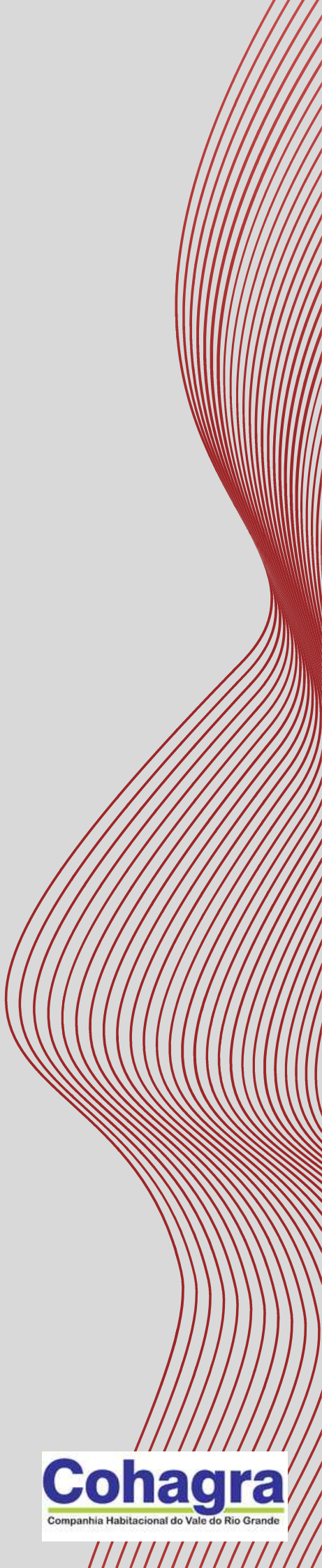




UBERABA PLHIS

2026

PLHIS

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE UBERABA

Natureza: Projeto de Estímulo a Inovação (PD&I)

Unidade acadêmica: Universidade Federal de Uberlândia, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU)

Núcleo de pesquisa: NEURB – Núcleo de Estudos Urbanos

Parceiros: Universidade Federal de Uberlândia (UFU); Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande S/A (COHAGRA); e Ministério Público do Estado de Minas Gerais – 1ª Promotoria de Justiça de Uberaba (MPMG)

Interveniente: Fundação de Apoio Universitário (FAU)

Período: 15/01/2025 a 25/02/2026

Equipe executora:

Coordenação Geral: Prof. Dr. Fernando Garrefa

Equipe acadêmica:

Helga Canedo Tavares - Arquiteta e Urbanista (doutoranda – UFU)

Juliana Gomes Gularte – Arquiteta e Urbanista (doutoranda – UFU)

Marcos Vinicius Ferreira da Silva – Geógrafo (doutorando IAU-USP)

Beatriz Buttarello – Graduanda arquitetura e urbanismo (UFU)

Geovana Pessato – Graduanda arquitetura e urbanismo (UNIUBE)

Marcella Riccioppo – Graduanda arquitetura e urbanismo (UFU)

Equipe Cohagra:

Regiane Evangelista Chaves Isidoro – Presidente da Cohagra

Ana Paula Boaventura Gomes - Assessora de Projetos Especiais

Felipe Colmanetti Moura – Chefe do Departamento de Habitação e Relações Institucionais

Sumário

APRESENTAÇÃO	8
PRINCÍPIOS	11
OBJETIVOS.....	13
Objetivo geral	13
Objetivos específicos	13
1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	15
2. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL	25
2.1 Estudos quantitativos	26
2.1.1 Déficit habitacional quantitativo	26
2.1.2 Déficit habitacional em Uberaba	27
2.1.3 Demanda futura por moradia	30
2.1.4 Déficit habitacional qualitativo	37
2.2 Estudos qualitativos	37
2.2.1 Qualidade das casas	37
2.2.2 Estudo de caso	38
2.2.3 Desenvolvimento metodológico – APOHIS	42
2.2.3.1 Oficina de coprodução 1 – Unidade habitacional	43
2.2.3.2 Oficina de coprodução 2 – Entorno urbano	49
2.2.4 Definição dos enfoques do KIT APO HIS	55

2.2.5	Kit APO HIS	56
2.2.6	Resultados	62
2.2.7	Considerações finais APOHIS	80
2.2.8	Encaminhamentos estratégicos para a unidade.....	81
2.2.9	Encaminhamentos estratégicos para o entorno	84
2.2.10	Qualidade urbanística dos conjuntos de HIS	87
3.	DIRETRIZES E PRINCÍPIOS	161
4.	ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO	164
5.	PROGRAMAS E AÇÕES	175
6.	MODELO DE GESTÃO, FONTES DE FINANCIAMENTO E MONITORAMENTO	196
6.1	Arranjos institucionais	196
6.2	Fontes de recursos	198
6.3	Formas de financiamento	201
6.4	O papel do Conselho de Habitação	206
6.5	Indicadores de acompanhamento	207
6.6	Sistema de revisão periódica	209
6.7	Estratégias de controle social	209
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	212
8.	REFERÊNCIAS.....	213

Lista de abreviações

APO – Avaliação Pós-Ocupação

APOHIS – Avaliação Pós-Ocupação em Habitação de Interesse Social

ATHIS – Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social

CEP – Comitê de Ética em Pesquisa

COHAGRA – Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande

CNPQ – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico

CRAS – Centro de Referência da Assistência Social

CETA – Centro de Educação Técnico-Ambiental

FAU – Fundação de Apoio Universitário

FAUeD – Faculdade de Arquitetura, Urbanismo e Design

FUNEPU – Fundação de Ensino e Pesquisa de Uberaba

HIS – Habitação de Interesse Social

KIT APOHIS – Conjunto de Instrumentos de Avaliação Pós-Ocupação em Habitação de Interesse Social

MPMG – Ministério Público do Estado de Minas Gerais

PD&I – Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida

PMCMV-1 – Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1

PPGAU – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

UFU – Universidade Federal de Uberlândia

Lista de Figuras

Figura 1 – Mapa de localização de Uberaba/MG	15
Figura 2 – Mapa da Região Geográfica Intermediária de Uberaba	16
Figura 3 – Mapa da Região Geográfica Imediata de Uberaba	17
Figura 4 – Mapa de uso predominante das propriedades rurais	18
Figura 5 – Indicadores demográficos de Uberaba/MG	20
Figura 6 – Unidades de Planejamento e Gestão de Uberaba/MG	21
Figura 6 (repetida) – Evolução urbana e loteamentos	22
Figura 7 – ZEIS e loteamentos MCMV	23
Figura 8 – Densidade demográfica	24
Figura 9 – Rendimento mensal	25
Figura 10 – Localização dos conjuntos Girassóis III e IV	38
Figura 11 – Equipamentos públicos dos conjuntos	40
Figura 12 – Planta baixa dos conjuntos	41
Figura 13 – Oficina de coprodução 1 (fotos)	44
Figura 14 – Ampliações nas residências	45
Figura 14A – Relação atividades x cômodos	46
Figura 15 – Práticas sociais e atributos	48
Figura 16 – Oficina de coprodução 2 (fotos)	49
Figura 17 – Mapa digital do entorno	50

Figura 18	– Percursos e mobilidade	52
Figura 18 (repetida)	– Painel de desejos	53
Figura 19	– Atributos do entorno	54
Figura 20	– Enfoques temáticos	55
Figura 21	– Estrutura do KIT APOHIS	57
Figura 22	– Fluxo metodológico	58
Figura 23	– Estrutura da oficina 1	59
Figura 24	– Estrutura da oficina 2	59
Figura 25	– Equipes de campo	60
Figura 26	– Evolução do questionário	61
Figura 27	– Manuais APOHIS	62
Figura 28	– Perfil por gênero e renda	63
Figura 29	– Escolaridade e etnia	64
Figura 30	– Ocupação	65
Figura 31	– Tempo de residência	66
Figura 32	– Composição familiar	67
Figura 33	– Posse da moradia	67
Figura 34	– Dificuldade de manutenção	68
Figura 35	– Manutenção por renda	68
Figura 36	– Reformas realizadas	69
Figura 37	– Apoio técnico	70
Figura 38	– Satisfação com reformas	71
Figura 40	– Problemas construtivos	72
Figura 41	– Manual da edificação	73
Figura 42	– Manual x escolaridade	74
Figura 43	– Conforto ambiental	74
Figura 44	– Climatização	75
Figura 45	– Eficiência energética	76
Figura 46	– Avaliação da localização	77
Figura 47	– Infraestrutura urbana	78
Figura 48	– Transporte	78
Figura 49	– Redes de apoio	79
Figura 50	– Convivência	79
Figura 51	– Participação social	81
Figura 52	– Matriz SWOT	82

Figura 53 – Síntese unidade habitacional	84
Figura 54 – Síntese entorno urbano	85
Figura 55 – Mapa HIS Uberaba	87
Figura 55 (repetida) – Sistema de pontuação	91
Figura 56 – Ocorrências criminais	91
Figura 57 – Conjunto Alfredo Freire IV	92
Figura 58 – Conjunto Ilha Bela	95
Figura 59 – Conjunto Tamareiras	98
Figura 60 – Conjunto Ilha de Marajó II	100
Figura 61 – Conjunto Ilha de Marajó I	103
Figura 62 – Conjunto Parque Colibri	106
Figura 63 – Conjunto Ilha de Marajó III	108
Figura 64 – Conjunto Jardim Marajó	110
Figura 65 – Conjunto Portal Beija-Flor	112
Figura 66 – Conjunto Girassóis	116
Figura 67 – Conjunto Girassóis II	119
Figura 68 – Conjunto Girassóis III	122
Figura 69 – Conjunto Girassóis IV	124
Figura 70 – Conjunto Rio de Janeiro	127
Figura 71 – Conjunto Isabel do Nascimento	130
Figura 72 – Conjunto Jardim Alvorada	133
Figura 73 – Conjunto Chica Ferreira	136
Figura 74 – Conjunto Anatê II	139
Figura 75 – Conjunto Gameleiras	143
Figura 76 – Conjunto Villa Real	146
Figura 77 – Conjunto Parque dos Buritis	149
Figura 78 – Conjunto Zeca Mendes	152
Figura 79 – Conjunto Maria da Glória	155
Figura 80 – Conjunto Paulo Cury	158
Figura 81 – Planilha comparativa	161
Figura 82 – Áreas públicas	165
Figura 83 – Domicílios vazios	167
Figura 84 – Ocupação territorial	168

Lista de tabelas

Tabela 1 – Inadequação familiar por infraestrutura	25
Tabela 2 – Déficit habitacional quantitativo	28
Tabela 3 – Conjuntos HIS	88
Tabela 4 – Critérios de avaliação	89
Tabela 6 – Assentamentos precários	178

Lista de quadros

Quadro 1 – Necessidades habitacionais (2013–2037)	34
Quadro 2 – Déficit qualitativo urbanístico	177
Quadro 3 – Metas e ações do PLHIS	190
Quadro 4 – Síntese estratégica	211

Apresentação

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) constitui instrumento fundamental da política urbana brasileira, tendo sua obrigatoriedade e diretrizes estruturantes estabelecidas pela Lei Federal nº 11.124/2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Essa legislação consolidou a habitação como direito social, em consonância com o art. 6º da Constituição Federal de 1988, estabelecendo que o acesso a recursos federais para a produção habitacional de interesse social estaria condicionado à elaboração de planos locais específicos, com participação social e controle democrático (BRASIL, 2005).

No âmbito das diretrizes mais amplas da política urbana brasileira, o PLHIS deve também observar os princípios e instrumentos definidos pela Lei Federal nº 10.257/2001 – o Estatuto da Cidade –, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e consagra a função social da propriedade e da cidade, a gestão democrática e a participação popular como fundamentos do planejamento urbano (BRASIL, 2001). O Estatuto da Cidade estabelece, em seus arts. 2º e 43, que a gestão da política urbana deve se dar por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, reforçando a

necessidade de metodologias participativas estruturadas nos processos de formulação, revisão e monitoramento dos planos urbanos.

No caso do município de Uberaba, o PLHIS foi elaborado em 2012 - 2013 e permaneceu formalmente vigente, sem ter passado por processo sistemático de revisão ao longo de aproximadamente 13 anos. Considerando as dinâmicas socioeconômicas, demográficas e territoriais que marcaram esse período – incluindo transformações no mercado imobiliário, alterações nos programas federais (como a reconfiguração do Programa Minha Casa Minha Vida) e mudanças nos marcos regulatórios urbanos –, torna-se imperativa a atualização do plano, não apenas como exigência técnico-normativa, mas como instrumento estratégico de adequação às demandas habitacionais contemporâneas. Também se considerou no processo a revisão em curso do Plano Diretor Municipal e Plano de Mobilidade Urbana de Uberaba com os quais o desenvolvimento do PLHIS pôde estabelecer correlações com diversas diretrizes, destacando-se o uso e ocupação do solo, mobilidade urbana e políticas habitacionais.

Alinhado às diretrizes e políticas públicas, a elaboração deste PLHIS buscou apoio na literatura que dispõem de farta evidência de que planos urbanos elaborados sem mecanismos efetivos de participação tendem a apresentar baixa legitimidade social e reduzida capacidade de implementação (ROLNIK, 2009; MARICATO, 2011). Historicamente, a elaboração participativa de planos urbanos no Brasil tem enfrentado entraves relacionados à baixa mobilização comunitária, à assimetria de informações técnicas e ao predomínio de equipes externas contratadas, o que limita a internalização do conhecimento produzido pelas administrações municipais (SANTOS JR.; MONTANDON, 2011). Tais obstáculos reforçam a necessidade de inovação metodológica, capaz de promover engajamento real, capacitação técnica local e corresponsabilização social.

O desenvolvimento de uma metodologia inovadora para a elaboração e acompanhamento do PLHIS apresenta-se como alternativa estratégica. A proposta fundamenta-se na articulação entre três referenciais teóricos complementares:

1. Teoria da Mudança, que estrutura o planejamento a partir da definição de resultados de curto, médio e longo prazos e da explicitação das relações causais entre ações e impactos (WEISS, 1995);
2. Teoria das Práticas, que compreende as transformações sociais como resultantes de práticas cotidianas e arranjos sociotécnicos (SCHATZKI, 2002; RECKWITZ, 2002) ;
3. Coprodução, conceito amplamente desenvolvido por Elinor Ostrom, segundo o qual a provisão de bens públicos é mais eficaz quando realizada em cooperação entre Estado e sociedade (OSTROM, 1996).

A integração desses referenciais permitiu estruturar um modelo participativo que ultrapassa a consulta formal, alcançando níveis mais profundos de envolvimento comunitário, capacitação técnica e corresponsabilidade na implementação das ações previstas.

O projeto foi viabilizado pelo Ministério Público de Minas Gerais (MPMG) quanto ao financiamento com recursos oriundos da COEPBRG/MPMG, derivados de medidas compensatórias sob gestão da FUNEPU, no âmbito dos Termos de Cooperação Técnica nº 091/2016 (e respectivo Aditivo nº 038/2021) e nº 021/2020, destinados ao apoio a projetos ambientais e à cooperação científica.

No arranjo institucional proposto, participaram a COHAGRA – Cia. Habitacional do Vale do Rio Grande, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Uberaba e a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design (FAUeD/UFU), por meio do Núcleo de Estudos Urbanos. A COHAGRA – Cia. Habitacional do Vale do Rio Grande foi constituída pela Lei Municipal nº 3.920, de 24 de agosto de 1987, como sociedade de economia mista, tendo a Prefeitura Municipal de Uberaba como principal acionista. A Cohagra tem por finalidade promover o desenvolvimento urbano por meio da implementação de políticas de habitação de interesse social, incluindo produção e comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados, regularização fundiária e apoio a projetos de desenvolvimento comunitário. Ao longo do processo, também foram feitas tratativas com a

Secretaria de Desenvolvimento Social, Secretaria de Mobilidade Urbana e Secretaria da Fazenda do Município de Uberaba.

A parceria proposta fundamentou-se em sólida trajetória acadêmica e institucional. O pesquisador coordenador tem se dedicado há duas décadas ao desenvolvimento de estudos e proposições metodológicas voltadas ao aprimoramento da qualidade ambiental urbana e do planejamento municipal, com ênfase em Planos Diretores, planos setoriais de habitação e mobilidade, bem como em ações de engajamento e capacitação social. Essa trajetória resultou em premiações e distinções acadêmicas, além de consolidar redes de cooperação técnico-científica com o Núcleo de Estudos Urbanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia.

O processo de elaboração deste PLHIS legou benefícios posicionados em três dimensões principais:

- Acadêmica e formativa: discentes de graduação e pós-graduação terão acesso a formação técnico-científica qualificada em habitação social e planejamento urbano, aliada à formação ético-cidadã, fortalecendo o compromisso social da universidade pública.
- Institucional: os entes públicos envolvidos serão beneficiados pela capacitação continuada de suas equipes técnicas, incorporação de metodologias inovadoras e sistematização de processos de monitoramento permanente do PLHIS.
- Social e comunitária: representantes da sociedade civil participarão ativamente dos processos decisórios, com ampliação do capital social local e fortalecimento da cultura participativa, potencializando mudanças nas práticas sociais associadas à produção e gestão da habitação social.

Por fim, ressalta-se que a atualização metodológica do PLHIS de Uberaba não se configurou apenas como cumprimento de exigência normativa, mas como estratégia estruturante para consolidar a gestão democrática da política habitacional, fortalecer capacidades institucionais locais e promover o direito à moradia adequada, conforme estabelecido na Constituição Federal e nos marcos regulatórios da política urbana brasileira.

Palavras-chave

Metodologia social; Inovação tecnológica; Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS); Engajamento comunitário; Capacitação comunitária

Princípios

O desenvolvimento da metodologia inovadora de análise e diagnóstico habitacional e engajamento comunitário para a elaboração de plano local de habitação de interesse social em Uberaba/MG se pautará pelos seguintes princípios:

I - Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;

II - Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;

III - Compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

IV - Função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;

V - Questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;

VI - Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;

VII - Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano.

Fonte: Guia de Adesão do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) 2010. https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/habitacao/PNUD_Guia_Adesao.pdf

Objetivos

Objetivo Principal:

Desenvolver metodologia inovadora de análise e diagnóstico habitacional e engajamento comunitário que culmine na elaboração de plano local de habitação de interesse social em Uberaba/MG socialmente abrangente possibilitando o engajamento social e a capacitação técnica de equipe local, possibilitando sua contínua avaliação, bem como a atuação em suas futuras revisões.

Objetivos específicos:

- a) Disponibilizar produto metodológico inovador que possa ser utilizado por diversos entes públicos na elaboração de planos e projetos participativos urbanos.
- b) Incentivar a gestão democrática e controle social por meio de processos participativos no planejamento e na gestão do setor habitacional, especialmente no que tange à habitação de interesse social;

- b) Sensibilizar e estimular a participação de todos os agentes públicos e privados, da sociedade organizada, dos setores técnicos e acadêmicos na formulação e implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- c) Aprimorar a produção de dados, informações e análises da problemática urbana e habitacional de modo a orientar a atuação do conjunto de atores públicos, privados e demais agentes sociais ligados ao setor habitacional;
- d) Promover ações de desenvolvimento institucional visando à modernização organizacional, a capacitação técnica de agentes públicos e privados e a atualização do quadro legal-normativo;
- e) Estabelecer mecanismos e instrumentos locais para a regulamentação e fomento à produção de mercado e ampliação da cadeia produtiva, em articulação com os objetivos e diretrizes estabelecidos pelo PLHIS;
- f) Incentivar a adoção de mecanismos de avaliação e monitoramento de planos e programas habitacionais, em especial aqueles destinados a atender famílias de baixa renda;
- g) Capacitar a equipe técnica local e segmentos da sociedade civil, para que possam elaborar, avaliar e revisar o PLHIS.
- h) Contribuir para a formação ética e cidadã estudantes de arquitetura e urbanismo e áreas afins em articulação direta com a sociedade e agentes públicos e privados.

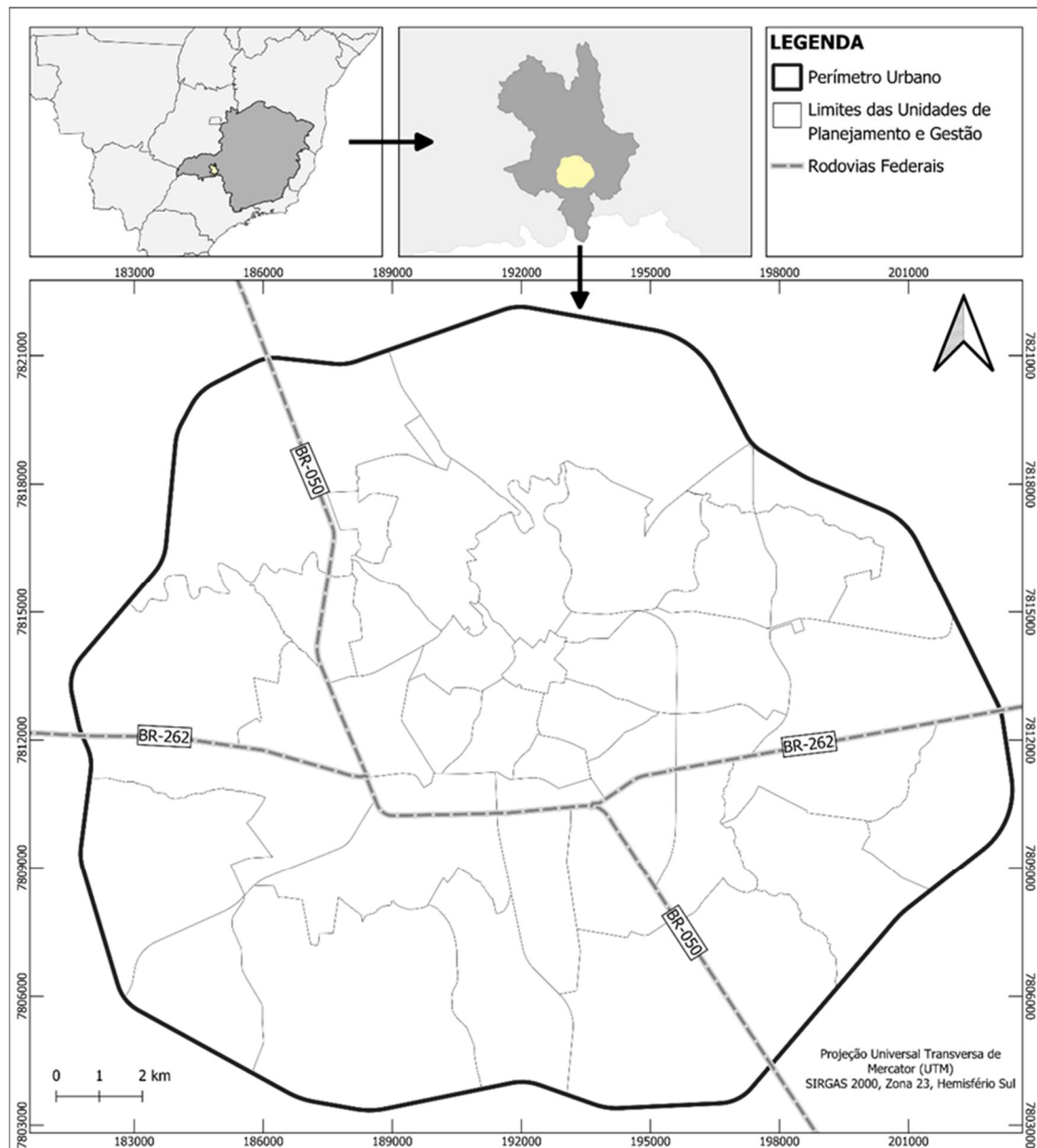
1. Caracterização do Município

O município de Uberaba, polo estratégico no oeste de Minas Gerais, está situado em uma área de articulação direta com as fronteiras dos estados de São Paulo e Goiás. Historicamente inserido na antiga macrorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba, o município destaca-se por sua vasta extensão territorial, que abrange 4.523 km² (Figura 1).

Segundo os dados do último Censo Demográfico do IBGE de 2022, Uberaba abriga um contingente de 337.836 habitantes, consolidando-se como o sétimo município

mais populoso do estado. Contudo, a relação entre sua expressiva dimensão espacial e o volume populacional resulta em uma baixa densidade demográfica média, configurando dinâmicas específicas para o ordenamento territorial, especialmente no que tange à otimização da infraestrutura urbana e ao planejamento habitacional.

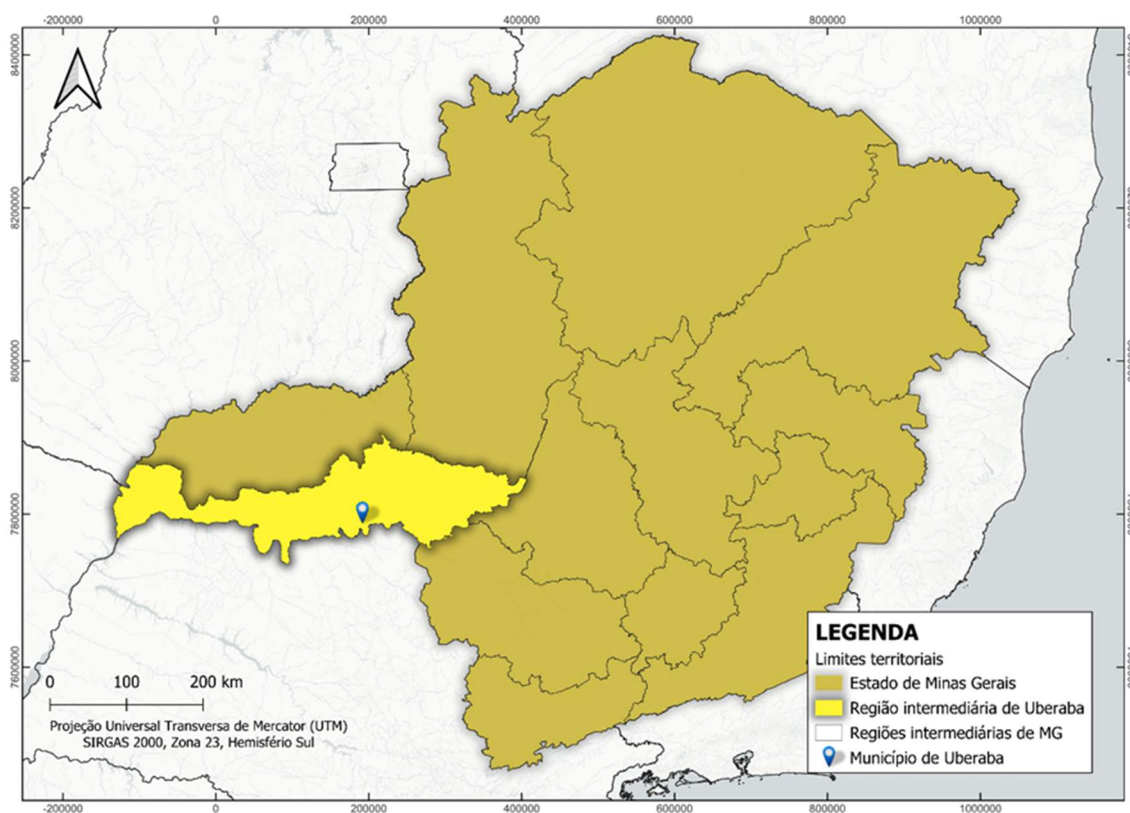
Figura 1 - Mapa de localização de Uberaba/MG.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Do ponto de vista de sua inserção regional, Uberaba exerce relevante papel de centralidade no território mineiro. Classificada pelo IBGE como sede de uma das 13 Regiões Geográficas Intermediárias do estado, a cidade atua como capital regional e polo articulador para uma ampla rede composta por 29 municípios, subdividida em quatro regiões imediatas. Essa posição estratégica consolida o município como a principal referência macroeconômica e de infraestrutura em sua área de influência (Figura 2).

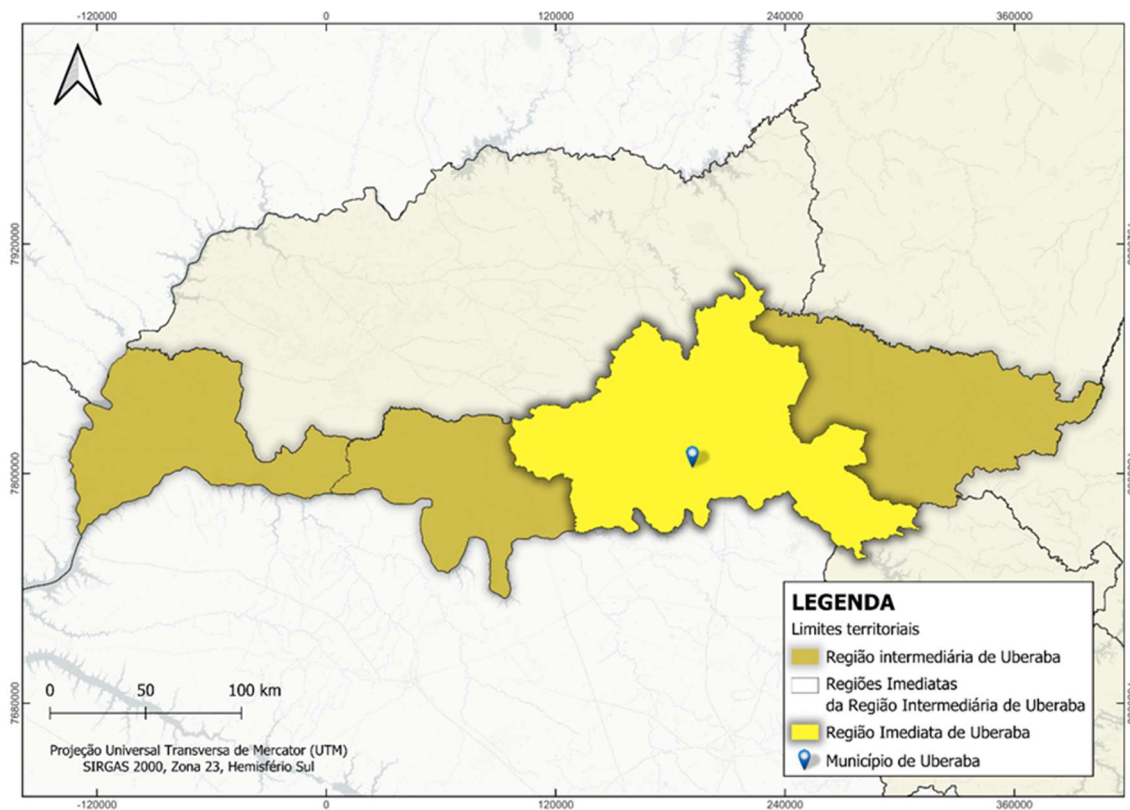
Figura 2: Mapa da Região Geográfica Intermediária de Uberaba.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026).

Em escala de maior interação, materializa-se a Região Geográfica Imediata de Uberaba (Figura 3). Composta por 10 municípios, essa área é marcada por uma forte dependência da rede local de comércio e de serviços essenciais, como saúde e educação. Essa dinâmica consolida um intenso movimento de migração pendular diária em direção a Uberaba. Essa atração regional contínua é fator fundamental, gerando impactos diretos na mobilidade, na ocupação do solo e na pressão sobre a oferta de moradia.

Figura 3: Mapa da Região Geográfica Imediata de Uberaba.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026)

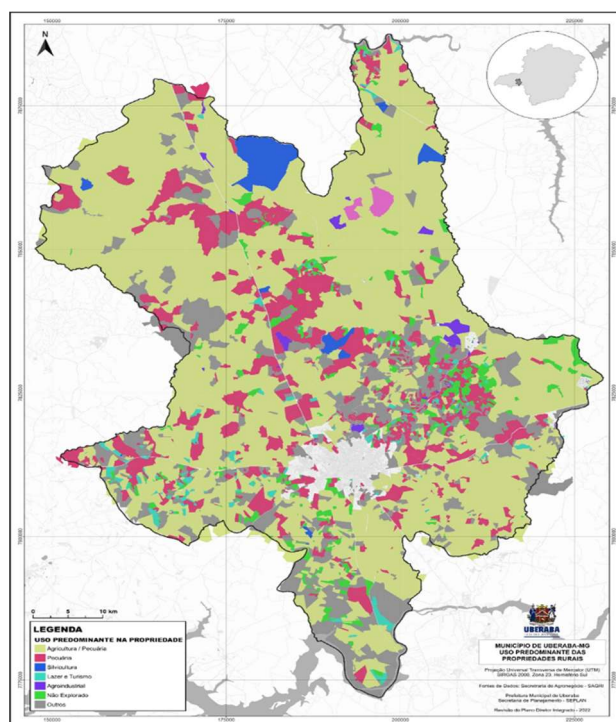
No contexto da rede e hierarquia urbana brasileira estabelecida pelo IBGE, Uberaba é classificada como uma Capital Regional C. Esse enquadramento reflete a capacidade do município em concentrar e ofertar serviços de alta complexidade, abrigando importantes complexos hospitalares, polos universitários e centros de gestão e decisão. Geograficamente, a cidade articula-se com outras capitais regionais de hierarquia superior em seu entorno, notadamente Uberlândia (nível B) e Ribeirão Preto (nível A).

O protagonismo regional do município é impulsionado, em grande parte, por sua logística e conectividade. A partir desse ponto de vista, o território de Uberaba é cortado por dois eixos rodoviários federais estratégicos: a BR-050, que estabelece a ligação entre São Paulo e Brasília, e a BR-262, que conecta Belo Horizonte a Campo Grande. Essa descrição antecipa a localização geográfica privilegiada do município, situando-se a uma distância média de 500 km dos principais centros

urbanos e capitais do Centro-Sul do país. Isso garante a Uberaba uma vantagem considerável para a operação de empresas de distribuição de mercadorias.

Seguindo de acordo com a linha de grande parte dos municípios da zona central do país, Uberaba consta de apenas 7% de toda sua extensão enquanto área urbana delimitada pelo perímetro. A significativa extensão do território rural consolida a vocação agroindustrial como um dos pilares de sua matriz econômica. Reconhecida historicamente como a "Capital do Zebu", a cidade exerce um papel pioneiro no desenvolvimento de tecnologia e genética agropecuária, tendo a Associação Brasileira dos Criadores de Zebu (ABCZ) como sua principal matriz institucional. Para além da pecuária, a dinâmica de uso do solo no campo é fortemente tracionada pela agricultura comercial. O cultivo e o processamento em larga escala da cana-de-açúcar, somados à expressiva produção de grãos, configuram os principais vetores de ocupação das áreas produtivas. Essas atividades não apenas impulsionam a economia local, mas moldam de forma determinante a paisagem e a estruturação do espaço rural do município (figura 4).

Figura 4: Mapa de uso predominante das propriedades rurais de Uberaba/MG.



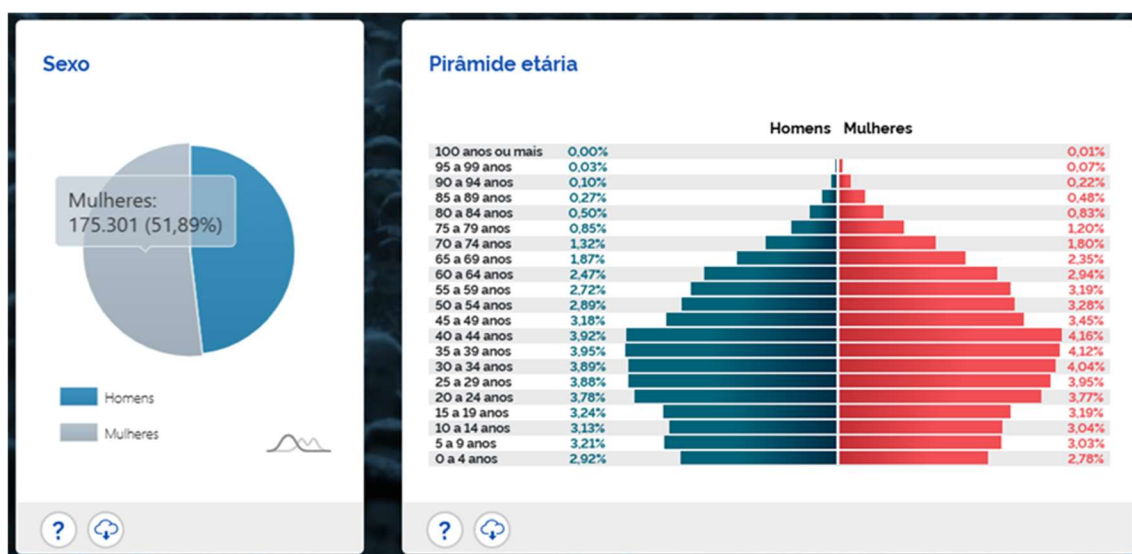
Fonte: Secretaria de Planejamento (2022).

A dinâmica econômica de Uberaba é indispensável para a compreensão de sua atual estrutura socioespacial. O município figura entre as principais economias do estado de Minas Gerais, com um Produto Interno Bruto (PIB) de R\$ 23,6 bilhões no ano de 2023 (IBGE, 2023), o que reflete a consolidação da cidade como um polo atrator de investimentos. Na composição de seu Valor Adicionado Bruto (VAB), a matriz produtiva caracteriza-se por uma forte diversificação, protagonizada pelo setor de Serviços, que responde pela maior fatia da economia local (cerca de R\$ 8 bilhões). Isso se justifica por uma robusta rede de comércio, logística, saúde e instituições de ensino. O setor Industrial contribui R\$ 6,1 bilhões, em especial no que se refere aos complexos químicos, de fertilizantes e de processamento de alimentos, dialogando diretamente com o setor da Agropecuária, que representa R\$ 1,4 bilhão no VAB municipal.

Por outro lado, a distribuição de renda no mercado de trabalho formal, conforme dados do CAGED (2026), aponta que a remuneração média gira em torno de R\$ 2.389,78, o que indica uma expressiva parcela da população com rendimentos que limitam seu potencial de acesso pelas dinâmicas do mercado imobiliário atual, o que reforça a necessidade de políticas fundiárias e de habitação para o município.

Quanto as variáveis populacionais no censo do IBGE de 2022 (figura x), Uberaba é habitada majoritariamente por pessoas do sexo feminino, e é assentada por uma pirâmide etária que indica um cenário de aumento da expectativa média de vida e com forte representatividade da população adulta. As taxas de alfabetização do município, fixadas em 96,87%, indicam um índice padronizado ao contexto regional em que o município se insere.

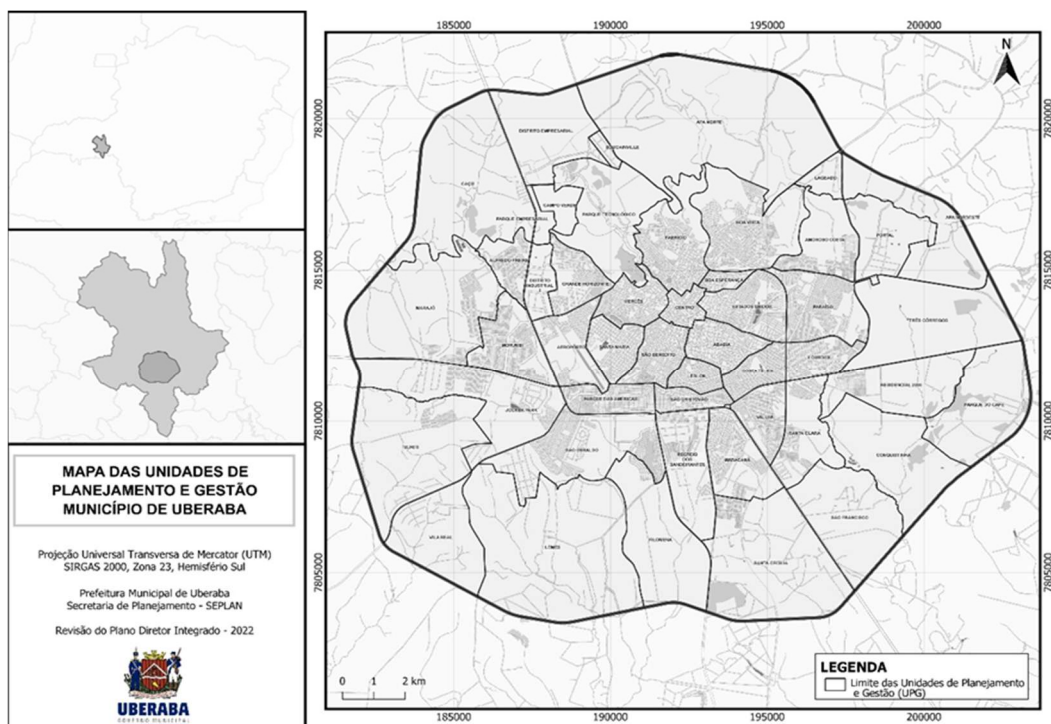
Figura 5: Indicadores demográficos de Uberaba/MG.



Fonte: Autores (2026), baseado nos dados do censo de 2022.

No que se refere às estruturas territoriais administrativas da zona urbana, o Artigo 375 do Plano Diretor Vigente estabelece as Unidades de Planejamento e Gestão (UPG) como delimitações de referência, criando 48 UPGs totais (figura 6).

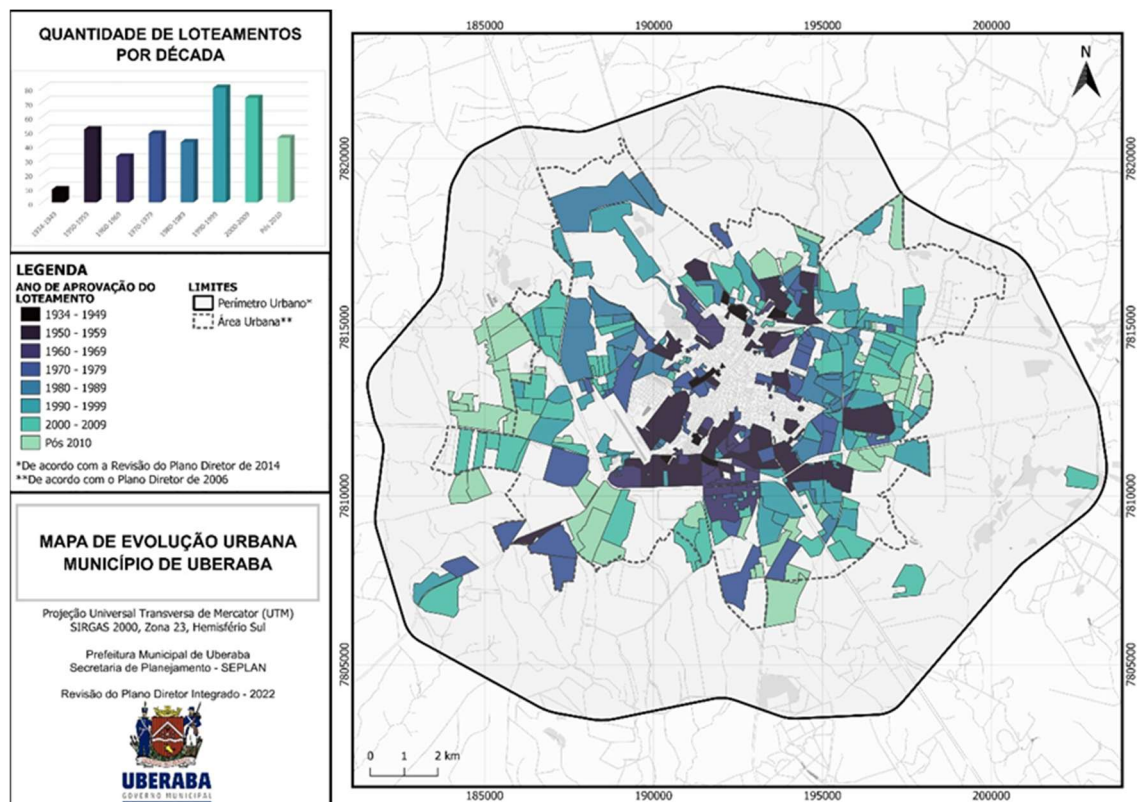
Figura 6: Unidades de Planejamento e Gestão de Uberaba/MG.



Fonte: Secretaria de planejamento (2022)

A espacialização da expansão urbana, pautada no histórico de aprovação de novos parcelamentos do solo, demonstra como o espraiamento da cidade ocorreu a partir de seu núcleo central (figura x). Até os anos 1970, esse movimento de crescimento territorial esteve intrinsecamente ligado ao surgimento de novas centralidades, com destaque para a forte consolidação comercial vivenciada pela área do São Benedito. Durante esse período, destaca-se ainda a execução de grandes obras pelo poder público, operando como um decisivo vetor de atração para o setor imobiliário. Conforme aponta Fabiani (2017), a distribuição espacial dos novos empreendimentos residenciais desse período seguiu a lógica desses investimentos estatais. Um reflexo nítido dessa dinâmica pode ser observado no vetor do bairro Fabrício, cujo processo de ocupação e adensamento foi diretamente catalisado pela inauguração de infraestruturas de impacto, como o Parque Jacarandá e o Estádio Municipal.

Figura 6: Mapa de evolução urbana e implantação dos loteamentos.

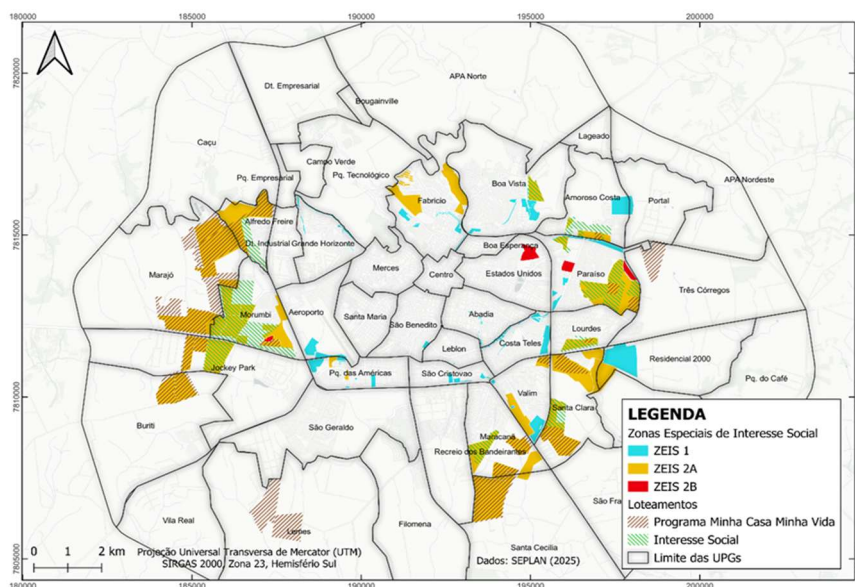


Fonte: Secretaria de Planejamento (2022)

O espraiamento supracitado da mancha urbana local sofreu uma forte aceleração a partir dos anos 2000. Esse fenômeno foi diretamente impulsionado por uma conjuntura nacional favorável, pautada em diretrizes federais que ampliaram a capacidade de consumo das famílias de baixa renda. Fatores como os ganhos reais no salário-mínimo e a expressiva flexibilização do mercado de financiamento atuaram como motores dessa transformação. A formulação de novos arranjos e programas governamentais voltados à construção de moradias atingiu diretamente o contexto uberabense, impulsionado por um governo local aliado à base nacional. Esse novo arcabouço de investimentos impactou de forma direta a dinâmica territorial da cidade, acelerando a produção do espaço construído também em outros municípios que, assim como Uberaba, já vivenciavam ciclos de expansão.

Contudo, é notável que esse processo de ocupação segue uma lógica já amplamente discutida na literatura sobre a periferização na implantação desses empreendimentos. O mapa de ZEIS e loteamentos do Programa Minha Casa Minha Vida expõe um cenário em que a implantação desses conjuntos acontece na Macrozona de Reestruturação Urbana, com pouco adensamento e integração com as áreas consolidadas da cidade (figura 7).

