



PROJETO DE LEI N° 02 , de 06 de janeiro de 2026.

Institui e aprova o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, no Município de Itabirito e dá providências.

Art. 1º - Fica instituído e aprovado o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de Itabirito que passa a ser parte integrante desta Lei na forma de Anexo.

Parágrafo Único - O Plano previsto no caput é composto das seguintes etapas:

- I. Proposta metodológica;
- II. Diagnóstico da situação habitacional;
- III. Estratégias de ação.

Art. 2º - O PLHIS, instituído e aprovado por esta Lei, tem por objetivo principal orientar e disciplinar a política habitacional no município, através da implementação de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas e sociais que visam à redução do déficit habitacional, tanto quantitativo quanto qualitativo, de modo a garantir o direito social e constitucional à moradia digna e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 06 de janeiro de 2026.

ELIO DA MATA | Assinado de forma digital
por ELIO DA MATA
SANTOS:50547917600
917600
Dados: 2026.01.06
17:25:23 -03'00'
Elio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO

PLHIS ITABIRITO

plano local de
habitação de
interesse social

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE
ITABIRITO (MG)**

VOLUME ÚNICO

Belo Horizonte
2025

Prefeitura Municipal de Itabirito

Prefeito

Elio da Mata

Vice-Prefeito

Rafael Von Rondow Nascimento

Secretaria Municipal de Política

Urbana e Habitação

Amanda Silva Santos

Equipe Técnica

Alícia Cardoso Esteves
Diretora de Habitação

Mariana Rodrigues

Assistente

Laura Luiza Marques
Gerente de Habitação

Fundação Israel Pinheiro

Direção Executiva

Leandro Gadêlha

Interventora

Maiara Vieira

Equipe Técnica

Coordenação

Fabiana Oliveira Araújo
Arquiteta Urbanista – CAU/MG A299235

Equipe Físico-Ambiental

Letícia Clipes Garcia
Arquiteta Urbanista – CAU/MG A268703-8

Jackeline Cristina Oliveira Pereira
Arquiteta Urbanista – CAU/MG A310795-7

Pollyanna Diniz Cordeiro
Arquiteta Urbanista – CAU/MG A50446-7

Leonardo Andrade de Souza
Geólogo – CREA/MG 78885/D

Equipe Sócio-econômico-organizativa

Simone Cristina Francisco
Assistente Social – CRESS 26378

Equipe Jurídico-Legal

Taís Freire de Andrade Clark
Advogada – OAB/MG 151.143

Thaís Lopes Santana Isaías
Advogada – OAB/MG 159.473



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do município no colar metropolitano	20
Figura 2 - Localização	21
Figura 3 - Hidrográfico com os distritos	22
Figura 4 - Manchas urbanas.....	23
Figura 5 - Zoneamento do município	32
Figura 6 - Organograma da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação.....	72
Figura 7 - Áreas de atuação das OSC de Itabirito.....	79
Figura 8 - Município de Itabirito (MG)	80
Figura 9 - Distritos do município de Itabirito (MG)	82
Figura 10 - Ligações entre Itabirito e outros municípios conforme o estudo Regic 2018.....	84
Figura 11 - Região do Bairro Balneário Água Limpa, entre Itabirito e Nova Lima.....	85
Figura 12 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Padre Eustáquio	93
Figura 13 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Cohab	97
Figura 14 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Marzagão	99
Figura 15 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico na localidade Country	101
Figura 16 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro São José (região das Ruas Gianete Batista Ferreira e Oscar Vitor Pereira)	103
Figura 17 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Balneário Água Limpa	105
Figura 18 - Valores do PIB por setor no município de Itabirito para o ano de 2021	106
Figura 19 - Contingente de trabalhadores por setor – abril de 2024	107
Figura 20 - Admissão e desligamentos por setor	108
Figura 21 - Saldo e variação relativa por setor	109
Figura 22 - Remuneração média por setor	110
Figura 23 - Distribuição da população por faixa etária e sexo.....	112
Figura 24 - Sistema rodoviário de Itabirito	119
Figura 25 - Pavimentação do sistema viário na Sede Municipal	120
Figura 26 - Pavimentação do sistema viário no distrito de Bação	121
Figura 27 - Pavimentação do sistema viário na região de Água Limpa.....	122
Figura 28 - Pavimentação do sistema viário no distrito de Acuruí	123
Figura 29 - Iluminação pública e linhas de transmissão na Sede Municipal.....	124



Figura 30 - Iluminação pública e linhas de transmissão no distrito de Bação.....	125
Figura 31 - Iluminação pública na região de Água Limpa	126
Figura 32 - Iluminação pública no distrito de Acuruí	127
Figura 33 - Zeis do município de Itabirito	130
Figura 34 - Áreas com instauração de Regularização Fundiária Urbana em Itabirito.....	131
Figura 35 – Áreas de interesse PLHIS.....	132
Figura 36 - Área Cohab	133
Figura 37 - Área Country	134
Figura 38 - Área Marzagão.....	135
Figura 39 – Área Morada Viva	136
Figura 40 - Área Padre Adelmo	137
Figura 41 - Área Padre Eustáquio	138
Figura 42 - Área Praia	139
Figura 43 - Área Rua Virgílio Gonçalves (Bairro São José)	140
Figura 44 – Área Santo Antônio.....	141
Figura 45 - Área Balneário Água Limpa.....	142
Figura 46 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista de 1969 (a)	143
Figura 47 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista do ano de 1969	143
Figura 48 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista do ano de 1970 (b).....	144
Figura 49 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista do ano de 1955	144
Figura 50 - Fluxo hierárquico do cálculo do déficit habitacional quantitativo	149
Figura 51 - Fluxo hierárquico do cálculo do déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).....	150
Figura 52 - Síntese da relação entre componentes do déficit habitacional quantitativo (FJP) e variáveis do CadÚnico.....	151
Figura 53 - Participação dos componentes na situação de déficit habitacional quantitativo	173
Figura 54 - Participação dos componentes na situação de déficit habitacional qualitativo .	174
Figura 55 - Perímetro aproximado de área desocupada próxima ao bairro Padre Adelmo	175
Figura 56 - Perímetro aproximado de área desocupada próxima ao Conjunto Morada Viva, no bairro Gutierrez	176
Figura 57 - Áreas institucionais do município de Itabirito em 2010.....	177



LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Vista parcial da área id 119 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal. Detalhe para edificações em risco	94
Foto 2 - Vista terreno ainda não ocupado Morada Viva - declividade acentuada	94
Foto 3 - Vista Terreno ainda não ocupado (Botas HIS).....	95
Foto 4 - Vista terreno estreito com problemas geotécnicos ainda não ocupado (Botas HIS).....	95
Foto 5 - Vista parcial da área “id 67 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com detalhe para conjunto de edificações da área, na qual não foram identificados riscos geológicos e/ou hidrológicos	96
Foto 6 - Vista parcial da área “id 62 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com risco geológico pontual, mas sem indicação de remoções.....	96
Foto 7 - Vista parcial da área “id 665 – REURB COHAB - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com detalhe para edificações em risco	98
Foto 8 - Vista parcial da área “id 665 – REURB COHAB - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com detalhe para edificações em risco	98
Foto 9 - Vista parcial da área identificada como “Marzagão - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para edificações em risco	100
Foto 10 - Vista parcial da área identificada como “Marzagão - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para a expansão da ocupação.....	100
Foto 11 - Vista parcial da área identificada como “REURB COUNTRY - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para edificações em risco.....	102
Foto 12 - Vista parcial da área identificada como “id 719 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para edificações em risco	104
Foto 13 - Vista parcial da área identificada como “id 663 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com risco geológico pontual, mas sem indicação de remoções	104



LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Proposta de programas e ações do PLHIS Itabirito de 2010.....	54
Quadro 2 - Déficit Habitacional Municipal de Itabirito em 2010.....	57
Quadro 3 - Zoneamento de Itabirito.....	66
Quadro 4 - Parâmetros para ZEIS	68
Quadro 5 - Relação das associações comunitárias de Itabirito – bairros com Zeis ou Reurb	77
Quadro 6 - Síntese da avaliação do risco PLHIS 2024	91
Quadro 7 – Principais diferenças entre metodologias de cálculo do déficit habitacional municipal.....	147
Quadro 8 – Componentes do déficit habitacional e da inadequação de domicílios	148
Quadro 9 - Relação entre componentes da inadequação domiciliar (déficit habitacional qualitativo) e variáveis do CadÚnico.....	152
Quadro 10 - Variáveis do CadÚnico fornecidas para o cálculo do déficit habitacional e da inadequação habitacional municipal de Itabirito	153
Quadro 11 - Síntese do déficit habitacional quantitativo e qualitativo do município de Itabirito	158
Quadro 12 - Síntese da Linha Estratégica "Gestão"	188
Quadro 13 - Síntese da Linha Estratégica "Participação"	190
Quadro 14 - Eixos de Investimento do PAC (Governo Federal).....	194
Quadro 15 - Ações do Programa Moradas Gerais (MG)	195
Quadro 16 - Síntese da Linha Estratégica "Financiamento"	196
Quadro 17 - Planos de Zeis	204
Quadro 18 - Síntese da Linha Estratégica "Programas"	206



LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Equipamentos de educação no município de Itabirito	110
Tabela 2 - Equipamentos de saúde no município de Itabirito	111
Tabela 3 - População de Itabirito por cor ou raça, em números absolutos	113
Tabela 4 - Abastecimento de água com presença de ligação à rede geral.....	114
Tabela 5 - Existência de canalização de água e principal forma de abastecimento	115
Tabela 6 - Domicílios particulares permanentes ocupados por tipo de esgotamento sanitário (Censo 2022)	116
Tabela 7 - Existência de banheiro ou sanitário por tipo de esgotamento sanitário (Censo 2022)	117
Tabela 8 - Destino do lixo	118
Tabela 9 - Domicílios permanentemente ocupados por tipo.....	128
Tabela 10 - Domicílios particulares permanentes - Censos de 2010 e 2022	128
Tabela 11 - População e total de domicílios por distrito	129
Tabela 12 - Síntese do déficit habitacional quantitativo relativo a situações de risco geológico e/ou hidrológico	158
Tabela 13 - Famílias enquadradas no componente "Domicílio rústico", por bairro, em Itabirito	159
Tabela 14 - Famílias enquadradas no componente "Coabitação", por bairro, em Itabirito..	159
Tabela 15 - Famílias enquadradas no componente "Ônus excessivo com aluguel", por bairro, em Itabirito	160
Tabela 16 – Quantidade de famílias enquadradas no componente "Adensamento excessivo", por bairro, em Itabirito	161
Tabela 17 - Quantidade de famílias em déficit habitacional quantitativo, por bairro, em Itabirito	162
Tabela 18 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Forma de abastecimento de água", por bairro, em Itabirito	164
Tabela 19 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Água canalizada", por bairro, em Itabirito	165
Tabela 20 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Iluminação", por bairro, em Itabirito	166
Tabela 21 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Escoamento sanitário", por bairro, em Itabirito	167
Tabela 22 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Destino do lixo", por bairro, em Itabirito	168



Tabela 23 - Quantidade de famílias com pelo menos uma inadequação domiciliar de infraestrutura urbana (déficit habitacional qualitativo), por bairro, em Itabirito169

Tabela 24 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Piso predominante no domicílio", por bairro, em Itabirito170

Tabela 25 - Bairros com estimativa de déficit habitacional quantitativo e/ou qualitativo170



SIGLAS E ABREVIATURAS E SIGLAS

ADE	Área de Diretrizes Especiais
AIU-OUCS	Área de Interesse Urbanístico OUC-Simplificada
ALEMG	Assembleia Legislativa de Minas Gerais
ANM	Agência Nacional de Mineração
APA Sul	Área de Proteção Ambiental da Região Sul da Região Metropolitana de
RMBH	Belo Horizonte
APP	Área de Preservação Permanente
ARMBH	Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte
ATHIS	Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social
AUC	Área Urbana em Consolidação
BNH	Banco Nacional de Habitação
BPC	Benefício de Prestação Continuada
BR	Rodovia federal (Brasil)
CA	Coeficiente de aproveitamento
CadÚnico	Cadastro Único para Programas Sociais
CAPS	Centro de Atenção Psicossocial
CECAD	Consulta, Seleção e Extração de Informações do CadÚnico
Cemig	Companhia Energética de Minas Gerais
CFEM	Compensação Financeira por Exploração Mineral
CMH	Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (Itabirito/MG)
CNEFE	Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos
COHAB-MG	Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais
COMPDEC	Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
CREAS	Centro de Referência Especializado de Assistência Social
CTM	Cadastro Técnico Multifinalitário
DIRCAD	Diretoria de Gestão do Sistema de Cadastro Único (Itabirito/MG)
DPP	Domicílios particulares permanentes
EC	Estatuto da Cidade
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
fam.	Famílias
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FEH	Fundo Estadual de Habitação
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FIP	Fundação Israel Pinheiro
FJP	Fundação João Pinheiro
FMH	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (Itabirito/MG)
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social



FUNDHAB	Fundo de Apoio Habitacional da Assembleia Legislativa
GERCAD	Gerência de Cadastro Único para Programas Sociais (Itabirito/MG)
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
Igam	Instituto Mineiro de Gestão das Águas
IJSN	Instituto Jones do Santos Neves
IMB	Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos
Ipea	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
MCid	Ministério das Cidades
MCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
MG	Minas Gerais
MPMG	Ministério Público de Minas Gerais
NUI	Núcleo urbano informal
OGU	Orçamento Geral da União
OSC	Organização da Sociedade Civil
OUC	Operação Urbana Consorciada
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PD	Plano Diretor Participativo
PEHIS	Política Estadual Habitacional de Interesse Social
PIB	Produto Interno Bruto
PlanHab	Plano Nacional de Habitação (Brasil)
Planmob-Ita	Plano de Mobilidade Urbana de Itabirito
PLANSAB	Plano Nacional de Saneamento Básico
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PLHP	Programa Lares Habitação Popular
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMSB	Plano Municipal de Saneamento Básico
PPAG	Plano Plurianual de Ação Governamental (Minas Gerais)
QUANT.	Quantidade/quantitativo
Regic	Região de Influência das Cidades
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
Reurb-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
Reurb-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
RMBH	Região Metropolitana de Belo Horizonte
SAAE	Serviço Autônomo de Saneamento Básico de Itabirito
Sedese	Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (MG)
SEMAD	Secretaria Municipal de Administração (Itabirito/MG)
SEMDES	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (Itabirito/MG)
SEMCO	Secretaria Municipal de Comunicação (Itabirito/MG)



SEMED	Secretaria Municipal de Educação (Itabirito/MG)
SEMOS	Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Infraestrutura (Itabirito/MG)
SEMSA	Secretaria Municipal de Saúde (Itabirito/MG)
SEPLAN	Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento (Itabirito/MG)
SIDRA	Sistema IBGE de Recuperação Automática
SUPUBH	Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação (Itabirito/MG)
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TO	Taxa de ocupação
TP	Taxa de permeabilidade
UBS	Unidade Básica de Saúde
UPA	Unidade de Pronto Atendimento
URBE	Áreas Urbanas Especiais
WebGente	Sistema de mapas do Grupo de Engenharia para Gestão Territorial da
UFV	Universidade Federal de Viçosa
ZAE	Zona de Atividade Econômica
ZEIH	Zona Especial de Interesse Histórico
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEIUA	Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental
ZEIUC	Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural
ZM	Zona Minerária
ZPA	Zona de Proteção Ambiental
ZUM-AC	Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado (1 ou 2)
ZUM-AD	Zona de Uso Misto de Alta Densidade
ZUM-AR	Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito
ZUM-BD	Zona de Uso Misto de Baixa Densidade
ZUM-Especial	Zona de Uso Misto Especial
ZUM-MD	Zona de Uso Misto de Média Densidade



SUMÁRIO

SEÇÃO I – PROPOSTA METODOLÓGICA	15
1. APRESENTAÇÃO	16
2. BREVE INTRODUÇÃO SOBRE O MUNICÍPIO	19
2.1. Inserção regional e características do Município	19
2.2. Breve histórico de formação do município	23
3. CONTEXTO DO DESENVOLVIMENTO DO PLHIS	25
3.1. Organização Institucional da Prefeitura Municipal de Itabirito	25
3.1.1. Conselho Municipal de Habitação	26
3.1.2. Fundo Municipal de Habitação	27
3.2. Atores Sociais Envolvidos	28
3.3. Legislação, a política urbana no Brasil	28
3.3.1. As Leis Federais	28
3.3.2. As Leis Estaduais	30
3.3.3. As Leis Municipais	31
3.4. Programas e Ações habitacionais em Andamento	35
4. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PLHIS	37
4.1. Base de dados	37
4.2. Etapas, atividades e produtos previstos	38
4.2.1. ETAPA 1: Proposta Metodológica	38
4.2.2. ETAPA 2: Diagnóstico do Setor Habitacional	39
4.2.3. ETAPA 3: Estratégias de Ação	41
5. ESTRATÉGIA DE PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL NA ELABORAÇÃO DO PLHIS	44
5.1. Etapas e propostas	44
5.1.1. ETAPA 1: Proposta Metodológica	44
5.1.2. ETAPA 2: Diagnóstico do Setor Habitacional	45
5.1.3. ETAPA 3: Estratégia de Ação	46
SEÇÃO II – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL	48
1. APRESENTAÇÃO	49
2. ANÁLISE DO PLHIS EXISTENTE	50
2.1. Contexto de elaboração do PLHIS Itabirito 2010	50
2.2. Conteúdo do PLHIS 2010	51
3. O DÉFICIT HABITACIONAL DE 2010 PARA O MUNICÍPIO DE ITABIRITO	56
4. LEVANTAMENTO DE PROGRAMAS E LEGISLAÇÕES	59



4.1. Legislação e programas de habitação	59
4.1.1. Legislação Federal	59
4.1.2. Legislação Estadual.....	62
4.1.3. Legislação Municipal	64
4.1.4. Planos setoriais.....	70
4.2. Estrutura municipal de gestão habitacional	72
4.2.1. Órgãos municipais envolvidos	72
4.2.2. Capacidade técnica e operacional.....	73
4.2.3. Mecanismos de gestão integrada e participativa	76
4.3. Órgãos relevantes externos ao município	76
4.4. Levantamento das lideranças comunitárias	77
4.5. Levantamentos das instituições da sociedade civil.....	78
5. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	80
5.1. Aspectos gerais	80
5.2. Inserção Regional	83
5.3. Aspectos geológicos-geotécnicos	86
5.3.1. Aspectos conceituais	87
5.3.2. Etapas e atividades	89
5.4. Economia local.....	105
5.5. Mercado de trabalho	107
5.5. Equipamentos públicos.....	110
6. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL MUNICIPAL.....	112
6.1. Características da população	112
6.2. Características urbanísticas	113
6.2.1. Infraestrutura de saneamento	113
6.2.2. Infraestrutura viária	118
6.2.3. Infraestrutura de energia	123
6.3. Características dos domicílios	127
6.4. Áreas de interesse do PLHIS	129
7. DÉFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS EM ITABIRITO.....	146
7.1. Conceitos: déficit habitacional e inadequação habitacional/domiciliar.....	146
7.2. Diferenças metodológicas para o cálculo do déficit habitacional: base Censo Demográfico x base CadÚnico	147
7.2.1. A metodologia de cálculo com a base CadÚnico	148
7.3. Calculando o déficit habitacional municipal de Itabirito	151
7.4. Oferta habitacional	174



SEÇÃO III – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO	178
1. INTRODUÇÃO	179
1.1. Políticas vigentes para o Setor Habitacional de Itabirito	180
2. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES	182
3. LINHAS ESTRATÉGICAS	186
3.1. Gestão	186
3.1.1. Elaboração de Plano Municipal de Regularização Fundiária.....	186
3.1.2. Articulação intersetorial do PLHIS.....	186
3.1.3. Programa de monitoramento da propriedade imobiliária pública municipal	186
3.1.4. Agenda de acompanhamento dos desdobramentos das políticas federal e estadual de Política Habitacional.....	187
3.1.5. Monitoramento e atualização dos programas existentes para o setor habitacional municipal	187
3.1.6. Regulamentação do Cadastro Habitacional do Município	187
3.1.7. Previsão de Zona Especial de Interesse Social (Zeis) em glebas e terrenos com área parcelável e conectados ao tecido urbano consolidado	187
3.2. Participação	189
3.2.1. Espaço virtual com conteúdo da Política Habitacional Municipal no site oficial da Prefeitura Municipal.....	189
3.2.2. Conferência Municipal das Cidades – setor Habitação	189
3.2.3. Oficinas comunitárias sobre alternativas de melhorias habitacionais e prevenção da exposição ao risco geológico e hidrológico	189
3.2.4. Divulgação do Cadastro Habitacional do Município	190
3.3. Financiamento.....	191
3.3.1. Cota da Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) para o Fundo Municipal de Habitação (FMH).....	191
3.3.2. Dação em pagamento em situações de dívidas com a Fazenda Pública Municipal....	191
3.3.3. Cota das medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de EIV e Licenciamentos Ambientais para o FMH.....	191
3.3.4. Arrecadação de imóveis urbanos abandonados	192
3.3.5. Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)	192
3.3.6. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)	193
3.3.7. Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)	194
3.3.8. Programa Moradas Gerais.....	195
3.3.9. Recursos provenientes de condenações judiciais ou de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	195
3.4. Programas	196



3.4.1.	Programa de monitoramento contínuo do déficit habitacional municipal.....	197
3.4.2.	Programa de verificação periódica da qualidade dos dados coletados (CadÚnico) ...	199
3.4.3.	Programa de aluguel social (revisão da Lei Nº 2505, de 22 de maio de 2006)	199
3.4.4.	Programa de auxílio-moradia	201
3.4.5.	Programa de melhoramento urbano do Água Limpa	201
3.4.6.	Planos de Zeis	203
3.4.7.	Programa de ATHIS.....	204
3.4.8.	Programa de monitoramento do PLHIS	205
4.	REFERÊNCIAS	209
5.	ANEXOS	218

SEÇÃO I – PROPOSTA METODOLÓGICA

1. APRESENTAÇÃO

O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS é um instrumento de planejamento que integrando os três níveis de governo, municipal, estadual e federal, objetiva viabilizar a realização das ações de política habitacional na perspectiva da garantia do acesso à moradia digna por parte da população de baixa renda e da expressão dos agentes sociais sobre a habitação de interesse social.

A elaboração do PLHIS é um requisito previsto para adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, segundo a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que cria o SNHIS, e a Resolução nº 2 do Conselho Gestor do Fundo Nacional da Habitação de Interesse Social – FNHIS, de 24 de agosto de 2006.

De acordo com o Guia de Adesão ao FNHIS, o PLHIS deve ser entendido como

(...) um conjunto de objetivos, metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressem o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais e institucionais quanto à orientação do planejamento local do setor habitacional, especialmente à habitação de interesse social, (...) tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados na localidade". (BRASIL, Ministério das Cidades, 2009, p. 59)

O processo de elaboração do PLHIS de Itabirito contempla três etapas – Proposta Metodológica, Diagnóstico do Setor Habitacional e Estratégias de Ação. Este documento apresenta a Proposta Metodológica, produto estruturador que norteia os procedimentos a serem adotados em cada uma das duas etapas posteriores, e constitui-se do seguinte conteúdo:

- Breve introdução abordando informações sobre o Município de Itabirito e definindo os principais objetivos, conceitos e diretrizes a serem considerados no seu desenvolvimento;
- Caracterização do contexto de desenvolvimento do PLHIS, abordando a organização institucional da Prefeitura, os programas e ações relacionados à questão habitacional previstos ou em andamento, os atores sociais envolvidos, as referências conceituais e metodológicas adotadas, além da base de dados primários e secundários a serem utilizadas;
- Definição das estratégias de gestão do processo de elaboração do PLHIS, tanto no que se refere à participação da equipe da administração municipal como à participação da sociedade civil.

As próximas etapas do PLHIS são o Diagnóstico do Setor Habitacional e as Estratégias de Ação. Segundo informações disponibilizadas no Guia de Adesão ao FNHIS, o diagnóstico deve levantar as informações sobre o déficit e a inadequação habitacional, identificar os assentamentos precários, apontar as características urbanísticas, ambientais, sociais e

fundiárias. Deve, também, indicar as necessidades habitacionais e estimar os recursos necessários para enfrentar o déficit habitacional acumulado e a demanda demográfica futura.

As estratégias de ação, por sua vez, tratam da definição de como atuar para resolver os principais problemas habitacionais e urbanos. De acordo com o Guia de Adesão ao FNHIS, é importante que o plano de ação contemple as diretrizes e objetivos da política local de habitação, estabeleça as linhas programáticas e ações, as metas a serem alcançadas e a estimativa de recursos necessários para atingi-las, por meio de programas ou ações, além de estabelecer indicadores que permitam medir a eficácia do planejamento.

A compreensão da problemática da habitação de interesse social passa pelo entendimento de alguns conceitos. Nesse sentido, é importante citar os trabalhos que vêm sendo realizado pela Fundação João Pinheiro – FJP a partir dos resultados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no qual foi desenvolvido o conceito de necessidades habitacionais, dividindo-o em duas dimensões: o Déficit Habitacional e a Inadequação dos Domicílios.

O conceito de Déficit e Inadequação Habitacional, adotado pela FJP, tem dado sustentação a indicadores que buscam estimar a falta de habitações e/ou a existência de habitações em condições inadequadas. Segundo a FJP (2021, p. 2) “Déficit e Inadequação Habitacional podem ser entendidos como a falta de moradias e/ou a carência de algum tipo de item que a habitação deveria estar minimamente fornecendo e que, por algum motivo, não fornece.”

Nesse sentido, ainda segundo a FJP (2021), o conceito de Déficit Habitacional tem como premissa o dimensionamento e também a quantificação das habitações que deveriam ser substituídas, além da ampliação do estoque habitacional. É um conceito que pode ser entendido como déficit quantitativo.

O conceito de Inadequação Domiciliar evidencia as diversas deficiências que tornam o imóvel incapaz de ser um local que forneça boa qualidade de vida para seus moradores (FJP, 2021). Para solucionar essas carências é necessário o planejamento de diversas políticas públicas, desde a regularização de domicílios em núcleos urbanos informais, construção de unidades sanitárias para uso exclusivo de um domicílio, adequação de diversos serviços públicos como acesso a água, esgotamento sanitário, luz e coleta de lixo, entre outros (FJP, 2021).

Considera-se que o Déficit Habitacional e a Inadequação de Domicílios, dimensões que serão abordadas no PLHIS, de acordo com os conceitos utilizados pela FJP, estão principalmente concentradas nas áreas de interesse social existentes no Município. O dimensionamento do Déficit e da Inadequação de Domicílios será realizado a partir da caracterização dessas áreas, o que permitirá uma análise mais precisa para a formulação de políticas públicas efetivas. O PLHIS é concebido como um guia estratégico para o planejamento urbano, oferecendo um caminho

para a promoção da moradia digna e a melhoria da qualidade de vida para a população local. Seu objetivo busca não apenas diagnosticar os déficits e inadequações habitacionais, mas também orientar soluções específicas para as áreas de interesse social.

2. BREVE INTRODUÇÃO SOBRE O MUNICÍPIO

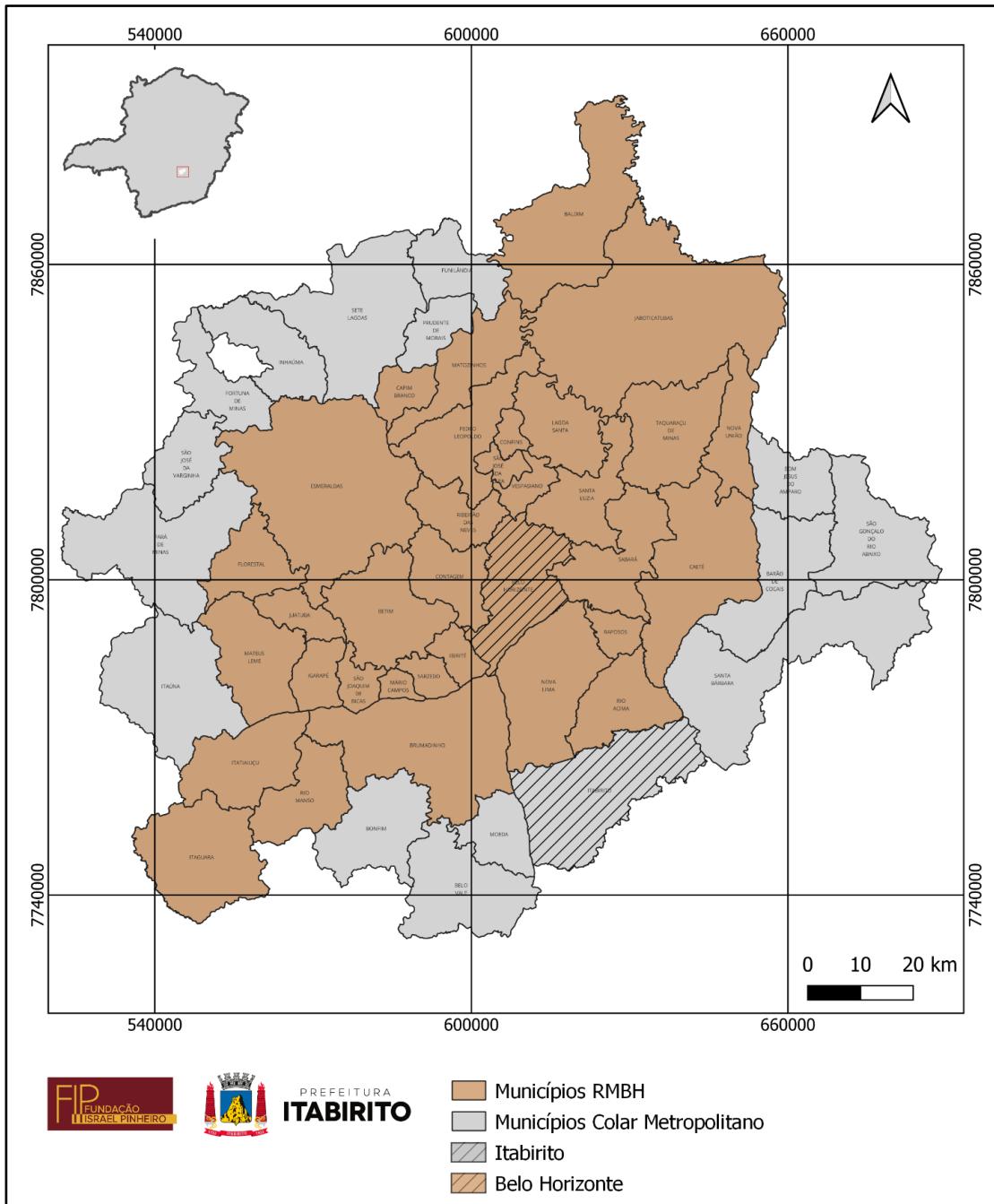
A breve introdução sobre o município de Itabirito faz parte da análise inicial para compreender sua situação geral. Esta etapa servirá como base para um estudo mais aprofundado e detalhado no âmbito do PLHIS.

Na segunda etapa deste plano, será desenvolvido um diagnóstico habitacional detalhado, abordando questões específicas relacionadas à habitação, identificando desafios e explorando potenciais soluções para melhorar as condições habitacionais na região. Essa análise inicial é fundamental para orientar o desenvolvimento do PLHIS e para uma compreensão mais completa das necessidades habitacionais em Itabirito.

2.1. Inserção regional e características do Município

O município de Itabirito está localizado na região central de Minas Gerais, a 58,5 km da capital Belo Horizonte, inserida no Colar Metropolitano.

Figura 1 - Localização do município no colar metropolitano



Fonte: FIP, 2024. Elaborado a partir de dados do PDDI RMBH.

A Lei Municipal nº 3.325 de 2019 dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano em Itabirito. As diretrizes estabelecidas por essa lei se aplicam nas áreas urbanas da Sede Municipal, nos distritos e Áreas Urbanas Especiais - URBE. A legislação prevê o incentivo à participação popular na delimitação, urbanização e regularização jurídica das ZEIS e na redução no número de remoções e reassentamento de unidades habitacionais existentes. Além disso, estabelece condições de habitabilidade, salubridade e segurança, por

meio de investimentos em infraestrutura urbana, equipamentos urbanos e comunitários, e programas de melhoria das condições habitacionais.

Figura 2 - Localização

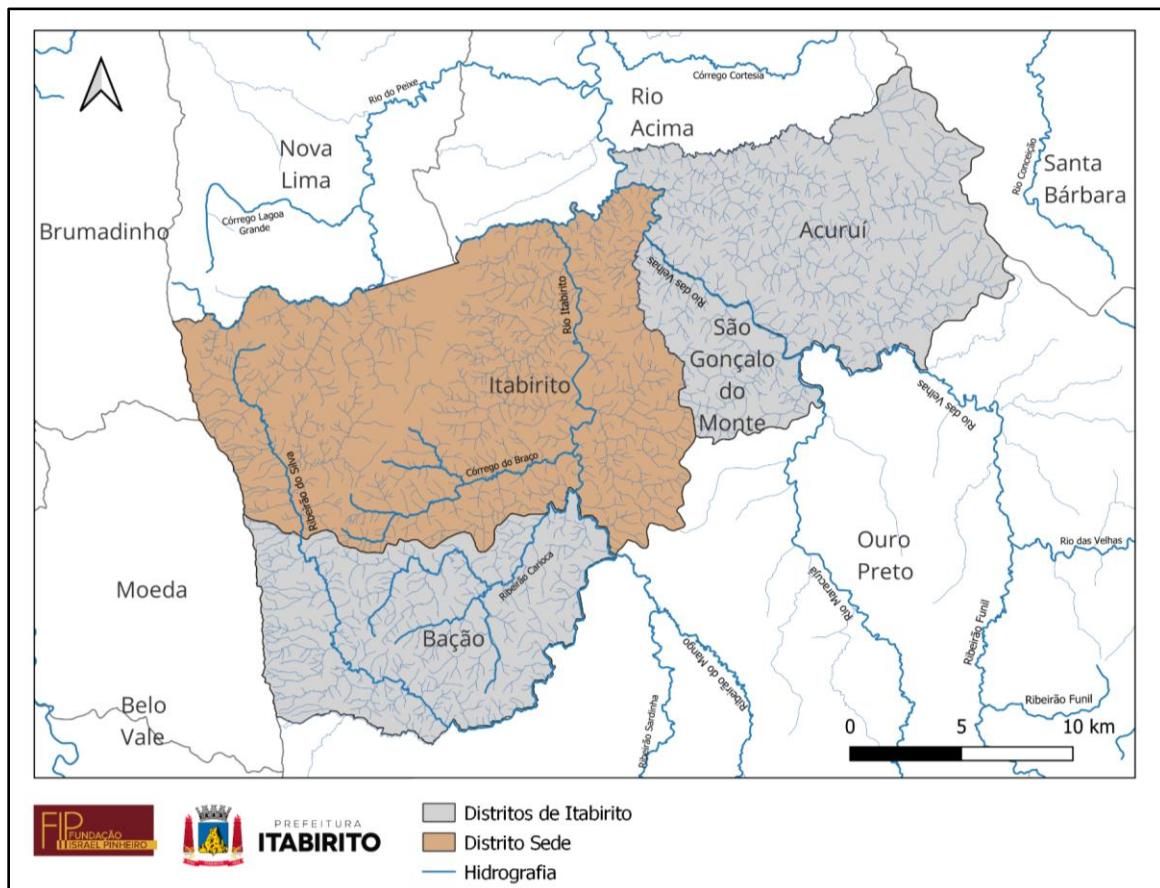


Fonte: FIP, 2024. Elaborado a partir de dados do PDDI RMBH.

Segundo dados de 2022 do IBGE, Itabirito apresenta 544,027 km² de extensão territorial com uma população de 53.365 habitantes. A densidade demográfica equivale a 98,09 habitantes por quilômetro quadrado e possui como municípios limítrofes Rio Acima, Moeda, Brumadinho, Nova Lima, Ouro Preto e Santa Bárbara. Suas principais vias de acesso são a BR-386, BR-040 e a MG-030.

O município de Itabirito está inserido na Bacia do Rio das Velhas e os principais cursos d'água são o Rio Itabirito, que dá nome à cidade, o Ribeirão Mata Porcos e o Ribeirão do Silva e apresenta uma quantidade significativa de córregos e afluentes menores. Inscrito no bioma de Mata Atlântica, a altitude média é de 901 metros, predominando o clima tropical de altitude, com verões temperados e úmidos e invernos secos. O local mais alto de Itabirito é encontrado no Pico do Itabirito, monólito de hematita com 1.586 metros de altitude, ponto significativo na paisagem regional.

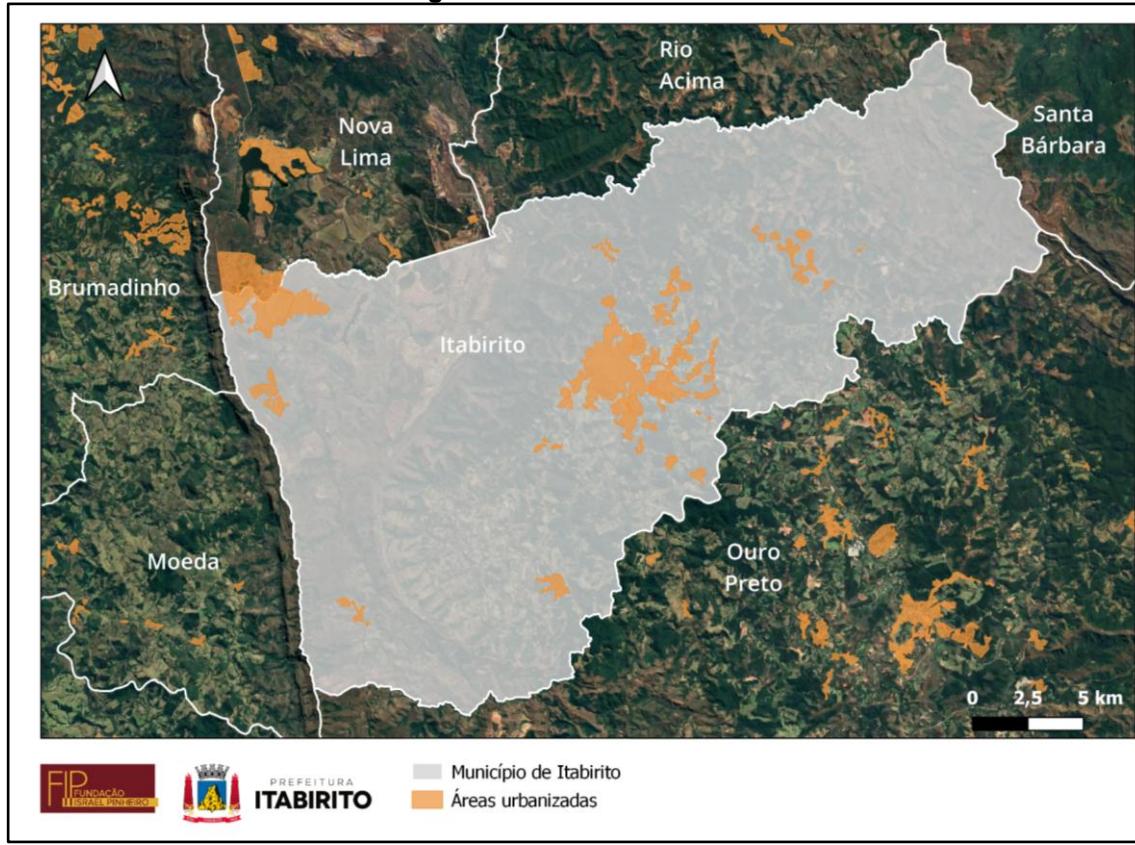
Figura 3 - Hidrográfico com os distritos



Fonte: FIP, 2024. Elaborado a partir de dados do PDDI RMBH e do IDE Sisema.

Composto pelos distritos de Bação, São Gonçalo do Monte, Acuruí e Sede, segundo dados geográficos disponibilizados pela Prefeitura, o município atualmente conta com 63 bairros distribuídos em sua área urbana, 29 loteamentos, 3 distritos, 10 URBEs e 04 distritos industriais.

Figura 4 - Manchas urbanas.



Fonte: FIP, 2024. Elaborado a partir de dados do PDDI RMBH e do IDE Sisema.

2.2. Breve histórico de formação do município

A origem e a formação dos primeiros assentamentos populacionais da localidade se relacionam com o ciclo do ouro no estado de Minas Gerais. A descoberta aurífera nas imediações de Ouro Preto e Sabará, no fim do século XVII, ocasionou o deslocamento de pessoas para a região central de Minas Gerais. Assim, colonos e imigrantes oriundos de diversas localidades iniciaram o povoamento de terras que, com o passar do tempo, se transformaram em arraiais, freguesias e vilas.

Os primeiros núcleos fixos de habitantes em Itabirito são datados de 1709 na região do Pico de Itaubyra, atual Pico de Itabirito. De acordo com o historiador mineiro Augusto de Lima Júnior, foi com a chegada do Capitão-mor Luiz de Figueiredo e de Francisco Homem Del Rey que houve início o povoamento e intensificação da extração de ouro na localidade.

Apesar da diminuição da disponibilidade aurífera em Minas Gerais, a partir dos anos de 1760, ter provocado uma crise econômica, a economia de Itabira do Campo continuou sendo alimentada pela extração do ouro e também por atividades de agricultura e pecuária. Com a instalação dos trilhos da Estrada de Ferro Dom Pedro II e abertura de empresas nos ramos da siderurgia, tecidos e couro houve um crescimento populacional e desenvolvimento

da localidade. Em virtude disso, a paisagem colonial começou a ser substituída pela industrial. Em 7 de setembro de 1923 a localidade se emancipou de Ouro Preto e passou a ser denominada de Itabirito.

3. CONTEXTO DO DESENVOLVIMENTO DO PLHIS

O PLHIS de Itabirito será realizado em três etapas, conforme citado anteriormente. Os trabalhos de cada uma das etapas serão conduzidos pela equipe consultora da Fundação Israel Pinheiro - FIP, em conjunto com a equipe técnica de acompanhamento da Prefeitura Municipal. Durante cada fase, os produtos desenvolvidos serão avaliados pelo Conselho Municipal de Habitação, pelos órgãos competentes da administração pública, e serão discutidos em instâncias e eventos de participação popular ampla, como fóruns ou audiências, conforme as definições apresentadas no documento.

Objetivando garantir o nivelamento necessário de conhecimento sobre o tema entre os atores envolvidos na elaboração do PLHIS serão realizadas também atividades de capacitação ao longo dos trabalhos.

A caracterização da estrutura administrativa e da atuação da Prefeitura de Itabirito voltada para a área habitacional, bem como a identificação dos atores sociais locais envolvidos, apresentadas a seguir, são de fundamental importância para a configuração desta Proposta Metodológica, pois constituem a base para a formulação das estratégias de articulação institucional e de participação a serem adotadas ao longo da construção do PLHIS.

A identificação da base de dados disponível para o desenvolvimento do trabalho, as leis vigentes, planos anteriores e referências bibliográficas da cidade constituem um pano de fundo para a elaboração do PLHIS e determinam em grande parte a metodologia adotada.

Esses aspectos constituem os principais elementos, do que se pode considerar para estabelecer o contexto político-institucional do município com o objetivo de desenvolver o seu PLHIS.

3.1. Organização Institucional da Prefeitura Municipal de Itabirito

Na atual configuração da estrutura da Prefeitura Municipal de Itabirito a coordenação da política municipal de habitação está sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, através da Diretoria de Habitação e do Conselho Municipal de Habitação – CMH.

O papel da equipe técnica municipal é fornecer suporte no registro, coleta e sistematização dos documentos produzidos durante as etapas e atividades do PLHIS. Além disso, é responsável por definir e programar, em conjunto com a Fundação, as estratégias de mobilização e participar das reuniões previstas na Proposta Metodológica.

3.1.1. Conselho Municipal de Habitação

O CMH está vinculado ao Executivo Municipal e cumpre um importante papel no processo de democratização da gestão da política habitacional. Trata-se de uma instância colegiada, que exerce funções deliberativas, normativas, fiscalizadoras e consultivas, com representação do Poder Público – Executivo e Legislativo – e da sociedade civil, tendo como objetivo básico estabelecer, acompanhar e executar a Política Municipal de Habitação. A formação atual é regulada pela Lei Municipal nº 2988/2014, que institui o Conselho Municipal de Habitação (CMH), e pelo Decreto nº 14517/2022, que nomeia os membros do Conselho. Após a conclusão do mandato determinado no Decreto de 2022, a composição do Conselho será regida pela Lei Municipal nº 3990/2023 que regulamenta, além do CMH, o Fundo Municipal de Habitação.

O CMH será a instância participativa de fundamental importância para garantir a implementação e fiscalização da Política Municipal de Habitação em Itabirito. Com a participação do Conselho, fica garantido um espaço para a participação da sociedade na discussão e implementação das diretrizes de política habitacional. O CMH é constituído por 12 membros titulares, e um número igual de suplentes, o que será alterado com a Lei Municipal 3990/2023, pela qual o Conselho contará com 22 membros titulares e um número igual de suplentes, da seguinte forma:

- Oito representantes do Poder Executivo, devendo ser indicado um representante de cada um dos seguintes setores:
 - Gabinete de Governo municipal
 - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
 - Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação
 - Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Infraestrutura
 - Secretaria Municipal de Fazenda e Tributação
 - Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento
 - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
 - Procuradoria Municipal Consultiva
- Um representante da autarquia de Saneamento Água e Esgoto do Município – SAAE
- Um representante da empresa de Concessão Pública de Energia Elétrica do Estado de Minas Gerais
- Um representante do Poder Legislativo, indicado pelo Presidente da Câmara de vereadores.
- Seis representantes da iniciativa privada vinculados à produção de moradia, sendo:
 - Dois do setor empresarial de bancos públicos

- Um do setor empresarial de bancos privados
- Um da associação de correspondentes bancários
- Um de entidade de ensino superior
- Um de profissionais liberais ou empresas do ramo imobiliário
- Cinco representantes de entidades populares, sendo:
 - Dois representantes de associações de bairro
 - Três representantes de entidades de movimento popular por moradia.

Para o biênio 2024/2026, que assumirá a partir do mês de setembro de 2024, foi publicado o decreto 15297, de 08 de janeiro de 2024, que homologa o edital de convocação da sociedade civil para cadastramento de representantes no CMH.

3.1.2. Fundo Municipal de Habitação

O Fundo Municipal de Habitação (FMH), instituído pela Lei Municipal nº 2574/2007 e regulamentado pela Lei Municipal Nº 3990/2023, tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

Segundo a legislação que o regula, o Fundo pode ser constituído por dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação; recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação; contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais; receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMH; outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMH; outros recursos que vierem a ser destinados.

A administração do Fundo é de responsabilidade do CMH, devendo observar as competências e diretrizes fixadas em lei. No que diz respeito à priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMH e atendimento aos beneficiários dos programas habitacionais, deverão observar as normas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação, caso o Fundo venha a receber recursos federais.

O CMH poderá promover audiências públicas e conferências para debater e avaliar os critérios de alocação de recursos do Fundo e de execução de programas habitacionais. As aplicações dos recursos do Fundo serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem a aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de

interesse social; implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social; aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; recuperação de imóveis e, áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; outros programas e intervenções, aprovados pelo CMH. Além dessas, serão admitidas a aquisição de terrenos vinculados à implantação de projetos habitacionais.

3.2. Atores Sociais Envolvidos

A partir das informações fornecidas pela Prefeitura, foram identificadas entidades da sociedade civil cuja atuação está relacionada a algum aspecto da questão habitacional. Essas entidades estarão envolvidas no processo participativo para o desenvolvimento do PLHIS.

3.3. Legislação, a política urbana no Brasil

No contexto das políticas públicas de habitação, a compreensão ampla das legislações vigentes é essencial para a efetiva promoção do direito à moradia. Em uma breve análise dos antecedentes e referências presentes nas legislações federais, estaduais e municipais vamos elencar as Leis que determinam e impactam direto ou indiretamente a questão de Habitação de Interesse Social.

Diante da complexidade e da urgência em abordar questões relacionadas à habitação, o Brasil tem buscado constantemente aprimorar seu panorama legislativo. Nos últimos anos, diversas mudanças foram implementadas para enfrentar os desafios específicos que permeiam esse tema crucial para o desenvolvimento social e a qualidade de vida da população.

3.3.1. As Leis Federais

A Constituição de 1988 foi a primeira Lei Federal a apresentar um capítulo específico sobre política urbana e estabeleceu a função social da propriedade. Essa disposição constitucional da função social da propriedade busca conciliar o direito individual de posse com a necessidade de promover a justiça social e o bem-estar coletivo, respaldando a implementação de políticas públicas destinadas a combater a concentração de terras, a promover o acesso à moradia digna a todos e a garantir o uso sustentável dos recursos naturais.

Sendo assim, o uso de um imóvel urbano está condicionado ao cumprimento de regras a serem melhor definidas no Plano Diretor Participativo – PD e nos demais instrumentos da legislação urbanística local, reservando assim para os municípios o papel mais importante no

processo de planejamento e regulação urbana. Além disso, a Constituição Federal consolidou a importância da participação popular nas decisões sobre as questões urbanas.

Em 2001 foi aprovado o Estatuto da Cidade – EC, Lei Federal de julho de 2001 que regulamenta os capítulos 182 e 183 da Constituição Federal. O EC define as diretrizes e instrumentos a serem adotados na implementação da política urbana e habitacional dos municípios, e enfatiza a importância do cumprimento do direito à moradia e à cidade.

O direito à moradia faz parte dos direitos sociais descritos na Constituição Federal, através da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988)

Um marco na política urbana foi a criação do Ministério das Cidades em 2003, com a sua origem desenvolvida uma ampla campanha de elaboração e revisão de Planos Diretores Participativos municipais. Essa grande mobilização promovida pelo Ministério das Cidades vem acompanhada do investimento na formulação e aprovação, junto ao Conselho Nacional das Cidades, da política de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais urbanas no nível nacional, inclusive a Política Nacional de Habitação. A Política Nacional de Habitação visa:

(...) promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo, assim, para a inclusão social é a democratização do acesso à terra urbanizada e ao mercado de imóveis, garantindo a moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda" (BRASIL, 2004, p. 29).

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb), estabelecida pela Lei nº 13.465 de 2017 no Brasil, trata do procedimento de legalização de assentamentos informais e ocupações irregulares. Essa legislação específica simplifica o processo de regularização, tornando mais ágil a aprovação de imóveis que se encontram em situação irregular. O objetivo da Reurb é proporcionar a regularização fundiária, conferindo aos ocupantes dessas áreas o reconhecimento legal de propriedade e, por conseguinte, acesso a serviços públicos e melhores condições de vida.

A Reurb possui duas modalidades: a Reurb-S, que trata da regularização de assentamentos informais em áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda; e a Reurb-E, que abrange a regularização de núcleos urbanos informais em áreas ocupadas por população de qualquer faixa de renda. A Reurb, ao reconhecer a importância da regularização fundiária, proporciona o reconhecimento legal e promove acesso a serviços públicos e melhores condições de vida para os ocupantes dessas áreas.

Atualmente o principal programa habitacional do país é o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, instituído pela Lei nº 14.620, de julho de 2023 o PMCMV tem por finalidade:

(...) promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os arts. 3º e 6º da Constituição Federal. (BRASIL, 1988)

Com o objetivo de ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, especialmente da população de baixa renda e nas regiões com maiores déficits habitacionais, o PMCMV passou por diversas versões ao longo do tempo. Em sua mais recente atualização, o programa busca avançar em termos de localização dos empreendimentos habitacionais, garantindo sua proximidade ao comércio, a equipamentos públicos e ao acesso ao transporte público. Essa abordagem visa não apenas fornecer moradias, mas também promover o acesso a serviços e infraestrutura essenciais para melhorar a qualidade de vida dos beneficiários.

Algumas outras Leis Federais relevantes sobre habitação são:

- Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991), que regula as relações entre locadores e locatários, influenciando o mercado de aluguel residencial;
- Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002) que contém disposições sobre contratos e propriedade, influenciando questões legais relacionadas à habitação;
- Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010), que aborda a gestão sustentável de resíduos, incluindo para o setor da construção civil.

3.3.2. As Leis Estaduais

Além das normas federais, os estados e municípios podem estabelecer legislações específicas para atender a realidade local. No estado de Minas Gerais destaca-se a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB, criada pela lei nº 3.403 de 1965, o Fundo Estadual de Habitação – FEH, criado pela lei 19.091 de 2010 e a Lei 18.315 de 2009 que estabelece diretrizes para a formulação da Política Estadual Habitacional de Interesse Social – PEHIS , como as principal referência de legislação estadual.

A COHAB é uma sociedade de economia mista que desempenha um papel crucial na implementação de políticas habitacionais e desenvolvimento de ações destinadas a enfrentar o déficit habitacional e promover a urbanização de vilas e favelas no Estado. Sob sua gestão, destaca-se o Programa Lares Habitação Popular – PLHP, instituído em 2005, uma iniciativa voltada para a produção de conjuntos habitacionais e a concessão de financiamentos, especialmente voltados para atender às necessidades da população de baixa renda.

Por meio do PLHP, a COHAB-MG assume um papel central no enfrentamento dos desafios habitacionais, contribuindo significativamente para a construção de moradias acessíveis e a melhoria das condições de vida para a parcela da população que mais necessita de apoio nesse cenário. Uma das suas metas fundamentais é apoiar a remoção de populações de áreas de risco, contribuindo para a segurança habitacional, e ao mesmo tempo, favorecer a recuperação ambiental dessas regiões.

O PLHP concentra seus esforços prioritariamente em áreas urbanas, dando destaque para regiões e municípios com maior concentração de déficit habitacional. Além disso, o programa visa promover habitação de qualidade dentro da malha urbana, assegurando a presença de infraestrutura e serviços públicos. Desta forma o PLHP surge como uma estratégia abrangente e multifacetada, endereçando diversas dimensões do desafio habitacional e promovendo o acesso digno à moradia para parcelas significativas da população.

O Fundo Estadual de Habitação – FEH é o instrumento de gestão orçamentária que dá suporte financeiro à execução de programas de habitação, especialmente ao PLHP, que possibilita o acesso de famílias de renda entre 1 e 3 salários mínimos à casa própria.

A lei 18.315 de 2009 visa direcionar a abordagem pública em relação à habitação de interesse social, destacando princípios como a promoção da sustentabilidade ambiental, inclusão social, prioridade para a população de menor renda, garantia da participação popular, redução do custo de produção das moradias e utilização de áreas infraestruturadas ou terrenos públicos. A lei também define objetivos, como a universalização do acesso à moradia digna, fortalecimento do papel do Estado na gestão da política habitacional, e a promoção de urbanização e regularização de assentamentos precários. Além disso, estabelece instrumentos, como o Plano Estadual de Habitação, e diretrizes para a execução de programas habitacionais, destacando a parceria com entidades acadêmicas, a sustentabilidade econômica e o incentivo ao associativismo habitacional. A legislação também destaca a destinação de percentuais mínimos de unidades habitacionais para idosos, pessoas com deficiência e mulheres chefes de família, bem como diretrizes para a construção sustentável.

3.3.3. As Leis Municipais

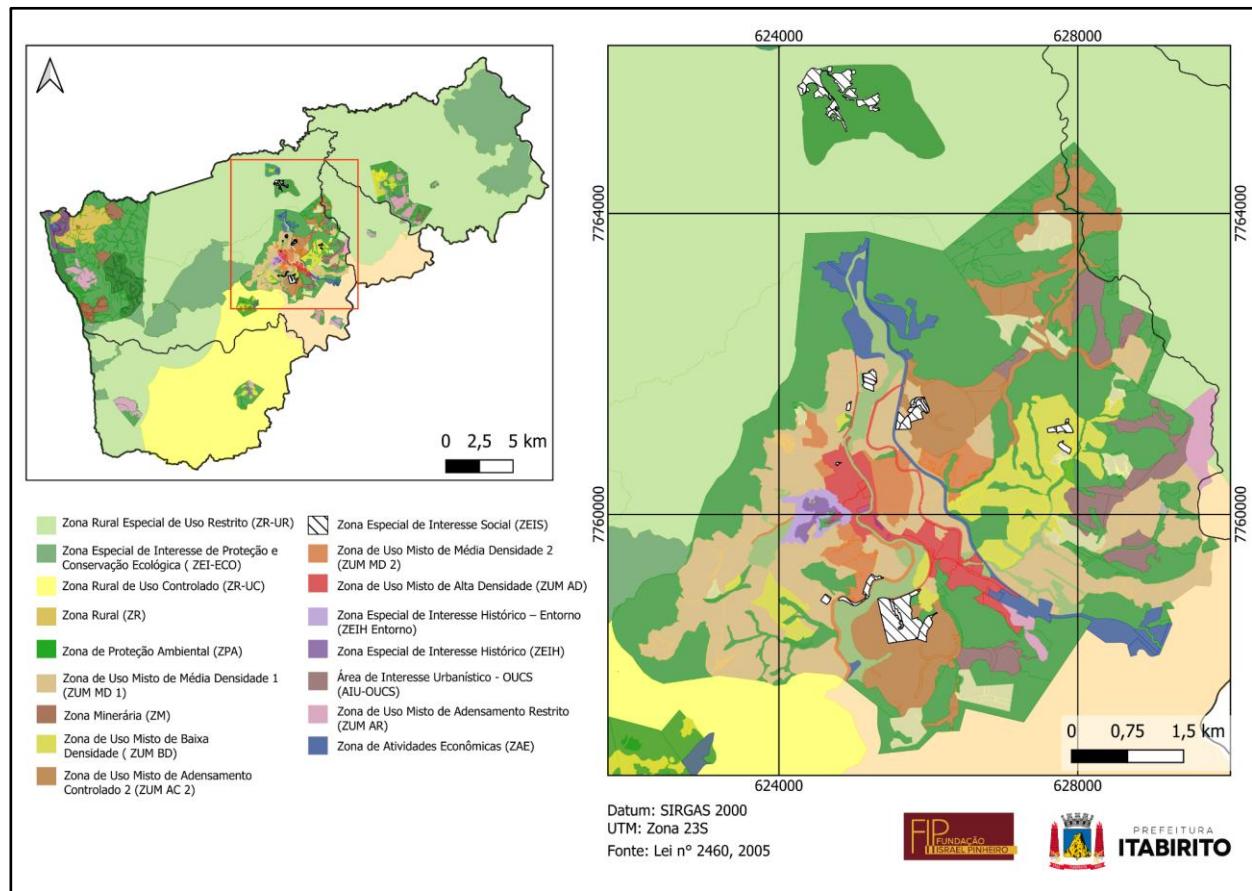
Em Itabirito, as normas municipais que estabelecem diretrizes e medidas pertinentes ao setor habitacional são baseadas principalmente no seu Plano Diretor Participativo - PD. Consideradas a seguir dentro desse contexto, é fundamental examinar as legislações e decretos que regulamentam iniciativas habitacionais, regularização fundiária, bem como os critérios para ocupação e uso do solo. Essas normativas constituem a base legal que norteia

o planejamento urbano, buscando equilibrar o crescimento da cidade com a promoção de moradias dignas e a ordenação do espaço urbano. Ao analisar essas regulamentações, é possível compreender como o município aborda questões habitacionais, favorecendo o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida da população local.

O Plano Diretor Participativo, instituído pela Lei Municipal nº 3323 de 2019, abrange tanto a área urbana quanto a rural do município e contém determinações que se relacionam diretamente com a política habitacional de interesse social, incluindo seus anexos e leis complementares: zoneamento, ocupação e uso do solo, parcelamento, código de posturas e código de obras.

O PD divide o município em zonas, em que se destacam para a questão habitacional as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são categorizadas em ZEIS 1 e ZEIS 2. A ZEIS 1 engloba as áreas já ocupadas por famílias de baixa renda, nas quais a intervenção do poder público é necessária para promover a regularização fundiária e urbanística. A ZEIS 2 refere-se a áreas desocupadas ou subutilizadas, nas quais o poder público pode implementar ações voltadas para a produção de loteamentos e/ou construções destinadas à população de baixa renda.

Figura 5 - Zoneamento do município



Fonte: FIP, 2024. Elaborado a partir de dados do Plano Diretor Participativo do município.

Visando integrar o PLHIS e atendendo aos critérios estabelecidos em legislação específica, o município pode delimitar como ZEIS outras áreas, além das previstas pelo zoneamento, em virtude de promover a regularização fundiária e urbanística de áreas ocupadas por famílias de baixa renda.

Na seção que aborda os parcelamentos de interesse social, fica estabelecido que estes são destinados aos residentes cuja renda familiar seja predominantemente igual ou inferior a três salários mínimos. Contudo, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMH e do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB, é possível admitir uma renda familiar de até quatro salários mínimos.

A Lei nº 4037, de 19 de março de 2024, estabelece diretrizes específicas para habitações de interesse social (HIS) na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do Município de Itabirito/MG. Essa legislação busca flexibilizar os parâmetros urbanísticos e arquitetônicos para promover e qualificar a produção de habitações para famílias de baixa renda, integrando-se à política urbana municipal. Além disso, tem como objetivos aumentar a oferta de moradias, estimular a participação de associações e cooperativas habitacionais, e promover a inclusão de populações vulneráveis em programas habitacionais.

Os principais pontos da lei incluem a definição das ZEIS, subdivididas em ZEIS 1 (áreas ocupadas por famílias de baixa renda a serem regularizadas) e ZEIS 2 (áreas vazias ou subutilizadas destinadas a novos projetos habitacionais). Ela também estabelece os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos para empreendimentos de HIS, permitindo diferentes tipos de uso residencial unifamiliar e multifamiliar, com critérios específicos de acessibilidade e infraestrutura urbana.

A lei define também normas detalhadas para os projetos habitacionais, como requisitos mínimos de área por unidade, acessibilidade para pessoas com deficiência, dimensionamento das vagas de estacionamento e especificações técnicas para construção de edificações multifamiliares. O texto aborda também aspectos relacionados à disposição das edificações, acesso às áreas comuns, dimensionamento de portas e circulações internas, buscando garantir condições mínimas de habitabilidade e conforto para os moradores.

Por fim, a lei determina que os programas habitacionais financiados com recursos públicos devem seguir os parâmetros estabelecidos, e estabelece um processo de tramitação prioritária para projetos de HIS nos órgãos municipais competentes, além de prever a apreciação desses projetos por conselhos municipais específicos.

A Lei nº 4040, de 19 de março de 2024, estabelece o Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social em Itabirito. Essa iniciativa é coordenada pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação e se baseia nas diretrizes do Plano Diretor Municipal em vigor. O programa visa atender famílias ou indivíduos em situação de vulnerabilidade ou

risco social, priorizando aquelas com renda familiar de até três salários mínimos. O Programa também inclui as famílias beneficiárias do aluguel social, desde que não possuam outro imóvel, ou que possuam imóvel considerado inviável para moradia.

Entre os objetivos do programa estão o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, a redução do déficit habitacional, o estímulo ao desenvolvimento econômico e social, a melhoria das condições de habitabilidade e a regularização fundiária.

Os beneficiários incluem famílias cadastradas no Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal, prioritariamente aquelas com mulheres chefes de família, pessoas com deficiência, idosos, crianças em idade escolar e moradores em áreas de risco geológico ou de inundações e que estejam domiciliadas no Município há, no mínimo, 5 anos e não possuam outro imóvel. No caso de famílias desabrigadas em virtude de enchentes e inundações ou removidas por problemas decorrentes de áreas de risco, ao serem beneficiados pelo Programa Municipal de Habitação de Interesse Social, deverão repassar ao município seu imóvel de origem, caso possuam propriedade do mesmo, sendo as custas da transferência, responsabilidade do município.

A lei prevê isenção de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para transmissões vinculadas ao programa, autoriza o recebimento de imóveis pelo poder público através de consórcio imobiliário e, caso os programas sejam executados com recursos federais ou estaduais, a participação financeira das famílias deverá seguir o disposto nos respectivos programas.

O Programa Municipal de Produção Habitacional poderá ser desenvolvido em áreas que haja correspondência entre o uso pretendido e o uso permitido no zoneamento, conforme Plano diretor vigente e o PLHIS. Os locais são as áreas inseridas nos zoneamentos ZEIS e ZUM Especial; áreas públicas municipais; áreas transferidas ao Poder Público através do Consórcio Imobiliário; áreas definidas pelo PLHIS com Potencial para habitação de interesse social; áreas provenientes de convênios e termos de parcerias entre o Município e entidades públicas ou privadas.

Além disso, a lei determina diretrizes urbanísticas especiais, prioridade na tramitação de projetos do programa nos órgãos municipais e a apreciação pelo Conselho Municipal de Habitação

Destacando ainda mais a seção da legislação que aborda os instrumentos de política urbana aplicados pelo município, como a Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia e a Regularização Urbanística e Fundiária, que no município se destina aos núcleos urbanos informais que comprovem sua existência anterior a 22 de dezembro de 2016. Itabirito definiu por meio de decretos quais os núcleos urbanos devem ser regularizados. Atualmente, encontram-se instaurados 6 (seis) processos de Reurb no município, divididos em

Regularizações de Interesse Social (Reurb-S), e em Regularizações de Interesse Específico (Reurb-E):

- Reurb-S estão os núcleos informais COHAB, bairro Nossa Senhora de Fátima e o núcleo localizado na rua Virgílio Gonçalves dos Reis, no bairro São José.
- Reurb-E estão no núcleo urbano informal no Condomínio Recanto da Siriema, no bairro Portões; Balneário Água Limpa e Retiro Acqua Ville no bairro Balneário Água Limpa.

Algumas outras Leis Municipais relevantes sobre habitação são:

- Leis Municipais 2378/2005, que autoriza a doação, pelo Executivo Municipal, de materiais de construção e acabamento a pessoas carentes; e 2505/2006, que autoriza a concessão de benefícios eventuais a população de baixa renda do município, devidamente cadastrados pela Secretaria Municipal de Assistência Social. Essas duas Leis regulamentam a concessão de benefícios eventuais, entre eles, a doação de materiais de construção para famílias de baixa renda.
- Lei nº 2599/2007 que regulamenta a doação, pela Prefeitura Municipal de Itabirito, de plantas para a construção de edificações em lotes situados no perímetro urbano do município. A construção, cuja planta tenha sido dada pela Prefeitura, não pode ter área construída superior a 150m².
- Lei nº 3883/2023, que dispõe sobre os indivíduos que possuem prioridade nos programas habitacionais de interesse social promovidos pelo município de Itabirito. O acesso prioritário às políticas públicas de habitação é para as famílias onde mulheres são as responsáveis pela unidade familiar, mulheres vítimas de violência doméstica e as que apresentam baixa renda. Estas têm o direito a no mínimo 10% das unidades habitacionais. Para o acesso ao benefício devem cumprir os critérios estabelecidos e apresentar as documentações necessárias. O benefício poderá ser acessado apenas uma única vez e o beneficiário não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- Lei nº 3988/2023, que concede isenção de ITBI nas transmissões imobiliárias decorrentes de aquisições que tenham sido realizadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV fase I.

3.4. Programas e Ações habitacionais em Andamento

Estão apresentados a seguir programa e ações habitacionais em execução no Município:

- Decreto nº13.369/2020, que instaura o procedimento de REURB-S no núcleo urbano informal Country.
- Decreto nº13.785/2021, que instaura o procedimento de REURB-S no núcleo urbano informal localizado da COHAB e Bairro Nossa Senhora De Fátima.
- Decreto nº14.258/2022, que instaura o procedimento de REURB-S no núcleo urbano informal localizado na Rua Virgílio Gonçalves dos Reis, no Bairro São José.
- Decreto nº14.259/2022, que instaura o procedimento de REURB-E no núcleo urbano informal localizado no Condomínio Recanto da Siriema.
- Decreto nº14.260/2022, que instaura o procedimento de REURB-E no núcleo urbano informal localizado no Retiro Acqua Ville, no bairro Balneário Água Limpa.
- Decreto nº14.271/2022, que instaura o procedimento de REURB-E no núcleo urbano informal denominado Balneário Água Limpa.
- As Resoluções 174 e 175 de 2023, do Conselho Municipal de Assistência Social (CMAS), apresentam diretrizes e critérios para concessão de benefícios eventuais, especialmente o aluguel social, em situações de vulnerabilidade temporária.
- Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. O município foi contemplado através da Portaria MCID Nº 1.482 de 21 de novembro de 2023. Serão 144 unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do PMCMV, faixa I.

4. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PLHIS

4.1. Base de dados

Para a elaboração do PLHIS de Itabirito, serão utilizados dados primários e secundários disponíveis sobre os aspectos abordados neste trabalho.

Os dados primários serão coletados a partir de entrevistas semi estruturadas, que serão realizadas com lideranças de associações identificadas pela Prefeitura.

Para a caracterização do Déficit Habitacional e Inadequação de Domicílios será realizada uma pesquisa no âmbito do PLHIS, envolvendo análise, sistematização e complementação, quando necessária. Isso será feito por meio de vistorias de campo, entrevistas a lideranças comunitárias e com a utilização de dados secundários existentes, especialmente os disponíveis no estudo realizado para elaboração das ações de regularização fundiária e do Plano Diretor, de Saneamento e de Mobilidade.

Como fontes de dados secundários serão utilizadas, entre outros:

- Prefeitura Municipal: documentos técnicos e gerenciais, entre outros os estudos realizados para subsidiar a elaboração do Plano Diretor, as ações de regularização fundiária, Plano de Saneamento, o Plano de Mobilidade e os dados do CADÚnico¹;
- Fundação João Pinheiro – FJP: dados sobre as necessidades habitacionais do Município, ou seja, o Déficit Habitacional e a Inadequação de Domicílios, além dos dados sobre a projeção da Demanda Demográfica;
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE: dados do Censo 2022, da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD e da contagem de domicílios;
- Infraestrutura de Dados Espaciais do Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – IDE Sisema : uso dos dados geoespaciais oriundos das atividades, programas e projetos ambientais e de recursos hídricos desenvolvidos pelo Sisema e/ou órgãos, entidades e instituições externas;
- outras fontes poderão surgir durante a elaboração do trabalho.

Serão pesquisados aspectos físicos, jurídicos e sociais tais como: delimitação; tipologia; número estimado de domicílios; zoneamento; infraestrutura viária e de saneamento; padrão construtivo e altimetria predominante das edificações; presença de risco de inundaçao ou escorregamento; propriedade do terreno; situação de regularidade urbanística do

¹ O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, conhecido como CadÚnico, é um instrumento utilizado pelo governo brasileiro para identificar e caracterizar as famílias de baixa renda no país. Gerenciado pelo Ministério da Cidadania, o CadÚnico é uma base de dados que reúne informações socioeconômicas das famílias brasileiras, sendo utilizado como critério para a seleção de beneficiários de diversos programas sociais.

parcelamento; presença de elementos geradores de restrições legais para a regularização; tempo de formação dos assentamentos; faixa de renda predominante dos moradores; associação comunitária; e carência de equipamentos.

O potencial da oferta habitacional de interesse social, ou seja, o potencial de ampliação do estoque atual de unidades habitacionais para a população de baixa renda, será dimensionado por meio dessas pesquisas e de:

- Levantamento e análise de dados demográficos e socioeconômicos da população de baixa renda.
- Informações sobre lotes vagos levantadas junto ao banco de dados do cadastro técnico imobiliário da Prefeitura;
- Estudo de áreas disponíveis para novos empreendimentos habitacionais, levando em consideração a infraestrutura urbana e a legislação vigente.
- Informações sobre domicílios vagos levantadas junto ao banco de dados do Censo do IBGE;
- Entrevistas realizadas com representantes da Prefeitura e com os atores sociais envolvidos com a questão habitacional para o estudo das perspectivas da produção habitacional pública e privada voltada para a população de baixa renda.

No que diz respeito à análise do contexto institucional, serão pesquisadas a estrutura administrativa, os investimentos, o funcionamento e as ações do setor urbano habitacional da Prefeitura.

4.2. Etapas, atividades e produtos previstos

O processo de elaboração do PLHIS está estruturado em três etapas de trabalho - Proposta Metodológica, Diagnóstico do Setor Habitacional e Estratégias de Ação. O escopo, as atividades e os produtos de cada etapa serão descritos a seguir.

4.2.1. ETAPA 1: Proposta Metodológica

A Proposta Metodológica constitui-se da etapa atual, cujo produto é o presente documento.

Produtos:

- Relatório contendo a Proposta Metodológica aprovada.
- Relatório de atividades de participação social na etapa.

4.2.2. ETAPA 2: Diagnóstico do Setor Habitacional

Estudo do município/levantamento e análise de programas e legislações

- Análise das legislações e Programas de Habitação Municipal, Estadual e Federal;
- Análise da estrutura municipal de gestão: órgãos envolvidos, capacidade técnica e operacional, mecanismos de gestão integrada e participativa, interações e responsabilidades de outros órgãos nas ações de Habitação de Interesse Social;
- Análise da proposição do zoneamento urbano definido no Plano Diretor;
- Análise do plano de saneamento municipal;
- Apresentação de informações tais como: distribuição da renda no Município, distribuição da população, mapa de densidade habitacional e populacional nas áreas ocupadas, mapas dos vazios urbanos, mapeamento das ZEIS, unidades de planejamento e equipamentos urbanos, infraestrutura municipal e mobilidade, aspectos socioespaciais (identificação das ocupações irregulares ou em processo de regularização, saneamento, etc.), assentamentos precários, localização do banco de terras, localização dos conjuntos habitacionais e outros.

