

REVISÃO DO

PLHIS DE BELO HORIZONTE



Produto 4:
Atores Sociais
Síntese dos Grupos Focais



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 nos grupos focais da revisão do PLHIS de 2025....	13
Quadro 02: Síntese das recomendações para o PLHIS registradas nos grupos focais da revisão do PLHIS de 2025.....	16

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AEIS - Área de Especial Interesse Social

ATHIS - Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais

CG - Comitê de Gestores

CMH - Conselho Municipal de Habitação

COMAM - Conselho Municipal do Meio Ambiente

COMPUR - Conselho Municipal de Política Urbana

COMUSA - Conselho Municipal de Saneamento

COPASA - Companhia de Saneamento de Minas Gerais

Creurb - Centro de Referência Urbana

CT - Comitê Técnico

EC - Equipe de Coordenação

Emeis - Escolas Municipais de Educação Infantil

FJP - Fundação João Pinheiro

FMHP - Fundo Municipal de Habitação Popular

GR - Grupo de Referência de Vilas e Favelas

HIS - Habitação de Interesse Social

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

LGBTQIA+ - Lésbicas, Gays, Bissexuais, Transexuais, Queer, Intersexo, Assexuais e Mais

LOA - Lei Orçamentária Anual

NAC - Núcleo de Alerta de Chuvas

Nudec - Núcleo de Defesa Civil

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

OP - Orçamento Participativo

OPH - Orçamento Participativo da Habitação

OSC - Organização da Sociedade Civil

PBH - Prefeitura de Belo Horizonte

PEAR - Programa Estrutural de Áreas de Risco

PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

PGE - Plano Global Específico

PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMH - Política Municipal da Habitação

PRU - Plano de Regularização Urbanística

Reurb-E - Regularização Fundiária de Interesse Específico

Reurb-S - Regularização Fundiária de Interesse Social

RMBH - Região Metropolitana de Belo Horizonte

Urbel - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	9
1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS DOS GRUPOS FOCAIS.....	11
2 SÍNTESE DOS RESULTADOS DOS GRUPOS FOCAIS.....	12
3 CONSIDERAÇÕES FINAIS DOS GRUPOS FOCAIS.....	18
3.1 Exclusão urbana e políticas redistributivas do solo urbanizado.....	18
3.2 Classificação dos assentamentos: inclusão de novas tipologias na política habitacional	19
Povos e comunidades tradicionais	20
Cortiços e mercados populares de aluguel.....	20
Ocupações organizadas.....	21
3.3 Zoneamento, atuação dos agentes e tutela pública nos assentamentos de interesse social ...	23
3.4 Ônus excessivo com aluguel e coabitação	25
3.5 Demandas especiais: vulnerabilidade, população em situação de rua e mulheres em situação de violência.....	26
3.6 Linha Programática de Intervenção em Assentamentos de Interesse Social.....	27
Intersetorialidade nas intervenções e financiamento	28
Reassentamentos e remoções.....	28
Regularização fundiária e ATHIS.....	29
3.7 Linha Programática de Provisão Habitacional.....	29
Locação Social, Bolsa Moradia e oferta em áreas centrais	30
Produção autogestionária e financiamento	30
3.8 Linha Programática de Assistência e Assessoria Técnica à Habitação de Interesse Social	31
3.9 Participação e núcleos de moradia	31
REFERÊNCIAS	33

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 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

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.

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.

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.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS DOS GRUPOS FOCAIS

O presente relatório apresenta a síntese dos principais apontamentos e recomendações coletados nos grupos focais realizados no âmbito da revisão do PLHIS de Belo Horizonte³. Os grupos focais foram realizados no formato de oficina, no auditório da Urbel localizado na Avenida do Contorno nº 6.664 no bairro Savassi, região central de Belo Horizonte, nos dias 28 e 30 de junho de 2025. O objetivo da atividade foi reunir percepções de representantes da sociedade civil e do setor público sobre o panorama habitacional municipal.

Três grupos focais reuniram lideranças sociais das regionais de Belo Horizonte, organizadas em: (i) Barreiro, Oeste e Noroeste; (ii) Pampulha, Norte e Venda Nova; e (iii) Centro-Sul, Leste e Nordeste. Para garantir diversidade de perspectivas, foram convidados representantes de Núcleos de Alerta de Chuvas - NAC, Núcleos de Defesa Civil - Nudec, Entidades do Movimento Popular por Moradia, Grupos de Referência de Vilas e Favelas - GR, ocupações urbanas, comunidades tradicionais e grupos em situação de alta vulnerabilidade social (pessoas em situação de rua).

O quarto grupo focal foi composto por representantes técnicos de diversas áreas relacionadas à temática da habitação. Foram convidados membros da academia, entidades e conselhos profissionais, técnicos da Prefeitura de Belo Horizonte - PBH, representantes do setor empresarial e representantes de conselhos de políticas públicas, como o Conselho Municipal de Habitação - CMH, o Conselho Municipal de Saneamento - COMUSA, o Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM e o Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.

As oficinas foram conduzidas pela Latus Consultoria e iniciadas com a apresentação de dados do diagnóstico habitacional e do Plano de Trabalho. Em seguida, os participantes foram divididos em três subgrupos temáticos: (i) Assentamentos de Interesse Social, (ii) Necessidades Habitacionais e (iii) Ações da Política e Estrutura Institucional. A metodologia previu rodadas de discussão com alternância dos participantes entre os temas, permitindo complementações sucessivas. Ao final, as contribuições foram apresentadas em plenária, consolidando os principais pontos debatidos entre os participantes.

³ A sistematização dos resultados obtidos com as entrevistas 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 DOS GRUPOS FOCAIS

As informações coletadas durante os grupos focais foram registradas, sistematizadas e estão apresentadas a seguir nos Quadros 01 e 02. O primeiro reúne os apontamentos que complementarão o diagnóstico do PLHIS. O segundo apresenta recomendações que indicam possibilidades de aprimoramento da política, as quais serão consideradas nas próximas etapas de caráter propositivo da presente revisão do PLHIS.

Temas	Grupo técnico	Grupos de lideranças sociais
Assentamentos de interesse social	<p>1. Zoneamento dos assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Existência de territórios com condições urbanísticas e de infraestrutura muito distintas reunidos sob a mesma categoria de zoneamento (AEIS-2), o que dificulta a adequação das políticas públicas às suas especificidades. <p>2. Povos e comunidades tradicionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Desafio de definir as poligonais dos povos e comunidades tradicionais e de estabelecer a categoria de zoneamento do Plano Diretor mais adequada para assegurar sua permanência a longo prazo, incorporando suas dimensões culturais. <p>3. Ocupações organizadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Ausência de diferenciação entre ocupações de edifícios e de terrenos na Resolução nº LII/2018 do CMH, já que apresentam demandas distintas. <p>4. Conjuntos habitacionais produzidos pela política</p> <ul style="list-style-type: none"> Desafio do acompanhamento social, especialmente em áreas com presença de tráfico de drogas e milícias. <p>5. Cortiços</p> <ul style="list-style-type: none"> Pouco debate e compreensão dos cortiços pelas políticas públicas; Dificuldade de identificação dos cortiços e de outras formas de adensamento habitacional (divisões dos lotes e verticalização para o abrigo de diferentes gerações de uma mesma família) apenas pela aparência externa; Existência de tipologias como barracões e kitnets, que não seguem o modelo tradicional de cortiço (tal qual descreve o IBGE e a Resolução nº LII/2018 do CMH), embora também expressem formas de exploração econômica da moradia com precariedades; Tendência crescente das kitnets em assentamentos e o consequente aumento dos preços de aluguel. Vila Formosa foi citada como exemplo. <p>6. Empreendimentos imobiliários nos assentamentos</p> <ul style="list-style-type: none"> Crescente presença de empreendimentos imobiliários nos assentamentos de interesse social, incluindo casos em que atuam agentes criminosos; <p>Necessidade de ampliar o conhecimento sobre a estrutura de propriedade e os responsáveis pelos empreendimentos nos assentamentos, já que esse fenômeno impõe desafios inéditos para a gestão urbana.</p>	<p>1. Conceito de assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas com carência de infraestrutura e serviços públicos (como coleta de lixo, transporte, equipamentos culturais e políticas urbanas estruturantes), geralmente ofertados com qualidade inferior à de outras regiões da cidade; Territórios de orgulho e resistência e lugares onde a vida cotidiana é marcada por desafios, incluindo o medo de despejos, remoções e ações policiais; Necessidade de atualização constante do mapeamento dos assentamentos existentes, dado seu dinamismo e transformação contínua. <p>2. Povos e comunidades tradicionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Importância dos quilombos para a história e a memória da cidade, pois tornaram-se símbolos de resistência que antecedem a própria formação urbana; Relação profunda dos quilombos com as águas, as matas e a produção de alimentos, elementos essenciais de seus modos de vida e que precisam ser respeitados; Persistência de uma visão preconceituosa que classifica esses grupos como “ocupantes”, mesmo sendo anteriores à cidade; Avanço frequente da expansão da cidade sobre esses territórios e ações de resistência e oposição quando as comunidades tentam recuperar suas áreas; Desafios relacionados à capacidade de produção de moradias nos territórios e limitações na expansão dos espaços para abrigar novas gerações; Dificuldades no processo de regularização fundiária e fragilidade na segurança de posse pela ausência de reconhecimento da titularidade das terras. <p>3. Ocupações organizadas</p> <ul style="list-style-type: none"> Forma histórica de luta pela conquista da moradia, vista como uma alternativa de ampliação do acesso para quem está excluído do mercado formal; Alternativa de se criar espaços mais dignos do que as iniciativas espontâneas, contando com o planejamento da divisão dos lotes e vias, interpretado como facilitador da posterior intervenção do poder público com infraestrutura; Fornecem vida às áreas abandonadas. A Ocupação Pátria Livre foi citada como exemplo, onde um espaço antes vazio tornou-se ponto de cultura popular; Pressionam para a ampliação de serviços, equipamentos públicos e melhorias urbanas. As ocupações da Izidora foram citadas como exemplo. <p>4. Conjuntos habitacionais produzidos pela política</p> <ul style="list-style-type: none"> Imposição da adesão ao modelo condominial às famílias, em alguns casos; Limitações relacionadas ao tamanho reduzido dos apartamentos e à impossibilidade de expandir as unidades ao longo do tempo, por mais que haja uma melhoria nas condições habitacionais para famílias; Importância do reassentamento de vizinhos no mesmo imóvel para a manutenção dos vínculos comunitários. Em contrapartida, a mistura de famílias de origens distintas tem potencial de gerar conflitos; Casos de processos de favelização de conjuntos, com acúmulo de lixo e criação imprópria de animais, o que poderia ser evitado com uma maior continuidade das ações de pós-morar; Conflitos com o tráfico, que se inserem nos conjuntos e trazem uma série de problemas aos residentes; Ausência de áreas comuns para jovens socializarem e realizarem atividades de lazer e prática de esportes; Dificuldades relacionadas aos custos da formalização da moradia, desafios de adaptação nos conjuntos e necessidade constante de manutenção das unidades; <p>Presença de empresas terceirizadas na gestão dos condomínios, o que tem gerado preocupação por elevar os custos e expor as famílias a inseguranças.</p> <p>5. Vilas e favelas</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantação de infraestrutura como ação importante para qualificar o espaço urbano. Foram citadas como exemplos as intervenções nos bairros São José, Ouro Preto e Jardim Alvorada; Uso de áreas vazias com equipamentos de uso comum e áreas verdes, incluindo hortas e campos de futebol, ação reconhecida como boas práticas de ocupação de áreas remanescentes e de prevenção a novas invasões. Foi citado como exemplo as hortas comunitárias no Morro das Pedras. Atuação positiva da CEMIG nestes territórios, como a doação de geladeiras mais eficientes, atividades educativas sobre redução de gastos de energia e ações de conscientização ambiental; Carência de opções de lazer, o que contribui para a evasão cultural, intensificada pela criminalização da cultura popular, e com o aumento da vulnerabilidade dos jovens ao envolvimento com drogas.

