

REVISÃO DO

PLHIS DE BELO HORIZONTE



Produto 4:
Atores Sociais
Síntese das Entrevistas



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

setembro.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

Letícia Oliveira Santos - Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo

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 QUADROS

Quadro 01: Síntese dos apontamentos registrados nas entrevistas da revisão do PLHIS de 2025..... 13

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AEIS - Área de Especial Interesse Social

ATHIS - Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento

CAF - Corporação Andina de Fomento

CG - Comitê de Gestores

CMH - Conselho Municipal de Habitação

COPASA - Companhia de Saneamento de Minas Gerais

CRAS - Centro de Referência de Assistência Social

Creurb - Centro de Referência Urbana

CT - Comitê Técnico

Drenurbs - Programa de Recuperação Ambiental de Belo Horizonte

DTS - Diretoria de Trabalho Técnico Social

EC - Equipe de Coordenação

FMHP - Fundo Municipal de Habitação Popular

GR - Grupo de Referência

HIS - Habitação de Interesse Social

IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

MCMV - Minha Casa, Minha Vida

Nudec - Núcleo de Defesa Civil

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

OP - Orçamento Participativo

OPH - Orçamento Participativo da Habitação

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PBH - Prefeitura de Belo Horizonte

PEAR - Programa Estrutural de Áreas de Risco

PEC - Projeto de Edificação Conjunta

PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

PGE - Plano Global Específico

PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMH - Política Municipal da Habitação

PPP - Parceria Público-Privada

PROAS - Programa de Reassentamento em Função de Risco ou Obras Públicas

PROFAVELA - Programa Municipal de Regularização de Favelas

PRU - Plano de Regularização Urbanística

Reurb - Regularização Fundiária Urbana

RMBH - Região Metropolitana de Belo Horizonte

SBN - Soluções Baseadas na Natureza

SMOBI - Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura

SMPU - Secretaria Municipal de Política Urbana

SUDECAP - Superintendência de Desenvolvimento da Capital

TTC - Termo Territorial Coletivo (*Community Land Trust*)

Urbel - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	9
1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS DAS ENTREVISTAS	11
2 SÍNTESE DOS RESULTADOS DAS ENTREVISTAS.....	12
3 CONSIDERAÇÕES FINAIS DAS ENTREVISTAS.....	17
3.1 Síntese analítica do resultado das entrevistas	17
Ações da política habitacional.....	17
Necessidades habitacionais, contexto e transversalidades.....	19
Intersetorialidade e diálogos com outras políticas.....	20
3.2 Apontamentos para a etapa estratégica do PLHIS.....	21
REFERÊNCIAS	25

APRESENTAÇÃO

Este relatório consiste no **Produto 4 - Atores Sociais** 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). Esta etapa corresponde ao momento do processo de revisão do PLHIS em que haverá maior aproximação e contribuição da sociedade civil com o diagnóstico do setor habitacional do Município. O principal objetivo desta etapa é coletar a percepção de representantes chave da sociedade civil e institucionais sobre o panorama habitacional municipal, tendo como objetivos específicos:

- Coletar contribuições relevantes para a realização do diagnóstico habitacional municipal;
- Integrar diferentes visões sobre o cenário da habitação no Município;
- Nivelar o conhecimento dos agentes públicos e sociais em relação ao processo e ao escopo do PLHIS;
- Sensibilizar os participantes para a importância de sua participação e contribuição do início ao fim do processo.

As atividades sistematizadas neste relatório tiveram início no mês de maio de 2025 e fim em julho deste mesmo ano. Ao longo do mês de abril e maio foram realizadas algumas atividades de organização metodológica entre as equipes da Latus e da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel. O desenvolvimento deste produto obedeceu ao pactuado no Plano de Trabalho (Latus Consultoria, 2024) e Termo de Referência (Belo Horizonte, 2024) - documento anexo à licitação que originou esta contratação (licitação URBEL/SMOBI CC 99.001/2024) e instrumento guia da elaboração deste processo¹.

Inicialmente foram promovidos encontros entre a equipe técnica da Latus, empresa responsável pelo desenvolvimento do trabalho, e os técnicos municipais da Urbel para alinhamento da metodologia e organização das entrevistas e grupos focais. Na sequência, iniciou-se o agendamento e realização das entrevistas com atores sociais e institucionais relevantes envolvidos com a questão habitacional municipal, para que essas informações obtidas previamente possam auxiliar no desenvolvimento da condução dos debates dos grupos focais. Após, procedeu-se com os eventos dos grupos focais, compostos por representantes das regiões administrativas e técnicos da sociedade civil. Finalizadas as entrevistas e os grupos focais, os técnicos da Latus compilaram e

¹ Ver Capítulo 4.4 do Plano de Trabalho (Latus Consultoria, 2024) para mais informações sobre o desenvolvimento desta etapa previsto e a definição das equipes de trabalho e atores sociais envolvidos.

analisaram as informações coletadas nas atividades. Primeiro, uma prévia da análise do conteúdo² dos grupos focais e das entrevistas foi apresentada a Equipe de Coordenação - EC, composta por técnicos da Urbel, para discussão, contribuição e deliberação a esta pesquisa com os atores sociais desenvolvida. As manifestações expostas nestas atividades de pactuação com a EC, bem como nas demais previstas pelo Plano de Trabalho com as equipes ampliadas (Comitê Técnico - CT, Comitê de Gestores - CG e Conselho Municipal de Habitação - CMH), a serem promovidas, foram e serão devidamente incorporadas ao produto.

² No Plano de Trabalho foi sugerida a análise do conteúdo das entrevistas e dos grupos focais nos termos de Bardin (1977), o qual é composta por três fases fundamentais: (i) pré-análise, (ii) exploração do material e (iii) tratamentos dos resultados - a inferência e a interpretação.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS DAS ENTREVISTAS

O presente relatório sistematiza os resultados das entrevistas realizadas com atores sociais e institucionais vinculados à temática habitacional no âmbito da revisão do PLHIS de Belo Horizonte³. Esta etapa, como mencionado anteriormente, se caracteriza pela ampliação do diálogo entre sociedade civil, setor técnico e gestão pública, visando a qualificação do diagnóstico habitacional municipal e a identificação de encaminhamentos para a etapa propositiva do presente trabalho.

Foram realizadas 23 entrevistas individuais com representantes de organizações sociais, movimentos populares, lideranças comunitárias e instituições públicas, selecionados pela Urbel com base em critérios de representatividade e inserção nos territórios. Esta etapa teve como objetivo central coletar percepções sobre o panorama habitacional de Belo Horizonte, incluindo avaliações sobre programas existentes, demandas não atendidas, potencialidades e aspectos relacionados ao funcionamento institucional da política habitacional.

Este relatório apresenta a síntese dos conteúdos provenientes das entrevistas, organizada no Quadro 01 conforme os três blocos de perguntas que orientaram as entrevistas, divididos nas seguintes temáticas: Assentamentos de Interesse Social, Necessidades Habitacionais e Ações da Política Habitacional e Estrutura Institucional. A sistematização contempla os principais destaques e temas recorrentes entre os três segmentos de atores envolvidos: setor público, setor técnico da sociedade civil e setor popular. Na sequência apresenta-se uma análise conclusiva destes resultados com foco na identificação dos temas e pautas mais relevantes, associadas a apontamentos para orientar a elaboração da fase propositiva.

³ A sistematização dos resultados obtidos com os grupos focais consta em outro volume que integra esta etapa. O relato das atividades participativas realizadas (grupos focais e entrevistas) é conteúdo de outro volume entregue por esta consultoria, que consiste em um material complementar a esta etapa.

