsão orçamentária seja determinado pela conjuntura econômica, política e sanitária do país.

¹³ Conforme a Lei vigente que institui o PMCMV (Lei nº 14.620/2023), a Faixa Urbano 1 corresponde a família com renda bruta mensal de até R\$2.640 e a Faixa Rural 1 a família com renda bruta anual de até R\$31.680.

¹⁴ Em janeiro de 2019 é também extinto o Ministério das Cidades, que em conjunto ao Ministério da Integração Nacional foram fundidos e transformados em Ministério do Desenvolvimento Regional.

¹⁵ A Organização Mundial da Saúde - OMS caracteriza a COVID-19 como uma pandemia, em 11 de março de 2020, devido à ampla distribuição geográfica da doença no mundo. Já em 5 de maio de 2023, a OMS declarou o fim da Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional referente à COVID-19.

Em 2023, é recriado o Ministério das Cidades e o financiamento habitacional é retomado pelo governo federal, cabendo destacar a retomada do PAC e a aprovação da Medida Provisória nº 1.162, que dispõe sobre o PMCMV já no início do novo governo (fevereiro de 2023).

O que se pretende destacar nesta introdução é que mudanças político-administrativas têm impacto sobre a disponibilidade de recursos destinados ao financiamento habitacional para os entes federados, como estados e municípios, refletindo as diferentes prioridades estabelecidas pelos governos federais. A política habitacional, conforme prevista no principal instrumento de seu planejamento – o PlanHab, não alcançou constituir-se como uma política contínua, sofrendo com a instabilidade e a falta de continuidade nos investimentos, o que prejudica a implementação de programas de longo prazo.

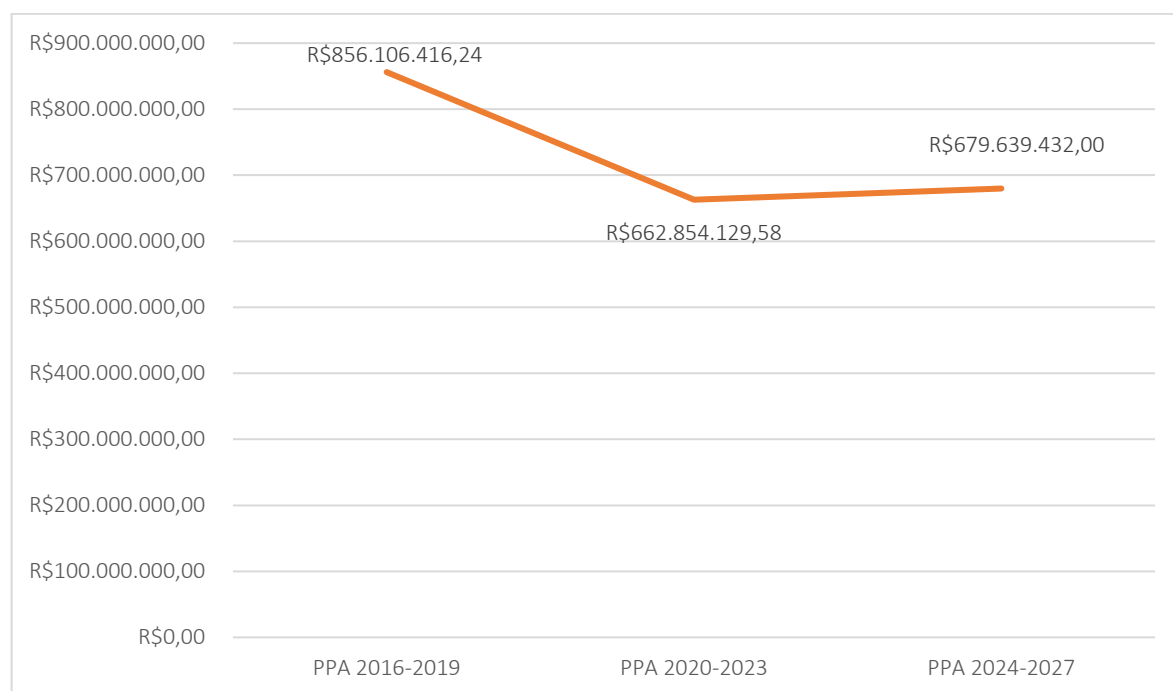
A atualização dos valores previstos nos Planos Plurianuais - PPAs, especialmente do principal programa que sustenta as ações na área habitacional – o Programa Moradia Digna, revela a dimensão das prioridades estabelecidas em relação ao financiamento habitacional (Tabela 05 e Gráfico 03).

Tabela 05: Valores reais em dezembro de 2023 dos PPAs – Programa Moradia Digna (em R\$ 1.000,00)

Programa Moradia Digna	PPA 2016-2019	PPA 2020-2023	PPA 2024-2027
Recursos Orçamentários	R\$ 30.563.802,72	R\$ 14.457.822,08	R\$ 61.065.377,00
Recursos Não-Orçamentários	R\$ 825.542.613,52	R\$ 648.396.307,50	R\$ 618.574.055,00
Recursos Globais	R\$ 856.106.416,24	R\$ 662.854.129,58	R\$ 679.639.432,00

Fonte: Lei do PPA nº 14802/2004 - Anexo III.

Gráfico 03: Variação do valor do Programa Moradia Dignas dos PPAs – Valores Reais



Fonte: Lei do PPA nº 14802/2004 - Anexo III.

Destaca-se da Tabela 05 duas grandes questões. Primeiro o movimento de diminuição de quase 50% dos recursos orçamentários para o Programa Moradia Digna entre o PPA de 2016-2019 para o 2020-2023, com um grande aumento (322%) do PPA de 2020-2023 para o PPA de 2024-2027. Isso demonstra um retorno da questão habitacional para o orçamento do Poder Executivo.

Uma segunda questão a se observar é que, mesmo com o crescimento dos recursos orçamentários nesse período, recuperando a queda sofrida no ciclo orçamentário anterior, o crescimento não se deu na mesma magnitude dos recursos não-orçamentários.

No PPA de 2016-2019 havia a previsão de R\$856 bilhões para o Programa Moradia Digna de recursos não-orçamentários. Esse valor, deflacionado, caiu para 21% no PPA seguinte (2020-2023), mantendo um valor menor no PPA vigente (de R\$679 bilhões), de 2024 a 2027. Movimento que não seguiu o mesmo empenho colocado sobre recursos orçamentários. Na soma global, de recursos orçamentários e não-orçamentários, podemos observar pelo Gráfico 03 que houve uma queda abrupta de recursos no PPA de 2016-2019 para PPA 2020-2023, de 23% e uma retomada do investimento tímida do PPA 2020-2023 para o PPA 2023-2027, de 3%. Demonstrando a importância que foi do substancial aumento de recursos orçamentários colocado nesse Programa. Ainda vai se levar um tempo, a depender de uma série de políticas, para se retomar os patamares de PPA 2016-2019.

Importante registrar que no PPA de 2024-2027 a temática habitacional foi contemplada também em novo programa – o Periferia Viva. O Programa contempla modalidades que antes estavam inseridas no Moradia Digna relacionadas a melhoria das condições de infraestrutura e

habitabilidade em assentamentos precários, incluindo ações de urbanização e regularização fundiária, melhoria da unidade habitacional e questões relacionadas às situações de risco. Os recursos previstos para este Programa correspondem a R\$2,2 bilhões e são de origem orçamentária (Tabela 06). Os dois programas juntos totalizam um investimento previsto de R\$681,8 bilhões, sendo R\$63,2 bilhões de recursos orçamentários.

Tabela 06: Programa Periferia Viva (valores em R\$ 1.000,00) – PPA 2024-2027

Esfera	2024	2025	2026	2027
Recursos Orçamentários	680.811	472.500	515.937	538.159
Valores Globais	680.811	472.500	515.937	538.159
Total Geral	2.207.407			

Fonte: Lei do PPA nº 14802/2004 - Anexo III.

Nota-se igualmente, por meio da simples verificação dos valores orçados e despesas empenhadas do FNHIS para os quatro últimos anos (segundo o constante nos dados oficiais do portal da transparência do governo federal): a diminuição expressiva dos investimentos previstos e realizados nos anos de 2021 a 2023 e a prioridade estabelecida para a questão da moradia pelo atual governo (Tabela 07).

Tabela 07: Recursos do FNHIS de 2021 a 2024 (em R\$ milhões/valores atualizados)

Ano	Orçamento	Despesas Empenhadas	Despesas Pagas	% Despesas Empenhadas
2021	136,89	90,47	2,11	66,09%
2022	115,96	33,50	2,55	28,89%
2023	33,61	22,46	13,33	66,83%
2024	455,60	455,50	17,5	99,98%

Fonte: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, 2021-2024.

Nos Capítulos seguintes são apresentados os programas habitacionais vigentes em âmbito federal e correspondente previsão orçamentária, através do detalhamento do PPA 2024-2027, bem como a verificação dos fundos públicos destinados à sua implementação. Também se apresenta breve descrição dos programas estaduais que podem ser acessados por municípios e beneficiários e do orçamento estabelecido pelo PPA vigente (2024-2027). Os recursos orçamentários no âmbito municipal estão sendo definidos pelo novo PPA que tem aprovação prevista para este ano. Apresenta-se então breve caracterização do Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP no que se refere especialmente a composição e destinação dos recursos, e avalia-se novas possibilidades provenientes de fundos arrecadatórios do Município que possam vir a alimentar a política local. Também são apresentadas as possibilidades decorrentes de financiamentos externos.

3.2 O Financiamento Habitacional Federal: Previsão Orçamentária e Principais Programas Vigentes

Os programas federais têm sido o principal caminho de acesso ao financiamento da moradia de interesse social, tanto por meio da provisão pública como para a produção privada e social. Conhecer a nova estrutura programática é essencial para reconhecer oportunidades de articulação com outros âmbitos federativos, potencializando a implementação de políticas integradas e eficazes em diferentes níveis de governo.

Com a retomada do Ministério das Cidades em 2023 e a nova estrutura institucional determinada pelo Decreto nº 11.468/2023, duas secretarias passam a ter a atribuição e competência direta sobre as pautas habitacionais – a Secretaria Nacional de Habitação e a Secretaria Nacional das Periferias.

À **Secretaria Nacional de Habitação** compete propor, acompanhar e avaliar os instrumentos para a implementação da PNH com foco na provisão habitacional. Dentre suas atribuições inclui-se aspectos da promoção e consolidação da modernização da legislação do setor habitacional; coordenação de ações de apoio técnico aos Estados, Municípios, Distrito Federal, organizações da sociedade civil e cooperativas urbanas e rurais; elaboração de diretrizes nacionais para captação de recursos para investimentos no setor de habitação; promoção de mecanismos de participação e controle social das ações de habitação; e o desenvolvimento de ações para melhoria da qualidade da cadeia produtiva da construção civil.

Os seguintes programas estão vinculados a Secretaria Nacional de Habitação:

- O PMCMV: a Medida Provisória nº 1.162/2023, convertida na Lei nº 14.620/2023, registra o primeiro ato do governo na retomada do financiamento habitacional e constitui a principal linha de financiamento para a produção de unidades habitacionais;
- A implementação das Ações Orçamentárias no Programa 2220 do PPA - Moradia Digna, contemplando a continuidade de ações aprovadas no período são retomadas em 2023 e as novas previsões de investimentos que passam a ser priorizadas dentro do PPA 2024-2027.
- O Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H, o Projeto de Eficiência Energética para o Desenvolvimento Urbano Sustentável - EEDUS e o PlanHab 2040 complementam as prioridades atualmente estabelecidas pelo governo federal. Os dois primeiros com vistas à qualidade da produção e o último com o objetivo de atualizar e retomar o planejamento geral realizado em 2009.

O **PMCMV** é a principal linha de financiamento habitacional vigente. Integra o novo PAC e faz parte do eixo Cidades Sustentáveis e Resilientes, dentre as prioridades lançadas pelo Governo Federal em 11 de agosto de 2023. O PMCMV quando lançado estabeleceu a retomada e conclusão de 182.960

moradias, a contratação de 1 milhão de unidades habitacionais na Faixa 1, 800 mil unidades na Faixa 2 e 200 mil unidades na Faixa 3.

A nova legislação do PMCMV foi promulgada pela Lei Federal nº 14.620/2023, que introduz uma série de atualizações significativas, dentre elas, medidas legais que visam aprimorar a localização dos empreendimentos residenciais. Novos empreendimentos deverão estar mais próximos a comércios, serviços e equipamentos públicos, e com melhor infraestrutura no entorno. A retomada do financiamento habitacional estabelece a prioridade para o atendimento da Faixa 1 do Programa. Segundo dados analisados pelo governo federal (apresentação dos motivos da referida Lei) nos últimos quatro anos, a população desta faixa de renda foi excluída do Programa, confirmando o mencionado neste documento anteriormente.

O Programa traz ainda novas possibilidades de atendimento para ampliar a oferta de moradia incluindo, para além da produção das novas unidades habitacionais, a requalificação de imóveis existentes para uso residencial e o financiamento para aquisição da unidade urbana usada. Além disso, foram estabelecidas medidas para o tratamento do estoque existente por intermédio de linhas de atendimento voltadas a promover a melhoria da unidade habitacional.

O PMCMV se estrutura através de variados desenhos de atendimento que diferencia linhas de produção/aquisição de unidades habitacionais articulando estratégias de subsídio e/ou de financiamento estabelecidas segundo grupos de atendimento, e consideradas as diferentes fontes de recursos (Brasil, 2023b). São duas as principais linhas de financiamento para a pessoa física – a produção habitacional subsidiada e a aquisição financiada. Também passam a integrar o PMCMV-Cidades e o Pró-Moradia.

A Produção Habitacional Subsidiada é destinada à Faixa de Rendimentos do Grupo 1 da demanda habitacional (famílias com renda bruta mensal de até R\$ 2.640,00) e para viabilizar o subsídio são utilizados recursos do OGU pelo FNHIS, FAR e FDS, nas seguintes modalidades:

- PMCMV - FAR, onde os empreendimentos são contratados por iniciativa dos entes públicos locais ou empresas do setor da construção civil;
- PMCMV – Entidades (FDS), que concede financiamento subsidiado a pessoas físicas associadas a entidades privadas sem fins lucrativos com recursos do FDS;
- PMCMV – Rural (OGU), que visa oferecer moradia para agricultores familiares e outras comunidades tradicionais residentes em áreas rurais;
- PMCMV – FNHIS, que prevê o repasse de recursos do FNHIS para apoiar municípios, estados e Distrito Federal no desenvolvimento de ações voltadas à produção ou aquisição de unidades habitacionais, regulares e dotadas de serviços públicos, em localidades urbanas de municípios com população inferior ou igual a 50 mil habitantes, e destinadas a famílias

cuja renda bruta familiar mensal esteja enquadrada na Faixa Urbano 1 do PMCMV ou Faixa 2 em caso de emergência ou calamidade pública. As propostas poderão ser destinadas à produção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, pavimentação e com os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

A Aquisição Financiada possibilita financiamento habitacional à pessoa física das Faixas 1, 2 e 3 (renda mensal bruta familiar de até R\$ 8.000,00) podendo ocorrer subsídio com recursos do FGTS para os mutuários das Faixas 1 e 2 e complementação com aportes do Ente Público. Não é necessário se inscrever junto ao Município ou Entidade, e o contrato de financiamento é estabelecido diretamente entre a família e a instituição financeira.

O **PMCMV - Cidades**, iniciativa lançada pela Portaria MCid nº 1.295/2023, dispõe de contrapartidas da União ou de Estados, Municípios e do Distrito Federal, para operações de financiamento habitacional com recursos do FGTS para famílias com renda mensal de até R\$8.000,00. A iniciativa conta com três modalidades:

- PMCMV Cidades-Emendas: quando os recursos tiverem origem no OGU, alocados por meio de emendas parlamentares;
- PMCMV Cidades-Contrapartidas: quando os recursos tiverem origem no orçamento do Ente Público subnacional (Estados, Municípios e o Distrito Federal);
- PMCMV Cidades-Terrenos: quando houver doação de terreno pelo Ente Público subnacional.

O **Pró-Moradia** proporciona financiamento para Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, com recursos do FGTS, com o objetivo de adquirir ou produzir unidades habitacionais em áreas regularizadas e dotadas de infraestrutura, para atender famílias com renda bruta mensal até R\$2.640,00 (Faixa 1). O Ministério das Cidades aperfeiçoou as regras para acesso ao Programa, agora integrante do PMCMV, com o objetivo de ampliar a oferta e melhorar as condições de habitabilidade da população de baixa renda, mediante o financiamento a Estados, Municípios e ao Distrito Federal. Os projetos devem ter valor de financiamento mínimo de R\$1 milhão e máximo de R\$50 milhões e o ente público deve aportar contrapartida de, no mínimo, 5% do valor do investimento total.

O Quadro 07 apresenta uma síntese das modalidades vigentes do PMCMV.

Quadro 07: Síntese do PMCMV

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

Fonte: Latus Consultoria, 2024; com dados do Ministério das Cidades, 2024.

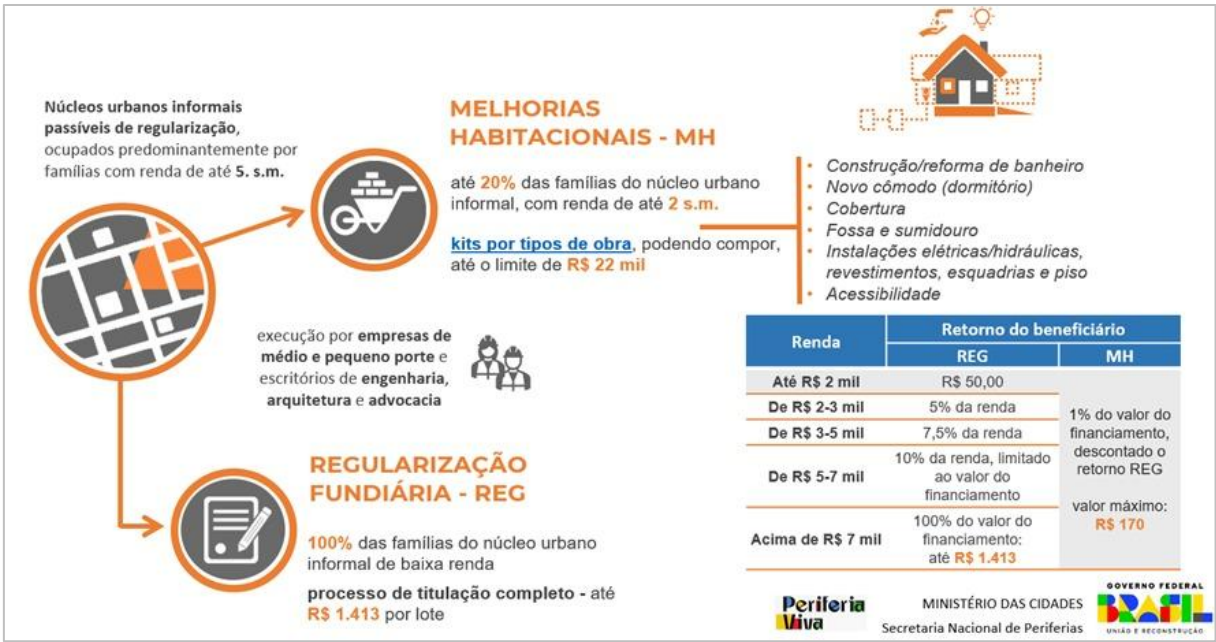
A **Secretaria Nacional das Periferias** é responsável por formular e propor, em articulação com os demais órgãos e entidades competentes, a política integrada e transversal de intervenção nos territórios periféricos, envolvendo todas as políticas urbanas e sociais, com o objetivo de reduzir as desigualdades nas cidades. À nova Secretaria compete coordenar, em conjunto com as Secretarias Nacionais de Habitação e de Saneamento Ambiental, a implementação da PNH no que se refere à urbanização de assentamentos precários, com foco nos programas de regularização fundiária e de melhorias habitacionais, e propor e implementar ações relacionadas à gestão e à redução de riscos de desastres associados a eventos extremos climáticos no ambiente urbano. Seu principal programa é o **Periferia Viva**, mas cabe destacar também a **Estratégia Periferia Sem Risco**.

O **Programa Periferia Viva** contempla duas modalidades de financiamento - a Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, e a Urbanização de Favelas.

O **Programa Periferia Viva – Modalidade Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional** disponibiliza, por meio do FDS, financiamento subsidiado às famílias para acessar serviços executados por agentes promotores privados em continuidade às ações em andamento de 2023, nos termos Instrução Normativa nº 02/2021 e alterações recentes (IN 32/2023 e IN 23/2024). O Programa atua por meio da concessão de financiamento, em condições especiais de subsídio para a execução de obras e serviços destinados à regularização fundiária de núcleos urbanos informais e melhorias habitacionais. Retoma o resultado do processo seletivo realizado em 2022, após período de revisão das normativas e resoluções e do cadastramento dos agentes financeiros, para em abril de 2024 iniciar a contratação das famílias beneficiadas.

O formato de operacionalização do programa de 2024 está sintetizado nas Figuras 04 e 05.

Figura 04: Arquitetura do Programa Periferia Viva



Fonte: Ministério das Cidades, 2025.

Figura 05: Agentes e Recursos do Programa Periferia Viva



Fonte: Ministério das Cidades, 2025.

O **Programa Periferia Viva – Modalidade Urbanização de Favelas** disponibiliza recursos do FGTS, para contratação de operações de crédito para a execução de ações conforme Instrução Normativa nº 06/2025 por intermédio do Poder Público - PRÓ-MORADIA no âmbito do novo PAC. Esta modalidade contempla ações direcionadas à urbanização de favelas, palafitas e loteamentos informais, dotando-os de infraestrutura urbana (saneamento básico, contenção de encostas, sistema viário e iluminação pública), recuperação ambiental, melhorias habitacionais, produção de moradias para eventuais reassentamentos, regularização fundiária e trabalho social, além de promover intervenções urbanísticas de qualificação.

A **Estratégia Periferia Sem Risco** reorganiza programas anteriores consolidando uma estratégia governamental integral e articulada que passa a orientar as ações do Departamento de Mitigação e Prevenção de Risco da Secretaria Nacional de Periferias do Ministério das Cidades. A estratégia tem por objetivo fortalecer o desenvolvimento de capacidades locais de infraestrutura, planejamento, informação e participação social para enfrentamento das desigualdades e redução das vulnerabilidades relativas a riscos de deslizamento e inundação nas periferias brasileiras. Se organiza em três eixos estratégicos:

- **Infraestrutura:** Obras de contenção de encostas e soluções baseadas na natureza para redução de riscos de desastres e adaptação climática inclusiva nas periferias urbanas;
- **Mapeamento e Planejamento:** Planos Municipais de Redução de Risco e Planos Comunitários de Gestão de Riscos de Desastres para orientar recursos e ações de mitigação e prevenção de riscos e adaptação às mudanças climáticas nas áreas urbanas mais vulneráveis;
- **Comunicação e Participação:** Cartilhas, guias, manuais, publicações técnicas para informação pública e apoio técnico; parceria com universidades e governos municipais para

fomentar uma rede de políticas públicas para redução de risco de desastre; e visitas sociotécnicas a comunidades periféricas.

