

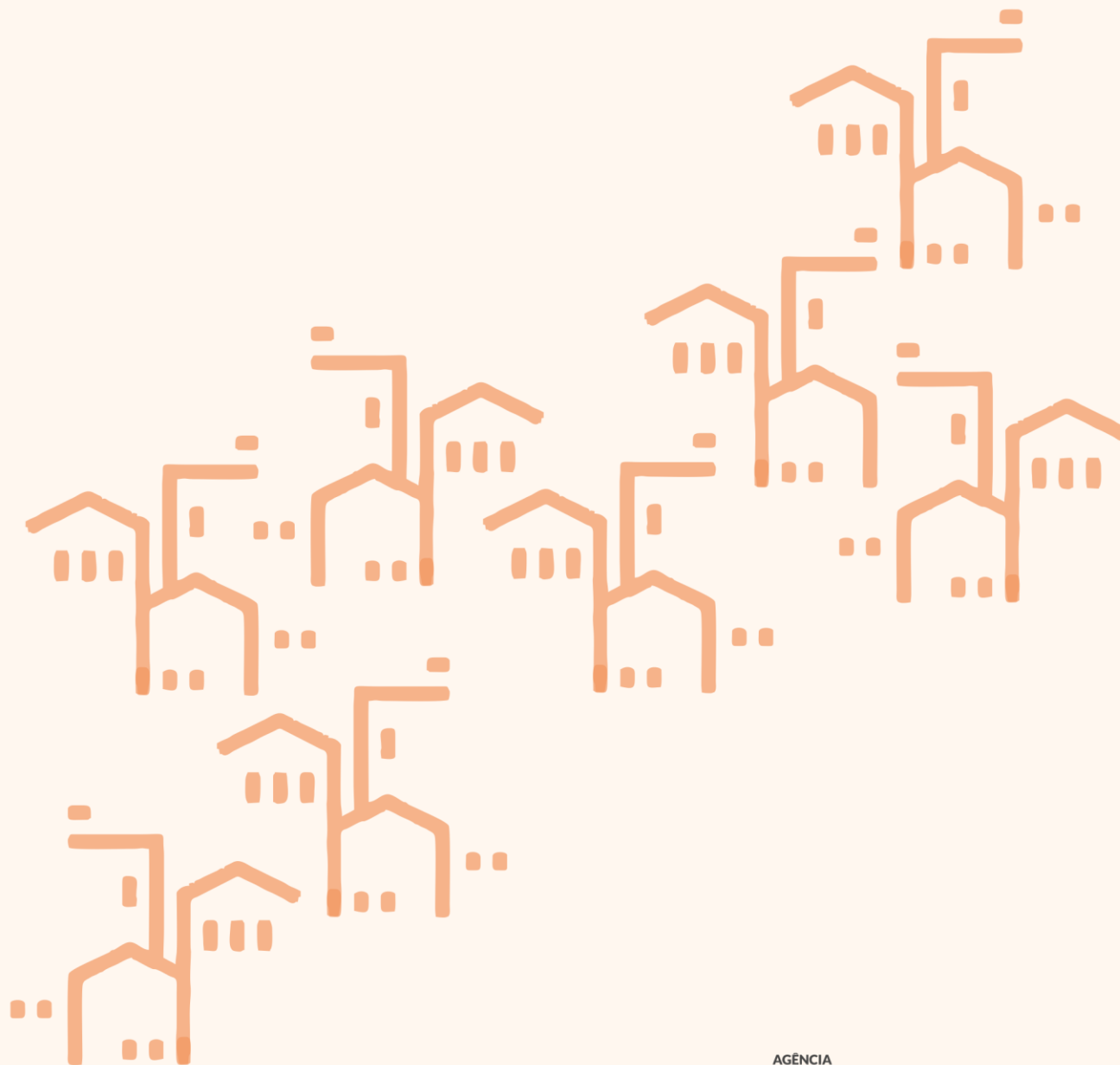
Oficina Temática

Produção Privada da Moradia

# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DA REGIÃO  
METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

08 de Março - 2024



DESENVOLVIMENTO  
SOCIAL



MINAS  
GERAIS

GOVERNO  
DIFERENTE.  
ESTADO  
EFICIENTE.

AGÊNCIA

RMBH

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO  
METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

LABUS

CONSULTORIA, PESQUISA E  
ASSESSORIA DE PROJETOS LTDA.



## PROGRAMAÇÃO

### 9hs30min - Abertura

Acolhida  
Abertura Oficial  
Rodada de Apresentação

### 10hs00min – Proposta Metodológica do PMHIS - RMBH

O PMHIS – RMBH: Estrutura e Conceitos

### 10hs20min – Partilha de Saberes

Contribuições, Desafios e Possibilidades

### 11hs10min – Próximas Agendas do PMHIS - RMBH

### 11hs30min – Encerramento

# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DE BELO HORIZONTE



## Princípios Norteadores

---

O PLANO METROPOLITANO DE  
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL  
DA REGÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

Realização:



Execução:



# INTRODUÇÃO



## NECESSIDADE → MATERIALIDADE

*teoria    garantia    concepção    instrumentalização    operacionalização    gestão*