2 SÍNTESE DOS RESULTADOS DAS ENTREVISTAS

As três perspectivas entrevistadas apresentam tanto pontos de convergência quanto especificidades vinculadas ao lugar que cada segmento ocupa no campo das políticas públicas. Atores institucionais se percebem como operadores da política pública e responsáveis diretos pela garantia de direitos, entre eles o direito à moradia adequada. Os técnicos do mercado, da academia e das assessorias técnicas, se posicionam como agentes externos, que oferecem conhecimento especializado e atuam de forma crítica em relação à formulação, gestão e execução das políticas. Já as lideranças populares representam a dimensão da demanda, expressando as necessidades concretas dos territórios e reivindicando respostas do poder público. Foram muitos os temas trazidos. Esta síntese (Quadro 01) parte da identificação daquilo que foi comum e mais presente na fala dos entrevistados, traçando pontos de convergência e divergência entre as distintas perspectivas de abordagens.

Temas	Agentes Institucionais	Setor Técnico	Setor Popular
Assentamentos de interesse social	<p>1. Caracterização dos assentamentos de interesse social e das políticas urbana e habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Caracterização dos assentamentos de interesse social com foco na operacionalização das políticas habitacional e urbana (zoneamento de ZEIS e AEIS), centrada na capacidade institucional de qualificá-los e integrá-los às ações e programas habitacionais; Vilas e favelas (ZEIS-1) acumulam um histórico significativo de intervenções de urbanização e melhorias na segurança construtiva, provenientes de programas como OP, PEAR e PAC, abrangendo tanto ações pontuais quanto estruturantes; Os conjuntos habitacionais resultantes de processos de remoção e reassentamento, vinculados a intervenções de urbanização, também integram o conjunto dos assentamentos de interesse social; Preocupação central sobre os assentamentos originados de loteamentos de cooperativas e de ocupações urbanas organizadas (AEIS-2): incorporados recentemente à política habitacional e ao zoneamento do Plano Diretor, esses territórios receberam pouca ou nenhuma intervenção pública e permanecem marcados por fragilidades ambientais, urbanísticas e habitacionais. <p>2. Inclusão de novas demandas, adensamentos, riscos e remoções como temas de destaque</p> <ul style="list-style-type: none"> Quanto à inclusão de novos territórios na política habitacional, preocupa a necessidade de ampliação de recursos institucionais e financeiros para garantir atendimento adequado, o risco de beneficiar processos de loteadores privados que não arcam com custos de urbanização, e a importância de políticas preventivas e de controle de novas ocorrências; O adensamento progressivo e desordenado é um processo que encarece intervenções futuras, amplia a necessidade de remoções e compromete a salubridade ambiental; Os riscos geológicos e geotécnicos estão controlados por meio do PEAR, contraste com a crescente preocupação com riscos construtivos decorrentes da falta de manutenção das edificações e de obras individuais desassistidas, muitas vezes resultando em remoções ou substituição de unidades habitacionais; As remoções tratam de ponto sensível na relação com os moradores, apesar dos avanços registrados a partir da experiência acumulada do PROAS. 	<p>1. Visão crítica da dinâmica de produção dos assentamentos e dos processos de gentrificação</p> <ul style="list-style-type: none"> A exclusão socioterritorial está em articulação com a insuficiência histórica das políticas urbano-habitacionais, marcada por modelos de planejamento restritivos, dificuldades na gestão redistributiva do solo, baixa oferta de moradias, elitização do mercado imobiliário, e a insuficiência da fiscalização urbana; A legislação urbana é restritiva, pois dificulta e onera tanto a produção do mercado quanto a política habitacional, que não contempla todas as faixas de renda. <p>2. Reconhecimento da autoconstrução e ocupações como estratégias de acesso à moradia</p> <ul style="list-style-type: none"> Os assentamentos consolidados são reconhecidos como estratégias históricas legítimas de acesso à moradia e como possíveis “laboratórios de inovação social e urbanística”; A autoconstrução aparece como potencial para a produção técnica e regular assistida; As ocupações organizadas são reconhecidas como estratégias legítimas de acesso e luta por moradia, embora haja divergências quanto ao seu reconhecimento enquanto agentes de produção do espaço e quanto às prioridades de atendimento, especialmente pelos impactos territoriais e pela relação com a demanda organizada de núcleos e OPH. <p>3. Avaliação da atuação pública e dos demais agentes</p> <ul style="list-style-type: none"> A política municipal é acertada ao reconhecer, qualificar e regularizar assentamentos e ao promover melhorias habitacionais que legitimam o direito à moradia e qualificam os espaços; Importância do apoio técnico-social institucional (ATHIS) e do acompanhamento pré e pós-ocupação; Necessidade de ampliar e qualificar a participação social, fortalecer o diálogo entre agentes e valorizar as assessorias técnicas e a produção acadêmica, tanto no âmbito institucional quanto no movimento; Como contraponto, também aparece a crítica às políticas de urbanização e regularização dos assentamentos considerando que podem contribuir para processos de favelização e subutilização do solo urbanizado. Foi sugerida a verticalização para melhor aproveitamento de arras bem localizadas. 	<p>1. Condições dos territórios: origens, infraestrutura, serviços e relações de identidade</p> <ul style="list-style-type: none"> Os assentamentos apresentam origens diversas, muitas vezes associadas a ocupações espontâneas ou a processos invisibilizados. Sua consolidação costuma estar ligada à criação de associações e à conquista de registros legais. Exemplos históricos incluem Pedreira Prado Lopes e Vila Senhor dos Passos; A regularização traz avanços em infraestrutura e segurança, ao mesmo tempo em que coexiste com processos de mercantilização da terra, rotatividade de moradores e fortalecimento do mercado informal de aluguel; As condições de infraestrutura variam: algumas áreas têm água, luz, esgoto, asfalto e internet; outras mantêm precariedades graves, como falta de água potável, esgoto a céu aberto e coleta irregular; O tempo de ocupação influi nas condições: inicialmente, há dificuldades de acesso e circulação; com a consolidação, surgem maiores custos e desafios de manutenção; As melhorias avançam lentamente, com projetos alterados ou substituídos por propostas de remoção, ou são abandonadas, gerando áreas degradadas e sujeitas a acúmulo de entulho e pragas; Os serviços públicos enfrentam fragilidades: falta de pessoal nos CRAS, insuficiência de creches e carência de espaços adequados de lazer; A identidade e o pertencimento são marcadores centrais. O território representa referência simbólica, comunitária e cultural - incluindo os quilombos. <p>2. Ações para a estruturação dos territórios: obras, intervenções, lazer e áreas vazias</p> <ul style="list-style-type: none"> As intervenções e obras são vistas como positivas quando construídas de forma participativa, mas marcadas, muitas vezes, por lentidão, burocracia e descontinuidade; São conquistas as obras do OP (Residencial Araribá, Centro de Saúde, Escola Profissionalizante), as ações do PGE e as melhorias de urbanização e reassentamento no âmbito do PAC; Mas persistem alguns problemas de execução, como obras inacabadas (por exemplo a Vila Viva Pedreira Padre Lopes), baixa qualidade de unidades, entregas aceleradas e insuficiente acompanhamento social; Alguns projetos entram em conflito com modos de vida, sobretudo de povos tradicionais, quando desconsideram práticas culturais; Os espaços de lazer são escassos, com problemas de manutenção ou ocupados irregularmente. Projetos de parques avançam lentamente e falta diálogo sobre gestão pós-intervenção; Após obras, áreas destinadas ao uso público podem ser ocupadas informalmente pela ausência de gestão (a exemplo do Espaço Cidadão no Araribá). Áreas vazias são potenciais para moradia ou lazer, dependendo de gestão e pactuação comunitária. A dependência de recursos externos limita o ritmo municipal de execução. <p>3. A diversidade tipológica, estrutural e cultural dos assentamentos</p> <ul style="list-style-type: none"> Os territórios são marcados por heterogeneidade: vilas consolidadas, favelas em expansão, adensamento de loteamentos públicos, assentamentos recentes em áreas de fragilidade ambiental e risco; O adensamento desordenado aparece na ocupação de áreas verdes e comerciais, verticalizações informais, moradias superlotadas e ampliações improvisadas, levando inclusive conjuntos habitacionais a se tornarem “favelas verticalizadas”; Os cortiços revelam dinâmicas de exploração imobiliária informal, com cômodos exíguos, banheiros coletivos e controle exercido por exploradores de aluguel; Nos quilombos, o modo de morar coletivo - casas próximas, uso tradicional do solo - convive com pressões urbanas e falta de políticas adequadas, que impulsionam a migração de jovens para periferias; A escassez de terra e o alto custo habitacional estimulam ocupações em encostas e áreas próximas a rodovias, ao mesmo tempo em que revelam o potencial de prédios vazios no centro para habitação de interesse social; A identidade territorial é elemento estruturante, reforçando vínculos familiares, continuidade cultural e sentimento de pertencimento - fundamentais para a vida, memória e reprodução social.

