



Ministério
Das Cidades



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS JOÃO MONLEVADE



Ministério
Das Cidades



ETAPA II

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

“ É necessário ousar para afirmar as possibilidades de cidadania aos brasileiros, mesmo que o ponto de saída seja reduzido perante ao de chegada”. Aldaíza Sposati.



Sumário

Lista de figuras.....	5
Introdução.....	7
1 . Inserção Regional	9
1.1 - Micro Região	11
1.2 - Macro Região	13
1.3 - O Município de João Monlevade x Micro e Macro Região	17
2 - Atores Sociais e Suas Capacidades.....	20
3 - Necessidades Habitacionais	22
3.1 - Características do Contingente Populacional Que Demanda Investimentos Habitacionais	22
3.2 - Conceitos Básicos.....	26
3.2.1 - Déficit Habitacional.....	26
3.2.2 - Déficit Qualitativo	27
Déficit qualitativo	34
4- Identificação e quantificação dos assentamentos precários em João Monlevade	38
4.1 - Tipologias existentes	38
Pedreira.....	55
Cidade Nova	55
Sion.....	55
Tanquinho I	55
Tanquinho II	55
Estrela Dalva.....	55
Corumbiara de Vanessa	55
ABM.....	56
Promorar	56



**Ministério
Das Cidades**



Campos Elísio (parte)	56
Nova Esperança.....	56
José Eloi.....	56
5 - Demanda futura.....	60
6 - Oferta Habitacional	67
7 - Marcos Regulatórios e Legais.....	73
8 - Condições Institucionais e Administrativas.....	101
9 - Programas e Ações	108
10 - Recursos Para Financiamento	110
10.1 - Recursos Federais	110
10.2 - Recursos Estaduais	121
10.3 - Recursos Municipais.....	122
11 - Conclusão.....	125
Referências Bibliográficas	130
Anexos.....	132



Lista de figuras

Tabela 1 - Síntese Demográfica	10
Tabela 2- Municípios que compõem a micro região de Itabira	12
Tabela 3 - Municípios que compõem a Mesorregião de Belo Horizonte	15
Tabela 4 - Representação do perfil sócioeconômico das famílias residentes na área urbana de João Monlevade	Erro! Indicador não definido.
Tabela 5 - Composição do déficit habitacional quantitativo no município de João Monlevade.....	31
Tabela 6 - Déficit habitacional de João Monlevade por faixa de renda.....	33
Tabela 7 - Déficit habitacional qualitativo de João Monlevade.....	36
Tabela 8 - Déficit Habitacional quantitativo nos assentamentos precários	55
Tabela 9 - Déficit qualitativo nos assentamentos precários	58
Tabela 10- O crescimento populacional de João Monlevade	60
Tabela 11 - Projeção da formação de novos domicílios	62
Tabela 12 - Síntese do déficit habitacional do Município de João Monlevade.....	62
Tabela 13 - Quadro Geral das necessidades habitacionais.....	66
Tabela 14 - Arrecadação do município nos últimos anos.....	105
Tabela 15 - Orçamento anual destinado ao setor habitacional.....	105
Tabela 16 - Conjuntos habitacionais construídos em João Monlevade	108
Figura 1 - Mapa da Micro região de Itabira	12
Figura 2 - Mapa da Mesorregião de Belo Horizonte.....	15
Figura 3— <i>Vista parcial do bairro Pedreira</i>	40
Figura 4— <i>Vista parcial do bairro Cidade Nova</i>	41



Ministério
Das Cidades



Figura 5– Vista parcial da parte baixa do bairro Sion	42
Figura 6– Vista parcial do bairro Tanquinho.....	44
Figura 7– Vista parcial do bairro Tanquinho II	45
Figura 8– Vista parcial do bairro Estrela D’álva	46
Figura 9– Vista parcial do bairro Corumbiara de Vanessa	47
Figura 10 – Vista parcial Serra verde.....	48
Figura 11– Vista parcial do Promorar	50
Figura 12– Vista parcial do bairro Campos Elísius	51
Figura 13 – Vista parcial do bairro Nova Esperança – Vila Barraginha	52
Figura 14 – Vista parcial bairro José Eloi.....	53
Figura 15– Diagrama de localização das áreas	71
Figura 16- Organograma da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de João Monlevade.....	103



Ministério
Das Cidades



Introdução

O presente documento tem como finalidade retratar a realidade do setor habitacional do município de João Monlevade, através do diagnóstico, que foi elaborado no intuito de materializar o conteúdo das pesquisas e demandas identificadas em campo, à luz da Política Nacional de Habitação, que estabelece a consagração de direitos de cidadania e inclusão social.

Ressalta-se a relevância dessa etapa na elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS uma vez que o diagnóstico do setor habitacional do município é imprescindível para a formulação e implementação das políticas e programas habitacionais por permitir uma compreensão da situação atual do setor habitacional, que envolva a prospecção e análise de uma situação futura desejada ou provável. Uma vez que se constitui em um instrumento dinâmico que possibilita a identificação das demandas, a detecção e priorização dos problemas e suas respectivas causalidades, permite ainda a identificação de recursos e potencialidades locais, que constituem reais possibilidades de desenvolvimento, com vistas a promover a adequabilidade das ações às necessidades locais.

Pautada nesses pressupostos o diagnóstico do setor habitacional de João Monlevade tem objetivo de expressar o compromisso com a construção da política de habitação, assegurando a ampliação e o fortalecimento do direito dos cidadãos, num processo democrático, descentralizado e participativo.



Ministério
Das Cidades



Segundo Villas Boas (1994), a participação popular deve ser concebida como um “processo que se constrói coletivamente e que pressupõe a existência de canais permanentes, onde um trabalho contínuo e sistemático vai imprimindo uma nova configuração à relação poder público/popular (...) e à criação de espaços públicos em que se explicitem os conflitos, a partir dos quais critérios claros possam se tornar parâmetros permanentes de negociação.”

Para Daniel, Celso (1994), o compromisso do governo e de suas equipes técnicas é fundamental para a ativação de práticas participativas: “(...) a democratização do acesso à participação exige uma presença ativa do governo, em particular no campo pedagógico. Assim é crucial para a democratização a pesquisa de linguagens sintonizadas com a cultura da população, bem como a organização de processos de formação dos cidadãos, de maneira a permitir-lhes o acesso à informação (...). Tais iniciativas caminham no sentido de se contrapor ao monopólio da informação (...) de que os integrantes do Estado costumam ser portadores. Evidencia-se, a demais, que é perfeitamente possível, e inclusive necessário, que o governo local respeitando a independência e a riqueza de formas de articulação da sociedade atue de maneira concreta no sentido de estruturar e estimular a participação para que esta obtenha sua máxima eficácia.”



1. Inserção Regional

O município de João Monlevade localiza-se no interior do Estado de Minas Gerais, a leste da capital do estado, distando desta há cerca de 110 km. Situa-se a 19°48'36" de latitude sul e 43°10'26" de longitude oeste. Seus municípios limítrofes são Bela Vista de Minas, localizada a leste; São Gonçalo do Rio Abaixo, a oeste; Rio Piracicaba, a Sul; e Itabira, a norte.

A altitude média do ponto central da cidade é de 580,57 metros. O ponto culminante do município fica na Serra do Seara onde a altitude é de 1.340 metros. O relevo do município é predominantemente montanhoso. Cerca de 68% do território municipal situa-se em domínios de mares de morros e montanhas. 20% está em áreas onduladas e os 12% restante é de terrenos planos. A altitude mínima encontra-se no Córrego Jacui.

João Monlevade é pertence à Bacia do Rio Doce, mas também banhado pelos Rios Piracicaba e Santa Bárbara.

O perímetro urbano do município ocupa a grande maioria do território que conta com uma extensão territorial de 99,283 km², dessa 99,193 Km² estão em perímetro urbano e os 0,09 km² restantes constituem a zona rural. A pesquisa realizada pelo IBGE no último censo em 2010 contabilizou 22.152 domicílios em João Monlevade, sendo 19.373 casas e 2.574 apartamentos, estatísticas que revelam a tendência pela verticalização das moradias no município, sobretudo em função da escassez de terreno adequado para moradia.

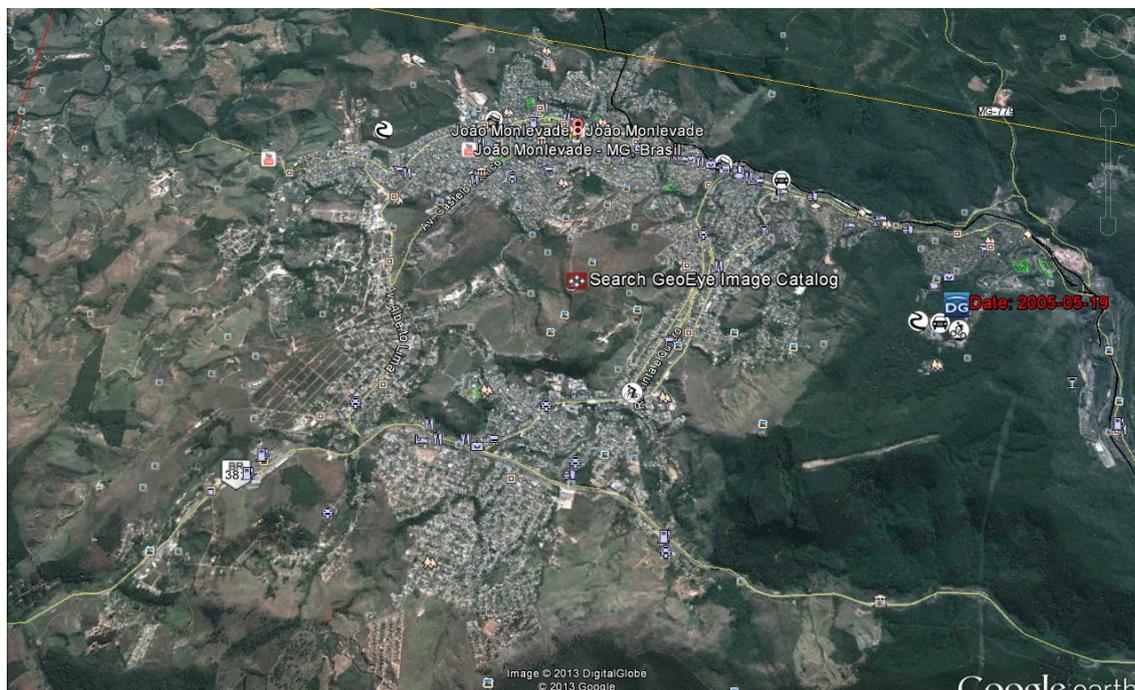


Figura 1 - Vista aérea da cidade de João Monlevade

Quanto à população, segundo o censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no ano de 2010, a população do município é de 73.610 habitantes. A pesquisa do IBGE aponta que desse total, 35.043 habitantes são homens e 38.567 habitantes mulheres. Ainda segundo o mesmo censo, 73.279 habitantes encontram-se na zona urbana e 363 na zona rural. A população monlevadense é composta por 28.170 brancos (38,27%); 9.939 pretos (13,50%); 663 amarelos (0,90%); 34.764 pardos (47,23%); e 74 indígenas (0,10%). Segundo estatísticas do IBGE estima-se que no ano de 2011, a população de João Monlevade teve um crescimento significativo chegando a 74.141 habitantes.

Tabela 1 - Síntese Demográfica

	1970	1980	1991	2000	2010
População Total	39.988	48.208	59.340	66.690	73.610
Masculina	19.725	23.391	28.569	31.945	35.043
Feminina	20.263	24.817	30.771	34.745	38.567
Urbana	38.660	47.181	57.407	66.372	73.279
Rural	1.328	1.027	1.933	318	363



Taxa de Urbanização	96,7%	97,9%	96,7%	99,5%	- %
---------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censos Demográficos 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

1.1 - Micro Região

João Monlevade é um dos municípios que compõe a Micro região de Itabira e Mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte, sendo o 47º mais populoso do estado e o segundo de sua micro região, apresentando uma densidade populacional de 739,81 habitantes por km².

Observa-se que sua proximidade com a capital do estado é um dos atrativos que contribuem para o crescimento dessa população, somado as possibilidades de emprego nas diversas empresas. Anteriormente o setor de mineração e siderurgia presentes na região eram os maiores empregadores, no entanto atualmente essa oferta foi superada pelo setor de serviços, tais como comércio, clínicas, dentre outros que vem se destacando.

A micro região de Itabira é composta por dezoito municípios com unidades territoriais total de 8.080,9 km². Conforme apresentado no mapa abaixo os municípios são:



Figura 2 - Mapa da Micro região de Itabira

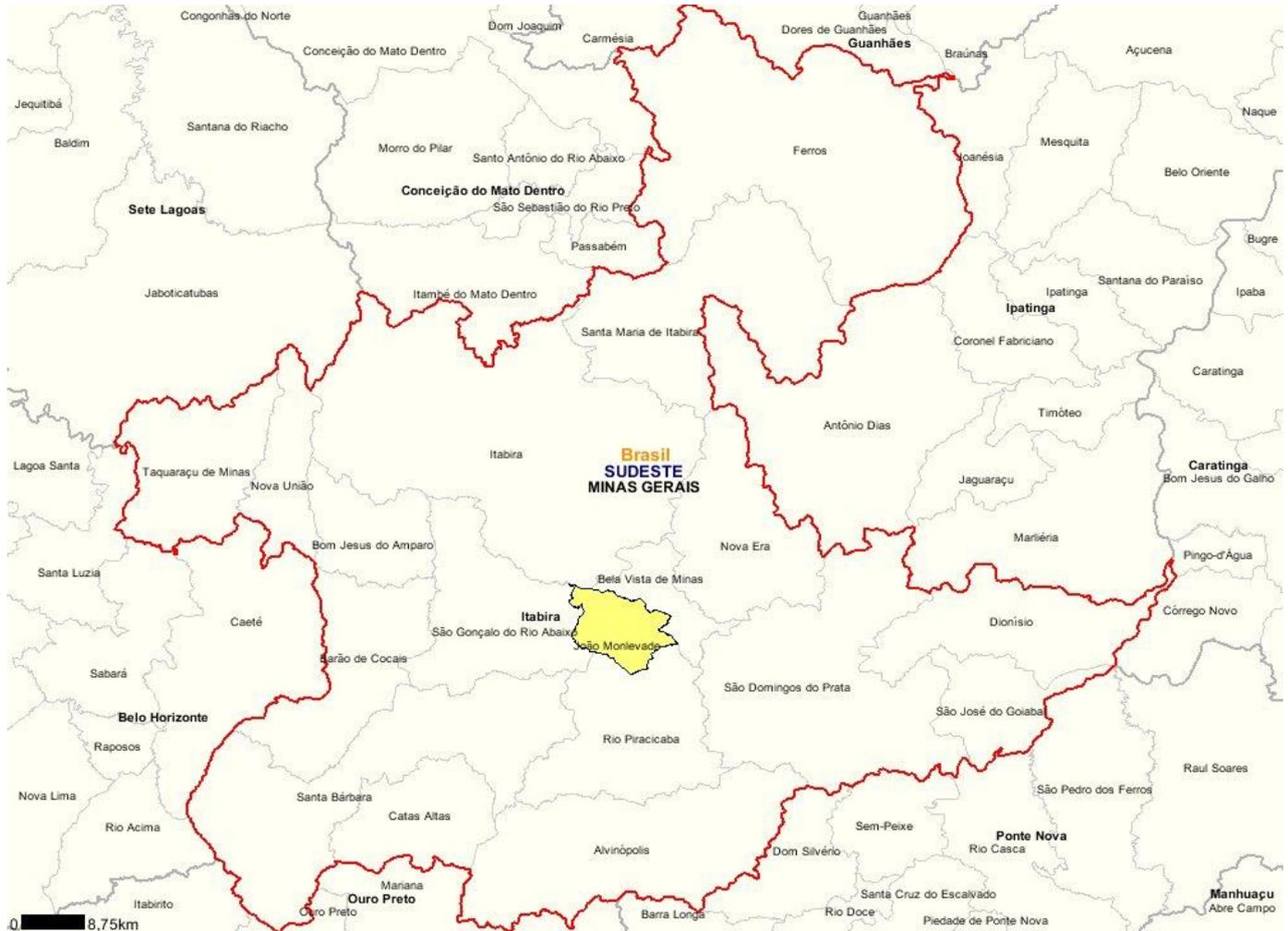


Tabela 2- Municípios que compõem a micro região de Itabira

Nome	Nome
<u>Alvinópolis</u>	<u>Nova Era</u>
<u>Barão de Cocais</u>	<u>Nova União</u>
<u>Bela Vista de Minas</u>	<u>Rio Piracicaba</u>
<u>Bom Jesus do Amparo</u>	<u>Santa Bárbara</u>
<u>Catas Altas</u>	<u>Santa Maria de Itabira</u>
<u>Dionísio</u>	<u>São Domingos do Prata</u>
<u>Ferros</u>	<u>São Gonçalo do Rio Abaixo</u>
<u>Itabira</u>	<u>São José do Goiabal</u>
<u>João Monlevade</u>	<u>Taquaraçu de Minas</u>



Segundo dados do IBGE, a pesquisa realizada em 2010 aponta que a Micro região geográfica de Itabira conta com uma população total de 379.237 habitantes edensidade demográfica de 46,9% habitantes por Km². O Produto Interno Bruto - PIB é de R\$12.632.400, composto principalmente pelo setor primário, destacando a mineração de ferro e ouro, pelo setor secundario ligado siderurgia sendo a arcelor mital (antiga Belgo Mineira) como a principal empresa do ramo, o setor terciário também meresse destaque, almentando sempre sua participação, o comércio e a prestação de serviços de educação e saúde e mão de obra especializada ligada a siderurgia e mineração são os destaques do setor. Itabira e João monlevade são as cidades polos da região. Ambas são sede das duas maiores empresas da região, Vale do Rio Doce em Itabira e Arcelor Mital em João Monlevade, juntas detém 81,6% do PIB da região.

O total de domicílios contabilizados na micro região de Itabira pelo ultimo censo é de 111.901, desses 95.214 localizam na zona urbana e 16.769 na zona rural, a média de moradores por domicílio é de 3,38.

1.2 - Macro Região

O município de João Monlevade esta inserido na Mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte composta por um total de 105 municípios, sendo essa a região mais populosa do estado mineiro com 6.236.117 habitantes, sendo 3.008.127 homens e 3.227.990 mulheres. Destes 95% compoe a população residente na malha urbana perfazendo um total de 5.944.870 moradores, contra apenas 291.247 residentes na zona rural dos municípios, totalizando 5%dos habitantes. A área total da mesoregião metropolitana de Belo Horizonte abrange 39.573 Km² e uma densidade demográfica de 157,59 habitantes por Km². A região concentra uma grande



**Ministério
Das Cidades**



variedade de indústrias, destacando a automobilística, siderúrgica, metal mecânica, construção civil e setores de ponta como biotecnologia e da informação. Outro setor igualmente importante é o da prestação de serviços como o comércio, transporte, telefonia etc. Toda esta punjansa resulta em um PIB de 158.207.290, conferindo a mesma o status de mais rica região do estado.