Dentro de todo o escopo programático da Secretaria também são contempladas as Ações Orçamentárias dos Programas 2220 (Moradia Digna) e 2218 (Gestão de Risco e Desastres) do PPA 2020-2023 em continuidade para financiamentos aprovados. Outras ações e projetos são destacadas no site oficial da Secretaria com o objetivo de instrumentalização, capacitação e mobilização dos distintos agentes públicos, privados e sociais que atuam nas periferias urbanas: Mapa das Periferias, Prêmio Periferia Viva e Projeto Caravana das Periferias.

Por fim, com o objetivo de traçar um panorama atualizado das potenciais ofertas orçamentárias recorre-se ao PPA vigente do governo federal, período 2024-2027 buscando a previsão orçamentária nas temáticas vinculadas à provisão habitacional e melhorias das condições da moradia dos assentamentos precários e periferias urbanas.

Dois programas diretamente relacionados com tais objetivos integram a listagem dos programas finalísticos do PPA em questão – o Programa Moradia Digna e o Programa Periferia Viva. Também aportam recursos para intervenções urbanas e instrumentalização do planejamento o Programa Cidades Melhores, contribuindo diretamente com o tema da habitação em vários aspectos. Sistematiza-se nesta elaboração além dos valores orçados alguns elementos que melhor contribuem para o entendimento da abrangência de cada programa. Optou-se por não incluir a previsão orçamentária por ações que cada programa contempla, posto que o valor está orçado na integralidade no quadro do programa, mas poderão ser consultadas no site do Ministério das Cidades.

Os Quadros 08, 09 e 10 seguintes apresentam os programas destacados, ressaltando que outros programas apresentam forte interface com a questão da moradia, quer no atendimento de demandas específicas (como população em situação de rua e comunidades tradicionais), quer nas questões de melhorias urbanas e integração dos assentamentos (como saneamento, gestão do risco e ações dentro de programas institucionais, que estabelece metas para a destinação dos imóveis da União para políticas públicas com foco na habitação de interesse social – Programa 2301).

Quadro 08: PPA 2024-2027 - Programa Moradia Digna (valores em R\$1.000,00)

Esfera	2024	2025	2026	2027
Recursos Orçamentários	13.739.238	14.648.015	15.994.608	16.683.516
Recursos Não-Orçamentários	153.095.214	154.380.702	155.626.671	155.471.468
Valores Globais	166.834.452	169.028.717	171.621.279	172.154.984
Total Geral	679.639.432			
Informações Complementares				
Objetivo Geral	Promover moradia digna às famílias residentes em áreas urbanas e rurais com a garantia do direito à cidade, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população.			
Objetivos Estratégicos	Incentivar a transição para cidades criativas e sustentáveis, com investimentos integrados em mobilidade, habitação, saneamento básico, equipamentos sociais e infraestrutura.			
Objetivos Específicos	0510- Ampliar o volume de crédito habitacional a fim de contribuir para o desenvolvimento econômico e social; 0504- Ampliar o atendimento habitacional sobretudo da população de baixa renda em áreas urbanas e rurais; 0505 - Consolidar o Sistema Nacional de Habitação; 0506- Elevar os patamares da qualidade da construção civil; 0507- Desenvolver e fomentar inovações institucionais na provisão habitacional privilegiando populações vulneráveis.			
Público-Alvo	Famílias de baixa renda com dificuldade de acesso à moradia digna, residentes em assentamentos precários e/ou em condições de vulnerabilidade social.			
Órgão Responsável	Ministério das Cidades			

Fonte: Lei do PPA nº 14802/2004 - Anexo III.

Quadro 09: PPA 2024-2027 - Programa Periferia Viva (valores em R\$ 1.000,00)

Esfera	2024	2025	2026	2027
Recursos Orçamentários	680.811	472.500	515.937	538.159
Valores Globais	680.811	472.500	515.937	538.159
Total Geral	2.207.407			
Informações Complementares				
Objetivo Geral	Reduzir as desigualdades socioterritoriais, integralizar as políticas públicas nos territórios periféricos e fortalecer o protagonismo da população local no processo decisório das intervenções e na promoção das potencialidades das periferias brasileiras.			
Objetivos Estratégicos	Incentivar a transição para cidades criativas e sustentáveis, com investimentos integrados em mobilidade, habitação, saneamento básico, equipamentos sociais e infraestrutura.			
Objetivos Específicos	0398- Ampliar o acesso de políticas públicas integradas nas periferias urbanas; 0399- Melhorar a qualidade de vida urbana, condições de habitabilidade segurança da posse nas periferias urbanas; 0400- Fortalecer a participação nas políticas públicas em periferias urbanas.			
Público-Alvo	Famílias de baixa renda residentes nas periferias urbanas.			
Órgão Responsável	Ministério das Cidades			

Fonte: Lei do PPA nº 14802/2004 - Anexo III.

Quadro 10: PPA 2024-2027 - Programa Cidades Melhores (valores em R\$ 1.000,00)

Esfera	2024	2025	2026	2027
Recursos Orçamentários	116.000	366.197	399.862	417.084
Recursos Não-Orçamentários	2.000.000	2.000.000	2.000.000	0
Valores Globais	2.116.000	2.366.197	2.399.862	417.084
Total Geral	7.299.143			
Informações Complementares				
Objetivo Geral	Reduzir desigualdades socioterritoriais mediante o desenvolvimento urbano integrado, democrático, acessível, inclusivo e sustentável, por meio de políticas de planejamento urbano, gestão e projetos urbanísticos.			
Objetivos Estratégicos	Ampliar as capacidades de prevenção, gestão de riscos e resposta a desastres e adaptação às mudanças climáticas; Incentivar a transição para cidades criativas e sustentáveis, com investimentos integrados em mobilidade, habitação, saneamento básico, equipamentos sociais e infraestrutura; Intensificar a transformação digital nos três níveis de governo para ampliar a agilidade e a capacidade de entrega de resultados à população; Promover a ampliação e o contínuo aperfeiçoamento das capacidades estatais com o fim de prestar serviços públicos de qualidade para a população, com o fortalecimento da cooperação federativa, para maior coesão nacional; Promover a transformação digital da economia, a inclusão digital e a disseminação da Internet de alta velocidade.			
Objetivos Específicos	0405 - Qualificar áreas urbanas degradadas e subutilizadas com infraestrutura e serviços integrados; 0406 - Promover o desenvolvimento institucional dos entes federativos na execução das políticas públicas de desenvolvimento urbano; 0407 - Apoiar a elaboração de instrumentos de planejamento e gestão urbanos municipais ou interfederativos que incluam temas relacionados à adaptação das cidades à mudança do clima e à transformação digital.			
Público-Alvo	Entes federados e seus órgãos e entidades, sociedade civil e setor produtivo. Populações urbanas e aquelas localizadas em regiões com entraves ao desenvolvimento urbano.			
Órgão Responsável	Ministério das Cidades			

Fonte: Lei do PPA nº 14802/2004 - Anexo III.

Destaca-se, de modo geral, o incremento dado no presente período para o financiamento com recursos do OGU e respectivos fundos (conforme verificado no Capítulo anterior), assim como o montante correspondente a recursos não-orçamentários que financiam políticas públicas e contribuem para o alcance dos objetivos dos programas do PPA.

As ações não-orçamentárias são discriminadas em subsídios tributários, subsídios creditícios e créditos de instituições financeiras públicas. O Programa Moradia Digna está entre os programas com maior aporte de recursos não-orçamentários do PPA. Com um valor de investimento estimado correspondente a 619 bilhões, representa 16% do total do período. Só a Caixa Econômica Federal projeta para o PPA um crédito de R\$572,4 bilhões com destaque para:

- SBPE: financiamento habitacional cujo valor previsto é de R\$272 bilhões;
- FGTS: financiamento imobiliário habitacional e subvenção econômica no valor de R\$256 bilhões.

Cabe por fim destacar os programas que, embora não constituam orçamentos específicos para a provisão e melhoria das unidades habitacionais, contribuem com ações complementares que promovem a melhoria e qualidade urbana como é o caso do saneamento básico, da estruturação viária e mobilidade urbana, e a prevenção do risco. Assim como programas específicos que se implementam de forma integrada a outras políticas especiais como é o caso das populações em situação de rua e das comunidades tradicionais.

3.3 O Financiamento Habitacional do Governo do Estado de Minas Gerais

O Estado, enquanto ente federado que integra o SNHIS, tem a responsabilidade de coordenar e implementar uma política habitacional sólida e em consonância ao estabelecido pela PNH. Isso implica na criação e operação de um Sistema Estadual de Habitação que promova e fortaleça a atuação dos municípios como agentes da promoção e execução das políticas habitacionais, bem como contribuir com o financiamento e na busca de recursos do financiamento federal.

A capacidade do Governo do Estado de Minas Gerais de financiar empreendimentos habitacionais junto aos municípios ainda não alcançou um patamar relevante, conforme apresentado no Capítulo 4.1. e avaliado no Diagnóstico Habitacional de 2015 (PLHIS, 2015). Entretanto, programas vêm sendo instruídos para a realização de convênios e repasse de recursos orçamentários, e apoio na obtenção do financiamento federal. Duas Secretarias Estaduais atuam mais diretamente com as ações relacionadas à provisão da moradia e de regularização fundiária estabelecidas pela política estadual: a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Social - SEDESE e a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico - SEDE.

Atualmente a SEDESE dispõe de quatro programas vinculados à pasta da habitação, sendo dois programas voltados ao desenvolvimento institucional (ações de fortalecimento e capacitação dos órgãos municipais para a implementação das políticas locais), o Programa Moradas Gerais e o Apoio Técnico Personalizado; e dois voltados à aquisição e provisão de moradias através dos programas Auxílio Porta de Entrada e Programa Morada Primeiro. A Secretaria também promove ações de apoio aos municípios na elaboração de projetos para acesso a recursos oriundos de emendas parlamentares. O Quadro 11 lista os programas da SEDESE.

Quadro 11: Programas SubHab - SEDESE

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

Fonte: Latus Consultoria, 2024; com dados da SEDESE, 2024.

A SEDE assume as demandas mais vinculadas aos temas da regularização fundiária e do planejamento urbano no âmbito estadual. Atualmente, a SEDE dispõe dos seguintes programas: Desenvolve Cidades, Consórcios e Associativismo Municipal, e o Minas Reurb. O Quadro 12 lista os programas da SEDE.

Quadro 12: Programas Sublímáveis – SEDE

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

*Instituído pela Lei Estadual nº 22.229, de 2018.

Fonte: elaborado por Latus Consultoria, 2024; com dados da SEDE, 2024.

O Fundo Estadual de Habitação - FEH promulgado através da Lei Estadual nº 11.830/1995, tendo por objetivo oferecer suporte para a implementação e execução de programas vinculados a políticas habitacionais. A Lei determina que os recursos devem ser aplicados sempre em consonância com as diretrizes e prioridades estabelecidas pela Política Estadual de Habitação de Interesse Social - PEHIS, que se refere à Lei Estadual nº 18.315/2009. A legislação é abrangente possibilitando o repasse de recursos atendendo grande diversidade de intervenções. Entretanto, em avaliação junto aos gestores estaduais, quando da elaboração do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte - PMHIS RMBH, verificou-se que a prioridade é dada aos municípios em situação administrativa mais precária e aqueles que se apresentam em situação de maior vulnerabilidade social sendo, portanto, inexpressivo o repasse realizado para a política habitacional de Belo Horizonte. Os valores repassados a Belo Horizonte pelo governo do Estado são apresentados no Capítulo 4 deste relatório.

Em termos orçamentários, a avaliação do PPA do governo estadual nos dá a dimensão dos valores reservados para as ações da política habitacional no âmbito estadual para o período de 2024-2027. O Plano Plurianual Governamental - PPAG organiza a ação governamental e suas políticas públicas em programas e ações. Segundo consta na Lei que o institui (Lei nº 24.677/2024) os valores financeiros estabelecidos são referenciais, não constituindo limites à programação das despesas expressas nas leis orçamentárias e em seus créditos adicionais. Os programas, como instrumentos de organização das ações orientam os investimentos a serem aprovados anualmente na Lei Orçamentária Anual - LOA. Foi previsto, em janeiro de 2024, um montante correspondente a R\$287.758.542,00 para investimento pelo Governo do Estado de Minas Gerais nos programas habitacionais e de regularização fundiária.

Os Quadros 13 e 14 seguintes demonstram a previsão orçamentária para os programas e ações relacionadas à provisão e melhoria das condições de moradia, quando da aprovação da Lei. À SEDESE compete a execução orçamentária dos seguintes programas e ações constantes no Quadro 13.

Quadro 13: PPAG 2023-2027 de Minas Gerais - Previsão de Investimentos em Habitação pela SEDESE

PROGRAMA 073-MORADAS GERAIS (em R\$1,00)				
Unidade Responsável: SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SEDESE				
Objetivo Geral	Apoiar os municípios na implementação de políticas habitacionais, alinhadas ao PEHIS e à legislação vigente. Formular programas, estabelecer diretrizes e definir estratégias para o enfrentamento ao déficit habitacional e à inadequação de moradias do estado, além de propor ações para viabilizar e promover parcerias interfederativas, de incentivo a programas de investimentos e subsídios, para o acesso à habitação urbana e/ou rural, adequada e sustentável, priorizando públicos vulneráveis.			
Objetivos Estratégicos	Desenvolvimento social: reduzir a vulnerabilidade social promovendo o acesso a direitos e a trajetória para autonomia.			
Esfera	2024	2025	2026	2027
Recursos Orçamentários	144.400.150	19.458.079	19.497.413	19.538.211
Recursos de Empresas Controladas pelo Estado	0	0	0	0
Valores Globais	144.400.150	19.458.079	19.497.413	19.538.211
Total Geral	202.893.853			
AÇÕES QUE IMPLEMENTAM O PROGRAMA				
AÇÃO 4184	Apoio aos municípios na implementação da política habitacional e na elaboração e revisão de PLHIS.			
AÇÃO 4185	Apoio à produção e à aquisição de unidades habitacionais.			
AÇÃO 4418	Reforma e melhorias de unidades habitacionais.			
AÇÃO 2075	Administração da carteira de financiamentos no âmbito do FEH.			
AÇÃO 4427	Viabilização do acesso à habitação de interesse social – Produção de Moradias/Companhia de Habitação Popular - COHAB.			

Fonte: Plano Plurianual de Ação Governamental 2024-2027 (exercício 2024) - Volume II.

A SEDE tem sob sua competência a execução orçamentária dos seguintes programas e ações na temática de regularização fundiária descritos no Quadro 14.

Quadro 14: PPAG 2023-2027 de Minas Gerais - Previsão de Investimentos em Regularização Fundiária pela SEDE

PROGRAMA 125 - POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE GESTÃO DE IMÓVEIS (em R\$ 1,00)				
Unidade Responsável: SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SEDE				
Objetivo Geral	Promover a política de regularização territorial e de gestão de ativos imobiliários alienáveis, proporcionando o direito fundamental à propriedade e a autonomia do indivíduo, o acesso ao crédito, às isenções constitucionais e valorização dos imóveis regularizados, bem como a regularização de áreas (urbanas, rurais acima de 100 hectares, terras devolutas e territórios tradicionais) e de imóveis alienáveis, contribuindo para um ambiente de negócios mais seguro e para estado mais eficiente.			
Objetivos Estratégicos	Desenvolvimento Econômico: Desestatizar e estabelecer parcerias com o setor privado; Recuperar o equilíbrio econômico-financeiro do Estado; Reduzir a vulnerabilidade social promovendo o acesso a direitos e a trajetória para autonomia; Ser o Estado mais competitivo e mais fácil de se empreender no Brasil, em agronegócio, indústria e serviços, propiciando ambiente para maior geração de emprego e renda e promovendo o desenvolvimento regional com vistas à redução das desigualdades; Ser um Estado simples, eficiente, transparente e inovador.			
Esfera	2024	2025	2026	2027
Recursos Orçamentários	20.234.614	20.972.293	21.534.205	22.123.577
Recursos de Empresas Controladas pelo Estado	0	0	0	0
Valores Globais	84.864.689			
AÇÕES QUE IMPLEMENTAM O PROGRAMA				
AÇÃO 1082	MINAS REURB SEDE.			

Fonte: Plano Plurianual de Ação Governamental 2024-2027 (exercício 2024) - Volume II.

3.4 Recursos Municipais

Os recursos municipais são avaliados em profundidade no Capítulo 4 deste relatório, onde se analisa todo o investimento realizado no âmbito da Política Habitacional de Belo Horizonte, considerada a composição orçamentária segundo as distintas fontes de financiamento, com foco principal na execução orçamentária do FMHP.

O FMHP de Belo Horizonte foi criado em 1955 pela Lei nº 517, permanecendo inativo até 1993 quando foi revisto e regulamentado pela Lei nº 6.326 e Decreto nº 7.613 do mesmo ano. Após uma sequência de atualizações (2003, 2005, 2015), tem sua última alteração em 2019 passando a vigorar em sintonia com a Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação - CMH.

O FMHP é o principal instrumento de arrecadação e de gestão da aplicação do investimento habitacional do Município, com a finalidade de financiar, subsidiar e implementar os programas e projetos habitacionais de interesse social vigentes.

O Artigo 6º da Lei que o instrui determina a origem dos recursos que podem compor o orçamento a ser executado pela política habitacional, quais sejam:

- I - dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;*
 - II - dotações federais ou estaduais, não-reembolsáveis, a ele especificamente destinadas;*
 - III - financiamentos concedidos ao Município por organismos estaduais, federais, internacionais ou privados para aplicação em programas e projetos, conforme disposto nos artigos 2º e 3º desta Lei;*
 - IV - contribuições e dotações de pessoas físicas ou jurídicas, estrangeiras ou nacionais;*
 - V - recursos provenientes da venda de editais de concorrência para execução de obras a serem realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação Popular;*
 - VI - recursos provenientes da transferência do direito de construir em áreas públicas destinadas a programas habitacionais;*
 - VII - recursos provenientes do recebimento de prestações e retornos oriundos das aplicações do Fundo Municipal de Habitação Popular em financiamentos de programas habitacionais;*
 - VIII - produto da aplicação de seus recursos financeiros;*
 - IX - outras receitas.*
- (Belo Horizonte, 1993)*

Como vemos, os recursos incluem financiamentos internos e externos, transferências privadas, recursos provenientes dos programas da união e do governo do estado, emendas parlamentares e recursos do tesouro municipal. Segundo os dados fornecidos pela Urbel, todo o recurso que vem financiar as ações da política habitacional, que resultem diretamente no atendimento das demandas habitacionais empreendidas pelos programas de competência da Urbel, passam pelo FMHP. Outros investimentos que contribuam direta ou indiretamente na melhoria das condições habitacionais (saneamento básico, tratamento de fundos de vale, gestão do risco de inundações e drenagem e

estruturação e melhorias viárias), quando financiadas com recursos provenientes de outras secretarias e outros fundos (usualmente a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI e o Fundo de Saneamento) são contabilizadas em separado, mas integram o orçamento de investimentos em habitação.

Diferentemente do abordado nos Capítulos anteriores onde foram analisados os programas e a previsão orçamentária (PPAs) como possíveis fontes de recursos a serem acessados e integrados aos investimentos municipais, no âmbito municipal não existe um orçamento já estabelecido, pois o PPA municipal se encontra em elaboração devendo ser aprovado ao final deste ano. Desta forma, como forma de verificar os recursos municipais disponíveis para as ações da política habitacional, considera-se neste Capítulo somente as novas possibilidades que começam a se constituir por fundos e/ou novos potenciais de incremento da arrecadação municipal com destino gravado para a política habitacional.

3.4.1 Novos Fundos e Operações de Arrecadação a Partir da Gestão Urbana

Desde a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e consequente ordenamento urbano que se consolidou nos municípios para o atendimento das diretrizes estabelecidas pela Lei Federal, novos instrumentos urbanísticos e arrecadatários buscam reverter a produção e reprodução desigual do espaço urbano. As potencialidades instruídas na legislação federal têm sido um dos grandes desafios para consolidação de políticas urbanas redistributivas.

A maioria dos municípios brasileiros enfrenta escassez de recursos para investir em infraestrutura e habitação, devido à dependência de transferências e ao orçamento comprometido. Essa situação contrasta com a necessidade de investimentos para o desenvolvimento urbano, gerando tensão entre as políticas fiscal e urbana.

É possível superar essa tensão ao usar o desenvolvimento urbano para ampliar investimentos, gerar receita e otimizar despesas. A solução está em instrumentos de política urbana que mobilizem novas fontes de financiamento, revertendo a valorização da terra para o benefício coletivo, conforme o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Esses instrumentos, denominados "base-solo" ou de "gestão da valorização urbana", fundamentam-se no princípio ético de que a valorização imobiliária resultante de ações públicas e coletivas deve ser revertida para o bem público. A não recuperação dessa valorização acentua a concentração de renda e a desigualdade, enquanto sua aplicação estratégica amplia a capacidade de investimento público e possibilita a correção de distorções territoriais históricas.

Esses instrumentos recuperam para a coletividade a valorização imobiliária gerada por ações públicas, evitando que a apropriação privada agrave a desigualdade. A aplicação estratégica desses

recursos amplia a capacidade de investimento público e corrige distorções territoriais. A valorização urbana, resultado de decisões de planejamento, deve ser gerida com foco no reinvestimento equitativo em áreas desassistidas. O Estatuto da Cidade oferece um leque de instrumentos tributários e não tributários para a gestão da valorização urbana, cuja implementação eficaz depende das particularidades técnicas e políticas de cada município. A aplicação desses instrumentos e sua eficácia no município de Belo Horizonte será tema para as entrevistas e pesquisas com grupos focais que serão realizadas na próxima fase de desenvolvimento desse trabalho, conteúdo a ser incorporado nos próximos relatórios. Foi incorporado neste documento o que já se tem de dados consolidados sobre essa temática.

Neste sentido destacam-se neste Capítulo dois instrumentos da legislação urbanística e das políticas de gestão e regulação do uso do solo de Belo Horizonte: a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e a política indutora de qualificação de centralidades.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

A OODC estabelece que o pagamento pelo direito de construir além dos limites básicos é de responsabilidade do proprietário ou empreendedor, devendo ser realizado após a aprovação do projeto arquitetônico. O valor pode ser pago à vista ou em parcelas, conforme definido pela legislação municipal. A liberação de documentos essenciais para a edificação - como a certidão de conclusão da obra e o alvará de funcionamento - fica condicionada ao pagamento integral dessa contrapartida financeira. Além disso, a Administração Municipal pode aceitar a doação de imóveis como forma de pagamento, desde que estes atendam a interesses públicos urbanísticos.