Temas	Grupo técnico	Grupos de lideranças sociais
Necessidades habitacionais	<p>1. Compreensão das necessidades habitacionais pela política</p> <ul style="list-style-type: none"> Políticas habitacionais tendem a reproduzir a "maneira de morar" da classe média, um modelo que, muitas vezes, não se adapta às necessidades sociais e econômicas das famílias de baixa renda; Desafio da inclusão da coabitação e da elevada complexidade das configurações familiares da população de baixa renda nas políticas habitacionais; Maior presença do recorte de gênero e raça na política habitacional. Foi citado como exemplo as mulheres em situação de violência, que enfrentam dificuldades para se cadastrarem nas políticas e vivem em um ciclo de medo agravado pela falta de moradia fixa. <p>2. Pessoas em situação de rua</p> <ul style="list-style-type: none"> Demanda maior inclusão deste grupo social na política habitacional; Desafio de se viabilizar um acompanhamento eficaz no pré e no pós-morar, dadas às especificidades das necessidades habitacionais desse público; Dificuldade em promover a intersectorialidade das políticas públicas, para assegurar o acesso aos demais direitos fundamentais para além da provisão habitacional; <p>Importância dos programas Bolsa Moradia e Locação Social para atendimento a esse público e referência do modelo Moradia Primeiro.</p>	<p>1. Dificuldades de acesso a financiamento, aluguel e coabitação</p> <ul style="list-style-type: none"> Dificuldade de compreensão dos sorteios e dos processos de aquisição de imóveis; Atendimento insuficiente à Faixa 1, existência de um "abismo" entre a demanda e o atendimento; Alugueis abusivos, incompatíveis com a renda de trabalhadores assalariados e que comprometem sua qualidade de vida, resultantes da falta de oferta de moradias acessíveis que pressionam o mercado; Altos preços dos alugueis acabam por levar as famílias a alugarem imóveis em áreas de risco ou em imóveis com condições precárias; Locatários raramente informam os inquilinos sobre seus direitos ou sobre as normas dos conjuntos habitacionais onde as unidades são locadas; É frequente a situação de coabitação em famílias de baixa renda, pois ao compartilharem o mesmo espaço é possível dividir despesas e se apoiar mutuamente; Falta de consideração da coabitação nas políticas habitacionais. <p>2. Mulheres e acesso à moradia segura</p> <ul style="list-style-type: none"> Dificuldade de acesso das mulheres, especialmente vítimas de violência, a moradias seguras; Os imóveis de aluguel ofertados para famílias chefiadas por mulheres são frequentemente com preços incompatíveis com suas rendas e precários, com infiltrações, mofo ou problemas estruturais; Presença de um mercado locativo excludente que agrava sua vulnerabilidade. Foram citadas situações em que imobiliárias têm imposto barreiras e até mesmo contratos abusivos, que muitas vezes expõem as mulheres novamente ao risco e dificultam a ruptura com o agressor, levando a morarem em edificações inadequadas ou nas ruas. <p>3. Pessoas em situação de rua</p> <ul style="list-style-type: none"> Apenas uma pequena parcela desse público tem sido contemplada pelas políticas habitacionais; Desafio de compreender e atender esse público devido à multidimensionalidade do problema, que envolve perda de identidade e rompimento de vínculos; Vulnerabilidade de pessoas LGBTQIA+ expulsas de casa, que enfrentam insegurança habitacional e social, com agravamento da saúde mental e da dependência química; Fundamental o planejamento de geração de renda para a ressocialização desse grupo; Positivas as iniciativas de Organização da Sociedade Civil - OSCs que oferecem aluguel social, a qual, por muitas vezes, supre uma lacuna do Estado ao proporcionar alternativas temporárias a famílias em situação de vulnerabilidade.
Ações da política e estrutura institucional	<p>1. Intervenção em assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Experiências bem-sucedidas da remoção e reassentamento de famílias em áreas de risco, com destaque para o caráter não oneroso da política municipal, que não transfere custos para a população; Os reassentamentos ocorrem, em geral, na própria região de origem, o que contribui para preservar vínculos sociais e comunitários; O Programa Estrutural em Área de Risco - PEAR como uma iniciativa que melhora as condições de vida nas comunidades; Resultados positivos no saneamento urbano, a partir da incorporação das políticas setoriais pelos Planos Globais Específicos - PGEs e Planos de Regularização Urbanística - PRUs; Experiência positiva em relação ao Fundo Municipal de Saneamento, especialmente por ter ampliado gradualmente a inclusão da urbanização entre suas possibilidades de investimento, além de financiar iniciativas como o Programa Bolsa Moradia; O Centro de Referência Urbana - Creurb da Izidora como exemplo de boa relação entre poder público e comunidade. 	<p>1. Intervenção em assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Plano Global Específico - PGE como importante conquista das comunidades; Demanda por alternativas mais adequadas para reassentamento nos casos de remoções e melhorar o cálculo do valor das indenizações por ser, muitas vezes, insuficiente; Importância de se considerar a presença das crianças no planejamento dos reassentamentos, especialmente quanto à proximidade dos conjuntos de creches e escolas; Necessidade de maior apoio para a ocupação e gestão das áreas remanescentes de remoções; Insuficiência na fiscalização das áreas de risco, o que acaba por acarretar, muitas vezes, em novas ocupações irregulares. Foi citado como exemplo a região da Izidora, que vem se expandindo para além dos limites municipais; Urgência na implantação de saneamento básico em áreas como a Vila do Índio; O reassentamento é proposto majoritariamente em edificações verticais, formato que não corresponde ao modo de vida de parte das famílias; Resultados insuficientes dos Planos de Regularização Urbanística - PRUs; Demora na execução de obras que dependem de recursos do Orçamento Participativo - OP; <p>Regularização fundiária como forma de garantir segurança jurídica às famílias por meio do registro imobiliário.</p>