Levantamento da demanda habitacional

- Necessidades habitacionais: caracterizar os contingentes populacionais que demandam investimentos habitacionais, déficit habitacional quantitativo e qualitativo, caracterização de assentamentos precários (vilas, favelas e ocupações), renda familiar e renda domiciliar, ocupação principal e secundária dos membros maiores de idade, grau de segurança das relações de trabalho e outras;
- Identificação das principais questões a serem enfrentadas pelo Município no que diz respeito ao setor habitacional.

Levantamento da oferta habitacional

- Identificação de localidades não ocupadas para indicação de possíveis áreas para reassentamento e programas habitacionais;
- Oferta habitacional: Caracterizar a oferta de moradias e solo urbanizado, as condições de acesso às modalidades de intervenção e financiamento habitacional; identificar a oferta e disponibilidade do solo urbanizado para a população de baixa renda; as diferentes modalidades de construção ou reforma que contribuem para aumentar a oferta de habitação de interesse social.

Análise prévia das complexidades que condicionam a situação habitacional

- Análise das condições de risco geológico-geotécnico: presença de elementos que caracterizam áreas de preservação ou impedimentos à ocupação;
- Buscas por exemplos de programas, instituições, ONGs e ações diversas para melhoria das condições domiciliares locais (ex.: Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – ATHIS);
- Recursos para financiamento: Identificar as fontes de recursos existentes e potenciais para financiamento do setor habitacional, os agentes envolvidos e as responsabilidades de cada um.

Realização de entrevistas orientadas com os grupos sociais e instituições identificados na etapa anterior.

- Realização de pesquisa sobre assentamentos precários de interesse social, incluindo:
 - identificação e mapeamento dos assentamentos
 - realização de visitas técnicas aos assentamentos identificados, com registro fotográfico e preenchimento de ficha por assentamento;
 - realização de entrevistas com lideranças identificadas na etapa anterior;
 - elaboração de ficha por assentamento contendo a síntese dos resultados das vistorias, das entrevistas e da pesquisa de dados secundários;
 - consolidação da ficha síntese, mapa e registro fotográfico por assentamento;
 - tabulação e análise dos dados apresentados no material produzido.
- Realização de reunião com os segmentos sociais, gestores públicos e o Conselho Municipal de Habitação para capacitação e apresentação do Diagnóstico do Setor Habitacional preliminar para discussão e aprovação de sua versão final.
- Elaboração do Relatório de Participação Social na elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional.
- Revisão, se for o caso, e consolidação do Diagnóstico do Setor Habitacional em sua versão final, a partir dos resultados das reuniões com os segmentos sociais, gestores públicos e Conselho Municipal de Habitação.

Produtos:

- Relatório contendo o Diagnóstico do Setor Habitacional.
- Relatório de Participação Social na elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional, contendo lista de presença e fotografias das atividades com material comprobatório.

4.2.3. ETAPA 3: Estratégias de Ação

Esta etapa é constituída da elaboração do plano de ação a partir do diagnóstico consolidado na etapa anterior. Contempla a indicação de diretrizes gerais para o PLHIS a partir de critérios estabelecidos pelo Município e na definição de como atuar para resolver os principais problemas habitacionais e urbanos. Nesse plano de ação, devem constar: (1) diretrizes e objetivos da política local de habitação; (2) linhas programáticas e ações; (3) metas a serem alcançadas e estimativa dos recursos necessários para atingi-las, por meio de programas ou ações, identificando-se as fontes existentes; e (4) indicadores que permitam medir a eficácia do planejamento.

O processo de participação da sociedade civil será desenvolvido em dois momentos distintos. Em uma primeira reunião, os membros do CMH e os gestores públicos serão convidados a debater e aprovar as diretrizes, objetivos, programas e ações, elaborados pela equipe consultora. E em um segundo encontro será apresentado as prioridades, instrumentos normativos, metas, recursos necessários, fontes de financiamento e sistema de monitoramento e avaliação, elaborados a partir das definições pactuadas na primeira reunião, que será submetida à apreciação e debate dos participantes, para a aprovação de sua versão final.

O escopo das Estratégias de Ação constitui-se dos seguintes elementos:

- Definição das diretrizes, objetivos e elaboração de programas e ações
- Minuta de lei
- Oficina de capacitação
- Montagem e entrega do relatório da Etapa 3

Definição das diretrizes, objetivos e elaboração de programas e ações

- Para definição de diretrizes, objetivos, programas e ações do PLHIS é necessário, em primeiro lugar, apontar quais são os princípios e conceitos que estão na base dessa formulação.
- As diretrizes são entendidas como as orientações gerais e específicas que norteiam a elaboração do PLHIS e devem estar de acordo com a Política Nacional de Habitação, o Plano Diretor do Município e políticas setoriais urbanas como, as de saneamento e mobilidade.
- A partir dos objetivos estabelecidos são definidos os programas e as ações necessários ao seu cumprimento, organizados em linhas programáticas e em consonância com o planejamento orçamentário e financeiro do Município.

- Especificar os programas resultantes da identificação das necessidades mapeadas no diagnóstico;
- Os programas devem articular um conjunto de ações orçamentárias e não orçamentárias, integradas, necessárias e suficientes para combater o problema habitacional local, como solucioná-lo ou enfrentar suas causas;
- Elaboração de Programas, que podem ser de ordem:
 - Normativa: elaboração/reformulação de leis municipais;
 - Institucional: fornecimento e modernização da administração pública;
 - Provisão de habitações de interesse social;
 - Adequação de moradias de população de baixa renda.
- Os programas deverão trazer informações sobre metas, recursos e fontes de financiamento;
- Deverão ser classificados, em ordem de importância, os programas e ações a serem abordados no PLHIS.

Minuta de lei

Esta etapa compreende a revisão dos instrumentos normativos de regulamentação indispensáveis à aplicação dos instrumentos do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itabirito, incluindo:

- Elaboração de propostas preliminares dos instrumentos normativos necessários;
- Apresentação e discussão das propostas;
- Elaboração das minutas de Decretos ou Projetos de Lei.

Oficina de capacitação

Serão realizadas oficinas com gestores públicos municipais, com o CMH e com segmentos sociais com o objetivo de discutir a problemática habitacional e as estratégias para seu enfrentamento.

Serão realizadas duas oficinas de capacitação. O 1º Encontro das Estratégias de Ação tem o objetivo de capacitar os participantes para discussão e proposição sobre as definições de diretrizes, objetivos, programas e ações do PLHIS.

Outra capacitação será realizada no 2º Encontro das Estratégias de Ação. O objetivo da reunião será a capacitação e apresentação para definição dos instrumentos normativos necessários, prioridades, metas, recursos, fontes de financiamento e sistema de monitoramento e avaliação.

As oficinas serão ministradas pela equipe multidisciplinar da FIP, sendo que a Prefeitura irá disponibilizar o local de realização dos eventos e repassar o contato dos participantes. Serão elaboradas cartilhas didáticas sobre habitação de interesse social para subsidiar a discussão.

Cada oficina envolverá atividades preliminares de planejamento de datas, locais e participantes, de divulgação do evento e de preparação de material de apoio.

Serão utilizados como instrumentos de divulgação das oficinas: redes sociais da Prefeitura Municipal e/ou Secretaria de Habitação, divulgação por meio de aplicativos de mensagens.

Além das oficinas de capacitação direcionadas aos gestores públicos e CMH, propõe-se um fórum voltado para grupos sociais, instituições e representantes da sociedade civil, ao final do Plano.

Produtos:

- O produto final da terceira etapa será o próprio Plano Local de Habitação de Interesse Social, previamente aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação.

5. ESTRATÉGIA DE PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL NA ELABORAÇÃO DO PLHIS

A participação da sociedade civil no processo de elaboração do PLHIS constitui uma diretriz fundamental para sua validação. Para a elaboração do Plano, a principal instância participativa será o CMH. Os produtos referentes a cada etapa do PLHIS serão apreciados e aprovados pelo Conselho e gestores públicos.

No âmbito do processo participativo a ser implementado serão realizadas atividades de capacitação e mobilização social com a finalidade de sensibilizar, envolver e preparar os gestores públicos, os membros dos CMH e as lideranças comunitárias para as discussões em torno das propostas do PLHIS. Serão realizadas reuniões e capacitações em cada uma das etapas, além do Fórum Municipal de Habitação.

5.1. Etapas e propostas

O método utilizado para a condução das reuniões será a exposição dialogada com apoio de recursos visuais. A mobilização será desenvolvida com o apoio da prefeitura e será realizada preferencialmente por meios digitais, como divulgação em redes sociais e comunicações por aplicativos de mensagens.

Abaixo, a descrição da metodologia prevista para a participação popular em cada etapa do PLHIS.

5.1.1. ETAPA 1: Proposta Metodológica

Realização de reunião com a equipe técnica de acompanhamento da prefeitura e com o CMH para capacitação e apresentação da Proposta Metodológica para discussão e aprovação.

Após o momento de nivelamento de informações, será realizada a apreciação do conteúdo da proposta metodológica do PLHIS, que inclui as estratégias de gestão institucional e de participação social, as fontes e referências, as atividades que serão realizadas, os produtos e o cronograma.

A reunião será dividida nos seguintes momentos:

- Abertura: Representante da Prefeitura Municipal e Representante da Equipe Técnica Consultora.
- Capacitação/introdução sobre a questão habitacional e PLHIS: Equipe Consultora
- Apresentação da Proposta Metodológica: Equipe Consultora
- Debates

5.1.2. ETAPA 2: Diagnóstico do Setor Habitacional

1) Realização de reunião com segmentos sociais para capacitação e apresentação do Diagnóstico do Setor Habitacional preliminar para discussão de seu conteúdo.

Espera-se que os participantes sejam as lideranças comunitárias e representantes dos demais segmentos sociais que participaram do processo de elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional. A mobilização para essa reunião será realizada por meio de convites disponibilizados por meios digitais, aplicativos de mensagens e por contato telefônico.

O primeiro momento da reunião será para capacitar os participantes sobre as questões habitacionais e apresentar os resultados dos levantamentos realizados para a elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional do município de Itabirito.

A reunião contará com os seguintes momentos:

- Abertura e explanação geral sobre o tema;
- Discussões e Debates;
- Pactuação do tema debatido.

2) Realização de reunião para capacitação e apresentação do Diagnóstico do Setor Habitacional, com os gestores públicos e CMH, para proposição e discussão de seu conteúdo e aprovação de sua versão final.

A mobilização para essa reunião será realizada através de convites, enviados aos membros do CMH e aos gestores públicos.

Em um primeiro momento, será realizada a capacitação sobre o tema. Em seguida, ocorrerá a exposição sobre o Diagnóstico do Setor Habitacional. Está previsto um momento para discussão, solicitações de esclarecimentos e possíveis contribuições que possam surgir.

Após a capacitação e as pactuações surgidas no debate, será realizado o momento de apreciação, discussão das proposições para a aprovação do produto final.

A reunião terá os seguintes momentos:

- Abertura: Representante da Prefeitura Municipal e Representante da Equipe Técnica Consultora.
- Capacitação e apresentação do Diagnóstico do Setor Habitacional
- Discussões e Debates;
- Pactuação do tema debatido.
- Debates e aprovação do produto final.

5.1.3. ETAPA 3: Estratégia de Ação

1) Realização de reunião com os gestores públicos e com os membros do Conselho Municipal de Habitação para capacitação e apresentação da 1^a parte das Estratégias de Ação preliminar para discussão e aprovação de sua versão final.

A capacitação e a apresentação da versão preliminar das Estratégias de Ação serão realizadas em uma mesma reunião. Em um primeiro momento será realizada a capacitação para garantir que os participantes estejam preparados e informados para colaborar no processo de elaboração do plano de ação do PLHIS.

Em seguida, será realizada a apresentação, que consiste na definição de diretrizes, objetivos, programas e ações do PLHIS, elaborado a partir do Diagnóstico do Setor Habitacional. O CMH deverá discutir, revisar e aprovar as proposições da 1^a parte das Estratégias de Ação.

A reunião será dividida nos seguintes momentos:

- Abertura: Representante da Prefeitura Municipal e Representante da Equipe Técnica Consultora.
- Capacitação e apresentação da 1^a parte das Estratégias de Ação: Equipe Consultora
- Debates e aprovação das proposições.

2) Realização de reunião com os gestores públicos e com os membros do Conselho Municipal de Habitação para capacitação e apresentação da 2^a parte das Estratégias de Ação para discussão e aprovação de sua versão final.

Após a revisão e consolidação de diretrizes, objetivos, programas e ações do PLHIS, aprovados na 1^a Parte das Estratégias de Ação, será realizada a reunião com o CMH, para capacitação e apresentação da 2^a Parte das Estratégias de Ação. Neste encontro ocorrerá a capacitação dos participantes para nivelamento, apresentação e definição dos instrumentos normativos necessários, prioridades, metas, recursos, fontes de financiamento e sistema de monitoramento e avaliação, conteúdo da 2^a parte das estratégias de ação.

Haverá um momento para apreciação da proposta, discussão, esclarecimento de dúvidas, revisão, consolidação e aprovação das Estratégias de Ação.

Para a reunião, está prevista a mesma dinâmica da apresentação da 1^a parte das Estratégias de Ação, com os seguintes momentos.

- Abertura: Representante da Prefeitura Municipal e Representante da Equipe Técnica Consultora.
- Capacitação e apresentação da 2^a parte das Estratégias de Ação: Equipe Consultora
- Debates e aprovação das proposições.

3) Realização do Fórum Municipal de Habitação com intuito de capacitação dos participantes e apresentação do Diagnóstico do Setor Habitacional e das Estratégias de Ação para discussão do seu conteúdo.

A mobilização a ser realizada para o Fórum de Habitação envolverá divulgação por meio de convites às entidades e divulgação em meios digitais. A mobilização do Fórum de Habitação será voltada para as entidades representativas dos segmentos da sociedade civil, entre outras as identificadas pela Equipe Consultora em conjunto com a Prefeitura tal como apresentado no item 3.2 – Atores Sociais deste documento.

A realização do Fórum Municipal de Habitação abarcará a apresentação e discussão do:

- Diagnóstico do Setor Habitacional;
- Estratégias de Ação.

SEÇÃO II – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL



1. APRESENTAÇÃO

O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS é um instrumento de planejamento que busca a construção de uma política habitacional na perspectiva da garantia do acesso à moradia digna por parte da população de baixa renda.

A elaboração do PLHIS é requisito previsto para adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, segundo a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que cria o SNHIS, e a Resolução nº 2 do Conselho Gestor do Fundo Nacional da Habitação de Interesse Social – FNHIS, de 24 de agosto de 2006.

De acordo com o Guia de Adesão ao FNHIS, o PLHIS deve ser entendido como:

(...) um conjunto de objetivos, metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressem o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais e institucionais quanto à orientação do planejamento local do setor habitacional, especialmente à habitação de interesse social, (...) tendo por base o entendimento dos principais problemas habitacionais identificados na localidade" (BRASIL, Ministério das Cidades, 2009, p. 59)

O processo de elaboração do PLHIS de Itabirito contempla três etapas – Proposta Metodológica, Diagnóstico do Setor Habitacional e Estratégias de Ação. Este documento apresenta o Diagnóstico do Setor Habitacional, e servirá de base para elaboração do produto da terceira etapa, as Estratégias de Ação.

O Diagnóstico do Setor Habitacional reúne o levantamento das informações sobre o déficit e a inadequação habitacional, identifica os assentamentos precários, aponta as características urbanísticas, ambientais, sociais e fundiárias necessárias, além de indicar as necessidades habitacionais.



2. ANÁLISE DO PLHIS EXISTENTE

2.1. Contexto de elaboração do PLHIS Itabirito 2010

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Itabirito foi elaborado entre os anos de 2009 e 2010. A política habitacional do País à época se desenvolvia ancorada na consolidação do Ministério das Cidades, pasta implementada em 2003 e em plena atuação no final da primeira década do século XXI. No Ministério das Cidades era articulada a Secretaria Nacional de Habitação, que estruturava a Política Nacional de Habitação (PNH) e que criou o Conselho Nacional das Cidades em 2004. Tais desdobramentos se deram no sentido de instrumentalizar a questão habitacional e o direito à moradia, previsto na Constituição Federal do Brasil.

Em 2009 foi lançado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), construído por processo participativo ao longo de três anos. O PlanHab situou a questão habitacional e suas condicionantes no País, definindo as competências das três esferas de governo (União, Estados e Municípios) para o enfrentamento dos diversos problemas que configuraram o déficit e a demanda habitacionais.

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) foi criado em 2005, sob o princípio da compatibilização e integração das políticas habitacionais da federação, dos estados e dos municípios. Sua instituição se deu pela Lei Nº 11.124 de 2005, que também criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Conselho Gestor do FNHIS. O Fundo foi implementado com o “objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda” (Brasil, 2005, Art. 7º). A gestão do FNHIS foi atribuída ao seu Conselho Gestor, que possui caráter deliberativo e presidência exercida pelo Ministério das Cidades.

Os critérios para o acesso aos recursos do FNHIS pelos municípios foram estipulados pela própria Lei Federal Nº 11.124 de 2005. Tanto Estados quanto Municípios deveriam comprometer-se a criar um fundo de habitação com dotação orçamentária própria “destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS”; a constituir conselho com entidades públicas e privadas, representantes de movimentos populares e demais “segmentos da sociedade ligados à área de habitação”; e a apresentar um Plano Local de Habitação de Interesse Social.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

é um conjunto de objetivos e metas, diretrizes e instrumentos de ação e intervenção para o setor habitacional. Expressa o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais sobre a habitação de interesse social e sobre as formas de



solucionar o acesso ao direito à habitação digna (Brasil - Ministério das Cidades, 2023).

O PLHIS deve considerar o setor habitacional local como um todo, mas seu principal foco é a habitação de interesse social (HIS). Enquanto instrumento de planejamento local, o Plano norteia a implementação de programas e políticas habitacionais, com o objetivo de garantir moradia digna para a população local de baixa renda. A construção do PLHIS visa retratar a questão habitacional municipal, e a partir da sua análise, prospectar a demanda habitacional dos próximos anos e apontar prioridades e diretrizes para o enfrentamento do problema.

Como as cidades são dinâmicas, sua situação habitacional tende a variar com o passar do tempo. Por isso, os PLHIS necessitam de revisão e atualização periódicas. O suporte do Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Habitação, baseou a elaboração do PLHIS Itabirito em 2010, uma vez que forneceu a possibilidade de acesso a recursos para a viabilização da política amparada pelo SNHIS.

2.2. Conteúdo do PLHIS 2010

O PLHIS Itabirito de 2010 foi elaborado por consultoria especializada contratada pela Prefeitura Municipal, e é composto por três partes: a Proposta Metodológica, o Diagnóstico da Situação Habitacional do Município, e o Plano de Ação. Apresenta-se, a seguir, a análise dos documentos.

A **Proposta Metodológica** (Produto 01) introduz a elaboração do Plano, apresentando a estrutura da sua construção, atribuições das equipes da prefeitura e da consultoria contratada, a metodologia de cada etapa, as estratégias de comunicação, mobilização e participação da população, cronograma, prazos e custos estimados, além da articulação do PLHIS com outros programas e ações. Destaca-se a previsão das seguintes ações:

- a) a criação e regularização fundiária do loteamento Padre Adelmo;
- b) o projeto de regularização fundiária e urbanística do assentamento Marzagão;
- c) a construção do conjunto habitacional Morada Viva;
- d) o Programa de Melhoria Habitacional;
- e) o Programa de doação de Projetos de Habitações;
- f) o Programa do bairro Padre Eustáquio. (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2009, p. 20).

O **Diagnóstico do Setor Habitacional** (Produto 02) expõe “os dados e a análise da situação habitacional do Município”, além de apresentar as formulações construídas na Oficina de Planejamento Participativo referente a esta etapa do PLHIS (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2009, p. 3). Destaca-se que o déficit habitacional identificado para o município se



baseou nos dados do Censo 2000, uma vez que sua elaboração ocorreu antes da realização do Censo 2010. O déficit foi contabilizado da seguinte maneira:

- Déficit por coabitação familiar: 645 unidades domiciliares (em área urbana ou rural)
- Déficit por domicílios improvisados: 35 unidades domiciliares (todas em área urbana, 2 unidades para área rural)
- Déficit por inadequação habitacional: 93 unidades domiciliares (todas em área rural, valor nulo para área urbana).
- Déficit por ônus do aluguel: 503 unidades domiciliares.
- **Déficit habitacional total do município: 1.079 unidades domiciliares.**

O primeiro capítulo relata de forma breve a formação histórica do município, sua evolução urbana e a dinâmica recente do uso e ocupação do solo em seu território. O segundo capítulo apresenta a caracterização geral do município, iniciando por sua inserção regional. Em seguida, suas características sociodemográficas e características econômicas e ocupacionais.

O capítulo 3 aborda a demanda habitacional de Itabirito, apresentando a caracterização de seus assentamentos de baixa renda e o seu déficit habitacional. Para calcular este déficit, o estudo apresenta o levantamento de unidades domiciliares, características do déficit habitacional, dados de inadequação habitacional, a questão dos domicílios alugados, e a demanda futura por novas moradias. O quarto capítulo apresenta a oferta habitacional do município, identificando e caracterizando a oferta e a disponibilidade de solo urbanizado para população de baixa renda. São levantados, também, os programas habitacionais em desenvolvimento em Itabirito: regularização fundiária do loteamento Padre Adelmo, do assentamento Marzagão, o Conjunto Habitacional de Interesse Social Morada Viva, o Programa de Melhoria Habitacional, programa de doação de projetos de habitação, e o Programa Qualidade Urbana – COHAB.

O capítulo 5 dá o panorama de políticas habitacionais das três instâncias pertinentes a Itabirito: federal, estadual e municipal. O capítulo 6 analisa as condições institucionais e administrativas do município, abordando o planejamento e a gestão habitacional da Prefeitura Municipal de Itabirito através de algumas de suas Secretarias. Também são abordados os atores sociais e do setor habitacional, com a listagem de associações de comunidades, associações setoriais (de desenvolvimento econômico, de turismo rural, ação social, religiosas etc) e de conselhos municipais. O capítulo se encerra com considerações acerca do financiamento da política habitacional no município, tratando da capacidade de aplicação



de recursos próprios para melhorias habitacionais e identificando fontes para o financiamento do setor.

O sétimo capítulo apresenta a matriz da oficina de planejamento participativo que foi realizada para construção do diagnóstico situacional. A metodologia da atividade, realizada em um evento de duração aproximada de três horas, é descrita e seus resultados apresentados, demonstrando a participação popular na construção da Leitura Comunitária. Tal Leitura culminou numa lista, transcrita no documento, de “Problemas” e “Possibilidades” do Município em relação à habitação, da qual foram destacados problemas como infraestrutura deficiente, necessidade de ampliação da abrangência dos serviços, coabitação, baixo padrão construtivo das moradias e alto custo imobiliário. Foram destacados como pontos positivos (ou possibilidades) o esforço do poder público para melhorar as falhas de infraestrutura e ampliar a abrangência dos serviços, os conselhos, os programas já existentes e especificamente o Programa de Melhorias Habitacionais. É assinalado que a população assimilou o conceito de “moradia digna”, que extrapola o acesso à edificação, significando “o acesso integral à infraestrutura urbana e aos serviços públicos” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2010, p. 122).

O oitavo capítulo apresenta as conclusões do Diagnóstico, destacando que, à época do levantamento, a maioria da população residia na sede municipal, que o aquecimento do mercado imobiliário “não corresponde à realidade da maioria da população do Município, que tem o perfil de baixa renda”, e que “trabalha predominantemente no setor terciário e primário”, mencionando a onerosidade dos aluguéis (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2010, p. 123). Se conclui que a coabitação e o ônus do aluguel são os principais componentes do déficit habitacional no município, mas não os únicos, porque também estavam presentes no município os domicílios improvisados e a inadequação domiciliar (p. 123). São destacadas a experiência e capacidade institucional do município, assim como a disposição da população em participar e se associar visando o bem comum.

O **Plano de Ação** é o documento final do PLHIS Itabirito de 2010, e elenca “programas e ações a serem desenvolvidos no município para a equalização do déficit habitacional estimado, dentro do horizonte de 10 anos” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2010, p. 9), além de definir os princípios, objetivos e diretrizes do PLHIS. O Plano recomenda que os programas habitacionais propostos fossem “reavaliados e redimensionados à luz dos resultados apresentados pelo Censo Demográfico de 2010” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2010, p. 38), uma vez que o PLHIS de 2010 foi baseado em dados do Censo 2000.

Além da sugestão de programas e ações, o PLHIS apresenta as possibilidades ora vigentes de recursos e financiamentos a nível federal, estadual e municipal (**Quadro 1**):



Quadro 1 - Proposta de programas e ações do PLHIS Itabirito de 2010

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS / AÇÕES	META ATÉ 2020	ORÇAMENTO ANUAL ESTIMADO
Produção de Novas Unidades Habitacionais	Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social na Tipologia Casa	2.400 moradias	4.500
	Produção de Parcelamentos de Interesse Social		2.160
	Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social na Tipologia Apartamento		600
	Construção de Conjunto Habitacional de Interesse Social (mutirão, autoconstrução, entre outros)		1.640
Apoio à Construção, Reforma, Melhoria ou Ampliação de Unidade Habitacionais de Interesse Social	Doação de Projetos Arquitetônicos e Complementares	2.500 famílias atendidas, 800 profissionais capacitados, 1 usina de reciclagem e 100% de regularização jurídica nos imóveis urbanos da sede municipal	250
	Capacitação de Mão-de-Obra para a Construção Civil (Projeto Obra Pronta)		50
	Doação de Materiais para a Construção, Reforma, Melhoria ou Ampliação de Unidades Habitacionais de Interesse Social		2.200
	Fiscalização da Construção, Autoconstrução, Reforma, Melhoria ou Ampliação de Unidades Habitacionais de Interesse Social, da Execução de Loteamentos de Interesse Social e de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social		300
Regularização Urbanística Sustentável	Saneamento Básico Ambiental	100% infraestrutura urbana	17.100
	Pavimentação de Vias		a definir
	Abastecimento de Energia Elétrica Domiciliar e Iluminação Pública		100



	Complementação da Rede Urbana de Equipamentos Públicos Comunitários		a definir
	Arborização Pública e de Tratamento Paisagístico dos Espaços Livres Públicos		a definir
Regularização Fundiária de Interesse Social	Assistência Jurídica para a Regularização Fundiária de Interesse Social	100% imóveis regulares	50
Estruturação e Capacitação Institucional	Fiscalização para a Prevenção de Invasões de Áreas Verdes Urbanas e Outras Áreas Desocupadas	divisão de fiscalização criada	60
Controle da Ocupação em Áreas de Risco e Recuperação de Áreas Degradadas Ocupadas ou Próximas a Ocupações de Interesse Social	-	nenhuma ocupação irregular	2.000
Assistência Financeira para o Setor da Habitação	-	1.000 famílias	70

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2010.

O **Quadro 1** mostra a síntese dos programas e subprogramas propostos no PLHIS Itabirito de 2010, que são relacionados a metas e custos específicos de cada programa. Ao longo dos capítulos a seguir serão abordadas as ações relativas à questão habitacional no município desde o lançamento do PLHIS de 2010. Evidencia-se, contudo, que parte das metas propostas pelo Plano não foram alcançadas no período determinado, como o atendimento integral de infraestrutura urbana, ou a extinção de ocupação irregular em áreas de risco.



3. O DÉFICIT HABITACIONAL DE 2010 PARA O MUNICÍPIO DE ITABIRITO

A elaboração do PLHIS Itabirito de 2010 se deu em período entre Censos, antes da publicação dos resultados do Censo 2010. A análise apresentada no Plano se baseou em dados do Censo 2000. Nesse ínterim, o cálculo do Déficit Habitacional Municipal com os dados de 2010 para Itabirito carece, ainda, de análise. A pesquisa foi formulada pela Fundação João Pinheiro, que a realiza desde a década de 1990, em parceria com o Governo Federal.

A edição do estudo publicada em 2013, baseada no Censo 2010, foi realizada pela FJP em parceria com o Ministério das Cidades, pela qual foi calculado o déficit habitacional para todos os municípios do País. Apresenta-se, a seguir, o Déficit Habitacional Municipal de Itabirito, que integra a pesquisa nacional. Tais informações são abordadas a fim de enriquecer o entendimento da questão habitacional no município, através de dados mais atualizados do que aqueles que subsidiaram o PLHIS de 2010. Ademais, faz-se imprescindível analisar os números do cálculo para o município, uma vez que os resultados apresentados compõem o histórico da demanda habitacional de Itabirito.

O índice das necessidades habitacionais elaborado pela Fundação João Pinheiro é o resultado da análise de uma série de aspectos quantitativos e qualitativos, articulados nos conceitos de Déficit Habitacional (componentes quantitativos) e Inadequação de Domicílios (componentes qualitativos). A pesquisa foi baseada nas informações do Censo 2010, cujas respostas caracterizam os componentes analisados na apuração da situação habitacional dos municípios.

O Déficit Habitacional² foi calculado através dos seguintes componentes:

- Domicílios precários (Domicílios improvisados e Domicílios rústicos)
- CoabitAÇÃO Familiar (Cômodos; Famílias Conviventes; Ônus excessivo com aluguel urbano)
- Adensamento excessivo de domicílios alugados

A Inadequação de Domicílios³ foi calculada com os seguintes componentes:

² “O déficit habitacional é calculado como a soma de quatro componentes: domicílios precários (soma dos domicílios improvisados e dos rústicos), coabitAÇÃO familiar (soma dos cômodos e das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo), ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados. Os componentes são calculados de forma sequencial, na qual a verificação de um critério está condicionada à não ocorrência dos critérios anteriores. A forma de cálculo garante que não há dupla contagem de domicílios, exceto pela coexistência de algum dos critérios e uma ou mais famílias conviventes secundárias.” (FJP, 2013, p. 14).

³ “Os critérios adotados para a inadequação habitacional não são mutuamente exclusivos, ou seja, um domicílio considerado inadequado pode ser afetado por uma ou diversas inadequações. Os resultados, portanto, não



- Domicílios carentes de serviço de infraestrutura
- Domicílios sem Unidade Sanitária Domiciliar Exclusiva
- Adensamento Excessivo em Domicílios Próprios

A pesquisa apresentou os seguintes resultados para o município de Itabirito (**Quadro 2**):

Quadro 2 - Déficit Habitacional Municipal de Itabirito em 2010

CATEGORIA	COMPONENTE	QUANTIDADE TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS	PROPORÇÃO EM RELAÇÃO AO TOTAL DE DOMICÍLIOS DO MUNICÍPIO
	Domicílios Particulares Permanentes Total	13.242	-
Déficit Habitacional	Domicílios Precários	33	0,25%
	CoabitAÇÃO Familiar	678	5,12%
	Ônus excessivo com aluguel	770	5,81%
	Adensamento excessivo de domicílios alugados	87	0,65%
	Déficit Habitacional Total	1.569	11,85%
Inadequaçã o de domicílios	Relativa a Abastecimento de água	641	0,15%
	Relativa a Esgotamento sanitário	1.259	9,94%
	Relativa a Iluminação elétrica	46	0,36%
	Relativa ao Destino do lixo	80	0,63%
	Relativa à existência de Banheiro exclusivo	7	0,05%
	Relativa a Adensamento em domicílios próprios	132	1,04%

podem ser somados, sob o risco de haver múltipla contagem. (...) a metodologia proposta nesse estudo prevê que, para se determinar a condição de adequação ou não de um domicílio, é necessário antes checar se ele se enquadra em algum dos critérios de déficit habitacional." (FJP, 2013, p. 20).



	Inadequação de domicílios urbanos (com pelo menos um dos componentes) (Total)	1.870	14,77%
	Total déficit habitacional + inadequação de domicílios	3.439	25,97%

Fonte: FJP (2013).

O ônus excessivo com aluguel foi o componente de maior proeminência para o cálculo do déficit habitacional de Itabirito em 2010. A ausência de esgotamento sanitário é o componente com maior peso no cálculo de inadequação de domicílios urbanos, indicando 9,94% dos domicílios do município sem atendimento de serviço de coleta e/ou tratamento de esgoto à época.

O Censo 2010 contabilizou 13.242 domicílios particulares permanentes (DPP) no município de Itabirito (IBGE, 2011). A pesquisa do Déficit Habitacional realizada pela FJP, baseada no Censo, calculou que a necessidade habitacional para o município no período era de pouco mais que 25% do total de DPP, levando em conta a soma do Déficit Habitacional e da Inadequação de Domicílios.



4. LEVANTAMENTO DE PROGRAMAS E LEGISLAÇÕES

4.1. Legislação e programas de habitação

4.1.1. Legislação Federal

No Brasil, até o início do século XXI as iniciativas de desenvolvimento de uma política habitacional integrada com a política urbana foram muito pontuais. Com o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH), coube principalmente aos municípios o desenvolvimento e financiamento de políticas habitacionais. Nesse contexto, surgiram programas como o Profavela em Belo Horizonte e o Funaps – Comunitário em São Paulo, que ganharam destaque nacional e trouxeram avanços significativos para o desenvolvimento da política habitacional. No entanto, essas iniciativas foram limitadas e não alcançaram o território nacional como um todo.

A construção de uma agenda política pautando o direito à moradia de forma ampla e integrada só foi possível com o fortalecimento dos movimentos por moradia e pela reforma urbana, no fim do século XX, que culminou na promulgação da Constituição Federal de 1988, em especial no capítulo intitulado "Da política urbana" (art. 182 e 183). Os anos seguintes trouxeram uma série de avanços para a política habitacional e de acesso à terra, como a introdução do direito à moradia no rol de direitos sociais em seu art. 6º (pela EC 32/2000); a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) regulamentando a política urbana; a criação do Ministério das Cidades (instituído pela Medida Provisória 103/2003 convertida na lei federal 10.683/2003 e mais tarde recriado em 2023); e a instituição do Conselho Nacional das Cidades e das Conferências Nacionais das Cidades. Além desses marcos que não podem ser ignorados, algumas leis federais merecem destaque:

Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei Federal nº 11.124/2005)

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social foi instituído pela Lei Federal nº 11.124/2005 com o principal objetivo de implementar e centralizar as políticas e programas visando o acesso à moradia digna para a população de baixa renda e diminuir o déficit habitacional do país. A mesma lei criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que em 2006 já centralizava os recursos orçamentários dos programas de Habitação de Interesse Social, inseridos no SNHIS. A previsão dos recursos para compor o Fundo é diversa, abrangendo inclusive as contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, além de verba pública.



Desde sua instituição, o FNHIS tem sido utilizado para a redução do déficit habitacional, permitindo a construção, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais, a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, ou a implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social.

Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei Federal Lei Federal nº 11.977/2009 e Lei Federal nº 14.620/2023)

O Programa Minha Casa, Minha Vida foi instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009 com o intuito de "criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00" (art. 1º). O programa centralizou a política habitacional no país, possibilitando a produção de unidades habitacionais por municípios distribuídos por todo território nacional. Apesar de beneficiar um grande número de famílias, o programa sofreu duras críticas por apresentar uma tipologia única de unidade habitacional e pela má qualidade dos materiais utilizados nas edificações. Além disso, o MCMV não conseguiu bons resultados na Faixa 1 (famílias com renda de até três salários mínimos), responsável pela maior parte do déficit habitacional do país. O programa foi extinto em 2020, mas recriado em 2023 pela Lei Federal nº 14.620/2023 com a promessa de trazer melhorias, principalmente voltadas para a Faixa 1.

A Lei Federal nº 14.620/2023 instituindo o "novo Minha Casa, Minha Vida", apresenta mais oportunidade de produção habitacional na linha Entidades, que proporciona o financiamento subsidiado a famílias organizadas por meio de entidades privadas sem fins lucrativos para produção de unidades habitacionais urbanas, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Essa modalidade tem como principal público-alvo famílias com renda bruta familiar mensal de até R\$2.640,00, organizadas sob a forma associativa. A recriação do programa representa uma boa notícia para Itabirito, pois o MCMV-Entidades tem o potencial de auxiliar na redução do déficit habitacional do município.

Segundo informado pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, o município foi contemplado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), do Governo Federal, com 144 unidades habitacionais. As unidades estão previstas na Portaria do Ministério das Cidades Nº 1.482, de 21 de novembro de 2023. Também foi indicado não haver programa Crédito Solidário ou PAR, nem mesmo informações sobre o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Há no município o Conjunto Morda Viva, no bairro Gutierrez, o qual foi concluído em 2014, de acordo com informações da SUPUBH. O Conjunto



foi construído com recursos do Programa Pro-Moradia, do Governo Federal. Além desse, há o Conjunto Jan Hasek, da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB) que fora implantado como espraiamento das demandas de Belo Horizonte.

Lei Federal nº 13.465/2017

A Lei Federal nº 13.465/2017 institui medidas que abordam regularização fundiária rural, urbana, entre outras matérias. Uma das novidades dessa é a nova definição dada ao processo de regularização fundiária, agora chamado “Reurb”, que se aplica ao que a Lei chama de “núcleo urbano informal”, definido como aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (art. 11, II). Ampliaram-se assim as possibilidades de aplicação dos instrumentos de regularização fundiária, inclusive para assentamento com fins urbanos localizados em áreas rurais do município, conforme autoriza a nova legislação.

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) compreende duas modalidades: a de interesse social (Reurb-S) e a de interesse específico (Reurb-E) (art. 13). A primeira compreende núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. A segunda, por sua vez, engloba as áreas que não se enquadram na modalidade anterior. Essa classificação é importante porque impacta na responsabilização de custeamento das obras de instalação de infraestrutura essencial, bem como no pagamento ou não de custas e emolumentos cartoriais.

Além de legitimado a requerer a Reurb, o Município é ator central no processo, tendo a nova legislação aumentado as atribuições do Poder Público Municipal. Ademais, na Reurb-S cabe ao Poder Público a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária (art. 33, parágrafo único, I).

A lei busca atenuar formalismos e entraves das normas urbanísticas tradicionais, mantendo a previsão de instrumentos de regularização urbanística como as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (art. 18), cujos parâmetros podem ser específicos para tais áreas. Contudo, a realização da Reurb não está condicionada à existência de ZEIS (art. 18, §2º). Outra flexibilização normativa encontra-se no art. 11, §1º, que prevê a possibilidade de o Município dispensar na Reurb a exigência de parâmetros urbanísticos e edilícios previstos na legislação ordinária. E consta ainda a possibilidade de se admitir a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente inseridas em núcleo urbano informal consolidado, desde que estudos técnicos demonstrem que a intervenção implica em melhoria das condições



ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior (art. 11, §2º, da Lei 13.465/2017).

Há no art. 15 um rol não taxativo de possíveis instrumentos a serem utilizados na regularização fundiária, como a legitimação fundiária, de posse, usucapião, desapropriação etc. A legitimação fundiária é uma das principais inovações normativa trazida nesta lei, que consiste na atribuição da propriedade plena das unidades imobiliárias aos seus ocupantes, como modalidade de aquisição originária do direito real, independentemente do tempo e da qualificação da posse, para ocupações consolidadas até 22/12/2016 (art. 23). Na legislação anterior, a obtenção da propriedade plena do imóvel objeto de regularização fundiária de interesse social se dava, no mínimo, após cinco anos (prazo do usucapião especial urbano) do registro da legitimação de posse, instrumento que, aliás, foi mantido com pequenas alterações pela nova legislação (art. 25).

A Lei 13.465/2017 e os instrumentos jurídico-urbanísticos nela previstos são autoaplicáveis e não dependem de regulamentação por legislação municipal para sua implementação, conforme prevê o art. 28, parágrafo único, da citada lei. Contudo, é salutar que o arcabouço legal municipal seja adequado e suficiente para tratar as minúcias do processo de regularização fundiária em âmbito local.

Acrescenta-se ainda que o Decreto Federal nº 9.310/2018 regulamenta aspectos da Lei 13.465/2017, instituindo normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana.

4.1.2. Legislação Estadual

Constituição do Estado de Minas Gerais (Decreto Estadual NE 203/2015)

A Constituição do Estado de Minas Gerais, em consonância com a Constituição Federal, atribui ao município o papel de legislar sobre assuntos de interesse local. O direito à moradia, na Constituição Estadual, é garantido no art. 246, atualizado com a Emenda Constitucional 34/1998, ao dispor que “O Poder Público adotará instrumentos para efetivar o direito de todos à moradia, em condições dignas, mediante políticas habitacionais que considerem as peculiaridades regionais e garantam a participação da sociedade civil”. Neste mesmo dispositivo são ainda tratados critérios e condições para regularização do uso de terras do Estado pelos particulares, com base nos procedimentos de discriminação e legitimação de terras devolutas estaduais (art. 246, §§2º a 7º).



Fundo Estadual de Habitação (Lei Estadual nº 19.091/2010 e Decreto Estadual nº 44.144/2005)

A Lei Estadual nº 19.091/2010 de Minas Gerais regulamenta o Fundo Estadual de Habitação (FEH) — criado pela Lei Estadual nº 19.091/1995 — modernizando as regras para acesso aos recursos destinados à construção e melhoria de moradias populares no estado. A Lei define os critérios para concessão de financiamento, as prioridades para aplicação dos recursos e as responsabilidades dos órgãos envolvidos na gestão do fundo. O FEH é gerido pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG) e destina-se tanto a famílias de baixa renda, com prioridade para aquelas com renda mensal igual ou inferior a três salários-mínimos, preferencialmente, chefiadas por mulheres, quanto a municípios; empresas e cooperativas habitacionais e outros, desde que satisfaçam os requisitos previstos na Lei (art. 6º). A COHAB-MG é uma Sociedade Economia Mista, criada pela Lei Estadual nº 3.403/1965, para promover a execução do Plano de Habitação, para as classes de baixa renda. O Decreto Estadual nº 44.144/2005 de Minas Gerais regulamenta a Lei nº 11.830/1995, que instituiu o Fundo Estadual de Habitação (FEH) e detalha as regras para a gestão e aplicação dos recursos do Fundo. O Decreto tem busca garantir que os recursos do FEH sejam utilizados de forma eficiente e eficaz e, para isso, define critérios para a escolha dos beneficiários, os tipos de programas e projetos a serem financiados, e os procedimentos para a concessão de financiamentos.

Política Estadual Habitacional de Interesse Social – PEHIS (Lei Estadual nº 18.315/2009)

Política Estadual Habitacional de Interesse Social (PEHIS), instituída pela Lei Estadual nº 18.315/2009 tem como objetivo universalizar o acesso à moradia digna, promover a urbanização, a regularização e a inserção dos assentamentos informais urbanos; ampliar e melhorar qualidade da produção habitacional e, dentre outros; estimular a geração de emprego e renda (art. 3º). Seus eixos de atuação incluem a produção de novas unidades habitacionais, melhoria das condições habitacionais, acesso ao crédito habitacional, assistência técnica e regularização fundiária. A implementação da PEHIS busca reduzir o déficit habitacional, melhorar a qualidade de vida e promover o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável em Minas Gerais. A Lei também estabelece os percentuais mínimos de 5% (cinco porcento) de unidades habitacionais a serem destinadas para pessoas idosas ou com deficiências e a mulheres chefes de família (art. 8º).



FundHab (Lei Estadual nº 14.646/2003)

A Lei Estadual nº 14.646/2003 institui o Fundo de Apoio Habitacional da Assembleia Legislativa (FUNDHAB) com o objetivo de auxiliar os servidores da Assembleia de Minas Gerais a adquirirem ou melhorarem suas moradias. Através desse fundo, os servidores podem solicitar recursos financeiros para a compra de imóveis, construção de casas, ou até mesmo reformas e quitação de financiamentos. Apesar do FUNDHAB representar um avanço na política habitacional do estado, é um fundo que pode ser acessado por um número limitado de famílias.

Mesa de Diálogos (Decreto Estadual NE 203/2015)

A Mesa de Diálogo e Negociação Permanente com Ocupações Urbanas e Rurais de diálogo foi instituída pelo Decreto Estadual de Numeração Especial nº 203/2015, para "promover debates e negociações com o intuito de prevenir, mediar e solucionar de forma justa e pacífica, os conflitos em matéria socioambiental e fundiária, mediante a participação dos setores da sociedade civil e do Governo diretamente envolvidos". As demandas são notificadas à Mesa de Diálogo por meio de entidades governamentais, líderes dos movimentos sociais ou membros da sociedade. As reuniões ocorrem com todos os atores envolvidos no processo e consistem em um importante instrumento de mediação e resolução de conflitos, apoiando e ajudando os municípios principalmente em matérias ambientais e de habitação. De acordo com a metodologia de trabalho da Mesa de Diálogo, os conflitos são classificados como rurais, urbanos ou socioambientais.

4.1.3. Legislação Municipal

Plano Diretor – Lei Municipal nº 3.323/2019

O Plano Diretor de Itabirito é o instrumento que estrutura e direciona toda a política urbana do município, determina o ordenamento territorial e guia o desenvolvimento e expansão urbana. O Plano estabelece como um dos princípios fundamentais “o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, que pressupõem a cidade como direito, priorizando, desta forma, os interesses coletivos em detrimento dos individuais” (art. 3º, I). Nesse sentido, o parágrafo primeiro do mesmo artigo dispõe que:

Art. 3º, § 1º. A cidade cumprirá a sua função social quando assegurar como direitos de todo cidadão, o acesso à moradia, ao transporte público, ao saneamento básico, à energia elétrica, à iluminação pública, à saúde, à educação, à assistência social, à cultura, ao lazer, à segurança pública, aos espaços e equipamentos públicos e à preservação do patrimônio cultural.



Dentre os objetivos previstos no Plano, conta o “atendimento das necessidades da população quanto a habitação” (art. 5º, III) e a diretriz de “promover o saneamento básico, a pavimentação e a garantia de áreas destinadas ao assentamento da população, prevendo a implantação de programas habitacionais” (art. 13, VIII). A implementação de política programas habitacionais também integra as diretrizes de desenvolvimento sustentável do Plano Diretor, uma vez que a garantia do direito à moradia só pode ser alcançada com o desenvolvimento integrado das políticas que perpassam diferentes dimensões, em especial a socioeconômica, tecno produtiva e político institucional.

Em relação ao zoneamento, segundo o art. 38 do Plano Diretor, o ordenamento territorial é definido a partir de algumas premissas, dentre elas, promover a:

Art. 38, VIII. Identificação de áreas de interesse social, nas quais a ação do poder público municipal é imprescindível para a garantia do direito constitucional à moradia digna, através de ações de regularização fundiária e/ou urbanística de áreas ocupadas por famílias de baixa renda e da produção de unidades habitacionais, bem como da implementação dos programas e ações definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

O Plano Diretor define a ocupação e o uso do solo do município em diferentes Zonas Urbanas, conforme a necessidade de proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, e, considerando também o meio físico, a existência de infraestrutura urbana adequada e a capacidade de adensamento das áreas. Segundo o art. 39, para a definição de cada Zona, é importante também “a identificação de áreas adequadas ao desenvolvimento econômico municipal e de interesse social e a promoção da diversidade nos diversos núcleos urbanos”. Dessa forma, o Plano Diretor de Itabirito prevê a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 39, IX. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: corresponde às áreas destinadas às populações de baixa renda e têm por objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população carente, regularizando a posse ou a propriedade nessas áreas. O parcelamento de glebas inseridas nas ZEIS deve integrar os programas de habitação de interesse social e regularização fundiária, podendo ser realizado por iniciativa pública ou privada, sendo em ambos os casos imprescindível a atuação do poder público municipal no cadastramento e seleção das famílias beneficiadas.

O Plano Diretor estabelece também as diretrizes para a política municipal de habitação (art. 113) e busca garantir a captação de recursos financeiros para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMH. Além disso, prevê os instrumentos da política urbana, entre os quais merece destaque a Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia – (art. 96–100) e a Regularização Fundiária Urbana – Reurb (art. 88–95).



Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Municipal nº 3.325/2019

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Itabirito detalha o zoneamento territorial do município e dos distritos, assim como os parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo e estabelece a hierarquização do sistema viário. A legislação urbanística determina e classifica as zonas no município, reconhecendo as diferenças das formas de ocupação das diversas áreas, bem como a necessidade de planejamento e ordenamento territorial. O Zoneamento de Itabirito é composto por onze Zonas e três Áreas de Diretrizes Especiais – ADE, conforme o **Quadro 3**.

Quadro 3 - Zoneamento de Itabirito

ZONAS (URBANAS)		CARACTERÍSTICAS
Zona de Uso Misto (ZUM)	Zona de Uso Misto de Baixa Densidade (ZUM-BD)	Ocupação urbana diversificada com controle de adensamento e verticalização
	A Zona de Uso Misto de Média Densidade 1 (ZUM-MD 1)	Ocupação urbana diversificada com média tolerância a adensamento e verticalização
	A Zona de Uso Misto de Média Densidade 2 (ZUM-MD 2)	Ocupação urbana diversificada com média tolerância a adensamento e verticalização
	Zona de Uso Misto de Alta Densidade (ZUM-AD)	Ocupação urbana diversificada que admite flexibilização do Gabarito e Coeficiente de Aproveitamento
	Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 1 (ZUM-AC 1)	Áreas inseridas nos projetos de parcelamento do solo aprovados entre 2005 e 2018
	Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 2 (ZUM-AC 2)	Áreas que apresentam maior limitação no que tange à infraestrutura viária e/ou de saneamento
	Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR)	Ocupação de baixa densidade dos núcleos urbanos dos distritos Acuruí, Bação, São Gonçalo do Monte e URBEs Cruz das Almas I e II, Morro de São Vicente e Ribeirão do Eixo, e condomínios residenciais existentes na URBE BR-040
	Zona de Uso Misto Especial (ZUM-Especial)	Área inserida no “Loteamento Balneário Água Limpa” e no seu entorno imediato
Zona de Atividade Econômica (ZAE)		Áreas indicadas exclusivamente para uso econômico de médio e grande porte, incluindo o uso industrial
Zona de Atividade Econômica Especial (ZAE Especial)		Faixa na margem direita da BR-040 indicadas exclusivamente para uso econômico de médio e grande porte,



		excluída a atividade minerária e outras atividades extrativas de impacto ambiental
Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)		Áreas que abrigam rico patrimônio histórico e arquitetônico
Zona Especial de Interesse Histórico Entorno (ZEIH Entorno)		Entorno da ZEIH da Sede Municipal
Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental (ZEIUA)		Áreas de preservação ambiental ao longo do Rio Itabirito e Córregos Criminoso, Chancudo e Carioca e outros
Zona Minerária (ZM)		Áreas onde são desenvolvidas atividades minerárias já consolidadas e suas estruturas acessórias
Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural (ZEIUC)	Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural 1 (ZEIUC 1)	Área da Companhia Industrial Itabira do Campo adequadas à instalação de empreendimentos estratégicos de interesse cultural
	Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural 2 (ZEIUC 2)	Área do Cine Pax adequadas à instalação de empreendimentos estratégicos de interesse cultural
	Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural 3 (ZEIUC 3)	Terreno de propriedade da família Soares adequadas à instalação de empreendimentos estratégicos de interesse cultural
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1)	Áreas ocupadas por famílias de baixa renda já existentes destinadas para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade
	Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2)	Áreas vazias, subutilizadas ou destinadas à Habitação de Interesse Social para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade
Zona de Proteção Ambiental (ZPA)		Áreas de prioritário interesse ambiental inseridas no perímetro urbano, abrangendo APPs e outras
Zona de Proteção Ambiental Especial (ZPA-Especial)		Áreas do perímetro urbano inseridas em Unidades de Conservação de Proteção Integral instituídas e em Reservas Particulares de Patrimônio Natural – RPP
Área Urbana em Consolidação		Áreas vazias pertencentes ao perímetro urbano, adequadas à ocupação e ao uso urbano, mediante implantação de infraestrutura
Área de Interesse Urbanístico OUC-Simplificada (AIU-OUCS)		Áreas indicadas para parcelamento do solo mediante Operação Urbana Consorciada – Modalidade Simplificada



Área de Diretrizes Especiais ADE Igreja Nossa Senhora do Rosário.	Área que abrange o perímetro de proteção do entorno da Igreja de Nossa Senhora do Rosário
--	---

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019.

Lei Municipal nº 4.037/2024

A Lei flexibiliza os parâmetros urbanísticos e arquitetônicos, para Habitações de Interesse Social localizadas em ZEIS, estabelecidos no Plano Diretor de Itabira (Lei Municipal nº 3.323/2019) e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 3.325/2019). Os novos parâmetros constam no Anexo I da Lei, conforme o **Quadro 4**:

Quadro 4 - Parâmetros para ZEIS

PARÂMETROS	ZEIS	OBSERVAÇÃO
TO (%)	75	
CA Básico	2,4	
CA Máximo	-	
TP (%)	15	
Afastamento Frontal (m)	3,0	
Afastamento Lateral e Fundos (m)	Fundos: 1,50 Lateral: Obs.	I. Edificações até 3 pavimentos =1,50m; II. Edificações de 4 pavimentos= 1,90m; III. Edificações de 5 pavimentos= 2,30m; IV. Edificações de 6 pavimentos= 2,70m.
Gabarito Básico	6	
Gabarito Máximo	-	
Cota/Unidade(m²/um)	-	

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Código de Obras (Lei Municipal nº 2.459/2005)

O Código de Obras de Itabirito foi alterado pela Lei Municipal nº 3.312/2019 de modo a atualizá-lo e compatibilizá-lo com as modificações efetuadas no âmbito da revisão do Plano Diretor. Assim, alguns conceitos trazidos no Glossário do Código (Anexo XIV) também foram atualizados. Conforme as alterações, *edificação* deve ser compreendida como “casa, edifício, construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto”. Segundo o atual Glossário, as edificações podem ser “Residencial unifamiliar ou isolada” ou



“Residencial multifamiliar ou coletiva”. Já o conceito de *habitação* permanece o mesmo: “edifício ou parte de um edifício que se destina a residência”, podendo ser habitação coletiva ou unifamiliar.

Lei orgânica do município (2006)

A Lei orgânica do município de Itabirito foi revisada e atualizada em 2007, mas a parte que trata sobre habitação popular não sofreu transformação significativa. Conforme o art. 120, “é atribuição do Município, em competência comum com a União e o Estado, garantir o direito à moradia, em condições de habitabilidade, para todos os cidadãos que vivem em Itabirito”. A Lei aborda o direito à moradia como integrante do direito à cidade, compreendendo o acesso à terra; à infraestrutura urbana e equipamentos sociais; e a edificação (art. 121). Nesse sentido, segundo à Lei orgânica o município deve garantir a oferta de habitação e lotes urbanizados para a população de baixa renda, assim como atuar na formação de estoques próprios de terrenos destinados a implementação de programas habitacionais e/ou programas que visem reduzir o custo da produção habitacional (art. 122). Para garantir recurso para a política habitacional, o Município deverá constituir Fundo de Habitação Popular a ser regulamentado por lei complementar (art. 123). Além disso, a Lei estabelece que o Município deve manter cadastro atualizado das habitações em áreas de riscos e realizar trabalho permanente de prevenção ao risco (art. 126).

Programas Municipais de Habitação de Interesse Social (Lei Municipal nº 4.040/2024 e Lei Municipal nº 3.883/2023)

A Lei 4.040/2024 de Itabirito institui o Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social com objetivo de garantir moradia digna para famílias de baixa renda. O Programa visa reduzir o déficit habitacional, promover o desenvolvimento social e econômico, combater ocupações irregulares e garantir a função social da propriedade. Por isso, é voltado para famílias com renda de até 3 salários-mínimos e que não possuem imóveis, priorizando as famílias inscritas no Cadastro Único. A Prefeitura de Itabirito, através da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, é responsável por coordenar e executar o Programa, seguindo as diretrizes do Plano Diretor Municipal. A lei também prevê benefícios fiscais para facilitar o acesso à moradia e promover a construção e aquisição de novas unidades habitacionais.

Em relação aos Programas de Habitação, a Lei Municipal nº 3.883/2023 dispõe sobre a prioridade nos programas de habitação de interesse social promovidos pelo Município de Itabirito e estabelece critérios para as beneficiárias. A Lei determina em seu art. 1º que “as



famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, as mulheres vítimas de violência doméstica e as mulheres de baixa renda terão prioridade em todos os programas de habitação de interesse social promovidos pelo Município de Itabirito". Além disso, o parágrafo único do mesmo artigo prevê que no mínimo 10% (dez por cento) das unidades habitacionais dos programas de habitação de interesse social devem ser destinadas para o atendimento dessas famílias.

Conselho Municipal de Habitação e Fundo Municipal de Habitação (Lei Municipal nº 3.990/2023)

A Lei Municipal nº 3.990/2023 cria o Conselho Municipal de Habitação (CMH) e o Fundo Municipal de Habitação (FMH). O CMH é responsável por deliberar, normatizar e fiscalizar todas as questões relacionadas à habitação, tendo como objetivo viabilizar e promover o acesso à moradia com condições de habitabilidade, priorizando as famílias de baixa renda. O Conselho é formado por 22 (vinte e dois) membros, observados os critérios definidos no art. 6º da Lei, com composição paritária. O FMH financia os programas e projetos habitacionais e tem como objetivo centralizar e gerenciar os recursos orçamentários para os programas e políticas habitacionais direcionadas à população de baixa renda. Cabe ao CMH a administração do FMH, observando o disposto no art. 15 da Lei para a utilização do Fundo.

Comissão Municipal de Regularização Fundiária (Decretos Municipais nº 14.231/2022)

O Decreto Municipal nº 14.231/2022 institui a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, vinculada à Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, com a função de coordenar os procedimentos de regularização fundiária instaurados no Município. A Comissão fica responsável pela condução dos procedimentos de Reurb, podendo, inclusive, designar a outras secretarias a realização de ações inerentes ao processo de regularização.

4.1.4. Planos setoriais

Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB)

O Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) de Itabirito foi elaborado entre 2013 e 2014, e o diagnóstico que embasa o Plano apresenta “a descrição das condições de salubridade ambiental e dos serviços de saneamento básico”, visando “estabelecer o planejamento das ações de saneamento no município” (Prefeitura Municipal de Itabirito e DRZ, 2013, p. III).



O documento apresenta o levantamento e análise dos sistemas municipais de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de manejo de resíduos sólidos e de drenagem. As informações apresentadas no documento referem-se a um contexto urbano que, em uma década, sofreu alterações evidentes. A expansão da ocupação urbana na região do Balneário Água Limpa, às margens da BR-040, não foi prevista no PMSB, ainda que o Plano aborde as condições de saneamento para outros pontos da região⁴ (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2013).

O Plano aponta que o abastecimento de água, à época, atendia aproximadamente 99% da população, apesar de necessitar a “ampliação da sua abrangência, no intuito de alcançar principalmente as populações de pequenas localidades que residem na área rural” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2013, p. 325). As demandas de esgotamento sanitário apresentadas demonstram a necessidade de “soluções para toda a abrangência do município”, uma vez que A situação do manejo de resíduos sólidos, segundo o Plano, era de atendimento integral a toda a população rural e urbana, com melhorias a serem implementadas na coleta seletiva. O sistema de drenagem foi identificado como “um eixo do saneamento com poucos investimentos no município” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2013, p. 326).

Plano de Mobilidade Urbana (PLANMOB-ITA)

O Plano de Mobilidade Urbana de Itabirito (PLANMOB-ITA) foi elaborado pela Prefeitura Municipal entre 2013 e 2015, e apresenta diagnóstico, diretrizes e propostas de ação para a mobilidade em Itabirito.

Dentre os objetivos apresentados pelo PLANMOB-ITA, destacam-se:

- Integração do Plano de Mobilidade com a política de desenvolvimento urbano e as demais políticas setoriais, como de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo;
- Acessibilidade aos serviços básicos e equipamentos sociais;
- Otimização de deslocamentos entre os bairros da cidade (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2015 [?], p. 2)

O diagnóstico do Plano aponta eixos de expansão do município, com novos loteamentos a nordeste da Sede Municipal, no bairro novo Itabirito, ao longo da Rodovia MG-030, nos bairros Gutierrez e Munu, e com o então “novo Distrito Industrial às margens da BR-040”. Ao mencionar a expansão nesta área, o Plano faz menção à “ocupação irregular do local estimulando o aparecimento de novas moradias”, o que condiz com o contexto do bairro

⁴ O PMSB analisa a situação de saneamento especificamente para os condomínios Aconchego da Serra, Villa Bella, e para um complexo industrial (Coca-Cola Femsa), todos às margens da BR-040. (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2013, pp. 48, 283 e 286).



Balneário Água Limpa que, de fato, obteve adensamento da ocupação desde o contexto do PLANMOB-ITA. A área é apontada pelo Plano como o principal eixo de crescimento do município à época. A região, contudo, não é considerada com especificidade entre as diretrizes e propostas de transporte público do PLANMOB-ITA.

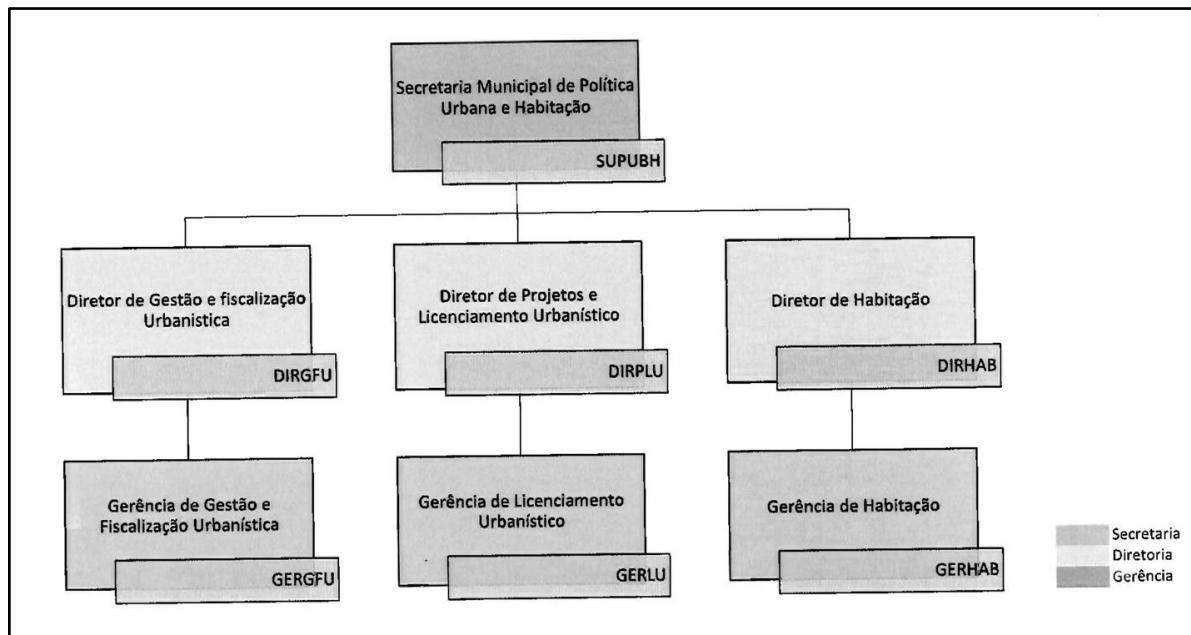
4.2. Estrutura municipal de gestão habitacional

4.2.1. Órgãos municipais envolvidos

A Política Habitacional de Itabirito é articulada pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação (SMPUH). A Secretaria é estabelecida enquanto órgão da administração direta do município através da Lei nº 3910 de 18 de julho de 2023. A Administração Direta do município é composta por Secretarias Municipais, dentre outros órgãos sem personalidade jurídica e subordinados diretamente ao prefeito. A Administração Indireta é constituída pelo Serviço Autônomo de Saneamento Básico de Itabirito (SAAE), que foi instituído pela Lei Municipal nº 2.999 de 23 de abril de 2014. O SAAE é o órgão responsável pela “gestão dos sistemas públicos de abastecimento de água e esgotos sanitários e drenagem” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2023, art. 42).

A Secretaria Municipal de Políticas Urbanas apresenta a seguinte organização (Figura 6):

Figura 6 - Organograma da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação



Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2023.

As demandas da SUPUBH são distribuídas entre as diretorias de Gestão e Fiscalização Urbanística, de Projetos e Licenciamento Urbanístico, e de Habitação. A

Diretoria de Habitação, com a Gerência de Habitação, atua em conjunto com a Fundação Israel Pinheiro para a elaboração deste PLHIS.

Das competências atribuídas à SUPUBH, se destacam:

- coordenação e articulação de políticas de planejamento “para o desenvolvimento urbano sustentável e para o cumprimento da função social da propriedade”;
- implementação e monitoramento dos instrumentos de política urbana municipal para democratização “dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização”;
- planejamento, organização, coordenação e implementação de “políticas, projetos, programas e ações de habitação e moradia das áreas de interesse social, visando **reduzir o déficit qualitativo e quantitativo no âmbito do Município**” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2023, art. 33, inciso XVIII, grifo nosso).

A atribuição descrita no inciso XVIII do art. 33 da Lei da Estrutura orgânica da Administração Pública de Itabirito estabelece como objetivo a redução do déficit e da inadequação habitacionais através de ações de habitação, pela SUPUBH, nas áreas de interesse social.

Dentre as atribuições dadas ao SAAE pela Lei nº 3910/2023, se destaca a obrigatoriedade da “conexão de toda edificação permanente à rede pública de abastecimento de água e esgotamento sanitário”, em consonância com a normativa federal para o saneamento básico. A lei determina que

Art. 49, §2º - O serviço público de Saneamento Básico será considerado universalizado no Município de Itabirito quando assegurar, no mínimo, o atendimento das necessidades básicas vitais, sanitárias e higiênicas de todas as pessoas, independentemente de sua condição socioeconômica, em todas as edificações permanentes urbanas, independentemente de sua situação fundiária (...) da sede municipal e dos atuais e futuros distritos, vilas e povoados, de modo sustentável, ambientalmente correto, socialmente justo e economicamente viável, bem como de forma adequada às condições locais” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2023).

4.2.2. Capacidade técnica e operacional

A Política Habitacional do município de Itabirito é articulada pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação da Prefeitura, através da Diretoria de Habitação e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMH).

O CMH está vinculado ao Executivo Municipal e assume papel fundamental para a democratização da gestão da política habitacional. Trata-se de uma instância colegiada, que exerce funções deliberativas, normativas, fiscalizadoras e consultivas. O Conselho é composto por representantes do Poder Público – Executivo e Legislativo – e da sociedade



civil, e seu objetivo é estabelecer, acompanhar e executar a Política Municipal de Habitação de Itabirito. A formação atual é regida pela Lei Municipal nº 3.990/2023.

Com a participação do CMH, fica garantido um espaço para a participação da sociedade civil na discussão e implementação das diretrizes de política habitacional do município. Está em vigência a constituição de 22 membros titulares e seus respectivos suplentes, da seguinte forma:

- **Oito** representantes do Poder Executivo:
 - Gabinete de Governo municipal (01 representante);
 - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (01 rep.);
 - Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação (01 rep.);
 - Secretaria Municipal de Obras, Serviços e Infraestrutura (01 rep.);
 - Secretaria Municipal de Fazenda e Tributação (01 rep.);
 - Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento (01 rep.);
 - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (01 rep.);
 - Procuradoria Municipal Consultiva (01 rep.);
- **Um** representante da autarquia de Saneamento Água e Esgoto do Município (SAAE);
- **Um** representante da empresa de Concessão Pública de Energia Elétrica do Estado de Minas Gerais
- **Um** representante do Poder Legislativo, indicado pelo Presidente da Câmara de vereadores.
- **Seis** representantes da iniciativa privada vinculados à produção de moradia:
 - Setor empresarial de bancos públicos (02 rep.);
 - Setor empresarial de bancos privados (01 rep.);
 - Associação de correspondentes bancários (01 rep.);
 - Entidade de ensino superior (01 rep.);
 - Profissionais liberais ou empresas do ramo imobiliário (01 rep.);
- **Cinco** representantes de entidades populares:
 - Associações de bairro (02 rep.);
 - Entidades de movimento popular por moradia (03 rep.).

Fundo Municipal de Habitação

O município de Itabirito instituiu o Fundo Municipal de Habitação (FMH) através da Lei Municipal Nº 2.574 de 2007. O instrumento legal objetiva centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados à implementação de políticas habitacionais direcionadas à população de renda hipossuficiente.



O FMH pode ser constituído pelas seguintes dotações:

- Dotações do Orçamento Geral do Município classificadas na função de Habitação;
- Recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- Contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- Entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- Receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMH;
- Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMH;

A administração do Fundo é de responsabilidade do CMH, observando-se as competências e diretrizes fixadas em lei. A priorização de linhas de ação, a alocação de recursos do FMH e o atendimento aos beneficiários dos programas habitacionais devem observar as normas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação, caso o FMH venha a receber recursos federais.

O CMH poderá promover audiências públicas e conferências para debater e avaliar os critérios de alocação de recursos do Fundo e de execução de programas habitacionais. As aplicações dos recursos do FMH serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- recuperação de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- outros programas e intervenções, aprovados pelo CMHIS.

Além dessas, serão admitidas a aquisição de terrenos vinculados à implantação de projetos habitacionais.



4.2.3. Mecanismos de gestão integrada e participativa

O Plano Diretor de Itabirito prevê o fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMH) como condição para a “gestão compartilhada da política municipal de habitação de interesse social” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019, art. 113). O PD determina que a política municipal de habitação deve estabelecer ações visando articulação entre as esferas municipal, estadual e federal, de forma a ampliar e otimizar seus resultados (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019). A implementação da política municipal de habitação deve, ainda, incentivar a “participação da iniciativa privada, das organizações não-governamentais e movimentos sociais que trabalham com a questão da moradia no desenvolvimento dos programas habitacionais do município” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019).

4.3. Órgãos relevantes externos ao município

A Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH) é a autarquia do estado de Minas Gerais responsável pelas questões territoriais, de planejamento urbano e de desenvolvimento integrado da RMBH. Itabirito faz parte do Colar Metropolitano da região metropolitana, pelo que o município deve seguir o que dispõe a Agência, no que cabe ao colar Metropolitano. A ARMBH tem por objetivo, dentre outros, o “apoio à execução de funções públicas de interesse comum” (Minas Gerais, 2009, art. 1º). Consideram-se funções públicas de interesse comum as ações, serviços, intervenções etc. que impactam mais de um município, de modo que sua articulação por um município isoladamente faz-se inviável⁵. A Agência foi instituída pela Lei Complementar de Minas Gerais Nº 107 de 12/01/2009, que prevê seu apoio aos municípios “na elaboração de projetos de desenvolvimento metropolitano, para fins de habilitação a recursos do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano” (Minas Gerais, 2009). Cabe à ARMBH

fiscalizar o cumprimento das normas e diretrizes de planejamento [...] na RMBH, em especial quanto a normas de parcelamento do solo metropolitano para fins urbanos e em áreas de interesse especial ou limítrofes de Município do Colar Metropolitano ou em áreas do Colar que pertençam a mais de um Município, sem prejuízo das competências municipais; (Minas Gerais, 2009).

O Ministério Público de Minas Gerais (MPMG) conta com a Promotoria de Defesa de Habitação e Urbanismo, uma divisão voltada para a garantia da ordem urbanística no estado.

⁵ A definição é dada pelo Estatuto da Metrópole (Lei Federal Nº 13.089 de 2015) e pela Constituição Mineira de 21/09/1989.



Sua atuação se baseia na análise e acompanhamento das diversas intervenções, estruturas e impactos referentes à habitação e ao ambiente urbano.

4.4. Levantamento das lideranças comunitárias

A compreensão da realidade das comunidades do município passa pelo diálogo com seus representantes, sejam lideranças comunitárias instituídas formalmente, sejam pessoas que vivenciam o bairro mesmo sem o representar institucionalmente.

Quadro 5 - Relação das associações comunitárias de Itabirito – bairros com Zeis ou Reurb

ASSOCIAÇÃO	BAIRRO / LOCALIDADE
Associação de Apoio Comunitário do Conj Hab Jan Hasek	Cohab
Associação de Apoio Comunitário do Bairro da Praia	Praia
Associação Comunitária do Bairro Quintas dos Inconfidentes	Quintas dos Inconfidentes/Country
Associação Comunitária do Bairro Agostinho Rodrigues	Agostinho Rodrigues
Associação Comunitária Padre Adelmo	Padre Adelmo
Associação Comunitária N. Sra. da Saúde do B. Santo Antônio/IAPI	Santo Antônio/IAPI
Associação de Apoio Comunitário João Melillo Bairro Santa Tereza	Santa Tereza/parte da Zeis do Pq. Eustáquio
Associação Comunitária do Bairro Padre Eustáquio	Padre Eustáquio
Associação Comunitária do Bairro Gutierrez	Gutierrez/Morada Viva
Associação Comunitária Unidos do Marzagão	Marzagão
Associação Comunitária Pedro Góis São José	São José



Asbali - Associação Solidária do Balneário Água Limpa Itabirito	Balneário Água Limpa
Associação de Moradores Retiro Acqua Ville	Balneário Água Limpa/Acqua Ville
Ascobali - Associação Comunitária do Balneário Água Limpa Itabirito	Balneário Água Limpa
Cabal - Centro de Apoio Social do Bairro do Balneário Água Limpa	Balneário Água Limpa

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Os representantes das instituições listadas colaboraram no levantamento das características das respectivas comunidades. Através da sua participação na elaboração do PLHIS, é possível visualizar com mais assertividade as condições de infraestrutura urbana dos bairros, sua organização comunitária, o histórico da sua consolidação, o perfil da população e sua relação com equipamentos públicos da própria localidade (ou a ausência dos mesmos).