A OODC permite o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAbas, mediante contrapartida financeira paga ao Município, que compensa o ônus gerado pela carga adicional imposta à infraestrutura urbana. Os recursos arrecadados são direcionados a fundos específicos, conforme a localização do empreendimento. Em áreas de centralidades ou próximas a grandes equipamentos urbanos, **75% são destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades**, enquanto **25% FMHP** para investimentos em habitação de interesse social nessas áreas ou em suas vizinhanças imediatas. Nas demais regiões da cidade, **100% dos valores são revertidos ao FMHP**.

A Tabela 08 mostra que Belo Horizonte arrecadou cerca de 37 milhões de reais com a OODC entre 2022 e 2025. Partindo do valor de R\$2.328.467,89, temos um aumento de OODC para 2023 de R\$ 14.034.720,24, ou aproximadamente 503%. Isso indica uma grande mudança, possivelmente devido a novas regulamentações, aumento da atividade de desenvolvimento ou cobrança mais eficaz das outorgas onerosas. Em 2024 o saldo em conta da OODC registrou R\$ 22.974.026,17, mostrando

novamente um acréscimo de cerca de 64%, o que pode representar a dinâmica de construção do período.

Conforme extraído do relatório de despesas do exercício fiscal de 2024, temos que foram liquidados em valor de OODC: R\$285,7 mil reais em provisão habitacional; R\$14,9 mil em intervenções de assentamentos de interesse social e R\$1,56 milhões pelo Orçamento Participativo - OP. Totalizando R\$1,89 milhões dessa fonte.

Em 2025, com dados até 20 de março, a conta da OODC tinha o saldo de R\$36.976.681,54, aumento de 61% do valor registrado no ano anterior. Saldo esse que sugere um crescimento renovado no uso de outorgas onerosas, potencialmente impulsionado por novos incentivos ao desenvolvimento ou recuperação econômica.

Tabela 08: Saldo em Conta OODC de Belo Horizonte

Ano	Valor (R\$) – saldo em 31/12
2022	R\$ 2.328.467,89
2023	R\$ 14.034.720,24
2024	R\$ 22.974.026,17
2025 ¹	R\$ 36.976.681,54

1. Dados até 20/03/2025.

Fonte: Urbel, 2025.

Em relação às novas regras para pagamento da OODC, é possível destacar a publicação do Decreto nº 18.348/2023, que regulamenta a Lei nº 11.513/2023 (alteradora da Lei nº 11.216/2020), introduziu novas regras para o pagamento da OODC, que incluem: (i) a possibilidade de desconto de 30% para pagamento à vista da OODC ou parcelamento em até 36 meses (sem desconto), aplicável a processos novos, em andamento ou já aprovados (desde que não quitados); (ii) a exigência de que o pagamento seja iniciado a partir da comunicação de início de obras; e (iii) a adaptação do Sistema de Gestão dos Instrumentos de Política Urbana - Sipu e do Portal de Edificação para emissão e cancelamento de guias (Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal - Dram), garantindo conformidade com as novas regras.

A flexibilização das regras de pagamento da OODC, embora apresentada como um incentivo à regularização e ao desenvolvimento urbano, representa um retrocesso na política de justiça e equidade urbanística, sobretudo pelo impacto direto no FMHP. Ao conceder descontos de 30% ou parcelamentos extensos, a capacidade de investimento em habitação social e infraestrutura são reduzidas, além de levantar questões com o setor empresarial que já havia se comprometido com valores anteriores. A estimativa é de que R\$70 milhões deixarão de ser arrecadados para o FMHP. Isso expõe que a população perde recursos essenciais para mitigar os impactos dessa verticalização

(como mobilidade, equipamentos públicos e moradia digna), fragilizando o princípio básico da OODC — o de que quem se beneficia com a valorização imobiliária deve compensar a cidade.

Além disso, um novo Projeto de Lei foi aprovado em função da Lei nº 11.513/2023: o Projeto de Lei nº 660/2023, que muda as regras para cálculo da OODC. A nova proposta pode reduzir o valor pago ou alterar a forma de cálculo. Todas essas mudanças beneficiam quem constrói, e pode deixar a Administração Municipal com menos verbas para a realização de melhorias que compensem os impactos desses empreendimentos de maior porte, como a sobrecarga no trânsito e serviços públicos.

Programa de Qualificação das Centralidades

O Plano Diretor, instituído pela Lei nº 11.181/2019, reconheceu e delimitou as chamadas centralidades. Essas áreas funcionam como centros de bairro e polos estratégicos, onde há grande fluxo de pessoas e oferta diversificada de comércio, serviços e infraestrutura urbana. As centralidades são regiões localizadas em grandes avenidas de transporte coletivo ou vias estruturantes, nas quais já existem ou se deseja fomentar diferentes formas de adensamento, tanto populacional quanto em um sentido mais comercial.

O objetivo é promover a ocupação organizada dessas áreas, estimulando atividades econômicas e garantindo melhor infraestrutura urbana, sempre respeitando as condições ambientais, culturais e paisagísticas da cidade. Dessa forma, essas regiões se tornam núcleos de desenvolvimento sustentável, evitando o crescimento desordenado e reduzindo a necessidade de deslocamentos longos para a realização de atividades diárias. A rede de centralidades abrange nove áreas de centralidades e 2.075 logradouros públicos distribuídos por todas as regionais do Município. Dentro desses territórios, o Plano Diretor garante que sejam consideradas áreas de proteção ambiental, histórica, cultural e paisagística. Para garantir a efetivação dos princípios e diretrizes estabelecidos pelo Plano Diretor, foi criado o **Programa de Qualificação das Centralidades**. Esse programa tem como principal objetivo promover melhorias urbanísticas, ambientais, econômicas e sociais nessas áreas, garantindo que estejam devidamente estruturadas para atender às demandas da população. Um dos principais benefícios dessa iniciativa é a redução da necessidade de grandes deslocamentos dentro da cidade. Ao integrar moradia, comércio e serviços em um mesmo local, melhora-se a qualidade de vida da população, proporcionando acesso facilitado a bens e serviços essenciais no próprio bairro ou em áreas próximas. Isso contribui diretamente para distribuir e diminuir o trânsito, reduzir impactos ambientais e tornar a cidade mais funcional e acessível para todos.

O Plano Diretor prevê a alocação de recursos financeiros para investir na qualificação das centralidades, garantindo que as melhorias urbanas sejam contínuas e bem distribuídas. Os investimentos são oriundos de taxas cobradas para a construção de grandes empreendimentos e de

multas aplicadas a construções irregulares. Dessa forma, o programa assegura que os recursos financeiros sejam revertidos para o próprio desenvolvimento da cidade.

Para viabilizar esses investimentos, foi criado o **Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades**. Esse Fundo tem como finalidade assegurar que os princípios do Plano Diretor priorizem infraestrutura urbana, mobilidade sustentável e desenvolvimento econômico nessas áreas estratégicas. A Secretaria Municipal de Política Urbana é a responsável pela coordenação das ações voltadas ao desenvolvimento das centralidades em Belo Horizonte. Para viabilizar a estruturação e a implementação inicial do Programa de Qualificação das Centralidades, a PBH firmou um acordo de cooperação com o Escritório das Nações Unidas de Serviços para Projetos - UNOPS. Esse acordo tem como principal objetivo assegurar a assistência técnica necessária para a realização das ações planejadas dentro do programa. A seguir, são detalhadas as principais diretrizes para a destinação dos recursos do fundo na Deliberação Normativa DN/COMPUR 01/2021:

Art. 2º - São prioridades para destinação dos recursos vinculados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC:

I. Descentralização:

a) Priorização da descentralização dos investimentos, reduzindo a dependência da área central e qualificando os centros de bairros situados fora da regional Centro-Sul.

b) Priorização de áreas comerciais com maior diversidade e abrangência.

c) Não concentração dos investimentos em uma única área.

II. Qualificação dos espaços públicos: priorização da destinação dos recursos às ações de implantação e qualificação dos espaços públicos.

III. Arborização e a permeabilidade:

a) Priorização dos investimentos em áreas com escassez ou condições inadequadas de arborização.

b) Priorização dos investimentos em áreas com maior grau de impermeabilização dos espaços públicos.

IV. Circulação e a densidade de pessoas e atividades econômicas: priorização de intervenções em áreas com maior circulação de pessoas e maiores densidades populacionais e de comércio e serviços.

V. Ciclo virtuoso: priorização de intervenções em áreas com potencial de geração de um "círculo virtuoso", no qual o investimento público e o incremento da capacidade de suporte possam estimular o adensamento populacional e construtivo e a dinamização das atividades econômicas.

VI. Integração entre modais:

a) Priorização de áreas com capacidade de ampliar a integração de modais de transporte.

b) Priorização de intervenções em áreas no entorno de estações de Metrô e BRT/MOVE.

VII. Economia local: priorização de intervenções em áreas com potencial de implantação de estratégias voltadas para a economia local, com ênfase na economia criativa e circular.

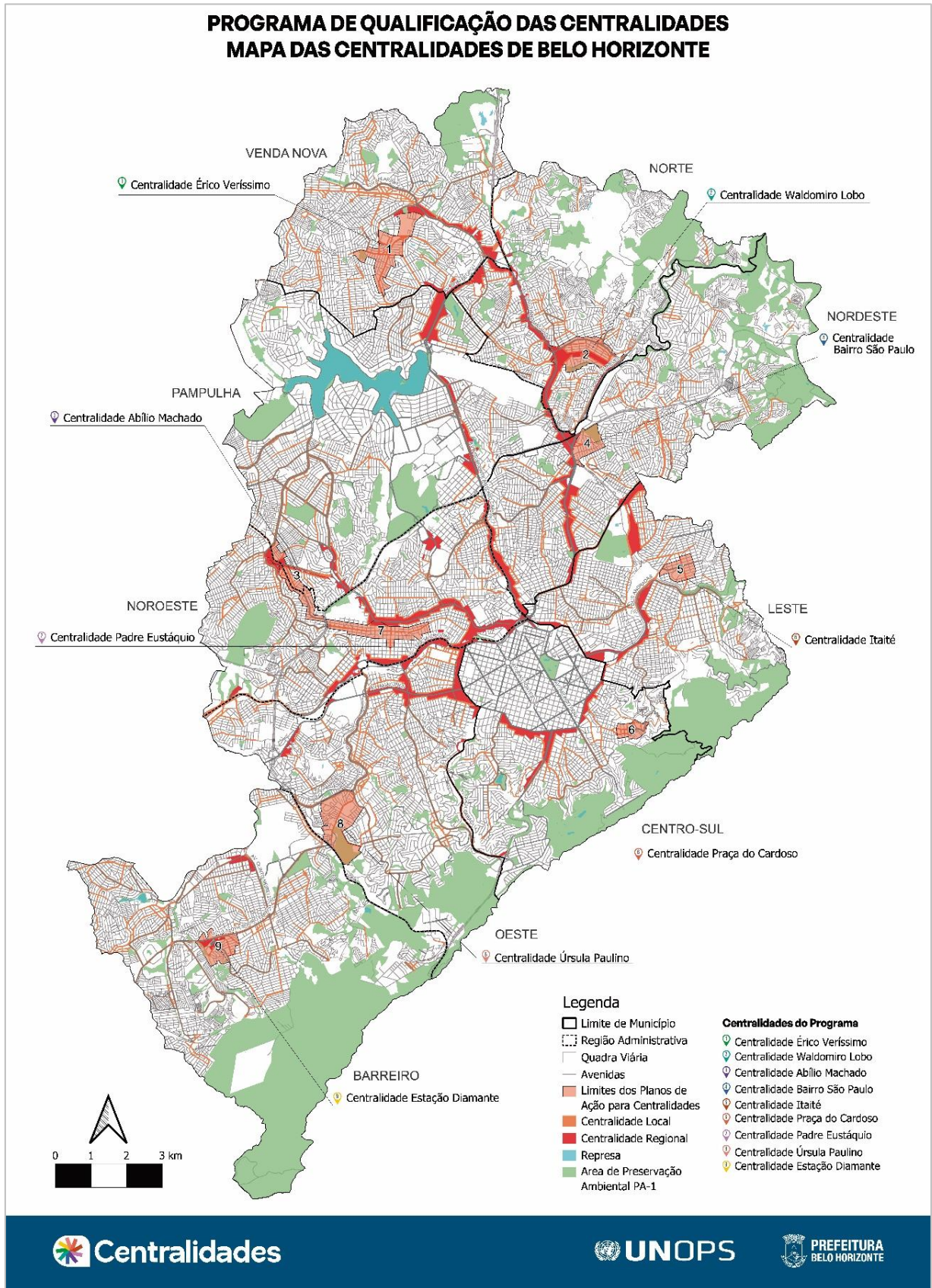
(Deliberação Normativa COMPUR nº 01/2021)

A legislação “autoriza o **Poder Executivo a abrir créditos adicionais especiais ao orçamento vigente** e atribui a competência de gerir o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades à Secretaria Municipal de Política Urbana” (Lei nº 11.272/2020), mas a **avaliação dos custos e das fontes de financiamento ainda estão sendo elaboradas pelas equipes da PBH e da UNOPS.**

O processo de análise e priorização das ações devem contemplar, além da análise técnica, análise de viabilidade, previsão orçamentária, custos, oportunidade de implementação e as ações programadas pelos demais órgãos do município e pela administração municipal de forma geral (como os investimentos previstos no Plano Plurianual de Ação Governamental - PPAG) a partir de projetos e programas já desenvolvidos pelo município e a avaliação da população envolvida. A metodologia para esta fase ainda está em desenvolvimento pela Suplan, em parceria com o UNOPS. Estima-se que dentro da estruturação do Programa de Centralidades, no decorrer dos anos de 2025 e 2026, será possível definir e testar esta fase. (Metodologia para elaboração de Plano de Ação para Centralidades, PBH, 2025, p.68)

Considerando que uma política de centralidades pode de fato impactar positiva ou negativamente áreas consolidadas de habitações de interesse social, este diagnóstico será concluído com a compatibilização do mapeamento e caracterização das áreas de interesse social, ainda em elaboração. Igualmente sugere-se, para a continuidade deste diagnóstico, uma avaliação da potencialidade das áreas adensáveis do Programa de Centralidades comportarem empreendimentos para os patamares de renda das Faixas 2 e 3 do PMCMV.

Figura 06: Centralidades do Programa



Fonte: PBH-UNOPS, 2025.

Centralidades destacadas na Figura 06:

- I. Centralidade Érico Veríssimo (Venda Nova);
- II. Centralidade Waldomiro Lobo (Norte);
- III. Centralidade Abílio Machado (Pampulha);
- IV. Centralidade Bairro São Paulo (Nordeste);
- V. Centralidade Itaité (Leste);
- VI. Centralidade Praça do Cardoso (Centro-Sul);
- VII. Centralidade Padre Eustáquio (Noroeste);
- VIII. Centralidade Úrsula Paulino (Oeste);
- IX. Centralidade Estação Diamante (Barreiro).

3.5 Agências de Fomento

As Instituições Financeiras de Desenvolvimento - IFD e bancos bilaterais e multilaterais desempenham um papel que pode ser importante no financiamento de projetos de habitação pública e infraestrutura. Eles oferecem linhas de crédito e programas de apoio que podem ser acessados por diferentes entidades, como governos, empresas e cooperativas.

3.5.1 Instituições Financeiras de Desenvolvimento

O **Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais - BDMG** é a IFD de Minas Gerais. Também oferece linhas de financiamento para projetos com foco para os municípios qualificarem sua infraestrutura urbana. São seis linhas de financiamento permanente para os municípios de Minas Gerais:

- I. **BDMG REURB - Financiamento para contratação de assessorias técnicas para regularização fundiária:** linha de crédito para financiar a contratação de consultorias técnicas para a execução de todos os itens necessários à estruturação de processos de regularização fundiária, tais como: mapeamento, georreferenciamento e pesquisa cadastral dos imóveis, projeto urbanístico de regularização fundiária e cadastro dos proprietários. *Condições: 0,45%* e 0,53% a.m. +Selic / 60 meses para pagar / 12 meses de carência *Para municípios com IDH-M menor ou igual a média dos municípios do estado mineiro.*
- II. **BDMG SOLIDÁRIO - Financiamento para contratação de assessorias técnicas para regularização fundiária:** para os municípios que decretaram estado de emergência ou calamidade pública, oferecendo crédito acessível e ágil para a retomada da atividade econômica com investimentos vinculados ao decreto em pavimentação, reformas em edificações públicas municipais, sistemas de abastecimento de água, tratamento de esgoto e

de resíduos sólidos urbanos, infraestrutura e drenagem urbanas, e máquinas e equipamentos.

Condições: 0,41% a.m. e 0,49% a.m. + Selic | 84 meses para pagar | 12 meses de carência **

Para municípios com IDH-M menor ou igual a média dos municípios do estado mineiro.

III. BDMG MOBILIDADE - Financiamento para obras em estradas vicinais e de mobilidade urbana:

financia a construção e reforma de vias vicinais e pontes, além de obras de mobilidade e drenagem urbana, como construção e reformas de vias, sinalização, calçamentos, ciclovias e abrigos de ônibus. *Condições: 0,45%* e 0,53% a.m. + Selic | 78 meses para pagar | 12 meses de carência ** Para municípios com IDH-M menor ou igual a média dos municípios do estado mineiro.

IV. BDMG MÁQUINA - Financiamento para aquisição de máquinas e equipamentos:

aquisição isolada de máquinas e equipamentos, como tratores, caminhões, escavadeiras, motoniveladoras, patrol, unidades de resgate e ambulâncias, ônibus, caminhões-tanque e carros de resgate para brigadas de incêndio. *Condições: 0,45%* e 0,53% a.m. + Selic | 60 meses para pagar | 6 meses de carência ** Para municípios com IDH-M menor ou igual a média dos municípios do estado mineiro.

V. BDMG CAMINHO DA ESCOLA - Financiamento de veículos escolares:

para renovar, padronizar e ampliar a frota de veículos escolares, de forma a melhorar a segurança e a qualidade do transporte dos estudantes das redes estaduais e municipais, no âmbito da educação básica, reduzindo a evasão escolar. *Condições: 0,41% a.m.* e 0,45% a.m. | 72 meses para pagar | 12 meses de carência ** Para municípios com IDH-M menor ou igual a média dos municípios do estado mineiro.

3.5.2 Bancos Bilaterais e Multilaterais

O Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID é um dos principais bancos multilaterais da América Latina e Caribe e oferece diversas linhas de crédito para projetos de desenvolvimento social, incluindo habitação.

O BID constitui uma instituição financeira multilateral e centro de conhecimento para o desenvolvimento econômico, social e institucional sustentável na América Latina e no Caribe. Seu objetivo é a erradicação da pobreza e da desigualdade, concomitantemente à promoção do crescimento econômico sustentável na região.

O BID opera através da concessão de empréstimos a uma gama diversificada de entidades, incluindo:

- Governos em níveis nacional, provincial, estadual e municipal;
- Instituições públicas autônomas;
- Organizações da sociedade civil;
- Empresas do setor privado.

As áreas de ação prioritárias do BID, delineadas para impulsionar o progresso econômico e social na região, são as seguintes:

- I. **Redução da Pobreza e Desigualdades Sociais:** implementação de estratégias e projetos que visam a inclusão social e a melhoria das condições de vida das populações mais vulneráveis;
- II. **Apoio a Países Pequenos e Vulneráveis:** atendimento às necessidades específicas de países com menor escala e maior suscetibilidade a crises, mediante a oferta de suporte técnico e financeiro adequado;
- III. **Promoção do Desenvolvimento do Setor Privado:** estímulo à participação do setor privado no desenvolvimento regional, através de financiamentos e parcerias estratégicas;
- IV. **Enfrentamento das Mudanças Climáticas, Energia Renovável e Sustentabilidade Ambiental:** financiamento de iniciativas que promovem a transição para energias limpas, a adaptação às mudanças climáticas e a proteção do meio ambiente;
- V. **Fomento à Cooperação e Integração Regionais:** apoio a projetos e iniciativas que fortalecem a integração econômica e social entre os países da América Latina e do Caribe.

O **Banco Mundial** é uma instituição financeira internacional que oferece financiamento e assistência técnica para países em desenvolvimento, incluindo o Brasil, através dos seguintes programa e fundo:

- **Programas de Habitação:** financia projetos de construção e melhoria de moradias, com foco em famílias de baixa renda e áreas urbanas precárias;
- ***Global Housing Finance Facility - GHFF*:** fundo que apoia o desenvolvimento do setor de habitação em países em desenvolvimento, incluindo o Brasil.

O Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento - BIRD, integrante do Grupo Banco Mundial, desempenha um papel fundamental no financiamento de projetos habitacionais, sobretudo em países em desenvolvimento.

O Grupo Banco Mundial, em sua missão de combate à pobreza, fornece assistência financeira e técnica para países em desenvolvimento em escala global. Sua atuação é orientada para a obtenção de resultados sustentáveis nas dimensões social e ambiental, abrangendo a alocação de recursos, a disseminação de conhecimento, o desenvolvimento de capacidades e a formação de parcerias entre os setores público e privado.

O BIRD oferece empréstimos com taxas de juros reduzidas e concede doações a países em desenvolvimento para uma variedade de finalidades, incluindo:

- Investimentos em educação;
- Investimentos em saúde;
- Fortalecimento da administração pública;
- Desenvolvimento de infraestrutura;
- Expansão dos setores financeiro e privado;
- Apoio à agricultura e à gestão ambiental e de recursos naturais.

4 RECURSOS ALOCADOS NA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

4.1 Avaliação do Investimento Realizado

A execução da Política Municipal de Habitação - PMH envolve uma rede de atores e fontes de financiamento. Além da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel, órgão operador da PMH, outras secretarias e autarquias municipais, como a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SMOBI e a Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP, desempenham papéis na alocação de recursos para habitação de interesse social.

A diversidade das fontes de financiamento é outro ponto a ser destacado. Os recursos não se originam apenas da função orçamentária de habitação, mas também de outras áreas, como saneamento, e de fundos específicos, como o Fundo de Saneamento. Essa abordagem reflete a interconexão entre as políticas de habitação e outras áreas de desenvolvimento urbano.

Ao longo dos últimos anos, a Prefeitura de Belo Horizonte - PBH tem buscado ampliar as fontes de recursos para o Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP, por meio de parcerias com outras instâncias do poder público e com o setor privado. A captação de recursos junto ao Governo Federal e a agentes financiadores internacionais, como o Banco Mundial, tem sido uma estratégia para viabilizar projetos de saneamento, urbanização e provisão habitacional.