Temas	Agentes Institucionais	Setor Técnico	Setor Popular
Necessidades habitacionais	<p>1. Universo e modalidades de atendimento da demanda</p> <ul style="list-style-type: none"> Insuficiente capacidade de produção de habitação de interesse social tanto pelo poder público quanto pelo mercado privado, frente à magnitude do déficit habitacional; Mesmo com o financiamento vigente (como o MCMV), são necessárias estratégias que ampliem a oferta de mercado de habitação de interesse social, com apoio do poder público, garantindo escala compatível com a demanda; As secretarias municipais (SMPU e SMOBI) destacam a importância de incluir também a classe média nas políticas habitacionais, uma vez que sua dificuldade de acesso à moradia formal gera pressão adicional sobre a população de baixa renda; Necessidade de expandir as modalidades de provisão como a Locação Social, Bolsa Moradia e a Compra Compartilhada para diversificar o atendimento e ampliar o alcance das políticas públicas. <p>2. Prioridades do atendimento</p> <ul style="list-style-type: none"> O cadastro oficial da Urbel abrange apenas uma parte do déficit real, sendo prioridade o passivo do OPH e os núcleos de moradia; Necessidade de ampliar o debate sobre mecanismos que permitam alcançar novos segmentos, o qual inclui compreender, hierarquizar e priorizar demandas considerando capacidades institucionais, alternativas de oferta e modalidades de atendimento; Necessidade das políticas e os investimentos públicos priorizarem grupos em situação de extrema vulnerabilidade - população em situação de rua, idosos, mulheres chefes de família e comunidades tradicionais - incorporando critérios de gênero, raça e territorialidade; Importância de ações preventivas em áreas de risco e de assistência técnica para qualificar processos de autoconstrução, evitando que famílias migrem da inadequação para o déficit quantitativo; Aprofundamento de estudos de alternativas para o Aluguel Social e Bolsa Moradia com modalidades diferenciadas de subsídio, para o atendimento das demandas relacionadas ao ônus excessivo de aluguel e à coabitação – maiores componentes do déficit quantitativo; Nas remoções realizadas atualmente a coabitação não tem sido considerada, ocasionando, por vezes, dificuldades na adaptação das famílias à nova unidade. 	<p>1. Déficit quantitativo x insuficiências na produção/provisão da moradia</p> <ul style="list-style-type: none"> O hiato entre o déficit acumulado e a capacidade de produção pública de habitação de interesse social resulta na ampla expansão da produção irregular, exigindo soluções integradas que articulem produção, provisão, adaptação e regularização de moradias existentes; Entre os principais gargalos da produção de habitação de interesse social estão: a escassez e o elevado valor da terra urbana, intermitência do financiamento federal, limites do orçamento municipal e elitização da produção imobiliária; Necessidade de retomar os programas de construção de novas unidades (como o OPH), o fortalecimento das parcerias com os setores privado e social, e as estratégias para mobilizar a vacância e a subutilização imobiliária, especialmente em imóveis públicos; O protagonismo dos agentes sociais e dos moradores na autoprodução da moradia e na urbanização é reconhecido como elemento relevante, inclusive pelo seu potencial de contribuir para mecanismos alternativos de financiamento e produção habitacional. <p>2. Diversidade da demanda e do atendimento</p> <ul style="list-style-type: none"> Necessidade de caracterizar com maior profundidade o perfil da demanda, superando a segmentação apenas por faixas de renda dos financiamentos vigentes, pois há parcelas significativas da população que não se enquadram nos critérios das políticas públicas e nas condições de financiamento habitacional; As famílias de renda mais baixa da Faixa 1 apresentam vulnerabilidades específicas que demandam políticas complementares. Situações que exigem projetos especiais ou atendimento prioritário incluem: população idosa, mulheres em situação de violência doméstica, pessoas com deficiência e famílias em áreas de alto risco; O ônus excessivo do aluguel e a coabitação - componentes centrais do déficit em Belo Horizonte - também ocorrem com grande magnitude dentro dos assentamentos, frequentemente associados a precariedades estruturais; Necessidade de aprofundar estudos sobre modalidades de Aluguel Social e sobre a coabitação familiar como potencial solução mediante alternativas projetuais. 	<p>1. Características das demandas habitacionais</p> <ul style="list-style-type: none"> A precariedade das moradias é um elemento estrutural, com grande número de unidades inadequadas, insalubres ou em áreas de risco, muitas vezes associadas a ampliações improvisadas e adensamento excessivo. A insuficiência de alternativas formais de habitação amplia o déficit e leva famílias à coabitação, ocupações precárias e soluções informais, afetando com maior intensidade mulheres responsáveis por domicílios, idosos, crianças e grupos em vulnerabilidade socioeconômica; O passivo habitacional é composto por famílias que aguardam atendimento há muitos anos, inclusive núcleos consolidados. A lentidão dos processos administrativos, somada aos atrasos e interrupções de obras, reforça a percepção de estagnação e limita a confiança na política pública; O mercado de aluguel tornou-se uma alternativa recorrente, mas apresenta valores elevados mesmo em unidades precárias, com forte presença de locação informal. A coabitação aparece como solução compulsória diante da baixa oferta e dos altos valores de aluguel. Os programas de apoio temporário, embora importantes, não garantem acesso a moradias adequadas e frequentemente resultam em deslocamento para áreas periféricas com perda de vínculos territoriais. <p>2. Desafios do acesso às políticas habitacionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Os reassentamentos próximos ao local de origem são adequados, porém, muitas famílias rejeitam a unidade ofertada por não se adaptarem ao modelo verticalizado e optam pela indenização. Como o valor pago corresponde somente às benfeitorias, não possibilita a aquisição de moradias equivalentes nas proximidades direcionando-as para áreas mais distantes ou para outros municípios. A adaptação às unidades verticalizadas é dificultada pela fragilidade do acompanhamento social e pelos custos adicionais de IPTU e serviços individualizados; A Locação Social e as soluções provisórias têm alcance limitado e não cobrem integralmente os custos de moradias compatíveis com os padrões técnicos, o que prolonga a permanência de famílias em condições transitórias e amplia vulnerabilidades; A morosidade dos processos administrativos, aliada à descontinuidade dos programas habitacionais, compromete a efetividade das políticas. A redução da produção municipal e a dependência crescente de financiamentos federais limitam a capacidade de oferta contínua e estruturante. <p>3. Agentes sociais de produção habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> A produção habitacional na região central, por meio da requalificação de imóveis ociosos, é considerada uma estratégia eficiente para ampliar a oferta e promover adensamento qualificado. Instrumentos como o IPTU progressivo são destacados, embora haja barreiras relacionadas a custos condominiais, adequação arquitetônica e manutenção de redes de apoio. A ausência de assistência técnica municipal reduz o aproveitamento do estoque construído; Os empreendimentos autogestionários são reconhecidos como modelos relevantes para fortalecer o protagonismo comunitário e produzir soluções adequadas ao território. No entanto, a falta de investimentos contínuos, a burocracia e a fragmentação institucional limitam seu desenvolvimento; As tipologias habitacionais são diversas, variando da autoconstrução às unidades verticalizadas, frequentemente modificadas para responder às necessidades das famílias. Em comunidades tradicionais, como quilombos, práticas construtivas próprias enfrentam barreiras legais e normativas, o que compromete a reprodução cultural. A ausência de acompanhamento contínuo pode levar conjuntos verticalizados a adquirirem características similares às de favelização.