4.5. Levantamentos das instituições da sociedade civil

O município de Itabirito conta com 317 Organizações da Sociedade Civil (OSC) (Ipea, 2024). As OSC são classificadas de acordo com sua natureza jurídica, de modo que as instituições podem ser: associação privada, organização religiosa ou fundação privada.

De acordo com Ipea (2024), as associações privadas são “grupos de pessoas que se unem em torno de um interesse ou causa comum”, e suas ações “podem ser voltadas para a coletividade (...) ou podem ser de benefício mútuo e se restringir a um grupo seletivo e homogêneo de associados (...).” (Ipea, 2024).

As organizações religiosas se constituem por “pessoas físicas ou jurídicas que professam uma religião segundo seus ditames e sob a perspectiva de uma fé, que lhes forneça fundamento para suas iniciativas religiosas, educacionais, assistenciais e outras” (Ipea, 2024).

As fundações privadas são pessoas jurídicas de direito privado que não possuem fins econômicos. São criadas por pessoa física ou jurídica, a partir da “destinação de bens livres, por escritura pública ou testamento” do instituidor (Ipea, 2024).

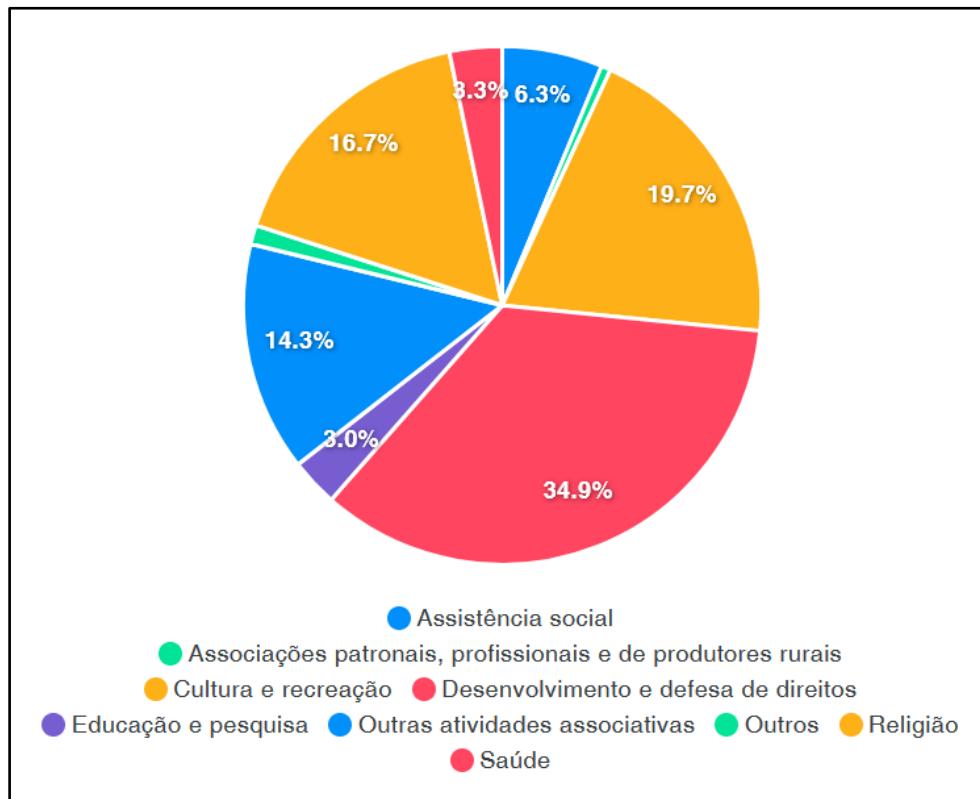


As organizações sociais são, portanto, todas as instituições que se enquadrem em um dos três tipos descritos acima, com as seguintes características comuns:

- Entidades privadas: não compõem a estrutura estatal;
- Não possuem fins lucrativos;
- Possuem personalidade jurídica própria ou legalmente constituída;
- Gerenciam suas próprias atividades. (Ipea, 2024).

As OSC dividem-se, ainda, por área de atuação (**Figura 7**):

Figura 7 - Áreas de atuação das OSC de Itabirito



Fonte: Ipea, 2024.

A maior parte das OSC do município atuam com Desenvolvimento e defesa de direitos (117, ou 34,9%), seguida das atividades de Cultura e Recreação (66, ou 19,7%) e Religião (56, ou 16,7%). Destaca-se que uma mesma OSC pode atuar em mais de uma área, não tendo necessariamente atividades exclusivas à uma só temática.

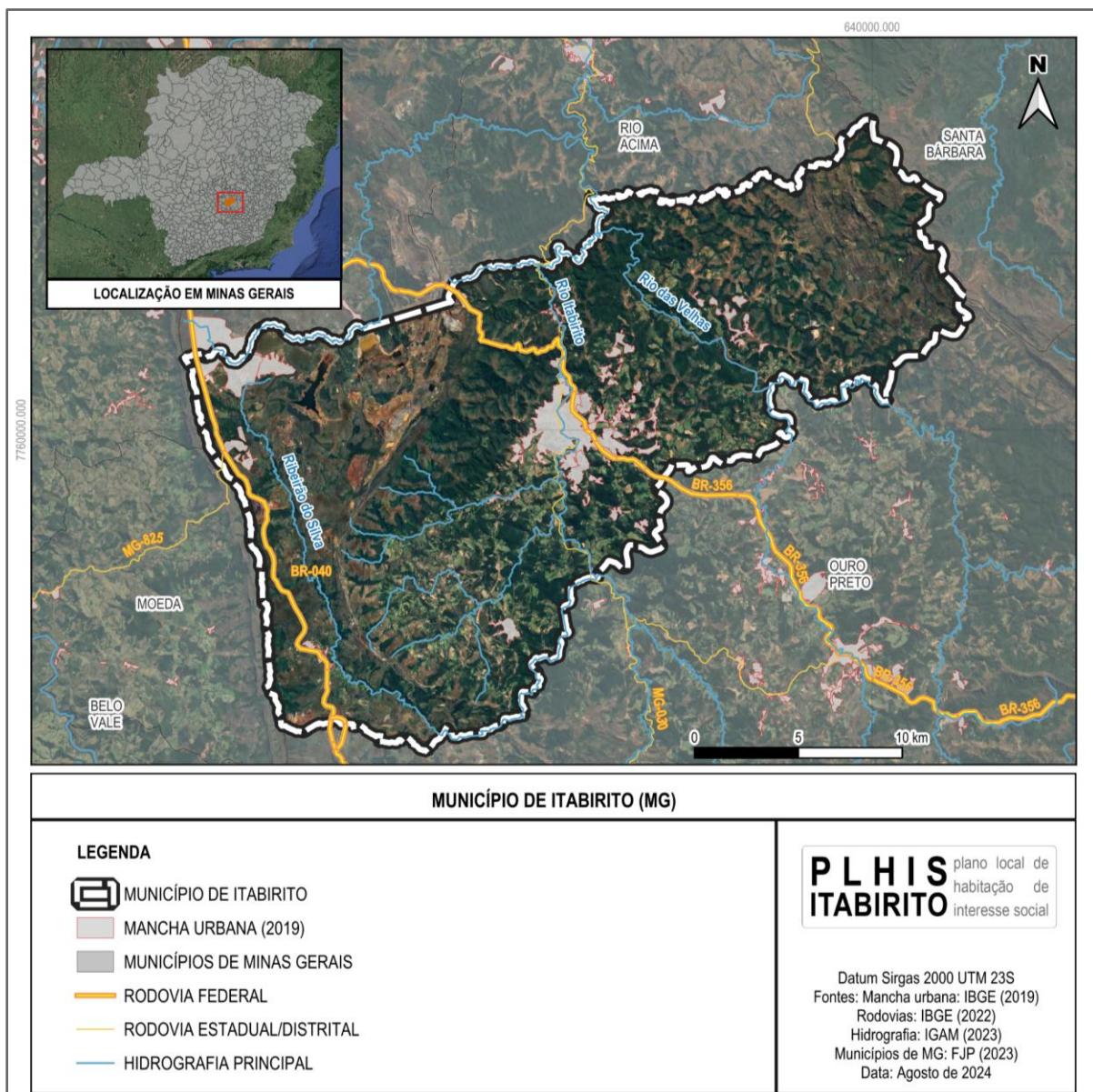
Todas as associações comunitárias mencionadas no **Quadro 5** possuem cadastro no Mapa das OSC elaborado e mantido pelo Ipea.

5. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

5.1. Aspectos gerais

O município de Itabirito localiza-se na mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte e na microrregião de Ouro Preto, estando sua sede a aproximadamente 58 quilômetros da capital do estado (**Figura 8**).

Figura 8 - Município de Itabirito (MG)



Fonte: Elaboração própria, 2024.



O município situa-se no perímetro do Quadrilátero Ferrífero, porção territorial rica em recursos minerais na região centro-sul de Minas Gerais, e é limítrofe aos municípios de Ouro Preto, Moeda, Brumadinho, Nova Lima, Rio Acima e Santa Bárbara, delimitado a oeste pela Serra da Moeda. Duas rodovias federais passam por seu território: BR-040, que liga o Rio de Janeiro à Brasília, e a BR-356, que conecta Belo Horizonte ao norte do estado do Rio de Janeiro. Além das rodovias, o município conta com ferrovia para transporte da produção de minérios. Sua região hidrográfica é a da bacia do Rio das Velhas, na porção alta, que faz parte da bacia federal do rio São Francisco. O município é atravessado pelo Rio das Velhas a leste, pelo Rio Itabirito na porção central, e pelo Ribeirão do Silva a oeste.

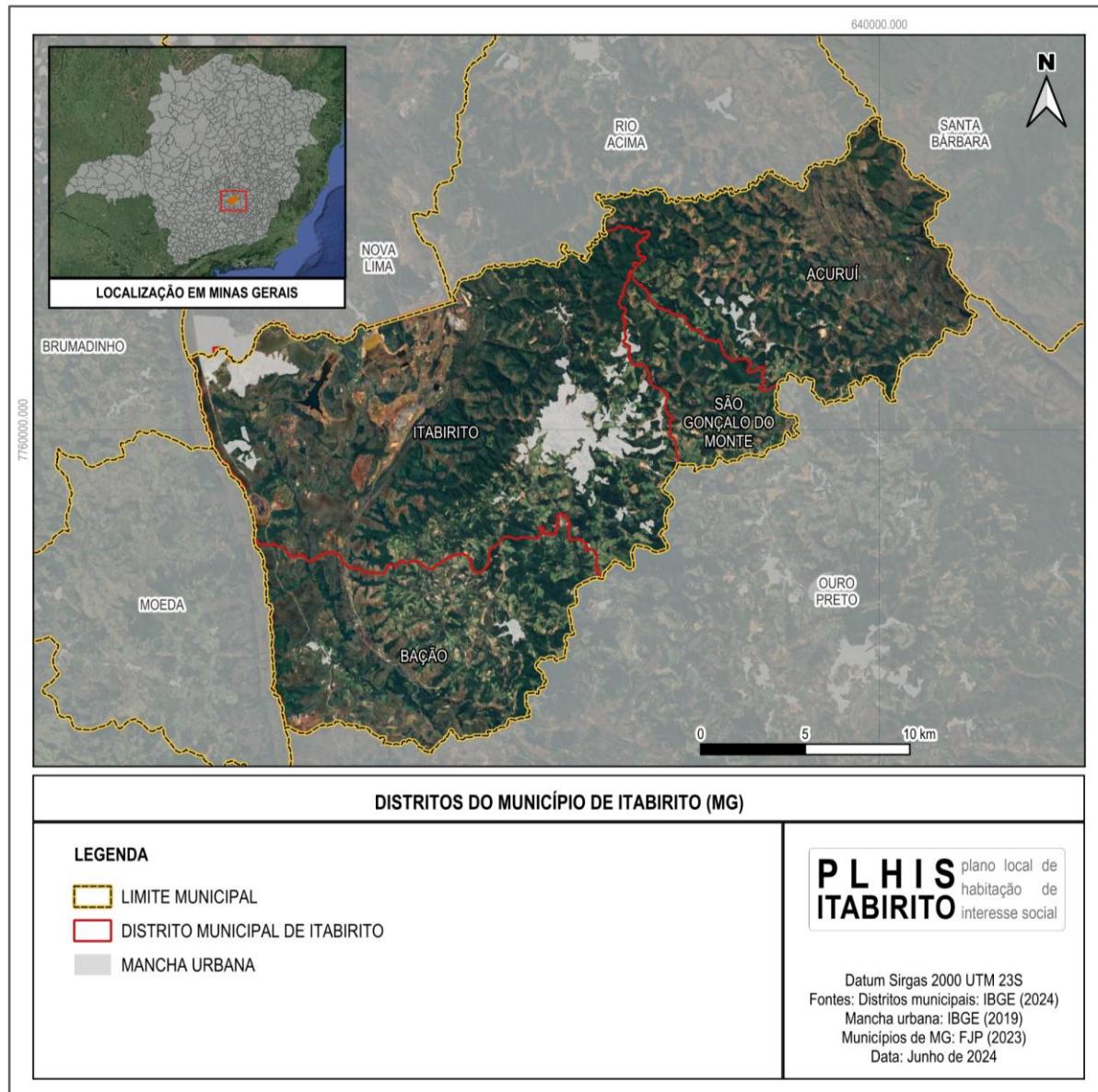
Parte do município de Itabirito faz parte da Área de Proteção Ambiental da região sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) – APA Sul RMBH, criada pelo Estado de Minas Gerais através do Decreto nº 35.624, de 08 de junho de 1994. A relação com a região metropolitana também se dá pela inclusão do município no Colar Metropolitano da RMBH.

De acordo com o Censo 2022, o município tem população de aproximadamente 53 mil habitantes, num território de 544,02 km², com densidade demográfica de 98,09 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022). A taxa de ocupação da população do município para o ano de 2021 foi aferida em 39,81%, com salário médio mensal de trabalhadores formais de 2,6 salários-mínimos (IBGE, 2023).

A área urbanizada de Itabirito ocupa aproximadamente 4% do seu território, distribuída entre quatro distritos municipais (**Figura 9**).



Figura 9 - Distritos do município de Itabirito (MG)



Fonte: Elaboração própria, 2024.

O núcleo urbano da sede do município é classificado pelo IBGE como “Área urbana principal de grande ou média concentração urbana (Tipologia 1)”, enquanto as demais áreas do município foram classificadas como “Área da natureza com forte presença de ocupações urbanas (Tipologia 8)” (IBGE, 2023, pp. 113-117)⁶. O núcleo urbano da Sede do município

⁶ A classificação apresentada é fruto da “Proposta metodológica para classificação dos espaços do rural, do urbano e da natureza no Brasil”, elaborada pelo IBGE e publicada em 2023. O estudo resultou na classificação de 16 tipologias alocadas entre três extremos: urbano, rural e natureza. As tipologias conferidas a cada unidade analisada variam em função da influência maior ou menor dos aspectos urbanos, rurais e da natureza nesse território. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15790-classificacao-rural-e-urbana.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em 10 jun 2024.



possui grau de urbanização que varia entre 75% e 100%, com elevada proporção de pessoas em ocupações consideradas urbanas. As demais áreas do município caracterizam-se por uma equivalência entre aspectos urbanos e naturais, com pouca influência de aspectos rurais (IBGE, 2023, p. 117).

De acordo com dados preliminares do Censo 2022, a população de Itabirito distribui-se nos quatro distritos da seguinte maneira:

- Itabirito (sede): 50.998 habitantes;
- Bação: 1.236 hab.;
- São Gonçalo do Monte: 664 hab.;
- Acuruí: 467 hab.

Os dados preliminares do Censo 2022 contabilizam 24.488 domicílios no total para Itabirito, o que representa um aumento de 52,27% em relação ao Censo 2010. O levantamento calculou 24.441 domicílios particulares permanentes (DPP) no município, sendo 22.173 (90,55%) em área urbanizada e 2.315 (9,45%) em área rural⁷. Segundo a pesquisa, o município conta com 18.149 DPP **ocupados**, e 2.689 DPP **vagos**, o que representa a ociosidade de 11% do total. Os domicílios particulares permanentes não ocupados de **uso ocasional** são 3.603, representando 14,74% do estoque de DPP. Dos 40 domicílios coletivos contabilizados, 32 (80%) estão sem morador e oito estão ocupados (IBGE, 2022)⁸. A média de moradores por domicílio no município é de 2,93, de acordo com o Censo 2022.

A maioria dos domicílios de Itabirito possuem acesso ao abastecimento de água pela rede geral (16.734, ou 92,20%), 18.134 (99,92%) possuem banheiro de uso exclusivo, e 17.966 (98,99%) contam com serviço de coleta de lixo. A rede de esgoto é a infraestrutura de saneamento de menor alcance no município, com 15.517 (85,50%) domicílios atendidos.

5.2. Inserção Regional

O Município de Itabirito localiza-se na mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte e na microrregião de Ouro Preto, e faz parte do Colar Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), sendo classificado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como Centro Local, que se caracteriza por

⁷ Os números apresentados para áreas urbanas e rurais são resultados da sobreposição entre os pontos de endereços domiciliares classificados pelo CNEFE e as áreas classificadas pelo IBGE como “áreas urbanizadas”, ou “manchas urbanas”. Os domicílios que se localizam dentro da mancha urbana delimitada pelo IBGE são classificados, para este trabalho, como domicílios em área urbana, e os que se localizam fora da mesma mancha, como domicílios em área rural.

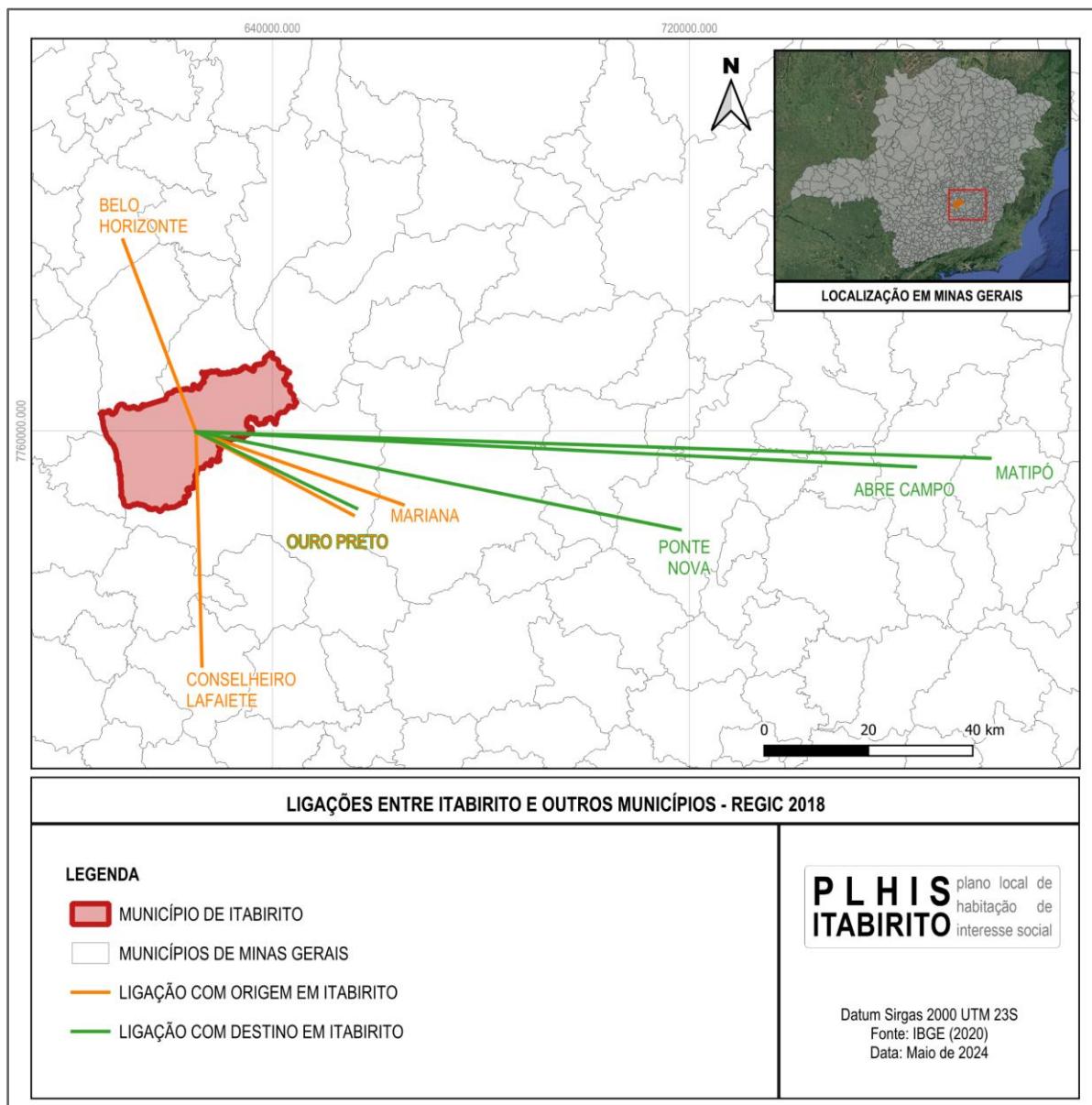
⁸ Dados extraídos da Tabela 4711 - Domicílios recenseados, por espécie, do Censo Demográfico 2022.



fraca centralidade em suas atividades empresariais e de gestão pública, geralmente tendo outros centros urbanos de maior hierarquia como referência para atividades cotidianas de compras e serviços de sua população, bem como acesso a atividades do poder público e dinâmica empresarial (IBGE, 2020, p. 13).

A **Figura 10** apresenta a espacialização das ligações entre Itabirito e outros municípios, conforme o estudo das Regiões de Influência das Cidades (Regic) elaborado pelo IBGE com dados de 2018:

Figura 10 - Ligações entre Itabirito e outros municípios conforme o estudo Regic 2018



Fonte: Elaboração própria, com dados de IBGE (2020).

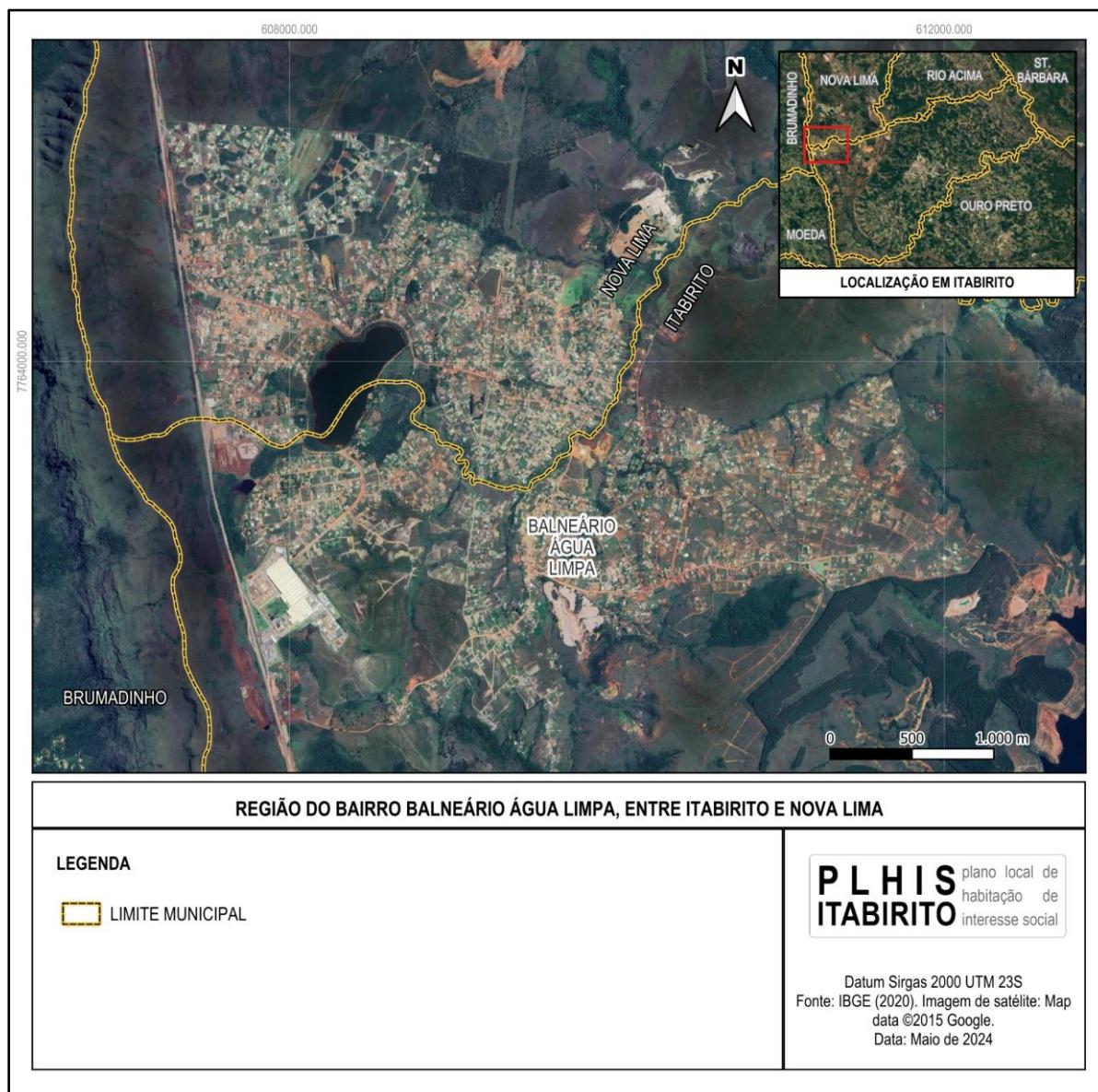
Vê-se no mapa que a região de influência de Itabirito é composta pelas interações com os municípios de Belo Horizonte, Conselheiro Lafaiete e Mariana – com **origem** em Itabirito;



com os municípios de Ponte Nova, Abre Campo e Matipó – com destino em Itabirito, e com o município de Ouro Preto, este mantendo interações tanto de destino quanto de origem com Itabirito (IBGE, 2020). O espaço periurbano entre Itabirito e Ouro Preto apresenta dinâmica mais intensa em comparação às interações dos municípios vizinhos (Conti et al., 2016).

Além das conexões mapeadas pela Regic 2018, a região da Lagoa Água Limpa se divide entre os municípios de Itabirito e Nova Lima, sendo identificada, no território de Itabirito, como o bairro “Balneário Água Limpa”. A conurbação entre os municípios ocorre no extremo oeste de Itabirito (**Figura 11**).

Figura 11 - Região do Bairro Balneário Água Limpa, entre Itabirito e Nova Lima



Fonte: Elaboração própria, 2024.



A ocupação do Água Limpa tem origem nos anos 1950, quando o loteamento de um balneário náutico para a região foi lançado pela construtora Alpha. O projeto lançado em 1953 não vingou, sendo abandonado pela empresa construtora e não recebendo o contingente esperado para residências de lazer (Biagioni (2021); Pires (2003); Manuelzão, (2019)). A porção novalimense da região recebeu revitalização da urbanização até então interrompida, com a criação do condomínio Ville des Lacs por volta do ano de 2010 (Biagioni, 2021). Não se encontra registro de interação institucional entre os municípios de Itabirito e Nova Lima no âmbito da conurbação do Balneário Água Limpa, ainda que compartilhem, em sua área limítrofe, a situação de irregularidade de ocupação de uma área que se expande sem expressivas considerações às divisas administrativas municipais. A cronologia e demais dados da formação do bairro Balneário Água Limpa será abordada na **seção 6.5 – Áreas de interesse do PLHIS**.

5.3. Aspectos geológicos-geotécnicos

O avanço do crescimento desordenado dos municípios e as diversas formas de uso e ocupação têm contribuído intensamente para o surgimento de situações adversas, através da alteração das paisagens, ocupação de áreas naturalmente suscetíveis a processos geodinâmicos, remoção da cobertura vegetal, alterações dos cursos das drenagens, execução de cortes inadequados nos terrenos, disposição e lançamento inadequado de materiais (aterros), concentração do escoamento superficial provocando erosões e enxurradas e etc. Este quadro após a sobreposição de intervenções antrópicas tornou-se, comum, e tem se agravado com as mudanças climáticas e intensificação das chuvas, o que remonta à necessidade de convivência constante da população com situações de risco geológico e hidrológico.

O nível de detalhamento do mapeamento geológico-geotécnico está diretamente relacionado à escala do instrumento em desenvolvimento. O Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS) é um instrumento de planejamento cuja leitura abrange todo o território municipal. Dessa forma, a abordagem da temática risco geológico e hidrológico em Itabirito – MG baseia-se, principalmente, na avaliação de estudos já realizados no município considerando como lapso temporal, sempre que possível, trabalhos realizados nos últimos cinco anos. A dinâmica do processo de ocupação do território altera em um curto espaço de tempo os cenários de risco identificados reduzindo ou ampliando o número de setores de risco.

Cabe destacar que o risco é socialmente construído e os desastres não são naturais. Estão diretamente relacionados às características e condicionantes do meio físico,



as formas de ocupação do território, às vulnerabilidades físicas e sociais e as escolhas políticas e econômicas adotadas e relação ao planejamento urbano e territorial.

5.3.1. Aspectos conceituais

Objetivando definir bases conceituais que subsídiam a confecção das análises do Risco Geológico, e da aptidão à urbanização, em relação ao PLHIS, elaborou-se uma relação de terminologias, e suas respectivas definições, acerca dos temas, para sistematização e embasamento conceitual. Estes conceitos foram sintetizados de diversos autores (Cerri & Amaral, 1998; Nogueira, 2002; FIDEM, 2003; Leite, 2005), cujos trabalhos, entre outros, orientaram a metodologia aqui empregada:

VULNERABILIDADE: São as características intrínsecas do sistema exposto a um evento. Corresponde à predisposição do sistema em ser afetado ou sofrer danos.

RISCO: Probabilidade de um evento provocar perdas ou danos acima de valores aceitáveis.

ÁREAS E SETORES DE RISCO GEOLÓGICO E/OU HIDROLÓGICO: são aquelas sujeitas a sediar evento geológico e/u hidrológico natural ou socialmente construído ou serem por ele atingidas.

O termo “cartografia geotécnica” é empregado de uma forma genérica para aqueles produtos cartográficos que expressam a prática do conhecimento geológico aplicado para enfrentar os problemas gerados pelo uso e ocupação do solo (Prandini et al., 1995) ou que busquem avaliar e retratar as características dos componentes e o comportamento do meio físico frente aos diferentes tipos de ocupação, avaliando suas limitações e seus potenciais (Zuquette, 1993).

Entende-se aqui por suscetibilidade a potencialidade de processos geodinâmicos (movimentos gravitacionais de massa, inundações/alagamentos/enxurradas, corridas, erosões, assoreamento, subsidências e colapsos, processos costeiros, sismos induzidos etc.) causarem transformações do meio físico, independentemente de suas consequências para as atividades humanas (Sobreira e Souza, 2012).

O risco geológico pode ser definido como uma situação de perigo, perda ou dano, ao homem e suas propriedades, em razão da possibilidade de ocorrência de processo geológico e/ou hidrológico, induzido ou não (Cerri e Amaral, 1998), ou seja, é a probabilidade de um evento provocar perdas ou danos na área que é potencialmente afetada pelo processo geodinâmico. A esta equação se junta a vulnerabilidade dos elementos afetados, relacionada, principalmente, ao padrão construtivo no caso de áreas urbanas. O risco (R) é tido como uma



condição latente ou potencial e a determinação do seu grau está relacionado à probabilidade de ocorrência de um evento perigoso (A) e dos níveis de vulnerabilidade (V) dos elementos expostos existentes.

Já a aptidão à urbanização pode ser definida como a capacidade dos terrenos para suportar os diferentes usos e práticas da engenharia e do urbanismo, com o mínimo de impacto possível e com o maior nível de segurança (Sobreira e Souza, 2012). Sua análise parte do mapeamento, caracterização e integração de atributos do meio físico que condicionam o comportamento deste frente às solicitações existentes ou a serem impostas (implantação de infraestrutura e acesso a serviços urbanos, melhorias habitacionais, consolidações geotécnicas, regularização fundiária e programas de desenvolvimento comunitário etc.). As cartas geotécnicas de aptidão devem sempre considerar que será necessária uma abordagem posterior integrada dos diagnósticos dos eixos físico-ambiental (aptidão a urbanização), jurídico-legal e socioeconômico-organizativo das áreas alvo das análises e para tal, os estudos com estes objetivos devem ser feitos em escala de detalhe e com suporte de dados quantitativos quando necessário.

Diante dos conceitos apresentados é possível perceber que o risco geológico e hidrológico e a aptidão à urbanização não dependem, apenas, das características intrínsecas dos materiais envolvidos nos processos geológicos e hidrológicos, da morfologia das encostas e baixadas ou do regime pluviométrico da estação chuvosa. Está diretamente relacionado à forma de ocupação do território, tanto em encostas como em baixadas.

Cabe ressaltar como marco em relação à política pública brasileira, após décadas de crescimento desordenado e o aumento significativo de ocorrências de desastres sócio naturais, a regulamentação da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Após a regulamentação do Estatuto das Cidades, destaca-se no ano de 2003 a criação do Ministério das Cidades (MCID) e da Coordenação de Prevenção de Riscos vinculada à Secretaria Nacional de Programas Urbanos. A partir de então, a análise de risco deixou de ser exclusividade dos projetos acadêmicos ou de iniciativas individuais de algumas poucas cidades no Brasil, passando a se constituir como um embrião de uma política pública, pouco respaldada politicamente, mas capaz de desenvolver e implementar uma ação orçamentária denominada “Apoio à Prevenção de Riscos em Assentamentos Precários”.



Especificamente em relação ao Instrumento Plano Local de Habitação e Interesse Social cabe destacar o desafio da correlação das áreas em situação de risco geológico e hidrológico e a geração de uma demanda habitacional enquanto PLHIS. A escala de construção de um Plano Local de Habitação e Interesse Social enquanto planejamento difere completamente da escala de detalhe correta para a leitura do risco, principalmente no que tange à identificação de remoções que se farão necessárias. Isso só é possível quando o município já dispõe de algum instrumento de mapeamento de risco geológico em escala adequada atualizado e/ou sistematizado, o que não é caso do município de Itabirito⁹.

5.3.2. Etapas e atividades

A análise do risco para o Plano Local de Habitação e Interesse Social de Itabirito foi realizada em duas etapas de trabalho: levantamento de dados e trabalhos de campo complementares.

Levantamento de dados

Esta atividade correspondeu ao levantamento de informações e materiais existentes para a execução do trabalho, permitindo um melhor entendimento do território municipal e o planejamento das demais etapas para a leitura do risco. Foram realizadas as seguintes atividades:

a) Levantamento das bases e informações cartográficas existentes

- Arquivo monitoramento chuvas e cheias repassado pela Defesa Civil Municipal de Itabirito – MG. 2022.
- Área Reurb Virgílio Gonçalves: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2022 (Decreto de instauração de reurb).
- Reurb Cohab: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2021 (Decreto de instauração de reurb).
- Reurb Country: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2020 (Decreto de instauração de reurb).
- Zeis: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019 (Zoneamento do Plano Diretor - Zeis e ZUM-Especial).
- Carta de suscetibilidade a inundação e movimentos de massa, SGB, 2023.
- Plano Municipal de Saneamento Básico de Itabirito, DRZ Gestão Ambiental, 2013.

⁹ O Município conta com Carta de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundação elaborada pelo Serviço Geológico Brasil (SGB/CPRM) em 2023; o documento, porém, possui escala inadequada para o mapeamento necessário à avaliação de risco no âmbito do lote ou da edificação.



- Relatório do mapeamento geológico-geotécnico de parte da poligonal do bairro quintas dos inconfidentes, Itabirito – MG de 26 de abril de 2023. Avaliação do risco geológico-geotécnico e da aptidão à regularização Fundiária.

b) Trabalhos de campo e avaliação de fotografias oblíquas de baixa altitude obtidas com uso de drone, onde todo o objeto de estudo foi vistoriado.

Para uma melhor compreensão da dimensão do risco ao longo do território municipal foram realizados trabalhos de campo para a complementação da análise dos cenários de risco identificados na setorização mais recente que foi executada pela Defesa Civil Municipal no ano de 2022. Durante os trabalhos de campo também foram geradas fotografias aéreas oblíquas com o uso de drone, interpretadas, posteriormente, no escritório.

Setorização de Risco Defesa Civil – 2022

A Setorização de Áreas de Risco da Defesa Civil municipal consistiu na identificação e caracterização das porções urbanizadas do território municipal sujeitas a sofrerem perdas ou danos causados por eventos adversos de natureza geológica e objetiva subsidiar a tomada de decisões relacionadas às políticas de ordenamento territorial e prevenção de desastres. Entretanto, cabe ressaltar que o mapeamento executado pelo Defesa Civil não possui detalhamento e delimitação das áreas de risco. Engloba de maneira geral os trechos de encosta ou baixada onde foram observados problemas deflagrados no período de chuvas do ano de 2022, mas sem englobar as edificações em risco, de maneira geral.

Por esse motivo, não permite a análise das edificações em risco e não traz indicações de intervenções estruturais e/ou remoções necessárias. Sendo assim, essa camada de informação foi utilizada juntamente com os demais dados secundários encontrados, apenas para se entender a localização dos principais processos geológicos e hidrológicos que ocorrem no município.

Trabalho de Campo do Plano Local de Habitação de Interesse Social – 2024

Como já descrito anteriormente, os dados existentes sobre os cenários de risco são as únicas referências para o planejamento. Para suprir parcialmente as deficiências das informações encontradas, mesmo não sendo objeto do PLHIS, foram realizados trabalhos em campo nas áreas de ZEIS e de Reurb repassadas pela Prefeitura visando o mapeamento do risco em locais não setorizados anteriormente. Os objetivos específicos desta atividade foram na escala do instrumento PLHIS identificar evidências, analisar os condicionantes geológico-geotécnicos e ocupacionais que as determinam e avaliar a probabilidade de ocorrência de



processos associados a movimentos gravitacionais em encostas e inundações nas baixadas que possam afetar a segurança de moradias, mas, principalmente, que leve à necessidade de indicação de remoções.

Os trabalhos de campo constituíram-se, basicamente, em investigações geológico-geotécnicas de superfície, buscando identificar condicionantes dos processos de instabilidade, existência de agentes potencializadores e evidências de instabilidade ou indícios do desenvolvimento de processos destrutivos. Os resultados das análises de risco e a estimativa do número de remoções para composição da demanda habitacional foram sintetizados nos quadros a seguir. Ressalta-se que a indicação ou não de risco geológico e hidrológico no instrumento PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL não elimina a obrigatoriedade de que estudos de detalhe para o mapeamento do risco, com responsabilidade técnica, sejam realizadas no território de Itabirito – MG, principalmente em relação ao projeto de REURB. As **Fotos 1 a 13** compõe o relatório contribuindo para a visualização dos territórios avaliados. O **Quadro 6** lista as áreas nas quais foram identificados domicílios em situação de risco geológico e/ou hidrológico na escala de planejamento. As áreas que não possuem domicílios nessas condições também são apresentadas, para registro do valor nulo.

Quadro 6 - Síntese da avaliação do risco PLHIS 2024

NOME ÁREA DE INTERESSE PLHIS 2024	RISCO	ESTIMATIVA DE REMOÇÕES	FONTE
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, <u>id Marzagão</u>	Hidrológico e Geológico	24	SGB, 2023 PLHIS, 2024
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 62</u>	Geológico	0	PLHIS, 2024
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 67</u>	sem risco	0	PLHIS, 2024
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 119</u>	Hidrológico e Geológico	17	PLHIS, 2024
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 504</u>	sem risco	0	PLHIS, 2024
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 663 / REURB VIRGÍLIO GONÇALVES</u>	Geológico	0	PLHIS, 2024
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 782</u>	Geológico	0	PLHIS, 2024



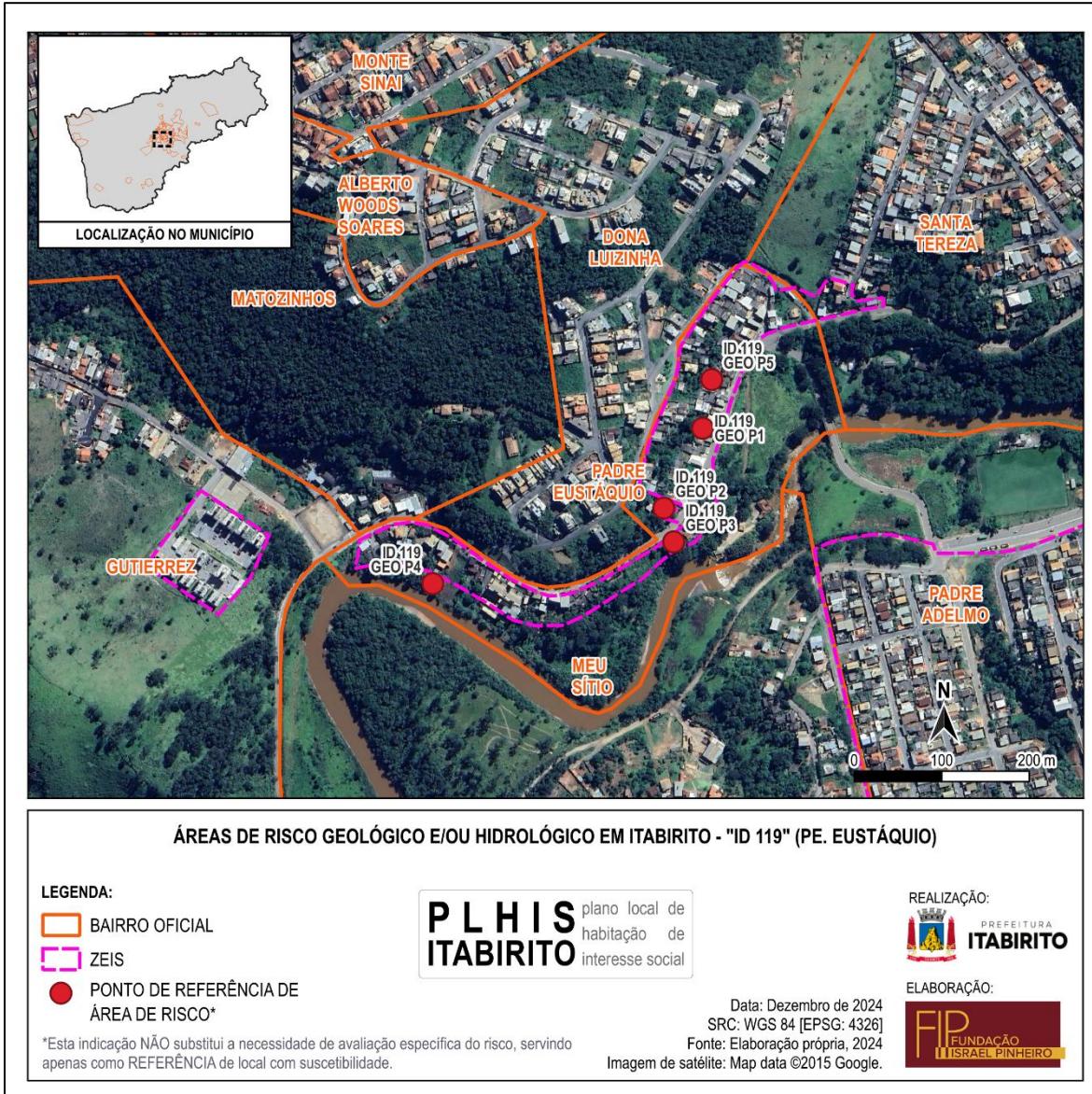
Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 719</u>	Geológico	2	PLHIS, 2024
REURB COUNTRY / Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 571</u>	Geológico	7	PLHIS, 2024
REURB COHAB - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal <u>id 665</u>	Geológico	3	PLHIS, 2024
REURB AQUAVILLE	sem risco	0	PLHIS, 2024
REURB ÁGUA LIMPA	Geológico Hidrológico	15	PLHIS, 2024
BOTAS_HIS (sem ocupação)	Área sem ocupação, mas com problemas geotécnicos	0	PLHIS, 2024
ÁREA MORADA VIVA (Sem ocupação)	Área sem ocupação	0	PLHIS, 2024
ÁREA INSTITUCIONAL P.A.	Área sem ocupação	0	PLHIS, 2024

Estimativa Total de Remoções: **68**

Fonte: Elaboração própria, 2024.



Figura 12 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Padre Eustáquio



Fonte: Elaboração própria, 2024.

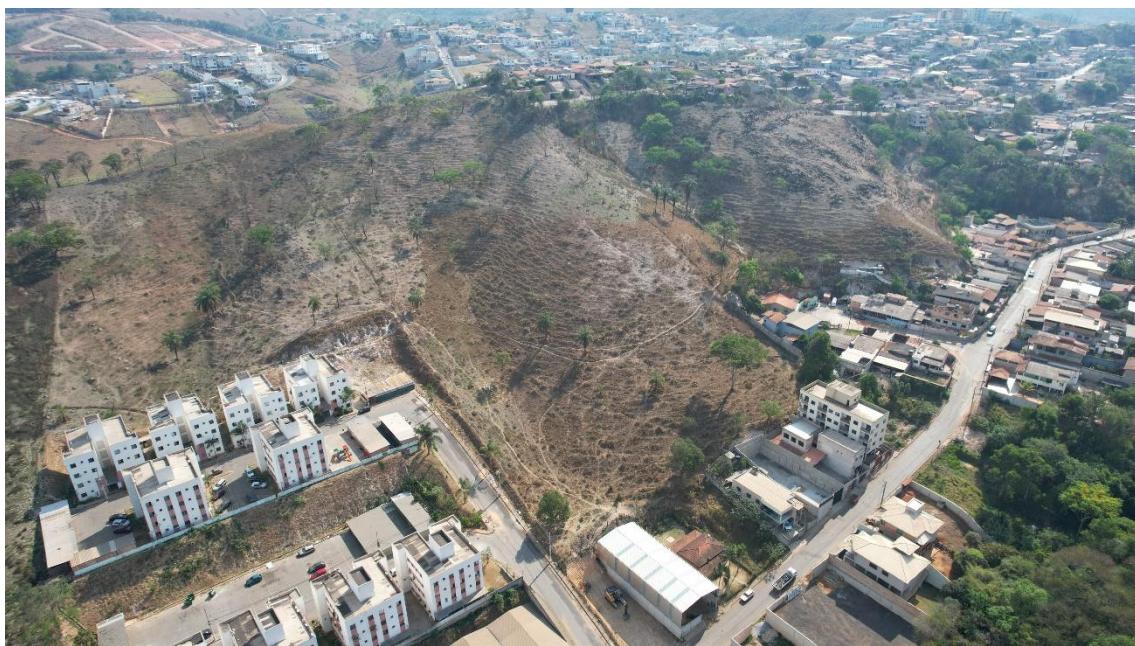


Foto 1 - Vista parcial da área id 119 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal. Detalhe para edificações em risco



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.

Foto 2 - Vista terreno ainda não ocupado Morada Viva - declividade acentuada



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.



Foto 3 - Vista Terreno ainda não ocupado (Botas HIS)



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.

Foto 4 - Vista terreno estreito com problemas geotécnicos ainda não ocupado (Botas HIS)



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.



Foto 5 - Vista parcial da área “id 67 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com detalhe para conjunto de edificações da área, na qual não foram identificados riscos geológicos e/ou hidrológicos



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.

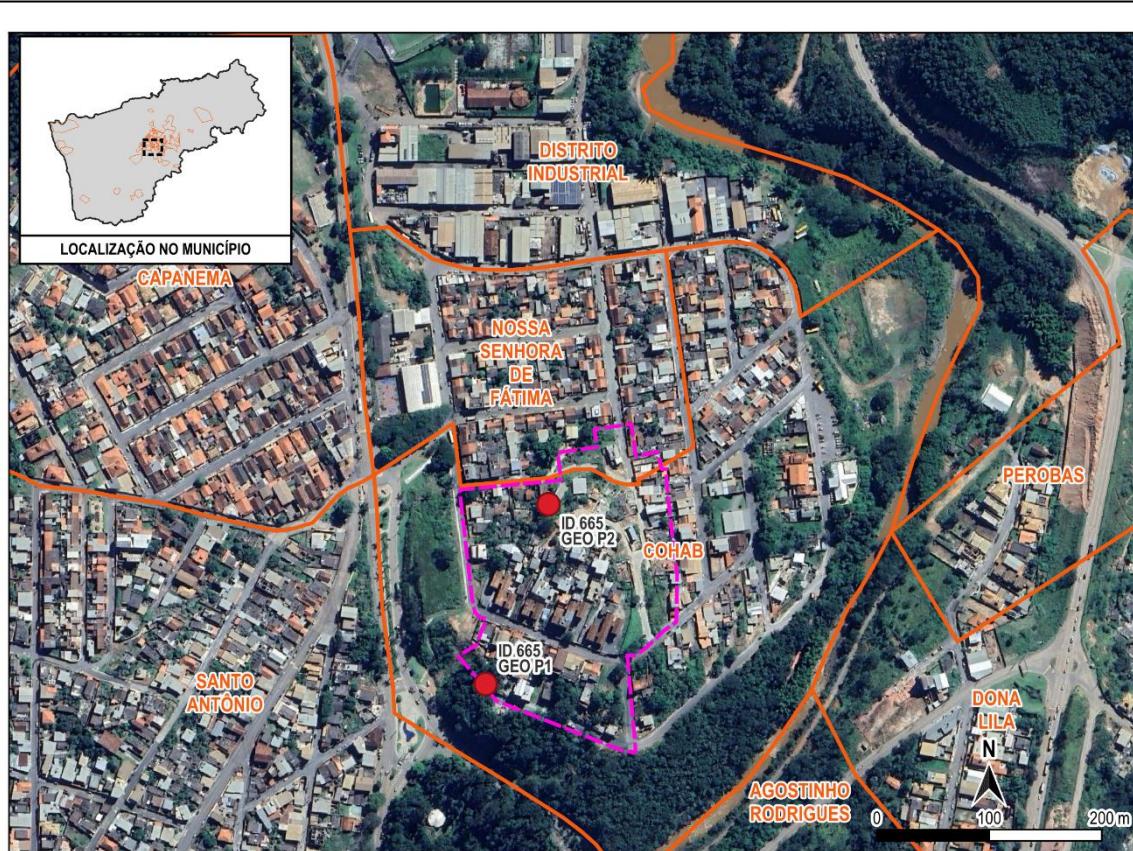
Foto 6 - Vista parcial da área “id 62 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com risco geológico pontual, mas sem indicação de remoções



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.



Figura 13 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Cohab



ÁREAS DE RISCO GEOLÓGICO E/OU HIDROLÓGICO EM ITABIRITO - "ID 665" (COHAB)

LEGENDA:

BAIRRO OFICIAL

ZEIS

PONTO DE REFERÊNCIA DE
ÁREA DE RISCO*

*Esta indicação NÃO substitui a necessidade de avaliação específica do risco, servindo
apenas como REFERÊNCIA de local com suscetibilidade.

PLHIS plano local de
habitação de
interesse social
ITABIRITO

Data: Dezembro de 2024
SRC: WGS 84 [EPSG: 4326]
Fonte: Elaboração própria, 2024
Imagem de satélite: Map data ©2015 Google.

REALIZAÇÃO:
**PREFEITURA
ITABIRITO**

ELABORAÇÃO:

FIP FUNDAÇÃO
ISRAEL PINHEIRO

Fonte: Elaboração própria, 2024.



Foto 7 - Vista parcial da área “id 665 – REURB COHAB - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com detalhe para edificações em risco



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.

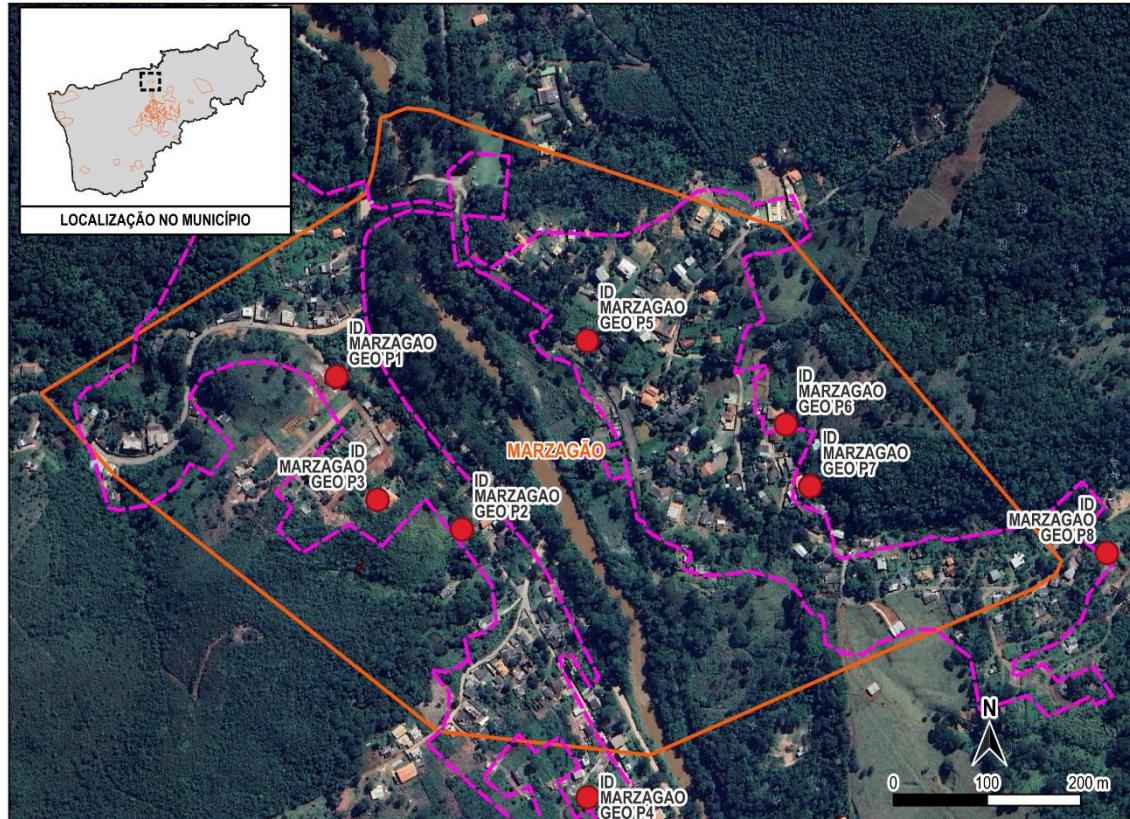
Foto 8 - Vista parcial da área “id 665 – REURB COHAB - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019, SEDE Municipal”, com detalhe para edificações em risco



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.



Figura 14 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Marzagão



ÁREAS DE RISCO GEOLÓGICO E/OU HIDROLÓGICO EM ITABIRITO - "ID MARZAGÃO"

LEGENDA:

◻ BAIRRO OFICIAL

◻ ZEIS

● PONTO DE REFERÊNCIA DE
ÁREA DE RISCO*

*Esta indicação NÃO substitui a necessidade de avaliação específica do risco, servindo
apenas como REFERÊNCIA de local com suscetibilidade.

PLHIS plano local de
habitação de
interesse social
ITABIRITO

Data: Dezembro de 2024
SRC: WGS 84 [EPSG: 4326]
Fonte: Elaboração própria, 2024
Imagen de satélite: Map data ©2015 Google.

REALIZAÇÃO:
**PREFEITURA
ITABIRITO**

ELABORAÇÃO:

FIP
FUNDAÇÃO
ISRAEL PINHEIRO

Fonte: Elaboração própria, 2024.



Foto 9 - Vista parcial da área identificada como “Marzagão - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para edificações em risco



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.

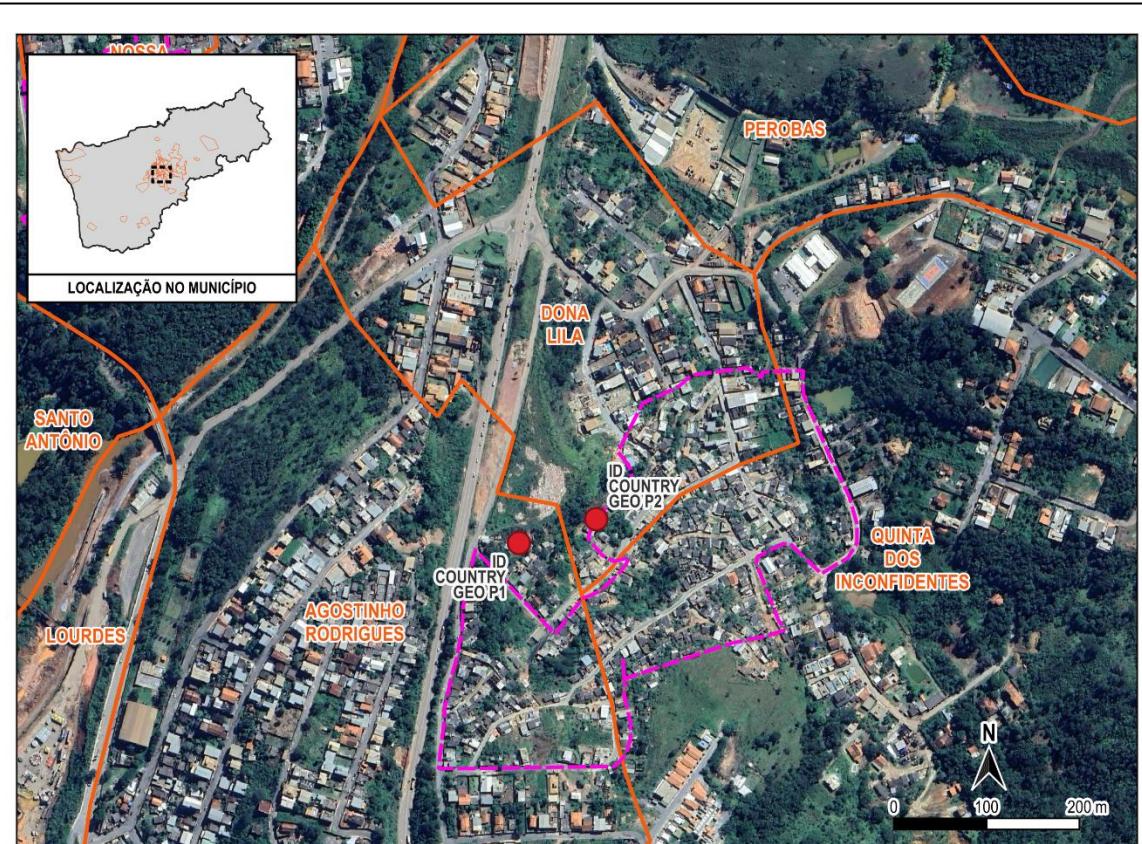
Foto 10 - Vista parcial da área identificada como “Marzagão - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para a expansão da ocupação



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.



Figura 15 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico na localidade Country



ÁREAS DE RISCO GEOLÓGICO E/OU HIDROLÓGICO EM ITABIRITO - "ID COUNTRY"

LEGENDA:

BAIRRO OFICIAL

ZEIS

PONTO DE REFERÊNCIA DE
ÁREA DE RISCO*

PLHIS plano local de
habitação de
interesse social
ITABIRITO

REALIZAÇÃO:
**PREFEITURA
ITABIRITO**

ELABORAÇÃO:

FIP FUNDAÇÃO
ISRAEL PINHEIRO

*Esta indicação NÃO substitui a necessidade de avaliação específica do risco, servindo
apenas como REFERÊNCIA de local com suscetibilidade.

Data: Dezembro de 2024

SRC: WGS 84 [EPSG: 4326]

Fonte: Elaboração própria, 2024

Imagem de satélite: Map data ©2015 Google.

Fonte: Elaboração própria, 2024.



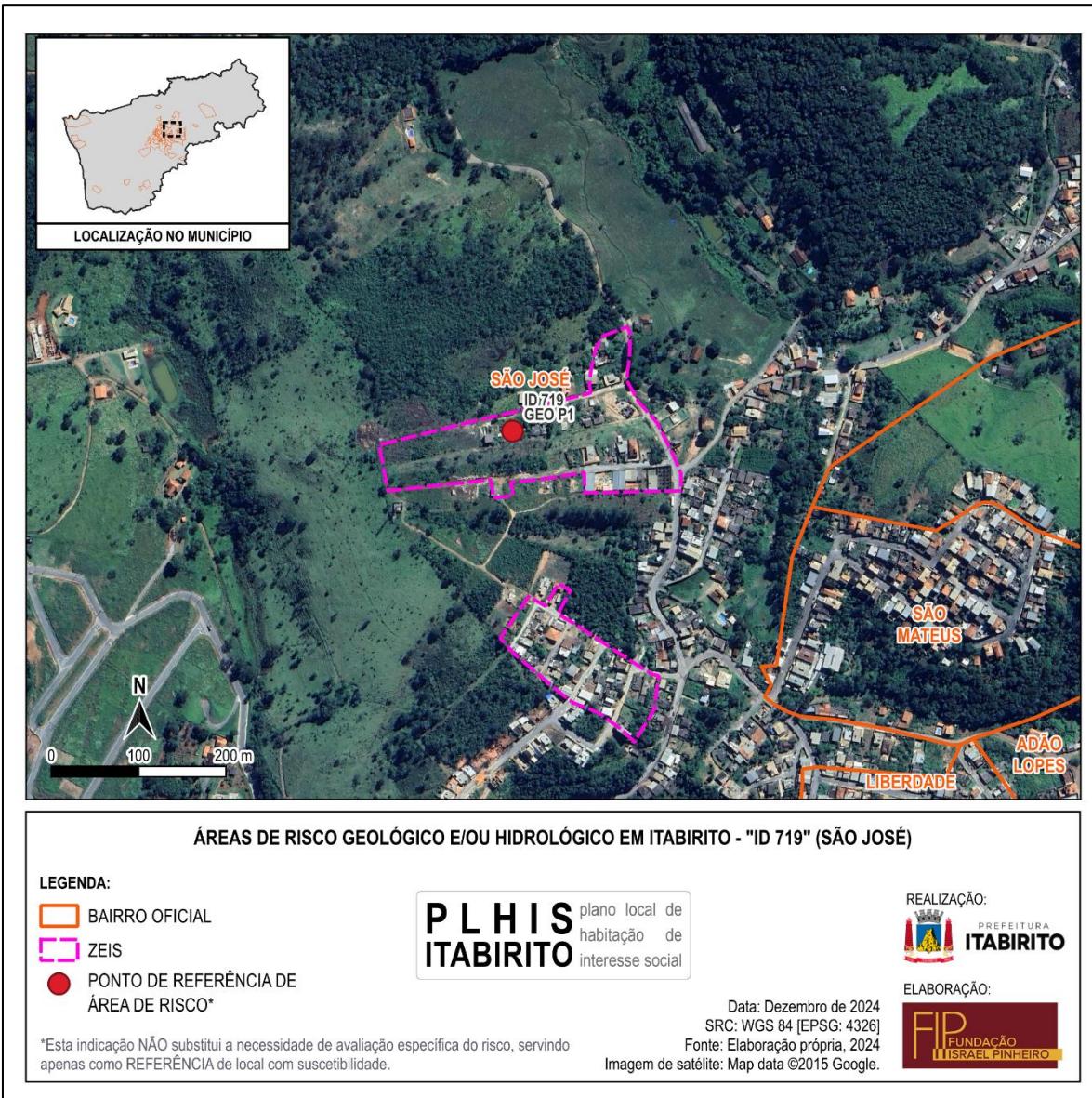
Foto 11 - Vista parcial da área identificada como “REURB COUNTRY - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para edificações em risco



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.



Figura 16 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro São José (região das Ruas Gianete Batista Ferreira e Oscar Vitor Pereira)



Fonte: Elaboração própria, 2024.



Foto 12 - Vista parcial da área identificada como “id 719 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com detalhe para edificações em risco



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.

Foto 13 - Vista parcial da área identificada como “id 663 - Zoneamento do Plano Diretor – Zeis, 2019”, com risco geológico pontual, mas sem indicação de remoções



Fonte: Acervo Fundação Israel Pinheiro, 2024.



Figura 17 - Pontos de referência de áreas de risco geológico e/ou hidrológico no Bairro Balneário Água Limpa



Fonte: Elaboração própria, 2024.

5.4. Economia local

De acordo com o IBGE, o Produto Interno Bruto (PIB) é a soma dos bens e serviços finais produzidos por um país, estado ou cidade, geralmente em um ano. O PIB é um indicador síntese da economia, no entanto, muitos outros fatores importantes que medem o bem-estar da população não fazem parte deste cálculo, como distribuição de renda, qualidade de vida, acesso à saúde e à educação.

O IBGE define o PIB da seguinte maneira:

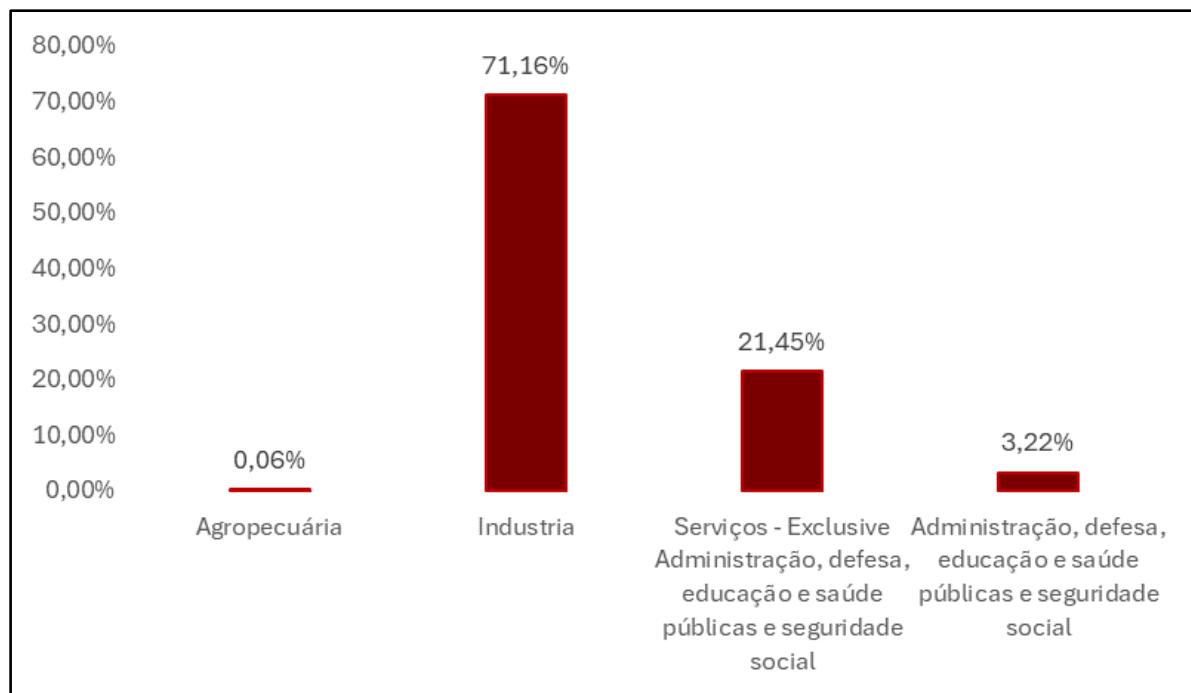


Total dos bens e serviços produzidos pelas unidades produtoras residentes destinados ao consumo final sendo, portanto, equivalente à soma dos valores adicionados pelas diversas atividades econômicas acrescida dos impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos. O produto interno bruto também é equivalente à soma dos consumos finais de bens e serviços valorados a preço de mercado sendo, também, equivalente à soma das rendas primárias. (IBGE, 2016).

O PIB a preços correntes para o ano de 2021, para Itabirito, foi de R\$ 13.139.828,43 (x1000). De acordo com o IBGE, PIB a preços correntes é a soma do valor adicionado (valor da produção menos consumo intermediário) dos diversos setores da respectiva Unidade da Federação, acrescida dos impostos sobre produtos não incluídos na valoração da produção, líquidos de subsídios, antes da dedução do consumo de capital fixo.

O município possui PIB *per capita* de R\$ 247.940,00, o sétimo maior do estado de Minas Gerais. O valor elevado sugere um forte desempenho econômico. A cifra pode ser atribuída principalmente ao setor industrial (**Figura 18**), que, como indicado anteriormente, é dominado pela mineração.

Figura 18 - Valores do PIB por setor no município de Itabirito para o ano de 2021



Fonte: IBGE, 2021.

O gráfico demonstra a participação significativa da indústria entre os setores que compõem o PIB de Itabirito. Esse cenário indica uma significativa geração de emprego e renda no setor industrial, porém, pode significar dependência econômica do setor, pois qualquer contratempo nas indústrias de mineração pode gerar impactos substanciais na economia local. Os serviços representam a segunda maior contribuição para o PIB do



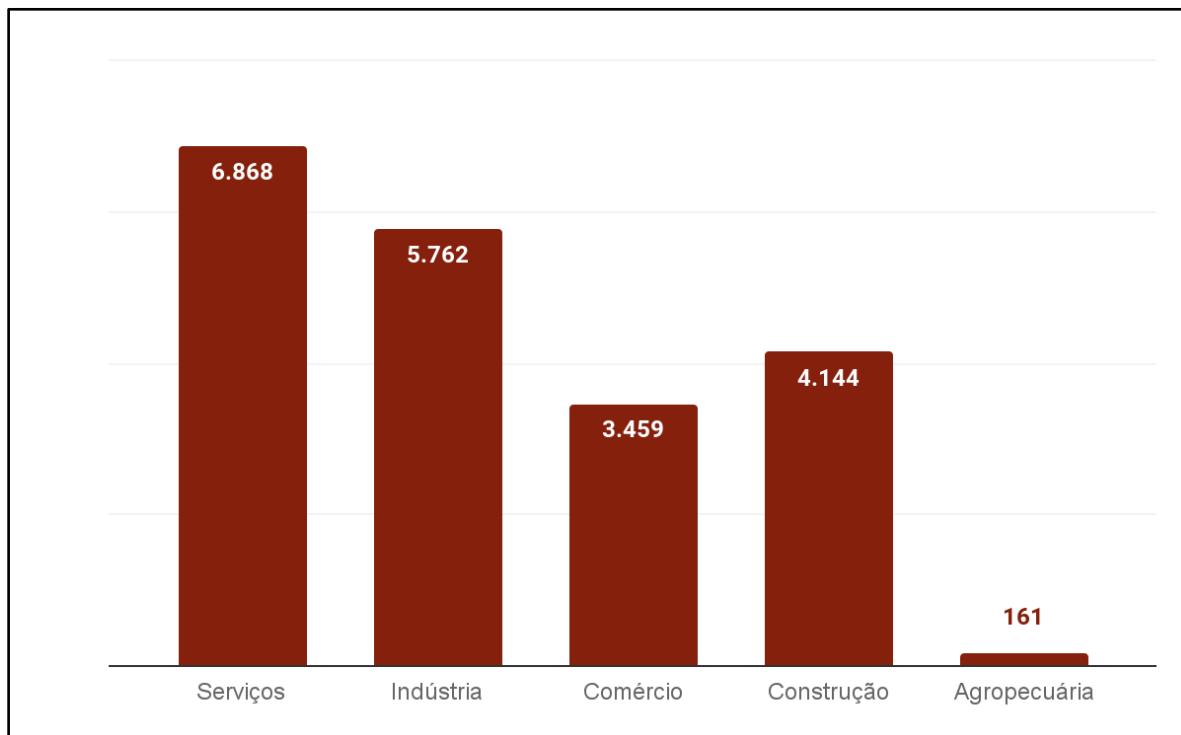
município, constituindo cerca de um quinto do total. Essa categoria abrange uma ampla gama de atividades, incluindo comércio, transporte, comunicações, serviços financeiros, imobiliários e diversos outros serviços privados.

O alto PIB *per capita* configura um indicador positivo do potencial econômico do município. O usufruto de tal potencial econômico, contudo, não necessariamente se distribui homogeneamente através do território de Itabirito. É necessário analisar os indicadores sociais para avaliar se esta riqueza está retornando para a população do município.

