



POLÍTICA
URBANA

NOTA TÉCNICA
Nº 40/2026

Aspectos relacionados com habitação e intervenções públicas em áreas de interesse social



Marcelo A. de Menezes

N 40.



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

Marcelo A. de Menezes

Engenheiro Civil

CONTATO: divcol@cmbh.mg.gov.br

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

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 4, de 2026, 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:

MENEZES, Marcelo A. de. **Nota Técnica nº 40:**

Aspectos relacionados com habitação e intervenções públicas em áreas de interesse social. Belo Horizonte: Divisão de

Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, setembro 2026. Disponível em:

<www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes>.

Acesso em: DD mmm. AAAA.



POLÍTICA
URBANA

NOTA TÉCNICA
Nº 40/2026

Aspectos relacionados com habitação e intervenções públicas em áreas de interesse social

Marcelo A. de Menezes

Nº 40.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

NOTA TÉCNICA Nº 40/26

AUDIÊNCIA PÚBLICA – REQUERIMENTO DE COMISSÃO Nº 3.248/26

promoção: Direitos Humanos, Habitação, Igualdade Racial e Defesa do Consumidor

objetivo: debater as condições de segurança habitacional e as intervenções da Urbel na Vila Nossa Senhora de Fátima, em especial a recuperação da cobertura do edifício localizado na Rua Jerusalém, nº 35

realização: 22 de setembro de 2026, às 10 h, no Plenário Helvécio Arantes

requerimento: Vereador Uner Augusto

Conteúdo da Nota Técnica

Esta nota aborda, de forma breve, aspectos relacionados com a habitação e intervenções públicas em áreas de interesse social, destacando a situação dos locais que são tema desta audiência pública: a Vila Nossa Senhora de Fátima e o edifício situado na Rua Jerusalém, nº 35, cuja cobertura foi danificada pela chuva em setembro de 2025. Ao final, sugerem-se algumas questões que podem contribuir para as discussões na audiência pública.

Contexto e Intervenções Públicas

A [Vila Nossa Senhora de Fátima](#) é uma das 8 principais vilas que integram o Aglomerado da Serra, na Região Centro-Sul de Belo Horizonte.

O aglomerado como um todo vem sendo objeto de intervenções públicas há décadas, incluindo obras de urbanização, implantação e melhoria de drenagem e infraestrutura viária e de redução de situações de risco.

Registros do Orçamento Participativo indicam a realização de intervenções na Vila Nossa Senhora de Fátima desde os anos 2000. Entre elas, destacam-se obras de urbanização de becos e vias e intervenções de abertura, drenagem e pavimentação de diversas ruas, como a Rua Jerusalém, executadas entre 2003 e 2009.

As intervenções estruturantes de urbanização da Vila foram objeto de estudo acadêmico na UFMG, em 2014. A [dissertação](#) de mestrado analisou as intervenções públicas na área, seus impactos socioespaciais e as percepções de moradores e técnicos envolvidos no processo.

Edifício da Rua Jerusalém, nº 35

Trata-se de um [prédio de apartamentos](#), com quatro andares e oito unidades habitacionais, que faz parte de conjunto habitacional construído em 2009 pela Prefeitura, dentro do [Programa Vila Viva](#).

Em setembro de 2025, uma chuva acompanhada de ventos fortes arrancou parte da cobertura do edifício. Conforme relato da Prefeitura ao vereador requerente da atual audiência pública, a vistoria do imóvel identificou a necessidade de intervenção imediata (obra emergencial) para prevenir outros danos, além de necessidade de se iniciarem procedimentos administrativos para a contratação dos trabalhos necessários à recuperação definitiva da cobertura.

O requerimento da presente audiência pública informa que a contratação para a recuperação definitiva da cobertura seria realizada por meio do Edital de Licitação SMOBI/URBEL CC 99.006/2026-SRP. Em pesquisa realizada no Diário Oficial do Município, foi identificado [documento](#), com data de 24 de julho de 2026, que registra a homologação e adjudicação dessa licitação, cujo objeto é o registro de preços para a execução de obras de recuperação, mitigação e estabilização de edificações e áreas de risco geológico, mas não foram encontradas informações a respeito do andamento das obras.



Habitação, urbanização e prevenção de riscos

A proteção do direito à moradia e a intervenção pública sobre assentamentos de interesse social envolvem competências e responsabilidades distribuídas entre os diferentes níveis de governo.

Legislação Federal

A [Constituição Federal](#) inclui a moradia entre os direitos sociais e estabelece competências comuns relacionadas à promoção de programas habitacionais, à melhoria das condições habitacionais e ao ordenamento territorial. O [Estatuto da Cidade](#), por sua vez, estabelece diretrizes de política urbana orientadas, entre outros aspectos, pela função social da cidade e da propriedade, pela segurança e pelo bem-estar da população.