Figura 3 - Mapa da Mesorregião de Belo Horizonte

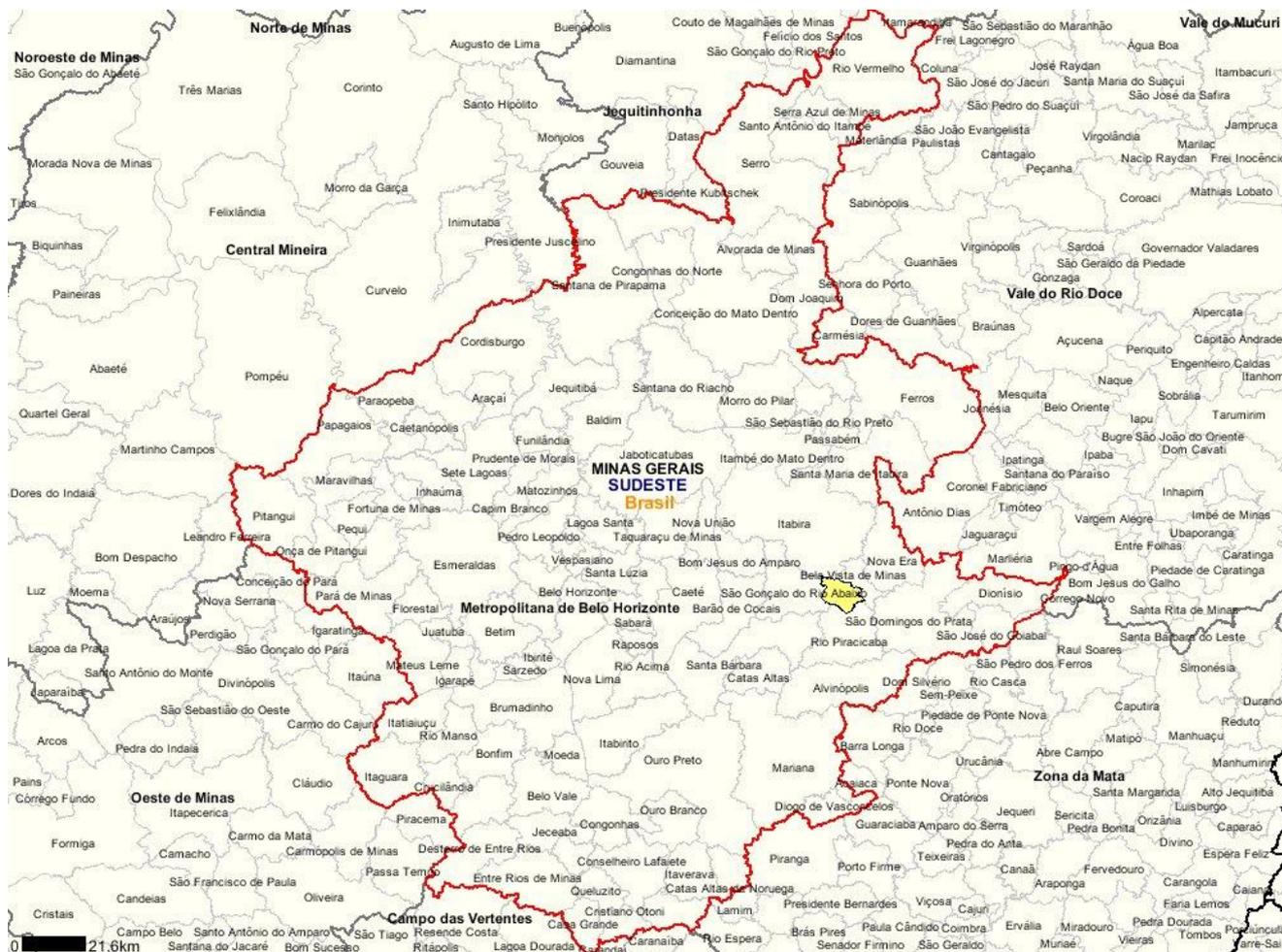


Tabela 3 - Municípios que compõem a Mesorregião de Belo Horizonte

<u>Alvinópolis</u>	<u>Maravilhas</u>
<u>Alvorada de Minas</u>	<u>Mariana</u>
<u>Araçaí</u>	<u>Mário Campos</u>
<u>Baldim</u>	<u>Mateus Leme</u>
<u>Barão de Cocais</u>	<u>Matozinhos</u>
<u>Bela Vista de Minas</u>	<u>Moeda</u>
<u>Belo Horizonte</u>	<u>Morro do Pilar</u>
<u>Belo Vale</u>	<u>Nova Era</u>
<u>Betim</u>	<u>Nova Lima</u>
<u>Bom Jesus do Amparo</u>	<u>Nova União</u>
<u>Bonfim</u>	<u>Onça de Pitangui</u>
<u>Brumadinho</u>	<u>Ouro Branco</u>
<u>Cachoeira da Prata</u>	<u>Ouro Preto</u>



<u>Caetanópolis</u>	<u>Papagaios</u>
<u>Caeté</u>	<u>Pará de Minas</u>
<u>Capim Branco</u>	<u>Paraopeba</u>
<u>Casa Grande</u>	<u>Passabém</u>
<u>Catas Altas</u>	<u>Pedro Leopoldo</u>
<u>Catas Altas da Noruega</u>	<u>Pequi</u>
<u>Conceição do Mato Dentro</u>	<u>Piedade dos Gerais</u>
<u>Confins</u>	<u>Pitangui</u>
<u>Congonhas</u>	<u>Prudente de Moraes</u>
<u>Congonhas do Norte</u>	<u>Queluzito</u>
<u>Conselheiro Lafaiete</u>	<u>Raposos</u>
<u>Contagem</u>	<u>Ribeirão das Neves</u>
<u>Cordisburgo</u>	<u>Rio Acima</u>
<u>Cristiano Ottoni</u>	<u>Rio Manso</u>
<u>Crucilândia</u>	<u>Rio Piracicaba</u>
<u>Desterro de Entre Rios</u>	<u>Rio Vermelho</u>
<u>Diogo de Vasconcelos</u>	<u>Sabará</u>
<u>Dionísio</u>	<u>Santa Bárbara</u>
<u>Dom Joaquim</u>	<u>Santa Luzia</u>
<u>Entre Rios de Minas</u>	<u>Santa Maria de Itabira</u>
<u>Esmeraldas</u>	<u>Santana de Pirapama</u>
<u>Ferros</u>	<u>Santana do Riacho</u>
<u>Florestal</u>	<u>Santana dos Montes</u>
<u>Fortuna de Minas</u>	<u>Santo Antônio do Itambé</u>
<u>Funilândia</u>	<u>Santo Antônio do Rio Abaixo</u>
<u>Ibirité</u>	<u>São Brás do Suaçuí</u>
<u>Igarapé</u>	<u>São Domingos do Prata</u>
<u>Inhaúma</u>	<u>São Gonçalo do Rio Abaixo</u>
<u>Itabira</u>	<u>São Joaquim de Bicas</u>
<u>Itabirito</u>	<u>São José da Lapa</u>
<u>Itaguara</u>	<u>São José da Varginha</u>
<u>Itambé do Mato Dentro</u>	<u>São José do Goiabal</u>
<u>Itatiaiuçu</u>	<u>São Sebastião do Rio Preto</u>
<u>Itaverava</u>	<u>Sarzedo</u>
<u>Jaboticatubas</u>	<u>Serra Azul de Minas</u>
<u>Jeceaba</u>	<u>Serro</u>
<u>Jequitibá</u>	<u>Sete Lagoas</u>
<u>João Monlevade</u>	<u>Taquaraçu de Minas</u>
<u>Juatuba</u>	<u>Vespasiano</u>
<u>Lagoa Santa</u>	<u>Maravilhas</u>



1.3 - O Município de João Monlevade X Micro e Macro Região

Em relação à Micro região de Itabira o Município de João Monlevade representa apenas 1,23% da área total, enquanto a população alcança 19,41%, a densidade demográfica proporcional aos demais municípios da micro região é 93,8% maior e o Produto Interno Bruto atinge 11,37% do total da micro região. Os dados acima revelam um papel de destaque do município, na sua micro região, outros fatores contribuem para tanto, como a localização privilegiada no entorno da BR 381, que se sobrepõe à BR 262 dentro do perímetro urbano do município, somado à facilidade de acesso, tendo em vista que a cidade conta com uma estação ferroviária e uma rodoviária, contribuem para que o município de João Monlevade exerça uma forte influência sobre os demais municípios pertencentes à micro região Itabira. Além desses fatores destaca-se o crescimento de oferta de ensino superior, com ênfase em campos da Universidade Federal de Ouro Preto – UFOP, Universidade do Estado de Minas Gerais - UEMG, Fundação Comunitária Educacional e Cultural de João Monlevade - FUNCEC e o Colégio e Faculdade Kennedy (REDE PITÁGORAS), já instalados e em pleno funcionamento onde são oferecidos diversos cursos, invertendo a lógica anterior, pois há menos de dez anos a maioria dos estudantes do município se deslocavam para Belo Horizonte, Itabira, Coronel Fabriciano e Ipatinga em busca de oportunidade de ensino.

Os municípios de João Monlevade e Itabira exercem atração sobre os demais municípios da micro região tanto pela oferta de emprego como pelos serviços de educação e saúde. Isso se deve ao fato dos dois municípios serem os mais populosos, de maior PIB e por sediar as duas grandes empresas empregadoras da região. Neste sentido observa-se uma rivalidade sã pela polarização da micro região, onde cada um dos municípios se esforça para ganhar maior visibilidade,



buscando se auto afirmar como o mais importante da região. Assim temos o município de Itabira com a vantagem de ser o mais populoso, de maior PIB em função da exploração do minério de ferro, pela Companhia Vale do Rio Doce, sediada na cidade. Por outro lado tem a desvantagem da localização mais deslocada e a iminência do esgotamento de suas reservas de minério de ferro. O município de João Monlevade tem a seu favor a localização privilegiada as margens da BR 381, principal via de acesso a capital do estado, a produção de aço pela companhia Arcelor Mital, contra o município observa-se um território reduzido o que dificulta sua expansão urbana e as frequentes crises no setor siderúrgico com demissões cada vez mais acentuadas. Conclui-se que o crescimento populacional e a expansão urbana verificada ao longo dos últimos anos dependerá muito de um fator em comum presente em ambos os municípios, a “necessidade de diversificar suas economias” como forma de continuarem evoluindo e mantendo um bom padrão de vida de suas populações que é uma referência destes dois municípios.

Em relação a macro região o município de João Monlevade representa 0,25% da área total da mesma, 1.18% da população, quanto a densidade demográfica, esta é 78% maior proporcionalmente aos demais municípios, o Produto Interno Bruto representa 0,19% do total da macro região.

Verifica-se que com exceção da densidade demográfica que coloca o município de João Monlevade como uma das mais elevadas não só de Minas Gerais, mas também do país, os demais itens possuem baixa participação em relação ao total da macrorregião. Isto se deve principalmente em função das características da macro região metropolitana de Belo Horizonte, elevado número de municípios, grande extensão territorial, alta taxa populacional e alto grau de produção de riquezas o que se reflete como maior PIB de Minas Gerais, esses fatores se devem a presença na região de alguns dos principais municípios de Minas como Belo



Horizonte, Contagem e Betim. O município de João Monlevade está inserido na referida macro região de forma satisfatória, obtendo vantagens devido principalmente a sua localização. Relativamente próximo a capital e facilidade de acesso aos outros municípios permitido ao mesmo desenvolver o setor de prestação de serviços, como comércio, redes de instituições de ensino e demais serviços ligados aos empreendimentos principalmente os do setor de exploração mineral instalados nos municípios do entorno, uma vez que grande parte dos trabalhadores preferem se fixar no município e prestar serviços nos municípios vizinhos.

No que tange a questão fundiária o município possui uma alta concentração de terras, somente a empresa Arcelor Mital detém 50% dos terrenos de João Monlevade, o restante se concentra em propriedades de poucas famílias, ou seja, boa parte da expansão urbana se deu em loteamentos empreendidos por estas famílias como os Bicalhos e os Carvalhos. Esta realidade somado ao aspecto geomorfológico da cidade com terrenos montanhosos impróprios para construção e as limitações territoriais elevam o valor dos terrenos, dificultando sua expansão horizontal, o que sugere uma alternativa de verticalização das construções como forma de diminuição dos custos das moradias.

Conclui-se que a alta taxa de crescimento populacional que vem ocorrendo no município de João Monlevade, tende a se manter ao longo dos próximos anos, resultando em uma das mais elevadas densidades demográficas do país, reduzida possibilidade de expansão horizontal em função da limitação de suas fronteiras, alta concentração fundiária, posição de destaque na sua micro e macro região, localização estratégica permitindo o desenvolvimento do setor de serviços.

Sugestão: verticalização das construções; Aplicação de instrumentos do estatuto das cidades como IPTU progressivo.



2 - Atores Sociais e Suas Capacidades

Visando atender aos objetivos do SNHIS no processo de elaboração do PLHIS de João Monlevade os mais diversos seguimentos da sociedade civil organizada estão participando efetivamente de todo o processo. Para tanto foi criado um Grupo de Trabalho - GT composto por membros atuantes do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, onde encontram-se representantes de diversos seguimentos e ainda representantes indicados por entidades envolvidadas diretamente na questão habitacional do município, tais como Movimento dos sem casa, ACINPODE - Associação de Coop. e integração dos portadores de deficiência de João Monlevade, ACIMON - Associação Comercial e Industrial de João Monlevade e Cáritas Diocesana de Itabira.

Os membros do Grupo de trabalho, bem como a equipe técnica responsável pelos trabalhos de elaboração do PLHIS, receberam capacitação através de oficina (reunião) onde foram abordados e discutidos questões referentes aos objetivos do plano, suas etapas, bem como a relevância da participação para viabilizar o processo de construção do plano em sua totalidade e, sobretudo a perenização do mesmo enquanto instrumento de planejamento e desenvolvimento da cidade. O Grupo de Trabalho juntamente com a equipe local de trabalho, estão aptos a atuarem de modo a contribuir na implantação do PLHIS bem como a formulação de uma política de habitação para o município em consonância com o Sistema Nacional de Habitação e tem um relevante papel ainda na participação nas reuniões comunitárias, onde são facilitadores, no sentido de contribuir com sugestões, informações e ou questionamento, para que toda a população seja representada e bem informada.



Ministério
Das Cidades



Observa-se em João Monlevade um elevado número de entidades atuantes e com bom nível de organização, sobretudo aquelas ligadas diretamente à questão habitacional. É consenso de ambos os grupos o quanto as iniciativas e trabalhos realizados pelos movimentos sociais, com ênfase no Movimento do sem casa, contribuíram para a concretização dos programas habitacionais, dentre outros já realizados no município. Salienta-se ainda a estreita relação que há entre os representantes das entidades e a administração pública.

No entanto atribui-se a falta de maior eficácia desses programas e acesso a tantos outros à falta de um setor específico da administração pública com equipe técnica exclusiva para a habitação. O que possibilitará maior atuação dessa junto à crescente demanda por moradia do município e maior interlocução do poder público e comunidade. Pois a equipe que atua nessa área, apesar de ser capacitada e comprometida com a causa, acumula funções diversas e como esta vinculada à Secretaria de Obras e ser responsável ainda por dar suporte à Defesa Civil não tem meios de ter o foco necessário para tratar da habitação em seu amplo sentido.



3 - Necessidades Habitacionais

A distinção entre necessidades habitacionais e demanda por moradias é útil para o entendimento dos métodos e procedimentos utilizados em suas estimativas. O termo *necessidade habitacional* é um conceito social e se baseia em normas específicas adotadas nos vários países. A *demandas habitacional*, por sua vez, não considera as normas sociais.

O conceito de *demandas habitacional* expressa o desejo por moradias, o qual as pessoas realizam ou pretendem realizar. Ou seja, existem famílias que podem representar uma *demandas* efetiva por novas moradias e que podem não constituir uma *necessidade* do ponto de vista social, pois podem acessar a moradia no mercado formal, por meio de financiamentos ou por conta própria.

Por outro lado, há uma grande parcela da população que reside em domicílios inadequados, adensados ou sem infraestrutura, e que não tem condições financeiras para adquirir ou mudar para uma residência nova disponível no mercado formal. Essa parcela da população representa uma necessidade habitacional do ponto de vista social, mas que não representam uma demanda econômica efetiva por moradias.

3.1 - Características do Contingente Populacional Que Demanda Investimentos Habitacionais

Para caracterização do contingente populacional do município de João Monlevade que demanda por investimentos habitacional foram utilizados como principal fonte de pesquisa o site do IBGE e dados do Cad,único onde as informações são atualizadas periodicamente, buscou-se ainda a confrontação dessas em campo através de visitas às áreas de maior vulnerabilidade da cidade.



Verifica-se que em João Monlevade, como na grande maioria dos municípios brasileiros, o maior déficit habitacional se concentra na camada da população com menor poder aquisitivo, com renda familiar mensal entre 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos. Considerando ainda as dificuldades de acesso aos financiamentos do sistema da habitação tradicional na aquisição da moradia presente nessa população, logo necessita do apoio do poder público. O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social tem o objetivo de atuar junto a esta parcela da população de forma a propiciar o acesso à moradia digna.

De acordo com o programa Minha Casa Minha Vida, a população de 3 até 6 salários mínimos carente de habitação tem na parceria público privado a oportunidade de adquirir moradias de qualidade dentro da sua capacidade financeira.

Acima de 6 até 10 salários mínimos encontram famílias que demandam moradias próprias e estas têm na iniciativa privada juntamente com os agentes financiadores a possibilidade de adquirir seu imóvel.

Acima de 10 salários mínimos encontram-se famílias que detêm as condições básicas para aquisição de uma unidade habitacional.

O estudos realizados para formulação do diagnóstico do setor habitacional apontam que 94, 5 do déficit habitacional total de João Monlevade encontra-se na camada da população que compõe o grupo de famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos mensais. Observa-se que se trata de famílias compostas por media de 5 (cinco) moradores, em sua grande maioria apenas um ou no máximo dois desses integrantes possui alguma fonte de rendimento, tendo os demais como dependentes. Nessa população foi observado que cerca de 50% dos domicílio tem mulheres como responsáveis, é comum famílias onde a pessoa idosa, vive com filho/filha, companheira(o) e netos e mantem todas as despesas com a renda proveniente da aposentadoria no valor de um salario mínimo mensal.



Uma análise quanto à faixa etária da população apontou que 14, 8% tem idade entre 0 (zero) e 9 anos, 18, 4% tem idade entre 10 (dez) e 19 (dezenove) anos, 17% tem idade entre 20(vinte) e 29 (vinte e nove) anos, 14% tem idade entre 30 (trinta) e 39 (trinta e nove) anos, 17% tem idade entre 40 (quarenta) a 49 (quarenta e nove), 13% tem idade entre 50 (cinquenta) e 59 (cinquenta e nove) anos, e cerca de 5,8% dessa é composta por idosos com idade acima de 60 (sessenta) anos. Foi verificado que a população feminina é maior que a masculina, sendo 52,4% composta por mulheres e 47, 6% por homens.

Observa-se um numero bastante expressivo da população, com idade acima de 5 anos, cerca de 45,3% sem instrução ou com ensino fundamental incompleto. Outro dado surpreendente é o numero de jovens, com idade entre 15 (quinze) a 24 (vinte e quatro) anos que não estão frequentando escola, fato que justifica o alto índice de pessoas que concluem o ensino fundamental, mas não termina o ensino médio, totalizado cerca de 24,8%. Com ensino médio completo e ensino superior incompleto foram estimados 25,9% e com ensino superior completo apenas 4% desse contingente populacional.

Conclui-se que o contingente populacional que demanda por investimentos habitacionais trata-se de famílias numerosas com percentual expressivo de famílias chefiadas por mulheres, com baixa escolaridade. Onde encontram-se um alto numero de jovens fora das instituições de ensino e com faixa de renda predominante de ate um salário mínimo.

O perfil socioeconômico da população do município de João Monlevade revela a desigualdade na distribuição de renda. Segundo o censo do IBGE, do ano de 2010, estima-se que cerca de 51,18% das famílias tem renda familiar mensal de até um salário mínimo, cerca 30,10% possui renda familiar mensal entre um e dois salários mínimos mensais, 9,14% conta com renda famílias mensal entre dois e três salários mínimos, 6,15% conta com renda familiar mensal de entre três e cinco



salários mínimos, 2,70 conta com rendimento mensal entre cinco e dez salários mínimos e 0,73% das famílias contam com renda familiar mensal superior a dez salários mínimos.

