



CIÊNCIAS
SOCIAIS E
POLÍTICAS

NOTA TÉCNICA
Nº 39/ 2025

Ocupação Vila da Esperança: entre ameaça de despejo e possibilidade de regularização



Ivania Moraes Soares
Jeferson Couto

N 39.



DIRETORIA GERAL

Christian Aquino Cota

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO

Frederico Stefano de Oliveira Arrieiro

DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

Bruno Dias Lana

CAPA

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

Seção de Criação Visual

Superintendência de Comunicação Institucional

PESQUISA DE LEGISLAÇÃO

Divisão de Instrução e Pesquisa

AUTORIA

Ivania Moraes Soares

*Consultora Legislativa em Ciências Sociais e
Políticas*

Jeferson Couto

Consultor legislativo em Política Urbana

CONTATO: divcol@cmbh.mg.gov.br

URL: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 7, de 2025, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

SOARES, Ivania Moraes, COUTO, Jeferson. **Nota Técnica nº 39/2025:** Ocupação Vila Esperança: entre ameaça de despejo e possibilidade de regularização. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, agosto, 2025. Disponível em: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes. Acesso em: DD mmm. AAAA.



CIÊNCIAS
SOCIAIS E
POLÍTICAS

NOTA TÉCNICA
Nº 39/2025

Ocupação Vila da Esperança: entre ameaça de despejo e possibilidade de regularização

Ivania Moraes Soares
Jeferson Couto

N
39.

1. Dados da Audiência Pública

Requerimento de Comissão nº: 2783/2025

Finalidade da Audiência Pública: Discutir as ameaças de despejo e as possibilidades de regularização da Ocupação Vila Esperança, espaço de resistência que ocupa há mais de uma década terreno localizado no Bairro Calafate.

Comissão de Direitos Humanos, Habitação, Igualdade racial e Defesa do Consumidor

Autoria do requerimento: Vereador Pedro Rousseff

Data, horário e local: 01/08/2025, às 10h, no Plenário Helvécio Arantes

2. Considerações iniciais

O direito à moradia adequada, garantido no art. 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos e expresso no art. 6º da Constituição Federal do Brasil, vai muito além de apenas ter um teto sob o qual viver. Inclui também o acesso a serviços essenciais, educação, saúde, transporte, lazer, segurança e condições sanitárias. Além disso, a precarização das condições de vida gera impactos diretos sobre outros direitos, como o acesso à saúde, à educação e ao trabalho, uma vez que a falta de transporte, de saneamento e de infraestrutura impede que os moradores usufruam plenamente de seus direitos civis, sociais e econômicos.

Para além da falta de moradia e demais garantias fundamentais, a ocupação convive com a precariedade, sem acesso pleno à água, esgoto e energia elétrica, como também asfalto, posto de saúde e escola.

A Ocupação Vila Esperança, está localizada entre o Anel Rodoviário (BR-040) e a Avenida Tereza Cristina, no bairro Calafate (região oeste de Belo Horizonte), e abriga cerca de 200 famílias. Iniciada em 2009, já dura mais de quinze anos. De acordo com consulta à ação judicial relacionada ao despejo, em dezembro de 2017, a Concessionária Via 040, responsável pelo trecho da rodovia, requereu reintegração de posse, (todo o processo pode ser acessado [aqui](#)) com base nos riscos à segurança. Houve decisão em primeira instância autorizando o despejo em 2018. Contudo, conforme apurado nos autos do processo, na época da decisão não houve oferta de alternativa para realocação das famílias, fato que já pode configurar violação de direitos, a saber:

- i) direito à moradia digna;
- ii) descumprimento da função social da terra;
- iii) risco à integridade física;
- iv) ausência do diálogo com os atingidos;
- v) não apresentação de alternativa, considerando a violação do direito humano à moradia.

O desembargador do TRF-1, suspendeu a reintegração de posse liminarmente. Ele entendeu que despejo sem garantia de remoção digna era irrazoável e feriria a dignidade humana e o direito à moradia. Desde então, não houve efetivação da reintegração, e a comunidade segue sob ameaça permanente, com processos judiciais ainda em vigência pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - Dnit e pela Prefeitura de Belo Horizonte - PBH.