**FUNDAMENTO** → **NORMAS**  
*Garantidora* → **POLÍTICA** → **PROGRAMA** → **PROJETO** → **EXECUÇÃO**

MORADIA  
ADEQUADA

Constituição  
Federal  
LEI 10.257/2001  
LEI 11.124/2005

HABITAÇÃO  
INTERESSE  
SOCIAL

- Agentes
- Beneficiários
- Recursos Financeiros
- *Modus operandis*
- Produtos

# POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



**PNHIS:** Documento de caráter estratégico, aprovado no âmbito do Conselho Nacional das Cidades, composto por princípios, objetivos gerais e instrumentos com o objetivo de garantir o acesso à moradia adequada com foco nas populações de baixa renda. (Lei Federal 11.124/2005)

## PRINCÍPIOS E OBJETIVOS:

Poder público fortalecido

Induzir e regular agentes privados

Gestão democrática

Mobilizar e articular agentes

Habitação como prioridade

Necessidades e desenvolvimento

Qualidade e Quantidade

Melhorar, ampliar e diversificar

Controle do uso do solo

Uso adequado e não especulativo

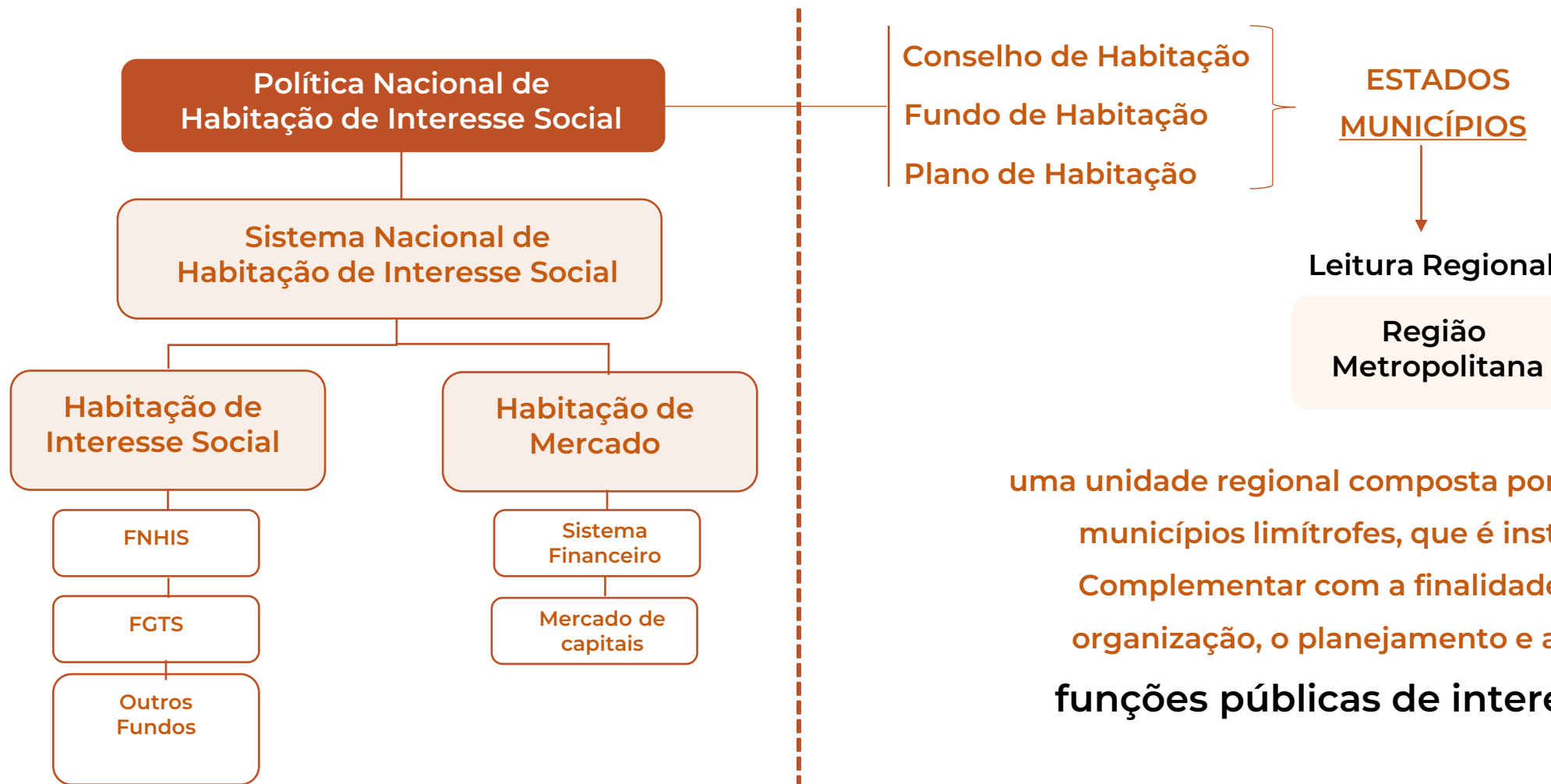
Garantia do acesso à terra

Função social da propriedade

Urbanização dos núcleos informais urbanos

Regularização urbanística e fundiária

# POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



uma unidade regional composta por agrupamentos de municípios limítrofes, que é instituída por Lei Complementar com a finalidade de integrar a organização, o planejamento e a execução das funções públicas de interesse comum.