5.5. Mercado de trabalho

O município de Itabirito tem seu mercado de trabalho composto pelos setores de Serviços, Indústria, Comércio, Construção e Agropecuária (**Figura 19**).

Figura 19 - Contingente de trabalhadores por setor – abril de 2024



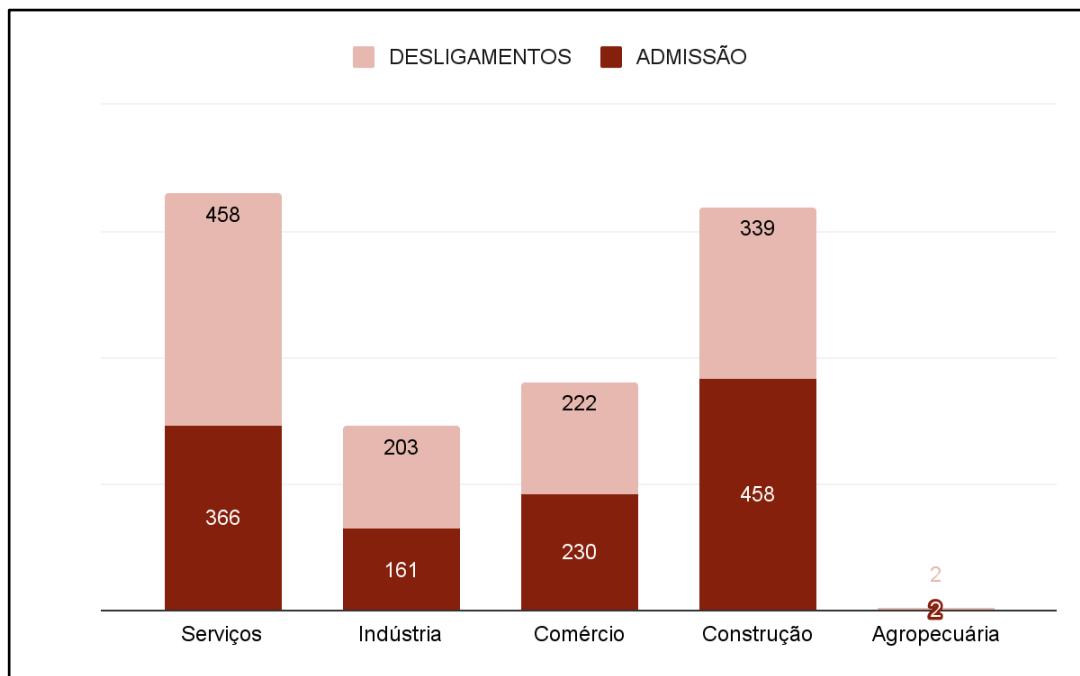
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, 2024.

O gráfico mostra a proporção de trabalhadores por setor para o mês de abril de 2024. A maior parte dos empregos com vínculo formal esteve no setor de Serviços, com 6.868 trabalhadores. A indústria, que lidera a participação no PIB do município, fica em segundo lugar na geração de empregos formais, com 5.762 empregados. O Setor que menos emprega é o agropecuário, que no referido mês contava apenas com 161 trabalhadores.



A **Figura 20** mostra a relação de admissões e demissões por setor no município, para o mês de abril de 2024:

Figura 20 - Admissão e desligamentos por setor



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, 2024.

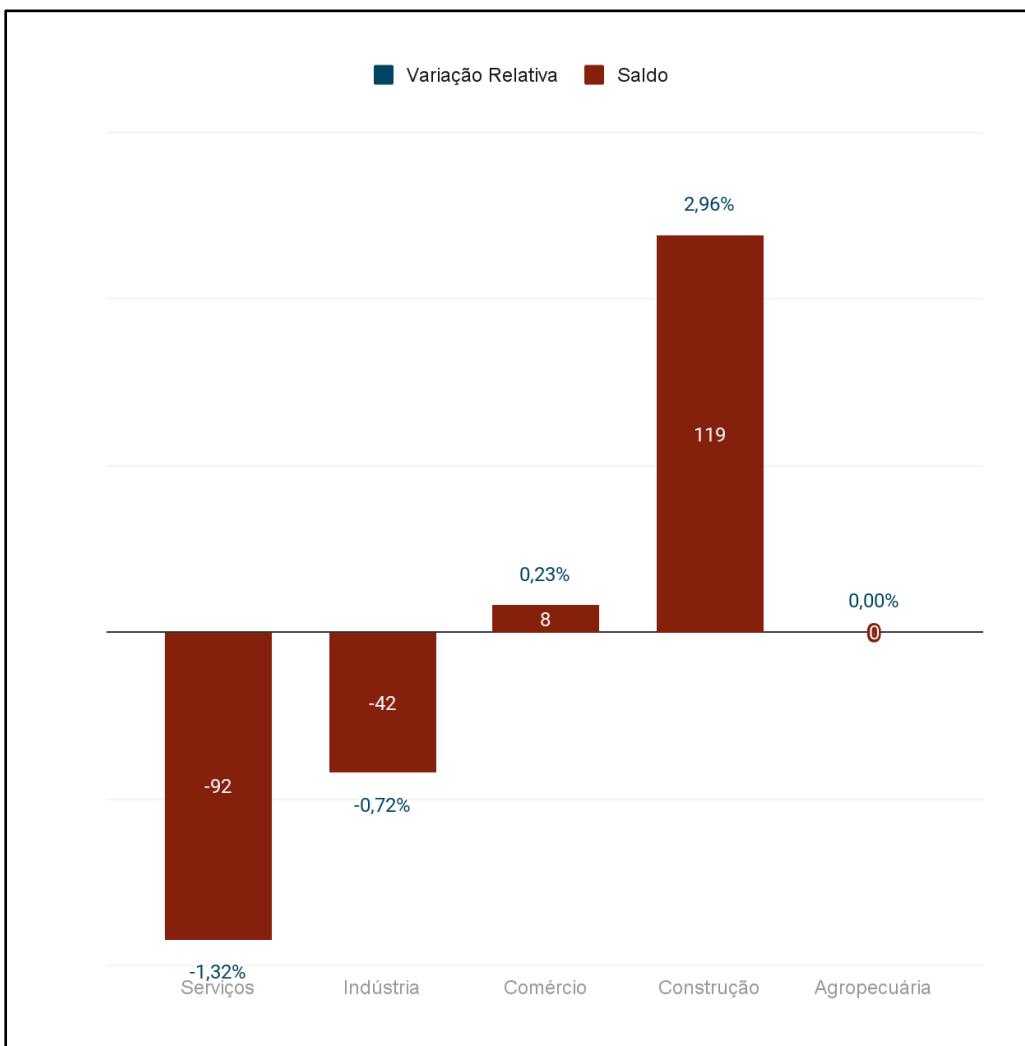
O setor que mais contratou pessoas no período foi o de construção, seguido por serviços, comércio, indústria e agropecuário, respectivamente, resultando na admissão de 1.217 trabalhadores.

O setor de serviços foi o que mais demitiu funcionários, seguido pelo de construção, comércio, indústria e agropecuária. No mês de abril de 2024, foram demitidos 1.224 trabalhadores no total dos setores.

A **Figura 21** mostra o saldo e variação relativa de empregos por setor:



Figura 21 - Saldo e variação relativa por setor



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, 2024.

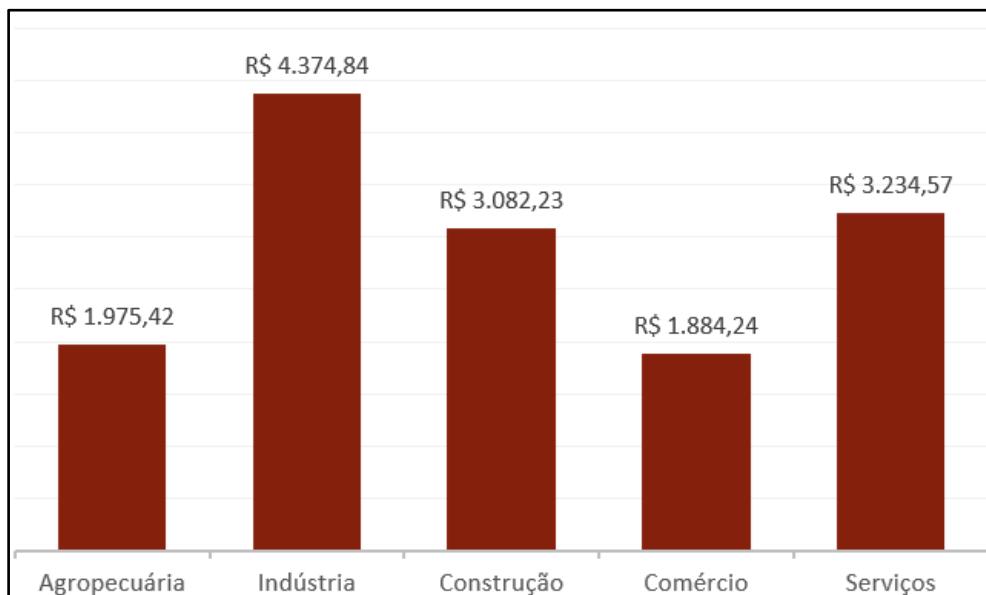
O saldo tem relação com o número de funcionários admitidos e demitidos em um determinado mês. Quando o saldo é negativo, significa que mais pessoas foram desligadas do que contratadas, e quando o saldo está positivo, mais pessoas foram admitidas do que demitidas. A variação relativa demonstra a flutuação do contingente de trabalhadores entre períodos diferentes – nesse caso, entre o mês apresentado e o mês anterior. Quando a variação é negativa, significa que o estoque diminuiu e quando ela é positiva, significa que o estoque de trabalhadores aumentou do mês anterior para o seguinte.

O gráfico mostra que os setores de serviço e indústria tiveram saldo e variação relativa negativa, e o setor agropecuário ficou estável. O comércio apresentou saldo positivo de 8 e variação relativa positiva de 0,23%. O setor de construção teve variação relativa de maior relevância (2,96%) entre os setores analisados, com saldo positivo de 119.

O setor industrial é o que conta com o maior salário médio do município (**Figura 22**):



Figura 22 - Remuneração média por setor



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, 2022.

O salário médio do setor industrial em Itabirito era de R\$ 4.374,84 no ano de 2022, seguido do setor de serviços, com um salário médio de R\$ 3.234,57. O setor da construção civil aparece logo em seguida, com o valor de R\$ 3.082,23. Os setores com a menor média salarial são o agropecuário, com o valor de R\$ 1.975,42 e o comércio, com um valor de R\$ 1.884,24.

5.5. Equipamentos públicos

Os equipamentos de educação existentes no município de Itabirito são creches e escolas municipais e estaduais, em áreas urbanas e rurais, e escola de educação especial. Além de equipamentos geridos pelo poder público, a população também dispõe de estabelecimentos particulares de ensino. As unidades são dispostas quantitativamente da seguinte maneira (**Tabela 1**):

Tabela 1 - Equipamentos de educação no município de Itabirito

TIPO DE ESTABELECIMENTO	UNIDADES
Creche municipal	6
Escola de educação especial	1
Escola municipal (área urbana)	18
Escola municipal (área rural)	7
Escola estadual	5
Instituição federal	1



Escola particular	9
Total	47

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Os equipamentos de saúde existentes no município são unidades básicas de saúde (UBS), Centros de Atenção Psicossocial (CAPS) e Unidade de Pronto Atendimento (UPA), dispostas da seguinte maneira (**Tabela 2**):

Tabela 2 - Equipamentos de saúde no município de Itabirito

TIPO DE ESTABELECIMENTO	UNIDADES
Unidade Básica de Saúde (UBS)	6
Unidades de apoio	13
Centro de Atenção Psicossocial (CAPS)	3
Unidade de Pronto Atendimento (UPA)	1
Total	23

Observação: as unidades de apoio incluem centros de especialidades, laboratório municipal e vigilâncias epidemiológica, ambiental e sanitária.

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

O município conta com sete unidades voltadas à Assistência Social:

- Secretaria de Assistência Social;
- Unidade para o Programa Bolsa Família;
- Conselho Tutelar;
- Unidade para questões de Habitação;
- Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS);
- Centro de Referências da Assistência Social (CRAS) (2 unidades).

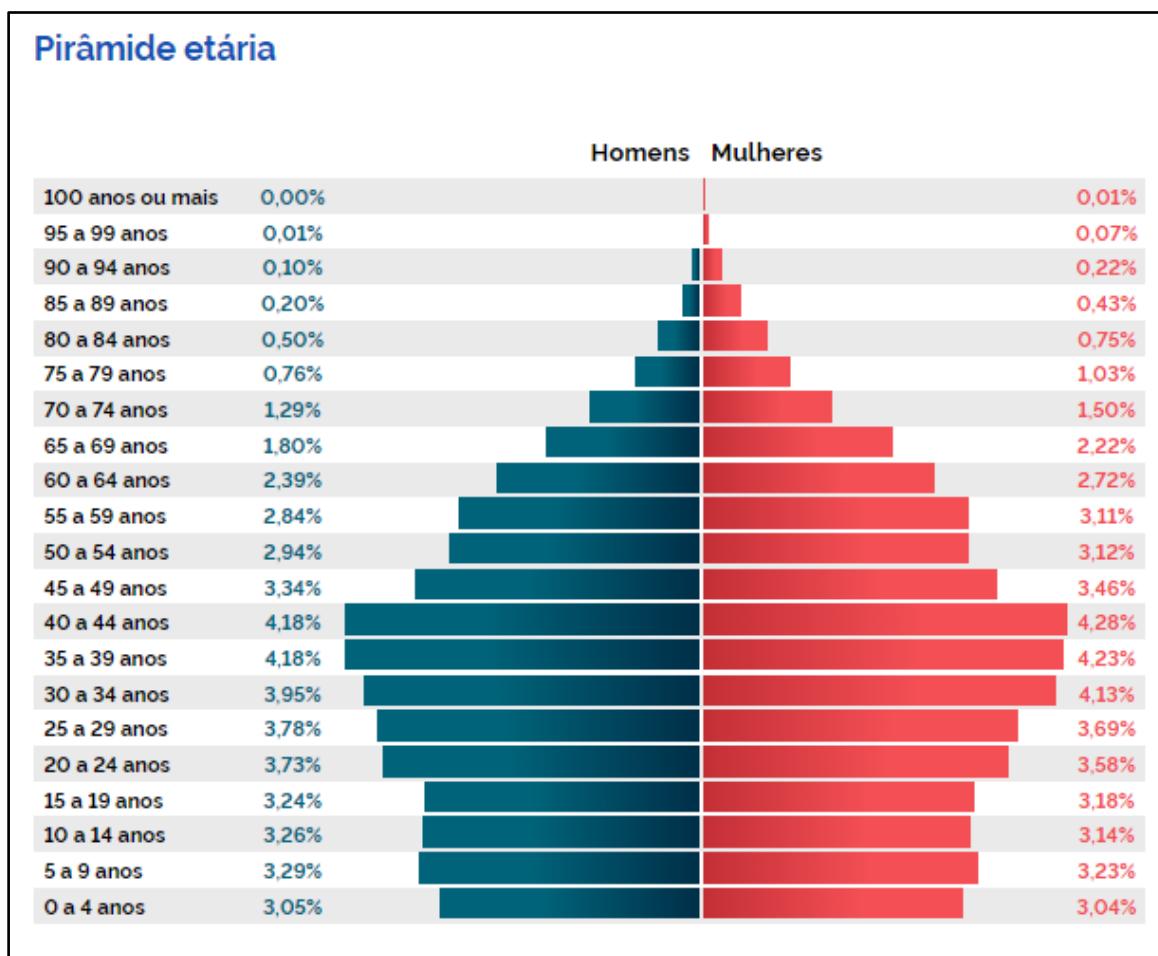


6. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL MUNICIPAL

6.1. Características da população

De acordo com o censo demográfico realizado pelo IBGE em 2022, o município de Itabirito tem uma população de 53.365 pessoas, sendo 51,1% mulheres e 48,9% homens. Conforme verificado na Pirâmide Etária (**Figura 23**), a maior parte da população tem entre 30 e 44 anos, faixa etária que normalmente representa pessoas em fase produtiva. A predominância de adultos pode indicar uma demanda crescente por serviços públicos, como creches, escolas, centros de saúde, habitação e instalações de lazer para atender as necessidades das famílias. Ao mesmo tempo, indica uma futura mudança demográfica, à medida que esses indivíduos envelhecem.

Figura 23 - Distribuição da população por faixa etária e sexo



Fonte: IBGE, 2022.



No que se refere a cor ou raça, a maior parte da população de Itabirito é composta por pardos (49,5%), seguida de brancos (37,9%) e pretos (12,4%). O município segue a tendência de inversão, observada tanto a nível nacional quanto estadual, no número de brancos e pardos. As demais raças (amarela e indígena) presentes no município foram pouco expressivas na população. A **Tabela 3** demonstra essa divisão em números absolutos.

Tabela 3 - População de Itabirito por cor ou raça, em números absolutos

COR OU RAÇA	Nº HABITANTES
Parda	26.425
Branca	20.214
Preta	6.643
Amarela	54
Indígena	29

Fonte: IBGE, 2022.

6.2. Características urbanísticas

6.2.1. Infraestrutura de saneamento

A identificação da infraestrutura urbana do município de Itabirito considera a existência de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, fornecimento de energia elétrica e condições do sistema viário para veículos e pedestres. Além dos critérios mencionados, apresenta-se a situação de uso e ocupação do solo no município e outros aspectos fundiários pertinentes. A análise desse conjunto de dados objetiva caracterizar as capacidades e limitações da infraestrutura urbana disponível no município de Itabirito.

Abastecimento de água

O Serviço Autônomo de Saneamento Básico (SAAE) da Prefeitura de Itabirito é a autarquia municipal responsável pela provisão e gestão do abastecimento de água no município. Os dados do Censo 2022 indicam que 92,2% das residências em Itabirito têm ligação com a rede geral e a utilizavam como a principal fonte de abastecimento de água (**Tabela 4**).



Tabela 4 - Abastecimento de água com presença de ligação à rede geral

Quantidade de domicílios particulares permanentes ocupados, por existência de ligação à rede geral de distribuição de água e principal forma de abastecimento de água	
Possui ligação à rede geral e a utiliza como forma principal	16.734
Possui ligação à rede geral, mas utiliza principalmente outra forma- Poço profundo ou artesiano	29
Possui ligação à rede geral, mas utiliza principalmente outra forma- Poço Raso, freático ou cacimba	11
Possui ligação à rede geral, mas utiliza principalmente outra forma - Fonte, nascente ou mina	215
Possui ligação à rede geral, mas utiliza principalmente outra forma - Carro Pipa
Possui ligação à rede geral, mas utiliza principalmente outra forma - água da chuva armazenada
Possui ligação à rede geral, mas utiliza principalmente outra forma - Rios, açudes, córregos, lagos e igarapés	1
Possui ligação à rede geral, mas utiliza principalmente outra forma -Outra	5
Não possui ligação com a rede geral - Poço profundo ou artesiano	252
Não possui ligação com a rede geral - Poço raso, freático ou cacimba	62
Não possui ligação com a rede geral - Fonte, nascente ou mina	728
Não possui ligação com a rede geral - Carro Pipa	9
Não possui ligação com a rede geral - Água da chuva armazenada	13
Não possui ligação com a rede geral - Rios, açudes, córregos, lagos e igarapés	32
Não possui ligação com a rede geral - Outra	58

Fonte: IBGE, 2022¹⁰.

Observa-se que a maior parte dos domicílios têm acesso à rede geral de distribuição. Dentre estes, 215 utilizam como abastecimento principal a água advinda de fontes, nascentes ou minas, 29 domicílios utilizam poço profundo ou artesiano, 11 utilizam poço raso, freático

¹⁰ Tabela SIDRA nº 6803. (SIDRA = Sistema IBGE de Recuperação Automática)



ou cacimba e 1 domicílio utiliza água proveniente de rio, açude, córrego, lago ou igarapé e 5 domicílios utilizam de outras fontes, não especificadas.

Já as residências que não têm acesso à rede geral, que somam 1.159 domicílios, e em sua maioria, o acesso à água se dá por meio de fonte, nascente ou mina (728) ou por meio de poço profundo e artesiano (252). Já 62 domicílios utilizam poço raso, freático ou cacimba; 9 fazem uso de carro pipa; 13 utilizam água de chuva armazenada; 32 fazem uso de água de rio, açude, córrego lago ou igarapé; 58 domicílios utilizam outras fontes, não especificada pelo IBGE.

No que se refere a canalização de água nos domicílios particulares permanentemente ocupados, são considerados adequados¹¹ os domicílios que são atendidos pela rede geral de distribuição, poço profundo ou artesiano, poço raso, freático ou cacimba e fonte, nascente ou mina (**Tabela 5**).

Tabela 5 - Existência de canalização de água e principal forma de abastecimento

Quantidade de domicílios particulares permanentes ocupados, por existência de canalização de água - principal forma de abastecimento de água	
Rede Geral de Distribuição	16.734
Fonte, nascente ou mina	943
Poço profundo ou artesiano	281
Poço raso, freático ou cacimba	73
Carro-pipa	9
Água da chuva armazenada	13
Rios, açudes, córregos, lagos e igarapés	33
Outra	63
Total	18.149

Fonte: IBGE, 2022¹².

O município de Itabirito possui 18.031 domicílios permanentemente ocupados considerados adequados em termos de abastecimento de água potável. Os domicílios

¹¹ De acordo com o PLANSAB (Plano Nacional de Saneamento Básico), o abastecimento de água potável é considerado adequado se realizado através da rede de distribuição ou por poço, nascente ou cisterna, com canalização interna, em qualquer caso sem intermitências. É considerado atendimento precário se o domicílio não possuir canalização interna, receber água fora dos padrões de potabilidade e ter intermitências. Também são considerados inadequados o uso de cisterna para água de chuva, que forneça água sem segurança sanitária e, ou, em quantidade insuficiente para a proteção à saúde e o uso de reservatório abastecido por carro pipa. Esse padrão também é adotado pelo IBGE.

¹² Tabela SIDRA nº 6804.



considerados inadequados são 118, sendo abastecidos através de carro pipa, água de chuva armazenada, rios, açudes, córregos, lagos e igarapés ou outra forma não categorizada pelo IBGE.

Esgotamento sanitário

O SAAE é responsável pelo esgotamento sanitário de Itabirito. O levantamento do SNIS para 2022 indica que 87,38% do município é atendido pelo serviço de esgotamento sanitário. A **Tabela 6** apresenta o quantitativo de domicílios para cada tipo de esgotamento sanitário em Itabirito:

Tabela 6 - Domicílios particulares permanentes ocupados por tipo de esgotamento sanitário (Censo 2022)

Quantidade de domicílios particulares permanentes ocupados, por tipo de esgotamento sanitário	
Rede Geral, rede pluvial ou fossa ligada à rede	15.517
Rede Geral ou Pluvial	15.416
Fossa Séptica ou fossa filtro ligada à rede	101
Fossa séptica ou fossa filtro não ligada à rede	1.291
Fossa rudimentar ou buraco	894
Vala	13
Rio, Lago, Córrego ou mar	388
Outra forma	44
Não tinham banheiro nem sanitário	2
Total	18.149

Fonte: IBGE, 2022¹³.

Os domicílios que estão ligados à rede de esgoto são 15.517, o que representa 85,5% do total do município. As fossas sépticas ou fossas filtro não ligadas à rede estão em 1.291 domicílios, 7,11% do total. Os tipos que caracterizam precariedade do sistema de esgotamento (fossa rudimentar ou buraco, vala, lançamento direto em rios, lago ou córrego, e outras formas não categorizadas) foram identificados em 1.339 domicílios, 7,38% do total do município. Contabilizou-se dois domicílios sem banheiro e nem sanitário (0,01%).

A **Tabela 7** apresenta a quantificação de domicílios por existência de banheiro ou sanitário relacionada com o tipo de esgotamento sanitário:

¹³ Tabela SIDRA nº 6805.



Tabela 7 - Existência de banheiro ou sanitário por tipo de esgotamento sanitário (Censo 2022)

Esgotamento Sanitário	Tinham banheiro de uso exclusivo do domicílio	Apenas banheiro de uso comum a mais de um domicílio	Apenas sanitário ou buraco para dejeções, inclusive os localizados no terreno	Não tinham banheiro nem sanitário
Rede Geral, rede pluvial ou fossa ligada à rede	15.513	4	-	-
Rede geral ou pluvial	15.412	4	-	-
Fossa Séptica ou fossa filtro ligada à Rede	101	-	-	-
Fossa Séptica ou fossa filtro não ligada à rede	1.289	1	1	-
Fossa rudimentar ou buraco	890	3	1	-
Vala	12	-	1	-
Rio, lago, córrego ou mar	387	-	1	-
Não tinham banheiro nem sanitário	2	-	-	-
Total	18.134	9	4	2

Fonte: IBGE, 2022¹⁴.

No município foram contabilizadas 18.134 residências com banheiro de uso exclusivo, perfazendo 99,92% do total. Nove domicílios possuem apenas banheiro de uso comum compartilhados com mais de um domicílio; desses, quatro estão ligados à rede geral, três utilizam fossa rudimentar ou buraco, e um conta com fossa não ligada à rede geral. Os domicílios que possuem apenas sanitário ou buraco para dejeções, inclusive os localizados no terreno, são quatro. Um domicílio utiliza fossa séptica não ligada à rede, um utiliza fossa rudimentar ou buraco, um utiliza vala, e um despensa os dejetos em rio, lago ou córrego.

¹⁴ Tabela SIDRA nº 6806.



Resíduos Sólidos

A Prefeitura Municipal é a responsável direta pela coleta e deposição de resíduos sólidos de Itabirito. A **Tabela 8** mostra os dados relativos à coleta de resíduos sólidos no município:

Tabela 8 - Destino do lixo

Quantidade de domicílios particulares permanentes ocupados por destino do lixo	
Coletado no domicílio por serviço de limpeza	16.269
Depositado em caçamba de serviço de limpeza	1.697
Queimado na propriedade	162
Enterrado na propriedade	5
Jogado em terreno baldio, encosta ou área pública	3
Outro Destino	13

Fonte: IBGE, 2022¹⁵.

A maior parte dos domicílios de Itabirito conta com a coleta de lixo realizada pelo serviço de limpeza municipal (16.269 domicílios atendidos, 89,64% do total). Outros 1.697 domicílios (9,35%) contam com a coleta realizada através de caçamba de serviço de limpeza. A queima de lixo na propriedade é realizada em 162 domicílios do município, e em cinco domicílios o resíduo sólido é enterrado; em três domicílios o lixo é jogado em terreno baldio, encosta ou área pública e em treze domicílios foi apontado outro destino que não os definidos pelo IBGE.

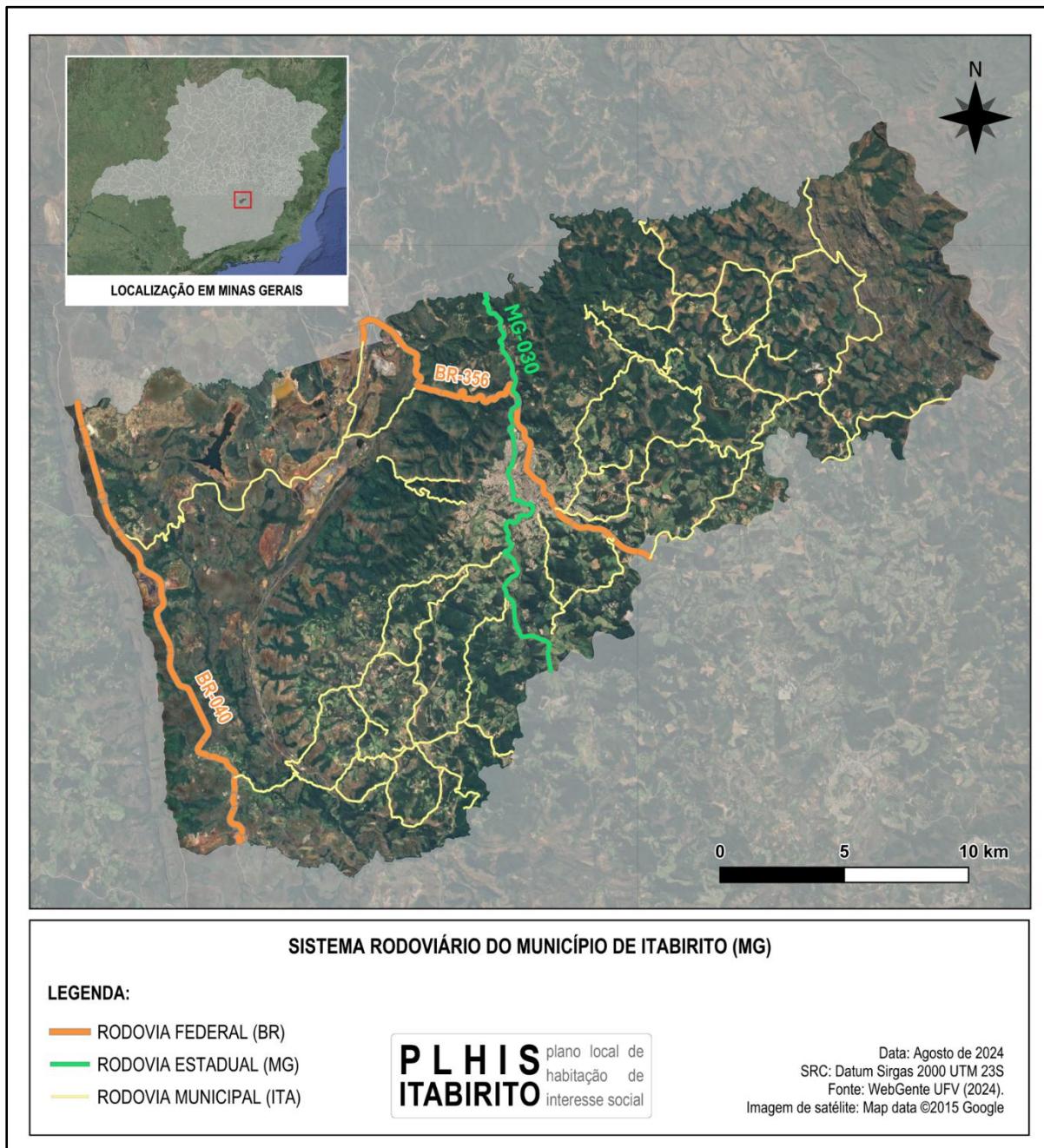
6.2.2. Infraestrutura viária

Itabirito localiza-se às margens da rodovia federal BR-040, que conecta o Rio de Janeiro ao Distrito Federal (**Figura 24**).

¹⁵ Tabela SIDRA nº 6892.



Figura 24 - Sistema rodoviário de Itabirito



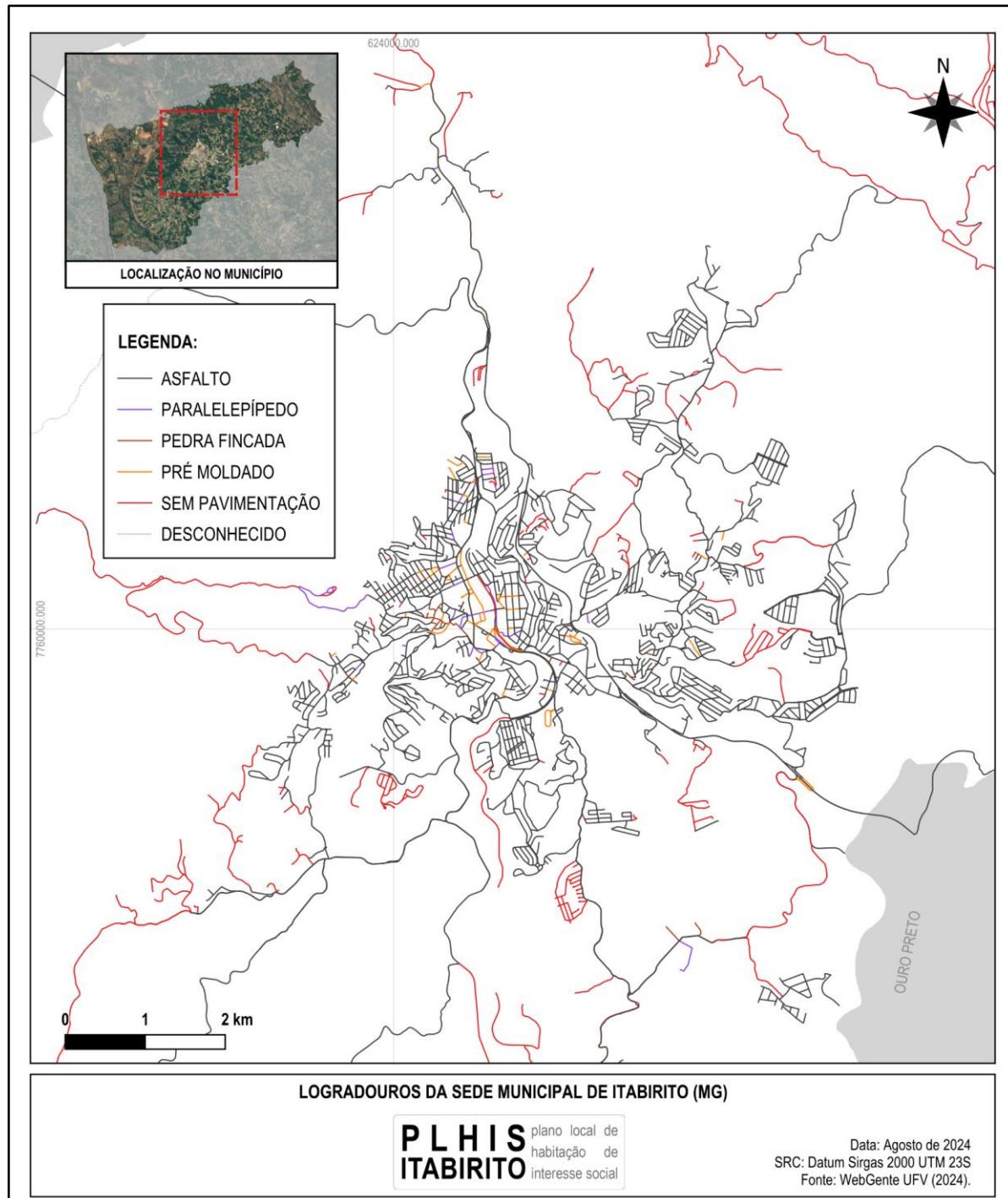
Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

Além da BR-040, o município é atravessado pela rodovia federal BR-356, que conecta Belo Horizonte ao norte fluminense, sendo a principal conexão com os municípios vizinhos de Ouro Preto e Mariana. A rodovia estadual MG-030 atravessa o município no sentido norte-sul e sua extensão conecta Belo Horizonte a Congonhas.

As **Figuras 25 a 28** mostram a condição de pavimentação dos logradouros do município:



Figura 25 - Pavimentação do sistema viário na Sede Municipal

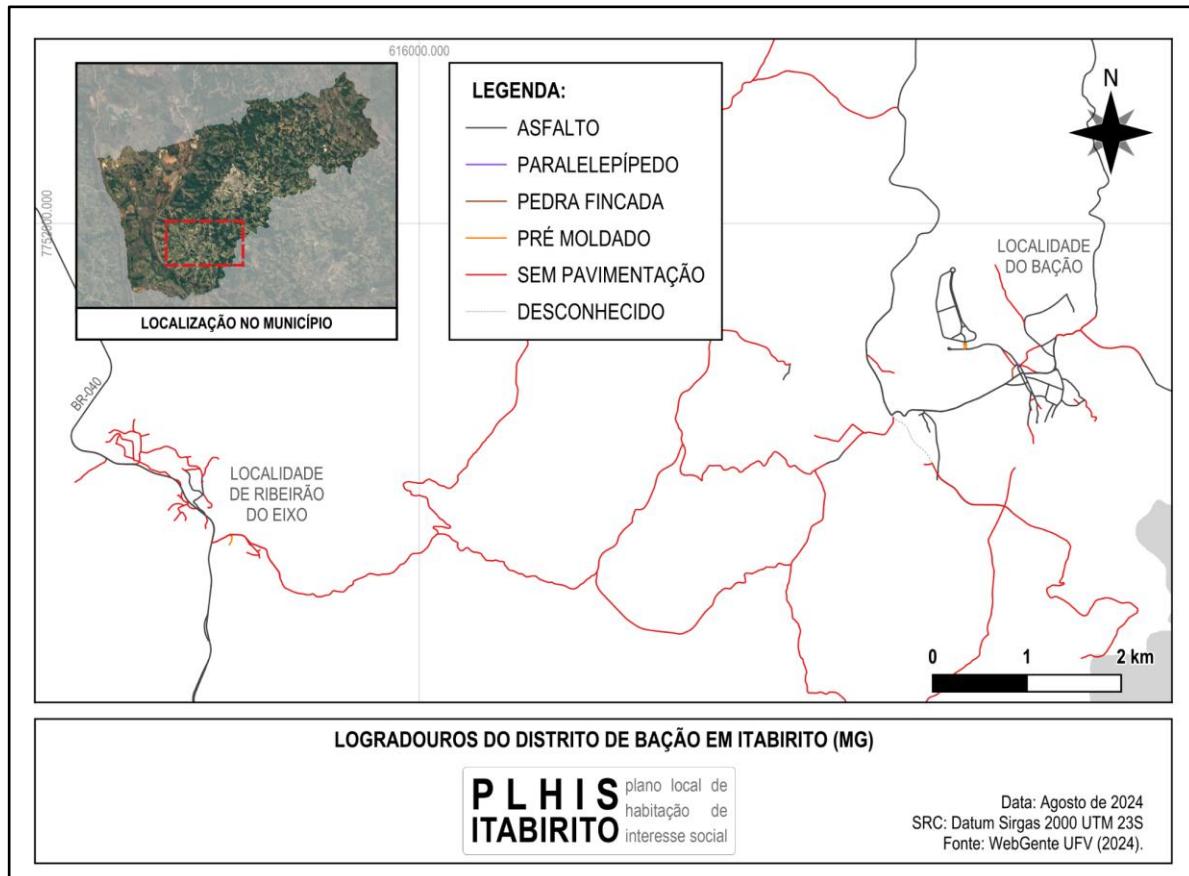


Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

O sistema viário da Sede Municipal é composto por maioria de logradouros pavimentados. À medida que se distanciam do centro, algumas vias deixam de ter pavimentação, com poucos trechos com paralelepípedos. No centro há algumas ruas pavimentadas com blocos pré-moldados.



Figura 26 - Pavimentação do sistema viário no distrito de Bação

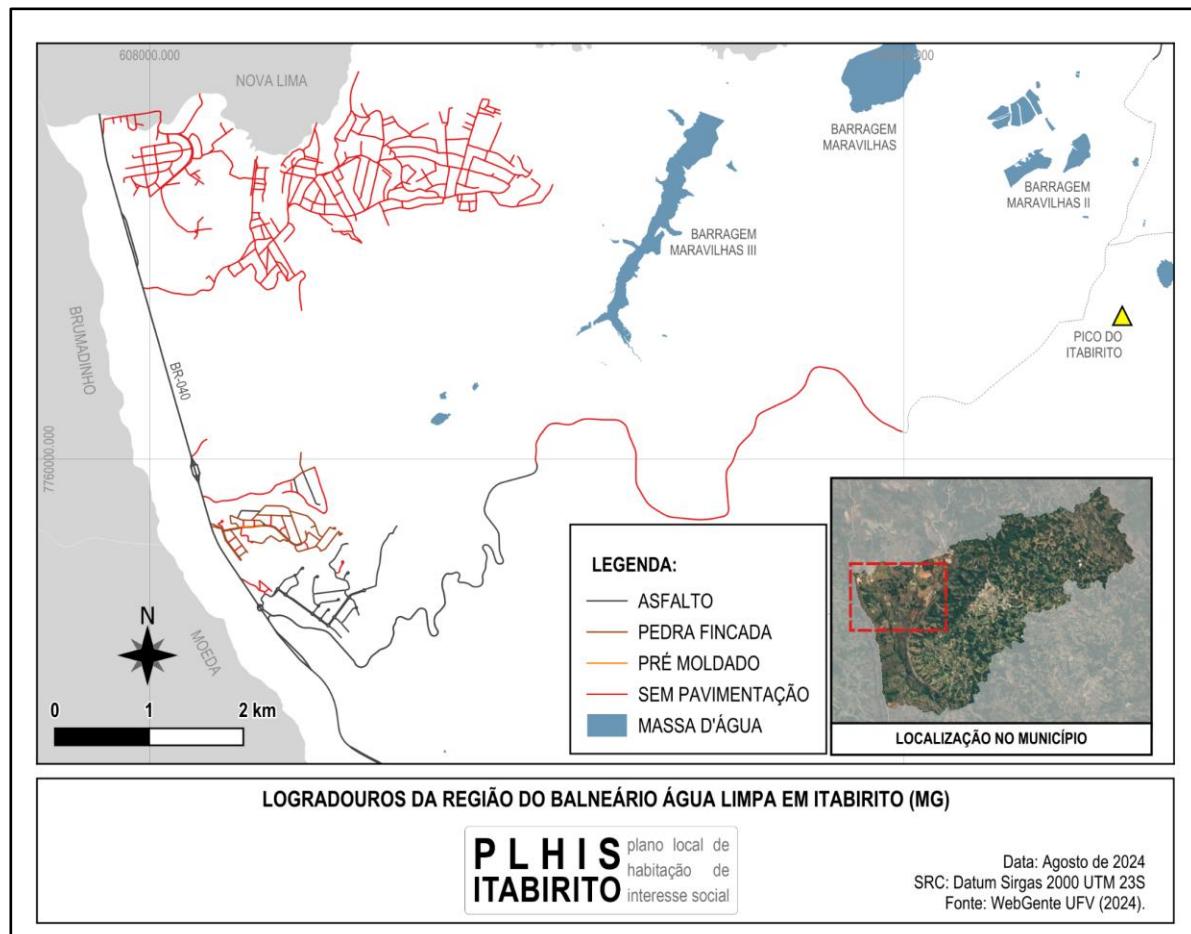


Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

O povoado do Bação possui maioria das vias pavimentadas, e a localidade de Ribeirão do Eixo possui a maioria das vias sem pavimentação. A ligação entre as duas localidades do distrito é feita por via não pavimentada. Para acesso à Sede, o povoado do Bação possui duas alternativas de rodovias municipais, ambas pavimentadas.



Figura 27 - Pavimentação do sistema viário na região de Água Limpa

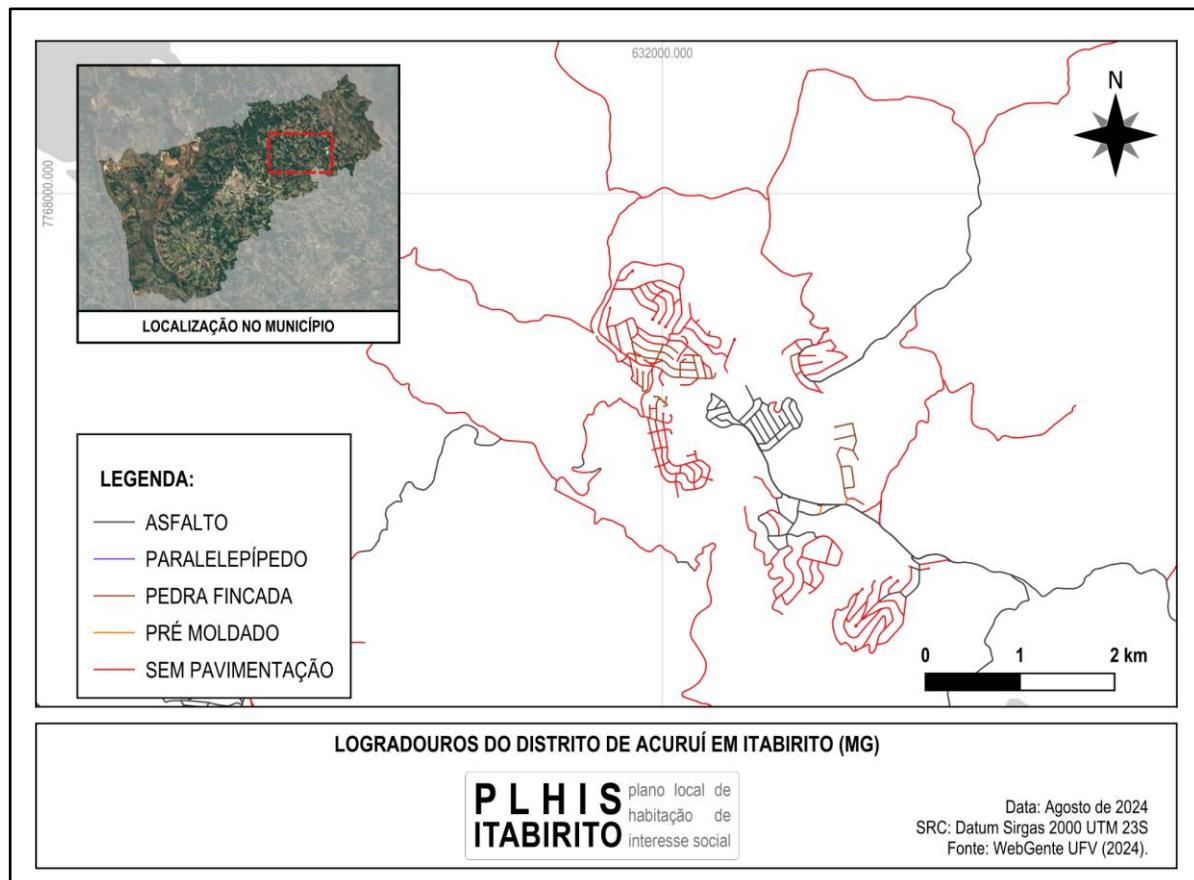


Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

De todas as vias da região do Balneário Água Limpa, uma possui pavimentação asfáltica, e as demais encontram-se sem pavimentação. Tal situação denota alto nível de precariedade infraestrutural dessa região no município. O acesso à Sede municipal é via BR-040, sem conexão alternativa. Tal trajeto é dificultado pela implantação do complexo da Mina do Pico, da Vale S/A, composto pela área de extração do minério e por conjunto de barragens de rejeitos, situado entre a região do Água Limpa e a Sede municipal. A região ocupada pela atividade minerária figura como obstáculo de difícil transposição entre a região e a mancha urbana principal de Itabirito.



Figura 28 - Pavimentação do sistema viário no distrito de Acuruí



Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

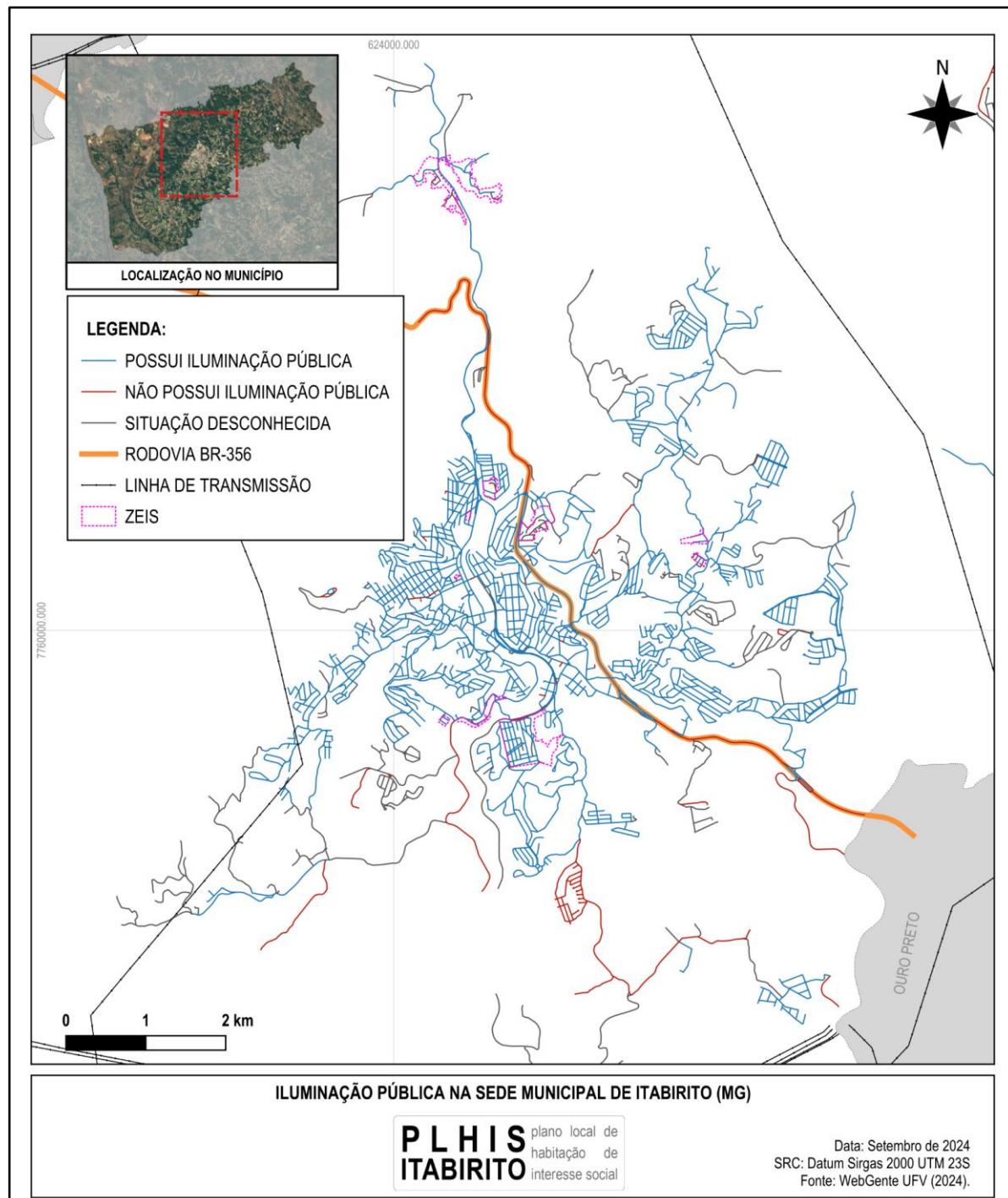
O povoado de Acuruí possui maioria das vias sem pavimentação. Contudo, grande parte dos logradouros assim identificados estão em loteamentos em fase de demarcação viária e de lotes, sem ocupação iniciada. Um loteamento conta com ruas asfaltadas. O acesso à Sede é possível por um trecho totalmente asfaltado ou por duas alternativas com partes sem pavimentação e parte asfaltada.

6.2.3. Infraestrutura de energia

O fornecimento de energia elétrica do município de Itabirito é feito pela Cemig. A Prefeitura Municipal de Itabirito é encarregada pela implementação e manutenção da iluminação pública no município. As **Figuras 29 a 32** mostram mapas da iluminação pública em Itabirito:



Figura 29 - Iluminação pública e linhas de transmissão na Sede Municipal



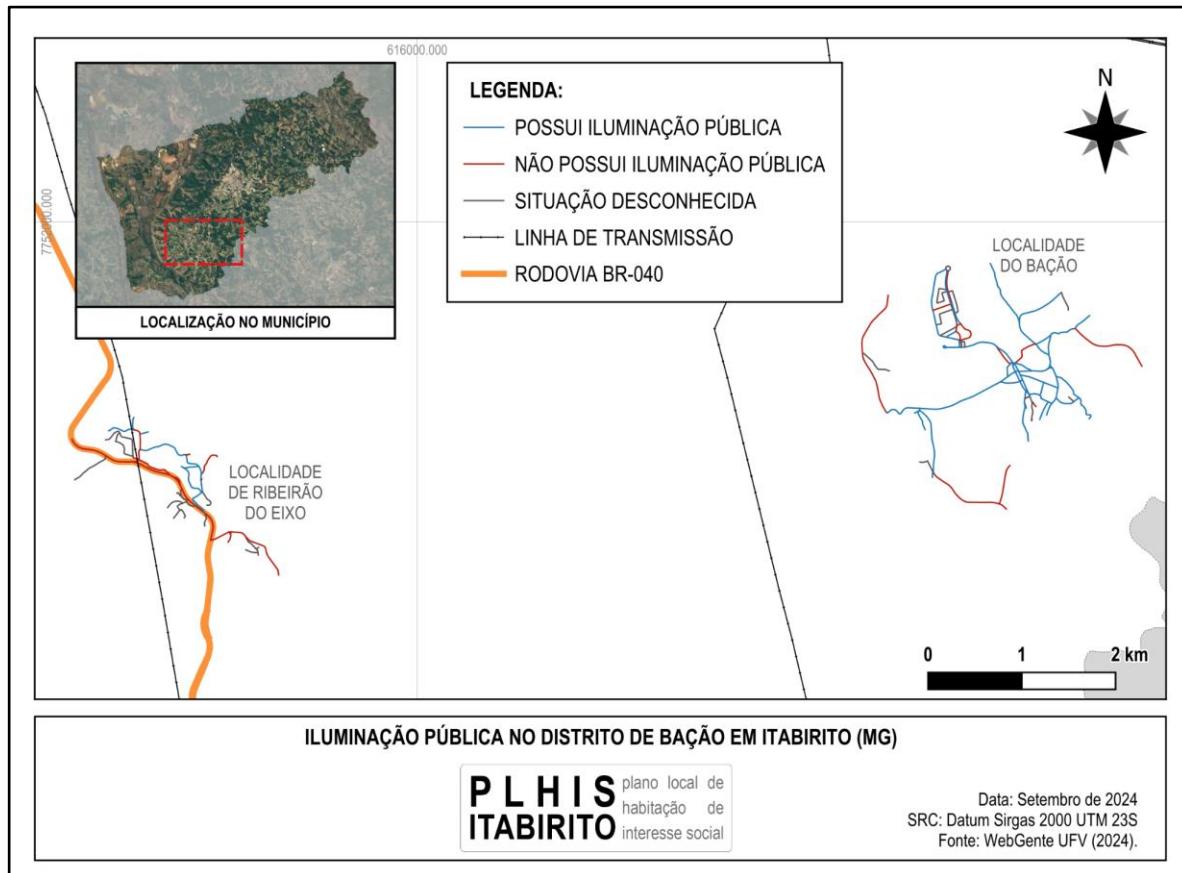
Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

O levantamento apresentado mostra que a maior parte dos logradouros da Sede Municipal possuem iluminação pública. Destaca-se que as ZEIS do município, localizadas todas na Sede Municipal, contam com a infraestrutura, nos logradouros levantados. Dois trechos da rodovia federal BR-356 que passam pelo município não possuem iluminação



pública. No mapa se destaca o arruamento de um loteamento na região de Cruz das Almas, a sul da Sede, cujas vias encontram-se sem iluminação pública.

Figura 30 - Iluminação pública e linhas de transmissão no distrito de Bação

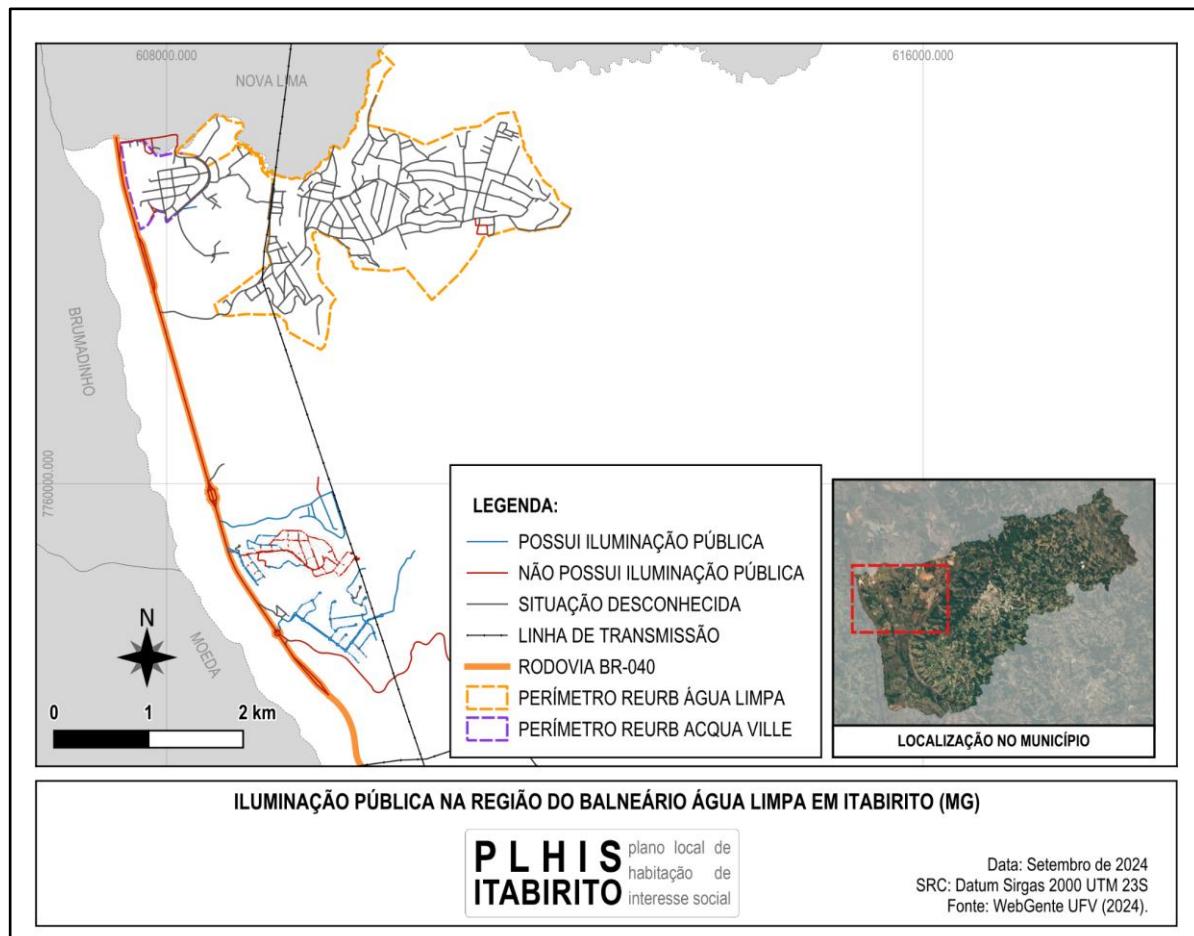


Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

No distrito de Bação, a maior parte das ruas possuem iluminação pública. As vias mais afastadas da centralidade do povoado não possuem iluminação. Em Ribeirão do Eixo, as vias internas ao povoado possuem a infraestrutura, enquanto a BR-040 e uma das vias para seu acesso não possuem iluminação pública.



Figura 31 - Iluminação pública na região de Água Limpa

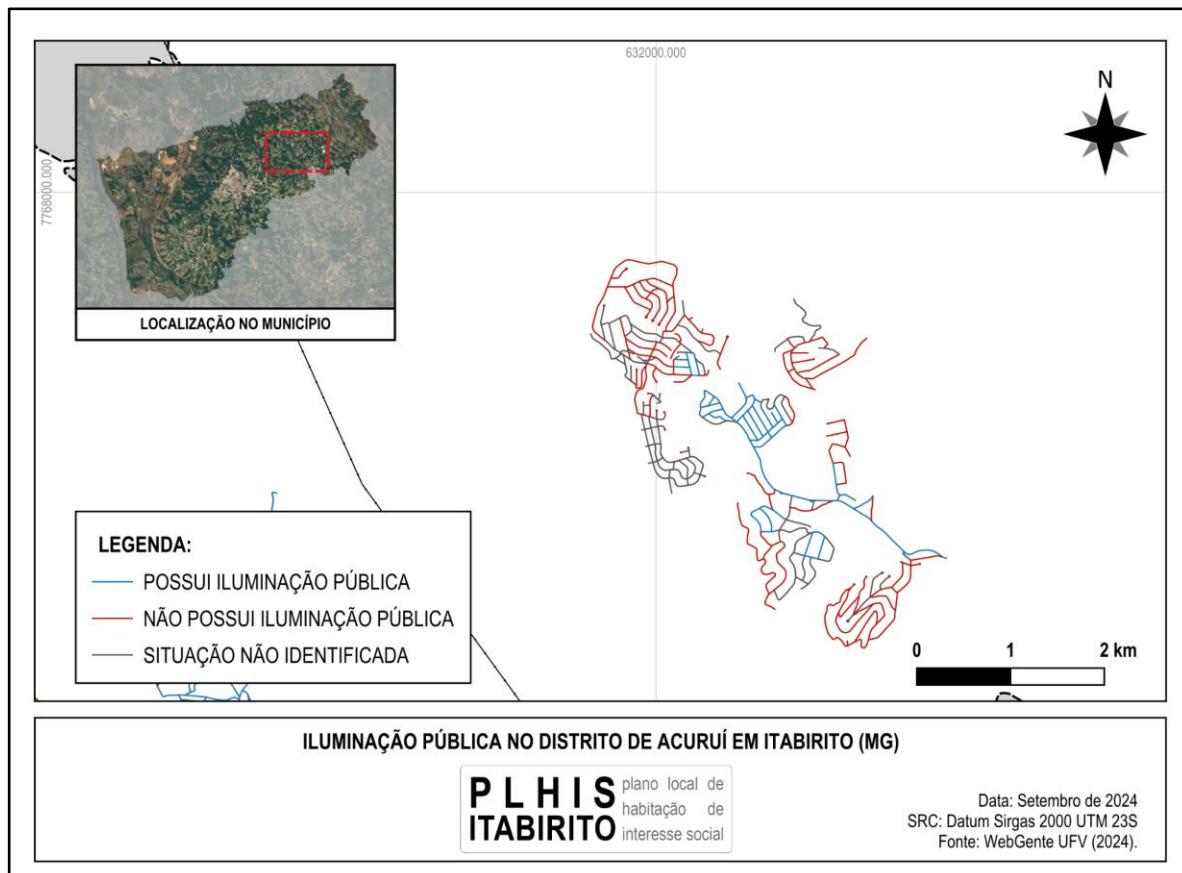


Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

Na região do Balneário Água Limpa identificou-se a implementação de postes de energia elétrica da Cemig nos locais onde está ocorrendo Regularização Fundiária Urbana (Reurb), com alguns pontos em funcionamento. A região possui duas áreas de Reurb: o perímetro da Reurb Água Limpa, e o perímetro da Reurb Acqua Ville. Pequenos trechos de algumas ruas não contam com iluminação pública, assim como o trecho da rodovia BR-040 que passa a oeste da localidade.



Figura 32 - Iluminação pública no distrito de Acuruí



Fonte: Elaboração própria, com dados de WebGente UFV (2024).

O distrito de Acuruí possui loteamentos de ocupação incipiente, cuja maioria dos logradouros não possui iluminação pública. As vias que contam com a infraestrutura são os trechos de ocupação consolidada do distrito.

6.3. Características dos domicílios

Segundo o Censo Demográfico de 2022, existem no município de Itabirito 24.488 domicílios, dos quais 24.441 são particulares permanentes, 7 são particulares improvisados e 40 são domicílios coletivos. Desse total, 3.603 (14,74%) são domicílios não ocupados de uso ocasional e 2.689 (11%) são domicílios não ocupados vagos. De forma que o total de domicílios permanentemente ocupados é de 18.149 (IBGE, 2023).

Em relação ao tipo de domicílio, há o predomínio de casas (16.183), que representam 89,17% do total, e 1.761 apartamentos, que correspondem a 9,7% do total. Casas de vila ou condomínio são 169 (0,93%), 33 são cortiços (0,18%) e 3 domicílios são estruturas degradadas ou inacabadas (0,02%). Não existe no município nenhuma habitação de tipologia



indígena apesar de existirem pessoas dessa etnia vivendo na cidade. A **Tabela 9** apresenta a síntese da dos tipos de domicílio:

Tabela 9 - Domicílios permanentemente ocupados por tipo

TIPOS DE DOMICÍLIO	QUANTIDADE
Casa	16.183
Apartamento	1.761
Estrutura degradada ou inacabada	3
Casa de vila ou condomínio	169
Cortiço	33
Maloca	0
Total	18.149

Fonte: IBGE, 2022¹⁶.

Ainda no que se refere ao total de domicílios particulares permanentes, houve uma variação entre os censos de 52,57%. Esse número chama a atenção, pois houve um aumento desproporcional no número de domicílios particulares permanentes se comparado com o aumento da população no mesmo período. A população no município em 2010 era de 45.449 pessoas e em 2022, de 53.365. Em números absolutos, o crescimento populacional no período foi de 7.916 pessoas, já o de domicílios foi de 8.438. A **Tabela 10** apresenta a variação no número de domicílio particulares permanentes no município de Itabirito entre os Censos de 2010 e 2022:

Tabela 10 - Domicílios particulares permanentes - Censos de 2010 e 2022

DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES	
Censo 2010	16.050
Censo 2022	24.488

Fonte: IBGE, 2010; IBGE, 2022.

Nesse sentido, cabe observar a distribuição da população e de domicílios no território municipal (**Tabela 11**). Levando em consideração a divisão distrital, o distrito sede é o mais populoso, com 50.998 habitantes e possui 22.351 domicílios. Bação aparece em seguida, com 1.236 pessoas e 1.034 domicílios. São Gonçalo do Monte tem uma população de 664 pessoas e conta com 436 domicílios. E Acuruí, com uma população de 467 pessoas, possui 667 domicílios. É notável que os distritos de Bação, São Gonçalo do Monte e Acuruí possuem um número de domicílios relativamente alto se comparado com o número de habitantes, o que pode ser justificado por um número significativo de casas de veraneio.

¹⁶ Tabela SIDRA nº 6326.



Tabela 11 - População e total de domicílios por distrito

DISTRITO	POPULAÇÃO (nº hab.)	TOTAL DE DOMICÍLIOS
Acuruí	467	667
São Gonçalo do Monte	664	436
Itabirito (Sede)	50.998	22.351
Bação	1.236	1.034
TOTAL	53.365	24.488

Fonte: IBGE, 2022.

6.4. Áreas de interesse do PLHIS

Uma das premissas do zoneamento urbano do município de Itabirito é a definição de “áreas de interesse social, nas quais a ação do poder público municipal é imprescindível para a garantia do direito constitucional à moradia digna, através (...) da implementação de programas e ações definidos no PLHIS” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019).

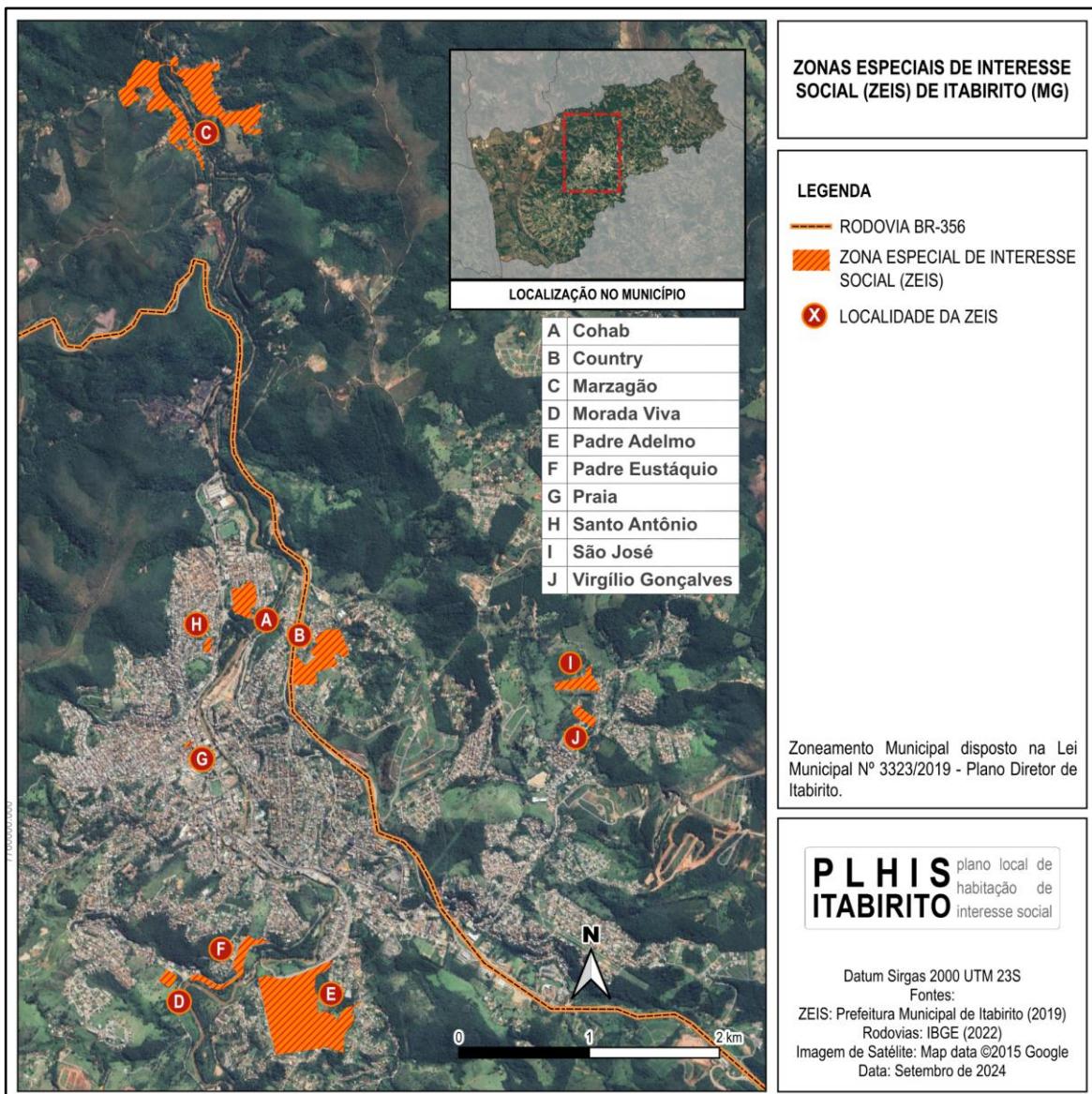
O Plano Diretor de Itabirito define tais áreas como Zona Especial de Interesse Social (Zeis), e as caracteriza da seguinte maneira:

áreas destinadas às populações de baixa renda e têm por objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população carente, regularizando a posse ou a propriedade nessas áreas. O parcelamento de glebas inseridas nas ZEIS deve integrar os programas de habitação de interesse social e regularização fundiária, podendo ser realizado por iniciativa pública ou privada, sendo em ambos os casos imprescindível a atuação do poder público municipal no cadastramento e seleção das famílias beneficiadas. (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019, art. 39)

O zoneamento determinado pelo Plano Diretor do município apresenta as seguintes Zeis (**Figura 33**):



Figura 33 - Zeis do município de Itabirito

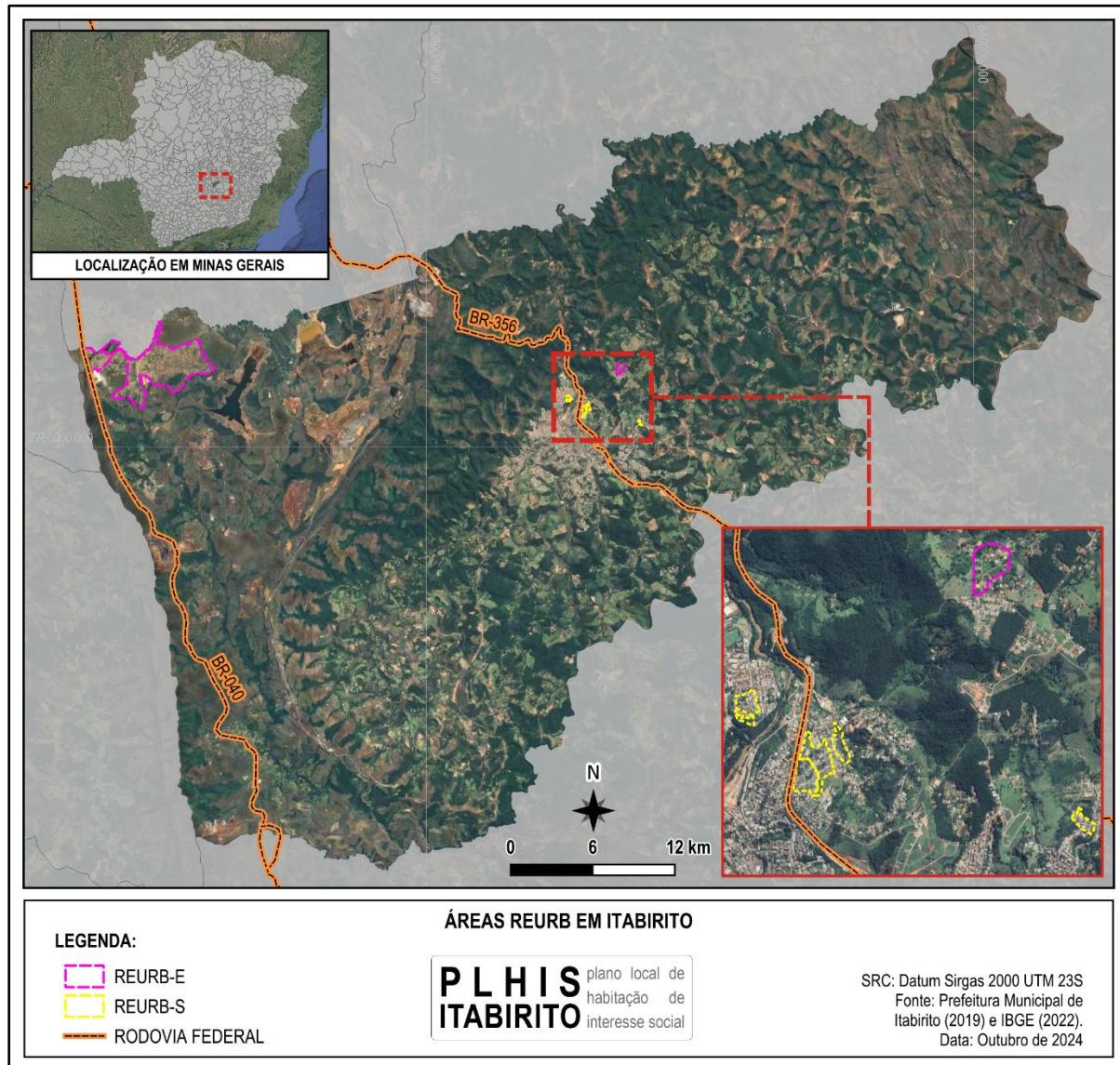


Fonte: Elaboração própria, com dados de Prefeitura Municipal de Itabirito (2019).