Temas	Agentes Institucionais	Setor Técnico	Setor Popular
Ações da política e estrutura institucional	<p>1. Estruturação da política, articulação interfederativa e arranjos institucionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Resgate do processo histórico da estruturação da PMH até sua atual configuração (Resolução nº LII do CMH), os avanços conquistados na legislação urbana pelo Plano Diretor vigente e a capacidade de articulação com o governo federal (sobretudo na captação de recursos para a execução de programas como o MCMV e o PAC); A intersectorialidade e as estruturas consolidadas para implementação da política são adequadas e efetivas. A Urbel atua de forma articulada no planejamento e implementação das ações da política, com destaque para o papel da SMOBI na viabilização de recursos e terrenos; da SUDECAP/COPASA pelos investimentos realizados nos assentamentos com recursos do Fundo Municipal de Saneamento; e da SMPU pela necessária articulação entre o planejamento urbano e a política habitacional (zoneamento, regulação do solo, instrumentos voltados à provisão habitacional na cidade formal e implementação de projetos especiais). <p>2. Financiamento e legislação</p> <ul style="list-style-type: none"> O financiamento permanece como um dos desafios estruturantes para a implementação da política habitacional. Destaca-se a necessidade de inserir no debate municipal estratégias que consolidem fontes perenes e específicas de recursos para a habitação no orçamento público; Histórico positivo do Município na captação de recursos federais, ainda que se reconheça o caráter uniforme desses financiamentos, que acaba, de certa forma, desconsiderando as diferentes realidades regionais e impondo desafios à implementação local. Destaque para a experiência acumulada na obtenção de financiamento junto a bancos internacionais, considerados vantajosos devido às condições mais favoráveis de prazo e juros; Importância da manutenção dos aportes do Fundo Municipal de Saneamento, especialmente para investimentos em infraestrutura e saneamento em áreas de reassentamento e de urbanização de favelas, bem como dos recursos provenientes da OODC, atualmente direcionados majoritariamente à contrapartida em financiamentos de maior porte, como o MCMV; Uma possibilidade a ser considerada é o autofinanciamento por empreendimento, mediante o uso de instrumentos como os convênios urbanísticos para viabilizar a produção de habitação de interesse social; A legislação habitacional e urbana do Município compõe um marco legal robusto, que reúne instrumentos inovadores voltados à provisão habitacional e à qualificação de assentamentos. Embora tragam desafios de operacionalização, tais instrumentos necessitam ser plenamente efetivados, evitando retrocessos e assegurando a continuidade das políticas implementadas. <p>3. Trabalho técnico social e pós-morar</p> <ul style="list-style-type: none"> O trabalho social na política habitacional de Belo Horizonte passou por avanços institucionais significativos com a criação da DTS na Urbel. A centralização das ações nessa diretoria fortaleceu a metodologia adotada, conferiu maior reconhecimento às atividades sociais e possibilitou orientar de forma integrada os processos de pré e pós-ocupação, aprimorando a atuação institucional. A elevação do setor ao status de Diretoria inseriu as equipes sociais - que atuam diretamente junto às comunidades - nos espaços de decisão e de planejamento da política; A atuação nas fases de pré e pós-morar é avaliada como uma das mais desafiadoras da política habitacional. Há fragilidades nesses processos e demanda por ampliar os investimentos destinados ao setor para assegurar acompanhamento qualificado e contínuo; Permanece em debate o tempo adequado de duração das ações sociais, considerando os limites institucionais e as necessidades operacionais relacionadas à manutenção técnica dos empreendimentos, à gestão condominial, à autonomia dos beneficiários e a outros aspectos essenciais para a sustentabilidade dos conjuntos habitacionais; A geração de renda e o incentivo ao empreendedorismo são caminhos estratégicos para fortalecer a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais e promover o desenvolvimento socioeconômico dos assentamentos de interesse social. <p>4. Programas e projetos em destaque</p> <ul style="list-style-type: none"> Destaque para os programas mais recentemente instituídos que viabilizam o acesso à moradia sem a necessidade de produção de unidades e desvinculados da posse individual (Bolsa Moradia e Locação Social); Urbanização de assentamentos e gestão de riscos: A atuação da Urbel na urbanização de assentamentos e na gestão de riscos tem como marco inicial a implementação histórica do PROFAVELA, que estruturou as bases das intervenções em vilas e favelas no Município. Essa trajetória foi ampliada com ações articuladas entre a Defesa Civil e a SMOBI, voltadas à prevenção e contenção de riscos geológicos e hidrológicos, consolidando uma abordagem integrada de segurança territorial. Nesse conjunto de iniciativas, destaca-se o Programa Drenurbs, reconhecido internacionalmente por articular saneamento ambiental, reassentamento de famílias e mitigação de riscos hidrológicos em uma estratégia unificada de intervenção urbana; 	<p>1. Abrangência, prioridades e financiamento da PMH</p> <ul style="list-style-type: none"> Destaque da política pelo seu pioneirismo, abrangência e diversidade na sua formulação legal, mas com necessidade urgente de pensar estratégias para efetivar o instruído, sendo o financiamento o elemento essencial; Acertada a prioridade dada aos assentamentos pela PMH, mas demanda melhorias nos processos e resultados; Urgência do financiamento e de estratégias que ampliam a capacidade de produção/oferta e o incremento no subsídio para atendimento dos setores de baixos rendimentos; Opinião dividida sobre as formas, instrumentos e estratégias de apoio do setor público à produção social e privada de habitação de interesse social. É importante o apoio para o privado pela agilidade e capacidade de produção em escala, mas é necessário o fortalecimento do apoio à produção social (como o repasse de imóveis públicos, facilidades nos trâmites operacionais, adequação normativa dos programas e da legislação urbanística). <p>2. Estratégias de atendimento das demandas: produção em escala, intervenções locais e modalidades da provisão</p> <ul style="list-style-type: none"> A necessidade de fortalecer estratégias que potencializem o financiamento regular e permanente para a produção de unidades habitacionais em escala é consenso. As críticas remetem à padronização dos empreendimentos (MCMV) - que demanda por alternativas projetuais que possam ser acompanhadas pelo poder público ou assessorias - e à lógica da hegemonia condominial verticalizada - apesar dos conhecidos limites da escassez e do valor da terra; Adoção de projetos que reconheçam a diversidade de demandas, como unidades adaptáveis a diferentes configurações familiares (famílias extensas, arranjos multigeracionais ou jovens solteiros); Destaque para as intervenções na escala local, considerando que, apesar do menor impacto no atendimento, podem resultar em soluções criativas que devem ser mais bem interpretadas e qualificadas; Positivas as políticas de aluguel social, de subsídios para o acesso ao financiamento, e a regularização e ações de melhorias dos assentamentos e das unidades habitacionais, ações que devem ser potencializadas ampliando investimentos. <p>3. Operacionalização: acertos e melhorias da PMH</p> <ul style="list-style-type: none"> Entraves burocráticos e problemas na legislação e normativas dos programas retardam processos e a efetividade pretendida, tanto na produção em escala quanto nos empreendimentos de autogestão; Positivas as estratégias de atendimento relacionadas a programas que ampliam o acesso por meio das modalidades e que não implicam necessariamente em produção. O Aluguel Social, o Bolsa Moradia e o Compra Assistida aparecem como programas potenciais a serem aprofundados com estudos e implementação em escala; A implementação da ATHIS é uma estratégia estruturante e potencial de incremento do atendimento das demandas habitacionais. A ATHIS é um programa ainda pouco implementado que pode ter impacto muito significativo no atendimento das demandas de melhoria das moradias e na produção de unidades por autoconstrução; 	<p>1. Intersectorialidade, conquistas e avanços importantes</p> <ul style="list-style-type: none"> Moradia como política intersectorial: A moradia é compreendida como política transversal, articulada com saúde, educação, assistência social, inclusão produtiva e proteção social. A chegada de novas famílias sem expansão proporcional dos serviços gera sobrecarga na rede de saúde, pressiona escolas e creches e compromete o atendimento a grupos vulnerabilizados; Integração com saúde e educação: A necessidade de pedagogias específicas e de utilização multifuncional do espaço escolar nas comunidades quilombolas evidenciam a interdependência entre moradia, permanência escolar e práticas culturais. A precariedade habitacional compromete a saúde física e mental e impacta diretamente a capacidade de cuidado e reprodução social; Assistência social e proteção a mulheres: A insuficiência das equipes dos CRAS e a necessidade de suporte especializado para mulheres em situação de violência, reforçam o papel estrutural da moradia como elemento de proteção e autonomia, especialmente em contextos de violência doméstica; Territorialidades quilombolas: A falta de moradias adequadas dentro dos territórios provoca dispersão familiar, fragiliza redes tradicionais de cuidado, pressiona serviços urbanos e dificulta a manutenção de práticas culturais, de saúde comunitária e de organização familiar; Conquistas e avanços reconhecidos: A política de Locação Social contribui para reduzir o custo da moradia para famílias vulneráveis; o OPH é visto como espaço de conquistas e mobilização; o Bolsa Moradia é reconhecido pela regularidade dos pagamentos, embora limitado. Porém, há percepções de descontinuidade, morosidade administrativa e retrocessos após períodos de avanço. <p>2. Relações com a comunidade e participação</p> <ul style="list-style-type: none"> Relação institucional com comunidades: As relações entre poder público e comunidades variam significativamente. Em alguns territórios, como Dandara e Vila do Índio, observam-se canais diretos de diálogo e resolução de demandas. Em outros, há relatos de omissão, demora nas respostas e atuação apenas sob pressão social; Estrutura institucional e capacidade de resposta: A burocracia, a lentidão das licitações e a baixa autonomia para execução são entraves, em conjunto ao personalismo político e a priorização seletiva de demandas, o que fragiliza a efetividade das políticas; Participação social: Há percepção de esvaziamento dos espaços formais de participação: perda de canais como as plenárias regionais, fragilização do CMH e baixa representatividade de comunidades tradicionais. Apesar disso, persistem práticas organizativas como mobilizações comunitárias, atuação em conselhos e articulação por meios digitais; Ativismo e mobilização comunitária: A participação em conselhos de habitação, saúde, educação e assistência demonstra forte capacidade organizativa dos territórios. Mobilizações históricas como aquelas realizadas no âmbito do OPH, continuam referenciadas como experiências de incidência política e conquistas concretas; Trabalho técnico-social e pós-morar: A insuficiência do acompanhamento social pós-reassentamento gera desestruturação de redes comunitárias, conflitos internos e dificuldades de adaptação às tipologias verticalizadas. Em quilombos, normas urbanísticas desconsideram modos tradicionais de morar, causando incompatibilidades estruturais.