# FUNÇÕES PÚBLICAS DE INTERESSE COMUM



# FUNÇÕES PÚBLICAS DE INTERESSE COMUM



MORADIA  
PORTA DE ENTRADA DE  
TODOS  
OS OUTROS DIREITOS

VETOR DE  
DESENVOLVIMENTO



# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DE BELO HORIZONTE



## O PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DA REGÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

---

OBJETIVOS – ESTRUTURA - METODOLOGIA

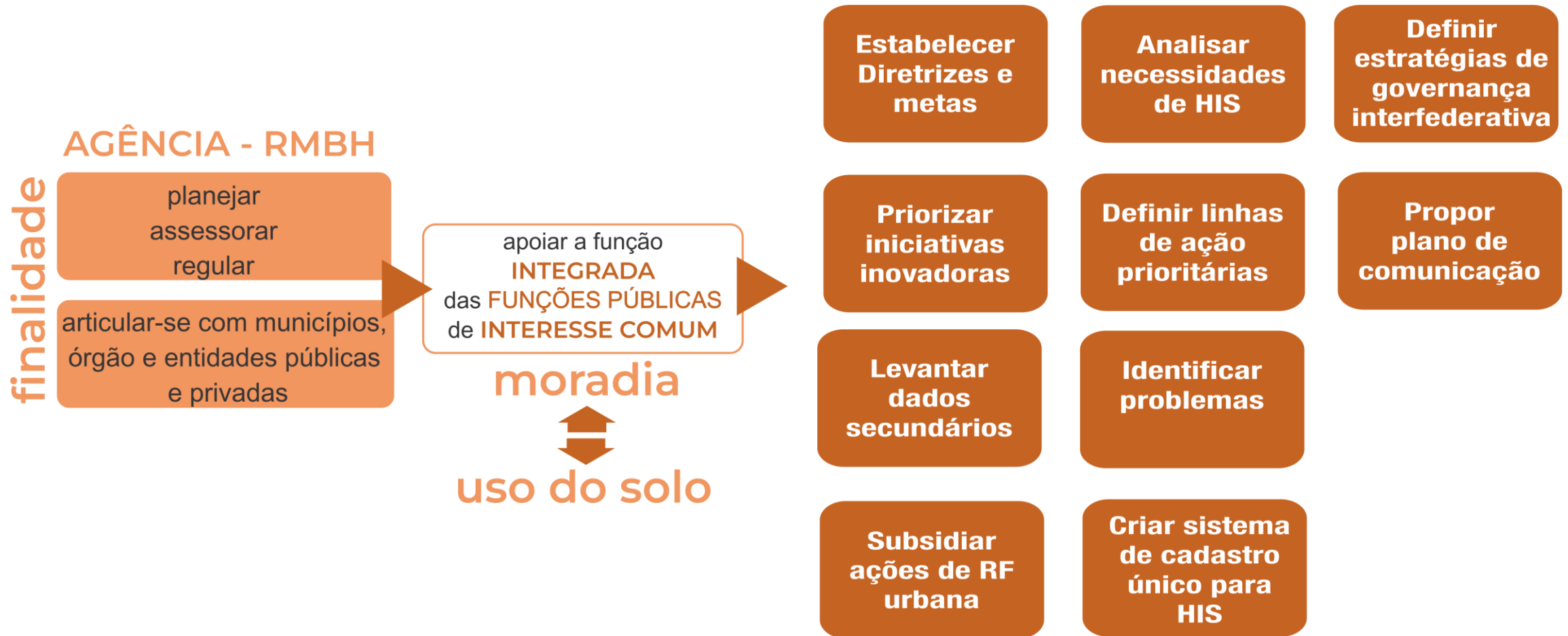
Realização:



Execução:



# Objetivos do PMHIS-RMBH



# Estrutura do PMHIS - RMBH

*Etapas, estratégias e produtos do PMHIS - RMBH*



## Estrutura de elaboração | desenvolvimento do PMHIS - RMBH (Institucional)

E T A P A S

### PLANO DE TRABALHO

Planejamento e organização das atividades;  
Pautação das estruturas;  
Planejamento para a mobilização  
Comunicação

Estratégias para a organização

### DIAGNÓSTICO

Percepção e definição dos problemas

Coleta, sistematização e análise dos dados  
Elaboração de síntese analítica das questões habitacionais e suas interrelações  
Identificação preliminar das pautas temáticas e territoriais  
Municípios e regiões prioritários

Estratégias para a investigação e proposição

### PLANO DE AÇÃO

Formulações e Proposições

Elaboração dos cenários de atendimento das demandas;  
Definição do escopo estratégico do plano  
Objetivos, estratégias, diretrizes  
Definição do escopo operacional  
programas, ações, metas, recursos  
Definição da estrutura de gestão e sistema de monitoramento

Estratégias para a pactuação

### IMPLEMENTAÇÃO

Apoio à implementação

Ações e estratégias de capacitação e de divulgação  
Registro do processo Comunicação  
Elaboração do Resumo Executivo  
Estratégias de articulação e participação dos municípios e agentes externos

Estruturas participativas e instâncias de complementação e pactuação PMHIS - RMBH

PMHIS - RMBH

# Estratégias para a coleta de dados | Eixos



**EIXO DE ANÁLISE 1: Contexto socioeconômico e territorial**

**EIXO DE ANÁLISE 2: Demandas Habitacionais**

**EIXO DE ANÁLISE 3: Produção e oferta habitacional**

**EIXO DE ANÁLISE 4: Gestão, e capacidades institucionais e sociais**

- Dados secundários de fontes oficiais – IBGE e FJP (2019), IPEA, CPRM, MUNIC, PDUI (atualização)
- Estudos e pesquisas acadêmicas
- Questionário remotos aplicado nos 50 municípios
- Dados institucionais: COHAB, SEDESE, SEDE
- Oficinas participativas: Conflitos, Desastres, Produção Social e Privada da Moradia, Pop Rua

# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DE BELO HORIZONTE



**Plano de Trabalho:**

Informações mais detalhadas: <https://pmhismbh.com.br/>

# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DE BELO HORIZONTE



## LEITURAS PRELIMINARES

---

### Produção Privada da Moradia

Realização:



Execução:



# Leituras Preliminares



## *Produção habitacional pelo mercado imobiliário*

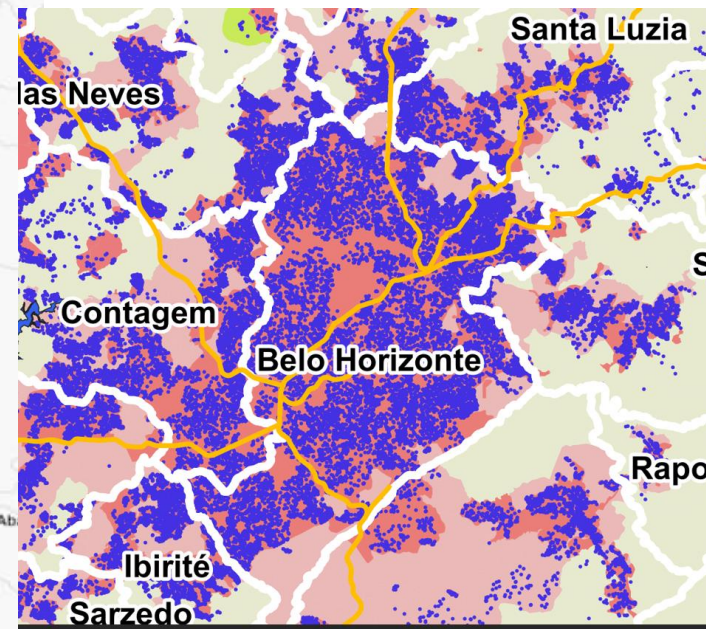
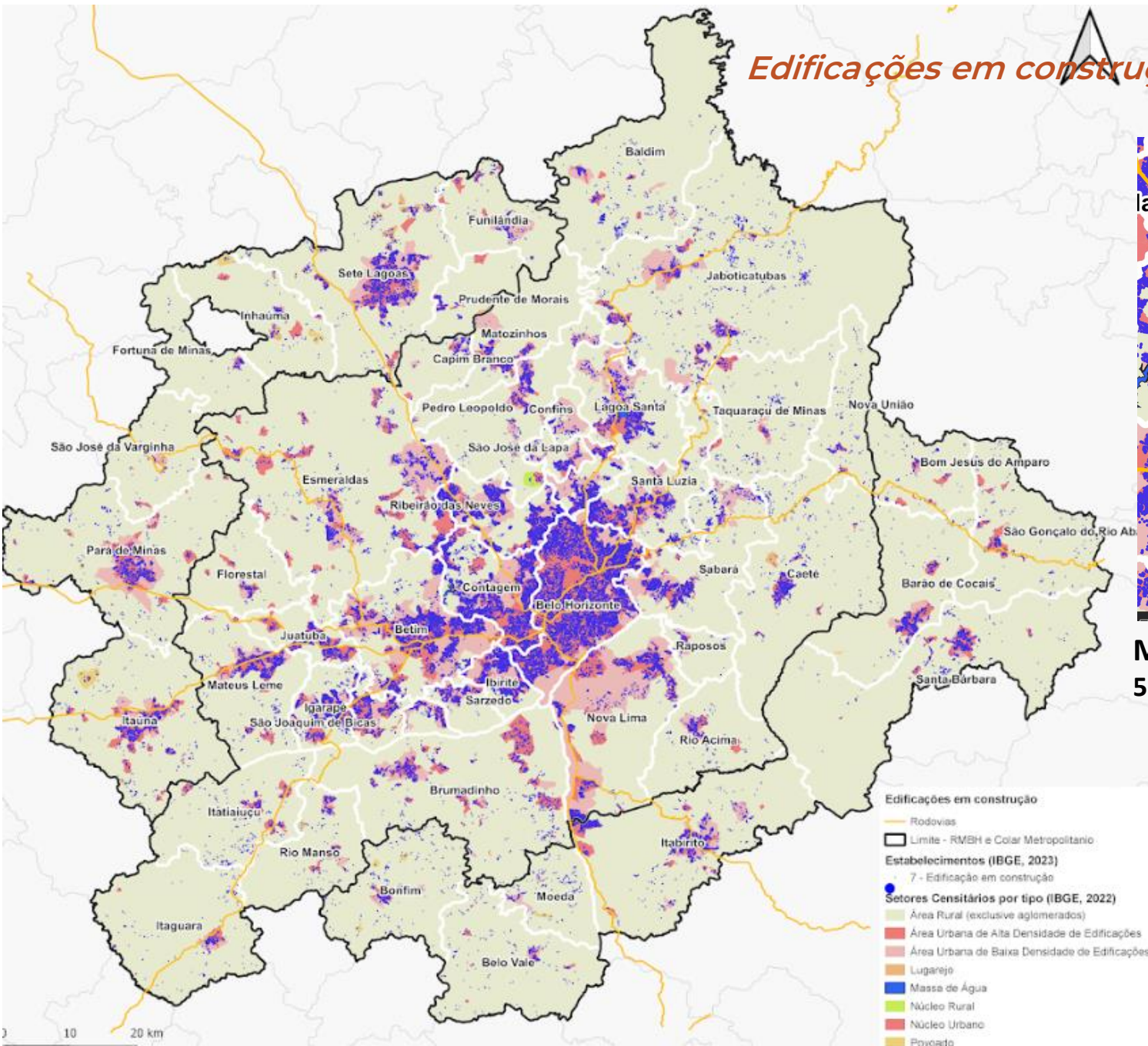
### OBJETIVOS:

- Avaliar a evolução (em relação ao padrão da produção e localizações);
- Identificar tendências; expectativas para a produção de HIS pelo mercado (financiamento)
- Indicativos para valor da terra (???)