Todas as áreas de Zeis do município localizam-se na Sede Municipal. Além das Zeis, apresentam-se as áreas do município que receberam processos de regularização fundiária urbana (Reurb) (Figura 34), sendo algumas coincidentes com Zeis.



Figura 34 - Áreas com instauração de Regularização Fundiária Urbana em Itabirito



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Entre os anos de 2020 e 2022 foram instaurados seis processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no município de Itabirito, das quais três são de interesse social (Reurb-S) e três de interesse específico (Reurb-E).

A “Lei da Reurb” (Lei Federal Nº 13.465/2017) determina que somente se enquadrem como Reurb-S (Reurb de Interesse Social) as áreas onde predomine população com baixa renda.

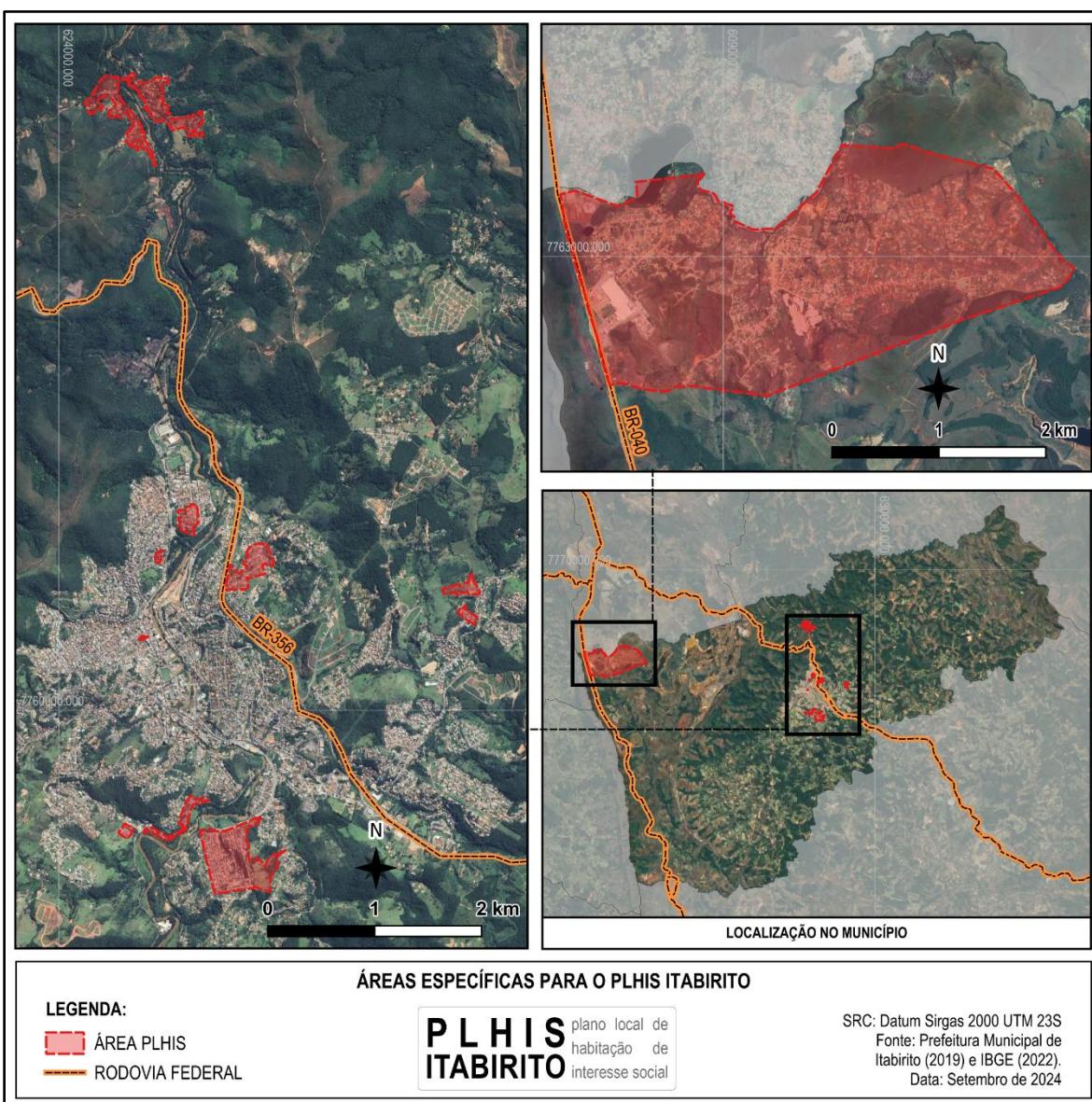
O Plano Diretor de Itabirito determina que as áreas de Reurb-S devem “integrar o Plano Municipal da Habitação de Interesse Social – PLHIS (...) e será adotada nas ZEIS e na ZUM Especial” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019). Contudo, no bairro Balneário Água Limpa, na porção demarcada como ZUM Especial, a modalidade de Reurb instaurada foi a



específica, tanto para a Reurb do Retiro Acqua Ville quanto para a Reurb do próprio Água Limpa. Além desse, também recebeu instauração de Reurb-E o condomínio Recanto da Siriema, no bairro Portões. As áreas de Reurb-S localizam-se no bairro Country, bairro Cohab/Nossa Senhora de Fátima e na região da Rua Virgílio Gonçalves (bairro São José).

Considerando as áreas classificadas com Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) e as áreas com instauração de Reurb, com exceção do condomínio Recanto da Siriema, foram selecionadas as seguintes áreas de interesse para o PLHIS Itabirito (**Figura 35**):

Figura 35 – Áreas de interesse PLHIS

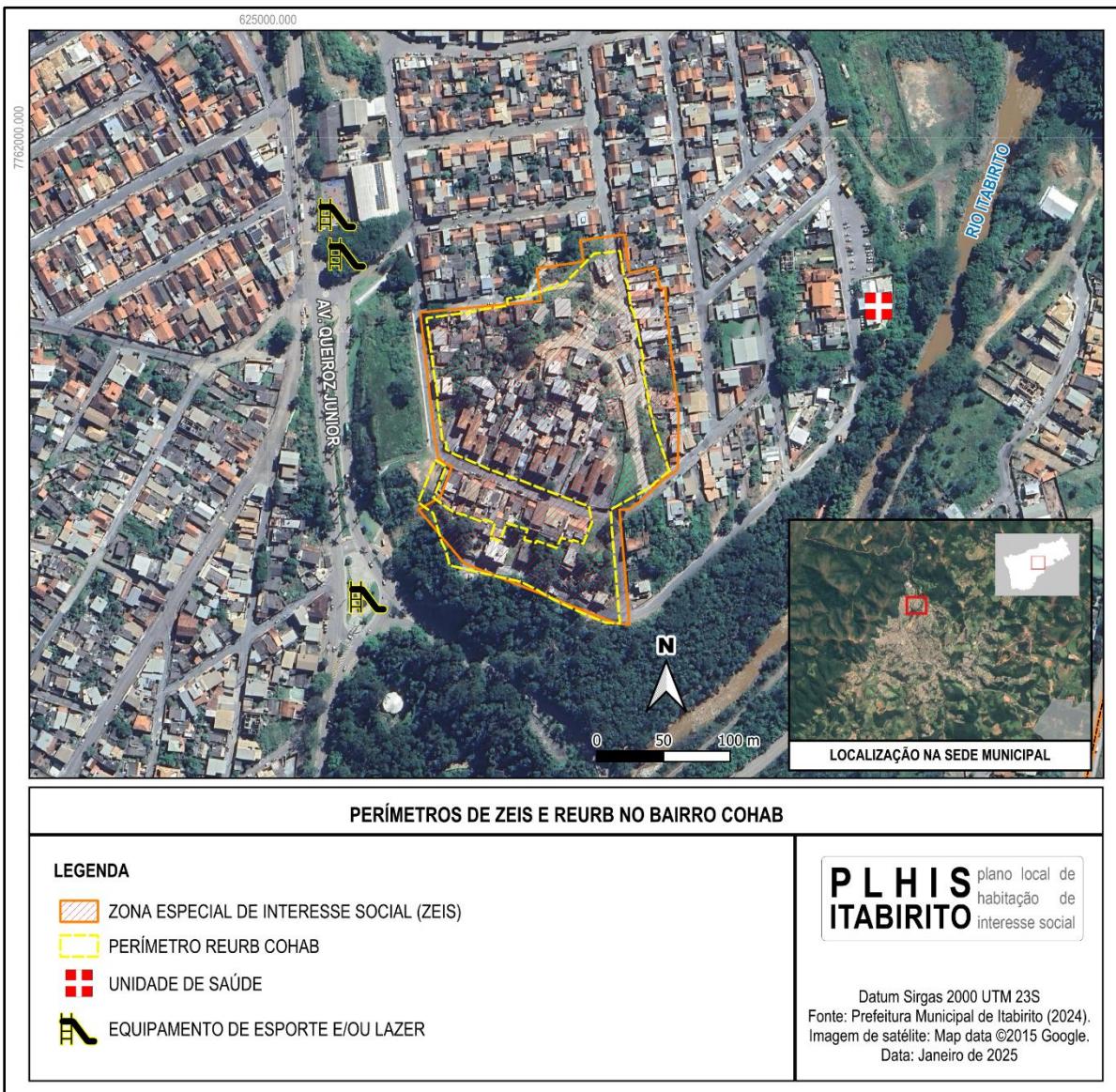


Fonte: Elaboração própria, 2024.

As **Figuras 36 a 45** mostram em detalhe as áreas de interesse do PLHIS Itabirito.



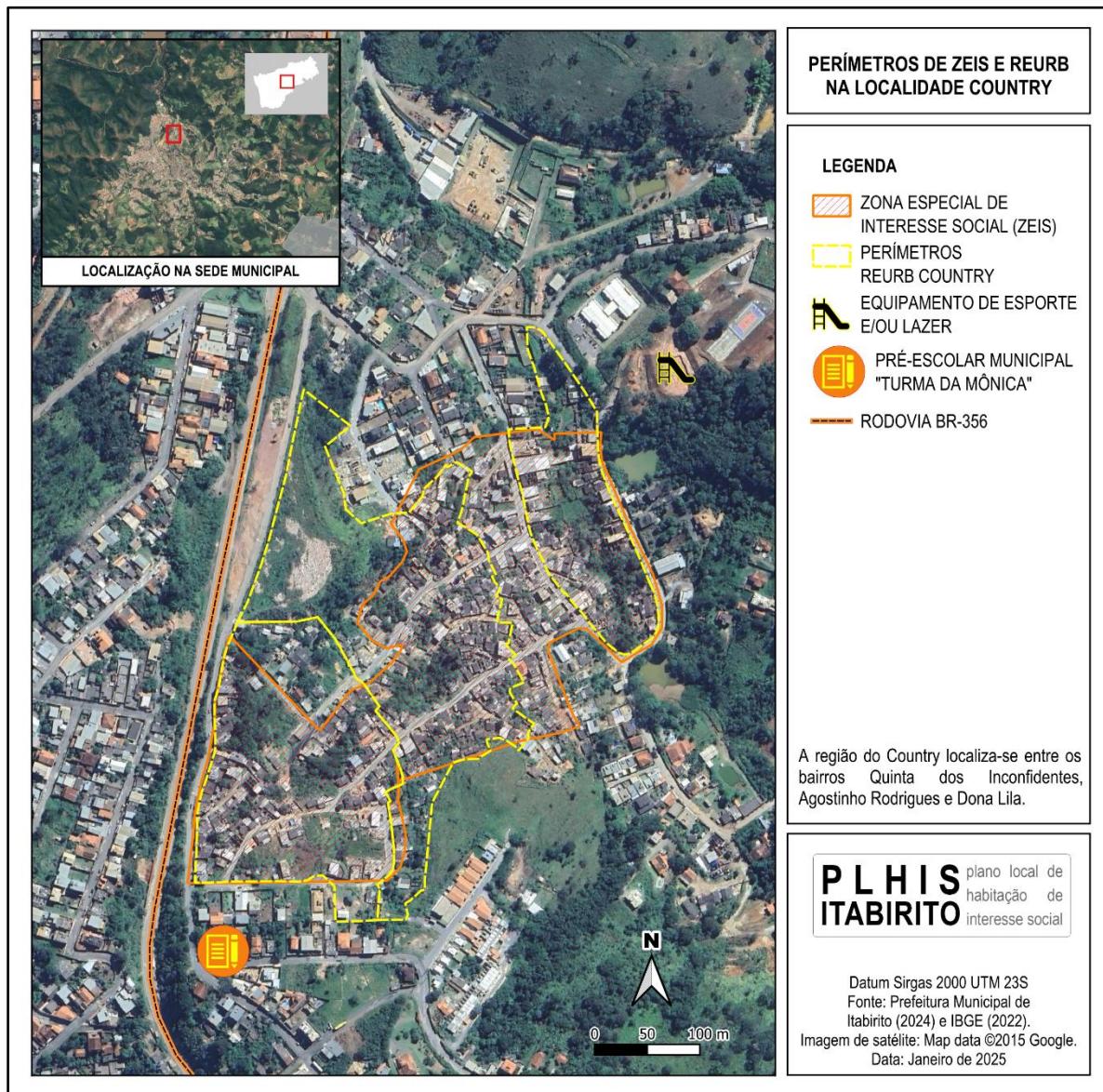
Figura 36 - Área Cohab



Fonte: Elaboração própria, 2024.



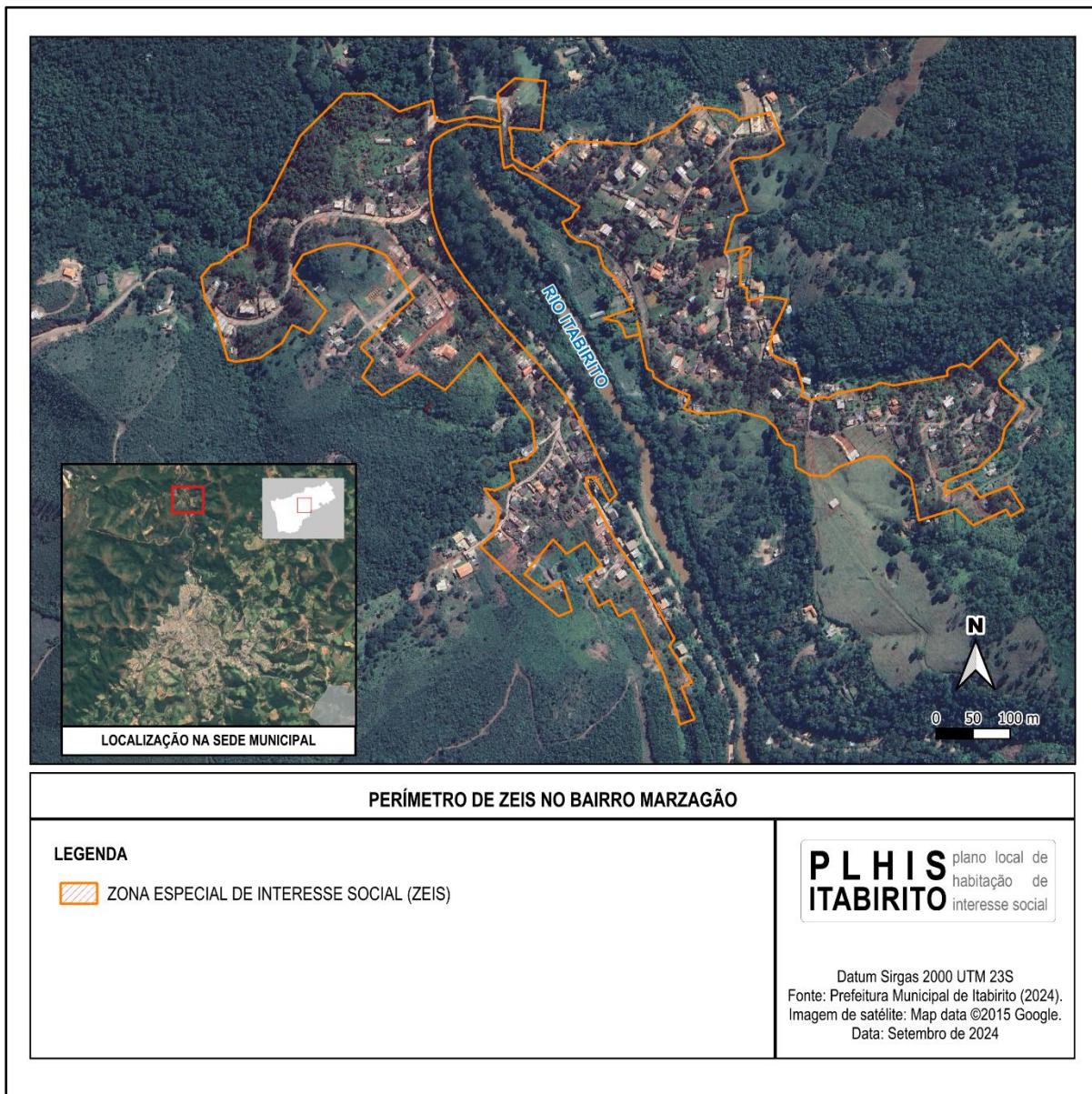
Figura 37 - Área Country



Fonte: Elaboração própria, 2024.



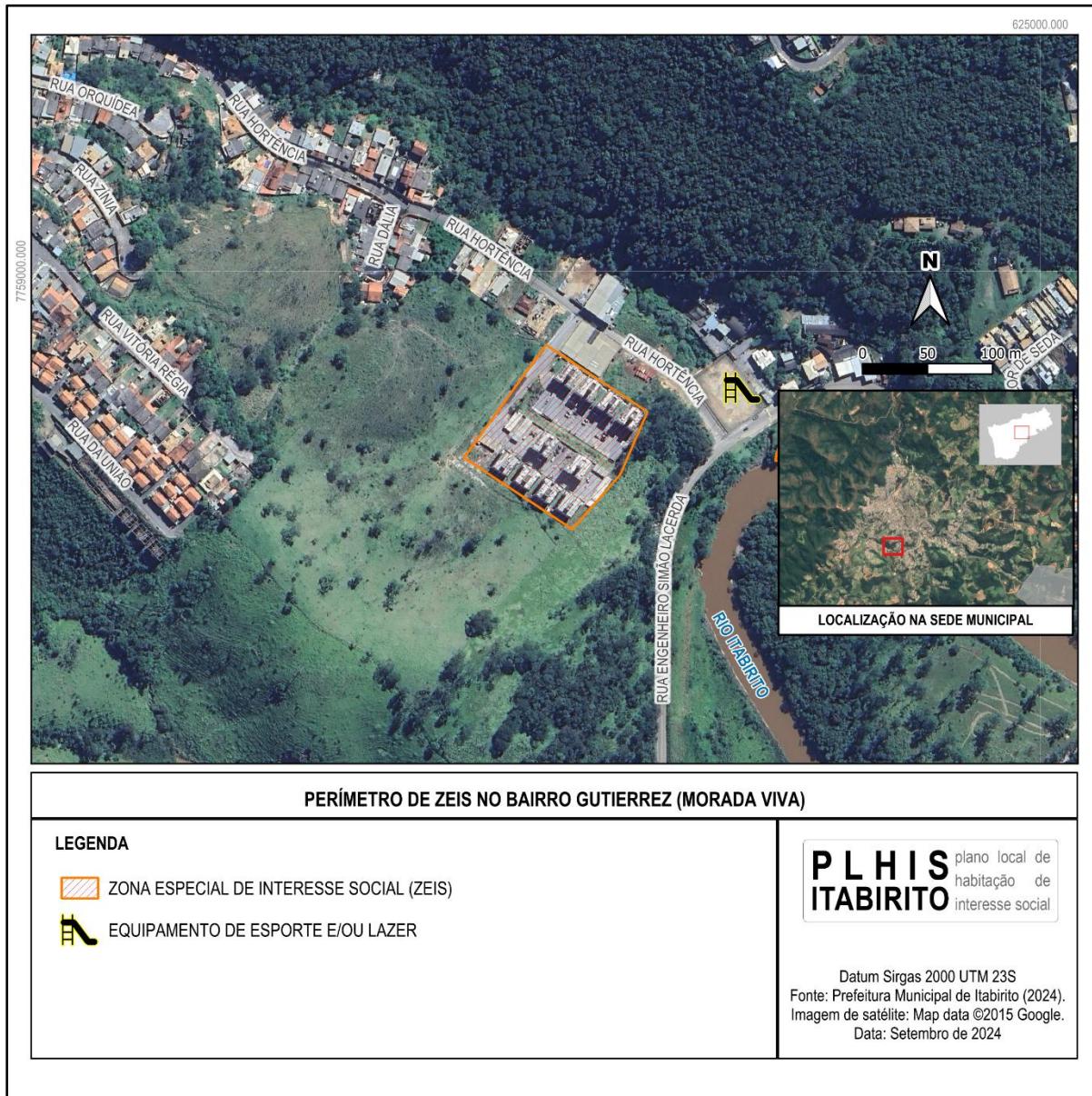
Figura 38 - Área Marzagão



Fonte: Elaboração própria, 2024.



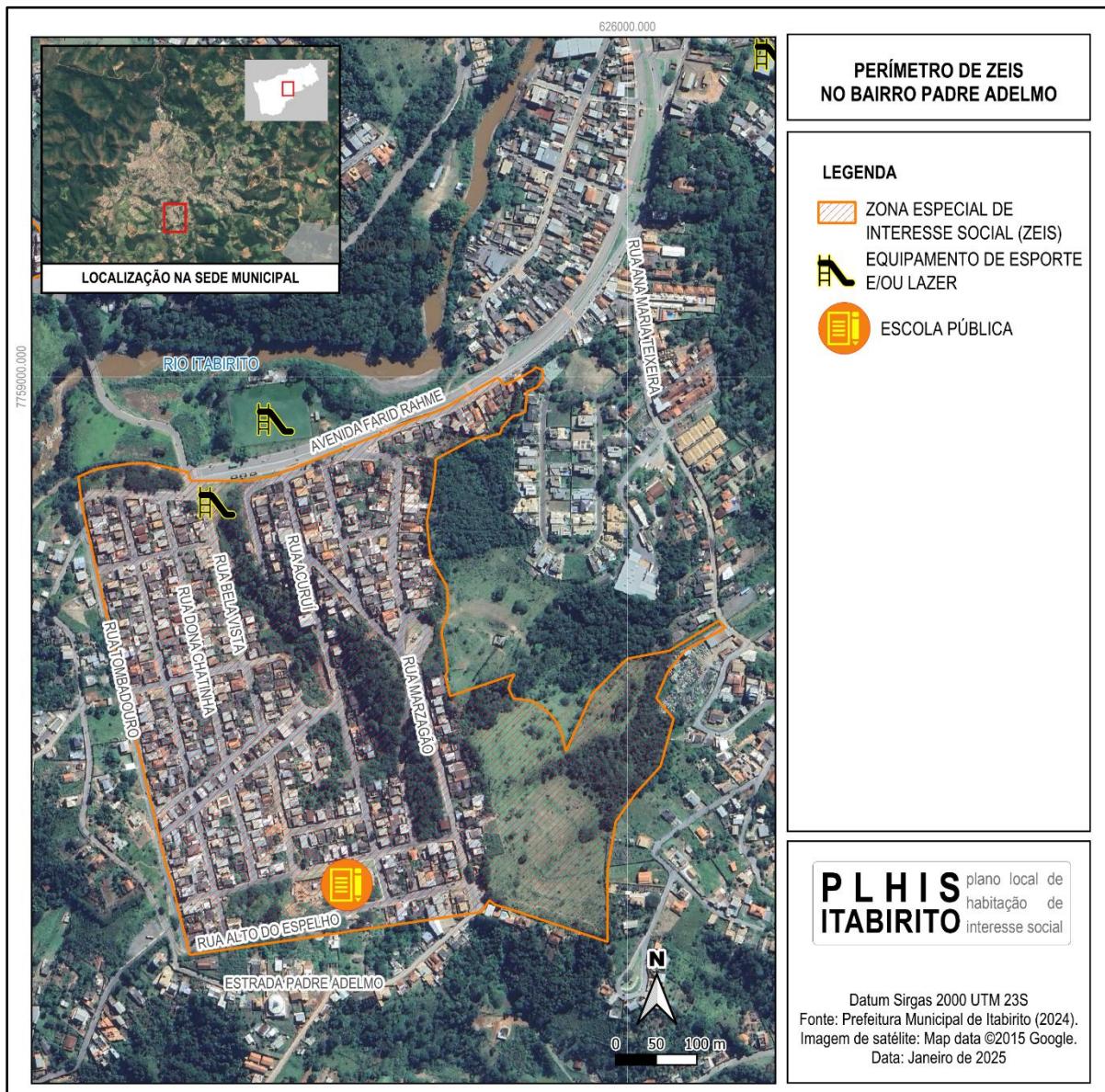
Figura 39 – Área Morada Viva



Fonte: Elaboração própria, 2024.



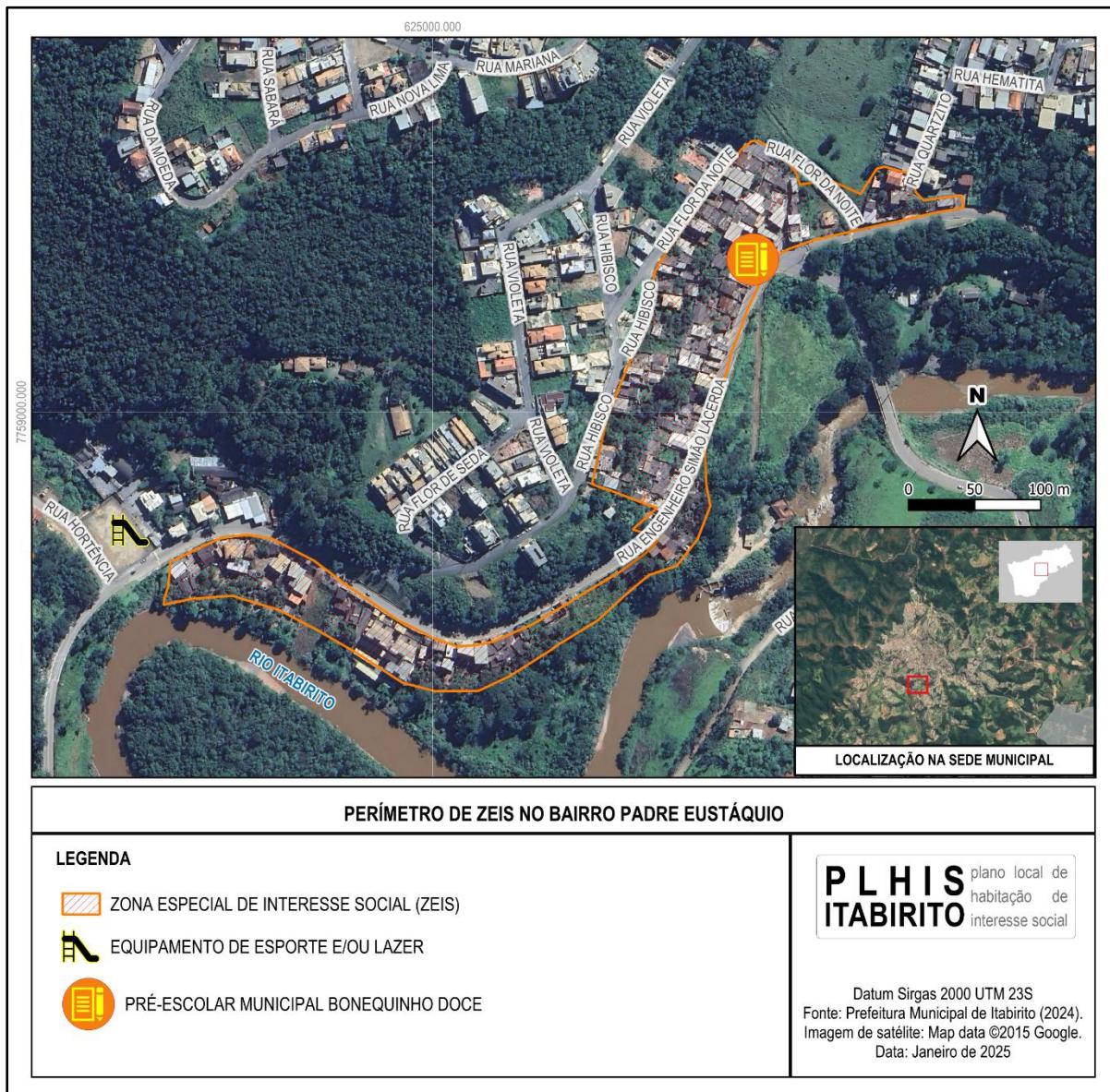
Figura 40 - Área Padre Adelmo



Fonte: Elaboração própria, 2024.



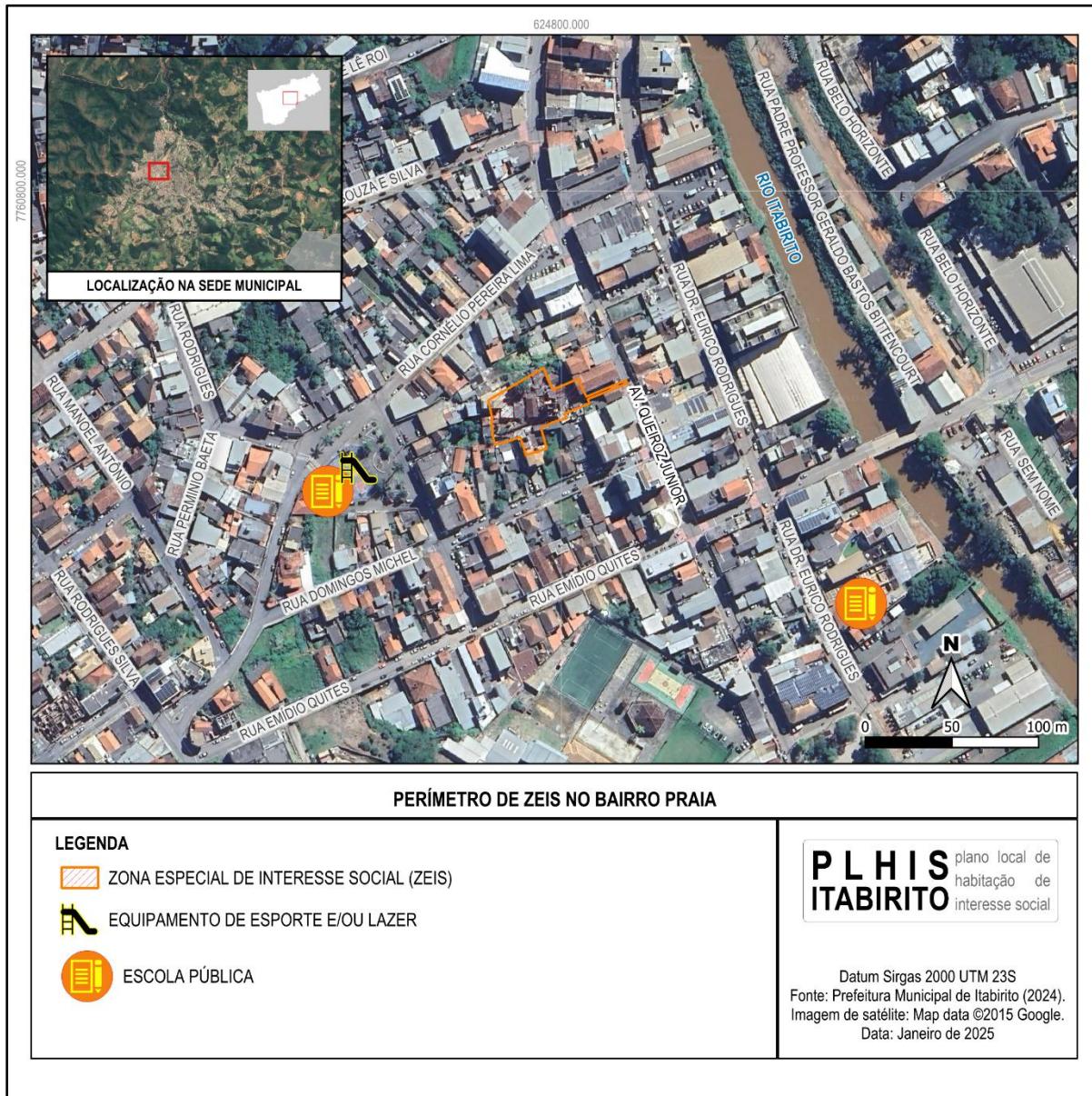
Figura 41 - Área Padre Eustáquio



Fonte: Elaboração própria, 2024.



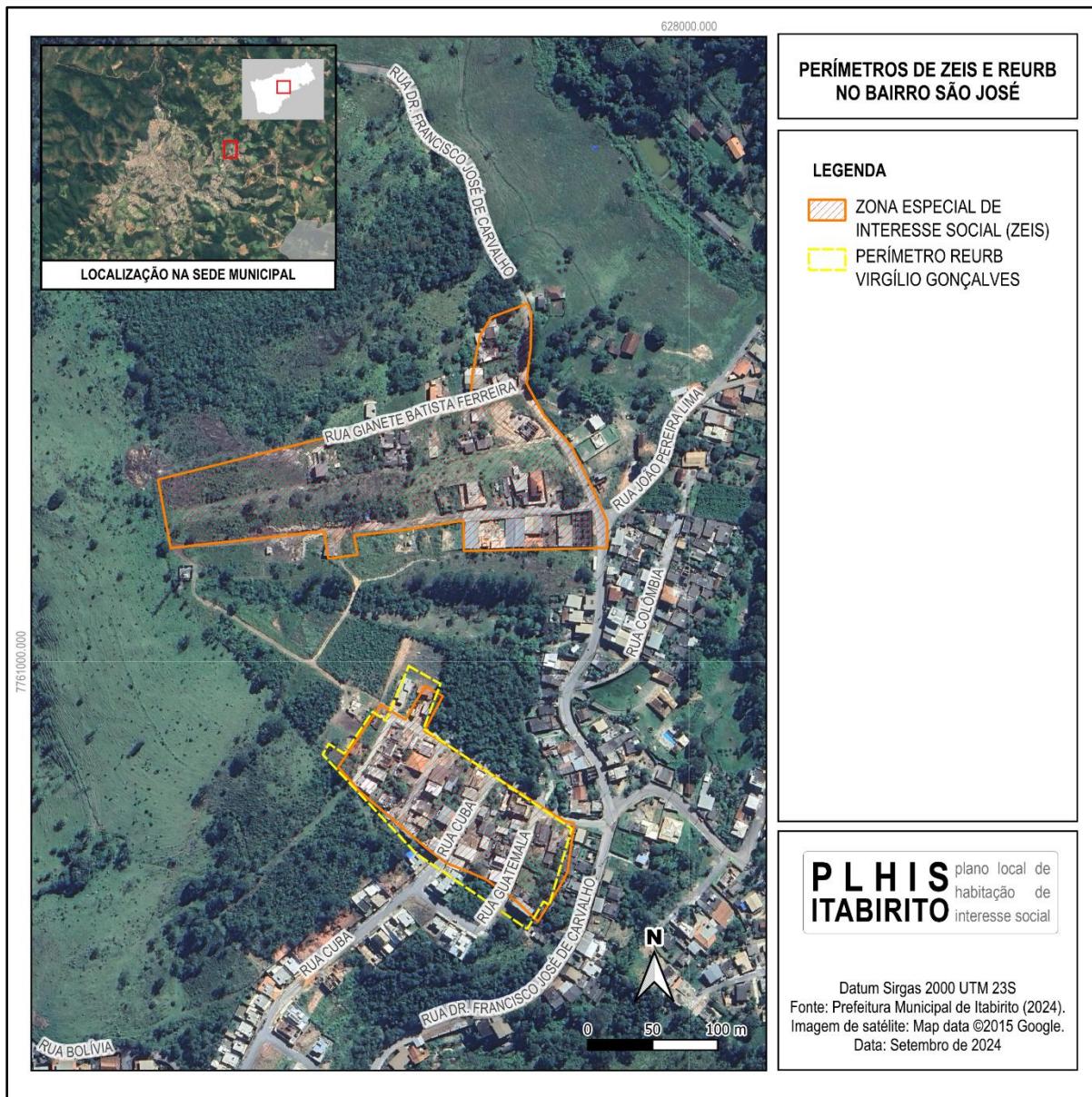
Figura 42 - Área Praia



Fonte: Elaboração própria, 2024.



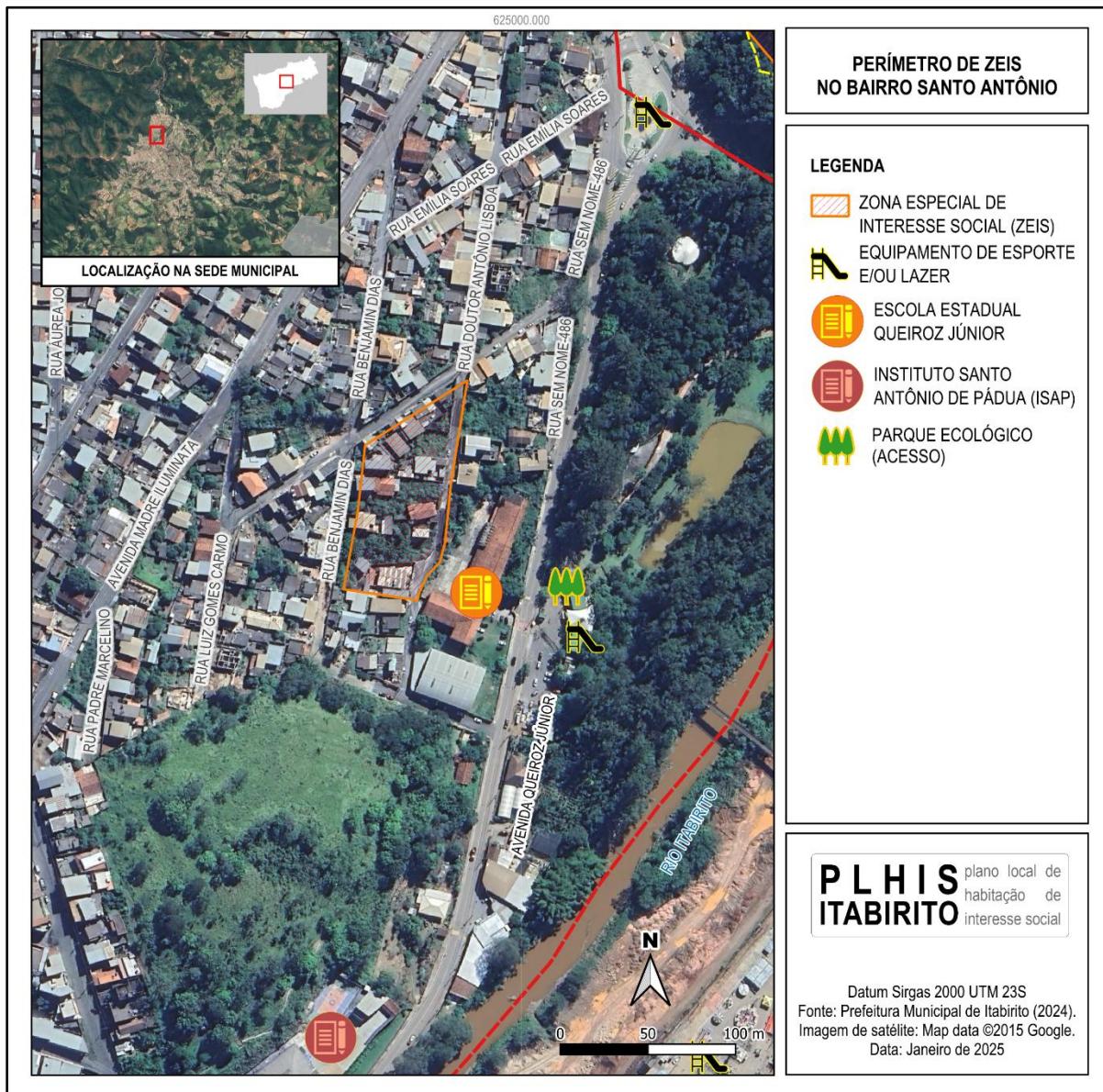
Figura 43 - Área Rua Virgílio Gonçalves (Bairro São José)



Fonte: Elaboração própria, 2024.



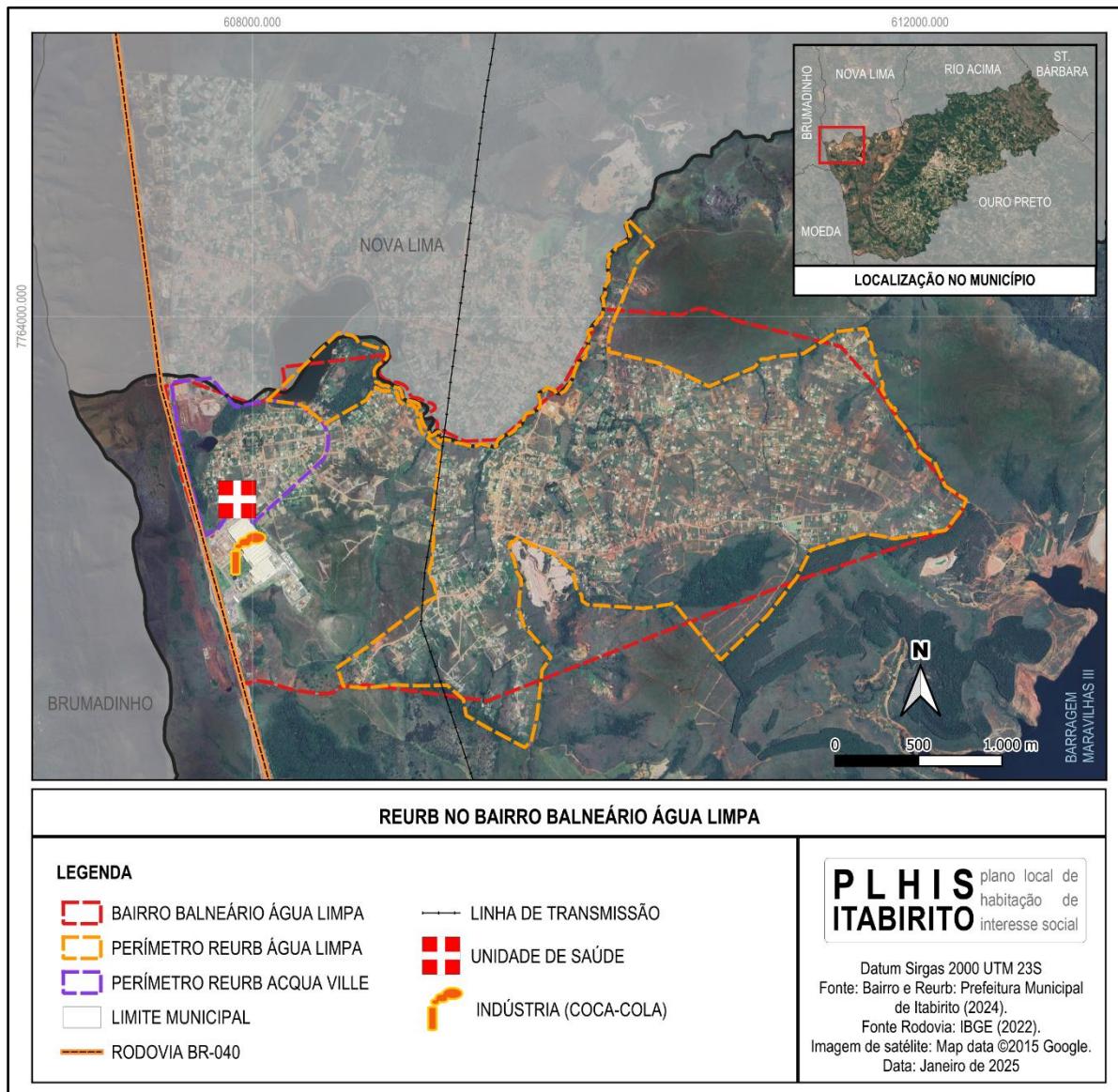
Figura 44 – Área Santo Antônio



Fonte: Elaboração própria, 2024.



Figura 45 - Área Balneário Água Limpa



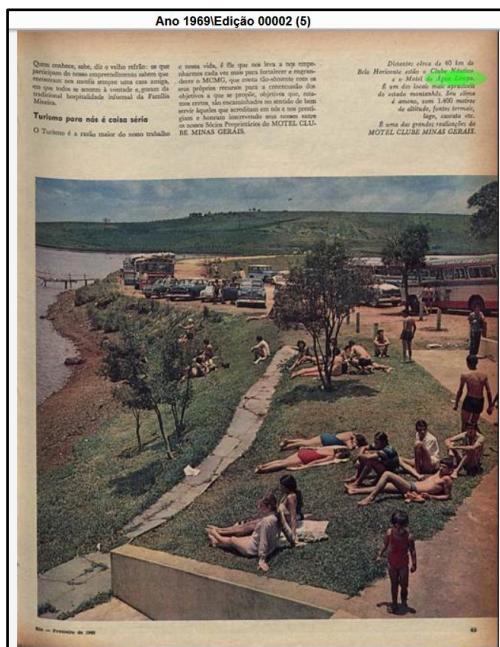
Fonte: Elaboração própria, 2024.

Aspectos da região do Balneário Água Limpa

Antes da ocupação contemporânea da região, o Balneário Água Limpa foi um território aspirante à retiro de lazer da elite mineira, nos anos 1950. Seu nome origina dos planos que foram feitos para a região, de ser um balneário próximo à Belo Horizonte, com estrutura para lazer e esportes, incluindo casas de veraneio, hospedagem e pista de voo (Figuras 46 a 49).

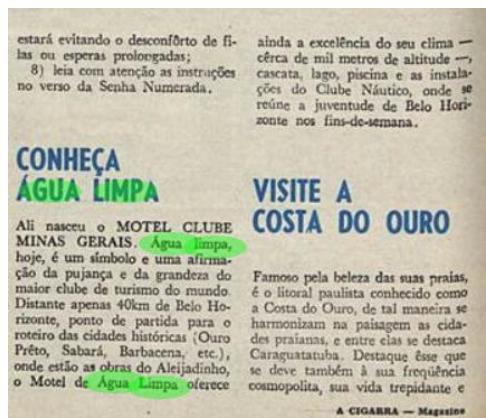


Figura 46 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista de 1969 (a)



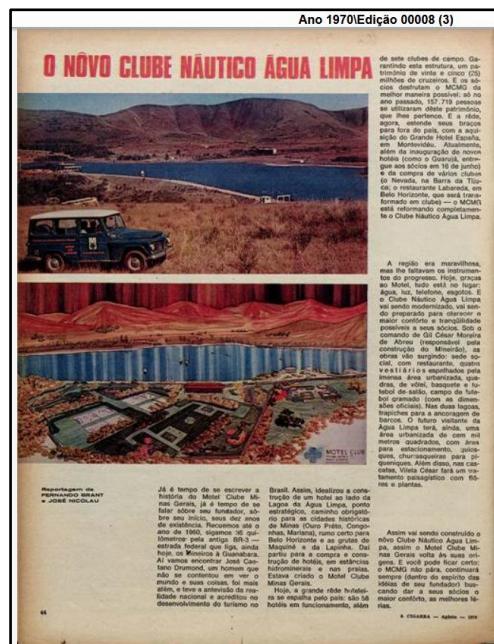
Fonte: A Cigarra Magazine, 1970.

Figura 47 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista do ano de 1969



Fonte: A Cigarra Magazine, 1969.

Figura 48 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista do ano de 1970 (b)



Fonte: A Cigarra Magazine, 1970.

Figura 49 - Anúncio do Balneário Água Limpa em revista do ano de 1955



Fonte: O Cruzeiro, 1955.



Uma construtora promoveu, à época, o parcelamento da região, com venda dos lotes para clientes em todo o Brasil. A utilização da área para recreação durou aproximadamente vinte anos. A partir dos anos 1980, sem a implementação da infraestrutura urbana no loteamento então projetado, a região deixou de ser frequentada, a construtora que a promoveu não entregou diversos lotes (Biagioni, 2021), e as edificações então construídas foram utilizadas para outras finalidades ou deterioraram-se¹⁷.

Em outubro de 2023 a região do Balneário recebeu uma incursão da Comissão de Direitos Humanos da Assembleia Legislativa de Minas Gerais. O relatório da visita aponta a existência de aproximadamente 17 mil lotes potenciais na região, que estaria ocupada por cerca de 7 mil famílias. O documento apresenta o relato de lideranças comunitárias locais, que contam da ocupação recente da região: “a ocupação do bairro abandonado se iniciou há 20 anos, por trabalhadores em busca de moradia”, estando a localidade sujeita à “falta de saneamento básico” e à “precariedade da rede elétrica instalada” (ALEMG, 2023).

O relatório apresenta queixas de lideranças comunitárias sobre o acesso a serviços públicos, sendo esses “inexistentes ou muito precários”, e que há um posto de saúde que “foi construído pelos próprios moradores, com doação de material e de mão de obra” (ALEMG, 2023).

¹⁷ Os detalhes de vários aspectos da região e do Clube Náutico Água Limpa podem ser conferidos no artigo “A Fabricação do Fantasioso Balneário de Água Limpa”, do jornalista Bernardo Biagioni. Disponível em: <https://campocidade.com/author/bernardobiagioni/>. Acesso em 05 set 2024.



7. DÉFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS EM ITABIRITO

“(...) considera-se que o atual papel dos Indicadores do *deficit* habitacional e da inadequação domiciliar é dimensionar a quantidade de moradias, num determinado momento, que não estão conseguindo atender o “direito” de “acesso” a conjunto de serviços habitacionais que sejam, pelo menos, básicos.” (FJP, 2021, p. 18)

7.1. Conceitos: déficit habitacional e inadequação habitacional/domiciliar

O acesso à moradia adequada no Brasil é um desafio para pessoas de baixa renda. Isso se deve à desigualdade econômica e ao mercado imobiliário que, através da especulação, se faz acessível somente a populações de média e alta renda. Como resultado, populações de menor renda se estabelecem em regiões periféricas comumente precárias, sem acesso a serviços essenciais.

É possível utilizar a gestão do solo urbano como uma fonte de recursos para programas que buscam intervir nessa realidade, como a regularização fundiária urbana e a construção de moradias de interesse social. Integrar políticas habitacionais, urbanas e regionais para garantir que todos tenham acesso a moradias dignas é um dever dos poderes públicos – municipal, estadual e federal. Isso inclui não apenas o aspecto físico das moradias, mas também a segurança jurídica, a localização e o acesso a infraestrutura e serviços básicos. Esses princípios estão em consonância com tratados internacionais que reconhecem a moradia adequada como um direito humano essencial.

O levantamento do déficit habitacional é importante para o planejamento habitacional e socioambiental de um município, porque serve como base para a implementação de políticas públicas. No Brasil, a demanda habitacional tem sido caracterizada em duas categorias:

- déficit habitacional – dado **quantitativo** representativo da deficiência do estoque de moradias (FJP, 2018);
- inadequação domiciliar – dado **qualitativo** representativo das deficiências de um domicílio que não é capaz de atender as necessidades ou serviços que uma habitação deveria suprir com qualidade (FJP, 2021, p. 20).

Essas duas categorias são conceituadas pela Fundação João Pinheiro, instituição mineira que atua junto ao Ministério das Cidades na construção dos indicadores do déficit habitacional para todos os municípios do Brasil, utilizando dados do Censo Demográfico realizado pelo IBGE a cada dez anos.



O conjunto de habitações cujas características o enquadre em déficit habitacional ou em inadequação domiciliar é a mensuração do quantitativo de moradias inaptas aos serviços habitacionais básicos.

7.2. Diferenças metodológicas para o cálculo do déficit habitacional: base Censo Demográfico x base CadÚnico

O cálculo do déficit habitacional apresentado neste Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) é baseado no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico). Desse modo, os valores apresentados correspondem somente às famílias que estão cadastradas nesse banco cadastral, e não a todas as famílias residentes no município de Itabirito. A data de referência do Cadastro utilizado é outubro de 2024. Para o período, o CECAD informa que o município contava com 13.643 pessoas cadastradas do CadÚnico¹⁸. O contingente representa 25,56% da população total de Itabirito (53.365 hab.), de acordo com dados preliminares do Censo Demográfico 2022.

O cálculo elaborado no presente trabalho, então, possui metodologia diferente do cálculo apresentado no **Capítulo 3** desta seção, referente ao ano de 2010, que utilizou como base os dados do Censo Demográfico 2010, realizado pelo IBGE naquele ano. O cálculo de 2010 parte de uma base que considera toda a população do município, enquanto o déficit habitacional estimado neste trabalho parte de uma base que considera somente “as habitações das famílias brasileiras pobres e extremamente pobres” (FJP, 2023, p. 13). As principais diferenças entre as metodologias são apresentadas no **Quadro 7**:

Quadro 7 – Principais diferenças entre metodologias de cálculo do déficit habitacional municipal

ASPECTO	DÉFICIT HABITACIONAL COM BASE DO CENSO DEMOGRÁFICO	DÉFICIT HABITACIONAL COM BASE DO CADÚNICO
Unidade de análise	Domicílio	Família
Grupo de análise	Contingente total (toda a população)	Contingente de baixa renda (somente cadastrados no CadÚnico)
Periodicidade	Decenal (a cada dez anos)	Contínua (base atualizada a cada dois meses)
Autoria e gestão da base de dados	IBGE	Município
Escala espacial	Território municipal	Território intramunicipal

Fonte: Elaboração própria, 2024.

¹⁸ Portal CECAD 2.0 (Tabulador do Cadastro Único): https://cecad.cidadania.gov.br/tab_cad.php. Acesso em 19 nov. 2024.



7.2.1. A metodologia de cálculo com a base CadÚnico

Os passos a serem cumpridos para a estimação da quantidade de famílias em situação de déficit e de inadequação habitacional, com a base do CadÚnico, foram elaborados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) e pela Fundação João Pinheiro (FJP). Desde 2009 o IJSN utiliza o CadÚnico para calcular o déficit habitacional municipal do estado do Espírito Santo (IJSN, 2009). A experiência foi compartilhada pelo Instituto Mauro Borges para o estado de Goiás (IMB, 2017).

Segundo a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional é construído por três componentes:

- (i) domicílios precários (improvisados ou rústicos);
- (ii) coabitação (famílias conviventes);
- (iii) ônus excessivo com aluguel.

A inadequação de domicílios também é construída por três componentes:

- (i) carência de infraestrutura;
- (ii) deficiências na estrutura física;
- (iii) problemas fundiários (relacionados à posse da terra).

Quadro 8 – Componentes do déficit habitacional e da inadequação de domicílios

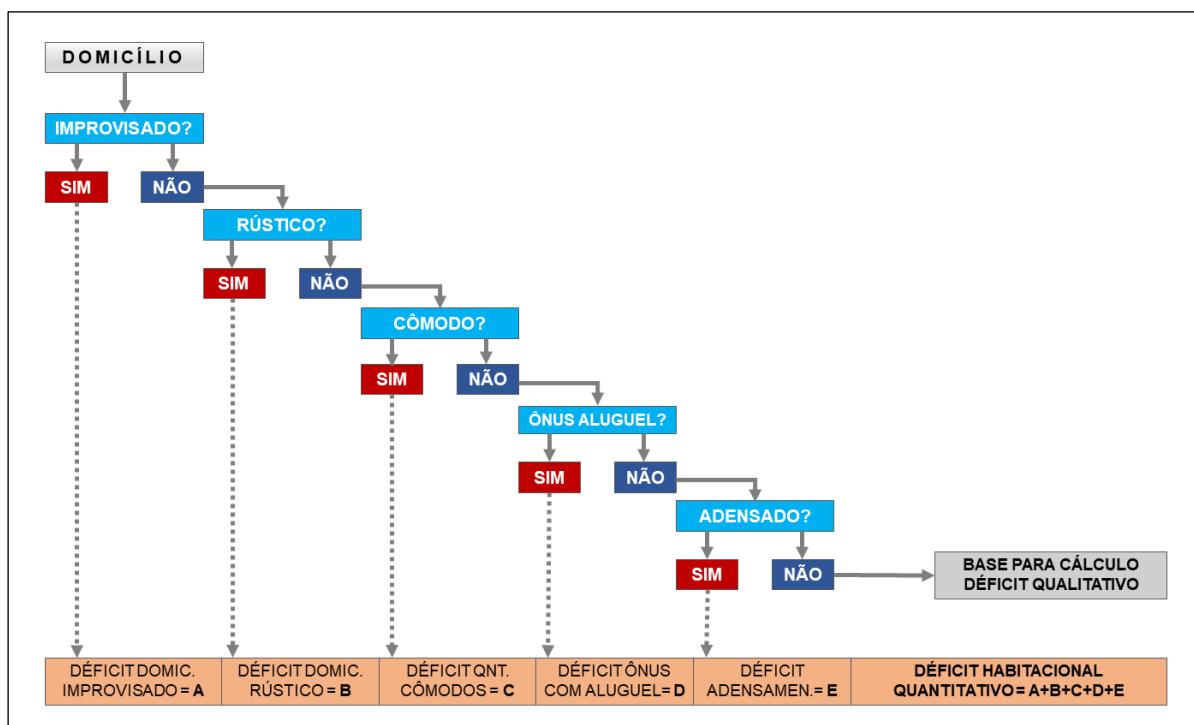
TIPO DE DÉFICIT	COMPONENTES	SUBCOMPONENTES
Déficit Habitacional	Habitação Precária	Domicílios improvisados
		Domicílios rústicos
	Coabitação	Unidade doméstica convivente Déficit
		Domicílio cômodo
	Ônus excessivo com aluguel urbano	
Inadequação de Moradias	Carências de Infraestrutura Urbana	Abastecimento de água
		Esgotamento Sanitário
		Coleta de Resíduos
		Energia Elétrica
	Carências Edilícias	Armazenamento de água
		Inexistência de banheiro exclusivo
		Número de cômodos = Número de dormitórios
		Materiais de cobertura e de piso
	Inadequação Fundiária Urbana	

Fonte: FJP, 2023a e IJSN, 2015.

O componente “habitação precária” caracteriza, por si só, a situação de déficit. Os outros dois componentes, “Coabitação” e “Ônus excessivo com aluguel” são compostos por variáveis que demandam uma filtragem.

A contabilização das famílias em déficit habitacional – déficit **quantitativo** – é feita para cada componente por vez, em sequência, uma vez que a constatação de pelo menos um dos componentes do déficit é suficiente para classificar uma família como em situação de necessidade habitacional quantitativa. Assim, cada família enquadrada no primeiro componente do cálculo já é considerada em situação de déficit, não sendo mais contabilizada na sequência do cálculo para os outros componentes, e assim é feito sucessivamente com todos os componentes (**Figura 50**). Dessa maneira, ao final da sequência, o resultado aferido para cada componente é somado, resultando no número de famílias enquadradas em déficit habitacional quantitativo.

Figura 50 - Fluxo hierárquico do cálculo do déficit habitacional quantitativo



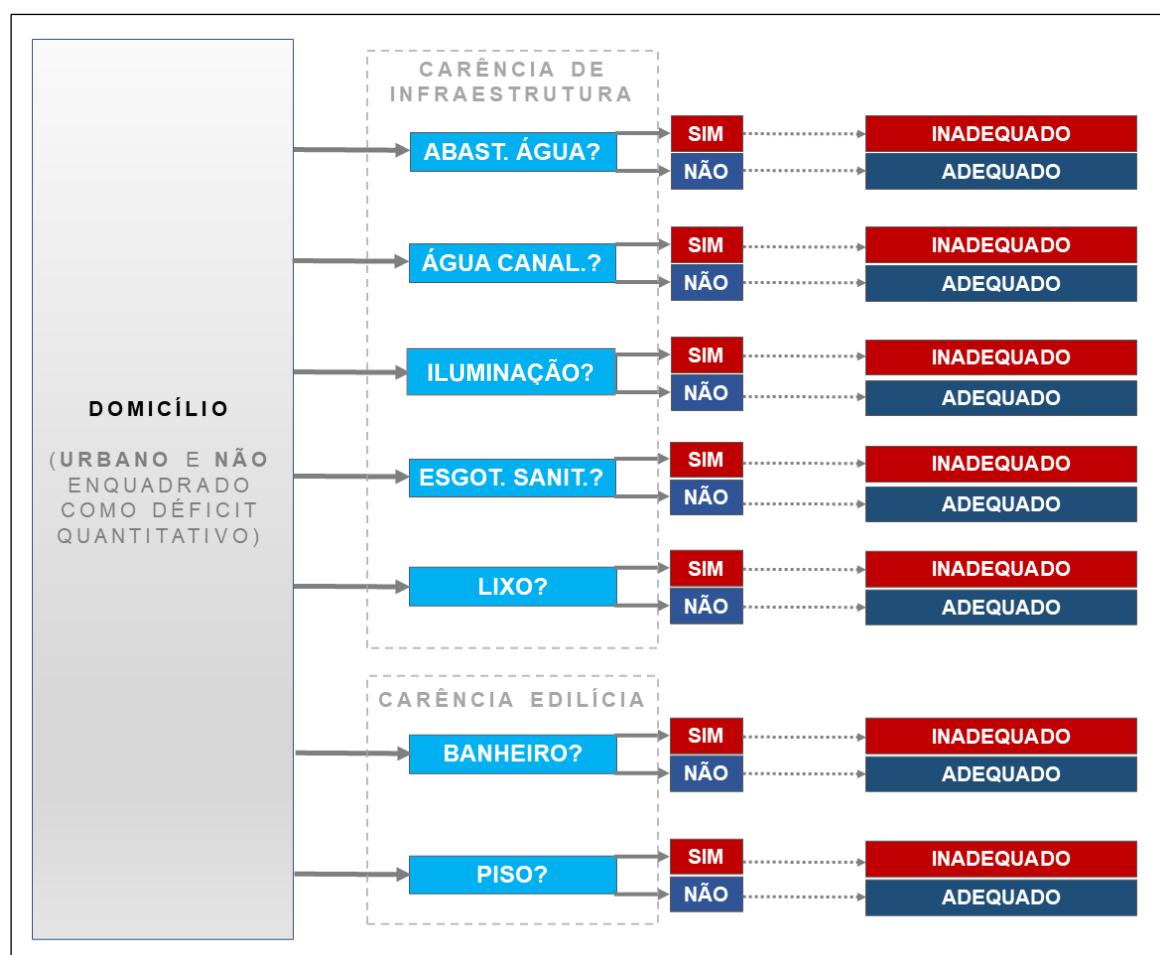
Fonte: FJP, 2016 (adaptado).

Diferente desse, o cálculo de inadequação habitacional – déficit **qualitativo** – não se apresenta em apenas uma soma final: cada componente da inadequação possui sua própria quantificação de famílias enquadradas, de modo que o resultado desse cálculo é relativo a cada componente em específico, sem um resultado único para esse conjunto de componentes, como ocorre com o cálculo do déficit quantitativo. Isso se deve ao fato de que uma mesma família ou domicílio podem se enquadrar em mais de um componente da

inadequação habitacional, o que faria com que essa família ou domicílio fossem contabilizados duas ou mais vezes no cálculo, gerando um valor final distorcido e que não se aplica à metodologia utilizada.

A estimativa da inadequação habitacional deve utilizar como base o grupo de famílias que não foram enquadradas em déficit habitacional quantitativo e, dessas, considerar somente aquelas cujo domicílio situa-se em localidade urbana (FJP, 2023, p. 17). Dessa forma, tem-se o fluxo de cálculo utilizado no presente trabalho para estimar a inadequação habitacional/domiciliar (**Figura 51**):

Figura 51 - Fluxo hierárquico do cálculo do déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar)



Fonte: FJP, 2016 (adaptado).

Para alcançar uma percepção mais ampla e geral do número de famílias em situação de inadequação habitacional, calcula-se a quantidade de famílias com **pelo menos uma** inadequação. Esse cálculo final apresenta, portanto, a estimativa de famílias que apresentam carência de pelo menos um dos componentes considerados, sem entrar no mérito da quantidade de inadequações que possui uma mesma família, uma vez que a existência de pelo menos uma inadequação é suficiente para caracterizar o déficit qualitativo. Famílias que



constam na base de cálculo e cujo domicílio não carece de nenhum dos componentes analisados são consideradas em situação de adequação habitacional/domiciliar.

A seção a seguir apresenta a memória de cálculo e seus resultados para o déficit habitacional e inadequação domiciliar em Itabirito, na qual se confere a aplicação da metodologia apresentada e o papel de cada variável do CadÚnico para tal estimativa.

7.3. Calculando o déficit habitacional municipal de Itabirito

De acordo com IJSN (2015), o primeiro passo do cálculo do déficit habitacional com dados do CadÚnico consiste em identificar as variáveis do Cadastro que correspondem a cada componente constituinte do cálculo. Tais componentes são consolidados pela FJP para o cálculo do déficit habitacional municipal do Brasil, e sua relação com os dados do CadÚnico foi elaborada da seguinte maneira pelo Instituto (**Figura 52**):

Figura 52 - Síntese da relação entre componentes do déficit habitacional quantitativo (FJP) e variáveis do CadÚnico

Componente FJP	Variável do CadÚnico	Registros utilizados como Déficit	Observação
Habitações Precárias Domicílio Rústico Domicílio Improvisado	- Espécie do domicílio (V2.02) - Material predominante na construção das paredes externas (V2.06)	- Particular improvisado - Taipa não revestida ou madeira aproveitada ou palha ou outro material	
- CoabitAÇÃO familiar - Cômodos alugados, cedidos e próprios - Famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo	Quantos cômodos tem seu domicílio (V2.03)		-Não é possível estimar a intenção de formar domicílio exclusivo.
Ônus excessivo com aluguel urbano	- Despesa com aluguel (V3.10 – item 6) - No mês passado recebeu remuneração de trabalho? (V8.05) - Local onde está situado o seu domicílio (V 2.01)	- Registro da despesa (valor) - Registro da renda (valor) - V 2.01 = urbano	- verificação de comprometimento de acima de 30% da renda familiar com despesa de aluguel
Adensamento excessivo domicílios alugados	- Quantos cômodos estão servindo, permanentemente, de dormitório? (V 2.04) - Quantas pessoas moram no seu domicílio? (V 3.07) - Se alugado (V3.10 – item 6)		Verificação do número de moradores por cômodo utilizado como dormitório igual ou maior a 3.

Fonte: IJSN, 2015, p. 17.

O componente “Habitação precária” é composto por dois subcomponentes: domicílio rústico e domicílio improvisado. A caracterização desses subcomponentes é feita com a utilização das variáveis “Espécie de domicílio” e “Material predominante na construção das



paredes externas". Famílias cuja espécie de domicílio seja "Improvisado" enquadram-se no subcomponente "domicílio improvisado", e aquelas cujo material predominante seja taipa não revestida, madeira aproveitada, palha ou outros materiais que não alvenaria são consideradas como em "domicílio rústico".

O componente "Coabitação"¹⁹ é caracterizado pela variável "Quantidade de cômodos do domicílio". Famílias cujo domicílio possuem apenas um cômodo são enquadradas em situação de déficit habitacional por Coabitação.

O componente "Ônus excessivo com aluguel" aplica-se somente a domicílios localizados em área urbana e a famílias com renda total de até três salários-mínimos. Sua caracterização é dada pela relação entre a renda total da família e sua despesa com aluguel. As variáveis utilizadas são "Valor da renda familiar per capita", "Quantidade de pessoas no domicílio"²⁰, e "Valor de despesa com aluguel". Famílias cuja despesa com aluguel seja igual ou maior do que 30% de sua renda total enquadram-se em situação de déficit habitacional relativo ao ônus excessivo com aluguel.

O componente "Adensamento excessivo" aplica-se somente a famílias cujo domicílio é alugado e é caracterizado pelas variáveis "Valor de despesa de aluguel", "Quantidade de cômodos do domicílio" e "Quantidade de pessoas no domicílio". Famílias em que três ou mais pessoas dormem no mesmo cômodo enquadram-se em situação de déficit habitacional por adensamento excessivo.

Para o déficit qualitativo, a correlação entre componentes conceituados pela FJP e os dados do CadÚnico foi elaborada da seguinte maneira (**Quadro 9**):

Quadro 9 - Relação entre componentes da inadequação domiciliar (déficit habitacional qualitativo) e variáveis do CadÚnico

COMPONENTE INADEQUAÇÃO	SUBCOMPONENTE	VARIÁVEL DO CADÚNICO
Carência Edilícia	Piso do domicílio	Material predominante no piso do domicílio (cod_material_piso_fam). Resposta indicadora de inadequação: "Terra" (piso de terra)
	Banheiro no domicílio	Existência de banheiro (cod_banheiro_domic_fam). Resposta indicadora de inadequação: "Não" (Inexistência de banheiro no domicílio).

¹⁹ O cálculo elaborado no presente trabalho não considera as Famílias Conviventes para a contabilização da coabitação, uma vez que, pela metodologia adotada, "não é possível estimar a **intenção** de formar domicílio exclusivo" (IJSN, 2015, grifo nosso).

²⁰ A planilha fornecida pela Secretaria de Desenvolvimento Social de Itabirito não dispõe dos dados de renda total da família, somente os dados da renda per capita. Como o cálculo do ônus excessivo com aluguel demanda o valor da renda total (FJP, 2023, p.12), e não per capita, foi criado um novo campo com a multiplicação do valor da renda per capita (vlr_renda_media_fam) pela quantidade de pessoas no domicílio (qtd_pessoas_domic_fam). O novo campo foi utilizado, então, para o cálculo do componente "Ônus excessivo com aluguel".



Carência de infraestrutura urbana	Abastecimento de água	Forma de abastecimento de água (cod_abaste_agua_domic_fam). Resposta indicadora de inadequação: todas que não sejam "Rede Geral de Distribuição" (poço, nascente, cisterna etc.).
	Escoamento sanitário	Forma de escoamento sanitário (cod_escoa_sanitario_domic_fam). Resposta indicadora de inadequação: todas que não sejam "Rede coletora de esgoto ou pluvial" ou "Fossa séptica" (fossa rudimentar, valas, em curso d'água etc.).
	Canalização de água	Água canalizada no município (cod_agua_canalizada_fam). Resposta indicadora de inadequação: "Não" (ausência de água canalizada no domicílio).
	Acesso à energia elétrica	Tipo de iluminação (cod_iluminacao_domic_fam). Resposta indicadora de inadequação: todas que não sejam "Elétrica com medidor próprio", "Elétrica com medidor comunitário" ou "Elétrica sem medidor" (iluminação domiciliar a gás, óleo, querosene ou vela).
	Destino do lixo	Forma de coleta de lixo (cod_destino_lixo_domic_fam). Resposta indicadora de inadequação: todas que não sejam "Coletado diretamente" ou "Coletado indiretamente" (lixo queimado ou enterrado na propriedade, jogado na rua ou em terreno ou em curso d'água).

Fonte: FJP, 2023a (adaptado).

