

# Política Municipal de Habitação

BELO HORIZONTE | MINAS GERAIS | BRASIL



# POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO | ESTRUTURA

Lei 6.508 de 12 de janeiro de 1994

Canal institucional de participação da sociedade, com caráter deliberativo acerca das políticas, planos e programas habitacionais e de curadoria dos recursos a serem aplicados.

**Sistema Municipal de Habitação**

Os recursos financeiros vem do orçamento municipal, de contratos nacionais e internacionais e do retorno dos beneficiários.

**Conselho Municipal de Habitação**

**Fundo Municipal de Habitação**

**URBEL - Cia. Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte**

Órgão responsável pela criação e implementação da Política Municipal de Habitação, através de programas específicos submetidos ao Conselho para aprovação, de acordo com do Plano Plurianual de Investimentos e das diretrizes orçamentárias.

**INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS**  
Assentamentos de interesse social existentes



**DÉFICIT HABITACIONAL**  
Novos assentamentos



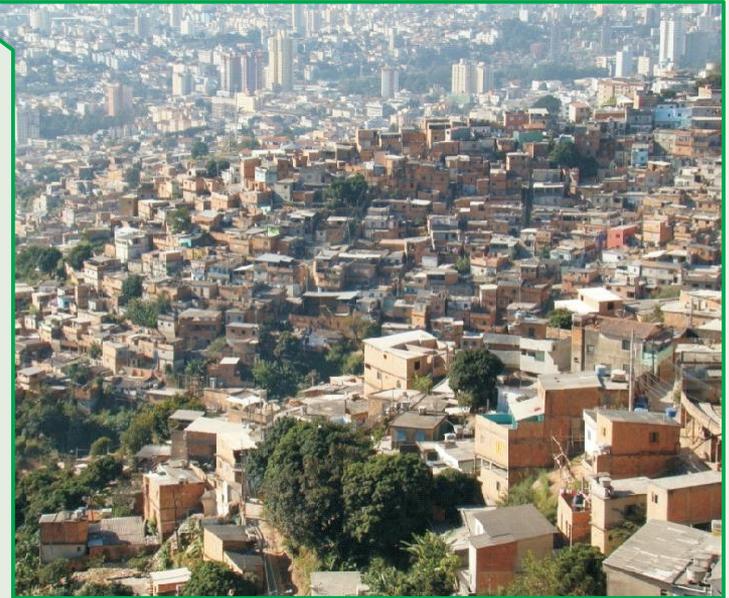
Área total de BH: 331 km<sup>2</sup>\*  
População de BH: 2,4 milhões\*

- Vilas / Favelas / Conj. ZEIS 3: 209\*\* 186 Vilas e Favelas  
23 Conjuntos (produzidos até 1993)
- População: 366 mil (15% da pop. de BH)
- Área: 15 km<sup>2</sup> (4,5% da área de BH)

Loteamentos Irregulares de Baixa Renda  
Nº de assentamentos: 269\*\*\* Área: 12 km<sup>2</sup>

## Assentamentos de Interesse Social

- (inadequação de domicílios): 161.557 domicílios \*\*\*\*
- Déficit habitacional de BH: 56.434 domicílios \*\*\*\*
- Demanda de remoções: 24.372 domicílios\*\*\*\*
- 
- Demanda demográfica: 12.988 domicílios até 2030 (renda familiar até 6 salários mínimos)\*\*\*\*



\* FONTE: IBGE / 2010

\*\* FONTE: SUII / DVPL / DPL / URBEL / 2015

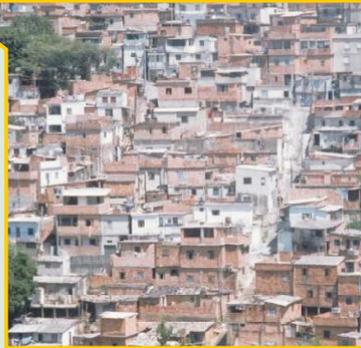
\*\*\* FONTE: SMAPU / 2014

\*\*\*\* FONTE: Revisão PLHIS / base Dez.2013 (em andamento)

# ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

**ZEIS 1** - Regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, onde existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, para melhoria da qualidade de vida dos habitantes e integração à malha urbana.

**VILAS E FAVELAS**



**CONJUNTOS HABITACIONAIS E LOTEAMENTOS PÚBLICOS DE INTERESSE SOCIAL**



Assentamentos de iniciativa do poder público destinados à população de baixa renda:

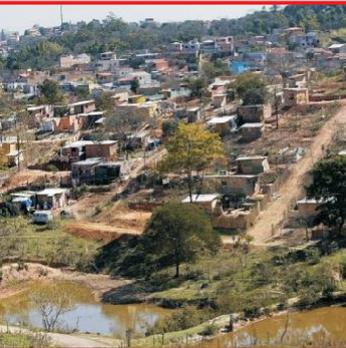
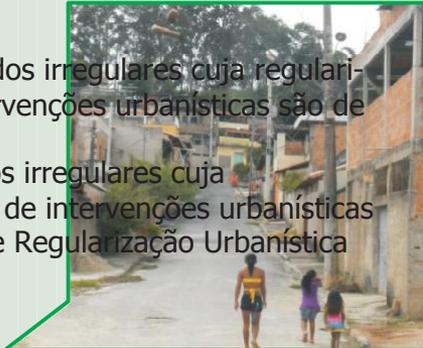
- conjuntos pós 1993 regularizados ou ainda não regularizados, delimitados como **AEIS-1**.
- conjuntos anteriores a 1993 delimitados ou passíveis de delimitação como **ZEIS-3**.