Ponto de Partida: Transformações e tendências colocadas por diagnósticos de Planos recentes (atualização PDUI; Plano de Transporte; Macrozoneamento...

- **Tendência a elitização** do espaço na capital;
- Vetores de **maior crescimento** pela alta renda: Leste | Nova Lima;
- Localização da **produção MCMV** (poucos na capital mas todos concentrados na fronteira norte/nordeste);
- Forte **produção imobiliária** com verticalização e adensamento das áreas estruturadas e valorizadas (MZ 2014);
- Investimentos no Vetor Norte: **dinamização econômica e imobiliária** de várias localidades/municípios:
- Vespasiano e Santa Luzia adensando e verticalizando; os **condomínios residenciais fechados**, de unidades unifamiliares, tipologias destinadas às famílias de renda mais alta, se intensificando em Lagoa Santa e mais recentemente em Vespasiano, São Jose da Lapa (Plano de Transporte);
- **Adensamentos** (verticalização ) em Contagem, Betim para setores de média e média alta renda (OM/2015)
- **Loteamentos Fechados**; condomínios horizontais de alta renda (Lagoa Santa; Nova Lima, Brumadinho)
- Parcelamento do Solo:

## Edificações em construção (setores censitários, 2023)



Mais de 96000 edificações em construção;  
5% do total de domicílios de 2022

**64% na RMBH:** Contagem 8,6%; Betim 7,3%;  
Ribeirão das Neves 6,6%, Nova Lima 3,4%

**16% no Colar:** Sete Lagoas 3,8%, Itabirito  
2,4%, Itaúna 2,2%



## Mercado Imobiliário em Minas Gerais (SINDUSCON)



De 2018 a 2021 o mercado imobiliário esteve mais intenso nos municípios ; 2022-2023 BH e Nova Lima superam os municípios;

O Padrão da oferta nos municípios concentra-se majoritariamente (98,6%) nos padrões econômico (50,3%) e standard (48,3%). Em BH e Nova Lima apenas 5.5% das unidades são do padrão econômico

Ano Lançamento	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)
Até 2018	791	5,9%	775	7,0%
2019	336	2,5%	484	4,4%
2020	1.202	8,9%	1.962	17,7%
2021	2.757	20,4%	3.043	27,4%
2022	4.756	35,2%	2.712	24,4%
2023*	3.666	27,1%	2.128	19,2%
<b>Total</b>	<b>13.508</b>	<b>100%</b>	<b>11.104</b>	<b>100%</b>

**RESIDENCIAL VERTICAL  
OFERTA LANÇADA  
POR ANO DE LANÇAMENTO**

Padrão	BH e Nova Lima	(%)	RM de BH	(%)
Especial	1.202	8,9%	37	0,3%
Econômico	746	5,5%	5.584	50,3%
Standard	5.770	42,7%	5.364	48,3%
Médio	2.037	15,1%	92	0,8%
Alto	1.108	8,2%	0	0,0%
Luxo	1.835	13,6%	27	0,2%
Super Luxo	810	6,0%	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>13.508</b>	<b>100%</b>	<b>11.104</b>	<b>100%</b>

**RESIDENCIAL VERTICAL  
OFERTA LANÇADA  
POR PADRÃO**

### Oferta lançada por padrão – Municípios da RMBH ( Sem BH e Nova Lima)

Padrão	Betim	Contagem	Ibirité	Igarapé	Lagoa Santa	Mateus Leme	Matozinhos	Pedro Leopoldo	Raposos	Ribeirão das Neves	Santa Luzia	São José da Lapa	Sarzedo	Vespasiano	Total
Especial	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
Econômico	1.095	1.832	11	0	112	0	4	212	0	1.006	868	0	12	432	5.584
Standard	64	3.909	153	0	660	0	40	128	0	0	118	0	44	248	5.364
Médio	40	22	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	92
Alto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luxo	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
Super Luxo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotal Residencial Vertical</b>	<b>1.236</b>	<b>5.790</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>772</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>1.006</b>	<b>986</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>680</b>	<b>11.104</b>
Comercial	120	89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209
<b>Total</b>	<b>1.356</b>	<b>5.879</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>772</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>1.006</b>	<b>986</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>680</b>	<b>11.313</b>

Nos Municípios a Oferta lançada residencial corresponde a 11.104 unidades - 53% padrão econômico;