A base utilizada para o cálculo do déficit habitacional do município foi fornecida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social da Prefeitura Municipal de Itabirito. Os dados foram fornecidos em tabela *Excel*, na qual cada linha representa uma família, e cada coluna representa uma característica dessa família. Essas características são as denominadas "variáveis". As variáveis disponibilizadas foram as seguintes:

Quadro 10 - Variáveis do CadÚnico fornecidas para o cálculo do déficit habitacional e da inadequação habitacional municipal de Itabirito

VARIÁVEL	DESCRIÇÃO
cod_familiar_fam	Código familiar – cada código representa uma família
vlr renda media fam	Valor da renda familiar per capita (valor da renda total da família, dividido pela quantidade de pessoas da família)
nom_localidade_fam	Nome da localidade (bairro, povoado, aglomerado etc.)
nom_tip_logradouro_fam	Tipo de logradouro (Avenida, Rua, Travessa, Estrada etc.)



nom_titulo_logradouro	Título do logradouro (Padre, Dona, São, Doutor etc.)
nom_logradouro_fam	Nome do logradouro (o nome propriamente dito do logradouro – da Paz, Boa Viagem, Alberto Soares etc.)
num_cep_logradouro_fam	CEP do endereço da família
cod_local_domic_fam	Situação do domicílio – se está em área Urbana ou Rural
cod_especie_domic_fam	Espécie do domicílio – se é Particular Permanente, Particular Improvisado ou Coletivo
qtd_comodos_domic_fam	Quantidade de cômodos do domicílio
qtd_comodos_dormitorio_fam	Quantidade de cômodos servindo como dormitório do domicílio
cod_material_domic_fam	Material predominante nas paredes externas do domicílio – alvenaria com ou sem revestimento, de madeira, de taipa etc.
qtd_pessoas_domic_fam	Quantidade de pessoas no domicílio
qtd_familias_domic_fam	Quantidade de famílias num mesmo domicílio
val_despesa_aluguel_fam	Valor de despesa com aluguel de cada família
cod_abastecimento_agua_domic_fam	Forma de abastecimento de água do domicílio – Rede Geral de distribuição, via poço ou nascente, ou cisterna ou outra forma
cod_agua_canalizada_fam	Existência ou não de água canalizada no domicílio
cod_iluminacao_domic_fam	Tipo de iluminação disponível no domicílio – Elétrica individual ou comunitária, com ou sem medidor, a óleo, querosene ou gás, a vela, ou outra forma
cod_escoa_sanitario_domic_fam	Forma de escoamento sanitário – Rede coletora, Fossa séptica ou rudimentar, Vala a céu aberto ou direto para curso d'água
cod_destino_lixo	Forma de coleta de lixo – Coletado, Queimado ou enterrado, Jogado em terreno, Jogado em curso d'água, ou outro destino
cod_banheiro_domic_fam	Existência ou não de banheiro no domicílio
cod_material_piso_fam	Material predominante no piso do domicílio – Terra, Cimento, Madeira, Cerâmica, Carpete ou outro material

Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 (adaptado).



Calculando o déficit habitacional quantitativo

O arquivo disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Itabirito possui o cadastro de 5.449 famílias. Antes de calcular o déficit relacionado a cada componente, é necessário excluir da planilha todos os registros cuja variável “Quantidade de famílias no domicílio” tenha resposta maior do que 1. Como a unidade do cálculo é a família, e não o domicílio, essa exclusão se faz necessária, a fim de que dados referentes a um mesmo domicílio não seja computado mais de uma vez, gerando distorção dos resultados. Assim, a metodologia busca garantir que cada unidade familiar corresponda a uma unidade domiciliar, sem “incorrer em sobrecontagem dos componentes que relacionam características da edificação e características das famílias” (IJSN, 2015, p. 18). As famílias cadastradas com essa característica, de coabitar um mesmo domicílio com outra(s) família(s), não entram no cálculo do componente “Coabitação” por não ser “possível estimar a intenção de formar domicílio exclusivo”, conforme explicitado na **Figura 52**. Contudo, o cadastro dessas famílias foi resgatado posteriormente, exclusivamente, para o cálculo do componente “Ônus excessivo com aluguel”, uma vez que a relação entre gastos com aluguel e renda total de cada família independente da condição de coabitação.

Além da abdicação das famílias em situação de coabitação, também foram excluídas do cálculo todas as famílias que possuíam ausência de resposta para alguma das variáveis relativas ao déficit quantitativo, uma vez que tal ausência impede a caracterização da família em relação à respectiva variável.

Após a manutenção da planilha, para permanência exclusiva de cadastros adequados à metodologia empregada, iniciou-se o cálculo com **5.032** famílias.

Não foram identificados Domicílios caracterizados como “improvisados”, e para Domicílios rústicos, foram **duas** ocorrências. Das 5.030 famílias que restaram, **19** enquadram-se em déficit por Coabitação. O cálculo do componente “Ônus excessivo com aluguel” iniciou-se com 5.011 famílias. Para esse componente, consideram-se somente famílias:

- em localidade urbana (subtração de 620 famílias em localidades rurais)
- com renda menor ou igual a três salários mínios (subtração de 351 famílias com renda superior a três salários-mínimos)
- que paguem aluguel (subtração de 2.444 famílias que declararam renda com aluguel = zero)

Foram contabilizadas 1.202 famílias em situação de déficit habitacional relacionado ao ônus excessivo com aluguel, às quais se somaram 22 famílias na mesma condição e que vivem em coabitação (impossibilitadas de compor os outros componentes e retiradas da



planilha no início do processo, mas adequadas à contabilização do componente “Ônus excessivo com aluguel). Foram estimadas 1.224²¹ famílias enquadradas no componente “Ônus excessivo com aluguel”. Desse total, quatro possuem endereço em área rural, apesar da identificação de sua localidade, pelo formulário do CadÚnico, ser “Urbana” (variável “cod_local_domic_fam” = 1). Nesse sentido, para coerência com a metodologia utilizada, essas famílias não foram contabilizadas como unidades em déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel. Elas continuam a participar das fases seguintes do cálculo, podendo enquadrar-se nos componentes a serem estimados subsequentemente. Assim, estimou-se que **1.220** famílias se enquadram no componente “Ônus excessivo com aluguel”.

O componente “Adensamento” contabilizou **88** famílias, as quais possuem três ou mais pessoas para cada cômodo que serve de dormitório no domicílio.

Ao fim, foram contabilizadas **1.329** famílias em situação de déficit habitacional quantitativo, baseado nos dados do CadÚnico, no município de Itabirito.

Calculando o déficit habitacional qualitativo

Das 5.032 famílias analisadas no cálculo do déficit quantitativo, 3.725 não se enquadram nessa condição. Para o cálculo seguinte – do déficit **qualitativo** – foram consideradas somente as famílias das localidades urbanas, de modo que foram excluídas do total as 617 famílias alocadas em área rural e, assim como para o cálculo anterior, foram excluídas as famílias que possuíam variáveis da inadequação faltantes.

Assim, restaram **3.099** famílias, que foram a base do cálculo da inadequação domiciliar (déficit habitacional qualitativo).

Para estimar a inadequação habitacional relativa ao abastecimento de água, foram consideradas todas as famílias cujo abastecimento de água não era fornecido pela rede geral de distribuição (no caso de Itabirito, a SAAE). Foram contabilizadas **163** famílias com essa inadequação.

Usando a mesma base de 3.099 famílias, foi estimada a quantidade de domicílios com inadequação relativa ao acesso à água canalizada. Contabilizou-se **27** famílias com essa inadequação.

²¹ Quatro famílias enquadradas no déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel possuem endereço em área rural, apesar da identificação de sua localidade ser “Urbana” (cod_local_domic_fam = 1). Nesse sentido, para coerência com a metodologia utilizada, essas famílias não foram contabilizadas como unidades em déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel. Elas continuam a participar das fases seguintes do cálculo, uma vez que não foram enquadradas nesse componente, podendo enquadrar-se nos componentes a serem estimados subsequentemente.



A inadequação relativa à iluminação foi identificada para **123** famílias, cuja iluminação utilizada é a óleo, querosene, gás, ou vela, ou outras formas que não elétrica com ou sem medidor, sendo próprio ou comunitário.

A inadequação relativa ao esgotamento sanitário foi identificada para **204** famílias, que não possuem escoamento via rede coletora de esgoto ou via fossa séptica. Essas famílias informaram possuir escoamento via fossa rudimentar, vala a céu aberto ou direto em curso d'água.

O destino do lixo é uma inadequação que afeta **36** das famílias cadastradas no CadÚnico em Itabirito. Seus resíduos são queimados ou enterrados na propriedade, jogado em terreno baldio ou na rua, ou jogado em curso d'água.

Os cinco subcomponentes de inadequação apresentados formam o componente “Inadequação de infraestrutura urbana”. Das 3.111 famílias em análise, **289** residem em domicílio com **pelo menos uma inadequação de infraestrutura urbana**.

Para o componente “Inadequação edilícia”, foram identificadas **4** famílias, com inadequação relativa ao material predominante no piso do domicílio – as quatro famílias possuem o piso de terra. Nenhuma das famílias em análise apresentou inadequação relativa à existência de banheiro – todas os domicílios do cadastro analisado possuem banheiro.

Das famílias analisadas, **291** possuem pelo menos uma inadequação habitacional, considerando todos os componentes estimados.

O **Quadro 11** apresenta a síntese da estimativa de déficit habitacional, quantitativo e qualitativo, para o município de Itabirito:



Quadro 11 - Síntese do déficit habitacional quantitativo e qualitativo do município de Itabirito

CATEGORIA DE DÉFÍCIT	COMPONENTE		QUANT. FAMÍLIAS
DÉFICIT QUANTITATIVO	Domicílios improvisados		0
	Domicílios rústicos		2
	CoabitAÇÃO		19
	Ônus excessivo por aluguel		1.220
	Adensamento		88
	Total		1.329
DÉFICIT QUALITATIVO (Inadequação domiciliar)	INFRAESTRUTURA URBANA	Forma de abastecimento de água	163
		Água canalizada	27
		Forma de iluminação	123
		Forma de escoamento sanitário	204
		Destino do lixo	36
	RELATIVO À EDIFICAÇÃO (EDILÍCIO)	Existência de banheiro	0
		Tipo predominante do piso do domicílio	4
	Domicílios enquadrados em pelo menos um componente de inadequação		291

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024.

A **Tabela 12** apresenta a síntese da quantidade de domicílios que demandam realocação devido à ocupação de área de risco geológico ou hidrológico, representando déficit habitacional por essa característica:

Tabela 12 - Síntese do déficit habitacional quantitativo relativo a situações de risco geológico e/ou hidrológico

CATEGORIA DE RISCO	QUANT. DOMICÍLIOS
Hidrológico Geológico	56
Geológico	12
Total	68

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Destaca-se que não é possível somar, simplesmente, o déficit habitacional relativo à situação de risco geológico e o déficit habitacional calculado com a base do CadÚnico. Não é possível verificar se as famílias enquadradas no cálculo são as mesmas que as ocupantes



dos domicílios identificados em situação de risco geológico e/ou hidrológico. Assim, para não incorrer em sobreposições e possíveis distorções, os valores de cada tipo de déficit são apresentados separadamente.

Espacializando o déficit e a inadequação habitacional

Além da estimativa do déficit e da inadequação habitacional para o município como um todo, o presente trabalho apresenta sua espacialização a nível intraurbano. Os mapas dos **Anexos 1 a 20** apresentam como o déficit habitacional quantitativo e o qualitativo se distribuem nos bairros oficiais de Itabirito.

O primeiro componente calculado do déficit habitacional quantitativo foi “Habitações precárias”, no qual foram identificadas duas famílias no subcomponente “Rústico”, localizadas no município da seguinte maneira (**Tabela 13**):

Tabela 13 - Famílias enquadradas no componente "Domicílio rústico", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM DOMICÍLIO “RÚSTICO”
Álvaro Maia	1
Centro	1
Total	2

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Para o componente “CoabitAÇÃO”, as famílias enquadradas distribuem-se nos seguintes bairros (**Tabela 14**):

Tabela 14 - Famílias enquadradas no componente "CoabitAÇÃO", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM COABITAÇÃO
Agostinho Rodrigues	2
Área Rural	1
Bela Vista	2
Centro	1
Córrego do Bação	1
Matozinhos	1
Meu Sítio	1
Padre Adelmo	1
Portões	2



Praia	1
Quinta dos Inconfidentes	1
Santa Efigênia	1
Santa Rita	2
São Geraldo	1
Vila José Lopes	1
Total	19

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Nota-se que a distribuição do déficit por Coabitacão se dá de forma homogênea nos bairros onde ocorre, sem concentração em localidades específicas.

O cálculo do componente “Ônus excessivo com aluguel” mostra a seguinte distribuição desse tipo de déficit no município (**Tabela 15**):

Tabela 15 - Famílias enquadradas no componente "Ônus excessivo com aluguel", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL
Adão Lopes	3	Munu	17
Agostinho Rodrigues	40	Nossa Senhora De Fatima	15
Água Limpa	11	Novo Horizonte	8
Alto Cardoso	2	Novo Itabirito	50
Bela Vista	50	Novo Santa Efigênia	8
Boa Viagem	3	Padre Adelmo	53
Calcadas	8	Padre Eustáquio	15
Capanema	13	Pedra Azul	19
Cardoso	16	Perobas	3
Centro	27	Portões	21
Cohab	10	Praia	31
Córrego Do Bação	1	Primavera	15
Cruz Do Munu	4	Quinta Dos Inconfidentes	62



Dona Lila	4	Santa Efigênia	53
Dona Luizinha	4	Santa Rita	49
Floresta	51	Santa Tereza	25
Funcionários	14	Santo Antônio	86
Gutierrez	20	São Geraldo	22
Inconfidentes	7	São José	76
Itaubira	26	São Mateus	16
Joao Carolino	3	Saudade	18
Liberdade	18	Serra Azul	2
Lourdes	15	Tombadouro	26
Marzagão	7	Veneza	12
Matozinhos	10	Vila Gonçalo	74
Meu Sítio	45	Vila José Lopes	12
Monte Sinai	8	Total	1220
Monte Verde	12		

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

O ônus excessivo com aluguel é o componente mais expressivo do déficit habitacional quantitativo para o município de Itabirito. Os bairros com maior representatividade do componente são Santo Antônio (86 fam.), São José (76 fam.), Vila Gonçalo (74 fam.) e Quinta dos Inconfidentes (62 fam.). Dos 73 bairros oficiais de Itabirito, 55 possuem famílias que 30% ou mais do orçamento é comprometido com despesas de aluguel.

Para o componente “Adensamento”, a distribuição das famílias no município é a seguinte (**Tabela 16**):

Tabela 16 – Quantidade de famílias enquadradas no componente "Adensamento excessivo", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM ADENSAMENTO	BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM ADENSAMENTO
Acuruí	1	Novo Itabirito	3
Agostinho Rodrigues	6	Novo Santa Efigênia	1
Água Limpa	5	Padre Adelmo	5
Área Rural	4	Pedra Azul	1



Bela Vista	1	Perobas	1
Capanema	2	Primavera	1
Cardoso	2	Quinta Dos Inconfidentes	7
Centro	1	Santa Efigênia	2
Cohab	2	Santa Rita	2
Córrego Do Baçao	3	Santa Tereza	1
Funcionários	1	Santo Antônio	7
Gutierrez	3	São Gonçalo Do Baçao	2
Itaubira	1	São Jose	3
Liberdade	2	São Mateus	1
Lourdes	1	Saudade	1
Marzagão	3	Vila Gonçalo	6
Meu Sitio	1	Vila José Lopes	4
Novo Horizonte	1	Total	88

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

O déficit originado da situação de adensamento excessivo em domicílios alugados apresenta distribuição relativamente homogênea nos bairros onde ocorre. Nenhum bairro possui mais do que sete famílias enquadradas no componente. Dos 35 bairros que constam no levantamento, 21 possuem uma ou duas famílias identificadas como em situação de Adensamento excessivo.

O déficit quantitativo total para o município de Itabirito, que é a soma de todos os componentes apresentados acima, se distribui entre os bairros de Itabirito da seguinte maneira (**Tabela 17**):

Tabela 17 - Quantidade de famílias em déficit habitacional quantitativo, por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO	BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO
Acuruí	1	Monte Verde	12
Adão Lopes	3	Munu	17
Agostinho Rodrigues	48	Nossa Senhora De Fátima	15



Água Limpa	16	Novo Horizonte	9
Alto Cardoso	2	Novo Itabirito	53
Álvaro Maia	1	Novo Santa Efigênia	9
Área Rural	5	Padre Adelmo	59
Bela Vista	53	Padre Eustáquio	15
Boa Viagem	3	Pedra Azul	20
Calcadas	8	Perobas	4
Capanema	15	Portões	23
Cardoso	18	Praia	32
Centro	30	Primavera	16
Cohab	12	Quinta Dos Inconfidentes	70
Córrego Do Bação	5	Santa Efigênia	56
Cruz Do Munu	4	Santa Rita	53
Dona Lila	4	Santa Tereza	26
Dona Luizinha	4	Santo Antônio	93
Floresta	51	São Geraldo	23
Funcionários	15	São Gonçalo Do Bação	2
Gutierrez	23	São Jose	79
Inconfidentes	7	São Mateus	17
Itaubira	27	Saudade	19
Joao Carolino	3	Serra Azul	2
Liberdade	20	Tombadouro	26
Lourdes	16	Veneza	12
Marzagão	10	Vila Gonçalo	80
Matozinhos	11	Vila José Lopes	17
Meu Sitio	47	Total	1.329
Monte Sinai	8		

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Os bairros Santo Antônio, Vila Gonçalo e Quinta dos Inconfidentes são os de maior participação no déficit habitacional quantitativo total de Itabirito (93, 80 e 70 famílias, respectivamente).



Os números do déficit habitacional qualitativo, ou inadequação domiciliar, para o município de Itabirito são apresentados a seguir. Destaca-se que cada componente apresenta uma estimativa própria de famílias em situação de inadequação, de modo que uma mesma família pode apresentar inadequação em mais de um componente – a ordem do cálculo, diferentemente do déficit quantitativo, não altera o resultado do déficit habitacional qualitativo.

A distribuição das famílias que possuem a inadequação do componente “Abastecimento de água” nos bairros de Itabirito é a seguinte (**Tabela 18**):

Tabela 18 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Forma de abastecimento de água", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM INADEQUAÇÃO RELATIVA À FORMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
Agostinho Rodrigues	3
Água Limpa	50
Alto Cardoso	1
Cardoso	2
Cohab	3
Dona Lila	4
Esperança	1
Macedo	1
Marzagão	8
Munu	4
Nossa Senhora De Fátima	3
Novo Horizonte	2
Padre Adelmo	2
Padre Eustáquio	1
Perobas	4
Portões	1
Quinta Dos Inconfidentes	54
Santa Clara	1
Santa Efigênia	1
Santa Rita	2
Santo Antônio	1
São Gonçalo Do Bação	2
São Gonçalo Do Monte	1
São José	6
Vila Gonçalo	5
Total	163

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

A inadequação habitacional relativa à forma de abastecimento de água possui ocorrência discrepante nos bairros Quinta dos Inconfidentes (54 fam.) e Água Limpa (50 fam.),



em comparação aos demais. No Marzagão oito famílias apresentam a inadequação, enquanto nos outros bairros a quantidade de famílias enquadradas não passa de quatro.

O cálculo do componente “Água Canalizada” apresenta a seguinte distribuição nos bairros (**Tabela 19**):

Tabela 19 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Água canalizada", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM INADEQUAÇÃO RELATIVA À ÁGUA CANALIZADA
Água Limpa	12
Cohab	1
Liberdade	1
Marzagão	1
Novo Itabirito	1
Padre Adelmo	2
Padre Eustáquio	1
Perobas	1
Portões	1
Quinta Dos Inconfidentes	3
Santo Antônio	1
São José	1
Vila Gonçalo	1
Total	27

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

O bairro com maior número de famílias enquadradas no componente é o Água Limpa (12 fam.). A inadequação se distribui de forma homogênea entre os demais bairros, cuja maioria possui 01 família sem acesso à água canalizada.

Para o componente “Iluminação”, a distribuição da inadequação se dá seguinte maneira nos bairros (**Tabela 20**):



Tabela 20 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Iluminação", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM INADEQUAÇÃO RELATIVA À ILUMINAÇÃO
Acuruí	1
Adão Lopes	1
Agostinho Rodrigues	4
Água Limpa	45
Calçadas	1
Cohab	1
Córrego do Bação	1
Dona Lila	3
Esperança	1
Marzagão	1
Nossa Senhora de Fátima	1
Novo Itabirito	1
Padre Adelmo	1
Padre Eustáquio	1
Perobas	1
Quinta dos Inconfidentes	57
Santo Antônio	1
São Geraldo	1
Total	123

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Os bairros Quinta dos Inconfidentes e Água Limpa se destacam com o maior número famílias em inadequação habitacional relativa à forma de iluminação do domicílio (57 e 45 fam., respectivamente). Os demais bairros possuem quantidade variada entre uma e quatro famílias, tendo a maioria uma família enquadrada no componente. No total, 18 bairros apresentam a famílias no componente.

A inadequação relativa à forma de escoamento sanitário apresenta a seguinte distribuição nos bairros (**Tabela 21**):



Tabela 21 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Escoamento sanitário", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM INADEQUAÇÃO RELATIVA À FORMA DE ESCOAMENTO SANITÁRIO
Agostinho Rodrigues	3
Água Limpa	41
Alto Cardoso	1
Calçadas	1
Cardoso	22
Cohab	2
Córrego do Bação	2
Dona Lila	5
Esperança	1
Liberdade	2
Marzagão	1
Meu Sítio	41
Novo Itabirito	1
Padre Adelmo	3
Padre Eustáquio	1
Perobas	4
Portões	4
Praia	1
Quinta dos Inconfidentes	49
Santa Clara	1
Santa Efigênia	2
Santa Rita	2
Santo Antônio	1
São Geraldo	4
São Gonçalo do Bação	1
São Gonçalo do Monte	1
São José	5
São Mateus	1



Vila Gonçalo	1
Total	204

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

A inadequação relativa à forma de escoamento sanitário se destaca nos bairros Quinta dos Inconfidentes (49 fam.), Água Limpa (41 fam.), Meu Sítio (41 fam.) e Cardoso (22 fam.). Para os demais bairros com famílias enquadradas no componente, a distribuição é relativamente homogênea, variando entre uma e cinco famílias em cada bairro.

O cálculo do componente “Destino do lixo” apresenta a seguinte distribuição:

Tabela 22 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Destino do lixo", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM INADEQUAÇÃO RELATIVA AO DESTINO DO LIXO
Água Limpa	21
Esperança	1
Floresta	1
Inconfidentes	1
Marzagão	1
Perobas	1
Portões	1
Quinta dos Inconfidentes	7
São Gonçalo do Monte	1
Vila Gonçalo	1
Total	36

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Dentre os bairros que apresentam o componente, o Água Limpa se destaca, com 21 famílias cujo destino do lixo é inadequado. O bairro Quinta dos Inconfidentes apresenta sete famílias com a inadequação, enquanto os demais contabilizam uma família cada.

Conforme mencionado, o cálculo do déficit habitacional qualitativo não implica na soma dos componentes. Assim, apresenta-se a estimativa das famílias que possuem pelo menos um dos componentes da inadequação domiciliar, por bairro, para o município (**Tabela 23**):



Tabela 23 - Quantidade de famílias com pelo menos uma inadequação domiciliar de infraestrutura urbana (déficit habitacional qualitativo), por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS <u>COM PELO MENOS</u> <u>UMA INADEQUAÇÃO</u> <u>DE INFRAESTRUTURA</u> <u>URBANA</u>	BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS <u>COM PELO MENOS</u> <u>UMA INADEQUAÇÃO</u> <u>DE INFRAESTRUTURA</u> <u>URBANA</u>
Acuruí	1	Novo Horizonte	2
Adão Lopes	1	Novo Itabirito	3
Agostinho Rodrigues	5	Padre Adelmo	6
Água Limpa	50	Padre Eustáquio	2
Alto Cardoso	1	Perobas	5
Calçadas	2	Portões	7
Cardoso	22	Praia	1
Cohab	3	Quinta dos Inconfidentes	68
Córrego do Bação	3	Santa Clara	1
Dona Lila	5	Santa Efigênia	3
Esperança	1	Santa Rita	4
Floresta	1	Santo Antônio	2
Inconfidentes	1	São Geraldo	4
Liberdade	2	São Gonçalo Do Bação	3
Macedo	1	São Gonçalo Do Monte	2
Marzagão	8	São José	11
Meu Sítio	41	São Mateus	1
Munu	4	Vila Gonçalo	8
N. Sra. de Fátima	4	Total	289

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

A tabela acima demonstra que os bairros Quinta dos Inconfidentes, Água Limpa, Meu Sítio e Cardoso são os que possuem maior índice de inadequação domiciliar no município de Itabirito, com 68, 50, 41 e 22 famílias enquadradas em pelo menos um dos componentes da inadequação de infraestrutura urbana. Somadas, as famílias com essas inadequações nos quatro bairros representam 62,6% do total apurado. A quantidade de famílias com pelo menos



uma inadequação domiciliar nos demais bairros varia entre uma e onze, revelando a discrepância em relação aos quatro bairros mencionados.

O cálculo do déficit habitacional qualitativo relativo às condições edilícias apresentou resultados nulos para o componente “Banheiro”, e para o componente “Piso”, quatro famílias se enquadram na inadequação, e se distribuem no município da seguinte maneira (**Tabela 24**):

Tabela 24 - Quantidade de famílias enquadradas no componente "Piso predominante no domicílio", por bairro, em Itabirito

BAIRRO	QUANT. FAMÍLIAS EM INADEQUAÇÃO RELATIVA AO PISO PREDOMINANTE NO DOMICÍLIO
Bela Vista	1
Quinta dos Inconfidentes	2
Vila Gonçalo	1
Total	4

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Análise dos resultados

O **Anexo 21** apresenta a tabela com a quantidade de famílias, por bairro, enquadradas em cada tipo de déficit habitacional analisado. A **Tabela 25** mostra a síntese dos bairros nos quais foram identificadas famílias em situação de déficit habitacional e/ou inadequação domiciliar, em ordem decrescente:

Tabela 25 - Bairros com estimativa de déficit habitacional quantitativo e/ou qualitativo

BAIRRO	ESTIMATIVA DE FAMÍLIAS EM DÉFICIT HABITACIONAL <u>QUANTITATIVO</u>	ESTIMATIVA DE FAMÍLIAS COM <u>PELO MENOS UMA INADEQUAÇÃO DOMICILIAR DE INFRAESTR. URB.</u>
Santo Antônio	93	2
Vila Gonçalo	80	8
São José	79	11
Quinta dos Inconfidentes	70	68
Padre Adelmo	59	6
Santa Efigênia	56	3
Santa Rita	53	4



Novo Itabirito	53	3
Bela Vista	53	-
Floresta	51	1
Agostinho Rodrigues	48	5
Meu Sítio	47	41
Praia	32	1
Centro	30	-
Itaubira	27	-
Santa Tereza	26	-
Tombadouro	26	-
Portões	23	7
São Geraldo	23	4
Liberdade	20	2
Pedra Azul	20	-
Saudade	19	-
Cardoso	18	22
Munu	17	4
São Mateus	17	1
Vila José Lopes	17	-
Água Limpa	16	50
Lourdes	16	-
Primavera	16	-
N. Sra. de Fátima	15	4
Padre Eustáquio	15	2
Capanema	15	-
Funcionários	15	-
Cohab	12	3
Monte Verde	12	-
Veneza	12	-
Matozinhos	11	-
Marzagão	10	8



Novo Horizonte	9	2
Novo Santa Efigênia	9	-
Calçadas	8	2
Monte Sinai	8	-
Inconfidentes	7	1
Córrego do Bação	5	3
Área Rural	5	-
Dina Lila	4	5
Perobas	4	5
Cruz do Munu	4	-
Dona Luizinha	4	-
Adão Lopes	3	1
Boa Viagem	3	-
João Carolino	3	-
São Gonçalo do Bação	2	3
Alto Cardoso	2	1
Serra Azul	2	-
Acuruí	1	1
Álvaro Maia	1	-
São Gonçalo Do Monte	-	2
Esperança	-	1
Macedo	-	1
Santa Clara	-	1

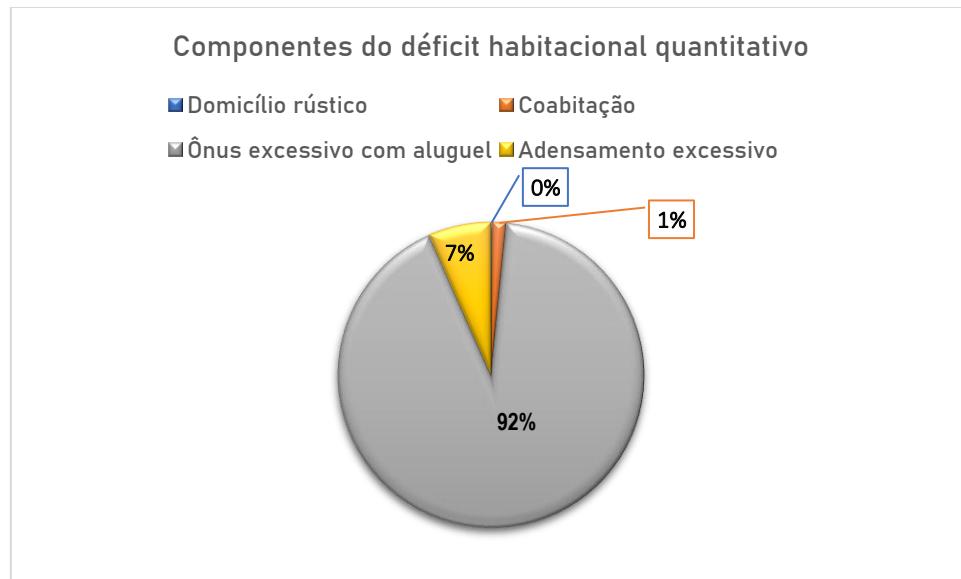
Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito, 2024 e Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.

Os bairros Santo Antônio, Vila Gonçalo, São José, Quinta dos Inconfidentes, Padre Adelmo, Santa Efigênia, Santa Rita, Novo Itabirito, Bela Vista, Floresta, Agostinho Rodrigues e Meu Sítio concentram mais da metade do déficit habitacional quantitativo do município.

Para o déficit qualitativo, ou inadequação domiciliar, três bairros concentram mais da metade das famílias com pelos menos uma inadequação de infraestrutura urbana: Quinta dos Inconfidentes, Água Limpa e Meu Sítio.

Essas localidades representam as áreas com maior demanda por habitação em Itabirito. A **Figura 53** permite visualizar o impacto de cada componente na construção do déficit habitacional do município:

Figura 53 - Participação dos componentes na situação de déficit habitacional quantitativo



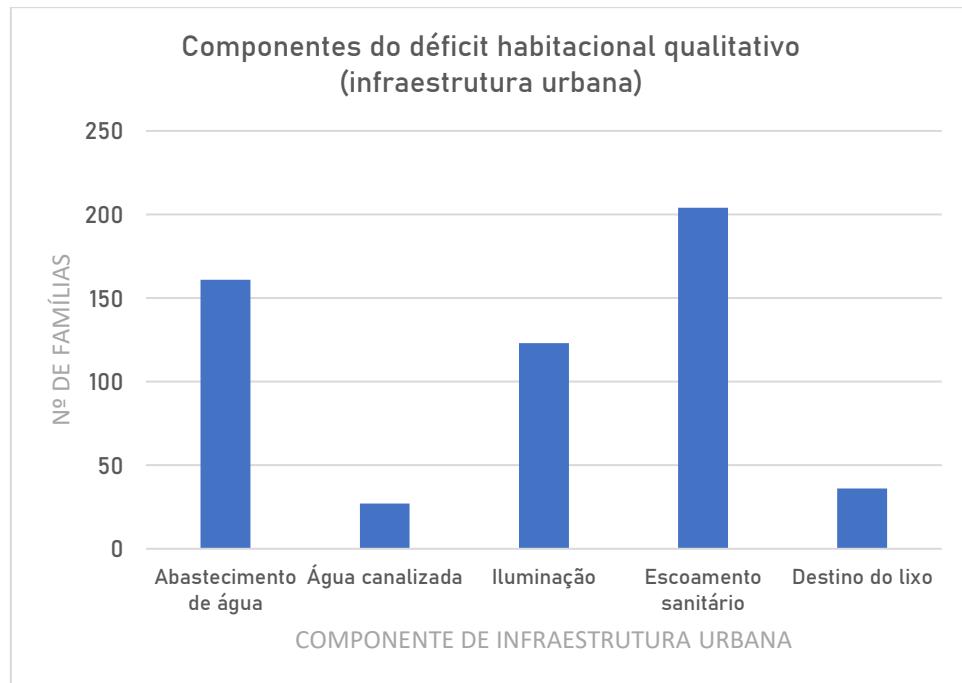
Fonte: Elaboração própria, 2024.

O ônus excessivo com aluguel é o componente mais expressivo na construção do déficit habitacional quantitativo. Isso significa que a maioria massiva das famílias que compuseram o cálculo apresentado gasta mensalmente mais do que 30% de sua renda para pagamento do aluguel.

O gráfico apresentado na **Figura 54** demonstra a proporção de cada componente de infraestrutura urbana na composição do déficit habitacional qualitativo:



Figura 54 - Participação dos componentes na situação de déficit habitacional qualitativo



Fonte: Elaboração própria, 2024.

O escoamento sanitário é o componente de inadequação domiciliar com mais incidência entre as famílias analisadas (204 fam.), seguido da forma de abastecimento de água. O resultado coloca em evidência demandas de saneamento básico no município, que conta com autarquia própria para gestão do abastecimento de água e escoamento do esgoto sanitário.

O cálculo demonstra que pouco mais do que uma centena das famílias analisadas não possuem iluminação adequada, sem acesso a energia elétrica, seja com medidor próprio, comunitário ou sem medidor.

7.4. Oferta habitacional

Para direcionar o levantamento da oferta habitacional de Itabirito, no que tange a situação fundiária para edificação de novas unidades, apresentam-se as diretrizes para Habitação de Interesse Social (HIS) contidas no Plano Diretor (PD), no âmbito da Política Municipal de Habitação. Por essa Política, o PD determina:

Utilização de imóveis urbanos vazios e/ou subutilizados na região central da Sede Municipal e em suas adjacências para a produção de habitação de interesse social;
Implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social nas ZEIS e nas áreas destinadas a este fim dos novos loteamentos aprovados na ÁREA Urbana em Consolidação;



Identificação e classificação de áreas aptas à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social como ZEIS (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019a, art. 113, incisos VI, XIII e XIV);

A “Área Urbana em Consolidação” (AUC) é aquela com glebas ou terrenos vazios e pertencentes ao perímetro urbano, cujos empreendimentos implantados “deverão transferir ao município 5% da área parcelada para fins de implantação de projetos de habitação de interesse social” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2019a, art. 39, inciso XII). A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo também aborda a AUC, contudo, os regulamentos não apresentam a sua espacialização ou indicação de localização no município.

A partir de imagens de satélite e visita de campo, foi realizado o levantamento de áreas com características correspondentes à descrição das AUC. Além dessas áreas, apresentam-se perímetros indicados pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação.

A **Figura 55** apresenta o perímetro de uma área sem ocupação lindoeira ao bairro Padre Adelmo:

Figura 55 - Perímetro aproximado de área desocupada próxima ao bairro Padre Adelmo



Fonte: *Google Earth*TM, 2024.

O polígono em destaque foi apontado pela SUPUBH como área de interesse para construção de HIS. De acordo com informações da Secretaria, planeja-se a construção de 144 unidades habitacionais no perímetro, seguindo as diretrizes da Faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme contemplação recebida pela município pela Portaria MCID Nº 1.206 de 23 de outubro de 2024. O local possui características de AUC – área desocupada



dentro do perímetro urbano do município. A **Figura 56** mostra área com características similares, nas proximidades do Conjunto Habitacional Morada Viva:

Figura 56 - Perímetro aproximado de área desocupada próxima ao Conjunto Morada Viva, no bairro Gutierrez



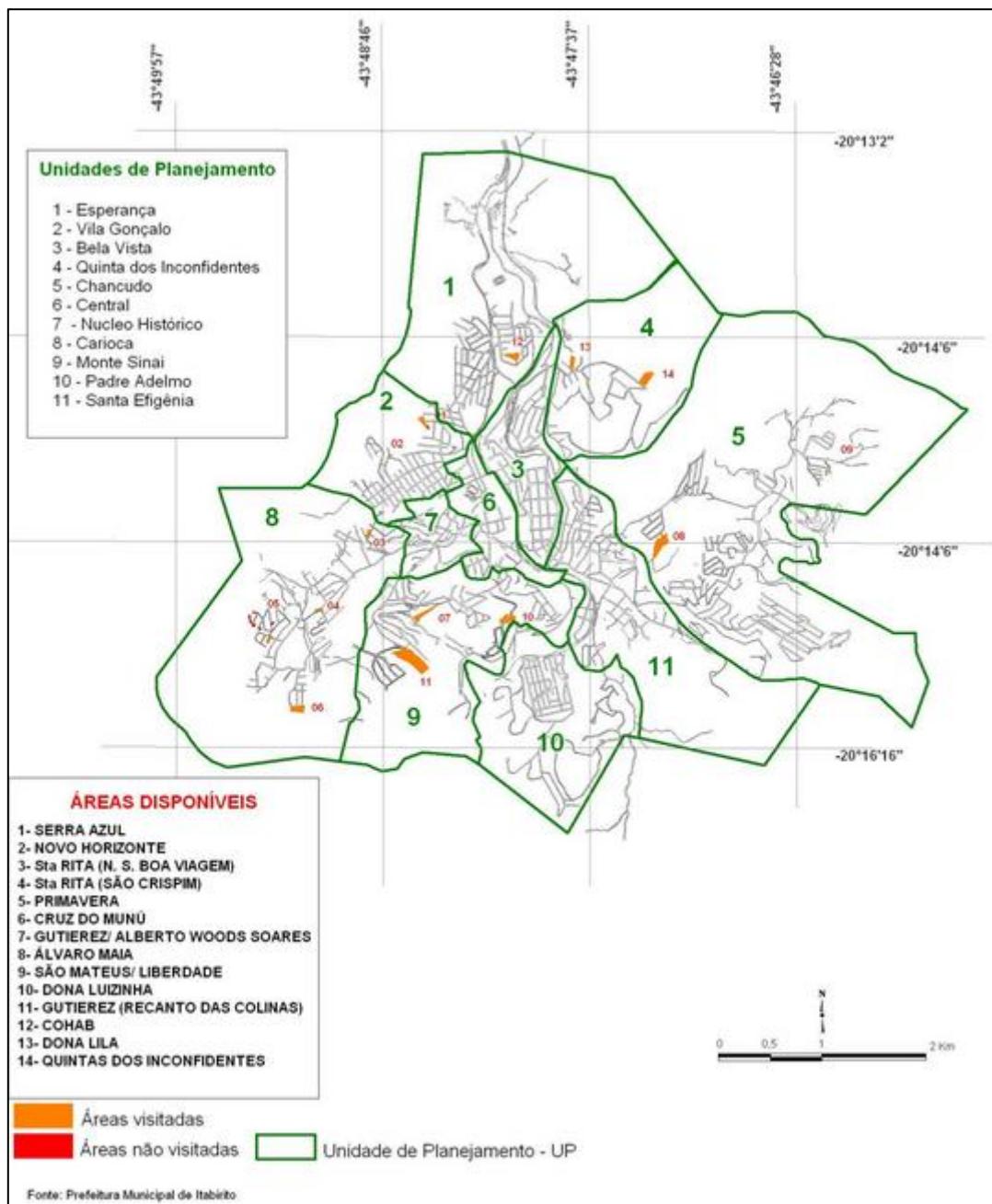
Fonte: *Google Earth*™, 2024.

A SUPUBH indicou que há interesse da Prefeitura Municipal em efetuar a ocupação da área, inclusive com sistema viário que conecte os bairros Gutierrez e Padre Eustáquio.

Além desses perímetros, apresentam-se as áreas institucionais listadas no PLHIS 2010 (**Figura 57**):



Figura 57 - Áreas institucionais do município de Itabirito em 2010



Fonte: Prefeitura Municipal de Itabirito, 2010 (PLHIS Itabirito 2010).

De acordo com o PLHIS 2010, as áreas destacadas no mapa são institucionais, porém, não adequadas à ocupação por suas características de declividade. O Plano em questão não apresenta tal levantamento para áreas fora da Sede Municipal.



SEÇÃO III – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho apresenta a terceira etapa da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de Itabirito – Estratégias de Ação. A primeira etapa consistiu na Proposta Metodológica do trabalho, e a segunda etapa apresentou o Diagnóstico do Setor Habitacional do Município.

As Estratégias de Ação consistem na proposição de programas e ações que tem por objetivo atender às demandas habitacionais identificadas no Diagnóstico do Setor Habitacional. Essa identificação orienta a instituição de princípios e diretrizes da Política Habitacional, os quais servem como base e orientação das ações e programas a serem implementados enquanto Política Municipal. Além dos princípios, diretrizes, programas e ações, este documento contempla estratégias de monitoramento e avaliação da Política Habitacional Municipal. A estruturação de esquemas de acompanhamento da Política é fundamental para sua manutenção ao longo do tempo, permitindo sua implementação sempre em consonância com as alterações que venham a ocorrer no setor habitacional municipal.

As necessidades habitacionais identificadas no Diagnóstico passam por diversos aspectos que impactam e conformam o setor habitacional, como as características da ocupação do território municipal e as de seus domicílios, suas características socioeconômicas, a capacidade administrativa e financeira municipal, e a articulação de associações e demais membros da sociedade civil. Todos esses aspectos devem ser considerados na Política Habitacional de Itabirito, uma vez que a garantia da habitação digna na cidade implica ocupação adequada do território urbano, qualidade das moradias, acesso à infraestrutura de saneamento, de energia e viária – alcançados através da gestão pública, com articulação institucional e comunitária.

Para contemplar cada aspecto mencionado, as estratégias de ação apresentadas neste trabalho dividem-se em quatro seções: Gestão, Participação, Financiamento e Programas. Essas seções consistem em linhas programáticas que têm por objetivo estruturar a atuação da administração pública municipal no atendimento às demandas habitacionais identificadas para Itabirito.

A seção Gestão apresenta proposições de arranjos e adequações internas à administração pública municipal para melhor articulação da Política Habitacional do município. Esses arranjos visam adaptar a capacidade dos recursos técnicos e humanos disponíveis na Prefeitura no que tange tal articulação.

A seção Participação apresenta propostas de criação ou manutenção de mecanismos de participação social e comunitária na Política Habitacional de Itabirito.



A seção Financiamento dispõe de alternativas de fontes de recursos para subsídio das ações e programas propostos.

A seção Programas apresenta uma série de programas que tem por objetivo a redução do déficit habitacional municipal, tanto quantitativo quanto qualitativo. Os programas possuem focos específicos em componentes do déficit habitacional, de modo a impactar cada um dos diversos aspectos que compõem o déficit. Do mesmo modo que o déficit habitacional, quantitativo ou qualitativo, é o resultado de uma série de variáveis, os programas de combate ao déficit devem atuar focalizados nas demandas decorrentes de cada variável que compõe a situação de necessidade habitacional, mas de forma sistêmica.

1.1. Políticas vigentes para o Setor Habitacional de Itabirito

A fim de alinhar a Política Habitacional Municipal com as ações vigentes para o setor no município, apresentam-se os programas existentes. Recapitular as iniciativas em curso se faz importante para o planejamento de sua manutenção dentro da Política Habitacional, garantindo sua consonância com as novas proposições. Nesse sentido, junto da descrição desses instrumentos, são sugeridos ajustes ou acréscimos baseados no Diagnóstico do Setor Habitacional.

❖ Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social

O Programa é instituído pela Lei Nº 4040, de 19 de março de 2024, e consiste na disposição de “mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais para famílias ou indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024). Seus objetivos incluem a redução do déficit habitacional, com foco no atendimento às famílias inscritas no CadÚnico.

Uma vez em vigor, propõem-se os seguintes acréscimos ao instrumento:

- Descrição das ações do Programa;
- Definição dos mecanismos de incentivo à produção de novas unidades habitacionais;
- Definição dos mecanismos de incentivo à aquisição de unidades habitacionais;
- Elencar modalidades de aquisição de imóveis disponíveis aos beneficiários do Programa.

❖ Lei de prioridade nos programas municipais de habitação de interesse social

A Lei Nº 3883, de 27 de junho de 2023 dispõe sobre a prioridade de acesso para mulheres a programas de habitação de interesse social do Município. O instrumento busca



garantir e proteger a autonomia habitacional das mulheres responsáveis pela própria unidade familiar, assim como aquelas vítimas de violência doméstica e aquelas com baixa renda.

❖ **Regularização Fundiária Urbana (REURB)**

O Decreto Nº 14231, de 16 de fevereiro de 2022 estabelece o procedimento para regularização fundiária de núcleos urbanos informais (NUI) no município. O instrumento instituiu a Comissão Municipal de Regularização Fundiária, dispõe sobre o requerimento de REURB e seu processamento, sobre o projeto de regularização fundiária, sobre procedimentos de titulação e sobre modalidades de REURB.



2. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Os princípios e as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Itabirito baseiam-se na Constituição Federal de 1988, no Estatuto das Cidades, nas diretrizes da Política Nacional de Habitação, nas resoluções das Conferências Municipais de Habitação e no Plano Diretor Municipal de Itabirito. Os princípios fundamentais são os seguintes:

- I. Direito à moradia digna, garantia de segurança de posse, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, custo acessível, habitabilidade, acessibilidade para grupos vulnerabilizados, localização e adequação cultural;
- II. Sustentabilidade ambiental: incentivo à produção e gestão da habitação de interesse social de forma a minimizar os impactos ambientais e ampliar o uso de tecnologias e materiais sustentáveis, a preservação de áreas verdes e a promoção da eficiência energética;
- III. Função social da propriedade urbana: a propriedade urbana deve cumprir sua função social, garantindo o uso socialmente justo da terra urbana, combatendo a retenção imobiliária especulativa e priorizando a provisão de habitação de interesse social em áreas bem localizadas e com infraestrutura adequada; cumprimento da função social da cidade e da propriedade, com prioridade para os interesses coletivos sobre os individuais, pressupondo-se a cidade como direito;
- IV. Articulação intersetorial: necessidade de articulação da política habitacional com outras políticas setoriais, como compatibilização e integração com as políticas habitacionais adotadas nos níveis federal e estadual;
- V. Gestão democrática e participação social: garantia do controle social e transparência nas decisões e procedimentos de formulação, implementação, monitoramento e avaliação dos programas e políticas habitacionais;
- VI. Diversidade e adequação cultural: consideração da diversidade cultural e as necessidades específicas dos diferentes grupos sociais para provisão habitacional, respeitando as diferentes configurações familiares e culturais, assim como as tradições e costumes dos grupos sociais atendidos.

As diretrizes orientadoras são as seguintes:

- I. Priorizar o desenvolvimento de programas e políticas habitacionais focados na população de baixa renda;



- II. Incentivar a provisão habitacional de áreas urbanas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas e inseridas na malha urbana para a provisão habitacional de interesse social;
- III. Destinar terrenos públicos para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- IV. Garantir a viabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- V. Incentivar o uso de tecnologias e materiais sustentáveis na construção e reformas de unidades habitacionais;
- VI. Priorizar a inclusão de infraestrutura verde e sistemas de saneamento ecológicos em projetos habitacionais;
- VII. Implementar medidas para compatibilizar a garantia do direito à moradia com a proteção e restauração de ecossistemas locais, como áreas de preservação permanente (APP) e nascentes, por meio do manejo adequado de resíduos, controle de erosão e reflorestamento com espécies nativas;
- VIII. Assegurar durabilidade e confiabilidade das construções, eliminando e/ou reduzindo os riscos geológicos e geotécnicos;
- IX. Fornecer assessorias técnicas para garantir o acesso de beneficiários da Política Habitacional a serviços qualificados de produção e gestão da moradia (ATHIS);
- X. Melhorar a gestão da política habitacional e estabelecer critérios justos para a distribuição de moradias;
- XI. Preservar e regularizar as comunidades existentes garantindo infraestrutura urbana;
- XII. Integrar a política habitacional com outras políticas setoriais de modo a garantir mobilidade e acessibilidade às habitações de interesse social;
- XIII. Monitorar e avaliar o impacto econômico, social e ambiental das políticas habitacionais, através da adoção de indicadores de impacto da Política Habitacional e de seus programas;
- XIV. Garantir a transparência e publicidade das ações da Política Habitacional Municipal;
- XV. Garantir a continuidade e institucionalização dos instrumentos de gestão da Política Habitacional Municipal;
- XVI. Atuar de forma coordenada e articulada no desenvolvimento de políticas corretivas (voltadas para a ampliação e universalização do acesso à terra urbanizada e provisão) e preventivas (regularização fundiária e inserção social dos assentamentos precários e/ou informais);



- XVII. Garantir a manutenção da posse dos moradores em territórios populares que estejam adequados ambiental e socialmente, preservando seus vínculos sociais com o território, o entorno e sua inserção na estrutura urbana;
- XVIII. Implementar os instrumentos do Estatuto da Cidade para a garantia do direito à moradia;
- XIX. Incentivar a pesquisa e incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- XX. Definir mecanismos que viabilizem a obtenção de imóveis em áreas urbanizadas e bem localizadas para produção de habitação de interesse social pelos setores público, privado e associativo;
- XXI. Revisar a legislação municipal, em especial a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, para integrar a política habitacional municipal às políticas federais e estaduais;
- XXII. Garantir o cumprimento efetivo das seguintes normativas na implementação e manutenção de programas e ações oriundos da Política Habitacional Municipal:
 - a) Constituição Federal da República Federativa do Brasil, de 1988;
 - b) Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001)
 - c) Código Florestal Brasileiro (Lei Federal Nº 12.651/2012);
 - d) Lei de Parcelamento do Solo (Lei Federal Nº 6.766/1979);
 - e) Lei Federal Nº 11.481/2007;
 - f) Lei da REURB (Lei Federal Nº 13.465/2017);
 - g) Parâmetros e definições de APP (Resoluções Conama Nº 303/2002 e Nº 369/2006);
 - h) Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei Federal Nº 9.985/2000);
 - i) Constituição Mineira, de 1989.

A definição dos princípios e das diretrizes é a base para a formulação dos programas e ações que tem por objetivo materializar a Política Habitacional Municipal de Itabirito. Diversos fatores compõem os princípios sobre os quais se apoia essa Política e as diretrizes que a orienta. Sendo assim, as estratégias apresentadas neste trabalho dividem-se em quatro linhas estratégicas:

- Gestão;
- Participação;
- Financiamento;
- Programas.



Cada linha estratégica diz respeito a um dos aspectos que conformam a Política Habitacional Municipal, contendo a pormenorização das iniciativas, ações e programas do PLHIS. A linha estratégica “Gestão” trata das estratégias sugeridas para incremento da gestão administrativa da Política Habitacional, pelo Executivo e demais membros da Prefeitura. A linha “Financiamento” apresenta sugestões de recursos, de diversas origens, a serem captados para composição do Fundo Municipal de Habitação (FMH). A linha “Participação” apresenta estratégias de fomento à participação social espontânea ou organizada, para garantia da democratização da gestão da Política. A linha “Programas” apresenta as proposições de programas em si, como um “passo a passo” da implementação da Política Habitacional Municipal, com alguns subprogramas, projeção de prazos e agentes envolvidos.



3. LINHAS ESTRATÉGICAS

3.1. Gestão

A Linha Estratégica “Gestão” elenca propostas de ações, rearranjos ou regulamentações de competência da administração pública municipal. Neste item, as sugestões têm o sentido de recomendar medidas pelas quais as diversas unidades da Prefeitura acolham e se adaptem às demandas da nova Política de Habitação do Município.

3.1.1. Elaboração de Plano Municipal de Regularização Fundiária

O Plano Municipal de Regularização Fundiária é um instrumento que dispõe as diretrizes, objetivos, princípios e procedimentos da regularização fundiária urbana municipal, além de apresentar levantamentos acerca da distribuição fundiária local, indicação e caracterização de núcleos urbanos informais (NUI) e dados gerais de pertinência sobre o município.

Itabirito conta com um Decreto que estabelece o procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município (Decreto Nº 14231, de 16 de fevereiro de 2022). Apesar de apresentar os procedimentos necessários à instauração da REURB, o diploma legal não dispõe dos NUI do município, sem possibilitar, assim, seu dimensionamento em relação à cidade “regular” ou o próprio dimensionamento da demanda de regularização presente no município.

3.1.2. Articulação intersetorial do PLHIS

O programa tem por objetivo garantir a interlocução e aderência das ações do PLHIS aos outros planos e políticas setoriais do município, como instrumentos de saneamento básico, mobilidade, gestão de risco e assistência social. Sua proposição tem o sentido de estimular o intercâmbio das disciplinas que conformam o planejamento do município, uma vez que tais temas se interseccionam.

3.1.3. Programa de monitoramento da propriedade imobiliária pública municipal

O acompanhamento interno das propriedades imobiliárias pertencentes ao Município é uma ação fundamental para compreensão da capacidade de provisão habitacional de domicílios novos no âmbito da Política Municipal de Habitação. É através desse monitoramento que agentes municipais e o CMH podem prospectar oportunidades de implementação de novas moradias para amenização do déficit habitacional municipal.



3.1.4. Agenda de acompanhamento dos desdobramentos das políticas federal e estadual de Política Habitacional

O programa constitui-se da atribuição de servidor da SUPUBH à tarefa de acompanhar cotidianamente os lançamentos, incrementos e demais desdobramentos das políticas de habitação do governo federal e do governo estadual. Tal ação tem por objetivo garantir que o Município concorra a recursos da União e do Estado para composição do Fundo Municipal de Habitação, assim como acesse programas e outras iniciativas que auxiliem no combate ao déficit habitacional municipal. Além disso, tal acompanhamento é uma oportunidade para que o Município se mantenha alinhado às ações do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

3.1.5. Monitoramento e atualização dos programas existentes para o setor habitacional municipal

A ação tem por objetivo o acompanhamento e possíveis adaptações dos programas habitacionais já existentes no município, para sua adequação à nova Política Habitacional proposta pelo PLHIS. Os instrumentos existentes são os seguintes:

- Programa de doação de projeto arquitetônico (Lei Nº 2599/2007)
- Lei de priorização de acesso à Política Habitacional do Município (Lei Nº 3883/2023)
- Programa Municipal de Produção Habitacional (Lei Nº 4040/2024)

Tais instrumentos estão em vigência no município. Com a nova Política Habitacional, torna-se necessário seu acompanhamento e previsão de atualização por parte de servidor designado pela SUPUBH.

3.1.6. Regulamentação do Cadastro Habitacional do Município

O Cadastro Habitacional, realizado através de aplicativo digital próprio da administração pública (“Conecta Itabirito”), teve início em 16 de dezembro de 2024. Para que a operação do cadastro ocorra com atribuições e protocolos definidos e prazos estabelecidos, se recomenda a instituição de instrumento regulamentador da ferramenta.

3.1.7. Previsão de Zona Especial de Interesse Social (Zeis) em glebas e terrenos com área parcelável e conectados ao tecido urbano consolidado

A ação é uma recomendação à Legislação Urbanística do Município, e tem por objetivo a ampliação de suas áreas de interesse social através da determinação de glebas e terrenos vazios propícios à ocupação. O zoneamento municipal vigente de Itabirito não possui indicação de áreas para provisão de ocupação de interesse social. A indicação, no âmbito da



Política Habitacional Municipal, visa garantir que o zoneamento eleja porções da Sede Municipal servidas ou próximas a serviços de infraestrutura urbana, para as quais se estabeleçam parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo específicos para habitações de interesse social.

O quadro a seguir apresenta o compilado da Linha Estratégica "Gestão":

Quadro 12 - Síntese da Linha Estratégica "Gestão"

Ação	Unidades envolvidas	Prazo		
		CURTO	MÉDIO	LONGO
1.1 Elaboração de Plano Municipal de Regularização Fundiária	SUPUBH; CMH			
1.2 Articulação intersetorial do PLHIS	Prioritariamente SUPUBH; SEMDES; SEMOS; SEPLAN; SAAE			Contínua
1.3 Programa de monitoramento da propriedade imobiliária pública municipal	SUPUBH; SEPLAN			
1.4 Agenda de acompanhamento dos desdobramentos das políticas federais e estaduais de Política Habitacional	SUPUBH; CMH			
1.5 Monitoramento e atualização dos Programas existentes para o setor habitacional municipal (Priorização de acesso à Política Habitacional do Município – Lei Nº 3883/2023)	SUPUBH; CMH			
1.6 Regulamentação do Cadastro Habitacional do Município	SUPUBH			
1.7 Previsão de Zona Especial de Interesse Social (Zeis) em glebas e terrenos com área parcelável e conectados ao tecido urbano consolidado	SUPUBH; COMPURB			

Fonte: Elaboração própria, 2025.



3.2. Participação

A Linha Estratégica “Participação” é composta por estratégias de estímulo à participação social, espontânea ou organizada, na Política Habitacional Municipal, através de associações comunitárias e outros grupos representativos da comunidade itabiritense. Esta linha tem por objetivo garantir o compartilhamento das decisões dessa Política entre a gestão institucional e a sociedade civil, para uma implementação democrática. Os itens a seguir apresentam a descrição de cada iniciativa proposta.

3.2.1. Espaço virtual com conteúdo da Política Habitacional Municipal no site oficial da Prefeitura Municipal

A construção de um espaço virtual com conteúdo da Política Habitacional Municipal tem por objetivo a difusão das ações e programas realizados pela administração pública no âmbito dessa Política. Sugere-se a criação de uma página fixa no site da Prefeitura (<https://itabirito.mg.gov.br/>) na qual sejam dispostos informes, chamados e documentos, como o texto do PLHIS e outros relativos. Para interação, a página deve disponibilizar uma caixa de perguntas, que os leitores possam utilizar para tirar dúvidas, aliada à uma seção de “perguntas frequentes”, com explicações didáticas acerca de aspectos conceituais, legais e outros da Política Habitacional Municipal.

3.2.2. Conferência Municipal das Cidades – setor Habitação

Itabirito recebeu em abril de 2025 a 3^a Conferência Municipal das Cidades, enquanto Etapa Municipal da 6^a Conferência Nacional das Cidades, que está agendada para ocorrer em outubro do mesmo ano. A Conferência é um espaço elaborado para a participação efetiva da sociedade civil nas decisões e encaminhamentos dos diversos setores que compõem a Política Urbana Municipal. A sua instituição na agenda da administração pública é fundamental para que as diretrizes, propostas e estratégias adotadas pela Política de Habitação do Município sejam discutidas junto de outros temas urbanos como saneamento e mobilidade, e tenham a contribuição e a chancela da comunidade local.

3.2.3. Oficinas comunitárias sobre alternativas de melhorias habitacionais e prevenção da exposição ao risco geológico e hidrológico

As oficinas são propostas em alinhamento com direcionamentos do Plano Nacional de Proteção e Defesa Civil. Dentre os documentos técnicos do Plano, o volume 7 – “Atuação em Preparação” orienta que seja assegurada “a participação das organizações da sociedade civil na formulação, monitoramento, controle e avaliação das políticas e planos de gestão de riscos e de desastres” (Brasil, 2024, p. 16). Na esfera municipal, sugere-se a articulação de tal participação através de oficinas comunitárias nas quais participem agentes dos Núcleos de



Proteção e Defesa Civil de cada comunidade/bairro, agentes da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COMPDEC) de Itabirito e servidores da SUPUBH. O objetivo das oficinas é a apresentação de aspectos que caracterizam o risco e o debate acerca das alternativas para sua redução no âmbito das condições estruturais de um domicílio.

O Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) de Itabirito está em elaboração, conforme informado pela SUPUBH. Recomenda-se que as Oficinas Comunitárias desta proposta venham a compor as ações do Plano, no âmbito da Educação para a Redução de Riscos.

3.2.4. Divulgação do Cadastro Habitacional do Município

A proposta da divulgação do Cadastro Habitacional do Município visa ampliar o alcance da ferramenta através do Município. A ação consiste na fixação de cartazes e distribuição de panfletos em espaços físicos da administração pública (escolas, unidades de saúde, CRAS etc.). e de associações comunitárias, com texto e diagrama informativos sobre o Cadastro Habitacional.

O quadro a seguir apresenta o compilado da Linha Estratégica "Participação":

Quadro 13 - Síntese da Linha Estratégica "Participação"

Ação	Unidades envolvidas	Prazo		
		CURTO	MÉDIO	LONGO
1.1 Estruturação e manutenção de espaço virtual com conteúdo da Política Habitacional Municipal no site oficial da Prefeitura Municipal	SEMCO; SUPUBH			
1.2 Conferência Municipal das Cidades – setor Habitação	Gabinete do executivo; SUPUBH; SEMDES; Associações Comunitárias; CMH			
1.3 Oficinas comunitárias sobre alternativas de melhorias habitacionais e prevenção da exposição ao risco geológico e hidrológico	SUPUBH; COMPDEC; Associações Comunitárias			
1.4 Divulgação do Cadastro Habitacional do Município	SEMCO; SUPUBH; SEMED; SEMSA; SEMDES; Associações Comunitárias			

Fonte: Elaboração própria, 2025.



3.3. Financiamento

A Linha Estratégica “Financiamento” elenca alternativas de recursos que venham a subsidiar a implementação da Política Habitacional Municipal. As opções apresentadas referem-se tanto a dotações que componham o Fundo Municipal de Habitação quanto a medidas de arrecadação de imóveis ou benfeitorias urbanas para comunidades do município.

3.3.1. Cota da Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) para o Fundo Municipal de Habitação (FMH)

O município de Itabirito recebe mensalmente cotas da Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) de diversas empresas do ramo da mineração que atuam no território municipal. Conforme recomenda a Agência Nacional de Mineração (ANM),

“os recursos originados da CFEM não poderão ser aplicados pelos entes beneficiários em pagamento de dívidas ou no quadro permanente de pessoal da União, dos Estados, Distrito Federal e dos Municípios e sim aplicados em projetos, que direta ou indiretamente revertam em prol da comunidade local, na forma **de melhoria da infraestrutura, da qualidade ambiental (...)**” (ANM, s/d, grifo nosso)

Considerando que o art. 8º da Lei Federal nº 7.990/1989 não estabelece qualquer vedação da utilização desse recurso para provisão habitacional, recomenda-se que a partir de 2026 o Plano Plurianual de Ação Governamental do Município reserve uma cota para o Fundo Municipal de Habitação, a fim de suprir demandas identificadas pelo cálculo do déficit habitacional, que inclui aspectos da infraestrutura urbana.

3.3.2. Dação em pagamento em situações de dívidas com a Fazenda Pública Municipal

A dação em pagamento é uma modalidade de quitação de dívida com a administração pública municipal. Ela pode ser feita quando um devedor de IPTU, por exemplo, utiliza o próprio imóvel que gerou a dívida para pagá-la, ao invés de pagar em moeda. Através da dação, o município pode arrecadar imóveis edificados ou lotes. Esta proposta, no contexto da Política de Habitação Municipal, tem por objetivo destinar tais imóveis a famílias em situação de déficit habitacional identificadas pelo Cadastro Habitacional ou, no caso de lotes, promover assentamento de interesse social.

3.3.3. Cota das medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de EIV e Licenciamentos Ambientais para o FMH

Quando o município analisa um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou um Licenciamento Ambiental e ocorre do empreendedor dever multas ou outras compensações, sugere-se que parte dessa quitação seja destinada ao Fundo Municipal de Habitação. Empreendimentos de grande porte ou cuja atividade resulta em impacto relevante no território



municipal tendem a afetar, direta ou indiretamente, o setor habitacional, seja pela proximidade do empreendimento a comunidades urbanas ou rurais, seja pela mobilização de contingente trabalhador dentro do município. Tal relação justifica que, em alguma medida, o empreendedor execute ações de favorecimento à Política de Habitação Municipal, seja pela transferência de cota da sua quitação ao FMH, ou mesmo implementação de intervenções mitigadoras em locais afetados.

3.3.4. Arrecadação de imóveis urbanos abandonados

O Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001) determina que imóveis localizados nas cidades tem a obrigação de cumprir função social, o que se caracteriza pelo seu uso e consequente aproveitamento da infraestrutura urbana que lhe serve. Imóveis que permanecem inutilizados dentro do tecido urbano da cidade ou em comunidades rurais, seja pelo próprio dono ou por terceiros, por três anos, podem ser objeto de arrecadação da administração municipal. A determinação também é dada pelo Código Civil Brasileiro (Lei Federal Nº 10.406/2002, art. 1.276). Ao executar essas normativas, o município tem a oportunidade de fornecer tais imóveis a programas habitacionais de interesse social, amenizando o déficit habitacional municipal. É recomendado que a administração proveja regulamentação na qual disponha procedimento a ser adotado para a identificação e arrecadação dos imóveis abandonados.

3.3.5. Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

O programa do Governo Federal dispõe de diversas modalidades de acesso à moradia própria, subsidiando parte do valor do imóvel em proporções relativas a cada faixa de renda (Faixa 1, 2 ou 3). O MCMV é regulamentado pela Lei Nº 14.620/2023 e, diferente das versões anteriores do programa, apresenta incentivos a imóveis que acessem infraestrutura urbana pré-estabelecida. O público-alvo do programa inclui famílias cuja renda mensal seja de até R\$ 8.000,00²². Assim como algumas posturas já empreendidas pela administração pública de Itabirito, o programa também prioriza famílias cuja responsável seja mulher, por exemplo.

Para participar do Programa, a Prefeitura Municipal deve apresentar proposta à Caixa Econômica Federal, passo já cumprido pela Prefeitura de Itabirito. Através do convênio com

²² A faixas de renda consideradas para o Programa Minha Casa Minha Vida são as seguintes:

Faixa Urbano 1 – limite de renda bruta familiar mensal até R\$ 2.850;

Faixa Urbano 2 – limite de renda entre R\$ 2.850,01 até R\$ 4.700,00;

Faixa Urbano 3 – limite de renda entre R\$ 4.700,01 até R\$ 8.000,00.

Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/governo-federal-anuncia-novos-limites-de-renda-do-mcmv>. Acesso em 30 abr 2025.



o Governo Federal, o município se torna apto a pleitear unidades habitacionais através das seguintes Linhas de Atendimento:

- Produção habitacional subsidiada
 - MCMV – FAR (recursos do Fundo de Arrendamento Residencial)
 - MCMV – Rural (recursos do OGU)
 - MCMV Entidades – solicitação por outras entidades provadas sem fins lucrativos que não a Prefeitura Municipal (recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS)
- Aquisição Financiada (recursos do FGTS)
Demanda direta entre beneficiário e Caixa Econômica
- MCMV Cidades
 - MCMV Cidades-Emendas (recursos do OGU via emendas parlamentares)
 - MCMV Cidades-Contrapartida (recursos do orçamento do Estado ou do Município)
 - MCMV Cidades-Terrenos (doação de terreno pelo Estado ou Município)
- Pró-moradia (recursos do FGTS)
Estado ou Município apresentam proposta por meio do SeleHab²³, para financiamento conjunto com o Governo Federal de habitações (produzidas ou adquiridas) em áreas regularizadas e dotadas de infraestrutura, para famílias da Faixa 1.

3.3.6. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)

O FNHIS compõe o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Os recursos do Fundo devem ser aplicados pelo Estado ou pelo Município em ações vinculadas a programas de habitação de interesse social. Esses programas podem incluir:

- I. aquisição, construção, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II. produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III. urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV. implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V. aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI. recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII. aquisição de terrenos, vinculada à implantação de projetos habitacionais; e
- VIII. outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS. (Brasil, 2006, art. 3º)

²³ Sistema para seleção de propostas para habitação.



A Caixa Econômica Federal é o agente operador do FNHIS, através da qual Município e Governo Federal devem recorrer para os trâmites de repasses de recursos do Fundo. A Caixa Econômica analisa a viabilidade das propostas a serem contempladas e atua como unidade gestora dos recursos do FNHIS, dentre outras competências.

3.3.7. Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)²⁴

O PAC é um programa coordenado pelo Governo Federal e que utiliza recursos públicos e privados. Sua regulamentação é dada pelo Decreto Nº 11.632, de 11 de agosto de 2023. O Programa tem foco em projetos de infraestrutura, e se implementa através de nove eixos²⁵, dos quais destacamos, “Cidades sustentáveis e resilientes”; “Água para todos” e “Transição e segurança energética”. Para acessar os recursos do Programa, a Administração Municipal deve enviar ao Governo Federal propostas específicas para cada subeixo, que se organizam da seguinte maneira:

Quadro 14 - Eixos de Investimento do PAC (Governo Federal)

EIXO	SUBEIXO
Cidades sustentáveis e resilientes	Esgotamento sanitário Gestão de resíduos sólidos Mobilidade urbana sustentável Prevenção a desastres Urbanização de favelas (Programa Periferia Viva) Programa Minha Casa Minha Vida Financiamentos habitacionais em geral Abastecimento de água Infraestrutura hídrica Água para quem mais precisa Revitalização de bacias hidrográficas Geração de energia Luz para todos Transmissão de energia Eficiência energética Petróleo e gás Pesquisa mineral Combustíveis de baixo carbono
Água para todos	
Transição e segurança energética	

Fonte: Casa Civil – Brasil, sem data²⁶.

²⁴ O Programa de Aceleração do Crescimento é um instrumento regulado por legislação específica e as modalidades de acesso podem ser alteradas periodicamente, a cada ano ou a cada ciclo presidencial, por exemplo. Para garantir sua adesão, a administração municipal deve acompanhar alterações que porventura venham a modificar os procedimentos de acesso ao Programa.

²⁵ 1) Transporte eficiente e sustentável; 2) Infraestrutura social inclusiva; 3) Cidades sustentáveis e resilientes; 4) Água para todos; 5) Inclusão e conectividade; 6) Transição e segurança energética; 7) Inovação para indústria da defesa; 8) Educação, ciência e tecnologia; 9) Saúde.

²⁶ Disponível em <https://www.gov.br/casacivil/pt-br/novopac/cidades-sustentaveis-e-resilientes> e <https://www.gov.br/casacivil/pt-br/novopac/agua-para-todos>. Acesso em 25 mar 2025.



Os três eixos destacados são aqueles que tratam de temas que tangenciam ou influenciam diretamente o setor habitacional. O déficit habitacional municipal é composto por componentes que coincidem com diversos subeixos, como esgotamento sanitário, gestão de resíduos sólidos, abastecimento de água e Luz para todos. Assim, o déficit calculado para o Município pode subsidiar as propostas elaboradas para esses subeixos.

3.3.8. Programa Moradas Gerais

O Programa Moradas Gerais compõe o Plano Plurianual de Ação Governamental (PPAG) 2024-2027 – Exercício 2025 de Minas Gerais. O Plano é regido pela Lei nº 25123, de 30/12/2024. Para receber as ações do Programa, o Município deve encaminhar proposta à Sedese, especificando a demanda de acordo com as seguintes ações:

Quadro 15 - Ações do Programa Moradas Gerais (MG)

AÇÃO	PRODUTO	PÚBLICO-ALVO
Apoio aos municípios na implementação da política habitacional e na elaboração e revisão de Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	Município atendido	Gestores e técnicos municipais da temática de habitação
Apoio à produção e à aquisição de unidades habitacionais	Auxílio financeiro concedido às famílias em situação de ônus excessivo com aluguel	Famílias em situação de vulnerabilidade social e déficit habitacional quantitativo
Reforma e melhorias de unidades habitacionais	Unidades habitacionais, urbanas ou rurais, melhoradas	Famílias em situação de vulnerabilidade social, residentes em domicílios urbanos ou rurais inadequados – déficit qualitativo

Fonte: Minas Gerais, 2024.

3.3.9. Recursos provenientes de condenações judiciais ou de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)

Eventualmente, litígios podem resultar em obrigações de pagamento, como compensação ou reparação por danos a direitos coletivos e difusos. Nessas situações, quando condenados (ou mediante acordo, no caso de assinatura de TAC), geralmente os responsáveis pelos danos devem indenizar o erário público. A proposta em questão visa a criação de instrumento que garanta a destinação de parte desses eventuais recursos para o Fundo Municipal de Habitação. A Ação Civil Pública, por exemplo, é um tipo especial de ação jurídica destinada à proteção de direitos difusos e coletivos. Tal instrumento pode ser utilizado para a defesa de grupos ou comunidade e seus interesses, servindo também como meio para a reparação em casos de danos ou impactos relevantes ao meio ambiente, ao patrimônio



social ou à ordem urbanística. As condenações judiciais e acordos firmados via TAC podem, ainda, consistir em obrigações complementar ou alternativas ao pagamento de indenização. Por exemplo, quando uma indústria mobiliza um contingente numeroso de trabalhadores, que à priori não moravam no município e agora compõem sua população, a administração pública municipal e associações comunitárias podem reivindicar que tal indústria implemente soluções para a sustentabilidade do assentamento do contingente mobilizado, como construção de moradias e a urbanização de seu entorno. Essa alternativa ou complementação à indenização pelo dano causado, possibilita que o ônus de articulação e solução do problema não recaia sobre a administração pública, encarregada do acompanhamento, mas não da execução das medidas estabelecidas na situação hipotética ilustrada.

O quadro a seguir apresenta o compilado da Linha Estratégica "Financiamento":

Quadro 16 - Síntese da Linha Estratégica "Financiamento"

	Ação	Entidades envolvidas	Prazo		
			CURTO	MÉDIO	LONGO
1.1	Cota da Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) para o Fundo Municipal de Habitação (FMH)	SEPLAN			
1.2	Dação em pagamento em situações de dívidas com a Fazenda Pública Municipal	SEPLAN			
1.3	Cota das medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de EIV e Licenciamentos Ambientais para o FMH	SEPLAN			
1.4	Arrecadação de imóveis urbanos abandonados	SUPUBH; SEPLAN			
1.5	Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)	Governo Federal			
1.6	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)	Governo Federal			
1.7	Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)	Governo Federal			
1.8	Programa Moradas Gerais	Governo Estadual			
1.9	Recursos de condenações judiciais para o direito difuso e coletivo	Procuradoria Contenciosa do Município	Eventual		

Fonte: Elaboração própria, 2025.