Temas	Grupo técnico	Grupos de lideranças sociais
Ações da política e estrutura institucional	<p>2. Regularização fundiária</p> <ul style="list-style-type: none"> • Importante instrumento para garantir segurança jurídica e consolidar assentamentos; • Necessidade de avançar em territórios ainda sem estudos; • Desafios na articulação entre diferentes atores envolvidos na Reurb, incluindo empresas privadas de pequeno porte; • O processo geralmente não incorpora a regularização edilícia, o que acaba por limitar a compreensão das dinâmicas internas, apesar do avanço dessas relações; • Recorrente demanda por divisão do IPTU em lotes subdivididos, especialmente em moradias multifamiliares onde a cobrança permanece unificada; • Importância da exigência de vistoria para garantia da habitabilidade, tanto no Bolsa Moradia quanto na Locação Social. <p>3. Provisão habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> • A lentidão nos processos de aprovação dos empreendimentos, muitas vezes ocasionada por regramentos e exigências administrativas excessivos, acaba por deixar grandes terrenos vazios e suscetíveis a ocupações irregulares e por inviabilizar a produção em escala; • A administração condominial demanda maior apoio do poder público, incluindo mediação e suporte técnico para a gestão dos espaços coletivos nos conjuntos habitacionais; • Ações de retrofit no centro da cidade, embora promissoras, não têm recebido a prioridade necessária, pois evita o deslocamento de famílias para as periferias e aproveita os serviços públicos já existentes. <p>4. Bolsa Moradia e Locação Social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os programas têm capacidade de atender situações urgentes, embora enfrentem dificuldades operacionais relacionadas ao atendimento da população em situação de rua. <p>5. Instrumentos de política urbana e financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existência de uma estrutura institucional e de instrumentos consistentes; • Financiamento da política habitacional como ponto central de fragilidade, pela perda de receitas estratégicas e falta de uma estratégia integrada de captação e gestão dos recursos; • Insuficiência de recursos para execução das ações da política e certa fragmentação dos mecanismos de financiamento, o que dificulta sua continuidade e expansão; • Processos de judicialização têm consumido recursos significativos e medidas curativas, para sanar problemas pontuais, elevam os custos ao longo prazo. <p>6. Participação social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Núcleos de moradia organizados como importantes espaços de articulação popular; • Formas de acesso aos programas por meio dos núcleos de moradia organizados demandam adequação e revisão de suas práticas e regulamentações; <p>Conferência de Habitação como espaço participativo de relevância.</p>	<p>2. Provisão habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oferta limitada de lotes urbanizados no Município e dificuldade de encontrar terrenos bem localizados e acessíveis na Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, o que eleva os custos das unidades; • Coexistência de imóveis vazios e grande demanda por moradia; • Negativa a interrupção dos programas de autogestão; • Positiva a produção de habitações com diversidade no número de quartos; • Existência de famílias que ficam em situação de irregularidade com o pagamento das parcelas do Orçamento Participativo da Habitação - OPH, mesmo quando os valores são acessíveis. <p>3. Bolsa Moradia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os imóveis dentro do valor do benefício ofertado são, em muitos casos, reprovados nas vistorias; • O valor do benefício demanda reajuste conforme a inflação e o aumento dos aluguéis; • Programa é uma alternativa importante para oferecer solução habitacional para a população em situação de rua; • O uso de quartos de hotel com recursos do programa é uma alternativa limitada e pouco adequada, mas que acaba sendo adotada por pessoas em situação de rua diante da falta de opções acessíveis de moradias mobiliadas e com serviços, como água e luz, inclusos no valor do aluguel. Lideranças relatam a dificuldade de encontrar imóveis baratos nessas condições que atendam às exigências de vistoria. <p>4. Pré e pós-morar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os desafios enfrentados no pré-morar tendem a se transformar em problemas no pós-morar; • Quando o acompanhamento foi bem executado, acabou reduzindo conflitos, inclusive com o tráfico de drogas; • A insuficiência nas ações de pré e pós-morar geram problemas como ligações clandestinas de energia e criação de animais em áreas impróprias; • Demanda por mais apoio do poder público para evitar processos de favelização nos conjuntos; • Ausência de uma perspectiva de longo prazo capaz de considerar cenários futuros, mudanças e crescimento das famílias nas políticas habitacionais; • Presença do tráfico de drogas coloca um desafio adicional ao acompanhamento social. Organizações criminosas vêm atuando inclusive como agentes imobiliários informais e impondo dinâmicas violentas. O uso de espaços públicos por esses agentes compromete a convivência e a segurança nos territórios. <p>5. Instrumentos de política urbana e financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redução da expectativa de arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC trouxe impactos negativos para a política habitacional por ser uma fonte importante de financiamento; • O Orçamento Participativo - OP é um instrumento positivo para levar recursos aos assentamentos, mesmo que, em alguns casos, as obras demorem a ser concluídas. <p>6. Participação social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os Grupos de Referência - GRs são eficientes em alguns locais e insuficientes em outros; • Os Núcleos de Defesa Civil - Nudecs possuem atuação positiva e contribuíram para evitar novas tragédias, proteger a vida e ampliar a conscientização da população em relação às áreas de risco; • Há, em alguns casos de processos de intervenções em assentamentos, a centralização das responsabilidades do diálogo com a PBH em poucas lideranças comunitárias; • Demanda por fortalecimento das ações de divulgação de informações e dos programas existentes para ampliar a participação comunitária; • Os altos custos de formalização dos núcleos são um entrave na organização e participação popular na política.

Fonte: Latus Consultoria, 2025.

Quadro 02: Síntese das recomendações para o PLHIS registradas nos grupos focais da revisão do PLHIS de 2025

Temas	Grupo técnico	Grupos de lideranças sociais
Assentamentos de interesse social	<p>1. Zoneamento e tipologias de assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Revisar o zoneamento de AEIS-2, reintroduzindo subdivisões que ofereçam maior precisão na diferenciação entre as tipologias dos territórios, considerando suas origens, formas de organização e condições de infraestrutura. Criar uma subdivisão específica para reconhecer as ocupações organizadas; Definir as tipologias de assentamento a partir da categoria histórica, complementando com questões morfológicas, tipo de agente promotor e condições de infraestrutura; Subdividir a tipologia de ocupações organizadas em ocupações de edificações e ocupação de terrenos; Incorporar como tipologia na política habitacional outras formas de moradia precária de aluguel para além dos cortiços, como barracos, kitnets e pensões; Promover estudos que ajudem a compreender melhor e reconhecer os arranjos de incorporação familiar, como subdivisão de lotes e verticalização. 	<p>1. Povos e comunidades tradicionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Articular a política habitacional com outras políticas de reconhecimento desses territórios, visando fortalecê-los. <p>2. Conjuntos habitacionais produzidos pela política</p> <ul style="list-style-type: none"> Apoiar o aproveitamento dos espaços externos dos conjuntos para atividades que fortaleçam a convivência; Apoiar a manutenção e reforma de conjuntos habitacionais produzidos pela política. <p>3. Estratégias de garantia da permanência</p> <ul style="list-style-type: none"> Criar fundos de inadimplência e promover estratégias para isentar as famílias de taxas condominiais em empreendimentos sociais; Regularizar as ligações de água e luz junto a iniciativas de tarifa social e promover acompanhamento para redução do desperdício; Promover mecanismos para garantia da segurança de posse, como a impenhorabilidade das habitações de interesse social. <p>4. Outras propostas para assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover o uso sustentável dos recursos naturais nos assentamentos, com soluções comunitárias para abastecimento; Promover saneamento básico em favelas e ocupações precárias (exemplo: Vila do Índio); Promover iniciativas de fomento à cultura, lazer e esportes em assentamentos de interesse social; Desenvolver ações voltadas ao cuidado de crianças e adolescentes; Promover feiras em assentamentos de interesse social com apoio da PBH, visando fomentar a geração de renda; Valorizar o trabalho comunitário, prestando apoio a iniciativas como hortas; Promover estratégias que favoreçam a garantia dos vínculos comunitários, tanto nos novos conjuntos destinados às famílias oriundas da demanda aberta quanto nos conjuntos destinados às famílias oriundas do reassentamento; Promover a capacitação de lideranças para que possam atuar como agentes apoiadores da resolução de conflitos.
Necessidades habitacionais	<p>1. Público-alvo da política e prioridades</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer o acompanhamento social das famílias em situação de alta vulnerabilidade no processo de acesso a política habitacional; Oferecer maior atenção e acesso à população imigrante; Aumentar a previsão orçamentária do Morada Segura para ampliar o acesso de mulheres vítimas de violência à política habitacional, entendida como uma das principais medidas de auxílio a esse grupo vulnerável; Ampliar as alternativas de programas voltados ao atendimento da população em situação de rua; Construir uma base metodológica para compreender os contextos que levaram as pessoas à situação de rua. 	<p>1. Público-alvo da política e prioridades</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover o acompanhamento psicossocial intersetorial contínuo (habitação, saúde, assistência social, emprego e renda); Associar a política habitacional com políticas de geração de renda (formal e informal); Criar uma política de Moradia Primeiro para a população em situação de rua, oferecendo apoio da assistência social e reconhecendo a habitação como condição fundamental para acesso a outros direitos; Apoiar na busca pelos imóveis que serão alugados pela população em situação de rua com subsídios públicos; Construir uma base metodológica para compreender os contextos que levaram as pessoas à situação de rua; Promover atendimento prioritário a mulheres em situação de violência e pessoas idosas.
Ações da política e estrutura institucional	<p>1. Intervenções em assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer iniciativas para dar função social às áreas de risco onde ocorreram remoções. 	<p>1. Intervenções em assentamentos de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantir o reassentamento para famílias removidas ou indenizações justas; Realizar a demolição das construções em áreas de risco de forma expedita para prevenir a reocupação; Promover projetos de requalificação urbanística em áreas de risco, destinando-as a usos de interesse coletivo, como parques, para prevenir novas ocupações e oferecer lazer, acesso a áreas verdes e espaço público; Considerar os modos de vida das famílias removidas (ex: formas de trabalho, presença de animais) nos projetos de reassentamento; Diversificar as tipologias das unidades produzidas para reassentamento com diversidade de área e número de quartos; Fortalecer o diálogo com lideranças locais nos territórios sob intervenção; Promover parcerias com a COPASA e a CEMIG para qualificar os assentamentos, atuando na regularização dos serviços, na implementação de tarifa social e na criação de campanhas educativas.