Tabela 4 - Tabela 4 - Representação do perfil sócioeconômico das famílias residentes na área urbana de João Monlevade

Renda familiar mensal	%
0 a 1 salário mínimo	51,18
1 a 2 salários mínimos	30,10
2 a 3 salários mínimos	9,14
3 a 5 salários mínimo	6,15
5 a 10 salários mínimos	2,70
Acima de 10 salários mínimo	0,73
Total	100

Fonte: IBGE (2010)

Um fator predominante desse contingente populacional é o baixo grau de segurança das relações de trabalho. Encontram-se um grande número de pessoas responsáveis pelo domicílio que tem como ocupação principal trabalho em casas de família e não possui vínculo empregatício, outros que prestam serviço por dia ou trabalham com vendas de maneira informal (os bicos) e aqueles que se encontram no mercado formal de trabalho, prestam serviços nas empreiteiras da região, no entanto conta com remuneração baixa e contratos temporários sobretudo em função da falta de qualificação profissional.

Para realização do diagnóstico do setor habitacional de João Monlevade foi adotado o conceito de necessidade habitacionais de acordo com a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro. Conceito este que se divide em dois seguimentos distintos, conforme abaixo:



3.2 - Conceitos Básicos

3.2.1 - Déficit Habitacional

O déficit habitacional está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias, englobando aquelas sem condições de habitabilidade devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física. Inclui ainda a necessidade de incremento de estoque, devido à coabitação familiar ou à moradia em imóveis construídos com fins não residenciais. Desta forma, pode ser entendido como “déficit por incremento de estoque” o qual contempla os domicílios improvisados e a coabitação familiar; e “déficit por reposição de estoque”, o qual refere-se aos domicílios rústicos acrescidos de uma parcela devida a depreciação dos domicílios existentes.

Com relação a estes dois componentes, agregou-se o que se denominou ônus excessivo com aluguel, que corresponde ao número de famílias com renda familiar até três salários mínimos, que comprometem 30% ou mais de sua renda com pagamento de aluguel.

Para melhor compreensão do cálculo do déficit habitacional, faz-se necessário o conhecimento dos seguintes conceitos:

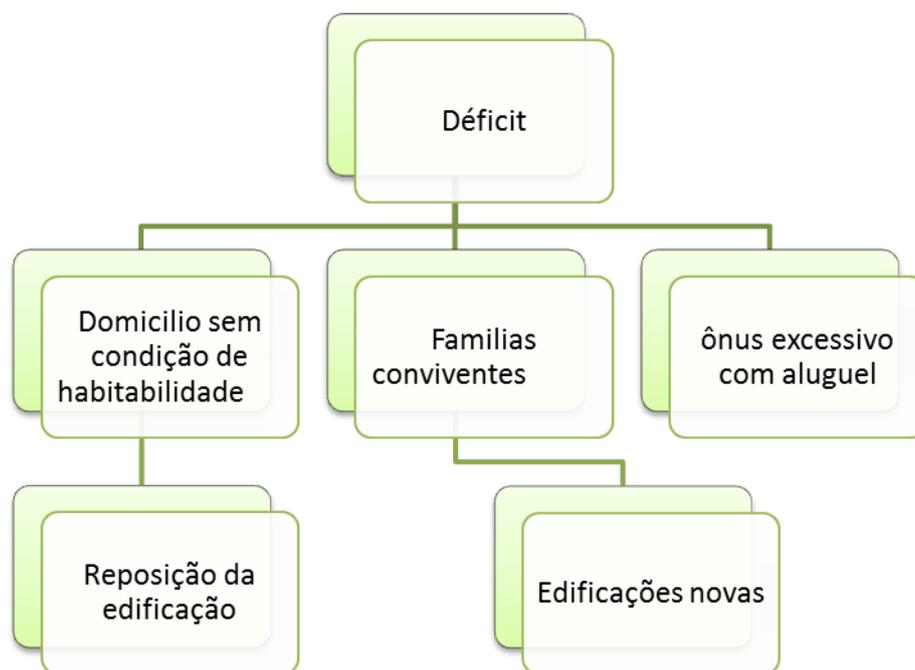
- ✓ **Domicílios Rústicos:** são aqueles predominantemente “construídos” com material improvisado e devem ser repostos (reconstruídos), seja por que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, seja porque representam desconforto e riscos de contaminação por doenças e insalubridade.
- ✓ **Domicílios improvisados:** São locais utilizados como moradia tendo sido construídos com outra finalidade, denotando necessidade de novas



habitações. Exemplos: caixas de papelão, vãos de pontes, carcaças de veículos.

- ✓ **Cômodos alugados ou cedidos:** famílias que moram em quartos ou cômodos alugados ou cedidos usando de forma comum áreas de acesso e equipamentos sanitários, com ausência de privacidade.
- ✓ **Famílias conviventes:** mais de uma família composta por pelo menos duas pessoas (famílias conviventes secundárias) residindo no mesmo domicílio da família considerada “principal”.

ORGANOGRAMA DA COMPOSIÇÃO DO DÉFICIT QUANTITATIVO



3.2.2 - Déficit Qualitativo

O déficit qualitativo é classificado pela inadequação de moradias, que se trata daquelas que não proporcionam condições desejáveis de habitabilidade, o que não implica, contudo, em necessidade de construção de novas unidades. São



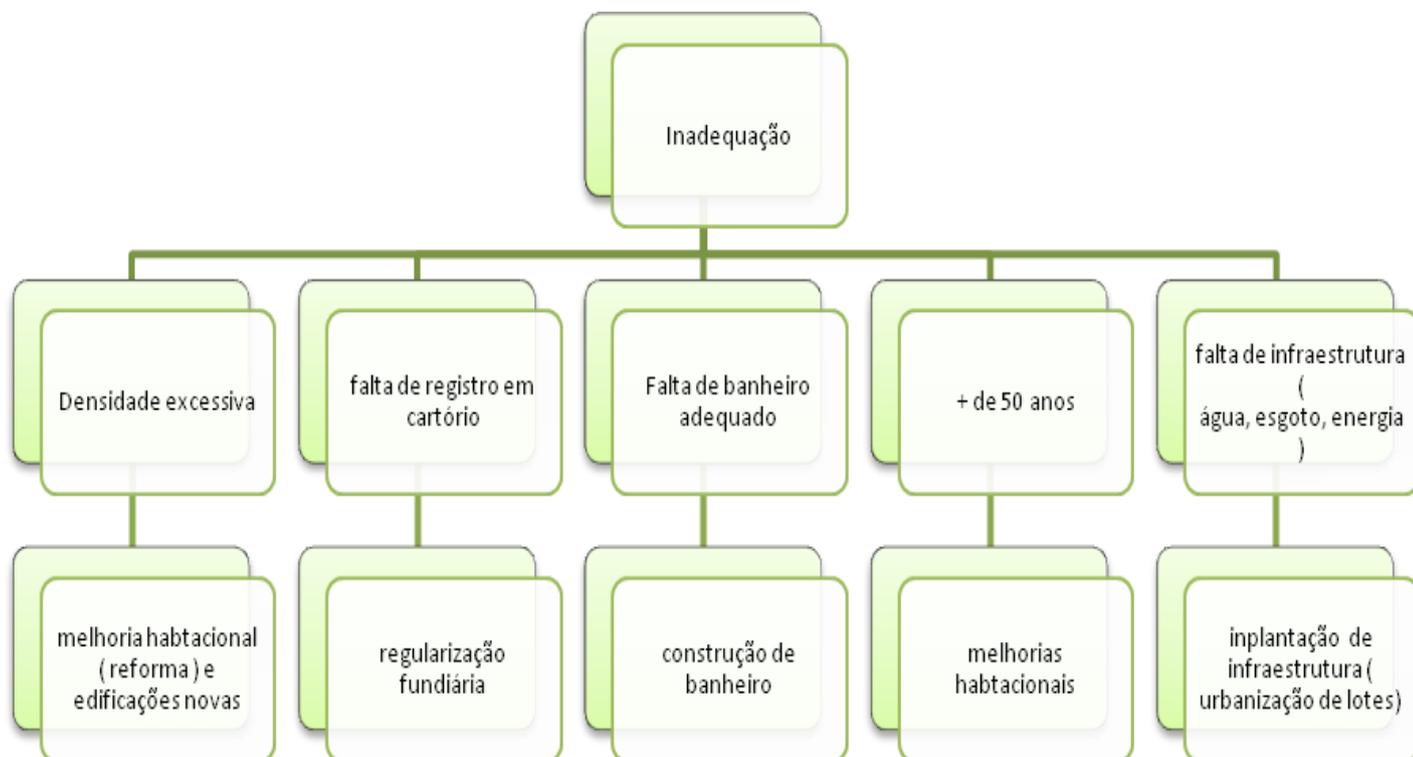
considerados como inadequados os domicílios com carência de infra-estrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, em alto grau de depreciação ou sem unidade sanitária domiciliar exclusiva.

Desta forma, compõem este déficit, os domicílios nas seguintes situações:

- ✓ **Densidade excessiva:** corresponde a domicílios que apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório. Não considera-se no cálculo deste indicador as famílias secundárias, já que estas foram incluídas no cálculo do déficit habitacional.
- ✓ **Inadequação fundiária urbana:** situação na qual pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a propriedade da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno em que ela se localiza.
- ✓ **Carência de serviços de infra-estrutura:** situação na qual o domicílio não dispõe de pelo menos um dos seguintes serviços: energia elétrica; abastecimento de água por rede com canalização interna; esgotamento sanitário por fossa séptica ou por rede; coleta de lixo direta ou indireta.
- ✓ **Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva:** domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio.



ORGANOGRAMA DA COMPOSIÇÃO DO DÉFICIT QUALITATIVO



Com base na metodologia adotada foram realizadas pesquisas nas bases de dados disponíveis na prefeitura municipal no setor de habitação, Cad'unico, Programa da Saúde da Família – PSF, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE, dados da Fundação João Pinheiro quanto ao déficit habitacional dos municípios brasileiros e pesquisa de campo através de visitas in loco e entrevistas com moradores, no intuito de obter maior precisão nos resultados. As pesquisas documentais contribuíram com informações imprescindíveis para a realização dos estudos, relacionados á questão da renda, grau de escolaridade, e organização das famílias e, sobretudo no que se refere aos componentes do déficit habitacional de João Monlevade. A pesquisa em campo



Ministério
Das Cidades



ocorreu naturalmente, devido à participação de funcionários do departamento de obras que conhecem as diversas localidades e suas principais carências, possibilitando uma aproximação da realidade, facilitando a análise das dimensões dos problemas e avaliação das possibilidades de intervenção.

O resultado das pesquisas aponta que João Monlevade trata-se de um município tipicamente urbano, cuja taxa de urbanização é de 99,9%, portanto na área rural do município não foi identificado déficit habitacional. O déficit exclusivamente urbano atual no município foi estimado em 3.420 moradias. O déficit relativamente alto se deve principalmente em virtude da alta taxa de crescimento populacional da cidade em função de sua centralidade na região e vultuosos investimentos praticados na mesma, onde observa uma crescente procura por moradia em João Monlevade mesmo por aqueles que trabalham nas cidades vizinhas.

Esse total está distribuído em 1.612 (mil seiscentos e doze) domicílios com aluguel excessivo, 146 (cento e quarenta e seis) domicílios cedidos, 162 (cento e sessenta e dois) sem condições de habitabilidade e 1.500 (mil e quinhentos) domicílios em situação de coabitação familiar, conforme apresentado na tabela abaixo.



Ministério
Das Cidades



Tabela 5 - Composição do déficit habitacional quantitativo no município de João Monlevade

João Monlevade	TOTAL DE DOMICÍLIOS ocupados	DOMICÍLIOS COM ALUGUEL EXCESSIVO	DOMICÍLIOS CEDIDOS	SEM CONDIÇÕES HABITABILIDADE	COABITAÇÃO FAMILIAR	DÉFICIT HABITACIONAL	% DOMICÍLIOS COM ALUGUEL EXCESSIVO	% DOMICÍLIOS CEDIDOS	% SEM CONDIÇÕES HABITABILIDADE	% COABITAÇÃO FAMILIAR	% DÉFICIT HABITACIONAL
Área Urbana	22.057	1612	146	162	1500	3.420	47.13	4.27	4.74	43.86	100
Área Rural	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	22.152	1612	146	162	1500	3.420	47.13	4.27	4.74	43.86	100

FONTE: Censo Ethos para PLHIS



**Ministério
Das Cidades**



Além de contabilizar o déficit habitacional do município é de suma importância sua quantificação por faixa de renda no sentido de direcionar as ações que devem ser propostas para o equacionamento do mesmo, uma vês que a política nacional de habitacional adotou esse critério da classificação por faixa de renda para formulação dos programas e as diversas modalidades de acesso e financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida e permitirá ainda a seleção e enquadramento das demandas do município de acordo com a realidade local.



Tabela 6 - Déficit habitacional de João Monlevade por faixa de renda.

João Monlevade	DOMICÍLIOS COM ALUGUEL EXCESSIVO	DOMICÍLIOS CEDIDOS	SEM CONDIÇÕES HABITABILIDADE	COABITAÇÃO FAMILIAR	% DOMICÍLIOS COM ALUGUEL EXCESSIVO	% DOMICÍLIOS CEDIDOS	% SEM CONDIÇÕES HABITABILIDADE	% COABITAÇÃO FAMILIAR
Sem rendimento	-	4	103	165	-	2,9	63	11
Até 1 S/M	369	14	36	675	22,9	9,4	22,3	45
De 1 à 2 S/M	629	52	22	465	39	35,7	13,8	31
De 2 à 3 S/M	614	55	1	77	38,1	37,9	0,9	5,1
De 3 à 5 S/M	-	11	-	64	-	7,3	-	4,3
De 5 a 10 S/M	-	10	-	42	-	6,8	-	2,8
Acima de 10 S/M	-	-	-	12	-	-	-	0,8
Total	1.612	146	162	1.500	100	100	100	100

FONTE: Censo Ethos para PLHIS



Déficit qualitativo

Certos tipos de bens têm sua demanda conformada por seu caráter de essencialidade. A moradia enquadra-se neste tipo de bem. Assim como respirar, comer, beber, ter acesso a serviços de educação e saúde, todo ser humano necessita de um lugar para morar. Embora o conceito microeconômico de demanda se aplique à maioria dos bens e serviços existentes, no caso da moradia existem algumas especificidades que merecem ser destacadas.

A moradia é uma necessidade básica do ser humano e deve apresentar adequação para abrigar, permitir acesso e ocupação. Neste sentido, uma habitação adequada deve constar de um espaço protegido das intempéries, com condições favoráveis de salubridade, privacidade e segurança. Entendendo a moradia como um conceito relacionado ao habitat, sua localização espacial, especialmente no espaço urbano, deve ter acesso a serviços de infraestrutura e saneamento básico e amenidades, tais como proximidade de escolas, comércio, serviços de saúde, equipamentos urbanos de lazer e sociabilidade, dentre outros. Dada à heterogeneidade das famílias demandantes e, para garantir satisfatoriamente estes desempenhos, o *bem habitação* apresenta-se diferenciado em tamanho, localização espacial, qualidade dos materiais empregados, qualidade da mão-de-obra contratada para sua construção, padrão de acabamento, etc.

Os levantamentos realizados para a composição do déficit qualitativo de João Monlevade, evidenciam a concentração desse nos assentamentos precários, onde encontram-se cerca de 90%, conforme será apresentado a seguir. Nessas localidades foram identificadas moradias que se enquadram em diversas situações de vulnerabilidade que caracterizam a necessidade de intervenção, sobretudo no que se refere à inadequação fundiária e depreciação/densidade excessiva. Os percentuais referentes aos demais



**Ministério
Das Cidades**



critérios que caracterizam o déficit qualitativo são bem mais amenos, no entanto merecem ser tratados com a mesma prioridade uma vez que trazem prejuízos a toda a comunidade. O quadro abaixo retrata a situação encontrada no município.



Ministério
Das Cidades



Tabela 7 - Déficit habitacional qualitativo de João Monlevade

João Monlevade	Irregularidade Fundiária	Depreciação /densidade excessiva	Sem banheiro ou inadequado.	Inadequação – água potável	Inadequação energia elétrica	Inadequação – esgoto tratado	DÉFICIT HABITACIONAL	% Irregularidade Fundiária	% Depreciação o/ densidade excessiva	% Sem banheiro	% Inadequação – água potável	% Inadequação energia elétrica	% Inadequação – esgoto tratado	% déficit habitacional
Área Urbana	2.100	1.200	20	0	0	250	3.570	9,5	5,5	0,09	0	0	1,1	16,1

FONTE: Censo Ethos para PLHIS



Ministério
Das Cidades



Verifica-se que o déficit qualitativo mais expressivo se dá em função da falta de regularidade fundiária das propriedades, que em sua grande maioria possuem documentação frágil, concentram-se principalmente em terrenos de propriedade da municipalidade, cujos lotes foram doados, mas não foi efetivado a escrituração dos mesmos. Outro dado crítico é referente a depreciação da moradias, onde foram constatados que os principais motivos são a falta da devida aplicação de materiais e técnicas construtivas. Foi identificado um alto número de unidades habitacionais sem revestimento interno e externo, construídas abaixo dos padrões mínimos, com necessidade de ampliação para acomodação adequada dos moradores. Os outros componentes do déficit qualitativo encontrados correspondem a um percentual relativamente baixo, como a falta de banheiro de uso exclusivo da unidade habitacional que corresponde a 0,09%, a inadequação de infraestrutura correspondente a 1,1% para a inadequação de rede de esgotamento sanitário e 0% para as redes de distribuição de água e energia elétrica. Conclui-se que esses dados refletem diretamente na alta taxa de urbanização apresentada no município.



4- Identificação e quantificação dos assentamentos precários em João Monlevade

No vasto e diverso universo de 5.564 municipalidades, são raras as cidades que não têm uma parte significativa de sua população vivendo em assentamentos precários. De acordo com os dados do Censo Demográfico, estão nesta condição aproximadamente 40,5% do total de domicílios urbanos brasileiros, ou 16 milhões de famílias, das quais 12 milhões são famílias de baixa renda, que auferem renda familiar mensal abaixo de cinco salários mínimos.

4.1 - Tipologias existentes

Trata-se de uma situação caracterizada principalmente pela inadequação das moradias em termos fundiários e inadequação de infraestrutura.

Os assentamentos precários são classificados de acordo com a sua tipologia, segundo a Fundação João Pinheiro tais como: Favelas, cortiços, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público em situação de irregularidade e degradação.

Verifica-se que em João Monlevade foram identificados dois tipos de assentamentos precários, ou seja, conjuntos habitacionais implantados pelo poder público em parceria com movimentos sociais em situação de irregularidade e depreciação e assentamentos em áreas remanescentes de empreendimentos particulares que foram ocupadas de forma inadequada, geralmente áreas de



preservação permanente, encostas e ou margens de rio. No primeiro caso enquadram os bairros, parte baixa do Sion, Tanquinho I, Estrela Dalva, Corumbiara de Vanessa, Promorar, parte do Campos Elísio. Uma característica muito presente nestes conjuntos é a presença de infraestrutura urbanística, apesar da situação jurídica das moradias está irregular na maior parte deles. Outra característica marcante é o padrão construtivo, geralmente muito baixo, a maioria das casas não possui revestimento interno e externo, comprometendo a durabilidade das mesmas, muitas se encontram em estado avançado de deterioração, necessitando de reposição. No segundo caso estão os bairros Pedreira, Cidade Nova, Tanquinho II, Serra Verde (conhecido popularmente como ABM), Nova Esperança, e José Elói, onde predomina a irregularidade fundiária, o baixo padrão construtivo, falta de infraestrutura, principalmente, pavimentação e esgotamento sanitário em menor proporção e a implantação em muitos casos em área de risco.