Figura 7: Mapa de ZEIS e loteamentos MCMV de Uberaba/MG.

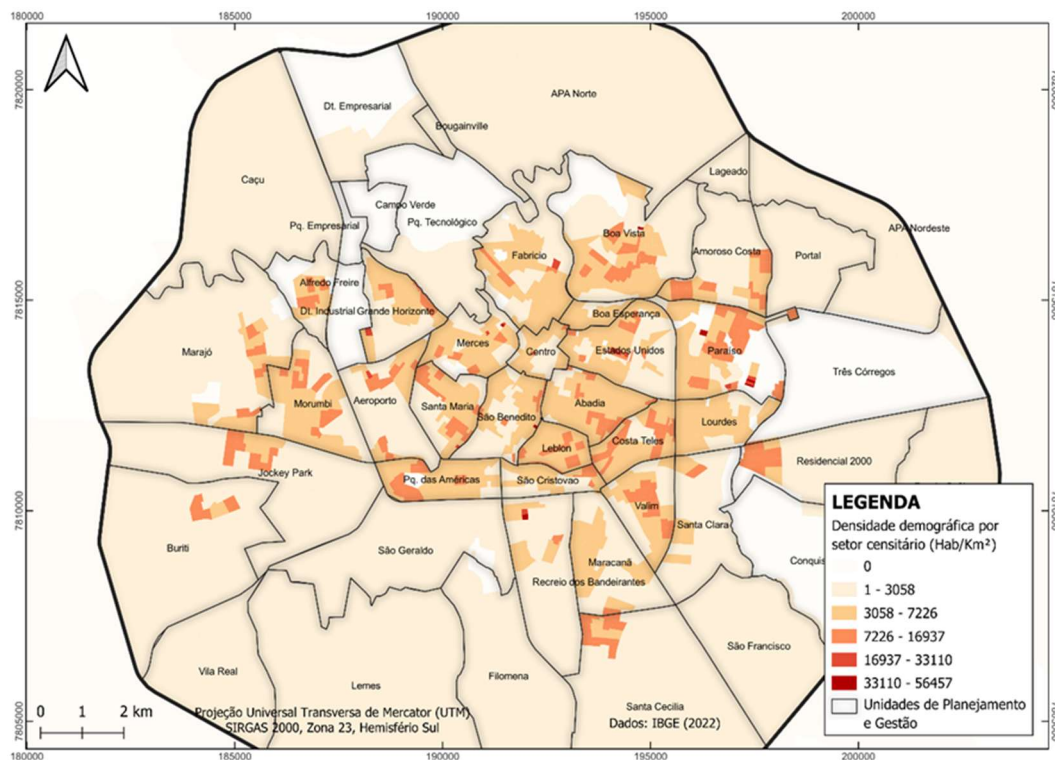


Fonte: Elaborado pelos autores (2026)

Para a leitura espacial da concentração de habitantes, analisada na escala dos recortes censitários, é reforçado o contexto de descontinuidade na malha urbana local. Os dados do censo de 2022 de demografia e renda apontam que as maiores taxas de ocupação ocorrem em zonas voltadas aos estratos de baixa renda. Nessas áreas, há uma concentração maciça de famílias cujos rendimentos as enquadram nas faixas econômicas D e, de forma ainda mais expressiva, na classe E (figuras 8 e 9).

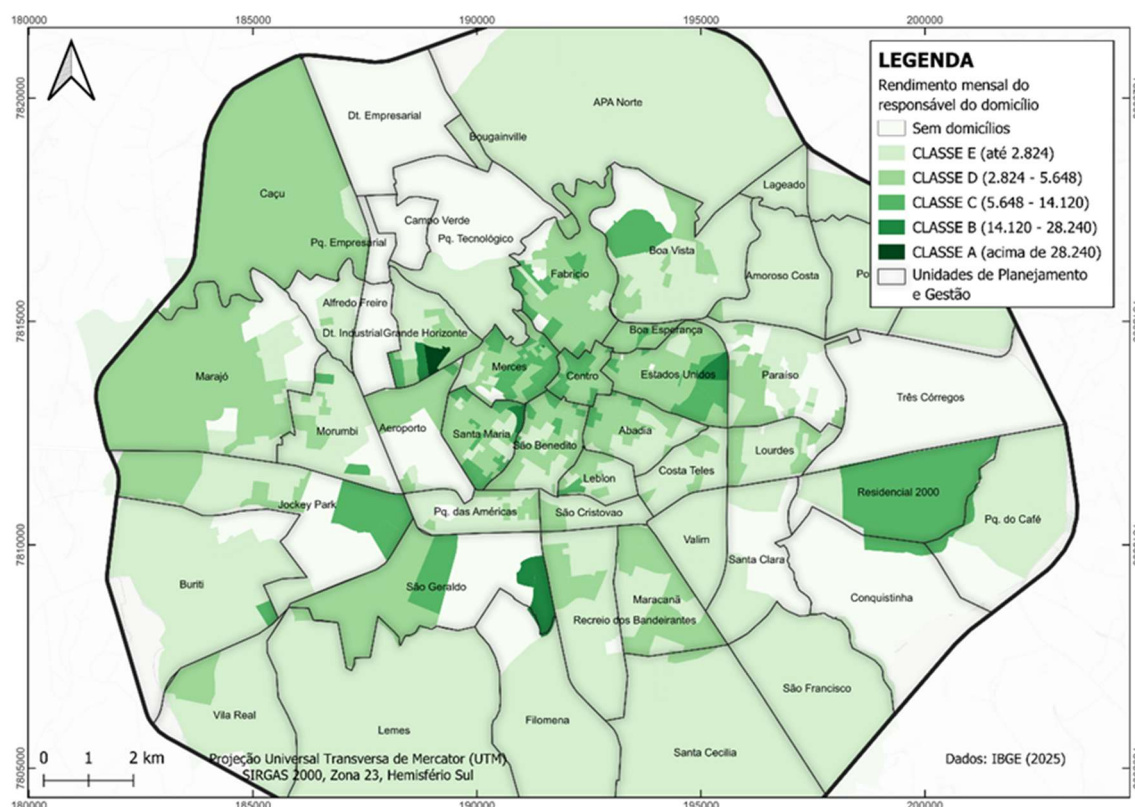
Essa dinâmica de periferação se materializa de forma precisa nas UPGs Paraíso e Residencial 2000. Ambos os setores configuram expressivos polos de adensamento populacional, ao mesmo tempo em que reforçam o isolamento em relação aos eixos centrais de serviços, empregos e circulação da cidade. Agravando essa exclusão, tais núcleos encontram-se segregados pela malha ferroviária e pelas rodovias federais BR-050 e BR-262, que no contexto da cidade atuam como trincheiras que apartam o Paraíso e o Residencial 2000 do tecido urbano.

Figura 8: Mapa de densidade demográfica de Uberaba/MG.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026)

Figura 9: Mapa de rendimento mensal do responsável de Uberaba/MG.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026)

No que se refere ao Programa Minha Casa Minha Vida, Uberaba destaca-se como o primeiro município de Minas Gerais a receber unidades no âmbito do programa. Foram executadas um total de 11.525 unidades habitacionais desde o início das entregas da iniciativa federal, desagregadas em 52 loteamentos de Interesse Social insertos no perímetro urbano. Todavia, é possível observar uma desconexão com as áreas estabelecidas como ZEIS pelo Plano Diretor, o que revela um cenário de fragmentação nessa implantação que reflete em altos valores de investimento em infraestrutura para integração desses novos loteamentos com a malha urbana.

Trabalhos acadêmicos sobre essas questões (Soares, 2013; Rodrigues, 2023; Facure, 2025) apontam um crescimento nas direções Oeste e Sudeste da cidade, com implantação na Macrozona de Reestruturação Urbana, que para além de em grande parte estar disposta em áreas com barreiras físicas que isolam a integração, como as rodovias federais e a ferrovia, estabelecem-se em áreas com pouca infraestrutura de serviços públicos e traz necessidades de longos deslocamentos

diários à população. Destaca-se que dos 52 loteamentos HIS/PMCMV, 37 ficam estão além das barreiras físicas supracitadas.

Tal conjuntura, associada a um contexto de expressivo crescimento populacional do município de Uberaba entre o período dos últimos dois censos do IBGE (aproximadamente 14% entre 2010 e 2022), reforçam a necessidade de atualização do planejamento da Habitação de Interesse Social da cidade, de forma a prover melhores condições e efetivar o direito à cidade a todos seus moradores.

Tabela 1: Inadequação familiar por infraestrutura.

	Sem abastecimento de água pela rede geral	Sem conexão à rede de esgoto	Ausência de banheiro de uso exclusivo
Domicílios	4784	3593	59

Fonte: Elaborado pelos autores (2026), dados do Censo 2022.

2. Diagnóstico Habitacional

O diagnóstico setorial do parque de HIS em Uberaba foi elaborado a partir de métodos quantitativos e qualitativos. Os métodos quantitativos foram utilizados para a identificação de indicadores quantificáveis tais como demografia, renda, quantidade de habitações edificadas, vulnerabilidades, entre outros e culminaram na delimitação do déficit habitacional, possibilidades de acesso à moradia pela população de baixa renda e demanda futura. Os métodos qualitativos envolveram dois estudos de campo visando conhecer a realidade dos conjuntos de HIS já edificados no âmbito do PMCMV. Dessa forma, foram elaborados dois estudos distintos e complementares: O primeiro, denominado APOHIS se dedicou à análise

das casas focando na qualidade espacial dos projetos, na avaliação de patologias construtivas e na percepção dos moradores sobre a qualidade da casa. O segundo envolveu a análise urbanística dos conjuntos, buscando avaliar itens básicos de qualidade de vida tais como mobilidade, presença de equipamentos de apoio público, educação, saúde, segurança, lazer e esportes. Os estudos qualitativos estão organizados nos tópicos a seguir e conferem uma dimensão aos desafios no campo da HIS a serem enfrentados pelo poder público e sociedade na próxima década.

2.1 Estudos quantitativos

2.1.1 Déficit habitacional quantitativo

Considerações iniciais

Quando levantadas as necessidades habitacionais que englobam a população de um município, em especial aquela com expressivas desvantagens no acesso a esse quesito, é fundamental que seja levantada a efetiva demanda, para que o direcionamento de políticas públicas, necessidades de intervenção e provisão de novas unidades habitacionais sejam efetivas. O papel dos indicadores que se relacionam ao déficit habitacional é o de identificar a quantidade de moradias necessárias por não haver um atendimento completo do direito à moradia e ao menos a um conjunto de serviços habitacionais considerados básicos.

Nesse sentido, há o estabelecimento de metodologias consolidadas no país no que se refere ao cálculo do déficit habitacional, em especial a criada e frequentemente atualizada pela Fundação João Pinheiro (FJP), adotada oficialmente pelo governo brasileiro desde 1991, que parte da utilização de dados gerados tanto pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no Censo Demográfico e na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), quanto dados da base do Cadastro Único (CadÚnico).

Em nível municipal, enfrentam-se alguns desafios quanto a uma possível generalização dos dados do PNAD, relacionado a sua compilação de dados em nível federal e estadual, o que apresenta desafios significativos. É nesse sentido

que se tornam valiosos os dados coletados por meio do CadÚnico, que tem sido utilizado amplamente em produtos técnicos e publicações relacionadas às questões habitacionais, como no caso da revisão Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do município de Taboão da Serra (SP), executado pela Demacamp em 2024, e no caso do estudo do Déficit Habitacional no Espírito Santo, publicado pelo Instituto Jones dos Santos Neves em 2019.

O CadÚnico, sistema criado pelo para o gerenciamento de informações, identificação e caracterização da população de baixa renda, é operacionalizado pelos municípios brasileiros desde sua criação em 2001, sendo subsídio para grande parte dos programas federais de auxílios sociais. Nesse contexto, as informações contidas no sistema são de extrema relevância para a análise das políticas de habitação, ao fornecer um panorama atualizado e mais direcionado à realidade municipal da classe populacional que mais necessita dos programas habitacionais públicos.

2.1.2 Déficit habitacional quantitativo em Uberaba

No que se refere aos estudos do déficit quantitativo em Uberaba, a implementação integral da metodologia de referência foi possibilitada via acesso aos dados do Cadastro Único tendo por referência o mês de março de 2026. Dessa forma, foram extraídas as colunas de interesse com as informações necessárias para o tabelamento dos dados e cálculos necessários.

No caso de Uberaba são cadastradas no sistema do CadÚnico para o mês de referência o total de **41.427 famílias**, compreendendo um quantitativo de 88.275 pessoas. Dessas, 15.420 famílias encontram-se em situação de pobreza, 8.321 em situação de baixa renda, e 17.686 dispõem de renda per capita mensal acima de ½ salário-mínimo.

Para o cálculo do déficit habitacional quantitativo, a partir da metodologia da Fundação João Pinheiro de 2013 e as necessidades de habitação, foram considerados os seguintes componentes:

1. Domicílios precários: quanto aos particulares improvisados e edificados com materiais rústicos;
2. Coabitação familiar: quanto a existência de mais de uma família coabitando no mesmo domicílio;
3. Ônus excessivo com aluguel: quanto a famílias com renda até 3 salários-mínimos, que despendem de 30% ou mais da renda com aluguel;
4. Adensamento excessivo em domicílios alugados: quanto a ocupação de 3 ou mais pessoas por dormitório no domicílio;

Dessa forma, os resultados encontrados obtidos nas fontes supracitadas permitiram a elaboração da Tabela x, que sintetiza os achados por variável e o valor total.

Tabela 2: Variáveis e valores do déficit quantitativo habitacional de Uberaba/MG.

Componente	Variável	Resposta considerada	Quantidade
Domicílios precários	Espécie do domicílio	Particular improvisado	77
	Material predominante nas paredes externas do domicílio	Taipa não revestida / Madeira aproveitada / Palha / Outro material	47
Coabitação familiar	Quantidade de famílias no domicílio	2 ou mais	3.016
Ônus excessivo com aluguel	Valor da renda total da família	De 0 a 3 salários-mínimos*	5.229

	Valor de despesas com aluguel	Valor declarado maior que 0, e que corresponda a 30% ou mais da renda total	
Adensamento excessivo em domicílios alugados	Cômodo servindo como dormitório do domicílio	Qualquer valor	1.940
	Quantidade de pessoas no domicílio	Qualquer valor, em que a divisão pelo número de dormitórios é igual ou superior a 3	
TOTAL			10.309

Fonte: Elaborado pelos autores (2026), dados do Censo 2022; CadÚnico 2026

Ressalta-se que o cálculo relacionado aos componentes foi executado de forma sequencial, de modo a evitar dupla contagem de domicílios. Ou seja, a verificação de um registro em um dos componentes superiores já o retira da lista de contagem do próximo critério. De forma prática, os domicílios enquadrados como Particular Improvisado foram retirados da lista geral para a contagem da variável seguinte, no caso de domicílios rústicos (Com taipa não revestida, madeira aproveitada, taipa e outros materiais), que foram retirados na contagem da Coabitação Familiar, e assim em diante.

Foram calculados um total de 10.309 domicílios em déficit habitacional para o município de Uberaba, tendo como principal motivo a condição de famílias que dispõem de renda máxima de até 3 salários-mínimos e que dessa forma despedem de 30% ou mais de seus rendimentos com aluguel.

2.1.3 Demanda Futura por Moradia

De forma a concretizar os levantamentos relacionados ao planejamento habitacional, com base na metodologia da Fundação João Pinheiro, executa-se o cálculo da demanda futura por moradia, de forma a estimar quantas novas moradias precisarão ser construídas devido à provisão de novas famílias/domicílios para o ano final de referência do atual Plano de Habitação de Interesse Social.

Dessa maneira, para a demanda futura para o município de Uberaba no período de 2026-2037, adotou-se inicialmente a metodologia de projeção demográfica baseada na Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA), em que se calculou o ritmo de crescimento do estoque de domicílios do município a partir dos Censos Demográficos de 2010 e 2022, a partir da seguinte equação:

$$r = \left(\frac{D_{2022}}{D_{2010}} \right)^{\frac{1}{t}} - 1$$

Onde:

r = taxa de crescimento anual

D_{2022} = número de domicílios em 2022

D_{2010} = número de domicílios em 2010

t = intervalo temporal em anos (12)

A partir disso foi identificada uma taxa de crescimento anual de 2,98%. Esse valor foi utilizado em seguida para o cálculo da projeção da demanda futura no período do PLHIS (2026-2037), sumarizado pela equação que se segue:

$$D_{\text{futuro}} = D_{2022} \times (1 + r)^n$$

Onde:

D_{futuro} = estoque de domicílios para o ano de 2037

D_{2022} = número de domicílios em 2022

r = taxa de crescimento anual

n = diferença de anos da projeção (15).

Após a identificação de uma projeção de 236.871 moradias para o ano final de referência, o valor foi substituído pelo montante atual (152.552), totalizando uma perspectiva geral de 84.319 de novas moradias no município. Em vistas a estimar o que se pretende para o estrato social investigado, utilizou-se do produto do cálculo do déficit habitacional (que representa hoje 6,7% do estoque total de moradias do município) em relação com o número final da projeção de moradias para o ano de 2037, chegando-se assim na estimativa de **5649 moradias como demanda futura** para o intervalo temporal deste Plano. Sobre esse quantitativo, é preciso ressaltar que a projeção levou em conta o fenômeno de diminuição de pessoas por domicílio observadas em Uberaba, tendo passado de 3,6 no ano 2000 para 2,66 em 2022 (IBGE). Ou seja, a população cresceu a taxas próximas a 14% por década, enquanto o número de domicílios apresentou aumento de 31% (IBGE). Esse fenômeno, que é nacional, acaba por ampliar a necessidade de novas moradias, configurando-se em um desafio adicional, não só em termos da disponibilidade de HIS, mas também em termos urbanísticos, já que tende a baixar a densidade demográfica.

2.1.4 Déficit Habitacional Qualitativo

Considerações iniciais

O **déficit qualitativo** refere-se ao conjunto de domicílios que, embora sirvam de abrigo e não precisem ser necessariamente substituídos ou demolidos, apresentam condições precárias que comprometem a saúde, a segurança e a qualidade de vida de seus moradores. Em outras palavras, são moradias que já existem, mas que precisam de melhorias físicas, de infraestrutura ou de regularização legal para serem consideradas moradias dignas. Além disso, se trabalhou com a qualidade construtiva e espacial das HIS construídas por meio do PMCMV, bem como a qualidade urbanística dos conjuntos onde estão inseridas.

Dessa forma, os seguintes itens foram analisados:

- **Inadequação Fundiária:** Moradias construídas em loteamentos irregulares, áreas de invasão ou sem o título de propriedade formal. O morador não tem a segurança jurídica sobre o imóvel em que vive.
- **Carência de Infraestrutura Básica:** Domicílios que não possuem acesso simultâneo a serviços essenciais, como rede geral de distribuição de água, rede de esgoto (ou fossa séptica adequada), coleta de lixo e energia elétrica.
- **Falta de Instalações Sanitárias Exclusivas:** Casas que não possuem banheiro de uso exclusivo dos moradores, obrigando-os a utilizar banheiros coletivos ou improvisados.
- **Inadequação Construtiva (Materiais Precários):** Moradias com problemas estruturais graves ou construídas com materiais rústicos e não duráveis (como taipa não revestida, madeira reaproveitada, lona ou papelão) nas paredes, piso ou cobertura.
- **Qualidade construtiva deficiente em conjuntos do PMCMV:** Moradias construídas no âmbito do PMCMV com patologias construtivas ou de uso; baixa qualidade do projeto, dificultando as reformas e ampliações pelos residentes. De acordo com o estudo APOHIS, a partir de aplicação de estudo piloto, obteve-se os seguintes indicadores:

Das 11.525 habitações edificadas sob o PMCMV (faixa 1, 2 e Far) e a partir do projeto APOHIS, obteve-se os seguintes números: 92,9% das casas apresentaram patologias - (10.660). Dessas, 25,42% (2.709) já passaram por reformas, das quais 60% (1.625) pioraram após as intervenções. Diante desse quadro, tem-se um déficit qualitativo de **9.576** casas que necessitam de reformas, ampliações ou correções de patologias construtivas.

- **Deficiências urbanísticas nos conjuntos do PMCMV:** Conjuntos edificados no âmbito do PMCMV com baixa provisão de infraestrutura urbana e social dificultando acesso ao trabalho, apoio público, educação, lazer, cultura, saúde, comércio, serviços e segurança pública

A definição do déficit qualitativo foi elaborada a partir de dados do IBGE e CADÚnico para a delimitação da Inadequação Fundiária; Carência de Infraestrutura Básica; Falta de Instalações Sanitárias Exclusivas e Inadequação Construtiva (Materiais Precários). Já para os itens Qualidade construtiva deficientes em conjuntos do PMCMV e Deficiências urbanísticas nos conjuntos do PMCMV contaram com estudos de campo especialmente moldados pela equipe como se pode ver nos itens 2.2 e 2.3 deste plano.

O PLHIS de 2013 identificou o déficit habitacional quantitativo de 18.018 moradias e a demanda futura por habitação de interesse social entre 2014 e 2025 de 12.341 moradias, totalizando uma demanda por 30.359 novas moradias sociais entre 2013 e 2025 (ver Quadro 1).

Conforme informado pela COHAGRA, entre 2013 e 2025 foram entregues ou estão em construção 6.239 moradias sociais na área urbana e 558 moradias rurais estão em processo de regularização fundiária. Essa produção de HIS representa aproximadamente 23% do déficit quantitativo identificado no PLHIS 2013. Ao observar as demandas quantitativas apresentadas no PLHIS 2013-2025 e as demandas calculadas neste PLHIS, o déficit habitacional quantitativo reduziu, saindo de 30.359 novas moradias no período 2013-2025 para 10.309 em março de 2026. Estes números sugerem que parte da demanda projetada no PLHIS anterior pode ter sido atendida por outros meios além dos programas habitacionais acompanhados pela COHAGRA. Em especial ressalta-se a sobreoferta de domicílios que cresceu em ritmo superior à população. Também se nota que a demanda reprimida observada a partir das inscrições de famílias em busca de casas reduziu de 8.000 em 2012 (número a partir do qual foram suspensas novas inscrições) para 4250 em 2026 (Cohagra, 2026). O Quadro 1 apresenta a evolução da demanda habitacional entre 2013 e 2037 bem como as metas atendidas e previstas no período.

Quadro 1: Quadro geral de necessidades habitacionais de Uberaba entre 2013 e 2037 identificadas no PLHIS 2013 no PLHIS 2026.

Tipo de déficit	Reprimida 2013¹	Projeção futura 2014- 2025¹	Produção 2013- 2025²	Atendimento 2013-2025³	Reprimida 2026³	Projeção futura 2026- 2037³
Novas moradias urbanas	17.568	12.341	6.239	23%	10.309	5.649
Novas moradias rurais	450		800 aguardando recursos federais			-
Regularização fundiária	7.996	-	1.435 finalizados	33%	1330	-
Regularização urbanística - fornecimento de energia elétrica	110	-		0%	Não levantada	-

Regularização urbanística - abastecimento de água tratada	1.456	-		0%	4784	-
Regularização urbanística - coleta de esgoto	806	-		0%	3593	-
Inexistência de sanitário	436	-	Não levantada	0%	Não levantada	-
Domicílios precários	não levantada				1509	
Qualificação do bairro	Não levantada	-	Não levantada	-	24 conjuntos	-
Qualificação da moradia	Não levantada	-	Não levantada	-	9576	-

Fonte: Elaborado pelos autores (2026), dados do Censo 2022; CadÚnico 2026; PLHIS Uberaba 2013

¹ Conforme PLHIS 2013.

² Atendimento por meio de programas públicos conforme informado pela COHAGRA.

³ Estimado neste PLHIS com referência ao mês de março.

2.2 Estudos qualitativos

2.2.1 Qualidade das casas

A Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 1 (PMCMV-1), consolidou-se como estratégia central de enfrentamento do déficit habitacional (Bonduki, 2009; Brasil, 2009). Entretanto, a ampliação da produção em larga escala não foi acompanhada pela institucionalização de mecanismos sistemáticos de avaliação pós-ocupação, limitando a retroalimentação das políticas públicas com base em evidências empíricas e a identificação de fragilidades estruturais. Nesse cenário, a Avaliação Pós-Ocupação (APO) afirma-se como abordagem capaz de articular desempenho técnico, funcional e ambiental às práticas sociais que configuram o cotidiano do morar (Villa; Ornstein, 2013). Ao incorporar a experiência dos usuários, a APO amplia a compreensão sobre apropriações, adaptações e significados atribuídos ao espaço habitado. No contexto da HIS, assume caráter estratégico ao permitir avaliar a efetividade das políticas públicas e a adequação dos investimentos realizados, contribuindo para a promoção de moradias mais dignas e sustentáveis (Villa; Saramago; Garcia, 2015).

Com base nessa perspectiva, desenvolveu-se e aplicou-se o KIT APOHIS, um sistema integrado de instrumentos voltado à análise qualificada da HIS, implementado nos conjuntos Parque dos Girassóis III e IV, em Uberaba/MG. O objetivo foi produzir diagnóstico técnico e socioespacial aprofundado e subsidiar a revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), bem como a formulação de diretrizes para a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS). A pesquisa estruturou-se em três etapas articuladas: diagnóstico inicial da produção habitacional local; desenvolvimento metodológico do KIT, com oficinas de coprodução e validação dos instrumentos; e aplicação piloto com capacitação das equipes municipais.

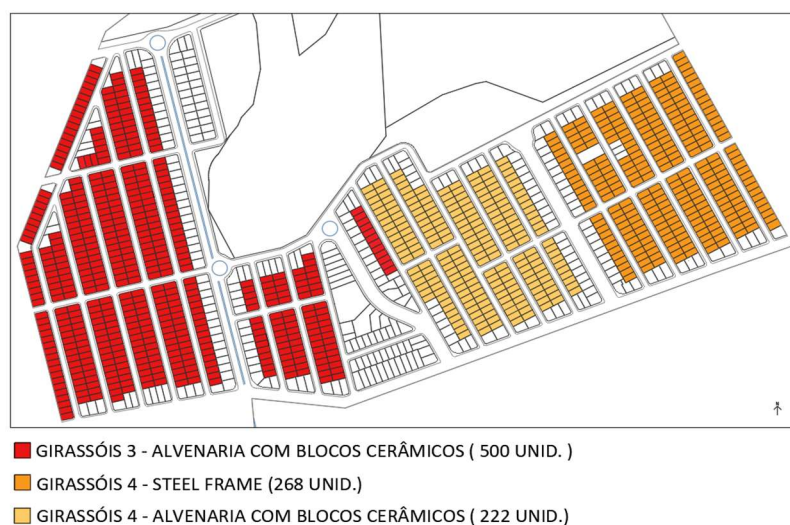
Como resultados, destacam-se: (i) a elaboração de diagnósticos aprofundados das condições arquitetônicas, construtivas, funcionais e

urbanísticas dos empreendimentos analisados, produzidos a partir da aplicação do KIT APOHIS; (ii) a sistematização das práticas cotidianas e das estratégias de adaptação mobilizadas pelos moradores no uso e transformação dos espaços; (iii) a identificação de padrões recorrentes de satisfação e insatisfação em relação à unidade habitacional e ao entorno urbano; (iv) a produção de quatro manuais técnicos orientados à replicação e institucionalização do KIT; e (v) o fortalecimento da articulação entre universidade, poder público e sociedade, consolidando um ambiente colaborativo para o aprimoramento das políticas habitacionais.

2.2.2 Estudo de Caso

A seleção dos conjuntos Parque dos Girassóis III e IV como objeto de estudo fundamentou-se em sua representatividade tipológica, na coexistência de distintos sistemas construtivos e em sua relevância estratégica para a política habitacional do município de Uberaba. Ambos os empreendimentos estão situados na região sudoeste da cidade (Figura 1), área marcada pela recente expansão da malha urbana e pela concentração de projetos vinculados ao PMCMV. Essa localização periférica, comum na produção habitacional brasileira, está fortemente associada à lógica de mercado que privilegia terrenos de menor valor, muitas vezes carentes de infraestrutura e serviços urbanos consolidados.

Figura 10 - Localização dos conjuntos habitacionais Parque dos Girassóis III e IV, em Uberaba, Minas Gerais.

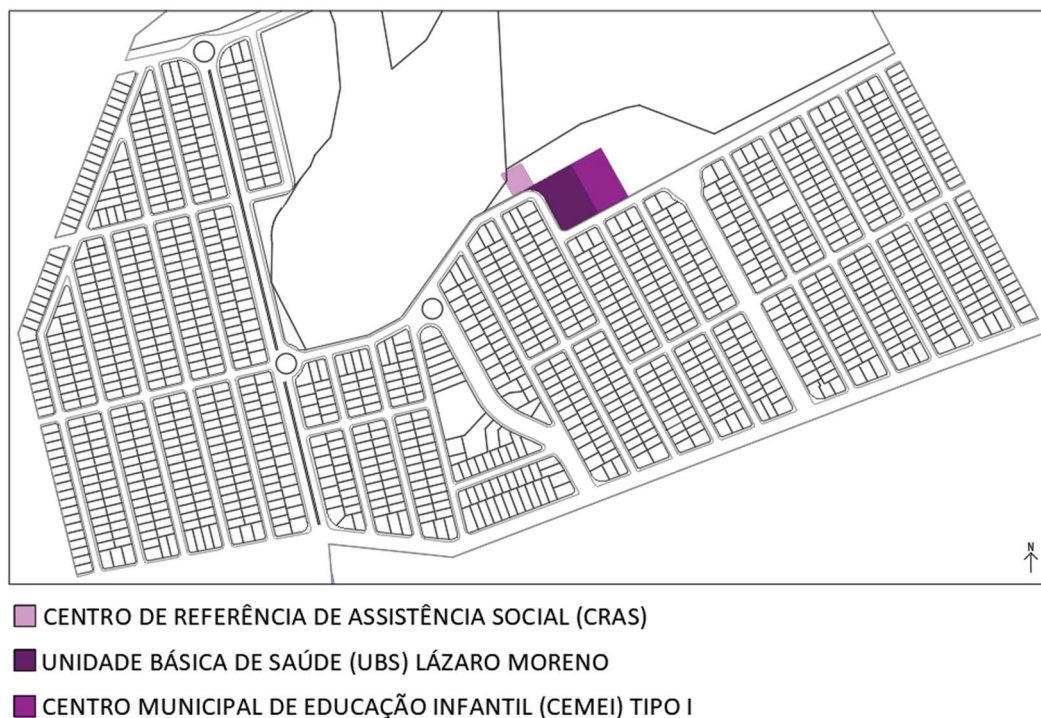


Fonte: Elaborado pelas autoras (2025), com base em mapas Seplan Uberaba.

A análise desses conjuntos permite aprofundar a compreensão das implicações socioespaciais associadas a esse modelo de implantação periférica, incluindo condições de acesso a emprego, educação, saúde e lazer, bem como desafios de mobilidade e possíveis dinâmicas de segregação socioespacial. A proximidade geográfica entre os empreendimentos, embora resultantes de etapas distintas de produção, constitui uma oportunidade metodológica para examinar variações na inserção urbana, na resposta dos moradores às condições do entorno e na própria evolução das práticas de provisão habitacional ao longo do tempo.

Outro eixo analítico relevante refere-se à tensão entre padronização e diferenciação construtiva. Ainda que integrem um mesmo complexo, os conjuntos apresentam variações nos sistemas construtivos, o que possibilita análises comparativas sobre como distintas soluções técnicas influenciam a experiência do morar. A padronização arquitetônica, característica central do PMCMV, permite problematizar os efeitos da busca por eficiência produtiva sobre a flexibilidade projetual e sua repercussão nas práticas cotidianas. A observação das formas de apropriação e das transformações realizadas após a ocupação, especialmente em edificações com sistemas construtivos distintos, amplia a compreensão sobre a adequação do projeto original às necessidades concretas das famílias. Soma-se a isso a presença de equipamentos públicos estratégicos no entorno (Figura 2), como o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), a Unidade Básica de Saúde (UBS) Lázaro Moreno e o Centro Municipal de Educação Infantil (CEMEI) Tipo I, elementos que reforçam a relevância territorial dos empreendimentos para a análise.

Figura 11 - Localização dos equipamentos públicos dos conjuntos habitacionais Parque dos Girassóis III e IV, em Uberaba



Fonte: Elaborado pelos autores (2025), com base em mapas fornecidos pela Prefeitura de Uberaba.

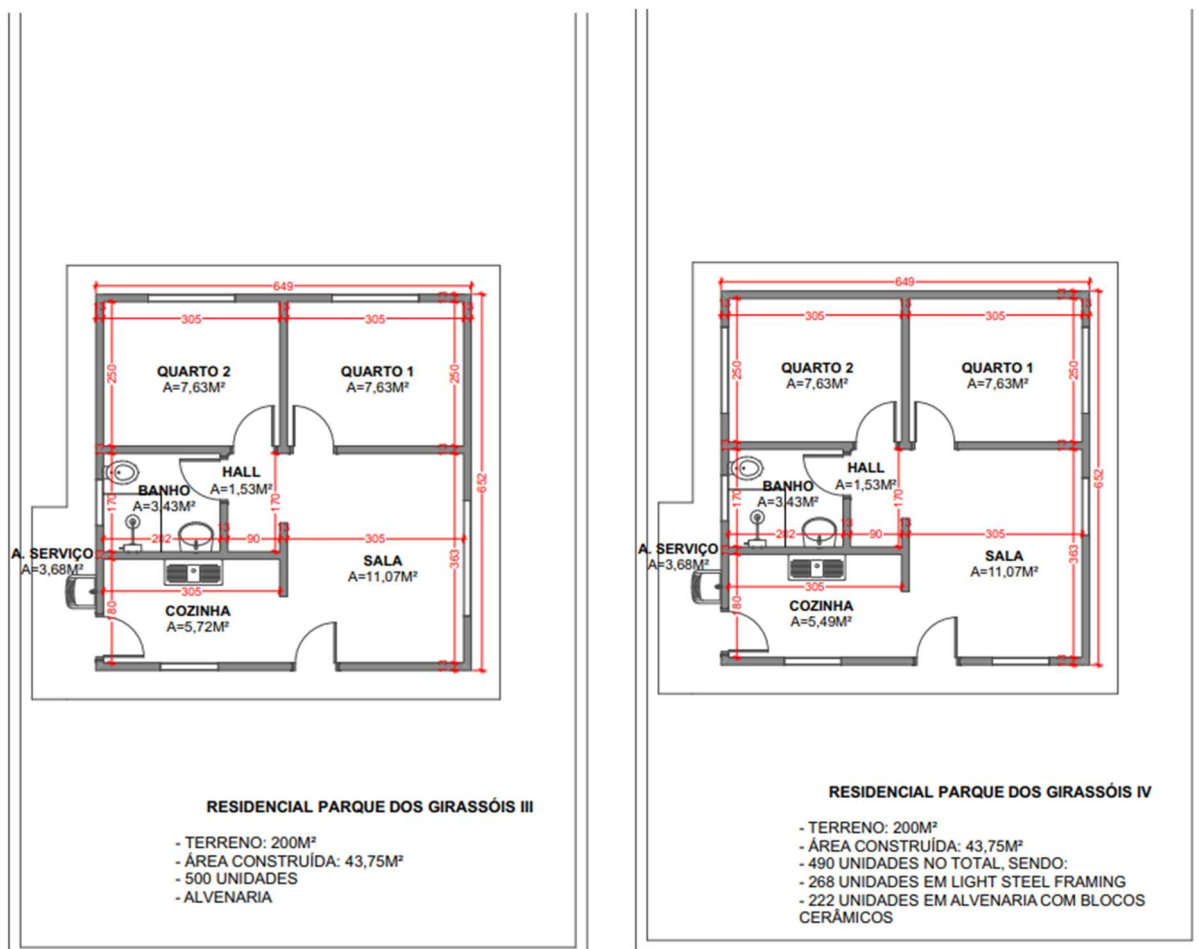
O CRAS, como unidade de proteção social básica, desempenha papel central no fortalecimento de vínculos familiares e comunitários e na prevenção de vulnerabilidades. Sua presença, articulada à UBS e ao CEMEI, contribui tanto para o acesso da pesquisa à população quanto para a consolidação de redes de apoio que impactam a qualidade de vida e o sentimento de pertencimento. A análise da relação entre a comunidade e esses equipamentos permite avaliar em que medida eles atenuam os efeitos da localização periférica e da padronização habitacional, além de seu potencial na promoção da cidadania e na redução de desigualdades socioespaciais.

O Parque dos Girassóis III, entregue em 2019, reúne 500 unidades executadas em alvenaria convencional pela construtora Procalco, configurando um exemplo da produção em larga escala do PMCMV. O empreendimento adota soluções padronizadas e de baixo custo, priorizando a durabilidade mínima e a racionalização construtiva, com limitada incorporação de estratégias voltadas ao

desempenho ambiental e à flexibilidade espacial. A planta de 43,75 m² revela ambientes compactos e pouca adaptabilidade a diferentes configurações familiares, o que tem levado moradores a realizar ampliações e modificações posteriores, nem sempre acompanhadas de suporte técnico adequado.

O Parque dos Girassóis IV, igualmente com 43,75 m² por unidade, evidencia desafios relacionados à gestão e à execução das obras no âmbito do programa. Iniciado em 2013, o empreendimento enfrentou paralisações decorrentes de atrasos no repasse de recursos federais e da substituição da empresa responsável, sendo concluído apenas em 2021 pela EF Construtora LTDA. O intervalo prolongado entre início e entrega das 490 unidades resultou em quase uma década de espera para as famílias beneficiárias e em processos de degradação do canteiro durante o período de abandono. As plantas dos dois empreendimentos estão apresentadas na Figura 12.

Figura 12 - Planta baixa do Parque dos Girassóis III e IV, em Uberaba



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025), com base em projeto fornecido pela construtora.

A análise das plantas dos residenciais Parque dos Girassóis III e IV demonstra rigorosa padronização tipológica, característica da produção em massa do PMCMV voltada à eficiência construtiva e à redução de custos. As unidades possuem organização interna idêntica, com uma área distribuída em dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e circulação, implantadas em lotes de 200 m², resultando em baixa taxa de ocupação e ampla área livre.

Embora essa configuração favoreça ventilação e iluminação naturais, também implica subaproveitamento inicial do solo, sendo comum a ocupação informal do espaço remanescente com ampliações ou usos improvisados. A planta compacta e pouco flexível não contempla a diversidade das composições familiares, o que tem levado a reformas espontâneas sem acompanhamento técnico, com potenciais impactos sobre conforto, segurança e desempenho ambiental. A uniformização tipológica, ao desconsiderar especificidades culturais e climáticas, reflete uma lógica produtivista que prioriza padronização e baixo custo, indicando limites das políticas habitacionais quanto à promoção de moradias mais adaptáveis, sustentáveis e integradas ao contexto local.

2.2.3. Desenvolvimento De Procedimentos Metodológicos de APOHIS

Neste estudo, foram desenvolvidos e aplicados procedimentos de Avaliação Pós-Ocupação especificamente adaptados à Habitação de Interesse Social, integrando abordagens quantitativas e qualitativas por meio do KIT APOHIS, composto por questionários estruturados, oficinas de coprodução e observação in loco. A estratégia metodológica foi concebida para articular desempenho físico, uso cotidiano e percepção dos moradores, permitindo uma leitura multiescalar da qualidade habitacional. A coprodução assumiu papel central na definição dos atributos avaliativos, incorporando o conhecimento experiencial dos usuários e superando uma perspectiva exclusivamente técnica e normativa. Fundamentada na Teoria das Práticas Sociais, a metodologia possibilitou compreender de forma aprofundada como o espaço físico molda e é moldado pelas dinâmicas familiares,

qualificando os instrumentos de avaliação e assegurando maior aderência às demandas e expectativas dos beneficiários do PMCMV em Uberaba.

A identificação dos principais atributos de APO para HIS foi realizada por meio de um processo estruturado de coprodução com os moradores, materializado em duas oficinas participativas conduzidas nos empreendimentos Parque dos Girassóis III e IV. Essas oficinas foram fundamentais para captar a perspectiva dos usuários, traduzindo experiências, dificuldades e estratégias de adaptação em critérios objetivos de avaliação. Constituíram o núcleo analítico da pesquisa ao permitir a identificação e validação dos atributos de qualidade habitacional considerados mais relevantes pelos próprios residentes, articulando a Teoria das Práticas Sociais com dinâmicas de mapeamento, priorização e discussão coletiva.

A sistematização dos atributos foi organizada em duas escalas complementares, cada uma abordada em oficina específica: (i) Oficina 1, dedicada à unidade habitacional, concentrou-se nos aspectos internos da moradia, como dimensionamento, layout, conforto e apropriação; (ii) Oficina 2, voltada ao entorno urbano, ampliou a análise para o bairro, contemplando infraestrutura, mobilidade, segurança, equipamentos públicos e acesso a serviços. Em ambas as escalas, utilizou-se uma matriz analítica que relacionou práticas sociais, facilitadores, barreiras e atributos correspondentes, assegurando que os recortes definidos refletissem, de maneira rigorosa e contextualizada, a experiência cotidiana dos moradores e orientassem de forma consistente o desenvolvimento dos instrumentos do KIT APOHIS.

2.2.3.1 Oficina de coprodução 1 – Unidade Habitacional

A Oficina de coprodução 1 (Figura 4), dedicada à unidade habitacional, foi realizada em 18 de junho de 2025, no CRAS Girassóis, com participação de 18 moradores dos residenciais Parque dos Girassóis III e IV, vinculados ao PMCMV Faixa 1. A oficina foi estruturada em duas atividades sequenciais. Na Atividade 1, buscou-se compreender como os moradores utilizam, percebem e adaptam os espaços internos de suas residências, indo além da planta idealizada para captar

o uso real da moradia. A metodologia combinou entrevistas semiestruturadas e mapeamento gráfico, no qual cada participante indicou, sobre uma planta esquemática, onde realiza atividades cotidianas. O material coletado, gravado, transcrito e sistematizado, permitiu identificar padrões recorrentes de multifuncionalidade e improvisação, com destaque para a centralidade de quarto, sala e cozinha como ambientes mais utilizados e frequentemente reorganizados.

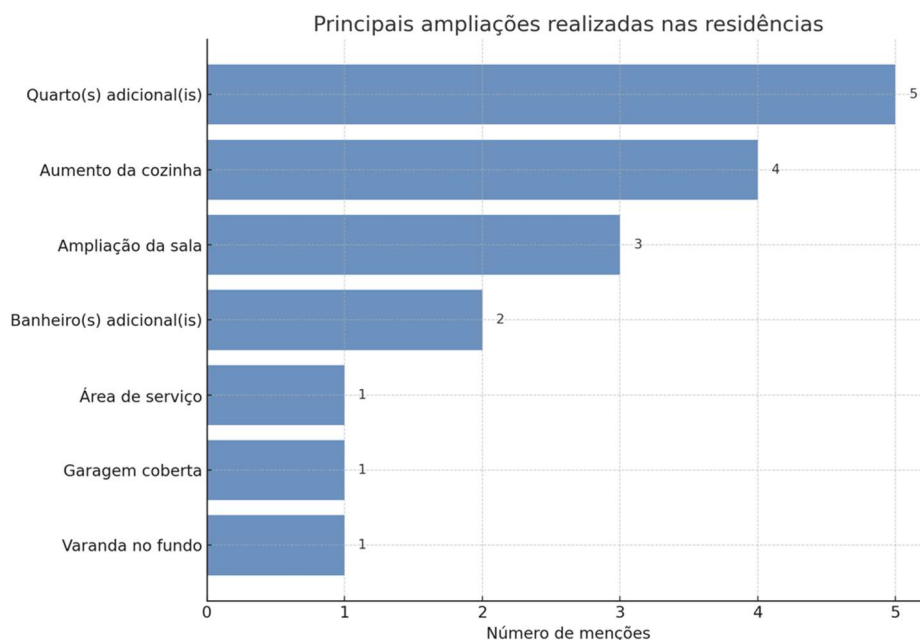
Figura 13 - Conjunto de fotografias da Oficina de coprodução 1 – Unidade habitacional, realizada no CRAS Girassóis, em Uberaba



Fonte: Registro fotográfico in loco (2025).

Entre os achados mais consistentes, destacaram-se as reformas e ampliações realizadas pelos moradores como resposta direta às limitações do projeto original (Figura 5). As ampliações mais citadas envolveram a criação de novos quartos, ampliação de cozinha e sala, inclusão de banheiros, áreas de serviço, varandas e garagens cobertas. Essas intervenções indicam a busca por maior conforto, privacidade e flexibilidade, sobretudo em contextos de crescimento familiar e sobreposição de rotinas. As entrevistas também revelaram estratégias de adaptação e otimização espacial, como armários suspensos, prateleiras, móveis multifuncionais e reorganização do layout para acomodar estudo, trabalho e lazer em ambientes reduzidos. A recorrência de termos associados a essas práticas aparece sintetizada em nuvem de palavras, evidenciando prioridades de intervenção e reorganização do espaço doméstico.

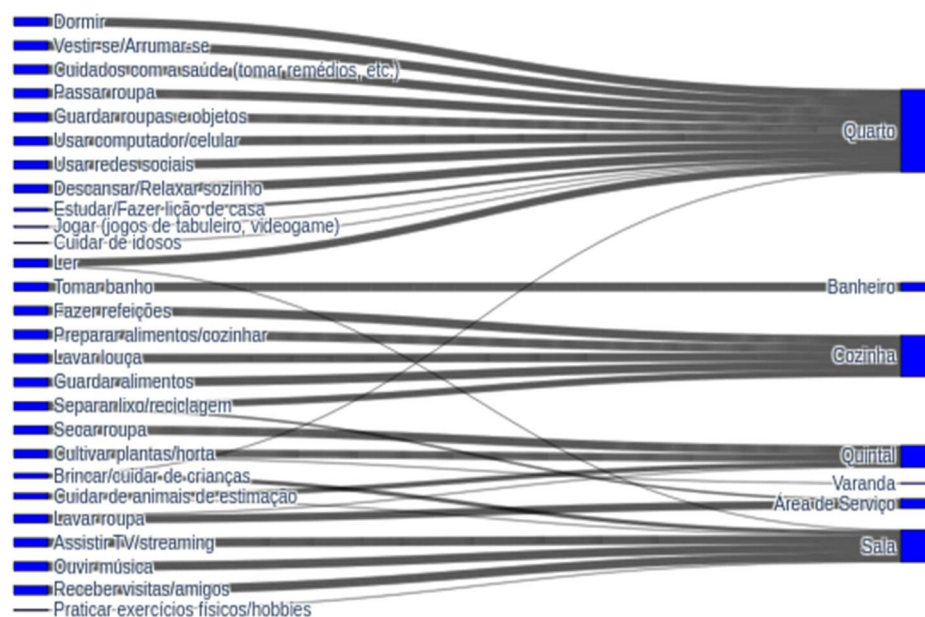
Figura 14 – Principais ampliações realizadas nas residências.



Fonte: elaborado pelas autoras a partir da sistematização das respostas da Atividade 1 (2025).

Para aprofundar a leitura da distribuição das práticas, foi produzido um diagrama que relaciona atividades domésticas aos cômodos, permitindo visualizar sobreposições e intensidades de uso. A síntese indicou o quarto como espaço de maior multifuncionalidade e a cozinha como núcleo de convergência e sociabilidade cotidiana, muitas vezes operando de modo integrado à sala (Figura 6). Essa integração funcional entre ambientes revela uma adaptação orgânica da planta original às práticas cotidianas, traduzindo o esforço contínuo dos moradores em ajustar o espaço às suas necessidades reais. Em contextos de moradias compactas, a flexibilidade dos cômodos e a sobreposição de usos tornam-se estratégias fundamentais para otimizar a habitabilidade, conciliando conforto, praticidade e convivência dentro dos limites físicos das unidades habitacionais.

Figura 14 A - Síntese das relações entre atividades domésticas e os principais cômodos da residência.