Temas	Grupo técnico	Grupos de lideranças sociais
Ações da política e estrutura institucional	<p>2. Regularização fundiária</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover a regularização das ocupações organizadas; Promover a Reurb aliada à Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - ATHIS. <p>3. Assistência e assessoria técnica à habitação de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Criar uma rede de assessoria técnica por meio de equipes territorializadas, pulverizadas nos assentamentos de interesse social; Garantir a oferta de financiamento público para promoção da ATHIS; Fortalecer a comunicação do poder público com os assentamentos a partir dos Centros de Referência Urbana - Creurbs. <p>4. Provisão habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Ampliar o acesso à moradia por meio de unidades em vilas, frações de lotes, casas geminadas, entre outras alternativas que se assemelham aos modos de habitar das famílias de baixa renda; Priorizar a concessão de licenças para projetos de empreendimentos de habitação de interesse social. <p>5. Núcleos de moradia e produção autogestionária</p> <ul style="list-style-type: none"> Retomar e atualizar o Orçamento Participativo da Habitação - OPH; Ofertar imóveis e financiamento para promoção de programas de produção de moradia a partir da autogestão; Fomentar “Parcerias Público-Populares”, como iniciativas co-gestão; Dar suporte aos núcleos de moradia para a realização de atividades rotineiras. <p>6. Bolsa Moradia</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover estudos e levantamentos sobre as características dos imóveis e proprietários que abrigam famílias beneficiárias do Bolsa Moradia; Ampliar o conceito de habitabilidade para dimensões além de infraestrutura e serviços básicos (fruição na cidade, segurança e bem-estar); Promover estratégias de regulação do mercado informal acessado via Bolsa Moradia. <p>7. Locação social</p> <ul style="list-style-type: none"> Ampliar a oferta de imóveis para o programa de Locação Social; Promover habitação de interesse social por meio da Locação Social em imóveis públicos, principalmente para idosos e migrantes; Monitorar a oferta de imóveis para Locação Social no Município. <p>8. Instrumentos de política urbana e financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer o mecanismo da OODC para a garantia da justiça urbana; Implementar o IPTU progressivo para financiar as políticas habitacionais. <p>9. Participação social</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover a participação infantil na política habitacional; Qualificar o entorno das moradias populares a partir da participação popular; Fortalecer a participação do Conselho Municipal de Habitação - CMH no planejamento do orçamento da política; Promover a Conferência Municipal de Habitação. 	<p>2. Regularização fundiária</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover a titulação de terras nos assentamentos de interesse social; Promover a regularização fundiária para quilombos em articulação com o INCRA; Fomentar formas coletivas de posse da terra. <p>3. Assistência e assessoria técnica à habitação de interesse social</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover a assessoria técnica para melhorias e reformas de moradias e em atendimento ao risco construtivo; Promover reformas estruturais e melhoria de banheiros em moradias de famílias de baixa renda; Fomentar e apoiar o trabalho comunitário em projetos em áreas remanescentes de intervenções e em conjuntos habitacionais. <p>4. Provisão habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Ampliar o número de moradias para atendimento ao déficit habitacional; Aumentar o investimento para atendimento ao Faixa 1; Produzir habitação para população em situação de rua; Promover habitação de interesse social em áreas centrais e áreas bem providas de infraestrutura; Produzir habitação para a baixa renda na área do antigo Aeroporto Carlos Prates; Transformar imóveis com dívidas com a PBH em habitação de interesse social; Realizar levantamento de áreas adequadas para a produção de novas moradias; Criar banco de imóveis públicos e privados destinados à habitação de interesse social; Ofertar lotes com infraestrutura e suporte de assessoria técnica para promoção de programas de autoconstrução; Diversificar as tipologias de apartamentos em termos de área e número de quartos. <p>5. Núcleos de moradia e produção autogestionária</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover suporte técnico, administrativo e financeiro aos núcleos de moradia para apoiar sua formalização; Fomentar a autogestão em todos os programas e fases da política de habitação, visando o fortalecimento senso de pertencimento e de comunidade entre as famílias beneficiárias; Retomar e atualizar o Orçamento Participativo da Habitação - OPH. <p>6. Bolsa Moradia</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluir aspectos sociais (localização, redes de apoio, acesso a oportunidades de trabalho, lazer e cultura) na avaliação da habitabilidade dos imóveis alugados pelo Bolsa Moradia; Atualizar os valores dos benefícios continuamente para que sejam compatíveis com o acesso à moradia nos padrões aceitos pela vistoria. <p>7. Locação social</p> <ul style="list-style-type: none"> Criar um banco de imóveis públicos e privados para a promoção da habitação de interesse social; Realizar levantamento de Organizações da Sociedade Civil - OSCs e proprietários que possam atuar como proprietários sociais. <p>8. Pré e pós-morar</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer o trabalho técnico social de abordagem no pós-ocupação; Promover apoio ao uso dos espaços externos dos conjuntos para atividades comunitárias e de convivência; Fortalecer atividades culturais, de lazer e de geração de trabalho e renda integrada às políticas de pré e pós-morar, como por exemplo por meio de cursos de capacitação e promoção de feiras livres em vilas e favelas; Fortalecer o trabalho comunitário a partir da articulação de iniciativas (como hortas comunitárias para abastecer Escolas Municipais de Educação Infantil - Emeis). <p>9. Instrumentos de política urbana e financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer os instrumentos de política urbana e mecanismos tributários visando a captação de terrenos, imóveis e recursos para a política habitacional, como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC, IPTU Progressivo e OODC; Dedicar verba municipal fixa e contínua para o FMHP para políticas de habitação; Direcionar recursos do IPTU para o FMHP; Captar imóveis com dívidas de IPTU e/ou negociar com seus proprietários visando promover políticas de habitação de interesse social. <p>10. Participação social</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover estratégias de acesso à informação sobre a política habitacional e seus canais de participação; Promover apoio à participação de lideranças nas instâncias participativas da política por meio de tarifa social e outras ajudas de custo; Promover a capacitação de lideranças para lidar com situações cotidianas, como a resolução de conflitos e o fomento à convivência; Promover apoio a formação de novas lideranças populares; Apoiar a retomada do Fórum de Vilas e Favelas.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS DOS GRUPOS FOCAIS

Avaliando as contribuições coletadas nos grupos focais e considerando as informações sobre a situação habitacional no município de Belo Horizonte levantadas até o momento por essa consultoria no processo de revisão do PLHIS, é possível fazer uma análise e levantar direcionamentos.

De modo geral a análise dos grupos focais evidenciou que a PBH dispõe de uma estrutura institucional e normativa robusta, e que o desafio atual consiste em aproximar o potencial dos instrumentos existentes de sua plena efetividade. A revisão do PLHIS é a oportunidade para enfrentar esse desafio, e a coleta de informações realizada foi fundamental para compreender as especificidades do momento atual da política habitacional na cidade, ajustando expectativas e alinhando prioridades. A escuta dos principais atores envolvidos demonstra o compromisso da gestão com esse processo.

Destacam-se, na sequência, dentre as inúmeras pautas abordadas, as questões que tiveram maior relevância nos debates realizados, consideradas as convergências e percepções contraditórias em análise comparativa a legislação e estruturas que implementam a política habitacional vigente. Tais questões contribuem para o diagnóstico habitacional, identificam desafios da política em implementação e apresentam possíveis recomendações para a política habitacional e para o PLHIS, remetendo à continuidade dos debates na fase propositiva.

3.1 Exclusão urbana e políticas redistributivas do solo urbanizado

Importante considerar as origens de formação dos assentamentos de interesse social que remetem à dinâmica excludente de acesso à terra pelas classes populares. Os grupos de lideranças sociais argumentaram que os assentamentos em Belo Horizonte são áreas carentes de infraestrutura, onde os serviços públicos estão ausentes ou são prestados com qualidade inferior àquela oferecida em regiões mais abastadas da cidade. Resultam de um processo histórico de ocupação do solo em que as classes populares acabam ocupando terrenos descartados pelo mercado.

Essa dinâmica excludente de acesso à terra tem sido objeto central da articulação da política habitacional com o planejamento urbano. A PBH já conta com legislação bastante avançada: o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) que delimita um zoneamento para os assentamentos de interesse social, e que é complementado pela Lei nº 11.216/2020, que regulamenta a aplicação dos instrumentos de

política urbana. O desafio atual é aprimorar o zoneamento e avançar na aplicação dos instrumentos disponíveis.