**AEIS-2A** – Loteamentos privados irregulares cuja regularização fundiária e eventuais intervenções urbanísticas são de baixa complexidade.

**AEIS-2B** – Loteamentos privados irregulares cuja regularização fundiária depende de intervenções urbanísticas estruturais definidas no Plano de Regularização Urbanística (PRU)

**INTERESSE SOCIAL**

**LOTEAMENTOS PRIVADOS IRREGULARES DE**



**OCUPAÇÕES ORGANIZADAS**

Assentamentos originados de ocupações em terrenos ou edificações de propriedade de terceiros, públicas ou privadas, por iniciativa de movimentos organizados.

# ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

## ZEIS

209 assentamentos

366 mil habitantes

## AEIS-2B

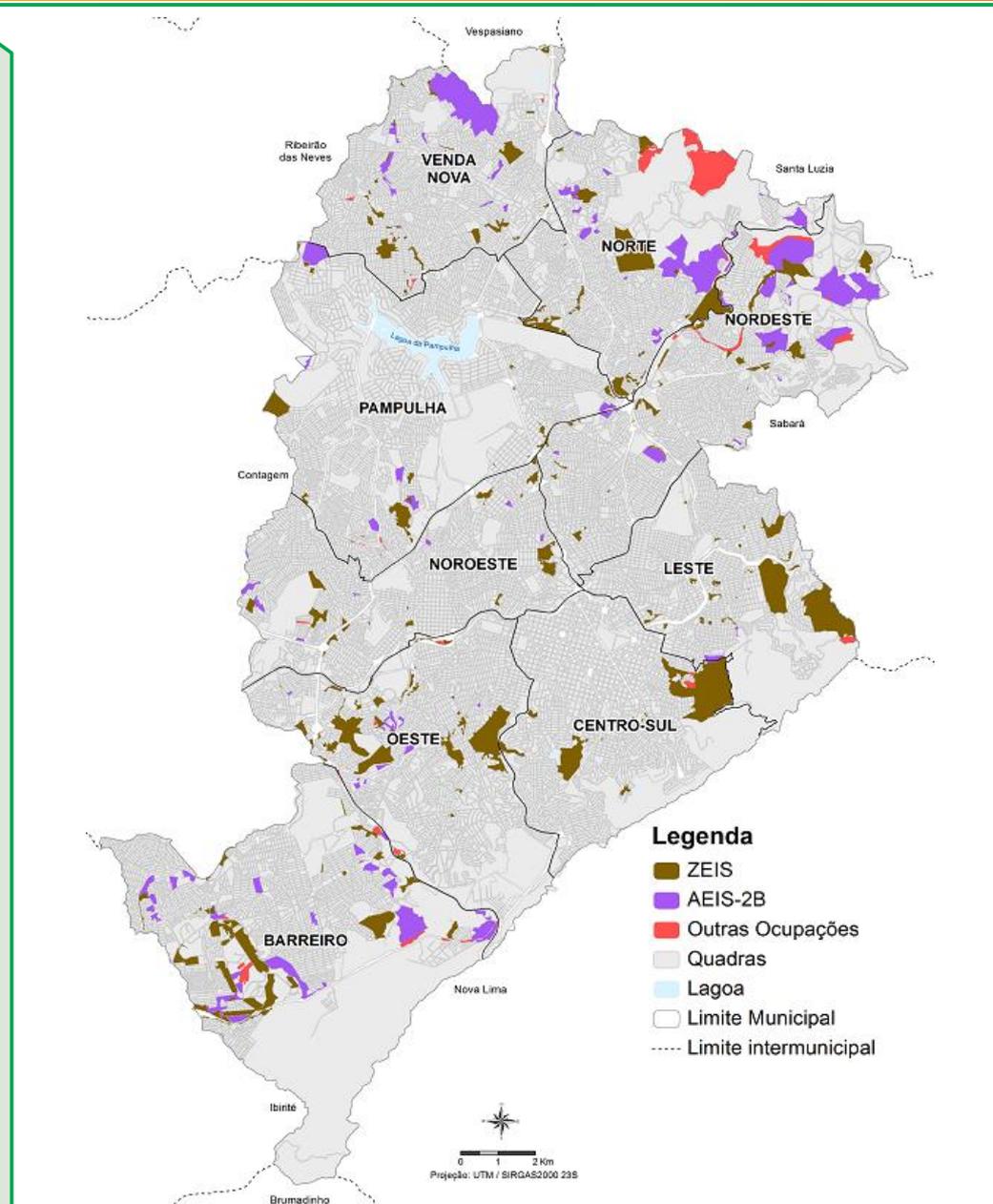
125 assentamentos

86 mil habitantes

## Outras Ocupações

27 assentamentos

29 mil habitantes (estimativa)

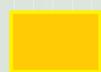


# POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



# POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO | PROGRAMAS E AÇÕES



 Inadequação de domicílios  
Assentamentos  
de interesse  
social  
existentes

 Déficit habitacional  
Novos assentamentos

## Resultados alcançados

- 45.784 domicílios / 170 mil moradores
- Recursos investidos até 2016: R\$ 1,25 bilhão
- UH previstas para reassentamento: 6.531
- UH construídas até dez.2016: 5.404
- Atendimentos sociais (TTS): cerca de 9 mil

atendimentos por ano, em média, até 2016



# ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

## Resultados alcançados de 1994 a 2016

### PGE

- Nº PGE conquistados: 75 / 104 vilas
- Nº PGE concluídos: 68 / 97 vilas
- População beneficiada: 261.447 moradores

### PRU

- Nº PRU conquistados: 11
- Nº PRU concluídos: 01
- População beneficiada: 50.582 moradores