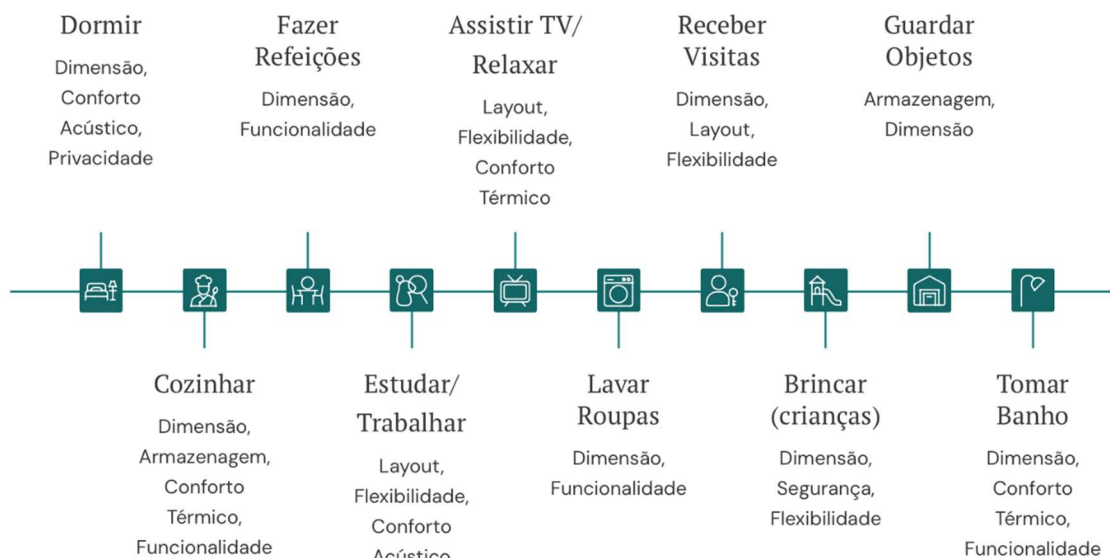
Fonte: elaborado pelas autoras a partir da sistematização das respostas da Atividade 1 (2025).

Na Atividade 2, de caráter avaliativo e reflexivo, os participantes utilizaram cartões com atributos positivos e negativos da moradia para identificar o que funciona e o que não funciona no cotidiano. A dinâmica, organizada em painel coletivo, permitiu visualizar comparativamente fatores de satisfação e insatisfação associados à unidade habitacional. O resultado consolidado identificou como principal limitação o dimensionamento reduzido, que compromete funcionalidade, circulação, armazenamento e convivência, além de reforçar a rigidez espacial e a falta de previsão de ampliações futuras. Também emergiram queixas relevantes sobre conforto térmico, especialmente calor excessivo, indicando inadequações entre solução construtiva e condições climáticas locais. Por outro lado, foram valorizadas a boa iluminação natural, a setorização entre áreas íntimas e sociais e a possibilidade de personalização, associada ao sentimento de pertencimento e conquista da casa própria. A síntese dos pontos positivos e negativos está apresentada de forma sistematizada.

O aprofundamento qualitativo das oficinas foi orientado por um conjunto de perguntas estruturadas ao final de cada atividade, totalizando oito questões baseadas em dimensões da Teoria das Práticas. Essa estratégia permitiu articular condições materiais, competências mobilizadas, significados atribuídos à moradia e memória das transformações ao longo do tempo. A partir da integração desses dados, foi elaborada uma matriz de resultados que sintetiza práticas, espaços, facilitadores, barreiras e atributos identificados, contribuindo para a consolidação dos recortes prioritários da APO/HIS. A análise integrada desses dados, realizada após a Oficina de Coprodução 1 – Unidade Habitacional, culminou na elaboração da matriz de resultados (Figura 7). Este instrumento sintetiza um conjunto de atributos espaciais e funcionais, de natureza física e comportamental, considerados essenciais pelos moradores para o uso cotidiano satisfatório da moradia.

Figura 15 – Práticas sociais e atributos identificados na Oficina de coprodução 1: Unidade habitacional.

UNIDADE HABITACIONAL



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

A análise das práticas cotidianas na unidade habitacional apontou o dimensionamento como atributo mais crítico, transversal a praticamente todas as atividades domésticas, revelando a inadequação da planta padrão frente à diversidade e ao tamanho das famílias. O layout rígido e a insuficiência de espaços de armazenamento reforçam limitações funcionais, levando moradores a adaptações improvisadas e à sobreposição de usos. Problemas de conforto térmico e acústico, associados à ventilação insuficiente e à falta de privacidade entre ambientes e unidades, também se destacaram, agravados por ampliações não previstas no projeto original. Paralelamente, emergiu forte dimensão simbólica ligada à personalização e à busca por identidade e pertencimento, indicando que as reformas representam tanto respostas funcionais quanto estratégias de apropriação. Diferentemente de diagnósticos anteriores mais generalistas, as oficinas revelaram postura crítica dos moradores quanto ao desempenho real da moradia, reforçando a importância da escuta qualificada na avaliação e aprimoramento das HIS.

2.2.3.2 Oficina de coprodução 2 – Entorno urbano

A Oficina de coprodução 2 (Figura 8), dedicada ao entorno urbano, ocorreu em 9 de julho de 2025, também no CRAS Girassóis, com participação de nove moradoras. Dando continuidade ao processo participativo iniciado na primeira oficina, esta etapa concentrou-se no estudo do entorno urbano, com o objetivo de compreender as percepções dos moradores sobre o bairro em que vivem, abordando aspectos como infraestrutura, mobilidade, segurança, acesso a serviços, lazer e sociabilidade.

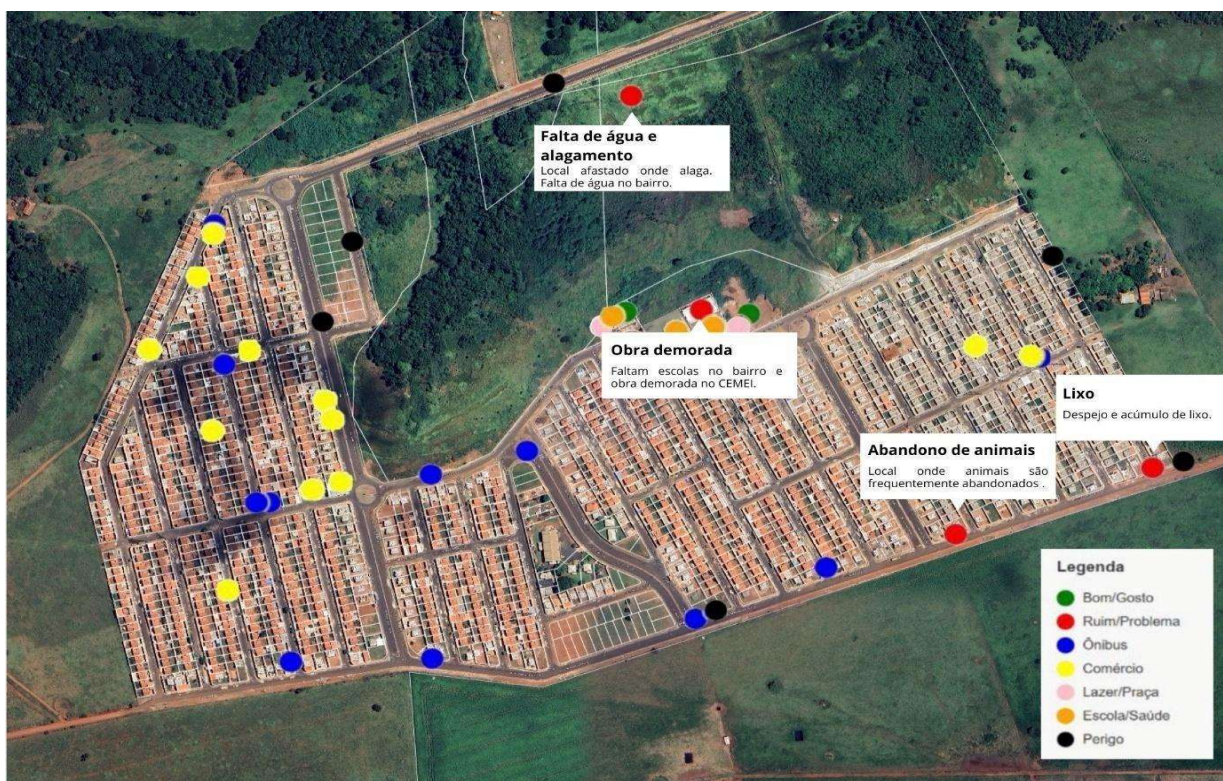
Figura 16 - Conjunto de fotografias da Oficina de coprodução 2 – Entorno urbano, realizada no CRAS Girassóis, em Uberaba.



Fonte: Registro fotográfico in loco (2025)

A oficina foi organizada em três atividades articuladas. Na Atividade 1, realizou-se um reconhecimento territorial coletivo por meio de mapeamento participativo sobre base cartográfica ampliada, com marcação de pontos positivos, problemáticos e perigosos, além de elementos do cotidiano como pontos de ônibus, comércios, lazer e equipamentos públicos. A sistematização resultou em um mapa-síntese que expressa espacialmente as percepções coletivas sobre infraestrutura, serviços e vulnerabilidades do território. Para tornar o material analítico e acessível, o mapa foi traduzido para uma plataforma digital interativa, permitindo visualização dinâmica e consulta por camadas temáticas (Figura 9). A versão digital também permitiu destacar pontos positivos e sua distribuição espacial, bem como mapear problemas e locais ruins, como descarte inadequado de lixo, alagamentos e falta de água, considerados críticos pelos moradores.

Figura 17 – Mapa digital da atividade 1 da Oficina de coprodução 2 – Entorno urbano, destacando os problemas e locais ruins do bairro.



Fonte: base Google Earth, elaborado pelas autoras (2025).

O mapeamento colaborativo trouxe ainda contribuições relevantes para o diagnóstico da mobilidade. Os moradores indicaram paradas de ônibus não registradas em bases oficiais e relataram insuficiência do serviço, agravada pela baixa oferta de comércio e serviços no próprio bairro, o que intensifica a dependência de deslocamentos para outras áreas da cidade. A cartografia também permitiu caracterizar o comércio local como predominantemente de pequeno porte e de baixa diversidade, com lacunas importantes como ausência de supermercado de grande porte e farmácias, reforçando impactos diretos na rotina e no custo cotidiano. Quanto ao lazer, o mapeamento indicou escassez de equipamentos e baixa atratividade das poucas áreas existentes, embora posteriormente tenha ocorrido a inauguração de um novo parque linear no bairro, em consonância com demandas identificadas na oficina. No campo institucional, a presença concentrada de UBS, CRAS e CEMEI foi valorizada, mas simultaneamente demonstrou a carência estrutural de outros equipamentos públicos. A percepção de insegurança apareceu associada principalmente à iluminação insuficiente e a trechos urbanos com baixa vitalidade e ruas desertas, restringindo circulação noturna e uso de espaços públicos.

Na Atividade 2, realizou-se um percurso comentado simulado, no qual as participantes descreveram e mapearam trajetos cotidianos, identificando conforto, acessibilidade, segurança e pontos críticos. Os trajetos foram registrados sobre mapa físico e sintetizados em imagem de conjunto. Posteriormente, os resultados foram transpostos para mapa digital, sistematizando meios de locomoção, frequências de uso e obstáculos recorrentes, como calçadas descontínuas, ausência de rampas, iluminação precária e insegurança em pontos de espera (Figura 10). A leitura integrada revelou o papel central do transporte público para acesso ao trabalho, saúde e compras, embora com cobertura e horários insuficientes, além de indicar autonomia urbana limitada e dependência de centralidades externas. A escolha de rotas preferenciais também evidenciou como a infraestrutura e a segurança condicionam decisões

cotidianas, com predominância de uma rota de saída considerada mais segura e estruturada.

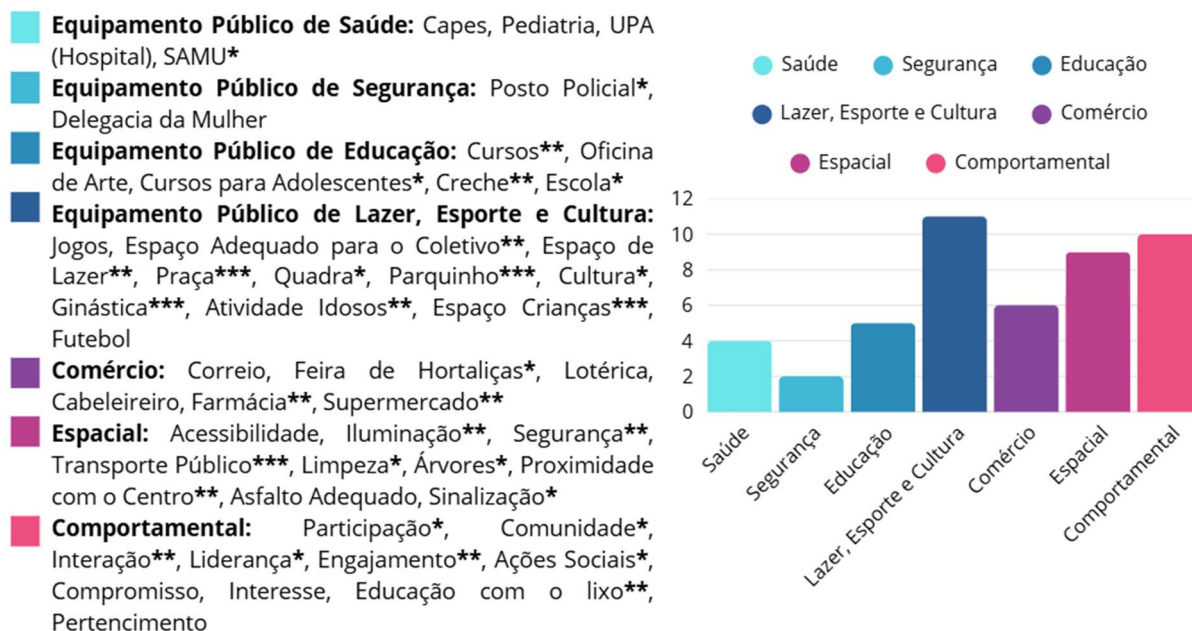
Figura 18 – Mapa síntese da atividade 2 (percurso comentado simulado) da Oficina de coprodução 2– Entorno urbano, realizada no CRAS Girassóis, em Uberaba



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

A Atividade 3 desenvolveu um painel coletivo de desejos a partir da pergunta “O que falta no bairro?”, com registros organizados em categorias como segurança, lazer, transporte, educação, saúde, limpeza urbana e comércio (Figura 11). O resultado indica prioridades locais, especialmente em lazer, iluminação, segurança e transporte, e sua sistematização quantitativa em gráfico permite comparar a intensidade das demandas e fortalecer a análise qualitativa.

Figura 18 – Distribuição das principais demandas e carências apontadas pelas moradoras durante o Painel de Desejos (“O que falta no bairro”).



Fonte: elaborado pelas autoras a partir da sistematização das respostas da Atividade 3 (2025).

A leitura qualitativa das percepções e vivências cotidianas apresentadas nas atividades da Oficina de coprodução 2 – Entorno urbano foi aprofundada e sistematizada na matriz de resultados apresentada na Figura 12. Nessa etapa, buscou-se compreender de que modo as práticas sociais se articulam com o espaço urbano e com a infraestrutura disponível, permitindo identificar os principais facilitadores e barreiras vivenciados pelos moradores no uso do entorno. A síntese das informações coletadas consolidou os atributos urbanos e sociais mais relevantes para a avaliação pós-ocupação, compondo um panorama abrangente sobre as condições, potencialidades e desafios do ambiente urbano.

Figura 19– Práticas sociais e atributos identificados na Oficina de coprodução 2: Entorno urbano.

ENTORNO URBANO



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

Na escala do entorno urbano, os equipamentos públicos, especialmente nas áreas de saúde e educação, emergem como o principal ponto crítico, com relatos de dificuldade de acesso a atendimento especializado e limitações na capacidade da UBS local. A mobilidade configura-se como desafio estrutural, marcada por transporte público insuficiente e lotado, precariedade de calçadas e longos deslocamentos para trabalho e serviços, demonstrando dependência de outras áreas da cidade. A escassez e baixa qualidade dos espaços livres, aliadas à iluminação deficiente e à sensação de insegurança, restringem o uso noturno e impactam especialmente mulheres e idosos. O acesso ao emprego depende fortemente das condições de mobilidade e da inserção periférica do bairro, enquanto a participação na gestão urbana permanece limitada, apesar do papel relevante do CRAS como espaço de articulação comunitária.

2.2.4 Definição dos enfoques do KIT APO HIS

A partir da análise das oficinas participativas e da aplicação dos critérios estabelecidos, foram definidos os enfoques temáticos prioritários (Figura 13), derivados das discussões com os participantes e das dimensões da qualidade habitacional e urbana consideradas mais relevantes na perspectiva dos usuários. Esses enfoques, articulados entre si, permitem compreender a qualidade do espaço em suas múltiplas dimensões (material, funcional, ambiental e social), evidenciando a centralidade da experiência cotidiana dos moradores como base para a formulação de políticas e estratégias de qualificação habitacional e urbana.

Figura 20 – Enfoques temáticos prioritários derivados das discussões com os participantes e das dimensões da qualidade habitacional e urbana consideradas mais relevantes na perspectiva dos usuários



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

2.2.5 Kit Apo His

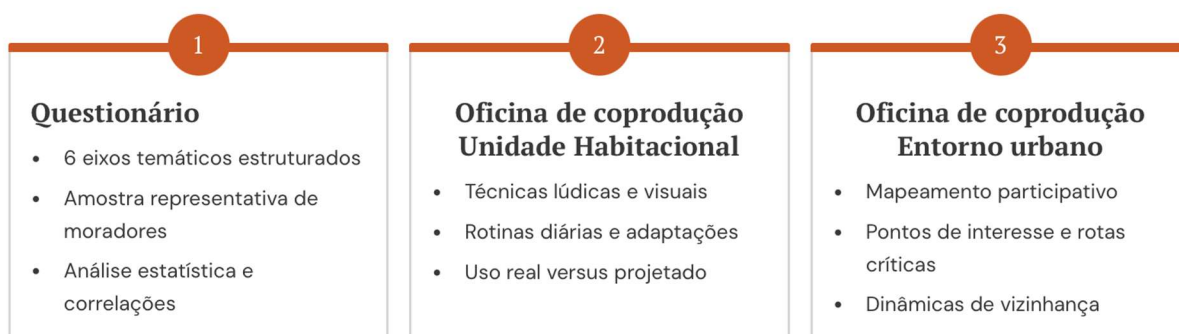
Após a identificação dos atributos e a definição dos enfoques de avaliação, a pesquisa avançou para o planejamento e desenvolvimento dos instrumentos que compõem o KIT APOHIS, com o objetivo de traduzir, de forma operacional, os referenciais conceituais e empíricos produzidos nas etapas anteriores, viabilizando a aplicação em campo e assegurando a comparabilidade dos resultados. O KIT foi concebido como um conjunto integrado e complementar, orientado pela triangulação entre métodos quantitativos e qualitativos, articulando: (i) coleta estruturada de dados quantitativos por meio de um questionário; (ii) produção participativa de dados qualitativos por duas oficinas de coprodução, uma voltada à unidade habitacional e outra ao entorno urbano; e (iii) integração analítica para compor diagnósticos técnicos, sociais e territoriais consistentes.

Essa estrutura foi sistematizada de forma visual como um sistema de instrumentos complementares (Figura 21). O diagrama apresenta o KIT APOHIS como um sistema de instrumentos complementares, onde cada componente contribui com um tipo específico de dado e perspectiva analítica. À esquerda, o Questionário representa a dimensão quantitativa da pesquisa, responsável pela mensuração objetiva dos indicadores habitacionais. À direita, as Oficinas de Coprodução (Unidade Habitacional e Entorno Urbano) compõem o eixo qualitativo do KIT, aprofundando a compreensão das percepções, práticas e interações sociais que moldam o habitar. Também são apresentadas as características e contribuições de cada instrumento

Figura 21 – Quadro síntese da estrutura do KIT APOHIS: composição, características e abordagem dos instrumentos (questionário, oficina de coprodução enfocando os aspectos da unidade habitacional e oficina de coprodução enfocando os aspectos do entorno urbano).



Características dos Instrumentos



Abordagem Integrada

- Múltiplo método
- Quantitativo + Qualitativo
- Abrangência + Profundidade

Resultados Complementares

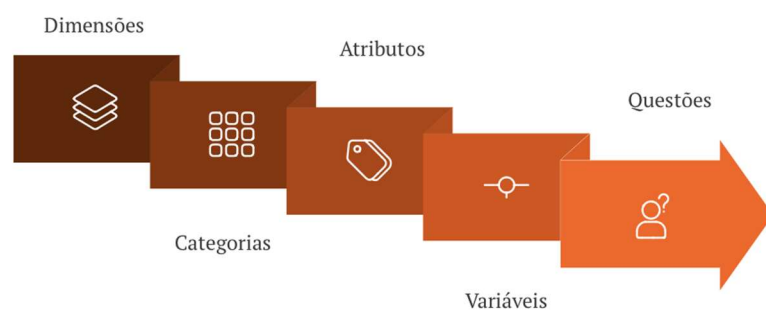
- Mensuração objetiva
- Contextualização participativa
- Diagnóstico aprofundado

Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

No eixo quantitativo, o questionário foi desenvolvido a partir de uma árvore hierárquica de atributos, que desagrega a qualidade habitacional em dimensões e atributos mensuráveis, estruturando-se em seis eixos temáticos (perfil familiar; uso, manutenção e apropriação; conforto e práticas ambientais; satisfação com a

unidade; satisfação com a infraestrutura urbana; participação, comunicação e informação), com organização voltada à tabulação e análise estatística. A construção das questões seguiu fluxo dedutivo, garantindo coerência entre conceitos, variáveis operacionais e itens do instrumento (Figura 22), resultando em um questionário extenso (123 perguntas), majoritariamente fechado, com inserção estratégica de questões abertas e uso amplo de escalas Likert para mensurar percepções e níveis de satisfação.

Figura 22 – Fluxo dedutivo de elaboração das questões do questionário a partir das dimensões temáticas da pesquisa.



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

No eixo qualitativo, foram estruturadas duas oficinas: a primeira, centrada na experiência de habitar o espaço interno, com técnicas visuais e discussão orientada pela Teoria das Práticas para aprofundar usos, adaptações, flexibilidade e armazenamento (Figura 16); e a segunda, focada na relação do morador com o bairro, com mapeamento participativo de rotas, pontos de interesse, segurança e equipamentos públicos, assegurando leitura territorial aprofundada (Figura 23).

ESTRUTURA OFICINA DE COPRODUÇÃO 1 – UNIDADE HABITACIONAL

Figura 23 – Estrutura do instrumento 2 (oficina de coprodução 1 – aspectos da unidade habitacional), mostrando seus principais temas, metodologia e insights esperados.



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

ESTRUTURA OFICINA DE COPRODUÇÃO 2 – ENTORNO URBANO

Figura 24 – Estrutura do instrumento 3 (oficina de coprodução 2).



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

Para garantir representatividade, definiu-se amostra piloto de 100 entrevistas com 95% de confiança e erro amostral de 10%, com coleta porta a porta e estratégia de distribuição territorial, incluindo priorização de domicílios de participantes das oficinas para triangulação. Antes da aplicação ampliada, realizou-se um pré-teste do questionário (Figura 25), em ação conjunta com as equipes locais, com alinhamento metodológico e aplicação supervisionada com registro de observações durante as entrevistas.

Figura 25 – Conjunto de fotografias das equipes formadas por pesquisador do MORA e técnico da COHAGRA.



Fonte: Registro fotográfico in loco (2025).

O pré-teste sinalizou fadiga dos respondentes e dificuldades pontuais de compreensão, motivando revisões para aumentar clareza e eficiência. Entre as principais alterações, destacaram-se a conversão de perguntas abertas em múltipla escolha, ajustes terminológicos (como “reforma/ampliação”), racionalização de alternativas, revisão de lógica de saltos e inclusão de campo do observador para retroalimentação contínua. Além disso, o instrumento foi dividido em três versões, uma completa e duas simplificadas, com tempos de aplicação

distintos (Figura 26), e definiu-se a proporção de aplicação 40% completo, 30% simplificado 1 e 30% simplificado 2, conciliando robustez estatística e viabilidade logística.

Figura 26 – Sistematização das versões do questionário do KIT APOHIS, apresentando a reestruturação metodológica adotada após o pré-teste e os respectivos tempos médios de aplicação.



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

Como parte desse processo de coprodução do conhecimento e de aprofundamento do diagnóstico sobre as condições de moradia e do entorno urbano, foram desenvolvidos quatro manuais metodológicos complementares (Figura 20), correspondentes às principais etapas e instrumentos do KIT APOHIS. Cada um deles cumpre uma função específica dentro da lógica integrada da avaliação, articulando diferentes escalas de análise (da unidade habitacional ao território urbano) e diferentes níveis de participação dos moradores no processo avaliativo. Cada manual inclui roteiros detalhados, modelos de formulários, orientações para condução de grupos e exemplos de registros visuais e narrativos, garantindo que as etapas da pesquisa sejam aplicadas de forma coerente e comparável entre diferentes conjuntos habitacionais.

Figura 27 – Manuais dos instrumentos metodológicos do KIT APOHIS.



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

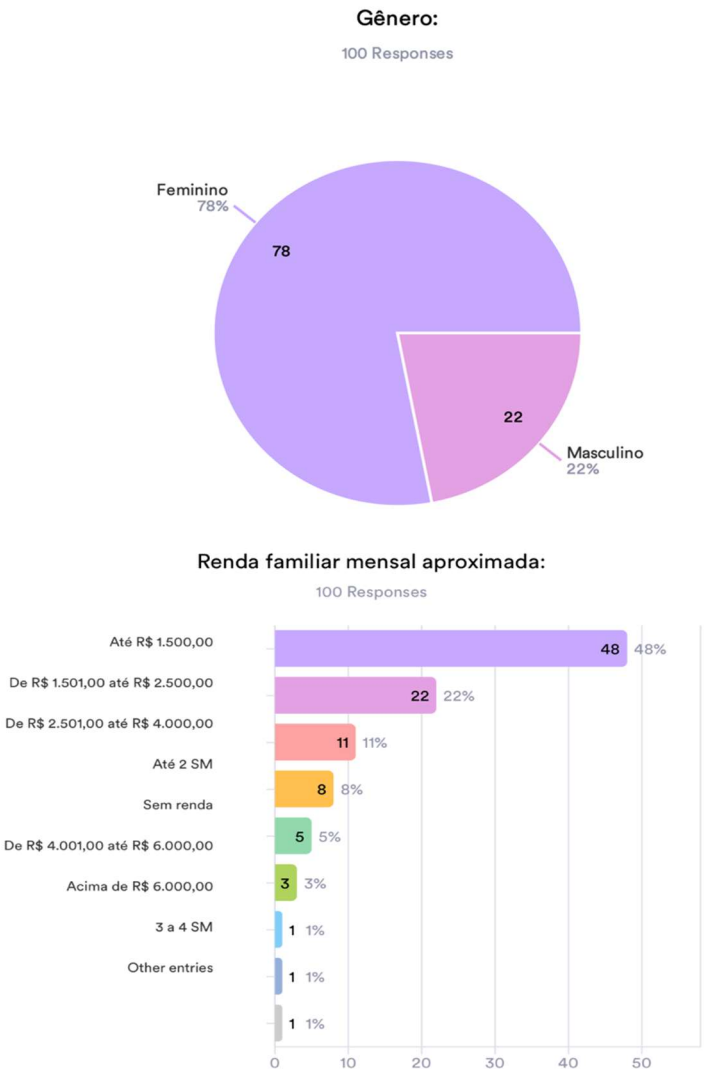
2.2.6 Resultados

A aplicação do questionário do KIT APOHIS foi realizada presencialmente, em formato de entrevista estruturada, garantindo interação direta entre pesquisadores e moradores. Essa estratégia permitiu esclarecer dúvidas de forma imediata e ajustar a linguagem às especificidades de cada participante, além de viabilizar a observação contextual do ambiente físico da moradia, qualificando e aprofundando a interpretação das respostas. As entrevistas tiveram duração média de aproximadamente 60 minutos, compatível com a complexidade e abrangência do instrumento. A amostra contemplou 100 respondentes, distribuídos entre a versão completa e as versões simplificadas do questionário, conforme o plano amostral previamente definido, possibilitando avaliar a consistência entre os formatos e assegurar equilíbrio entre profundidade analítica e viabilidade operacional em campo.

O perfil sociodemográfico revelou predominância feminina entre os respondentes e associação relevante entre gênero e faixa de renda (Figura 21), indicando centralidade das mulheres na gestão da moradia. Indicou-se também um quadro de vulnerabilidade estrutural, expresso na correlação entre

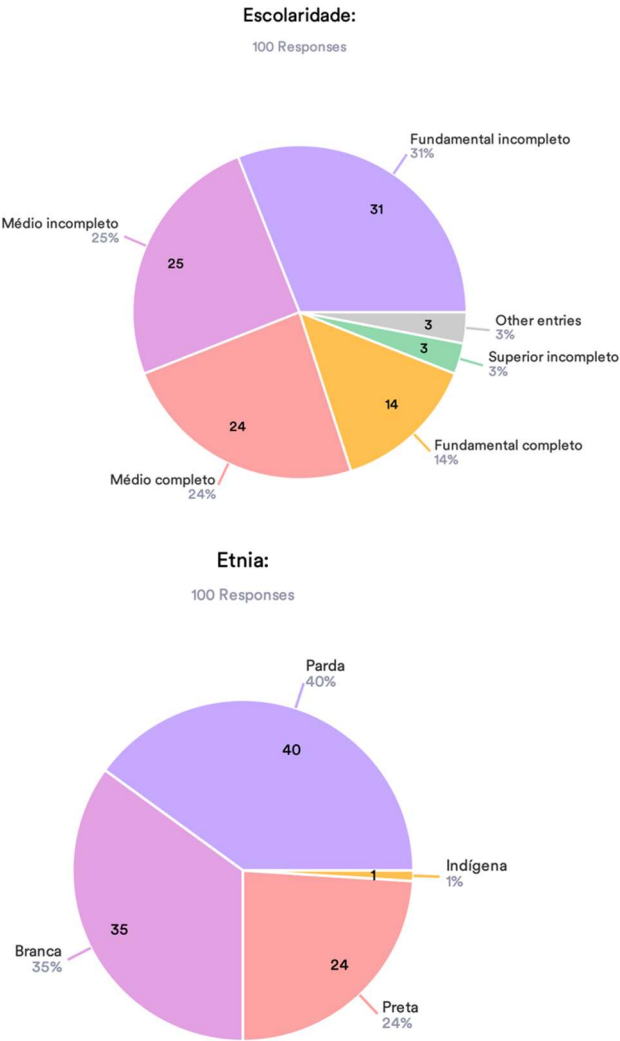
escolaridade e etnia/cor (Figura 28) e na inserção laboral marcada por informalidade e baixa participação no mercado formal (Figura 29). Paralelamente, observou-se elevada estabilidade residencial (Figura 30), predominância de famílias nucleares e domicílios compostos por três a quatro moradores (Figura 31), além de expressiva incidência de moradias próprias e quitadas (Figura 32), reforçando processos de fixação territorial e consolidação do pertencimento ao lugar.

Figura 28 – Distribuição de gênero dos respondentes em associação à faixa de renda familiar.



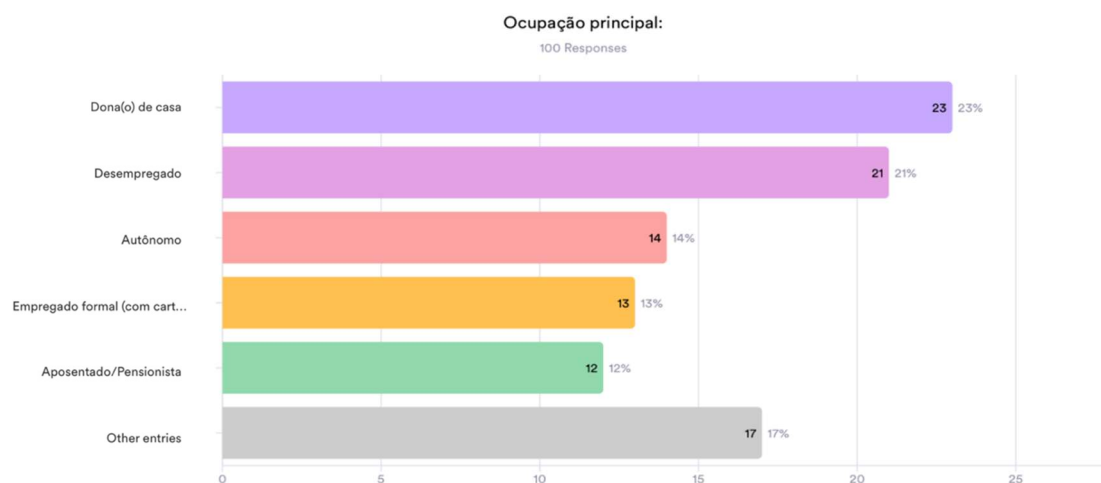
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 29 – Correlação entre escolaridade e etnia dos respondentes do questionário.



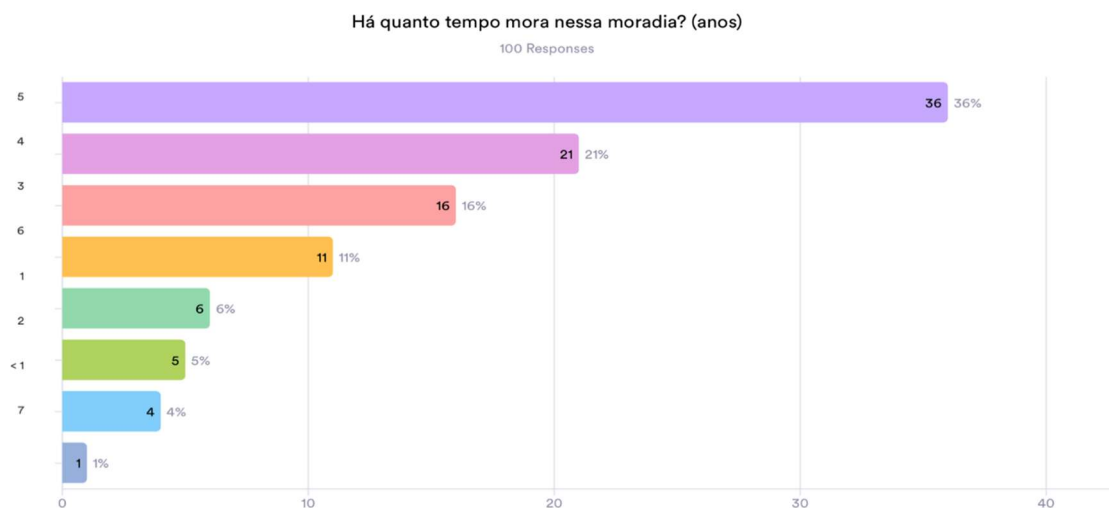
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 30 – Distribuição dos respondentes segundo a ocupação principal



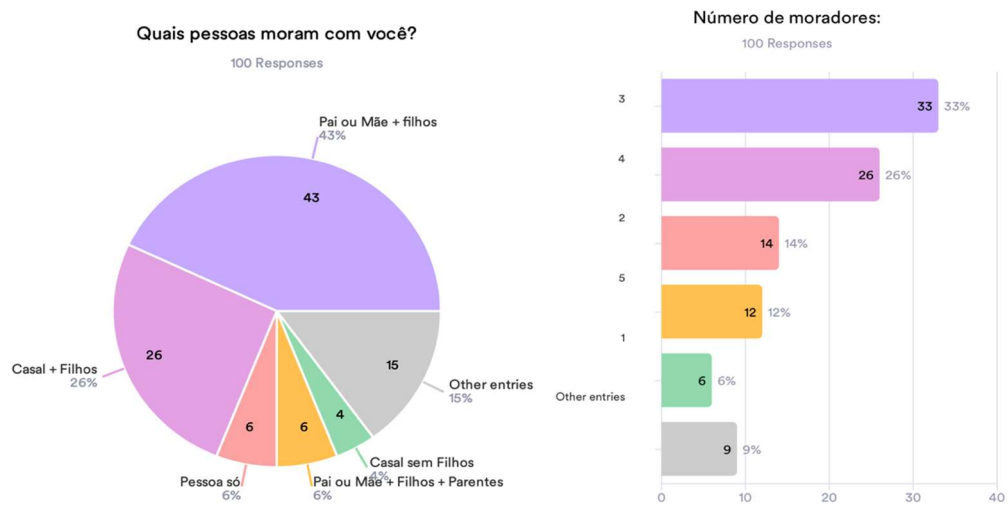
. Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 31– Distribuição dos respondentes segundo o tempo de residência na moradia (em anos).



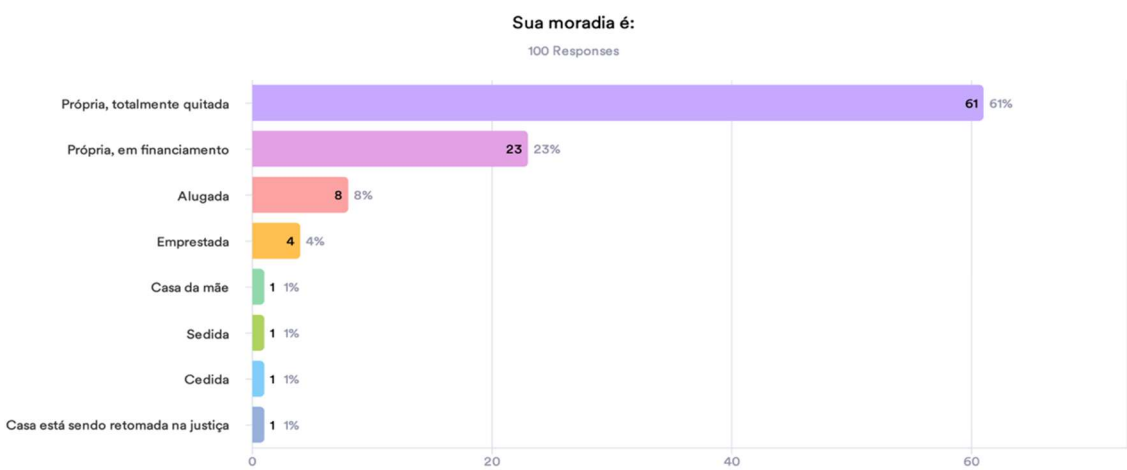
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 32 – Relação entre o número de moradores por residência e a composição familiar dos respondentes.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

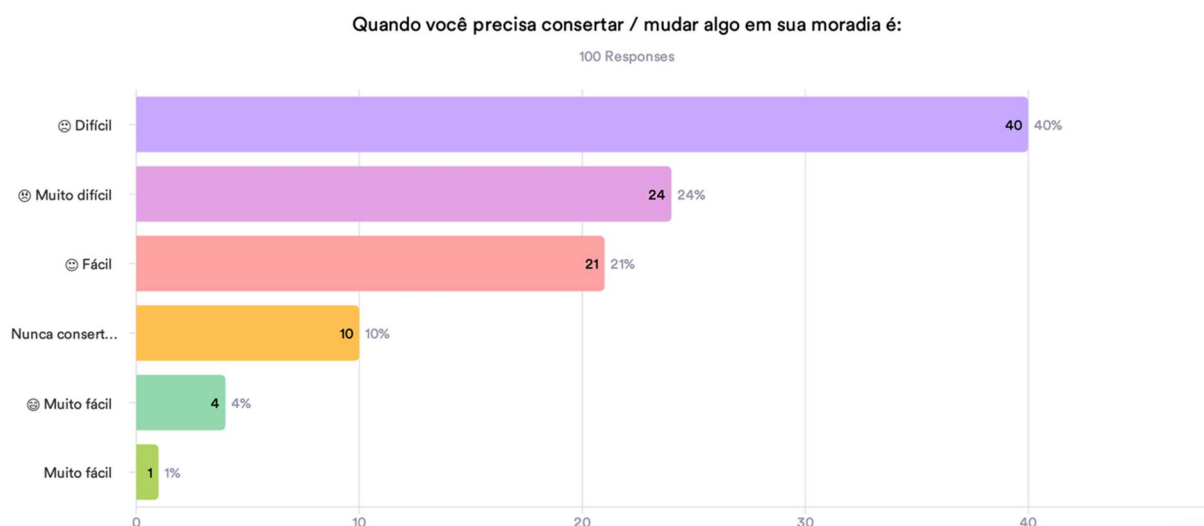
Figura 33 – Condição de posse e forma de ocupação das moradias dos respondentes, evidenciando o predomínio de unidades próprias e quitadas.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

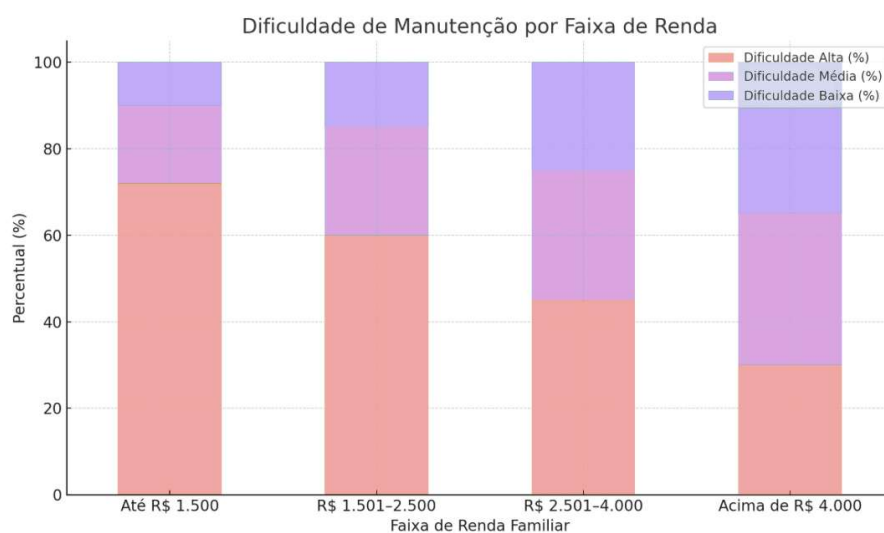
Nos usos e dinâmicas de manutenção, a dificuldade para consertos e reformas apareceu como padrão relevante (Figura 34), fortemente condicionada pela renda (Figura 35).

Figura 34 – Percepção dos moradores sobre a dificuldade de realizar consertos e reformas, evidenciando limitações econômicas e técnicas na manutenção habitacional.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

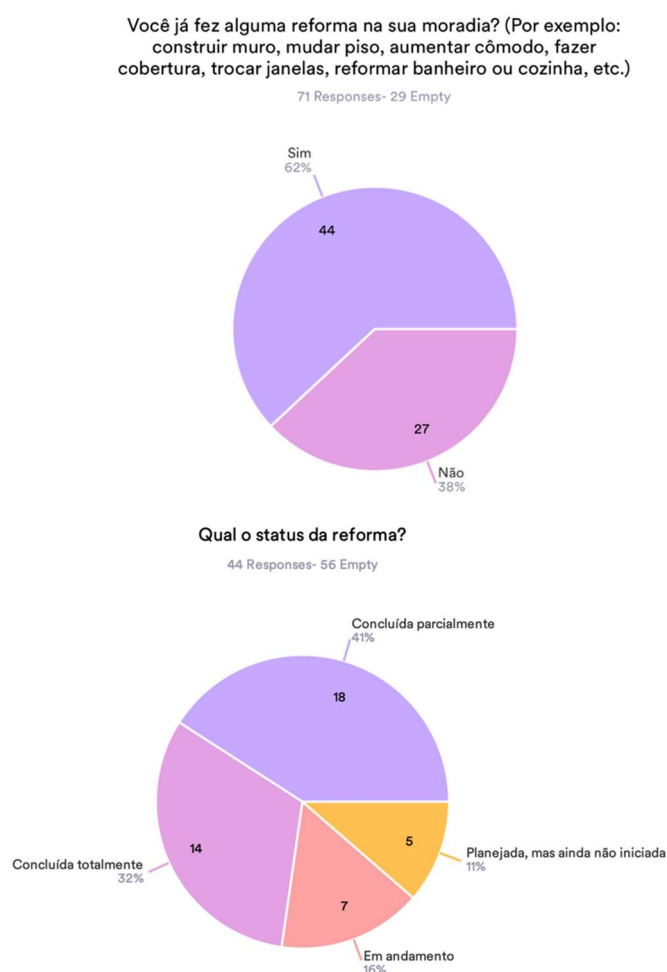
Figura 35 – Dificuldade de manutenção por faixa de renda familiar.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

A alta incidência de reformas (62%) demonstra o processo ativo de adaptação e personalização das unidades habitacionais. As intervenções, em sua maioria, foram parcialmente concluídas (41%) ou totalmente finalizadas (32%), revelando um padrão de melhorias progressivas, realizadas de forma incremental conforme a disponibilidade financeira das famílias (Figura 36). O cruzamento entre tipo de reforma e perfil do morador mostra que famílias maiores e com maior tempo de residência são as que mais investem em ampliações, sobretudo para adequar o espaço às novas necessidades domésticas, como o crescimento dos filhos ou o desenvolvimento de atividades econômicas dentro da casa (ex.: salões, oficinas, vendas).

Figura 36 – Incidência e estágio das reformas realizadas pelos moradores, evidenciando o caráter incremental e adaptativo das melhorias habitacionais.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

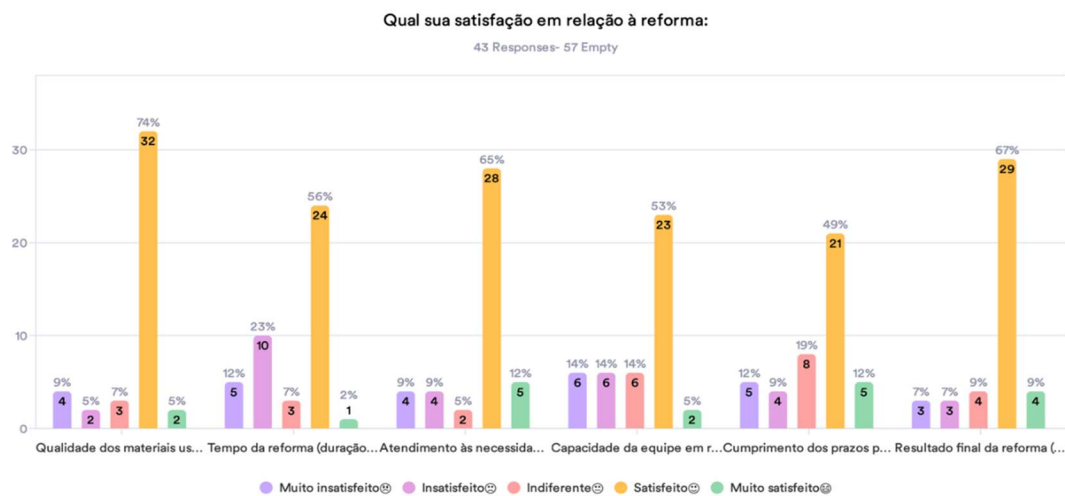
Figura 37 – Apoio profissional na execução da obra e principais elementos reformados nas moradias.