Descrição dos assentamentos precários por localidade:

☉ **Pedreira**

Trata-se de uma área de propriedade da Empresa Belgo Mineira, ocupada a cerca de cinquenta anos por funcionários das empreiteiras que vinham prestar serviços. Atualmente foram contabilizadas cerca de 50 moradias, dentre essas cinco precisam ser totalmente demolidas e reconstruídas e trinta e cinco precisam de reforma total. As vias públicas, bem como a infraestrutura local são extremamente precárias, e segundo os próprios moradores há resistência da empresa (Belgo) em aceitar que sejam realizadas obras de melhorias porque tem intensão de reassentar as famílias e retomar a área ocupada.



Figura 4– Vista parcial do bairro Pedreira



© Cidade Nova

Bairro constituído no ano de 1982 é um empreendimento particular com cerca de 1500 lotes, no entanto as Áreas de Preservação Permanente foram ocupadas e atualmente contam cerca de 80 famílias ocupante que vivem em condições de precariedade devido a falta de infraestrutura e degradação das moradias. Observa-se que essas foram construídas, em sua grande maioria fora dos padrões mínimos de habitabilidade. A pesquisa realizada em campo aponta que 6 (seis) moradias



necessitam de demolição e construção total, sendo que 2 (duas) estão em local de risco, pois foram construídas acima do barranco e não possui nenhuma obra de contenção.

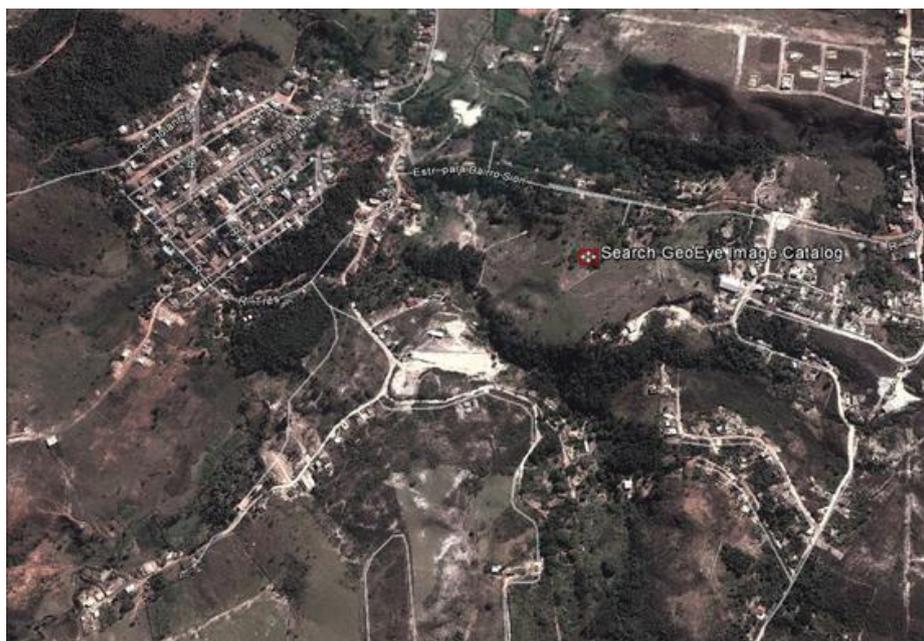
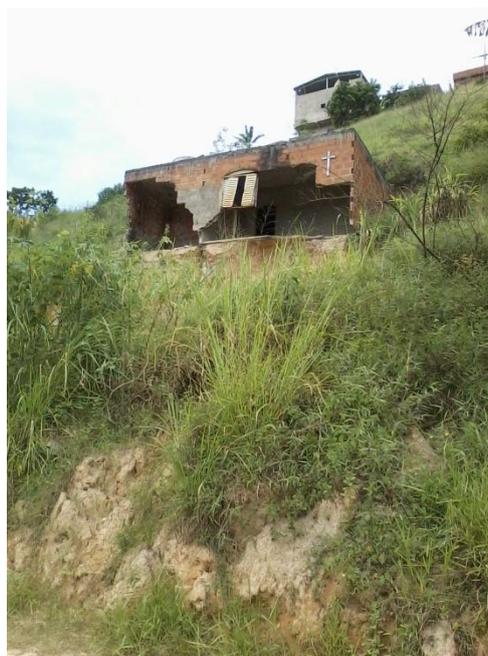


Figura 5– Vista parcial do bairro Cidade Nova





© Parte baixa do Sion

Implantado em 1988 uma parcela do bairro conhecida como parte baixa do Sion foi construída através de mutirão para o atendimento à famílias extremamente carentes e atualmente foram contabilizadas 30 casas no local. Não houve planejamento quanto ao parcelamento, nem mesmo a definição do padrão construtivo das moradias formando vielas (becos) onde encontram-se construções de materiais diversos (sucatas, madeira, etc), as moradias que ficam na ultima ruazinha estão a pouquíssimos metros do rio e precisam ser removidas, pois estão em área de risco.



Figura 6– Vista parcial da parte baixa do bairro Sion



© Tanquinho I

Implantado em 1996 com a Associação do Movimento do Sem Casa e ABASC, representantes do movimento afirmam que foram construídas casas boas, o município adquiriu e parcelou a área e distribuiu o material de construção e as moradias foram construídas no sistema de mutirão. No entanto as áreas remanescentes foram ocupadas, e foram construídas mais ou menos 120 (cento e vinte) moradias, atualmente 50% dessas precisam de reforma com urgência para atender os padrões mínimos de habitabilidade.





Figura 7– Vista parcial do bairro Tanquinho



© Tanquinho II

Localizado na margem direita da BR 381, na saída para Belo Horizonte, o bairro conta com cerca de 30 unidades habitacionais das quais 10 em estado precário, necessitando melhoria, o padrão construtivo é predominante baixo em alvenaria. Conta com 100% de abastecimento de água e energia elétrica, 95% de esgotamento sanitário e 80% de pavimentação.





Figura 8– Vista parcial do bairro Tanquinho II



© Estrela Dalva

Surgiu de uma ocupação em 1992 iniciadas por 17 famílias seguida de intervenção do poder público, que parcelou a área e apoiou a ocupação de forma ordenada. Conta hoje com 181 moradias de padrão construtivo baixo em alvenaria, bem servido de infraestrutura de água, esgoto, energia, drenagem e pavimentação, porém 60 destas necessitam de melhoria e 30 não apresenta condições de habitabilidade. Cerca de 30% não possui regularização fundiária.



Figura 9– Vista parcial do bairro Estrela D’álva



© Corumbiara de Vanessa

Implantado pelo poder público para assentar famílias de baixa renda em 1994. O bairro conta com infraestrutura de água, esgoto, energia, drenagem e pavimentação, porém não possui regularização fundiária. As moradias são de



construtivo. 20 moradias necessitam de melhoria e 5 necessitam de remoção por estar localizada as margens de rio, sujeitas a alagamento. Conta com infraestrutura básica de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem e pavimentação.



Figura 11 – Vista parcial Serra verde



© Promorar (parte)

Iniciado em 1993, por iniciativa do poder público, que adquiriu o terreno, promoveu sua urbanização, com a finalidade de implantação de conjunto

Figura 12– Vista parcial do Promorar



☉ Parte do Campos Elísio

Constituído em 2006, em terreno público, cujo parcelamento e distribuição dos lotes foi realizado pela municipalidade, cabendo aos beneficiários a construção da própria moradia, possui infraestrutura urbanística adequada, necessitando apenas regularizar a situação jurídica dos imóveis, conta com 30 moradias das quais 20 precisam de melhoria.



Figura 13– Vista parcial do bairro Campos Elísios



© Nova Esperança

Loteamento particular implantado onde várias famílias ocuparam áreas de preservação permanente, sobretudo margem de rio, caracterizando área de risco, principalmente na parte do bairro conhecida como Vila Barraginha, por estar em estado permanente de exposição a enchentes são 25 famílias nesta localidade, ao todo foram contabilizadas 40 unidades para reforma e 35 para demolição. Quanto a infraestrutura, este não carece de maiores ajustes, apenas a situação fundiária precisa ser regularizada.

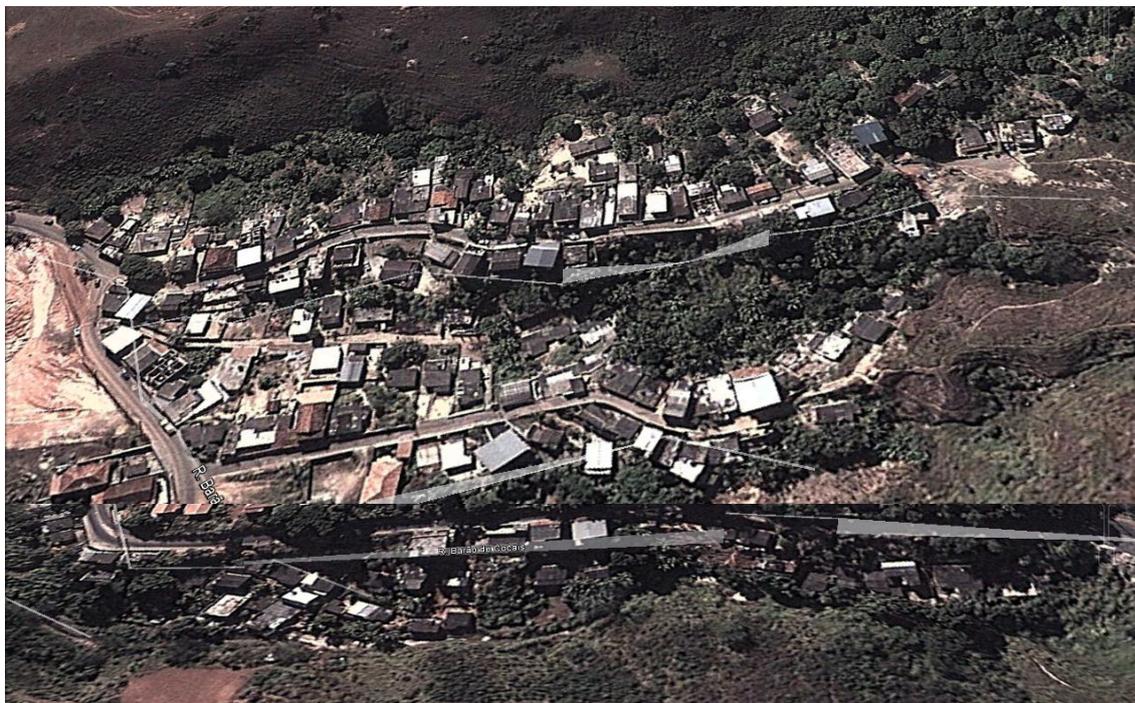


Figura 14 – Vista parcial do bairro Nova Esperança – Vila Barraginha



© José Elói

Bairro que conta com aproximadamente 200 moradias, cujo padrão construtivo varia do médio a baixo, destas 15 se encontra implantadas em áreas de risco, fazendo se necessária melhorias das mesmas e obras de contenção visando a segurança das moradias.



Figura 15 – Vista parcial bairro José Eloi



O universo dos assentamentos precários é marcadamente também o território da pobreza nas cidades. Embora existam loteamentos irregulares ou sem infraestrutura completa de renda média e alta, a grande concentração da precariedade está nas faixas de baixa renda. Conclui-se que as características predominantes da população residente nos assentamentos precários de João Monlevade é marcada pela baixa escolaridade e relação de trabalho de maneira informal onde conseguem trabalho como diarista, ajudante, baba, etc ou contratos temporários nas empresas presentes na região, sobretudo devido à falta de



Ministério
Das Cidades



escolaridade e capacitação profissional. Observa-se que as famílias quase em sua totalidade vivem com renda mensal inferior a 3 (três) salários mínimos.

A tabela a seguir representará o déficit habitacional quantitativo, onde se verifica um principal destaque aos domicílios sem condições de habitabilidade. Esses se referem, sobretudo às unidades habitacionais que foram construídas em conjuntos habitacionais, através da iniciativa do movimento por moradia, apoiado poder público local, em sistema mutirão, onde diversas famílias construíram suas moradias sem os padrões mínimos de habitabilidade somado à deterioração tanto pelo tempo quanto por falta de manutenção resultando no comprometimento da estrutura das mesmas fazendo-se necessário a demolição total e sua reconstrução. Encontram-se ainda aquelas que foram implantadas em local inadequado para moradia, localizadas em áreas de risco de enchentes, deslizamento, etc.



Tabela 8 - Déficit Habitacional quantitativo nos assentamentos precários

Localidades	Total de domicílios	Ônus Excessivo com aluguel	Domicílios Cedidos	Sem Condições Habitabilidade	Coabitação Familiar	% Ônus Excessivo Com Aluguel	% Domicílios Cedidos	% Sem Condições Habitabilidade	% Coabitação Familiar
Pedreira	50	3	3	5	7	6	6	10	14
Cidade Nova	80	4	5	6	8	5	6,25	7,5	10
Sion	83	10	12	30	5	12	14	36	6
Tanquinho I	120	5	4	10	6	4,2	3,3	8,3	5
Tanquinho II	30	2	3	-	3	6,7	10	-	10
Estrela Dalva	181	4	14	30	4	2,2	7,7	16,6	2,2
Corumbiara de Vanessa	100	3	7	8	3	3	7	8	3



Ministério
Das Cidades



ABM	55	2	3	5	2	2,6	5,4	9	2,6
Promorar	20	-	-	5	-	-	-	25	-
Campos Elísio(parte)	30	-	2	-	2	-	6,7	-	6,7
Nova Esperança	200	10	13	35	11	5	6,5	17,5	5,5
José Eloi	200	-	2	-	2	-	1	-	1
Total	1.149	43	68	134	53	32,9	47	11,7	40,2

FONTE:CensoEthosparaPLHIS



**Ministério
Das Cidades**



Quanto ao déficit qualitativo foi verificado que apesar de uma alta taxa de urbanização, onde a grande maioria conta com infraestrutura urbanística adequada, foi identificado um percentual muito elevado de inadequação fundiária, onde as moradias praticamente em sua totalidade não são escrituradas. Outro número expressivo esta nas moradias enquadradas no componente depreciação/densidade excessiva, que corresponde àquelas que demandam por reformas e ou ampliação para a adequação e atendimento das condições de habitabilidade em seu pleno sentido. Outro aspecto importante é o baixo índice de inadequação de infraestrutura onde a maioria possui iluminação, abastecimento de água e esgotamento sanitário.



Ministério
Das Cidades



Tabela 9 - Déficit qualitativo nos assentamentos precários

Localidades	Total de domicílios ocupados	Irregularidade Fundiária	Depreciação /densidade e excessiva	Sem banheiro ou inadequado	Inadequação – água potável	Inadequação energia elétrica	Inadequação – rede esgoto	% Irregularidade Fundiária	% Depreciação /densidade excessiva	% Sem banheiro	% Inadequação – água potável	% Inadequação energia elétrica	% Inadequação – esgoto tratado
Pedreira	50	50	35	-	-	-	-	100	70	-	-	-	-
Cidade Nova	80	80	15	8	-	-	40	100	18,7	10	-	-	50
Sion	83	83	-	5	-	-	20	100	-	6	-	-	24
Tanquinho I	120	120	60	-	-	-	-	100	50	-	-	-	-
Tanquinho II	30	30	10	-	-	-	-	100	33	-	-	-	-
Estrela Dalva	181	181	60	2	-	-	15	100	33,3	1,1	-	-	8,3
Corumbiara de Vanessa	100	100	40	2	-	-	8	100	40	2	-	-	8
ABM	55	55	20	-	-	-	20	100	36,4	-	-	-	36,4
Promorar	20	20	15	-	-	-	-	100	75	-	-	-	-
Parte do Campos Elísios	30	30	20	-	-	-	-	100	66,7	-	-	-	-



Ministério
Das Cidades



Nova Esperança	200	200	40	2	-	-	85	100	20	1	-	-	42,5
José Elói	200	200	15	1	-	-	62	100	7,5	0,5	-	-	31
Total	1.149	1.149	330	20	-	-	250	100	28,7	1,7	-	-	21,7

Fonte: Censo Ethos para PLHIS



5 - Demanda futura

Numa primeira aproximação, a transformação das cidades pode ser associada a dois fatores principais: o desenvolvimento econômico e crescimento demográfico. Com eles, incorporam-se novas áreas à malha urbana e intensifica-se o uso das já ocupadas (Borrero, 2000)

Para a composição da demanda futura foi considerado as altas taxas de crescimento populacional verificada ao longo das últimas décadas, a dinamização econômica ocorrida no município de João Monlevade e na própria região. Considerando esses fatores acredita-se que o atual fenômeno persista ao longo das próximas décadas.

Tabela 10- O crescimento populacional de João Monlevade

Ano	1970	1980	1991	2000	2010
Número de Habitantes	39.988	48.198	59.340	66.690	73.610

Fonte: IBGE

No decorrer da década de 1970 para 1980 a população do município de João Monlevade cresceu a uma taxa de 22,5%%, enquanto que no período de 1980 a 1991 a taxa foi de 23,12%, de 1991 a 2000, a taxa apurada foi de 12,39%, de 2000 a 2010, a mesma ficou em 9,64%. Percebemos que ao longo das 2 primeiras décadas de medição a taxa de crescimento populacional foi superior a 20% enquanto nas duas últimas regrediu para uma média de 11%. Consoante as projeções feitas pelo instituto de Geografia e Estatísticas – IBGE, e os levantamentos realizados junto a prefeitura dando conta dos diversos investimentos no município e região, podemos afirmar que os fundamentos que garantiram as taxas de crescimento populacional estão firmes e seguem a tendência de



crescimento econômicos dos últimos anos, assim o crescimento populacional esperado para as próximas décadas deve ficar em cerca de 10%, onde o município atingira uma população em torno de 90.000 habitantes, até o ano de 2028, período de abrangência do PLHIS. Foram consideradas ainda o estudo realizados pelo ministério das cidades, em conjunto com o Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional de Minas Gerais – CEDEPLAR/UFMG, intitulado Demanda Futura por Moradia no Brasil uma abordagem demográfica. Onde aponta a projeção da demanda futura dos municípios brasileiros no período de 2003 à 2023. Segundo o mesmo o município de João Monlevade apresenta um crescimento de 3.889 novas moradias, considerando o intervalo de 2013 à 2023 perfazendo uma media de 354 moradias por ano.

Tabela 11 - Projeção da demanda futura por moradia no Município de João Monlevade

Projeção da Demanda Futura por moradia no município de João Monlevade											
Ano	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
domicílio	17.377	17.968	1.8680	19.473	20294	21081	21.782	22.380	22.871	23.279	23.632
Ano	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
domicílio	23.958	24.284	24.630	25.003	25.403	25.827	26.264	26.699	27.124	27.531	

Fonte: Ministerio das Cidades CEDAPLAR/UFMG

Foi considerado ainda os dados levantados no Cadúnico que revelou nos últimos cinco anos um aumento de 1.450 famílias demandando por mais esse total de moradias, apontando uma media de 290 novas moradias por ano.

Tabela 12 - ação de novos domicílios no município de João Monlevade

Formação de novos domicílios no município de João Monlevade					
Ano	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012
Domicílios	301	312	297	264	276

Fonte: Cadúnico



A conclusão da demanda por moradia foi obtido a partir da media dos resultados dos estudos ora mencionados, que resultaram na formação de 322 novas moradias ano, multiplicando-se pelo horizonte temporal do PLHIS, que compreende um período de 15 anos, obteve-se o total de aproximadamente 4.830 moradias.

Tabela 13 - Projeção da formação de novos domicílios

Especificação	2013	2014 - 2018	2019 - 2023	2024 – 2028	Total
Formação de novos domicílios	302	1.512	1.510	1.510	4.834

FONTE: Censo Ethos para PLHIS

Conforme apresentado na tabela acima o horizonte temporal do PLHIS será de quinze anos divididos em intervalos equivalente aos do Plano Plurianual visando a possibilidade de enquadramento das metas no mesmo, ocasião em que ocorrerá a avaliação e revisão do plano.