### PEAR

- Edificações em risco alto e muito alto:  
Em 1994: 14.350 edificações  
Em 2016: 1.511 edificações (redução 89,5%)
- Intervenções através de contratos de repasse:  
26 assentamentos beneficiados / 17 em andamento

### Manutenção / Eliminação do risco - 2011 a 2016

- Obras concluídas: 777
- Kits moradia: 54

### Orçamento Participativo

- Empreendimentos conquistados: 469
- Empreendimentos concluídos: 335

### Regularização Fundiária

- Domicílios regularizados em ZEIS de 1986 a 2016: 26.431
- Lotes regularizados em AEIS 2A em 2016: 83

### Reassentamento

- Reassentamentos monitorados e indenizações: 14.254
- Reassentamentos em UH: 9.499
- Bolsa Moradia: 19.876 benefícios/mês, de 2006 a 2016
- Bolsa Moradia em 2016: 1.471 benefícios/mês

# PROVISÃO HABITACIONAL

## Unidades Habitacionais concluídas de 1994 a 2016

| Novas moradias                  | UH            |
|---------------------------------|---------------|
| Minha Casa Minha Vida   Faixa 1 | 4.679         |
| Minha Casa Minha Vida   Faixa 2 | 1.414         |
| OPH                             | 4.659         |
| PAR                             | 7.261         |
| <b>Total</b>                    | <b>18.013</b> |



Residencial Pinheiros

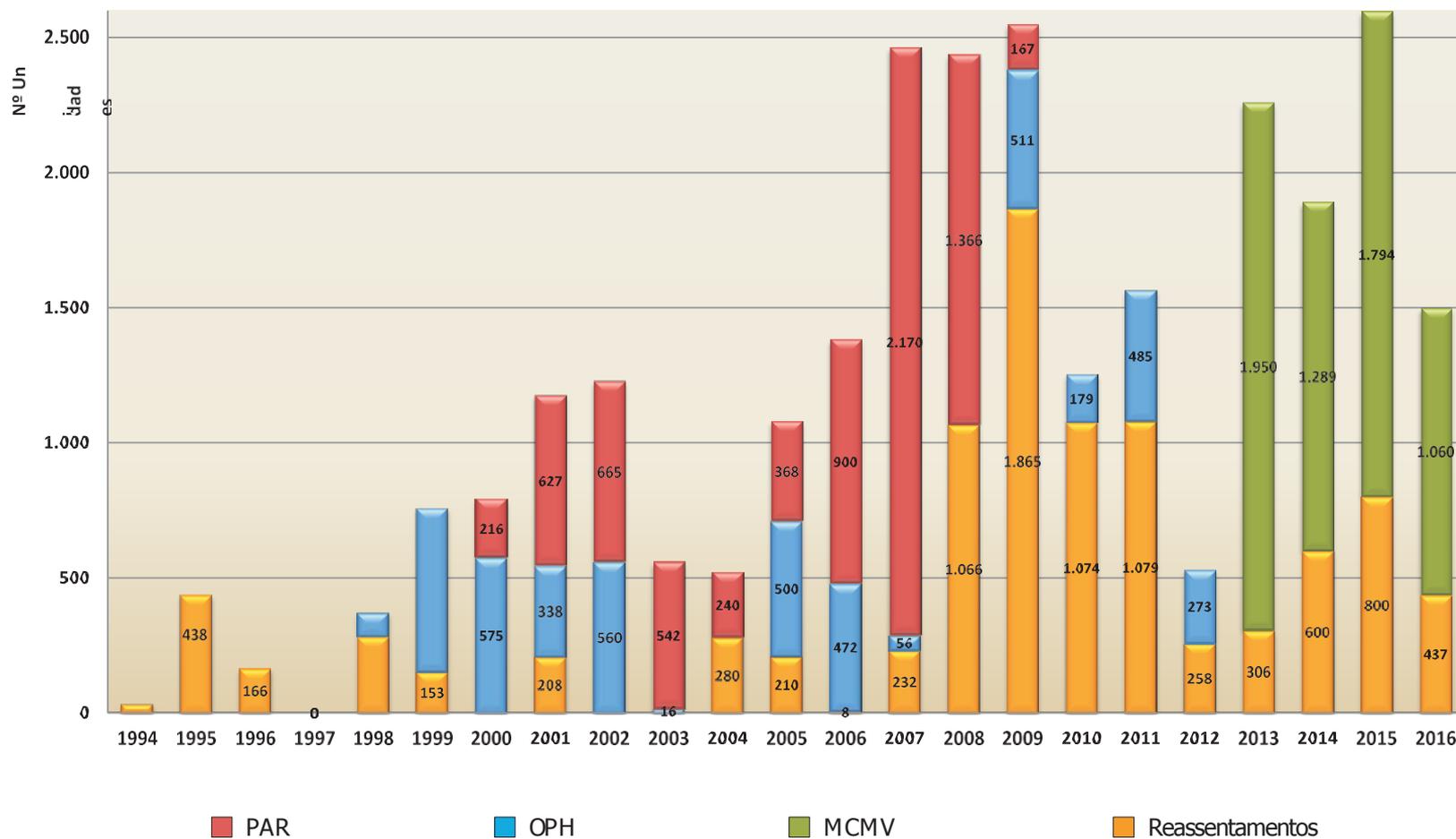
| Moradias para reassentamento   | UH           |
|--------------------------------|--------------|
| OP   Áreas de Risco            | 3.205        |
| Programa Vila Viva             | 5.404        |
| Drenurbs   Áreas de inundação  | 584          |
| Outros programas estruturantes | 306          |
| <b>Total</b>                   | <b>9.499</b> |