Como podemos observar no relatório de gestão do FMHP de 2023:

Nos últimos 23 anos foram assinados vários contratos com o Governo Federal de financiamento ou de repasse, totalizando cerca de R\$ 1,74 bilhões relativos a empreendimentos de saneamento, urbanização e contenção de encostas e provisão habitacional (...) Em setembro de 2022 foi assinado o contrato de financiamento com o Banco Mundial – BIRD, no valor de 80 milhões de dólares, que impõe mais 20 milhões de dólares de contrapartida, prevendo intervenções de mobilidade urbana, conectividade e estruturação de assentamentos de interesse social.

(Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte, 2024)

No entanto, como registrado no mesmo relatório de gestão, é preciso reconhecer que os recursos disponíveis ainda são insuficientes para atender a toda a demanda da política habitacional. Além disso, as exigências normativas cada vez mais rigorosas representam um desafio adicional para a execução dos projetos.

Esses valores podem ser analisados na Tabela 09, que mostra que de 2015 a 2022 houve uma diminuição dessa média, havendo um leve aumento no ano de 2023.

Tabela 09: Representatividade dos gastos municipais com Produção Habitacional e Intervenção em Assentamentos de Interesse Social em relação à Receita e Despesa Total da PBH
(valores sem correção)

Anos	Receita total do Município	Despesa liquidada total do Município	Intervenção em assentamentos de interesse social	Provisão Habitacional	Total gasto (despesas liquidadas) com Habitação no Município	% sobre a Receita Total	% sobre a Despesa Total	Valores gastos com PMCMV ¹ (Terrenos PBH + Desembolsos Caixa)
2015	9.015.566.077,23	8.654.089.399,17	145.013.220,27	2.213.843,33	147.227.063,60	1,63%	1,70%	21.626.411,28
2016	10.247.908.254,40	8.781.330.356,46	91.296.461,94	3.161.761,47	94.458.223,41	0,92%	1,08%	5.192.363,51
2017	9.717.117.393,03	9.144.278.314,99	100.587.047,07	2.435.012,68	103.022.059,75	1,06%	1,13%	-
2018	10.558.498.030,97	9.618.483.033,02	110.399.529,65	499.840,67	110.899.370,32	1,05%	1,15%	-
2019	11.624.856.326,56	10.653.819.024,14	89.946.143,15	184.819,58	90.130.962,73	0,78%	0,85%	-
2020	12.736.799.948,22	11.370.700.034,01	78.802.460,03	971.038,57	79.773.498,60	0,63%	0,70%	-
2021	14.223.088.098,95	12.229.022.283,22	79.500.783,01	1.078.592,47	80.579.375,48	0,57%	0,66%	-
2022	15.648.722.249,28	13.760.894.829,76	76.186.865,63	9.120.785,44	85.307.651,07	0,55%	0,62%	-
2023	17.599.673.729,95	15.624.425.944,12	98.423.729,41	8.417.273,99	106.841.003,40	0,61%	0,68%	-
2024	17.743.430.192,85	18.063.093.269,63	91.495.730,92	10.935.311,82	102.431.042,74	0,58%	0,57%	-
Total	111.372.230.108,59	101.015.469.728,02	870.156.240,16	28.082.968,20	898.239.208,36	0,81%	0,89%	26.818.774,79

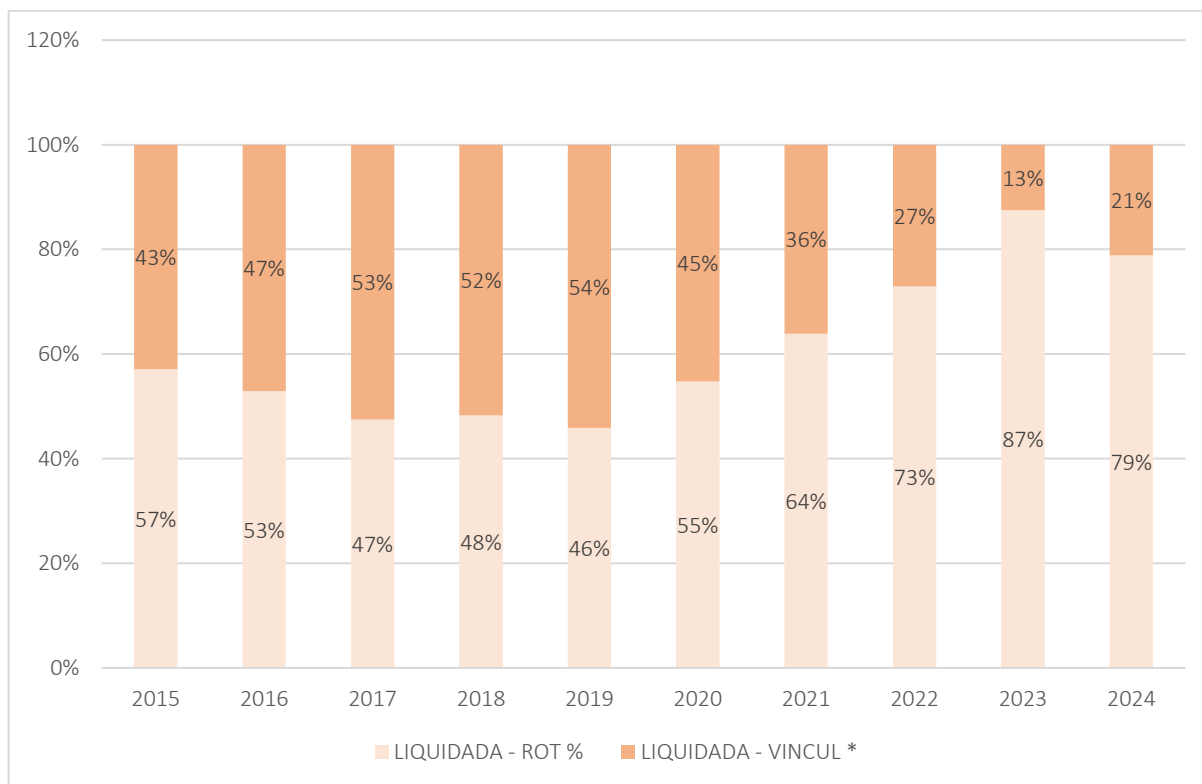
1. Valores não contabilizados nas receitas e despesas apresentadas.
Fonte Urbel, 2025.

O maior percentual de gastos com habitação em relação à receita ocorreu em 2015, com 1,63%, enquanto o menor foi em 2022, com 0,55%. Em média, os gastos com habitação representaram cerca de 0,84% da receita total. Em relação às despesas, o maior percentual também foi observado em 2015, atingindo 1,70%, e o menor em 2024, com 0,57%. Em média, os gastos com habitação representaram 0,91% das despesas totais.

Nota-se que o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV embora apresentasse valores significativos nas despesas com provisão habitacional em 2015 e 2016, nos anos seguintes não permanecem investimentos relacionados ao programa em Belo Horizonte, refletindo o declínio do financiamento do programa em âmbito federal. Embora não contabilizados nas despesas, no ano de 2015 os gastos municipais junto ao programa representavam 14,7% do total das despesas liquidadas com habitação no Município. Em 2016 esta taxa foi reduzida para 5,5%.

No âmbito do FMHP, os recursos são classificados em duas categorias principais: Recursos Ordinários do Tesouro - ROT e vinculados. Recursos ROT são provenientes do orçamento geral do Município e podem ser utilizados livremente para financiar as ações do FMHP, de acordo com as prioridades estabelecidas pelo Conselho Gestor. Os recursos vinculados são provenientes de fontes específicas, como convênios com governos estadual e federal, emendas parlamentares ou doações, e devem ser utilizados exclusivamente para os fins previstos nessas fontes. No Gráfico 04, podemos observar uma variação grande na liquidação, dos recursos ordinários do tesouro e vinculados. Com uma predominância maior de recursos do tesouro em todo período analisado, de 63% na soma de todo período. Nos anos de 2015, 2016, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 manteve-se essa predominância, com uma tendência ascendente de maior participação dos recursos ordinários a partir de 2021, chegando até o ápice de 2023 onde os recursos ROT representaram 87% dos valores liquidados, já em 2024 representavam 79%.

Gráfico 04: Despesa liquidada - participação por fonte (ROT x Vinculada)



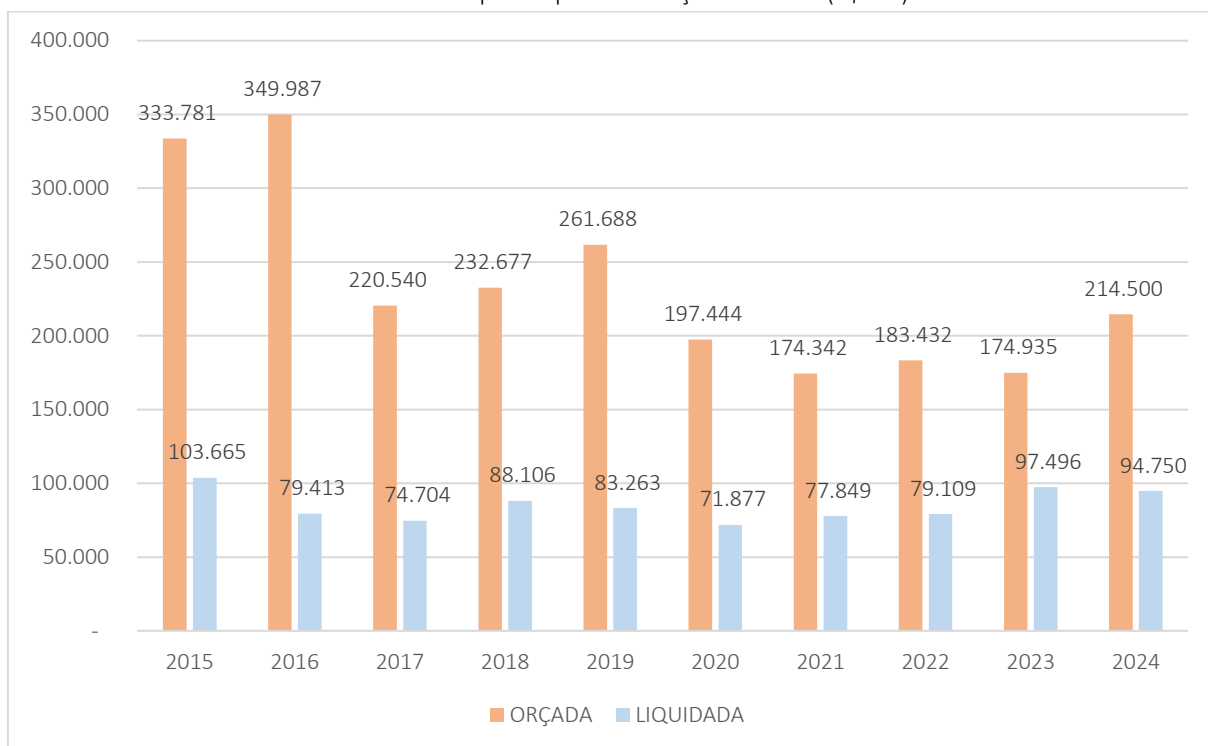
Fonte Urbel, 2025.

Cabe registrar que períodos anteriores em que o financiamento federal foi mais intenso havendo maior contribuição dos recursos vinculados no investimento total em habitação realizado pelo Município, ocorreu também os maiores percentuais do investimento do orçamento municipal em habitação¹⁶.

Apresentamos abaixo o detalhamento da execução orçamentária do FMHP no período de 2015 a 2024, comparando os valores orçados com os efetivamente liquidados. Esta análise visa fornecer uma visão da gestão dos recursos destinados à habitação popular em Belo Horizonte, permitindo uma avaliação das políticas públicas implementadas. A análise dos recursos destinados à habitação em Belo Horizonte entre 2015 e 2024 revela diferenças entre as despesas orçadas e as efetivamente liquidadas, além de variações nas fontes de captação desses recursos. Em todos os anos analisados (Gráfico 05), a média do que efetivamente se liquidou do orçado foi de 38%. Esse descolamento que em 2016 chegou ao seu ápice, de apenas 23% do orçado ser liquidado, vem demonstrando uma melhora nos últimos anos, com destaque para 2020 a 2023, quando a porcentagem registrada foi de 45%, 43% e 56%, respectivamente por ano. Isso pode sinalizar uma melhora na execução do planejamento orçamentário.

¹⁶ Segundo dados gerais fornecidos pelo URBEL no período de 2006 a 2014, os recursos vinculados tiveram uma participação média de cerca de 60% do investimento total realizado em habitação pelo Município atingindo seu maior patamar (68%) em 2009. A média do investimento municipal em habitação sobre as despesas atingiu um patamar de 1,4%, variando de 0,8% a 2,4%.

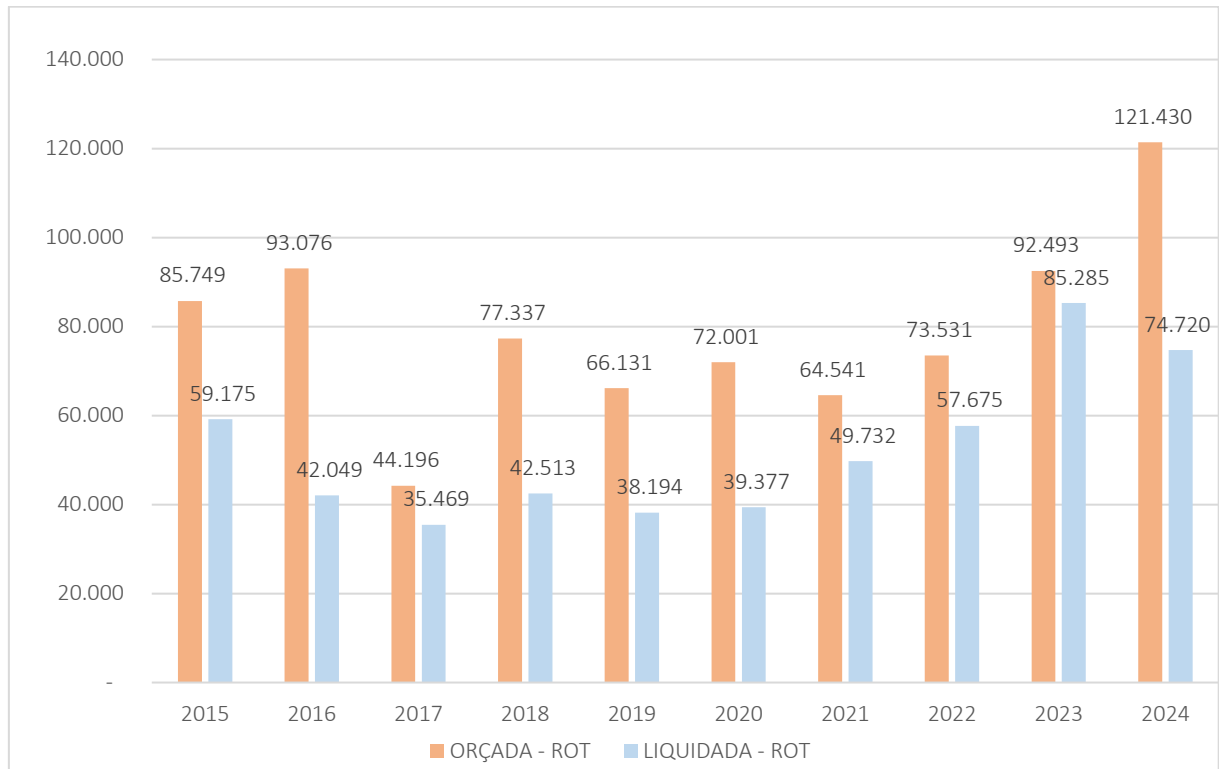
Gráfico 05: Despesa liquidada x orçada – FMHP (R\$ mil)



Fonte Urbel, 2025.

No que se refere aos recursos ordinários, observa-se no Gráfico 06 que, em 2015, foi orçado um montante de R\$85.748.780,00, mas apenas R\$59.174.843,96 foram efetivamente liquidados, representando cerca de 69% do total previsto. Esse padrão de liquidação abaixo do orçado mantém-se nos anos subsequentes: em 2016, dos R\$93.076.275,00 orçados, somente R\$42.049.167,70 foram liquidados (45%); em 2017, dos R\$44.195.986,00 orçados, liquidou-se R\$35.469.010,83 (80%); e em 2018, dos R\$77.337.231,00 previstos, foram liquidados R\$42.512.611,15 (55%). Entre 2019 e 2023, percebe-se uma tendência de recuperação na execução orçamentária. Em 2020, dos R\$72.001.396,00 orçados, foram liquidados R\$39.377.170,94 (55%). Em 2021, houve uma melhora, com R\$49.731.993,07 liquidados de R\$64.541.384,00 (77%). O ano de 2022 seguiu com desempenho semelhante, alcançando 78% de execução: R\$57.674.957,48 liquidados de R\$73.531.351,00. Em 2023, observou-se o melhor desempenho do período analisado, com R\$85.285.028,49 liquidados de R\$92.492.686,00, atingindo 92% do total previsto. Em 2024 os valores liquidados voltaram a cair percentualmente ao orçado, chegando ao patamar de 61%

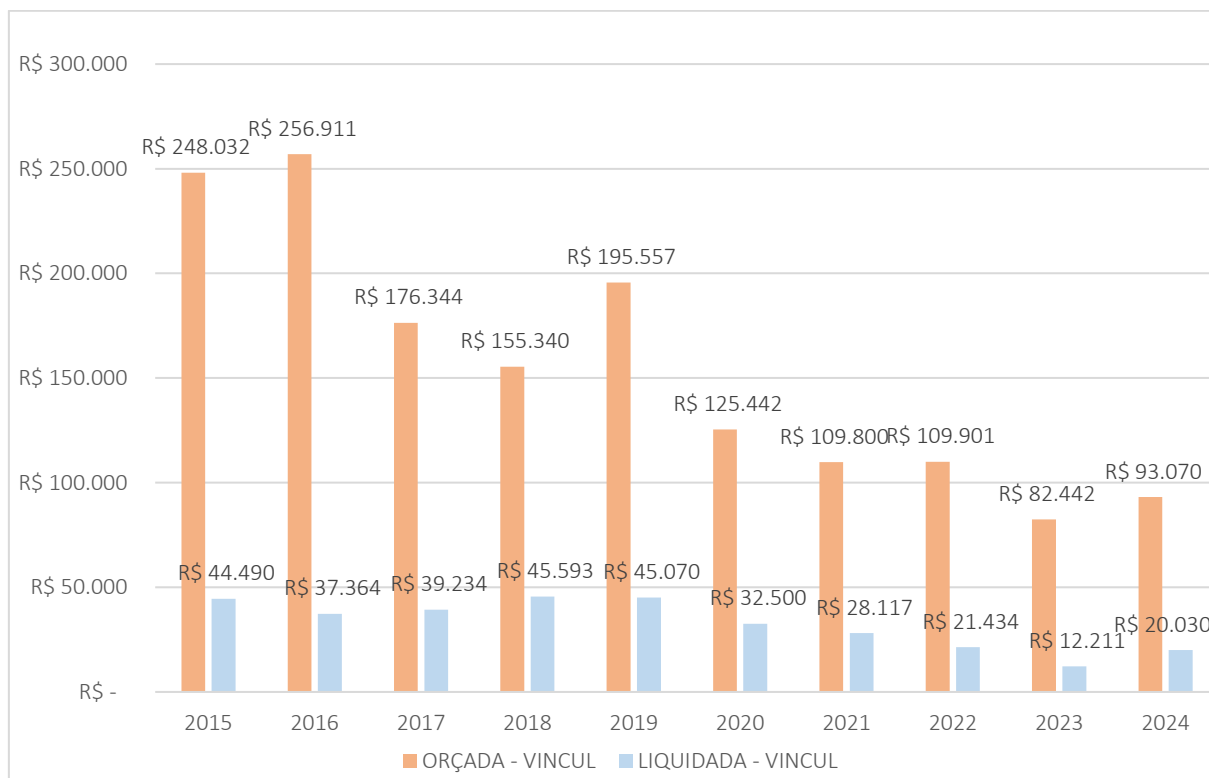
Gráfico 06: Despesa liquidada x orçada - ROT FMHP (R\$ mil)



Fonte Urbel, 2025.

Quanto aos recursos vinculados (Gráfico 07) também se percebe um padrão de liquidação inferior ao orçado, mas com diferenças marcantes entre os anos. Em 2015, dos R\$248.032.041,00 orçados, foram liquidados apenas R\$44.490.186,99 (18%). Em 2016, a execução foi ainda mais baixa: apenas R\$37.363.688,33 de um total previsto de R\$256.910.854,00 (15%). Nos anos seguintes, observa-se uma melhora relativa: em 2017, liquidaram-se R\$39.234.490,31 dos R\$176.343.778,00 orçados (22%); e em 2018, dos R\$155.339.609,00 previstos, liquidaram-se R\$45.593.165,61 (29%). De 2019 foram liquidados 23% dos R\$195.557.333,00 orçados, tendo uma melhora na liquidação nos anos de 2020 e 2021, chegando a 26% liquidado. Caindo novamente no ano de 2022 para 20% do orçado (R\$109.900.841,00), em 2023 chega ao patamar de apenas 15% do orçado sendo liquidado, aumentando esse valor para 22% no ano de 2024.

Gráfico 07: Despesa liquidada x orçada - VINCULADA FMHP (R\$ mil)



Fonte Urbel, 2025.

Essa análise evidencia desafios na execução orçamentária dos recursos destinados à habitação, tanto em relação aos recursos ordinários quanto aos vinculados (Gráfico 07). A discrepância entre o valor orçado e o efetivamente liquidado indica possíveis entraves administrativos, dificuldades na captação ou execução de projetos e a necessidade de uma gestão mais eficiente para garantir a aplicação dos recursos conforme o planejado.

A seguir, detalhamos a origem dos recursos financeiros que compõem o FMHP no período compreendido entre 2015 e 2024 e os recursos provenientes de outras secretarias. A composição do fundo é caracterizada pela diversidade de fontes, incluindo:

- **Transferências Privadas:** recursos provenientes de entidades privadas, como doações e investimentos;
- **Financiamento Interno/Externo:** recursos oriundos de operações de crédito e outras formas de financiamento realizadas no âmbito municipal (interno se nacional e externo se internacional);
- **Transferências da União:** recursos federais repassados ao Município para aplicação em programas de habitação popular;
- **Transferências do Estado:** recursos estaduais destinados a ações de habitação popular em Belo Horizonte;
- **ROT:** recursos provenientes do orçamento geral do Município, destinados ao FMHP.

Além das fontes citadas do FMHP, foram liquidados para habitação recursos provenientes de outras secretarias municipais, com destaque para a SUDECAP e a SMOBI.

