



# **REVISÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS**

**PRODUTO 03 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO  
VOLUME ÚNICO – TEXTO E ANEXOS**

# **REVISÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO SANTA LUZIA**

## **Produto 3 – Estratégia de Ação**

Secretaria de Habitação e de Regularização Fundiária

Santa Luzia – MG

Belo Horizonte  
Abril 2025

## **FICHA TÉCNICA**

### **Prefeitura Municipal de Santa Luzia**

#### **Prefeito**

Paulo Henrique Paulino e Silva

#### **Vice Prefeito**

Ilacir Bicalho

#### **Secretário de Habitação e Regularização Fundiária**

Benjamim da Silva Campos

#### **Equipe técnica**

Jessica de Castro Santana – Arquiteta e Urbanista

Luisa Horta Azevedo de Castro – Arquiteta e Urbanista

Izabelle Mereu Severiano – Arquiteta e Urbanista

Daiani de Meira Vedoveto – Assistente Social

Jackeline Cristina Oliveira Pereira –Arquiteta e Urbanista

Taísa Silva Gonçalves Mendes – Geógrafa e Técnica em Agrimensura

### **Fundação Israel Pinheiro**

#### **Equipe Técnica**

##### **Coordenação**

Fabiana Oliveira Araújo – Arquiteta e Urbanista – CAU/MG A299235

##### **Equipe Físico-Ambiental**

Raquel Rocha Bicalho – Arquiteta e Urbanista

Leonardo Andrade de Souza – Geólogo

##### **Equipe Socioeconômico-organizativa**

Simone Cristina Francisco – Assistente Social

##### **Equipe Jurídico-Legal**

Taís Freire de Andrade Clark - Advogada

Thaís Lopes Santana Isaías - Advogada

## SIGLAS E ABREVIATURAS

<b>APP</b>	Área de Preservação Permanente
<b>art.</b>	artigo
<b>ANM</b>	Agência Nacional de Mineração
<b>ATHIS</b>	Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social
<b>CadÚnico</b>	Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal
<b>CECAD</b>	Consulta, Seleção e Extração de Informações do Cadastro Único
<b>CFEM</b>	Compensação Financeira pela Exploração Mineral
<b>CRFB</b>	Constituição da República Federativa do Brasil
<b>CMH</b>	Conselho Municipal de Habitação
<b>CNDH</b>	Conselho Nacional dos Direitos Humanos (Brasil)
<b>CUEM</b>	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
<b>EIV</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança
<b>fam.</b>	famílias
<b>FDS</b>	Fundo de Desenvolvimento Social
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
<b>FIP</b>	Fundação Israel Pinheiro
<b>FJP</b>	Fundação João Pinheiro
<b>FMHIS</b>	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (Santa Luzia/MG)
<b>FNHIS</b>	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (Brasil)
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>IJSN</b>	Instituto Jones dos Santos Neves
<b>IMB</b>	Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos
<b>IPEA</b>	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
<b>IPTU</b>	Imposto Predial Territorial Urbano
<b>MCidades</b>	Ministério das Cidades (Brasil)
<b>MCMV</b>	Minha Casa Minha Vida
<b>OGU</b>	Orçamento Geral da União
<b>ONU</b>	Organização das Nações Unidas
<b>OSC</b>	Organização da Sociedade Civil
<b>PAC</b>	Programa de Aceleração do Crescimento
<b>PDDI</b>	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto
<b>PLHIS</b>	Plano Local de Habitação de Interesse Social
<b>PMRF</b>	Plano Municipal de Regularização Fundiária



<b>PMRR</b>	Plano Municipal de Redução de Riscos
<b>PPAG</b>	Plano Plurianual de Ação Governamental (MG)
<b>PRF</b>	Projeto de Regularização Fundiária
<b>Reurb-E</b>	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
<b>Reurb-S</b>	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
<b>RMBH</b>	Região Metropolitana de Belo Horizonte
<b>SECIR</b>	Secretaria de Estado de Cidades e Integração Regional (MG)
<b>SMDS</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania
<b>SMHR</b>	Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (St. Luzia/MG)
<b>s.m.</b>	salário-mínimo
<b>TAC</b>	Termo de Ajustamento de Conduta
<b>ZEIS</b>	Zona Especial de Interesse Social

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> - Componentes da Inadequação de Domicílios.....	18
<b>Quadro 2</b> - Componentes do déficit habitacional .....	19
<b>Quadro 3</b> - Demanda habitacional quantitativa e qualitativa de Santa Luzia para o ano de 2009 .....	21
<b>Quadro 4</b> - Déficit Habitacional e Inadequação de domicílios no município de Santa Luzia para o ano de 2010 .....	22
<b>Quadro 5</b> - Déficit Habitacional e Inadequações Habitacionais em Santa Luzia por rendimento .....	23
<b>Quadro 6</b> - Principais diferenças entre metodologias de cálculo do déficit habitacional municipal .....	25
<b>Quadro 7</b> - Inadequação de domicílios por componentes no município de Santa Luzia para o ano de 2024 .....	26
<b>Quadro 8</b> - Déficit Habitacional por componentes no município de Santa Luzia para o ano de 2024 .....	35
<b>Quadro 9</b> - Síntese das Necessidades Habitacionais do Município de Santa Luzia em 2024 .....	48
<b>Quadro 10</b> - Programas e ações por linhas programáticas do PLHIS de 2009 .....	54
<b>Quadro 11</b> - Proposta de programas e ações por linhas programáticas.....	56
<b>Quadro 12</b> - Quadro síntese dos prazos para implementação das propostas de programas e instrumentos legais aplicáveis .....	63
<b>Quadro 13</b> - Eixos de Investimento do PAC (Governo Federal) .....	71
<b>Quadro 14</b> - Ações do Programa Moradas Gerais (MG) .....	71

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - Fluxograma componentes do Déficit Habitacional quantitativo .....	19
<b>Figura 2</b> - Fluxograma Inadequação Habitacional.....	20
<b>Figura 3</b> - Déficit Qualitativo – Abastecimento de água.....	27
<b>Figura 4</b> - Déficit Qualitativo – Iluminação.....	28
<b>Figura 5</b> - Déficit Qualitativo – Forma de escoamento sanitário .....	30
<b>Figura 6</b> - Déficit Qualitativo – Destinação do Lixo.....	31
<b>Figura 7</b> - Déficit Qualitativo Total em Santa Luzia por bairros.....	33
<b>Figura 8</b> - Déficit Quantitativo – Domicílios Rústicos.....	37
<b>Figura 9</b> - Déficit Quantitativo – Coabitação.....	38
<b>Figura 10</b> - Déficit Quantitativo – Ônus Excessivo com aluguel .....	40
<b>Figura 11</b> - Déficit Quantitativo – Adensamento de domicílio alugados .....	41
<b>Figura 12</b> - Déficit Quantitativo Total em Santa Luzia, por bairro.....	43
<b>Figura 13</b> - Organograma atual da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária .....	50
<b>Figura 14</b> - Organograma proposto para a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.....	53

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>1. PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DO PLHIS DE SANTA LUZIA – MG .....</b>	<b>15</b>
1.1. Princípios e conceitos básicos .....	15
1.2. Diretrizes .....	16
1.3. Objetivos .....	17
<b>2. NECESSIDADES HABITACIONAIS.....</b>	<b>18</b>
2.1. Metodologia para atualização dos dados municipais .....	23
2.2. Inadequação de domicílios .....	26
2.3. Déficit Habitacional.....	35
2.4. Demanda de remoções.....	44
2.4.1. Domicílios em situação de risco e Áreas de Preservação Permanente (APP)...	44
2.4.2. Domicílios localizados abaixo das linhas de transmissão.....	45
2.4.3. Domicílios localizados em faixa não edificante.....	46
2.4.4. Obras públicas .....	46
2.5. Síntese das necessidades habitacionais .....	47
<b>3. ENFRENTAMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS.....</b>	<b>49</b>
3.1. Gestão e organização municipal.....	49
3.2. Participação social .....	53
3.3. Programas e instrumentos legais aplicáveis .....	54
3.3.1. Linha Programática Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social.....	57
3.3.2. Linha Programática Provisão Habitacional.....	59
3.3.3. Linha Programática Melhoria Habitacional e ATHIS .....	61
3.3.4. Prazos para implementação das propostas de programas e instrumentos legais aplicáveis .....	62
<b>4. PRIORIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL PARA REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.....</b>	<b>65</b>
4.1. Priorização de atendimentos (inadequação de domicílios/carências edilícias, déficit habitacional e demanda de remoções) .....	65
4.2. Áreas para a produção de habitação.....	66
<b>5. FONTES DE FINANCIAMENTO .....</b>	<b>67</b>
5.1. Cota da Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) para o Fundo Municipal de Habitação (FMHIS) .....	67
5.2. Dação em pagamento em situações de dívidas com a Fazenda Pública Municipal.....	68

5.3.	Cota das medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de EIV e Licenciamentos Ambientais para o FMHIS .....	68
5.4.	Arrecadação de imóveis urbanos abandonados .....	68
5.5.	Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).....	69
5.6.	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) .....	70
5.7.	Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) .....	70
5.8.	Programa Moradas Gerais.....	71
5.9.	Recursos provenientes de condenações judiciais ou de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) .....	72
ANEXOS.....		73



## APRESENTAÇÃO

A Fundação Israel Pinheiro - FIP- apresenta à Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, do Município de Santa Luzia, o terceiro produto do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Santa Luzia, correspondente às Estratégias de Ação.

O primeiro capítulo deste documento traz os princípios, diretrizes e objetivos do PLHIS de Santa Luzia, que estão alinhados com as normativas nacionais e internacionais, bem como com a Política Nacional de Habitação. Os princípios, diretrizes e objetivos foram atualizados em relação àqueles apresentados na primeira versão do PLHIS, de maneira a incorporar as definições da Nova Agenda Urbana adotada na Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III).

O segundo capítulo apresenta, de forma sintética, os principais dados sobre as necessidades habitacionais identificadas na etapa de diagnóstico. Nele, são detalhados a metodologia utilizada para calcular a inadequação de domicílios (demanda qualitativa) e o déficit habitacional (demanda quantitativa) no município, bem como os resultados obtidos. Além disso, são apresentados os dados referentes à demanda habitacional gerada por processos de remoção. Os números levantados indicam a quantidade de domicílios que necessitam de melhorias infraestruturais, urbanísticas, fundiárias e/ou edilícias, além do número de novas unidades habitacionais necessárias para atender à população local.

No terceiro capítulo, são apresentadas as estratégias de ação para enfrentar as necessidades habitacionais do município de Santa Luzia. Essas estratégias abrangem transformações estruturais na gestão e na organização institucional, buscando incorporar de maneira efetiva a participação social, além da implementação de novos programas e instrumentos legais para garantir o direito à moradia. Também são propostas diretrizes para a priorização dos atendimentos, considerando tanto os territórios que necessitam de investimentos para corrigir a inadequação habitacional (demanda qualitativa) quanto as famílias que precisam ser atendidas e as áreas disponíveis para a produção habitacional. Por fim, o capítulo explora alternativas de financiamento para viabilizar os recursos necessários.

## INTRODUÇÃO

O PLHIS de Santa Luzia cumpriu um importante papel de diagnosticar pela primeira vez e de maneira sistemática o problema habitacional do Município e de propor recomendações para seu enfrentamento. Passado mais de uma década desde a sua publicação sem a execução de uma revisão, torna-se necessário avaliar a efetividade das estratégias de ação propostas e atualizá-las, de maneira que se alinhem ao novo diagnóstico realizado sobre a situação do Município.

O Produto 2 – Diagnóstico do setor habitacional forneceu elementos essenciais para atualizar o panorama habitacional de Santa Luzia e embasar a formulação de novas estratégias de ação compatíveis com a realidade territorial e institucional local. Foram levantadas as legislações e programas habitacionais vigentes, bem como planos e documentos pertinentes, e identificadas lacunas que precisam ser preenchidas.

Atualmente, o município conta com a Lei Municipal nº 4.350/2021, que institui o Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), ambos ainda não implementados. Entre os programas municipais, o único em vigor é o Auxílio Moradia (Lei Municipal nº 3.074/2010). Já o Programa de Regularização e Melhoria da Moradia Popular Bem-Morar (Lei Municipal nº 1.947/1997), apesar de não ter sido formalmente revogado, não está sendo executado. O município também conta com regulamentação para programas e ações federais, como o Minha Casa, Minha Vida (Lei Municipal nº 2.986/2009), atualmente em processo de reformulação. No que se refere à regularização fundiária, regida pela Lei Federal nº 13.465/2017, o Programa Municipal de Regularização Fundiária (Lei Municipal nº 3.922/2018) foi revogado, sendo substituído pela Resolução nº 01/2023 da Comissão de Regularização Fundiária Urbana. Diante desse contexto, faz-se necessária a atualização das normativas municipais para fortalecer as políticas habitacionais e garantir maior efetividade na sua implementação.

A versão mais recente do Plano Diretor, elaborada com assessoramento técnico da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, ainda aguarda aprovação na Câmara Municipal. Apesar de ainda em tramitação, o texto resultante da atualização do Plano Diretor incorpora atualizações importantes referentes à política urbana local. Sendo assim, enquanto isso, enquanto isso, é necessário levar em consideração tanto o Plano Diretor vigente (Lei Municipal nº 2.699/2006) quanto os avanços propostos na sua revisão. Além do Plano Diretor, planos elaborados na esfera estadual e federal, como o Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PMHIS-RMBH), o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI/RMBH), e o Plano Nacional de Habitação foram considerados no diagnóstico desenvolvido.



O diagnóstico também abrange a análise da estrutura institucional responsável pela política habitacional atualmente. A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, o órgão competente, encontra-se formalizada, mas ainda necessita da ampliação de seu corpo técnico para que tenha mais robustez para lidar com os desafios habitacionais do Município.

Além disso, foi realizado um levantamento das lideranças comunitárias locais, permitindo compreender a atuação da sociedade civil na pauta habitacional. O estudo revelou que não há, no município, organizações sociais de grande escala voltadas à luta pela moradia, como ocorre na capital e em outros municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte. No entanto, foram identificadas lideranças comunitárias atuantes em áreas e bairros irregulares, engajadas na melhoria dos territórios, que podem se tornar interlocutores importantes na implementação de programas habitacionais de forma democrática e participativa. Houve ainda um levantamento de Organizações da Sociedade Civil (OSCs) realizado com base em dados secundários do Mapa das OSCs – IPEA, que diferenciou a natureza jurídica das OSCs, identificando que essas são em sua maior parte associações privadas e organizações religiosas. O diagnóstico evidencia que, em termos de organização social, a pauta de habitação ainda precisa ser fortalecida no município.

Além dos aspectos institucionais, o diagnóstico caracterizou o município por meio de dados sobre sua população (sexo, faixa etária, cor ou raça) e sobre as condições habitacionais (tipo de domicílios ocupados permanentemente, formas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e destinação do lixo). Também foram levantadas informações sobre a economia local e o Produto Interno Bruto (PIB).

No que diz respeito às finanças municipais, foram analisadas as receitas e despesas associadas à habitação. O levantamento revelou que, em 2022, a prefeitura destinou mais de R\$74 milhões para questões urbanísticas, mas apenas R\$8 milhões para saneamento e R\$2 milhões para habitação. Esses números indicam a necessidade de ampliar os investimentos no setor, considerando que a habitação é um direito fundamental e sua produção demanda recursos substanciais.

Nesta terceira etapa, o Produto 3 – Estratégias de Ação tem como objetivo apresentar os principais dados levantados no diagnóstico e propor soluções para enfrentar as necessidades habitacionais do município. As estratégias abordarão a reorganização institucional, o fortalecimento da participação popular, a atualização dos instrumentos normativos, a criação de novos programas e a identificação de possíveis fontes de financiamento. Além disso, serão definidas prioridades de atendimento, de modo que cada problema seja enfrentado conforme sua gravidade e impacto na população, garantindo maior equidade no enfrentamento da crise habitacional.

Na primeira versão do PLHIS, foram projetados cenários para o enfrentamento das necessidades habitacionais no período 2009-2023. No entanto, como o plano não foi efetivamente executado, faz-se necessária uma nova abordagem que facilite a gestão atual na implementação das ações necessárias. O atraso na publicação do Censo de 2022 e a ausência de dados precisos sobre o município impõem desafios adicionais à compreensão da realidade habitacional local. Além disso, a metodologia utilizada para calcular o déficit habitacional precisou ser ajustada, dada a indisponibilidade de séries históricas comparáveis a nível municipal em um período ampliado.

Nesse contexto, a projeção de cenários para as próximas décadas não foi considerada viável, especialmente diante da oscilação dos investimentos federais em habitação e da dependência do município de recursos externos para a provisão habitacional. Diante dessas limitações, as estratégias de ação serão pautadas em informações que auxiliem a estruturação do setor habitacional municipal. A Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, por ser um órgão recente, ainda precisa ser fortalecida para operar de forma abrangente.

Por isso, a proposta é consolidar as informações mais relevantes para a construção de uma estrutura programática robusta, incluindo a regulamentação de políticas pendentes e a definição de prioridades de atendimento. O objetivo é transformar os dados coletados em subsídios concretos para a formulação de políticas públicas eficientes, garantindo que os dados levantados sejam transformados em ações efetivas para melhorar as condições de moradia da população de Santa Luzia.

# 1. PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DO PLHIS DE SANTA LUZIA – MG

## 1.1. Princípios e conceitos básicos

O PLHIS é, primordialmente, um instrumento previsto na Lei Federal nº 11.124/2005 como requisito, entre diversos outros, para que os municípios acessem recursos do FNNIS. Trata-se também de “um conjunto de objetivos e metas, diretrizes e instrumentos de ação e intervenção para o setor habitacional [que] expressa o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais sobre a habitação de interesse social” (MCidades, 2010). O PLHIS consiste, ainda, em um instrumento de articulação entre a política de habitação e a política urbana local, e de habitação estadual e federal.

Os princípios do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Santa Luzia baseiam-se na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, no Estatuto da Cidade, nas diretrizes da Política Nacional de Habitação e no Plano Diretor Municipal de Santa Luzia. Os principais conceitos e diretrizes que orientam o presente PLHIS são os seguintes:

- I. Direito à moradia digna: garantia de segurança da 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;
- IV. Articulação intersetorial: necessidade de articulação da política habitacional com outras políticas setoriais, assim 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.

## 1.2. Diretrizes

São consideradas diretrizes básicas e orientadoras para elaboração deste PLHIS:

- I. Priorizar o desenvolvimento de programas e políticas habitacionais focados na população de baixa renda;
- II. Incentivar a provisão habitacional em áreas urbanas subutilizadas com infraestrutura para habitação social;
- III. Destinar terrenos públicos para projetos de habitação de interesse social;
- IV. Garantir a viabilidade econômica, financeira e social dos projetos habitacionais;
- 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 (APPs) e nascentes, por meio do manejo adequado de resíduos, controle de erosão e reflorestamento com espécies nativas;
- VIII. Assegurar a 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;
- XIV. Revisar a legislação municipal para integrar a política habitacional municipal às políticas federais e estaduais;
- XV. Implementar os instrumentos do Estatuto da Cidade para a garantia do direito à moradia;
- XVI. Incentivar a pesquisa e incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- XVII. Atuar de forma coordenada e articulada no desenvolvimento de políticas corretivas (voltadas para a ampliação e universalização do acesso à terra

urbanizada e provisão habitacional) e preventivas, (regularização fundiária, e inserção social dos assentamentos precários e/ou informais);

- XVIII. Garantir a transparência e publicidade das ações da Política Habitacional Municipal;
- XIX. Garantir a continuidade e institucionalização dos instrumentos de gestão da Política Habitacional Municipal.