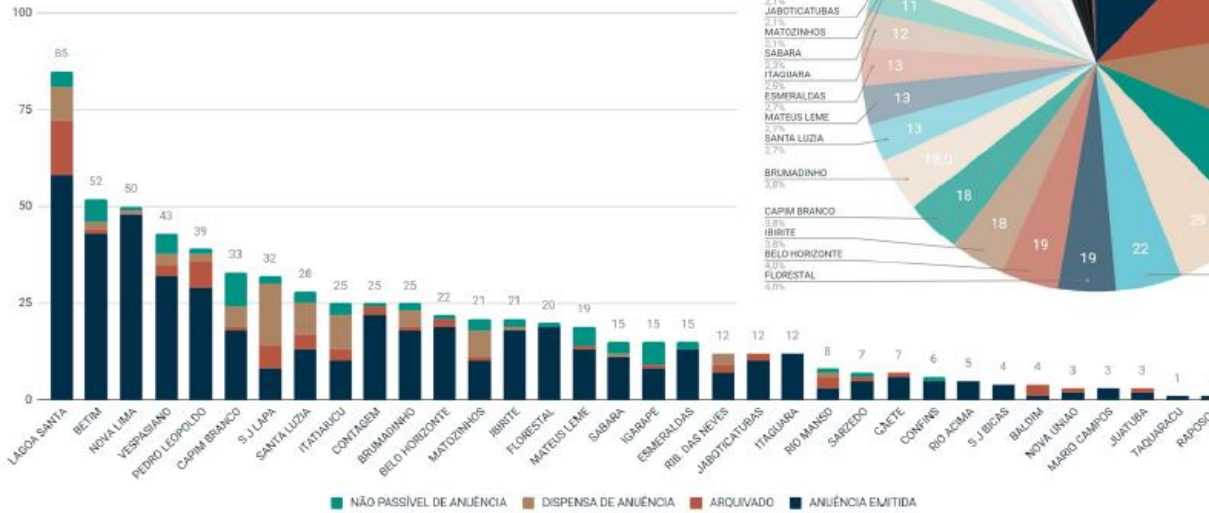
Ribeirão das Neves tem 100% da produção de unidades verticalizadas no padrão econômico,

Contagem tem a maior oferta dentre os municípios, com alto índice no padrão standard, sendo o único município com oferta no padrão luxo

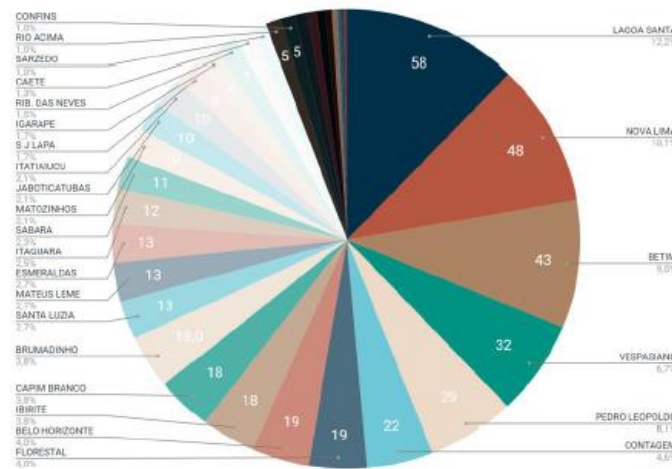
# DINÂMICA DOS PROCESSOS DE PARCELAMENTO



PROCESSOS DE ANUÊNCIA CONCLUÍDOS por MUNICÍPIO (2011 à 2022)



ANUÊNCIAS EMITIDAS por MUNICÍPIO (2011 à 2022)



## Processo de Anuência Concluídos

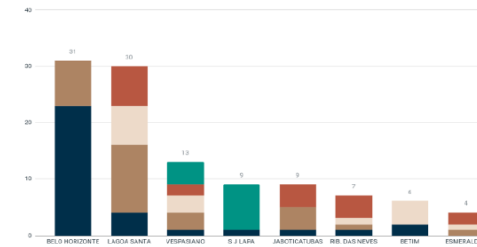
- Lagoa Santa
  - Betim
  - Nova Lima
  - Vespasiano
  - Pedro Leopoldo...
- (2011-2022)

# DINÂMICA DOS PROCESSOS DE PARCELAMENTO

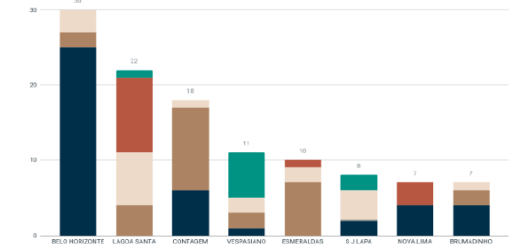
Municípios que mais abriam processos por ano:

- Belo Horizonte
- Lagoa Santa
- Esmeralda
- Vespasiano...

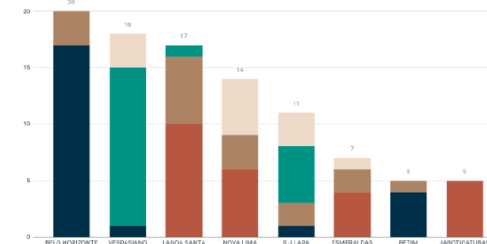
MUNICÍPIOS QUE MAIS ABRIRAM PROCESSOS NA AGÊNCIA EM 2019



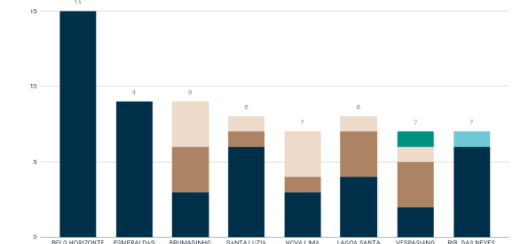
MUNICÍPIOS QUE MAIS ABRIRAM PROCESSOS NA AGÊNCIA EM 2020