Tabela 10: Recursos da Política Habitacional

	Transferência Privada e Intraorçamentária	Financiamento Interno/externo	Transferências da União	Transferência do Estado	PBH - ROT	FMHP - Total
2015	R\$ 34.381	R\$ 48.947.832	R\$ 8.936.075	R\$ 90.051	R\$ 89.218.725	R\$ 147.227.064
2016	R\$ 178.010	R\$ 40.620.095	R\$ 6.091.936	R\$ 90.000	R\$ 47.478.183	R\$ 94.458.223
2017	-	R\$ 45.274.891	R\$ 10.496.222	R\$ 125.910	R\$ 47.125.036	R\$ 103.022.060
2018	R\$ 250.765	R\$ 39.256.398	R\$ 22.886.669	R\$ 64.970	R\$ 48.440.568	R\$ 110.899.370
2019	-	R\$ 44.729.791	R\$ 4.803.578	R\$ 57.000	R\$ 40.540.593	R\$ 90.130.963
2020	R\$ 238.100	R\$ 31.747.849	R\$ 2.483.316	R\$ 25.541	R\$ 45.278.694	R\$ 79.773.499
2021	R\$ 71.000	R\$ 27.191.602	R\$ 2.523.119	-	R\$ 50.793.654	R\$ 80.579.375
2022	R\$ 620.000	R\$ 19.379.396	R\$ 2.139.097	R\$ 2.659.567	R\$ 60.509.591	R\$ 85.307.651
2023	R\$ 980.775	R\$ 12.848.366	R\$ 1.761.277	R\$ 97.871	R\$ 91.152.715	R\$ 106.841.004
2024	R\$ 3.592.529	R\$ 8.342.748	R\$ 8.333.843	1.094.516	81.067.407	102.431.403

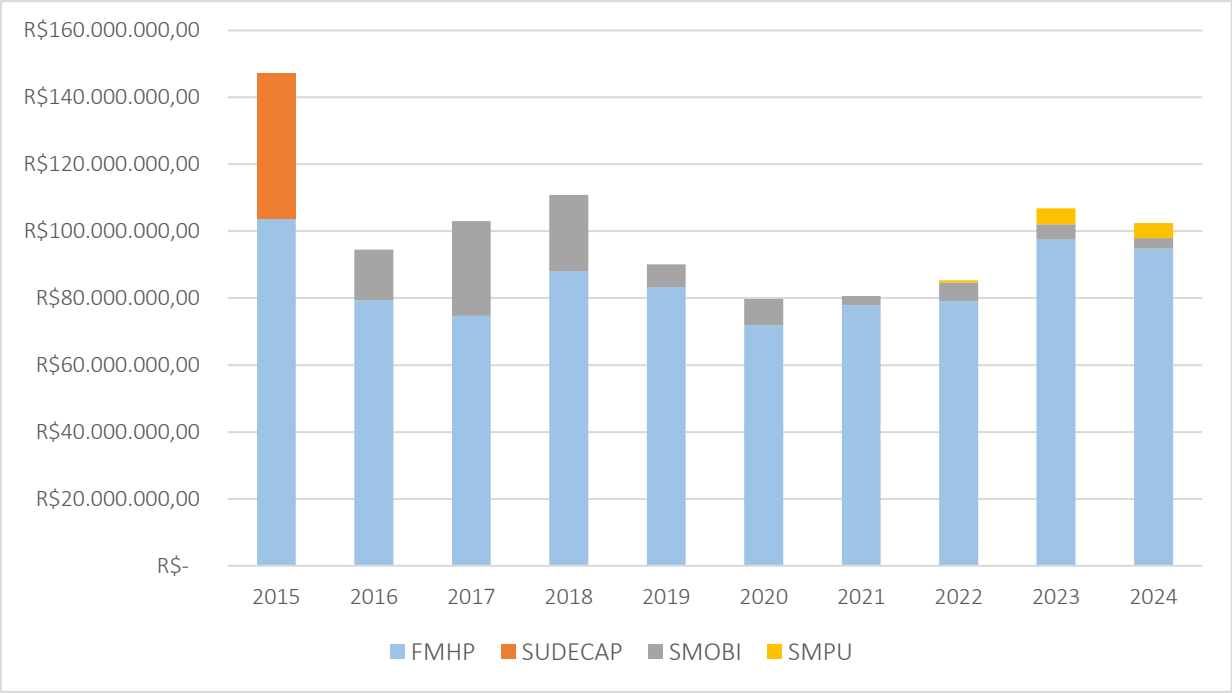
Fonte Urbel, 2025.

Na Tabela 10 podemos observar que grande parte dos recursos do fundo provêm de recursos diretos do tesouro e de financiamento interno. Em média, dos anos analisados, os recursos ordinários do tesouro eram 60%. Esses valores variaram de 43,7% em 2018, ano de menor participação, até 85,3% em 2023, ano de maior participação. Já o financiamento, teve média no período de 32,1%, oscilando de 8,1% em 2024 a 49,6% em 2019. Chama a atenção que nos anos de 2017 e 2018 os recursos de transferência da união cresceram bastante na participação dos recursos do fundo, com 10,2% a 20,6%, respectivamente, na participação. Porém, após 2018 esses patamares de transferências do governo federal caem substancialmente, para uma participação de 5,3% em 2020, chegando a 1,6% em 2023. Os dados de 2024 apontam para uma retomada desse crescimento, representando no ano 8,1%. As transferências privadas nunca alcançaram uma participação de 1% nos recursos do fundo, com exceção ao ano de 2024, que foi de 3,5%. As transferências do Estado nesse período analisado são as menores observadas, nunca passando de 0,2%. Apenas no ano de 2022 houve um grande aumento dessa participação, registrando 3,1% e 2024 de 1%.

A participação nos recursos liquidados das outras secretarias é pouco representativa, quando não nula em muitos dos anos analisados. Como podemos analisar no Gráfico 08, em 2015 ainda havia uma participação de um terço da Superintendência de Desenvolvimento da Capital, com 43 milhões dos 147 milhões liquidados no ano. Nos anos de 2016, 2017 e 2018 há uma participação maior da SMOBI, de 15,9%, 27,5% e 20,6%, respectivamente. A SMOBI, com exceção do primeiro ano de análise, sempre tem uma participação nos recursos liquidados, mas a partir de 2019 essa participação diminui substancialmente, variando em uma média de 6,3% entre 2019 e 2023. A partir de 2019 o FMHP sempre representou uma participação superior a 90% dos recursos, tendo seu pico em 2021,

quando representou 96,6% do valor. Observamos uma participação em 2023 e 2024 de 4,4% e 4,3% respectivamente da Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU. É através dessa secretaria, também, que observamos o ingresso de recursos do Solo Criado (ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC). Os recursos são gerados nesta Secretaria através da OODC, mas são depositados em conta do FMHP, ou seja, não passam orçamentariamente pela SMPU.

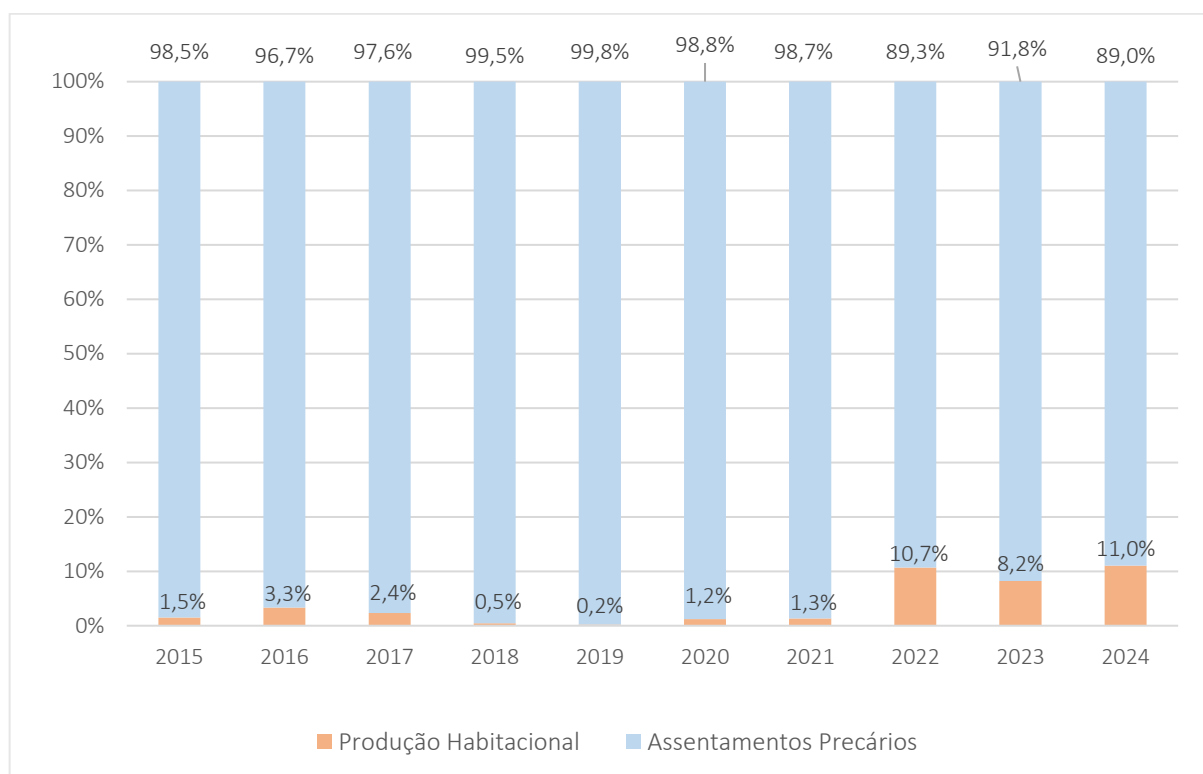
Gráfico 08: Recursos para habitação de outras secretarias e FMHP



Fonte: Urbel, 2025.

A composição dos gastos com habitação por ação (Gráfico 09) revela que a intervenção em assentamentos de interesse social consistentemente representou a maior parte, variando de 89,0% em 2024 a 99,8% em 2019. A provisão habitacional representou uma proporção menor, variando entre 0,2% em 2019 e 11,0% em 2024. Observamos um substancial aumento em gastos em provisão habitacional a partir de 2022 do período analisado, provavelmente em decorrência do remanejo de modalidades de ação que ampliam o acesso à moradia, conforme avaliado na sequência.

Gráfico 09: Composição dos Gastos com Habitação segundo Linhas de Atuação



Fonte: Urbel, 2025.

A avaliação dos investimentos realizados por programas complementa e detalha o já exposto. Os dados foram fornecidos pela Urbel e possibilitam avaliar aspectos relacionados ao planejamento e execução orçamentária realizada no período. Tais informações podem contribuir na identificação de prioridades estabelecidas, na composição e evolução da participação das fontes de recursos (ROT e vinculados), e na análise do desempenho financeiro alcançado por cada programa ao considerar o percentual do investimento executado em relação ao que foi originalmente orçado.

Os dados foram agrupados em dois períodos, segundo a implementação dos programas vigentes, resultando em um período que compreende os anos de 2018 a 2021 e o período recente de 2022 a 2024, quando já se implementam os programas determinados pela Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal da Habitação - CMH. Os anos anteriores foram descartados por se diferenciarem bastante da atual estrutura. Os dados estão sistematizados nas Tabelas 11 e 12.

Estas alterações programáticas trazem impactos que precisam ser destacados quando da avaliação dos investimentos e resultados. Verificou-se que de 2018 a 2021, cinco programas orientavam o investimento por meio de cinco modalidades de ação. A partir de 2022, quatro são os programas já estabelecidos pela Resolução nº LII/2018 do CMH que começam a ser implementados por meio de sete modalidades de ações.

De forma simplificada pode ser verificado que este reordenamento organiza a política nas principais temáticas relacionadas à moradia – provisão habitacional, assentamentos precários,

saneamento e risco, e estruturação viária. As alterações mais relevantes são o agrupamento dos dois programas direcionados à intervenção em assentamentos precários do primeiro período, e o agrupamento das modalidades de ação que ampliam a promoção do acesso à moradia (seja por produção, aquisição ou bolsa moradia/locação social) no Programa Provisão Habitacional, que substitui o Programa Produção Habitacional. Os Quadros 15 e 16 seguintes apresentam os programas e ações de cada período de análise.

Quadro 15: Programas e Ações da PHM Implementados a partir de 2022 (Resolução nº LII/2018)

Programa Gestão do Sistema Viário
Ação 1330 - Obras Estruturantes do Sistema Viário
Programa Saneamento e Tratamento de Fundos de Vale
Ação 1203 - Saneamento Integrado, Drenagem e Tratamento de Fundos de Vale
Ação 1400 - Gestão do Risco de Inundações e Drenagem Urbana
Programa Intervenção em Assentamentos Precários
Ação 1231 - Urbanização e Regularização em Assentamentos Precários
Ação 1397 - Assistência e Assessoria Técnica
Programa Provisão Habitacional
Ação 1207 - Produção e Aquisição Habitacional
Ação 1397 - Assistência e Assessoria Técnica
Ação 2792 - Bolsa Moradia / Locação Social

Fonte: Urbel, 2025.

Quadro 16: Programas e Ações da PHM Implementados no Período 2018-2021

62 - Gestão do Sistema Viário Municipal
Ação 1330 - Obras Estruturantes do Sistema Viário
64 - Geração e Qualificação Habitacional Áreas de Interesse Social
Ação 1207 - Produção de Moradias
Ação 1231 - Melhorias Urbanas em Assentamentos Precários
Ação 2792 - Programa Bolsa Moradia
66 - Saneamento e Tratamento de Fundos de Vale
Ação 1231 - Melhorias Urbanas em Assentamentos Precários
225 - Assentamentos de Interesse Social
Ação 1231 - Melhorias Urbanas em Assentamentos Precários
226 - Habitação
Ação 1207 - Provisão de Moradias

Fonte: Urbel, 2025.

Tabela 11: Desempenho Financeiro - Valores Orçados x Valores Executados por período 2018-2021

PROGRAMAS (ANTES DA RESOLUÇÃO Nº LII)	2018			2019		
	VALOR ORÇADO	VALOR EXECUTADO	% EXECUÇÃO	VALOR ORÇADO	VALOR EXECUTADO	% EXECUÇÃO
62 - Gestão do Sistema Viário Municipal	12.230.357	174.272	1,42%	16.146.844	3.088.639	19,13%
ROT	906.574	0	0,00%	591.000	290.500	49,15%
VINCULADO	11.323.783	174.272	1,54%	15.555.844	2.798.139	17,99%
64 - Geração e Qualificação Habitacional em AIS	18.496.213	8.689.031	46,98%	16.874.822	3.660.737	21,69%
ROT	11.295.471	8.310.911	73,58%	12.314.822	3.603.737	29,26%
VINCULADO	7.200.742	378.120	5,25%	4.560.000	57.000	1,25%
66 - Saneamento e Tratamento de Fundos de Vale	4.400.567	2.456.031	55,81%	10.555.283	9.103.829	86,25%
ROT	105.000	113.813	108,39%	640.290	48.500	7,57%
VINCULADO	4.295.567	2.342.218	54,53%	9.914.993	9.055.329	91,33%
225 - Assentamentos de Interesse Social	183.927.440	76.561.307	41,63%	198.518.087	67.248.720	33,88%
ROT	58.022.253	33.868.159	58,37%	41.593.493	34.089.569	81,96%
VINCULADO	125.905.187	42.693.149	33,91%	156.924.594	33.159.151	21,13%
226 - Habitação	13.622.263	225.135	1,65%	19.593.281	161.500	0,82%
ROT	7.007.933	219.728	3,14%	10.991.379	161.500	1,47%
VINCULADO	6.614.330	5.407	0,08%	8.601.902	0	0,00%
TOTAL INVESTIMENTOS FMHP	232676840	88.105.777	37,87%	261.688.317	83.263.426	31,82%
ROT	77.337.231	42.512.611	54,97%	66.130.984	38.193.806	57,75%
VINCULADO	155.339.609	45.593.166	29,35%	195.557.333	45.069.620	23,05%
	2020			2021		
62 - Gestão do Sistema Viário Municipal	40.742.335	1.684.874	4,14%	19.200.910	823.085	4,29%
ROT	26.000	290.000	1115,38%	567.000	301.500	53,17%
VINCULADO	40.716.335	1.394.874	3,43%	18.633.910	521.585	2,80%
64 - Geração e Qualificação Habitacional em AIS	12.090.839	7.611.031	62,95%	16.619.960	11.152.308	67,10%
ROT	11.273.944	7.585.490	67,28%	12.735.264	11.081.308	87,01%
VINCULADO	816.895	25.541	3,13%	3.884.696	71.000	1,83%
66 - Saneamento e Tratamento de Fundos de Vale	14.814.000	7.727.080	52,16%	28.292.857	10.508.205	37,14%
ROT	1.393.896	54.000	3,87%	2.267.000	3.793.519	167,34%
VINCULADO	13.420.104	7.673.080	57,18%	26.025.857	6.714.686	25,80%
225 - Assentamentos de Interesse Social	117.984.561	54.684.513	46,35%	102.077.957	55.125.229	54,00%
ROT	47.617.219	31.277.951	65,69%	41.918.346	34.317.200	81,87%
VINCULADO	70.367.342	23.406.563	33,26%	60.159.611	20.808.029	34,59%
226 - Habitação	11.811.777	169.730	1,44%	8.150.183	240.024	2,95%
ROT	11.690.337	169.730	1,45%	7.053.774	238.466	3,38%
VINCULADO	121.440	0	0,00%	1.096.409	1.558	0,14%
TOTAL INVESTIMENTOS FMHP	197.443.512	71.877.228	36,40%	174.341.867	77.848.851	44,65%
ROT	72.001.396	39.377.171	54,69%	64.541.384	49.731.993	77,05%
VINCULADO	125.442.116	32.500.057	25,91%	109.800.483	28.116.858	25,61%

Fonte: Urbel, 2025.

Tabela 12: Desempenho Financeiro - Valores Orçados x Valores Executados por período 2022-2024

PROGRAMAS DA POLÍTICA VIGENTE	2022			2023			2024		
	VALOR ORÇADO	VALOR EXECUTADO	% EXECUÇÃO	VALOR ORÇADO	VALOR EXECUTADO	% EXECUÇÃO	VALOR ORÇADO	VALOR EXECUTADO	% EXECUÇÃO
62 - Gestão do Sistema Viário Municipal	10.726.590	452.363	4,22%	1.095.674	568.336	51,87%	1.998.060	937.374	46,91%
ROT	783.527	435.460	55,58%	935.674	568.336	60,74%	1.978.660	937.374	47,37%
VINCULADO	9.943.063	16.902	0,17%	160.000	0	0,00%	19.400	0	0,00%
66 - Saneamento e Tratamento de Fundos de Vale	10.198.493	6.697.448	65,67%	14.692.462	7.035.482	47,88%	3.007.590	10.097.030	335,72%
ROT	2.029.758	1.562.280	76,97%	681.462	761.034	111,68%	466.840	5.324.714	1140,59%
VINCULADO	8.168.735	5.135.168	62,86%	14.011.000	6.274.447	44,78%	2.540.750	4.772.316	187,83%
225 - Assentamentos de Interesse Social	142.422.420	62.838.245	44,12%	145.891.919	81.563.505	55,91%	118.764.763	63.638.799	53,58%
ROT	52.162.331	47.196.132	90,48%	78.200.429	76.615.439	97,97%	82.100.609	49.521.437	60,32%
VINCULADO	90.260.089	15.642.113	17,33%	67.691.490	4.948.066	7,31%	36.664.154	14.117.362	38,50%
226 - Provisão Habitacional	20.084.662	9.120.785	45,41%	13.255.121	8.328.746	62,83%	69.411.308	10.935.312	15,75%
ROT	18.555.735	8.481.085	45,71%	12.675.121	7.428.746	58,61%	22.855.708	9.791.471	42,84%
VINCULADO	1.528.927	639.700	41,84%	580.000	900.000	155,17%	46.555.600	1.143.841	2,46%
227 - Empreendimentos Orçamento Participativo	x	x	x	x	x	x	21.322.596	9.141.646	42,87%
ROT	x	x	x	x	x	x	14.023.379	9.141.646	65,19%
VINCULADO	x	x	x	x	x	x	7.299.217	0	0,00%
TOTAL INVESTIMENTOS FMHP	183.432.165	79.108.841	43,13%	174.935.176	97.496.069	55,73%	214.504.317	94.750.161	44,17%
ROT	73.531.351	57.674.957	78,44%	92.492.686	85.373.556	92,30%	121.425.196	74.716.641	61,53%
VINCULADO	109.900.814	21.433.883	19,50%	82.442.490	12.122.513	14,70%	93.079.121	20.033.520	21,52%

Fonte: Urbel, 2025.

Quando considerada a distribuição do orçamento para os dois períodos de análise, as intervenções em assentamentos de interesse social concentram a grande parte dos investimentos orçados e executados. Os dados não podem ser diretamente comparados em razão das alterações ocorridas nos programas e ações.

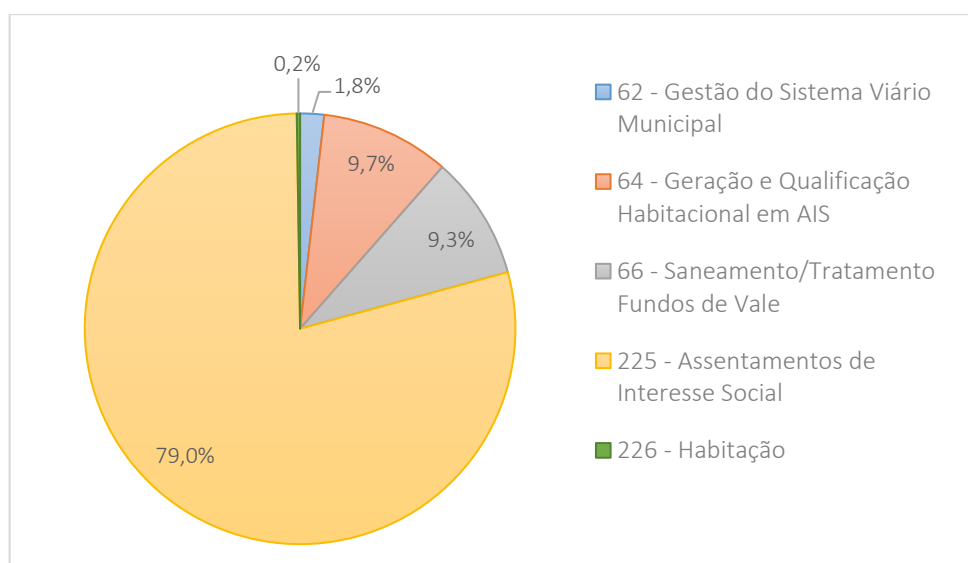
No primeiro período as ações de melhorias urbanas em assentamentos precários ocorriam em três programas conforme apresentado no Quadro 16, mas a maior concentração do investimento realizado foi no Programa de Assentamentos de Interesse Social (79%). Já a ação de Produção de Moradia integrava dois programas - o Programa de Geração e Qualificação Habitacional em Áreas de Interesse Social e o Programa Habitação. Neste, a ação de provisão de moradia incluía a produção por outros agentes, como PMCMV privado e entidades, apresentando a menor taxa de investimento do período (0,2%).