69

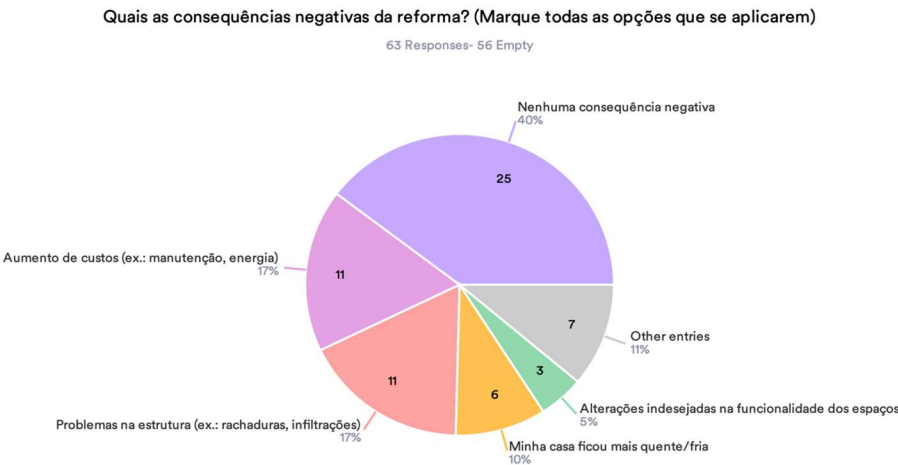
Embora os níveis de satisfação com as reformas sejam elevados (Figura 38), uma parcela expressiva relatou consequências negativas, sobretudo problemas estruturais e aumento de custos (Figura 32), o que se conecta à ampla incidência de patologias construtivas e à distribuição diversificada de falhas por componentes da edificação (Figura 39).

Figura 38 – Satisfação dos moradores com as reformas realizadas nas unidades habitacionais, considerando qualidade dos materiais, resultado e atendimento às necessidades das famílias.



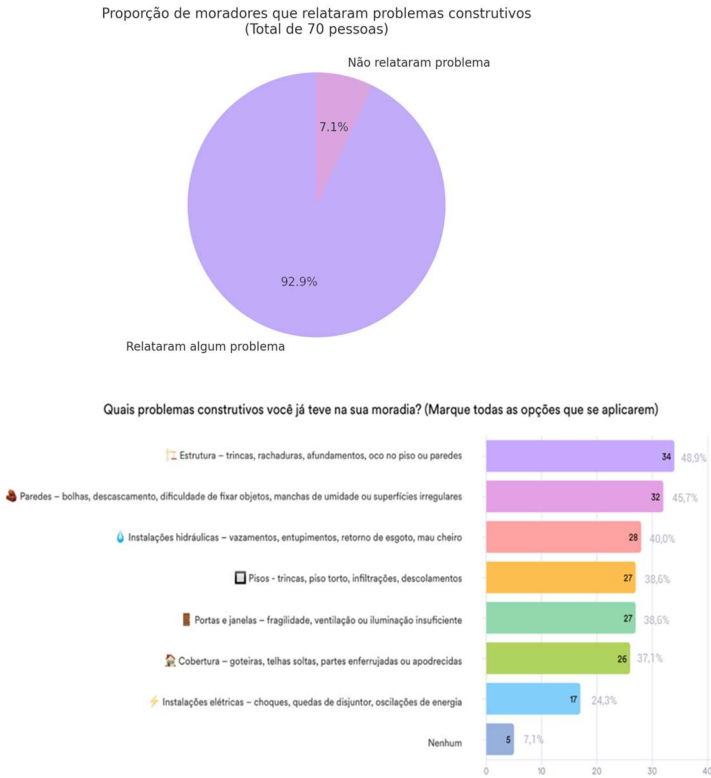
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 39 Tipos e frequência das consequências negativas relatadas após reformas e ampliações.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

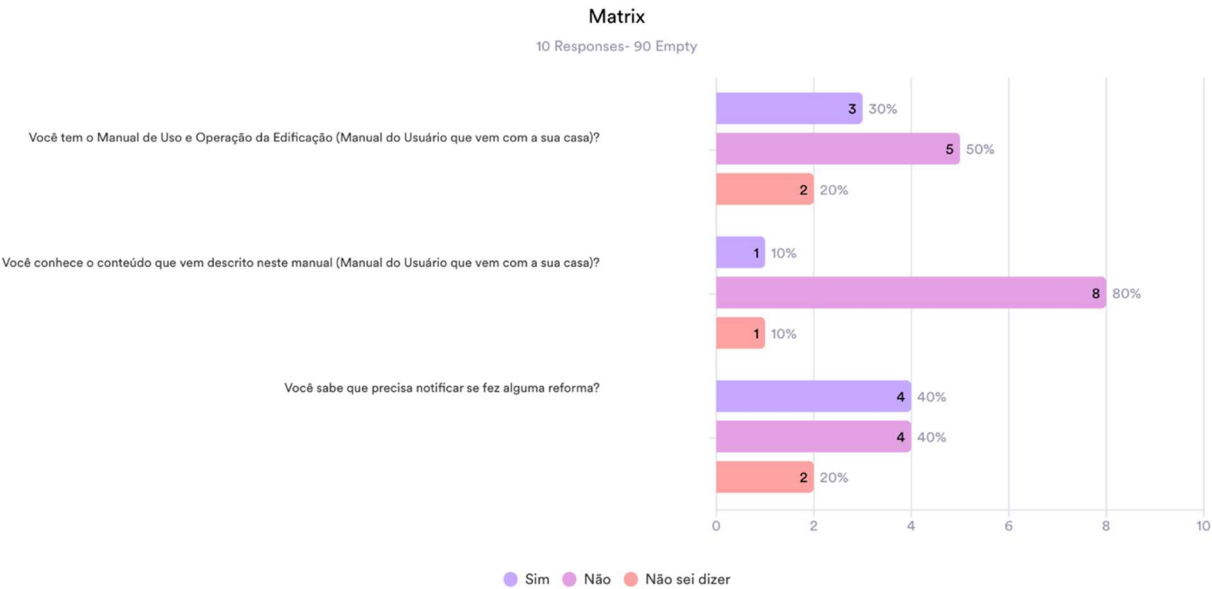
Figura 40 – Proporção de moradores que relataram problemas construtivos (n = 70) e incidência e distribuição dos principais problemas construtivos por categoria (estrutura, paredes, pisos, portas e janelas, cobertura, instalações hidráulicas, instalações elétricas).



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

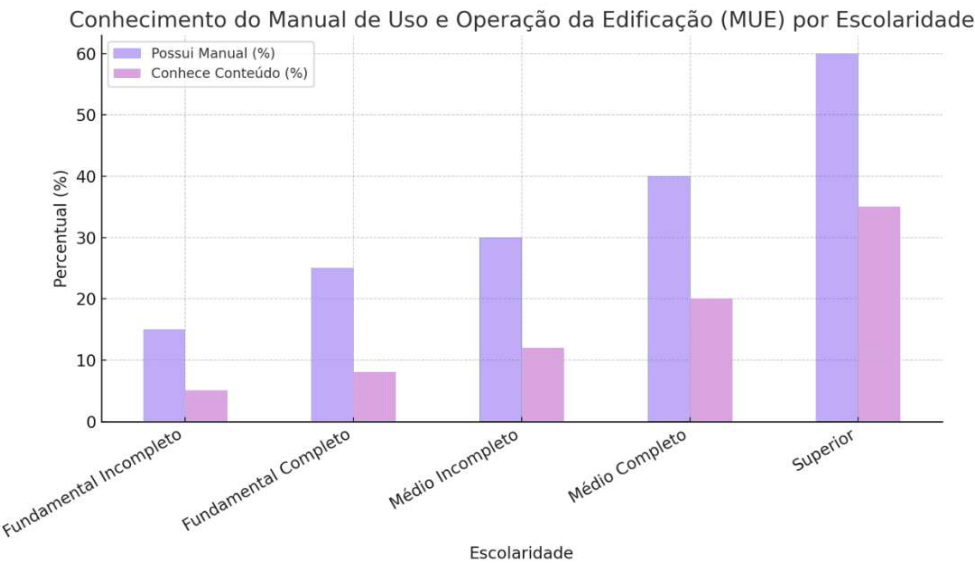
Esse quadro é agravado pela baixa posse e pelo reduzido conhecimento do Manual de Uso e Operação, inclusive com desigualdade por escolaridade (Figura 41 e Figura 42), indicando lacunas de comunicação técnica e fragilidade na cultura de manutenção preventiva.

Figura 41 – Nível de conhecimento e posse do Manual de Uso e Operação da Edificação. Distribuição das respostas sobre posse, familiaridade com o conteúdo e consciência da necessidade de notificação de reformas pelos moradores



. Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

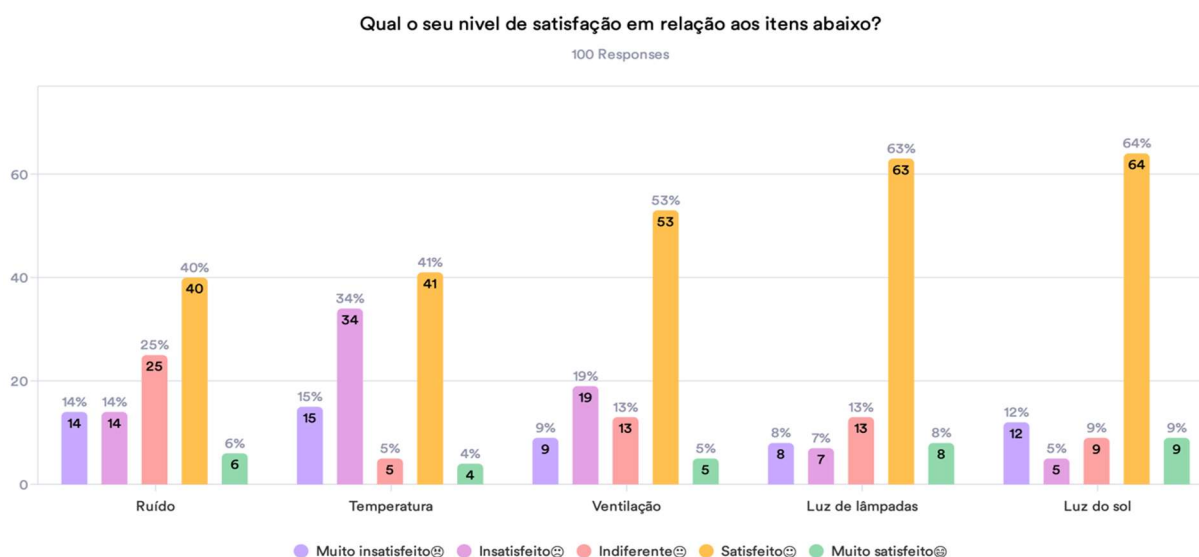
Figura 42 – Conhecimento do Manual de Uso e Operação da Edificação segundo o nível de escolaridade. Mostra a correlação entre o grau de instrução e o conhecimento técnico sobre o manual.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

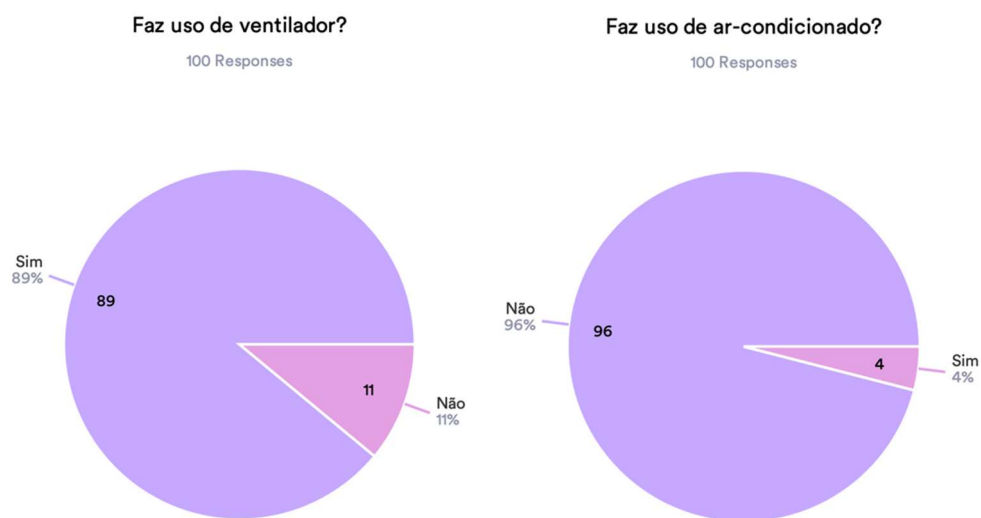
No campo do conforto ambiental e das práticas ambientais, os dados indicam avaliações positivas quanto à ventilação e à iluminação natural, mas insatisfação relevante em relação à temperatura interna e ao ruído (Figura 43), indicando limitações no desempenho térmico e acústico das edificações. Esse quadro está associado a estratégias majoritariamente reativas, como o uso disseminado de ventiladores e a baixa presença de ar-condicionado (Figura 44), demonstrando dependência de soluções pontuais em vez de estratégias passivas incorporadas ao projeto. Observou-se também forte dependência da rede elétrica convencional e baixa adoção de tecnologias sustentáveis, em contraste com a alta frequência declarada de práticas de economia de energia e água. Essas dinâmicas, sintetizadas no conjunto de estratégias de ventilação e eficiência (Figura 45), revelam a combinação entre limitações construtivas e esforços cotidianos dos moradores para garantir condições mínimas de conforto.

Figura 43 – Nível de satisfação em relação ao conforto ambiental da moradia. Avalia a percepção dos moradores sobre conforto térmico, ventilação, iluminação natural e artificial, e isolamento acústico.



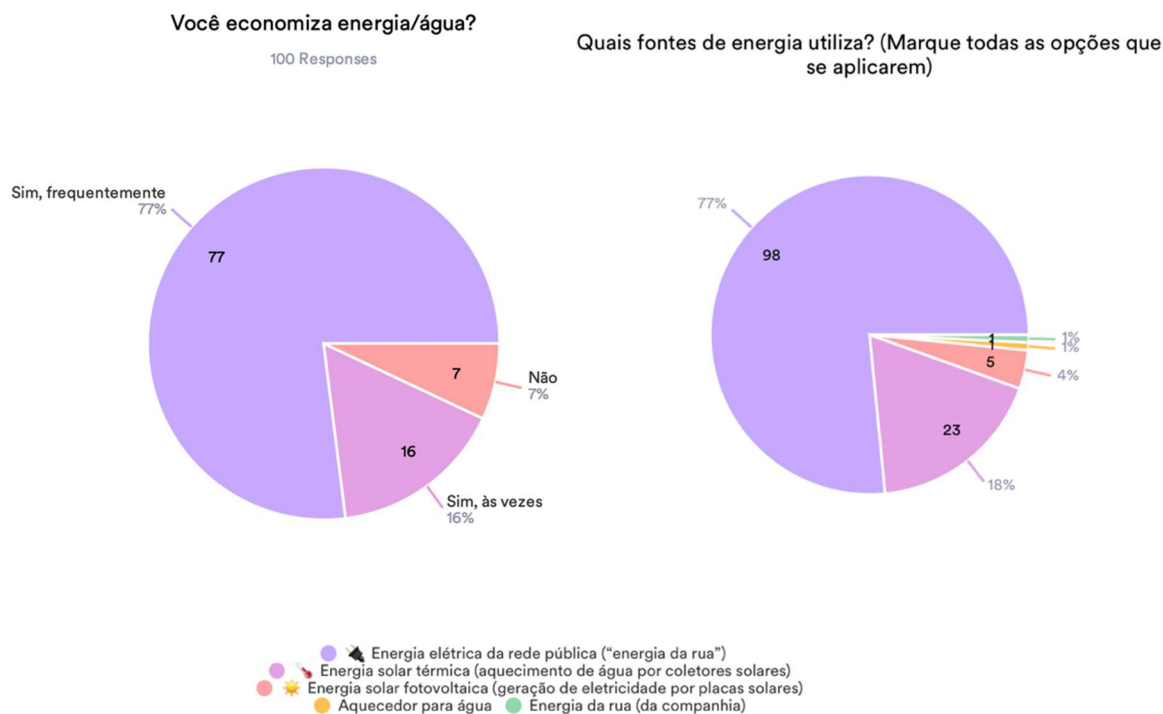
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 44 – Uso de sistemas de ventilação e climatização artificial nas moradias.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

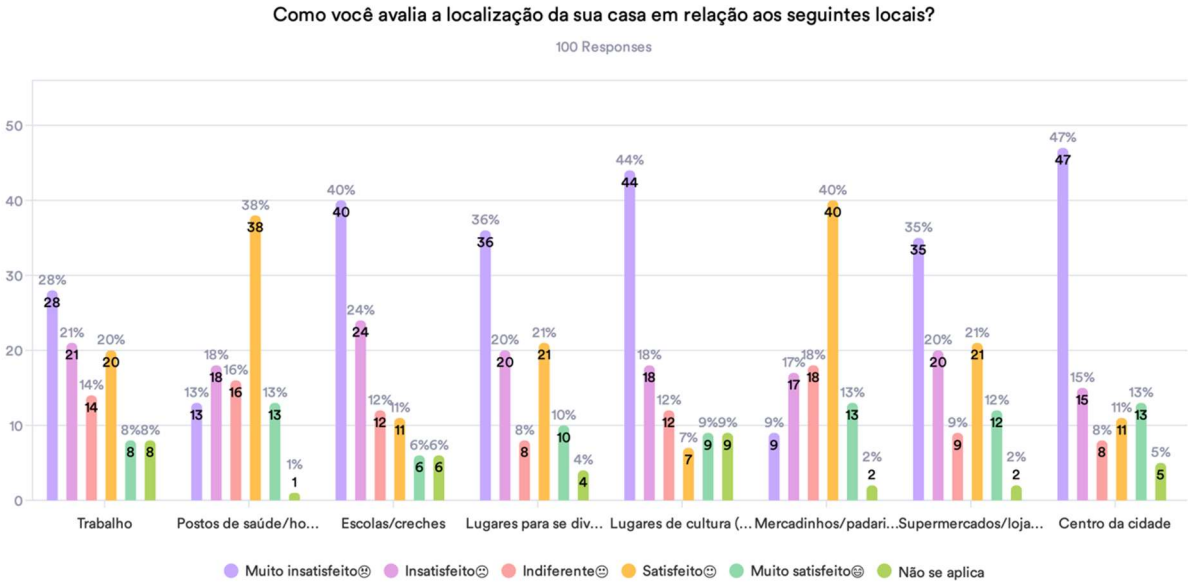
Figura 45 – Adoção de práticas de economia de energia e água e estratégias de ventilação e eficiência energética nas moradias.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

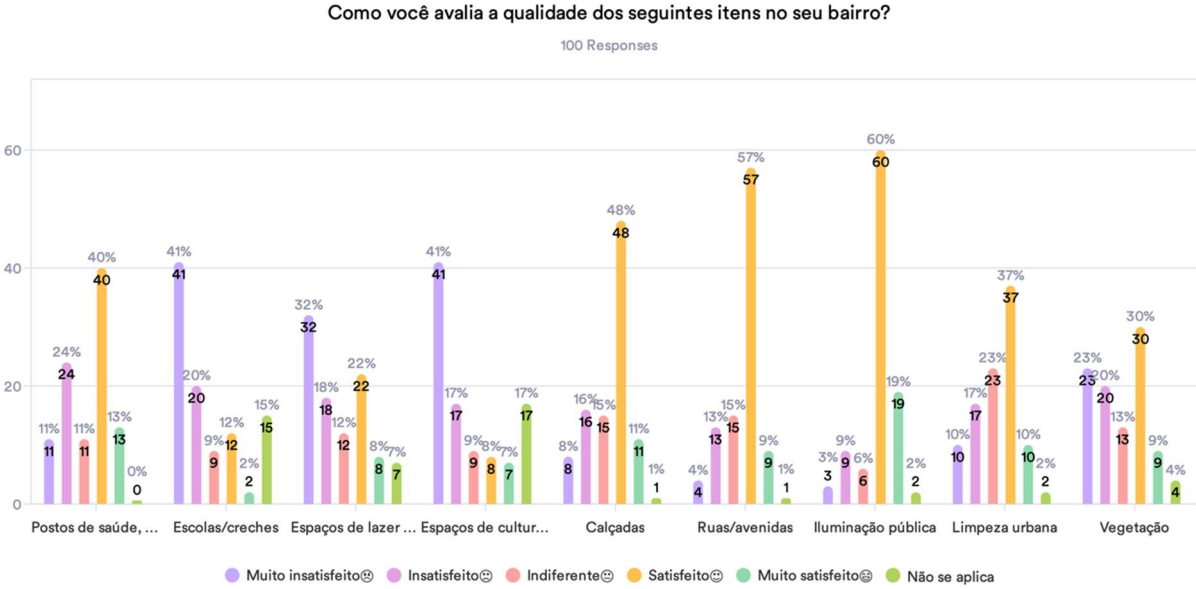
No âmbito da infraestrutura urbana, a satisfação concentrou-se principalmente nos acessos básicos e na presença de comércio de proximidade, indicando que as demandas cotidianas imediatas conseguem ser atendidas de forma razoável. Em contrapartida, equipamentos educacionais, espaços de lazer e cultura e a relação com as centralidades urbanas foram avaliados de maneira mais crítica (Figura 46), evidenciando limitações na oferta de oportunidades e serviços estruturantes. A qualidade urbana apresentou melhor desempenho em serviços como iluminação pública e limpeza, enquanto aspectos relacionados à caminhabilidade, áreas de lazer e vegetação receberam avaliações menos favoráveis (Figura 47), sinalizando fragilidades na qualificação dos espaços públicos e na promoção da convivência comunitária.

Figura 46– Avaliações de localização com melhor desempenho para comércio de proximidade e forte insatisfação em cultura, lazer, escolas/creches e acesso ao centro.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

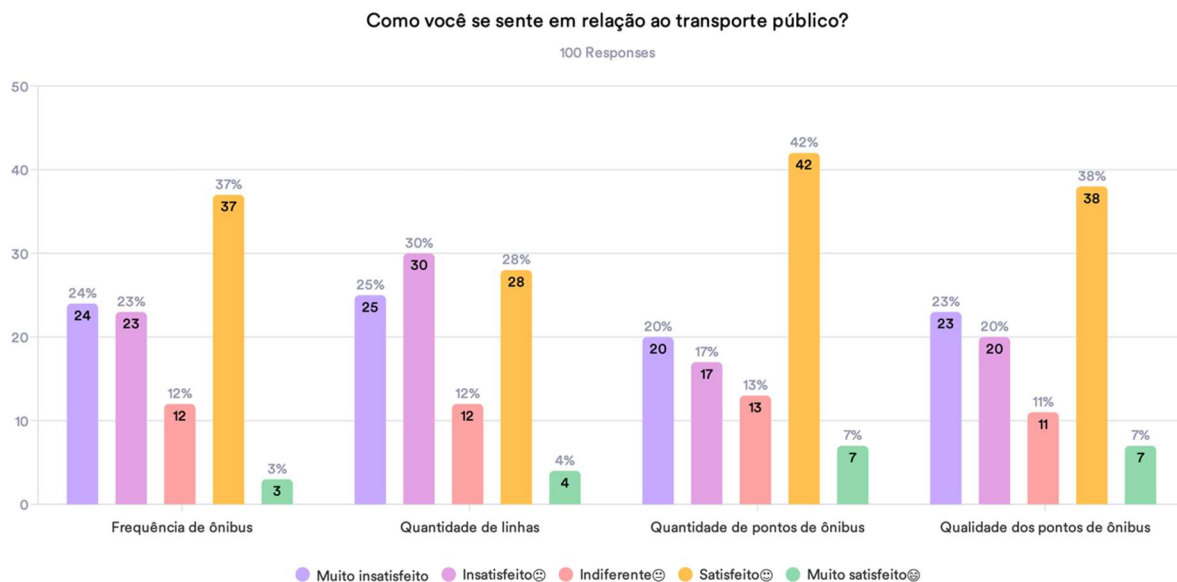
Figura 47 – Boa iluminação e limpeza, mas calçadas, lazer e vegetação medianos, limitando caminhabilidade e permanência.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

A mobilidade, por sua vez, apresentou insatisfação relevante quanto à frequência e ao número de linhas de ônibus (Figura 48), revelando limitações no acesso a oportunidades de trabalho, educação e serviços urbanos. Essa condição reforça o papel do transporte como fator estruturante de desigualdades socioespaciais, especialmente em contextos periféricos, onde longos deslocamentos impactam custos, tempo disponível e qualidade de vida das famílias.

Figura 48 – Frequência e número de linhas com muitos insatisfeitos e pontos apenas medianos, caracterizando mobilidade intermitente.

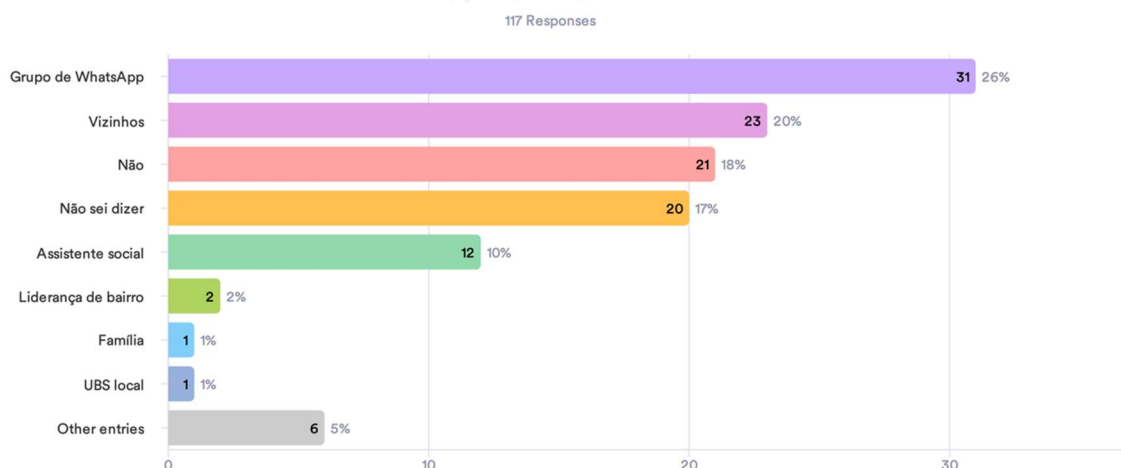


Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Na dimensão social, destacam-se redes de apoio centradas na vizinhança e na comunicação via WhatsApp (Figura 49), além de convivência local majoritariamente positiva (Figura 50). Entretanto, observa-se baixa participação efetiva em instâncias formais de gestão ou decisão, apesar de indícios de interesse latente por atividades ambientais e culturais (Figura 51). A integração dos dados quantitativos e qualitativos confirma que a HIS analisada garante estabilidade territorial, mas permanece marcada por vulnerabilidades socioeconômicas, fragilidades construtivas e forte dependência de estratégias individuais para assegurar níveis mínimos de conforto e sustentabilidade, demonstrando a necessidade de políticas estruturadas de pós-ocupação e assistência técnica continuada.

Figura 49 – Rede de apoio centrada em vizinhos e WhatsApp, baixa ancoragem institucional e parcela que não sabe a quem recorrer.

Existe algum grupo ou pessoa no bairro que você pode procurar se precisar de ajuda urgente (saúde, segurança, etc.)? (Marque todas as opções que se aplicarem)



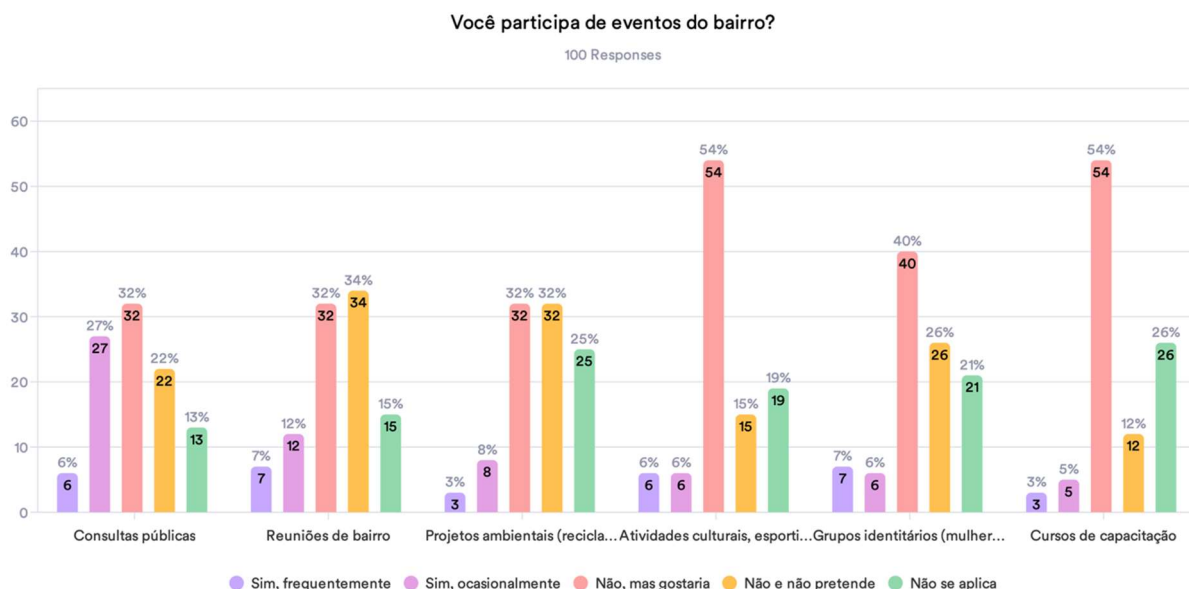
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 50 – Convivência predominantemente boa, sustentando laços fortes internos.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Figura 51 – Baixa participação efetiva, mas alto “não, mas gostaria” em projetos ambientais e atividades culturais/esportivas, indicando demanda reprimida e barreiras removíveis.



Fonte: Elaborado pelas autoras a partir da tabulação dos dados do questionário (2025).

Em síntese, os resultados demonstram que, embora os empreendimentos assegurem acesso à moradia e estabilidade territorial, persistem fragilidades construtivas, ambientais e urbanas que limitam a qualidade do morar. As dificuldades de manutenção, a dependência de adaptações individuais e as carências de infraestrutura e mobilidade indicam a necessidade de superar uma lógica meramente produtiva na política habitacional. Ao mesmo tempo, a capacidade adaptativa das famílias e os vínculos comunitários constituem potencial estratégico para a qualificação dos territórios, reforçando a importância de institucionalizar processos contínuos de avaliação pós-ocupação e assistência técnica articulada às políticas públicas.

2.2.7 Considerações Finais APOHIS

A integração dos três instrumentos do KIT APOHIS evidenciou que a habitação de interesse social deve ser compreendida como um sistema multiescalar e dinâmico, cujo desempenho resulta da articulação entre qualidade construtiva das unidades, práticas cotidianas das famílias, condições urbanas do entorno e capacidade institucional de planejamento, acompanhamento e gestão. A análise combinada de dados quantitativos e qualitativos revelou a persistência de patologias construtivas, fragilidades nos processos de manutenção e lacunas no monitoramento público pós-ocupação, ao mesmo tempo em que destacou a expressiva capacidade adaptativa dos moradores, que reconfiguram e ampliam suas unidades para responder às transformações no ciclo de vida familiar e às demandas por conforto, funcionalidade e privacidade.

O KIT demonstrou consistência metodológica, coerência interna entre instrumentos e potencial de replicabilidade em outros contextos de HIS, consolidando-se como ferramenta estratégica para diagnóstico, monitoramento contínuo e apoio à formulação e revisão de políticas habitacionais e ações de assistência técnica. A sistematização final por meio da matriz SWOT (Figura 52) possibilitou organizar de forma sintética forças, fragilidades, oportunidades e ameaças identificadas, funcionando como elo entre evidências empíricas e planejamento de intervenções técnicas e institucionais orientadas por dados.

Figura 52 – Matriz SWOT – Diagnóstico estratégico do desempenho habitacional a partir da aplicação do KIT APOHIS

FORÇAS (Strengths) • Forte vínculo afetivo e simbólico dos moradores com a casa e o bairro, reforçando o sentimento de pertencimento e estabilidade • Capacidade de adaptação e personalização dos espaços, refletindo o protagonismo das famílias na melhoria da moradia • Dimensões do terreno que possibilitam ampliações, implantação de hortas domésticas e criação de espaços de convivência, favorecendo a adaptabilidade e o uso sustentável do lote • Boas condições de iluminação natural em parte significativa das unidades, apontadas como qualidades valorizadas • Potencial técnico do KIT APOHIS como instrumento replicável e integrador, combinando análise técnica e leitura social	FRAQUEZAS (Weaknesses) • Alta incidência de patologias construtivas (trincas, infiltrações, descolamentos, falhas hidráulicas e elétricas) • Ausência de manutenção preventiva e assistência técnica pós-entrega, resultando em degradação precoce das edificações • Descompasso entre o sistema construtivo e o uso cotidiano, com dificuldades específicas em unidades de steel frame (fixação de objetos, descolamento de juntas) • Baixo nível de informação técnica dos moradores sobre conservação e uso adequado da moradia • Deficiências de infraestrutura urbana e serviços públicos no entorno imediato
OPORTUNIDADES (Opportunities) • Integração entre APO e ATHIS como política pública estruturante, permitindo acompanhamento técnico contínuo e orientações personalizadas aos moradores • Utilização do KIT APOHIS como ferramenta institucional de monitoramento para revisão e aprimoramento do PLHIS e de programas habitacionais municipais • Capacitação técnica de agentes públicos e comunitários, fortalecendo a cultura da manutenção preventiva • Ampliação do uso de plataformas digitais participativas para coleta e análise de dados (Jotform, IA, dashboards de acompanhamento) • Possibilidade de replicação metodológica em outros municípios e contextos de HIS, consolidando a cultura de avaliação pós-ocupação	AMEAÇAS (Threats) • Descontinuidade das políticas públicas e rotatividade de equipes municipais, dificultando o acompanhamento sistemático das HIS • Limitações orçamentárias para intervenções corretivas e manutenção periódica • Risco de informalidade nas reformas e ampliações, agravando patologias construtivas • Desvalorização simbólica da habitação popular, que reduz a percepção de direito à moradia digna e dificulta investimentos públicos • Fragilidade dos mecanismos institucionais de integração entre universidade, poder público e moradores, o que pode comprometer a continuidade das ações iniciadas

Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

2.2.8 Encaminhamentos estratégicos para a unidade habitacional

Na escala da unidade habitacional, os resultados obtidos por meio da aplicação do KIT APOHIS demonstraram que os projetos originais de HIS apresentam limitações significativas quanto à adequação espacial, ao desempenho técnico-construtivo, ao conforto ambiental e à capacidade de adaptação progressiva às demandas reais das famílias ao longo do tempo. Essas limitações se expressam tanto em problemas recorrentes identificados pelos

moradores quanto nas estratégias informais de uso, adaptação e transformação da moradia, frequentemente realizadas sem suporte técnico institucional.

Os encaminhamentos estratégicos propostos foram sistematizados em um quadro-síntese (Figura 53) que organiza os principais atributos analisados na escala da unidade habitacional. Esse quadro articula, para cada atributo, a abordagem metodológica adotada, combinando questionários e oficinas de coprodução, e os respectivos encaminhamentos no âmbito do PLHIS, da ATHIS e das políticas públicas.

Figura 53 – Quadro-síntese dos atributos fundamentais analisados na escala da unidade habitacional, articulando sua natureza de abordagem e os correspondentes encaminhamentos propostos.



Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

O quadro-síntese reúne atributos relacionados à adequação dimensional, organização do layout, possibilidade de ampliação, conforto térmico e ventilação natural, incidência de patologias construtivas e processos de personalização da moradia, indicando que os problemas identificados decorrem da combinação entre limitações projetuais, soluções construtivas inadequadas e ausência de diretrizes alinhadas aos usos reais das famílias. A consolidação desses dados permite formular diretrizes operacionais fundamentadas em evidências empíricas e articuladas às normativas vigentes e à ATHIS, funcionando como instrumento de apoio à decisão ao integrar diagnóstico, encaminhamentos técnicos e implicações institucionais. Nesse sentido, a atuação da ATHIS deve ultrapassar reformas pontuais, abrangendo qualificação construtiva, reorganização espacial, prevenção de patologias, melhoria do desempenho ambiental e suporte às transformações progressivas.

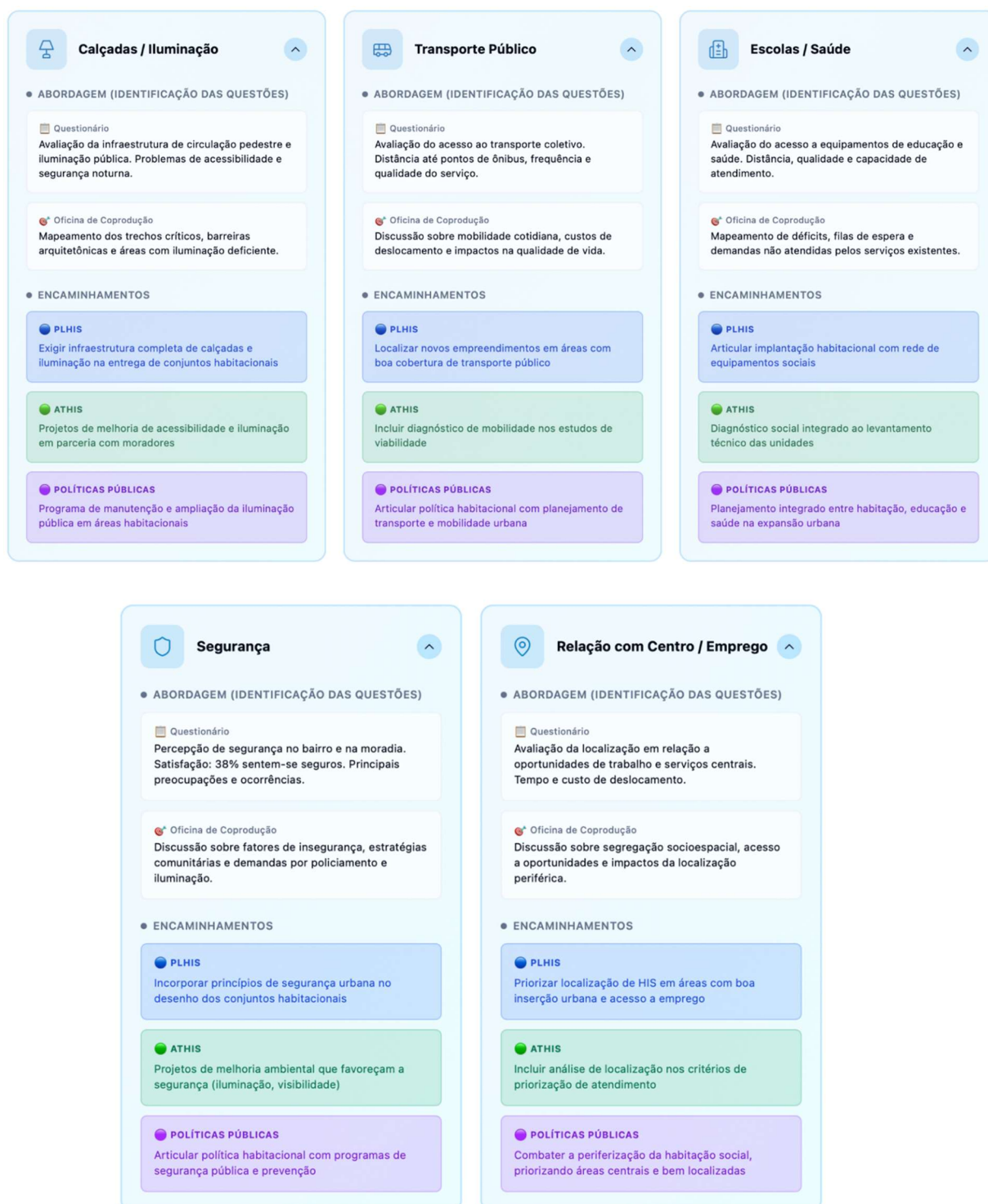
Os resultados indicam que os parâmetros mínimos de dimensionamento não respondem adequadamente às dinâmicas familiares, demandando revisão das diretrizes do PLHIS para novas HIS e reorganização interna com mobiliário multifuncional nas unidades existentes. Evidenciam ainda a necessidade de maior flexibilidade tipológica e incorporação do conceito de projeto evolutivo, diante das ampliações espontâneas realizadas pelos moradores. No campo ambiental, recomenda-se exigir estudos de desempenho térmico e estratégias passivas nas novas unidades, além de melhorias de baixo custo nas já ocupadas. A elevada incidência de patologias reforça a importância de controle de qualidade, fiscalização e monitoramento institucional. Por fim, a personalização deve ser reconhecida como dimensão estruturante da identidade do morar, sendo prevista de forma orientada nos novos projetos e apoiada por ações formativas nas unidades consolidadas.

2.2.9 Encaminhamentos estratégicos para o entorno urbano

Na escala do entorno urbano, os resultados obtidos com o KIT APOHIS revelam que os principais problemas de mobilidade, segurança, acesso a serviços e qualidade dos espaços coletivos transcendem as falhas pontuais de projeto ou gestão local. Tais questões estão fundamentalmente associadas à lógica de implantação periférica dos empreendimentos de HIS e à sua baixa integração com a estrutura urbana consolidada, comprometendo o desempenho social e urbano da moradia. Os encaminhamentos estratégicos identificados foram sistematizados em um quadro-síntese (Figura 54) que organiza os atributos fundamentais analisados na escala do entorno urbano. Esse quadro articula diferentes dimensões relacionando-as às abordagens metodológicas adotadas e aos encaminhamentos propostos no âmbito do PLHIS, da ATHIS e das políticas públicas setoriais.

Figura 54 – Quadro-síntese dos atributos fundamentais analisados na escala do entorno urbano, articulando sua natureza de abordagem e os correspondentes encaminhamentos propostos.





Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

As recomendações para o entorno urbano indicam a necessidade de integrar planejamento habitacional às políticas de mobilidade, segurança e qualificação dos espaços públicos, reduzindo os efeitos da produção periférica de moradias. Entre as estratégias prioritárias estão a ampliação da oferta de lotes

urbanizados em áreas com infraestrutura consolidada e a implementação de programas de locação social em regiões centrais, utilizando imóveis subutilizados e instrumentos urbanísticos, de modo a diversificar o acesso à moradia bem localizada e evitar a concentração nas bordas da cidade. Destaca-se ainda a inclusão obrigatória de Plano de Trabalho Técnico-Social (PTTS) nos projetos de HIS, articulado ao CRAS e a modelos de gestão participativa, com apoio à formalização de associações e conselhos gestores.

No campo da qualificação urbana, o quadro-síntese evidencia carência e má distribuição de áreas verdes e equipamentos de lazer, além de deficiências em calçadas, iluminação e acessibilidade, impactando mobilidade e segurança; recomenda-se, portanto, que novos empreendimentos sejam entregues com infraestrutura completa e que os conjuntos existentes recebam intervenções orientadas por diagnósticos participativos. A mobilidade urbana apresenta longos deslocamentos e alto custo, demandando priorização de HIS em áreas com boa cobertura de transporte e articulação com a revisão de linhas e horários. Também se identificam déficits em saúde e educação, exigindo integração entre política habitacional e planos setoriais, com investimentos proporcionais à implantação de novos empreendimentos.

Quanto à segurança, a baixa percepção está associada à iluminação insuficiente e à ausência de estratégias de prevenção pelo desenho urbano, recomendando-se incorporar princípios de segurança nos projetos e utilizar os mapas do medo para orientar ações de policiamento comunitário e zeladoria. Por fim, a localização periférica e a distância das centralidades e empregos configuram um dos principais fatores de desigualdade, indicando que o PLHIS deve priorizar áreas bem inseridas na malha urbana e articular a política habitacional ao desenvolvimento econômico local, reduzindo deslocamentos e fortalecendo a vida cotidiana nos territórios de HIS.

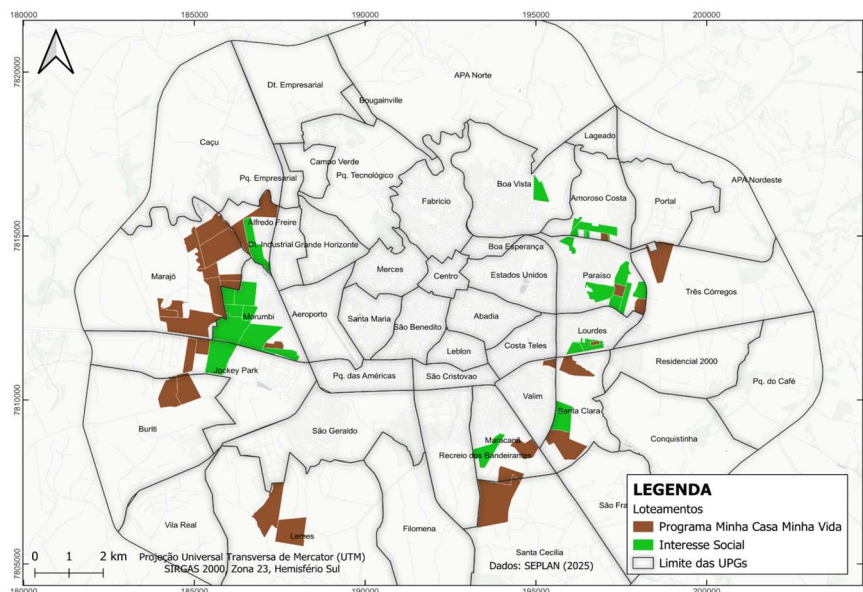
Para aprofundamento metodológico e detalhamento técnico das etapas desenvolvidas, dos instrumentos aplicados e dos manuais elaborados, bem como da íntegra das fases da pesquisa e de seus desdobramentos institucionais, remete-se ao Relatório Final da pesquisa (VILLA et al., 2025), no qual se encontram

descritos de forma completa os procedimentos, fundamentos conceituais, estratégias operacionais e resultados consolidados que subsidiaram a aplicação piloto do KIT APOHIS e a formulação das diretrizes apresentadas neste documento.

2.2.10 Qualidade urbanística dos conjuntos de HIS

A análise qualitativa referente aos Conjuntos de Habitação de Interesse Social (HIS) realizada pela equipe, baseou-se na adaptação de metodologias existentes adaptadas à realidade local, ou seja, levando em consideração: os dados disponíveis; os levantamentos fotográficos com o apoio de ferramentas digitais; as parcerias e consultas com órgãos públicos e companhias, a exemplo do trabalho contínuo envolvendo a Seplan, Sedes, Fazenda e Cohagra. Para tal, os métodos e técnicas utilizados na composição da metodologia fundamentam-se nas premissas estabelecidas nas literaturas de Benetti e Pecly (2017), Villa e Ornstein (2013) e LabCidade e ITDP Brasil (2015). Adicionalmente, consideram-se as abordagens sobre avaliação pós-ocupação propostas por Ono et al. (2018), bem como as discussões sobre mobilidade e inserção urbana apresentadas por Balbim, Krause e Linke (2016). Para aplicação dos estudos, foram selecionados 23 conjuntos de HIS edificados representando diferentes períodos e localizações de

Figura 55 - Mapa conjuntos Minha Casa Minha vida e Habitação de Interesse Social em Uberaba.



Fonte: Os autores 2025

forma a se constituir como uma amostra representativa do parque de habitação de interesse social em Uberaba. Os conjuntos estão discriminados na tabela 3:

Tabela 3: Conjuntos de HIS em Uberaba.

Conjunto	Decreto de aprovação	Ano de lançamento	Nº de unidades
Alfredo Freire IV	5.468/2012	2016	540
Ilha Bela	5.111/2015	2018	1.192
Tamareiras	-	2019	501
Ilhas de Marajó 1	5.358/2016	2016	500
Ilhas de Marajó 2	4.299/2012	2016	312
Ilhas de Marajó 3	-	2016	200
Parque Colibri	5.393/2020	2020	293
Portal Beija-Flor	3.746/2011	2016	260
Parque dos Girassóis 2	-	2012	400
Parque dos Girassóis 3	5.610/2012	2019	500
Parque dos Girassóis 4	-	2021	490
Rio de Janeiro 1 (módulos A e C)	5.604/2012	2017	1.400
Rio de Janeiro 2 (módulo B)	5.604/2012	2018	701
Isabel do Nascimento	5.378/2012	2016	500
Residencial Jardim Alvorada	-	2012	231
Chica Ferreira	2.871/2005	2005	181
Anatê 2	-	2016	500
Gameleiras	-	1982	1200
Villa Real	5.250/2012	2013	459
Parque dos Buritis	4.301/2012	2014	254
Zeca Mendes	5.251/2012	2013	182
Maria da Glória	5.503/2012	2014	166
Paulo Cury	4.300/2012	2014	148

Fonte Cohagra, 2026.