### **1.3. Objetivos**

Com base no princípio relacionado para a orientação dessas diretrizes, este PLHIS visa que a política municipal de habitação alcance os seguintes objetivos:

- I. Modernizar a gestão municipal habitacional e urbana no que concerne ao enfrentamento do déficit habitacional (quantitativo e qualitativo);
- II. Promover a ocupação dos vazios urbanos, garantindo o acesso à moradia nas áreas bem localizadas e com infraestrutura adequada, de modo a diminuir o espraiamento urbano;
- III. Garantir a participação social na política habitacional municipal, respeitando as propostas e opiniões populares nas deliberações,
- IV. Consolidar o Conselho de Habitação, enquanto espaço de formulação, acompanhamento e fiscalização da política habitacional, assegurando sua autonomia, representatividade e capacidade deliberativa;
- V. Regularizar os núcleos urbanos informais, garantindo infraestrutura mínima e manutenção da posse de seus ocupantes;
- VI. Fiscalizar o território municipal, de modo a evitar novas ocupações irregulares, sobretudo em áreas de risco e/ou destinadas à preservação ambiental;
- VII. Estabelecer condições de prioridade de atendimento para as famílias de baixa renda, especialmente de família chefiadas por mulheres, famílias com crianças, idosos e/ou pessoas com deficiência;
- VIII. Garantir a captação de recursos e a interação entre as distintas esferas de poder, além de parcerias com o setor imobiliário e demais agente financeiros;
- IX. Conciliar o direito à moradia digna com a preservação ambiental, buscando soluções que permitam o desenvolvimento de políticas ambientais sustentáveis.

## 2. NECESSIDADES HABITACIONAIS

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 país, utilizando dados do Censo Demográfico realizado pelo IBGE a cada dez anos. Os componentes e subcomponentes da inadequação de domicílios e do déficit habitacional estão descritos nos quadros a seguir:

**Quadro 1** - Componentes da Inadequação de Domicílios

	Componentes	Subcomponentes
<b>Inadequação de Domicílios</b>	Carências de Infraestrutura Urbana	Abastecimento de água
		Esgotamento Sanitário
		Coleta de Resíduos
		Energia Elétrica
	Carências Edilícias	Armazenamento de água
		Unidade sanitária exclusiva
		Cômodos igual dormitórios
		Materiais de cobertura e piso
	Inadequação Fundiária Urbana	

Fonte: FJP, 2023a e IJSN, 2015.

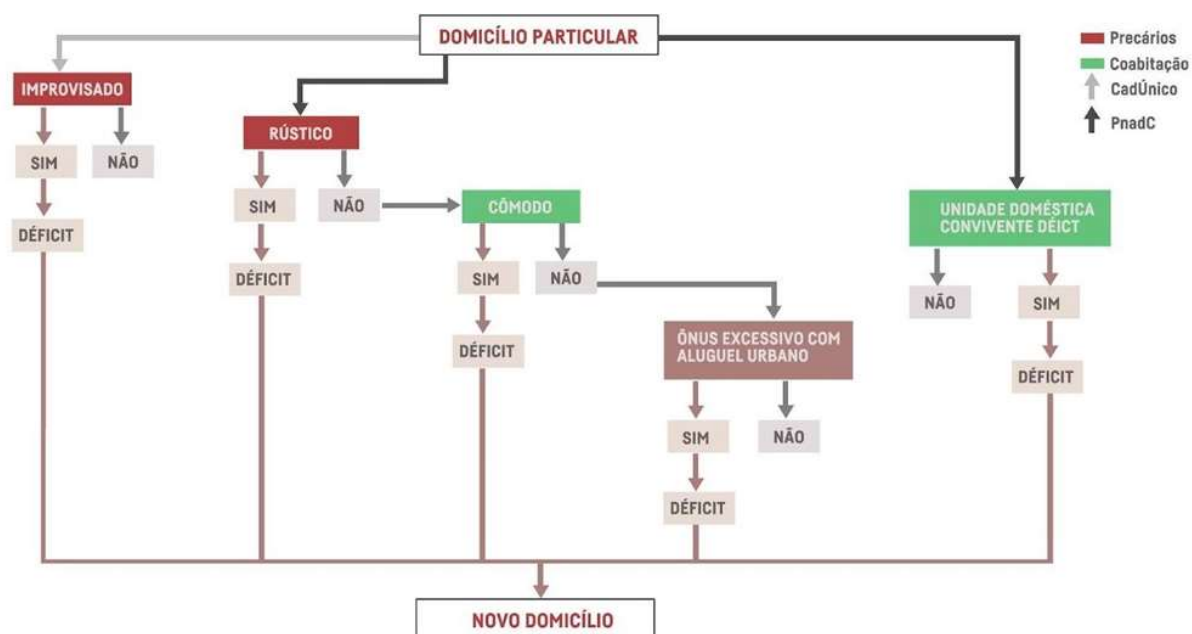
**Quadro 2 - Componentes do déficit habitacional**

	Componentes	Subcomponentes
<b>Déficit Habitacional</b>	Habitação Precária	Domicílios improvisados
		Domicílios rústicos
	Coabitação Familiar	Unidade doméstica convivente
		Domicílio cômodo
	Ônus excessivo com aluguel urbano	
	Adensamento excessivo de domicílios alugados	

Fonte: FJP, 2023a e IJSN, 2015.

O cálculo do déficit habitacional se dá por etapas, subdivididas para a aferição de cada componente e subcomponente, estabelecendo a ordem dessas etapas como elaborada na Figura 1.

**Figura 1 - Fluxograma componentes do Déficit Habitacional quantitativo**

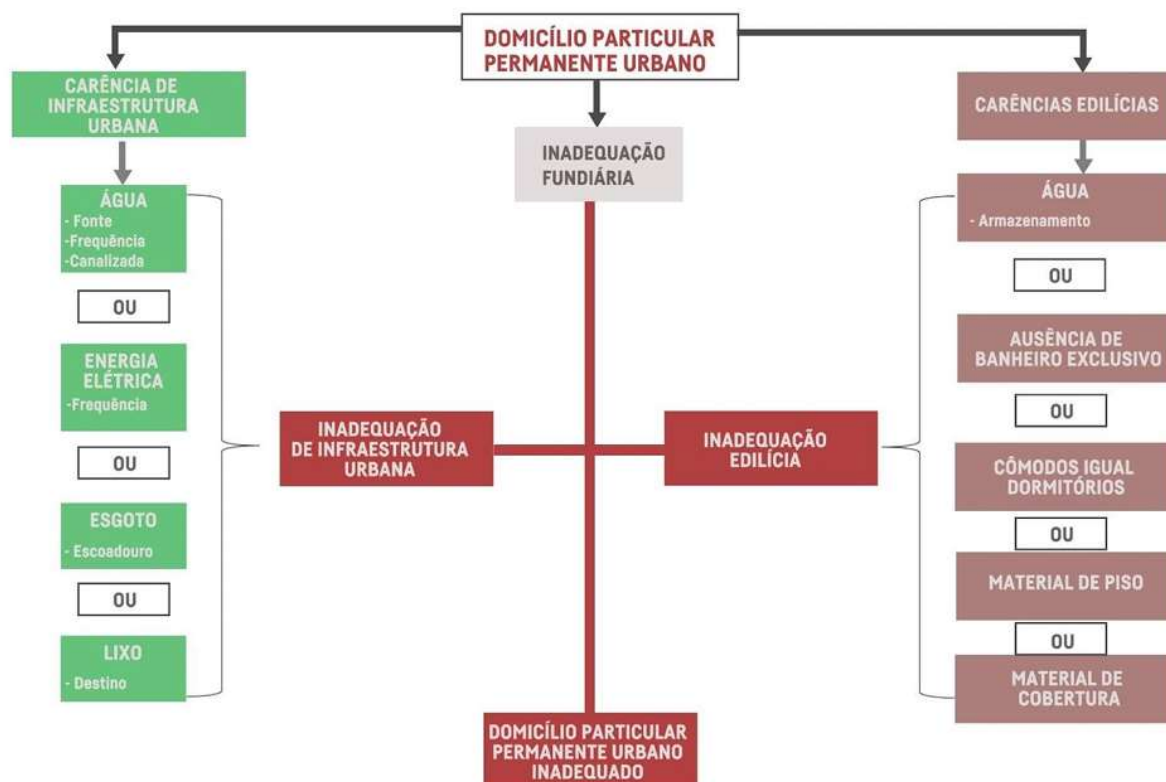


Fonte: Adaptado por FIP a partir de dados da FJP (2021)

O cálculo das inadequações habitacionais, considera, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro publicada em 2021, (i) apenas os domicílios não classificados como déficit habitacional em função de sua estrutura física se tornam elegíveis para serem avaliados como inadequados. São excluídas as habitações precárias (improvisadas e rústicas), além dos domicílios do tipo cômodo. A partir daí, são obtidos os domicílios particulares permanentes duráveis; (ii) exclusivamente os domicílios urbanos. Como as variáveis consideradas para a inadequação são características das áreas urbanas, são

excluídos os domicílios localizados nas áreas rurais; e, (iii) obtenção do total dos domicílios particulares permanentes duráveis urbanos inadequados se dá pela soma dos domicílios com ao menos uma inadequação. Para evitar efeitos de dupla contagem, mesmo que um único domicílio tenha mais de um tipo de inadequação, seu cômputo para o total de domicílios classificados como inadequados só ocorre uma única vez.

**Figura 2 - Fluxograma Inadequação Habitacional**



Fonte: Adaptado por FIP a partir de dados da FJP (2021)

A FJP calcula a inadequação de domicílios e o déficit habitacional na escala municipal apenas nos intervalos de uma década, quando há a publicação do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Os demais anos são calculados utilizando-se dados da pesquisa amostral PNAD Contínua, e publicados apenas para a escala estadual e de Regiões Metropolitanas (RMs).

Na publicação da primeira versão do PLHIS de Santa Luzia, que foi elaborado entre os anos de 2008-2009, já havia sido proposta uma metodologia específica, contratada por uma empresa terceirizada especializada em soluções estatísticas, visando sanar essa lacuna para produzir dados sobre a realidade municipal. No período, foram utilizados os bancos de dados do CadÚnico e do Cadastro Imobiliário, combinados através de um Banco Misto. Entretanto, a empresa terceirizada responsável pela produção dos dados atentou para o fato de que a metodologia utilizada apresentava limitações, e algumas variáveis



consideradas pela FJP não puderam ser calculadas. O CadÚnico também não contava com tantas famílias inscritas como atualmente, limitando o universo de informações coletadas.

No PLHIS publicado em 2009 foram mensurados ao todo que, 7.054 novas unidades habitacionais precisavam ser construídas para sanar a demanda quantitativa de Santa Luzia para o ano de 2009. Os imóveis com inadequação domiciliar ou com demanda qualitativa não puderam ser somados visto que uma mesma residência poderia apresentar diversos tipos de inadequação combinadas. Os dados referentes à demanda quantitativa e à demanda qualitativa do município apresentadas no PLHIS estão sintetizados a seguir:

**Quadro 3** - Demanda habitacional quantitativa e qualitativa de Santa Luzia para o ano de 2009

DÉFICIT HABITACIONAL DE SANTA LUZIA			
Categoria	Componente	Subcomponentes	Número de domicílios
<b>Demanda Quantitativa</b>	Habitação Precária (Domicílios rústicos/improvisados)		616
	Coabitação Familiar		2632
	Ônus excessivo com aluguel urbano		895
	Indicação de Remoção		2911
	<b>Total quantitativo</b>		<b>7054</b>
<b>Demanda Qualitativa</b>	Carência de Infraestrutura	Abastecimento de água	1724
		Esgotamento Sanitário	5428
		Iluminação elétrica	3685
		<b>Total</b>	<b>7833</b>
	Adensamento excessivo		462
	Coleta de lixo		1478
	Inadequação sanitária		1101
	Regular Grau de Depreciação		22721
	Péssimo Grau de Depreciação		968

Fonte: EQUIPE TÉCNICA, ÁGORA Projetos e Treinamentos LTDA-ME, 2010.

Após a publicação do PLHIS de Santa Luzia, a Fundação João Pinheiro publicou os dados das necessidades habitacionais dos municípios referentes ao ano de 2010 (FJP, 2013). No que diz respeito ao município, 5.073 domicílios apresentavam carência em algum componente do déficit habitacional e 10.705 possuíam inadequações. O principal componente do déficit quantitativo era a coabitação familiar, comprometendo 3.326

domicílios, enquanto o esgotamento sanitário destacava-se como o maior problema de inadequação dos domicílios. Esses dados indicam a necessidade que o município possuía de criação de políticas públicas voltadas à melhoria habitacional, como o investimento em infraestrutura de esgotamento sanitário e a construção de novas moradias, especialmente para famílias em situação de coabitação. Os dados referentes à demanda quantitativa e à demanda qualitativa do município apresentadas pela FJP estão sintetizados a seguir:

**Quadro 4-** Déficit Habitacional e Inadequação de domicílios no município de Santa Luzia para o ano de 2010

<b>Categoria</b>	<b>Componente</b>	<b>Quantidade total de unidades habitacionais</b>	<b>Proporção em relação ao total de domicílios do município</b>
<b>Déficit Habitacional</b>	Domicílios Precários	111	0,2%
	Coabitação Familiar	3.326	5,7%
	Ônus excessivo com aluguel	1.389	2,4%
	Adensamento excessivo de domicílios alugados	248	0,4%
	<b>Déficit Habitacional Total</b>	<b>5073</b>	<b>8,7%</b>
<b>Inadequação de domicílios</b>	Relativa a Abastecimento de água	1.322	0,3%
	Relativa a Esgotamento sanitário	8.193	14,1%
	Relativa à Iluminação elétrica	924	1,6%
	Relativa ao Destino do lixo	1.728	3%
	Relativa à existência de Banheiro exclusivo	225	0,46%
	Relativa a Adensamento em domicílios próprios	2.363	4,1%
	<b>Inadequação de domicílios urbanos (com pelo menos um dos componentes) Total</b>	<b>10.705</b>	<b>18,4%</b>

Fonte: FJP (2013).

Após mais de uma década da divulgação de dados sobre as necessidades habitacionais em Santa Luzia, torna-se fundamental atualizá-los. Assim como ocorreu no desenvolvimento da primeira versão do PLHIS, os dados específicos sobre demandas habitacionais no nível municipal ainda não foram produzidos pela FJP. Diante disso, será novamente necessário adotar uma metodologia alternativa, que será detalhada a seguir.

## 2.1. Metodologia para atualização dos dados municipais

Um aspecto importante a ser destacado é a relação entre o déficit habitacional e a renda familiar. Em 2010, estimou-se que 66,6% do déficit habitacional no Brasil estava concentrado entre famílias com renda domiciliar de até três salários-mínimos, ou seja, nas famílias de baixa renda (IJSN, 2015). O mesmo pode ser observado em Santa Luzia, uma vez que é nessa faixa de renda onde há o predomínio dos domicílios inadequados e com déficit por algum componente.

**Quadro 5 - Déficit Habitacional e Inadequações Habitacionais em Santa Luzia por rendimento**

<b>Déficit Habitacional Total por rendimento</b>	<b>Nº de domicílios</b>
Déficit Habitacional para domicílios sem rendimento	122
<b>Déficit Habitacional para domicílios com rendimento 0-3 S.M</b>	<b>2.507</b>
Déficit Habitacional para domicílios com rendimento 3-6 S.M	1.191
Déficit Habitacional para domicílios com rendimento 6-10 S.M	1.030
Déficit Habitacional para domicílios com rendimento 10 ou mais salários-mínimos	<b>223</b>
<b>Inadequação de domicílios urbanos (pelo menos um componente) Total por rendimento</b>	<b>Nº de domicílios</b>
Inadequação Habitacional para domicílios sem rendimento	699
<b>Inadequação Habitacional para domicílios com rendimento 0-3 S.M</b>	<b>6.923</b>
Inadequação Habitacional para domicílios com rendimento 3-6 S.M	2.007
Inadequação Habitacional para domicílios com rendimento 6-10 S.M	822
Inadequação Habitacional para domicílios com rendimento 10 ou mais salários-mínimos	254

Fonte: FJP (2013).

Em virtude disso, metodologias baseadas no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) têm sido utilizadas para calcular o déficit habitacional, uma vez que o cadastro é destinado principalmente às famílias de baixa renda.

O CadÚnico visa manter atualizadas as informações das famílias brasileiras de baixa renda com o propósito de selecionar os beneficiários de programas sociais voltados a este segmento da população. Para ter acesso aos programas sociais do governo federal, é necessário estar cadastrado no CadÚnico. Com base nesse cadastro, é possível conhecer o perfil das famílias, incluindo características de renda, infraestrutura física dos domicílios, localização e constituição familiar. É importante observar que o cadastramento das famílias

no CadÚnico depende das informações fornecidas pelos próprios indivíduos, o que pode gerar distorções nos resultados, uma vez que são autodeclaradas. Além disso, há a possibilidade de que algumas famílias de baixa renda não estejam cadastradas, seja por falta de documentação civil ou por desconhecimento do processo.

A última análise do déficit habitacional em Santa Luzia foi realizada há mais de dez anos, o que sugere que as reais necessidades do município podem ter se alterado ao longo desse período. Conforme visto, a principal metodologia adotada no país para calcular o déficit habitacional é a da FJP, que se baseia em dados do Censo Demográfico do IBGE. No entanto, o Censo de 2022, que sofreu atrasos devido à pandemia de COVID-19, ainda não teve todos os seus resultados divulgados. Como consequência, a FJP ainda não atualizou o cálculo do déficit habitacional para os municípios brasileiros.

Para compreender as necessidades habitacionais atuais de Santa Luzia, foram utilizadas metodologias alternativas, baseadas nos dados do CadÚnico. Desse modo, os valores apresentados correspondem somente às famílias que estão cadastradas nesse banco de dados, e não a todas as famílias residentes no município de Santa Luzia. A data de referência do cadastro utilizado é agosto de 2024. Para o período, o CECAD informa que o município contava com 39.010 famílias cadastradas do CadÚnico<sup>1</sup>. O contingente representa 96.390 pessoas, equivalente a 43,98% da população total de Santa Luzia (219.132 hab.), de acordo com dados preliminares do Censo Demográfico 2022.

O cálculo do déficit de 2010 feito pela FJP 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 6**:

---

<sup>1</sup> Portal CECAD 2.0 (Tabulador do Cadastro Único): <https://cecad.cidadania.gov.br/painel03.php#>. Acesso em 10 dez. 2024.

**Quadro 6-** 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.

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). Um dos principais objetivos dessas metodologias é permitir a avaliação do déficit habitacional em intervalos temporais menores que os censitários, uma vez que o CadÚnico é atualizado continuamente.

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. Esse processo foi realizado, necessitando apenas de algumas adaptações para viabilizar a metodologia. Devido às limitações das informações disponíveis no formulário, não é possível avaliar componentes relacionados à inadequação fundiária<sup>2</sup>, e nas carências edilícias, apenas os subcomponentes de ausência de banheiro exclusivo e piso inadequado podem ser inferidos (FJP, 2023). A relação dos componentes com os dados do CadÚnico, bem como os procedimentos para a realização do cálculo, está detalhada no produto Déficit Habitacional, parte do Diagnóstico deste PLHIS.

Uma das vantagens da metodologia adotada é a possibilidade de identificar a localização das famílias no território municipal por meio dos endereços cadastrados, permitindo um detalhamento intraurbano mais preciso dos dados. Dessa forma, foi possível

<sup>2</sup> Os dados referentes à inadequação fundiária aqui apresentados são provenientes do Plano Municipal de Regularização Fundiária.

a realização do cálculo na escala dos bairros do município. A seguir estão sintetizados os resultados do cálculo.

## 2.2. Inadequação de domicílios

Os números do déficit habitacional qualitativo, ou inadequação domiciliar, para o município de Santa Luzia 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. Os dados referentes à Inadequação Fundiária Urbana são relativos àqueles levantados no âmbito do Plano Municipal de Regularização Fundiária.