Tabela 14 - Síntese do déficit habitacional do Município de João Monlevade

TIPO	Nº DOMICÍLIOS
Déficit Quantitativo	3.420
Déficit Qualitativo	3.570
Demanda Futura (período de 2013 – 2028)	4.834

Fonte: Censo Ethos para PLHIS

A síntese do déficit habitacional de João Monlevade, apresentado na tabela acima, obtidos através dos resultados das pesquisas apresentados nas tabelas 5 e



7, aponta que para atendimento das necessidades habitacionais do município será necessário a construção de 8.254 (oito mil duzentos e cinquenta e quatro) unidades habitacionais até o ano de 2028. Desse total 3.420 serão para equacionar o déficit habitacional quantitativo existente e o restante, totalizando 4.834 para o atendimento da demanda futura.

Conclui-se que diante das características do município já salientados, tais como o estrangulamento dos limites territoriais, relevo acidentado, concentração fundiária e alto custo das terras o resultado referente às necessidades habitacionais restringe muito a adoção da modalidade de construções horizontais para atendimento dessas, deixando como alternativa mais viável economicamente a verticalização das moradias. É sabido que essa medida trará um impacto que exige habilidade e trabalho contínuo para que as famílias que forem inseridas nesses empreendimentos compreendam como uma possibilidade de se morar com dignidade e segurança onde será necessário um convívio bem próximo com os vizinhos e para que essa convivência seja agradável e harmoniosa é imprescindível adquirir novos hábitos, estabelecer e cumprir regras de convivência, dentre outros.

Neste sentido foi adotado para atender a necessidade por moradia em João Monlevade, inicialmente para aqueles que possuem lotes nos assentamentos, cujas casas necessitam de reposição devido ao estado de deterioração, uma casa padrão Minha casa minha vida, composta de 2 quartos, 1 sala, cozinha e banheiro, com área útil de 32m². Serão 94 unidades nesta modalidade, sendo 52 em lote do próprio beneficiário e 42 em lotes da municipalidade, para tanto a prefeitura conta com 50 lotes distribuídos pela cidade com disponibilidade imediata, este grupo pertence aos moradores de áreas de risco devendo ser prioritariamente atendidos. Para os demais casos foi considerado um apartamento padrão minha casa minha vida contendo 2 quartos 1 sala, cozinha e banheiro perfazendo uma área útil de



42m². Com exceção dos 30 moradores da parte baixa do Sion, que apesar de ser área de risco, a mesma apresenta condições de relocação na mesma área, bastando para isto remover as construções mais próximas do curso d'água e construir apartamentos num ponto mais acima, deixando livre a margem do rio. Será necessário a aquisição de área para a construção de 3.296 apartamentos para atender ao déficit habitacional e mais 4.834 para atender a demanda futura nos próximos 15 anos. Uma das estratégias para alcançar este objetivo deve ser a parceria entre poder público, iniciativa privada e a participação das Entidades Organizadas do Setor Habitacional, cuja participação está prevista e normatizada pelos órgãos gestores do governo Federal e Estadual, desta forma acredita-se fazer muito mais em menos tempo. Para estimar a quantidade de área necessária foi levado em consideração um lote de 360m² para construção de 12 apartamentos, mais 30% de área institucional, assim serão necessários 317.304m² de área. Para estimar o valor do m² de área, urbanização e construção foram levados em conta o preço da terra, da urbanização e edificações, regularização fundiária, melhoria habitacional, praticados pelos construtores locais e preços praticados pelos programas de urbanização, integração de assentamentos precários e programa minha casa Minha Vida.

Tabela 15 - Estimativa de custos unitários para atendimento do déficit habitacional de João Monlevade

Item	Des c	valor
Terra	M ²	R\$6.50,00
Urbanização	UN	R\$12.958,00
Unidade Habitacional (casa 32m ²)	UN	R\$42.000,00
Unidade Habitacional apartamento(42m ²)	UN	R\$53.000,00
Urbanização simples de assentamento	UN	R\$8.500,00



Ministério
Das Cidades



precário		
Regularização Fundiária	UN	R\$700,00
Melhoria Habitacional	UN	R\$16.000,00
Unidade sanitária	UN	R\$4.100,00

Fonte: Censo Ethos para PLHIS

Para a composição do quadro das necessidades habitacionais foram considerados os quantitativos de terra a serem adquiridas, urbanização, construção de unidades habitacionais, melhorias, regularização fundiária, multiplicando pelos valores unitários conforme apresentados na tabela acima, visando equacionar o déficit habitacional do município de João Monlevade durante o período de abrangência do PLHIS. Os valores foram apurados no próprio município através de pesquisa de mercado realizada com empreendedores particulares e setor de tributário e de planejamento da prefeitura.



Ministério
Das Cidades



Tabela 16 - Quadro Geral das necessidades habitacionais

		Programas		Nº de Domicílios	Custo Total (R\$)
Déficit atual	Déficit Quantitativo	Reassentamento	Produção habitacional	30	1.590.000,00
		Produção de novas moradias	Produção Habitacional no próprio lote	94	3.948.000,00
		Produção de novas moradias	Produção Habitacional	3.296	174.688.000,00
		Produção total de novas moradias		3.420	
		Aquisição de terreno	128.700m ² 275 lotes + urbanização	3.296	4.400.000,00
	Déficit Qualitativo	Urbanização simples de assentamento precário		250	2.125.000,00
		Regularização		2.100	1.470.000,00
		Melhoria Habitacional	Reforma e/ou ampliação	1.200	19.200.000,00
			Unidade Sanitária	20	82.000,00
		Sub-Total 1			
Demanda Futura	Produção de novas moradias		Produção habitacional	4.834	256.202.000,00
	Aquisição de terreno		188.604m ² 403 Lotes + urbanização	4.834	6.448.000,00
	Sub- Total 2				262.650.000,00
TOTAL (Déficit + Demanda Futura)					470.153.000,00



6 - Oferta Habitacional

O Sistema Nacional de Habitação/Mcidades afirma que para a realização de um diagnóstico da situação habitacional do Município, além de conhecer a demanda por habitação (necessidades habitacionais), é necessário ainda conhecer as condições em que ocorre a oferta de habitação, e aponta que a oferta habitacional envolve tanto a produção de moradias quanto as condições de oferta e acesso à terra, incluindo a disponibilidade de infraestrutura urbana.

Inicialmente a expansão urbana do Município se deu em torno da usina siderúrgica antiga siderúrgica Belgo Mineira pelos empregados e por aqueles que procuravam no local melhores condições de vida, assim a cidade experimentou um rápido crescimento demográfico. Nota-se o papel importante dos empreendedores imobiliários que atuaram fortemente na oferta de terrenos para a crescente procura. O município apresenta uma característica fundiária peculiar, reduzidas dimensões territorial, 50% das terras pertencem a companhia Arcelor Mital, em sua grande maioria área de preservação permanente, outra grande parte pertencem a umas poucas famílias. O município teve papel importante na promoção da moradia, o primeiro empreendimento foi datado 1961 e prosseguiu até início dos anos 80, período que se observa um afastamento do mesmo, provavelmente com o declínio da política habitacional do BNH, voltado a atuar de maneira discreta no início dos anos 2000 e mais fortemente na segunda metade do mesmo. Neste intervalo observa-se se que a demanda foi suprida pela iniciativa privada onde se pode comprovar a proliferação de prédios pela cidade. Percebe-se uma distorção no atendimento principalmente aqueles que possuem renda para acessar os financiamentos são atendidos enquanto as camadas com menor renda ficam



excluídas, acumulando o déficit habitacional. A produção da moradia por conta própria também se destacou bastante, onde boa parte da cidade expandiu sobre esta modalidade. Até mesmo as camadas menos favorecidas com a ajuda dos movimentos de moradia, foram a luta e produziram em regime de mutirão, auto construção assistidas, muitos loteamentos nasceram desta forma como no caso de Corumbiara de Vanessa, Estrela Dalva, Tanquinho I, entre outros. No momento a iniciativa privada aproveitando as possibilidades criadas pela nova política habitacional, programa Minha casa Minha vida, tem ofertado uma boa quantia de moradias, o setor público também vem atuando de maneira a equiparar a demanda, sobretudo para aqueles de menor renda. Vários conjuntos estão em fase execução tanto pela iniciativa privada quanto pelo poder público.

Quanto a oferta de solo urbanizado especial atenção precisa ser dispensado aos instrumentos do plano diretor como forma de garantir terra bem localizada, com preço acessível para produção de moradia. Observa-se que diante o déficit habitacional apurado as áreas de zeis indicadas no plano diretor não são suficientes, se acrescentar a demanda futura as mesmas não representaria nem 1/3 da área necessária. Nota-se que as áreas indicadas para zeis somadas totalizam cerca de 74.850m² enquanto a área necessária para abrigar o déficit e demanda futura na modalidade verticalizada com 12 apartamentos por lote, alcançaria 317.304m². Por tanto é necessário uma revisão do plano diretor visando aumentar as áreas de zeis bem como regulamentá-las em lei específica.

A criação da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), previstas na Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, poderão ser instituídas em áreas públicas ou privadas ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse público em promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra, para salvaguardar o direito à moradia. As ZEIS são destinadas prioritariamente à



Ministério
Das Cidades



produção e à manutenção de habitação de interesse social, a fim de promover a regularização jurídica da área, implantação de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários e a promoção de programas habitacionais, incorporando os territórios da cidade informal à cidade legal. É o instrumento por meio do qual são regularizadas as áreas ocupadas pelas favelas, assentamentos urbanos da comunidade de baixa renda, loteamentos populares irregulares, terrenos não-edificados, subutilizados ou não-utilizados necessários à implementação de programas habitacionais e de regularização fundiária, admitindo-se habitações individuais ou coletivas, conforme a ocupação da terra. As ZEIS devem ser instituídas, conforme o caso, por lei municipal ou decreto do Executivo, contendo os perímetros delimitados das áreas, os critérios para o estabelecimento das normas especiais de uso e ocupação do solo, e os instrumentos que poderão ser utilizados nos processos de regularização e urbanização dessas áreas. As ZEIS podem ser instituídas em áreas de favelas, onde haja interesse público de promover a urbanização e a regularização fundiária. Com esse instrumento, podem ser delimitadas as áreas particulares nas quais a comunidade de baixa renda adquiriu o direito à propriedade pelo usucapião urbano, por meio da posse para fins de moradia, bem como as áreas públicas, onde a população tem o direito à outorga da concessão especial de uso para fins de moradia. Podem ser instituídas em áreas com loteamentos irregulares, em que o Poder Público necessite promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como da recuperação ambiental. Também podem ser instituídas em áreas não-edificadas, não-utilizadas ou subutilizadas, em que o Poder Público tem por objetivo a implementação de programas habitacionais. Por meio deste mecanismo são atingidos diretamente os vazios urbanos e as áreas subutilizadas do Município. Apesar deste tipo de instrumento não servir diretamente para a regularização, pode ser utilizado em conjunto com outros instrumentos, de



**Ministério
Das Cidades**

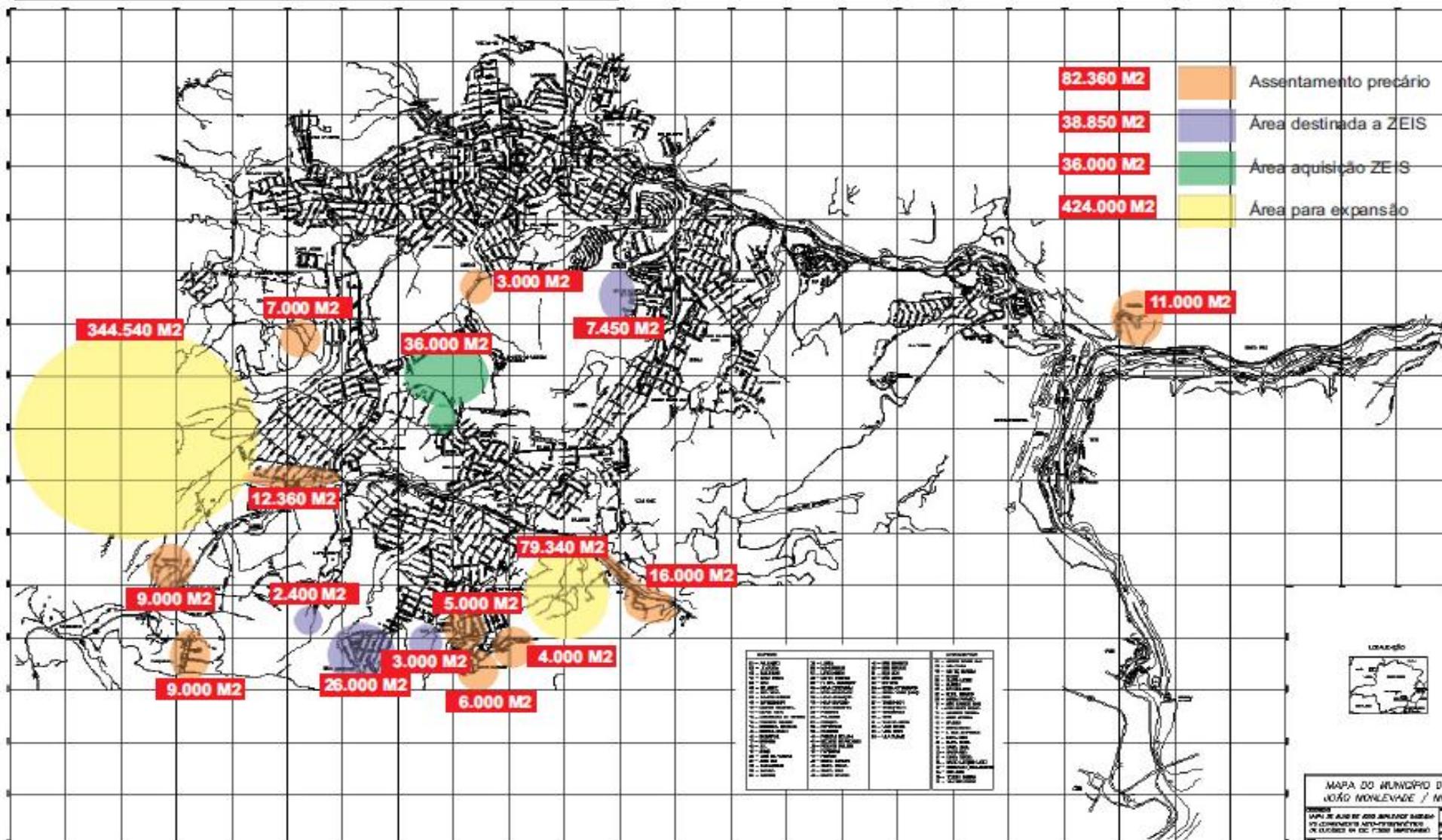


maneira que os moradores removidos de outros terrenos, que não podem ser ocupados ou devem ser desadensados, tenham para onde ir, em respeito ao direito que já possuem.

O município possui atualmente 50 (cinquenta) lotes urbanizados pulverizados em 7 (sete) bairros, e atualmente tem dificuldade de adquirir terreno para destinar as Zeis, tendo em vista a escassez de áreas vazias e ainda a topografia acidentada.



Figura 16- Diagrama de localização das áreas





Ministério
Das Cidades



A cidade de João Monlevade possui 2.113 moradias construídas através de programas públicos distribuídos em oito conjuntos habitacionais. O primeiro destes denominado Satélite de Baixo, foram construídas 187 unidades habitacionais em 1961, conjunto República 300 unidades em 1975, conjunto satélite de Cima 109 unidades em 1975, conjunto José de Alencar 406 unidades em 1982, conjunto Promorar 160 unidades em 1983, conjunto Vale do Sol 491 unidades em 1983, conjunto Estrela Dalva 210 unidades em 1988 e conjunto Nova Monlevade 250 unidades em 2003.

Em função dos programas vigentes que favorecem a aquisição de moradia através de financiamento observa-se um número significativo de empreendedores particulares que estão construindo moradias para comercialização, em sua grande maioria apartamentos. Dentre esses empreendimentos destacam-se um empreendimento no Bairro Planalto onde estão sendo construídas 800 casas geminadas, através do Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos; 244 apartamentos no Bairro Sion através do FAR, 156 apartamentos no bairro Nova Esperança e 98 apartamentos.



7 - Marcos Regulatórios e Legais

O reconhecimento da moradia como direito social e fundamental juntamente com as bases constitucionais da política urbana serviram de esteio para a construção do Marco Regulatório da Habitação de Interesse Social. Refletindo os princípios e diretrizes da Política Nacional de Habitação, gestada no âmbito do Ministério das Cidades, se tornou um arcabouço normativo, conjugado nos três níveis de governo como instrumento imprescindível para a conquista inédita da luta protagonizada pelos movimentos sociais em busca da moradia digna como vetor de inclusão social.

Destacam-se o Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001 e a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), através da Lei 11.124/2005, Programa Minha Casa Minha Vida - Lei 11.977/2009, A lei de parcelamento do solo, Lei - 6.766/79, no âmbito federal.

Cohab Minas - Lei 3403/1965, de 02/07/1965, Fundo Estadual De Habitação (FEH) - Lei 11830/1995, de 06/07/1995, Estrutura Orgânica Básica Da Secretaria De Estado De Desenvolvimento Regional E Política Urbana - Lei Delegada 119/2007, De 25/01/2007, Regulamenta o Fundo Estadual de Habitação (FEH) Decreto - 44144/2005, De 03/11/2005, Cria O Programa Lares - Habitação Popular – PLHP, No Âmbito Do Fundo Estadual De Habitação - Decreto 44168/2005, De 06/12/2005, no âmbito Estadual e Plano Diretor Revisado - Lei nº 1686/2006 De 10 de outubro de 2006, - Parcelamento do solo em nível Municipal - Lei nº 1.357, de



13 de novembro de 1996, Código de Obras - Lei nº 1.358, de 13 de novembro de 1996 e sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - Lei

Legislação Federal

A **Lei nº 6.766/79** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências., o objetivo de ordenar o crescimento das cidades brasileiras e proteger o comprador de terrenos urbanos. Assim, a lei dispõe sobre várias questões relativas ao tema, trazendo as principais regras sobre as diretrizes urbanísticas, os procedimentos administrativos e registrários pertinentes ao ato, além de dispor sobre os direitos e garantias asseguradas aos adquirentes dos lotes. com as alterações introduzidas pelas Leis nº **9.785/99** e nº **11.445/07**, a par de se referir explicitamente a esta modalidade de parcelamento do solo quando estipula os componentes **da infra-estrutura básica exigível**, conta com outras regras que permitem afirmar a autonomia municipal no estabelecimento de regras diferenciadas para o percentual de reserva de áreas destinadas ao sistema viário e aos equipamentos urbanos e comunitários, bem como as dimensões mínimas do lotes.

§ 6º A **infraestrutura básica** dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I. vias de circulação;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede para o abastecimento de água potável e
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.



Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, regulamentando as disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Elege o Plano Diretor Participativo como instrumento primordial de desenvolvimento e expansão urbana.

Lei 11.124,95 que dispôs sobre o Sistema de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e instituiu o Conselho Gestor do FNHIS. Finalmente, concretizava-se a intenção contida no primeiro PL de iniciativa popular apresentado ao Congresso Nacional em 1991. A aprovação desta Lei criou as condições legais e institucionais para a consolidação do setor habitacional como política de Estado.

Segundo a Lei, o SNHIS deve centralizar todos os programas e projetos destinados à habitação

de interesse social, “articulando, compatibilizando, acompanhando e apoiando a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação”.