Temas	Agentes Institucionais	Setor Técnico	Setor Popular
Ações da política e estrutura institucional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regularização fundiária: A regularização fundiária é conduzida pela Diretoria de Habitação e Regularização da Urbel¹, em estreita articulação com as obras de urbanização, garantindo que os processos legais acompanhem as intervenções físicas nos territórios. A atuação prioriza áreas que já dispõem de infraestrutura instalada, de modo a assegurar maior efetividade e viabilidade na titulação. Nos conjuntos habitacionais, a regularização enfrenta desafios adicionais decorrentes de ampliações e modificações realizadas pelos moradores ao longo do tempo, demandando soluções específicas para compatibilizar essas transformações com a legislação vigente e viabilizar a formalização das unidades; ▪ Produção habitacional: A produção habitacional no Município permanece fortemente estruturada a partir de programas federais, especialmente o MCMV, que segue como a principal fonte de financiamento e viabilização de unidades. Esse eixo federal é complementado por instrumentos municipais, como os convênios urbanísticos e o PEC, que ampliam as possibilidades de implantação de empreendimentos, permitindo maior flexibilidade e adaptação às demandas locais; ▪ Projetos estruturantes: Entre os projetos estruturantes desenvolvidos em parceria com a SMPU, destaca-se a Urbanização Sustentável da Izidora, que introduz metodologias inovadoras, integrando planejamento, participação social e adaptação climática. Soma-se a essa iniciativa o Programa de Desenvolvimento Estratégico da Região do Jatobá, voltado à requalificação urbanística de territórios altamente precarizados e à ampliação da infraestrutura urbana. Complementarmente, o Projeto do Bairro Novo Carlos Prates representa uma oportunidade estratégica de produção habitacional na cidade formal, incorporando novas abordagens urbanísticas e ambientais, com diversidade de usos, tipologias e soluções alinhadas à sustentabilidade; ▪ Locação Social: A Locação Social, operada pela DTS, constitui uma alternativa à lógica da propriedade individual, ampliando as modalidades de acesso à moradia no âmbito da política habitacional. Apesar de seu potencial, o programa ainda opera em escala muito inferior à desejável, enfrentando desafios relacionados à baixa aceitação por parte da população, que historicamente associa o direito à moradia à casa própria e tende a perceber o aluguel como solução provisória. Para ampliar sua capacidade de atendimento, estão em estudo modelos de PPPs voltadas à formação de um parque público de locação, bem como a previsão de oferta de unidades no projeto do Bairro Novo Carlos Prates. No entanto, permanecem em aberto questões relativas aos custos operacionais, aos modelos de gestão e às formas de manutenção necessárias para sustentar a expansão do programa em maior escala; ▪ Assistência Técnica (ATHIS): A ATHIS funciona como uma linha programática transversal da política habitacional, voltada à melhoria das condições construtivas das moradias, à qualificação dos espaços já consolidados e à mitigação de riscos estruturais. Sua atuação busca enfrentar a precariedade edilícia presente em grande parte dos assentamentos, promovendo intervenções que elevem a segurança, a habitabilidade e a permanência das famílias nos territórios. Como estratégia de implementação, a ATHIS vem sendo gradualmente descentralizada por meio dos Creurbs, que permitem territorializar o atendimento técnico e aproximar os serviços das demandas reais das comunidades. Esse modelo amplia o acesso ao suporte técnico, fortalece a atuação preventiva e qualifica a presença do poder público nos territórios; ▪ Creurbs, gestão territorial descentralizada: Os Creurbs, implantados inicialmente na Izidora como um modelo inovador de gestão territorial, constituem bases permanentes de atendimento instaladas diretamente nos territórios. Com equipes multidisciplinares, esses centros atuam de forma integrada para articular serviços públicos, promover a interlocução entre comunidade e poder público e garantir acompanhamento contínuo das demandas locais. Esse arranjo possibilita maior capilaridade da política habitacional, fortalece a presença institucional nos assentamentos e contribui para respostas mais ágeis e adequadas às necessidades do território. <p>5. Participação Social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A participação social foi apontada como um dos pilares históricos da política habitacional de Belo Horizonte, sustentada por instrumentos consolidados ao longo das últimas décadas, como o CMH, os GRs, os Nudecs e o OP/OPH. Esses mecanismos foram fundamentais para garantir a interlocução com os territórios e a definição compartilhada de prioridades em assentamentos de interesse social; ▪ No entanto, há um esvaziamento significativo desses espaços no período pós-pandemia, reduzindo a representatividade e a capacidade de mobilização social. Além disso, o modelo de organização dos núcleos vinculados ao OP/OPH vem sendo questionado por permitir concentrações de poder e práticas pouco democráticas, apontando a necessidade de revisão dos critérios de reconhecimento e funcionamento desses grupos; ▪ Diante desse cenário, torna-se necessária a ampliação e diversificação dos canais de diálogo, incorporando mecanismos de participação mais acessíveis e contínuos, fortalecendo o CMH, retomando práticas do OP e valorizando saberes comunitários, incluindo conhecimentos de povos e comunidades tradicionais. A expansão de instâncias territoriais e o uso de ferramentas digitais também são apontados como caminhos para recuperar a representatividade e qualificar a participação social na formulação e implementação da política habitacional. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A intersetorialidade das intervenções quando do atendimento das necessidades habitacionais (incluindo principalmente as políticas sociais, de desenvolvimento e de mobilidade) é uma estratégia central na permanência e para o desenvolvimento das comunidades atendidas, garantindo sustentabilidade para os empreendimentos. Há avanços percebidos e demanda por uma avaliação das experiências mais exitosas para reprodução; ▪ Projetos que inovam nos processos de implementação e na gestão do solo redistributiva são referências e compõem um material a ser aprofundado (Urbanização Sustentável do Izidora, Creurbs, e Bairro Carlos Prates). <p>4. Gestão da demanda e participação</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A participação popular apresenta um legado histórico de contribuição. Entretanto percebe-se um esvaziamento dos espaços formais de participação, e da qualidade e profundidade das contribuições, atribuída particularmente à falta de renovação de lideranças; ▪ A participação deve ser deliberativa e qualificada, e incorporar saberes diversos (populares, acadêmicos e de mercado), com metodologias de mediação de conflitos, dados acessíveis e instâncias descentralizadas; ▪ São necessárias ações para fomento e capacitação (fóruns participativos descentralizados e oficinas territoriais), que levem a discussão para as regionais e bases comunitárias, de modo a capacitar um número maior de pessoas, garantir a alternância das lideranças e assegurar que o debate político seja permeado por demandas concretas e pluralidade de vozes; ▪ Na gestão da demanda habitacional, os núcleos organizados de moradia são reconhecidos como instâncias legítimas de participação social na política habitacional. Necessário avaliar os impactos de dinâmicas diversas na fila de espera, invertendo a ordem estabelecida (referências às ocupações e aos reassentamentos decorrentes das prioridades das obras públicas). 	<p>3. Programas e ações da política habitacional: legislação e financiamentos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financiamento e limites estruturais: A política habitacional é percebida como subfinanciada, com orçamentos insuficientes e forte dependência de recursos federais. As emendas parlamentares são fragmentadas e pouco articuladas entre si, e o FMHP não apresenta capacidade de resposta adequada. Comunidades recorrem, por vezes, a iniciativas próprias para financiar levantamentos técnicos; ▪ Instrumentos fiscais e incentivos: São mencionados o IPTU Social como forma de reduzir custos familiares e o IPTU progressivo em imóveis subutilizados como estratégia para induzir uso social da terra e ampliar recursos para habitação de interesse social, mesmo que muitas dessas iniciativas não avancem institucionalmente; ▪ Legislação e marcos normativos: Embora o arcabouço legal seja reconhecido como fundamental, há percepção de inadequações e falta de efetividade. Destacam-se problemas em processos de regularização, ausência de normativas específicas para quilombos, restrições às técnicas construtivas tradicionais e conflitos fundiários não solucionados. Há avanços como a Resolução nº LII/2018 do CMH, mas considerados insuficientes na prática; ▪ Programas e projetos: Experiências de regularização fundiária, como o PRU de Dandara, são identificadas como marcos positivos. No entanto, desde 2009 observa-se redução da produção municipal e dependência crescente do MCMV e do setor privado. Atrasos prolongados no cumprimento de compromissos, fragilidade de programas de assistência técnica e inadequação das políticas para comunidades tradicionais também são problemas a serem enfrentados; ▪ Políticas de subsídio e provisão: A Locação Social e o Bolsa Moradia são reconhecidos, mas avaliados como insuficientes frente ao custo dos aluguéis e às dinâmicas do mercado, levando muitas famílias a serem deslocadas para municípios limítrofes, com impactos sobre trabalho, sociabilidade e redes de cuidado.