No âmbito da política habitacional, a [Lei nº 11.124/05](#) institui o [Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social](#) - SNHIS, tendo entre seus objetivos viabilizar à população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável e promover a articulação entre os órgãos que atuam no setor. A norma também estabelece princípios de integração das políticas públicas e de democratização e controle social.

A [Lei nº 11.888/08](#) assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social. O direito abrange trabalhos de projeto, acompanhamento e execução de obras de edificação, reforma, ampliação e regularização, incluindo serviços de arquitetura, urbanismo e engenharia.

Legislação Estadual

No âmbito estadual, a [Lei nº 18.315/09](#) estabelece diretrizes para a Política Estadual Habitacional de Interesse Social - Pehis, incluindo a prioridade à população de menor renda, a participação dos beneficiários e a garantia de qualidade das moradias. Alterada em 2024, a norma passou a prever atendimento prioritário na construção ou reconstrução de unidades habitacionais de vítimas de enchentes, alagamentos, transbordamentos ou outros eventos naturais.

No campo da proteção e defesa civil, a [Lei nº 21.080/13](#) estabelece diretrizes para ações de prevenção e enfrentamento de situações de emergência no Estado.

Legislação Municipal

No âmbito municipal, a política habitacional está estruturada em normas que definem as atribuições dos órgãos responsáveis, os instrumentos de planejamento e as instâncias de participação e controle social. Destaca-se a [Lei nº 6.508/94](#), que criou o [Conselho Municipal de Habitação](#) - CMH - e atribuiu à Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel - a responsabilidade pela execução da Política Municipal de Habitação - PMH, além da legislação urbanística municipal, em especial o Plano Diretor, instituído pela [Lei nº 11.181/19](#).

Política Municipal de Habitação

A questão da segurança habitacional deve ser compreendida como parte de uma política ampla que articula moradia, urbanização, infraestrutura, regularização e prevenção de riscos.

A PMH é estruturada por diferentes instâncias e instrumentos, entre os quais se destacam a Urbel, que desempenha papel fundamental na sua implementação e operacionalização; o CMH e o Fundo Municipal de Habitação Popular, instrumento de financiamento das ações da política.

Na operacionalização da PMH, a Urbel atua, entre outras frentes, na provisão habitacional, na intervenção em assentamentos de interesse social, na assistência e assessoria técnica, na regularização fundiária e na prevenção e intervenção em áreas de risco por meio do [Programa Estrutural em Área de Risco](#) - PEAR.

A execução da PMH não se limita, portanto, à produção de novas unidades habitacionais, incluindo também ações destinadas à qualificação das condições de moradia e à urbanização dos assentamentos. A própria estrutura da PMH contempla uma linha de intervenção em assentamentos de interesse social para atendimento de demandas decorrentes da inadequação dos domicílios e das condições urbanísticas, ambientais e sociais desses locais.

O CMH é órgão de participação e controle social da política e tem como competências orientar as ações da PMH e fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação Popular. Sua composição inclui representantes de entidades populares, setores vinculados à produção habitacional, Poder Executivo e Poder Legislativo.



O planejamento da PMH é apoiado pelo [Plano Local de Habitação de Interesse Social](#) - PLHIS. O plano constitui instrumento de planejamento e tem por objetivo orientar ações destinadas à garantia do acesso à moradia digna pela população de baixa renda. Em 2025, o Município iniciou a segunda revisão do PLHIS, abrangendo a atualização do diagnóstico habitacional e das estratégias de ação.

Questões para Discussão na Audiência

Considerando o tema da audiência e os aspectos apresentados nesta nota, sugerem-se algumas questões que podem contribuir para a discussão:

- Qual é a situação atual da cobertura do edifício localizado na Rua Jerusalém, nº 35 e quais providências foram adotadas desde a intervenção emergencial realizada após o dano ocorrido em setembro de 2025?
- Há outras situações de risco habitacional ou geológico identificadas na Vila Nossa Senhora de Fátima? Quais são e quais medidas estão previstas para seu tratamento?
- Quais obras de prevenção e eliminação de risco encontram-se em andamento ou estão previstas para a Vila Nossa Senhora de Fátima, incluindo intervenções de contenção, drenagem e urbanização?
- Quais mecanismos estão atualmente disponíveis para que os moradores comuniquem ocorrências, solicitem vistorias ou intervenções e acompanhem o encaminhamento dessas demandas?
- Como os moradores e a comunidade podem acompanhar as intervenções previstas ou em execução e participar da discussão das medidas destinadas à prevenção e eliminação de riscos?

Belo Horizonte, 18 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARCELO ANTONIO DE MENEZES
Data: 18/09/2026 10:41:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcelo A. de Menezes
Engenheiro Civil
Divisão de Consultoria Legislativa



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