Após a seleção dos conjuntos, aplicou-se a metodologia adaptada buscando avaliar a qualidade habitacional urbana básica consistindo em Disponibilidade de equipamentos de saúde, educacionais, apoio público, lazer e cultura, comércio e serviços, tempos de viagem por transporte coletivo até os principais polos de emprego e qualidade das calçadas. De acordo com o IBGE (Censo 2022), todos os conjuntos amostrados estão servidos por infraestrutura urbana básica – Energia, coleta de esgotos, água encanada e iluminação pública.

Para avaliação de qualidade, os itens foram classificados em oito diferentes itens conforme a tabela 4.

Tabela 4: Critérios de avaliação

	Item avaliado	Critério
1	Saúde (UBS/UFS, UPA e Hospital de Clínicas)	Distância e tempo de deslocamento a pé.
2	Apoio público (CRAS)	Distância e tempo de deslocamento a pé.
3	Mobilidade (tempo e itinerários)	Tempo de viagem em transporte coletivo até o centro da cidade e distrito industrial.
4	Mobilidade (qualidade das calçadas)	Qualidade de circulação de acordo com a NBR 9050.
5	Lazer e cultura	Existência/ distância até praças/parques, quadras/esportes e centro de convivência
6	Comércio e serviços	Existência e distância até equipamentos de uso cotidiano
7	Educação (creche, escola infantil e ensino médio)	Existência e distância até os equipamentos públicos
8	Segurança pública	Mapeamento da concentração de ocorrências criminais

Fonte: Os autores.

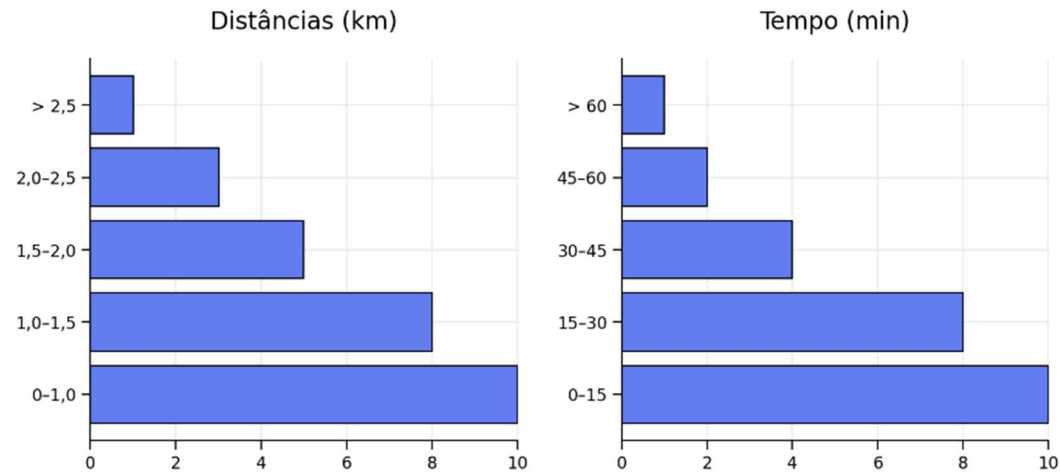
Para a realização da avaliação, os itens de 1 a 8 foram mapeados buscando-se localizá-los dentro de cada conjunto, ou quando ausente, na mais próxima localização. A partir da identificação, traçou-se as distâncias percorridas a pé e tempos de viagem utilizando-se o transporte coletivo. Para tal, foram elaboradas simulações por meio da plataforma *Google Maps*, tendo se fixado como ponto de partida o centro geográfico de cada conjunto. As análises quali-quantitativas possibilitaram estabelecer um sistema de pontuação a fim de possibilitar a classificação de cada item. Dessa forma, as viagens foram situadas em incrementos de 15 minutos com a pontuação sendo inversamente proporcional ao

tempo de viagem. Ou seja, viagens acima de 60 minutos receberam pontuação igual a 1 enquanto viagens de até 15 minutos tiveram menção máxima de 10 pontos. (figura 55). Da mesma forma se procedeu em relação às distâncias percorridas do centro geométrico do conjunto até os equipamentos elencados. Distâncias inferiores a 1 Km receberam nota 10, diminuindo-se sequencialmente até a nota 1, representada por distâncias acima de 2,5 Km. As calçadas foram classificadas numericamente. Extraíu-se uma amostra aleatória de 20 calçadas de cada conjunto. Cada uma das amostras recebeu a menção de regular caso estivesse dentro dos parâmetros da NBR 9050 e irregular caso qualquer irregularidade fosse apresentada. A partir desses parâmetros, foram contabilizadas a quantidade de calçadas regulares e irregulares para configurar a pontuação final. Cada calçada regular recebeu 0,5 pontos enquanto calçadas irregulares não pontuaram. Com isso, considerando-se a amostragem de 20 calçadas por conjunto, a pontuação máxima obtida foi de 10 pontos.

Além dos critérios listados, levou-se em consideração o trabalho de Queiroz (2024) que forneceu dados referentes à criminalidade - obtidos junto à Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública de Minas Gerais (SEJUSP-MG) através do Núcleo de Pesquisa e Extensão - NuPE - no município e possibilitou mapear dentro do contexto da pesquisa os pontos de maior insegurança e com maiores registros de crimes dentro das HIS. O trabalho mapeou as ocorrências criminais em 6 tipologias: roubo a transeunte, furto a transeunte, roubo a residências, furto residências, roubo a estabelecimento comercial e furto a estabelecimento comercial (figura 56). A partir do mapeamento de ocorrência obtido, sobreposto à área de localização dos conjuntos, procedeu-se à análise utilizando-se os mapas de calor para a determinação de escala de valores a partir dos quais se pode converter para a escala de pontuações.

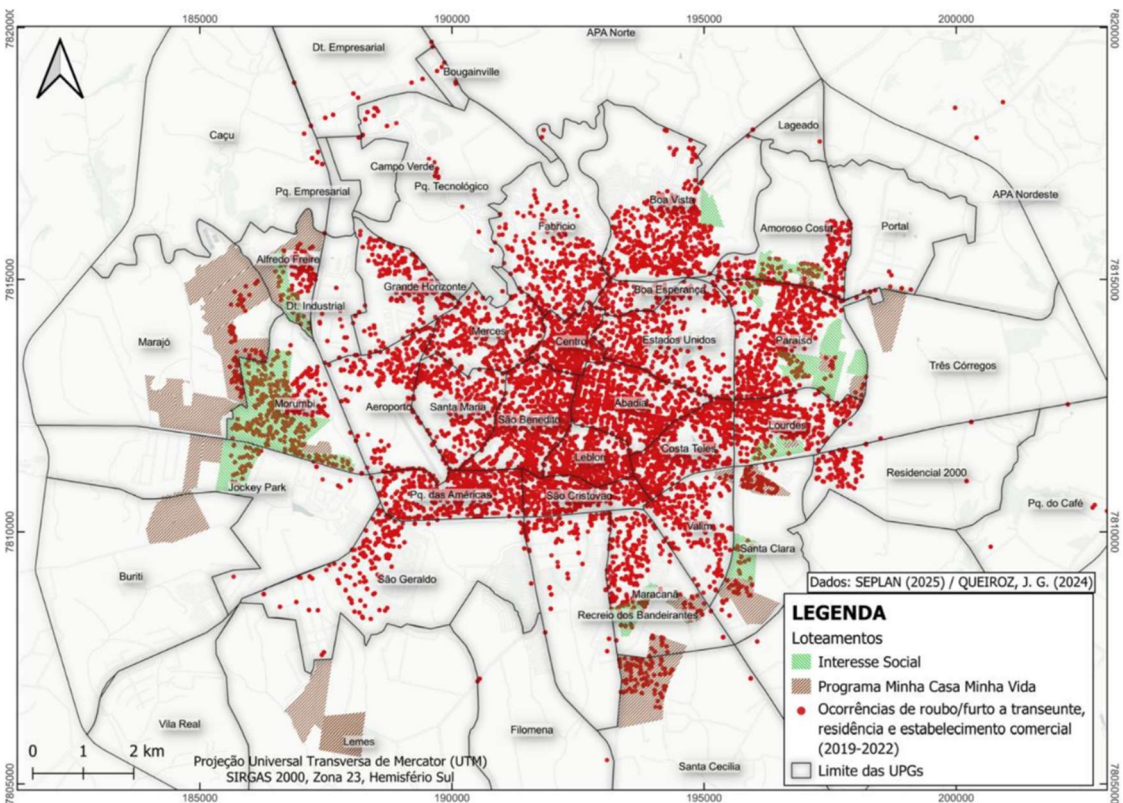
Figura 55 – Sistema de pontuação adotado nas análises.

Sistema de Pontuação – Análise Qualitativa Urbana



Fonte: Os autores.

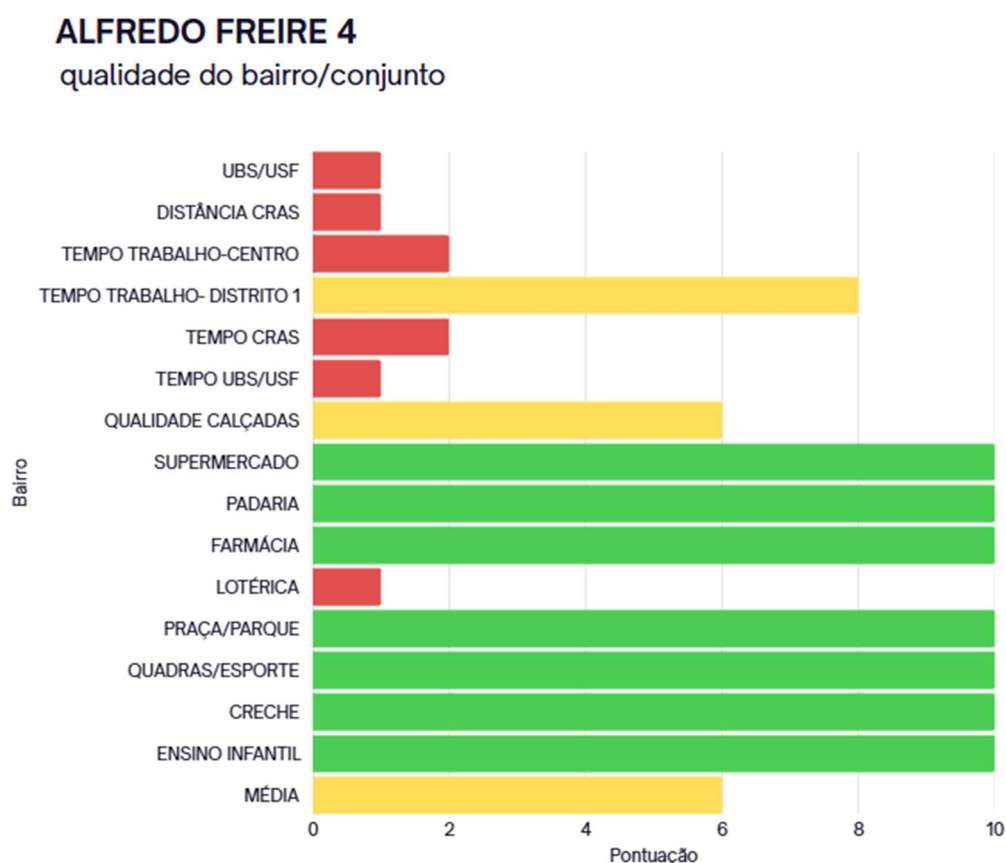
Figura 56 – Concentração de ocorrências criminais



Fonte: Queiroz, 2024.

Baseados nas pontuações, produziu-se os gráficos que avaliam cada aspecto de cada conjunto, e dessa forma, visualiza-se com mais clareza quais ações e diretrizes podem ser aplicados a fim de melhorar a qualidade nesses conjuntos, de acordo com as urgências específicas. As escalas foram convertidas em um sistema de variável categórica ordinal com vermelha representando a menção ruim enquanto a amarela significa regular e a verde, ótimo.

Figura 57 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Alfredo Freire IV.



Fonte: Autores, 2025.

A leitura do Alfredo Freire 4, em Uberaba, aponta para um bairro com boa oferta de serviços básicos e equipamentos de apoio à vida cotidiana, mas que ainda apresenta limitações estruturais na forma como esses recursos são acessados. Há uma presença consistente de comércio de proximidade, espaços de lazer e

infraestrutura educacional voltada à primeira infância, o que contribui para um cotidiano relativamente autônomo dentro do próprio território.

Ao mesmo tempo, alguns indicadores revelam fragilidades que não estão necessariamente ligadas à ausência de equipamentos, mas à sua integração com o tecido urbano. A qualidade apenas mediana das calçadas, por exemplo, sugere que a mobilidade a pé (elemento central para o funcionamento de bairros consolidados) ainda não é plenamente favorecida. Além disso, o tempo elevado de deslocamento até o Distrito Industrial evidencia uma desconexão funcional entre moradia e emprego, algo que impacta diretamente a dinâmica diária dos moradores. Nesse sentido, as diretrizes de intervenção devem priorizar a qualificação das conexões, mais do que a ampliação da oferta.

No campo da mobilidade local, a reestruturação dos passeios públicos surge como medida estratégica. Não se trata apenas de manutenção, mas de garantir continuidade, acessibilidade e legibilidade dos percursos. A adoção de padrões mínimos para calçadas, aliada a programas de apoio técnico e incentivos à adequação por parte dos proprietários, pode melhorar significativamente a circulação cotidiana sem demandar intervenções de grande porte.

Além disso, a articulação do bairro com os polos de trabalho exige soluções que reduzam o tempo de deslocamento de forma objetiva. A reorganização de rotas de transporte coletivo, a criação de conexões mais diretas e a possível integração com modais alternativos podem tornar os trajetos mais eficientes. Ao mesmo tempo, vale destacar que intervenções baseadas em dados de fluxo e demanda tendem a gerar resultados mais consistentes do que ajustes generalizados na malha viária.

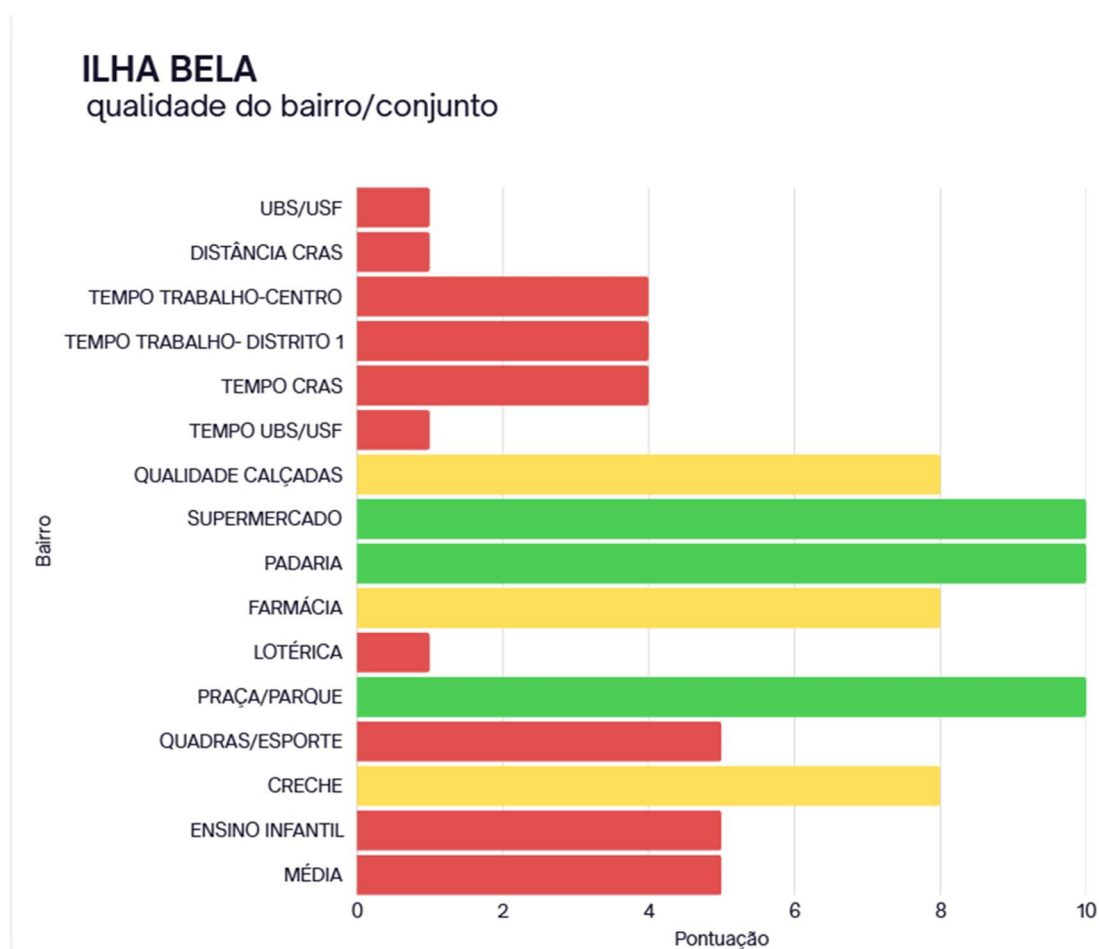
Outro ponto relevante diz respeito ao acesso aos equipamentos públicos de assistência e saúde. Ainda que estejam relativamente próximos, o percurso até eles pode não ser plenamente funcional. Nesse caso, intervenções pontuais como: melhoria da iluminação, qualificação de travessias e reforço da sinalização contribuem para transformar a proximidade espacial em acessibilidade efetiva.

Já os índices medianos de qualidade geral indicam margem para avanços por meio de ações de escala reduzida. A qualificação de espaços de permanência, o reforço da identidade dos percursos e a melhoria da articulação entre áreas já equipadas podem elevar a percepção de qualidade urbana sem exigir transformações estruturais profundas.

No bairro Alfredo Freire IV não foram registrados casos de roubo a transeunte no período analisado no mapa de ocorrências de Uberaba. Embora o dado indique uma situação de baixa incidência desse tipo de crime, ele deve ser interpretado com cautela, pois a ausência de registros não significa necessariamente ausência de vulnerabilidades. Em áreas predominantemente residenciais, como é o caso desse setor, a menor circulação de pedestres pode reduzir a atratividade para delitos de oportunidade. Como diretriz de intervenção urbana, recomenda-se priorizar estratégias preventivas, como a manutenção de iluminação pública eficiente, melhoria da visibilidade nas vias e esquinas, além da qualificação de espaços públicos que favoreçam maior presença de pessoas ao longo do dia, reforçando a vigilância natural do espaço urbano.

Em síntese, o bairro apresenta uma base consolidada. O desafio não está na criação de novos elementos, mas no aprimoramento das relações entre aqueles que já existem. Diretrizes voltadas à conectividade, ao conforto do deslocamento e à eficiência do acesso tendem a produzir ganhos tangíveis na qualidade urbana do conjunto.

Figura 58 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Ilha Bela.



A leitura do gráfico referente ao bairro Ilha Bela, em Uberaba, revela um território com boa oferta de serviços cotidianos básicos, mas ainda marcado por fragilidades importantes na lógica de acesso e suporte institucional. De início, chama atenção o desempenho elevado na proximidade de usos essenciais como supermercado, padaria e praças/parques. Esses elementos estruturam o cotidiano imediato e indicam um tecido urbano com relativa autonomia funcional, ou seja, o morador consegue resolver parte significativa das demandas diárias a pé. Ao mesmo tempo, a presença de farmácia, creche e qualidade das calçadas em patamar intermediário sugere que há infraestrutura instalada, mas ainda com lacunas que afetam a experiência urbana e a equidade de acesso.

Por outro lado, os indicadores mais baixos apontam para uma questão menos visível, porém estrutural: o distanciamento dos equipamentos de suporte social e de saúde, como UBS/USF e CRAS, além do tempo de deslocamento até as

áreas de trabalho, tanto no centro quanto no Distrito I. Não se trata apenas de distância física, mas de vulnerabilidade territorial. Quando serviços de assistência e saúde estão pouco acessíveis a pé, a dependência de transporte motorizado cresce e com ela, o risco de exclusão para populações com menor mobilidade.

Nesse sentido, algumas diretrizes se tornam evidentes. Primeiro, é fundamental aproximar a rede de proteção social do cotidiano do bairro. A implantação de unidades satélites de atendimento mesmo que em formatos compactos ou compartilhados com outros equipamentos públicos pode reduzir o tempo de deslocamento ao CRAS e aos serviços de saúde básica. Modelos de atendimento descentralizado, já adotados em políticas públicas recentes, permitem capilaridade sem exigir grandes estruturas físicas.

Além disso, vale destacar a necessidade de qualificação do espaço público como meio de conexão. A melhoria das calçadas, que hoje aparece como mediana, deve ser tratada não apenas como obra de manutenção, mas como política de mobilidade ativa. Calçadas contínuas, sombreadas e acessíveis ampliam o raio de caminhada real da população, tornando as distâncias hoje percebidas como longas em trajetos viáveis e seguros.

Ao mesmo tempo, o índice intermediário de creche indica uma oportunidade clara. Expandir a oferta por meio de equipamentos de menor escala como creches de bairro integradas a escolas existentes ou centros comunitários reduz deslocamentos familiares e fortalece a permanência local.

Outro ponto sensível é o acesso ao trabalho. Os tempos de deslocamento relativamente elevados sugerem uma desconexão entre moradia e polos produtivos. Aqui, políticas de incentivo a usos mistos e à instalação de atividades econômicas de pequeno e médio porte no próprio bairro podem fazer diferença. Programas municipais de estímulo ao comércio local, coworkings públicos ou incubadoras territoriais são caminhos eficientes e de baixo custo comparados à expansão de infraestrutura viária.

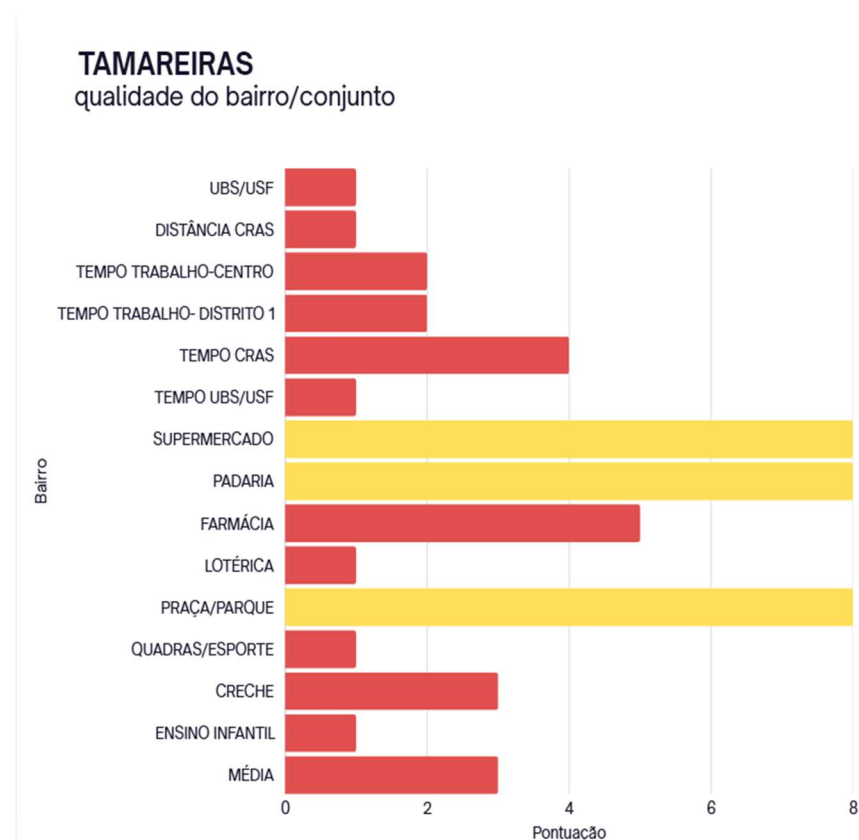
Por fim, a baixa presença de equipamentos como lotérica e quadras esportivas revela uma carência de suporte à vida comunitária e financeira

cotidiana. Espaços de esporte e convivência, quando bem distribuídos, têm impacto direto na coesão social e na prevenção de vulnerabilidades além de ativarem áreas públicas já existentes.

O bairro Ilha Bela também não apresentou registros de roubo a transeunte no recorte analisado. Esse resultado sugere um contexto de relativa tranquilidade em relação a esse tipo específico de ocorrência. Entre as diretrizes recomendadas estão a qualificação da iluminação pública, a organização do espaço viário para garantir boa visibilidade e a valorização de áreas de convivência e circulação de pedestres, estimulando a presença constante de usuários no espaço urbano e contribuindo para a sensação de segurança.

Em síntese, o bairro não carece de base urbana; ele precisa de refinamento territorial. Aproximar serviços sociais, qualificar o caminhar e estimular centralidades locais são movimentos que, articulados com políticas públicas de descentralização e urbanismo de proximidade, podem transformar índices medianos em fortalezas e reduzir fragilidades sem depender de intervenções de grande escala.

Figura 59 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Tamareiras.



Fonte: Autores, 2025.

A análise do bairro Tamareiras, evidencia uma condição urbana mais sensível quando comparada a outros territórios da cidade. Há presença de alguns suportes cotidianos relevantes, mas o conjunto geral revela um padrão de acesso ainda fragmentado, especialmente no que diz respeito à rede pública de cuidado, educação e mobilidade funcional. Por um lado, a boa proximidade de supermercado, padaria e praça/parque demonstra que o bairro dispõe de uma base mínima de vitalidade urbana. Esses elementos ajudam a sustentar a vida cotidiana e indicam que o território não está isolado em termos de abastecimento e convivência. No entanto, a leitura mais atenta mostra que essa estrutura não se traduz necessariamente em qualidade urbana ampliada.

A farmácia aparece em condição intermediária, o que sugere acesso possível, porém não plenamente confortável a pé. Já os indicadores relacionados à educação infantil, creche e equipamentos esportivos revelam distâncias que tendem a impactar diretamente a rotina das famílias. Ao mesmo tempo, a baixa proximidade da UBS/USF e do CRAS, somada ao tempo considerável para acessá-

los, aponta para um cenário de vulnerabilidade institucional: o cuidado público existe, mas não está territorialmente integrado ao cotidiano do morador.

Outro aspecto que merece atenção é o tempo de deslocamento ao trabalho. Mesmo sem atingir níveis críticos, ele se mantém em patamar que reforça a dependência de transporte e reduz a autonomia territorial. Isso sinaliza um bairro ainda pouco articulado com centralidades produtivas.

Diante desse quadro, algumas diretrizes se mostram estratégicas. Em primeiro lugar, é essencial fortalecer a presença de equipamentos públicos de base. A ampliação da cobertura da atenção primária à saúde por meio de unidades descentralizadas ou pontos de atendimento vinculados a estruturas já existentes pode reduzir significativamente o tempo de acesso à UBS/USF. O mesmo raciocínio se aplica ao CRAS: formatos itinerantes ou núcleos comunitários compartilhados são soluções viáveis dentro das políticas de assistência social contemporâneas.

Além disso, vale destacar a necessidade de ampliar a infraestrutura educacional de primeira infância. A implantação de creches de proximidade, mesmo em modelos compactos, tem impacto direto não apenas na educação, mas na inserção produtiva das famílias.

No campo do espaço público, a baixa presença de quadras esportivas revela uma oportunidade clara. Investir em áreas de esporte e lazer de pequena escala integradas a praças já existentes fortalece o uso social do território e amplia as redes de convivência, funcionando como política preventiva de médio prazo.

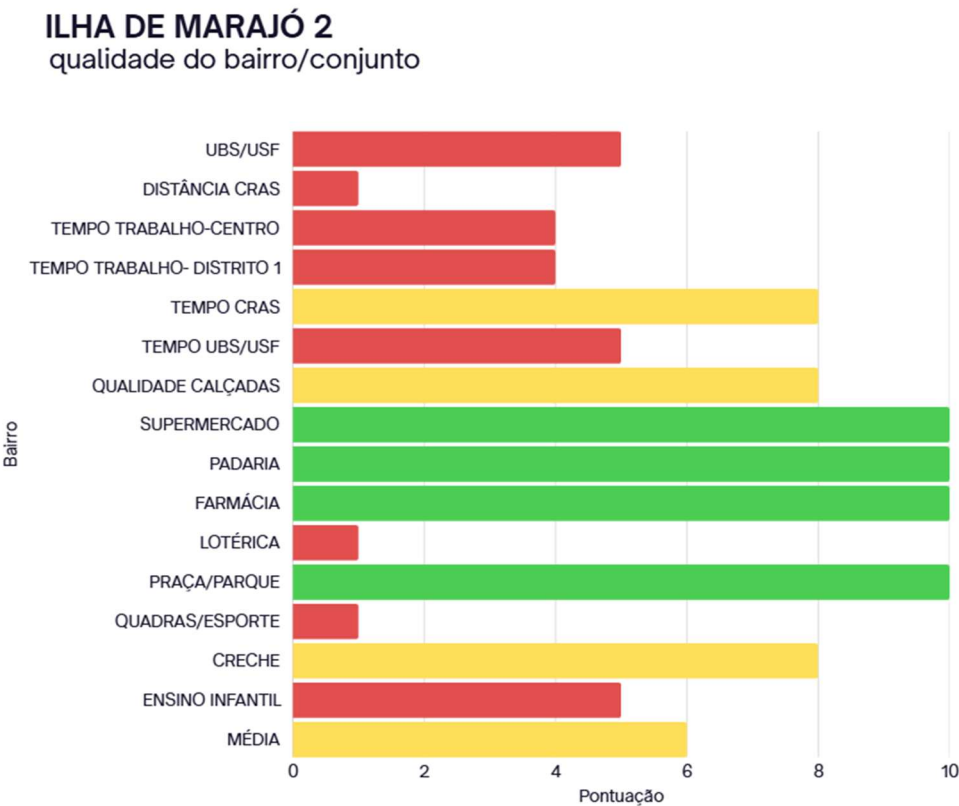
Ao mesmo tempo, a existência de serviços comerciais próximos deve ser aproveitada como base para consolidar micro centralidades. Incentivos a atividades complementares, como serviços financeiros locais ou pequenos polos de trabalho, podem reduzir deslocamentos e aumentar a resiliência econômica do bairro.

No bairro Tamareiras não foram identificadas ocorrências de roubo a transeunte no período analisado. Esse dado pode refletir características espaciais e funcionais do bairro, como menor intensidade de fluxos pedonais ou configuração urbana que reduz situações de vulnerabilidade. Apesar disso, é

importante que políticas urbanas e intervenções espaciais mantenham foco preventivo. Recomenda-se a continuidade de ações voltadas à melhoria da iluminação pública, à manutenção da permeabilidade visual das vias e à qualificação dos percursos de pedestres, especialmente em áreas próximas a equipamentos urbanos ou pontos de transporte, garantindo condições adequadas de uso e circulação.

Em síntese, Tamareiras não carece de elementos urbanos iniciais, mas precisa avançar na integração entre proximidade física e acesso real a serviços públicos estruturantes. A articulação entre descentralização institucional, qualificação dos espaços coletivos e estímulo a usos locais pode transformar uma condição hoje limitada em um território mais autônomo e equilibrado sem depender exclusivamente de grandes investimentos, mas sim de uma estratégia territorial inteligente.

Figura 60 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Ilha de Marajó 2



Fonte: Autores, 2025.

A análise do bairro Ilha de Marajó 2, aponta para um território que já apresenta uma base urbana funcional, mas cuja qualidade ainda depende de ajustes finos na distribuição e na articulação dos serviços públicos e dos espaços coletivos.

Os indicadores mais altos de supermercado, padaria, farmácia e praça/parque mostram que o bairro oferece boa autonomia no cotidiano imediato. A presença consolidada de comércio e áreas de convivência abre espaço para o fortalecimento de centralidades de bairro. Políticas de incentivo ao comércio de proximidade e à formalização de pequenos serviços complementares (como correspondentes bancários, apoio logístico ou serviços administrativos locais) podem ampliar a oferta sem necessidade de grandes investimentos físicos. Nesse sentido, o que já existe pode evoluir de suporte básico para um verdadeiro polo de vida cotidiana.

A qualidade das calçadas aparece em nível intermediário, e isso merece uma leitura mais atenta. Não se trata apenas de infraestrutura física, mas de condição de acesso. Uma calçada descontínua, mal iluminada ou pouco sombreada reduz o alcance real dos serviços que, em teoria, estão próximos. A qualificação desse sistema com padronização, acessibilidade universal e tratamento paisagístico deve ser encarada como política de mobilidade ativa. Ao melhorar o caminhar, amplia-se automaticamente o raio de acesso a todos os equipamentos já existentes.

O tempo de acesso ao CRAS também surge como mediano, enquanto a distância direta é baixa. Isso sugere barreiras de percurso mais do que ausência territorial. Travessias inseguras, rotas pouco legíveis ou trajetos fragmentados podem explicar essa diferença. Intervenções de micro acessibilidade, como melhoria de conexões viárias locais, iluminação e continuidade de caminhos, tendem a produzir resultados rápidos e de baixo custo. Além disso, a adoção de

pontos descentralizados de atendimento social mesmo que em formato itinerante pode complementar a estrutura existente, aproximando a assistência do cotidiano.

Já os indicadores mais baixos revelam lacunas estruturais. A baixa proximidade do ensino infantil aponta para uma sobrecarga potencial nas rotinas familiares. A implantação de unidades de educação infantil de pequena escala, integradas a equipamentos comunitários ou escolas já existentes, pode melhorar significativamente esse cenário. Esse modelo reduz custos operacionais e responde diretamente à demanda territorial.

A ausência relativa de quadras esportivas indica não apenas falta de infraestrutura física, mas de espaços de socialização estruturados. A inserção de equipamentos esportivos leves, multiuso, adaptáveis e de implantação rápida em áreas livres ou em praças existentes contribui para ativar o espaço público e ampliar o uso coletivo.

A distância à lotérica, embora pareça um item secundário, revela um ponto importante: o acesso a serviços financeiros cotidianos. A ausência de suporte local aumenta a necessidade de deslocamentos e impacta especialmente populações com menor mobilidade. Parcerias com estabelecimentos comerciais para implantação de correspondentes bancários são soluções simples e alinhadas a políticas de inclusão financeira.

No campo da saúde, a distância à UBS/USF aparece em nível intermediário, mas com tempo de acesso ainda elevado. Isso reforça a importância de fortalecer estratégias de atendimento territorializado. Unidades de apoio, horários estendidos ou equipes de atuação comunitária podem melhorar a cobertura sem exigir novas construções.

Por fim, os tempos de deslocamento ao trabalho tanto para o centro quanto para o Distrito I permanecem moderados, o que indica uma conexão funcional, porém dependente. Incentivar usos produtivos de pequena escala no próprio bairro, como serviços, oficinas ou atividades de economia local, pode reduzir essa dependência e fortalecer a autonomia territorial.

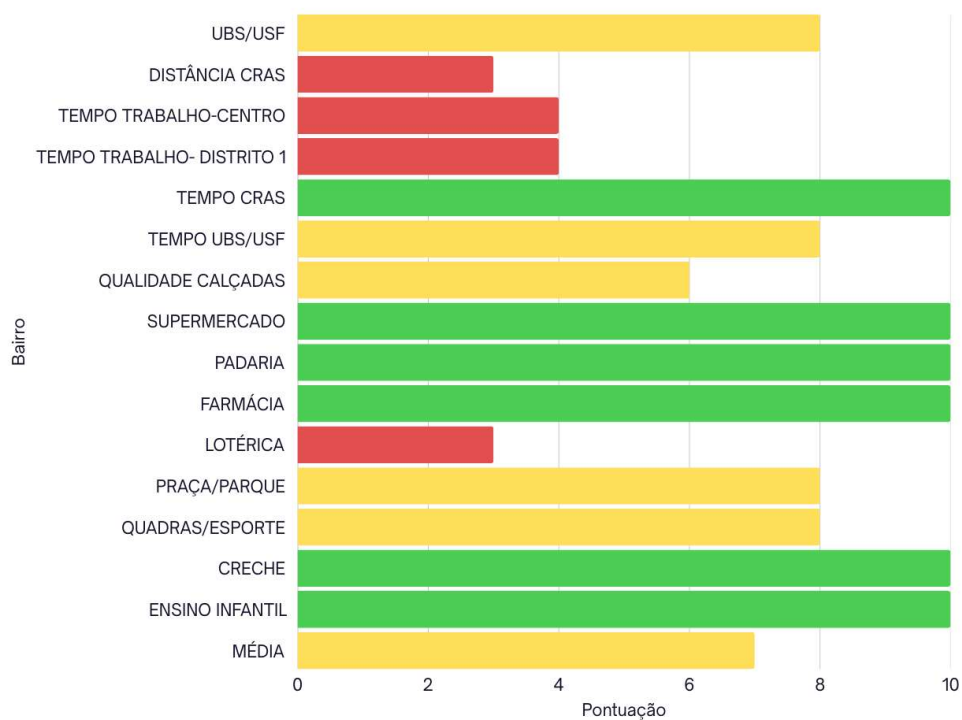
O bairro Ilha do Marajó II apresentou um registro de roubo a transeunte no período analisado. Embora o número seja baixo, a ocorrência indica a presença de situações pontuais de vulnerabilidade no espaço urbano. Nesses casos, as diretrizes de intervenção devem priorizar o monitoramento de áreas com maior circulação de pedestres, como vias de acesso, pontos de transporte ou locais de permanência. Medidas como melhoria da iluminação pública, organização do mobiliário urbano e reforço da vigilância natural por meio de frentes ativas e maior ocupação dos espaços podem contribuir para reduzir oportunidades para esse tipo de crime e fortalecer a segurança percebida pelos usuários do bairro.

Em síntese, Ilha de Marajó 2 não demanda grandes transformações estruturais, mas sim ajustes inteligentes. Aproximar o cuidado social, qualificar o caminhar, ampliar a oferta educacional e ativar espaços coletivos são movimentos que, quando articulados a políticas públicas de descentralização e urbanismo de proximidade, tendem a elevar rapidamente a qualidade urbana percebida.

Figura 61 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Ilha de Marajó 1.

ILHA DE MARAJÓ 1

qualidade do bairro/conjunto



Fonte: Autores, 2025.

A leitura revela o conjunto Ilha de Marajó 1 como um bairro que apresenta uma base urbana relativamente estruturada, especialmente no que diz respeito à presença de serviços cotidianos essenciais. Equipamentos como supermercado, padaria, farmácia, creche e ensino infantil atingem pontuações elevadas, o que sugere um território com certa autonomia funcional para atender demandas básicas da vida diária. Essa condição contribui para reduzir deslocamentos longos em atividades rotineiras e indica a presença de uma malha urbana capaz de sustentar parte significativa da dinâmica cotidiana dos moradores. Ainda assim, quando se observa o conjunto dos indicadores com mais atenção, percebe-se que essa estrutura não se distribui de forma completamente equilibrada, revelando alguns pontos de fragilidade no sistema de acessibilidade urbana.

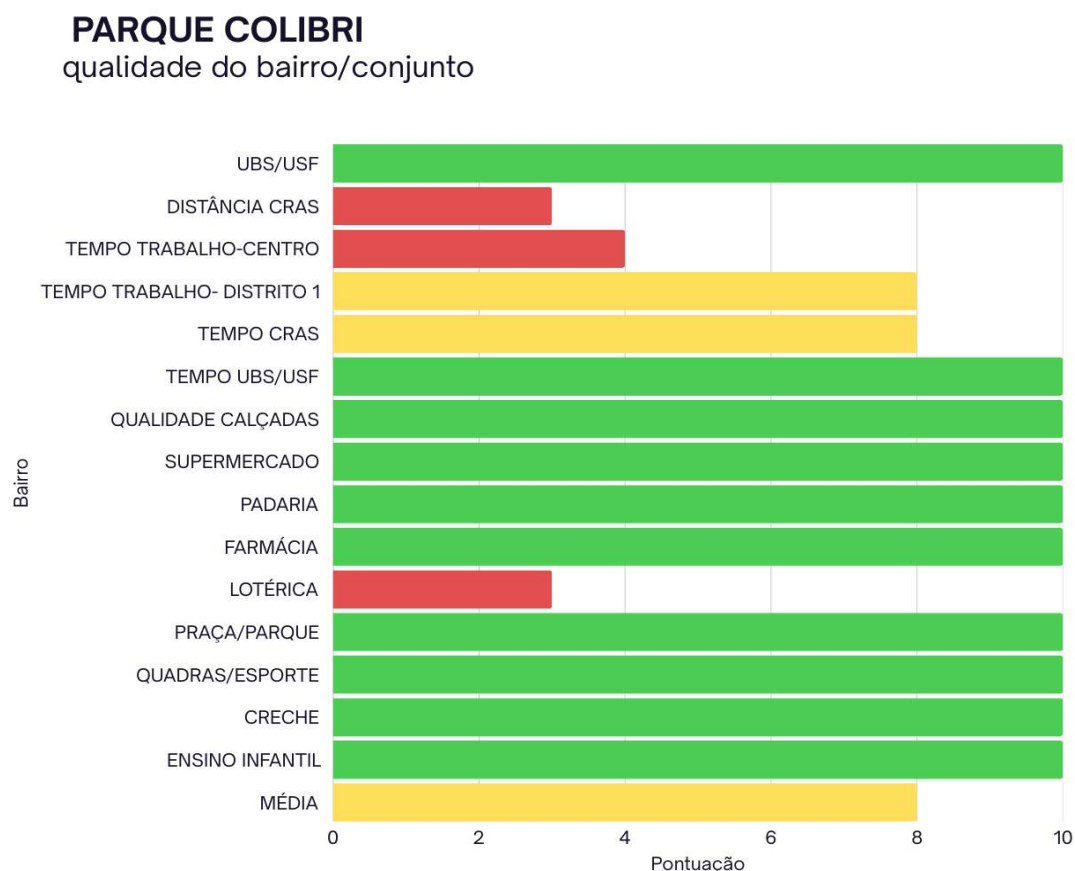
O acesso ao CRAS, por exemplo, aparece em condição limitada tanto em termos de distância quanto de tempo de deslocamento, o que pode indicar uma lacuna territorial na rede de assistência social. Esse tipo de serviço, quando distante do cotidiano da população, tende a reduzir a efetividade das políticas públicas voltadas ao acompanhamento familiar e ao suporte social. Situação semelhante se observa no acesso à lotérica e, em certa medida, nos tempos de deslocamento até as áreas de trabalho, que permanece em patamar intermediário. Esse dado sugere que o bairro, embora bem abastecido em termos de comércio e serviços básicos, ainda mantém uma dependência moderada de outras áreas da cidade para atividades econômicas e administrativas.

Outro aspecto relevante diz respeito à qualidade das calçadas, que aparece em nível médio. Esse indicador merece atenção porque influencia diretamente a possibilidade de usufruir, na prática, dos equipamentos já presentes no território. A proximidade física de um serviço nem sempre se traduz em acessibilidade real quando o espaço público apresenta barreiras como irregularidades, ausência de continuidade ou baixa segurança para pedestres. Nesse sentido, intervenções relativamente simples, como programas municipais de requalificação de calçadas, padronização de pavimentação e melhoria da arborização urbana, podem ampliar significativamente o conforto e a segurança da mobilidade a pé.

Foram registradas três ocorrências de roubo, número que o coloca em uma posição intermediária dentro do recorte analisado. Embora não represente um índice alarmante quando comparado a áreas com maior concentração de registros, o dado indica a presença de situações pontuais que merecem atenção preventiva. Nesse sentido, políticas públicas voltadas à iluminação urbana eficiente, ampliação de monitoramento por câmeras em vias estratégicas e fortalecimento do policiamento comunitário podem atuar como mecanismos de dissuasão. Além disso, vale destacar que iniciativas de ocupação qualificada do espaço público como melhoria de calçadas, estímulo a atividades comunitárias e incentivo ao comércio de proximidade tendem a aumentar a circulação de pessoas e, conseqüentemente, reduzir oportunidades para crimes patrimoniais. A manutenção desses cuidados pode contribuir para estabilizar e, gradualmente, reduzir o índice observado.

Diante desse cenário, algumas diretrizes se mostram particularmente pertinentes. A ampliação da rede de assistência social por meio de unidades descentralizadas, postos avançados ou serviços itinerantes pode reduzir a distância funcional ao CRAS e fortalecer a presença institucional no território. Ao mesmo tempo, ajustes operacionais no sistema de transporte público, como revisão de itinerários ou incremento da frequência de linhas que conectam o bairro a polos de emprego, podem reduzir tempos de deslocamento e melhorar a integração urbana. Assim, a estratégia mais eficiente parece residir não necessariamente na criação de grandes infraestruturas, mas no refinamento das conexões existentes, consolidando um território que já apresenta bons elementos de base, mas que pode avançar em termos de integração e qualidade de acesso.

Figura 62 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Parque Colibri.



Fonte: os autores, 2025

Seguindo essa linha, o Parque Colibri se mostra um bairro com desempenho urbano bastante consistente, marcado pela ampla presença de serviços e equipamentos que estruturam o cotidiano da população. A maioria dos indicadores atinge pontuações máximas ou muito elevadas, incluindo UBS/USF, comércio básico, equipamentos educacionais e espaços de lazer. Esse conjunto sugere um território relativamente consolidado do ponto de vista funcional, no qual as necessidades cotidianas podem ser atendidas sem a exigência de deslocamentos extensos. Trata-se de um padrão urbano que favorece a autonomia local e contribui para a construção de uma vida urbana mais equilibrada.

Um dos aspectos mais positivos observados diz respeito à qualidade das calçadas, que aparece com pontuação elevada. Esse dado indica que a infraestrutura de mobilidade pedonal apresenta condições adequadas para deslocamentos a pé, ampliando o acesso efetivo aos serviços existentes. A

presença de boas calçadas, muitas vezes subestimada nas análises urbanas, exerce papel decisivo na forma como os moradores se relacionam com o território. Quando o espaço público é confortável, contínuo e seguro, ele incentiva práticas cotidianas de proximidade e reduz a dependência de transporte motorizado para atividades simples.

Ainda assim, o gráfico aponta algumas fragilidades pontuais que merecem ser consideradas. A distância até o CRAS permanece baixa, indicando que a rede de assistência social ainda não se encontra plenamente integrada ao território. Além disso, o tempo de deslocamento até o centro da cidade se mantém em patamar intermediário, sugerindo que, apesar da boa oferta local de serviços, o bairro ainda depende de conexões relativamente longas para acessar determinadas centralidades urbanas.