**Quadro 7** - Inadequação de domicílios por componentes no município de Santa Luzia para o ano de 2024

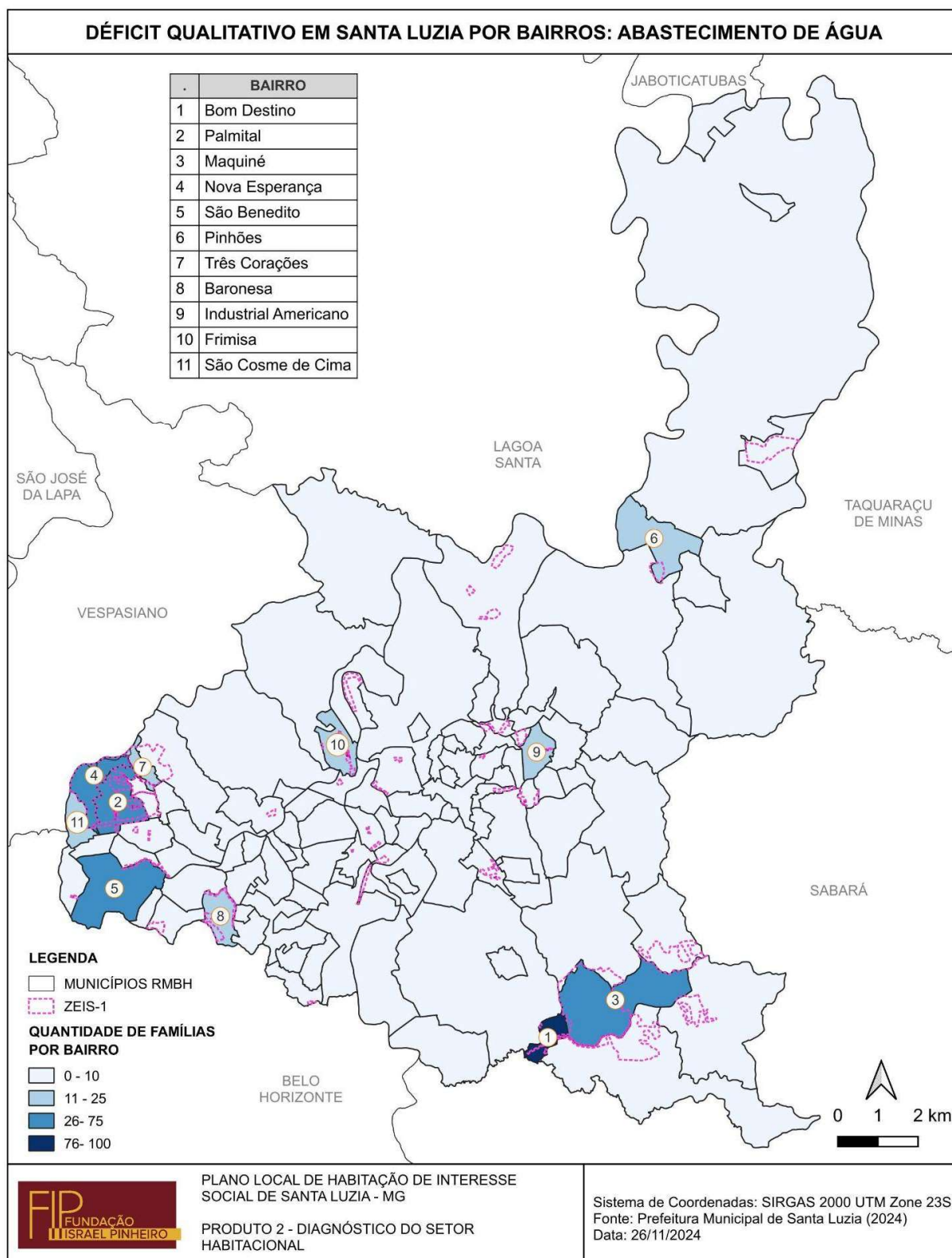
Demanda	Componentes	Subcomponentes	Número de domicílios
Inadequação de Domicílios	Carências de Infraestrutura Urbana	Relativa a Abastecimento de água	478
		Relativa à Iluminação	720
		Relativa a Esgotamento Sanitário	2.478
		Relativa ao Destino do lixo	373
	Total Carências de Infraestrutura Urbana (com pelo menos um dos componentes)		3.369
	Total Inadequação Fundiária Urbana*		50.104

\*Dados do Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF)

Fonte: Elaboração própria, com dados da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, 2024.

Foram identificadas no município de Santa Luzia 478 famílias enquadradas no subcomponente Abastecimento de água, parte das Carências de Infraestrutura Urbana. A inadequação habitacional relativa à forma de abastecimento de água possui ocorrência discrepante nos bairros Bom Destino (100 fam.) em comparação aos demais que possuem valores abaixo de 42 famílias, conforme pode ser observado no Mapa Déficit Qualitativo – Abastecimento de água, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

**Figura 3 - Déficit Qualitativo – Abastecimento de água**



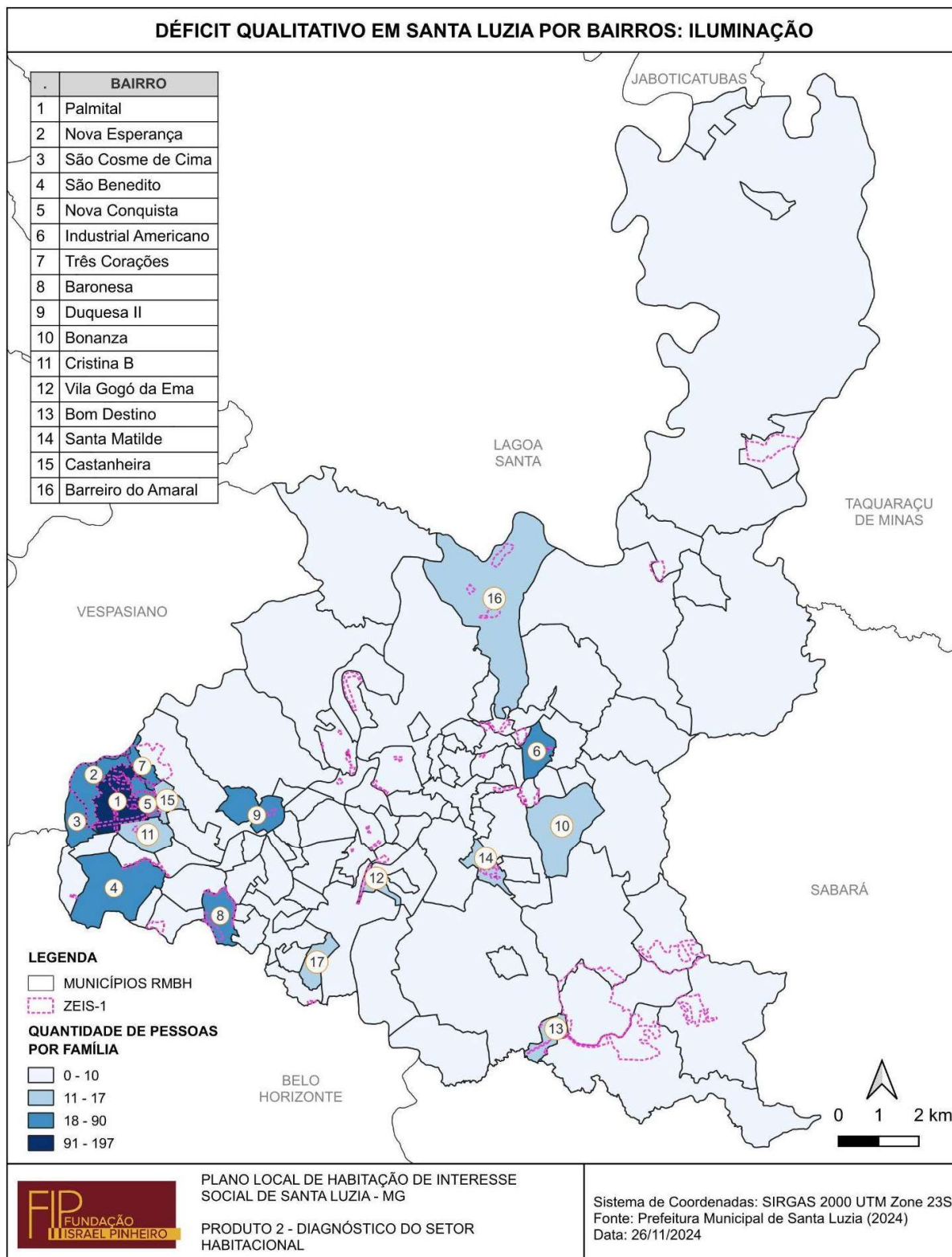
Fonte: Elaboração FIP, 2024.

Foram identificadas no município de Santa Luzia 720 famílias enquadradas no subcomponente Iluminação, parte das Carências de Infraestrutura Urbana. Elas se



concentram principalmente nos bairros Palmital e Nova Esperança, conforme pode ser observado no Mapa Déficit Qualitativo – Iluminação, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

**Figura 4 - Déficit Qualitativo – Iluminação**

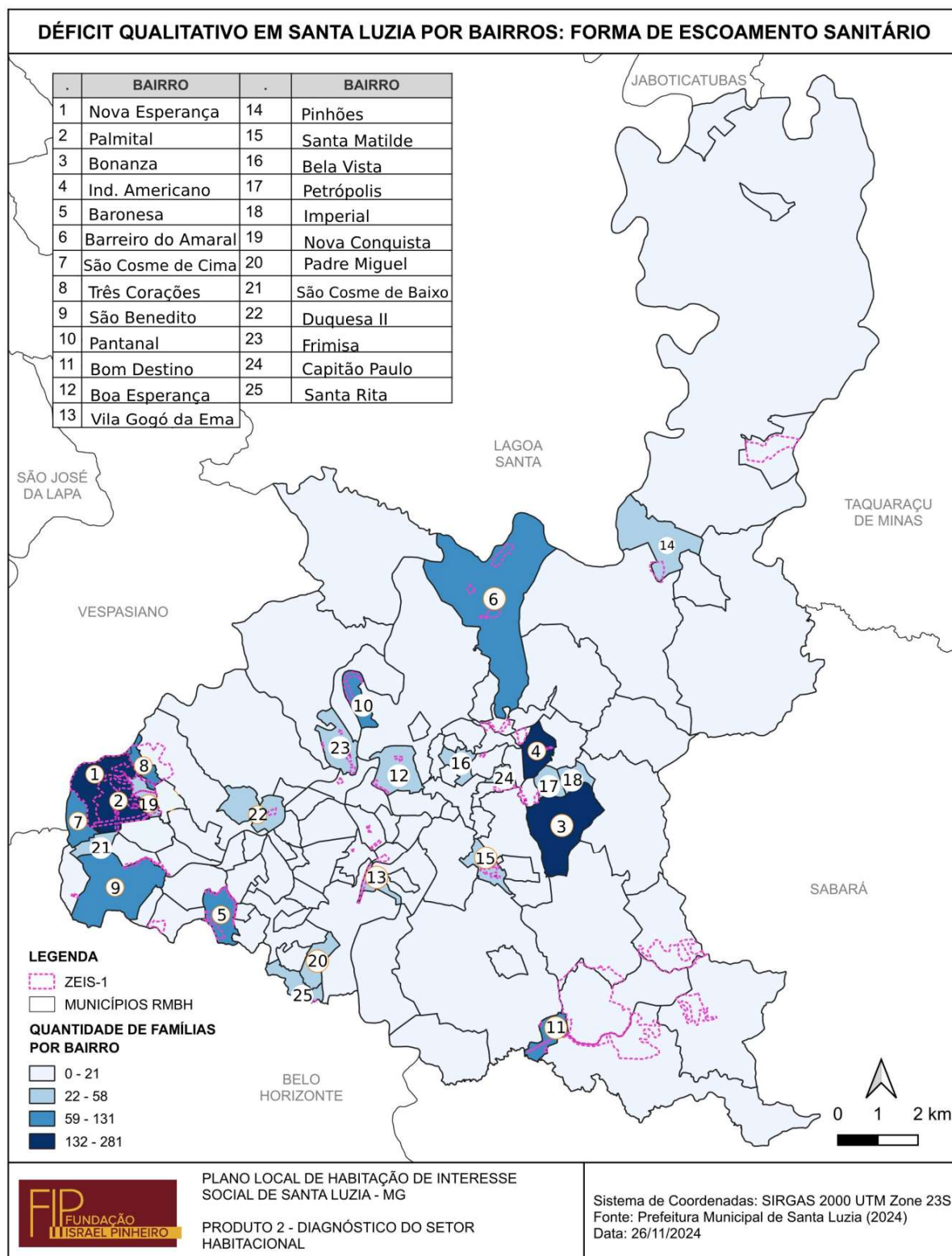


Fonte: Elaboração FIP, 2024.



Com relação à inadequação relativa à forma de escoamento sanitário, foram identificadas no município de Santa Luzia 2478 famílias enquadradas neste subcomponente. Destaca-se como territórios que concentram essa carência os bairros Nova Esperança (281 fam.), Palmital (226 fam.). Bonanza (217 fam.) e Industrial Americano (211 fam.), conforme pode ser observado no Mapa Déficit Qualitativo – Forma de escoamento sanitário, elaborado para o produto de diagnóstico é apresentado a seguir.

**Figura 5 - Déficit Qualitativo – Forma de escoamento sanitário**

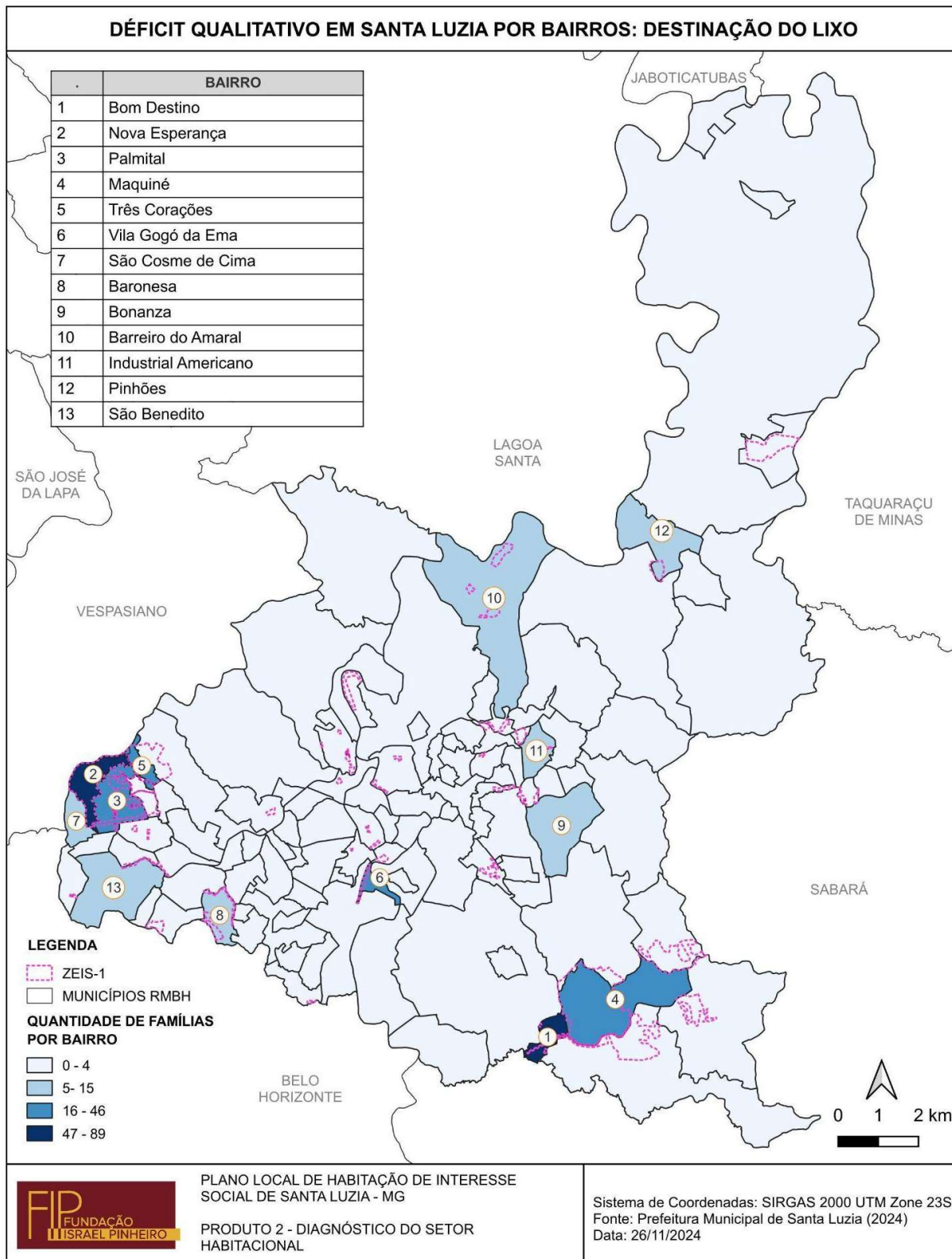


Fonte: Elaboração FIP, 2024.

Foram identificadas no município de Santa Luzia 373 famílias enquadradas no subcomponente Destinação do Lixo, parte das Carências de Infraestrutura Urbana. Elas se

concentram principalmente nos bairros Bom Destino e Nova Esperança, conforme pode ser observado no Mapa Déficit Qualitativo – Destinação do Lixo, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

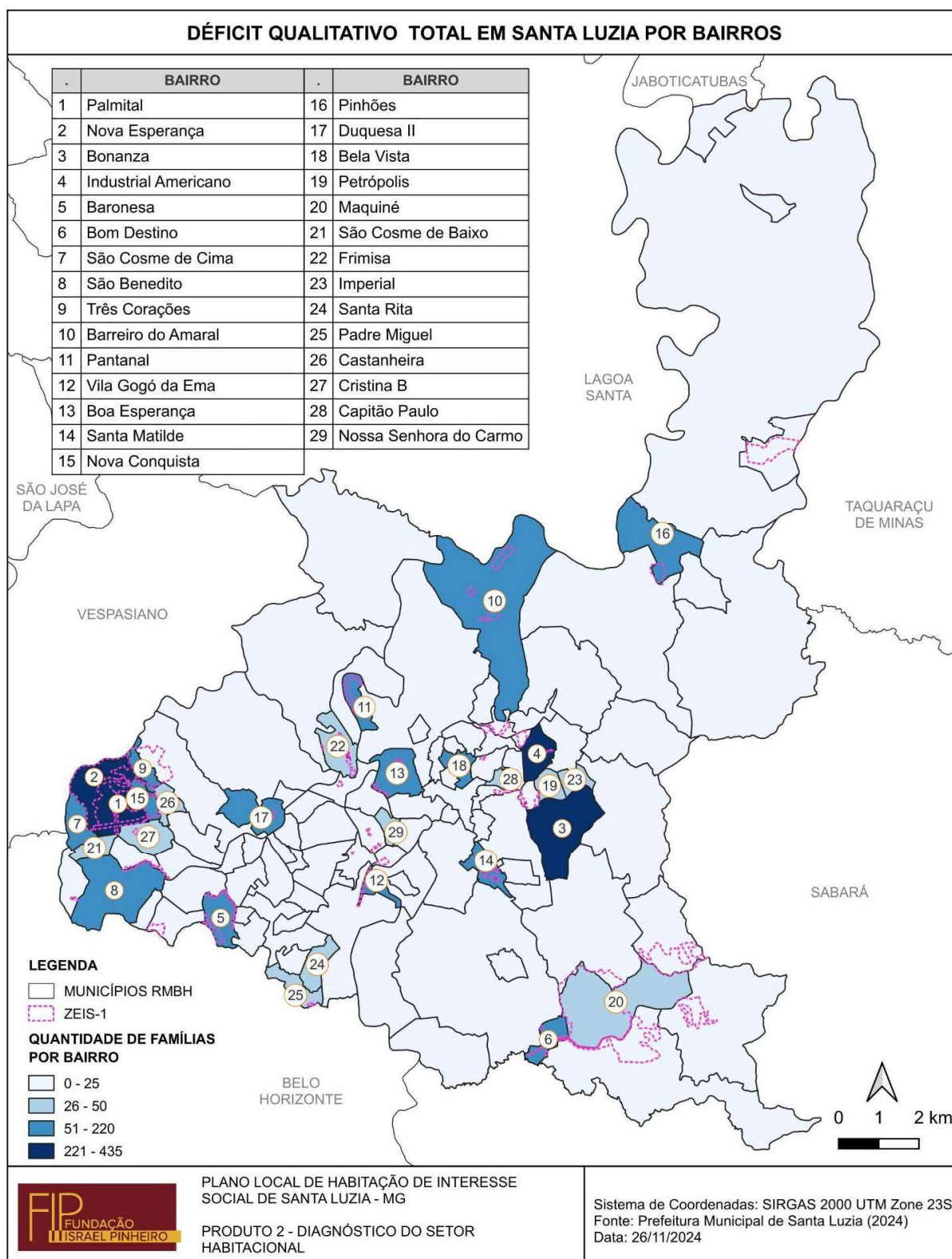
**Figura 6 - Déficit Qualitativo – Destinação do Lixo**



Fonte: Elaboração FIP, 2024

Com relação à presença de inadequações habitacionais de forma geral, os bairros Palmital (435 fam.), Nova Esperança (372 fam.), Bonanza (234 fam.), Industrial Americano (230 fam.) são os que possuem maior incidência em pelo menos um dos componentes da inadequação de infraestrutura urbana. Somadas, as famílias com essas inadequações nos quatro bairros representam 37,7 % do total apurado. A distribuição territorial das famílias que moram em domicílios com pelo menos uma das carências apresentadas pode ser observada no Mapa Déficit Qualitativo Total em Santa Luzia por bairros, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

**Figura 7 - Déficit Qualitativo Total em Santa Luzia por bairros**



Fonte: Elaboração FIP, 2024

É possível observar que a maior parte do déficit qualitativo se concentra nas proximidades dos bairros Palmital e Nova Esperança, onde há uma significativa presença de



Zonas Especiais de Interesse Social-1 (ZEIS-1). No entanto, também é possível identificar domicílios em situação de inadequação fora dessas áreas reconhecidas como ZEIS-1, incluindo outros territórios, como é o caso do bairro Bonanza.