Dentre as estratégias que visam enfrentar a dinâmica imobiliária mencionadas nos debates dos grupos focais, estão a constituição de estoque público de terras, a delimitação de áreas privadas como AEIS-1 para produção de habitação de interesse social e o fortalecimento da articulação da política habitacional com os instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, entre outros. Aliado a essas estratégias, foi citada a importância de se apoiar formas coletivas de posse e a locação social, que podem atuar na proteção dos moradores frente à especulação imobiliária e a processos de gentrificação. Também foi destacada a necessidade de ampliar a promoção de empreendimentos de habitação de interesse social em áreas centrais e bem localizadas, inclusive com o aproveitamento de imóveis vazios ou subutilizados, estratégia fundamental para a ampliação do direito à moradia na cidade.

3.2 Classificação dos assentamentos: inclusão de novas tipologias na política habitacional

Com relação às tipologias de assentamentos, o Município já conta com definições estabelecidas na Resolução nº LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação - CMH, que dispõe sobre a estrutura geral da Política Municipal de Habitação - PMH⁴. Uma descrição precisa de cada tipologia, considerando as especificidades das demandas de cada uma, é fundamental para diferenciar os territórios entre si e orientar a atuação da política conforme as necessidades identificadas. Além disso, o conhecimento das tipologias pelos próprios moradores, pelas lideranças comunitárias e pelas organizações atuantes fortalece a apropriação da política, favorecendo a participação social e seu aprimoramento contínuo. Considerando que a cidade e seus assentamentos são dinâmicos, os conceitos que orientam as tipologias também devem ser sempre objeto de aprimoramento. Como consequência, o zoneamento que as incorpora também deve ser constantemente aperfeiçoado, de modo a favorecer a articulação entre política habitacional e política urbana.

Nesse sentido, três tipologias que haviam surgido como novidade na revisão anterior do diagnóstico do PLHIS realizada em 2015 ganharam destaque nas discussões dos grupos focais e merecem maior atenção: os povos e comunidades tradicionais, os cortiços e as ocupações organizadas.

⁴ Pela Resolução nº LII/2018 do CMH, os assentamentos de interesse social são assentamentos constituídos predominantemente por famílias de baixa renda, dividindo-se em vilas e favelas, loteamentos implantados pelo poder público, conjuntos habitacionais implantados pelo poder público, loteamentos privados irregulares, ocupações organizadas, cortiços e povos e comunidades tradicionais.

Povos e comunidades tradicionais

As discussões se concentraram em sua efetiva incorporação na política habitacional. Lideranças quilombolas relataram que, por muitos anos, seus territórios permaneceram invisibilizados, embora haja atualmente um esforço institucional para incluí-los. Do ponto de vista técnico, os principais desafios envolvem a definição de perímetros, o tratamento adequado no zoneamento e a articulação entre políticas setoriais para garantir o reconhecimento e a regularização fundiária, em um contexto de crescente conscientização sobre as pautas racial e cultural. Para a política habitacional, isso significa uma demanda crescente por incorporar esse recorte de forma mais central e estruturante.

As lideranças, por sua vez, trouxeram demandas que extrapolam o escopo atual da política, como a necessidade de expansão dos quilombos e a melhoria das condições de vida de quilombolas que vivem fora desses territórios. Assim como outros assentamentos, os quilombos são dinâmicos: as famílias se ampliam e novos integrantes enfrentam dificuldades para manter suas referências comunitárias e culturais em outras partes da cidade, especialmente diante dos limites físicos de expansão dos territórios quilombolas. Essas questões ainda demandam aprofundamento, sobretudo no que diz respeito à provisão habitacional adequada para esses grupos, e devem ser consideradas na revisão do PLHIS.

Cortiços e mercados populares de aluguel

A definição atualmente adotada pela política municipal para esta tipologia não reflete de forma representativa a realidade de Belo Horizonte, nem abrange a diversidade de moradias precárias de aluguel existentes hoje. Embora a revisão do PLHIS de 2015⁵, a Resolução nº LII/2018 do CMH⁶ e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE⁷ descrevam os cortiços de maneira semelhante (moradia coletiva de aluguel de alta densidade, com o uso comum de instalações hidráulicas, edificações precárias e em áreas centrais), os participantes dos grupos focais indicaram que essas

5 No diagnóstico do PLHIS anterior (Belo Horizonte, 2015), os cortiços eram definidos como: “[...] a moradia coletiva de população de baixa renda constituída em geral por casas antigas adaptadas para criação de cômodos de aluguel habitados por famílias. Os casos identificados apresentam em geral as seguintes características: uso de cozinha e banheiro coletivo; em média 6 a 8 famílias residindo por prédio; valores de aluguel de cômodo variando de R\$ 200,00 a R\$ 300,00; condições de ventilação e iluminação muito precárias” (Belo Horizonte, 2015, p. 28).

6 A Resolução nº LII/2018 do CMH descreve os cortiços como “assentamentos constituídos por habitações coletivas precárias de aluguel com alta densidade de ocupação, geralmente situados nas regiões mais centrais da cidade, onde cada cômodo abriga uma família de baixa renda e as instalações sanitárias são comuns.”

7 O IBGE tem a categoria de habitação em casa de cômodos ou cortiço, a qual é definida como “a unidade localizada dentro de uma estrutura residencial multifamiliar, isto é, com moradia de várias famílias diferentes, apresentando as seguintes características: uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque etc.) na mesma edificação; utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar etc.); e várias habitações (domicílios particulares) construídas em lotes urbanos ou com subdivisões de habitações em uma mesma edificação, geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação.”

características já não correspondem plenamente ao cenário atual. A prática de compartilhamento de banheiros e cozinhas tornou-se menos frequente, e tais moradias não se concentram mais apenas em áreas centrais, mas também em territórios populares diversos, incluindo vilas e favelas. Subdivisões intralote, barracos de fundos e kitnets ofertadas no mercado informal de aluguel são exemplos mais emblemáticos. Esses espaços, ocupados por famílias de baixa renda e alta vulnerabilidade, frequentemente possuem baixa qualidade construtiva, ausência de regulação e geram diferentes formas de insegurança habitacional, exigindo atenção da política pública.

O debate sobre cortiços, portanto, amplia-se para uma reflexão mais abrangente sobre os mercados populares de aluguel. Segundo os participantes, o problema já não se limita aos cortiços tradicionais, mas envolve um conjunto mais amplo de arranjos precários de aluguel. Isso reforça a necessidade de compreender quem são os proprietários, como esses mercados funcionam e quais estratégias podem melhorar a habitabilidade e garantir preços mais justos. Diante do aumento do ônus excessivo com aluguel, que hoje é o principal componente do déficit habitacional no Brasil e em Belo Horizonte, torna-se fundamental aprofundar estudos sobre o tema, como os que vêm sendo desenvolvidos pela Fundação João Pinheiro - FJP no âmbito do PLHIS, que identificam quais domicílios inadequados são também ocupados por famílias em situação de ônus excessivo com aluguel.

Ocupações organizadas

Sua inclusão recente na política habitacional representa um marco de reconhecimento da trajetória de luta pela moradia em Belo Horizonte, embora coloque desafios importantes para o poder público. As lideranças destacaram nos grupos focais o papel histórico dessas ocupações e as entendem como estratégias legítimas de acesso à moradia, especialmente quando vinculadas a movimentos sociais que atuam na mobilização e no apoio às famílias. Para esses movimentos, as ocupações expressam necessidades habitacionais que não encontram respostas acessíveis no mercado formal.

Por outro lado, é preciso reconhecer que a urbanização desses assentamentos demanda investimentos elevados e envolve longos processos, durante os quais as famílias também permanecem expostas a condições precárias e inseguras. Nesse sentido, a inclusão dessas demandas na política habitacional implica não só no reconhecimento da legitimidade e o potencial organizativo dessas formas de mobilização, mas também na busca por soluções que reduzam a vulnerabilidade destas famílias e evitem que a precariedade se prolongue, equilibrando o atendimento às urgências com a responsabilidade de oferecer alternativas habitacionais mais estruturadas e seguras.

O crescimento expressivo das ocupações organizadas pode ser avaliado também enquanto modelos de habitação que não vêm sendo oferecidos pela política municipal nas últimas décadas. Nas

ocupações de terrenos, aparece a preferência pelo acesso à terra para a autoconstrução de moradias unifamiliares em lotes individualizados; nas ocupações de edifícios, ganha destaque a busca por habitações bem localizadas, próximas a serviços e oportunidades urbanas. Esses dois movimentos revelam lacunas na oferta pública e apontam possibilidades de fortalecimento de modelos que já existiram na política municipal, mas foram descontinuados, como modalidades de produção em autogestão que reconhecem a capacidade organizativa das pessoas sem moradia, como sugerido nas propostas apresentadas.

Neste sentido, no que diz respeito à qualificação das ocupações já existentes, uma proposta conceitual discutida nos grupos foi a subdivisão do conceito de ocupações organizadas entre ocupações de edificações e de terrenos, atualizando a definição apresentada na Resolução nº LII/2018 do CMH. Essa diferenciação é especialmente relevante no contexto do PLHIS, dado que se trata de perfis muito distintos de atendimento, compreendendo a urbanização nas ocupações de terrenos e a qualificação e/ou adaptação da moradia nas ocupações de prédios. A Ocupação Zezéu Ribeiro e Norma Lúcia que está sendo atendida pelo programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV Entidades ilustra o esforço dos movimentos sociais em captar recursos federais e viabilizar, de forma autogestionada, um tipo de moradia em área central que ainda não foi ofertado na política local, e que pode ser incorporado como uma nova alternativa.