Vila Viva Santa Lúcia

# PRODUÇÃO HABITACIONAL PÚBLICA - 1994 a 2016

Total de unidades habitacionais produzidas : 27.512 UH



# PRODUÇÃO HABITACIONAL

## Resultados alcançados de 1994 a 2016

### OPH

- UH construídas: 4.659
- Passivo OPH atual: 1.639

### Acompanhamento social | Pré e pós-morar

- Atualmente 5.000 famílias / 55 residenciais

### MCMV

- Faixa 1: 4.679 UH
- Faixa 2 (com acompanhamento PBH): 1.414

### Regularização dos conjuntos (construídos após 1993)

- UH regularizadas: 4.776
- UH tituladas: 2.139

### PAR

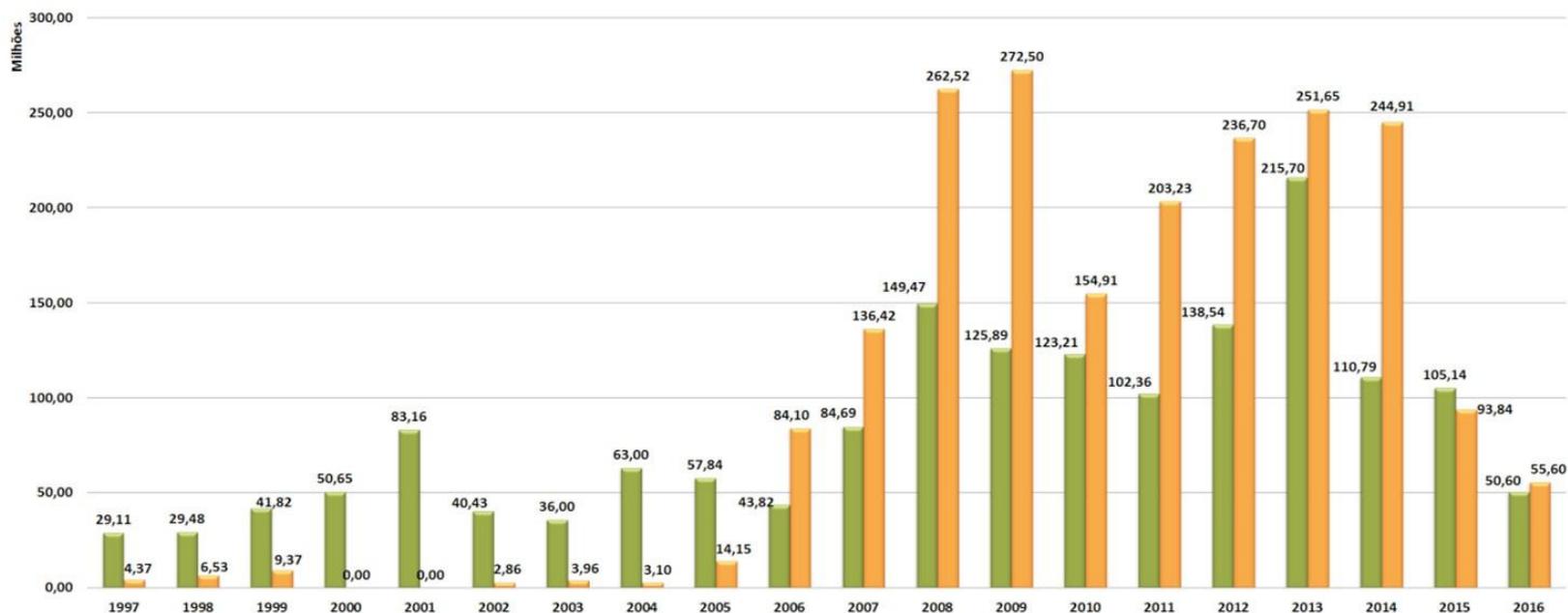
- 7.261 UH

### Manutenção de conjuntos habitacionais

- 2.400 famílias beneficiadas entre 2013 e 2016

# INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO - 1997 a 2016

## Recursos PBH x Recursos vinculados (com MCMV) (\* valores corrigidos INPC)



Total de Recursos PBH: R\$ 1,7 bilhão (45%)

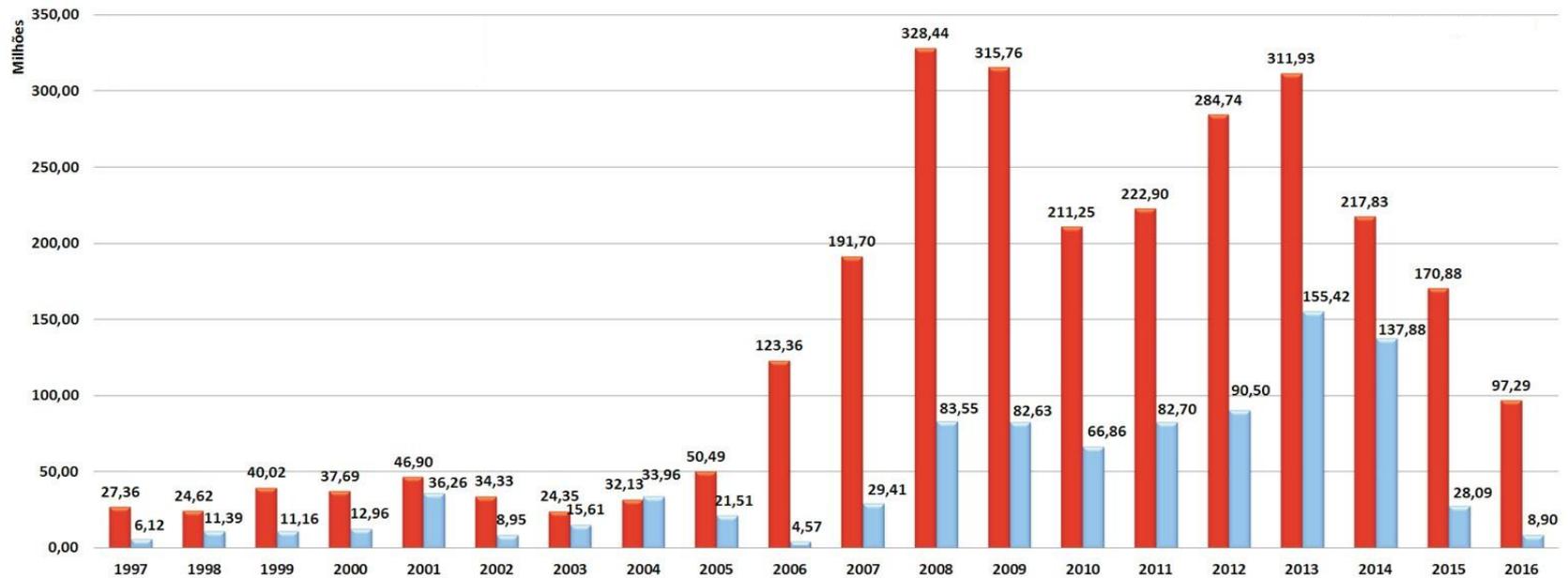
Total de Recursos Vinculados: R\$ 2,0 bilhões (55%)