Com relação à inadequação fundiária, como reportado no diagnóstico do Plano de Regularização Fundiária, foi utilizada a base de dados do Município para identificação das desconformidades:

- Limite e imagens das plantas dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e modificações aprovadas: os projetos aprovados foram disponibilizados em imagens georreferenciadas sobrepostas à ortofoto de 2018 e os limites totais dos parcelamentos desenhados pela Prefeitura;
- Matrículas, atos normativos e outros materiais relacionados a áreas previamente levantadas pela Prefeitura de Santa Luzia;
- Desenho das áreas não parceladas dos loteamentos aprovados (executado pela equipe deste projeto tendo como base as imagens georreferenciadas pela Prefeitura);
- Áreas irregulares apontadas pelo PMRF 2009;
- Base de dados das concessionárias (CEMIG, COPASA) na qual consta o lançamento de linhas de transmissão, redes de água e redes de esgoto no Município;
- Indicação de situações de risco geológico-geotécnico (identificada pela equipe deste projeto);
- Vista aérea do Google;
- Identificação de elementos físicos existentes como: cursos d'água, ferrovia e rodovias (executada pela equipe deste projeto, tendo como base imagens aéreas);
- Base de divisão de todo o território do Município por Bairros "Populares", indicada na Lei Municipal nº 4.489/2022;
- Legislações urbanísticas federais, estaduais e do Município de Santa Luzia.

Os polígonos que limitam os parcelamentos aprovados foram desenhados pela equipe técnica do Município, possibilitando, assim, a identificação das áreas ocupadas entre esses parcelamentos, o que se chama aqui de "entre bairros". Internamente ao limite dos parcelamentos aprovados, foram desenhadas as áreas não loteadas, ou seja, que não correspondem a lotes individualizados e sistema viário, como áreas públicas (praças, áreas de equipamentos, institucionais e outras), áreas de preservação permanente e áreas verdes;

áreas remanescentes etc. Identificadas algumas áreas, por vezes elas eram agrupadas ou subdivididas com base na estrutura de ocupação.

Lançadas as plantas dos bairros aprovados sobre a imagem aérea foi possível identificar as situações de ocupações, observando-se tanto as áreas destinadas a outros fins quanto situações de divergências (macro) entre o projeto aprovado e a situação de fato. Para cada área identificada foi analisada a indicação de existência de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, com base nos dados da Copasa. A existência de pavimentação foi observada por meio de imagem aérea.

Por fim foram identificadas 130 áreas irregulares, totalizando aproximadamente 50.104 domicílios com características e complexidades distintas, identificadas no Mapa Área Irregulares PMRF 2024, apresentado no produto diagnóstico do PMRF. Acessando o PMRF é possível obter os dados específicos de cada uma das áreas.

### 2.3. Déficit Habitacional

O déficit habitacional quantitativo total estimado para o município de Santa Luzia é de 7.570 domicílios, sendo o Ônus excessivo com aluguel o componente de maior destaque (7.212 domicílios). A distribuição dos dados entre os diferentes componentes está apresentada no quadro a seguir.

**Quadro 8** - Déficit Habitacional por componentes no município de Santa Luzia para o ano de 2024

<b>Demanda</b>	<b>Componentes</b>	<b>Subcomponentes</b>	<b>Número de domicílios</b>
<b>Déficit Habitacional</b>	Habitação Precária	Domicílios improvisados	0
		Domicílios rústicos	23
	Coabitação Familiar		79
	Ônus excessivo com aluguel urbano		7.212
	Adensamento excessivo de domicílios alugados		256
	<b>Total Déficit Habitacional</b>		<b>7.570</b>

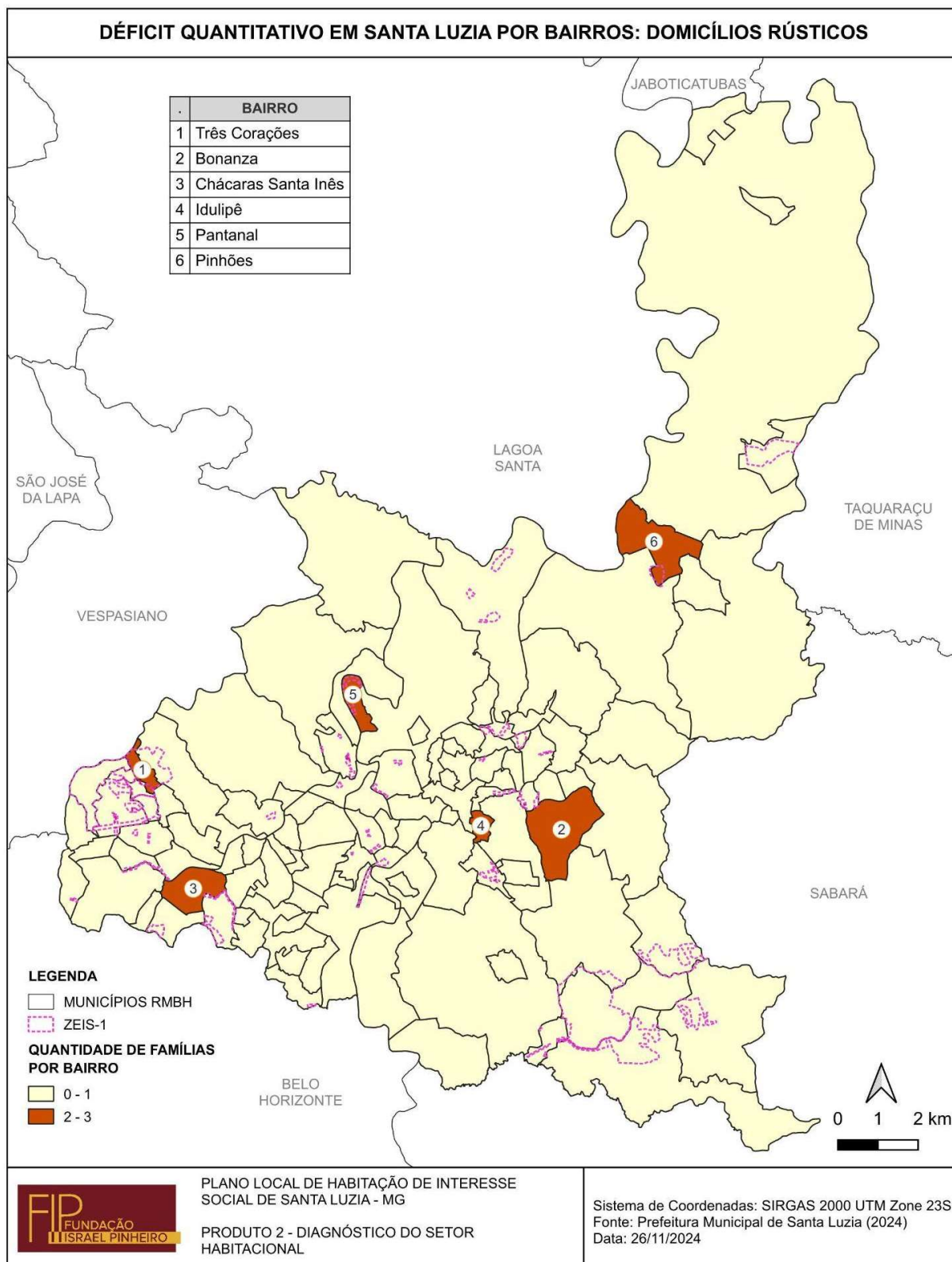
Fonte: Elaboração própria, com dados da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, 2024.

Foram identificadas no município de Santa Luzia 23 famílias em situação de Domicílios Rústicos, subcomponente da Habitação Precária. As áreas com maior concentração dessas famílias são os bairros Três Corações, Pantanal, Pinhões, Idulipê, Bonanza e Chácaras Santa Inês, conforme pode ser observado no Mapa Déficit Quantitativo – Domicílios Rústicos, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

Foram identificadas no município de Santa Luzia 23 famílias em situação de Domicílios Rústicos, subcomponente da Habitação Precária. As áreas com maior concentração dessas famílias são os bairros Três Corações, Pantanal, Pinhões, Idulipê, Bonanza e Chácaras Santa Inês, conforme pode ser observado no Mapa Déficit Quantitativo – Domicílios Rústicos, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.



**Figura 8 - Déficit Quantitativo – Domicílios Rústicos**

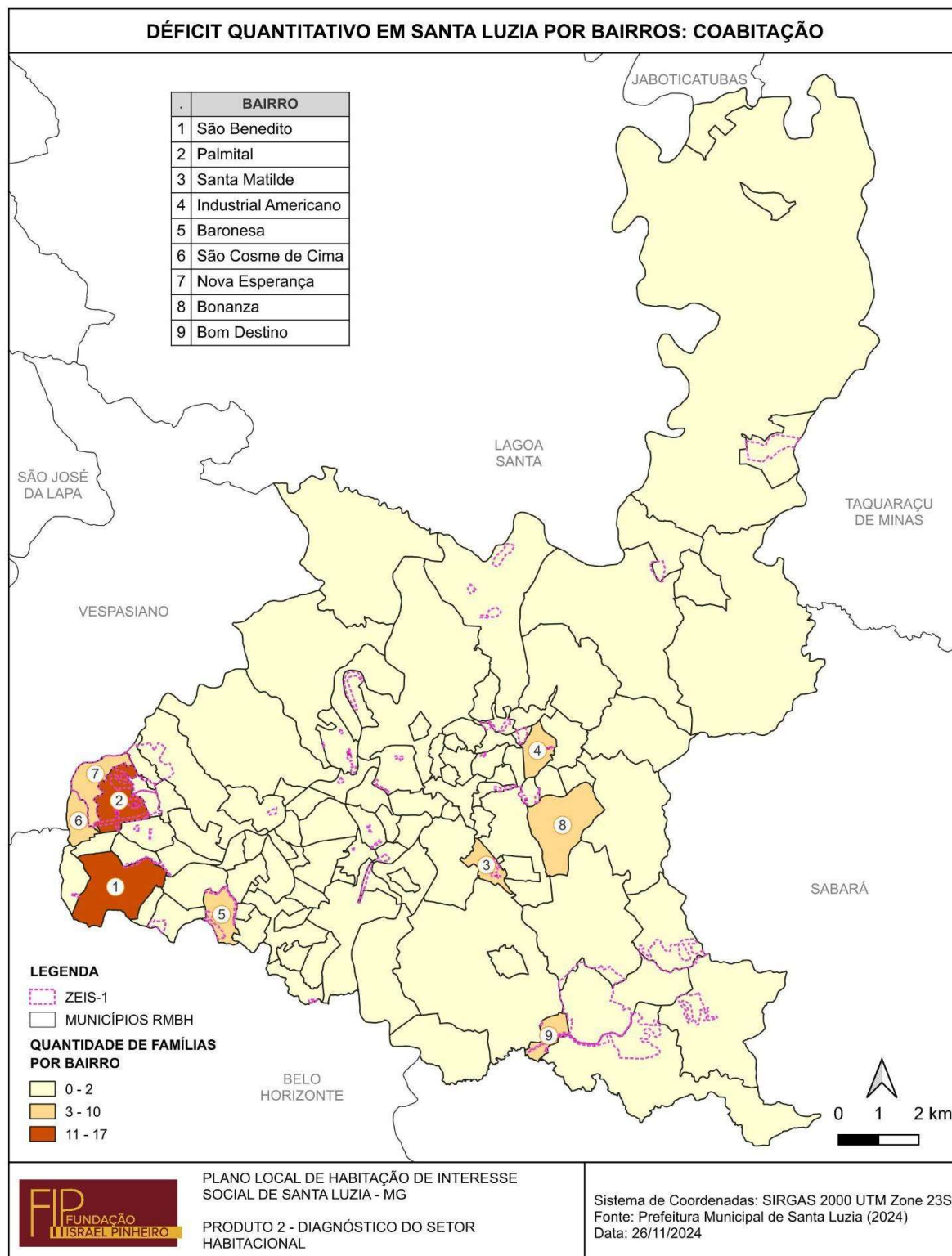


Fonte: Elaboração FIP, 2024.

Foram identificadas 79 famílias em situação de Coabitação, concentradas principalmente nos bairros São Benedito e Palmital, conforme pode ser observado no Mapa

Déficit Quantitativo – Coabitação, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

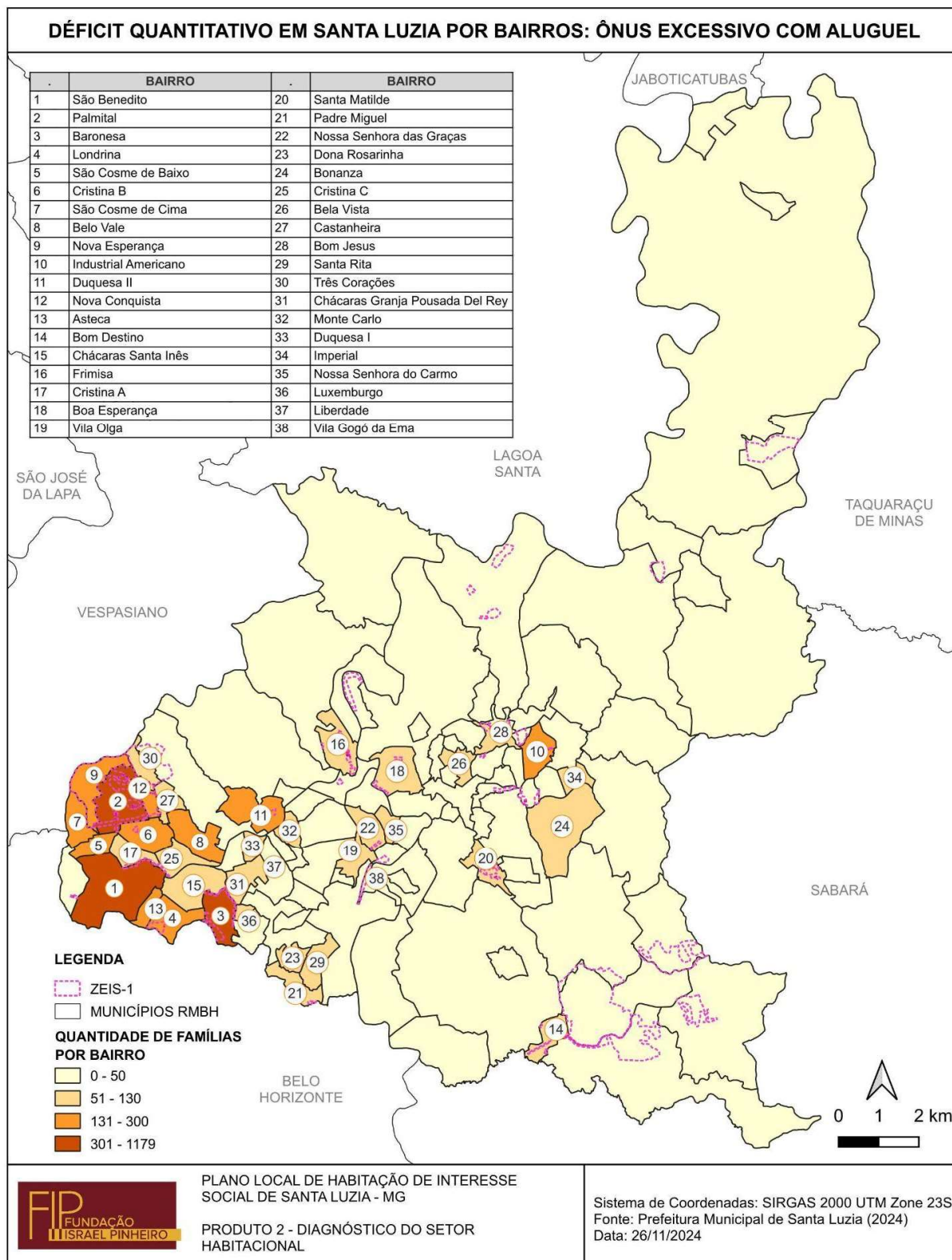
**Figura 9 - Déficit Quantitativo – Coabitação**



Fonte: Elaboração FIP, 2024.

Foram identificadas 7.212 famílias em situação de Ônus excessivo com aluguel, o componente mais expressivo do déficit habitacional no município. Os bairros com maior representatividade do componente são São Benedito (1.179 fam.), Palmital (1.061 fam.) e Baronesa (307 fam.), conforme pode ser observado no Mapa Déficit Quantitativo – Ônus Excessivo com aluguel, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

**Figura 10 - Déficit Quantitativo – Ônus Excessivo com aluguel**



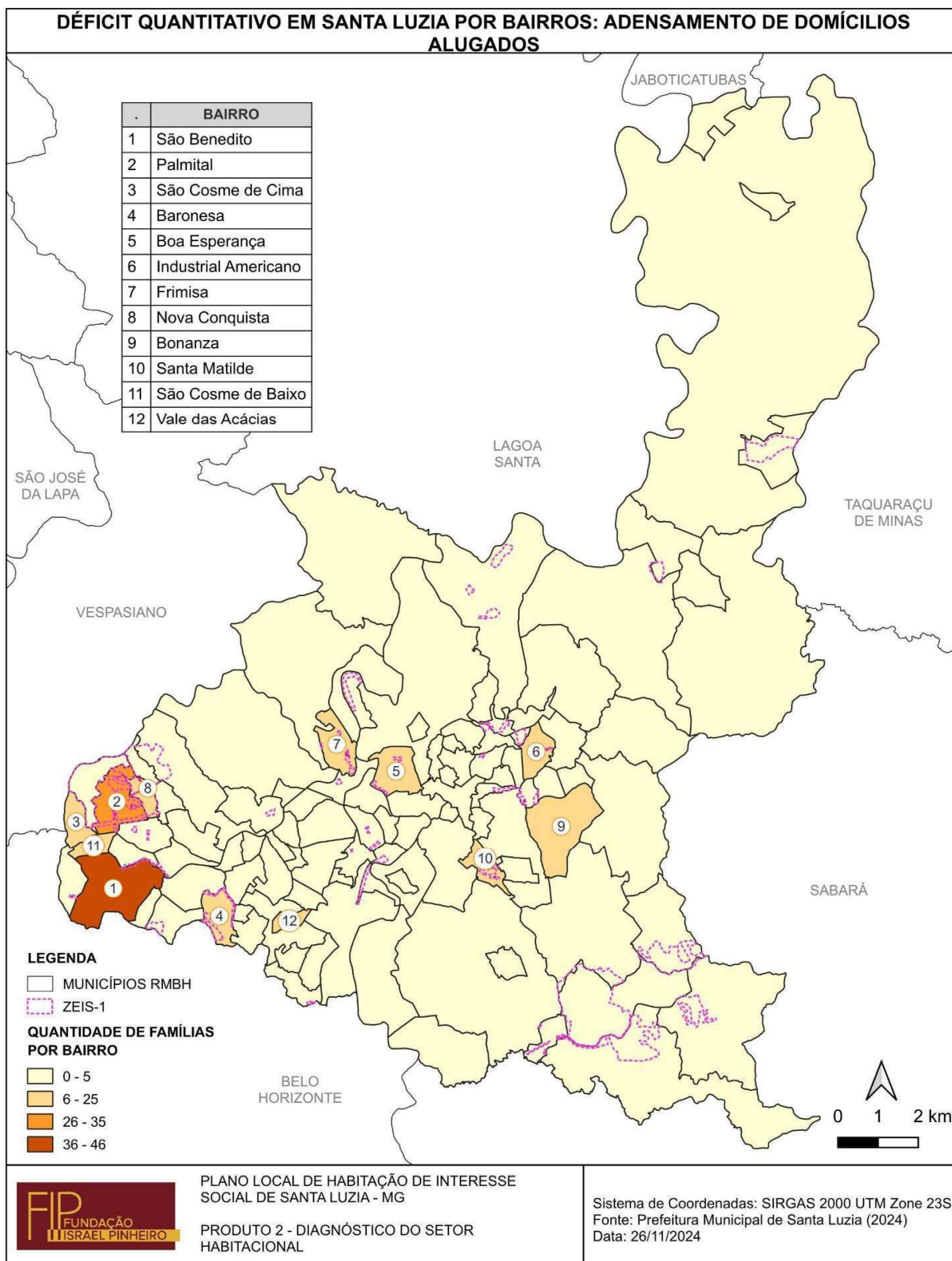
Fonte: Elaboração FIP, 2024.