As lideranças argumentam que as ocupações organizadas costumam incorporar princípios urbanísticos em seu planejamento, que é feito geralmente com o apoio de movimentos sociais e assessorias técnicas. Na percepção delas, esse planejamento tende a facilitar a entrada e a atuação posterior do poder público, diferenciando essas experiências das ocupações espontâneas que historicamente deram origem a muitas vilas e favelas. No entanto, os dados levantados nesta revisão do PLHIS mostram que esses territórios ainda figuram entre os mais precários do Município, em grande parte por serem mais recentes e ainda não contarem com infraestrutura instalada.

A mobilização de um grande número de famílias pelos movimentos, como no caso das ocupações da região da Izidora, produz processos de urbanização acelerada e em larga escala. Isso significa que não se trata de processos a serem estimulados, dado o elevado nível de precariedade a que expõem as famílias e os desafios que impõem ao poder público. Ao mesmo tempo, o potencial organizativo demonstrado pelos movimentos indica que alternativas mais sustentáveis de produção habitacional podem ser desenvolvidas em parceria com eles, de forma planejada, segura e integrada à política municipal.

3.3 Zoneamento, atuação dos agentes e tutela pública nos assentamentos de interesse social

Com relação ao zoneamento dos assentamentos de interesse social, as ocupações organizadas foram classificadas como Áreas de Especial Interesse Social - AEIS-2 juntamente com loteamentos privados de origens diversas, sem distinções que reconheçam suas especificidades. No grupo focal técnico, houve consenso sobre a necessidade de aprimorar as AEIS-2, criando subdivisões que evidenciem as diferenças entre os tipos de assentamentos englobados nesta categoria, considerando o agente promotor, as condições de infraestrutura e os processos de formação dos assentamentos. Entre essas situações, as ocupações organizadas se destacaram, sendo defendida sua oficialização como uma tipologia própria de zoneamento, capaz de tornar visível o papel da organização popular em sua constituição.

No entanto, é importante considerar que diferentes processos e agentes podem coexistir em um mesmo território, o que dificulta a adoção de classificações rígidas. A incorporação da dimensão histórica na caracterização das tipologias, embora desafiadora, foi apontada como um caminho promissor, por permitir o engajamento dos moradores e a construção de zoneamentos que expressem a história, a memória e os atores coletivos que contribuíram para a formação dessas áreas.

Um passo importante é o fortalecimento da articulação já em curso entre a produção habitacional e o zoneamento das AEIS-1, aliado ao levantamento e disponibilização de terrenos para entidades do movimento popular. Nesse debate, também foi apontada a necessidade de revisar a subdivisão do zoneamento das AEIS-1, separando as tipologias dos conjuntos habitacionais implantados pelo poder público das áreas não edificadas destinadas a futuros empreendimentos de habitação de interesse social, que atualmente aparecem agrupadas. Algumas lideranças ainda defenderam que essas áreas vazias sejam reconhecidas explicitamente como uma tipologia de assentamento de interesse social, de modo a conferir maior visibilidade a seu papel estratégico na política habitacional.

Pondera-se ainda que poderia ser estratégico diferenciar, no zoneamento, os conjuntos habitacionais construídos dentro de vilas e favelas para o reassentamento de famílias removidas por ações da política. Essa distinção ajudaria a reconhecer que esses conjuntos possuem características urbanísticas e sociais distintas do tecido preexistente. É preciso considerar o papel do poder público na produção dessas edificações e na adoção do modelo condominial, que difere dos modos de morar predominantes nos assentamentos em geral. A consequência desse formato é a criação de uma expectativa pela população beneficiária de que a gestão pública assuma responsabilidades na manutenção desses espaços. Trata-se de um tema sensível, que se coloca não apenas nos conjuntos

de reassentamento, mas também naqueles destinados à provisão habitacional em geral, e que merece aprofundamento nas próximas etapas do PLHIS.

É preciso ponderar até que ponto a atuação do poder público nos conjuntos habitacionais pode assumir um caráter de tutela e até que ponto essa atuação é parte necessária de sua responsabilidade⁸. Essa discussão apareceu com força no grupo de lideranças, especialmente na defesa da importância do acompanhamento social no pré e pós-morar⁹. Para essas lideranças, o “atendimento definitivo”¹⁰ oferecido pela política não implica uma redução da expectativa de acompanhamento social. Alguns participantes chegaram a defender o “pós-morar vitalício”, o que não parece ser viável dados o panorama de recursos, a capacidade operativa existente e as prioridades de atendimento no Município. Ademais, ressalta-se que poderia não ser recomendável, pois poderia comprometer a promoção da emancipação social das famílias e, em alguns casos, a sustentabilidade dos próprios empreendimentos a longo prazo.

Entretanto, é preciso considerar que essas demandas apontam para uma visão ampliada do atendimento habitacional, menos vinculada ao simples acesso à propriedade e mais atenta à segurança da posse de maneira geral. A partir dessa perspectiva, uma série de mecanismos voltados à garantia do direito à moradia - como fundos garantidores para apoio ao pagamento das tarifas condominiais e a impenhorabilidade dos imóveis - que até recentemente não estavam em pauta, tem sido apresentada pelas lideranças como essencial. Esse movimento só ocorre hoje porque a política avançou e um número maior de conjuntos foi produzido nos últimos anos.

É necessário avaliar até onde é possível aprimorar esses mecanismos e garantir maior segurança às famílias já contempladas, especialmente porque, após receberem o atendimento definitivo, essas perdem, segundo as normas municipais, o direito de acessar novamente outra modalidade de moradia. É preciso assegurar, portanto, que tenham segurança de posse e que os recursos investidos não sejam comprometidos por problemas posteriores à entrada das famílias na unidade. Nesse ponto, cabe ponderar sobre o papel da instituição responsável pela política habitacional e sobre como as demais políticas públicas de outras pastas podem ser acionadas e

⁸ Está prevista na Resolução nº LII/2018 do CMH dentro da Linha Programática Provisão Habitacional a ação de Apoio à Gestão de Conjuntos Habitacionais. A ação prevê “Apoio à Gestão Condominial, que visa à sustentabilidade social e ambiental das intervenções, mediante o investimento na autonomia e na capacitação dos moradores na administração do condomínio, a qualidade de vida, proporcionada por um ambiente de inter-relações de confiança e solidariedade, e o fortalecimento de vínculos com o espaço de moradia, o território e a cidade.”

⁹ Está prevista na Resolução nº LII/2018 do CMH dentro da Linha Programática Provisão Habitacional a ação de Apoio à Gestão de Conjuntos Habitacionais. A ação prevê “Acompanhamento Social Pré e Pós Morar, que busca acompanhar as famílias de forma a prepará-las para a vida em condomínio, dar suporte à sua adaptação ao conjunto e seu entorno, encaminhá-las para outros serviços sociais de apoio, monitorar a ocupação dos imóveis e fomentar o trabalho e a renda, a educação ambiental e a organização comunitária.”

¹⁰ Pela Resolução nº LII/2018 do CMH, o atendimento definitivo é a “provisão de moradia com a transferência de propriedade ou de posse por meio de concessão do direito real de uso ou outros, nas formas individual ou coletiva.”

articuladas de maneira a garantir esse acompanhamento. Por isso, recomenda-se que esse tema seja aprofundado nas próximas etapas do PLHIS, de modo a orientar diretrizes mais claras sobre responsabilidades, limites de atuação e formas de garantir a segurança da posse de famílias em conjuntos habitacionais produzidos pela política.

3.4 Ônus excessivo com aluguel e coabitação

Com relação ao ônus excessivo com aluguel, componente do déficit que vêm ganhando maior relevância nos últimos anos, as falas expostas nos grupos convidam a uma compreensão do fenômeno não apenas como expressão da falta de moradias, mas também como resultado de relações nos mercados de aluguel que precisam ser qualificadas, tanto em relação aos preços quanto à qualidade das habitações.

Nos grupos de lideranças, destacou-se que a baixa oferta de moradias acessíveis para aquisição tem pressionado e encarecido o mercado de aluguéis, levando as famílias a buscarem moradias cada vez mais precárias, até mesmo em áreas de risco, para alugar. Os dados levantados pela FJP no âmbito da revisão do PLHIS confirmam a presença do ônus excessivo dentro dos próprios assentamentos de interesse social, bem como de famílias em situação de ônus em domicílios com inadequações habitacionais, ou seja, uma situação de dupla precariedade.

Foi relatado por participantes no grupo técnico que empreendimentos voltados à locação vêm sendo construídos dentro dos assentamentos, que têm se tornado palco de oportunidades de negócios imobiliários, em alguns casos envolvendo agentes vinculados a atividades criminosas. Diante desse cenário, é necessário aprofundar o conhecimento sobre os mercados de aluguel, com a elaboração de estudos específicos sobre o tema. Uma ação imediata e viável seria o levantamento, pelo Município, de dados já disponíveis, como informações sobre os proprietários e as características dos imóveis alugados com recursos do Bolsa Moradia.