1. Atualmente a Diretoria em questão foi dividida em duas, sendo o trabalho conduzido pela Diretoria de Regularização e Monitoramento Territorial.

Fonte: Latus Consultoria, 2025.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS DAS ENTREVISTAS

3.1 Síntese analítica do resultado das entrevistas

A sistematização das contribuições advindas das entrevistas apontou questões que contribuem para o diagnóstico habitacional, bem como para desafios a serem enfrentados pela Política Municipal da Habitação - PMH. Entre os pontos que se repetiram em diversas falas e avaliações inconclusas que remetem à continuidade dos debates, organizam-se as pautas mais relevantes que resultam desta fase do processo, descritas e problematizadas na sequência.

Ações da política habitacional

- **Autogestão e co-gestão:** A autogestão é reconhecida como modalidade estratégica para ampliar oferta, fortalecer protagonismo comunitário e adequar soluções ao contexto local. Experiências e mutirões históricos comprovam o potencial do modelo, mas sua institucionalização encontra entraves: financiamento intermitente, morosidade burocrática, baixa remuneração e escala insuficiente da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - ATHIS, e dificuldades na destinação de terrenos públicos. Há consenso técnico sobre a necessidade de retomar e institucionalizar a autogestão com suporte técnico, jurídico e financeiro contínuo.
- **Conjuntos habitacionais:** Os conjuntos produzidos por políticas públicas carecem de políticas de pós-ocupação robustas. Os problemas mais recorrentes são: qualidade construtiva inicial, verticalização informal, fragilidade da gestão condominial, inadimplência das parcelas, degradação de áreas comuns e risco de reprodução de condições precárias. A integração entre provisão, regularização e pós-morar ainda se mostra insuficiente, o que compromete a permanência e a sustentabilidade dos investimentos.
- **Trabalho técnico-social de pré e pós-morar:** O trabalho técnico-social, institucionalizado recentemente na Diretoria de Trabalho Técnico Social - DTS, é elemento estrutural para reduzir tensões associadas a remoções e garantir a permanência. No pré-morar, ações de mapeamento de vínculos, escuta qualificada e pactuação de convivência são fundamentais; no pós-morar, o acompanhamento contínuo é necessário para gestão condominial, prevenção da inadimplência e fortalecimento de redes locais. Apesar dos avanços com a

unificação das ações da DTS, a carência de recursos e a necessidade de parcerias externas limitam a escala e a efetividade desse trabalho.

- **Estratégias para garantia da permanência:** Garantir permanência exige arranjos legais, financeiros e de gestão como: fundos de inadimplência, incentivos à geração de renda, espaço comercial nos empreendimentos, mecanismos de proteção da posse (por exemplo o Termo Territorial Coletivo - TTC) e articulação com concessionárias para tarifas sociais. Há tensão entre propostas de isenção/transferência de custos e o risco de incentivos à inadimplência; por isso, medidas de sustentabilidade financeira e contrapartidas são apontadas como necessárias.
- **Intervenções em assentamentos, remoções e reassentamentos:** Programas de urbanização (Vila Viva, PEAR e PAC), PGE e PRU constituem trajetória consolidada, com ganhos em infraestrutura e controle de risco. Contudo, a morosidade, a descontinuidade programática, a insuficiência de trabalho social e as limitações orçamentárias fragilizam os resultados. Nos reassentamentos, o princípio de reassentar próximo ao local de origem é respeitado e valorizado. Mas a opção pela indenização, por parte das famílias que não aceitam a unidade ofertada verticalizada, contribui para o deslocamento para áreas mais periféricas ou municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, com impacto sobre vínculos e vulnerabilidade.
- **Regularização fundiária:** A Reurb e processos de regularização são fundamentais para segurança jurídica e consolidação de assentamentos. Avanços existem, porém os processos longos, a fragmentação institucional, o risco de mercantilização pós-regularização e a inadequação de instrumentos convencionais para comunidades quilombolas limitam a efetividade. Integração com assistência técnica e mecanismos coletivos de posse são apontados como necessários.
- **Assistência e assessoria técnica (ATHIS):** A ATHIS é reconhecida como instrumento central para qualificar moradias existentes, apoiar autogestão e viabilizar permanência. Historicamente no Brasil esta é uma atuação subfinanciada, sendo as assessorias insuficientemente remuneradas. Localmente, ainda que haja legislação e experiências sendo realizadas, ainda não há uma atuação territorializada e contínua. Deficiências que podem ser resultantes de sua implementação recente e por ainda estar em processo de consolidação.
- **Bolsa Moradia:** Programa importante para atendimento emergencial e temporário de famílias removidas e população em situação de rua; contudo, o valor do benefício é insuficiente frente aos preços de mercado e a necessidade de garantir condições

compatíveis com os imóveis vistoriados pela PBH. A limitação do benefício provoca deslocamentos para áreas periféricas e enfraquecimento de vínculos, exceto no caso da população em situação de rua, na qual o problema se restringe ao deslocamento para quartos de pensão, por exemplo.