É integrado por órgãos, conselhos e entidades da União, estados e municípios afetos à questão da habitação, assim como por entidades privadas que desempenham atividades na área de habitação e, ainda, por agentes promotores e financeiros autorizados a atuar no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Constitui, portanto, instrumento de articulação essencial para viabilizar uma política habitacional integrada e capaz de equacionar o enfrentamento do problema da moradia.

A Lei 11.124/2005 criou para oficializar a adesão dos entes federativos ao SNHIS, um instrumento chamado Termo de Adesão, condição necessária para o fortalecimento da nova organização institucional do setor. Regulamentado pelas Resoluções Normativas nº 2, nº 7 e nº 12 do Conselho Gestor do FNHIS, o Termo de Adesão estabelece como requisitos que prefeituras e governos estaduais assumam o compromisso de elaborar seus planos de habitação de interesse social, além de constituírem o fundo de habitação de interesse social e seu conselho gestor. O FNHIS é um fundo composto basicamente por recursos orçamentários, que podem ser associados a recursos onerosos, inclusive os do FGTS, bem como a linhas de crédito de outras fontes. De forma compatível com o caráter



descentralizado com que foi instituído o SNHIS, a lei estabelece que os recursos do FNHIS devam ser aplicados por intermédio dos estados, Distrito Federal e municípios que, para receberem os repasses, devem cumprir o conjunto de condições seguintes:

- Constituir Fundo com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social, e receber os recursos do FNHIS;
- Constituir Conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação;
- Apresentar Plano Habitacional de Interesse Social (PLHIS), considerando as especificidades do local e da demanda;
- Firmar termo de adesão ao SNHIS;
- E elaborar relatórios de gestão;
- Observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS.

No final de 2007, foi sancionada a Lei nº 11.578, alterando a Lei nº 11.124/2005 para permitir o repasse de recursos do FNHIS a entidades privadas sem fins lucrativos, marcando uma conquista histórica dos movimentos de luta por moradia, que reivindicavam o acesso direto de associações e cooperativas aos recursos do Fundo. Estas entidades poderão obter repasse de recursos do FNHIS para a provisão habitacional orientada para famílias de baixa renda, observados alguns requisitos, como o funcionamento regular da entidade por no mínimo três anos, a definição de valor limite por projeto e por entidade e a participação em chamada pública para seleção dos projetos.

Com a criação do SNHIS, consolida-se a idéia de que as políticas habitacionais dos três níveis de governo precisam estar articuladas entre si, ordenadas através de planos habitacionais e submetidas a instâncias de participação e controle social para que os recursos de subsídio do FNHIS possam ser repassados aos estados e municípios.



Ministério
Das Cidades



A lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009, Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU;

II - o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR

Estabelece as fontes de recursos, os critérios de participação e subvenção dos beneficiários, as formas de transferências de recursos federais, bem como os procedimentos e critérios para a regularização fundiária de assentamentos irregulares.

“Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

I – a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;



Ministério
Das Cidades



II – a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;

III – a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei 10.257 [Estatuto da Cidade], de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.”

Legislação Estadual

Destaca – se a instituição da Companhia de Habitação de Minas Gerais (Cohab-MG) Com um histórico de 113 mil moradias construídas em 45 anos, segundo dados do Governo Estadual. A empresa foi criada com o objetivo de combater ao déficit habitacional do Estado, que passava por um intenso processo de migração do campo para as cidades, este encontra – se hoje, na ordem de 650 mil moradias. O primeiro conjunto habitacional foi inaugurado no dia 1º de novembro de 1967: era o Vale do Jatobá, em Belo Horizonte, com 1.312 casas.

Ao longo dos anos, a empresa mudou sua forma de atuação. Os grandes conjuntos habitacionais do passado deram lugar a bairros menores, dotados de toda a infraestrutura urbana: água, esgoto, energia e asfalto. Segundo o presidente da Cohab-MG, Mauro Brito, houve períodos em que a construção de casas populares esteve ameaçada pela falta de recursos. A desestruturação do antigo Banco Nacional da Habitação comprometeu seriamente o desempenho da empresa. Com a Nova Política Nacional de Habitacional impulsionada pela constituição e 1988 e implementada a partir dos anos 2000 pelo Estatuto das



**Ministério
Das Cidades**



Cidades e Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Foi possível a partir de 2005, com a reformulação do Fundo Estadual de Habitação que recebe as contribuições de recursos estaduais e federais para construção de unidade Habitacionais nos municípios mineiros, e a criação do Programa Lares - Habitação Popular que disciplina os procedimentos, como o uso dos recursos os critérios de participação dos beneficiários, as modalidades de construção entre outros. A companhia recuperou sua capacidade de investimento e construiu 30 mil moradias em cinco anos, número superior ao total que havia sido construído nos 18 anos anteriores.

Ao todo já foram construídos conjuntos residenciais em 370 municípios mineiros, constituindo assim uma alternativa importante de enfrentamento da questão habitacional para os municípios de Minas.

Lei 3403/1965, De 02/07/1965

Autoriza O Governo Do Estado A Constituir E Subscrever Ações Da Companhia De Habitação Do Estado De Minas Gerais - COHAB MINAS.

Lei 11830/1995, De 06/07/1995

Cria O Fundo Estadual De Habitação E Da Outras Providências.

Decreto 44144/2005, De 03/11/2005

Contém O Regulamento Do Fundo Estadual De Habitação – FEH De Que Trata A Lei Nº 11.830, De 6 De Julho De 1995.

Decreto 44168/2005, De 06/12/2005

Cria O Programa Lares - Habitação Popular – PLHP, No Âmbito Do Fundo Estadual De Habitação.

Decreto 44225/2006, 06/02/2006

Altera O Decreto Nº 44. 168 De 6 De Dezembro De 2005, Que Cria O Programa Lares - Habitação Popular - PLHP, No Âmbito Do Fundo Estadual De Habitação.



Ministério
Das Cidades



Decreto 44245/2006, De 22/07/2006

Regulamenta O Programa Habitacional Lares Gerais - Segurança Pública No Âmbito Do Fundo Estadual De Habitação - FEH.

Lei Delegada 119/2007, De 25/01/2007

Dispõe Sobre A Estrutura Orgânica Básica Da Secretaria De Estado De Desenvolvimento Regional E Política Urbana.

Decreto 44620/2007, De 24/09/2007

Altera O Decreto Nº 44.168, De 6 De Dezembro De 2005, Que Cria O Programa Lares - Habitação Popular.

Legislação Municipal

De acordo com o texto constitucional, reiterado no Estatuto da Cidade, o plano diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. A ele cabe definir a estratégia e os critérios para que o município cumpra a função social da cidade e a função social da propriedade. Oferece, assim, ao processo de planejamento e à gestão urbana **instrumentos** capazes de induzir a disponibilização de terra urbana, como, entre outros, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e as ZEIS

conforme artigo 182 da Constituição Federal e artigo 39 do Estatuto da Cidade –, o plano diretor ocupa o centro do sistema de planejamento. Compete-lhe, em consonância com as diretrizes fixadas pelo artigo 2º do Estatuto da Cidade, fixar os objetivos da política urbana local e as diretrizes e instrumentos para levar à concretização desses objetivos. Observe-se que, mais que um documento técnico, os Planos Diretores atuais devem ser organizados como um processo de discussão que envolva os diferentes segmentos da comunidade e os relacione para a negociação de um pacto social orientado no sentido da construção de uma cidade sustentável, entendida como aquela que confere a todos e todas “o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte



e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”,

conforme estabelecido no art. 2º, inciso I do Estatuto da Cidade.

O objetivo principal do Marco Regulatório do Setor Habitacional é elencar o conjunto de leis das estâncias federal e estadual sobre o mesmo e proceder a uma análise das leis municipais no sentido de verificar sua adequação as legislações de níveis superiores. Neste sentido o Plano Diretor como principal instrumento de regulação urbanística deve ser analisado criteriosamente, sobretudo quanto à questão habitacional e os instrumentos necessários para garantir acesso a terra urbanizada e bem localizada para moradia digna. Os demais instrumentos como o código de Obras, parcelamento do solo entre outros serão analisados segundo a sua adequação ao mesmo.

Observa se que o Município de João Monlevade possui as principais leis reguladoras do setor urbanístico, Plano Diretor revisado, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras, Lei do Sistema Municipal de Habitação.

O plano Diretor de João Monlevade foi revisado para atender a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, conforme seu artigo 1º, contempla quase que na totalidade a mesma, versando sobre todos os principais temas exigidos por essa, como meio ambiente, sistema viário, mobilidade urbana, Saneamento ambiental, abastecimento de água, Coleta e tratamento de esgotos, resíduos sólidos, drenagem pluvial, desenvolvimento econômico, habitação, Urbanização, uso do solo, regularização fundiária, expansão planejada da área urbana, macrozoneamento, áreas de especial interesse, instrumentos de participação democrática e instrumentos jurídicos entre outros. No entanto as áreas destinadas para habitação de interesse social não foram regulamentadas em leis específicas



Ministério
Das Cidades



bem como alguns instrumentos jurídicos para obtenção de terrenos por parte do poder público. Em seu art.58, incisos I e II, trata se de Zonas de expansão urbana. Em seguida Art. 61 dispõe sobre as Áreas de Especial Interesse. Art. 63 e 64, trata dos instrumentos de ordenamento territorial. Constituem **os principais** temas relacionados a habitação de interesse social.

Os demais pontos relevantes do Plano Diretor de João Monlevade são:

Lei nº 1686/2006 De 10 de outubro de 2006 Revisa plano diretor do município de João Monlevade e atende ao previsto no § 1º do art. 87 da lei orgânica do município de João Monlevade.

CAPÍTULO I

DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de João Monlevade e sua adequação à lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – incorporando suas diretrizes, instrumentos e políticas.

Art. 2º O Plano Diretor tem por finalidade propiciar o desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural, o uso socialmente equilibrado do território do município e assegurar o bem estar dos munícipes.



Ministério
Das Cidades



Art. 3º O Plano Diretor de João Monlevade é o principal instrumento de política urbana, orientando os agentes públicos e privados, abrangendo a totalidade do território do município.

Art. 4º As leis e instrumentos jurídicos que compõem o sistema de planejamento e desenvolvimento urbano e territorial previstos nesta lei constituem parte integrante do processo de planejamento territorial do município de João Monlevade.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 8º O Plano Diretor contém como princípios fundamentais:

I – o desenvolvimento econômico e social sustentáveis;

II – a gestão democrática e participativa;

III – a garantia do cumprimento a função social da propriedade;

IV – a garantia do acesso ao meio ambiente e à cidade sustentáveis;



Ministério
Das Cidades



V – a compatibilização do Plano Diretor com os Planos Plurianuais, Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária;

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS GERAIS E CONCEITOS

Art. 9º Constituem objetivos do Plano Diretor:

I – melhorar a qualidade de vida da população de João Monlevade;

II – estabelecer o ordenamento para o desenvolvimento do município no plano social econômico e institucional, adequando o uso e ocupação do solo urbano à função social da propriedade, observando-se os objetivos definidos pela comunidade;

III – promover o acesso à moradia e à ocupação equilibrada dos espaços urbanos pelos contingentes populacionais, conciliando as atividades urbanas instaladas ao uso e ocupação do solo definido em lei;

Da Habitação

Art. 26 A política de habitação do município de João Monlevade, orienta as ações públicas e privadas, com o objetivo de facilitar o acesso a moradia digna, por meio de projetos habitacionais públicos e empreendimentos privados, consolidando as componentes: unidade habitacional, infra-estrutura física e regularidade fundiária.



Ministério
Das Cidades



Art. 27 São as diretrizes setoriais para a política de habitação de João Monlevade:

I – instituir legislação que compreenda as necessidades de geração de unidades habitacionais para as diferentes faixas de renda nas zonas urbanas e zonas de expansão urbana do município, considerando os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei;

II – articular a política habitacional com as demais políticas setoriais;

III – estabelecer programas de oferta de habitações, considerando a ocupação ambientalmente equilibrada do território do município, integrando o meio ambiente natural ao construído, de forma a desenvolver a função social da propriedade urbana e rural;

IV – coibir a ocupação desordenada do solo por habitações sub-normais em áreas de proteção permanente, de proteção de mananciais e em áreas com declividade superior a trinta por cento, conforme dispõe a Lei Federal nº 6.766/79;

V – desenvolver o Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais (PEMAS), como forma de orientar as ações de erradicação de assentamentos subnormais;

VI – desenvolver sistema de monitoramento e avaliação da política de oferta de habitações, em especial as destinadas a programas de habitação de interesse social.



Parágrafo único. O poder público criará sistema de apoio técnico e jurídico voltado a promover a regularização de ocupações e correspondente titulação dos imóveis.

SEÇÃO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 29 As diretrizes de regularização fundiária são:

I – promover a utilização regular do solo urbano, aprimorando as práticas de regularização fundiária, a partir das leis de uso e ocupação do solo e da lei de parcelamento do solo a serem revisadas após entrada em vigência da revisão do Plano Diretor;

II – integrar assentamentos sub-normais à cidade formal, valorizando a ordem urbanística, social e ambiental no município.

Art. 30 As ações de regularização fundiária serão procedidas em conformidade com o uso e com a destinação das áreas em que estejam situados os assentamentos informais instalados, sendo considerados para efeito desta lei os implantados até a data de promulgação da mesma.



CAPÍTULO II

DO macrozoneamento

Art. 48 O macrozoneamento do Município divide o território de João Monlevade em conformidade com as vocações das áreas correspondentes e com os objetivos e estratégias descritas neste Plano Diretor.

Parágrafo único. As macrozonas do município de João Monlevade são:

I – macrozona urbana – destinada a atividades predominantemente relacionadas a ocupação humana, setores secundário e terciário;

SUBSEÇÃO V

DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)

Art. 58 A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é integrada por áreas não parceladas e apropriadas para assentamentos humanos, subdividindo-se, conforme o mapa constante do Anexo I, em:

I – Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU 1) – áreas sujeitas ao enquadramento como ZUD 1;

II – Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU 2) – áreas sujeitas ao enquadramento como ZUD 2;



Ministério
Das Cidades



Parágrafo único. As áreas inseridas na Zona de Expansão Urbana que não sejam sujeitas a parcelamento, podem ser convertidas em Zona de Recuperação Ambiental ou Zona de Preservação.

SEÇÃO III

DAS áreas de especial interesse

Art. 61 As Áreas de Especial Interesse, descritas no mapa do Anexo I desta lei, consideradas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS – compreendem terrenos destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, nos termos do art. 89 da Lei Orgânica do município de João Monlevade, vedada a utilização diversa do disposto para os terrenos assim afetados.

§1º São classificados como AEIS as áreas públicas adjacentes aos bairros: José de Alencar, República, Novo Cruzeiro, Petrópolis e Teresópolis, em conformidade com o Anexo I desta lei.

§2º As áreas particulares localizadas na Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1- constituem objeto de desapropriação.

§3º O Poder Público local definirá os espaços urbanos e as condições de financiamento dos programas de habitação de interesse social desenvolvidos em João Monlevade, como requisito de realização de empreendimentos imobiliários, que podem ser desenvolvidos mediante operação de consórcios imobiliários.

TÍTULO IV



DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E DE PLANEJAMENTO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63 São instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano de João Monlevade as diversas disposições de planejamento urbano, jurídicas, tributárias, financeiras e de participação popular necessárias a execução do presente Plano Diretor, podendo ser adotados os instrumentos de política urbana necessários e previstos na legislação, tais como:

I – instrumentos de planejamento territorial e urbano:

a) Plano Diretor;

b) Lei de perímetro urbano;

c) legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, lei de parcelamento do solo e de meio ambiente;

d) Código de obras, edificações e posturas;

e) Plano Diretor do sistema viário e mobilidade urbana;

f) Plano Estratégico municipal para assentamentos precários;



**Ministério
Das Cidades**



g) planos e projetos setoriais;

h) estudos urbanísticos e ambientais, incluindo os estudos de impacto ambiental e estudos de impacto de vizinhança;

i) zoneamento ambiental e zoneamento econômico-ecológico do Município.

II – instrumentos tributários e financeiros, tais como:

a) imposto predial e territorial urbano progressivo;

b) contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas;

c) incentivos fiscais e financeiros.

III – instrumentos jurídicos, tais como:

a) desapropriação, desafetação e doação;

b) parcelamento, edificação e ocupação compulsória;



**Ministério
Das Cidades**



- c) servidão administrativa;
- d) limitações administrativas;
- e) tombamento de bens ou de conjuntos urbanos;
- f) instituição de zonas de especial interesse social;
- g) concessão de uso;
- h) concessão de direito real de uso;
- i) concessão especial de imóvel urbano;
- j) direito de superfície;
- l) locação;
- m) direito de preempção;
- n) alienação;



**Ministério
Das Cidades**



- o) outorga onerosa do direito de construir;
- p) outorga onerosa de alteração de uso;
- q) transferência do direito de construir;
- r) operações urbanas consorciadas;
- s) regularização fundiária;
- t) consórcio imobiliário;
- u) participação popular.

§1º Os instrumentos previstos na lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – regem-se por legislação específica que os instituem, com observância do disposto nesta lei.

§2º Lei específica disporá sobre programas habitacionais de interesse social e sobre a concessão de direito real de uso sobre imóveis públicos do Município.

§3º Os instrumentos de política urbana implicam em regra na participação popular e controle social da comunidade e entidades da sociedade civil, por meio



de conselho municipal de planejamento e desenvolvimento urbano previsto nesta lei.

§4º Os instrumentos jurídicos tratados nesta lei serão regulados por legislação específica, sem prejuízo do disposto no capítulo seguinte.

§5º Os critérios e parâmetros dimensionais e locacionais relativos à ocupação do solo, e os critérios e parâmetros relativos ao parcelamento do solo, obedecerão aos parâmetros fixados no anexo III desta lei e terão regulamentação própria por meio de lei específica.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E OCUPAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 64 Nos termos do art. 182 da Constituição Federal e do art. 87, §§ 2º e 3º da Lei Orgânica Municipal, os proprietários de terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados nas áreas definidas no Anexo I desta lei ficam obrigados a promover o adequado aproveitamento dos mesmos, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsória;

II – imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;



Ministério
Das Cidades



III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 65 Considera-se parte complementar deste Plano Diretor os seguintes instrumentos de planejamento que integram o sistema de planejamento urbano do município de João Monlevade:

I – Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);

II – Lei de Parcelamento do Solo;

III – Lei de Regularização Fundiária;

IV – Código de Edificações do Município



**Ministério
Das Cidades**



V – Código de Posturas do Município;

VI – Normas específicas de Uso e Ocupação de Áreas Centrais;

VII – Planos Programas e Projetos Setoriais;

VIII – demais leis e regulamentos dos instrumentos previstos neste Plano Diretor.

Outros instrumentos relevantes para o ordenamento da política habitacional e territorial de João Monlevade são: Código de obras e lei de parcelamento do solo, ambos em conformidade com o Plano Diretor, bastando apenas sua aplicabilidade. Lei do Sistema Municipal de Habitação, sendo essa necessária para adesão do município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Lei nº 1.358, de 13 de novembro de 1996. Institui o Código de Obras do Município de João Monlevade e dá outras providências.

O Povo do Município de João Monlevade, por seus Representantes na Câmara decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:



CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º Toda e qualquer construção, reforma ou ampliação de edificações no Município de João Monlevade, realizada por entidade pública ou privada, será regulada por esta Lei, observadas ainda as disposições da Lei do Plano Diretor do Município, bem como na Lei de Parlamento do Solo Urbano, no que couber.

Art. 2º Esta lei tem como objetivo orientar o projeto e a construção, reforma ou ampliação de edificação em João Monlevade, de forma a assegurar padrões mínimos de segurança, higiene e conforto para os seus usuários.

LEI Nº 1.357, DE 13 DE NOVEMBRO DE 1996.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de João Monlevade e dá outras providências.