Foram identificadas 256 famílias em situação de Adensamento de domicílios alugados, concentradas novamente nos bairros São Benedito e Palmital, conforme pode ser



observado no Mapa Déficit Quantitativo – Adensamento de domicílio alugados, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

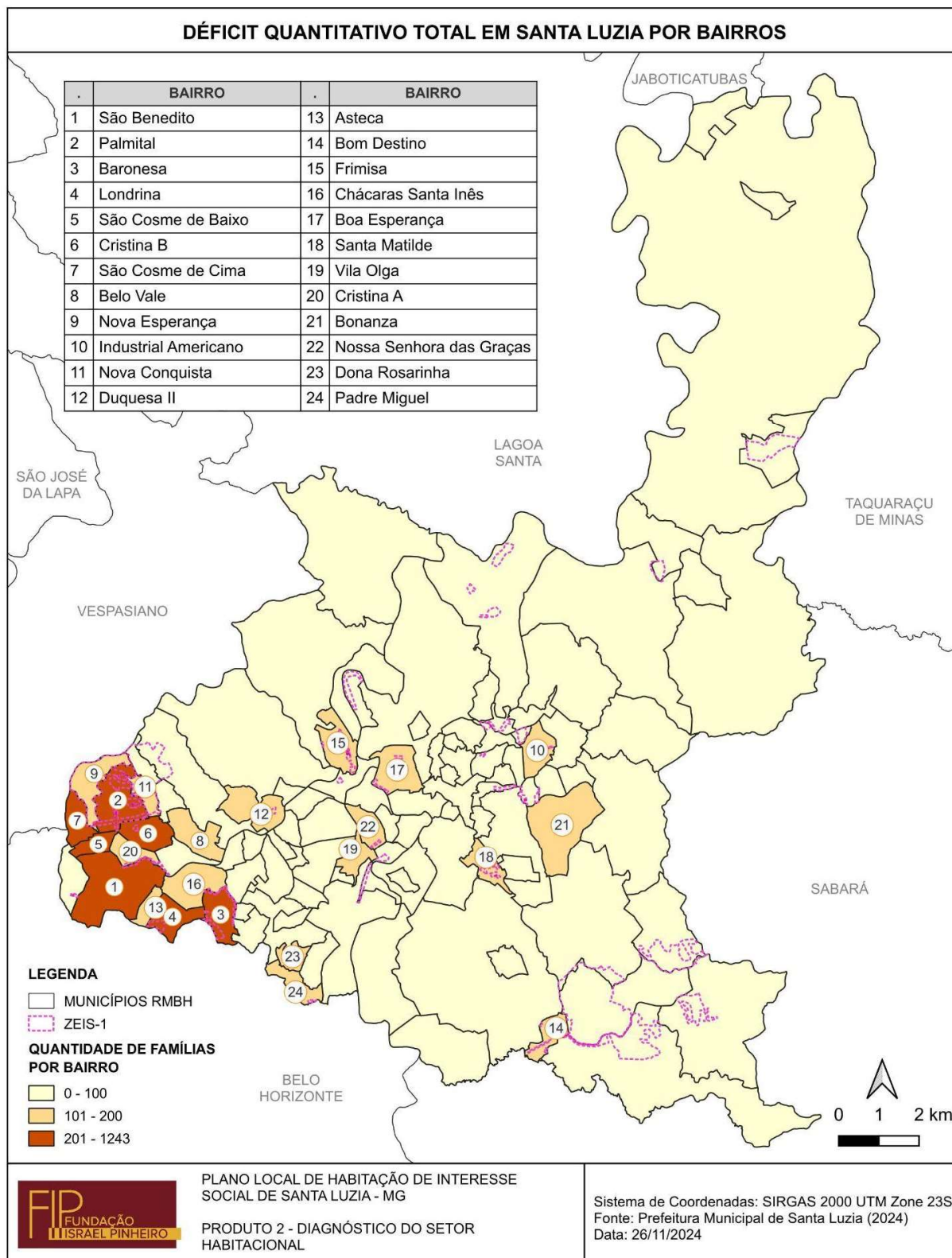
**Figura 11 - Déficit Quantitativo – Adensamento de domicílio alugados**



Fonte: Elaboração FIP, 2024.

No que se refere à presença de famílias em situação de déficit habitacional, os bairros com maior participação no déficit habitacional quantitativo total de Santa Luzia são: São Benedito (1.243 famílias), Palmital (1.100 famílias), Baronesa (320 famílias), Londrina (245 famílias), São Cosme de Baixo (212 famílias), Cristina B (205 famílias) e São Cosme de Cima (201 famílias). A distribuição territorial dos dados totais do déficit habitacional pode ser observada no Mapa Déficit Quantitativo Total em Santa Luzia, por bairro, elaborado para o produto de diagnóstico e apresentado a seguir.

**Figura 12 - Déficit Quantitativo Total em Santa Luzia, por bairro**



Fonte: Elaboração FIP, 2024.

O mapa evidencia a concentração do déficit habitacional tanto na região de centralidade do bairro São Benedito quanto em áreas com Zonas Especiais de Interesse

Social - 1 (ZEIS-1), especialmente nas proximidades dos bairros Palmital e Baronesa. Além disso, a espacialização do déficit habitacional quantitativo mostra que ele se concentra, em grande parte, nas áreas limítrofes entre Santa Luzia e Belo Horizonte.

## **2.4. Demanda de remoções**

A remoção de moradias para o controle e erradicação de situações de risco geológico e hidrológico, bem como aquelas localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APPs), sob linhas de transmissão ou afetadas por obras públicas, gera uma demanda por reposição de unidades habitacionais. Sendo assim, é fundamental que essa demanda seja devidamente considerada na formulação de programas habitacionais, garantindo que as famílias removidas tenham acesso à moradia digna e seu direito à habitação assegurado.

A remoção só deve ocorrer em "circunstâncias excepcionais", ou seja, em situações em que a proteção da saúde e do bem-estar coletivos a justifiquem e que não haja outra alternativa possível (Comentário Geral nº 07 da ONU, 1997). Nos casos em que for comprovada a necessidade de remoção, ao realizá-la, o município deve garantir o reassentamento e indenização das famílias afetadas. Além disso, é essencial garantir a participação social em todas as etapas do processo, promovendo transparência, diálogo e respeito aos direitos das famílias removidas.

Atualmente, não existem programas de reassentamento garantidos para essas situações, sendo disponibilizado apenas o Auxílio Moradia (Lei Municipal nº 3.074/2010) para famílias removidas em função de risco ou obras públicas. Diante disso, torna-se essencial levantar dados precisos sobre a demanda gerada por remoções e elaborar estratégias de ação para assegurar o atendimento adequado a essas famílias.

### **2.4.1. Domicílios em situação de risco e Áreas de Preservação Permanente (APP)**

Para garantir a segurança e o desenvolvimento sustentável de Santa Luzia, é crucial um planejamento urbano rigoroso, focado na identificação e mitigação de riscos geológicos e hidrológicos. Isso inclui Mapeamento na escala de Planejamento de Áreas Suscetíveis a Processos Geológicos e Hidrológicos e cartografias, no âmbito do Plano Diretor, de regiões naturalmente suscetíveis a deslizamentos, inundações e/ou outros processos, para zoneamento adequado do território.

É necessário também o mapeamento na escala de detalhe das áreas identificadas como de risco no âmbito do PLHIS com detalhamento dos cenários e priorização de ações preventivas e de mitigação do risco identificado. Assim como a elaboração da Carta de Aptidão à Urbanização de Santa Luzia, identificando as áreas suscetíveis a deslizamentos,



inundações e outros fenômenos, orientando o planejamento urbano para evitar riscos; incentivando a ocupação ordenada do solo, promovendo o uso adequado das áreas disponíveis e indicando as melhores áreas para expansão urbana, considerando fatores geológicos e geotécnicos.

A educação e a capacitação da comunidade são essenciais para aumentar a resiliência da cidade. A implementação de programas de conscientização prepara a população para situações de risco e emergência, enquanto a colaboração entre as diferentes secretarias municipais e órgãos, garante a criação de soluções abrangentes e sustentáveis. As parcerias intersetoriais, em especial da prefeitura com a defesa civil, são essenciais para a execução dos programas relacionados à eliminação e redução de riscos, sobretudo quando são necessárias ações de remoção e reassentamento de famílias.

O acesso a financiamentos, como os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), é crucial para a implementação de ações de prevenção e resposta a desastres. Além disso, o desenvolvimento de mecanismos de acompanhamento e avaliação dos impactos sociais das políticas habitacionais garante a eficácia das ações e a proteção da população. Essas medidas visam construir uma cidade mais segura, resiliente e sustentável, protegendo a população e o meio ambiente.

Foram identificados um total de 1.780 edificações em situação de risco, sendo necessária a remoção de 352 delas.

A atual lei de regularização fundiária (Lei Federal nº 13.465/2017) permite que sejam regularizadas moradias em Áreas de Preservação Permanente (APPs), possibilitando a permanência dos moradores no local, mediante a realização de estudo técnico específico que aponte "melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso" (art. 11, § 2º, Lei Federal nº 13.465/2017). Ou seja, atualmente a remoção em caso de unidades localizadas em APP ocorre como exceção e apenas quando a permanência dos moradores não seja possível, devendo ser devidamente justificada em estudo técnico realizado por profissional competente. O cálculo de remoções em APPs está mencionado junto às áreas de risco no produto diagnóstico do PMRF.

#### 2.4.2. Domicílios localizados abaixo das linhas de transmissão

Os domicílios localizados abaixo das linhas de transmissão devem ser removidos principalmente por questões de segurança e risco à vida de seus moradores. Para estimar o número aproximado de domicílios a serem removidos devido à sua localização sob as linhas de transmissão, foram utilizados dados fornecidos pela concessionária responsável sobre a localização das linhas. Esses dados foram verificados e ajustados por meio de imagens

aéreas georreferenciadas disponibilizadas pelo Município. Após a definição dos eixos, foi lançada a faixa não edificante, conforme dados repassados pela Concessionária. Dessa forma há uma indicação do número de domicílios estimado para remoção com base nas informações do IPTU, considerando as unidades afetadas que apresentavam edificações construídas no limite estabelecido. A estimativa também levou em conta a divisão da faixa atingida pela área média dos lotes observada nas imagens, diante da ausência de dados do IPTU.

Estima-se que domicílios situados em 1.916 lotes necessitem ser removidos no município de Santa Luzia. O número exato de domicílios a ser removido é, porém, aproximado, pois cada lote pode abrigar mais de um domicílio. A metodologia de identificação e o quadro com indicação das unidades atingidas constam no diagnóstico do PMRF.

#### 2.4.3. Domicílios localizados em faixa não edificante

No diagnóstico foram apontados os dados e metodologias aplicadas para identificação das áreas e contagem de unidades em situação de impedimento à regularização. No entanto, não foram contabilizadas as unidades nas faixas de servidão. Sendo assim, o documento apresentou indicação da presença de possíveis ocupações que ocupem as faixas sobretudo de rodovias e ferrovia, observada no território sem, no entanto, indicar números de referência para esse elemento.

#### 2.4.4. Obras públicas

Cabe ao município promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, CRFB). Para isso, são necessárias obras públicas estruturantes e de infraestrutura urbana, que, em alguns casos, acabam ocasionando remoções. É importante frisar que o direito à moradia adequada é um direito fundamental garantido constitucionalmente (art. 6º, CRFB) e que a remoção só deve ser executada como última opção, em casos que o interesse público justifique tal medida.

O planejamento e execução dessas obras públicas demandam uma análise profunda e contínua das necessidades do território municipal que extrapolam a avaliação da infraestrutura urbana. Por isso, é importante que a prefeitura tenha instrumentos de controle e avaliação dos programas e políticas vigentes, de modo a promover eficientemente o planejamento urbano a curto, médio e longo prazo, incluindo a realização de obras públicas.

As remoções para a realização de obras podem variar conforme cada situação, o que não foi possível precisar no diagnóstico realizado nessa atualização do PLHIS.

Contudo, é importante salientar que a necessidade de remoção deve ser analisada caso a caso e de forma integrada pelas secretarias, sendo necessário garantir o direito de reassentamento e indenização das famílias afetadas pelas obras. Para isso, é importante que o planejamento das obras seja feito considerando a quantidade de famílias que serão removidas e sua inclusão na política habitacional do município.

## **2.5. Síntese das necessidades habitacionais**

A seguir, estão apresentados os dados que sintetizam as necessidades habitacionais do município de Santa Luzia, divididas em Inadequação de Domicílios, Déficit Habitacional e Demanda de Remoções.

A Inadequação de Domicílios relativa a carências de infraestrutura urbana foram calculadas a partir dos dados do CadÚnico, conforme a metodologia descrita neste capítulo. Esses dados são indicativos do número de domicílios que precisam de ações da Linha Programática Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social, que será descrita no próximo capítulo, em especial do Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e do Programa de Obras de Qualificação de Assentamentos de Interesse Social.

Não foi possível a realização do cálculo da Inadequação de Domicílios referente às carências edilícias com a mesma base de dados. Estas indicariam em especial a demanda para programas de melhorias habitacionais ligados à Linha Programática Melhorias Habitacionais e ATHIS, que também será descrita a seguir.

A Inadequação de Domicílios relativa à Inadequação Fundiária Urbana foi mensurada a partir dos dados produzidos no Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF). Os dados também são indicativos do número de domicílios que precisam de ações da Linha Programática Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social, em especial do Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

O Déficit Habitacional apresentado refere-se aos componentes de habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados, calculados com base nos dados do CadÚnico, conforme metodologia descrita neste capítulo. Somado à Demanda de Remoções (de domicílios em situação de risco e em Áreas de Preservação Ambiental - APPs, e de domicílios localizados abaixo das linhas de transmissão) compõe as necessidades habitacionais a serem atendidas pela Linha Programática Provisão Habitacional, conforme será descrito no próximo capítulo.

**Quadro 9** - Síntese das Necessidades Habitacionais do Município de Santa Luzia em 2024

NECESSIDADES HABITACIONAIS			
Demanda	Componentes	Subcomponentes	Número de domicílios
Inadequação de Domicílios	Carências de Infraestrutura Urbana	Relativa a Abastecimento de água	478
		Relativa à Iluminação	720
		Relativa a Esgotamento Sanitário	2.478
		Relativa ao Destino do lixo	373
	Total Carências de Infraestrutura Urbana (com pelo menos um dos componentes)		3.369
	Total Inadequação Fundiária Urbana*		50.104
Déficit Habitacional	Habitação Precária	Domicílios improvisados	0
		Domicílios rústicos	23
	Coabitação Familiar		79
	Ônus excessivo com aluguel urbano		7.212
	Adensamento excessivo de domicílios alugados		256
	Total Déficit Habitacional		7.570
Demanda de remoções	Domicílios em situação de risco e APPs		352
	Domicílios localizados abaixo das linhas de transmissão		1.916
	Total Demanda de remoções		2.268

\*Dados do Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF)

Fonte: FIP, 2025.

### 3. ENFRENTAMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

A identificação das necessidades habitacionais é essencial para a compreensão da magnitude e das particularidades da demanda por moradia no município de Santa Luzia. Entretanto, a formulação de estratégias de enfrentamento, sobretudo em planejamentos de longo prazo, como os previstos nos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS), deve considerar a natureza dinâmica das demandas levantadas. Diversos fatores podem influenciar sua evolução ao longo do tempo, incluindo conjunturas econômicas nacionais e locais, facilidade de acesso ao crédito, variações no mercado imobiliário, valorização fundiária e alterações na legislação urbanística. Essas variáveis, muitas vezes imprevisíveis, tornam essencial a adoção de estratégias práticas e realistas, capazes de responder de forma eficaz às mudanças no contexto socioeconômico e institucional.

Em municípios com capacidade institucional reduzida, como Santa Luzia, projeções de longo prazo podem ter utilidade limitada para o gestor público, que enfrenta desafios concretos e urgentes na escala local. Com recursos escassos e dificuldades administrativas, a definição de prioridades torna-se essencial para a efetividade das ações e a alocação estratégica dos investimentos.

Dessa forma, enfrentar as necessidades habitacionais em Santa Luzia exige, antes de tudo, a consolidação institucional da recém-criada Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária. Com um corpo técnico ainda em processo de estruturação, torna-se fundamental fortalecer a base administrativa para viabilizar ações mais efetivas. É imprescindível organizar o fluxo de atendimento ao público, estabelecer um sistema de cadastramento eficaz e integrado, permitindo o compartilhamento de dados relevantes entre os setores internos da secretaria. Além disso, a definição de um sistema de atendimento coerente, com prioridades claras e pactuadas por meio da participação popular, das organizações da sociedade civil e da população engajada na pauta do direito à moradia, é essencial para garantir maior transparência e eficiência na gestão habitacional do município.

#### 3.1. Gestão e organização municipal

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária do Município de Santa Luzia foi criada em 2023. Com a criação da SMHR, a pauta da habitação deixou de ser tratada junto às demais questões urbanas dentro da Secretaria de Desenvolvimento Urbano para ter sua própria secretaria. O órgão passou a conjugar a responsabilidade de gerir a política habitacional com a de conduzir a regularização fundiária dos assentamentos irregulares do Município. Essa é uma perspectiva que visa atender de forma integrada às demandas de inadequação de domicílios (demanda qualitativa) e do déficit habitacional (demanda quantitativa), bem como de incorporar na gestão pública a ideia de que a

regularização fundiária deve estar atrelada a medidas de urbanização e qualificação dos territórios, para além da titulação da propriedade. Para que isso se traduza em ações efetivas da secretaria, sua estrutura interna deve refletir essa perspectiva integrada.

Conforme apresentado no diagnóstico, a Lei Complementar nº 4.570/2023, que reestruturou a organização administrativa da prefeitura de Santa Luzia, dispõe em seu artigo 29 que a SMHR é o órgão responsável pelo planejamento, execução e controle das atividades relacionadas à habitação e programas de regularização fundiária. A SMHR passou então a ser composta por três gerências (Gerência Habitacional, Gerência de Reurb e Gerência Administrativa) com suas respectivas coordenadorias, e ser apoiada por uma Secretaria Executiva, conforme organograma a seguir:

**Figura 13** - Organograma atual da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária



Fonte: Elaboração FIP, 2024.