■ Total de Recursos PBH    ■ Total de Recursos vinculados (com MCMV)

# INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO - 1997 a 2016

## Gastos em Intervenções em Assentamentos Precários e Produção de Moradias (com recursos CEF/MCMV)

(\* valores corrigidos INPC)



**Total Intervenção em Assentamentos: R\$ 2,8 bilhões  
(75%) Total Produção de Moradias: R\$ 0,9 bilhão  
(25%)**

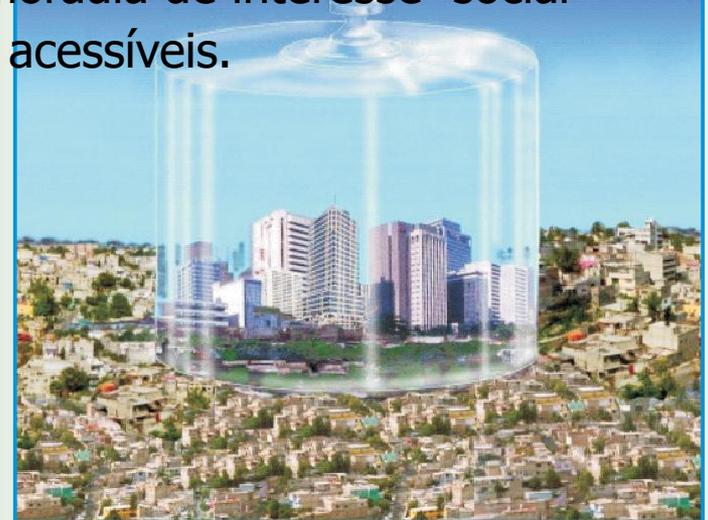
■ Intervenções em assentamentos precários ■ Intervenções e produção de moradias - corrigido (com MCMV)

# APESAR DOS INVESTIMENTOS, POLÍTICAS E PROGRAMAS, OS DESAFIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE PERMANECEM...

**MERCADO:** não promove oferta suficiente de moradia de interesse social ou terreno com infraestrutura a preços acessíveis.

**POLÍTICA PÚBLICA:**  
regularização  
e outros programas de subsídio  
parecem ter pernas curtas para  
enfrentar o problema.

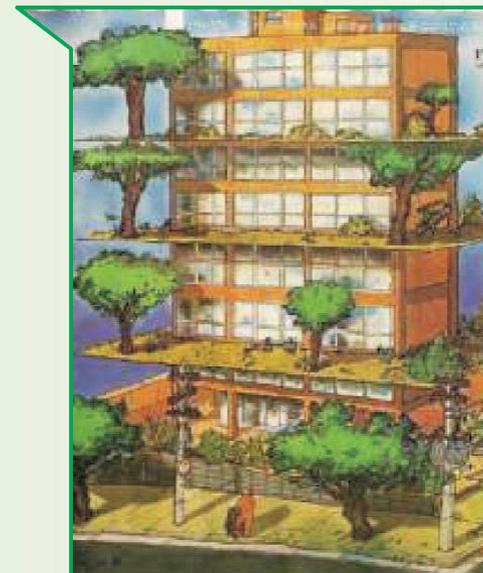
**AUTOPRODUÇÃO:** solução do  
problema que pode ter alto custo  
social e ônus para o poder  
público e sociedade.



## **1. Adoção do solo criado, com direcionamento à coletividade de recursos arrecadados com o potencial construtivo adicional.**

Adoção do coeficiente básico até 1,0 para todo o território, sendo o potencial adicional limitado pelo CA máximo a ser exercido mediante outorga onerosa do direito de construir, com recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