O tema desta ocupação já esteve em debate na Câmara Municipal de Belo Horizonte, tendo acontecido em 29/04/25 uma audiência pública para discutir os diversos problemas e ausências do poder público que os moradores enfrentam cotidianamente. Para além de outras questões, foi relatado acerca

da insegurança com relação às enchentes da Av. Teresa Cristina, bem como do tráfego pesado e intenso do Anel Rodoviário muito próximo às casas.

Uma moradora relatou a falta de infraestrutura como água, luz, esgoto, asfalto, escola, e ressaltou que as casas ficam extremamente próximas da rodovia, causando rachaduras e o iminente risco de bater em suas estruturas. Também foi dito que o período chuvoso é de profunda insegurança, considerando que por várias vezes algumas casas foram invadidas pela água, e que os moradores convivem com a saída repentina das casas na iminência de fortes chuvas, tendo inclusive perdido a mobília da casa algumas vezes.

Os moradores da ocupação acessam alguns serviços públicos tais como alguns projetos do CRAS Betânia, utilizando os serviços deste; como também utilizam o endereço do posto de saúde tanto para a referência para o atendimento no Sistema Único de Saúde – SUS, quanto para constar nos documentos e para localização dessas pessoas. Afirmou-se acerca da importância de acessar os serviços públicos no território, como forma de reconhecimento das pessoas como cidadãs, e também para a criação do vínculo com o poder público, com a cidade, garantindo a permanência na localidade.

O vereador chamou a atenção ao processo de municipalização do Anel Rodoviário, o que se entende que pode ser benéfico para o debate e solução do impasse quanto à regularização dos terrenos, que já sofrem ação de reintegração de posse, como já dito.

3. A ocupação Vila Esperança nos aspectos da política urbana

Conforme o Plano Diretor¹, dentre os aspectos norteadores da política urbana no município, encontramos: a disponibilização de “recursos financeiros e humanos para a urbanização, requalificação, reconversão e prevenção da

¹ Lei nº 11.181/19, que Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências

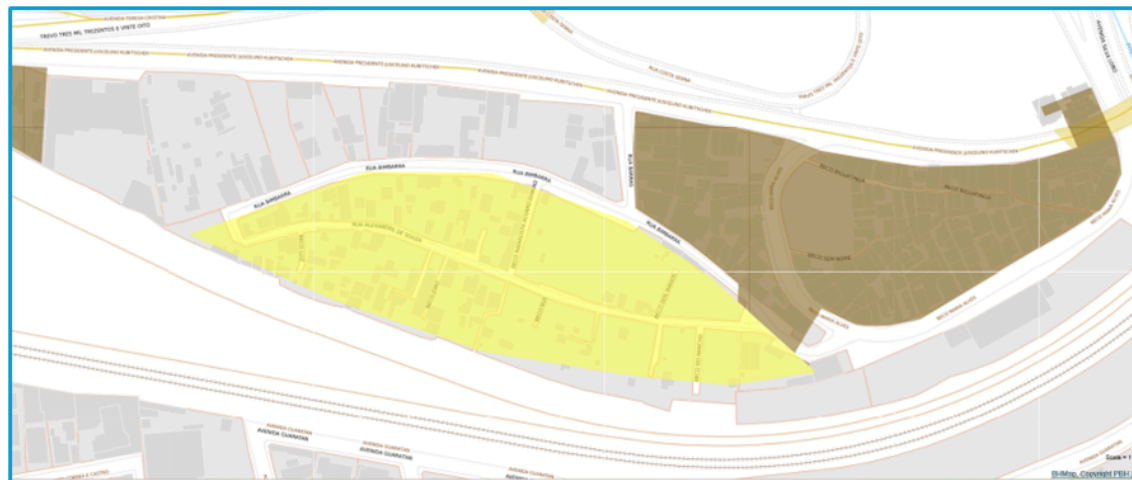
formação de assentamentos informais, com estratégias de melhorias físicas e ambientais integradas a outras que atuem nas dimensões sociais, econômicas, culturais e políticas e promovam o acesso à habitação sustentável, adequada, segura e economicamente acessível”, inclusive, através de reconhecimento de assentamentos informais pela definição de zonas e áreas especiais de interesse social – Zeis e Aeis (art. 4º, X, a); o desenvolvimento de “normas adequadas para o setor habitacional, voltadas para o combate e a prevenção da especulação, da desapropriação, da condição de desabrigados e das desocupações forçadas, assegurando a sustentabilidade, a segurança da posse, a qualidade, a economicidade, a saúde, a segurança, a acessibilidade, a eficiência energética e de recursos e a resiliência, por meio da definição de instrumentos específicos para os assentamentos precários”, englobando planos globais específicos para Zeis; diretrizes de preservação ambiental e de ocupação especial de interesse social para áreas especiais de interesse ambiental desocupadas com atributos ambientais relevantes; e planos de regularização urbanística para Aeis ocupadas (art. 4º, XI).