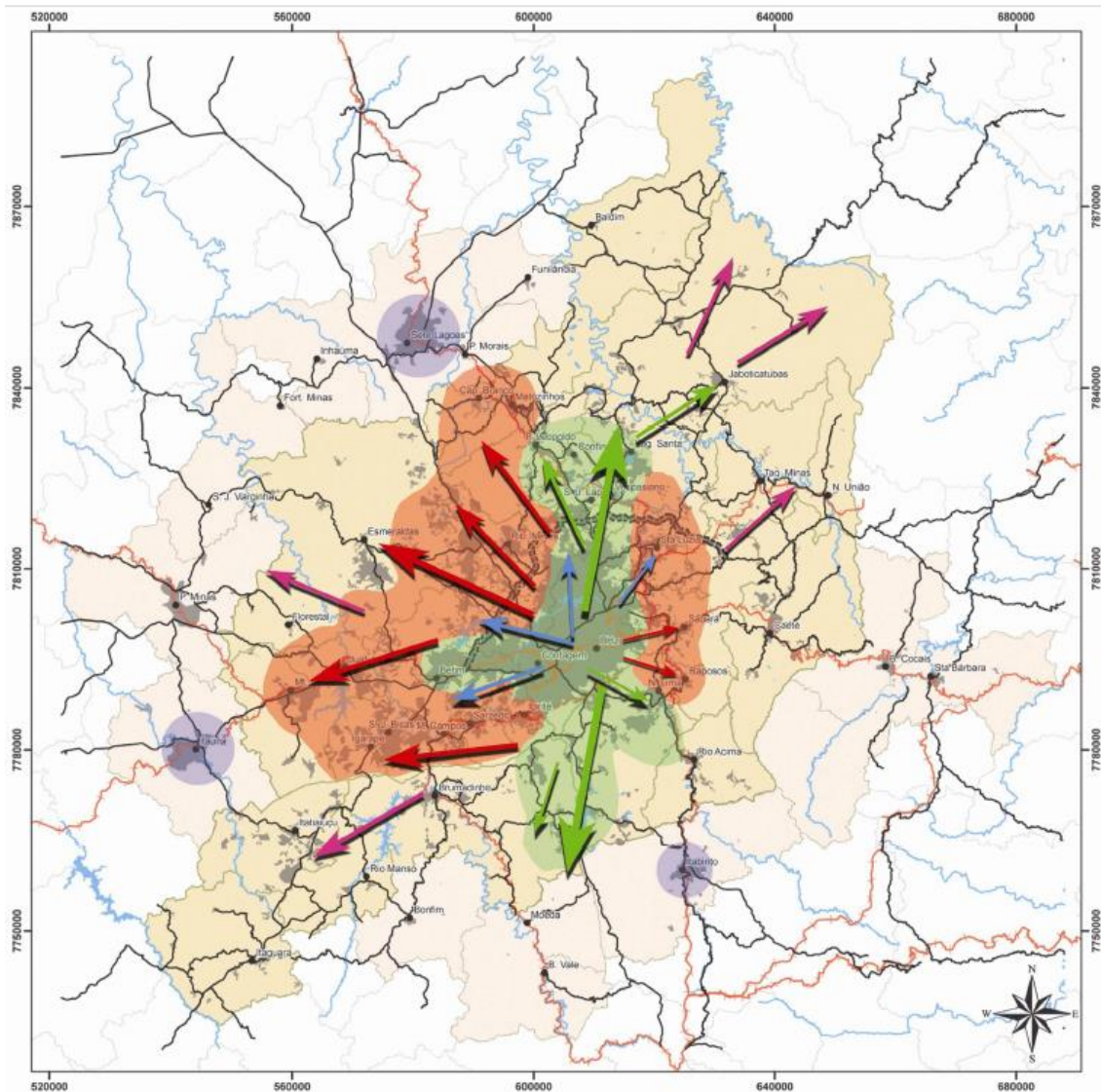
MUNICÍPIOS QUE MAIS ABRIRAM PROCESSOS NA AGÊNCIA EM 2021



MUNICÍPIOS QUE MAIS ABRIRAM PROCESSOS NA AGÊNCIA EM 2019



# VALORIZAÇÃO DA TERRA E TENDÊNCIAS DO MERCADO



## Dinâmica Imobiliária Metropolitana

- Área de média valorização (pressão com tendência de expansão da população de baixa renda)
  - Área de maior valorização (pressão e expulsão da população de baixa renda)
  - Centros de média valorização e distantes do centro metropolitano
  - Mercado imobiliário sobre área rural
  - Mercado imobiliário de alta renda
  - Mercado imobiliário de classe média baixa e classe popular
  - Mercado imobiliário informal e auto-construção
  - Sedes Municipais
  - Estradas
  - Rodoanel - proposto
  - Ferrovias
  - Principais Rios
  - Represas
  - Mancha Urbana
  - Municípios RMBH
  - Municípios Colar Metrop
  - Demais Municípios MG
- 0 5 10 20 30 40 Km
- Projeção Universal Transversa de Mercator  
Fuso 23S - Datum SAD 69  
Fontes: IBGE, GEOMINAS, DER e IGA  
Junho de 2010

Mapeamento realizado pelo PDUI (2011). Estudos e diagnósticos mais recentes (Plano Setoriais em elaboração, OM/2015) destacam que trata-se de avaliação das tendências e não do valor da terra o quadro tende seguir no caminho dos vetores originais.