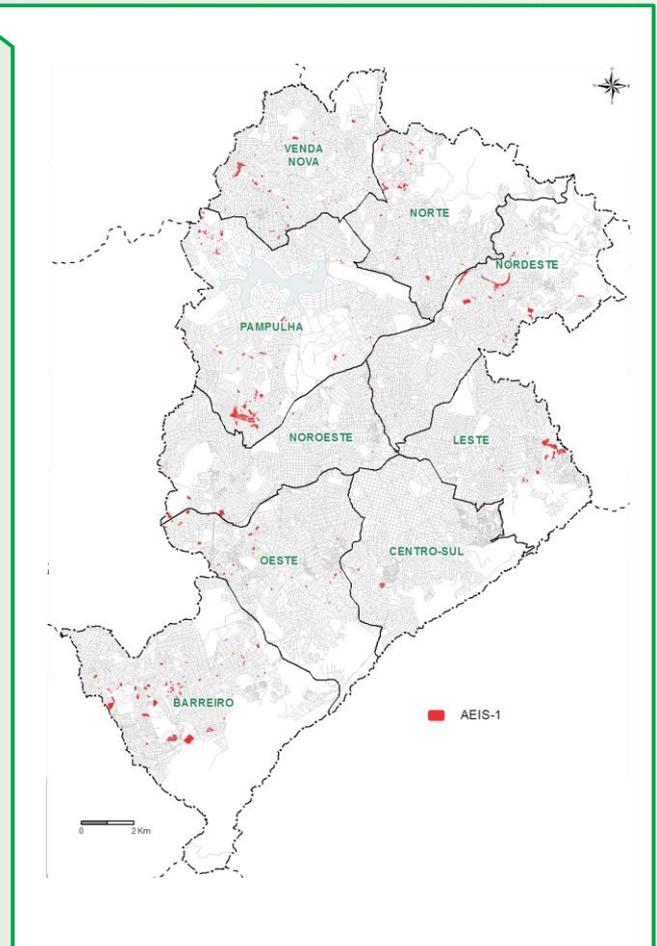
Destinação do recurso arrecadado com a outorga do direito de construir - ODC - para promover melhorias urbanas na cidade, com destaque para produção de habitações de interesse social, requalificação das centralidades e implantação de equipamentos urbanos e comunitários.



**2. Reserva de áreas para produção de habitação de interesse social em áreas públicas e privadas.**

## **ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL-1**

**Áreas destinadas à produção de moradias, compostas de áreas vazias, edificações existentes, subutilizadas ou não utilizadas.**

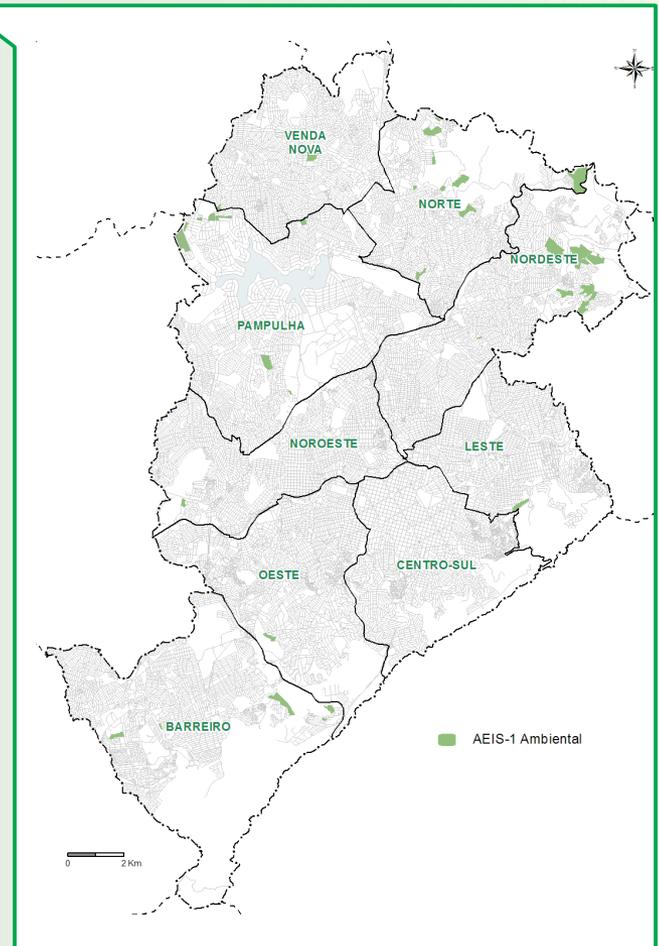


**2. Reserva de áreas para produção de habitação de interesse social em áreas públicas e privadas.**

## **AEIS-1 DE INTERESSE AMBIENTAL**

Proteção ambiental e paisagística associada a ocupação e utilização por empreendimentos de interesse social e espaços públicos de lazer

Instrumento de Planejamento: PRAEIS

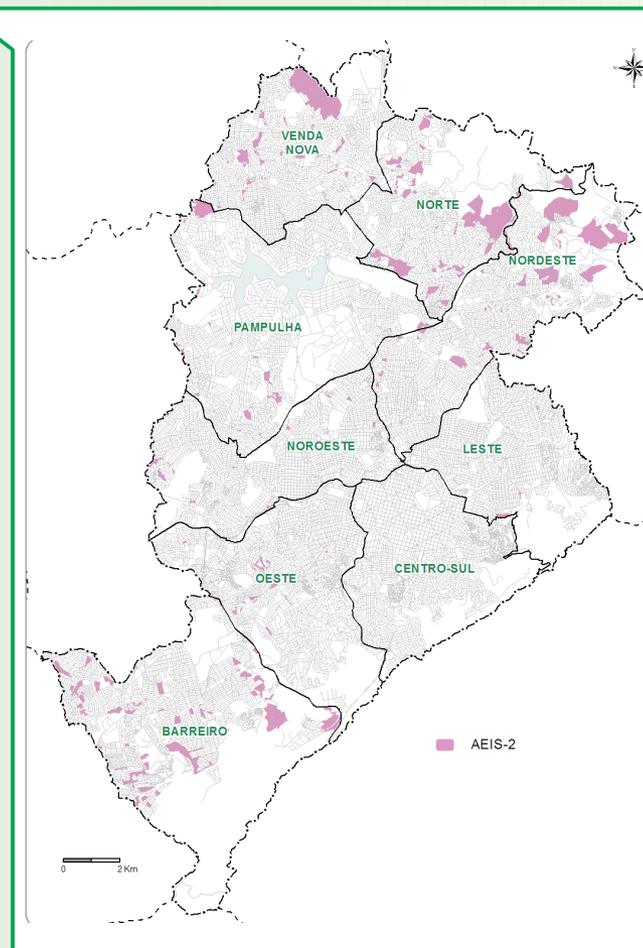


## 3. Regularização Fundiária para garantir o direito social à moradia.

### ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL-2

Loteamentos irregulares ocupados por população de baixa renda

- Instrumento de planejamento: Plano de Regularização Urbanística (PRU); Flexibilização para regularização do parcelamento;