O Plano Diretor define como habitação a moradia digna inserida em contexto urbano, com infraestrutura de serviços urbanos e equipamentos comunitários (art. 15). Destaca-se, dentre os princípios da Política Municipal de Habitação – PMH, o desenvolvimento de programas para promoção de regularização fundiária plena de assentamentos precários, conforme legislação federal (art. 18, II).

O art. 38 estabelece, em seu §4º, que o Executivo é responsável pela aplicação de instrumentos previstos no Plano Diretor, e outros, em contextos de interesse social e de imóveis ocupados por população de baixa renda, quando sua aplicação viabilize promoção de regularização fundiária e resolução extrajudicial de conflitos. Dentre esses instrumentos podemos citar como exemplo:

- (i) o direito de preempção (preferência do Município em adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares para cumprir objetivos do Plano Diretor, inclusive programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária, art. 44);
- (ii) operações urbanas (arts. 67 e 69);
- (iii) convênio urbanístico de interesse social (art. 76);
- (iv) assim como a própria classificação da porção territorial como:
 - a. zona especial de interesse social – que correspondem a áreas sujeitas a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo ((arts. 96 e 101) Zeis-1 correspondem a áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea);
 - b. área especial de interesse social, englobando:
 - i. Aeis-1 (áreas vazias e edificações subutilizadas ou não utilizadas destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social (art. 105)),
 - ii. Aeis de interesse ambiental (áreas subutilizadas, desocupadas ou predominantemente desocupadas com elementos ambientais relevantes, sendo possível sua compatibilização com ocupação de interesse social (art. 106)), e
 - iii. Aeis-2 (áreas com loteamentos passíveis de regularização fundiária conforme legislação federal, ocupadas por população de baixa renda, devendo observar ocupação mínima de cinco anos e considerar sua inserção em áreas de risco e relevância ambiental, inclusive (art. 107)).

A Ocupação Vila Esperança, localizada no Bairro Calafate, encontra-se inserida, conforme o Plano Diretor, em área classificada como área especial de interesse social 2 (Aeis-2).



Fonte: Zoneamento – Ocupação Vila Esperança – Fonte: SIURBE - BHMap²

Conforme art. 103 do Plano Diretor, áreas especiais de interesse social (Aeis) são aquelas destinadas à implantação de programas e empreendimentos de interesse social, com predominância de uso habitacional, conforme diretrizes da Política Municipal de Habitação - PMH³.

Aeis-2, conforme art. 107⁴, configuram áreas onde há loteamentos, ocupados predominantemente por população de baixa renda, de acordo com a PMH, passíveis de regularização fundiária conforme legislação federal.

² [SIURBE - BHMap](#), acesso em 28/07/2025

³ Art. 103 - São classificadas como áreas especiais de interesse social - Aeis - aquelas, edificadas ou não, destinadas à implantação de programas e empreendimentos de interesse social, com predominância do uso habitacional, conforme diretrizes da PMH.
Parágrafo único - As Aeis dividem-se em Aeis-1, Aeis de Interesse Ambiental e Aeis-2, de acordo com a existência de ocupação e a presença de atributos ambientais relevantes.

⁴ Art. 107 - São classificadas como Aeis-2 as porções do território municipal nas quais estejam presentes loteamentos passíveis de regularização fundiária nos termos da legislação federal, ocupados, predominantemente, por população de baixa renda enquadrada nos critérios de atendimento da PMH.