- **Locação Social:** Instrumento institucionalizado que amplia alternativas à propriedade; potencial estratégico para criação de parque público de locação e atendimento de grupos vulneráveis. Atualmente opera em escala reduzida, concentrado no atendimento do passivo do OPH, carecendo de articulação com assistência técnica, de instrumentos de financiamento e de estratégias mais efetivas para mitigar efeitos sobre preços de aluguel locais. As recomendações apontam para a ampliação do Programa e para a realização de estudos sobre estratégias para a implementação e impactos financeiros.
- **Participação social:** O arcabouço participativo (OP/OPH, CMH, núcleos de moradia) é pilar da PMH. Observa-se, porém, esvaziamento de canais, concentração de responsabilidades, sub-representatividade de povos tradicionais e necessidade de renovação e qualificação dos mecanismos deliberativos e consultivos.

Necessidades habitacionais, contexto e transversalidades

- **Povos e comunidades tradicionais:** Quilombos e outras comunidades tradicionais demandam políticas que preservem modos coletivos de morar, técnicas construtivas e usos do território. A política atual impõe tipologias e normas que, de certa forma, conflitam com práticas culturais próprias; a regularização fundiária e a adaptação de projetos precisam incorporar parâmetros culturais, ambientais e coletivos. Estas demandas são pertinentes, mas deverão ser tratadas em diálogo com as instâncias responsáveis.
- **Núcleos de moradia:** Núcleos organizados têm papel estratégico na identificação da demanda, mobilização e fiscalização. Enfrentam burocracia, custos e concentração de poder em lideranças. Há necessidade de formalização, assistência técnica e critérios claros para reconhecimento e acompanhamento.
- **Risco ambiental, edificação e mudanças climáticas:** Existem sistemas consolidados de mapeamento de risco e programas, como o PEAR, Nudecs e Drenurbs. Há novos desafios: o adensamento informal, a degradação edilícia e o aumento de eventos climáticos que exigem integração entre habitação, defesa civil e planejamento ambiental, bem como obras de mitigação e estratégias de uso qualificado de áreas remanescentes.
- **Mercados informais de moradia popular:** Mercados informais (grilagem, locação informal e cortiços) são componentes centrais do déficit. Eles respondem à escassez de oferta formal

e geram insegurança jurídica, precariedade e volatilidade de preços. Políticas habitacionais sem mecanismos de controle podem alimentar a especulação. A regulação do mercado informal e instrumentos públicos de oferta (locação social e parque público) são necessários.

- **Universo de atendimento da PMH:** Há tensão entre ampliar a abrangência (incluir faixas médias) e priorizar os mais vulneráveis. O passivo do OPH, famílias em Bolsa Moradia e os removidos por risco exigem políticas diferenciais. Já a definição de prioridades demanda critérios democráticos e transparentes.
- **Dimensões de gênero na política habitacional:** Mulheres chefes de família, vítimas de violência e mães solo enfrentam discriminações específicas no mercado de moradia e maior exposição à informalidade. A política deve incorporar critérios de priorização sensíveis a gênero e integrar ações de assistência social, creches e geração de renda.
- **Atendimento à população em situação de rua e alta vulnerabilidade:** Requer arranjos que vão além da provisão física: acompanhamento psicossocial contínuo, articulação entre serviços e instrumentos habitacionais adaptados à condição de rua. O atual atendimento possui limitações e não conseguiu superar totalmente a fragmentação das ações.

Intersetorialidade e diálogos com outras políticas

- **Zoneamento e tipologias de assentamento de interesse social:** ZEIS/AEIS incorporaram tipologias diversas. Há demanda por subdivisão das AEIS-1 e diferenciação entre os conjuntos habitacionais implantados pelo poder público e as áreas não edificadas destinadas a futuros empreendimentos de habitação de interesse social.
- **Escassez de terra e demanda habitacional:** A escassez da terra é um desafio central na implementação da política habitacional municipal que eleva o valor da terra, urbanizada e bem localizada, dificultando a implementação de novos empreendimentos destinados à habitação de interesse social. As estratégias propostas para enfrentamento do quadro são: constituição de reservas, aproveitamento de imóveis vazios, uso de instrumentos como IPTU progressivo, OODC, PEC e PEUC para financiar o FMHP e garantir a função social da terra.
- **Intersetorialidade das políticas:** Efetividade habitacional depende de integração com saúde, educação, assistência social, trabalho e mobilidade. A expansão de equipamentos (creches, escolas e vinculados à saúde) e a articulação com programas de geração de renda são condição para permanência e inclusão.

- **Instrumentos de política urbana e financiamento da PMH:** FMHP, OODC, IPTU progressivo, PEC, convênios urbanísticos e parcerias internacionais são fontes e instrumentos apontados para ampliar o financiamento. A fragilidade atual advém de orçamentos insuficientes, dependência federal e fragmentação de emendas. Há consenso sobre a necessidade de modelos de financiamento contínuo e protegido contra contingenciamento.

3.2 Apontamentos para a etapa estratégica do PLHIS

Os apontamentos abaixo derivam das tensões, dificuldades e propostas identificadas na síntese das entrevistas realizadas com atores sociais relevantes da questão habitacional de Belo Horizonte. Foram priorizadas ações exequíveis, com foco em instrumentos, arranjos institucionais e diretrizes estratégicas que deverão orientar a formulação de políticas e programas na presente revisão do PLHIS. A etapa de formulação de estratégias do PLHIS, segundo os resultados obtidos com as entrevistas, deve priorizar arranjos que promovam escala (ampliação do parque público e da ATHIS), previsibilidade financeira (FMHP protegido e instrumentos urbanos arrecadatários), integração intersetorial (protocolos com saúde, educação, assistência social e defesa civil) e instrumentos jurídicos adequados à pluralidade de tipologias (TTC, modelos coletivos e ATHIS vinculada à regularização). Recomenda-se, preliminarmente, que a construção das estratégias combine medidas normativas, programas piloto escaláveis (locação social e autogestão), ferramentas de proteção da posse e um plano operacional de médio prazo para fortalecer a governança e assegurar a implementação das ações propostas.

- A. Fortalecer e institucionalizar a autogestão e a AATHIS:** Para fortalecer o modelo de autogestão e qualificar a ATHIS, é necessário a implementação de mecanismos de financiamento contínuo e previsível, capazes de assegurar a remuneração adequada das equipes envolvidas e a constituição de fundos permanentes destinados ao apoio técnico e à aquisição de materiais. Paralelamente, propõe-se a criação de linhas específicas de suporte jurídico, técnico e gerencial voltadas a núcleos organizados e cooperativas habitacionais, viabilizadas por meio de chamamentos públicos e desenvolvidas em parceria com universidades e organizações da sociedade civil. Ademais, a ATHIS deve ser incorporada como componente vinculante em projetos de produção habitacional, requalificação de imóveis e iniciativas de locação social, garantindo a presença de equipes técnicas e atuando de forma territorializada e contínua ao longo de todas as etapas dos empreendimentos.
- B. Ampliar e consolidar a Locação Social como política estrutural:** Adoção de estratégias de expansão do parque público de locação, incorporando o uso de imóveis públicos subutilizados e

a requalificação de vazios urbanos, além da adoção de modelos de Parcerias Público Privadas - PPPs ou Parcerias com Entidades da Comunidade para ampliar a escala de oferta. Essa estratégia deve ser acompanhada da integração de assistência técnica aos contratos de locação social, assegurando a execução de melhorias necessárias à infraestrutura individualizada, especialmente no que se refere aos sistemas de água e energia. Além disso, torna-se fundamental aprimorar mecanismos de monitoramento e regulação capazes de mitigar potenciais impactos inflacionários no mercado de aluguel decorrentes da implementação de políticas públicas, de modo a evitar distorções de preço e garantir o acesso das famílias de baixa renda às unidades de locação social.