No período mais recente a organização dos programas permite visualizar mais facilmente o impacto do orçamento no Programa Intervenção em Assentamentos de Interesse Social na totalidade do orçamento executado (77,8%) e no Programa Provisão da Moradia, que passa a integrar todas as ações que viabilizam o acesso à moradia além da produção habitacional, sendo então o segundo programa de maior execução orçamentária (9,1%).

O programa de gestão do Sistema Viário aparece, nos dois períodos, entre os de menores investimentos.

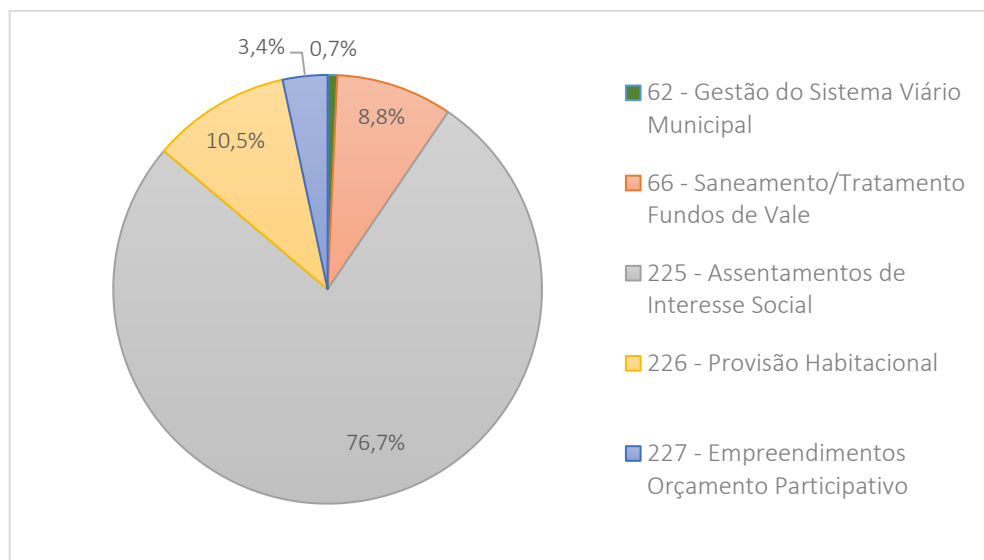
Os Gráficos 10 e 11 expressam os percentuais correspondentes do total do orçamento executado para os dois períodos de análise, onde se pode verificar a preponderância dos programas citados.

Gráfico 10: Distribuição do Orçamento Total Executado por Programa (2018-2021)



Fonte: Urbel, 2025.

Gráfico 11: Distribuição do Orçamento Total Executado por Programa (2022-2024)



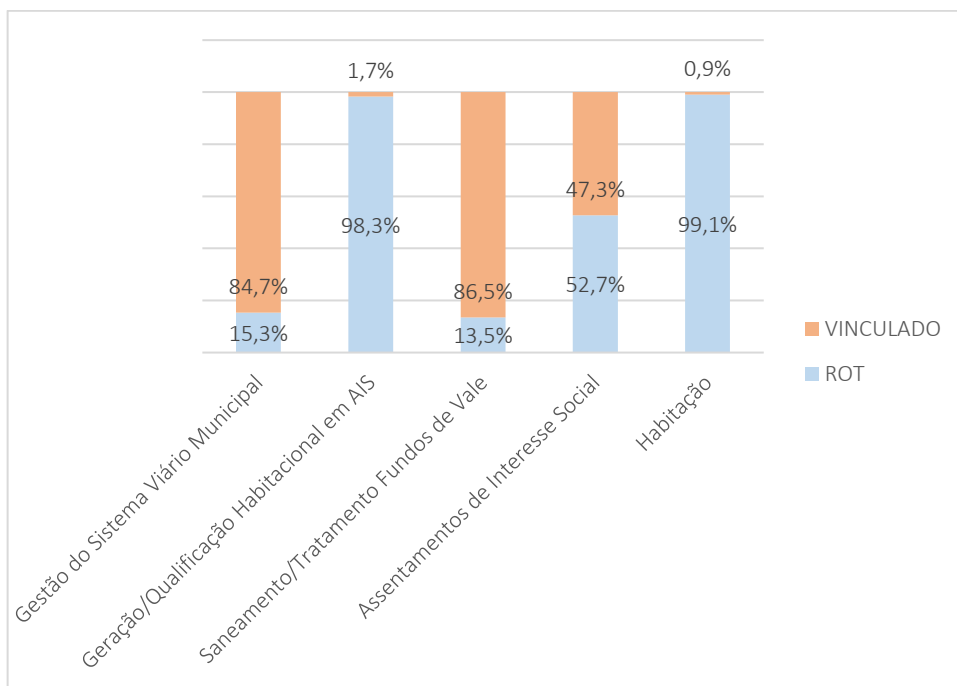
Fonte: Urbel, 2025.

Quando avaliada a composição do orçamento executado – o que foi efetivamente investido pelos programas – verifica-se a preponderância dos recursos provenientes do ROT no período mais recente, à exceção do Programa Saneamento e Tratamento de Fundos de Vale. O quadro reflete a diminuição do financiamento habitacional federal ocorrida nos últimos governos. No período anterior é preponderante a participação dos recursos vinculados nos programas relacionados à implementação de obras de estruturação viária, saneamento, drenagem e gestão do risco nas ações que ocasionaram impactos na moradia nos assentamentos de interesse social. Cabe destacar, entretanto, que estes programas, conforme verificado acima, têm as menores participações no total do orçamento executado.

Os programas que mais diretamente incidem sobre as demandas do quadro de necessidades habitacionais (déficit e inadequação da moradia) são os que tem maiores investimentos e maior participação dos recursos provenientes do ROT. Destaca-se que no último ano foram retomadas as demandas acumuladas provenientes do período do Orçamento Participativo.

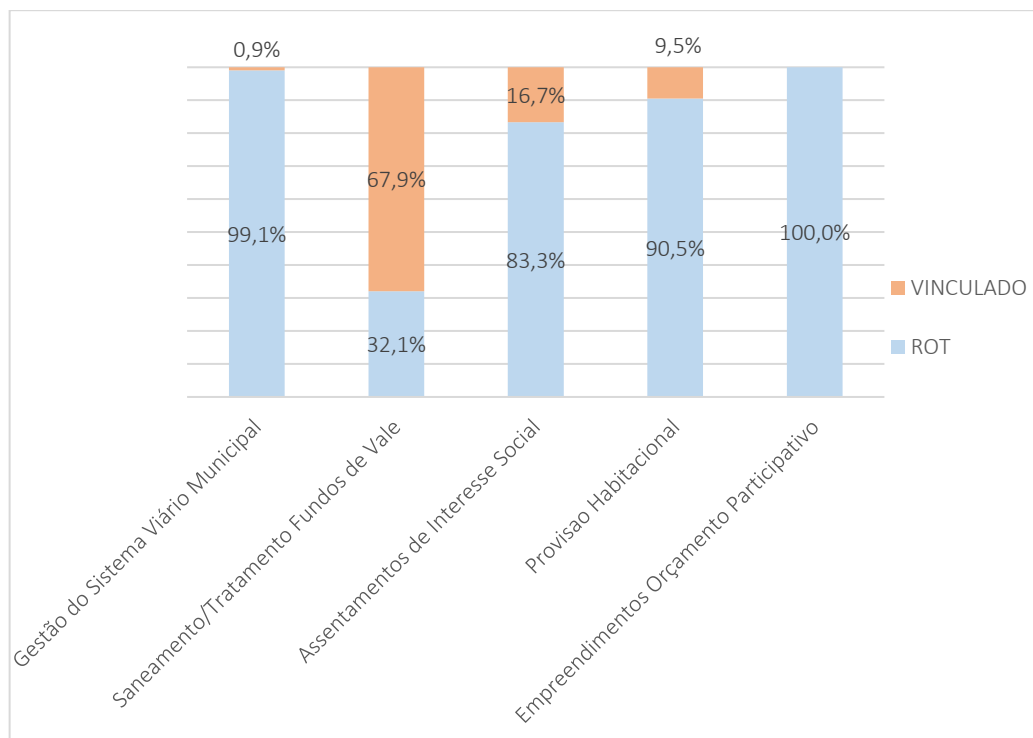
Os Gráficos 12 e 13 e Tabelas 13 e 14 sistematizam os dados que fundamentam tais observações.

Gráfico 12: Composição do Orçamento Executado segundo Fontes (2018-2021)



Fonte: Urbel, 2025.

Gráfico 13: Composição do Orçamento Executado segundo Fontes (2022-2024)



Fonte: Urbel, 2025.

Tabela 13: Composição do Orçamento Executado por Programas (2018-2021)

COMPOSIÇÃO DO ORÇAMENTO EXECUTADO 2018-2021					TOTAL EXECUTADO	PARTICIPAÇÃO
PROGRAMAS (ANTES DA RESOLUÇÃO Nº LII)	2018	2019	2020	2021		
62 - Gestão do Sistema Viário Municipal	174.272	3.088.639	1.684.874	823.085	5.770.870	1,80%
ROT	0%	9%	17%	37%	15,3%	
VINCULADO	100%	91%	83%	63%	84,7%	
64 - Geração/Qualificação Habitacional em AIS	8.689.031	3.660.737	7.611.031	11.152.308	31.113.107	9,70%
ROT	95,6%	98,4%	100%	99,4%	98,3%	
VINCULADO	4,4%	1,6%	0%	0,6%	1,7%	
66 - Saneamento/Tratamento Fundos de Vale	2.456.031	9.103.829	7.727.080	10.508.205	29.795.145	9,30%
ROT	4,6%	0,5%	0,7%	36,1%	13,5%	
VINCULADO	95,4%	99,5%	99,3%	63,9%	86,5%	
225 - Assentamentos de Interesse Social	76.561.307	67.248.720	54.684.513	55.125.229	253.619.770	79,00%
ROT	44,2%	50,7%	57,2%	62,3%	52,7%	
VINCULADO	55,8%	49,3%	42,8%	37,7%	47,3%	
226 - Habitação	225.135	161.500	169.730	240.024	796.389	0,20%
ROT	97,6%	100,0%	100,0%	99,4%	99,1%	
VINCULADO	2,4%	0,0%	0,0%	0,6%	0,9%	
TOTAL INVESTIMENTOS FMHP	88.105.777	83.263.426	71.877.228	77.848.851	321.095.281	100%
ROT	48,3%	45,9%	54,8%	63,9%	52,9%	
VINCULADO	51,7%	54,1%	45,2%	36,1%	47,1%	

Fonte: Urbel, 2025.

Tabela 14: Composição do Orçamento Executado por Programas (2022-2024)

COMPOSIÇÃO DO ORÇAMENTO EXECUTADO 2022-2024				TOTAL EXECUTADO	PARTICIPAÇÃO
PROGRAMAS POLÍTICA VIGENTE	2022	2023	2024		
62 - Gestão do Sistema Viário Municipal	452.363	568.336	937.374	1.958.073	0,7%
ROT	96,3%	100%	100%	99,1%	
VINCULADO	3,7%	0%	0%	0,9%	
66 - Saneamento e Tratamento de Fundos de Vale	6.697.448	7.035.482	10.097.030	23.829.960	8,8%
ROT	23,3%	10,8%	52,7%	32,1%	
VINCULADO	76,7%	89,2%	47,3%	67,9%	
225 - Assentamentos de Interesse Social	62.838.245	81.563.505	63.638.799	208.040.549	76,7%
ROT	75,1%	93,9%	77,8%	83,3%	
VINCULADO	24,9%	6,1%	22,2%	16,7%	
226 - Provisão Habitacional	9.120.785	8.328.746	10.935.312	28.384.844	10,5%
ROT	93,0%	89,2%	89,5%	90,5%	
VINCULADO	7,0%	10,8%	10,5%	9,5%	
227 - Empreendimentos Orçamento Participativo	x	x	9.141.646	9.141.646	3,4%
ROT	x	x	100%	100%	
VINCULADO	x	x	0%	0%	
TOTAL INVESTIMENTOS FMHP	79.108.841	97.496.069	94.750.161	271.355.070	100%
ROT	72,9%	87,6%	78,9%	80,30%	
VINCULADO	27,1%	12,4%	21,1%	19,70%	

Fonte: Urbel, 2025.

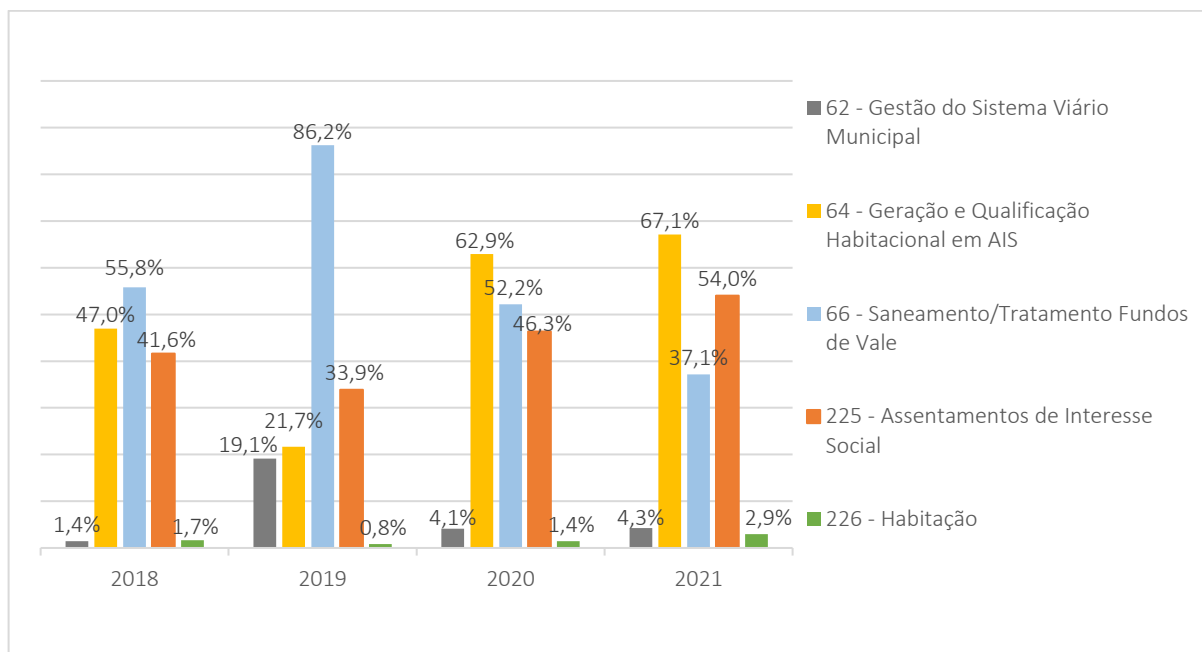
No que se refere ao desempenho financeiro, ou seja, na avaliação do montante do investimento executado frente ao valor orçado (Tabelas 13 e 14) verifica-se, no período de 2018 a 2021, o pior desempenho para o Programa de Habitação, que contemplava ações relacionadas à provisão de moradia nas modalidades do PMCMV e PMCMV Entidades, além de processos de gestão de contratos e Regularização Fundiária – titulação dos empreendimentos da PBH. O segundo pior desempenho é do Programa de Gestão do Sistema Viário, entretanto há que se considerar que estavam previstos recursos para o Anel Rodoviário, que não prosperaram, impactando no resultado e no percentual de desempenho. As ações referentes a moradia do Programa de Saneamento e Fundos do Vale apresentam o melhor desempenho (86% em 2020), seguido do Programa Geração e Qualificação Habitacional nos anos de 2020 (63%) e 2021 (67%). Conforme os dados, nenhum programa apresenta uma condição mais permanente no desempenho orçamentário, ou seja, grandes variações anuais ocorrem em todos os programas.

No período recente (2022-2024) destacam-se como principais ocorrências:

- I. O Programa Saneamento e Tratamento de Fundos do Vale apresentou um aumento substancial do recurso executado em relação ao previsto no ano de 2024, o que acarretou uma distorção das taxas de desempenho orçamentário decorrente do excepcional acréscimo do montante de recursos oriundos do ROT em comparação à previsão inicial. Apesar de representar apenas cerca de 9% do investimento realizado, nos dois períodos o Programa tem mantido um percentual de execução do orçamento sempre muito próximo ou superior a 50%, à exceção do ano de 2021.
- II. O aumento considerável do desempenho do Programa Gestão do Sistema Viário nos anos de 2023 e 2024, apesar do baixo percentual de investimentos realizados no período (0,7%).
- III. Diminuição expressiva do percentual de desempenho do Programa Provisão Habitacional no ano de 2024, que passou a contabilizar taxas de execução orçamentária de 45% e 63% nos anos de 2022 e 2023, para 16% em 2024.
- IV. Uma certa constância das taxas de execução orçamentária, em patamares medianos que variam de 44% a 56%, para o Programa de Assentamentos de Interesse Social.
- V. A inclusão do Programa de Empreendimentos no orçamento participativo em 2024.

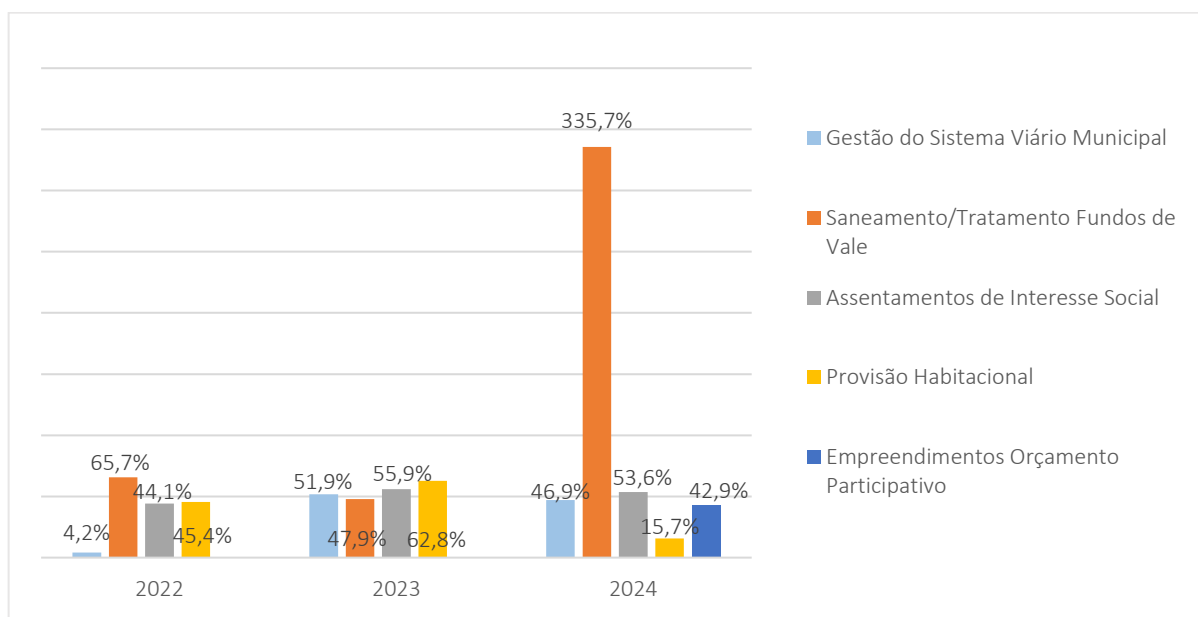
Os Gráficos 14 e 15 apresentam os dados analisados.

Gráfico 14: Desempenho Financeiro – Percentual de Execução por Programas (2018-2021)



Fonte: Urbel, 2025.

Gráfico 15: Desempenho Financeiro – Percentual de Execução por Programas (2022-2024)

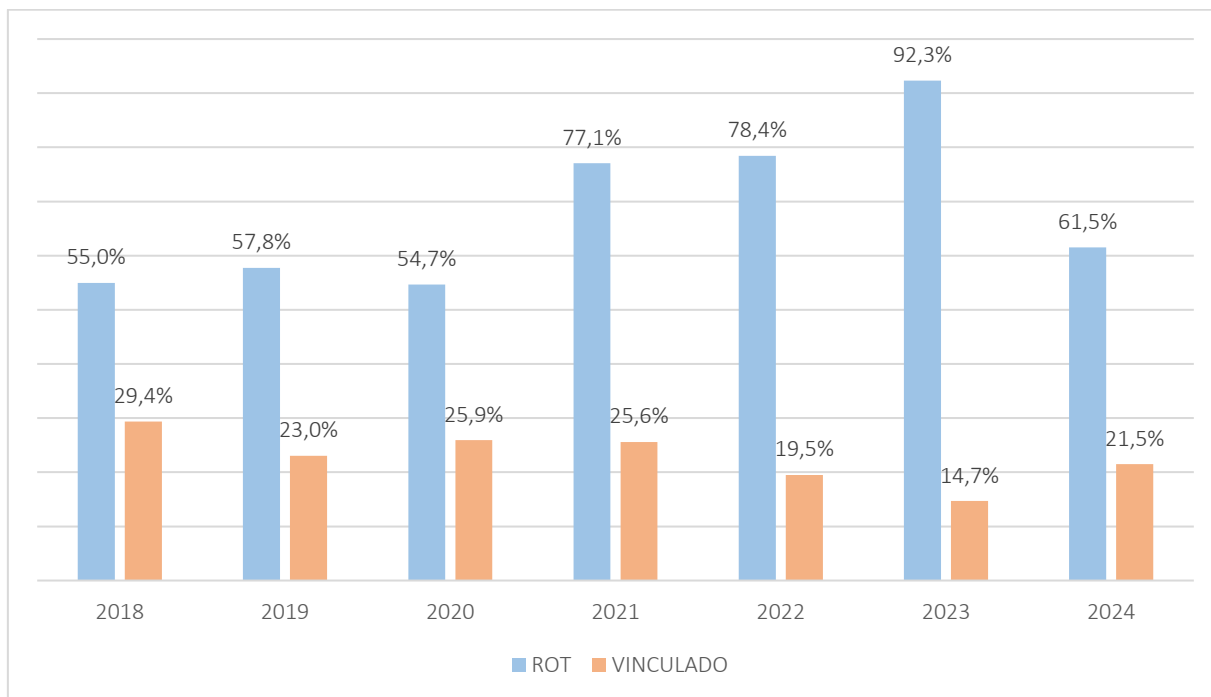


Fonte: Urbel, 2025.