§ 1º - A delimitação de Aeis-2 deverá observar o tempo mínimo de ocupação de 5 (cinco) anos, bem como considerar a inserção das áreas em:

I - faixas de domínio ou servidão;

II - áreas de risco;

III - áreas com relevância ambiental;

IV - áreas de interesse cultural;

V - áreas com irregularidade urbanística ou fundiária;

VI - áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento).

§ 2º - O Executivo poderá promover, a qualquer tempo, adequações nos perímetros das Aeis-2 em áreas que forem objeto de programas públicos que alterem significativamente o desenho urbano da região, mediante a realização de estudo técnico específico e a aprovação do CMH.

§ 3º - Na hipótese de exclusão de áreas de Aeis-2, o Compur deverá definir o novo zoneamento incidente sobre a área.

§ 4º - Compete ao Executivo proceder à descrição narrativa do polígono das áreas delimitadas como Aeis-2.

Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo em Aeis-2, conforme o Plano Diretor, apresentam especificidades, podendo ter certos detalhamentos definidos em regulamento ou decreto derivado de Plano de Regularização Urbanística (PRU)⁵.

Conforme o art. 286, a realização de intervenções e a regularização fundiária em Aeis-2 condicionam-se à elaboração de PRU, em que deve ser garantida a participação da comunidade envolvida⁶.

⁵ Art. 155 - O parcelamento do solo nas Aeis-2 observará o disposto neste capítulo e, no que couber e de forma subsidiária, as regras de parcelamento do solo de caráter geral previstas nesta lei.

§ 1º - Ao parcelamento do solo destinado à regularização de assentamento precário em Aeis-2, não se aplicam:

I - a exigência de emissão das diretrizes para parcelamento do solo, prevista no art. 117 desta lei;

II - a exigência de prévia avaliação e autorização legislativa para a alienação de bem público afetado no âmbito do reparcelamento.

§ 2º - O parcelamento do solo de áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) deve contemplar análise técnica que ateste sua viabilidade.

§ 3º - Os parâmetros urbanísticos para parcelamento do solo em Aeis-2 são aqueles estabelecidos no Anexo XII desta lei, bem como aqueles estabelecidos pelas leis estaduais e federais relativos à regularização de interesse social.

Art. 156 - O percentual de reserva de áreas destinadas à implantação de EUC, de sistema de circulação e de Elups nas Aeis-2 será estabelecido nos respectivos processos de regularização fundiária, em consonância com o disposto no PRU, se for o caso.

Art. 157 - Nas Aeis-2 são admitidos lotes com frente exclusivamente para via de pedestres, conforme regulamento.

(...)

Art. 172 - Os parâmetros urbanísticos de ocupação das Aeis-2 são aqueles constantes do Anexo XII desta lei.

Parágrafo único - O detalhamento dos demais parâmetros urbanísticos das Aeis-2 para além daqueles estabelecidos no Anexo XII desta lei e a determinação de parâmetros edílios e de posturas serão objeto do regulamento desta lei ou do decreto derivado do PRU.

⁶ Art. 286 - A realização de intervenções e a regularização fundiária nas Aeis-2 estão condicionadas à elaboração do PRU.

§ 1º - Em todas as etapas de elaboração dos PRU, será garantida a participação da comunidade envolvida.

§ 2º - O PRU poderá indicar revisão do perímetro da Aeis-2, bem como sua manutenção ou supressão após a conclusão do processo de regularização fundiária.

§ 3º - No caso da incidência de Aeis-2 em porções do território municipal com taxa de permeabilidade igual ou superior a 70% (setenta por cento), a flexibilização de parâmetros urbanísticos deverá ser definida de forma moderada e considerar a manutenção dos atributos ambientais relevantes existentes na área, obedecidas as condições dispostas no Anexo XII desta lei.

§ 4º - A indicação do CAmáx pelo PRU é limitada ao coeficiente estabelecido para as Aeis-1.

§ 5º - O Executivo poderá dispensar a elaboração de PRU mediante parecer motivado, emitido pelo órgão gestor da PMH e pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano.

Art. 287 - O PRU deverá prever a permanência das famílias residentes que se enquadrem nos critérios de atendimento da PMH, ou o respectivo reassentamento, prioritariamente, dentro dos limites de sua respectiva Aeis-2.

Conforme art. 290, após a regularização fundiária, decreto deve dispor sobre as áreas localizadas em Aeis-2, contendo, inclusive, sua delimitação e redefinição de parâmetros urbanísticos, se necessário⁷.