A Gerência Habitacional passou a ter a função de gerenciar todas as atividades e políticas públicas voltadas à habitação, bem como articular-se com outros órgãos governamentais e não governamentais para implantar projetos habitacionais públicos e particulares no Município. Fazem parte dessa gerência a Coordenadoria de Produção Habitacional, responsável por coordenar e promover atividades voltadas à produção habitacional, em especial a habitação popular; e a Coordenadoria de Melhoria Habitacional e Ações de Trabalho Habitacional de Interesse Social – ATHIS, responsável por coordenar atividades voltadas às melhorias das condições da habitação de interesse social. Atualmente as atribuições da Gerência Habitacional e de suas coordenadorias estão sendo exercidas pelo mesmo servidor.

Com o objetivo de ampliar o escopo de atuação dessa gerência e atender de forma mais abrangente o déficit habitacional e a demanda gerada por remoções, propõe-se sua

reestruturação como Gerência de Provisão Habitacional. Dessa forma, sua atuação não se restringiria apenas à produção habitacional, mas também incluiria a aquisição de unidades habitacionais já existentes no mercado, a gestão do Auxílio Moradia, cuja regulamentação deverá ser aprimorada conforme será detalhado neste capítulo, e a administração do Programa de Locação Social, previsto na atualização do Plano Diretor, ainda em tramitação na Câmara. Essa ampliação permitirá uma abordagem mais completa e eficiente na formulação e implementação de políticas habitacionais no município.

A Coordenadoria de Melhoria Habitacional e ATHIS, devido à relevância de sua atuação e ao seu grande potencial para reduzir carências edilícias por meio de melhorias, além de viabilizar a implementação da Lei Federal de Assistência Técnica, poderá ser elevada à categoria de gerência. Com essa reestruturação, passaria a incluir também ações de apoio à autoprodução monitorada, assistida ou orientada de unidades habitacionais ou conjuntos habitacionais, possibilitando, por exemplo, a incorporação de iniciativas autogestionárias.

A Gerência de Regularização Fundiária Urbana hoje tem a função de gerenciar todas as atividades voltadas à Reurb, bem como de propor programas e projetos de lei que visem a regularização fundiária no Município e de promover convênios e termos de parcerias com órgãos de governo e não governamentais para garantir a celeridade processual das regularizações. Faz parte dessa gerência a Coordenadoria de REURB, responsável por coordenar e elaborar programas e políticas públicas voltados para a regularização fundiária. Atualmente três servidores assumem as atribuições desta secretaria, sendo um deles o servidor responsável pelas atribuições da Gerência Habitacional.

Propõe-se a ampliação dessa gerência, transformando-a em Gerência de Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social. Com essa reestruturação, além das ações voltadas à regularização fundiária, a gerência passaria a abarcar iniciativas voltadas à qualificação dos territórios atendidos. Para isso, sugere-se a criação de duas novas coordenadorias: a Coordenadoria de Prevenção e Redução de Risco, voltada ao atendimento de demandas relacionadas a risco geológico e hidrológico, e a Coordenadoria de Obras de Qualificação em Assentamentos de Interesse Social, que integraria à estrutura institucional um setor dedicado ao gerenciamento de obras. Dessa forma, a gerência assumiria um papel mais abrangente e estratégico na promoção da melhoria das condições de infraestrutura dessas áreas.

A Gerência Administrativa, atualmente responsável por organizar e controlar o fluxo de recebimento e expedição de documentos da SMHR, além de acompanhar a execução dos contratos administrativos, convênios, termos de cooperação técnica e a execução orçamentária, deverá ser mantida. Essa gerência engloba a Coordenadoria de Pessoas e



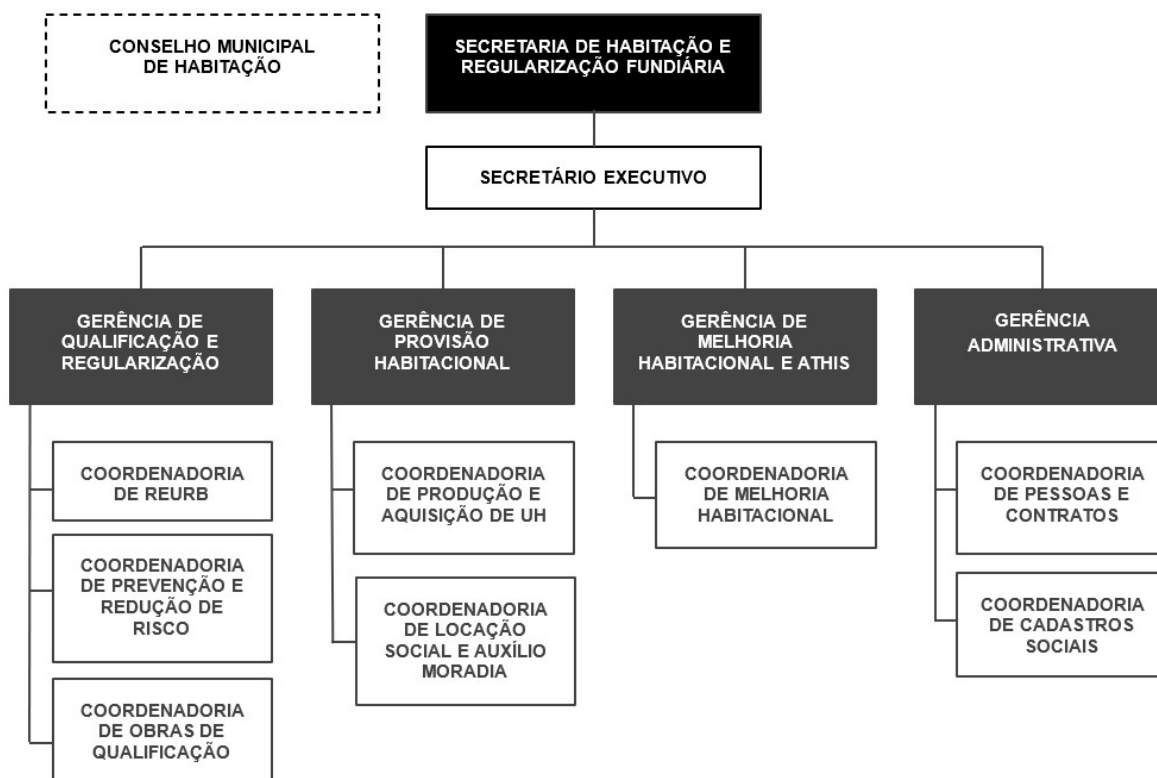
Contratos, encarregada da gestão e fiscalização de contratos administrativos, de prestação de serviços e de fornecimento de bens e serviços mantidos pela municipalidade, e a Coordenadoria de Cadastros Sociais, que coordena as atividades voltadas à formação e manutenção de cadastros sociais de munícipes interessados em programas habitacionais e de regularização fundiária. Atualmente, a Gerência Administrativa e a Coordenadoria de Pessoas e Contratos contam com cinco servidores, enquanto a Coordenadoria de Cadastros Sociais dispõe de apenas um servidor. Além de suas funções administrativas, esse setor deve atuar como um elo de integração entre as demais gerências, facilitando, por exemplo, a articulação entre o cadastro de famílias removidas de assentamentos de interesse social (por risco ou obras públicas) e seu atendimento pela Gerência de Provisão Habitacional.

Sendo uma secretaria recente, a SMHR ainda dispõe de um quadro reduzido de servidores para desempenhar suas atribuições de forma plena. A expansão desse quadro será fundamental para viabilizar a criação dos novos setores mencionados. Para que os processos de regularização fundiária sejam conduzidos de maneira articulada com uma política habitacional mais abrangente, é essencial considerar o acesso à terra como parte de um direito mais amplo à moradia digna, incluindo serviços e infraestrutura urbana adequados. Nesse sentido, fortalecer a integração entre regularização fundiária e política habitacional exige um corpo técnico ampliado na SMHR, garantindo maior capacidade de atuação e efetividade na implementação dessas ações no município.

Sendo assim, propõe-se a seguinte atualização do organograma da secretaria:



**Figura 14** - Organograma proposto para a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária



Fonte: Elaboração FIP, 2025.

### 3.2. Participação social

A participação social é um pilar fundamental da estrutura institucional responsável pela política municipal de habitação, garantindo que a gestão seja democrática, transparente e conduzida em diálogo com a sociedade. Esse processo permite que as decisões sejam tomadas de forma coletiva e fiscalizadas pela população, assegurando que as ações e programas habitacionais atendam às reais necessidades dos munícipes em todas as suas etapas e escalas de implementação.

O artigo 73 do Plano Diretor de Santa Luzia estabelece que "o processo de gestão urbana é desenvolvido pelo Executivo, com a legislação e fiscalização do Poder Legislativo e com a participação da comunidade organizada". No âmbito da política habitacional, o principal instrumento de gestão integrada e participativa é o Conselho Municipal de Habitação, instituído pela Lei Municipal nº 4.350/2021. Essa lei determina, entre as competências do Conselho, que ele deve promover audiências públicas e conferências representativas dos segmentos sociais para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais existentes, conforme disposto no artigo 9º, inciso IX, parágrafo 3º.

A convocação de uma Conferência Municipal de Habitação, com ampla divulgação, representa um primeiro passo essencial para engajar os munícipes na construção das políticas habitacionais do município. Durante a conferência, pode-se realizar a eleição dos conselheiros representantes da sociedade civil, garantindo maior participação popular no processo decisório. Além disso, a convocação do Conselho Municipal de Habitação para demais entidades pode ocorrer por meio de edital, assegurando transparência e igualdade de acesso.

Nesse sentido, o Edital nº 001/2024 – CMH/SMHR abriu inscrições, entre 7 e 24 de maio de 2024, para a escolha de representantes da sociedade civil no Conselho Municipal de Habitação para o biênio 2024/2026. As vagas são destinadas a entidades de ensino superior, movimentos populares vinculados à luta pela moradia e ao setor empresarial ligado ao mercado imobiliário e à construção civil.

Para garantir a transparência e a efetividade da participação social, é fundamental que o Conselho Municipal de Habitação conte com um regimento interno bem estruturado, com definições claras sobre seu funcionamento e atribuições. Além disso, as atas das reuniões devem ser publicadas no jornal do município e em plataformas online de fácil acesso, assegurando que toda a população possa acompanhar as discussões e decisões tomadas no âmbito da política habitacional.

### 3.3. Programas e instrumentos legais aplicáveis

No PLHIS de Santa Luzia, divulgado em 2009, a estratégia para enfrentar as necessidades habitacionais do município foi estruturada em três linhas programáticas, cada uma com seus respectivos programas e ações, conforme detalhado no quadro a seguir:

**Quadro 10** - Programas e ações por linhas programáticas do PLHIS de 2009

<b>Linha Programática</b>	<b>Programas</b>
<b>Produção Habitacional</b>	Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais - Público-alvo Tipo I
	Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais - Público-alvo Tipo II
	Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais - Público-alvo Tipo III
<b>Reforma</b>	Melhoria Habitacional
<b>Urbanização e Regularização de áreas do município</b>	Regularização Fundiária
	Investimento em Urbanização de Áreas não Ocupadas
	Investimento em Urbanização de Áreas Ocupadas
	Produção de Unidades Habitacionais Reassentamento

Fonte: FIP, 2025, com base em Santa Luzia (2009).

Nesta atualização do PLHIS, a proposta para a Linha Programática Urbanização e Regularização de Áreas do município é transformá-la em Linha Programática Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social. Nesse novo formato, a urbanização será compreendida de maneira integrada ao processo de regularização, embora obras de qualificação não vinculadas à Reurb possam ser realizadas, inclusive em assentamentos de interesse social já regularizados. Além disso, é necessária a inclusão de um programa específico para lidar com situações de risco geológico e hidrológico no município.

Quanto à produção de unidades habitacionais para reassentamento de famílias removidas devido a obras públicas ou a riscos gerados por ações dessa linha programática, essa poderia ser incorporada à Linha Programática de Provisão Habitacional (proposta como atualização da linha de Produção Habitacional). Dessa forma, a Provisão Habitacional contemplaria a viabilização de novas unidades, sejam elas reformadas ou construídas, abrangendo tanto o atendimento ao déficit habitacional quanto à demanda de remoções.

Em relação à Linha Programática Produção Habitacional, é desejável que ela se amplie como Provisão Habitacional, de modo a não se restringir à construção de novas unidades, mas também incluir a requalificação e a aquisição de unidades habitacionais já existentes. A atualização do Plano Diretor em tramitação menciona a importância da diminuição dos domicílios vagos nas áreas bem providas de infraestrutura, bem como a inclusão da locação social de imóveis urbanos produzidos, recuperados ou financiados pelo setor público ou privado como alternativa para atendimento à demanda habitacional. Essa abordagem ampliada já vem sendo adotada em outros municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte, como Belo Horizonte (Resolução LII/2018 do Conselho Municipal de Habitação) e Contagem (Resolução I/2024 do Conselho Municipal de Habitação). Seria importante também agregar à provisão habitacional o Programa Auxílio Moradia (Lei Municipal nº 3.074/2010), que vem sendo utilizado para atendimento a famílias removidas de áreas de risco ou em função de obras realizadas pelo poder público, de maneira que os atendimentos sejam feitos de maneira integrada dentro da política municipal de habitação.

A Linha Programática Reforma deve ser atualizada e alinhada ao conceito de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), estabelecido pela Lei Federal nº 11.888/2008. Conforme mencionado anteriormente, o município já conta com a Coordenadoria de Melhoria Habitacional e ATHIS, vinculada à Gerência Habitacional, que poderia ser elevada à categoria de gerência, possibilitando que cada linha programática aqui proposta contasse com uma estrutura própria. Essa reestruturação daria maior relevância à melhoria habitacional, proporcionando um atendimento mais eficaz às inadequações edilícias e ampliando a assessoria técnica para incluir tanto a requalificação de moradias

quanto a produção de novas unidades. Dessa forma, essa linha programática atuaria como suporte às demais linhas.

A criação dessa gerência se alinha com as propostas do novo Plano Diretor em tramitação, que propõe incentivar a formação e participação de agentes não estatais, como cooperativas e associações autogestionárias, na execução de programas habitacionais, visando reduzir custos e ampliar a oferta habitacional. O plano também sugere a adoção de diversos tipos arquitetônicos, permitindo a participação dos moradores nos processos construtivos por meio de assessoria técnica e autogestão. Essa diretriz está também alinhada à modalidade Entidades do Programa Minha Casa, Minha Vida, que fortalece a participação popular e comunitária na produção habitacional, e pode servir como uma importante fonte de financiamento habitacional para o município.

Assim, propõe-se que a estratégia para enfrentar as necessidades habitacionais do município seja organizada em três linhas programáticas, cada uma com seus programas e ações específicos, conforme detalhado no quadro a seguir:

**Quadro 11** - Proposta de programas e ações por linhas programáticas

Linha Programática	Programas	Necessidades habitacionais atendidas
<b>Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social</b>	Regularização Fundiária Urbana (Reurb)	Inadequação de domicílios (inadequação fundiária urbana e/ou carências de infraestrutura urbana)
	Obras de Qualificação de Assentamentos de Interesse Social	Inadequação de domicílios (carências de infraestrutura urbana)
	Prevenção e Redução de Risco	Domicílios em situação de risco geológico e hidrológico
<b>Provisão Habitacional</b>	Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais	Déficit habitacional (habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel) e demanda de remoções
	Locação Social	
	Auxílio Moradia	
<b>Melhoria habitacional e ATHIS</b>	Melhoria Habitacional e Regularização Edilícia	Inadequação de domicílios (carências edilícias)
	Autoprodução monitorada, assistida ou orientada	Déficit habitacional (habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel)

Fonte: FIP, 2025.

A seguir, apresentam-se as definições dos programas propostos, do público e das normativas necessárias para sua implementação.

### 3.3.1. Linha Programática Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social

#### 3.3.1.1. Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb)

O Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) tem como objetivo promover a regularização fundiária de assentamentos de interesse social, com intervenções urbanísticas e ambientais, por meio de processos planejados e participativos. O programa visa atender a inadequação fundiária urbana junto às carências de infraestrutura urbana de domicílios em situação de inadequação (demanda qualitativa).

**Público:** Famílias de baixa renda moradoras de domicílios irregulares.

**Instrumentos legais aplicáveis:** Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e Provimento Conjunto do Tribunal de Justiça de Minas Gerais nº 142/2025 que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais.

**Novas normativas necessárias:**

Atualização da Lei Municipal nº 3.922/2018, que institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Santa Luzia e foi revogada pela Lei Municipal nº 4367/2021.

#### 3.3.1.2. Programa de Obras de Qualificação de Assentamentos de Interesse Social

O Programa de Obras de Qualificação de Assentamentos de Interesse Social tem como objetivo promover intervenções urbanísticas em assentamentos de interesse social. O programa visa atender as carências de infraestrutura urbana de domicílios em situação de inadequação (demanda qualitativa). Uma das formas de viabilizar tal programa é através de captação de recursos do governo federal destinados ao Programa de Aceleração do Crescimento – Novo PAC.

**Público:** Famílias de baixa renda moradoras de domicílios localizados em assentamentos de interesse social (áreas predominantemente ocupadas por famílias de baixa renda com carências infraestruturais).

**Instrumentos legais aplicáveis:** Decreto Federal nº 11.632/2023, que institui o Programa de Aceleração do Crescimento – Novo PAC.

**Novas normativas necessárias:** O Novo PAC Seleções investe em novas obras para a população de todas as cidades brasileiras em áreas essenciais à saúde, educação, mobilidade, qualidade de vida e acesso a direitos, com participação direta de municípios e estados nos investimentos no Novo PAC. As modalidades variam a cada ano e têm requisitos próprios para o município se candidatar.

#### 3.3.1.3. Programa de Prevenção e Redução de Risco

O Programa de Prevenção e Redução de Risco tem como objetivo diagnosticar, monitorar e erradicar situações de risco geológico e hidrológico, compreendendo o monitoramento integrado com o órgão da Defesa Civil Municipal, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHR) e os moradores das áreas. O programa realiza ainda a demolição de benfeitorias em situação de risco geológico e hidrológico muito alto, e o tratamento das áreas remanescentes dos processos de remoção, visando evitar sua reocupação.

**Público:** Famílias de baixa renda moradoras de domicílios em situação de risco geológico e hidrológico.

**Instrumentos legais aplicáveis:** Lei Federal nº 12.608/2012, que institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil e Lei Municipal nº 2.699/2006 – Plano Diretor de Santa Luzia.

**Novas normativas necessárias:** Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) e normativa que regule as remoções e o encaminhamento para os casos de reocupação de benfeitoria onde já foi efetivada remoção. É importante que o município tenha uma política efetiva de fiscalização dessas áreas e evite o encaminhamento para o Auxílio Moradia de famílias que tenham ocupado imóveis onde já foi efetivada remoção anteriormente.

#### 3.3.1.4. Considerações adicionais sobre o encaminhamento da demanda de remoções

Na operacionalização dos programas de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), de Obras de Qualificação de Assentamentos de Interesse Social e de Prevenção e Redução de Risco podem ocorrer casos de remoções. Essa demanda, quantificada e detalhada no capítulo das Necessidades Habitacionais (domicílios em situação de risco, domicílios localizados abaixo das linhas de transmissão e domicílios removidos em função de obras públicas), deve ser atendida pela política municipal de habitação, visando garantir o direito constitucional à moradia das famílias atingidas. É necessário que haja uma definição clara do encaminhamento dado em cada situação, que deverá estar prevista e regulamentada.

Nos casos de remoções emergenciais, em que há possibilidade do retorno à moradia (após superada a situação de emergência e/ou após a realização de obras necessárias para mitigar ou solucionar a situação), as famílias removidas devem ser encaminhadas para o Programa Auxílio Moradia (Linha Programática de Provisão Habitacional), até que seja possível o retorno.