O Povo do Município de João Monlevade, por seus Representantes na Câmara aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:



Ministério
Das Cidades



CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A execução de qualquer parcelamento urbano no Município de João Monlevade dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei, na Lei do Plano Diretor do Município e na Lei Federal 6.766/79.

Lei nº 1604 de 03 de Julho de 2008, que dispõe sobre a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de João Monlevade e seu Conselho Gestor.

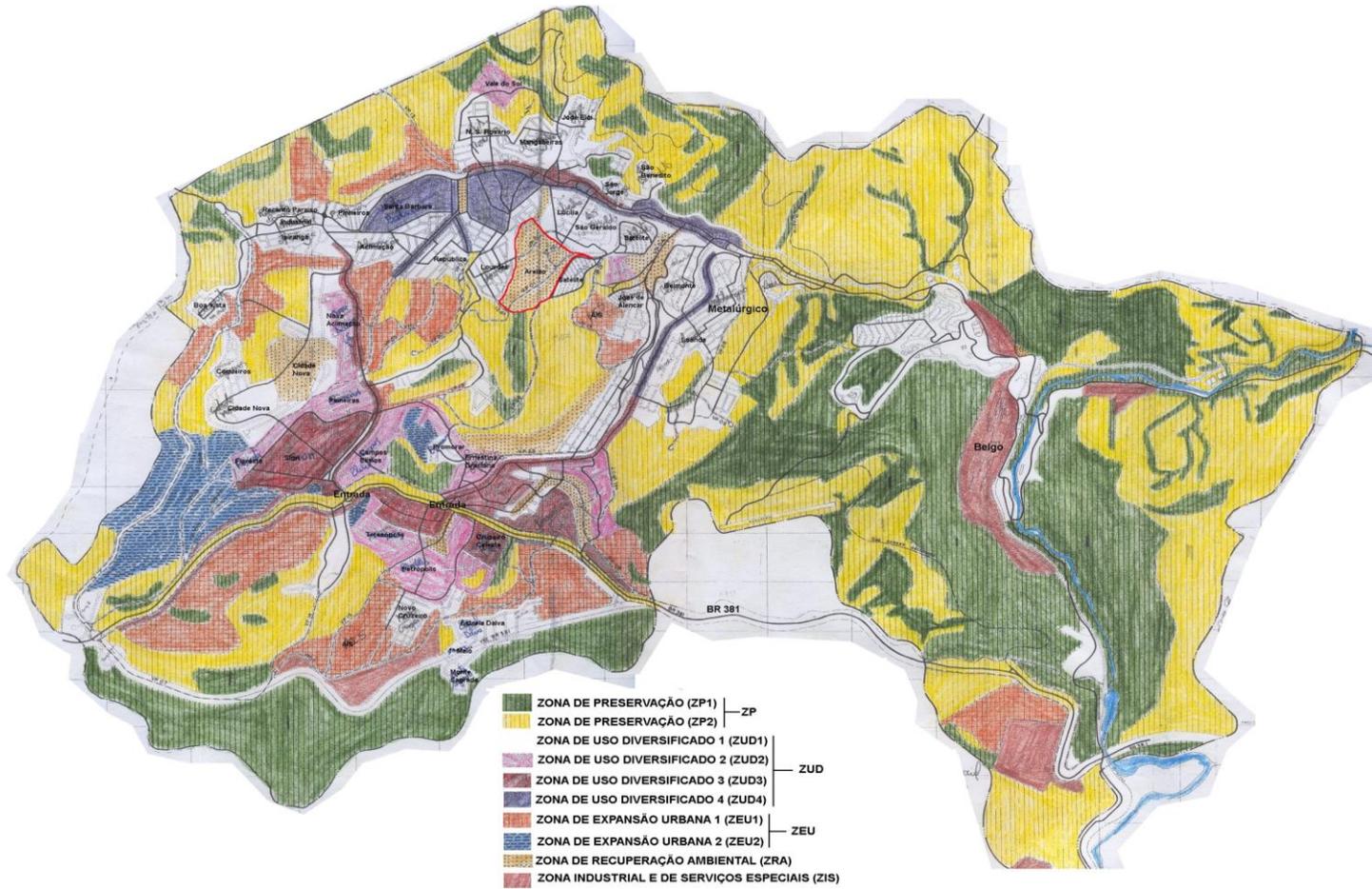


**Ministério
Das Cidades**





Figura 17 - mapa do macro zoneamento de João Monlevade





**Ministério
Das Cidades**



Fonte:

Plano

Diretor

de

João

Monlevade



8 - Condições Institucionais e Administrativas

A Prefeitura Municipal de João Monlevade possui uma estrutura administrativa organizada em dez secretarias: Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Fazenda, Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Trabalho Social, Secretaria Municipal de saúde, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Esporte e Lazer. Dentre essas estão as subdivisões que permitem um trabalho mais efetivo das equipes responsáveis pelos diversos setores da administração pública do município conforme representado no organograma abaixo.

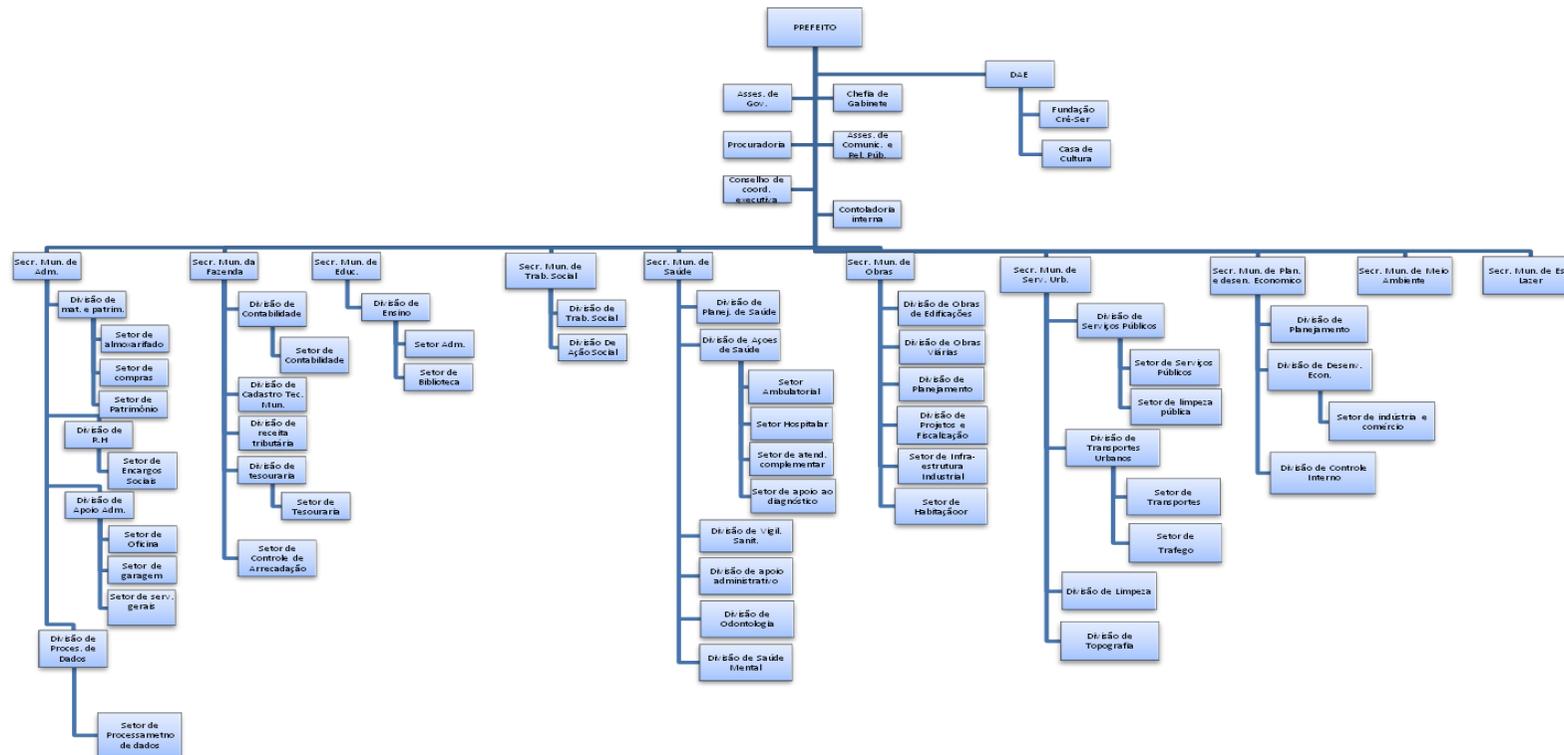


**Ministério
Das Cidades**





Figura 18- Organograma da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de João Monlevade





Ministério
Das Cidades



Visando a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS de João Monlevade de maneira participativa, sobretudo com vistas a produzir um documento pautado na realidade local, identificando e respeitando suas especificidades tornando-se um instrumento de planejamento para o desenvolvimento sustentável da cidade a administração solicitou a participação e envolvimento de representantes de todas as secretarias. No entanto destaca-se a participação mais efetiva através da equipe de coordenação dos trabalhos de elaboração do PLHIS um representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, dois representantes da Secretaria Municipal de trabalho Social, dois representantes da Secretaria Municipal de Fazenda, um representante da Secretaria Municipal de Administração, além de um representante do setor de Controladoria Interna e um representante do Setor de procuradoria do município.

Verifica-se que o município trata com prioridade a questão habitacional, sobretudo devido à estrutura existente e busca pela adequação e melhoria continua dos serviços. O setor de habitação é regulamentado por Leis que tem como pressupostos a Constituição Federal Brasileira, Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS, Leis Federal, Lei Municipal e Sistema Único de Assistência Social - SUAS. O referido setor encontra-se atualmente vinculado diretamente à Secretaria Municipal de Obras e conta com equipe técnica composta por um auxiliar administrativo (contratado); um Coordenador (Comissionado); um Assistente Social (Concursado). Esses profissionais dão suporte ao Setor de Defesa Civil.

A arrecadação do município de João Monlevade nos últimos anos através das principais fontes de recursos foi:



Tabela 17 - Arrecadação do município nos últimos anos

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
R\$97.510.472,88	R\$111.715.345,83	R\$109.488.286,40	R\$125.482.708,55	R\$137.488.696,16	R\$154.030.140,00	R\$151.720.840,00

Fonte: Prefeitura Municipal de João Monlevade

Desse montante de recursos arrecadados, segundo o orçamento anual do município, para o ano de 2013 é de R\$151.720.840,00, a destinação anual ao setor habitacional é de 1.440.000,00 alocados ao Fundo municipal de habitação, desse 1.202.000,00 são oriundos de convenio com recursos do FNHIS e 238.000,00 são destinados a manutenção, apoio e programa de habitação popular:

Tabela 18 - Orçamento anual destinado ao setor habitacional

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
R\$869.000,00	R\$1.050.000,00	R\$1.210.700,00	R\$1.210.180,00	R\$1.566.800,00	R\$1.530.000,00	R\$1.440.000,00

Fonte: Prefeitura Municipal de João Monlevade

Atualmente o município possui equipamentos que permitem a realização de obras de infraestrutura em geral sendo quatro caminhões, três retro escavadeiras, duas pás carregadeiras, dentre outros equipamentos de menor porte, o que permite afirmar uma boa capacidade para o suporte às obras físicas.



Ministério
Das Cidades



No intuito de se adequar ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS o município de João Monlevade instituiu através da Lei Municipal nº 1604 de 03 de julho de 2008 o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e seu Conselho Gestor. Sendo esse um procedimento de suma importância para o fortalecimento da política de habitação do município, tendo em vista as instruções do Ministério das Cidades em seu Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, onde sugere que os Conselhos Gestores locais deverão possuir no mínimo, as seguintes competências:

- Fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais;
- Promover ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade civil das ações desenvolvidas;
- Dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias e, em especial às condições de concessão de subsídios; e
- Promover audiências públicas e conferências representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais.

Conclui-se que um dos principais desafios para o Plano Local de Habitação de Interesse Social de João Monlevade é a construção de uma diretriz que permita o planejamento e gestão de investimentos no setor habitacional. Tendo em vista a



**Ministério
Das Cidades**



estrutura existente onde o setor de habitação não possui uma estrutura própria como pessoal, equipamentos, espaço físico, dentre outros. Dessa forma por mais que a equipe seja capacitada, devido ao acúmulo de funções, não possui meios para a realização das ações necessárias para atender as necessidades da política de habitação em sua totalidade. Verifica-se a necessidade de reestruturação do trabalho realizado começando pela disponibilização de uma equipe técnica, composta por profissionais da área social, engenharia, arquitetura, jurídica, etc, específica para atender à questão habitacional do município.



9 - Programas e Ações

Visando atender a demanda por moradia no município já foram construídas 2.113 moradias construídas através de programas públicos. Essas se encontram distribuídas em oito conjuntos habitacionais conforme tabela a baixo:

Tabela 19 - Conjuntos habitacionais construídos em João Monlevade

Conjunto Habitacional	Ano de construção	Número de Casas
Promorar	1983	160
Estrela Dalva	1988	210
José de Alencar	1982	406
República	1975	300
Nova Monlevade	2003	250
Satélite de Baixo	1961	187
Satélite de Cima	1975	109
Vale do Sol	1983	491

Fonte 1- Prefeitura Municipal de João Monlevade - 2011.

Atualmente encontram-se em fase de construção mais 98 moradias através do programa – FNHIS para atendimento à famílias com renda mensal de até três salários mínimos. E é crescente o número de empreendimentos particulares que estão sendo executados para comercialização, perfazendo um total



**Ministério
Das Cidades**



de aproximadamente 1.300 novas moradias, sendo cerca de 800 (oitocentos) casas geminadas e 498 apartamentos. Observa-se que as famílias que possuem renda comprovada e vínculo trabalhista terão maior possibilidade de acesso a essas moradias, através de financiamento do sistema de crédito imobiliário.

A atuação do setor de habitação do município embora não tenha uma estrutura adequada, vem contribuindo significativamente para a organização da demanda e os atendimentos emergenciais. É executado cotidianamente, com recursos próprios um programa de atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade e riscos em função da situação da moradia, através do qual são fornecidos materiais de construção, mão de obra e acompanhamento social das famílias.



10 - Recursos Para Financiamento

Para atender as necessidades habitacionais identificados no diagnóstico do setor habitacional do município de João Monlevade faz-se necessário o acesso a recursos financeiros no âmbito municipal, estadual e federal. O próprio orçamento do município (Plano Plurianual – PPA), que expressa a vontade política da gestão para com a solução do problema, é uma importante fonte de recursos para atendimento das demandas habitacionais. No entanto o cenário atual, onde há grande concentração do déficit habitacional tanto quantitativo quanto qualitativo, exige medidas imediatas e apresentam custos elevados, para tanto é indispensável atrair recursos de fontes diversas para enfrentar o problema existente e implantar uma política municipal de habitação sólida e eficaz.

As principais alternativas de financiamento e fontes de recursos e programas para o município de João Monlevade são: Recursos públicos municipais, estaduais e federais.

10.1 - Recursos Federais

Recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS: originados do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS) ou do Orçamento Geral da União (OGU) e outros.

- **Programa Urbanização Integração de Assentamentos Precários**
- **Provisão de HIS;**



Ministério
Das Cidades



- **Serviço de assistência técnica para habitação de interesse social.**

Agentes envolvidos e suas atribuições:

Ministério das Cidades – Gestor/concedente

Realizar a gestão, a coordenação geral, a gerência, o acompanhamento e avaliação da execução e dos resultados dos programas e ações, além de estabelecer um conjunto de normas operacionais com objetivo de disciplinar o processo de contratação e execução das operações.

Caixa Econômica Federal – Prestadora de Serviços

Analisar documentação apresentada pelos proponentes; celebrar contratos de repasse em nome da União; zelar para que os requisitos para contratação sejam integralmente observados; acompanhar e atestar a execução físico-financeira dos objetos contratuais; analisar as prestações de conta parciais e finais e instaurar tomadas de contas especial, quando for o caso.

Administração pública Estadual, do Distrito Federal ou Municipal, direta ou indireta – Agentes Executores

Elaborar proposta de intervenção acompanhada de toda documentação necessária, em resposta às demandas e necessidades sociais. Estimular a participação dos beneficiários nas principais etapas do projeto e administrar e fiscalizar a execução dos trabalhos necessários à consecução do objeto contratado, observando critérios de qualidade técnica, prazos e custos previstos contratualmente e a boas praticas de gestão dos recursos públicos.

Famílias atendidas – Beneficiários.



Fornecer dados cadastrais e socioeconômicos; participar nas principais etapas do projeto, na gestão dos recursos financeiros, bem como na manutenção do patrimônio gerado por esses investimentos; além de apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição.

Recursos do Orçamento Geral da União (OGU) aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

- **Programa Habitacional Popular Entidades – PHPE (integrante do Programa Minha Casa Minha Vida)**

Agentes envolvidos e suas atribuições:

Ministério das Cidades/Gestor da Aplicação

Gestor dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, com a atribuição de definir as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos para a implementação do Programa;

Caixa Econômica Federal – CEF/Agente Operador e Financeiro dos recursos do FDS

Responsável por receber, analisar, contratar e acompanhar as obras e controlar os financiamentos.

Governos estaduais, municipais e do Distrito Federal, Companhias de Habitação Popular – COHABs e órgãos assemelhados, na qualidade de Agentes Fomentadores dos empreendimentos.



Responsável por articular parcerias com relação à doação de terreno, infraestrutura, licenciamentos, assistência técnica, e apresentação de demanda.

Cooperativas habitacionais ou mistas, Associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos na qualidade de Entidade Organizadora – EO, Responsáveis pela formulação e apresentação dos projetos a serem financiados, bem como pela gestão das obras e serviços do empreendimento, conjuntamente com os beneficiários tomadores dos financiamentos.

Empresas privadas do setor da construção civil, na qualidade de Agentes Executores

Responsáveis pela execução das obras e serviços, quando contratadas pelas Entidades Organizadoras.

Beneficiários

Famílias que necessitem de atendimento habitacional, em áreas urbanas observadas o limite de renda, na qualidade de contratantes do financiamento e responsáveis pelo cumprimento das obrigações do financiamento.

Outros órgãos e entidades, que a critério da Entidade Organizadora, participem da realização dos objetivos do projeto.

Recurso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)

- **Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU)**



Agentes envolvidos e suas atribuições:

Ministério das Cidades/Gestor da Aplicação

Com a atribuição de regulamentar o Programa, à luz das normas baixadas pelo Conselho Curador do FGTS, e realizar a gestão, acompanhamento e avaliação do programa.

Caixa Econômica Federal – CEF/Agente Operador e Financeiro dos recursos do FGTS

Responsável por contratar em nome do FGTS, as operações de empréstimo com agentes financeiros por ela habilitados a participar do programa.

Agentes Financeiros - Agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) definidos em regulamentação específica do conselho monetário nacional responsável por contratar operações de empréstimo com o agente operador e operações de financiamento com os mutuários do programa.

Administração pública Estadual, do Distrito Federal ou Municipal, direta ou indireta – Agentes Executores

O poder público não participa diretamente do programa. Sua participação, contudo, é desejada, particularmente nos casos de operações estruturadas sobre a forma coletivas com aquisição de materiais de construção e para fins de redução de exigências construtivas, taxas e/ou emolumentos.

Entidade Organizadora do grupo associativo – são condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, ou pessoas jurídicas voltada para produção habitacional na condição de entidade organizador dos grupos associativos.



Participa exclusivamente nos casos de operações associativas com a responsabilidade de:

- a) Formação, organização e análise socioeconômica previa dos proponentes do grupo associativo;
- b) Elaboração e estudo prévio de viabilidade dos projetos;
- c) Acompanhamento da execução e conclusão dos projetos;
- d) Execução e contratação de trabalho de desenvolvimento comunitário junto aos mutuários nos casos de financiamento concedido com recursos da área de habitação popular.