Áreas contíguas apresentam-se classificadas como zona especial de interesse social 1 (Zeis - 1)⁸, Bairro Vila Calafate, e ocupação moderada 3 (OM-3)⁹, Bairro Calafate.

Art. 288 - O detalhamento do conteúdo do PRU será objeto de regulamento.

Art. 289 - Concluído o PRU, os parâmetros urbanísticos e as regras de uso do solo de cada loteamento integrante das Aeis-2 serão estabelecidas por decreto, prevalecendo sobre os estabelecidos nos Anexos XII e XIII desta lei.

Parágrafo único - Além do disposto no *caput* deste artigo, o decreto disporá também sobre a alteração do perímetro da Aeis-2, se for o caso.

⁷ Art. 290 - Concluído o processo de regularização fundiária, as áreas localizadas em Aeis-2 serão objeto de decreto que disporá, no mínimo, sobre:

I - a delimitação da poligonal do assentamento regularizado;

II - a alteração do perímetro da Aeis-2, se for o caso;

III - a redefinição dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis aos lotes aprovados, se necessário;

IV - a desafetação de bem público de uso comum, logradouro público ou lote destinado a equipamento urbano ou comunitário, quando for o caso.

⁸ Art. 96 - São classificadas como Zeis as porções do território municipal ocupadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística por meio da implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.

Parágrafo único - As Zeis dividem-se nas seguintes zonas:

I - Zeis-1: áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea;

II - Zeis-2: áreas ocupadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

⁹ Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;

II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;

III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

Parágrafo único - As porções do território descritas no inciso I do *caput* deste artigo classificam-se em OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4, de acordo com a qualidade da infraestrutura, das características físicas do terreno, das condições de acessibilidade local e da necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades.

4. Considerações finais

Os moradores da Ocupação Vila Esperança convivem há mais de 15 anos com as limitações de um local sem infraestrutura adequada para o exercício dos direitos básicos da dignidade humana. Além das muitas ausências e grandes problemas apontados, há ainda um adicional que assombra a ocupação que é o processo de reintegração de posse que já se arrasta há bastante tempo, com decisões contraditórias, e com desfecho ainda indefinido.

O pedido dos moradores é que haja comunicação das autoridades do poder público envolvidas, informando-os acerca da destinação do terreno, mas principalmente se haverá reassentamento, se eles serão conduzidos para outro local, se terão garantida a moradia, ou o acesso à política habitacional municipal. Reivindicam, entretanto, que não sejam apenas conduzidos a soluções paliativas, como pagamento temporário de aluguel social, mas que acessem definitivamente o direito à moradia, com infraestrutura adequada e condizente com os fundamentos constitucionais.

4. Legislação Correlata

Legislação Federal

- Constituição Federal - Art. 5º, inciso XXIII; art. 170, incisos II e III; art. 182; art. 183;
- Lei nº 6.766/1979, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.” - Art. 1º a 4º; art. 12; art. 18; art. 40; art. 44;
- Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.”;
- Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil” - Art. 1.196 a 1.259; art. 1.275 e 1.276;

- Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que “Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.”
- Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que “Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União”.

Legislação Municipal

- Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte - Art. 141, parágrafo único, I; art. 204, art. 207;
- Lei Nº 6.326, de 18 de janeiro de 1993, que “Dá nova regulamentação ao Fundo Municipal de Habitação Popular e dá outras providências.”;

- Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que “Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.”, arts.1º, 2º, 5º, 6º, 15 a 21, 44, 96 a 102, 142 a 147, 166 a 167, 260 a 280;
- Decreto nº 18.312, de 10 de maio de 2023, que “Dispõe sobre o procedimento para Regularização Fundiária Urbana – Reurb –, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.”

Belo Horizonte, 01 de agosto de 2025

Documento assinado digitalmente
 IVANIA MORAES SOARES
Data: 01/08/2025 21:23:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ivania Moraes Soares
Consultora Legislativa em Ciências Sociais e Políticas

Jeferson Couto
Consultora Legislativo de Política Urbana

Divisão de Consultoria Legislativa
Diretoria do Processo Legislativo
Ramal 1383



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG
www.cmbh.mg.gov.br
31 3555.1100