3.4. Programas

A Linha Estratégica "Programas" dispõe o esquema de implementação de ações de combate ao déficit habitacional do município, consistindo na materialização da Política Habitacional Municipal.



A questão habitacional é composta por diversos fatores, desde as condições estruturais do domicílio em si, até os recursos de manutenção desse domicílio por cada família, passando pelos serviços de infraestrutura urbana e o acesso a serviços básicos, como saúde e educação. Sendo assim, os programas sugeridos visam o atendimento à cada especificidade que compõe o problema habitacional do Município.

3.4.1. Programa de monitoramento contínuo do déficit habitacional municipal

O programa consiste em ações de acompanhamento do déficit habitacional municipal, através da revisão periódica de seu cálculo. A metodologia recomendada é a mesma utilizada neste PLHIS, ou seja, o cálculo a partir de dados do CadÚnico. Nesse sentido, as ações do programa envolvem desde o aprimoramento do levantamento do CadÚnico em campo, por agentes de Assistência Social, passando pelo saneamento desses dados e a elaboração do cálculo, chegando ao georreferenciamento do déficit, para permitir a visualização da sua distribuição intramunicipal.

- Ação: Identificação e análise de áreas com déficit habitacional persistente ao longo dos anos

A identificação e estudo de territórios com incidência recorrente de déficit habitacional são empenhos necessários aos agentes da administração pública. A tarefa tem por objetivo a familiarização de servidores da realidade habitacional a ser trabalhada no município.

3.4.1.1. Subprograma de atualização periódica do cálculo do déficit habitacional municipal

A metodologia de cálculo do déficit habitacional disponibilizada por este PLHIS apresenta a vantagem de ser replicada em períodos a serem definidos pela própria administração pública, uma vez que a base de dados utilizada é produzida internamente, pela Secretaria de Desenvolvimento Social – o CadÚnico. Nesse sentido, a SUPUBH fica responsável por articular periodicamente a atualização do cálculo do déficit habitacional quantitativo e qualitativo do município. Além de representar a demanda habitacional em números fidedignos à data de referência do cálculo, essa atualização contínua permitirá, ao longo dos anos, a percepção dos efeitos das Políticas Habitacionais implementadas no município.

- Ação: Capacitação de servidores da SUPUBH

Capacitar membros da Secretaria de Política Urbana e Habitação é a primeira ação do programa, pela qual os servidores deverão se familiarizar com a metodologia do



cálculo, com a base utilizada, com os conceitos de déficit quantitativo e qualitativo e dos componentes que constituem tais déficits, assim como conhecer as variáveis que constroem cada componente. Após a parte teórica, a capacitação deve garantir que os membros em questão possam elaborar o cálculo em planilha digital, compreendendo a ordem das operações para alcance de resultados conclusivos.

Além de calcular o déficit para o município como um todo, a metodologia adotada possibilita que essa informação seja compartimentada por escalas menores do município, como bairros ou regionais. Assim, a capacitação também deve incluir a compatibilização de endereços, para visualização do déficit no nível intraurbano. Tal compatibilização é o que possibilita a execução da próxima ação: a espacialização do cálculo efetuado.

3.4.1.2. Subprograma de mapeamento do déficit habitacional

O subprograma tem por objetivo a estruturação do processo de mapeamento do déficit habitacional municipal. Além do cálculo do déficit, a metodologia adotada neste PLHIS apresenta a possibilidade de espacializa-lo através do município. A ação a seguir descreve a implementação do subprograma:

- Ação: Compatibilização dos critérios espaciais do déficit habitacional com o CTM

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) agrega, por definição, diversos tipos de informações que são espacializáveis no território municipal. Itabirito está com seu CTM em implementação. Sendo assim, recomenda-se que a SUPUBH estude a possibilidade de agregar os dados do déficit habitacional ao CTM. Esse estudo deve conferir as escalas a serem compatibilizadas entre aquelas utilizadas pelo CTM e aquela utilizada para caracterização dos dados do setor habitacional (por exemplo, se a escala do bairro for utilizada, conferir se as nomenclaturas e geometrias dos bairros estão compatíveis).

Ao longo do tempo, será possível à administração pública visualizar as alterações do déficit habitacional dentro do município, a partir da visualização conjunta dos cálculos que se fizerem periodicamente. Destaca-se a importância de padronização de nomenclaturas e procedimentos a serem utilizados no âmbito da cronologia do déficit habitacional. Essa padronização é importante para que dados de períodos diferentes sejam comparáveis, além de garantir que sejam acessíveis através de sistemas digitais de busca.



3.4.2. Programa de verificação periódica da qualidade dos dados coletados (CadÚnico)

O programa tem por objetivo garantir a melhor qualidade dos dados do CadÚnico a serem utilizados no cálculo do déficit habitacional. O CadÚnico possui diversas finalidades, de modo que os formulários respondidos pelos cidadãos aos agentes de campo atendem a vários temas pertinentes à Assistência Social. Nesse sentido, a verificação periódica da qualidade dos dados coletados tem caráter transdisciplinar, beneficiando todos os setores que se baseiam nos dados do CadÚnico para suas ações.

- Ação: Atualização de agentes coletores do CadÚnico sobre o déficit habitacional

A ação visa apresentar aos agentes coletores do CadÚnico, da SEMDES, o cálculo do déficit habitacional, o passo a passo da sua produção, e sua importância para a Política Habitacional Municipal. Os encontros para atualização devem garantir que os agentes coletores visualizem a planilha que é utilizada como base para o cálculo, os principais gargalos encontrados pela equipe que elabora o cálculo, assim como os mapas de espacialização do déficit e o processo de compatibilização de endereços e nomes de localidades. O objetivo da ação é fornecer aos agentes coletores uma das várias perspectivas da aplicação de seu trabalho, para que aprimore, no que for pertinente, a coleta de dados.

3.4.3. Programa de aluguel social (revisão da Lei Nº 2505, de 22 de maio de 2006)

A proposta do programa constitui-se de regulamentação específica para o inciso V do art. 1º da Lei Nº 2505, de 22 de maio de 2006. A norma em questão “autoriza a concessão de benefícios eventuais a população de baixa renda do Município...” (Prefeitura Municipal de Itabirito, 2006). A execução do auxílio de aluguel social, em vigor em Itabirito, demanda regulamentação específica para garantia de atendimento a cidadãos em situação de déficit habitacional. A estruturação de uma normativa específica auxilia na prevenção da destinação indevida de recursos a contribuintes que não se enquadram em situação de déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel²⁷.

O programa deve articular o levantamento de famílias em situação de déficit habitacional quantitativo, especificamente pelo componente “ônus excessivo com aluguel”, e

²⁷ Esclarecimentos acerca das diferenças entre benefícios eventuais e contínuos, e entre a atribuição do Sistema Único de Assistência Social e de outros Sistemas: https://www.gov.br/mds/pt-br/acoes-e-programas/suas/beneficios-assistenciais/copy_of_Perguntasfrequentes_Beneficios_Eventuais_SUAS2.pdf. Ver página 9 – item 8 e página 19 – item 8.



a oferta do aluguel social. Dessa forma, sua implementação cumpre o papel de conectar as demandas com a oferta disponibilizada pelo Município. Da mesma maneira, o acompanhamento da família em situação de déficit pela Secretaria de Desenvolvimento Social deve manter a administração pública atualizada sobre a necessidade de manutenção ou suspensão do auxílio, em conformidade com as mudanças que ocorram na família em questão.

Cabe mencionar que, dada a escassez de novos imóveis para suprimento de moradias no município, como destacado pela SUPUBH, e a expressão significativa do ônus excessivo com aluguel para a contabilização do déficit habitacional quantitativo no Município, a regulamentação específica da política de fornecimento de aluguel social possibilita a promoção de um benefício especificamente relevante para um grupo proeminente de famílias.

- Ação: Regulamentação do aluguel social municipal

A disponibilização de aluguel social pela administração municipal é uma prática que vem ganhando adesão e notoriedade em diversas cidades no mundo. A prática se justifica pela grande quantidade de imóveis residenciais prontos para morar dentro das cidades e que, por motivos variados (entre eles, a especulação imobiliária), ficam sem moradores, e pela grande quantidade de famílias sem acesso à casa própria, dependendo do aluguel e, em muitos casos, um aluguel que compromete parte importante da renda familiar. De acordo com a SUPUBH, a Prefeitura Municipal de Itabirito concede o benefício há alguns anos. Assim, a ação proposta visa a sua regulamentação para controle dos processos, prazos e atribuições da administração municipal. A regulamentação proposta conta com duas diretrizes, a serem acrescidas à critério da administração pública: a) priorização para o aluguel de imóveis em áreas dotadas de infraestrutura e b) vedação do benefício para imóveis em áreas não dotadas de infraestrutura urbana. Tais diretrizes visam uma combinação entre a mitigação do déficit quantitativo caracterizado pelo ônus excessivo com aluguel e a prevenção do déficit habitacional qualitativo (moradias sem acesso à infraestrutura urbana).

- Ação: Estímulo ao usufruto, pelo aluguel social, de imóveis residenciais vazios que não cumpram a função social da propriedade, nos termos da Lei Federal Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)

A ação consiste na criação de dispositivo que destine, ao menos provisoriamente, imóveis arrecadados pela Prefeitura ao aluguel social. O dispositivo se refere aos imóveis que, nos termos da Lei Federal Nº 10.257/2001 e do Código Civil, não cumprem a função social da propriedade urbana.



- Ação: Articulação do Programa com a Lei Nº 3883/2023, que dispõe sobre a prioridade nos programas de habitação de interesse social do Município

A Lei Municipal Nº 3883/2023 determina que

“mulheres responsáveis pela unidade familiar, as mulheres vítimas de violência doméstica e as mulheres de baixa renda terão prioridade em todos os programas de habitação de interesse social promovidos pelo Município de Itabirito”.

Uma vez que o Programa de Aluguel Social se enquadra no disposto, enquanto programa de habitação de interesse social promovido pelo Município, deve-se garantir que sua implementação adote a prioridade prevista pela Lei mencionada.

3.4.4. Programa de auxílio-moradia

Diferentemente do programa de aluguel social, o programa de auxílio-moradia destina-se especificamente a famílias em situação de necessidade habitacional emergente causada por ocorrência ou risco geológico e/ou hidrológico. Nesse sentido, o programa tem um caráter paliativo e pontual, e não constante – como é o aluguel social. A ação a seguir direciona a implementação do programa:

- Ação: Regulamentação do auxílio-moradia

A disponibilização do auxílio a famílias beneficiárias deve seguir um protocolo determinado em regulamentação específica para o programa. Tal procedimento é imprescindível para o controle da administração pública, no sentido de determinar prazos e garantir a organização da destinação de recursos, de elencar critérios de elegibilidade, além de outros trâmites importantes à implementação e manutenção do programa. Uma das orientações sugeridas para a regulamentação é a de que as famílias beneficiárias utilizem, sempre que disponível, imóveis que estejam vazios e não cumpram sua função social de propriedade urbana, sendo, para tal, arrecadados pela Prefeitura Municipal.

3.4.5. Programa de melhoramento urbano do Água Limpa

O programa tem por objetivo a provisão de infraestruturas urbanas e indicações de parâmetros específicos para a ocupação habitacional na região do bairro Balneário Água Limpa. Foram contabilizados na área 50 domicílios com pelo menos um componente de inadequação habitacional e 16 domicílios em situação de déficit habitacional quantitativo. A predominância da inadequação domiciliar aponta para a necessidade das ações propostas neste documento, que visam a melhor habitabilidade na área. Assim, o Programa de Melhoramento Urbano do Água Limpa compõe-se das seguintes ações a subprogramas:



- Ação: Delimitação do perímetro urbano e da área de expansão urbana do bairro Balneário Água Limpa

A ação é uma recomendação à Legislação Urbanística do Município, visando a ordenação do território no que tange a definição de áreas adequadas à habitação. A demarcação dos perímetros distintos do Balneário Água Limpa se faz fundamental para a provisão de políticas municipais adequadas às características de cada porção do bairro. Isso significa uma otimização da alocação de habitações, prevenindo situações de risco e inadequações de ocupação e uso do solo.

- Ação: Cercamento e tratamento de áreas inadequadas à ocupação (áreas de risco e APP)

A ocupação de áreas impróprias à habitação é um vetor do déficit habitacional, especificamente aquele relacionado a domicílios em áreas de risco e que demandam realocação. A ação de cercamento colabora na prevenção dessa situação, uma vez que identifica e restringe o acesso a áreas inadequadas à ocupação por habitação e outras edificações, como áreas de risco geológico e/ou hidrológico, assim como Áreas de Preservação Permanente (APP). Para que essas áreas cumpram efetivamente a finalidade de controle ambiental, a ação deve contar com um cronograma de manutenção, no qual esteja prevista limpeza e plantio de mudas de espécies nativas. Além disso, a longo prazo, sugere-se que seja considerado o uso comunitário para lazer nas porções que se adequarem.

Apesar do crescimento notório da ocupação da região do Água Limpa, o bairro dispõe de ocupação relativamente dispersa, o que oportuniza o controle das áreas ambientalmente sensíveis. Essa condição pode significar, ainda, menor dificuldade de realocação de domicílios porventura situados em áreas de risco, em comparação com núcleos urbanos consolidados e carentes de solo a ser urbanizado.

- Ação: Pavimentação de vias públicas do bairro [combate à inadequação de infraestrutura urbana]

A demanda por adequação do sistema viário na região do Balneário Água Limpa cresce à medida que se consolida sua ocupação. A necessidade de transporte de pessoas e coisas, inerente aos assentamentos urbanos ou povoados rurais, pressupõe ruas, avenidas, travessas, escadarias e passeios que possibilitem o trânsito em condições diversas de clima, o que não é o caso de vias em solo exposto. Considerando as dimensões do bairro, e quantidade de vias



existentes, sugere-se a elaboração de cronograma para a pavimentação das ruas e avenidas do Água Limpa, com mapeamento e prazo das intervenções a serem implementadas a curto, médio e longo prazo no bairro, sendo priorizados os trechos com maior índice de ocupação habitacional. Além da previsão cronológica, sugere-se a consideração de sistemas de pavimentação que previnam a impermeabilização excessiva do solo, como paralelepípedos ou blocos de concreto intertravados, de modo a evitar o aumento expressivo do escoamento superficial e, por consequência, a formação de inundações e alagamentos, comuns em assentamentos cujas vias são todas cobertas com asfalto, por exemplo.

- Ação: Valorização paisagística da lagoa Água Limpa

A ação é uma recomendação à Legislação Urbanística do Município, e tem por objetivo estimular intervenções que qualifiquem as margens da lagoa Água Limpa para o lazer da comunidade local. A ação, ainda, remete à vocação original do Balneário, mas de forma democrática, para o uso público.

3.4.5.1. Subprograma de articulação institucional com a Prefeitura de Nova Lima

O subprograma para articulação intermunicipal Itabirito – Nova Lima tem por objetivo incluir institucionalmente a região do Balneário Água Limpa na agenda do Executivo Municipal, a fim de que a conurbação consolidada na região seja objeto de atenção da administração pública dos dois municípios, dada a complexidade com que a ocupação local tem se dado ao longo dos anos. Assim, se faz imprescindível que a gestão municipal mantenha articulado e disponível um canal pelo qual demonstre disponibilidade institucional para tratar de questões específicas à conurbação.

3.4.6. Planos de Zeis

Os Planos de Zeis são instrumentos multidisciplinares elaborados de acordo com as especificidades de cada Zona Especial de Interesse Social do Município. O objetivo dos Planos é articular as demandas relativas a) à infraestrutura urbana e saneamento em geral, b) às características das edificações da Zeis, c) aos aspectos de proteção ambiental, aspectos de risco geológico e hidrológico e de mobilidade. As onze áreas de Zeis do Município devem contar com a elaboração de seus respectivos Planos, nos quais a questão da habitação deve ser abordada em acordo com a situação de déficit identificada no PLHIS, e atualizada de acordo com as renovações futuras do cálculo.



O quadro a seguir mostra ações prioritárias no âmbito do setor habitacional para cada Plano de Zeis. O campo “Prioridades habitacionais” demonstra as necessidades mais urgentes identificadas dentro do perímetro de cada Zeis, de modo que a resolução dessa necessidade não necessariamente deve se dar dentro de tal perímetro. A provisão de soluções deve ser estudada para cada caso e tal planejamento (incluindo a localização de possíveis reassentamentos) deve ser objeto de cada Plano de Zeis.

Quadro 17 - Planos de Zeis

Zeis	Bairros oficiais	Tipologia de déficit habitacional predominante	Prioridades habitacionais
Cohab	Cohab e Nossa Senhora de Fátima	Quantitativo – ônus excessivo com aluguel	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social
Country	Quinta dos Inconfidentes, Dona Lila e Agostinho Rodrigues	Ambas	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social; adequação de redes de saneamento e de iluminação
Marzagão	Marzagão	Ambas	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social adequação de redes de saneamento e de iluminação
Morada Viva	Gutierrez	Quantitativo – ônus excessivo com aluguel	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social
Padre Adelmo*	Padre Adelmo	Quantitativo – ônus excessivo com aluguel	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social
Padre Eustáquio	Padre Eustáquio	Quantitativo – ônus excessivo com aluguel	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social
Praia	Praia	Quantitativo – ônus excessivo com aluguel	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social
Rua Virgílio Gonçalves e Rua Gianete Ferreira	São José	Quantitativo – ônus excessivo com aluguel	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social
Santo Antônio	Santo Antônio	Quantitativo – ônus excessivo com aluguel	Aquisição e/ou construção de novas moradias; aluguel social

* Está prevista a implementação de 144 novas unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida nas proximidades do Bairro, conforme informações detalhadas no Diagnóstico do Setor Habitacional – Produto 2.

Fonte: Elaboração própria, 2025.

3.4.7. Programa de ATHIS

A Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS) é uma modalidade de auxílio técnico regulamentado pela Lei Federal Nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. A



implementação do programa consiste na instrumentalização da normativa federal no âmbito municipal.

A ATHIS destina-se a famílias com renda de até três salários-mínimos, e inclui o fornecimento gratuito de acompanhamento técnico para a elaboração do projeto, acompanhamento e execução da obra, seja de construção, reforma, ampliação ou mesmo a regularização fundiária da edificação.

- Ação: Provisão de melhorias construtivas em domicílios com necessidades habitacionais

A ação se alinha com a demanda identificada pelo déficit habitacional qualitativo, como inadequação de abastecimento de água, de iluminação ou de tipo de piso. Sua implementação consiste na oferta de vistorias estratégicas por engenheiros, arquitetos e técnicos de edificação da Prefeitura ou contratados para tal, para identificação técnica das melhorias necessárias em edificações existentes, eleição das soluções, provisão de material junto à Prefeitura para as melhorias, orientação para a execução dos reparos e seu acompanhamento.

- Ação: Assistência/orientação técnica profissional para autoconstrução de habitações de população de baixa renda

A ação se refere à oferta de assistência para a autoconstrução de moradias, em consonância com o combate ao déficit habitacional quantitativo. A implementação deve ser feita através da disponibilização, pela Prefeitura, de profissionais capacitados – engenheiros, arquitetos, técnicos de edificação – para a elaboração do projeto de edificação da família beneficiada, assim como para acompanhamento da obra.

3.4.8. Programa de monitoramento do PLHIS

As ações de monitoramento e avaliação são determinantes para a garantia da melhor aplicação da Política Municipal de Habitação. É através dessas ações que a municipalidade se torna capaz de mensurar o impacto efetivo de cada programa ou ação empenhados no âmbito da Política. A partir dessa mensuração, é possível ajustar as linhas programáticas dessa Política setorial ao longo do tempo, considerando as alterações identificadas no perfil habitacional do Município.

Para o monitoramento ser possível, se faz importante a definição de métricas capazes de medir a efetividade das ações empreendidas no âmbito da Política Habitacional. Esse registro deve ser feito através da documentação dessas ações, em padrão determinado e



mantido pelo Conselho Municipal de Habitação, de forma que o Conselho possa medir a efetividade

- Ação: Definição de indicadores do setor habitacional

A implementação da Política Habitacional Municipal necessita de indicadores que reflitam a eficiência e eficácia da sua implementação. A realização de cada ação e proposta contida no PLHIS deve ser, dentro do possível, contabilizável, isto é, deve contar com meios de aferição do seu êxito. Essa contabilização dos êxitos e desafios devem ser identificados para avaliação dos programas e ações, permitindo corrigir aspectos que sejam considerados ineficazes para o combate ao déficit habitacional. Os próprios componentes do déficit habitacional, tanto quantitativo como qualitativo, são indicadores das condições habitacionais do município. Há programas e ações, contudo, que não são passíveis de medição a partir dos números do déficit habitacional, por afetar indiretamente e a longo prazo a dinâmica do setor. Assim, além dos componentes do déficit, sugerem-se indicadores que possibilitem avaliar a eficácia da estrutura administrativa para a Política Habitacional, a captação de recursos para o FMH, a adesão ao Cadastro Habitacional, a articulação intersetorial entre outros. O **Anexo 22** apresenta os indicadores de monitoramento do PLHIS.

- Ação: Revisão periódica de ações e programas do PLHIS

A revisão dos programas contidos neste documento tem o objetivo de garantir a melhor implementação da Política Habitacional Municipal ao longo dos anos. Tal ação deve utilizar os indicadores como parâmetros para a avaliação do andamento dos programas. Conforme se julgue necessário, CMH e SUPUBH devem articular ajustes, correções e incrementos aos programas, de forma periódica, buscando alinhar a implementação da Política às alterações identificadas no setor habitacional.

Quadro 18 - Síntese da Linha Estratégica "Programas"

Programa	Ações	Unidades envolvidas	Prazo		
			CURTO	MÉDIO	LONGO
Programa de monitoramento contínuo do déficit habitacional municipal	Identificação de áreas com déficit habitacional persistente ao longo dos anos	SUPUBH			



	Subprograma de atualização do cálculo do déficit	Provimento de capacitação para equipe responsável	SUPUBH			
	Subprograma de mapeamento do déficit habitacional	Compatibilização dos critérios espaciais do déficit habitacional com o CTM do Município	SUPUBH			
	Programa de verificação periódica da qualidade dos dados coletados (CadÚnico)	Análise sistemática de respostas a formulários do CadÚnico, para conferência da qualidade dos dados				
		Atualização de agentes coletores do CadÚnico sobre a utilização dos dados no cálculo do déficit habitacional, com leitura coletiva da plataforma digital com os mapas do déficit	SEMDES; SUPUBH			
	Programa de aluguel social	Regulamentação do aluguel social, com priorização para imóveis em áreas dotadas de infraestrutura e vedação do benefício para imóveis em áreas não dotadas de infraestrutura urbana	SEMDES			
		Regulamentação do usufruto, pelo aluguel social, de imóveis residenciais vazios que não cumpram a função social da propriedade, nos termos da Lei Federal Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e do Código Civil	SEMDES			
		Articulação do Programa com a Lei Nº 3883/2023, que dispõe sobre a prioridade nos programas de habitação de interesse social do Município	SEMDES			
	Programa de auxílio-moradia	Regulamentação de auxílio prestado a famílias em situação de risco geológico e/ou hidrológico	SEMDES; Defesa Civil			
		Regulamentação do usufruto, pelo auxílio-moradia, de imóveis residenciais vazios que não cumpram a função social da propriedade, nos termos da Lei Federal Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e do Código Civil	SEMDES			
		Delimitação do perímetro urbano do Água Limpa	SUPUBH			



Programa de melhoramento urbano do Água Limpa	Delimitação da área de expansão urbana do bairro Água Limpa	SUPUBH			
	Cercamento e manutenção de áreas inadequadas à ocupação (áreas de risco e APP)	SUPUBH; SEMAM; SEMOS			
	Cronograma de pavimentação de vias públicas do bairro	SEMOS			
	Plano de valorização paisagística e de lazer da lagoa Água Limpa	SUPUBH, SEMAM			
	Lista de ações específicas à demanda habitacional de cada área ZEIS do município	SUPUBH; CMH			
Programa de ATHIS	Provisão de melhorias construtivas em domicílios com necessidades habitacionais	SUPUBH; SEMOS			
	Assistência/orientação técnica profissional para autoconstrução de habitações de população de baixa renda				
Programa de monitoramento do PLHIS	Revisão periódica de ações e programas do PLHIS pelo CMH	SUPUBH; CMH	Contínuo		

Fonte: Elaboração própria, 2025.



4. REFERÊNCIAS

A CIGARRA MAGAZINE. O novo clube náutico Água Limpa. Agosto de 1970. Biblioteca Nacional Digital. Disponível em <https://memoria.bn.gov.br/DocReader/docreader.aspx?bib=003085&pasta=ano%20197&pesq=%22%C3%A1gua%20limpa%22&pagfis=76001>. Acesso em 12 jun 2024.

AGÊNCIA RMBH – AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE. Plano metropolitano de habitação de interesse social - RMBH e Colar Metropolitano - Plano de Trabalho. *E-book*. 2023. Disponível em: <https://pmhisrbmh.com.br/>. Acesso em: 24 maio 2024.

ALMG – ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DE MINAS GERAIS. Relatório de visita – Balneário Água Limpa, nos Municípios de Nova Lima e Itabirito. Comissão de Direitos Humanos. Disponível em <https://www.almg.gov.br/comissoes/direitos-humanos/8/visita/2023-10-05/09:00>. Acesso em 13 jun 2024.

ANM – AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO (BRASIL). CFEM [Portal gov.br]. Disponível em: <https://www.gov.br/anm/pt-br/assuntos/arrecadacao/cfem>. Acesso em 18 mar 2025.

BALNEÁRIO ÁGUA LIMPA. Balneário Água Limpa. *Website*. Disponível em: <http://www.balnearioagualimpa.com.br/balneario-agua-limpa.html>. Acesso em 12 jun 2024.

BIAGIONI, Bernardo. A Fabricação do Fantasioso Balneário de Água Limpa. *Website*. Disponível em <https://campocidade.com/balneario/>. Acesso em 11 jun 2024.

BRASIL – MINISTÉRIO DAS CIDADES. Habitação (*online*). 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/habitacao>. Acesso em 20 ago 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)] Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de dezembro de 1988. Disponível em <[http://https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em março de 2024.

BRASIL. [Estatuto da Cidade] Lei 10257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. Senado Federal, 2008. 102p. Disponível em <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Estatuto da cidade Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Coordenação de Publicação, 2001.273p.

BRASIL. Decreto Federal Nº 11632, de 11 de agosto de 2023. Institui o Programa de Aceleração do Crescimento – Novo PAC, o Comitê Gestor do Programa de Aceleração do Crescimento e o Grupo Executivo do Programa de Aceleração do Crescimento.



BRASIL. Lei Federal Nº 1040 de janeiro de 2002. Institui o código civil. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Lei Federal Nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. Lei Federal Nº 11124 de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Lei Federal Nº 11481, de 31 de maio de 2007. Dá nova redação a dispositivos das Leis nº 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993...

BRASIL. Lei Federal Nº 11888, 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.

BRASIL. Lei Federal Nº 12305 de 2 de agosto de 2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei nº 9605 de 12 de fevereiro de 1998 e dá outras providências. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Lei Federal Nº 12651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências.

BRASIL. Lei Federal Nº 13465 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. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Lei Federal Nº 14620 de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Lei Federal Nº 6766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

BRASIL. Lei Federal Nº 8245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Lei Federal Nº 9985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e IV da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.



BRASIL. Ministério das Cidades / Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT. Mapeamento de Riscos em Encostas e Margem de Rios / Celso Santos Carvalho, Eduardo Soares de Macedo e Agostinho Tadashi Ogura, organizadores – Brasília: Ministério das Cidades; Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT, 2007.

BRASIL. Ministério das Cidades. 2004. Critérios para mapeamento de riscos. Programa de Prevenção e Erradicação de Riscos, Secretaria de Programas Urbanos.

BRASIL. Ministério das Cidades. Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. Brasília, 2009. 216p. Disponível em https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/livro_ead-plhis_publicacao.pdf. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. Manual para Apresentação de Propostas e Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social - Ação de apoio à elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social. Brasília, 2008. 13p. Disponível em: <http://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/ManualFNHISPIanosHabitacionais2008.pdf>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Plano Nacional de Proteção e Defesa Civil – Produto 07 – Atuação em Preparação (Resumo Executivo). 2024.

BRASIL. Portaria Nº 724, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Disponível em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/20231123_Portaria_MCID_724_MCMVFA_R_compilada1.pdf>. Acesso em março de 2024.

BRASIL. Secretaria Nacional de Habitação. Política Nacional de Habitação. Disponível em março de 2024:
<<http://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitação.pdf>>.

CARVALHO, C.S. Análise Quantitativa de Riscos e Seleção de Alternativas de Intervenção - Exemplo de um Programa Municipal de Controle de Riscos Geotécnicos em Favelas. *In:* Workshop Seguros na Engenharia, 1, 2.000, São Paulo. Anais...São Paulo: ABGE, 2.000. p 49-73.

CERRI, L. E. S. & AMARAL, C. P. Riscos Geológicos. *In:* ABGE. *Geologia de Engenharia*. São Paulo: Oficina de Textos, 1998. p 301-310.

CONAMA – CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE. Resolução Conama Nº 303, de 20 de março de 2002. Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.



CONAMA – CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE. Resolução Conama Nº 369, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP.

CONTI, Alfio; SOSA, Florencia; OLIVEIRA, Amanda A. A difusão urbana no espaço periurbano entre as cidades de Ouro Preto e Itabirito. Caderno de Geografia, v. 26, n. 47, pp. 817-843, 2016.

FIDEM – FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DE PERNANBUCO. Manual de Ocupação dos Morros da Região Metropolitana de Recife. Recife. 2003. 384p.

FJP – FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Carências habitacionais qualitativas das famílias de baixa renda no Brasil: uma análise a partir dos dados do CadÚnico (2018-2020). Série Estatísticas & Informações – Vol. 54. Belo Horizonte: Diretoria de Estatística e Informações e FJP, 2023a. 124p.

FJP – FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Carências habitacionais quantitativas das famílias de baixa renda no Brasil: uma análise a partir dos dados do CadÚnico (2018-2020). Série Estatísticas & Informações – Vol. 56. Belo Horizonte: Diretoria de Estatística e Informações e FJP, 2023b. 89p.

FJP – FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional Municipal no Brasil [software]. Município de Itabirito. 2013.

FJP – FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Municípios de Minas Gerais (dados vetoriais). Sistema de referência: SIRGAS 2000 (EPSG: 4674). 2023. Disponível em <https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/9e2dd8d0-1c25-42fd-94a8-1be0750cf9f3>. Acesso em: 09 abr 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: principais resultados para o período de 2016 a 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. 51 p. Cartilha.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. 71 p. Relatório.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Encyclopédia dos Municípios Brasileiro. Vol. 25. Rio de Janeiro, 1959. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?id=227295&view=detalhes>. Acesso em: 08 abr. 2024.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Malha de Distritos Preliminares (dados vetoriais). SIRGAS 2000. 2024. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/26565-malhas-de-setores-censitarios-divisoes-intramunicipais.html?edicao=39501&t=downloads>. Acesso em 03 jun 2024.



IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Mesorregiões (Minas Gerais) (dados vetoriais). Sistema de referência de coordenadas: SIRGAS 2000 (EPSG: 4674). Escala: 250000. 2023. Disponível em <https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/62167060-31a0-4686-aecd-87700e60e7d9>. Acesso em: 09 abr 2024.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. PIB *per capita*. 2024b. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/itabirito/panorama>. Acesso em 03 jun 2024.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Regiões de Influência das Cidades – 2018. Diretoria de Geociências/Coordenação de Geografia. *E-book*. 2020. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/regic/pdf/REGIC_2018.pdf. Acesso em: 24 maio 2024.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2022. Brasília, 2022. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>.

IDE-SISEMA - INFRAESTRUTURA DE DADOS ESPACIAIS DO SISTEMA ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS. Distritos de Minas Gerais. 2024. Disponível em <https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/6196d576-492b-400d-b3b9-76e83978ff75>. Acesso em: 08 abr 2024.

IDE-SISEMA. Infraestrutura de Dados Espaciais do Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos. Limites, localidades, áreas urbanizadas. Belo Horizonte: Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, 2023. Dado em formato vetorial (shapefile). Disponível em: <<https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br>>. Acesso em março de 2024.

IGAM – INSTITUTO MINEIRO DE GESTÃO DAS ÁGUAS. Principais trechos hidrográficos das Circunscrições Hidrográficas de Minas Gerais (dados vetoriais). 2023. Sistema de Referência: SIRGAS 2000 (EPSG: 4674). Disponível em: <https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/ebb215b7-10a5-481b-8cb2-823b4cf3d5e4/formatters/xsl-view?root=div&view=advanced>. Acesso em 03 jun 2024.

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES – Texto para discussão nº 53 – Déficit Habitacional no Espírito Santo com base no CadÚnico. Vitória: Secretaria de Estado de Economia e Planejamento do Estado do Espírito Santo, 2015. 54p.

IJSN – INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Texto para discussão nº 03 – Déficit Habitacional nos Municípios do Estado do Espírito Santo – 2009. Vitória: Secretaria do Trabalho, Assistência e Desenvolvimento Social e Secretaria de Estado de Economia e Planejamento do Estado do Espírito Santo, 2009. 85p.



IMB – INSTITUTO MAURO BORGES DE ESTATÍSTICA E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS. Déficit Habitacional em Goiás: Uma Análise do CadÚnico – 2017. Goiânia: Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento do Estado de Goiás, 2017. 58p.

IPEA – INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS APLICADAS. Glossário. Mapa das Organizações da Sociedade Civil. *Online*. Disponível em: <https://mapaosc.ipea.gov.br/glossario>. Acesso em 02 set 2024.

IPEA – INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS APLICADAS. Itabirito - Análises do município. Mapa das Organizações da Sociedade Civil. *Online*. Disponível em: <https://mapaosc.ipea.gov.br/mapa/3131901>. Acesso em 02 set 2024.

LEITE, C. V. P.; BATISTA, P. C.; VIANA, C. S. A gestão do risco geológico em Belo Horizonte. In: Congresso Brasileiro de Geologia de Engenharia e Ambiental, 11, 2005, Florianópolis: ABGE, 2.005. (Anais eletrônico - CD-ROOM).

MANUELZÃO UFMG. Encerramento do projeto Água Limpa para todos. *Website*. Disponível em: <https://manuelzao.ufmg.br/encerramento-do-projeto-agua-limpa-para-todos/>. Acesso em 12 jun 2024.

MINAS GERAIS. Constituição mineira, de 21/09/1989.

MINAS GERAIS. Decreto Nº 35624, de 08 de junho de 1994. Declara como Área De Proteção Ambiental a região situada nos Municípios de Belo Horizonte, Brumadinho, Caeté, Ibirité, Itabirito, Nova Lima, Raposos, Rio Acima e Santa Bárbara, e dá outras providências.

MINAS GERAIS. Lei Estadual Nº 18315 de 2009. Estabelece diretrizes para a formulação da política estadual habitacional de interesse social. Disponível em <https://www.almg.gov.br/legislacao-mineira/LEI/18315/2009/#:~:text=ESTABELECE%20DIRETRIZES%20PARA%20A%20FORMULA%C3%87%C3%83O,HABITACIONAL%20DE%20INTERESSE%20SOCIAL%20%2D%20PEHIS> Acesso em março de 2024.

MINAS GERAIS. Lei Estadual Nº 19091 de 30 de julho de 2010. Dispõe sobre o Fundo Estadual de Habitação. Disponível em <https://www.almg.gov.br/legislacao-mineira/LEI/19091/2010/> Acesso em março de 2024.

MINAS GERAIS. Lei Complementar Nº 107, de 12/01/2009. Cria a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - Agência RMBH.

MINAS GERAIS. Lei Estadual Nº 25123, de 30/12/2024. Dispõe sobre a revisão do Plano Plurianual de Ação Governamental – PPAG – 2024-2027 para o exercício de 2025 – Anexo I.

MINAS GERAIS. Lei Estadual Nº 3403 de 2 de julho de 1965. Autoriza o governo do Estado a constituir e subscrever ações da companhia de habitação de Minas Gerais COHAB - MG. Disponível em <https://www.almg.gov.br/legislacao-mineira/LEI/3403/1965/#:~:text=AUTORIZA%20O%20GOVERNO%20DO%20ESTADO,MINAS%20GERAIS%20%2D%20COHAB%20DMG.> Acesso em março de 2024



MINISTÉRIO DAS CIDADES – BRASIL. Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Campanha Direito à Moradia. Secretaria Nacional de Habitação. Sem local. 2010.

MINISTÉRIO DAS CIDADES – BRASIL. Política Nacional de Habitação. Coleção “Cadernos MCidades” – Habitação – 4”. 2004.

MINISTÉRIO DAS CIDADES – BRASIL. Portaria MCID Nº 1.482, de 21 de novembro de 2023. Divulga as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas...

NOGUEIRA, F. R. Gerenciamento de riscos ambientais associados a escorregamentos: contribuição às políticas públicas municipais para áreas de ocupação subnormal. 2002. 266 f. Tese (Doutorado em Geociências e Meio Ambiente) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista, Rio Claro.

O CRUZEIRO. Clube dos 300 No mais pitoresco recanto das Alterosas. 23 de julho de 1955. Biblioteca Nacional Digital. Disponível em <https://memoria.bn.gov.br/DocReader/docreader.aspx?bib=003581&pasta=ano%20195&pesq=%22alterosas%22&pagfis=99134>. Acesso em 12 jun 2024.

PIRES, Cláudia Teresa Pereira. Evolução do processo de ocupação urbana do município de Nova Lima: um enfoque sobre a estrutura fundiária e a produção de loteamentos. Dissertação de mestrado. Departamento de Geografia - Universidade Federal de Minas Gerais. 2003. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/IGCC-9CAFZL>. Acesso em 12 jun 2024.

PLANO METROPOLITANO RMBH. Bases cartográficas. Belo Horizonte, MG: 2015. Disponível em <<http://www.rmbh.org.br/central-cartog.php>>. Acesso em março de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Dados Geográficos. 2024. Disponível em <<https://itabirito.mg.gov.br/descubra-itabirito/dados-geograficos>>. Acesso em março de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Decreto Municipal Nº 14, de 16 de fevereiro de 2022. Dispõe sobre o procedimento para regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, conforme a lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Decreto Municipal Nº 15297, de 08 de janeiro de 2024. Homologa Edital de Convocação da sociedade civil para cadastramento de representantes no Conselho Municipal de Habitação de Itabirito – C.M.H, para o Biênio 2024-2026 e dá outras providências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. História. 2024. Disponível em <<https://itabirito.mg.gov.br/descubra-itabirito/historia>>. Acesso em março de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 2599, de 04 de julho de 2007. Regulamenta a doação, pela Prefeitura Municipal de Itabirito, de plantas para construção de



edificações no Município de Itabirito/MG. Disponível em
<<https://www.itabirito.mg.leg.br/legislacao/leis/legislacao-municipal>> Acesso em março de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 3323, de 08 de julho de 2019. Institui o Plano Diretor do Município de Itabirito/MG e dá outras providências. 2019a.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 3324, de 08 de julho de 2019. Define os Perímetros Urbanos do Município de Itabirito/MG. Disponível em
<<https://www.itabirito.mg.leg.br/legislacao/plano-diretor/revisao-2019/lei-municipal-3324/view>> . Acesso em março de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 3325, de 08 de julho de 2019. Dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências. 2019b. Disponível em
<<https://www.itabirito.mg.leg.br/legislacao/plano-diretor/revisao-2019/lei-municipal-3325/view>> . Acesso em março de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 3883, de 27 de junho de 2023. Dispõe sobre a prioridade nos programas de habitação de interesse social promovidos pelo Município de Itabirito.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 3910, de 18 de julho de 2023. Estabelece a estrutura orgânica da Administração Pública do Poder Executivo Municipal e dá outras providências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 3922, de 28 de julho de 2023. Dispõe sobre a avaliação periódica das vias públicas urbanas e rurais de responsabilidade do município de Itabirito/MG e dá outras providências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 3988, de 17 de novembro de 2023. Altera o Código Tributário Municipal, de modo a conceder isenção de ITBI nas transmissões imobiliárias no programa Minha Casa Minha Vida, nas condições que especifica. Disponível em <<https://www.itabirito.mg.leg.br/legislacao/leis/legislacao-municipal>> Acesso em março de 2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Lei Municipal Nº 4040, de 19 de março de 2024. Dispõe sobre o Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social e dá outras providências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Plano de Mobilidade Urbana de Itabirito – MG. Sem data.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO. Secretaria Municipal de Políticas Urbanas e Habitação. 2024. Disponível em <<https://itabirito.mg.gov.br/secretarias/secretaria-municipal-de-politica-urbana-e-habitacao>> . Acesso em março de 2024.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DE ITABIRITO. Base Cadastro Único Itabirito FIP (dados tabulados – Excel). Itabirito: Prefeitura Municipal, 2024.



SOBREIRA, F. G., SOUZA, L. A. Cartografia geotécnica aplicada ao planejamento urbano. Revista Brasileira de Geologia de Engenharia e Ambiental, São Paulo, n. 2, p. 79-97. 2012.

SOUZA, L. A.; SOBREIRA, F. G. Guia para elaboração de cartas geotécnicas de aptidão à urbanização frente aos desastres naturais, 2014, 68 pag.

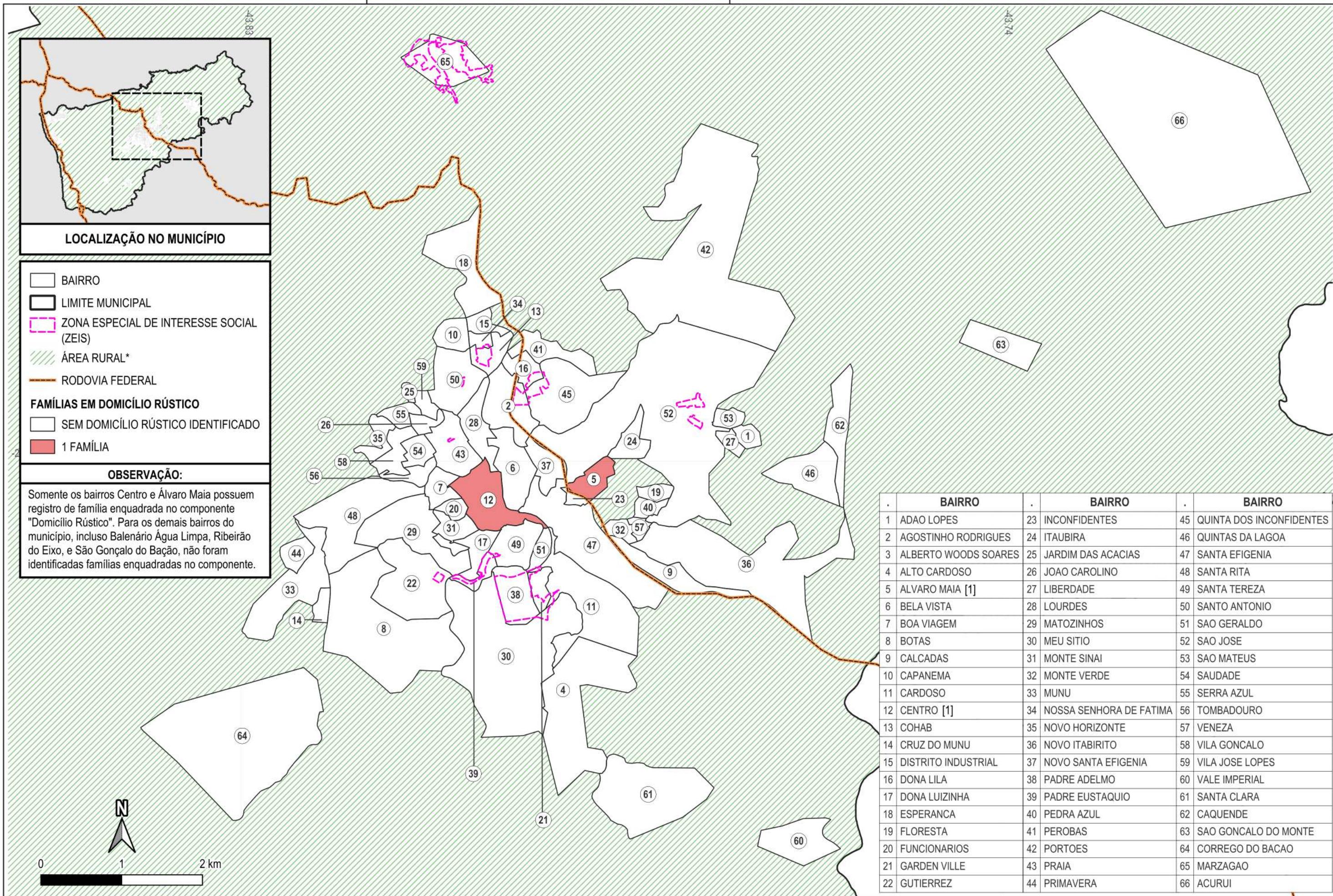
WEBGENTE UFV – GRUPO DE ENGENHARIA E GESTÃO TERRITORIAL DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA. Trecho rodoviário (dados vetoriais). Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 / UTM zone 23S (EPSG: 31983). 2024.

WEBMAP EPE - SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS DO SETOR ENERGÉTICO BRASILEIRO. Linhas de Transmissão (dados vetoriais). Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 (EPSG: 4674). Empresa de Pesquisa Energética. 2023. Disponível em:
<https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/aae1c08d-8afd-4321-b362-e3b6c9aacd29>. Acesso em 03 set. 2024.

ZUQUETTE, L.V. Importância do mapeamento geotécnico no uso e ocupação do meio físico: fundamentos e guia para elaboração. Tese de Livre Docência, Escola de Engenharia de São Carlos São Carlos, USP, 2v. 1993.



5. ANEXOS



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito.

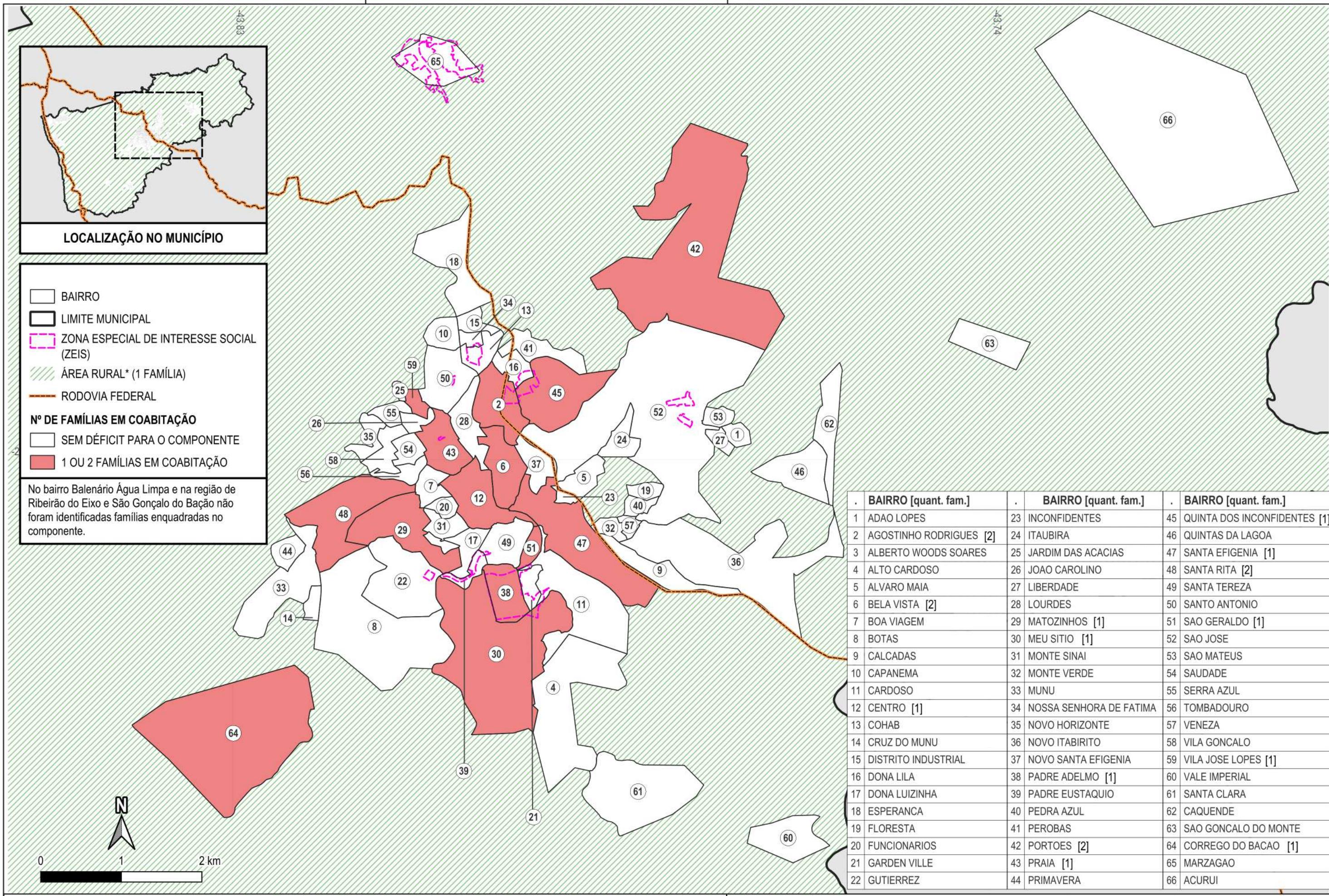
Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - DOMICÍLIOS RÚSTICOS - SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

REALIZAÇÃO:

ELABORAÇÃO:



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. Não há definição, além da demonstrada neste mapa, da localização da família enquadrada em situação de déficit habitacional quantitativo na área rural.

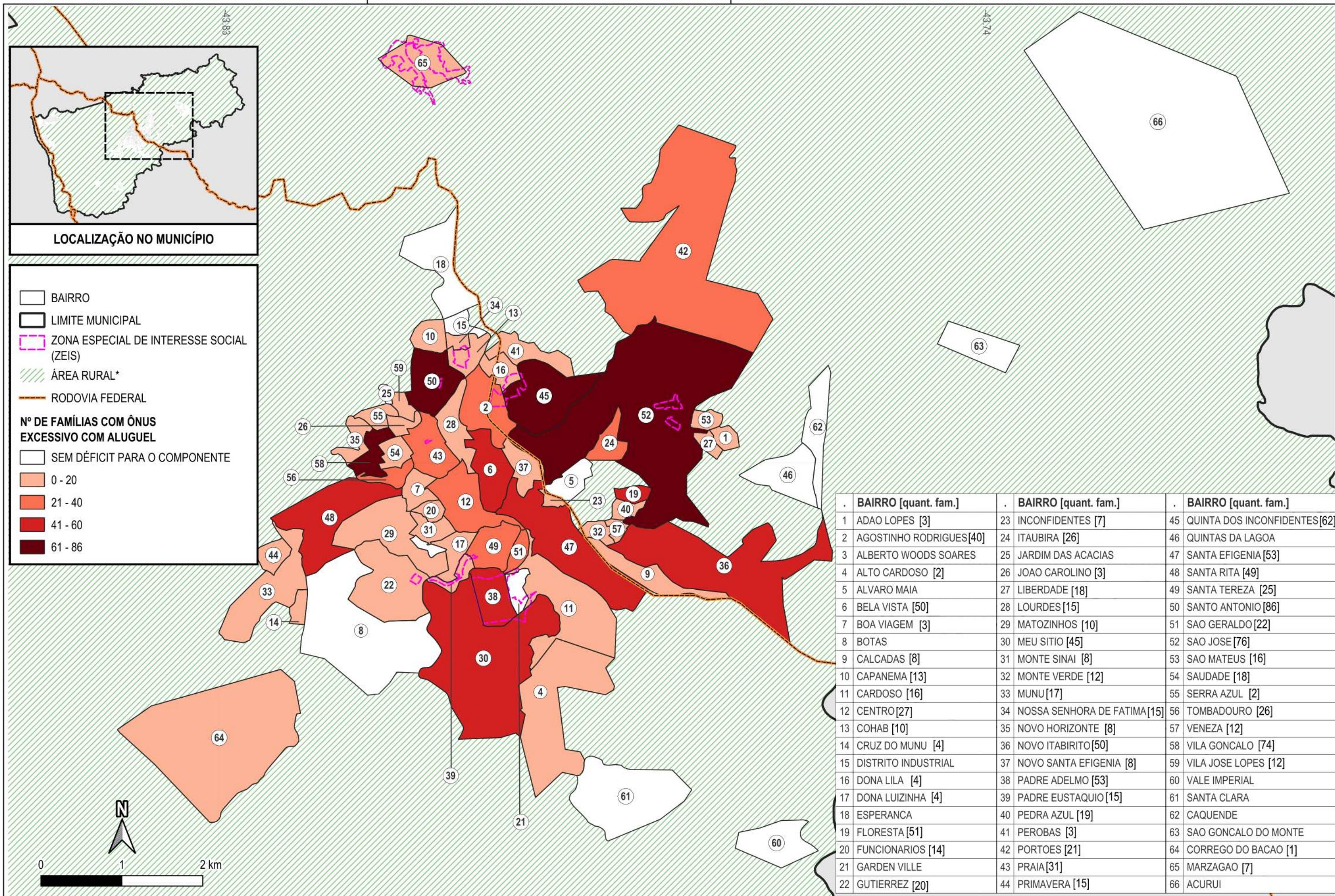
Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - COABITAÇÃO - SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

REALIZAÇÃO:

ELABORAÇÃO:



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. O cálculo do componente "ônus excessivo com aluguel" não considera famílias localizadas em área rural.

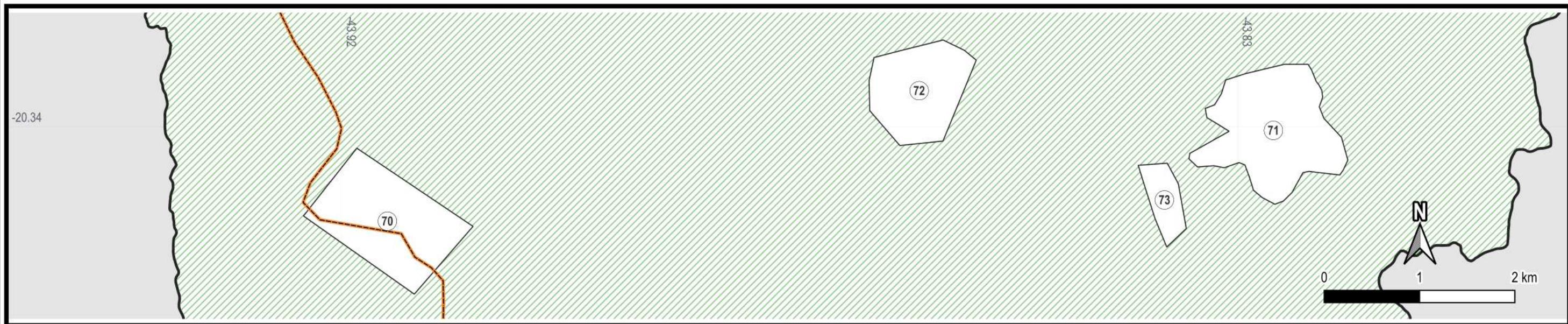
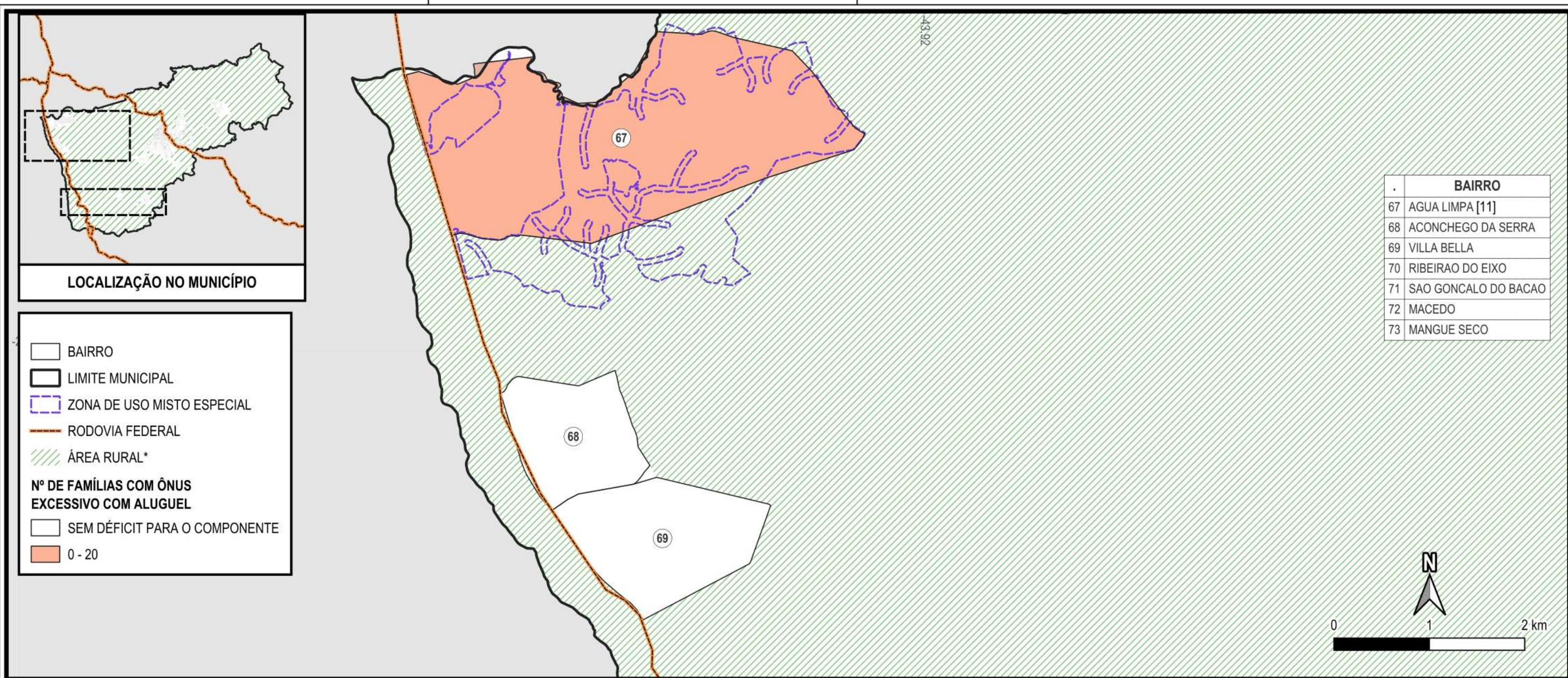
Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL - SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

REALIZAÇÃO:

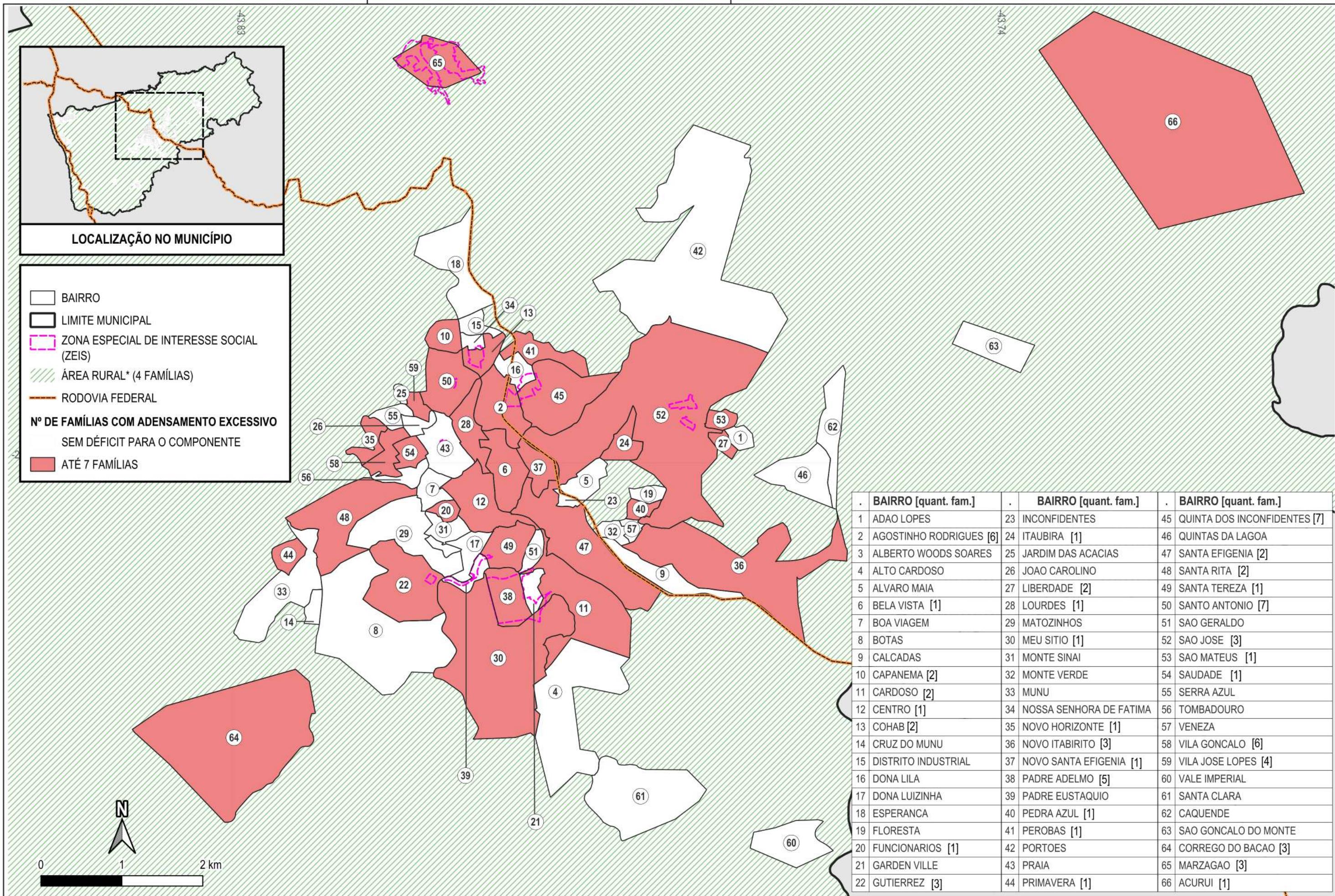
ELABORAÇÃO:



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. O cálculo do componente "ônus excessivo com aluguel" não considera famílias localizadas em área rural.

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

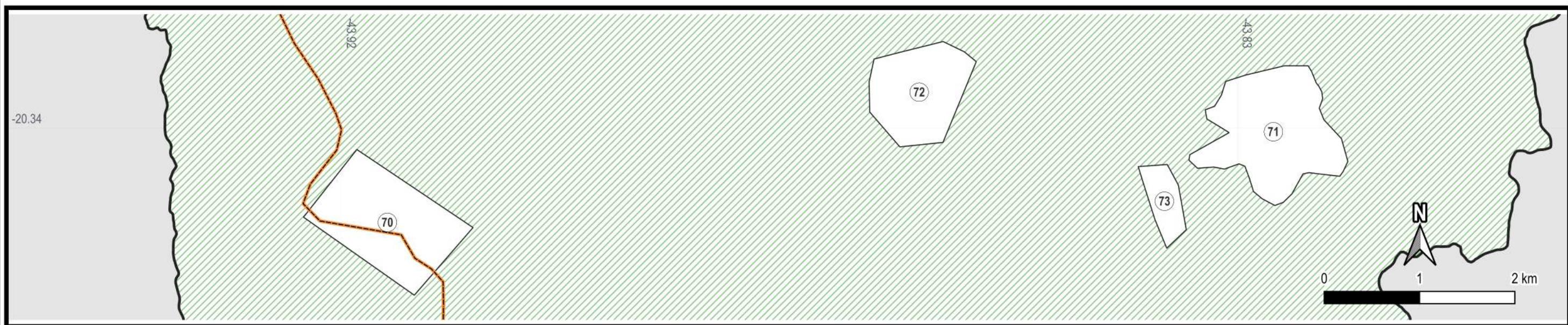
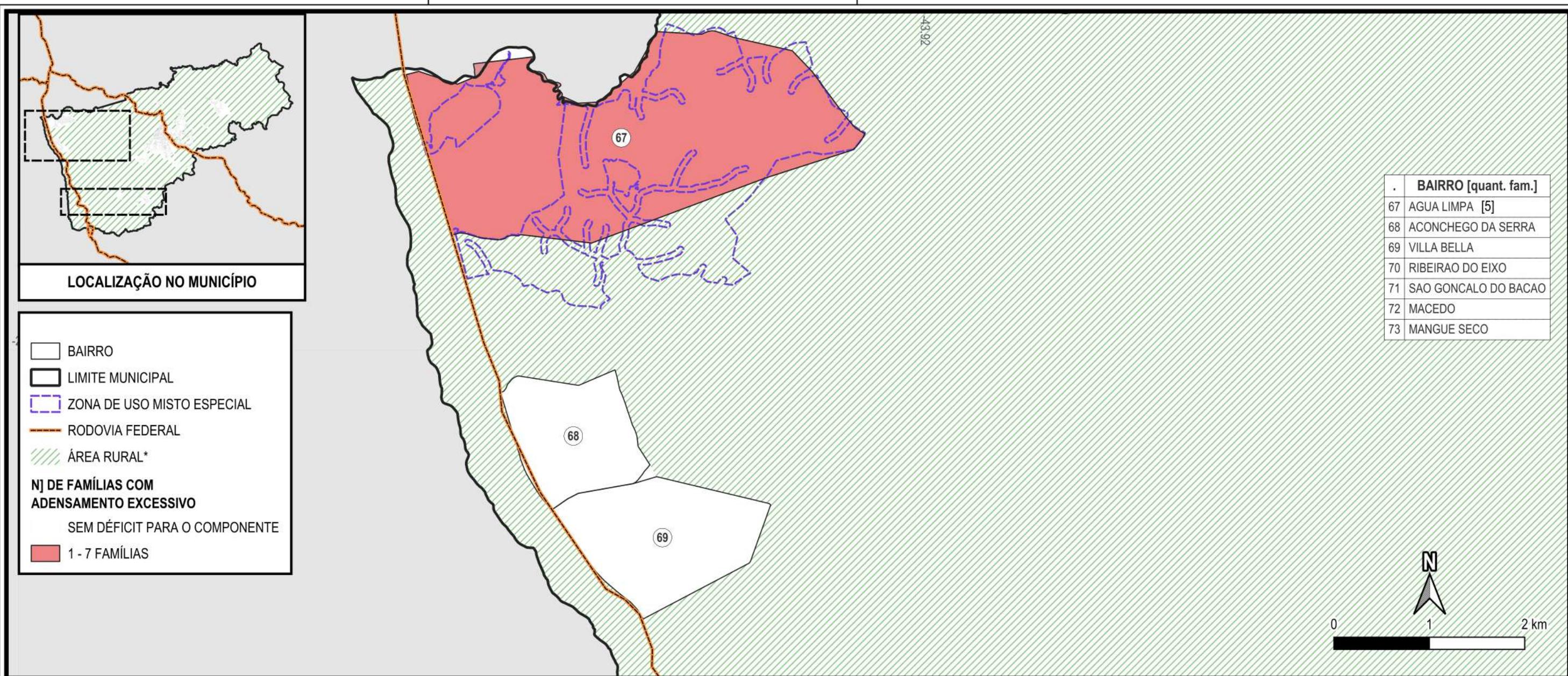
DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BAÇAO - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. Não há definição, além da demonstrada neste mapa, da localização das quatro famílias enquadradas por "adensamento" em situação de déficit habitacional quantitativo na área rural.

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

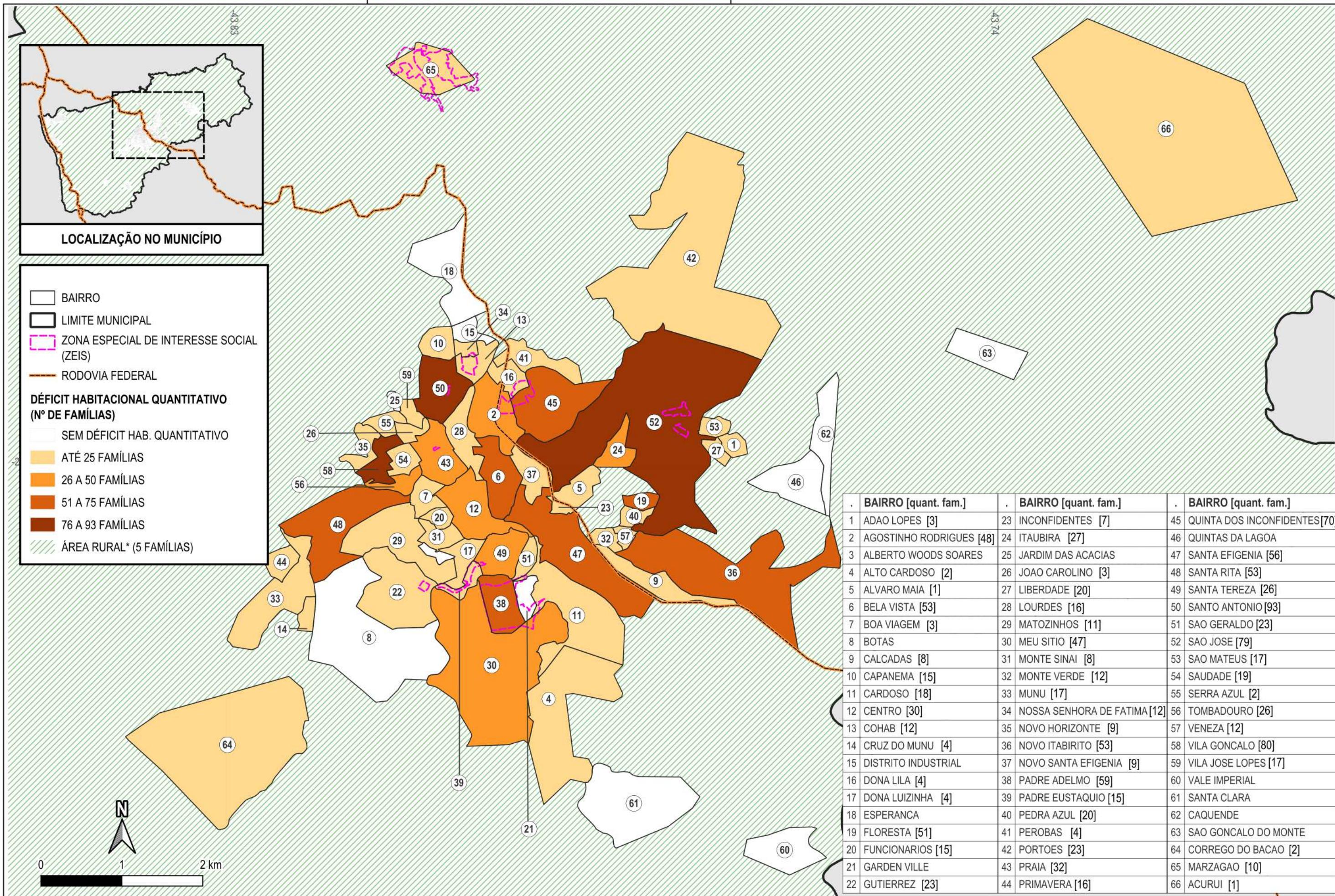
DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - ADENSAMENTO - SEDE E ACURUI - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. Não há definição, além da demonstrada neste mapa, da localização das quatro famílias enquadradas por "adensamento" em situação de déficit habitacional quantitativo na área rural.

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - ADENSAMENTO EXCESSIVO - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BAÇAO - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. Não há definição, além da demonstrada neste mapa, da localização das cinco famílias enquadradas em situação de déficit habitacional quantitativo na área rural.