Beneficiários finais – Responsáveis por contatar operações de financiamento habitacional junto às instituições financeiras e retornar os encargos mensais.

Recursos Orçamento Geral da União (OGU)

- **Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU)**

Oferta Pública para municípios com menos de 50.000 habitantes.

MINISTÉRIO DAS CIDADES:

- a) estabelecer as regras e condições gerais de execução do programa, respeitados os requisitos previstos no art. 6º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;
- b) selecionar as propostas apresentadas pelos estados e municípios, respeitados os critérios estabelecidos nos incisos do art. 4º do Decreto nº 7.499, de 2011 e neste Instrumento;



- c) definir a tipologia e o padrão das moradias a serem produzidas no âmbito do Programa, com observância da legislação municipal pertinente;
- d) acompanhar e avaliar o desempenho do Programa; e
- e) efetuar o pagamento da subvenção econômica .

INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E AGENTES FINANCEIROS habilitados por meio de ofertas públicas de recursos:

- a) analisar a viabilidade técnica, jurídica e documental das propostas selecionadas pelo Ministério das Cidades;
- b) após a confirmação da viabilidade técnica, jurídica e documental das propostas de projetos selecionadas, firmar Termo de Acordo e Compromisso com os proponentes e encaminhar à SNH – Secretaria Nacional de Habitação;
- c) responsabilizar-se pela análise e aprovação dos projetos de trabalho social elaborados pelos proponentes;
- d) firmar, juntamente com os proponentes, contrato com os beneficiários finais do Programa;
- e) promover a inclusão do benefício habitacional no registro do Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT em até 60 (sessenta) dias após o prazo limite para a assinatura dos contratos;
- f) acompanhar a execução das obras e serviços necessários a produção das unidades habitacionais; e
- g) fornecer à SNH, a qualquer tempo, relatórios, informações e documentações necessárias à operacionalização, acompanhamento e avaliação do Programa.

ESTADOS E MUNICÍPIOS, na qualidade de proponentes:



Ministério
Das Cidades



- a) apresentar propostas de projeto para fins de participação no programa;
- b) aportar contrapartida;
- c) executar o trabalho social junto aos beneficiários;
- d) promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de produção dos imóveis, apresentando propostas legislativas, quando for o caso, que disponham sobre a desoneração de tributos incidentes sobre os imóveis produzidos;
- e) providenciar as autorizações, alvarás, licenças e outras medidas necessárias à aprovação e viabilização dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, complementares e de implantação de infra-estrutura básica;
- f) responsabilizar-se, pelas ações necessárias para implementação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público;
- g) firmar Termo de Acordo e Compromisso com instituição financeira ou agente financeiro habilitado na oferta pública de recursos;
- h) promover, previamente à indicação da demanda, o cadastramento ou atualização dos dados referentes aos candidatos a beneficiários no Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal – CADÚNICO, observados os parâmetros de priorização e seleção dos beneficiários definidos em normativo específico do Ministério das Cidades;
- i) encaminhar à instituição ou agente financeiro, com a antecedência mínima de 90 dias do prazo final para contratação, a relação de candidatos a beneficiários;
- j) no envio da primeira remessa de candidatos a beneficiários da proposta, encaminhar à instituição ou ao agente financeiro, a deliberação do conselho de habitação ou, na ausência deste, da assistência social com os critérios de hierarquização e seleção da demanda, observados os parâmetros de priorização e



seleção dos beneficiários definidos em normativo específico do Ministério das Cidades;

k) firmar, juntamente com a instituição financeira ou agente financeiro, o contrato junto aos beneficiários finais do Programa; e

l) emitir o habite-se ou documento equivalente, das unidades habitacionais com as obras concluídas, em até 30 (trinta) dias a contar da data da conclusão das obras.

Recursos Orçamento Geral da União (OGU) e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)

- **Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR)**

Atende aos agricultores familiares e assalariados rurais, distribuídos por categoria de Grupos I, II e III. O Grupo I composto por agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta não ultrapasse R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) são atendidos com recursos do OGU. O Grupo II, composto por agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta seja superior a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e inferior ou igual a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). E o Grupo III, formado agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta seja superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e inferior ou igual a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) são atendidos com recursos do FGTS.

Agentes envolvidos e suas atribuições:

Ministério das Cidades/Gestor da Aplicação

É o gestor da aplicação dos recursos responsável por estabelecer os parâmetros operacionais do programa, bem como acompanhar e avaliar os resultados obtidos na aplicação dos recursos.



Caixa Econômica Federal – CEF e Banco do Brasil/Agente Operador e Financeiro dos recursos.

- a) Responsável por controlar e executar a execução orçamentária, e pelo repasse de informações ao Midades;
- b) Definir e divulgar os procedimentos operacionais necessários à execução do programa; receber as propostas/projetos de intervenção;
- c) Realizar a análise jurídica/cadastral, técnica de engenharia e do trabalho social, econômico/financeira da proposta;
- d) Contratar as operações com os beneficiários;
- e) Liberar os recursos;
- f) Acompanhar o andamento das obras.

Sindicatos, Cooperativas, Associações, ou Poder Público (Estado Município e Distrito Federal) voltada para produção habitacional na condição de Entidade Organizadora – EO.

Tem como atribuição:

- a) encaminhar aos Agentes Financeiros do PNHR, na forma e condições ora estabelecidas, seus projetos para fins de participação no Programa;
- b) apresentar aos Agentes Financeiros do PNHR, sempre que solicitados, seus atos constitutivos e elementos que comprovem seu regular funcionamento;
- c) gerenciar as obras e serviços necessários à consecução do objeto dos contratos firmados no âmbito do PNHR, responsabilizando-se pela sua conclusão e adequada
apropriação das obras e serviços pelos beneficiários finais;
- d) fixar critérios de seleção da demanda, os quais deverão ser divulgados nos



meios de comunicação do Município;

e) responsabilizar-se, quando necessário, pelo aporte adicional de recursos necessários à produção ou reforma da unidade habitacional;

f) prestar contas aos beneficiários e Agentes Financeiros do PNHR dos recursos de subvenção e financiamento repassados;

g) fornecer aos Agentes Financeiros do PNHR e aos beneficiários, sempre que solicitadas, informações sobre as ações desenvolvidas referentes aos recursos de subvenção e financiamento repassados;

h) convocar assembléia dos beneficiários para constituição da Comissão de Acompanhamento de Obras - CAO e da Comissão de Representantes do Empreendimento – CRE;

Empresas privadas do setor da construção civil, na qualidade de Agentes Executores

Responsáveis pela execução das obras e serviços, quando contratadas pelas Entidades Organizadoras.

Beneficiários

Agricultores familiares e assalariados rurais que necessitem de atendimento habitacional, em áreas rurais observadas as condições estabelecidas pelo programa, na qualidade de contratantes do financiamento e responsáveis por:

- a) Retornar à Caixa a contrapartida, correspondente a 4% do valor do subsídio, concedido para a construção da UH;
- b) Participar e acompanhar a execução das obras por meio da comissão de representantes eleita em assembléia realizada entre os beneficiários;
- c) Participar das atividades do projeto do Trabalho Técnico Social – PTTs;



Ministério
Das Cidades



d) Participar das etapas de construção, quando o regime adotado para construção das UH for o de autoconstrução assistida ou mutirão assistido.

Outros órgãos e entidades, que a critério da Entidade Organizadora, participem da realização dos objetivos do projeto.

10.2 - Recursos Estaduais

Fundo Estadual de Habitação (FEH) geridos pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Regional e Política Urbana – SEDRU e Companhia de Habitação de Interesse Social – COHAB. Utilizado principalmente para estabelecer parcerias entre o Governo Estadual com o Programa Lares de Habitação Popular e Governo Federal através do Programa Minha Casa Minha Vida Oferta Pública para Municípios com Menos de 50.000 habitantes, cujas regras são as mesmas do Ministério das Cidades.

Os recursos do Fundo Estadual de Habitação também são financiadores de outros programas tais como: Programa Morar em Minas; Programa Lares de Segurança.

SEDRU - Gestor da Aplicação

Com a atribuição de definir as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos para a implementação do Programa;

COHAB – Agente Operador e Financeiro



Ministério
Das Cidades



Responsável por receber, analisar, contratar e acompanhar as obras e controlar os financiamentos

Municípios

Elaborar proposta de intervenção acompanhada de toda documentação necessária, em resposta às demandas e necessidades sociais. Estimular a participação dos beneficiários nas principais etapas do projeto e administrar e fiscalizar a execução dos trabalhos necessários à consecução do objeto contratado, observando critérios de qualidade técnica, prazos e custos previstos contratualmente e a boas praticas de gestão dos recursos públicos.

Beneficiários

Famílias que necessitem de atendimento habitacional, em áreas urbanas observadas o limite de renda, na qualidade de contratantes do financiamento e responsáveis pelo cumprimento das obrigações do financiamento.

10.3 - Recursos Municipais

Os recursos próprios originários da dotação orçamentária aportados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS. Destinado à habitação de Interesse Social do Município para viabilização de programas habitacionais próprios, aquisição e urbanização de áreas para fins habitacionais e ainda no aporte de contrapartida aos programas habitacionais estaduais e federais de maior vulto.



Para ampliação das fontes de recursos municipais, faz-se necessário além da atualização da planta cadastral de valores já efetuada a Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana do estatuto da Cidade que estabelece conforme abaixo:

- **Áreas Ociosas**

Nas áreas vazias ou pouco aproveitadas inseridas na malha urbana o Plano diretor deverá definir o aproveitamento mínimo para cada área e delimitar aquelas cujo aproveitamento esteja aquém daquele determinado. Os proprietários dessas áreas deverão adequar seu uso aos parâmetros de aproveitamento, parcelando o terreno ou edificando. Os prazos e as demais condições para aplicação do parcelamento, da edificação ou da utilização compulsória serão determinados a nível municipal.

- **IPTU progressivo no tempo**

As áreas urbanas não aproveitadas o município poderá aumentar durante 5 anos consecutivos, a alíquota do IPTU, até o limite de 15%. O município manterá a cobrança progressiva pela alíquota máxima, até que o proprietário proceda o aproveitamento do terreno.

- **Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública**

Decorrido 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário cumpra a obrigação de adequar o seu aproveitamento, o município pode desapropriar o imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

- **Outorga onerosa do direito de construir**



O município deve delimitar no Plano Diretor as áreas onde poderá haver maior adensamento populacional com aumento da área construída. Significa conceder o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico fixado. O excedente de área a ser construída será cobrado nas condições estabelecidas em lei municipal específica e os recursos obtidos com aplicação desses instrumentos deverão ser revertidos em benefício da população de baixa renda ou dirigidos para as atividades inerentes ao planejamento urbano local.

- Operações urbanas consorciadas

É um conjunto de intervenções coordenadas pelo poder público municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com objetivo de promover transformações significativas em determinada área, como modificação de característica de parcelamento, modificação das normas de uso e ocupação do solo, auteração do código de obras, regularização de construções ou reformas.

- Controle da ocupação e prevenção a reprodução de assentamentos irregulares

É fundamental o controle da ocupação, nas áreas objeto de intervenção, mas o processo deve envolver a área de planejamento urbano, no sentido de monitorar a dinâmica demográfica, visando impedir a produção de situações de vulnerabilidade em função da atividade imobiliária (implementação efetiva dos instrumentos de política urbana do estatuto da cidade: outorga onerosa do direito de construir, IPTU progressivo, Operações urbanas consorciadas, etc.).



11 - Conclusão

Como conclusão do trabalho foi elaborado o quadro sintetizando principais problemas e potencialidades levantados no diagnóstico do setor habitacional, que tem como finalidade retratar de maneira objetiva as especificidades do município de João Monlevade e os objetivos a serem alcançados para solucionar a questão habitacional do município. Visando a classificação e priorização dos mesmos foi elaborada uma matriz de priorização levando em conta a gravidade, urgência e tendência dos problemas encontrados, conforme apresentado abaixo no quadro 03, com a finalidade de subsidiar a formulação de diretrizes, objetivos e ações para compor a estratégia de ações, sendo essa parte integrante do PLHIS.

TÓPICOS	DESAFIOS	VALORES	PROPOSTA
INSERÇÃO REGIONAL –	1. concentração fundiária 2 terrenos montanhosos inadequados para a construção 3 limite territorial limitado 4. Crescimento demográfico em função da oferta de emprego no município.	1. Localização privilegiada próxima da capital, 2. Recente instalação de instituições de ensino. 3. Desenvolvimento econômico atrelado à Siderurgia e Mineração (Vale, Belgo, etc)	1 buscar parceria junto a empresa Arcelor no sentido de obter terrenos para atender famílias de baixa renda. 2 verticalizar a produção das unidades habitacionais
ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES	1isolamento das entidades e poder público	1. Elevado número de entidades atuantes e com bom nível de organização. 2. Entidades ligadas diretamente à questão	1. aproveitar melhor as oportunidades que os programas governamentais oferecem 2. melhorar a articulação entre as entidades e



		habitacional do município	administração pública,
NECESSIDADES HABITACIONAIS	1.Estrangulamento dos limites territoriais, das construções, 3.Déficit habitacional quantitativo e qualitativo relativamente elevado, 4.Assentamentos precários,	1.Elaboração do PLHIS como instrumento de planejamento para enfrentamento da questão habitacional.	1.Verticalização das construções Reduzir o déficit por meio de metas de produção de moradias
OFERTA HABITACIONAL	1.Baixa oferta habitacional em relação à demanda 2 Escassez de terreno de propriedade da municipalidade	1 iniciativa privada com boa capacidade de oferta, 2.Parcela expressiva da população com capacidade de enquadramento nas linhas de crédito para aquisição da moradia	1 parceria setor privado, entidades e setor público
MARCOS REGULATORIOS E LEGAIS	1.adequação e aplicação dos instrumentos legais	1.Plano Diretor, 2.Código de postura, 3.Código de Obras, 4. Adesão ao SNHIS	1 revisar plano diretor aumentar áreas de zeis 2 implementar os instrumentos jurídicos do PD.
CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS	1inadequação do órgão de habitação	1.Orgão específico da habitação, 2.Dinamismo e atuação da equipe no levantamento e organização da demanda habitacional	1 contratar profissionais específicos para o setor de habitação. 2 .Planejar e definição de metas para atendimento da demanda
PROGRAMAS E AÇÕES	1.Baixo aproveitamento do PMCMV	1.Programa próprio de atendimentos emergenciais, 2.Programas habitacionais já executados,	1 intensificar o planejamento com vistas a produção de unidades habitacionais.



		3. Enquadramento nos principais programas habitacionais (+ de 50.000 hab e região metropolitana)	
RECURSOS PARA FINANCIAMENTO	1. Baixo aproveitamento dos recursos disponíveis no âmbito federal e estadual	1. disponibilidade de recursos Federais e Estaduais e capacidade de investimento próprio.	1 capacitar pessoal em captação de recursos para setor habitacional

Para hierarquização dos problemas apresentados no quadro acima, foi adotada a “Matriz GUT” que é uma ferramenta utilizada para tratar problemas com o objetivo de priorizá-los. Levando em conta a gravidade, a urgência e a tendência de cada problema, de forma a estabelecer a melhor priorização dos problemas, onde:

Gravidade: impacto do problema sobre coisas, pessoas, resultados, processos ou organizações e efeitos que surgirão a longo prazo, caso o problema não seja resolvido.

Urgência: relação com o tempo disponível ou necessário para resolver o problema.

Tendência: potencial de crescimento do problema, avaliação da tendência de crescimento, redução ou desaparecimento do problema.

A pontuação de 1 a 5, para cada dimensão da matriz, permite classificar em ordem decrescente de pontos os problemas a serem enfrentados.



Após atribuída a pontuação, deve-se multiplicar GxUxT e achar o resultado, priorizando de acordo com os pontos obtidos.

Pontos	Gravidade	Urgência	Tendência
5	Os prejuízos ou dificuldades são extremamente graves	É necessária uma ação imediata.	Se nada for feito, o agravamento será imediato
4	Muito graves	Com alguma urgência	Vai piorar a curto prazo
3	Graves	O mais cedo Possível	Vai piorar a médio prazo
2	Pouco graves	Pode esperar um pouco	Vai piorar a longo prazo
1	Sem gravidade	Não tem pressa	Não vai piorar ou pode até melhorar.

Quadro 04 – Classificação e priorização para atendimento dos problemas habitacionais identificados no Município de João Monlevade, conforme critérios definidos na matriz GUT

Problema	G	U	T	Total	Priorização
adequação e aplicação dos instrumentos legais	5	5	5	125	Prioridade I
inadequação do órgão de habitação	5	5	5	125	
Déficit habitacional quantitativo e qualitativo relativamente elevado	5	5	5	125	
Escassez de terreno de propriedade da municipalidade.	5	5	5	125	
.Baixo aproveitamento do PMCMV	4	5	5	100	Prioridade II
.Baixo aproveitamento dos recursos	4	5	5	100	



disponíveis no âmbito federal e estadual.					
concentração fundiária	4	5	5	100	
isolamento das entidades e poder público	4	5	5	100	
Assentamentos precários	4	5	5	100	
.Baixa oferta habitacional em relação à demanda	4	5	5	100	
2 terrenos montanhosos inadequados para a construção	4	5	4	80	Prioridade III
3 limite territorial limitado	4	5	4	80	
4. Crescimento demográfico em função da oferta de emprego no município.	4	5	4	80	



Referências Bibliográficas

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - disponível em www.caixa.gov.br

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - COTS – Caderno de Orientação Técnico Social Programas Setor Público – Mar 2004. Disponível em https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/publicacao/texto/programa/Cots_setor_publico.pdf

CENSO DEMOGRÁFICO 2000 - disponível em <http://www.ibge.gov.br/home>

CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES - disponível em CEI - <http://www.fjp.gov.br/>

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB-MG - disponível em <http://www.cohab.mg.gov.br>

CONSELHO DAS CIDADES - Políticas Públicas com Participação Popular. Brasília 2006. Disponível em www.cidades.gov.br, acessado em 18/03/09.

EMBRAPA – disponível em <http://www.urbanizacao.cnpm.embrapa.br/conteudo/discussao.html>

FONSECA, Maria de Lourdes Pereira. Form Urbana e Uso do Espaço Público. As Transformações no centro de Uberlândia, Brasil. 357 p. Tese (Doutorado) – Programa de Doutorado em Urbanismo. Universidad Politécnic de Catalunã, Barcelona, 2007.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP – disponível em <http://www.fjp.gov.br>

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - Déficit Habitacional do Brasil/ Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações. 2. ed. – Belo Horizonte, 2005.

GEOSINC – Disponível em <http://www2.cidades.gov.br/geosnic/>



**Ministério
Das Cidades**



INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE - disponível em <http://www.ibge.gov.br>

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS APLICADAS – IGA - disponível em <http://iga.br>

INSTITUTO DE ESTUDOS FORMAÇÃO E ASSESORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS - POLIS – disponível em www.polis.org.br

MINISTÉRIO DAS CIDADES - Déficit habitacional no Brasil 2006/ Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. – Brasília, 2008. 98p.

MINISTÉRIO DAS CIDADES - Política nacional de habitação. Brasília, nov. 2004 175

MINISTÉRIO DAS CIDADES – Demanda futura por moradia no Brasil uma abordagem demográfica – Brasília – DF, 2008

MINISTÉRIO DAS CIDADES - Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos precários – Parâmetros Conceituais, técnicos e metodológicos./ Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de habitação. – Brasília – DF, 2008.

MINISTÉRIO DAS CIDADES - disponível em www.cidades.gov.br

PORTAL TERRA – disponível em <http://www.terra.com.br/portal>

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA - disponível em <http://www.portaltransparencia.gov.br> SOARES, Beatriz Ribeiro. Habitação



**Ministério
Das Cidades**



Anexos