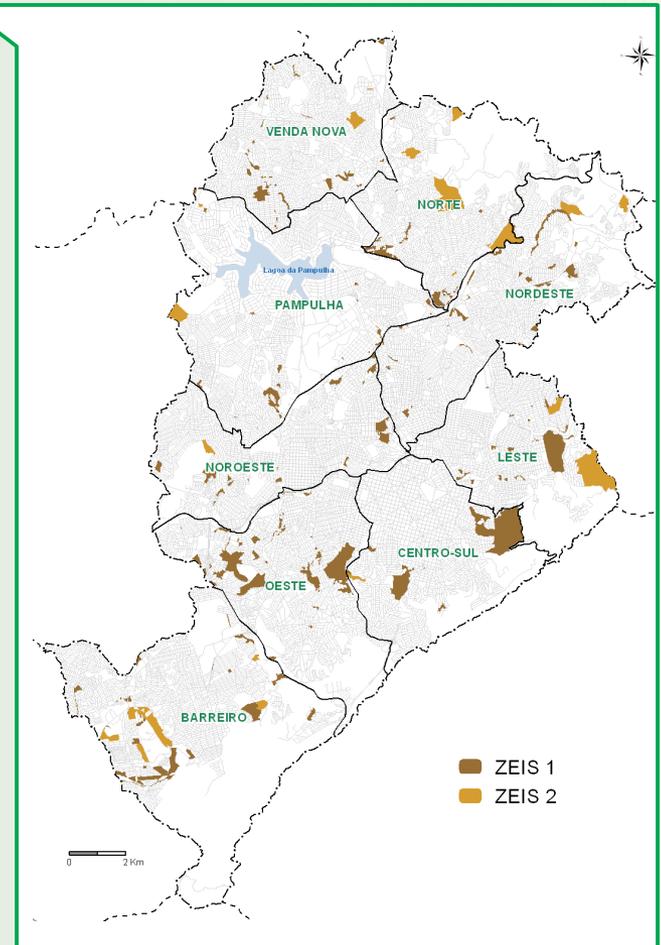


## 3. Regularização Fundiária para garantir o direito social à moradia.

### ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL-1 E 3

Áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea, e áreas nas quais o executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

- Instrumento de planejamento: Planos
- Globais Específicos (PGE);
- Critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo.



## 4. Operacionalização dos instrumentos de Política Urbana para incentivar a produção de HIS nas áreas bem localizadas e dotadas de boa infraestrutura.

- Aplicação conjunta dos instrumentos de compulsórios e preempção nas áreas vagas estratégicas do Município para viabilizar produção de Habitação de Interesse Social pelo poder público e induzir produção pela iniciativa privada.
- Utilização de parte dos recursos gerados pelas Operações Urbanas Consorciadas na produção de Habitação de Interesse Social junto a grandes equipamentos de uso coletivo, estações de metrô, estações de integração metro-estações de trem, estações de trem metropolitanas e nas centralidades.
- Viabilização de Habitação de Interesse Social destinada ao aluguel subsidiado para os beneficiários (aluguel social).

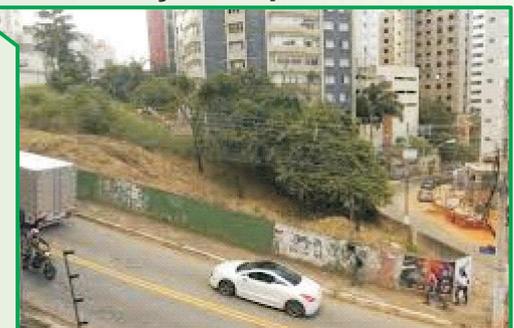
Parcelamento compulsório



Utilização compulsória



Edificação compulsória



- 1. Implementação da Política Municipal de Habitação face à redução dos investimentos externos (nacionais e internacionais) e internos (ROT).
- 2. Gestão integrada do controle urbano na cidade.
- 3. Identificação das recentes ocupações urbanas e definição das estratégias para atuação pública.
- 4. Gestão Metropolitana - maior integração entre Municípios e Estado.
- 5. Ampliação das possibilidades e diversificação das alternativas para atendimento ao déficit habitacional até 3 SM e às demandas de remoções.
- 6. Revisão das alternativas de reassentamento para viabilizar atendimento de famílias com perfil especial ou famílias coabitantes, como por exemplo: diversificação de tamanho das UH, financiamento para família secundária acessar outra UH, dentre outras.
- 7. Investimento na identificação e destinação de áreas remanescentes de remoção.