Por fim, uma última consideração em relação ao desempenho na execução do orçamento pode ser feita para a totalidade dos investimentos realizados anualmente pelo FMHP, para ambos os períodos de análise, considerando as diferentes fontes de recursos – ROT e vinculados (Gráfico 16). Verifica-se o melhor desempenho na utilização dos recursos orçamentários, com destaque para o crescimento das taxas no período recente - a partir de 2021, o patamar alcançado em 2023, de mais de 92%, e a redução em 2024 para 61,5%, taxa ainda superior às dos anos relacionados ao primeiro período.

Em relação à execução dos recursos vinculados observa-se o inverso. A curva de redução vem desde 2018 (com exceção de 2019), para apresentar um aumento em 2024. Mas vale destacar as baixas taxas alcançadas que se situam em um intervalo de desempenho compreendido entre 29% a 14,7%.

Gráfico 16: Desempenho Financeiro FMHP – Percentual de Execução segundo Fontes de Recursos (2018-2024)



Fonte: Urbel, 2025.

As considerações e análises aqui apresentadas não possibilitam identificar um padrão na execução orçamentária por programa, pois o próprio montante previsto para o investimento já se altera bastante. Há que se considerar também que o investimento habitacional inclui questões que extrapolam o âmbito municipal, como quando dependente de liberação de recursos provenientes de transferências ou financiamento externo, ou do próprio prazo de execução, que muitas vezes extrapola o período anual. Igualmente pode ocorrer a necessidade de aumento do investimento e/ou remanejamento do orçamento, em decorrência de demandas emergenciais, como as de gestão do risco. Contudo, poderão ser informações relevantes quando associadas a outros temas que integrarão o diagnóstico final deste trabalho, contribuindo para apontar limites e potencialidades institucionais e orçamentárias para a implementação da PMH, alimentando especialmente a fase propositiva deste PLHIS.

4.2 Recuperação dos Pontos Analisados

Neste Capítulo são recuperados os principais elementos de síntese das análises realizadas neste Capítulo e prospecta-se, com cautela, sobre a projeção de recursos a serem disponibilizados para a implementação da PMH atendendo ao Termo de Referência e buscando compatibilizar com os documentos de diagnóstico dos PLHIS elaborados em 2010 e 2015.

Das análises realizadas:

- No Capítulo 3.1 se faz breve resgate do financiamento habitacional brasileiro a partir da instituição do SNHIS, na qual se destacou a variação dos recursos disponibilizados que são determinados por fatores político-econômicos, onde prioridades de investimento são estabelecidas por distintas estratégias e programas governamentais.
- Verificou-se a retomada dos investimentos em habitação no Governo Federal (particularmente em relação aos recursos orçamentários) avaliando-se a evolução do financiamento proposto pelo PPA 2024-2027, para os programas Moradia Digna e Periferia Viva.
- Foram sistematizadas as principais fontes de recursos hoje disponíveis no governo federal e governo estadual, e as formas de acesso ao financiamento habitacional a partir dos programas vigentes. Verificou-se a prioridade dada ao PMCMV - PAC, que integra os projetos prioritários do governo e a retomada do financiamento em maior escala para a Faixa 1 de atendimento.
- Verificou-se as possibilidades de incremento do orçamento municipal destinado a habitação pela instituição de novos fundos. A OODC já vem incrementando o orçamento municipal (destaca-se a presente contratação para revisão do PLHIS com estes recursos) e as potencialidades que poderiam ser consolidadas com o Fundo de Centralidades. Também foram sistematizados principais programas e recursos das agências de fomento.
- Para a verificação da disponibilidade orçamentária recorreu-se ao PPA vigente (período 2024-2027) do governo federal e estadual. No governo federal o programa Moradia Digna está entre os que mais recebem investimento governamentais e não governamentais. O programa Periferia Viva consolida-se como prioridade governamental com a criação da Secretaria das Periferias e a destinação de recursos do OGU.
- No âmbito estadual permanece o quadro de destinação de recursos para os programas de apoio aos municípios, pouco contribuindo para o financiamento das ações locais e mais destinado à implementação dos programas estaduais com critérios de prioridades já estabelecidos, que pouco contribuem com a política da capital.

- Já no Capítulo 4.1. quanto aos recursos alocados na PMH, temos que o orçamento municipal tem um papel fundamental no financiamento da política habitacional. Os ROT representam, em média, a maior parte dos recursos do FMHP.
- O financiamento federal, embora importante, apresentou variações ao longo do período analisado. Observa-se uma diminuição na participação dos recursos federais no FMHP após 2018. Na avaliação de períodos anteriores em que o financiamento federal foi mais intenso houve igualmente maior contribuição dos recursos municipais. No período presente em que o financiamento federal é retomado, visualiza-se provável demanda por um incremento das taxas do ROT praticadas hoje.

A capacidade de implementação dos recursos, medida pela diferença entre os valores orçados e liquidados, apresenta desafios. A liquidação dos recursos frequentemente fica abaixo do orçado, o que pode indicar possíveis entraves na execução do planejamento orçamentário. Vale destacar dois fatores que podem impactar negativamente as taxas de desempenho final: (i) as perspectivas de captação de recursos vinculados quando da elaboração do orçamento anual ou Plano Plurianual de Ação Governamental - PPAG que não se viabilizam; (ii) os recursos previstos no orçamento municipal, vinculados às contrapartidas em programas federais, podem sofrer entraves e atrasos frente a operacionalidade do orçamento da União ou às regras específicas.

- Na avaliação dos investimentos realizados por programas verificou-se a tendência histórica da Política Habitacional de BH em relação às intervenções nos assentamentos de interesse social determinados pelos maiores e altos percentuais investidos, seguido da ampliação dos recursos investidos na provisão da moradia, nos últimos anos. O programa passa a incluir no atendimento do déficit habitacional outras modalidades além da produção, como a aquisição, o aluguel social e a bolsa moradia.
- Não foi possível identificar um padrão ou um parâmetro médio de execução orçamentária dos programas, mas verifica-se que nos últimos anos houve menor variação destes indicadores no Programa de Assentamentos de Interesse Social. O Programa de Provisão Habitacional apesar da queda da taxa de desempenho em 2024, consolida-se como o segundo programa no montante de investimentos executados e a melhor taxa na execução orçamentária em 2023.
- Também cabe o registro relacionado à composição orçamentária onde verificou-se o melhor desempenho financeiro onde predominam os recursos oriundos do ROT.
- Destaca-se que a análise do desempenho orçamentário deverá ter continuidade em outros momentos do diagnóstico habitacional, particularmente na etapa das entrevistas, buscando

compreender melhor os gargalos e as potencialidades institucionais para maior efetividade na implementação da PMH de BH.

- Apesar dos desafios, a Prefeitura Municipal busca ampliar as fontes de recursos e otimizar a gestão financeira para a implementação efetiva da política habitacional.

4.3 Projeções e Cenários

Como apresentado até aqui, a análise dos investimentos em habitação em Belo Horizonte entre 2015 e 2024 revela uma complexa rede de atores e fontes de financiamento, com a Urbel desempenhando um papel central. A PMH se beneficia de recursos provenientes de diferentes fontes. A PBH tem buscado ampliar as fontes de recursos para o FMHP por meio de parcerias com outras esferas governamentais e o setor privado, incluindo a captação de recursos do Governo Federal e de agentes financiadores internacionais. Apesar desses esforços, os recursos disponíveis ainda são insuficientes para atender à demanda habitacional.

Resgatando as projeções presentes no diagnóstico do PLHIS realizado em 2015 em Belo Horizonte, temos que o esforço em se tentar projetar para o futuro o orçamento, trouxe algumas discrepâncias, trazendo um alerta para esse tipo de análise para políticas públicas. A elaboração de projeções estatísticas para o orçamento público é uma ferramenta para o planejamento e a gestão de recursos. No entanto, é fundamental reconhecer os riscos inerentes a essas projeções, especialmente quando se considera a natureza política do orçamento.

O orçamento público não é apenas um documento técnico, mas também uma peça política que reflete as prioridades e os interesses do governo e da sociedade. Isso significa que as decisões orçamentárias podem ser influenciadas por diversos fatores, como:

- **Mudanças políticas:** eleições, mudanças de governo e pressões políticas podem levar a alterações nas prioridades orçamentárias e, conseqüentemente, nas alocações de recursos.
- **Conjuntura econômica:** a economia é dinâmica e sujeita a flutuações. Crises econômicas, recessões e variações na arrecadação de impostos podem impactar significativamente a disponibilidade de recursos e a execução do orçamento.
- **Demandas sociais:** as necessidades da sociedade estão em constante evolução. Novas demandas por serviços públicos, como saúde, educação e segurança, podem exigir ajustes no orçamento.

Projeções muito rígidas podem dificultar a adaptação do orçamento a mudanças inesperadas na conjuntura política, econômica ou social. Como a política e a economia sempre mudam e oscilam, a falta de flexibilidade pode fazer com que os orçamentos não se adaptem à realidade, fazendo com que o uso do dinheiro público não seja otimizado.

Em 2015 utilizou-se a média da série histórica (2011 a 2014) que era de 2,82% da receita local para fins de habitação, para se estimar a partir da projeção das receitas total (de crescimento de 11,6% ao ano) os recursos municipais para habitação. Como podemos observar na Tabela 15, essa estimativa não se concretizou. A receita total entre os anos de 2015 e 2024 não seguiu uma linearidade de crescimento contínuo, tendo anos de diminuição como foi de 2016 para 2017, que caiu 5,2%, e anos de crescimento oscilando a patamares menores que 11,6% como o previsto. Também, como observamos no Capítulo 4.1., os valores de despesa liquidada em habitação foram muito menores do que a média de 2011 a 2014, trazendo uma diferença de mais de 500 milhões de reais do projetado. A média de despesa liquidada entre 2015 e 2024 foi de 0,84%, enquanto de 2011 a 2014 (segundo o PLHIS de 2015) foi de 2,82%.

Tabela 15: Diferença entre a despesa projetada (PLHIS, 2015) e a realizada

Anos	Receita total do Município - Projeção (PLHIS, 2015) - R\$	Receita total do Município Real - R\$	Diferença entre a Receita Projetada e Realizada - R\$	Total gasto (despesas liquidadas) com habitação no Município - Projeção (PLHIS, 2015) - R\$	Total gasto (despesas liquidadas) com habitação no Município - R\$	Diferença da despesa liquidada em habitação entre a projetada e realizada - R\$
2015	10.001.538.526,40	9.015.566.077,23	-985.972.449,17	282.043.386,44	147.227.063,60	-134.816.322,84
2016	11.161.716.995,47	10.247.908.254,40	-913.808.741,07	314.760.419,27	94.458.223,41	-220.302.195,86
2017	12.456.476.166,94	9.717.117.393,03	-2.739.358.773,91	351.272.627,91	103.022.059,75	-248.250.568,16
2018	13.901.427.402,30	10.558.498.030,97	-3.342.929.371,33	392.020.252,74	110.899.370,32	-281.120.882,42
2019	15.513.992.980,97	11.624.856.326,56	-3.889.136.654,41	437.494.602,06	90.130.962,73	-347.363.639,33
2020	17.313.616.166,76	12.736.799.948,22	-4.576.816.218,54	488.243.975,90	79.773.498,60	-408.470.477,30
2021	19.321.995.642,11	14.223.088.098,95	-5.098.907.543,16	544.880.277,11	80.579.375,48	-464.300.901,63
2022	21.563.347.136,59	15.648.722.249,28	-5.914.624.887,31	608.086.389,25	85.307.651,07	-522.778.738,18
2023	24.064.695.404,44	17.599.673.729,95	-6.465.021.674,49	678.624.410,41	106.841.003,40	-571.783.407,01
2024	26.856.200.071,35	17.743.430.192,85	-9.112.769.878,50	757.344.842,01	102.431.042,74	-654.913.799,27
Total	172.155.006.493,33	129.115.660.301,44	-43.039.346.191,89	4.854.771.183,10	1.000.670.251,10	-3.854.100.932,00

Fonte Urbel, 2025; e PLHIS, 2015.

Aplicando a mesma metodologia de 2015 para uma projeção até 2040 da receita total do Município e da despesa liquidada em habitação, temos o seguinte cenário de resultados. Novamente, como colocado, esses valores devem ser lidos de forma crítica, entendendo que o orçamento não é rígido e linear. Utilizando a média de crescimento das receitas totais de Belo Horizonte de 2015 a 2024 em 8% e a média desse orçamento em despesas liquidadas em habitação no mesmo período (0,84%), temos a projeção conforme segue na Tabela 16.

Tabela 16: Projeção Receita total e despesa habitação (2024-2040)

Anos	Receita total do Município (R\$)	Total gasto (despesas liquidadas) com habitação no município – projeção (R\$)
2024	19.007.647.628,35	159.664.240,08
2025	20.528.259.438,61	172.437.379,28
2026	22.170.520.193,70	186.232.369,63
2027	23.944.161.809,20	201.130.959,20
2028	25.859.694.753,93	217.221.435,93
2029	27.928.470.334,25	234.599.150,81
2030	30.162.747.960,99	253.367.082,87
2031	32.575.767.797,87	273.636.449,50
2032	35.181.829.221,70	295.527.365,46
2033	37.996.375.559,43	319.169.554,70
2034	41.036.085.604,19	344.703.119,08
2035	44.318.972.452,52	372.279.368,60
2036	47.864.490.248,73	402.061.718,09
2037	51.693.649.468,62	434.226.655,54
2038	55.829.141.426,11	468.964.787,98
2039	60.295.472.740,20	506.481.971,02
2040	60.295.472.740,20	506.481.971,02

Fonte: Latus Consultoria, 2025.

Reajustando os patamares de crescimento do orçamento entre os anos de 2015 e 2024, e a porcentagem liquidada em habitação, temos por essa nova projeção, que chegaríamos no ano de 2040, ainda em patamares menores do que projetado em 2015 para 2030.

Se para os recursos municipais, que têm uma certa constância nos valores as projeções já se mostram muito defasadas com grande viés para o erro, isso toma outros patamares para projeções de transferências federais e estaduais.

Foi apresentado no Capítulo 4.1 o valor das despesas liquidadas em habitação que tinham como origem as transferências da União. Esses valores oscilaram de 1,8 milhões em 2023 a 22,9 milhões em 2018. Observamos que o valor de 22,9 milhões se mostrou como um grande *outlier*¹⁷. Da mesma forma, as transferências do Estado, que em anos como 2021 foram nulas ou muito baixas como em

¹⁷ Termo utilizado para valores discrepantes em uma série.

2020, e em anos como 2022 foram de 2,7 milhões, mas, mesmo assim, representando valores muito baixos do total liquidado em habitação. Apenas no ano de 2022 e 2024 esse valor foi superior a 1%.

Para a projeção dos recursos federais, apresentamos na primeira seção o PPA do governo federal para os programas destinados a ações específicas de moradia. Esses valores são importantes de serem considerados para os próximos produtos, que irão se ater sobre a demanda habitacional e estimar os recursos necessários para amenizar o problema do déficit habitacional. Observamos no comparativo dos PPAs das três últimas gestões governamentais (incluindo a que se inicia em 2024) que não existe um padrão ou forma coerente de estabelecer uma média que permita a projeção dos recursos disponibilizados, uma vez que, como viemos sustentando, estes dependem fundamentalmente de fatores político-econômicos que se alteram por diferentes estratégias e governos. O que é possível considerar neste momento são os valores estabelecidos para o PPA 2024-2027, onde se identifica um cenário favorável para o investimento proveniente de recursos federais, a partir do aumento dos recursos orçamentários do PPA vigente em 322% maior que o PPA de 2020.

A partir da análise do histórico recente de alocação de recursos na PMH, considerando as diversas fontes de financiamento e as alterações metodológicas identificadas na comparação entre as versões de diagnóstico do PLHIS, as projeções de investimentos para o período de 2024 a 2040 podem ser sintetizadas nos seguintes pontos:

- I. Estimativa de aplicação de R\$6,1 bilhões em recursos do tesouro municipal até o ano de 2040, representando menos de 1% do total de recursos totais disponíveis;
- II. Estimativa de seguir o padrão de recursos previstos no PPA 2024-2027 dos programas de moradia do governo federal, tendo hoje R\$63,2 bilhões de recursos orçamentários entre o Programa Moradia Digna e Periferia Viva;
- III. Não alteração do cenário de pouca participação de recursos estaduais para habitação de interesse social, visto os valores estimados pelo PPA 2024-2027 de 287 bilhões para o Estado inteiro.

De qualquer forma, reitera-se a crítica de absoluta incerteza de referenciar a previsão de valores disponíveis obtida com as projeções realizadas pelos documentos anteriores para estabelecer as estratégias que deverão orientar a política nos próximos anos. Recomendamos um procedimento que tenha por base a identificação das necessidades habitacionais atualizadas, a estimativa de recursos necessários para atendimento global da demanda de interesse social e a construção de cenários plausíveis de atendimento das demandas com adoção de estratégias diferenciadas estabelecendo prioridades de atendimento, considerados as capacidades institucionais e orçamentárias, a diversidade de agentes e as distintas fontes de recursos e da execução do financiamento habitacional.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A **Revisão do Diagnóstico do Setor Habitacional de Belo Horizonte** foi realizada com base em dados e informações disponibilizados pela Urbel, debatidos junto à equipe que acompanha e monitora o desenvolvimento do trabalho contratado, e se complementa na etapa subsequente com as avaliações obtidas junto aos gestores e agentes técnicos e sociais por meio de entrevistas e atividades participativas (grupos focais). Tem por referência principal de análise a política instituída pela Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação - CMH, as estruturas ora vigentes e as ações implementadas a partir de 2015.

O diagnóstico revelou avanços significativos no planejamento e regulamentação da Política Municipal da Habitação - PMH, mas também destaca desafios institucionais e do financiamento que exigem ajustes e adequações contínuas. O Município de Belo Horizonte conta com uma carteira de programas e projetos bastante abrangente e diversificada, grande parte estruturada, regulamentada e sendo implementada. A Urbel implementa permanente acompanhamento e registro das ações e dos investimentos realizados, o que resulta em importante banco de dados e informações, conferindo à instituição uma situação diferenciada na estruturação de um sistema de informações habitacionais.

Considerada a demanda habitacional, ainda que não quantificada e qualificada nesta etapa do diagnóstico, sabe-se que é expressiva e diversa, contemplando universos distintos e abrangentes para o atendimento pela política municipal, segundo o estabelecido na legislação. Este será um desafio para as próximas fases de revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, exigindo identificação criteriosa de prioridades no atendimento quantitativo e qualitativo, a fim de assegurar maior efetividade na implementação da política pública, considerados o enfrentamento dos quadros mais críticos e o fortalecimento e/ou redesenho de novas formas de atendimento e provisão incluindo demais agentes.

A Resolução nº LII/2018 do CMH normatizou a Política Habitacional de Belo Horizonte incorporando instrumentos regulatórios estruturados em um conjunto de programas e projetos que envolvem a atuação articulada de agentes públicos, privados e sociais, pautados sempre pela ampla participação da sociedade civil por meio de estruturas participativas formuladas dentro dos próprios programas e pelo próprio CMH¹⁸.

O Município é dotado de uma legislação robusta específica da área habitacional que dialoga com as normativas federais da Política Nacional de Habitação - PNH, e também da gestão urbana, incorporando diversos instrumentos, como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios -

¹⁸ A atuação desse Conselho será objeto de análise mais aprofundada na próxima etapas deste trabalho, de revisão do PLHIS.

PEUC e o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Progressivo no Tempo, ambos essenciais para a promoção de habitação bem localizada, especialmente em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS e regiões adjacentes a eixos de transporte coletivo. Igualmente, a criação do Consórcio Imobiliário surge como uma estratégia viável para a viabilização de processos de urbanização e edificação em áreas com elevada demanda habitacional. Neste sentido o Município regulamentou o convênio urbanístico de interesse social, um mecanismo de cooperação entre o Executivo Municipal e a iniciativa privada para a realização de empreendimentos de interesse social. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC também se configura como um importante mecanismo de promoção da justiça urbana, ao capturar a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos e contribuir para o financiamento contínuo do Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP.

O Plano Diretor é inovador também na normativa do uso e ocupação do solo e visa fomentar a produção da habitação de interesse social. Dentre uma série de mecanismos indutores instruídos, determina percentuais obrigatórios de uso residencial e de atendimento da demanda de interesse social nos empreendimentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e AEIS. Prevê também a possibilidade de implantação de Empreendimentos de Interesse Social - EIS em qualquer zoneamento, cabendo ao empreendedor a solicitação dos parâmetros estabelecidos, condição que implicará no atendimento às exigências e usufruto dos benefícios previstos para tal zoneamento. Para o estímulo à produção de habitação de interesse social, o Plano Diretor ainda prevê que a contrapartida onerosa fica suspensa para empreendimentos de Habitação de Interesse Social 1 - HIS-1, e 50% de redução para empreendimentos de Habitação de Interesse Social 2 - HIS-2. Igualmente, o Plano Diretor instrui com diversos mecanismos a regularização fundiária e melhoria dos assentamentos urbanos, permitindo ampla atuação dos programas instruídos pela normativa habitacional.

No campo institucional, alguns programas de habitação, como o Programa de Reassentamento em Função de Risco ou Obras Públicas - PROAS e o Bolsa Moradia, são regulamentados por Leis, enquanto outros, como o Programa de Locação Social e o Programa Estrutural de Áreas de Risco - PEAR, são instituídos por Decretos Municipais. Embora a regulamentação por Decreto possa aparentar alguma fragilidade jurídica e maior suscetibilidade à mudanças de gestão, apresentam a vantagem de agilidade para possíveis mudanças de caráter mais operacional que se fazem necessárias. Há que se avaliar se a regulamentação por Decreto apresenta fragilidades na manutenção dos aspectos essenciais do programa, que devem ser garantidos. Alguns programas, embora presentes na PMH são pouco expressivos e ainda precisam de regulamentação, como o Programa de Assistência e Assessoria Técnica Coletiva.

As leituras preliminares da atualização do diagnóstico do PLHIS evidenciam desafios que fornecem indicativos estratégicos para o redesenho e fortalecimento da política habitacional de Belo Horizonte, visando a uma resposta mais eficaz às necessidades habitacionais do Município. Estruturada por meio de diversos programas — abrangendo a intervenção integrada, a regularização fundiária, a mitigação de riscos, a produção de novas unidades habitacionais, a provisão habitacional e a locação social — a política habitacional enfrenta entraves significativos que comprometem a efetividade de suas ações. A elevada demanda por habitação, que supera substancialmente a capacidade de oferta de soluções, configura-se como um problema transversal, ampliando o déficit habitacional e evidenciando as limitações estruturais dos programas atualmente implementados.

Uma avaliação mais aprofundada deverá ser realizada na próxima etapa do diagnóstico habitacional, quando das entrevistas e atividades participativas (grupos focais) de debates com atores da demanda, da produção e da gestão habitacional, complementando as percepções iniciais apresentadas na sequência.