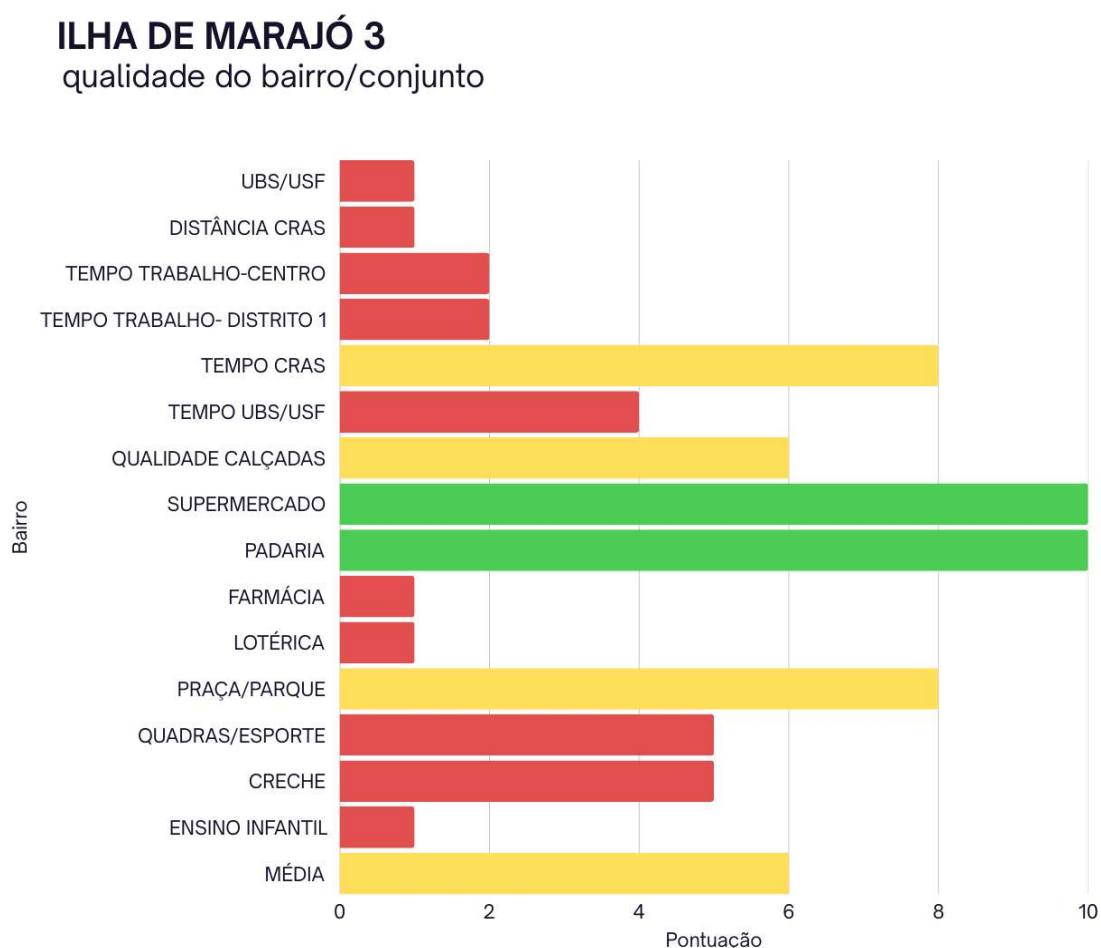
Nesse contexto, políticas públicas voltadas à descentralização institucional podem desempenhar papel importante. A implantação de estruturas de assistência social em escala de bairro, mesmo em formatos mais compactos ou compartilhados com outros equipamentos públicos, tende a reduzir lacunas territoriais e fortalecer o alcance das políticas sociais. Paralelamente, intervenções na rede de transporte coletivo, como a criação de corredores preferenciais para ônibus ou sistemas de integração mais eficientes, poderiam reduzir tempos de deslocamento e reforçar a conectividade com outras áreas da cidade.

O bairro Parque Colibri não apresentou registros de roubo no período analisado, indicando um cenário positivo de segurança patrimonial. Ainda assim, a manutenção desse resultado depende da continuidade de ações preventivas. Medidas como conservação da iluminação pública, monitoramento urbano e incentivo à participação comunitária ajudam a preservar esse padrão. Ao mesmo tempo, a valorização dos espaços públicos e a boa mobilidade para pedestres contribuem para manter a sensação de segurança no cotidiano do bairro.

Em síntese, trata-se de um bairro que já apresenta condições urbanas bastante favoráveis, mas que pode evoluir por meio de ajustes pontuais na rede de serviços públicos e na mobilidade urbana. Pequenas melhorias estratégicas

tendem a produzir impactos significativos, consolidando um território com alto nível de acessibilidade e qualidade de vida.

Figura 63 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Ilha de Marajó III.



Fonte: Autores, 2025.

O conjunto Ilha de Marajó 3 apresenta um cenário urbano mais desigual, no qual a presença de alguns serviços relevantes convive com lacunas importantes na estrutura de atendimento público e na oferta de equipamentos urbanos. O comércio cotidiano aparece bem representado, especialmente no caso de supermercado e padaria, ambos com pontuação máxima. Esses elementos indicam que o bairro mantém um certo nível de vitalidade econômica e oferece suporte básico para as atividades do dia a dia. No entanto, a análise mais ampla revela que essa base comercial não é acompanhada por uma rede institucional igualmente consolidada.

Os indicadores relacionados à saúde e à educação evidenciam fragilidades significativas. A proximidade da UBS/USF é bastante reduzida, e a farmácia também aparece com pontuação baixa, sugerindo dificuldades no acesso a serviços fundamentais de cuidado. Situação semelhante se observa no ensino infantil, cuja distância tende a impactar diretamente a rotina das famílias, sobretudo daquelas com crianças pequenas. A ausência ou a baixa proximidade desses equipamentos contribui para aumentar a dependência de deslocamentos mais longos e pode gerar sobrecarga no cotidiano dos moradores.

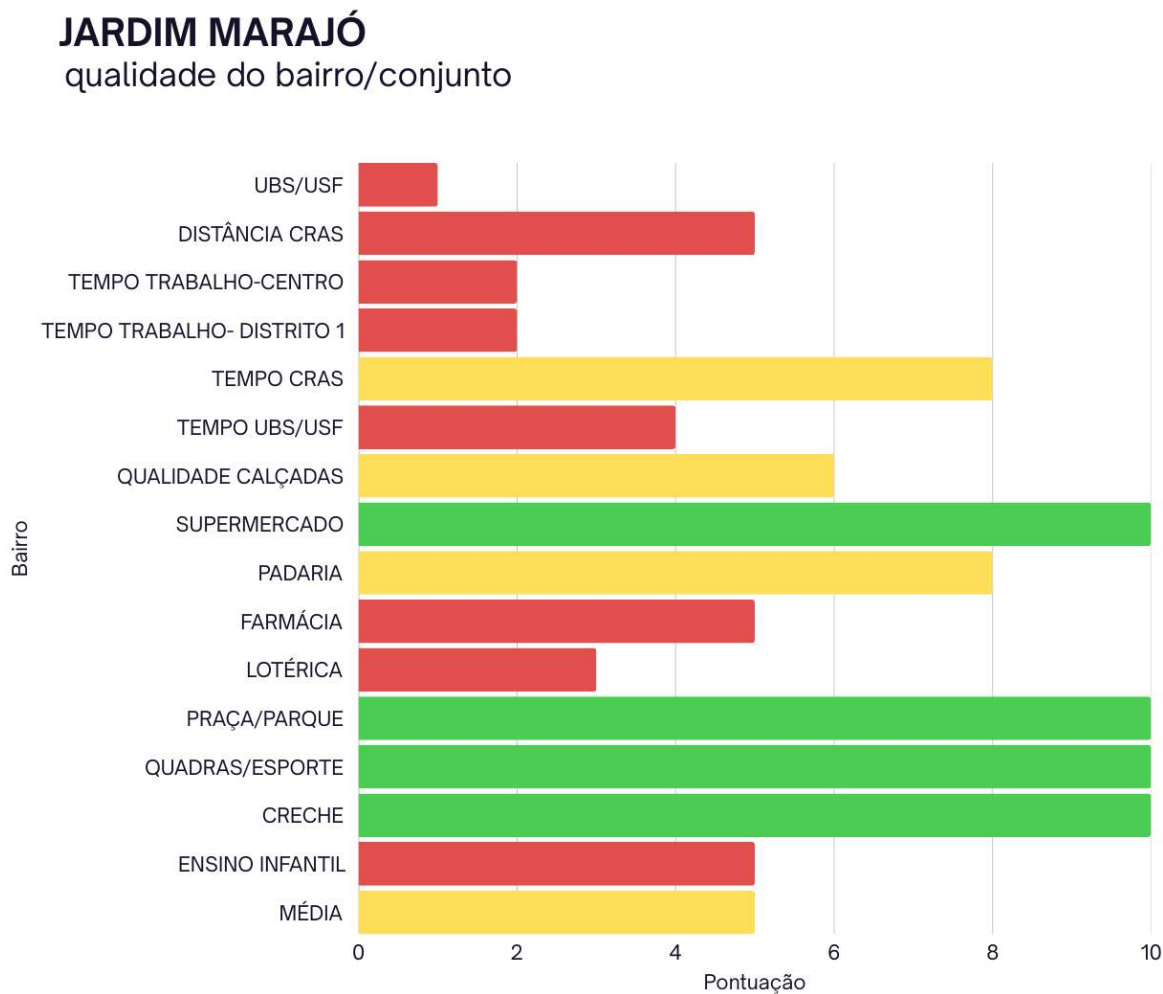
O tempo de deslocamento até o CRAS e a qualidade das calçadas aparecem em níveis intermediários, o que indica que o acesso a determinados serviços existe, mas não se realiza de forma plenamente confortável. A infraestrutura pedonal, embora funcional em alguns trechos, ainda não garante uma experiência de mobilidade suficientemente qualificada para estimular deslocamentos frequentes a pé. Isso reforça a percepção de um território onde a proximidade física nem sempre se converte em acessibilidade efetiva.

Diante desse quadro, torna-se estratégico fortalecer a presença de equipamentos públicos de base, especialmente na área da saúde e da educação infantil. A implantação de unidades de atenção primária em áreas mais próximas da população poderia reduzir significativamente as distâncias atualmente observadas. Da mesma forma, a criação de creches e espaços educacionais de primeira infância em escala de bairro representa uma política de alto impacto social, com reflexos diretos na organização familiar e na participação econômica das famílias.

No bairro Ilha de Marajó III também não foram registradas ocorrências de roubo no período analisado, sugerindo um ambiente urbano relativamente seguro. Ainda assim, é importante manter políticas públicas de caráter preventivo. A melhoria da infraestrutura urbana, especialmente iluminação e manutenção das vias e praças, aliada ao fortalecimento da integração entre moradores e poder público, pode ajudar a preservar esse cenário. Dessa forma, o foco passa a ser a manutenção das condições que favorecem a segurança local.

Ao mesmo tempo, investimentos na qualificação do espaço público podem desempenhar papel decisivo na melhoria das condições de acessibilidade. Programas de requalificação de calçadas, implantação de travessias seguras e melhoria da iluminação urbana tendem a ampliar o uso do espaço público e fortalecer a mobilidade ativa. Assim, a estratégia de intervenção mais eficiente parece residir na combinação entre ampliação da rede institucional e qualificação da infraestrutura urbana cotidiana.

Figura 64 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Jardim marajó.



Fonte: Autores, 2025.

O bairro Jardim Marajó apresenta um quadro urbano intermediário, marcado pela coexistência de bons indicadores em alguns setores e fragilidades relevantes em outros. Equipamentos como supermercado, praça/parque, quadras esportivas e creche apresentam pontuações elevadas, o que indica uma presença significativa de espaços de abastecimento e convivência coletiva. Esses elementos contribuem para sustentar a vida social do bairro e indicam a existência de estruturas capazes de estimular o uso cotidiano do território.

Por outro lado, a análise também revela limitações importantes no acesso a determinados serviços essenciais. A proximidade da UBS/USF aparece bastante reduzida, e a farmácia também apresenta pontuação baixa, o que pode gerar dificuldades no acesso a cuidados básicos de saúde. O ensino infantil igualmente se encontra em condição limitada, sugerindo que parte das famílias precisa recorrer a deslocamentos mais longos para acessar esse tipo de equipamento. Esses dados indicam que, embora o bairro disponha de espaços de convivência e lazer relativamente bem distribuídos, a rede de cuidado institucional ainda apresenta lacunas territoriais.

O tempo de deslocamento até o CRAS e a qualidade das calçadas situam-se em níveis intermediários, o que reforça a ideia de um território com infraestrutura parcialmente consolidada, mas ainda passível de aprimoramento. A mobilidade pedonal, embora possível, não parece plenamente qualificada, o que pode limitar o uso cotidiano dos serviços e equipamentos existentes.

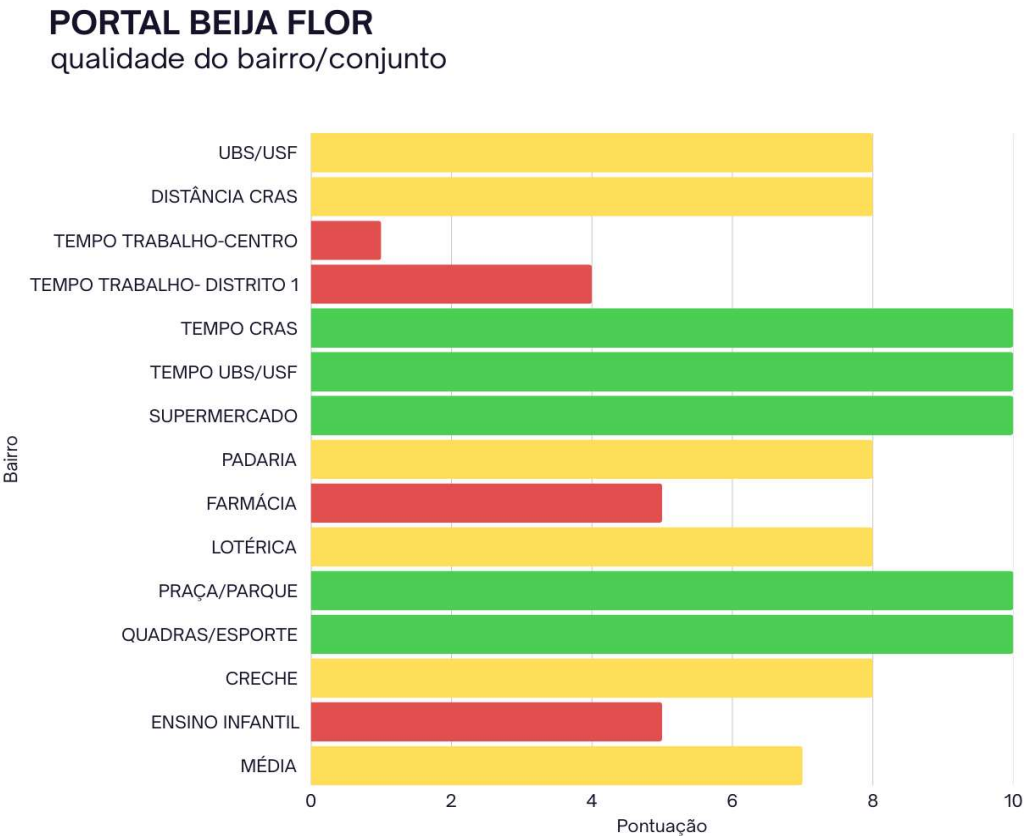
Diante desse cenário, algumas diretrizes estratégicas se tornam evidentes. A ampliação da rede de atenção primária à saúde por meio da implantação de novas UBS/USF ou da criação de pontos de atendimento descentralizados pode reduzir significativamente as distâncias atualmente observadas. Da mesma forma, políticas públicas voltadas à expansão da educação infantil em escala territorial tendem a fortalecer a autonomia do bairro e a reduzir desigualdades no acesso a serviços educacionais.

O bairro Jardim Marajó apresentou índice zero de ocorrências de roubo no recorte analisado, o que indica um ambiente urbano com bons indicadores de

segurança. Mesmo assim, a continuidade desse cenário depende da manutenção da qualidade do espaço urbano. Investimentos em iluminação eficiente, conservação das áreas públicas e incentivo à convivência comunitária tendem a fortalecer a vigilância natural das ruas. Essas ações contribuem para preservar os índices atuais e ampliar a sensação de segurança dos moradores.

No campo da mobilidade urbana, programas de qualificação das calçadas e melhoria da infraestrutura pedonal podem desempenhar papel central na consolidação do território. Ao mesmo tempo, a presença de praças, quadras e comércio local oferece uma base favorável para o fortalecimento de centralidades de bairro, capazes de estimular atividades econômicas e sociais em escala local. A combinação entre ampliação da rede institucional, qualificação do espaço público e incentivo a usos urbanos diversos pode transformar um território atualmente intermediário em um ambiente urbano mais equilibrado e integrado à dinâmica da cidade.

Figura 65 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Portal Beija Flor.



Fonte: Autores, 2025.

A análise do bairro Portal Beija Flor revela um território que apresenta condições urbanas relativamente equilibradas, com presença significativa de equipamentos públicos e serviços cotidianos, mas também com algumas fragilidades pontuais que impactam o acesso pleno a determinadas estruturas essenciais. O conjunto de indicadores aponta para um bairro que dispõe de uma base funcional consistente, especialmente no que diz respeito à rede de cuidado, lazer e abastecimento, embora ainda existam desafios relacionados à mobilidade cotidiana e à distribuição territorial de alguns serviços específicos.

Entre os aspectos mais positivos destaca-se o acesso à atenção primária à saúde. Tanto a proximidade da UBS/USF quanto o tempo de deslocamento até esse equipamento atingem pontuação máxima, indicando que o atendimento de saúde básica está bem integrado ao território. Essa condição é particularmente relevante do ponto de vista urbano e social, pois a atenção primária constitui uma das principais portas de entrada do sistema de saúde e exerce papel central no acompanhamento contínuo da população. A presença desse serviço em condição favorável contribui para reduzir barreiras de acesso e fortalece a capacidade do bairro de responder às necessidades cotidianas de cuidado.

Situação semelhante pode ser observada no acesso ao CRAS, sobretudo no que se refere ao tempo de deslocamento, que também apresenta pontuação elevada. Isso sugere que a rede de assistência social se encontra relativamente próxima do cotidiano dos moradores, facilitando o acesso a políticas públicas voltadas à proteção social, acompanhamento familiar e programas de transferência de renda. Ainda que a distância física até o equipamento apareça em patamar intermediário, o tempo de deslocamento reduzido indica que as conexões urbanas permitem chegar a esse serviço com relativa facilidade.

No campo do abastecimento cotidiano e do uso do espaço público, o bairro também apresenta bons indicadores. O acesso ao supermercado atinge pontuação máxima, demonstrando uma oferta consolidada de serviços de alimentação e comércio básico. Além disso, a presença de praças e parques, bem como de quadras esportivas, também aparece em nível elevado. Esses elementos são fundamentais para a vitalidade urbana, pois ampliam as oportunidades de

convivência social, lazer e atividades físicas, contribuindo para a construção de uma vida urbana mais saudável e ativa. A existência desses espaços sugere que o bairro possui uma infraestrutura favorável ao uso coletivo do território.

Por outro lado, alguns indicadores revelam limitações que merecem atenção. A farmácia, por exemplo, aparece com pontuação relativamente baixa, indicando que o acesso a esse serviço essencial pode exigir deslocamentos mais longos ou menos confortáveis. Considerando que farmácias exercem papel importante não apenas na venda de medicamentos, mas também no suporte cotidiano à saúde da população, sua ausência ou baixa proximidade tende a impactar especialmente idosos e pessoas com necessidades de cuidado frequente.

A educação infantil também apresenta pontuação reduzida, sugerindo que parte das famílias precisa recorrer a equipamentos mais distantes para garantir o atendimento das crianças em idade pré-escolar. Embora o acesso à creche apareça em condição intermediária, a combinação desses dois indicadores indica que a rede educacional de primeira infância ainda pode ser ampliada ou redistribuída no território. Esse aspecto possui implicações importantes não apenas para a educação das crianças, mas também para a organização da rotina familiar e para a inserção produtiva dos responsáveis.

Outro ponto que merece atenção diz respeito aos tempos de deslocamento para o trabalho, especialmente em relação ao centro da cidade, que apresenta pontuação bastante baixa. Esse dado sugere que o bairro possui conexão limitada ou menos eficiente com determinadas centralidades urbanas, o que pode aumentar a dependência de transporte motorizado e ampliar o tempo gasto em deslocamentos diários. O tempo de deslocamento para o Distrito 1, embora um pouco melhor, ainda aparece em nível intermediário, reforçando a percepção de que a mobilidade cotidiana constitui um dos principais desafios do território.

A presença de padaria e lotérica em níveis intermediários indica que esses serviços existem no entorno, mas talvez não estejam distribuídos de forma plenamente capilarizada no bairro. Embora não representem lacunas críticas,

esses elementos contribuem para a formação de pequenas centralidades de bairro, capazes de concentrar atividades econômicas e fortalecer a vida urbana local.

Diante desse panorama, algumas diretrizes podem contribuir para fortalecer a qualidade urbana do Portal Beija Flor. Em primeiro lugar, vale considerar estratégias de ampliação da rede de serviços de saúde complementar, como farmácias e pequenos estabelecimentos ligados ao cuidado cotidiano. Incentivos ao comércio local ou à instalação de novos pontos de atendimento podem reduzir as distâncias atualmente observadas.

No campo da educação infantil, a expansão da rede de atendimento em escala de bairro representa uma medida estratégica. A implantação de novas unidades de ensino infantil ou a ampliação da capacidade das estruturas existentes pode reduzir a necessidade de deslocamentos e fortalecer o suporte às famílias residentes.

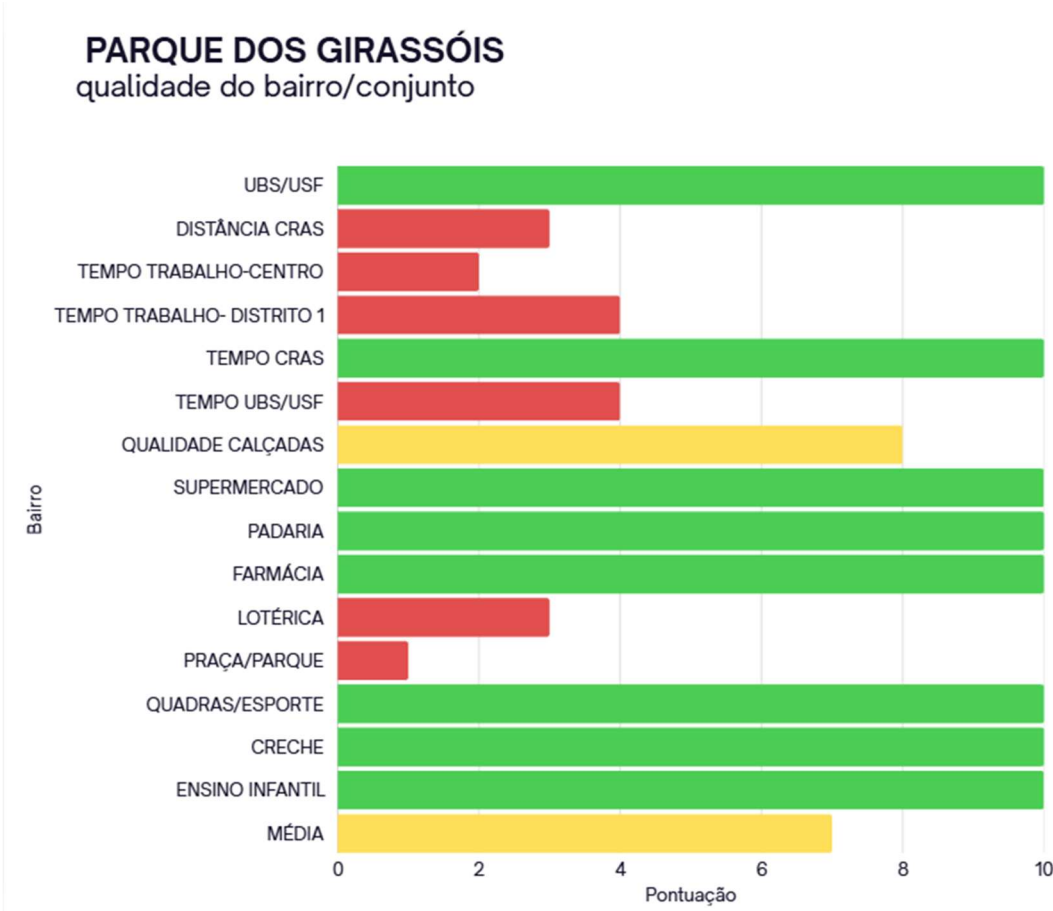
Por fim, a mobilidade urbana aparece como um eixo central de intervenção. Melhorias no sistema de transporte coletivo, ajustes de itinerários e maior integração com corredores estruturais da cidade podem reduzir os tempos de deslocamento para áreas de trabalho e centralidades urbanas. Paralelamente, a qualificação da infraestrutura de mobilidade ativa, como calçadas e travessias seguras, pode ampliar o acesso aos serviços já presentes no território.

No bairro Portal Beija Flor também não foram registradas ocorrências de roubo no período analisado, indicando um padrão positivo dentro da região. Ainda assim, a ausência de registros exige a manutenção de estratégias preventivas. A presença de infraestrutura urbana adequada, monitoramento em pontos estratégicos e estímulo à ocupação dos espaços públicos ajudam a manter o ambiente seguro. Combinadas, essas medidas contribuem para preservar os bons indicadores e garantir estabilidade na segurança do bairro.

Em síntese, o Portal Beija Flor apresenta uma base urbana sólida, com presença significativa de equipamentos de saúde, lazer e abastecimento cotidiano. No entanto, o fortalecimento da rede educacional de primeira infância,

a ampliação de determinados serviços de proximidade e a melhoria das conexões de mobilidade urbana podem elevar ainda mais o nível de qualidade territorial do bairro. Com intervenções relativamente pontuais e bem direcionadas, o território tem potencial para consolidar uma estrutura urbana mais integrada, acessível e equilibrada.

Figura 66 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Parque dos Girassóis.



Fonte: Autores, 2025.

A leitura do bairro Parque dos Girassóis, em Uberaba, revela um cenário relativamente equilibrado em termos de oferta de serviços básicos, mas com algumas fragilidades urbanas que influenciam diretamente a experiência cotidiana dos moradores. Observa-se um desempenho elevado em diversos indicadores: a presença de UBS/USF, supermercado, padaria, farmácia, quadras esportivas, creche e ensino infantil alcança pontuação máxima, sugerindo que esses

equipamentos estão localizados a distâncias caminháveis ou com acesso bastante facilitado.

Ao mesmo tempo, alguns indicadores revelam limitações importantes. A qualidade das calçadas, por exemplo, apresenta pontuação intermediária. Esse dado merece atenção, pois a caminhabilidade depende não apenas da proximidade dos destinos, mas também das condições físicas do percurso. Calçadas irregulares, estreitas ou com obstáculos reduzem a segurança e desestimulam o deslocamento a pé. Nesse sentido, uma diretriz relevante envolve a implementação de programas municipais de qualificação do passeio público com padronização de piso, garantia de acessibilidade universal, arborização adequada e iluminação eficiente. Políticas públicas voltadas à mobilidade ativa podem atuar aqui como instrumento de transformação urbana relativamente simples, mas de grande impacto.

Outro ponto sensível aparece na distância até equipamentos de lazer, especialmente praças e parques, que obtiveram pontuação baixa. A ausência ou distância significativa desses espaços compromete não apenas o lazer cotidiano, mas também aspectos relacionados à saúde urbana e à convivência comunitária. A criação ou requalificação de áreas verdes de pequeno porte, praças de bairro, pocket parks ou espaços multiusos pode funcionar como estratégia eficiente para preencher essa lacuna. Além de ampliar a oferta de lazer, esses espaços contribuem para melhorar o microclima urbano, estimular atividades físicas e fortalecer vínculos sociais no território.

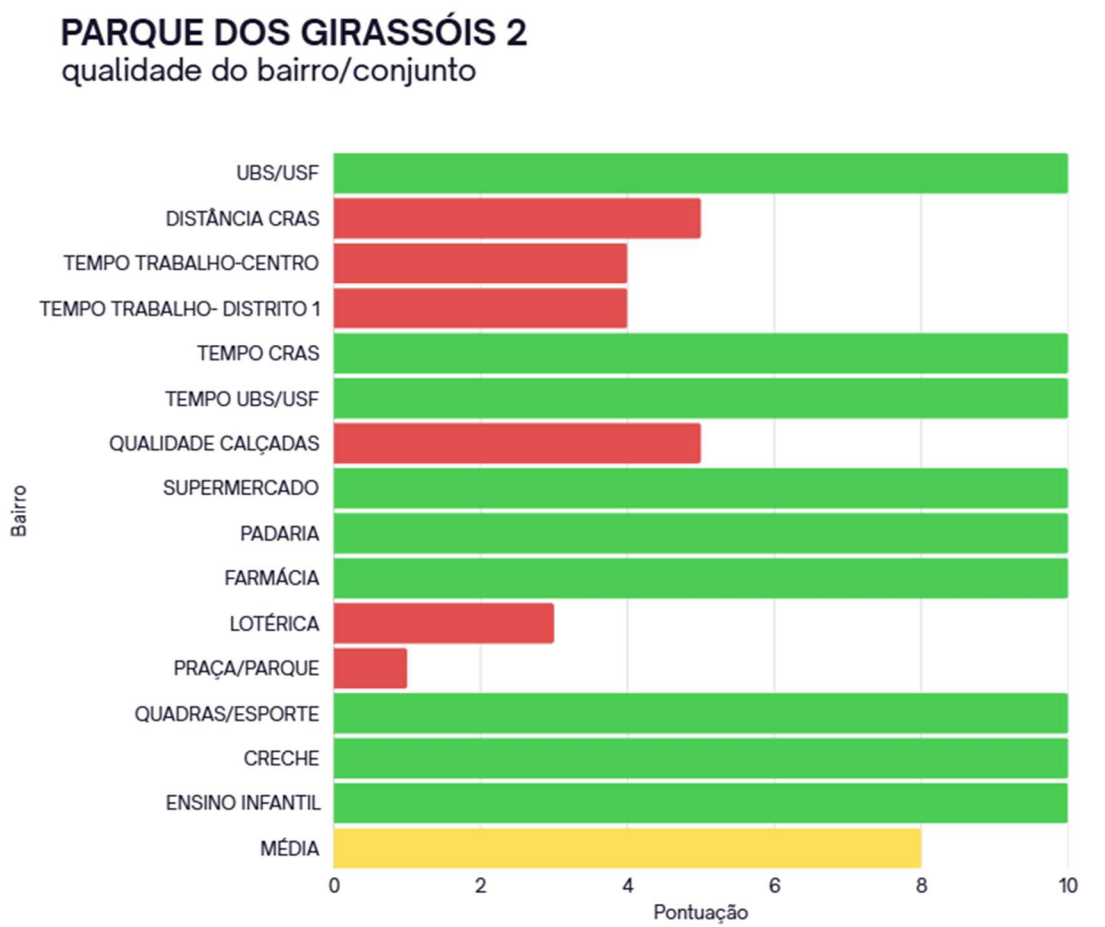
Os indicadores relacionados ao tempo de deslocamento ao trabalho, tanto para o centro quanto para o Distrito I, também aparecem com pontuação reduzida ou intermediária, sugerindo dependência maior de deslocamentos mais longos ou de transporte motorizado. Ao mesmo tempo, vale destacar que políticas urbanas capazes de incentivar centralidades de bairro, com comércio local diversificado e pequenos polos de serviço, podem reduzir essa dependência de deslocamentos mais extensos. A promoção de usos mistos, por meio de instrumentos urbanísticos e incentivos à instalação de atividades econômicas de pequena escala, tende a fortalecer a dinâmica local e diminuir a pressão sobre os

deslocamentos diários. Outro indicador que chama atenção é a distância até lotéricas, que apresenta pontuação baixa. Embora esse equipamento específico não seja essencial em termos urbanos, ele indica certa carência de serviços financeiros de proximidade. A presença de correspondentes bancários em mercados, farmácias ou pequenos comércios locais poderia suprir essa demanda com relativa facilidade, ampliando a acessibilidade a serviços financeiros sem necessidade de grandes deslocamentos.

Quando se observa o Mapa de ocorrência de roubo a transeunte em Uberaba, o bairro Parque dos Girassóis não apresenta registros desse tipo de crime no período analisado. Esse dado sugere um ambiente urbano relativamente seguro no que se refere a ocorrências desse tipo específico. Ainda assim, a manutenção desse cenário depende da continuidade de estratégias urbanas que reforcem a presença e o uso do espaço público. Espaços de lazer ativos, boa iluminação, calçadas qualificadas e fachadas voltadas para a rua são elementos que fortalecem a chamada vigilância natural, um fator reconhecido no planejamento urbano como importante para a prevenção de delitos.

De maneira geral, o bairro demonstra boas condições de acesso a serviços cotidianos, o que contribui para uma qualidade urbana satisfatória. No entanto, os dados indicam oportunidades claras de melhoria: qualificar a infraestrutura de circulação a pé, ampliar a oferta de espaços públicos de lazer e estimular a diversificação de atividades locais. Pequenas intervenções, quando articuladas a políticas públicas consistentes, têm potencial para elevar significativamente a qualidade do ambiente urbano e consolidar o bairro como um espaço ainda mais funcional, seguro e integrado à dinâmica da cidade.

Figura 67 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Parque dos Girassóis II.



Fonte: Autores, 2025.

A análise dos indicadores de qualidade do bairro Parque dos Girassóis II, em Uberaba, revela um território com boa oferta de serviços essenciais, mas que ainda apresenta alguns pontos de fragilidade relacionados principalmente à mobilidade cotidiana e à disponibilidade de espaços públicos de convivência. O gráfico mostra que equipamentos como UBS/USF, supermercado, padaria, farmácia, quadras esportivas, creche e ensino infantil atingem pontuação máxima. Esse conjunto indica que parte significativa das necessidades básicas dos moradores pode ser atendida a distâncias caminháveis, o que contribui para um cotidiano mais autônomo e reduz a dependência de deslocamentos longos para serviços essenciais.

Ainda assim, alguns indicadores merecem atenção. A qualidade das calçadas, por exemplo, aparece com pontuação baixa, o que sugere limitações na

infraestrutura de circulação a pé. Esse aspecto é particularmente relevante porque a proximidade de equipamentos perde parte de sua eficácia quando os percursos não oferecem conforto, acessibilidade ou segurança. Nesse sentido, políticas públicas voltadas à qualificação do passeio público tornam-se fundamentais. Intervenções como nivelamento de piso, remoção de obstáculos, implantação de rampas de acessibilidade e melhoria da iluminação urbana podem transformar significativamente a experiência de deslocamento no bairro. Além disso, programas municipais de incentivo à arborização viária contribuem simultaneamente para conforto térmico e qualificação paisagística dos percursos.

Outro ponto crítico aparece na disponibilidade de praças e parques, cuja pontuação é bastante reduzida. A escassez de espaços de lazer de proximidade tende a limitar as possibilidades de convivência comunitária e atividades recreativas ao ar livre. Nesse contexto, a criação de pequenas áreas públicas de lazer seja por meio da implantação de novas praças, seja pela requalificação de terrenos subutilizados pode desempenhar papel importante na melhoria da qualidade urbana. Espaços multifuncionais, com áreas de permanência, equipamentos de ginástica e sombreamento vegetal, costumam gerar impactos positivos tanto na saúde urbana quanto na apropriação do espaço público pela comunidade.

Os indicadores relacionados ao tempo de deslocamento ao trabalho, tanto em direção ao centro quanto ao Distrito I, apresentam pontuação intermediária ou baixa. Esse resultado sugere que parte da população depende de deslocamentos relativamente longos para acessar oportunidades de emprego. Ao mesmo tempo, esse tipo de dinâmica revela a necessidade de políticas urbanas que estimulem maior diversificação de usos dentro do próprio bairro e em seu entorno imediato. A promoção de pequenas centralidades locais com comércio, serviços e atividades econômicas de bairro pode contribuir para reduzir a dependência de deslocamentos mais extensos, fortalecendo ao mesmo tempo a economia local.

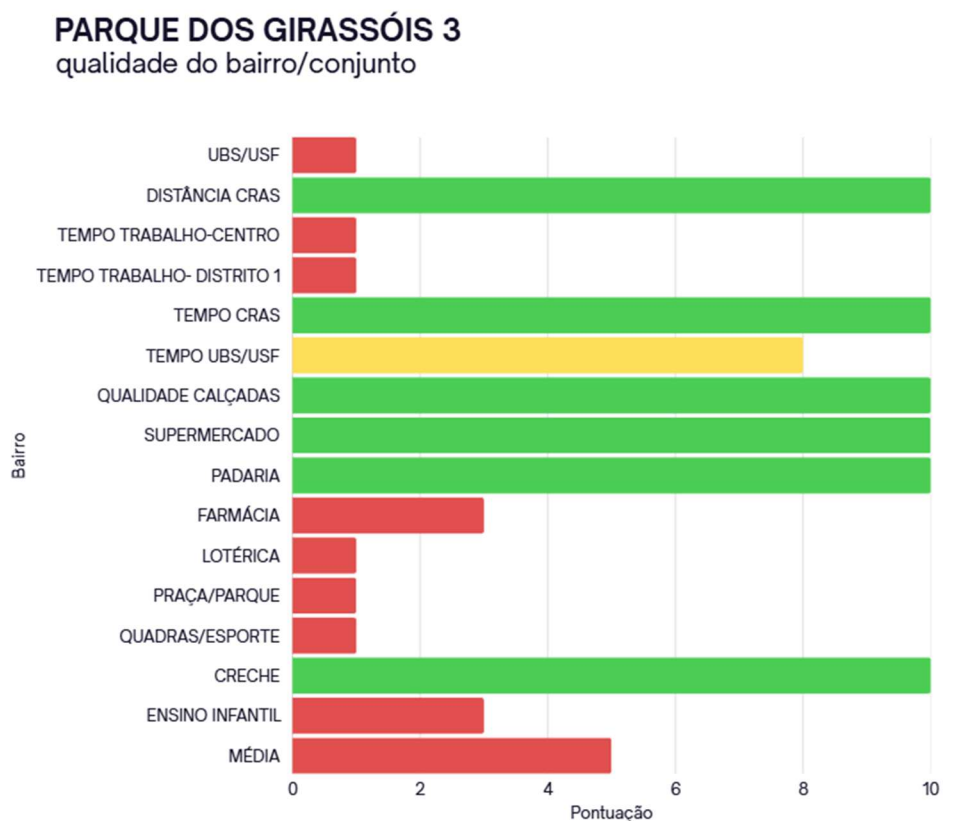
A distância até serviços financeiros, representada pelo indicador de lotérica, também aparece com pontuação baixa. Embora não seja um equipamento urbano estruturante, sua presença costuma indicar um nível maior

de diversidade de serviços de proximidade. Estratégias relativamente simples, como a ampliação de correspondentes bancários em mercados ou farmácias do próprio bairro, podem ampliar o acesso a serviços financeiros sem exigir grandes investimentos em infraestrutura.

Quando essa leitura é articulada ao Mapa de ocorrência de roubo a transeunte em Uberaba, observa-se que o Parque dos Girassóis II não apresenta registros desse tipo de ocorrência no período analisado. Esse dado sugere um ambiente relativamente seguro em termos de crimes de oportunidade contra pedestres. Ainda assim, vale destacar que a manutenção desse cenário depende diretamente da qualidade do espaço urbano.

De forma geral, o bairro apresenta uma base estrutural positiva, especialmente pela presença de serviços essenciais próximos. No entanto, a qualificação da infraestrutura de mobilidade a pé e a ampliação da oferta de espaços públicos de convivência aparecem como diretrizes centrais para o aprimoramento da qualidade urbana local. São intervenções que, embora relativamente pontuais, possuem capacidade de gerar efeitos amplos no cotidiano dos moradores, fortalecendo a vitalidade urbana e consolidando um ambiente mais acessível, ativo e socialmente integrado.

Figura 68 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Parque dos Girassóis III.



Fonte: Autores, 2025.

A análise dos indicadores de qualidade do bairro Parque dos Girassóis III, em Uberaba, revela um quadro urbano mais desigual quando comparado a outros setores do mesmo conjunto. Esses fatores indicam que parte da estrutura urbana básica está consolidada e que determinadas atividades do cotidiano podem ser resolvidas dentro do próprio bairro ou em seu entorno imediato. Ainda assim, a leitura geral do conjunto de indicadores evidencia fragilidades que impactam diretamente a qualidade de vida local.

Um dos pontos mais evidentes está relacionado ao acesso à saúde, especialmente no que se refere à distância até a UBS/USF, que apresenta pontuação baixa. Mesmo que o tempo de deslocamento até alguns equipamentos seja relativamente aceitável, a distância física pode representar um obstáculo real para moradores que dependem do deslocamento a pé, sobretudo idosos, crianças ou pessoas com mobilidade reduzida. Nesse sentido, políticas públicas voltadas à ampliação da cobertura territorial da atenção básica tornam-se fundamentais. A

implantação de novas unidades de saúde, a criação de polos de atendimento descentralizados ou mesmo o fortalecimento de equipes de saúde da família atuando de forma territorializada podem reduzir essa lacuna de acesso.

Outro aspecto que merece destaque é o tempo de deslocamento ao trabalho, tanto em direção ao centro quanto ao Distrito I, que apresenta pontuação bastante baixa. Esse dado sugere que o bairro está relativamente distante dos principais polos de emprego da cidade ou que os sistemas de mobilidade existentes não oferecem conexões eficientes. A longo prazo, diretrizes urbanas voltadas à criação de centralidades locais podem contribuir para diminuir essa dependência de deslocamentos extensos. Incentivos à instalação de pequenos comércios, serviços e atividades produtivas de bairro tendem a gerar novas oportunidades econômicas no próprio território, ao mesmo tempo em que fortalecem a dinâmica urbana local.

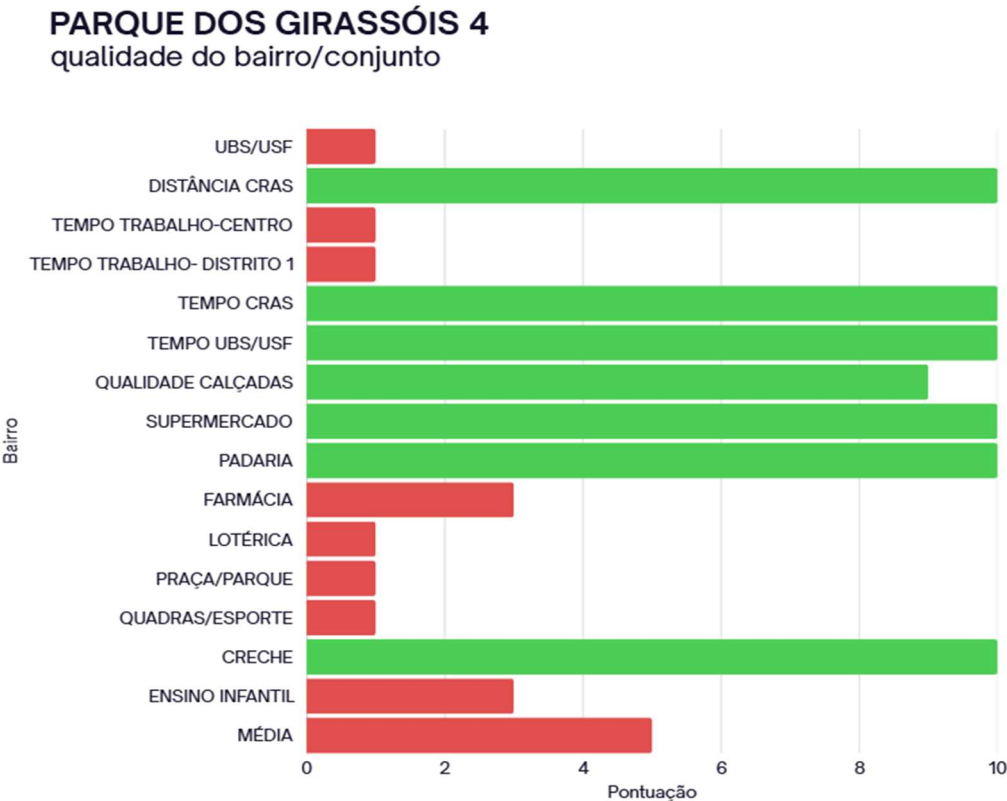
A disponibilidade de equipamentos de lazer e esporte também aparece como um dos principais pontos de fragilidade. Os indicadores de praça/parque e quadras esportivas apresentam pontuação muito baixa, o que sugere uma escassez significativa de espaços públicos voltados ao lazer e à convivência comunitária. Esse tipo de ausência costuma impactar diretamente o uso do espaço urbano, reduzindo oportunidades de encontro, atividades físicas e permanência nos espaços públicos. Nesse contexto, intervenções relativamente simples como a criação de pequenas praças de bairro, áreas de convivência ou espaços esportivos comunitários podem gerar impactos positivos relevantes. Outro indicador que revela certa limitação no acesso a serviços cotidianos é a distância até farmácias e lotéricas, ambos com pontuação reduzida. Embora não sejam equipamentos estruturantes do ponto de vista urbano, sua presença costuma refletir um nível maior de diversidade comercial no bairro. Programas de incentivo ao comércio de proximidade, aliados a políticas de microcrédito e apoio a pequenos empreendedores locais, podem estimular a instalação desse tipo de serviço no território.

Quando se observa o Mapa de ocorrência de roubo a transeunte em Uberaba, o bairro Parque dos Girassóis III também não apresenta registros desse

tipo de crime no período analisado. Ainda que esse dado seja positivo, ele não elimina a necessidade de estratégias urbanas voltadas à prevenção situacional. Espaços públicos pouco utilizados, iluminação precária ou ausência de atividades nas ruas podem gerar ambientes urbanos vulneráveis ao longo do tempo, criação de áreas de lazer, a melhoria da iluminação pública e a valorização de fachadas ativas voltadas para a rua podem fortalecer a presença de pessoas no espaço urbano e ampliar a vigilância natural.

De forma geral, o bairro apresenta uma base urbana parcialmente estruturada, mas com carências claras em relação à oferta de lazer, acesso a determinados serviços e proximidade com polos de emprego. A adoção de políticas públicas que integrem mobilidade, qualificação do espaço público e incentivo à economia local pode representar um caminho eficiente para melhorar gradualmente os indicadores do bairro, promovendo um ambiente urbano mais equilibrado, ativo e socialmente integrado.

Figura 69 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Parque dos Girassóis IV.



Fonte: Autores, 2025

A análise dos indicadores de qualidade urbana do bairro Parque dos Girassóis IV, localizado em Uberaba, revela um território que apresenta bons níveis de acesso a determinados serviços essenciais, mas ao mesmo tempo evidencia fragilidades estruturais importantes, especialmente no que diz respeito ao acesso à saúde, aos espaços públicos de lazer e à diversidade de serviços de proximidade. A leitura do gráfico mostra que alguns indicadores atingem pontuação elevada, como a proximidade com o CRAS, o tempo de deslocamento até esse equipamento, a presença de supermercados, padarias e creches, além da qualidade relativamente satisfatória das calçadas. Esses elementos indicam que parte da infraestrutura cotidiana necessária à vida urbana já se encontra razoavelmente consolidada no bairro, permitindo que determinadas atividades do dia a dia sejam realizadas com facilidade.

Ainda assim, alguns aspectos chamam atenção de forma mais crítica. O acesso à UBS/USF, por exemplo, apresenta pontuação baixa no indicador de distância, o que sugere que a unidade de saúde mais próxima ainda exige deslocamentos consideráveis a pé. Embora o tempo de acesso não seja elevado, a distância física pode representar um obstáculo relevante para determinados grupos da população, como idosos, crianças ou pessoas com mobilidade reduzida. Nesse sentido, políticas públicas voltadas à ampliação da cobertura territorial da atenção básica se mostram particularmente importantes. A implantação de novos pontos de atendimento ou a expansão da atuação das equipes de saúde da família no território poderia reduzir essa lacuna e tornar o acesso ao sistema de saúde mais equitativo.

Outro ponto que merece destaque está relacionado à escassez de espaços públicos de lazer e prática esportiva. Os indicadores de praça/parque e quadras esportivas apresentam pontuação bastante reduzida, o que sugere que o bairro carece de áreas destinadas à convivência comunitária, atividades recreativas e permanência no espaço público. Essa ausência tende a impactar não apenas o lazer cotidiano, mas também aspectos mais amplos da vida urbana, como a vitalidade das ruas e o fortalecimento dos vínculos comunitários. A criação de pequenas praças de bairro, áreas verdes ou equipamentos esportivos

comunitários pode representar uma estratégia eficaz para preencher essa lacuna. Além disso, intervenções desse tipo costumam ter custo relativamente baixo quando comparadas ao impacto social que podem gerar.