8. Regulamentação do Programa de Locação Social, para atendimento de demandas específicas de maneira mais adequada que as alternativas atuais (idosos, casais novos, etc.), garantindo o cumprimento do direito à moradia.
9. Favorecimento da Política Municipal de Habitação a partir: da aplicação efetiva de instrumentos e dispositivos previstos na legislação vigente (ODC, OUC, convênios urbanísticos etc.); de medidas mitigadoras / compensatórias em processos de licenciamento; dações em pagamento; da captação de recursos advindos de ações civis públicas e da execução de lotes caucionados; dentre outros.
10. Criação de linha de financiamento para melhorias habitacionais com assistência técnica.
11. Ampliação da utilização de instrumentos jurídicos alternativos para alienação, como a concessão do direito real de uso.
12. Reconhecimento e consolidação da política de intervenção nas AEIS 2 (Loteamentos privados irregulares e Ocupações organizadas).

# ESTRUTURA GERAL DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

|          | <b>LINHAS PROGRAMÁTICAS</b>   |
|----------|---|
| <b>1</b> | <b>PROVISÃO HABITACIONAL EM ATENDIMENTO A:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• DÉFICIT HABITACIONAL</li><li>• DEMANDA DEMOGRÁFICA</li><li>• DEMANDA DE REMOÇÕES</li></ul> |
| <b>2</b> | <b>INTERVENÇÃO EM ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL</b>   |
| <b>3</b> | <b>APOIO À AUTOPROMOÇÃO DA MORADIA</b>  |
| <b>4</b> | <b>PLANEJAMENTO, GESTÃO E DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL</b>   |

# ESTRUTURA GERAL DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

| LINHA PROGRAMÁTICA  | PROGRAMAS E AÇÕES                          | MODALIDADES  |  |
|---|--|--|--|
| <p><b>1- PROVISÃO HABITACIONAL EM ATENDIMENTO A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DÉFICIT HABITACIONAL</li> <li>• DEMANDA DEMOGRÁFICA</li> <li>• DEMANDA DE REMOÇÕES</li> </ul> | PROGRAMA DE PRODUÇÃO HABITACIONAL          | PRODUÇÃO HABITACIONAL PELO MUNICÍPIO   |  |
|   |  | PRODUÇÃO HABITACIONAL EM PARCERIA (PMCMV e/ou outros)  |  |
|   | AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EXISTENTES            | PROAS - Programa de Reassentamento de Famílias Removidas em Decorrência de Obras Públicas ou Vítimas de Calamidade<br>AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS EXISTENTES, PELO MUNICÍPIO  |  |
|   | PROGRAMA DE ALUGUEL SOCIAL                 | BOLSA MORADIA<br>LOCAÇÃO SOCIAL   |  |
|   | APOIO À GESTÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS  | ACOMPANHAMENTO SOCIAL PRÉ E PÓS MORAR<br>FINANCIAMENTO HABITACIONAL DO FMHP<br>TITULAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS PRODUZIDAS PELO MUNICÍPIO<br>APOIO À GESTÃO CONDOMINIAL   |  |
|   | ORÇAMENTO PARTICIPATIVO DA HABITAÇÃO - OPH |  |  |

# ESTRUTURA GERAL DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

| LINHA PROGRAMÁTICA   | PROGRAMAS E AÇÕES  | MODALIDADES  |
|--|--|--|
| <b>2- INTERVENÇÃO EM<br/>ASSENTAMENTOS DE<br/>INTERESSE SOCIAL</b> | <b>PROGRAMA DE INTERVENÇÃO<br/>ESTRUTURAL E INTEGRADA - PIEI</b>   | PLANO GLOBAL ESPECÍFICO - PGE  |
|  |  | PLANO DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA – PRU  |
|  |  | VILA VIVA  |
|  |  | ORÇAMENTO PARTICIPATIVO - OP   |
|  |  | APOIO À GESTÃO DO PIEI   |
|  |  | DESAPROPRIAÇÃO E INDENIZAÇÃO DE IMÓVEIS   |
|  | <b>PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO<br/>FUNDIÁRIA</b>   | REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE VILAS/FAVELAS, CONJ. HABITACIONAIS E LOTEAMENTOS PÚBLICOS   |
|  |  | REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE LOTEAMENTOS PRIVADOS IRREGULARES  |
|  |  | REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES (CIDADE LEGAL)  |
|  | <b>PROGRAMA ESTRUTURAL DE ÁREAS DE RISCO - PEAR</b>  |  |
|  | <b>PROGRAMA DE MANUTENÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS EM ZEIS</b>  |  |
|  | <b>AÇÕES DE MONITORAMENTO TERRITORIAL</b>  |  |
|  | <b>AÇÕES DE REMOÇÃO E REASSENTAMENTO</b>  |  |

# ESTRUTURA GERAL DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

| LINHAS PROGRAMÁTICAS   | PROGRAMAS E AÇÕES   | MODALIDADES                          |   |
|--|---|--------------------------------------|---|
| <b>3- APOIO À<br/>AUTOPROMOÇÃO DA MORADIA</b>                  | PROGRAMA DE MELHORIAS HABITACIONAIS                               |                                      |   |
|  | PROGRAMA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA/ ENGENHARIA E ARQUITETURA PÚBLICA | APOIO A MELHORIAS HABITACIONAIS      |   |
|  |   | APOIO A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES |   |
| <b>4- PLANEJAMENTO, GESTÃO E DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL</b> | SISTEMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO                                    |                                      |   |
|  | SISTEMA DE INFORMAÇÃO   |                                      |   |
|  | ELABORAÇÃO DE POLÍTICAS, PLANOS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS         |                                      |   |
|  | ESTRUTURAÇÃO ADMINISTRATIVA DO SETOR HABITACIONAL                 |                                      |   |
|  | SISTEMA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO                              |                                      |   |
|  | CAPTAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS PARA FINANCIAMENTO E INSUMO DA PMH  | CAPTAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS     | ◆ |
|  |   | CAPTAÇÃO DE IMÓVEIS                  | ◆ |