A coabitação, outro componente do déficit habitacional, revela dimensões das necessidades habitacionais que também merecem atenção. Essa situação se torna particularmente sensível em casos de remoção de domicílios onde habitam famílias com mais de um núcleo convivente, uma vez que, na maior parte dos casos, a política indeniza apenas o domicílio ou oferta uma única unidade de reassentamento. Nesses casos, o formato de atendimento pode ser mais bem qualificado a partir de uma compreensão mais atenta a esse fenômeno. A revisão do PLHIS oferece uma boa oportunidade para aprofundar esse debate, mas é importante aguardar os resultados detalhados sobre o déficit que ainda serão publicados pela FJP para orientar encaminhamentos mais precisos.

3.5 Demandas especiais: vulnerabilidade, população em situação de rua e mulheres em situação de violência

Assim como ocorre com os assentamentos de interesse social, cujo reconhecimento tem se ampliado e se atualizado, também as necessidades habitacionais vêm incorporando novas dimensões. Grupos historicamente atendidos apenas pela assistência social, como famílias em situação de vulnerabilidade e/ou risco social¹¹, passaram a ser reconhecidos de forma mais explícita pela política habitacional. Esse avanço é positivo, mas também aumenta as demandas sobre a instituição e reforça a necessidade de articulação intersetorial.

Com relação à população em situação de rua, até o momento, o atendimento vem sendo realizado pelo Bolsa Moradia, um programa de atendimento emergencial ou temporário¹². Lideranças do setor reivindicam que esse público necessita de um acompanhamento social mais próximo no acesso à política, algo mais compatível com a modalidade de atendimento contínuo prevista na política, que até o momento conta apenas com o programa de Locação Social. A partir das contribuições dos grupos focais, fica evidente a necessidade de construir uma linha de política intersetorial de moradia primeiro, como sugerido por técnicos e lideranças, transversal aos programas existentes e capaz de apoiar esse grupo em todas as dimensões, incluindo auxílio para encontrar imóveis, garantir mobiliário e acessar moradias adequadas.

A incorporação desse público na política traz ainda o desafio de articular respostas que extrapolam a simples provisão de moradia, exigindo ações integradas entre assistência social, saúde e geração de renda. Parcerias com organizações da sociedade civil e outros atores são importantes para ampliar a capilaridade e qualificar as ações, como já vem sendo estudado na política municipal¹³. Nesse contexto, o desafio central está em consolidar uma política habitacional que não apenas ofereça “teto”, mas que funcione como eixo estruturante de um conjunto articulado de políticas, promovendo inclusão social, autonomia e cidadania plena.

¹¹ A Resolução nº LII/2018 do CMH conceitua vulnerabilidade e/ou risco social como “famílias ou indivíduos expostos a situações de privação extrema de renda e/ou de seus direitos individuais ou sociais, impactando suas capacidades de gerar, de forma autônoma, seu bem-estar físico, familiar e social, incluindo, entre outros, população em situação de rua, mulheres vítimas de violência doméstica e/ou familiar, indivíduos vítimas de discriminação de gênero, raça ou cor, ou famílias com menores de idade expostos a situações de pobreza extrema e/ou violência”.

¹² Conforme a Resolução nº LII/2018 do CMH, o atendimento emergencial consiste na “provisão de moradia por duração definida, sem a perspectiva de atendimento definitivo posterior”; o atendimento temporário consiste na “provisão de moradia por duração definida, com a perspectiva de atendimento definitivo posterior” e o atendimento contínuo na “provisão de moradia por duração indefinida”.

¹³ Por exemplo, o Edital de Chamamento Público da Urbel nº 002/2023: cadastramento de imóveis indicados por Organização da Sociedade Civil - OSC para locação a famílias em situação de vulnerabilidade social com trajetória de vida nas ruas, por meio do Programa de Locação Social.

Com relação às mulheres em situação de violência, o atendimento vem ocorrendo desde a Lei nº 11.166/2019, conhecida como Lei da Morada Segura, que incluiu esse público na política habitacional de maneira mais específica. Lideranças reivindicam a ampliação do número de atendimentos, o que demanda uma articulação mais estreita com as políticas de assistência social, já que o acesso ocorre por indicação dos equipamentos de acolhimento.

Esse tema evidencia a dimensão de gênero na política habitacional e revela desigualdades estruturais que afetam especialmente mulheres em vulnerabilidade, sobretudo mães solo, que enfrentam barreiras adicionais para acessar moradia adequada, segundo abordado pelos participantes dos grupos. Muitas vivenciam ônus excessivo com aluguel e situações de insegurança da posse, também em razão da dificuldade de manter renda estável. Para responder a essas demandas, a política habitacional precisa incorporar critérios explícitos de priorização e proteção, articulando instrumentos de provisão imediata com a ampliação do acesso a alternativas de atendimento definitivo, integrando também a articulação com políticas de assistência social.

3.6 Linha Programática de Intervenção em Assentamentos de Interesse Social

No que diz respeito à Linha Programática de Intervenção em Assentamentos de Interesse Social¹⁴, os assuntos mais abordados nos grupos se relacionavam com questões ligadas às remoções e reassentamentos pela política e a regularização fundiária. Grande parte das demandas apontadas visam solicitar que as ações da política sejam reforçadas, aprimoradas, concluídas onde se iniciaram e executadas com maior agilidade.

Há muito não vigora a prática de deslegitimação de territórios como vilas e favelas pelo poder público. Belo Horizonte tornou-se referência nacional justamente pelo reconhecimento desses assentamentos ao longo das últimas décadas. Esse vanguardismo, no entanto, traz novas expectativas: não basta remover famílias de áreas de risco e preservar vidas, é preciso qualificar as áreas remanescentes de forma participativa. Não basta reassentar famílias e ampliar o acesso à habitação, é necessário garantir segurança da posse. Não basta assegurar o direito à moradia, é preciso avançar em estratégias de fortalecimento comunitário, geração de emprego e renda e segurança. Muitas dessas ações já vêm sendo desenvolvidas, inclusive extrapolando o papel tradicional da política habitacional, e têm sido demandadas de forma crescente. O momento de

¹⁴ Segundo a Resolução nº LII/2018 do CMH, “A Linha Programática Intervenção em Assentamentos de Interesse Social tem como objetivo geral promover a qualificação das condições de moradia para atendimento das necessidades habitacionais abrangidas pela Inadequação de Domicílios por meio de alternativas diversificadas que considerem os níveis diferenciados de complexidade urbanística, ambiental, jurídica e/ou social dos Assentamentos de Interesse Social.”

revisão é justamente a oportunidade de avaliar até onde é possível expandir a atuação, definir prioridades e estabelecer uma divisão de responsabilidades com outros setores.

Intersetorialidade nas intervenções e financiamento

Um dos principais parceiros da política habitacional, nesse sentido, tem sido a política de saneamento. Segundo participantes do grupo técnico, os Planos Globais Específicos - PGEs e os Planos de Regularização Urbanística - PRUs vêm sendo incorporados às ações do setor com resultados positivos. Os recursos do Fundo Municipal de Saneamento têm desempenhado papel central no financiamento de obras em assentamentos de interesse social, além de apoiar programas como o Bolsa Moradia.

Outro parceiro relevante é a política urbana. Com relação ao financiamento do FMHP, os recursos arrecadados com a aplicação de instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, têm sido importantes aliados para a política habitacional. Com relação às ações nos assentamentos, um exemplo mencionado como caso de sucesso envolve a colaboração com a Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU, destacando-se a atuação dos Centros de Referência Urbana - Creurbs. Na Izidora, essa iniciativa foi citada como uma experiência exemplar de cooperação entre poder público e comunidade. Esses arranjos intersetoriais podem ser fortalecidos e ampliados na próxima etapa da política.

Reassentamentos e remoções

Os processos de remoção e reassentamento constituem um tema sensível para as lideranças sociais, especialmente pela expectativa de que as formas de morar e as redes de apoio anteriores à remoção sejam preservadas. A proximidade entre os conjuntos de reassentamento e as áreas de origem é uma diretriz da política¹⁵, mas nem sempre é possível manter integralmente as referências dos modos de morar, sobretudo quando as famílias estão habituadas a viver em habitações horizontais unifamiliares e são assentadas em unidades verticalizadas em condomínios. Nesse cenário, estratégias como a diversificação de tipologias habitacionais, o fortalecimento da participação social e o aprimoramento das etapas de acompanhamento pré e pós-morar contribuem para reduzir impactos e favorecer a adaptação das famílias.

Outro ponto recorrente diz respeito às indenizações. A legislação atual prevê apenas a indenização de benfeitorias, o que restringe a oferta de valores compatíveis com a aquisição de

¹⁵ Segundo a Resolução nº LII/2018 do CMH, uma das diretrizes específicas do Programa de Remoção e Reassentamento é “priorizar o reassentamento das famílias removidas nos próprios territórios sob intervenção, através de alternativas dignas e diversificadas de atendimento via reassentamento, realocação e/ ou indenização.”

moradias similares às removidas. Nesse sentido, a política habitacional pode fortalecer alternativas mais protetivas, como Aquisição Monitorada¹⁶. Essa forma de atendimento pode evitar que famílias sejam deslocadas para fora de seus territórios ou permaneçam em situação de insegurança após a remoção. Assim, reforça-se que a segurança da posse e o direito à moradia prevaleçam sobre a lógica estrita da propriedade.