Nos casos de remoções definitivas, em que não há possibilidade do retorno à moradia, existem duas possibilidades: 1) a indenização da benfeitoria e da posse, com

valores justos que permitam à família a aquisição de nova moradia em localização similar e em condições dignas; 2) o reassentamento por meio do Programa de Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais. Nos dois casos, até que seja viabilizada a indenização ou a nova moradia, as famílias deverão ser atendidas pelo Programa Auxílio Moradia.

Nos casos de famílias removidas por obras públicas que estão em situação de inquilinato, o proprietário deverá ser indenizado e as famílias deverão ser encaminhadas ao Programa de Locação Social.

**Público:** Famílias de baixa renda removidas por risco ou em decorrência de obras públicas (demanda de remoções).

**Instrumentos legais aplicáveis:** Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, Resolução nº 10/2018 do Conselho Nacional dos Direitos Humanos (CNDH), que estabelece medidas e soluções para garantir direitos humanos em conflitos fundiários e Decreto Federal nº 678/1992, que ratifica a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica).

**Novas normativas necessárias:** normativa que regulamente as remoções, estabelecendo um fluxo de encaminhamento de famílias removidas e uma matriz de danos para os casos de remoção.

### 3.3.2. Linha Programática Provisão Habitacional

#### 3.3.2.1. Programa de Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais

O Programa de Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais tem como objetivo ampliar o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, por meio da construção de novas unidades habitacionais, reforma de imóveis e aquisição de moradias já existentes. Para viabilizar essas ações, poderão ser utilizados recursos municipais e/ou aportes financeiros de programas estaduais, federais e outras fontes de financiamento público.

**Público:** famílias em situação de déficit habitacional (habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel) e famílias de baixa renda removidas por risco ou em decorrência de obras públicas (demanda de remoções).

**Instrumentos legais aplicáveis:** Decreto Federal nº 11.632/2023, que institui o Programa de Aceleração do Crescimento – Novo PAC, Lei Federal nº 14.620/2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Lei Municipal nº 4.683/2023, que regulamenta o PMCMV em Santa Luzia.

**Novas normativas necessárias:** O Novo PAC Seleções investe em novas obras para a população de todas as cidades brasileiras em áreas essenciais, incluindo uma modalidade voltada para provisão habitacional via Programa Minha Casa, Minha Vida e recurso para reassentamento. Importante notar que as modalidades variam a cada ano e têm requisitos



próprios para o município se candidatar. Por isso, antes de se inscrever, é preciso verificar se será preciso elaborar ou atualizar alguma normativa. Necessário também a atualização da Lei Municipal nº 4.350/2021 regulamentando a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação para os Programas propostos.

#### 3.3.2.2. Programa de Locação Social

O Programa de Locação Social tem como objetivo ampliar o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, por meio da locação de imóveis urbanos, produzidos, recuperados ou financiados pelo setor público ou privado (proprietário locador). A locação social poderá ser de imóvel público, privado ou de organização da sociedade civil e a reabilitação de imóveis para este fim deve ser considerada prioridade da política de habitação municipal, como alternativa para a recuperação do estoque de imóveis existente e a diminuição do déficit habitacional.

**Público:** famílias em situação de déficit habitacional (habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel) e famílias de baixa renda em situação de inquilinato removidas por risco ou em decorrência de obras públicas (demanda de remoções).

**Instrumentos legais aplicáveis:** Lei Federal nº 14.620/2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

**Novas normativas necessárias:** nova lei regulamentando o programa, modalidades e os subsídios aos beneficiários, além de normativa para criação de banco de imóveis públicos e privados de aluguel regulado, com determinação dos procedimentos de vistoria e avaliação dos imóveis, e determinação dos valores máximos de aluguel, sendo excluídos os imóveis em situação de risco geológico, hidrológico e construtivo, e que não apresente condições de habitabilidade.

#### 3.3.2.3. Programa Auxílio Moradia

O Programa Auxílio Moradia tem como objetivo garantir atendimento emergencial ou temporário a famílias de baixa renda removidas por risco ou em decorrência de obras públicas por meio de benefício financeiro para locação de imóveis residenciais, até que seja possível o retorno ao imóvel de origem ou até que as famílias sejam indenizadas ou reassentadas de forma definitiva.

**Público:** famílias de baixa renda removidas por risco ou em decorrência de obras públicas (demanda de remoções).

**Instrumentos legais aplicáveis:** Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, Resolução nº 10/2018 do Conselho Nacional dos Direitos Humanos (CNDH), que estabelece medidas e soluções para garantir



direitos humanos em conflitos fundiários e Decreto Federal nº 678/1992, que ratifica a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica).

**Novas normativas necessárias:** atualização da Lei Municipal nº 3.074/2010, que institui o Programa Auxílio Moradia no município de Santa Luzia, transferindo a responsabilidade de coordenação e execução do programa da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social e Cidadania (SMDS) para a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHR). A SMDS poderá continuar atuando no programa de forma complementar, realizando a verificação dos critérios de renda para atendimento e o acompanhamento social das famílias beneficiárias. O valor do benefício, atualmente limitado a R\$ 350,00, deverá ser revisado para garantir que as famílias tenham acesso a uma moradia digna no município. Necessário também, regulamentar os procedimentos de vistoria e avaliação dos imóveis alugados por meio do programa.

### 3.3.3. Linha Programática Melhoria Habitacional e ATHIS

#### 3.3.3.1. Programa de Melhoria Habitacional e Regularização Edilícia

O Programa de Melhoria Habitacional e Regularização Edilícia tem como objetivo promover melhorias em unidades habitacionais em situação de inadequação por carências edilícias onde moram famílias de baixa renda. Visa ainda apoiar a regularização edilícia de imóveis que não atendem às normas construtivas vigentes, oferecendo assistência e assessoria técnica para garantir segurança, funcionalidade e conformidade legal às habitações. O programa pode prever doação e/ou financiamento de materiais de construção e/ou contratação de mão de obra para realização da melhoria habitacional. Pode ainda ser desenvolvido mediante parcerias com instituições de ensino e pesquisa para oferta de assessoria técnica aos beneficiários

**Público:** Famílias de baixa renda moradoras de domicílios em situação inadequada (carências edilícias).

**Instrumentos legais aplicáveis:** Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018, que dispõe sobre a regularização fundiária e regularização edilícia, Provimento Conjunto do Tribunal de Justiça de Minas Gerais nº 142/2025 que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais, Lei Federal nº 11.888/2008, que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

**Novas normativas necessárias:** atualização da Lei do Bem Morar (Lei Municipal nº 1.947/1997) que institui o Programa de Regularização e Melhoria da Moradia Popular-Bem-Morar, ainda em vigência.

#### 3.3.3.2. Programa de Autoprodução Monitorada, Assistida ou Orientada

O Programa de Autoprodução Monitorada, Assistida ou Orientada tem como objetivo ampliar o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, por meio da construção de unidades habitacionais através de processos de autoprodução individual ou coletiva, com apoio de assistência e assessoria técnica. Para viabilizar essas ações, poderão ser utilizados recursos municipais e/ou aportes financeiros de programas estaduais, federais e outras fontes de financiamento público. O programa pode prever doação e/ou financiamento de materiais de construção e/ou contratação de mão de obra para construção de moradias. O programa visa incentivar a formação e participação de agentes não estatais, como cooperativas e associações autogestionárias, na execução de programas habitacionais, visando reduzir custos e ampliar a oferta habitacional. Pode ainda ser desenvolvido mediante parcerias com instituições de ensino e pesquisa para oferta de assessoria técnica aos beneficiários.

**Público:** famílias em situação de déficit habitacional (habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel).

**Instrumentos legais aplicáveis:** Lei Federal nº 11.888/2008, que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, Lei Federal nº 14.620/2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), Instrução normativa nº 28/2023, que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades (MCMV-Entidades) e Lei Municipal nº 4.683/2023, que regulamenta o PMCMV em Santa Luzia.

#### 3.3.4. Prazos para implementação das propostas de programas e instrumentos legais aplicáveis

A implementação dos programas e instrumentos legais apresentados neste documento pode ser organizada conforme o prazo necessário para sua execução. As ações de curto prazo (até 1 ano) devem ser priorizadas e encaminhadas de forma imediata pela gestão municipal, abrangendo principalmente a elaboração de regulamentações. As ações de médio prazo (entre 1 e 3 anos) demandam mais tempo para desenvolvimento e implementação, como a realização de planos, captação de recursos e lançamento de editais de licitação para contratação de serviços, como obras, regularização fundiária e produção habitacional. Já as ações de longo prazo (mais de 3 anos) envolvem processos mais complexos, que exigem maior articulação institucional e acompanhamento prolongado,

como a execução e conclusão de projetos de maior escala. Além dessas, há iniciativas de caráter contínuo, que devem ser iniciadas de imediato e incorporadas de forma permanente à rotina da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, como o cadastramento de beneficiários e o monitoramento de áreas em situação de risco. A relação entre as ações propostas e os respectivos prazos está sintetizada no quadro a seguir.

**Quadro 12** - Quadro síntese dos prazos para implementação das propostas de programas e instrumentos legais aplicáveis

Linha Programática	Ações	Prazos		
		Curto	Médio	Longo
<b>Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social</b>	Elaboração de nova Lei Municipal que regulamenta a Regularização Fundiária em Santa Luzia (em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017)	X		
	Captação de recursos e realização de parcerias com outros entes públicos		X	
	Previsão e abertura de licitações necessárias para contratação de empresas para regularização fundiária e execução de obras de qualificação de Assentamentos de Interesse Social		X	
	Execução e acompanhamento dos processos de regularização fundiária e obras de qualificação de Assentamentos de Interesse Social			X
	Elaboração de Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR)		X	
	Elaboração de normativa para regulamentação do fluxo de encaminhamento de famílias removidas e da matriz de danos para os casos de remoção	X		
	Monitoramento de áreas em situação de risco geológico e hidrológico e remoção de benfeitorias	contínuo		
<b>Provisão Habitacional</b>	Atualização da Lei Municipal nº 4.350/2021 regulamentando a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação	X		
	Captação de recursos e realização de parcerias com outros entes públicos		X	
	Cadastramento de famílias para atendimento pela Linha Programática de Provisão Habitacional	contínuo		

	Elaboração de normativa para regulamentação do Programa de Locação Social	X		
	Elaboração de normativa com os procedimentos de vistoria de imóveis do Programa de Locação Social	X		
	Criação de banco de imóveis públicos e privados para o Programa de Locação Social		X	
	Atualização da Lei Municipal nº 3.074/2010, que institui o Programa Auxílio Moradia em Santa Luzia	X		
	Elaboração de normativa com os procedimentos de vistoria de imóveis acessados por meio do Auxílio Aluguel	X		
	Previsão e abertura de licitações necessárias para contratação de empresas para execução de obras de produção habitacional		X	
	Execução e acompanhamento de obras voltadas à provisão habitacional			X
	Execução e acompanhamento do Programa de Locação Social			X
	Execução e acompanhamento do Auxílio Aluguel			X
<b>Melhoria habitacional e ATHIS</b>	Atualização da Lei Municipal nº 1.947/1997 que institui o Programa de Regularização e Melhoria da Moradia Popular-Bem-Morar	X		
	Captação de recursos e realização de parcerias com outros entes públicos		X	
	Levantamento de organizações e instituições para realização de parcerias para execução de ações de assessoria técnica e lançamento de editais		X	
	Execução e acompanhamento do Programa de Melhoria Habitacional e Regularização Edilícia			X
	Execução e acompanhamento do Programa de Autoprodução Monitorada, Assistida ou Orientada			X

4. Fonte: FIP, 2025.

## 4. PRIORIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL PARA REGULARIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO

O documento de propostas do PMRF, tem como finalidade sinalizar estratégias de ação quanto às áreas irregulares identificadas no Município de Santa Luzia. Para a análise das medidas necessárias em relação a essas áreas e a complexidade dessas medidas, foi desenvolvida metodologia de levantamento de pontos e aplicação de valores que traduzem elementos de dificuldades no momento de execução dos processos de Reurb.

Com base na somatória de complexidades é possível então criar hierarquização para ação de processos de Reurb. Ressalta-se que não foram incorporados elementos que indicassem pesos políticos e sociais, que também são de extrema relevância para o Município. No entanto, os indicativos apresentados podem ser também objetos de análise por meio do Poder Público para compreender o grau de vulnerabilidade e alcance político das ações, fazendo um paralelo entre os fatores de classificação em Reurb-S, ausência de infraestrutura e número estimado de unidades no Núcleo, por exemplo. A hierarquização apresentada leva em consideração somente os fatores que podem ou não dificultar o Projeto de Reurb. Conforme pode ser observado no mapa de Classificação de área a partir do grau de complexidade para processos de Reurb, anexo a este documento (**Anexo I**).

### 4.1. Priorização de atendimentos (inadequação de domicílios/carências edilícias, déficit habitacional e demanda de remoções)

A priorização dos atendimentos relacionados à inadequação de domicílios, especialmente no que se refere a carências edilícias, deve ser descrita na regulamentação do Programa de Melhoria Habitacional e Regularização Edilícia, ainda a ser criada. Esse processo deve seguir as diretrizes das normativas federais de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), conforme estabelecido pela Lei nº 11.888/2008, que assegura o atendimento para famílias com renda mensal de até três salários-mínimos. Segundo essa legislação, a prioridade da ATHIS deve ser para iniciativas realizadas sob regime de mutirão e em zonas habitacionais declaradas como de interesse social, garantindo assistência técnica para projetos e melhorias habitacionais.

No que diz respeito aos atendimentos voltados à provisão habitacional, destinados a suprir tanto o déficit habitacional quanto a demanda de remoções, as diretrizes devem ser regulamentadas por normativas específicas, aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação, assegurando transparência e equidade na distribuição dos benefícios. Além disso, todos os programas habitacionais devem possuir critérios de atendimento claramente definidos, elaborados com a participação popular.

Quando forem utilizados recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida, a priorização do atendimento deve obedecer aos critérios estabelecidos pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que define grupos prioritários para a concessão de unidades habitacionais subsidiadas com recursos da União, do FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) ou FDS (Fundo de Desenvolvimento Social). Conforme a lei, como disposto em seu artigo 8º, terão prioridade no atendimento habitacional as famílias:

- I - que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;
- II – de que façam parte:
  - a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), inclusive aquelas com transtorno do espectro autista, conforme a Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012, devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados à deficiência apresentada;
  - b) pessoas idosas, conforme o disposto na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto da Pessoa Idosa), devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados às suas condições físicas;
  - c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente);
  - d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;
- III - em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme a Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993 (Lei Orgânica da Assistência Social);
- IV - que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais em localidade em que tenha sido decretada situação de emergência ou estado de calamidade pública;
- V - em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;
- VI - em situação de rua;
- VII - que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha);
- VIII - residentes em área de risco;
- IX - integrantes de povos tradicionais e quilombolas (BRASIL, 2023).

Além desses critérios, devem ser observadas outras prioridades sociais estabelecidas por legislações específicas ou compatíveis com as diretrizes do programa habitacional, como o Estatuto da Igualdade Racial (Lei nº 12.288/2010) e demais normativas correlatas.

A aplicação desses critérios visa garantir que os recursos habitacionais sejam distribuídos de forma justa e eficaz, atendendo primeiramente os grupos mais vulneráveis e garantindo o direito à moradia digna para as populações de baixa renda do município de Santa Luzia.

#### **4.2. Áreas para a produção de habitação**

A indicação de vazios urbanos para produção de habitação de interesse social é resultado da análise dos dados encaminhados pelo Município e compatibilizada com as indicações de remoções e áreas com deficiência/ausência de infraestrutura urbana. Com base no número médio de remoções computadas, foram identificados os vazios urbanos

próximos como possibilidade de área para reassentamento. Levando também em consideração o acesso à infraestrutura urbana existente, mobilidade e equipamentos que possam abastecer/absorver o grupo populacional reassentado.

Outra análise para indicação desses vazios foi com base na morfologia e elementos físicos existentes. Observa-se aqui a escala desse dado, no âmbito do planejamento urbano. O intuito é garantir que as áreas destinadas à produção habitacional tenham condições factíveis para elaboração futura de projetos – sejam eles de conjuntos multifamiliares, unidades unifamiliares ou outra tipologia que venha ser proposta. Identificação de elementos como curso d'água, linha de transmissão, ferrovias, rodovias e também sobre a declividade (a partir da base de dados disponibilizada pela Prefeitura) no território Municipal.

Também foram indicadas áreas vazias internas ou próximas aos polígonos demarcados no PMRF. A intenção é levantar disponibilidades de espaços para possíveis indicações de remoção identificados nos laudos e diagnósticos presentes nos processos de Regularização Fundiária.

Os imóveis vazios foram separados conforme sua destinação e propriedade, para que assim o Município consiga se organizar nos trâmites necessários para transmissão de propriedade, posse e/ou alteração de destinação, respeitando as diretrizes contidas no Plano Diretor Municipal. O mapa de áreas vazias ou passíveis de ocupação elaborado no diagnóstico deste PLHIS encontra-se em anexo (**Anexo II**).

## 5. FONTES DE 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.

### 5.1. Cota da Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) para o Fundo Municipal de Habitação (FMHIS)

O município de Santa Luzia recebe mensalmente cotas da Compensação Financeira por Exploração Mineral (CFEM) relativas às atividades de mineração que ocorrem 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.

## **5.2. 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 edificadas 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.

## **5.3. Cota das medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de EIV e Licenciamentos Ambientais para o FMHIS**

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 FMHIS, ou mesmo implementação de intervenções mitigadoras em locais afetados.

## **5.4. 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.

### **5.5. 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\$ 8.000,00. 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 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 SeleHab<sup>3</sup>, para financiamento conjunto com o Governo Federal de habitações (produzidas ou adquiridas) em áreas regularizadas e dotadas de infraestrutura, para famílias da Faixa 1.

## **5.6. 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)

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.

## **5.7. Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)**

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 eixos<sup>4</sup>, 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:

---

<sup>3</sup> Sistema para seleção de propostas para habitação.

<sup>4</sup> 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.

**Quadro 13 - 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
Água para todos	Abastecimento de água
	Infraestrutura hídrica
	Água para quem mais precisa
	Revitalização de bacias hidrográficas
Transição e segurança energética	Geração de energia
	Luz para todos
	Transmissão de energia
	Eficiência energética
	Petróleo e gás
	Pesquisa mineral
	Combustíveis de baixo carbono

Fonte: Casa Civil – Brasil, sem data<sup>5</sup>.

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.

### 5.8. 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 14 - 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

<sup>5</sup> 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.

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.