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - TOTAL QUANTITATIVO - SEDE MUNICIPAL E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

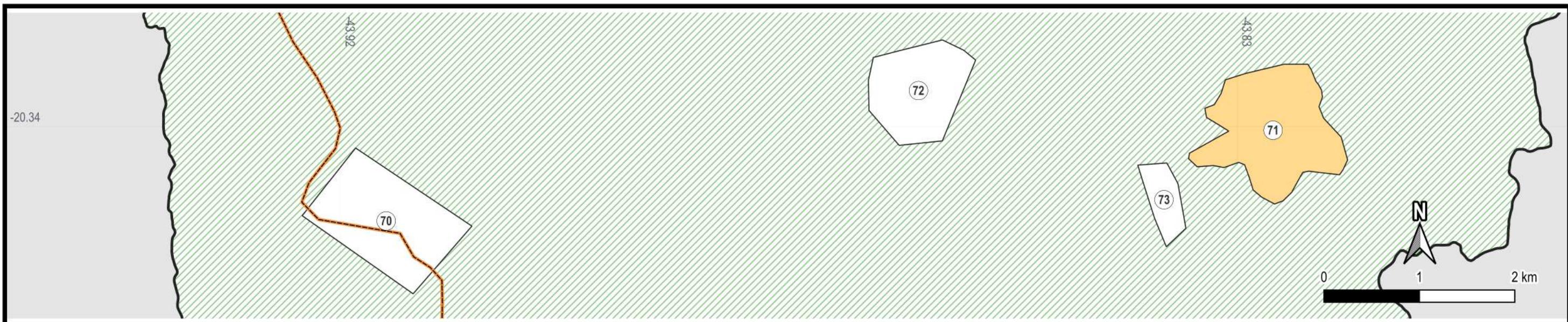
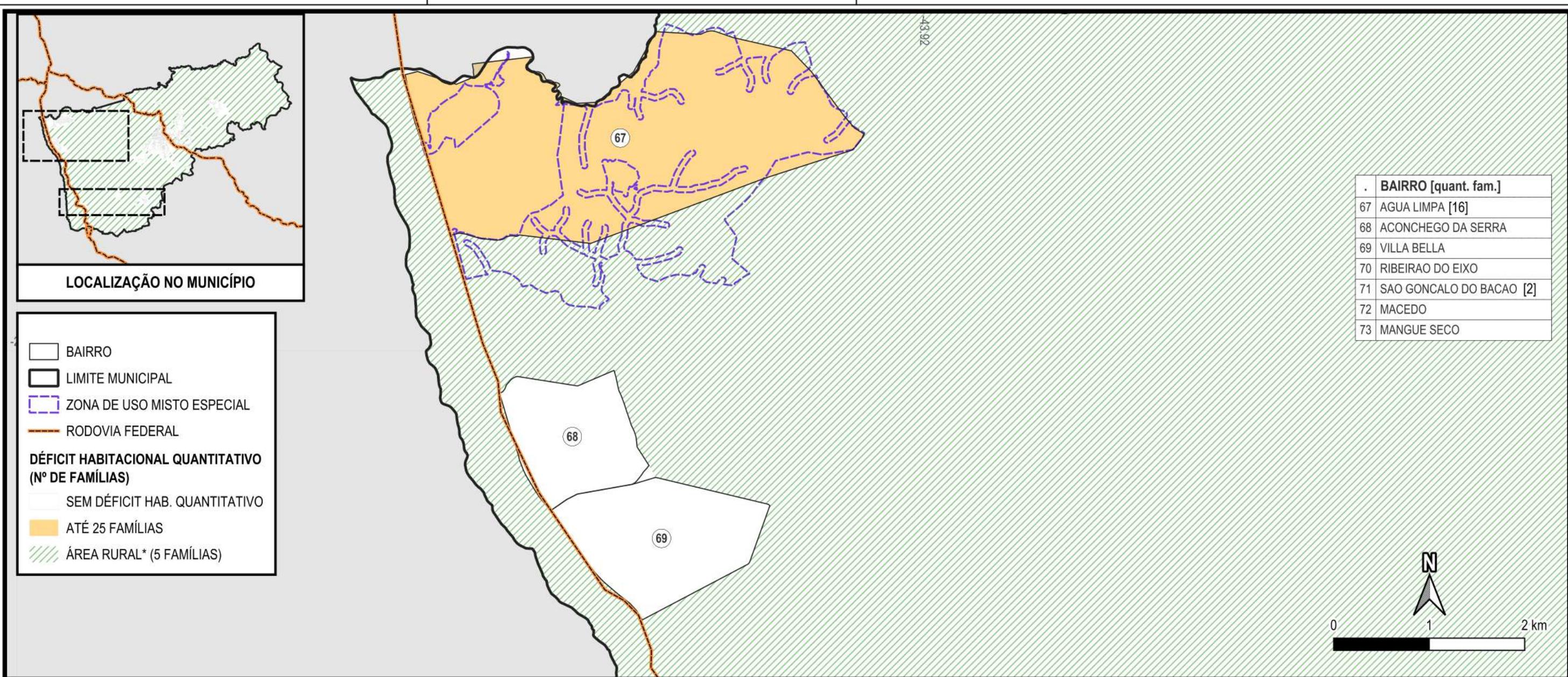
ANEXO 7

REALIZAÇÃO: PREFEITURA DE ITABIRITO

ELABORAÇÃO: FIP - FUNDACÃO ISRAEL PINHEIRO

PLHIS plano local de habitação de interesse social

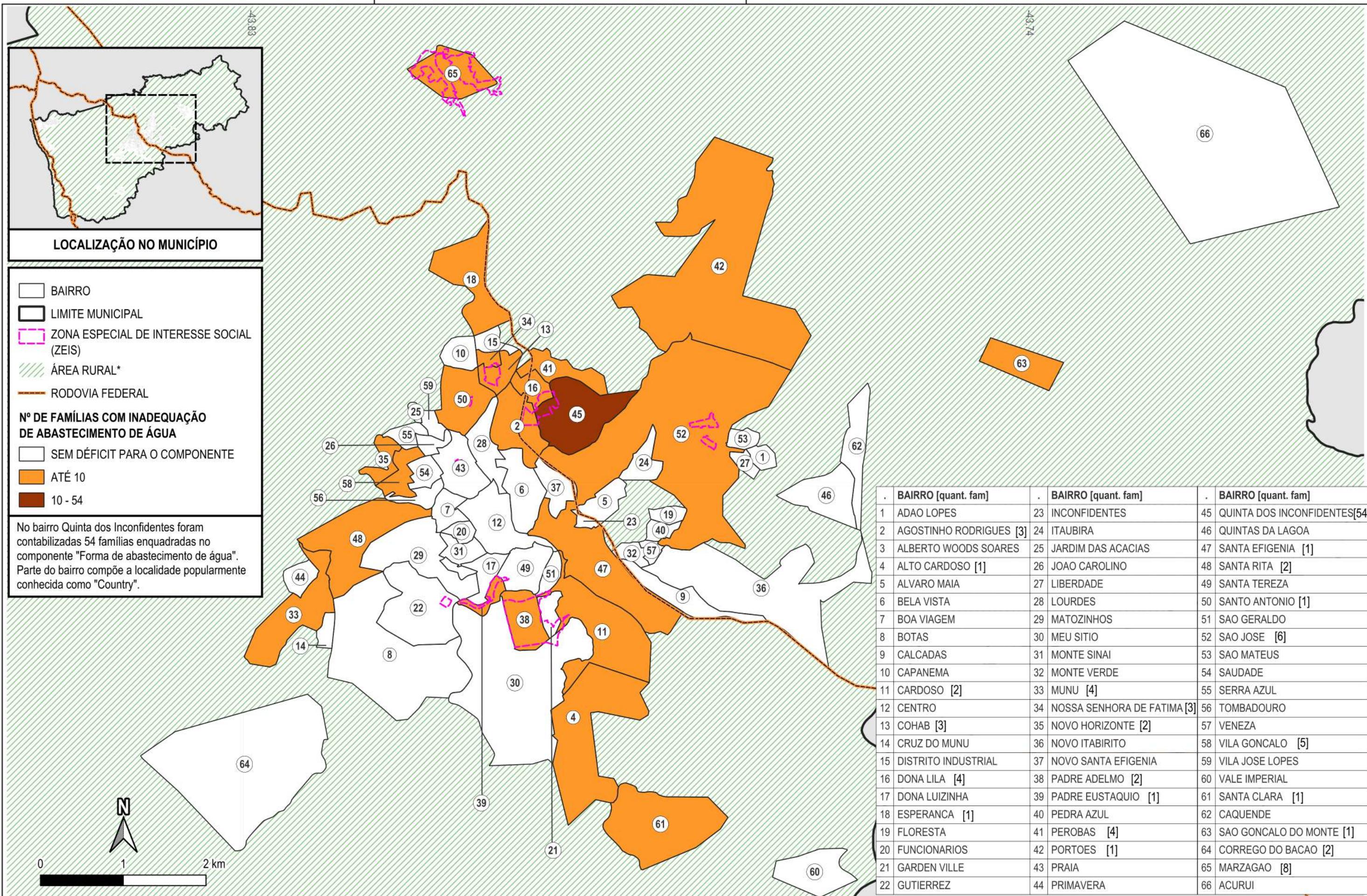
Data: Janeiro/2025



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. Não há definição, além da demonstrada neste mapa, da localização das cinco famílias enquadradas em situação de déficit habitacional quantitativo na área rural.

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL POR BAIRRO - TOTAL QUANTITATIVO - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BACÃO - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

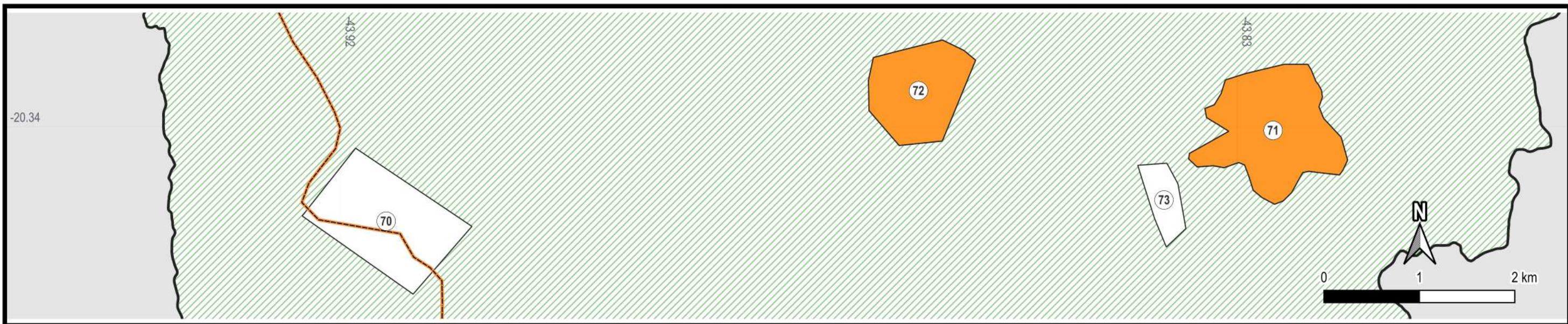
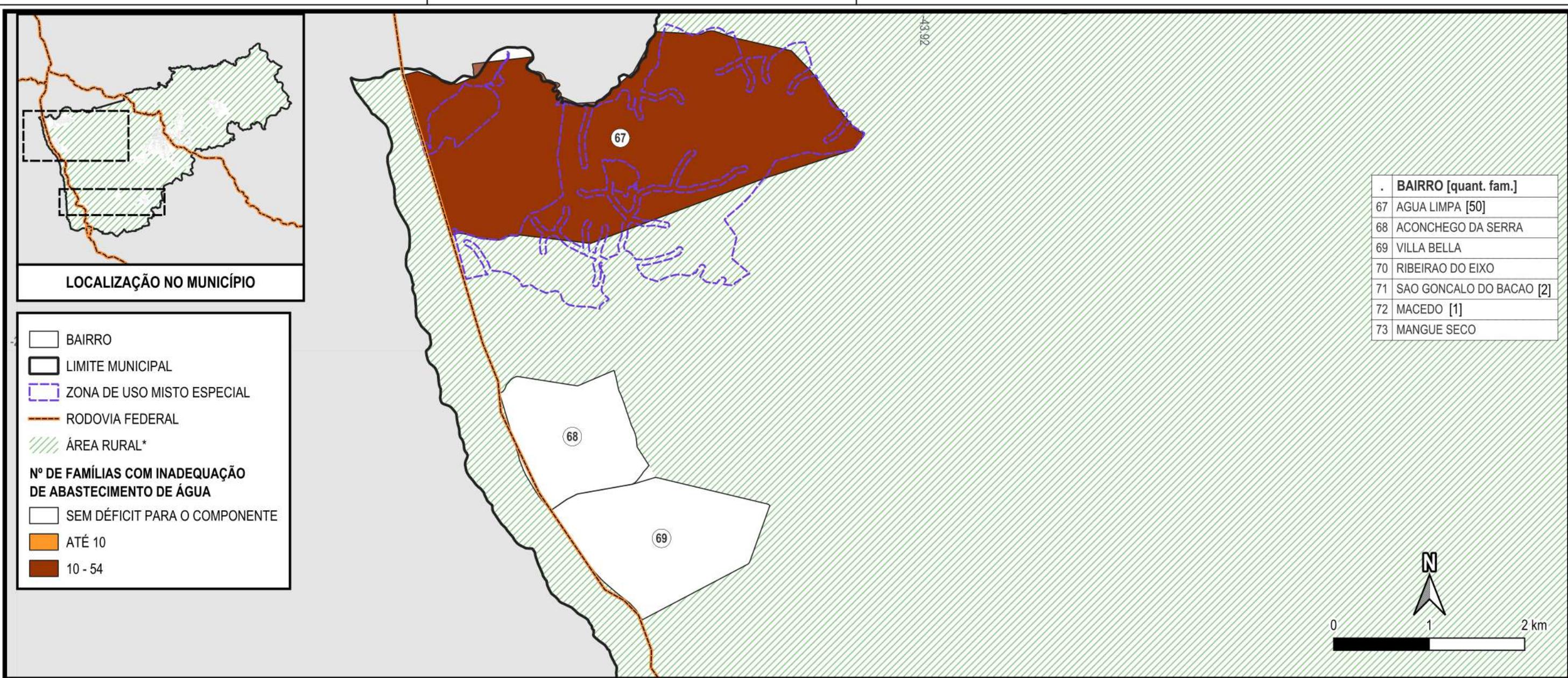
Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ABASTECIMENTO DE ÁGUA - SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

REALIZAÇÃO:

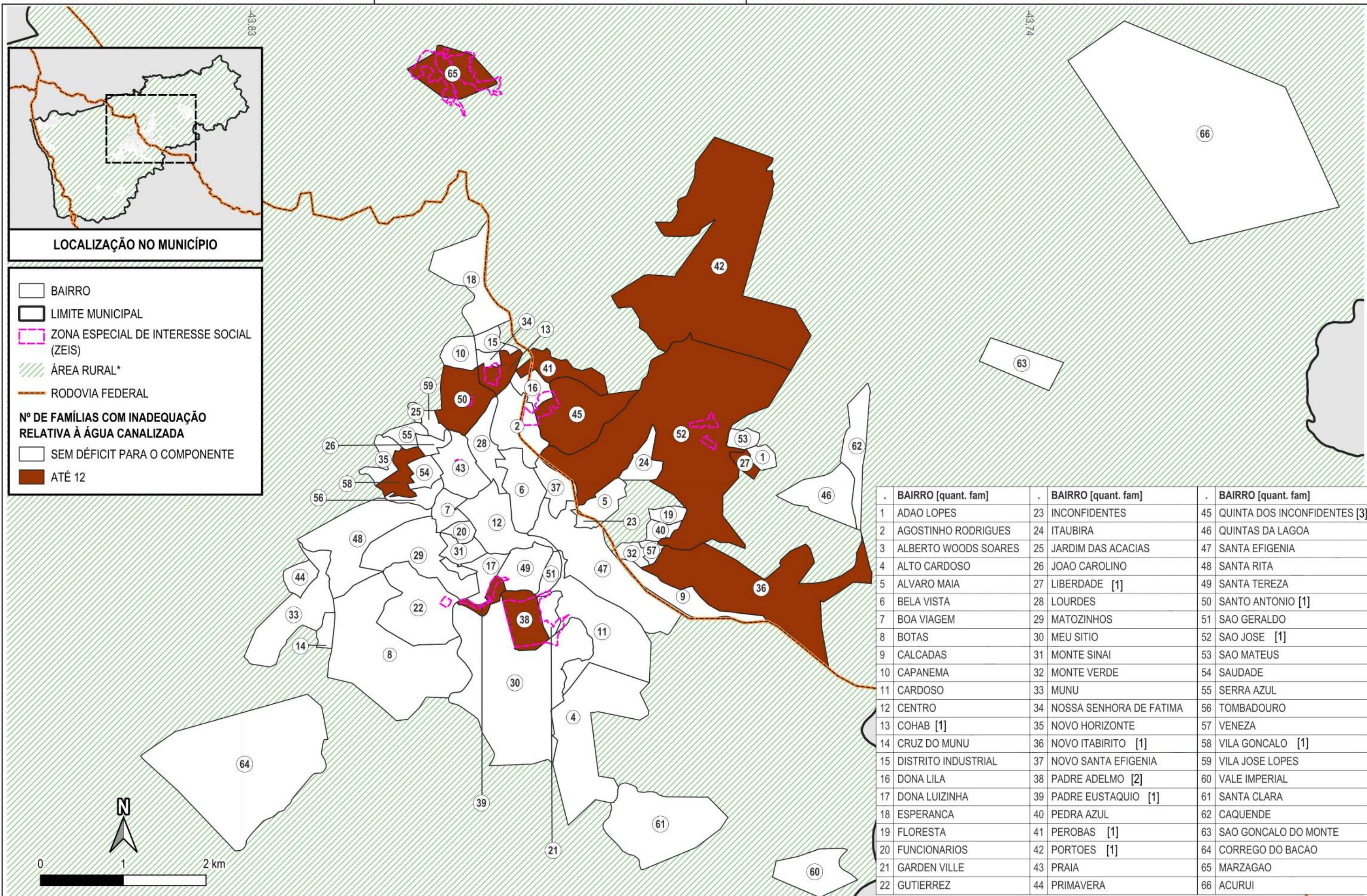
ELABORAÇÃO:



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ABASTECIMENTO DE ÁGUA - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BACÃO - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

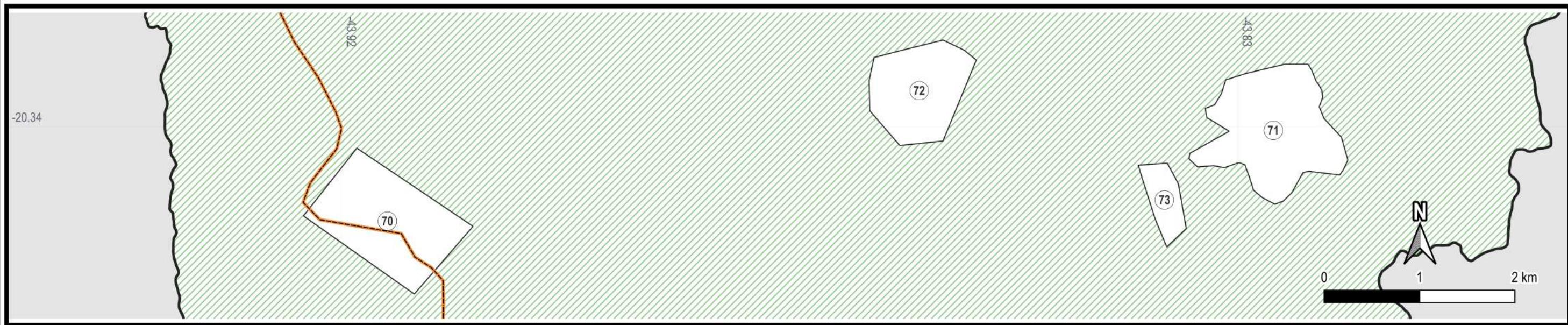
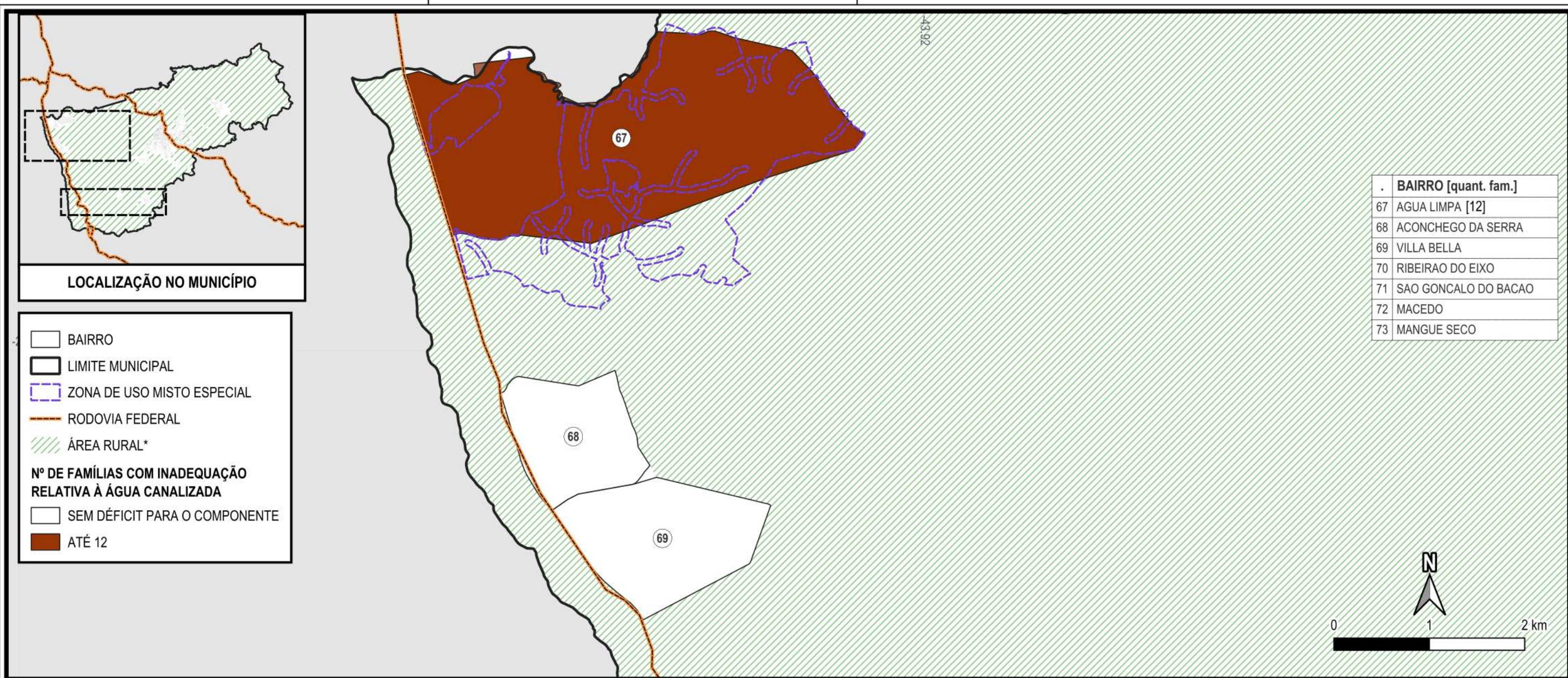
Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ÁGUA CANALIZADA - SEDE E ACURUI - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

REALIZAÇÃO:

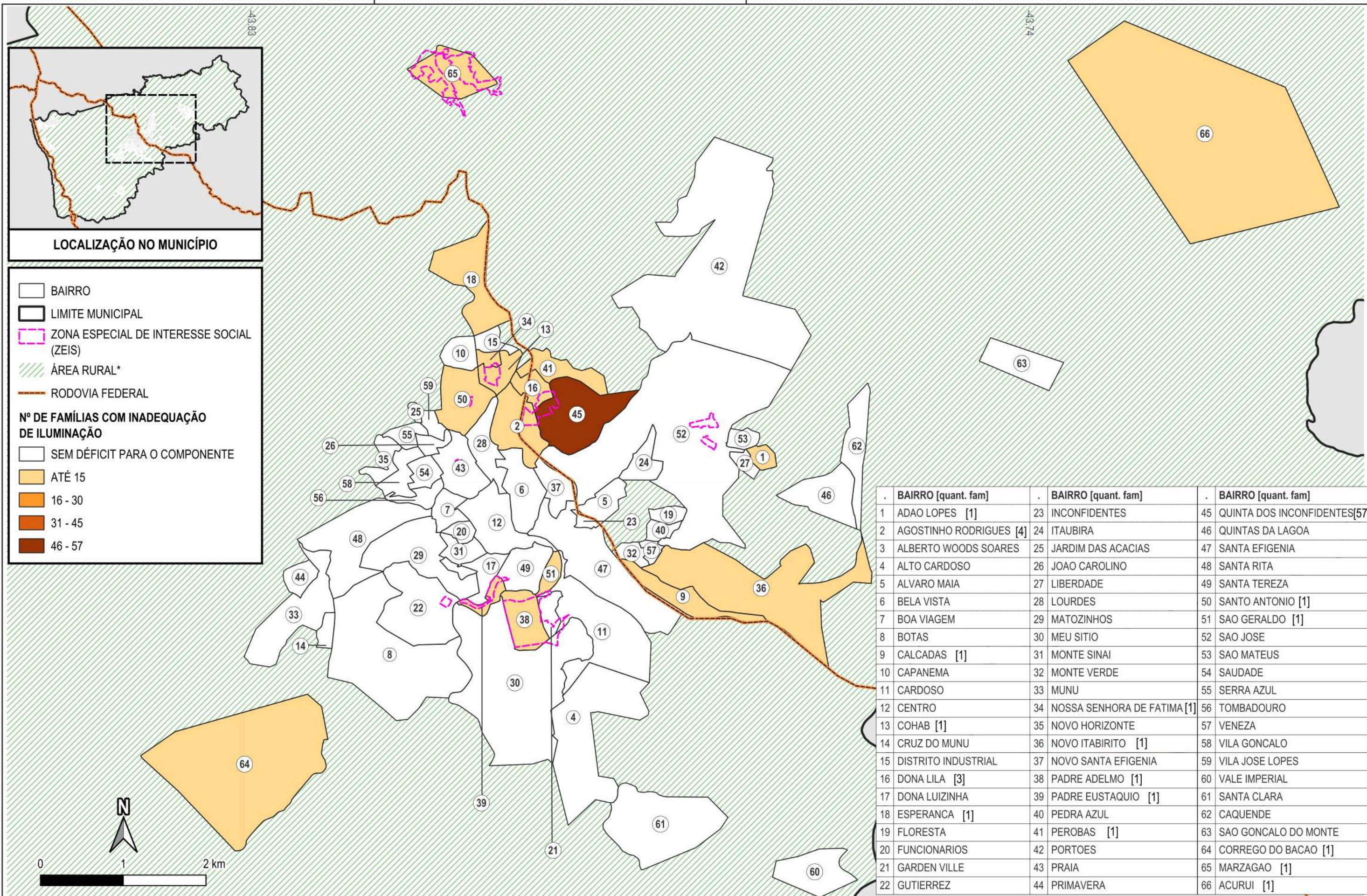
ELABORAÇÃO:



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ÁGUA CANALIZADA - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BACÃO - ITABIRITO (MG)



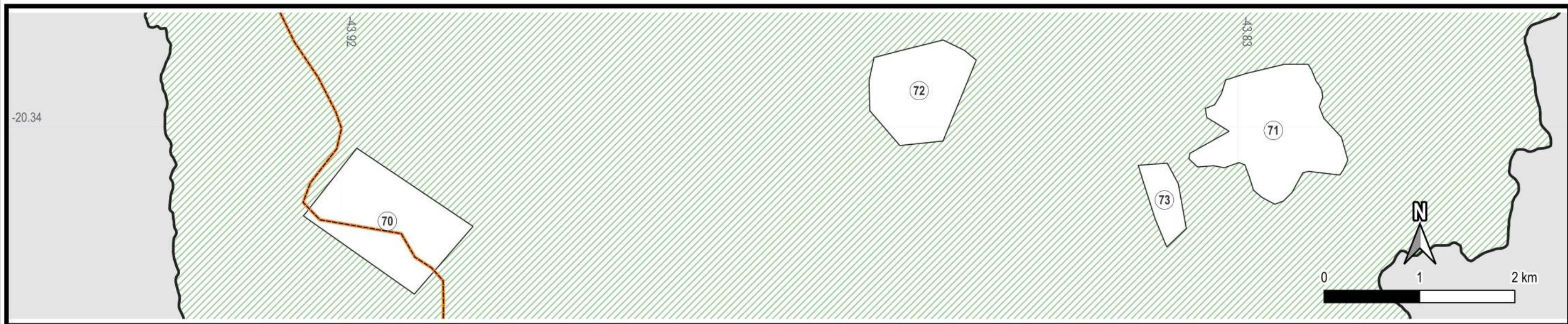
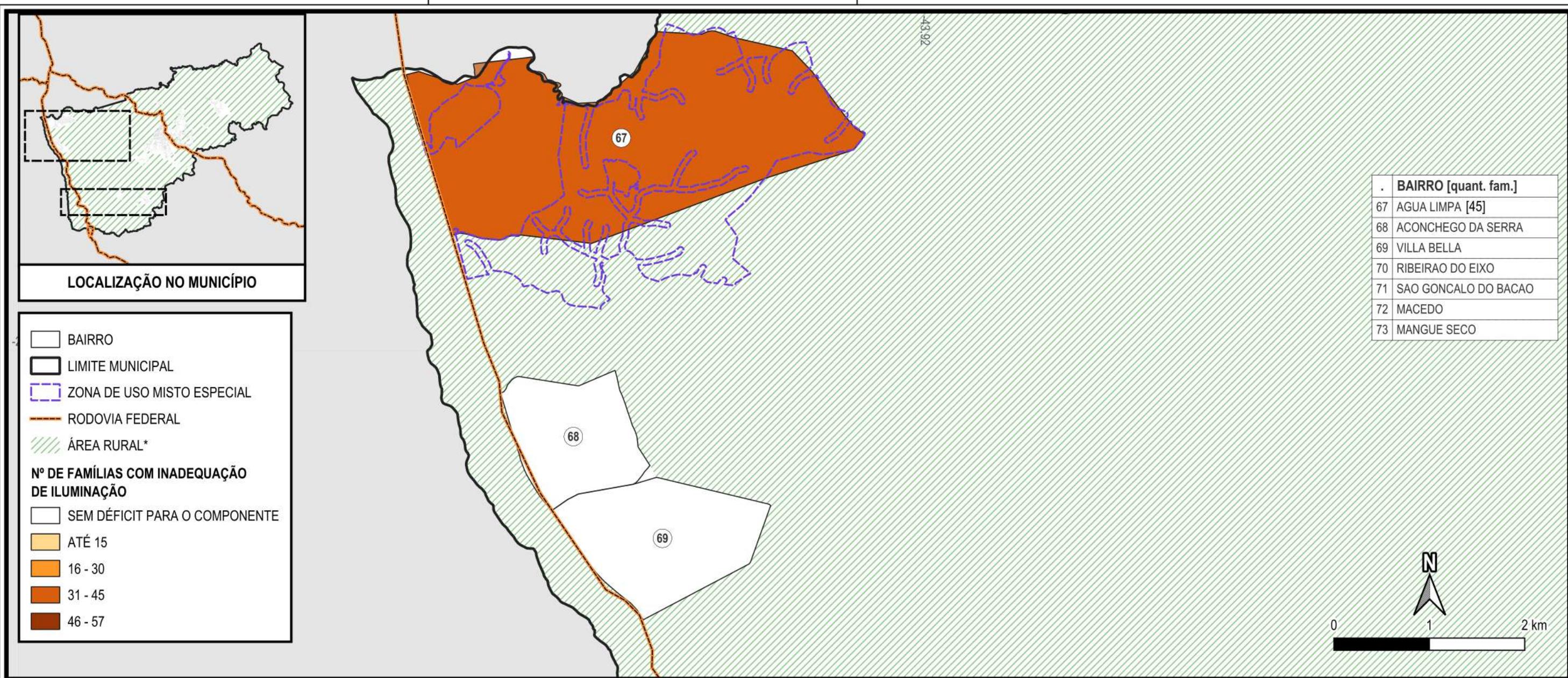
* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ILUMINAÇÃO - SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico
ANEXO 13
 Data: Novembro/2024

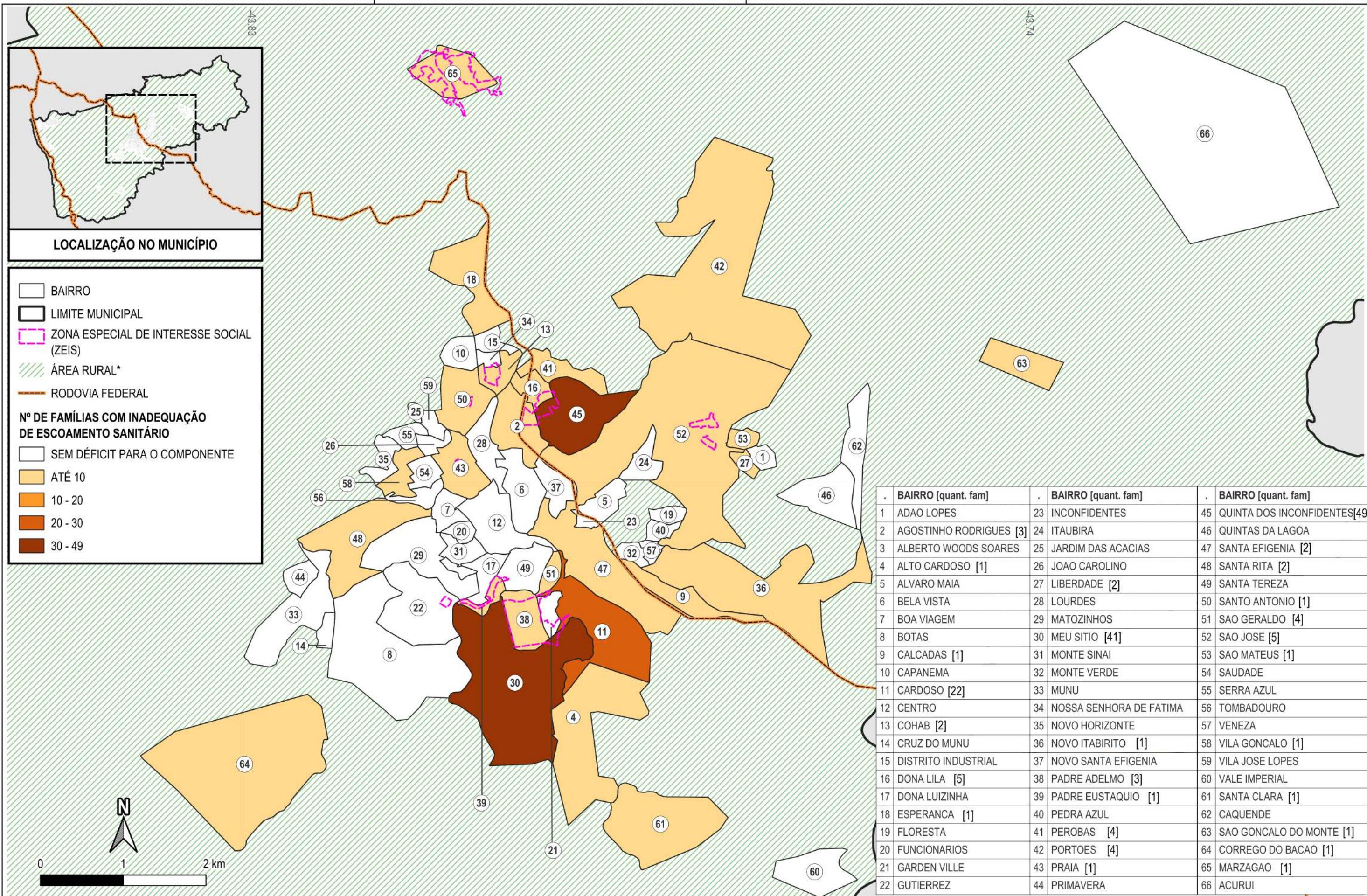
REALIZAÇÃO:
 PREFEITURA
ITABIRITO
 ELABORAÇÃO:
 FIP
 FUNDACAO
ISRAEL PINHEIRO



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ILUMINAÇÃO - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BAÇAO - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

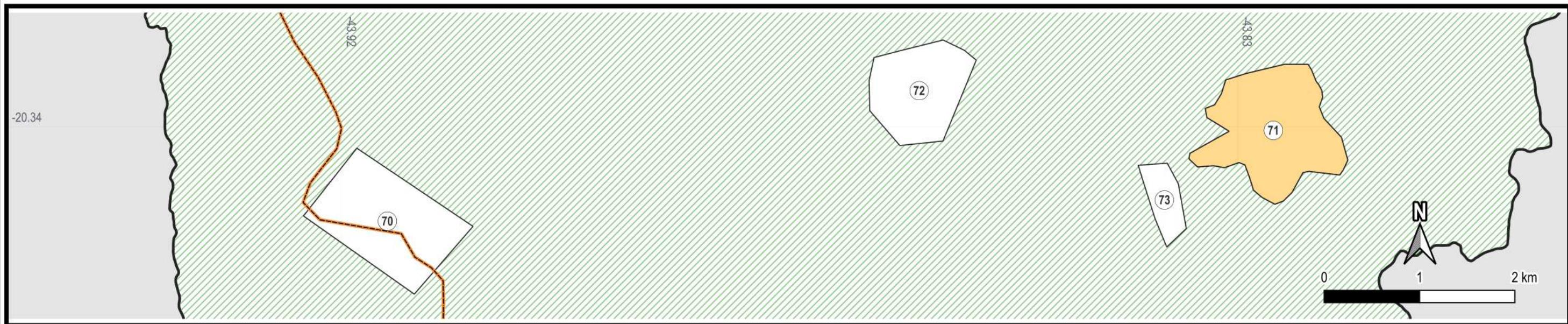
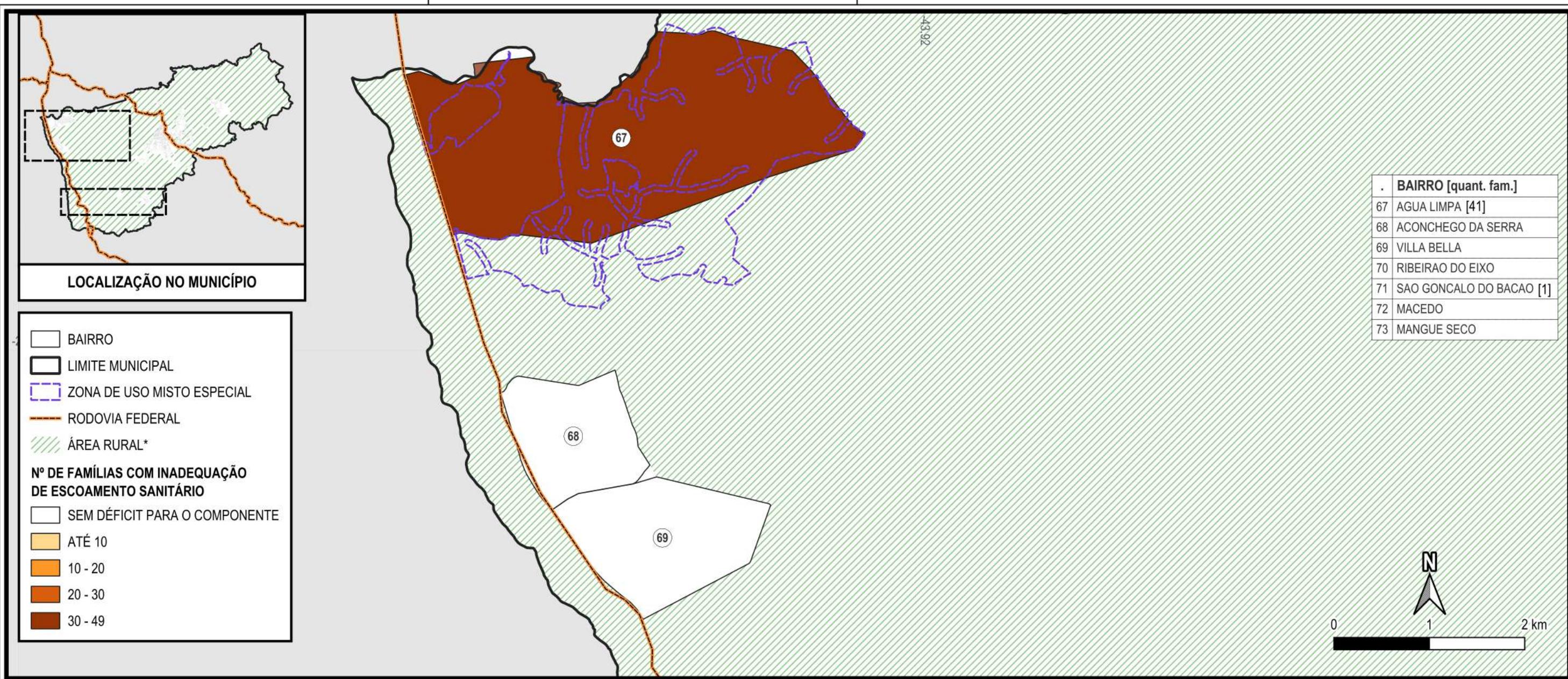
DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ESCOAMENTO SANITÁRIO

SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

REALIZAÇÃO:

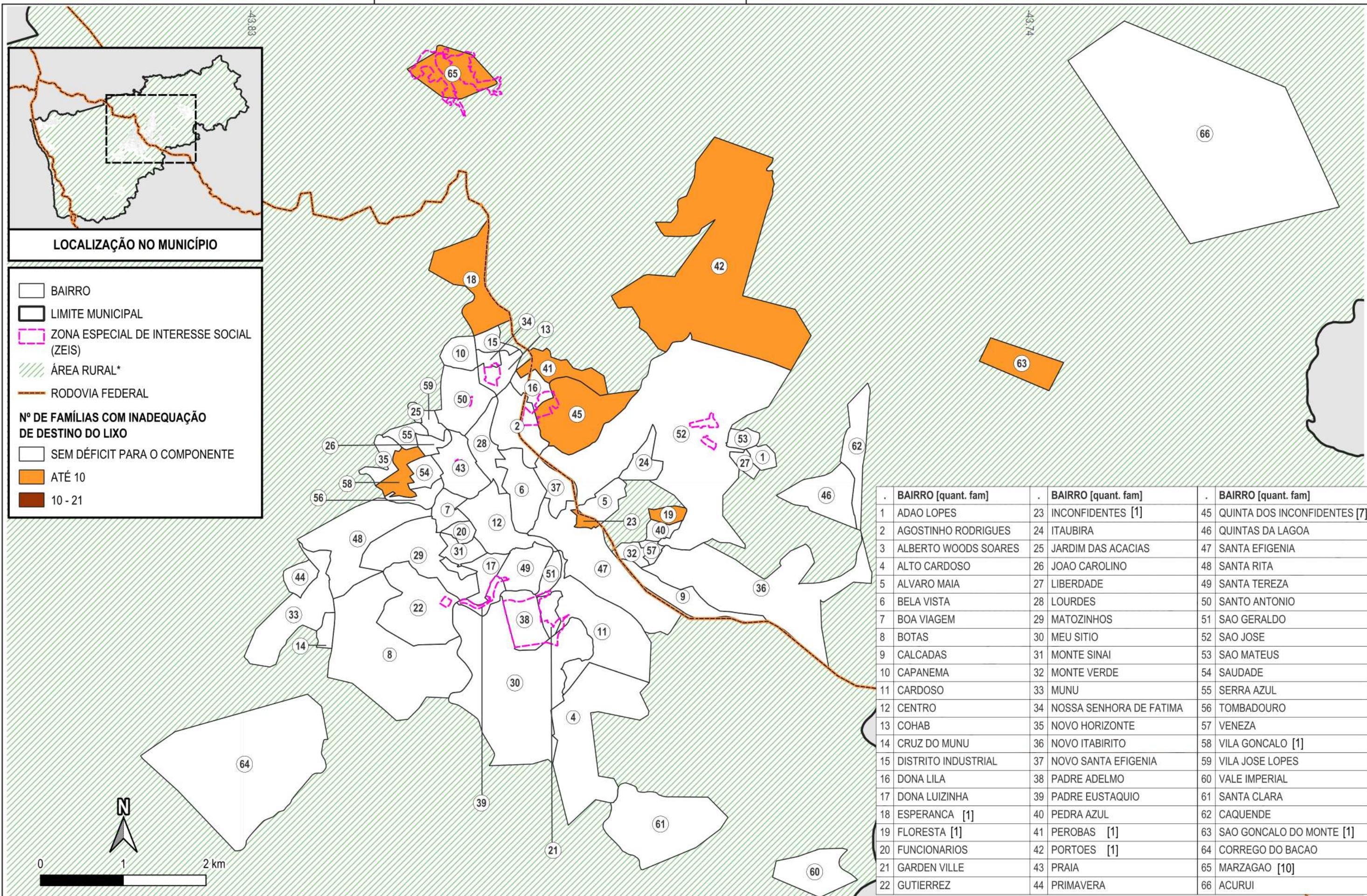
ELABORAÇÃO:



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - ESCOAMENTO SANITÁRIO - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BACÃO - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

**DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR DESTINO DO LIXO
SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)**

Baseado no CadÚnico

ANEXO 17

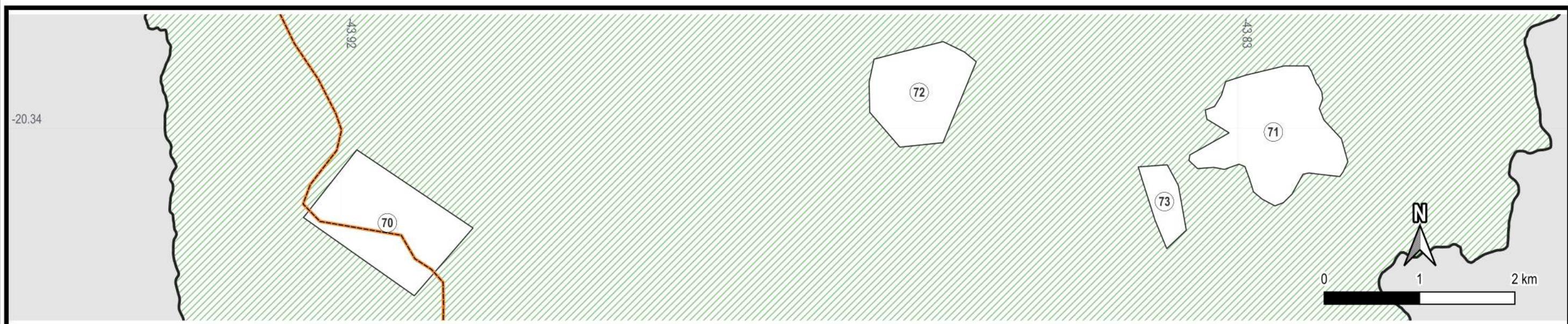
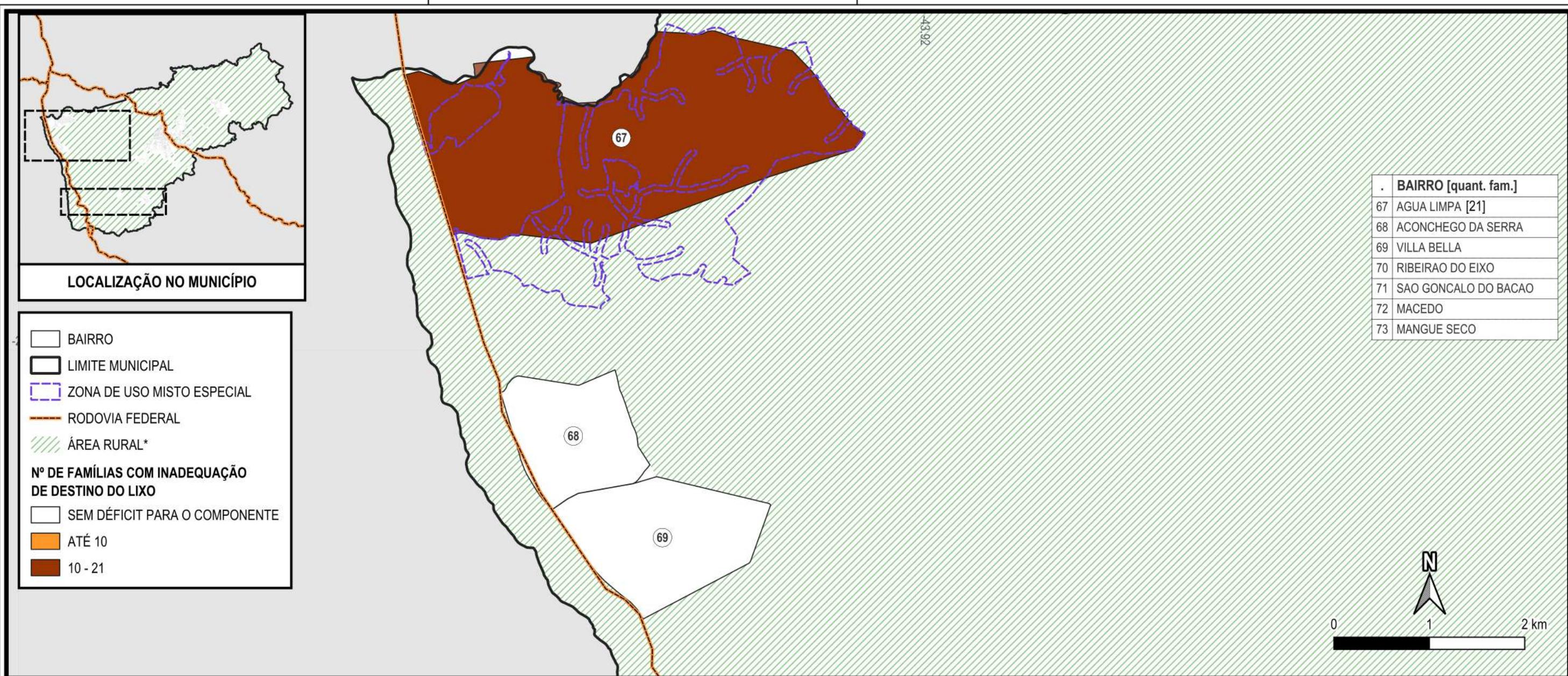
Data: Dezembro/2024

REALIZAÇÃO:

**PREFEITURA
ITABIRITO**

ELABORAÇÃO:

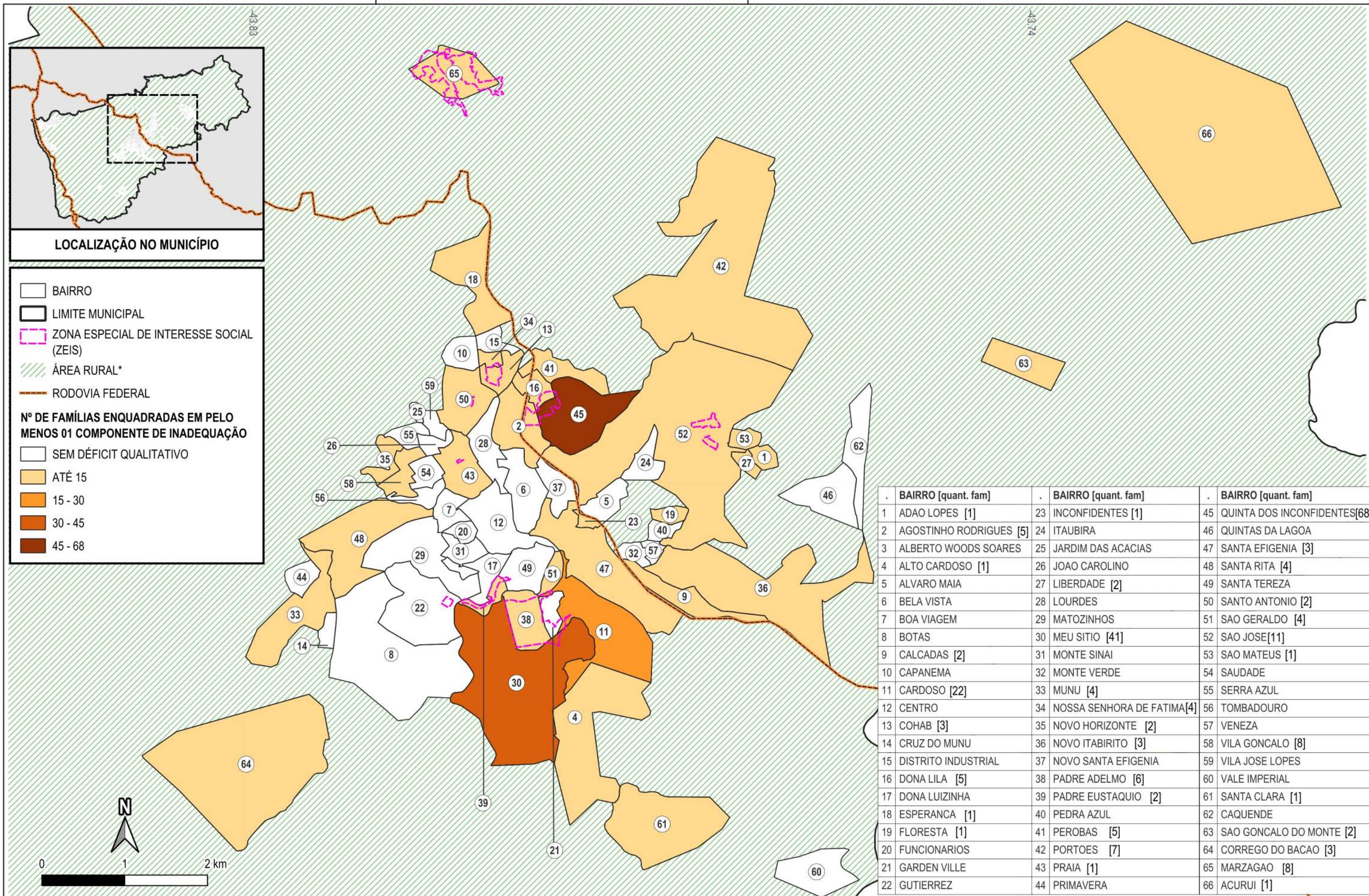
FIP FUNDACAO
ISRAEL PINHEIRO



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - DESTINO DO LIXO - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BAÇAO - ITABIRITO (MG)



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - PELO MENOS 01 INADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA SEDE E ACURUÍ - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

ANEXO 19

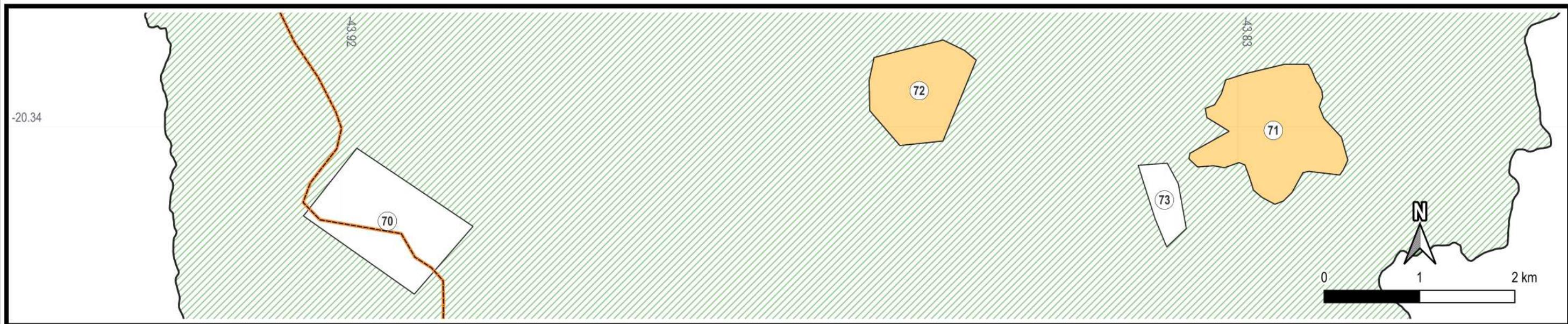
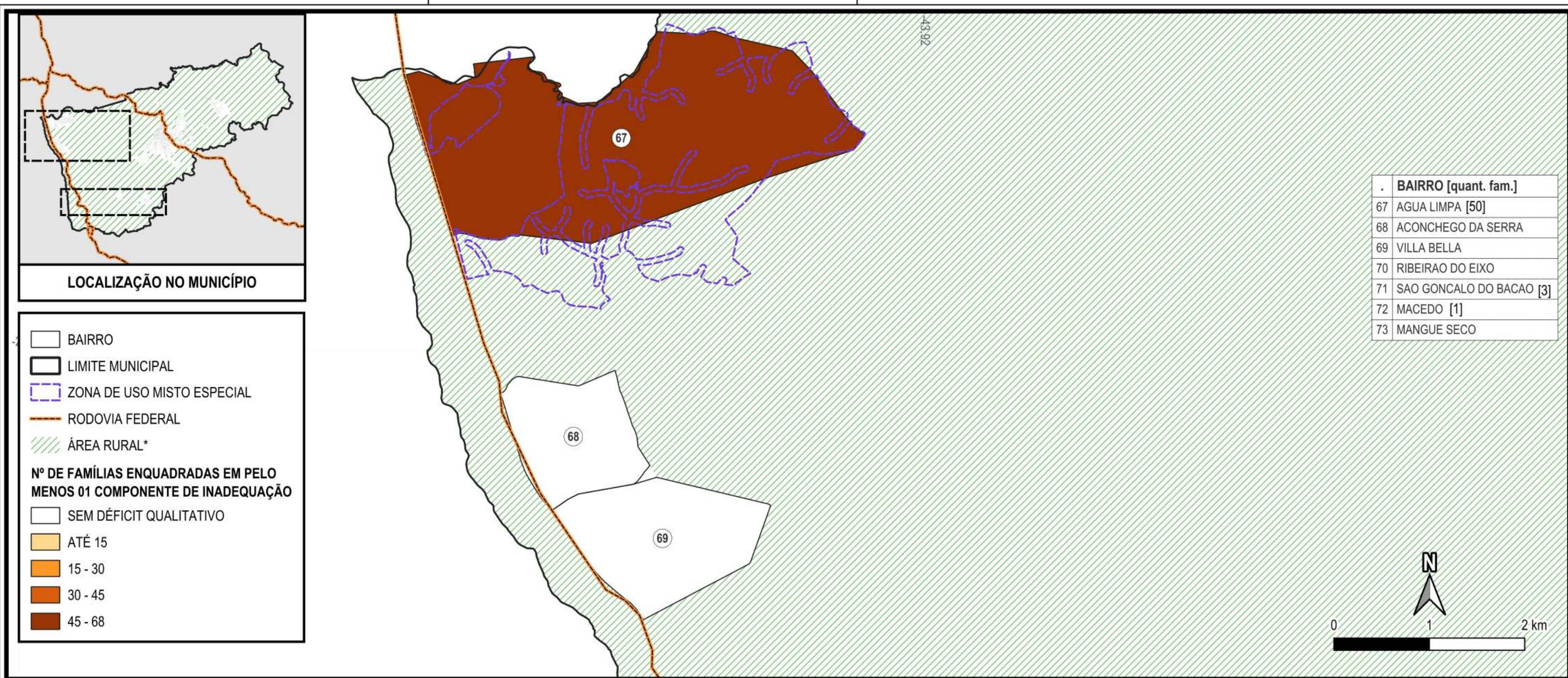
ANEXO 19

REALIZAÇÃO:

八

ELABORACÃO:

EID



* ÁREA RURAL se refere a toda parte do território municipal que não se enquadra como bairro oficial, de acordo com mapeamento fornecido pela Prefeitura Municipal de Itabirito. De acordo com a metodologia de cálculo adotada, famílias de localidades rurais não compõem o cálculo de déficit habitacional qualitativo (inadequação domiciliar).

Datum: WGS 84 [EPSG: 4326]
 Fonte Bairros oficiais e Zoneamento municipal:
 Prefeitura Municipal de Itabirito, 2024.
 Fonte CadÚnico Itabirito (outubro/2024): Secretaria
 Municipal de Desenvolvimento Social, 2024.

DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO POR BAIRRO - PELO MENOS UMA INADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA - ÁGUA LIMPA, RIBEIRÃO DO EIXO E S. G. DO BACÃO - ITABIRITO (MG)

Baseado no CadÚnico

REALIZAÇÃO:

ELABORAÇÃO:

ANEXO 21 - Síntese dos cálculos de déficit habitacional quantitativo e qualitativo

DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO E QUALITATIVO NO MUNICÍPIO DE ITABIRITO, POR BAIRRO, COM BASE NO CADÚNICO (data de referência: outubro/2024)													
BAIRRO/COMPONENTE	DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO						DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO						
	RÚSTICO	COABITAÇÃO	ÔNUS ALUGUEL	ADENSAMENTO	TOTAL	POSSUI DÉFICIT QUANTITATIVO?	ABAST. ÁGUA	ÁGUA CANALIZ.	ILUMINAÇÃO	ESGOTO	LIXO	PELO MENOS 1 INADEQ. DE INFRAEST.	POSSUI DÉFICIT QUALITATIVO?
ACONCHEGO DA SERRA	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
ACURUÍ	0	0	0	1	1	DEFICIT QUANT.	0	0	1	0	0	1	DEFICIT QUALIT.
ADÃO LOPES	0	0	3	0	3	DEFICIT QUANT.	0	0	1	0	0	1	DEFICIT QUALIT.
AGOSTINHO RODRIGUES	0	2	40	6	48	DEFICIT QUANT.	3	0	4	3	0	5	DEFICIT QUALIT.
ALBERTO WOODS SOARES	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
ALTO CARDOSO	0	0	2	0	2	DEFICIT QUANT.	1	0	0	1	0	1	DEFICIT QUALIT.
ÁLVARO MAIA	1	0	0	0	1	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
BALNEÁRIO ÁGUA LIMPA	0	0	11	5	16	DEFICIT QUANT.	50	12	45	41	21	50	DEFICIT QUALIT.
BELA VISTA	0	2	50	1	53	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
BOA VIAGEM	0	0	3	0	3	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
BOTAS	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
CALÇADA	0	0	8	0	8	DEFICIT QUANT.	0	0	1	1	0	2	DEFICIT QUALIT.
CAPANEMA	0	0	13	2	15	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
CAQUENDE	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
CARDOSO	0	0	16	2	18	DEFICIT QUANT.	2	0	0	22	0	22	DEFICIT QUALIT.
CENTRO	1	1	27	1	30	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
COHAB	0	0	10	2	12	DEFICIT QUANT.	3	1	1	2	0	3	DEFICIT QUALIT.
CÓRREGO DO BAÇAO	0	1	1	3	5	DEFICIT QUANT.	0	0	1	2	0	3	DEFICIT QUALIT.
CRUZ DO MUNU	0	0	4	0	4	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
DISTRITO INDUSTRIAL	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
DONA LILA	0	0	4	0	4	DEFICIT QUANT.	4	0	3	5	0	5	DEFICIT QUALIT.
DONA LUIZINHA	0	0	4	0	4	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
ESPERANÇA	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	1	0	1	1	1	1	DEFICIT QUALIT.
FLORESTA	0	0	51	0	51	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	1	1	DEFICIT QUALIT.
FUNCIONÁRIOS	0	0	14	1	15	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
GARDEN VILLE	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
GUTIERREZ	0	0	20	3	23	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
INCONFIDENTES	0	0	7	0	7	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	1	1	DEFICIT QUALIT.
ITAUBIRA	0	0	26	1	27	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
JARDIM DAS ACÁCIAS	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
JOÃO CAROLINO	0	0	3	0	3	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
LIBERDADE	0	0	18	2	20	DEFICIT QUANT.	0	1	0	2	0	2	DEFICIT QUALIT.
LOURDES	0	0	15	1	16	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
MACEDO	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	1	0	0	0	0	1	DEFICIT QUALIT.
MANGUE SECO	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
MARZAGÃO	0	0	7	3	10	DEFICIT QUANT.	8	1	1	1	1	8	DEFICIT QUALIT.

MATOZINHOS	0	1	10	0	11	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
MEU SÍTIO	0	1	45	1	47	DEFICIT QUANT.	0	0	0	41	0	41	DEFICIT QUALIT.
MONTE SINAI	0	0	8	0	8	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
MONTE VERDE	0	0	12	0	12	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
MUNU	0	0	17	0	17	DEFICIT QUANT.	4	0	0	0	0	4	DEFICIT QUALIT.
NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	0	0	15	0	15	DEFICIT QUANT.	3	0	1	0	0	4	DEFICIT QUALIT.
NOVO HORIZONTE	0	0	8	1	9	DEFICIT QUANT.	2	0	0	0	0	2	DEFICIT QUALIT.
NOVO ITABIRITO	0	0	50	3	53	DEFICIT QUANT.	0	1	1	1	0	3	DEFICIT QUALIT.
NOVO SANTA EFIGÊNIA	0	0	8	1	9	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
PADRE ADELMO	0	1	53	5	59	DEFICIT QUANT.	2	2	1	3	0	6	DEFICIT QUALIT.
PADRE EUSTÁQUIO	0	0	15	0	15	DEFICIT QUANT.	0	1	1	1	0	2	DEFICIT QUALIT.
PEDRA AZUL	0	0	19	1	20	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
PEROBAS	0	0	3	1	4	DEFICIT QUANT.	4	1	1	4	1	5	DEFICIT QUALIT.
PORTÕES	0	2	21	0	23	DEFICIT QUANT.	1	1	0	4	1	7	DEFICIT QUALIT.
PRAIA	0	1	31	0	32	DEFICIT QUANT.	0	0	0	1	0	1	DEFICIT QUALIT.
PRIMAVERA	0	0	15	1	16	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
QUINTA DOS INCONFIDENTES	0	1	62	7	70	DEFICIT QUANT.	54	3	57	49	7	68	DEFICIT QUALIT.
QUINTAS DA LAGOA	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
RIBEIRÃO DO EIXO	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
SANTA CLARA	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	1	0	0	1	0	1	DEFICIT QUALIT.
SANTA EFIGÊNIA	0	1	53	2	56	DEFICIT QUANT.	1	0	0	2	0	3	DEFICIT QUALIT.
SANTA RITA	0	2	49	2	53	DEFICIT QUANT.	1	0	0	2	0	4	DEFICIT QUALIT.
SANTA TEREZA	0	0	25	1	26	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
SANTO ANTÔNIO	0	0	86	7	93	DEFICIT QUANT.	1	1	1	1	0	2	DEFICIT QUALIT.
SÃO GERALDO	0	1	22	0	23	DEFICIT QUANT.	0	0	1	4	0	4	DEFICIT QUALIT.
SÃO GONÇALO DO BAÇÃO	0	0	0	2	2	DEFICIT QUANT.	2	0	0	1	0	3	DEFICIT QUALIT.
SÃO GONÇALO DO MONTE	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	1	0	0	1	1	2	DEFICIT QUALIT.
SÃO JOSÉ	0	0	76	3	79	DEFICIT QUANT.	6	1	0	5	0	11	DEFICIT QUALIT.
SÃO MATEUS	0	0	16	1	17	DEFICIT QUANT.	0	0	0	1	0	1	DEFICIT QUALIT.
SAUDADE	0	0	18	1	19	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
SERRA AZUL	0	0	2	0	2	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
TOMBADOURO	0	0	26	0	26	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
VALE IMPERIAL	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
VENEZA	0	0	12	0	12	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
VILA GONÇALO	0	0	74	6	80	DEFICIT QUANT.	5	1	0	1	1	8	DEFICIT QUALIT.
VILA JOSÉ LOPES	0	1	12	4	17	DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
VILLA BELLA	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUANT.	0	0	0	0	0	0	SEM DEFICIT QUALI.
ÁREA RURAL	0	1	0	4	5	DEFICIT QUANT.	-	-	-	-	-	-	-
LOCALIDADE "BELO VALE"	0	0	1	0	1	DEFICIT QUANT.	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Elaboração própria, com dados de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itabirito (2024) e Prefeitura Municipal de Itabirito (2024).

ANEXO 22 – Indicadores de monitoramento da Política Habitacional Municipal de Itabirito

MODALIDADE DE DÉFICIT		INDICADORES							
Quantitativo		Nº de famílias com ônus excessivo de aluguel Nº de famílias em coabitacão Nº de famílias em habitação precária Nº de famílias com inadequação de abastecimento de água Nº de famílias com inadequação de esgotamento sanitário Nº de famílias com inadequação de destino do lixo Nº de famílias com inadequação de energia elétrica Nº de famílias com inadequação de acesso a banheiro exclusivo Nº de famílias com inadequação de revestimento, cobertura e piso da edificação							
Qualitativo									
LINHA ESTRATÉGICA	PROGRAMA / AÇÃO	INDICADORES							
GESTÃO	Elaboração do PMRF	Plano elaborado	Execução do Plano						
	Articulação intersetorial	Frequência da participação das Secretarias municipais, autarquias e órgãos da administração pública no CMH							
	Monitoramento da propriedade imobiliária pública municipal	Mapa de imóveis							
	Agenda de acompanhamento das políticas federal e estadual de habitação	Adesão a programas habitacionais da esfera federal							
	Atualização dos programas existentes	Adesão a programas habitacionais da esfera estadual							
PARTICIPAÇÃO	Regulamentação do Cadastro Habitacional	Atualização de legislação existente							
	Previsão de Zeis em área urbanizada	Controle do Cadastro	Definição de atribuições	Utilização efetiva do Cadastro					
	Espaço virtual da Política Municipal de Habitação	Atualização de zoneamento no Plano Diretor							
	Conferência Municipal das Cidades	Nº de acessos à página							
	Oficinas comunitárias sobre riscos	Apontamentos para a Política Municipal de Habitação							
FINANCIAMENTO	Divulgação do Cadastro Habitacional	Nº de domicílios com infraestrutura melhorada							
	Cota CFEM	Nº de cadastros realizados							
	Dação em pagamento	Montante (R\$) destinado ao FMH							
	Cota medidas mitigadoras e compensatórias	Montante (R\$) destinado ao FMH							
	Arrecadação de imóveis abandonados	Montante (R\$) destinado ao FMH							
PROGRAMAS	Programa MCMV	Nº de imóveis arrecadados							
	FNHIS	Nº de unidades disponibilizadas							
	Moradas Gerais	Montante (R\$) destinado ao FMH							
	Recursos de sentenças judiciais	Nº de unidades destinadas							
	Monitoramento contínuo do déficit	Atualização da tabela do déficit	Atualização do mapa do déficit	Dados geográficos compatibilizados					
	Verificação periódica dados CadÚnico	Relação entre total de famílias cadastradas e total de famílias a compor o cálculo do déficit [1]							
	Aluguel social	Nº famílias beneficiadas							
	Auxílio-moradia	Nº famílias beneficiadas							
	Melhoramento urbano do Água Limpa	Atualizações Plano Diretor	Nº de áreas de risco protegidas	Nº de vias pavimentadas	Nº de domicílios construídos	Nº de terrenos ou glebas urbanizados			
	Planos de Zeis	[Indicadores dos componentes do déficit habitacional]							

1 - O “total de famílias cadastradas” representa a totalidade do cadastro disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Social; o “total de famílias a compor o cálculo” representa o número de famílias utilizadas efetivamente para o cálculo do déficit habitacional. O segundo elemento é a versão na qual foram retiradas as famílias cujos dados de cadastro estão incompletos, impossibilitando sua consideração para o cálculo. Quanto menos famílias forem excluídas do “total de famílias cadastradas”, mais fiel à realidade será o resultado obtido pelo cálculo.

Fonte: Elaboração própria, 2025.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

A presente proposição institui e aprova o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de Itabirito, instrumento estratégico de planejamento urbano e social que consolida o compromisso da gestão municipal com o direito à moradia digna, a redução das desigualdades habitacionais e a promoção do bem-estar da população.

O PLHIS, conforme disposto no Art. 1º, integra-se formalmente ao ordenamento jurídico municipal como anexo da presente Lei e estrutura-se em três etapas fundamentais:

- Proposta metodológica – estabelece os procedimentos técnicos e participativos para a construção de um plano efetivo e inclusivo;
- Diagnóstico da situação habitacional – realiza um mapeamento detalhado do déficit habitacional, identificando necessidades quantitativas e qualitativas e orientando ações prioritárias;
- Estratégias de ação – define diretrizes e instrumentos de intervenção urbana, social e legal, promovendo soluções integradas e sustentáveis.

Nos termos do Art. 2º, o PLHIS orienta a política habitacional municipal, articulando medidas jurídicas, urbanísticas e sociais, com o objetivo de garantir o direito social à moradia, fortalecer a função social da propriedade urbana e assegurar a proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A aprovação desta Lei representa um marco na gestão urbana de Itabirito, ao consolidar um instrumento que alia planejamento estratégico, inovação e responsabilidade social. Por meio do PLHIS, o Município reafirma seu compromisso com a dignidade humana, a equidade social e o desenvolvimento sustentável, garantindo que a política habitacional seja conduzida de forma coordenada, transparente e efetiva.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, a seus ilustres pares a expressão do meu elevado apreço e da minha distinta consideração.

Atenciosamente,

ELIO DA MATA Assinado de forma digital
por ELIO DA MATA
SANTOS:50547917600
917600 Dados: 2026.01.06
17:25:10-03'00'
Elio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



Itabirito, 06 de janeiro de 2026.

Ofício nº 006/2026-GP
Assunto: Projeto de Lei - Encaminha

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *"Institui e aprova o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, no Município de Itabirito e dá providências"*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

ELIO DA MATA Assinado de forma digital
por ELIO DA MATA
SANTOS:50547 SANTOS:50547917600
917600 Dados: 2026.01.06
17:24:55 -03'00'
Elio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
LEANDRO SILVA MARQUES
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