Regularização fundiária e ATHIS

No que diz respeito à regularização fundiária, ficou evidente que essa tem sido uma grande demanda, que vem de todos os tipos de assentamentos. Foi destacado que esse instrumento tem desempenhado papel importante na garantia de segurança jurídica e na consolidação dos territórios. Concentrar esforços nas áreas que já possuem planos urbanísticos e infraestrutura tem se revelado uma estratégia consistente da atuação municipal. Nesse sentido, a definição de prioridades ao longo do tempo, considerando a capacidade administrativa, a articulação necessária com a SMPU e as possibilidades de contratação de empresas responsáveis, constitui um dos desafios centrais a serem enfrentados nesta revisão do PLHIS.

Entre as propostas apresentadas, destacam-se a promoção da Reurb associada à Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social - ATHIS, alinhada ao previsto na Resolução nº LII/2018 do CMH, que inclui apoio à regularização fundiária e à urbanização de assentamentos no Programa de Assistência e Assessoria Técnica Coletiva. Outra sugestão foi estimular formas coletivas de posse da terra, mencionadas pelo setor técnico, o que representa um desafio em razão do caráter inédito dessa abordagem no Município.

3.7 Linha Programática de Provisão Habitacional

Referente à Linha Programática de Provisão Habitacional¹⁷, os principais temas abordados que apontam questões importantes para a revisão do PLHIS se relacionam com questões ligadas à diversidade de oferta de formas de atendimento e tipologias, e o papel dos núcleos de moradias e da produção autogestionária na política.

¹⁶ Segundo a Resolução nº LII/2018 do CMH, a Aquisição Monitorada é uma modalidade do Programa de Aquisição de Imóveis que “possibilita aquisição de moradias concluídas, lotes ou entrada de imóveis financiados no mercado imobiliário, através de benefício financeiro em complementação à indenização por imóvel removido.”

¹⁷ Segundo a Resolução nº LII/2018 do CMH, “A Linha Programática Provisão Habitacional tem como objetivo geral promover o acesso à habitação digna para atendimento das necessidades habitacionais abrangidas pelo Déficit Habitacional, pela Demanda Demográfica e pela Demanda de Remoções por meio de alternativas diversificadas.”

Locação Social, Bolsa Moradia e oferta em áreas centrais

Sobre a diversidade de oferta de formas de atendimento e tipologias, os grupos manifestaram a importância de se consolidar programas recentes, como a Locação Social. Foi defendida a consolidação do banco de imóveis¹⁸, a utilização estratégica de imóveis públicos¹⁹ e a realização de um levantamento de Organizações da Sociedade Civil - OSCs e proprietários que possam atuar como proprietários sociais. Apenas a modalidade de Locação Social Privada está sendo executada. A modalidade de Locação Social Pública prevista na legislação municipal ainda não foi implementada, e depende da disponibilização de imóveis públicos para tal. A Locação Social por OSCs tem edital de chamamento em aberto (Chamamento Público da Urbel nº 002/2023), ainda em processo de implementação.

Esse é um tema que precisa ser abordado na revisão do PLHIS. Tanto a Locação Social quanto o Bolsa Moradia são programas fundamentais na diversificação de alternativas oferecidas, e este é o momento de aprimorar sua operacionalização e ampliar as modalidades e o público atendido, aproveitando a experiência acumulada nos últimos anos. Outra questão pontuada, que dialoga com essa, é a ampliação da oferta de habitação de interesse social em áreas centrais, que poderia estar vinculada ao aproveitamento de prédios vazios localizados nas centralidades.

Produção autogestionária e financiamento

Outro ponto recorrente nas falas das lideranças e do grupo técnico foi a retomada e atualização do Orçamento Participativo da Habitação - OPH. Essa demanda está associada à expectativa de fortalecer a autogestão na política municipal e qualificar a relação com a sociedade civil e com os movimentos. Uma possibilidade mencionada nesse sentido é a oferta de editais com disponibilização de terrenos para as entidades, associada ao apoio técnico para que possam pleitear recursos da modalidade Entidades do programa MCMV.

Além desses pontos, destaca-se a discussão sobre financiamento e instrumentos de política urbana. No que diz respeito a esses instrumentos, foram mencionados problemas que não competem diretamente à política habitacional, mas à política urbana como um todo, ainda que produzam impactos significativos sobre ela, como a recente redução da expectativa de arrecadação da OODC

¹⁸ O Decreto nº 17.150/2019 que regulamenta o Programa de Locação Social prevê a implantação do Banco de Imóveis do Programa de Locação Social - Biplos.

¹⁹ O Decreto nº 17.150/2019 que regulamenta o Programa de Locação Social prevê três modalidades: Locação Social Pública (imóveis cujo direito real pertence ao Município ou a outros entes ou entidades governamentais), Locação Social Privada (imóveis de particulares) e Locação Social por OSCs (imóveis cujo direito real pertence a OSCs, sendo permitida para imóveis locados ou cedidos às instituições, desde que permitida a sublocação ou a cessão).

resultante da promulgação da Lei nº 11.775/2024. Isso evidencia a necessidade de articulação entre as políticas urbana e habitacional, envolvendo aspectos que ultrapassam o escopo do PLHIS.

Também foi apontada a necessidade de ampliação dos recursos destinados à habitação, o que depende de uma articulação mais ampla junto ao Poder Executivo, considerando a competição orçamentária entre diferentes áreas e a inexistência de uma vinculação legal de gastos para habitação, diferentemente do que ocorre com saúde e educação. Há, contudo, caminhos possíveis, especialmente no diálogo com os programas federais em curso. Esses encaminhamentos deverão ser avaliados nas próximas etapas.

3.8 Linha Programática de Assistência e Assessoria Técnica à Habitação de Interesse Social

O tema anterior dialoga também com as propostas relacionadas à Linha Programática de Assistência e Assessoria Técnica à Habitação de Interesse Social²⁰, uma novidade recente da política municipal, que foi regulamentada pelo Decreto nº 17.872/2022. A linha prevê o Programa de Assistência e Assessoria Técnica Coletiva em apoio à produção de conjuntos habitacionais, o que ainda não ocorreu desde sua regulamentação. Cabe ao PLHIS contribuir para a estruturação dessas ações, definindo prioridades e identificando as potencialidades existentes no Município.

3.9 Participação e núcleos de moradia

No que se refere à participação social, as reivindicações incluem a retomada da Conferência Municipal de Habitação²¹ e o fortalecimento do papel do CMH nas decisões orçamentárias sobre a política. Ressalta-se que o planejamento orçamentário é um processo operacionalmente complexo. Ainda assim, há possibilidade de ampliar o engajamento para além da deliberação sobre a Lei Orçamentária Anual - LOA e da prestação de contas, que já ocorre de maneira consistente. Isso pode ser alcançado por meio de maior divulgação dos resultados para públicos além do CMH e da criação de novas formas de envolvimento da sociedade civil.

Com relação ao papel dos núcleos de moradia, as lideranças destacaram a necessidade de ampliar o apoio administrativo e financeiro a essas organizações. Argumentam que os núcleos enfrentam dificuldades para manter sua formalização, já que são compostos por famílias sem casa e

²⁰ Segundo a Resolução nº LII/2018 do CMH, “A Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica tem como objetivo geral promover serviços de assistência e assessoria técnica visando ao atendimento de demandas habitacionais individuais ou coletivas, integrando serviços de arquitetura e urbanismo, de engenharia, sociais e jurídicos.”

²¹ A última Conferência Municipal de Habitação ocorreu em junho de 2014.

com restrições financeiras, o que torna o suporte técnico ainda mais essencial. Essa é uma questão relevante, sobretudo considerando o papel estratégico que os núcleos desempenham na política habitacional. Ao mesmo tempo, é importante considerar até onde o poder público pode atuar junto a essas organizações, de modo a preservar sua autonomia e garantir a transparência da política. Esse é um momento oportuno para renovar essa relação e pensar coletivamente as possibilidades de atuação da política junto aos núcleos.

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 n.º 11.166, de 25 de abril de 2019. **Altera a Lei n.º 7.597/98, que "Dispõe sobre assentamento de famílias no Município e dá outras providências"**. Belo Horizonte: Câmara Municipal, 2019a.

BELO HORIZONTE. Decreto n.º 17.150, de 31 de julho de 2019. **Regulamenta o Programa de Locação Social**. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2019b.

BELO HORIZONTE. Lei Ordinária n.º 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, 2019c.

BELO HORIZONTE. Lei n.º 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 n.º 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Câmara Municipal, 2020.

BELO HORIZONTE. Decreto n.º 17.872, de 15 de fevereiro de 2022. **Regulamenta a Linha Programática Assistência e Assessoria Técnica**. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2022.

BELO HORIZONTE. **Edital de Chamamento Público Urbel n.º 002/2023**. Belo Horizonte: Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – Urbel, 2023.

BELO HORIZONTE. Lei n.º 11.775, de 13 de novembro de 2024. **Altera a Lei n.º 11.513/23**. Belo Horizonte: Câmara Municipal, 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, 2024.

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

BRASIL. Lei n.º 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.

IBGE. **Manual do Recenseador - Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2022.

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.