### 5.9. 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.

## ANEXOS

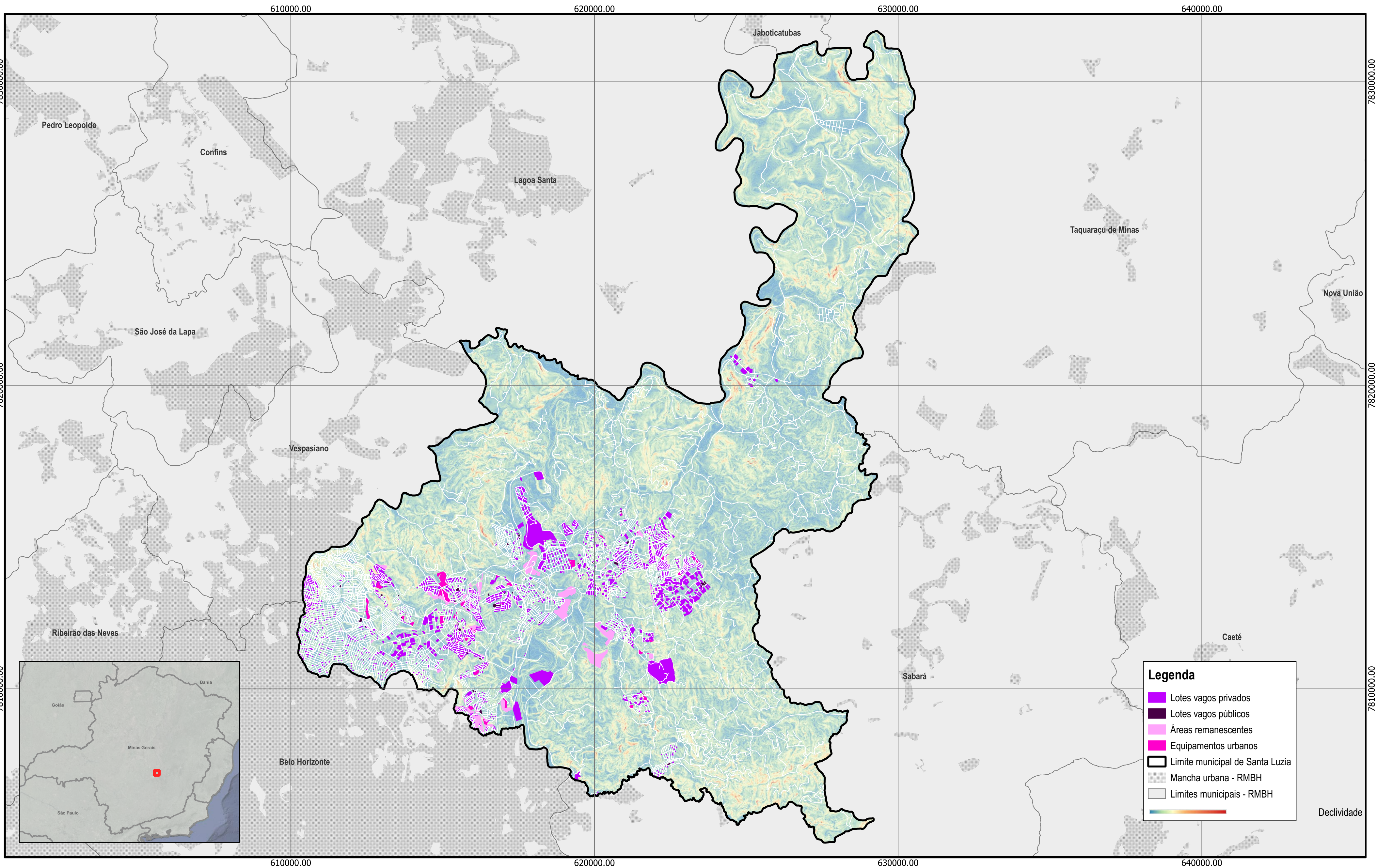
(Páginas seguintes)

**ANEXO 1 – Indicadores de monitoramento da Política Habitacional Municipal de Santa Luzia**

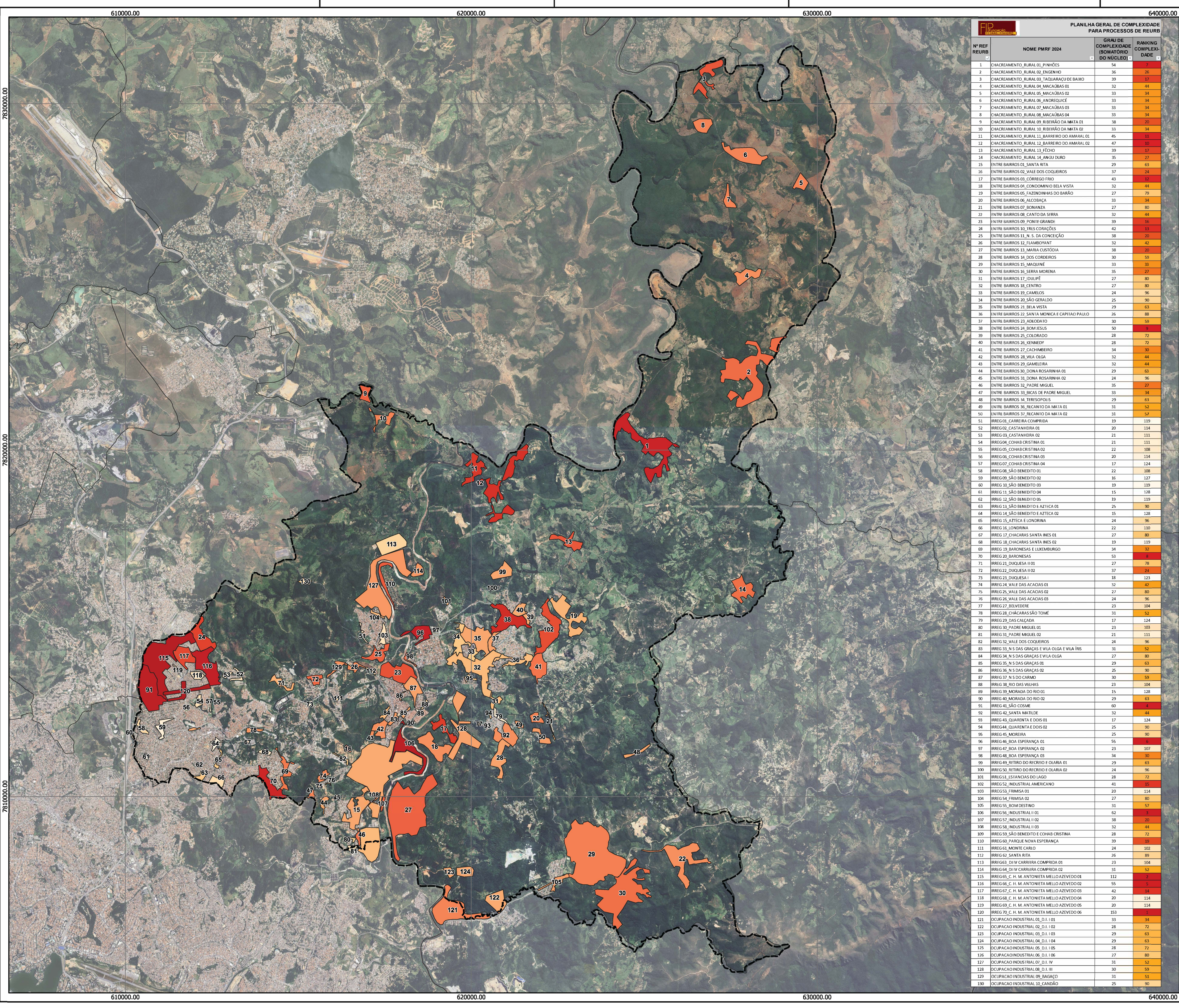
MODALIDADE DE DÉFICIT		INDICADORES
Quantitativo		Nº de famílias com ônus excessivo de aluguel
		Nº de famílias em coabitação
		Nº de famílias em habitação precária
Qualitativo		Nº de famílias com inadequação de abastecimento de água
		Nº de famílias com inadequação de esgotamento sanitário
		Nº de famílias 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
LINHA ESTRATÉGICA	PROGRAMA / AÇÃO	INDICADORES
GESTÃO E ORGANIZAÇÃO MUNICIPAL	Mudança da Gerência Habitacional para Gerência de Provisão Habitacional	Ampliação da equipe
		Variação do déficit quantitativo
	Mudança da Coordenadoria de Melhoria Habitacional para Gerência de Melhoria Habitacional	Ampliação da equipe
		Variação do déficit quantitativo e qualitativo
	Ampliação da Gerência de Regularização Fundiária para Gerência de Qualificação e Regularização de Assentamentos de Interesse Social.	Criação da Coordenadoria de Prevenção e Redução de Risco
		Ampliação da equipe
		Diminuição no prazo de análise dos processos de REURB pela Prefeitura de Santa Luzia
	Articulação entre as gerências da SMHR	Geração de dados de acompanhamento das áreas regularizadas
		Melhoria na articulação entre as gerências dentro da Secretaria
	Integração entre regularização fundiária e política habitacional	Número de famílias removidas atendidas pela Gerência de Provisão Habitacional
		Ampliação da equipe
		Organização para divulgação e compartilhamento de dados
		Variação do déficit quantitativo e qualitativo
PARTICIPAÇÃO SOCIAL	Implementação e continuidade do Conselho Municipal de Habitação	Implementação do CMH
		Número de reuniões
		Número de decisões tomadas
	Conferência Municipal das Habitação	Número de participantes
		Número de sugestões para o setor de habitação
	Oficinas comunitárias sobre alternativas de melhorias habitacionais e prevenção ao risco	Nº de reuniões
		Nº de participantes e evolução em cada reunião
		Nº de domicílios com infraestrutura melhorada
	Divulgação do Cadastro Habitacional	Nº de cadastros realizados
FINANCIAMENTO	Cota CFEM para FMH	Aplicação da metodologia
		Montante (R\$) destinado ao FMH e sua evolução ano a ano
		Número de famílias beneficiadas e sua evolução ano a ano
	Dação em pagamento	Variação no déficit habitacional
		Montante (R\$) destinado ao FMH
		Número de famílias beneficiadas e sua evolução ano a ano
		Variação no déficit habitacional

	Cota para o FMHIS de medidas mitigadoras e compensatórias de EIV e Licenciamentos Ambientais	Montante (R\$) destinado ao FMH
		Número de famílias beneficiadas e sua evolução ano a ano
		Impacto no déficit habitacional
	Arrecadação de imóveis urbanos abandonados	Nº de imóveis arrecadados
		Número de famílias beneficiadas e sua evolução ano a ano
		Impacto no déficit habitacional
	Programa MCMV	Nº de unidades disponibilizadas
		No de famílias atendidas
	FNHIS	Montante (R\$) destinado ao FMH e sua evolução
	FEH	Montante (R\$) destinado ao FMH e sua evolução
	PAC	No de unidades construídas/atendidas
		No de famílias atendidas
	Programa Moradas Gerais	Nº de unidades habitacionais atendidas e a evolução desse número ano a ano
	Recursos de condenações judiciais ou de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	Montante (R\$) destinado ao FMH
		Nº unidades construídas/atendidas
		No de famílias atendidas
PROGRAMAS E INSTRUMENTOS LEGAIS APLICÁVEIS	Qualificação e regularização de assentamentos de interesse social	Variação do déficit quantitativo
		Número de áreas atendidas por infraestrutura de saneamento
		Número de domicílios regularizados
		Variação do número de famílias em áreas de risco
	Provisão habitacional	Variação no déficit quantitativo e qualitativo
	Melhoria habitacional e ATHIS	Número de domicílios atendidos
		Número de domicílios construídos
		Variação no déficit quantitativo e qualitativo
	Áreas para produção de habitação	Variação no número de áreas identificadas e regulamentadas para habitação de interesse social
	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.	









PLANILHA GERAL DE COMPLEXIDADE PARA PROCESSOS DE REURB			
Nº REF REURB	NOME PMRF 2024	GRAU DE COMPLEXIDADE (SOMATÓRIO DO NÚCLEO)	RANKING COMPLEXIDADE
1	CHACREAMENTO_RURAL_01_PINHÕES	54	7
2	CHACREAMENTO_RURAL_02_ENGENHO	36	26
3	CHACREAMENTO_RURAL_03_TACUARACU DE BAIXO	39	17
4	CHACREAMENTO_RURAL_04_MACAÜBAS 01	32	41
5	CHACREAMENTO_RURAL_05_MACAÜBAS 02	33	34
6	CHACREAMENTO_RURAL_06_ANDREQUICE	33	34
7	CHACREAMENTO_RURAL_07_MACAÜBAS 03	33	34
8	CHACREAMENTO_RURAL_08_MACAÜBAS 04	33	34
9	CHACREAMENTO_RURAL_09_RIBEIRÃO DA MATA 01	38	20
10	CHACREAMENTO_RURAL_10_RIBEIRÃO DA MATA 02	33	34
11	CHACREAMENTO_RURAL_11_BARREIRO DO AMARAL 01	45	11
12	CHACREAMENTO_RURAL_12_BARREIRO DO AMARAL 02	47	10
13	CHACREAMENTO_RURAL_13_FÊCHO	39	17
14	CHACREAMENTO_RURAL_14_ANGU DURO	35	27
15	ENTRE BAIRROS 01_SANTA RITA	29	63
16	ENTRE BAIRROS 02_VALE DOS COQUEIROS	37	24
17	ENTRE BAIRROS 03_CORREGO FRIO	43	12
18	ENTRE BAIRROS 04_CONDOMÍNIO BELA VISTA	32	44
19	ENTRE BAIRROS 05_FAZENDINHAS DO BARÃO	27	79
20	ENTRE BAIRROS 06_ALCOBACA	33	34
21	ENTRE BAIRROS 07_BONANZA	27	80
22	ENTRE BAIRROS 08_CANTO DA SERRA	32	44
23	ENTRE BAIRROS 09_PONTE GRANDE	39	16
24	ENTRE BAIRROS 10_TRES CORAÇÕES	42	13
25	ENTRE BAIRROS 11_N. S. DA CONCEIÇÃO	38	20
26	ENTRE BAIRROS 12_FLAMBOYANT	32	42
27	ENTRE BAIRROS 13_MARIA CUSTODIA	38	20
28	ENTRE BAIRROS 14_DOS CORDEIROS	30	59
29	ENTRE BAIRROS 15_MACUNE	33	33
30	ENTRE BAIRROS 16_SERRA MORENA	35	27
31	ENTRE BAIRROS 17_DOUJÉ	27	80
32	ENTRE BAIRROS 18_CENTRO	27	80
33	ENTRE BAIRROS 19_CAMELOS	24	96
34	ENTRE BAIRROS 20_SÃO GERALDO	25	90
35	ENTRE BAIRROS 21_BELA VISTA	29	63
36	ENTRE BAIRROS 22_SANTA MONICA E CAPITAO PAULO	26	88
37	ENTRE BAIRROS 23_ADEODATO	30	59
38	ENTRE BAIRROS 24_BOM JESUS	50	5
39	ENTRE BAIRROS 25_COLORADO	28	72
40	ENTRE BAIRROS 26_KENNEDY	28	72
41	ENTRE BAIRROS 27_CACHIMBEIRO	34	30
42	ENTRE BAIRROS 28_VILA OLGA	32	44
43	ENTRE BAIRROS 29_GAMELEIRA	32	44
44	ENTRE BAIRROS 30_DONA ROSARINHA 01	29	63
45	ENTRE BAIRROS 31_DONA ROSARINHA 02	24	96
46	ENTRE BAIRROS 32_PADRE MIGUEL	35	27
47	ENTRE BAIRROS 33_BICAS DE PADRE MIGUEL	33	34
48	ENTRE BAIRROS 34_TERESOPOLIS	29	63
49	ENTRE BAIRROS 36_RECANTO DA MATA 01	31	52
50	ENTRE BAIRROS 37_RECANTO DA MATA 02	31	57
51	IRREG 01_CARREIRA COMPRIDA	19	119
52	IRREG 02_CASTANHEIRA 01	20	114
53	IRREG 03_CASTANHEIRA 02	21	111
54	IRREG 04_COHAB CRISTINA 01	21	111
55	IRREG 05_COHAB CRISTINA 02	22	108
56	IRREG 06_COHAB CRISTINA 03	20	114
57	IRREG 07_COHAB CRISTINA 04	17	124
58	IRREG 08_SÃO BENEDITO 01	22	108
59	IRREG 09_SÃO BENEDITO 02	16	127
60	IRREG 10_SÃO BENEDITO 03	19	119
61	IRREG 11_SÃO BENEDITO 04	15	128
62	IRREG 12_SÃO BENEDITO 05	19	119
63	IRREG 13_SÃO BENEDITO E AZTECA 01	25	90
64	IRREG 14_SÃO BENEDITO E AZTECA 02	15	128
65	IRREG 15_AZTECA E CONDORINA	24	96
66	IRREG 16_CONDORINA	22	110
67	IRREG 17_CHACARAS SANTA INES 01	27	80
68	IRREG 18_CHACARAS SANTA INES 02	19	119
69	IRREG 19_BARONESAS E LUXEMBURGO	34	32
70	IRREG 20_BARONESAS	53	6
71	IRREG 21_DUKUESA II 01	27	78
72	IRREG 22_DUKUESA II 02	37	24
73	IRREG 23_DUKUESA I	18	123
74	IRREG 24_VALE DAS ACACIAS 01	32	42
75	IRREG 25_VALE DAS ACACIAS 02	27	80
76	IRREG 26_VALE DAS ACACIAS 03	24	96
77	IRREG 27_BRIVIERE	23	104
78	IRREG 28_CHACARAS SÃO TOMÉ	31	52
79	IRREG 29_DAS CALÇADA	17	124
80	IRREG 30_PADRE MIGUEL 01	23	103
81	IRREG 31_PADRE MIGUEL 02	21	111
82	IRREG 32_VALE DOS COQUEIROS	24	96
83	IRREG 33_N S DAS GRAÇAS E VILA OLGA E VILA IRIS	31	52
84	IRREG 34_N S DAS GRAÇAS E VILA OLGA	27	80
85	IRREG 35_N S DAS GRAÇAS 01	29	63
86	IRREG 36_N S DAS GRAÇAS 02	25	90
87	IRREG 37_N S DO CARMO	30	59
88	IRREG 38_RIO DAS VELHAS	23	104
89	IRREG 39_MORADA DO RIO 01	15	128
90	IRREG 40_MORADA DO RIO 02	29	63
91	IRREG 41_SÃO COSME	60	4
92	IRREG 42_SANTA MATILDE	32	44
93	IRREG 43_QUARENTA E DOIS 01	17	124
94	IRREG 44_QUARENTA E DOIS 02	25	90
95	IRREG 45_MOREIRA	25	90
96	IRREG 46_BOA ESPERANÇA 01	55	6
97	IRREG 47_BOA ESPERANÇA 02	23	107
98	IRREG 48_BOA ESPERANÇA 03	34	30
99	IRREG 49_RETIRO DO RECREIO E OLARIA 01	29	63
100	IRREG 50_RETIRO DO RECREIO E OLARIA 02	24	96
101	IRREG 51_LARANJEIRAS DO LAGO	25	72
102	IRREG 52_INDUSTRIAL AMERICANO	41	16
103	IRREG 53_FRIMSA 01	20	114
104	IRREG 54_FRIMSA 02	27	80
105	IRREG 55_BOM DESTINO	31	57
106	IRREG 56_INDUSTRIAL II 01	62	3
107	IRREG 57_INDUSTRIAL II 02	38	20
108	IRREG 58_INDUSTRIAL II 03	32	44
109	IRREG 59_SÃO BENEDITO E COHAB CRISTINA	28	72
110	IRREG 60_PARQUE NOVA ESPERANÇA	39	16
111	IRREG 61_MONTE CARLO	24	102
112	IRREG 62_SANTA RITA	26	89
113	IRREG 63_Di IV CARREIRA COMPRIDA 01	23	104
114	IRREG 64_Di IV CARREIRA COMPRIDA 02	31	52
115	IRREG 65_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 01	112	2
116	IRREG 66_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 02	55	5
117	IRREG 67_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 03	42	14
118	IRREG 68_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 04	20	114
119	IRREG 69_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 05	20	114
120	IRREG 70_C. H. M. ANTONIETA MELLO AZEVEDO 06	153	1
121	Ocupacao Industrial 01_D.I. I.01	33	34
122	Ocupacao Industrial 02_D.I. I.02	28	72
123	Ocupacao Industrial 03_D.I. I.03	29	63
124	Ocupacao Industrial 04_D.I. I.04	29	63
125	Ocupacao Industrial 05_D.I. I.05	28	72
126	Ocupacao Industrial 06_D.I. I.06	27	80
127	Ocupacao Industrial 07_D.I. IV	31	52
128	Ocupacao Industrial 08_D.I. III	30	59
129	Ocupacao Industrial 09_BAGAÇO	31	51
130	Ocupacao Industrial 10_CANDÃO	25	90



LEGENDA

□ Limite municipal de Santa Luzia  
□ Limites municipais - RMBH

Grau de complexidade

até 15  
16 a 20  
21 a 25  
26 a 30  
31 a 35  
36 a 50  
51 a 152.7

FIP  
FUNDAÇÃO  
ISRAEL PINHEIRO

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO

PROJETO

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS – MG  
PRODUTO 3 – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

CONTEUDO

Classificação das áreas a partir do grau de complexidade para processos de reurb

ESCALA 1:50000 FOLHA 01/01 DATA MARÇO/2025