O **Programa de Intervenção Integrada** enfrenta a sobrecarga da demanda frente à oferta, associada à insuficiência de controle urbano e ambiental, o que gera a contínua expansão desordenada dos assentamentos. A gestão de projetos técnicos é afetada pela morosidade e dificuldades inerentes a um processo que demanda soluções técnicas, negociação social e custos elevados. Processos judiciais, limitação de capacidade operacional e financeira, e priorização de intervenções pontuais em detrimento de soluções estruturais decorrentes do insuficiente financiamento, completam o quadro de entraves. Destaca-se, neste contexto, a Intervenção Estrutural como uma das principais linhas programáticas da política habitacional, pelo envolvimento de projetos de maior complexidade e impacto na melhoria urbana e qualidade de vida da população.

No **Programa de Regularização Fundiária e Edilícia**, a complexidade documental e a fragmentação das cadeias dominiais dificultam a formalização da posse, impactando a segurança jurídica e o direito à moradia. A escassez de recursos humanos e a limitada experiência em processos por terceiros tornam os procedimentos longos e ineficientes, enquanto os conflitos fundiários exigem capacidade institucional robusta para serem mediadas.

O **Programa Estrutural de Áreas de Risco** atua por meio de execução de obras e reassentamentos em um contexto de expansão e densificação dos assentamentos de interesse social. As ações ocorrem em caráter preventivo e/ou emergencial diante de danos provocados por eventos climáticos extremos. De forma geral, dificuldades operacionais, insuficiência de recursos e entraves judiciais na execução de reassentamentos, são elementos que costumam comprometer a eficácia das medidas. O Município de Belo Horizonte foi pioneiro na implementação de intervenções em áreas de risco o que faz com que seja um dos programas mais estruturados dentro da instituição e como

experiência nacional. Contudo, os desafios permanecem grandes pela emergência dos eventos cada vez mais frequentes e, especialmente, em termos de investimentos financeiros.

Os **Programas de Assessoria e Assistência Técnica Individual**, tanto na produção de novas moradias quanto na melhoria habitacional e mitigação de riscos, revelam a dificuldade de avaliar a viabilidade técnica dos imóveis, a insuficiência de serviços públicos especializados e a falta de atratividade para o setor privado diante de projetos de baixo valor agregado. A responsabilidade técnica sobre intervenções em construções pré-existentes também se configura como um obstáculo.

No âmbito da **Provisão Habitacional**, a produção de moradias em Belo Horizonte é particularmente impactada pela escassez de terrenos adequados e consequente elevação do preço, impactando tanto a produção pública como os empreendimentos privados de habitação de interesse social. Até mesmo com a disponibilidade mais recente de recursos do Governo Federal (Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV) o preço da terra tem dificultado a execução de novos empreendimentos, o que vai remeter, nas próximas etapas deste diagnóstico, a um melhor entendimento do quadro de oferta de habitação de interesse social e a formulação e redesenho de estratégias que auxiliem na produção social.

Na **requalificação de imóveis existentes**, os principais entraves partem da morosidade no mapeamento, identificação, avaliação e direcionamento dos imóveis ociosos para o atendimento das demandas habitacionais. Também envolvem os elevados custos decorrentes da adaptação e a compatibilização dos mesmos às normas técnicas e padrões construtivos vigentes, modelados para a produção de novas unidades em série, o que é diferente nas intervenções em pré-existências, que possuem certas especificidades.

As modalidades de **Financiamento ou Aporte de Recursos para Aquisição de Unidades** sofrem com a limitação das regras de financiamento, baixa oferta de imóveis adequados, necessidade de uma regulação de preços mais efetiva e insuficiente adesão de beneficiários e proprietários. O descompasso entre os valores praticados no mercado e aqueles estipulados em programas, como o PROAS, limita a efetividade da **Aquisição de Imóveis**.

A **Locação Social** (privada e via Organizações da Sociedade Civil – OSCs) carece da identificação e direcionamento de imóveis aptos para essa finalidade. Além disso, no caso das OSCs, destaca-se a necessidade de assegurar previsibilidade financeira e segurança jurídica para garantir sua sustentabilidade na gestão do programa.

Por fim, o **Programa Bolsa Moradia** que, juntamente com o **Abono Pecuniário**, se manteve como um dos instrumentos mais estáveis e de maior volume de concessão de benefícios ao longo de todo o período analisado, deverá ser avaliado em mais profundidade na sequência da revisão do PLHIS. Os desafios operacionais, uma vez que se implementa dentro das estratégias desenvolvidas no campo

da ação social e enquanto solução transitória à demanda por moradia dos setores mais vulneráveis, deverão ser debatidos e avaliados nos aspectos da temporalidade do instrumento e possível acesso à solução definitiva.

A operacionalização dos programas ativos da política habitacional de Belo Horizonte enfrenta desafios estruturais e institucionais que vão além da escassez de recursos. A elevada demanda reprimida, a complexidade jurídica dos processos fundiários, os entraves decorrentes de processos judiciais, a morosidade inerente à elaboração de projetos de áreas ocupadas, a escassez e preço da terra para viabilizar novos empreendimentos, constituem os principais obstáculos. Ademais, a insuficiência financeira do poder público e a limitada atratividade dos programas para o setor privado comprometem a implementação eficaz das ações. A descontinuidade das políticas e do financiamento no âmbito federal e municipal comprometem a abordagem sistêmica, integrada e contínua e agrava a fragmentação das respostas públicas, dificultando a superação das vulnerabilidades habitacionais e urbanas no Município.

Embora o quadro normativo tenha avançado, há lacunas, como a necessidade de atualizar a regulamentação sobre as formas de gestão previstas na Resolução nº LII/2018 do CMH, em especial para modalidades como a autogestão, e normatizar a gestão pública da Locação Social, dada sua complexidade inédita. A relevância das resoluções do CMH também se destaca, pois são fundamentais na definição de prioridades da política habitacional, com ênfase no público ainda não contemplado com unidades habitacionais.

O momento atual, marcado pela retomada do financiamento habitacional federal e a criação de novos programas como o Periferia Viva, que tem orçamento específico no Plano Plurianual - PPA e envolve a Secretaria das Periferias, abre novas oportunidades para o Município. Essas mudanças exigem revisões nas estratégias de financiamento e nos papéis dos agentes envolvidos, com destaque para o fortalecimento da participação de movimentos sociais na execução das políticas habitacionais. O redesenho dos programas e a incorporação de novos atores podem representar um avanço significativo na promoção da habitação de interesse social e na melhoria das condições urbanas das periferias.

No aspecto financeiro, observa-se uma melhoria no desempenho do FMHP, com a redução das diferenças entre o orçamento planejado e a execução, embora ainda existam desafios no orçamento. Isso demanda uma análise mais aprofundada dos entraves à execução dos programas, que poderá ser realizada por meio das entrevistas e grupos focais previstos nas próximas etapas da revisão do PLHIS.

A efetividade dos recursos aplicados e das políticas habitacionais implementadas em Belo Horizonte ainda demanda uma avaliação mais aprofundada, especialmente no que se refere ao seu impacto na redução do déficit habitacional e na promoção de melhorias nas condições de moradia. O

diagnóstico em curso já sistematizou os dados referentes à execução dos programas habitacionais desde 2015, consolidando informações sobre o número de atendimentos realizados e os recursos investidos em cada linha de ação. Contudo, a análise da efetividade — compreendida como a capacidade de os programas atenderem de forma significativa a demanda existente — será objeto de uma etapa posterior do processo de atualização do PLHIS. Esta avaliação será realizada, dentre outras estratégias, com as entrevistas e grupos focais já mencionados anteriormente, que buscarão aprofundar a compreensão dos resultados alcançados sob diferentes perspectivas, tanto institucionais quanto da sociedade, e demais atores sociais implicados no tema habitacional.

Em síntese, embora Belo Horizonte tenha avançado de maneira consistente na implementação de políticas habitacionais, a continuidade e o aprimoramento desse processo exigem a revisão e complementação da normativa vigente, o fortalecimento das estruturas e capacidades institucionais, incluindo instituição e sociedade, e a reestruturação e busca de novos formatos dos programas de financiamento, com vistas a ampliar a eficiência e a efetividade das intervenções urbanas e habitacionais implementadas e previstas.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.575**. Desempenho e Edificações Habitacionais. Rio de Janeiro, [2013].

BELO HORIZONTE. **Lei nº 517, de 29 de novembro de 1955**. Cria o Departamento Municipal de Habitação e Bairros Populares, institui a Taxa de Habitação Popular e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1955]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/517/1955>.

BELO HORIZONTE. **Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1990]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei-organica>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 3.535, de 6 de janeiro de 1983**. Autoriza o Executivo Municipal a criar o Programa Municipal de Regularização de Favelas - PROFAVELA e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1983]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3532/1983>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 3.995, de 16 de janeiro de 1985**. Introduce dispositivos na Lei 3.532, de 06 de janeiro de 1983 - Cria o Programa Municipal de Regularização de Favelas - PROFAVELA - e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1985]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3995/1985>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 4.520, de 8 de junho de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação da Lei nº 6.326, de 19 de janeiro de 1993. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1993a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/7613/1993>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 6.326, de 18 de janeiro de 1993**. Dá nova regulamentação ao Fundo Municipal de Habitação Popular e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1993]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/6326/1993>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 7.613, de 8 de junho de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação da Lei nº 6.326, de 19 de janeiro de 1993. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1993a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/7613/1993>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 6.508, de 12 de janeiro de 1994**. Cria o Conselho Municipal de Habitação e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1994]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/6508/1994>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, revogada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (art. 408, iii)**. Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1996]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/7165/1996>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 7.597, de 6 de novembro de 1998**. Dispõe sobre assentamento de famílias no Município e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1998]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/7597/1998>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 9.805, de 21 de dezembro de 1998, revogado pelo Decreto nº 11.283, de 13/03/2003 (art. 11)**. Regulamenta a Lei Nº 7.597, de 6 de novembro de 1998, que "Dispõe sobre assentamento de famílias no Município e dá outras providências". Belo Horizonte: Câmara Municipal, [1998a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/9805/1998>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 8.146, de 29 de dezembro de 2000, revogada pela Lei nº 11.065, de 1º/8/2017 (art. 179, VII)**. Dispõe sobre a estrutura organizacional da administração direta do poder executivo e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2000]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8146/2000>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 8.566, de 14 de maio de 2003**. Altera a Lei nº 7.597/98, que dispõe sobre assentamento de famílias no Município e dá outras providências, e cria a Bolsa-Moradia. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2003]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8566/2003>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 8.641, de 15 de setembro de 2003**. Acrescenta incisos ao art. 3º da Lei nº 6.326/93, que dá nova regulamentação ao Fundo Municipal de Habitação Popular e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2003a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8641/2003>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 8.616, de 14 de julho de 2003**. Contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2003b]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8616/2003>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 11.283, de 13 de março de 2003.** Regulamenta a Lei nº 7.597, de 6 de novembro de 1998, que "Dispõe sobre Assentamento de Famílias no Município e dá outras providências".. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2003c]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11283/2003>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 11.246, de 23 de janeiro de 2003, revogado pelo Decreto nº 11.283, de 13/3/2003 (art. 11).** Altera o Decreto nº 9.805, de 21 de dezembro de 1998, que regulamenta a Lei nº 7.597, de 6 de novembro de 1998, que "dispõe sobre assentamento de famílias no Município e dá outras providências". Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2003d]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11246/2003>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 11.375, de 2 de julho de 2003.** Dispõe sobre o funcionamento do Programa Bolsa-Moradia no Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2003e]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11375/2003>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 9.000, de 29 de dezembro de 2004.** Institui o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial e dá outras providências. Câmara Municipal, [2004a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9000/2004>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 11.687, de 23 de abril de 2004.** Altera o parágrafo único do art. 3º do Decreto nº 11.375, de 02 de julho de 2003. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2004]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11687/2004>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 9.011, de 1º de janeiro de 2005, revogada pela Lei nº 11.065, de 1º/8/2017.** Dispõe sobre a estrutura organizacional da Administração Direta do Poder Executivo e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2005]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11687/2004>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 9.040, de 14 de janeiro de 2005.** Autoriza o Município a prestar fiança de arrendamento de unidade habitacional e altera a Lei nº 6.326/93, que regulamenta o Fundo Municipal de Habitação Popular. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2005a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9040/2005>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009.** Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2009]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9011/2005>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 15.762, de 11 de novembro de 2014.** Regulamenta o Programa Estrutural em Áreas de Risco – PEAR. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2014]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/15762/2014>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 9.184, de 18 de janeiro de 2010.** Autoriza o Executivo a doar áreas de propriedade do Município e a realizar aporte financeiro ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, e institui isenção de tributos para operações vinculadas aos Programas Públicos de Financiamento Habitacional de Interesse Social - PPFHIS. Secretaria Municipal da Fazenda, [2014]. Disponível em: <https://fazenda.pbh.gov.br/internet/legislacao/formkey.asp?key=539>.

BELO HORIZONTE. Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Belo Horizonte: **Diagnóstico do Setor Habitacional.** Belo Horizonte, [2015].

BELO HORIZONTE. **Lei nº 10.887, de 16 de dezembro de 2015.** Cria, no âmbito da Administração Pública Municipal, o Programa de Realocação de Atividade Comercial e o Programa Auxílio Comércio, altera a Lei nº 6.326/93 e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2015a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10887/2015>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 11.166, de 25 de abril de 2019.** Altera a Lei nº 7.597/98, que “Dispõe sobre assentamento de famílias no Município e dá outras providências”. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2019]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11166/2019>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 11.148, de 8 de janeiro de 2019.** Altera as leis nº 6.326/93, que dá nova regulamentação ao Fundo Municipal de Habitação Popular, e nº 7.597/98, que dispõe sobre assentamento de famílias no Município. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2019a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11148/2019>.

BELO HORIZONTE. **Lei Ordinária nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.** Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2019b]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11181/2019#:~:text=Estabelece%20par%C3%A2metros%20urban%C3%ADsticos%20e%20condi%C3%A7%C3%B5es,Zonas%20Especiais%20de%20Interesse%20Social>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.150, de 31 de julho de 2019.** Regulamenta o Programa de Locação Social. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2019]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17150/2019>.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020.** Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2020]. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/informacoes/legislacao-urbanistica>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 11.272, de 17 de dezembro de 2020.** Autoriza o Poder Executivo a abrir créditos adicionais especiais ao orçamento vigente e atribui a competência de gerir o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades à Secretaria Municipal de Política Urbana. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2020a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11272/2020>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.297, de 17 de março de 2020.** Declara situação anormal, caracterizada como Situação de Emergência em Saúde Pública, no Município de Belo Horizonte em razão da necessidade de ações para conter a propagação de infecção viral, bem como de preservar a saúde da população contra o Coronavírus – COVID-19. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2020b]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17297/2020>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.309, de 19 de março de 2020 revogado pelo Decreto nº 17.763, de 8 de novembro de 2021 (art. 9º, ii).** Altera o Decreto nº 11.375, de 2 de julho de 2003, que dispõe sobre o funcionamento do Programa Bolsa-Moradia no Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2020c]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17309/2020>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.563, de 5 de março de 2021.** Regulamenta a Lei nº 11.166, de 25 de abril de 2019, que altera a Lei nº 7.597/98, que dispõe sobre assentamento de famílias no Município e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2021]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17563/2021>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.793, de 2 de dezembro de 2021.** Regulamenta o Programa de Compra Compartilhada de Imóvel na modalidade sem ônus. Belo Horizonte: Câmara Municipal,

[2021a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17793/2021>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.872, de 15 de fevereiro de 2022**. Regulamenta a Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2022]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17872/2022>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.919, de 31 de março de 2022**. Altera o Decreto nº 11.375, de 2 de julho de 2003, que dispõe sobre o funcionamento do Programa Bolsa-Moradia no Município de Belo Horizonte, e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2022a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17919/2022>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 11.513, de 6 de junho de 2023**. Altera as leis nºs 9.074/05 e 11.216/20 e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2023]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11513/2023>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 18.273, de 10 de março de 2023**. Estabelece parâmetros urbanísticos e condições específicas para licenciamento de reassentamento e para regularização de empreendimentos de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2023a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/18273/2023>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 18.312, de 10 de maio de 2023**. Dispõe sobre o procedimento para Regularização Fundiária Urbana – Reurb –, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2023b]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/18312/2023>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 18.348, de 22 de junho de 2023**. Altera o Decreto nº 17.272, de 4 de fevereiro de 2020, que regulamenta as Seções II, III, V e VI do Capítulo IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, os Capítulos V e VI da Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, e dá outras providências. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2023c]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/18348/2023>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 18.266, de 6 de março de 2023**. Dispõe sobre a aquisição e a destinação, pelo Município, de unidades habitacionais de interesse social. Câmara Municipal, [2023d]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/18266/2023>.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 11.783, de 6 de dezembro de 2024.** Dispõe sobre regras de licenciamento, regularização, modificação e reconversão de edificações e de projetos e institui medidas de incentivo fiscal para fomentar o fortalecimento do Hipercentro e adjacências como centralidade principal do Município. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2024]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11783/2024>.

BELO HORIZONTE. **Edital SMOBI / URBEL CC 99.001/2024: Anexo I - Termo de Referência da Licitação.** Belo Horizonte: Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel, 2024c.

BELO HORIZONTE. **Conselho Municipal de Habitação.** Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, [2025]. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/urbel/2025/cmh-resolucoes-marco-de-2025-17.03.25.pdf>.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº 18.944, de 23 de janeiro de 2025.** Altera o Decreto nº 17.793, de 2 de dezembro de 2021, que regulamenta o Programa de Compra Compartilhada de Imóvel na modalidade sem ônus. Belo Horizonte: Câmara Municipal, [2025a]. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/18944/2025>.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.** Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília: [1976].

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, [1988].

BRASIL. **Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000.** Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências. Brasília: [2000].

BRASIL. Estatuto da Cidade. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: [2001].

BRASIL. **Decreto nº 4.887, de 20 de novembro de 2003.** Regulamenta o procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação das terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos de que trata o art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias. Brasília: Presidência da República, [2003].

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: Presidência da República, [2005].

BRASIL. **Decreto nº 6.040, de 7 de fevereiro de 2007.** Institui a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais. Brasília: Presidência da República, [2007].

BRASIL. **Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.** Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasília: Presidência da República, [2008].

BRASIL. **Decreto nº 8.750, de 9 de maio de 2016.** Institui o Conselho Nacional dos Povos e Comunidades Tradicionais. Brasília: [2016].

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília: [2017].

BRASIL. **Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017.** Estabelece diretrizes gerais sobre medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público; altera as Leis nºs 8.078, de 11 de setembro de 1990, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil; e dá outras providências. Brasília: [2017a].

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018.** Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília: Presidência da República: [2018].

BRASIL. **Decreto nº 10.088, de 5 de novembro de 2019.** Consolida atos normativos editados pelo Poder Executivo Federal que dispõem sobre a promulgação de convenções e recomendações da Organização Internacional do Trabalho - OIT ratificadas pela República Federativa do Brasil. Brasília: [2019].

BRASIL. **Instrução Normativa nº 01, de 17 de janeiro de 2019.** Define as diretrizes para a gestão de processos da Fundação Cultural Palmares. Brasília: [2019a].

BRASIL. **Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020.** Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Brasília: [2020].

BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília: [2023].

BRASIL. **Instrução Normativa nº 28, de 4 de julho de 2023.** Regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades (MCMV-Entidades). Brasília: [2023a].

BRASIL. Ministério das Cidades. **Sobre o Minha Casa Minha Vida.** Brasília: GovBR, [2023b]. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/sobre-o-minha-casa-minha-vida-1>.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília, [2023c].

BRASIL. **Portaria MCID nº 1.295, de 05 de outubro de 2023.** Regulamenta a iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades e demais aportes de recursos públicos aplicáveis à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV), de trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Brasília, [2023d].

BRASIL. **Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023.** Aprova a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e das Funções de Confiança do Ministério das Cidades e remaneja e transforma cargos em comissão e funções de confiança. Brasília, [2023e].

BRASIL. **Instrução Normativa nº 33, de 14 de agosto de 2024.** Altera a Instrução Normativa SGP/SEDGG/ME nº 66, de 16 de setembro de 2022. Brasília: [2024].

BRASIL. **Lei nº 14.802, de 10 de janeiro de 2024.** Institui o Plano Plurianual da União para o período de 2024 a 2027. Brasília: Presidência da República, [2024b]. Disponível em: <https://www.gov.br/planejamento/pt-br/assuntos/planejamento/plano-plurianual/paginas/paginas-ppa-2024-2027/lei-do-ppa>.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Aprovado em 2º turno projeto que amplia benefícios da outorga onerosa.** Belo Horizonte, 5 set. 2024. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/comunica%C3%A7%C3%A3o/not%C3%ADcias/2024/09/aprovado-em-2%C2%BA-turno-projeto-que-amplia-benef%C3%ADcios-da-outorga-onerosa>.

COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE. **Relatório Integrado de Gestão do Exercício de 2024.** Belo Horizonte, 3 de abril de 2025.

LATUS CONSULTORIA. Revisão do PLHIS de Belo Horizonte/MG. **Produto 1: Plano de Trabalho**. Porto Alegre: Latus Consultoria, [2024].

MINAS GERAIS. **Lei nº 11.830, de 06 de julho de 1995, revogada pela Lei nº 19091/2010**. Cria o fundo estadual de habitação e dá outras providências. Minas Gerais: [1995].

MINAS GERAIS. **Lei nº 21.147, de 14 de janeiro de 2014**. Institui a Política Estadual para o Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais de Minas Gerais. Minas Gerais: [2014].

MINAS GERAIS. **Decreto nº 47.289, de 20 de novembro de 2017**. Regulamenta a Lei nº 21.147, de 14 de janeiro de 2014, que institui a política estadual para o desenvolvimento sustentável dos povos e comunidades tradicionais de Minas Gerais. Minas Gerais: [2017].

MINAS GERAIS. **Regulamentação da outorga onerosa e IPTU progressivo estiveram sob crivo da CLJ**. Câmara Municipal de Belo Horizonte, 2020. Disponível em: <https://cmbh.mg.gov.br/comunica%C3%A7%C3%A3o/not%C3%ADcias/2020/01/regulamenta%C3%A7%C3%A3o-da-outorga-onerosa-e-iptu-progressivo-estiveram-sob>.

MINAS GERAIS. **Lei nº 24.677, de 16 de janeiro de 2024**. Institui o Plano Plurianual de Ação Governamental – PPAG – para o quadriênio 2024-2027 – PPAG 2024-2027. Minas Gerais, [2024].

MINAS GERAIS. **Plano Plurianual de Ação Governamental 2024-2027 (exercício 2024) Volume II**. Minas Gerais, [2024a]. Disponível em: <https://mediaserver.almg.gov.br/acervo/911/658/1911658.pdf>.

UNOPS. PBH. **Programa de Qualificação das Centralidades: Guia de Oportunidades para Centralidades**. Belo Horizonte, [2024].