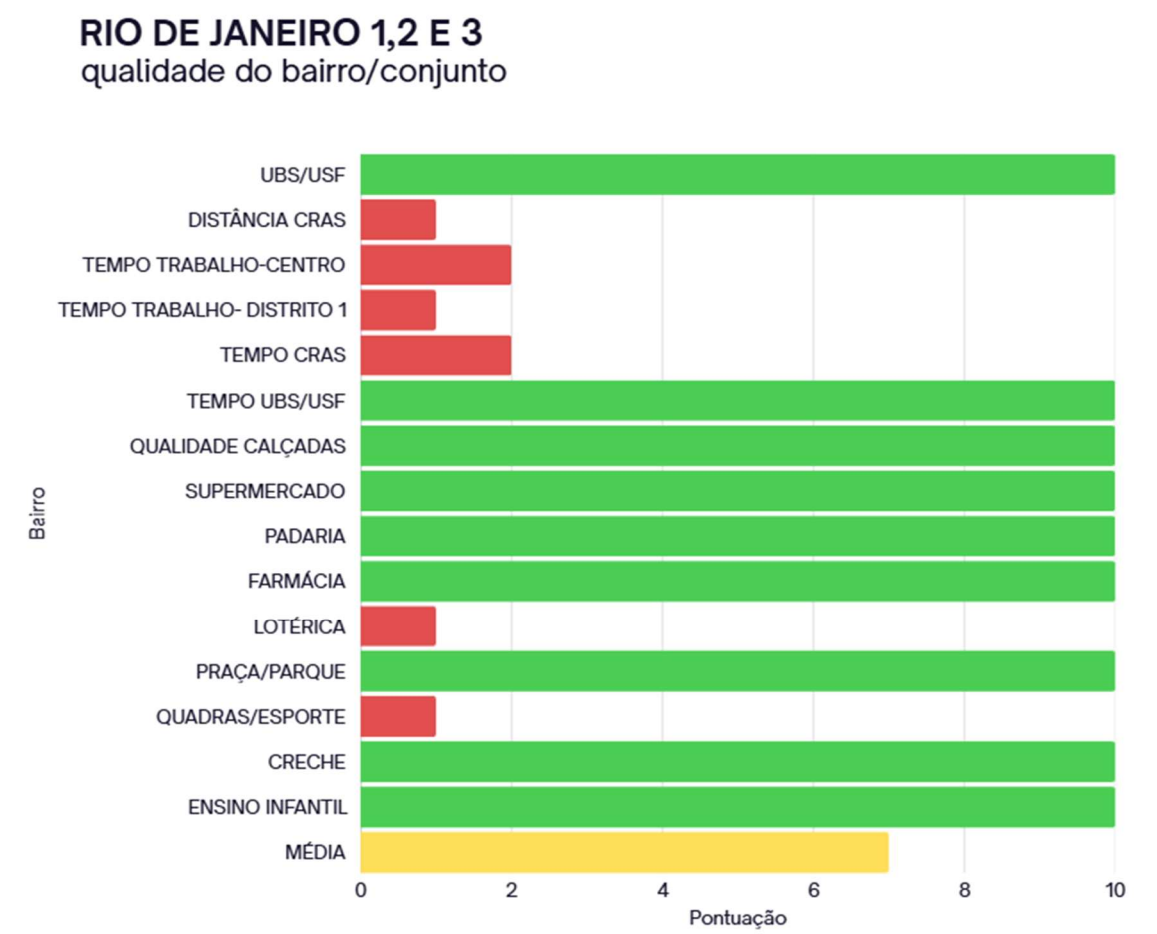
Também se observa pontuação reduzida em relação ao acesso a serviços como farmácia e lotérica, o que indica certa limitação na diversidade comercial de proximidade. Embora esses equipamentos não sejam estruturantes no sentido clássico do planejamento urbano, sua presença costuma refletir um tecido econômico local mais ativo. Programas municipais de incentivo ao pequeno comércio, aliados a políticas de apoio ao empreendedorismo local, podem estimular a instalação desses serviços no próprio bairro, ampliando a oferta e reduzindo a necessidade de deslocamentos para outras áreas da cidade.

Os indicadores de tempo de deslocamento ao trabalho, tanto em direção ao centro quanto ao Distrito I, também aparecem com pontuação baixa, o que sugere que o bairro se encontra relativamente afastado dos principais polos de emprego da cidade. Essa condição tende a reforçar a dependência de deslocamentos diários mais longos e pode impactar diretamente a qualidade de vida da população. Nesse sentido, estratégias urbanas que incentivem a criação de pequenas centralidades locais com comércio, serviços e atividades produtivas podem contribuir para reduzir essa dependência, fortalecendo ao mesmo tempo a economia do bairro.

Quando essa análise é cruzada com o Mapa de ocorrência de roubo a transeunte em Uberaba, observa-se que o bairro Parque dos Girassóis IV não apresenta registros desse tipo de crime no período analisado. Esse dado sugere um ambiente urbano relativamente seguro sob esse aspecto específico. Ainda assim, vale destacar que a qualidade do espaço público desempenha papel importante na manutenção dessa condição. Ruas bem iluminadas, calçadas qualificadas e espaços públicos ativos tendem a aumentar a presença de pessoas nas áreas urbanas, fortalecendo a vigilância natural e reduzindo a probabilidade de ocorrências.

De maneira geral, o bairro apresenta uma base urbana parcialmente estruturada, com boa presença de alguns serviços cotidianos, mas ainda carece de investimentos em equipamentos públicos de lazer, ampliação da diversidade comercial e melhoria no acesso a determinados serviços essenciais. A articulação entre políticas de mobilidade, qualificação do espaço público e estímulo à economia local pode representar um caminho consistente para elevar gradualmente os indicadores de qualidade urbana, promovendo um ambiente mais equilibrado, acessível e socialmente ativo.

Figura 70 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Rio de Janeiro 1,2 e 3.



Fonte: Autores, 2025.

A leitura dos indicadores de qualidade urbana para o conjunto Rio de Janeiro 1, 2 e 3, em Uberaba, revela um território que apresenta bons níveis de acesso a serviços essenciais e infraestrutura básica, ainda que algumas fragilidades

pontuais indiquem oportunidades claras de melhoria. De maneira geral, o gráfico aponta um cenário relativamente positivo: a proximidade com UBS/USF, supermercados, padarias, farmácias, creches e unidades de ensino infantil atinge pontuação máxima, o que sugere que boa parte das necessidades cotidianas dos moradores pode ser resolvida dentro de uma escala caminhável. A qualidade das calçadas também aparece com avaliação elevada, um aspecto importante para consolidar a mobilidade a pé e fortalecer a dinâmica urbana local.

Além disso, a presença de praças ou parques próximos aparece com pontuação máxima, o que indica disponibilidade de espaços públicos de convivência e lazer. Esse tipo de equipamento costuma desempenhar papel relevante na vitalidade urbana, favorecendo atividades recreativas, encontros comunitários e maior permanência de pessoas no espaço público. Ao mesmo tempo, vale destacar que a manutenção desses espaços é tão importante quanto sua existência. Políticas públicas voltadas à gestão ativa das áreas verdes com iluminação adequada, mobiliário urbano e programação de atividades comunitárias ajudam a garantir que esses espaços permaneçam utilizados e seguros ao longo do tempo.

Apesar desse cenário favorável, alguns indicadores revelam fragilidades que merecem atenção. A distância até o CRAS, por exemplo, apresenta pontuação baixa, o que sugere que o acesso físico a esse equipamento de assistência social ainda exige deslocamentos mais longos a pé. Nesse sentido, estratégias de descentralização do atendimento social como postos avançados, atendimento itinerante ou ampliação da rede de equipamentos comunitários podem contribuir para aproximar esse tipo de serviço da população.

Os tempos de deslocamento ao trabalho, tanto em direção ao centro quanto ao Distrito I, também apresentam pontuações reduzidas. Esse dado sugere que parte dos moradores depende de deslocamentos relativamente longos para acessar os principais polos de emprego da cidade. Embora essa seja uma condição comum em áreas residenciais periféricas, políticas urbanas voltadas ao fortalecimento de centralidades de bairro podem ajudar a reduzir essa dependência. Incentivar a instalação de pequenos comércios, serviços e

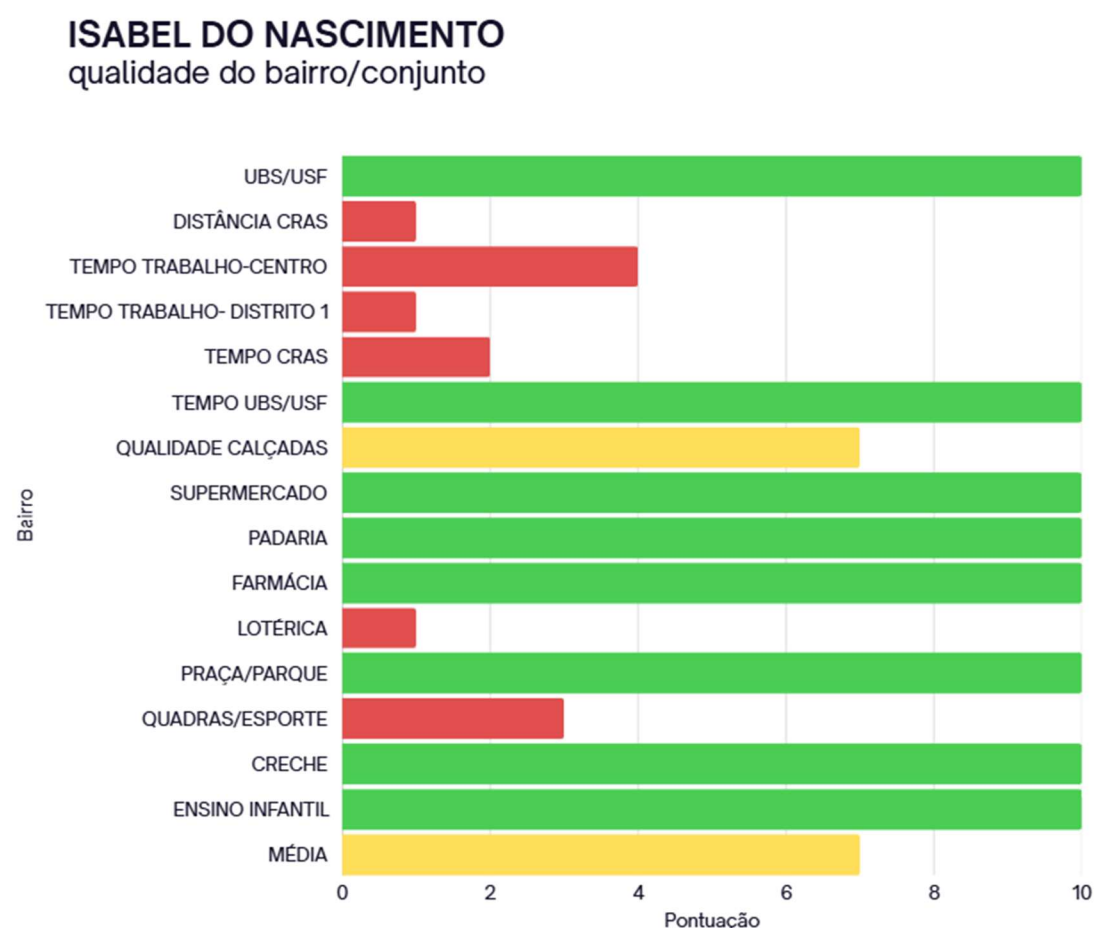
atividades produtivas locais tende a gerar oportunidades econômicas no próprio território, além de dinamizar o espaço urbano.

Outro indicador que aparece com pontuação baixa é o acesso a lotéricas e quadras esportivas. No caso das lotéricas, a questão está relacionada principalmente à diversidade de serviços financeiros de proximidade. A ampliação de correspondentes bancários em estabelecimentos já existentes como mercados ou farmácias pode representar uma solução simples e eficiente para ampliar o acesso da população a esses serviços. Já no caso das quadras esportivas, a ausência de equipamentos voltados à prática esportiva limita as possibilidades de lazer ativo, especialmente para jovens e crianças. A implantação de quadras comunitárias ou a adaptação de áreas públicas existentes para usos esportivos pode representar uma estratégia de baixo custo e alto impacto social.

Quando essa leitura é cruzada com o Mapa de ocorrência de roubo a transeunte em Uberaba, observa-se que o conjunto Rio de Janeiro 1, 2 e 3 apresenta 9 registros desse tipo de ocorrência no período analisado, número significativamente superior ao observado em outros bairros avaliados. Esse dado sugere que, apesar da boa oferta de serviços e da presença de alguns espaços públicos qualificados, existem pontos do território que podem apresentar maior vulnerabilidade urbana. Em geral, roubos a transeunte estão associados a áreas com circulação de pedestres combinada à baixa vigilância natural, iluminação insuficiente ou pouca diversidade de usos ao longo das vias. Nesse sentido, algumas diretrizes urbanas podem contribuir para mitigar essas condições: reforço da iluminação pública em percursos de maior circulação, qualificação das frentes urbanas com usos ativos voltados para a rua, estímulo à ocupação dos espaços públicos em diferentes horários e implantação de mobiliário urbano que favoreça permanência e visibilidade. Além disso, a integração entre planejamento urbano e políticas de segurança pública como monitoramento em pontos estratégicos e fortalecimento de rotas seguras para pedestres pode contribuir para reduzir oportunidades de ocorrência e melhorar a percepção de segurança no cotidiano dos moradores.

De forma geral, o conjunto apresenta uma base urbana relativamente consolidada, com boa oferta de serviços e infraestrutura básica. No entanto, a melhoria do acesso a equipamentos de assistência social, a ampliação das opções de lazer ativo e o fortalecimento da dinâmica econômica local aparecem como diretrizes importantes para elevar ainda mais a qualidade urbana do bairro. Pequenas intervenções estratégicas, articuladas com políticas públicas consistentes, podem contribuir para consolidar um ambiente urbano mais equilibrado, ativo e socialmente seguro.

Figura 71 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Isabel do Nascimento.



Fonte: Autores, 2025.

A análise dos indicadores de qualidade urbana do bairro Isabel do Nascimento, em Uberaba, revela um território relativamente bem servido por equipamentos essenciais, embora ainda apresente algumas fragilidades

relacionadas à mobilidade cotidiana e à diversidade de serviços locais. O gráfico mostra que a proximidade com UBS/USF, supermercados, padarias, farmácias, creches e ensino infantil atinge pontuação elevada, o que indica uma boa cobertura de serviços básicos no entorno do bairro. Esse tipo de configuração favorece uma dinâmica urbana mais autônoma, permitindo que parte significativa das necessidades diárias seja resolvida a distâncias caminháveis. Além disso, a presença de praças ou parques próximos sugere a existência de espaços de convivência que podem contribuir para atividades de lazer e permanência no espaço público.

Ao mesmo tempo, alguns indicadores apontam limitações que merecem atenção. A qualidade das calçadas apresenta pontuação intermediária, o que indica que, embora existam percursos caminháveis, as condições físicas desses trajetos podem não ser ideais. Calçadas irregulares, estreitas ou com obstáculos comprometem a acessibilidade e reduzem a segurança do pedestre. Nesse sentido, programas de qualificação do passeio público com padronização de piso, adequação para acessibilidade universal, arborização e iluminação adequada podem representar intervenções relativamente simples, mas capazes de melhorar significativamente a mobilidade local.

Outro aspecto que aparece com pontuação reduzida é o acesso a serviços como lotéricas e quadras esportivas. A baixa presença desses equipamentos sugere uma diversidade comercial e de lazer ainda limitada no bairro. No caso das quadras esportivas, a ausência de espaços adequados para prática esportiva restringe opções de lazer ativo, especialmente para jovens e crianças. A implantação de equipamentos esportivos comunitários em áreas públicas disponíveis ou a adaptação de espaços existentes pode contribuir para ampliar essas possibilidades. Já em relação aos serviços financeiros, a ampliação de correspondentes bancários em comércios locais pode ser uma alternativa eficiente para suprir essa demanda.

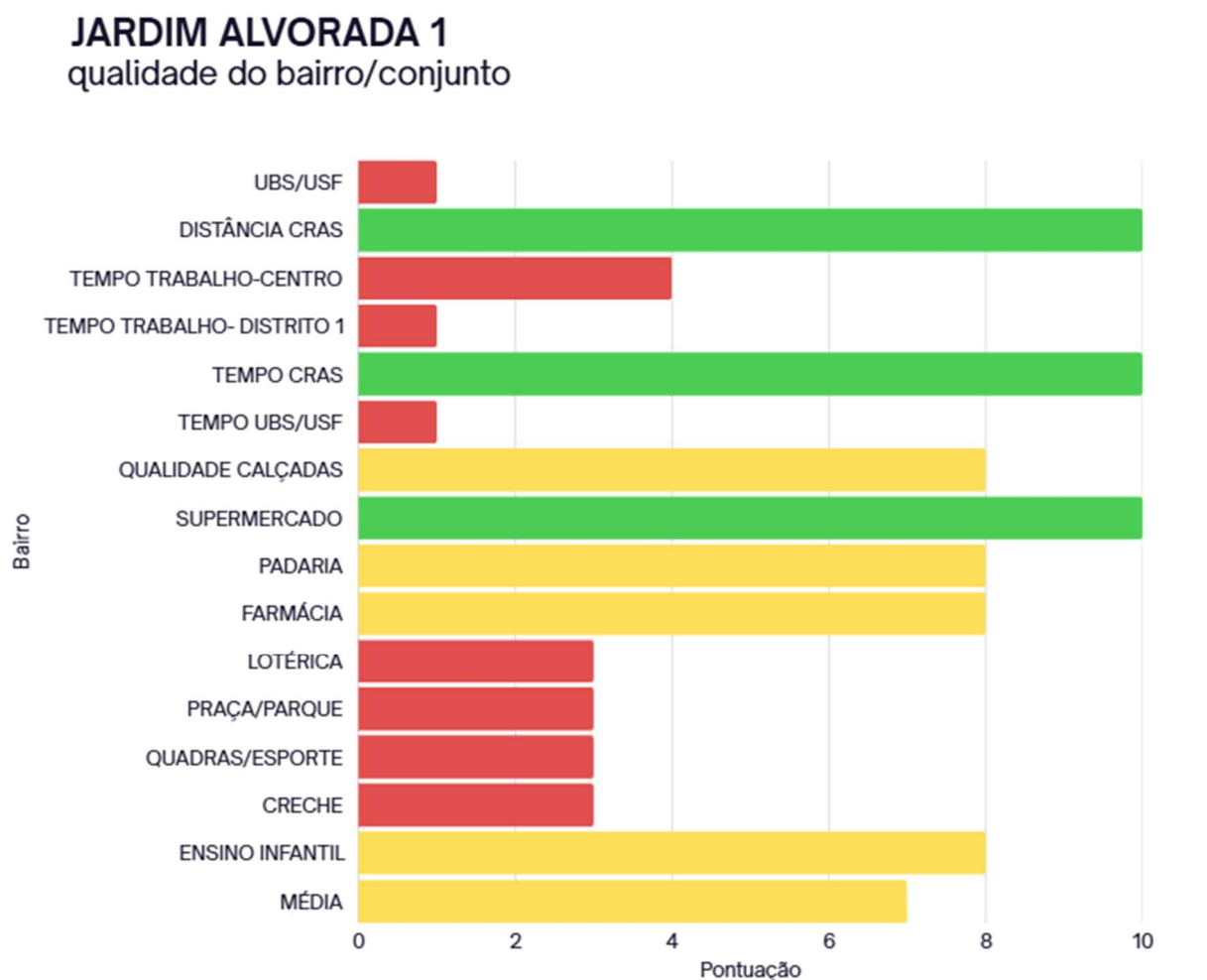
Os indicadores relacionados ao tempo de deslocamento ao trabalho, principalmente em direção ao centro da cidade, também aparecem com pontuação relativamente baixa. Isso sugere que parte dos moradores depende de

deslocamentos mais longos para acessar oportunidades de emprego. A longo prazo, políticas urbanas voltadas ao fortalecimento de centralidades locais podem ajudar a reduzir essa dependência, incentivando a instalação de pequenos comércios, serviços e atividades produtivas no próprio bairro.

Quando essa leitura é articulada ao Mapa de ocorrência de roubo a transeunte em Uberaba, observa-se que o bairro Isabel do Nascimento não apresenta registros desse tipo de ocorrência no período analisado. Esse dado sugere um ambiente urbano relativamente seguro sob esse aspecto específico. Ainda assim, a manutenção dessa condição depende da qualidade do espaço público e da vitalidade das ruas. Percursos bem iluminados, presença de atividades voltadas para a rua e espaços públicos ativos tendem a aumentar a circulação de pessoas e fortalecer a vigilância natural do território.

De maneira geral, o bairro apresenta uma base urbana relativamente consolidada, com boa oferta de serviços essenciais e acesso a espaços de convivência. No entanto, melhorias na infraestrutura de mobilidade a pé, ampliação de equipamentos esportivos e incentivo à diversificação de atividades locais aparecem como diretrizes importantes para elevar ainda mais a qualidade urbana do território e fortalecer sua dinâmica cotidiana.

Figura 72 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Jardim Alvorada.



Fonte: Autores, 2025.

A análise dos indicadores de qualidade urbana do bairro Jardim Alvorada I, em Uberaba, revela um território com estrutura urbana parcialmente consolidada, no qual alguns serviços essenciais estão relativamente bem distribuídos, enquanto outros ainda apresentam lacunas importantes. A leitura do gráfico mostra que o acesso ao CRAS se destaca positivamente tanto na variável de distância quanto no tempo de deslocamento, indicando que o equipamento de assistência social se encontra relativamente próximo e acessível para os moradores. Da mesma forma, o acesso a supermercados aparece com pontuação elevada, o que sugere boa oferta de abastecimento cotidiano no entorno do bairro.

Por outro lado, alguns indicadores evidenciam limitações mais sensíveis. O acesso à UBS/USF, por exemplo, apresenta pontuação baixa quando considerada a distância a pé, ainda que o tempo de deslocamento não seja tão elevado. Essa diferença sugere que o acesso pode depender de trajetos pouco diretos ou de infraestrutura de mobilidade limitada. Nesse sentido, políticas públicas voltadas à ampliação da cobertura territorial da atenção básica como novas unidades de saúde, polos de atendimento descentralizados ou reforço das equipes de saúde da família podem contribuir para reduzir essa lacuna. Ao mesmo tempo, a melhoria da infraestrutura de circulação, especialmente calçadas e travessias seguras, pode tornar esse deslocamento mais eficiente.

A qualidade das calçadas, por sua vez, aparece com avaliação intermediária. Embora os percursos existam e sejam utilizados, há indícios de que ainda carecem de maior padronização e acessibilidade. Vale destacar que a caminhabilidade depende não apenas da proximidade dos destinos, mas também da qualidade do percurso. Programas municipais de qualificação do passeio público, com adequação para acessibilidade universal, arborização e iluminação adequada, podem melhorar significativamente a experiência de deslocamento no bairro. Além disso, intervenções desse tipo costumam ter impacto direto na vitalidade urbana, estimulando maior presença de pedestres nas ruas.

Outro aspecto que merece atenção é a disponibilidade de espaços públicos de lazer e equipamentos comunitários, como praças, quadras esportivas e creches, que apresentam pontuação reduzida. A ausência ou escassez desses equipamentos limita as oportunidades de convivência e lazer cotidiano, especialmente para crianças e jovens. Nesse sentido, políticas urbanas voltadas à criação de pequenos espaços públicos de bairro como praças compactas, áreas de convivência e equipamentos esportivos comunitários podem representar soluções eficientes e de baixo custo relativo. Além de ampliar as opções de lazer, esses espaços tendem a fortalecer o senso de pertencimento e a dinâmica social local.

Alguns indicadores relacionados a serviços cotidianos, como lotéricas, também apresentam pontuação baixa. Embora não sejam equipamentos

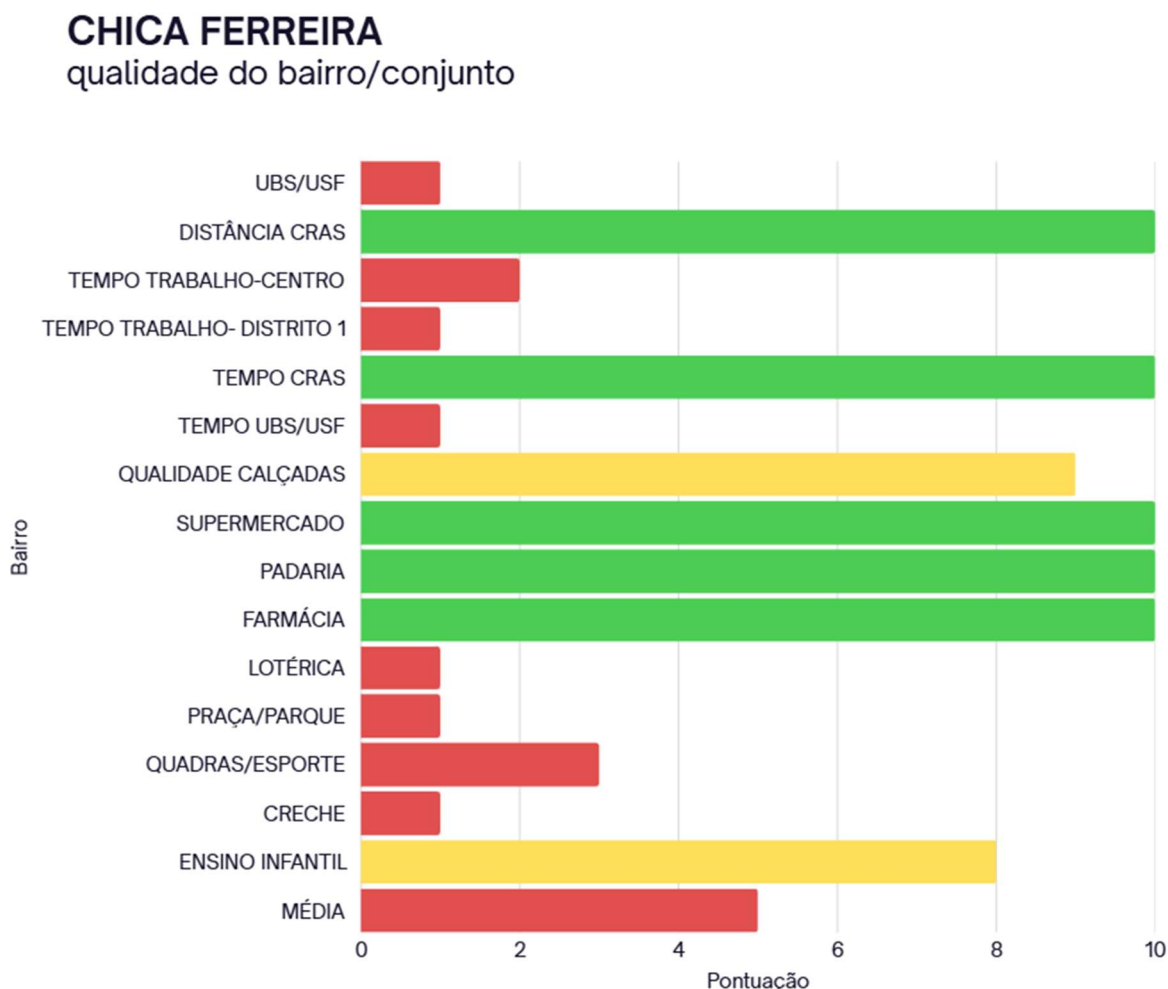
estruturantes do ponto de vista urbano, sua presença costuma indicar maior diversidade comercial no território. Incentivos ao pequeno comércio e ao empreendedorismo local podem estimular a instalação desse tipo de serviço no bairro, contribuindo para reduzir deslocamentos e fortalecer a economia de proximidade.

Os indicadores relacionados ao tempo de deslocamento ao trabalho, especialmente em direção ao centro da cidade, aparecem com pontuação intermediária ou baixa, sugerindo dependência de trajetos relativamente longos para acesso a oportunidades de emprego. Esse tipo de configuração é relativamente comum em áreas predominantemente residenciais, mas pode ser mitigado por estratégias urbanas que incentivem a criação de centralidades locais. A diversificação de usos com comércio, serviços e pequenas atividades produtivas tende a gerar novos fluxos econômicos no próprio bairro e reduzir a necessidade de deslocamentos diários extensos.

Quando essa análise é relacionada ao Mapa de ocorrência de roubo a transeunte em Uberaba, observa-se que o bairro Jardim Alvorada I apresenta apenas um registro desse tipo de ocorrência no período analisado. Trata-se de um número relativamente baixo, especialmente quando comparado a outros setores da cidade. Ainda assim, vale destacar que a manutenção de um ambiente urbano seguro depende diretamente da qualidade do espaço público. Ruas bem iluminadas, percursos caminháveis contínuos e espaços de convivência ativos tendem a ampliar a presença de pessoas no ambiente urbano, fortalecendo a vigilância natural e reduzindo condições favoráveis para a ocorrência de delitos.

De forma geral, o bairro apresenta uma base urbana razoável, com acesso a alguns serviços fundamentais e potencial para melhoria por meio de intervenções relativamente pontuais. A ampliação de equipamentos de lazer, a qualificação da infraestrutura de mobilidade a pé e o incentivo à diversidade de atividades locais aparecem como diretrizes importantes para elevar os indicadores de qualidade urbana. Quando articuladas a políticas públicas consistentes, essas ações podem contribuir para consolidar um ambiente urbano mais acessível, ativo e socialmente integrado.

Figura 73 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Chica Ferreira.



Fonte: Autores, 2025.

A leitura do gráfico referente ao bairro Chica Ferreira, em Uberaba, revela um território com acesso relativamente satisfatório a determinados serviços cotidianos, mas ainda marcado por fragilidades estruturais importantes que impactam diretamente a qualidade urbana e o bem-estar dos moradores. Alguns indicadores apresentam desempenho elevado, especialmente aqueles ligados ao comércio básico, enquanto outros evidenciam carências que merecem atenção prioritária no planejamento urbano e nas políticas públicas.

De início, vale destacar o bom desempenho na oferta de supermercados, padarias e farmácias, todos com pontuação máxima. Esse conjunto de serviços essenciais próximos da população fortalece a lógica de bairro funcional, onde necessidades básicas podem ser resolvidas sem grandes deslocamentos. Esse

padrão tende a estimular a circulação cotidiana nas ruas, algo que, quando bem acompanhado por infraestrutura urbana adequada, contribui para vitalidade urbana e sensação de segurança.

Outro ponto positivo aparece na qualidade das calçadas, com pontuação relativamente alta. Ainda que não atinja o nível máximo, o indicador sugere condições razoáveis de caminhabilidade. Nesse sentido, intervenções pontuais de manutenção, padronização de pavimentação e adequação de acessibilidade universal podem elevar rapidamente esse índice. Melhorar rampas, nivelamento e continuidade das calçadas não apenas favorece deslocamentos a pé, mas também amplia a inclusão de idosos, pessoas com deficiência e famílias com crianças.

Por outro lado, alguns indicadores revelam limitações claras. A distância até equipamentos de assistência social (CRAS) apresenta pontuação máxima no sentido negativo indicando grande afastamento físico. Esse tipo de lacuna territorial costuma impactar diretamente famílias em situação de vulnerabilidade, justamente aquelas que mais dependem desses serviços. Uma diretriz plausível seria avaliar a implantação de unidades descentralizadas de atendimento social ou postos avançados em equipamentos públicos já existentes, como escolas ou centros comunitários. Alternativamente, programas itinerantes de assistência social podem reduzir temporariamente essa barreira de acesso.

No campo da saúde, o acesso à UBS/USF também aparece com pontuação baixa tanto em distância quanto em tempo de deslocamento. Isso sugere que o equipamento mais próximo ainda exige percurso relativamente longo para deslocamentos cotidianos a pé. Nesse caso, políticas de ampliação da cobertura da atenção primária à saúde, seja por meio da implantação de nova unidade, ampliação de equipes de Estratégia Saúde da Família ou reorganização territorial das microáreas poderiam reduzir a pressão sobre unidades existentes e melhorar o atendimento local.

Quando se observa a dimensão educacional e de cuidado infantil, o cenário também exige atenção. A baixa pontuação para creche e ensino infantil

indica escassez ou distância significativa desses equipamentos. Trata-se de um aspecto estratégico do planejamento urbano, pois a oferta de educação infantil próxima da residência tem impacto direto na dinâmica familiar, na inserção das mulheres no mercado de trabalho e no desenvolvimento das crianças. Nesse sentido, políticas de ampliação da rede municipal de educação infantil ou parcerias com organizações comunitárias podem ajudar a reduzir essa lacuna.

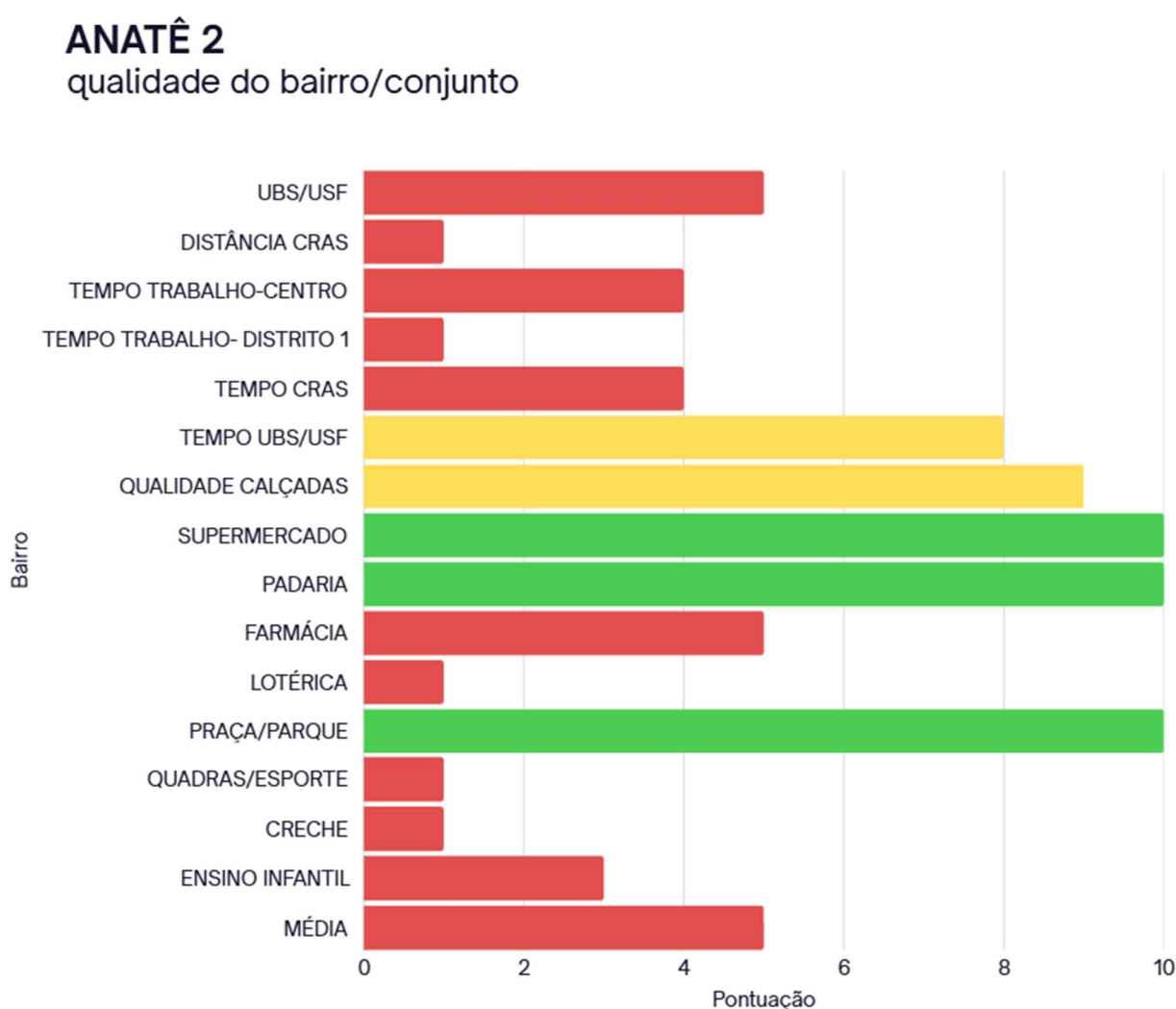
Outro ponto sensível está na oferta de praças, parques e áreas de esporte. A pontuação baixa para praças e relativamente modesta para quadras esportivas indica ausência de espaços públicos qualificados de convivência. Essa ausência não afeta apenas o lazer; ela também interfere na sociabilidade e na apropriação do espaço urbano. Espaços públicos ativos tendem a gerar maior presença de pessoas, o que, por consequência, contribui para aumentar o controle social informal sobre o território.

Esse aspecto dialoga diretamente com a análise do Mapa de Ocorrência de Roubo a Transeunte em Uberaba, onde o bairro apresentou 3 ocorrências. Áreas com menor presença de espaços públicos qualificados, baixa iluminação ou pouca circulação de pedestres tendem a apresentar maior vulnerabilidade a esse tipo de crime. Assim, fortalecer a infraestrutura urbana do bairro especialmente iluminação pública, qualificação de praças e melhoria da caminhabilidade pode funcionar não apenas como política urbana, mas também como estratégia de prevenção situacional do crime. Intervenções urbanísticas que estimulam permanência e circulação, como equipamentos de lazer, mobiliário urbano e frentes ativas de comércio, costumam reduzir áreas de baixa vigilância natural.

Além disso, programas de urbanismo tático, requalificação de áreas subutilizadas e implantação de corredores seguros para pedestres podem contribuir para tornar os deslocamentos cotidianos mais seguros. A integração entre planejamento urbano e políticas de segurança pública com uso de dados georreferenciados de criminalidade permitiria direcionar essas intervenções com maior precisão.

Em síntese, o bairro Chica Ferreira apresenta uma base comercial bem estabelecida e condições razoáveis de caminhabilidade, mas ainda enfrenta lacunas relevantes na oferta de equipamentos públicos essenciais, especialmente nas áreas de saúde, assistência social, educação infantil e espaços de convivência. O enfrentamento dessas fragilidades exige uma abordagem integrada: expansão de serviços públicos, qualificação do espaço urbano e uso estratégico de dados territoriais para orientar investimentos. Quando articuladas, essas ações têm potencial não apenas de elevar os indicadores de qualidade urbana, mas também de fortalecer a segurança cotidiana e a vitalidade do bairro.

Figura 74 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Anatê 2.



A análise do gráfico referente ao bairro Anatê 2, em Uberaba, revela um território com algumas qualidades urbanas relevantes, especialmente no que diz

respeito à oferta de comércio cotidiano e presença de espaços públicos, mas que ainda apresenta fragilidades importantes na estrutura de serviços públicos e no acesso a determinados equipamentos essenciais. O conjunto dos indicadores sugere um bairro funcional em alguns aspectos da vida diária, porém ainda dependente de deslocamentos para suprir necessidades básicas de saúde, educação e assistência social.

Um dos pontos mais positivos observados no gráfico está na proximidade de supermercados e padarias, ambos com pontuação máxima. Esse padrão indica que o bairro possui uma base comercial consolidada para o abastecimento cotidiano, algo que fortalece a dinâmica local e reduz a necessidade de deslocamentos longos para atividades básicas. Além disso, a presença de praça ou parque com pontuação elevada também merece destaque, pois espaços públicos de convivência exercem papel fundamental na vida urbana. Eles funcionam como pontos de encontro, lazer e prática esportiva, contribuindo para a vitalidade do bairro e para a construção de vínculos comunitários.

Outro indicador que aparece de forma relativamente positiva é a qualidade das calçadas, com pontuação elevada. Isso sugere condições razoáveis de caminhabilidade, aspecto essencial para bairros que dependem da circulação a pé para acessar comércio e serviços próximos. Ainda assim, vale considerar intervenções contínuas de manutenção e padronização como adequação de rampas, melhoria da drenagem superficial e eliminação de desníveis para garantir acessibilidade plena e segurança para todos os perfis de usuários.

Por outro lado, alguns indicadores revelam limitações importantes. O acesso a equipamentos de saúde (UBS/USF) aparece com pontuação baixa em termos de proximidade, enquanto o tempo de deslocamento até esses serviços é relativamente elevado. Esse descompasso sugere que o atendimento em saúde depende de percursos mais longos, o que pode dificultar o acesso cotidiano da população, especialmente para idosos, pessoas com mobilidade reduzida ou famílias com crianças pequenas. Nesse contexto, a ampliação da cobertura da atenção primária à saúde seja por meio da implantação de novas equipes da

Estratégia Saúde da Família ou da criação de unidades satélite poderia reduzir essas distâncias funcionais.

A assistência social também apresenta um quadro que merece atenção. Embora o tempo de deslocamento até o CRAS não seja extremamente elevado, a distância física ao equipamento ainda indica relativa dispersão territorial do serviço. Uma alternativa seria a criação de pontos descentralizados de atendimento ou parcerias com equipamentos públicos locais, permitindo ampliar o alcance das políticas sociais sem necessariamente depender da construção de novas unidades completas.

Outro ponto que chama atenção é a baixa oferta de creches, quadras esportivas e lotéricas, além de uma pontuação ainda modesta para o ensino infantil. A ausência ou escassez desses equipamentos impacta diretamente a rotina das famílias. No caso das creches, por exemplo, a falta de vagas ou de unidades próximas interfere na organização do trabalho doméstico e na inserção das mulheres no mercado de trabalho. Políticas de ampliação da rede municipal de educação infantil ou a implantação de unidades em áreas estratégicas do bairro poderiam contribuir para reduzir essa lacuna.

A oferta de quadras e espaços esportivos também aparece limitada. Mesmo com a presença de praças ou parques, a ausência de estruturas esportivas adequadas pode restringir o uso desses espaços por jovens e pela comunidade em geral. A implantação de equipamentos esportivos simples como quadras poliesportivas, pistas de caminhada ou academias ao ar livre costuma ter impacto significativo na qualidade de vida local e na ocupação positiva do espaço público.

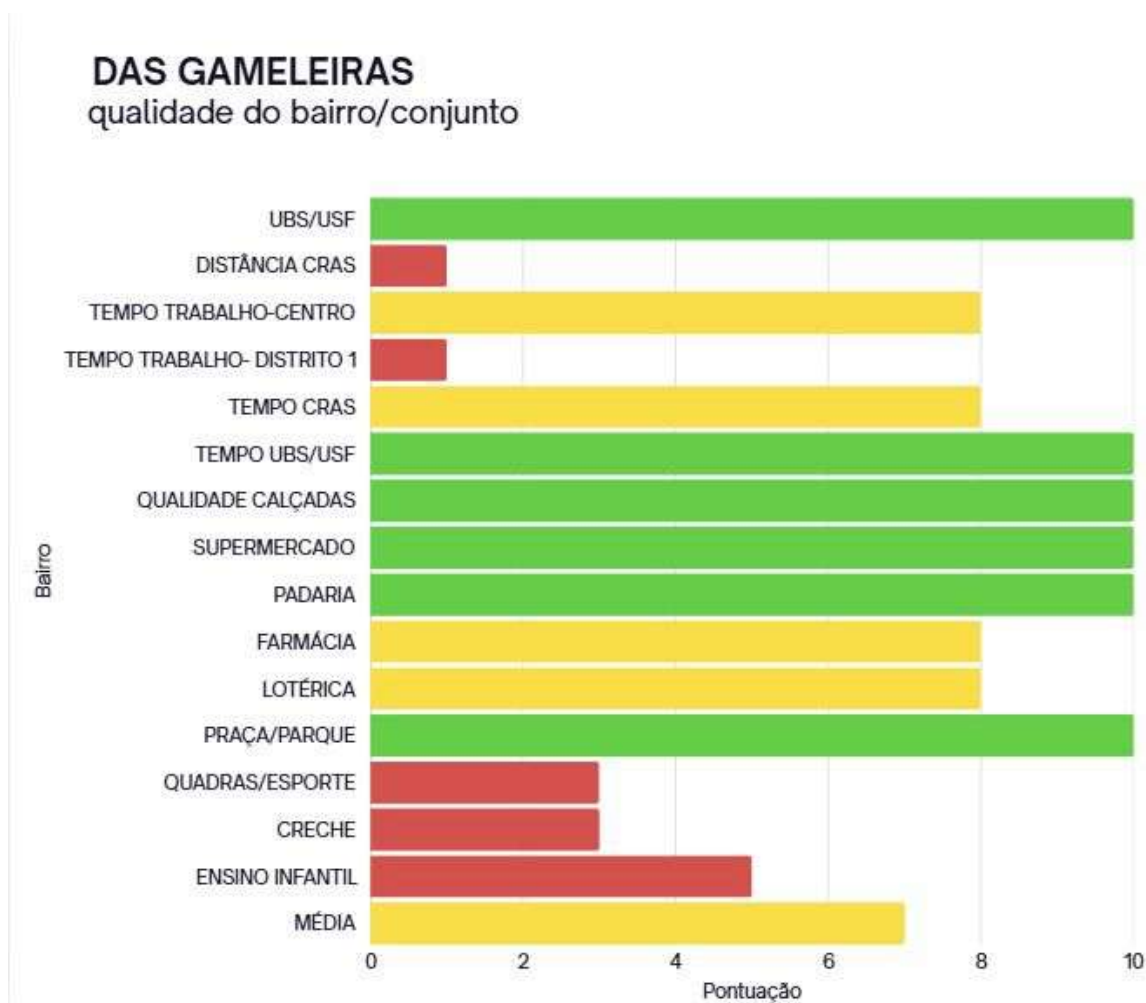
Esse aspecto se conecta diretamente com a análise do Mapa de Ocorrência de Roubo a Transeunte em Uberaba, onde o bairro apresentou 4 ocorrências. Áreas urbanas com menor presença de atividades públicas, pouca circulação de pessoas ou iluminação insuficiente tendem a apresentar maior vulnerabilidade a esse tipo de crime. Nesse sentido, políticas urbanas voltadas para a ativação do espaço público como melhoria da iluminação, qualificação de praças, incentivo ao comércio de proximidade e criação de rotas seguras para

pedestres podem atuar de forma complementar às estratégias tradicionais de segurança pública.

Além disso, o fortalecimento da caminhabilidade e da presença de equipamentos comunitários tende a aumentar a vigilância natural do espaço urbano, conceito amplamente discutido no urbanismo contemporâneo. Quanto mais pessoas utilizam as ruas e os espaços coletivos, maior tende a ser a sensação de segurança e o controle social informal do território.

Em síntese, o bairro Anatê 2 apresenta um conjunto de condições urbanas que favorecem a vida cotidiana em termos de comércio e presença de espaços públicos, mas ainda enfrenta desafios relacionados à oferta de serviços públicos essenciais, especialmente nas áreas de saúde, educação infantil e esporte. A adoção de políticas públicas integradas combinando ampliação de equipamentos, qualificação do espaço urbano e uso de dados territoriais para orientar intervenções pode contribuir significativamente para elevar os indicadores de qualidade do bairro e, ao mesmo tempo, fortalecer a segurança e a vitalidade urbana.

Figura 75 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Das Gameleiras.



Fonte: Autores, 2025.

A leitura do gráfico indica que o bairro Das Gameleiras apresenta um conjunto urbano relativamente equilibrado, com média geral próxima de 7, o que sugere uma condição intermediária de qualidade urbana. Alguns aspectos se destacam positivamente logo à primeira vista. A proximidade com a UBS/USF, a boa qualidade das calçadas e a presença consolidada de supermercado, padaria e praça/parque indicam que o bairro já possui uma base razoável de infraestrutura e serviços cotidianos acessíveis a pé. Isso tende a favorecer a vida do bairro, estimular deslocamentos curtos e reduzir a dependência do transporte motorizado para atividades básicas do dia a dia.