- C. Revisar o Bolsa Moradia e instrumentos de apoio emergencial:** A reavaliação dos critérios e dos valores do Programa Bolsa Moradia, é uma forma de compatibilizá-los tanto com os custos praticados no mercado imobiliário, quanto com os padrões de habitabilidade exigidos pelo Município. Essa revisão deve incluir mecanismos de apoio ativo às famílias beneficiárias, como a busca assistida por imóveis e o suporte técnico no processo de seleção e contratação das unidades, além da incorporação de critérios que considerem localização, acesso a serviços e manutenção das redes sociofamiliares. Ademais, é fundamental integrar o Bolsa Moradia a estratégias de transição estruturadas, permitindo sua articulação com programas de locação social ou com processos de reassentamento, garantindo continuidade no atendimento e redução da vulnerabilidade habitacional das famílias atendidas.
- D. Fortalecer o acompanhamento social no pré e pós-morar:** A formalização de protocolos que condicionem a aprovação de obras e processos de reassentamento à elaboração prévia de planos de trabalho técnico-social, contemplando o mapeamento de redes comunitárias, o acompanhamento pós-ocupação e a implementação de ações de geração de renda associadas ao empreendimento, são estratégias que podem ser adotadas para aprimorar o trabalho técnico-social. Além disso, é necessário criar instrumentos financeiros destinados exclusivamente à fase de pós-ocupação, incluindo fundos específicos para manutenção das áreas comuns, iniciativas de capacitação para gestão condominial e programas de inclusão produtiva que contribuam para a sustentabilidade social e econômica das famílias reassentadas.
- E. Adotar instrumentos fundiários e urbanísticos para enfrentar a escassez de terra:** A constituição de um programa municipal voltado à formação de reserva de terras e ao aproveitamento de imóveis vazios ou subutilizados, articulando instrumentos urbanísticos como o IPTU progressivo no tempo, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC e a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC como fontes regulares de recursos para o Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP. Paralelamente, adotar e normatizar o uso do Termo Territorial

Coletivo - TTC e de outros modelos coletivos de posse, de modo a garantir proteção contra processos de especulação imobiliária e a viabilizar arranjos habitacionais baseados na gestão coletiva do território, reforçando a permanência e a segurança jurídica das famílias beneficiárias.

F. Aperfeiçoar o zoneamento de interesse social (AEIS e ZEIS) e a classificação das tipologias:

Diferenciar ocupações organizadas, loteamentos de cooperativas e loteamentos privados no zoneamento de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS-2, bem como a diferenciação das AEIS-1, quando voltadas a conjuntos habitacionais implantados pelo poder público e às áreas não edificadas destinadas a futuros empreendimentos de habitação de interesse social. Além disso, é fundamental que as tipologias adotadas e os critérios de intervenção considerem as condições específicas de infraestrutura, os níveis de risco e os modos de vida locais, evitando padronizações que desconsiderem práticas comunitárias consolidadas e que possam comprometer a adequação sociocultural das soluções habitacionais.

G. Acelerar e proteger processos de regularização fundiária:

Simplificar os tramites da Regularização Fundiária Urbana - Reurb, com prioridade para processos que assegurem a titulação associada à implantação plena de infraestrutura. A adoção de salvaguardas que evitem a mercantilização dos imóveis regularizados, incluindo cláusulas específicas de proteção à posse original deverá ser debatida na continuidade da elaboração do PLHIS. Paralelamente, é fundamental articular as ações de regularização com a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS e com planos de gestão territorial, de modo a assegurar a permanência das famílias no território e a prevenir a substituição dos moradores por dinâmicas especulativas.

H. Enfrentar riscos edífcios e climáticos com soluções integradas:

Priorizar a execução das intervenções previstas no Plano Estratégico de Áreas de Risco - PEAR, articulando de forma integrada as ações da Defesa Civil, do planejamento urbano e da política habitacional, de modo a assegurar maior eficácia nas medidas de mitigação de risco. Além disso, deve-se incorporar Soluções Baseadas na Natureza - SBN e estratégias de adaptação climática aos projetos de urbanização e aos critérios adotados para reassentamentos, garantindo respostas mais sustentáveis e resilientes frente ao aumento de eventos climáticos extremos. Por fim, a destinação das áreas remanescentes para equipamentos públicos ou para usos ambientais é fundamental para evitar reocupações indevidas e promover a qualificação urbana dos territórios beneficiados.

I. Regular e mitigar mercados informais de moradia popular:

Propor estratégias para regulação e fiscalização voltadas a desestimular práticas predatórias no mercado informal de moradia, tais como grilagem e oferta de cortiços em condições inadequadas, assegurando também a proteção

dos moradores originais durante os processos de regularização fundiária. Paralelamente, é necessário promover alternativas públicas de oferta habitacional - como programas de locação social e modelos de compra compartilhada - capazes de reduzir a pressão sobre os mercados informais e de mitigar os efeitos adversos que podem ser gerados pela concessão de subsídios sem mecanismos de regulação adequados.

- J. Reformular critérios e procedimentos de priorização e transparência participativa:** Reavaliar os critérios de abrangência do atendimento habitacional, de forma a equilibrar a universalidade da política com a necessária priorização das famílias em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, é fundamental estabelecer regras transparentes e auditáveis, tanto para o reconhecimento de núcleos organizados quanto para a indicação de beneficiários. Além disso, renovar e qualificar os canais de participação social, com o fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação - CMH, a retomada de processos participativos como o Orçamento Participativo da Habitação - OPH e a ampliação da representatividade de comunidades tradicionais e da juventude. Recomenda-se ainda a incorporação de ferramentas digitais e a previsão de recursos específicos para subsidiar a participação ativa das comunidades nos processos decisórios.
- K. Incorporar perspectiva de gênero, raça e diversidade nas estratégias:** Estabelecer critérios explícitos de priorização para o atendimento habitacional de mulheres chefes de família, vítimas de violência, populações pretas e pardas, idosos e pessoas com deficiência, articulando as provisões habitacionais a políticas de assistência social, oferta de creches e iniciativas de geração de trabalho e renda. Além disso, é fundamental que os projetos arquitetônicos e a definição de localização dos empreendimentos sejam sensíveis às necessidades específicas desses grupos, incorporando também a dimensão racial como elemento estruturante na definição de prioridades e diretrizes de intervenção.
- L. Reforçar governança financeira e diversificar fontes de financiamento:** Fortalecimento do Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP, através da ampliação da articulação com fontes de financiamento internacional, como Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, Corporação Andina de Fomento - CAF e Banco Mundial, especialmente para iniciativas de maior complexidade e escala. Assegurar que os recursos do FMHP sejam protegidos de contingenciamentos orçamentários e destinados não apenas à produção habitacional, mas também às ações de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - ATHIS, aos processos de pós-ocupação e às atividades de manutenção necessárias para garantir a sustentabilidade dos empreendimentos ao longo do tempo.

REFERÊNCIAS

BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. Lisboa: Edições 70, 1977.

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

BELO HORIZONTE. Resolução n.º LII do Conselho Municipal de Habitação. **Dispõe sobre a estrutura geral da Política Municipal de Habitação para Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Conselho Municipal de Habitação - CMH, 2018.

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, 2019.

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, 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988.

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. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n.ºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n.ºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências**. Brasília: Presidência da República, 2017.

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

MARTINS, G. de A.; THEOPHILO, C. R. **Metodologia da Investigação Científica para Ciências Sociais Aplicadas**. São Paulo: Editora Atlas, 2007.

MORGAN, D. L. *Focus group as qualitative research*. Londres: Sage, 1997.