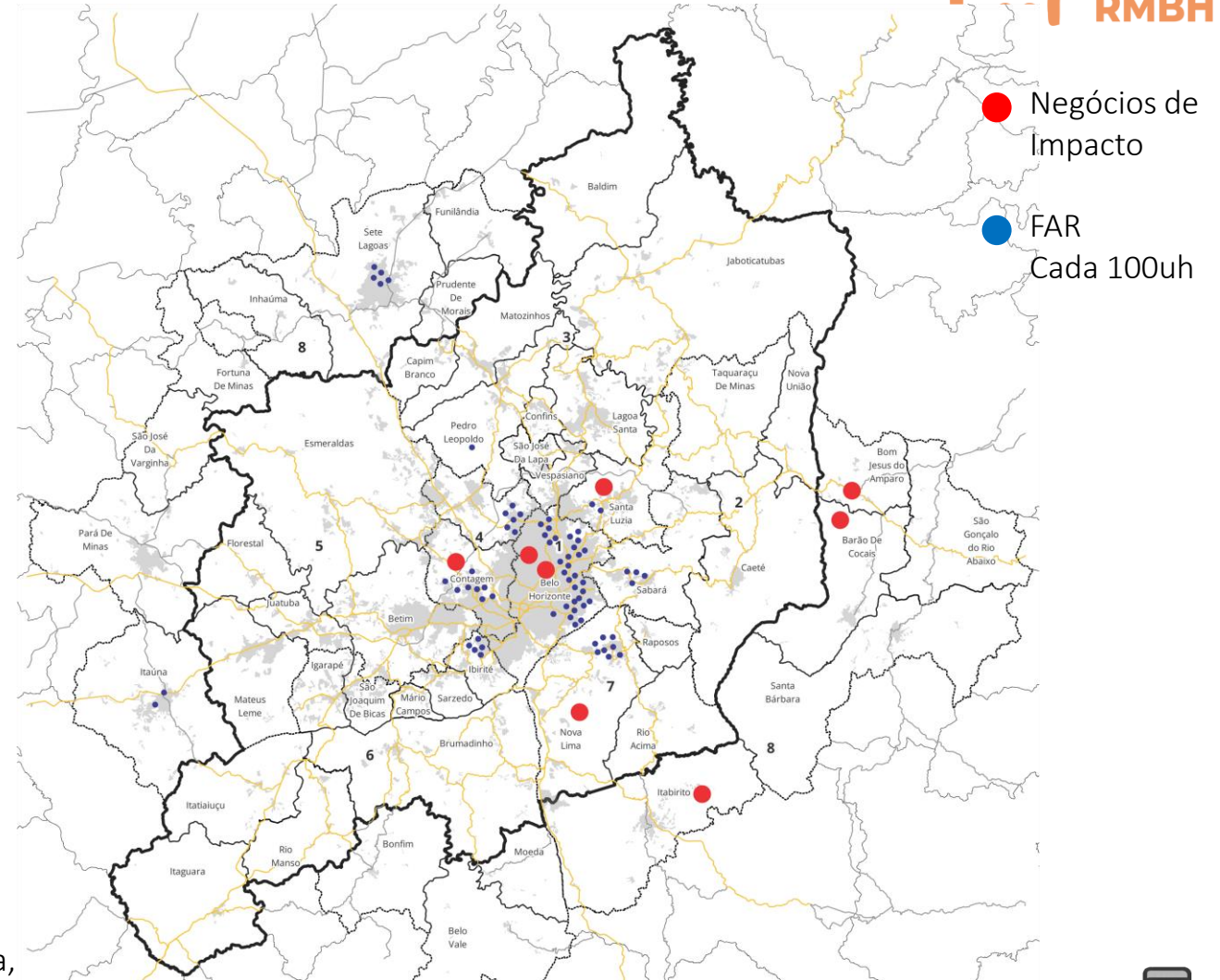
Mas no âmbito do Plano de Habitação o valor da terra sempre é componente de grande incidência no produto final.

Tem-se alguma hierarquia metropolitana de valor da terra?

# Leituras Preliminares



Período entre 2010 - 2018	FAR	PNHR	FDS
Empreendimentos	33%	64%	3%
Unidades	83,7%	13,7%	2,6%
Recursos (R\$)	91%	7%	2%
Cidades	101	287	21



## RMBH:

14% dos Recursos do Estado de MG

12,6% das UH produzidas no Estado de MG

Pelo FDS: 240 uh

8% do total do FDS no Estado de MG = 3.006 uh

## Período entre 2019-2023

Ações de privadas de fomento à melhorias habitacionais com financiamentos e subsídios; Apoios via Edital do CAU=MG | 04 iniciativas; 05 cidades (Barão dos Cocais, Itabirito, Contagem, Nova Lima, Santa Luzia, Belo Horizonte)

## A partir de 2023 – Portaria MCID 1482 de 2/11/2023

FAR: 15.955 uh para MG

7.468 uh para RMBH – 46,8%

11 cidades: Belo Horizonte, Contagem, Ibirité, Itabirito, Itaúna, Leopoldo, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Sabará, Sete Lagoas

50 empreendimentos | 42 poder público

Dados: Caixa 2009-2018

# Questões para o debate

---



# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DE BELO HORIZONTE



## Quadro de Contribuições

# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DE BELO HORIZONTE



## Próximos passos



## Atividade Pública – Validação do Diagnóstico

---

Estratégias para a Ação:

Fórum de Entidades

Fórum de Gestores



# PMHIS RMBH

PLANO METROPOLITANO DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL DE BELO HORIZONTE



Obrigada!

AGÊNCIA  
**RMBH**  
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO  
METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