Ao mesmo tempo, o gráfico revela alguns pontos de atenção que ajudam a entender onde o território ainda pode evoluir. A distância ao CRAS aparece com índice baixo, o que sugere que o acesso à assistência social não está bem

distribuído para os moradores. Em áreas urbanas em expansão, isso costuma gerar barreiras importantes para populações mais vulneráveis. Nesse sentido, uma diretriz estratégica seria avaliar a implantação de um ponto avançado de atendimento social na região ou fortalecer a conectividade do bairro com a unidade existente por meio de linhas de transporte público mais diretas e frequentes.

Outro elemento que merece análise é o tempo de deslocamento até o centro, que aparece em nível intermediário. Embora não represente uma condição crítica, indica que a integração do bairro com áreas mais consolidadas da cidade ainda pode ser aprimorada. Melhorias na hierarquia viária, qualificação de corredores de transporte coletivo e otimização das rotas de ônibus podem reduzir esse tempo de deslocamento. Além disso, políticas de descentralização de empregos e serviços urbanos estimulando atividades comerciais e institucionais em áreas periféricas ajudam a diminuir a necessidade de deslocamentos longos.

Também chama atenção a oferta limitada de quadras esportivas e creche, dois equipamentos importantes para a vida comunitária. Espaços esportivos, quando bem distribuídos, funcionam como pontos de encontro e contribuem para a vitalidade urbana, especialmente entre jovens. Já a baixa pontuação em creche indica uma lacuna que impacta diretamente a dinâmica das famílias, sobretudo aquelas em que os responsáveis dependem do trabalho fora de casa. Nesse caso, a ampliação da rede de educação infantil ou a implantação de unidades em parceria com políticas educacionais municipais poderia equilibrar melhor esse indicador.

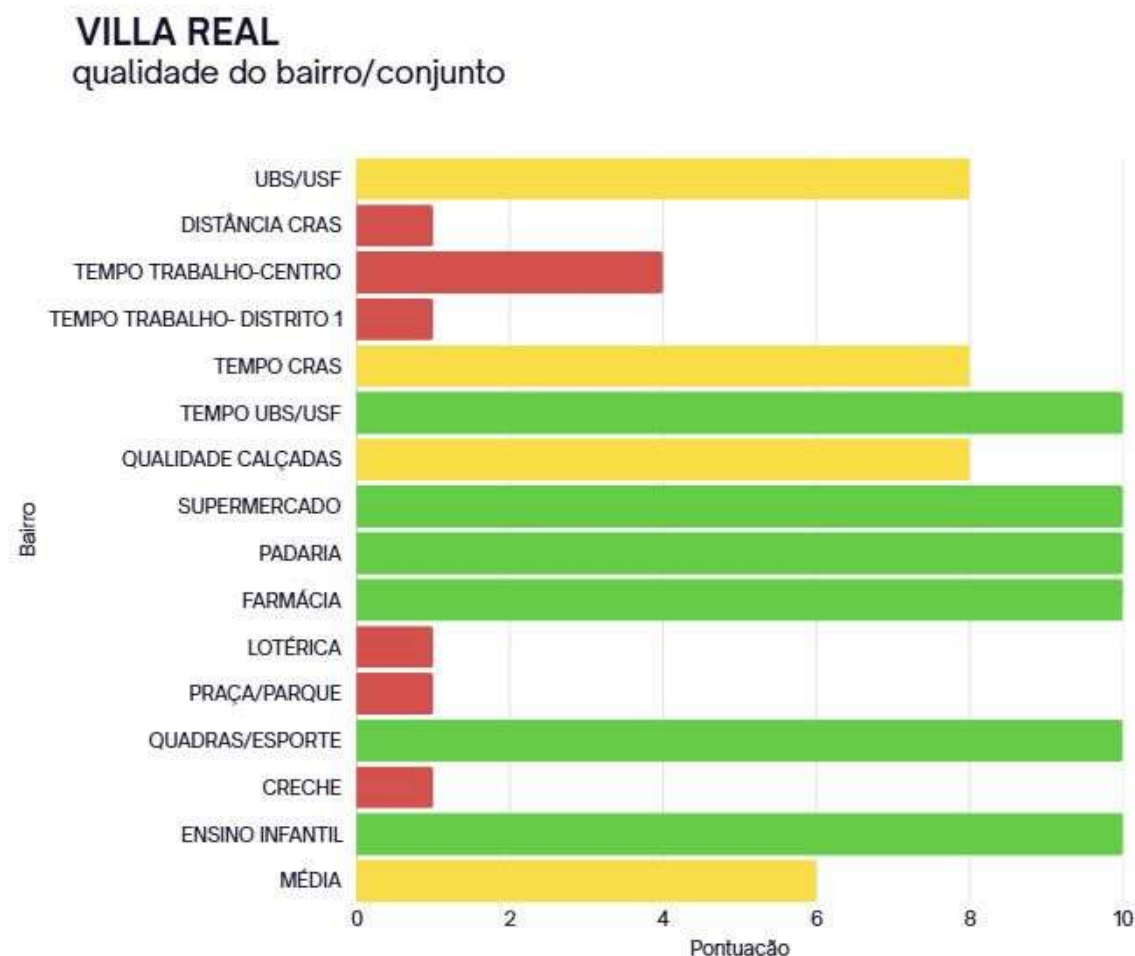
Por outro lado, vale destacar que a proximidade com serviços de saúde, comércio alimentar e áreas de lazer demonstra que o bairro já possui uma estrutura que pode ser potencializada. Investimentos em caminhabilidade, iluminação pública, arborização e segurança urbana tendem a fortalecer ainda mais o uso desses espaços e consolidar o padrão de bairro de proximidade. Pequenas intervenções urbanas como travessias seguras, melhoria das calçadas e

qualificação das praças costumam ter impacto significativo na percepção de qualidade urbana.

O bairro Das Gameleiras não apresentou registros de ocorrências de roubo no período analisado, indicando um cenário favorável em termos de segurança patrimonial. Ainda assim, a manutenção desse resultado depende da continuidade de ações preventivas e de gestão urbana eficiente. Nesse sentido, a preservação de uma boa iluminação pública, a manutenção dos espaços urbanos e a presença de monitoramento em vias estratégicas são fatores importantes para reduzir as vulnerabilidades. Além disso, iniciativas que incentivem a convivência comunitária e a ocupação dos espaços públicos contribuem para fortalecer a vigilância natural do território e manter os bons indicadores observados.

Em síntese, o bairro Das Gameleiras apresenta uma base urbana promissora, com bons níveis de serviços cotidianos e infraestrutura básica. As principais oportunidades de melhoria estão relacionadas ao acesso a equipamentos sociais e educacionais, à diversificação de espaços esportivos e à otimização da mobilidade urbana em direção às áreas centrais da cidade. Com políticas públicas direcionadas e intervenções urbanas relativamente pontuais, é possível elevar gradualmente os indicadores medianos e consolidar um padrão de qualidade urbana mais equilibrado para a população residente.

Figura 76 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Villa Real.



Fonte: Autores, 2025.

A análise do gráfico indica que o bairro Villa Real apresenta um padrão urbano intermediário, com média geral próxima de 6. O conjunto de indicadores revela um território que já possui uma base razoavelmente estruturada de serviços e equipamentos urbanos, mas que ainda convive com algumas lacunas importantes de acessibilidade e oferta de serviços de proximidade. Em outras palavras, trata-se de um bairro funcional em vários aspectos do cotidiano, mas que ainda pode avançar em termos de integração urbana e diversificação de equipamentos públicos.

Entre os pontos positivos, vale destacar a boa oferta de comércio cotidiano, como supermercado, padaria e farmácia, todos com índices elevados de

proximidade a pé. Esse conjunto de serviços tende a favorecer uma dinâmica urbana mais autônoma, na qual parte significativa das necessidades diárias pode ser resolvida dentro do próprio bairro. Além disso, a presença de quadras esportivas e ensino infantil também aparece bem-posicionada no gráfico, indicando uma oferta razoável de equipamentos voltados à convivência e à educação básica. Outro aspecto relevante é o tempo de acesso às unidades de saúde, que apresenta desempenho satisfatório, sugerindo que o atendimento de atenção básica está relativamente acessível para a população local.

Por outro lado, alguns indicadores apontam fragilidades que merecem atenção no planejamento urbano. A distância ao CRAS aparece com índice baixo, o que pode dificultar o acesso da população a políticas de assistência social. Em bairros com perfil residencial consolidado, a proximidade desses equipamentos é fundamental para garantir o alcance das políticas públicas voltadas a famílias em situação de vulnerabilidade. Nesse sentido, uma diretriz importante seria avaliar a implantação de um ponto de atendimento descentralizado ou fortalecer a conexão do bairro com a unidade existente por meio de transporte coletivo mais eficiente.

Também se observa um desempenho limitado na oferta de creche e de lotérica, serviços que, embora pareçam pontuais, influenciam diretamente a vida cotidiana dos moradores. A ausência ou distância desses equipamentos tende a gerar deslocamentos adicionais, especialmente para famílias com crianças pequenas ou para moradores que dependem de serviços financeiros básicos. Políticas de incentivo à instalação de pequenos serviços e equipamentos de bairro, aliadas à ampliação da rede pública de educação infantil, podem contribuir para equilibrar esses indicadores.

Outro ponto que merece análise é o tempo de deslocamento até o centro da cidade, que aparece em nível intermediário. Isso indica que o bairro mantém certa dependência das áreas mais centrais para atividades de trabalho e serviços mais especializados. Melhorias na mobilidade urbana, como a otimização de rotas de transporte coletivo, integração com corredores estruturais e qualificação da rede viária, podem reduzir esses tempos de deslocamento. Ao mesmo tempo, estratégias de planejamento urbano que estimulem a descentralização de

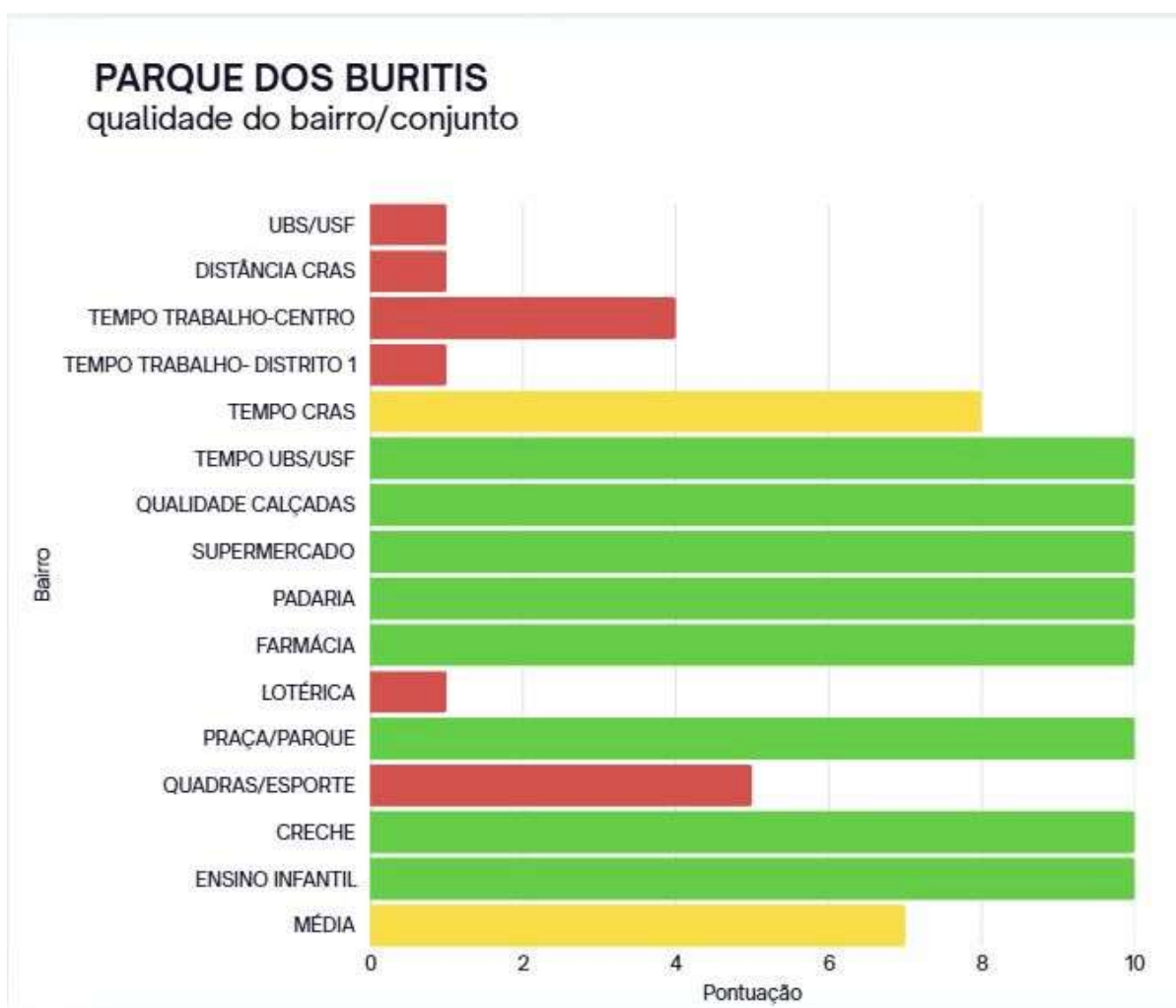
atividades econômicas podem contribuir para que parte das oportunidades de trabalho se aproxime do próprio território.

A qualidade das calçadas, por sua vez, apresenta desempenho relativamente positivo, mas ainda com margem para aprimoramento. Investimentos contínuos em caminhabilidade, acessibilidade universal e arborização urbana podem fortalecer o uso do espaço público e incentivar deslocamentos a pé, especialmente em um bairro que já conta com boa oferta de comércio de proximidade.

No bairro Villa Real também não foram registradas ocorrências de roubo no recorte analisado, o que indica um ambiente urbano com baixos índices de criminalidade patrimonial. No entanto, vale destacar que resultados positivos como esse exigem políticas públicas consistentes para sua continuidade. A melhoria constante da infraestrutura urbana, aliada a estratégias de segurança preventiva e integração entre moradores e poder público, tende a consolidar esse cenário. Ao mesmo tempo, a valorização dos espaços públicos e o incentivo à circulação segura de pedestres ajudam a manter a sensação de segurança no cotidiano do bairro.

De forma geral, o bairro Villa Real demonstra potencial para evoluir para um padrão urbano mais equilibrado. A consolidação dos serviços já existentes, aliada à ampliação de equipamentos sociais e educacionais e a melhorias na mobilidade urbana, tende a elevar gradualmente seus indicadores. Com intervenções planejadas e políticas públicas direcionadas, é possível fortalecer a autonomia do bairro, reduzir deslocamentos desnecessários e ampliar a qualidade de vida da população residente.

Figura 77 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Parque dos Buritis.



Fonte: Autores, 2025.

A leitura do gráfico sugere que o bairro Parque dos Buritis apresenta um padrão urbano relativamente consolidado, com média geral próxima de 7, o que indica uma condição intermediária de qualidade urbana. O conjunto de indicadores revela um território que já dispõe de uma base consistente de serviços e equipamentos urbanos, especialmente aqueles ligados ao cotidiano imediato da população. Ao mesmo tempo, alguns pontos de atenção ajudam a compreender onde o planejamento urbano pode atuar de forma mais estratégica para fortalecer o bairro e ampliar sua autonomia funcional dentro da cidade.

Entre os aspectos mais positivos, destaca-se a forte presença de comércio e serviços de proximidade, como supermercado, padaria e farmácia, todos com pontuação elevada. Essa configuração favorece deslocamentos curtos a pé e contribui para um modelo de bairro mais autossuficiente no atendimento das

necessidades básicas da população. Além disso, a qualidade das calçadas aparece bem avaliada, o que reforça as condições de caminhabilidade e facilita o acesso aos serviços existentes. A proximidade de praça ou parque, bem como a presença de creche e ensino infantil, também indica uma estrutura urbana que contempla espaços de convivência e equipamentos educacionais importantes para a dinâmica comunitária.

Por outro lado, alguns indicadores revelam fragilidades que merecem atenção no contexto das políticas públicas urbanas. A distância à unidade de saúde aparece com índice baixo, o que pode representar uma barreira para o acesso à atenção básica, especialmente para idosos, crianças ou pessoas com mobilidade reduzida. Nesse sentido, uma diretriz importante seria avaliar a ampliação da rede de saúde no entorno ou a implantação de unidades de atendimento mais próximas da população residente. Alternativamente, a melhoria da conectividade por transporte público ou ciclomobilidade também pode reduzir essa limitação de acesso.

Outro ponto sensível diz respeito à distância ao CRAS e à presença de lotérica, ambos com índices baixos. Embora sejam serviços de natureza distinta, ambos exercem papel relevante no cotidiano urbano. O CRAS representa a porta de entrada para políticas de assistência social, enquanto a lotérica funciona, em muitos bairros, como ponto de acesso a serviços financeiros básicos. A ampliação desses serviços ou a instalação de equipamentos similares em áreas estratégicas do bairro pode reduzir a necessidade de deslocamentos e ampliar a inclusão social.

No campo da mobilidade, observa-se que o tempo de deslocamento até o centro apresenta um desempenho intermediário, enquanto o acesso ao Distrito 1 aparece em nível mais crítico. Isso sugere uma certa dependência de deslocamentos mais longos para atividades de trabalho ou serviços especializados. Melhorias na integração do bairro com os principais corredores viários e no sistema de transporte coletivo podem contribuir para reduzir esses tempos de deslocamento. Além disso, políticas de planejamento urbano que

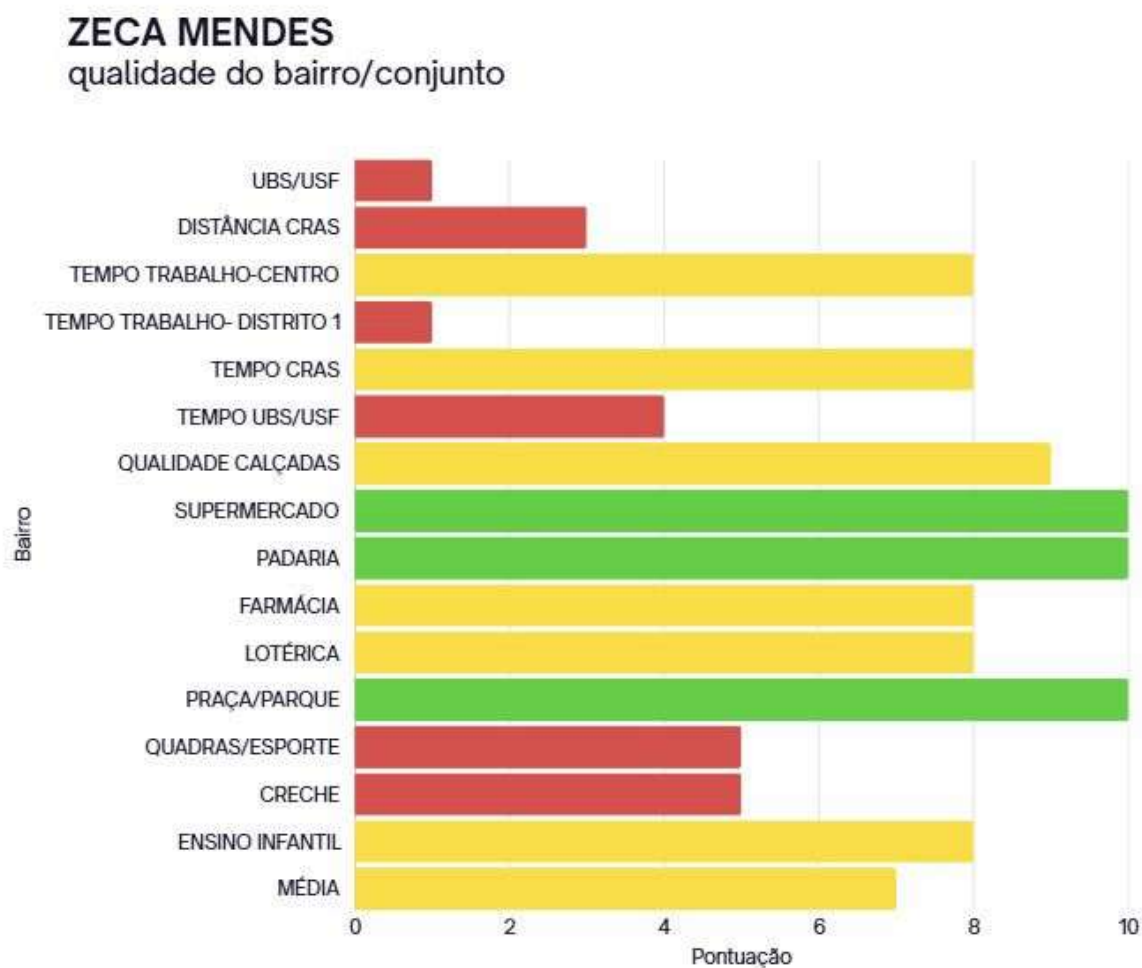
incentivem a descentralização de empregos e serviços tendem a diminuir a pressão sobre os deslocamentos pendulares.

Também chama atenção o índice mais baixo relacionado a quadras ou equipamentos esportivos, indicando uma oferta ainda limitada de espaços voltados à prática esportiva e ao lazer ativo. A implantação ou qualificação de áreas esportivas em praças e parques do bairro pode contribuir significativamente para a vitalidade urbana, estimulando a convivência comunitária e promovendo benefícios sociais e de saúde pública.

O bairro Parque dos Buritis apresentou índice zero de ocorrências de roubo no período analisado, sinalizando um padrão positivo dentro do contexto regional. Ainda assim, é importante manter estratégias que preservem esse cenário. Investimentos em iluminação pública eficiente, monitoramento urbano e conservação de vias e áreas comuns contribuem para reduzir riscos futuros. Além disso, estimular a presença de atividades comerciais e comunitárias pode ampliar a circulação de pessoas nas ruas, fortalecendo a vigilância informal e a segurança local.

De forma geral, o bairro Parque dos Buritis apresenta uma base urbana sólida, com boa oferta de serviços cotidianos e condições adequadas de caminhabilidade. As principais oportunidades de melhoria estão ligadas ao acesso a equipamentos públicos estratégicos, à ampliação de espaços esportivos e à melhoria da integração com outras áreas da cidade por meio da mobilidade urbana. Com intervenções bem direcionadas e políticas públicas integradas, o bairro tem potencial para evoluir para um padrão de qualidade urbana ainda mais equilibrado, fortalecendo sua autonomia e ampliando o bem-estar da população residente.

Figura 78 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Zeca Mendes.



Fonte: Autores, 2025.

A leitura do gráfico indica que o bairro Zeca Mendes apresenta um nível intermediário de qualidade urbana, com média geral próxima de 7. O conjunto dos indicadores sugere um território que já possui uma base importante de serviços e infraestrutura urbana, especialmente no que diz respeito ao atendimento das necessidades cotidianas da população. Ainda assim, alguns pontos revelam desafios que merecem atenção dentro das estratégias de planejamento urbano e políticas públicas voltadas à melhoria da qualidade de vida no bairro.

Entre os aspectos positivos, chama atenção a forte presença de comércio de proximidade, como supermercado e padaria, ambos com índices elevados de acessibilidade a pé. Esse tipo de estrutura urbana favorece a autonomia do bairro,

reduz a necessidade de deslocamentos longos e contribui para uma dinâmica urbana mais ativa no cotidiano. A presença de praça ou parque também aparece bem posicionada no gráfico, o que é relevante do ponto de vista da convivência social, da oferta de lazer e da qualidade ambiental do espaço urbano. Outro elemento que merece destaque é a qualidade das calçadas, que apresenta um desempenho satisfatório e indica boas condições para deslocamentos a pé, algo fundamental em bairros onde parte significativa das atividades ocorre em curtas distâncias.

Por outro lado, alguns indicadores apontam fragilidades importantes. A proximidade com unidades de saúde aparece com pontuação baixa, o que pode representar uma barreira significativa para o acesso à atenção básica. Em áreas urbanas, a presença de unidades de saúde próximas à população é essencial para garantir atendimento preventivo e reduzir desigualdades no acesso aos serviços públicos. Nesse sentido, políticas de ampliação da rede de atenção primária ou a implantação de unidades satélites poderiam contribuir para melhorar esse indicador.

Outro ponto que merece atenção é a distância ao CRAS, que também aparece com índice reduzido. A presença de equipamentos de assistência social próximos aos moradores é fundamental para garantir o acesso a programas sociais e serviços de apoio a famílias em situação de vulnerabilidade. A criação de um ponto de atendimento descentralizado ou a melhoria da conectividade do bairro com o equipamento existente pode representar um avanço importante nesse aspecto.

No campo da mobilidade, observa-se que o tempo de deslocamento até o centro apresenta um nível intermediário, enquanto o acesso ao Distrito 1 aparece com desempenho mais baixo. Esse cenário sugere uma certa dependência de deslocamentos mais longos para atividades de trabalho ou serviços especializados. Melhorias na integração viária, na eficiência do transporte público e na articulação do bairro com os principais corredores urbanos podem contribuir para reduzir esses tempos de deslocamento. Além disso, estratégias de desenvolvimento urbano que estimulem a instalação de atividades econômicas

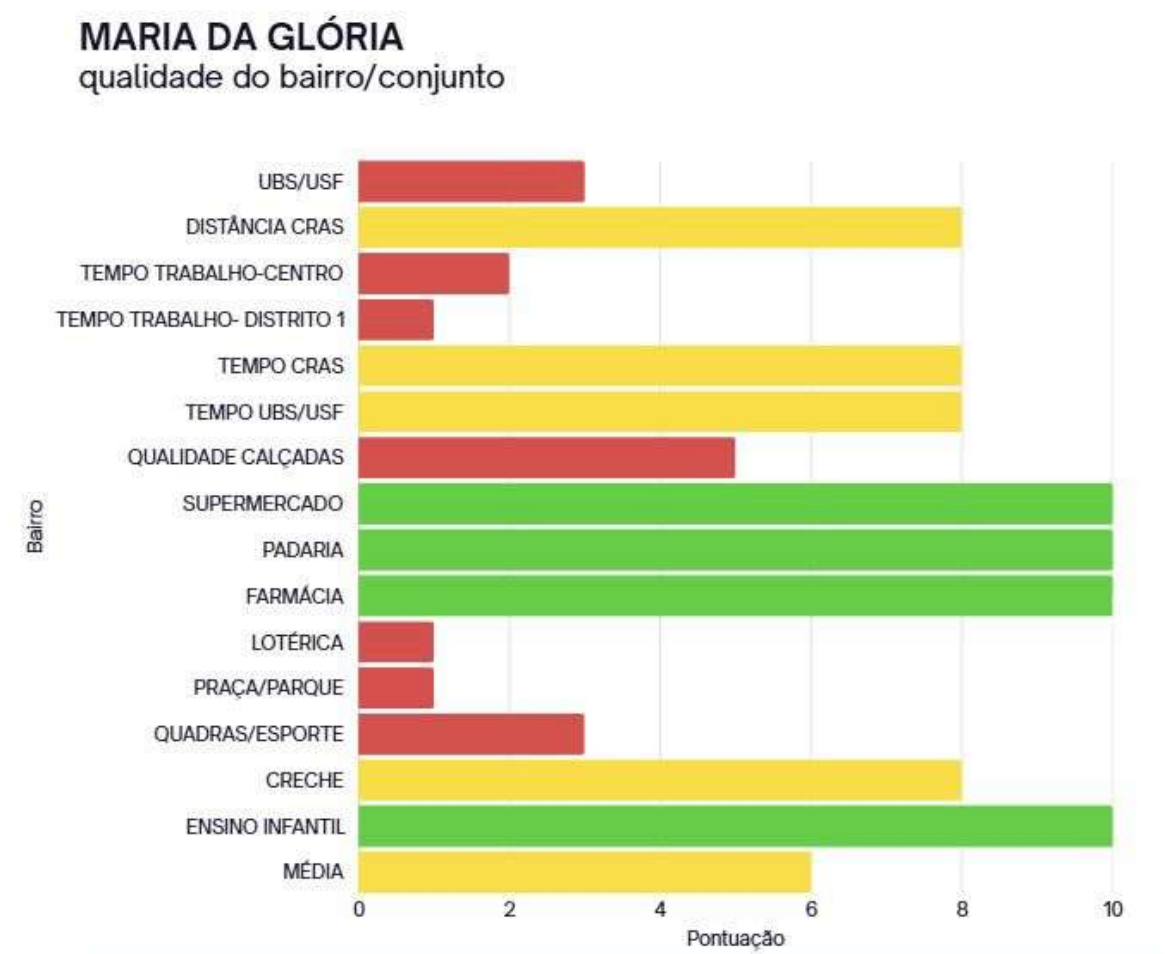
em áreas mais próximas ao bairro podem reduzir a necessidade de deslocamentos pendulares.

Também vale observar que a oferta de equipamentos esportivos e creches aparece com pontuação intermediária. Embora esses serviços estejam presentes, sua distribuição ou capacidade de atendimento pode não ser suficiente para atender plenamente a população local. A ampliação desses equipamentos ou a qualificação dos espaços existentes pode fortalecer o tecido social do bairro, estimulando a convivência comunitária e ampliando o acesso a atividades educativas e esportivas.

No bairro Zeca Mendes foi registrada uma ocorrência de roubo no período analisado, número relativamente baixo quando comparado a outras áreas da região. Ainda assim, o dado indica a necessidade de atenção preventiva para evitar a ampliação desse índice. Nesse sentido, políticas públicas voltadas ao reforço da iluminação urbana, monitoramento em pontos estratégicos e fortalecimento da presença comunitária podem contribuir para reduzir vulnerabilidades. Ao mesmo tempo, melhorias na qualidade do espaço urbano e no fluxo de pedestres tendem a aumentar a vigilância natural das ruas.

De modo geral, o bairro Zeca Mendes apresenta uma base urbana relativamente estruturada, com bons níveis de comércio local e espaços de convivência. As principais oportunidades de melhoria estão ligadas à ampliação da rede de equipamentos públicos, especialmente nas áreas de saúde e assistência social, à qualificação da mobilidade urbana e ao fortalecimento da oferta de equipamentos educacionais e esportivos. Com intervenções planejadas e políticas públicas bem direcionadas, o bairro possui condições de evoluir gradualmente para um padrão de qualidade urbana mais equilibrado e sustentável.

Figura 79 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Maria da Glória.



Fonte: Autores, 2025.

A análise do gráfico revela que o bairro Maria da Glória apresenta um nível intermediário de qualidade urbana, com média geral em torno de 6. O conjunto dos indicadores sugere um território que possui boa presença de comércio cotidiano e alguns equipamentos importantes, mas ainda apresenta lacunas relevantes em infraestrutura urbana e acesso a determinados serviços públicos. Em termos gerais, o bairro demonstra uma base funcional razoável para a vida cotidiana, embora alguns fatores ainda limitem uma experiência urbana mais completa e equilibrada para seus moradores.

Entre os pontos positivos, vale destacar a forte presença de comércio de proximidade, como supermercado, padaria e farmácia, todos com elevada acessibilidade a pé. Esse tipo de estrutura urbana tende a fortalecer a autonomia

do bairro, permitindo que parte significativa das necessidades diárias seja resolvida dentro do próprio território. Além disso, a presença bem posicionada de ensino infantil e a proximidade relativa à creche indicam uma oferta relevante de equipamentos educacionais voltados às famílias com crianças pequenas, o que contribui para a dinâmica social do bairro e reduz a necessidade de deslocamentos mais longos.

Outro aspecto importante é o desempenho intermediário relacionado à distância ao CRAS e aos tempos de deslocamento para serviços públicos, como o acesso à UBS/USF e ao próprio CRAS. Embora esses indicadores não estejam em níveis críticos, eles apontam que parte da população ainda depende de deslocamentos moderados para acessar serviços essenciais. Nesse sentido, políticas de fortalecimento da rede de atenção básica e da assistência social seja por meio da ampliação das unidades existentes, seja por meio de pontos descentralizados de atendimento podem contribuir para melhorar esses índices.

Por outro lado, o gráfico também revela algumas fragilidades que merecem atenção no planejamento urbano. A distância à unidade de saúde aparece com pontuação baixa, indicando que o acesso à atenção básica pode não ser plenamente satisfatório para todos os moradores. Esse fator é especialmente sensível em bairros residenciais, onde a proximidade com serviços de saúde desempenha papel fundamental na promoção do bem-estar coletivo. Avaliar a implantação de novas unidades de atendimento ou fortalecer a conectividade do bairro com as existentes por meio de transporte público mais eficiente pode representar um avanço importante.

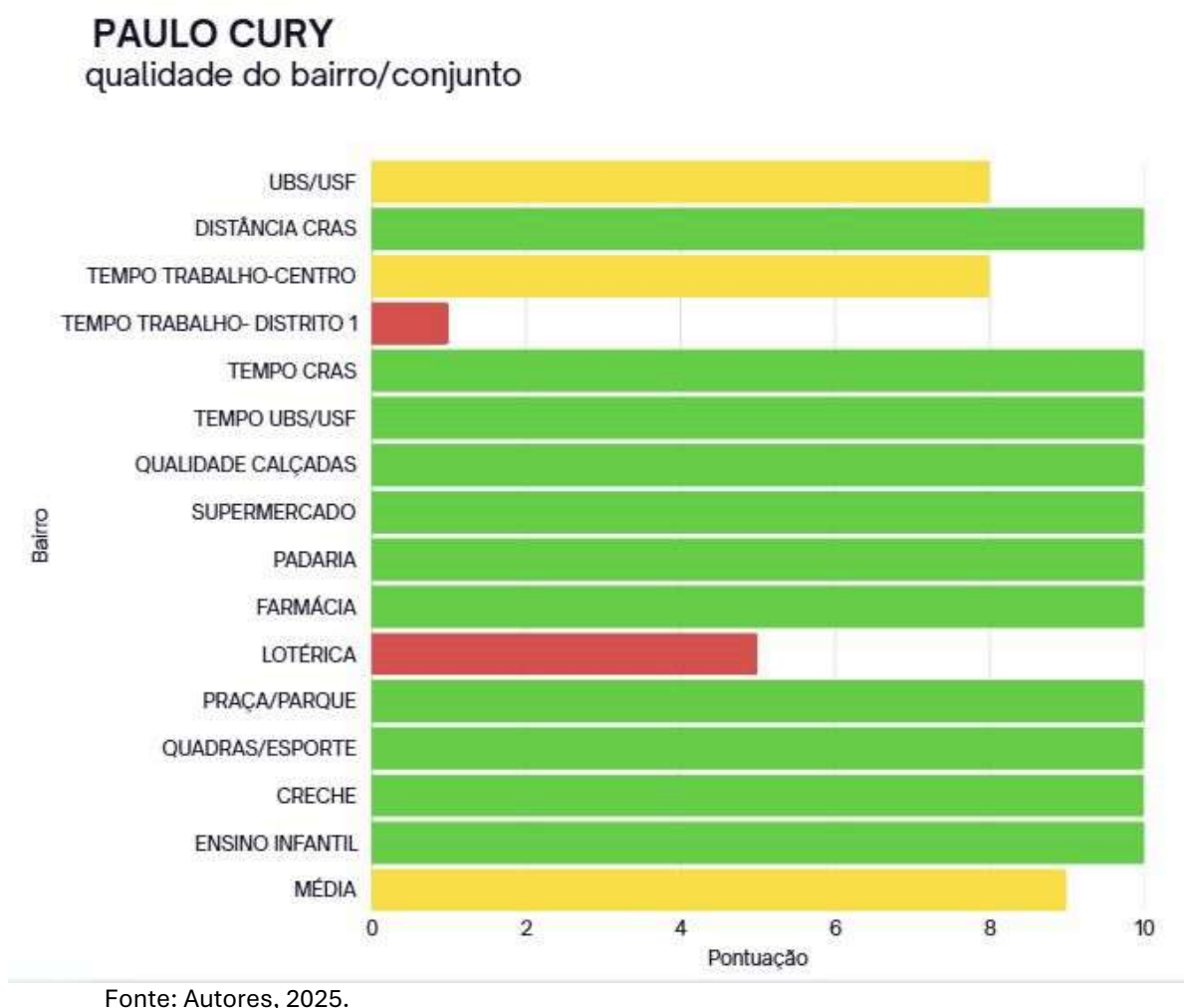
Outro ponto que chama atenção é a baixa pontuação relacionada à lotérica e aos equipamentos esportivos. Embora possam parecer serviços secundários à primeira vista, ambos desempenham papel significativo na vida cotidiana dos bairros. As lotéricas funcionam como pontos de acesso a serviços financeiros básicos, enquanto os espaços esportivos atuam como elementos de integração comunitária e promoção de saúde. Nesse sentido, a implantação de áreas esportivas em praças ou a requalificação de espaços públicos existentes pode ampliar a oferta de lazer ativo e fortalecer o uso do espaço urbano.

Também merece destaque o desempenho intermediário da qualidade das calçadas, que embora não esteja em nível crítico, ainda apresenta margem para melhorias. Investimentos em acessibilidade universal, padronização das calçadas, arborização e iluminação pública podem fortalecer a caminhabilidade e estimular deslocamentos a pé, especialmente em um bairro que já possui boa oferta de comércio de proximidade.

O bairro Maria da Glória não apresentou registros de roubo no período analisado, o que aponta para um cenário positivo em termos de segurança urbana. Mesmo assim, a ausência de ocorrências deve ser acompanhada por políticas públicas voltadas à prevenção e à manutenção da qualidade do espaço urbano. A conservação da iluminação pública, a presença de infraestrutura adequada para circulação de pedestres e o incentivo à convivência comunitária são fatores que ajudam a preservar esse ambiente seguro. Dessa forma, o bairro pode manter seus bons indicadores ao longo do tempo.

De maneira geral, o bairro Maria da Glória apresenta uma base urbana relativamente consolidada em termos de serviços cotidianos, mas ainda necessita de avanços na infraestrutura urbana, na oferta de equipamentos públicos e na melhoria da acessibilidade a serviços essenciais. Com políticas públicas direcionadas, voltadas à qualificação dos espaços públicos, à ampliação da rede de serviços sociais e à melhoria da mobilidade urbana, o bairro possui potencial para elevar gradualmente seus indicadores e consolidar um ambiente urbano mais equilibrado e inclusivo para seus moradores.

Figura 80 - Gráfico de análise qualitativa do conjunto Paulo Cury.



A leitura do gráfico revela que o bairro Paulo Cury apresenta um padrão de qualidade urbana bastante elevado, com média geral próxima de 9. Esse resultado indica um território relativamente bem estruturado, com ampla presença de serviços, equipamentos públicos e boas condições de infraestrutura urbana. Em termos gerais, trata-se de um bairro que oferece boas condições para a vida cotidiana, com forte capacidade de atender às necessidades básicas da população dentro do próprio território.

Entre os aspectos mais positivos, destaca-se a forte presença de serviços essenciais acessíveis a pé, como supermercado, padaria e farmácia, todos com pontuações máximas. Esse cenário favorece um modelo de bairro de proximidade, no qual parte significativa das atividades diárias pode ser realizada sem grandes deslocamentos. Além disso, a presença de praça ou parque, quadras esportivas,

creche e ensino infantil reforça a ideia de um território com boa oferta de equipamentos voltados à convivência comunitária, ao lazer e à educação. Esses elementos são fundamentais para consolidar um ambiente urbano mais equilibrado e socialmente ativo.

Outro ponto importante é a qualidade das calçadas, que aparece com pontuação elevada. Esse indicador é especialmente relevante, pois reforça as condições de caminhabilidade do bairro e contribui para estimular deslocamentos a pé. Quando a infraestrutura de calçadas é adequada com boa largura, acessibilidade universal, arborização e iluminação o espaço público tende a ser mais utilizado, fortalecendo a dinâmica urbana e a segurança do ambiente.

No campo do acesso a serviços públicos, observa-se também um bom desempenho nos tempos de deslocamento até a unidade de saúde e ao CRAS, o que indica uma boa cobertura da rede de equipamentos públicos no entorno do bairro. A distância ao CRAS, inclusive, aparece com pontuação máxima, sugerindo que os serviços de assistência social estão relativamente bem distribuídos para atender a população local.

Apesar desse cenário bastante positivo, o gráfico também aponta alguns pontos que ainda podem ser aprimorados. O tempo de deslocamento ao Distrito 1 aparece com índice baixo, o que indica uma certa dificuldade de conexão com essa área específica da cidade. Esse fator pode estar relacionado a limitações na estrutura viária ou na oferta de transporte público. Nesse sentido, melhorias na integração do bairro com os principais eixos de mobilidade urbana por meio de corredores de transporte coletivo mais eficientes ou ajustes nas rotas existentes podem contribuir para reduzir esse tempo de deslocamento.

Outro indicador que merece atenção é a presença de lotérica, que aparece com pontuação intermediária. Embora não seja um serviço essencial no mesmo nível de saúde ou educação, ele desempenha um papel relevante no acesso da população a serviços financeiros básicos e pagamentos cotidianos. Incentivar a instalação desse tipo de serviço por meio de políticas de estímulo ao comércio local pode contribuir para aumentar ainda mais a autonomia funcional do bairro.

O tempo de deslocamento até o centro também aparece em nível intermediário, o que sugere que parte da população ainda depende de deslocamentos relativamente longos para atividades de trabalho ou serviços especializados. Estratégias de planejamento urbano que estimulem a descentralização de empregos e serviços podem contribuir para reduzir essa dependência, aproximando oportunidades econômicas dos bairros residenciais.

No bairro Paulo Cury foi registrada uma ocorrência de roubo no período analisado, índice baixo, mas que merece atenção dentro de uma perspectiva preventiva. Ainda que o número não indique um quadro preocupante, ações de gestão urbana e segurança pública podem contribuir para reduzir riscos futuros. Nesse sentido, medidas como melhoria da iluminação pública, monitoramento em áreas de maior circulação e fortalecimento do policiamento de proximidade tendem a atuar como fatores de dissuasão. Além disso, incentivar o uso qualificado dos espaços públicos pode ampliar a presença de pessoas nas ruas e reforçar a sensação de segurança no bairro.

De modo geral, o bairro Paulo Cury apresenta um cenário bastante positivo em termos de qualidade urbana. Sua estrutura de serviços, equipamentos e infraestrutura já se aproxima de um padrão urbano bem consolidado. As principais diretrizes de planejamento, nesse caso, passam menos por correções estruturais e mais por ajustes pontuais na mobilidade urbana, diversificação de serviços e manutenção da qualidade do espaço público. Com políticas públicas voltadas à preservação dessa infraestrutura e à melhoria contínua da conectividade urbana, o bairro tende a manter e fortalecer seu alto nível de qualidade para a população residente.

Figura 81 - Planilha comparativa qualidade dos bairros.

	UBS/USF	CRAS	DISTÂNCIA TRABALHO	CALÇADAS	COMÉRCIO	PRAÇA/ PARQUE	QUADRAS/ESPORTE	CRECHE	ENSINO INFANTIL	OCORRÊNCIAS CRIMINAIS
ALFREDO FREIRE 4										
ILHA BELA										
TAMAREIRAS										
ILHA DE MARAJÓ 2										
ILHA DE MARAJÓ 1										
PARQUE COLIBRI										
ILHA DE MARAJÓ 3										
JARDIM MARAJÓ										
PORTAL BEIJA FLOR										
PARQUE DOS GIRASSÓIS										
PARQUE DOS GIRASSÓIS 2										
PARQUE DOS GIRASSÓIS 3										
PARQUE DOS GIRASSÓIS 4										
RIO DE JANEIRO 1,2 E 3										
ISABEL DO NASCIMENTO										
JARDIM ALVORADA 1										
CHICA FERREIRA										
ANATÉ 2										
DAS GAMELEIRAS										
VILLA REAL										
PARQUE DOS BURITIS										
ZECA MENDES										
MARIA DA GLÓRIA										
PAULO CURY										

Fonte: Autores, 2025.

3. DIRETRIZES E PRINCÍPIOS

Este Plano de Habitação de Interesse Social se fundamenta nos seguintes princípios básicos:

- Direito social à moradia, o Art. 6º da Constituição Federal reconhece a moradia como direito social, o que impõe ao Estado o dever de implementar políticas públicas que garantam o acesso à habitação digna;
- Direito a cidades sustentáveis e o cumprimento da função social da propriedade, conforme o Art. 2º, inciso I, do Estatuto da Cidade, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- Gestão democrática, conforme o Art. 4º da Lei nº 11.124/2025 e o Art. 2º inciso II do Estatuto da Cidade, a democratização, a descentralização, o controle social e a transparência dos procedimentos decisórios, por meio do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse

Social, da participação popular e de movimentos de vários segmentos da sociedade na formulação, na execução e no acompanhamento do PLHIS de Uberaba;

- d) Cooperação entre os governos – municipal, estadual e federal, a iniciativa privada e de associações representativas da sociedade no atendimento às demandas habitacionais, em consonância ao interesse social, conforme o Art. 2º, inciso I do Estatuto da Cidade;

Considerando os princípios elencados e diante do diagnóstico habitacional do município, com a identificação dos déficits quantitativos e qualitativos, bem como o levantamento da oferta habitacional, este plano tem por objetivo ampliar o acesso da população de menor renda em Uberaba à moradia digna e sustentável. Para tanto, o desenvolvimento das estratégias é conduzido pelas seguintes diretrizes:

- a) Prioridade do atendimento às famílias de menor renda, entre zero e três salários-mínimos, com crianças, idosos, mulheres vítimas de violência doméstica, pessoas em situações de risco ou de precariedade de moradia, atendendo às necessidades habitacionais de acordo com as particularidades de cada família;
- b) Reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, como pessoas com deficiência, idosos, crianças e jovens, população negra, povos tradicionais e da desigualdade de gênero, proporcionando atendimento diferenciado e adequado às necessidades particulares de cada grupo;
- c) Reconhecimento da moradia digna enquanto um ambiente qualificado que garante a segurança, a salubridade, o conforto e a acessibilidade da edificação em bairros com disponibilidade de infraestruturas sustentáveis e equipamentos sociais adequados ao desenvolvimento humano;

- d) Ampliação da oferta habitacional e melhoria das condições de habitabilidade da população de menor renda, nas zonas urbana e rural, democratizando o acesso à terra urbanizada e aos serviços públicos de qualidade nas áreas dotadas de infraestruturas consolidadas;
- e) Aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade para ampliar a oferta de novas moradias e o acesso à terra urbanizada;
- f) Disponibilização de Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social – ATHIS, à população de menor renda na construção, ampliação, reforma e manutenção das moradias desde a concepção até a execução;
- g) Apuração das terras públicas, não necessárias à implantação de equipamentos público coletivos, a serem utilizadas na produção do parque público de moradias destinadas à locação social;
- h) Promoção de parcerias público-privadas para a oferta de habitação de interesse social;
- i) Promoção ampla e contínua do acompanhamento da política habitacional do município;
- j) Compatibilização do Plano Diretor Municipal, da legislação urbanística, dos planos e políticas setoriais com as estratégias deste PLHIS para a promoção da qualificação e do acesso à moradia digna;
- k) Compatibilização e integração das políticas setoriais do município com as políticas habitacionais federal e estadual, em particular com os 11 instrumentos da política urbana previstos no Art. 4º da Lei Federal 11.124, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS e com as diretrizes do PlanHab – Plano Nacional de Habitação.

4. Estratégias de Intervenção

Para a ampliação do acesso à moradia para a população de menor renda em Uberaba são definidos onze eixos estratégicos:

4.1. Produção de novas unidades

A estratégia de intervenção denominada de produção de novas unidades compreende a construção de novas moradias, a serem adquiridas de forma subsidiada pela população de menor renda a fim de reduzir o déficit quantitativo.

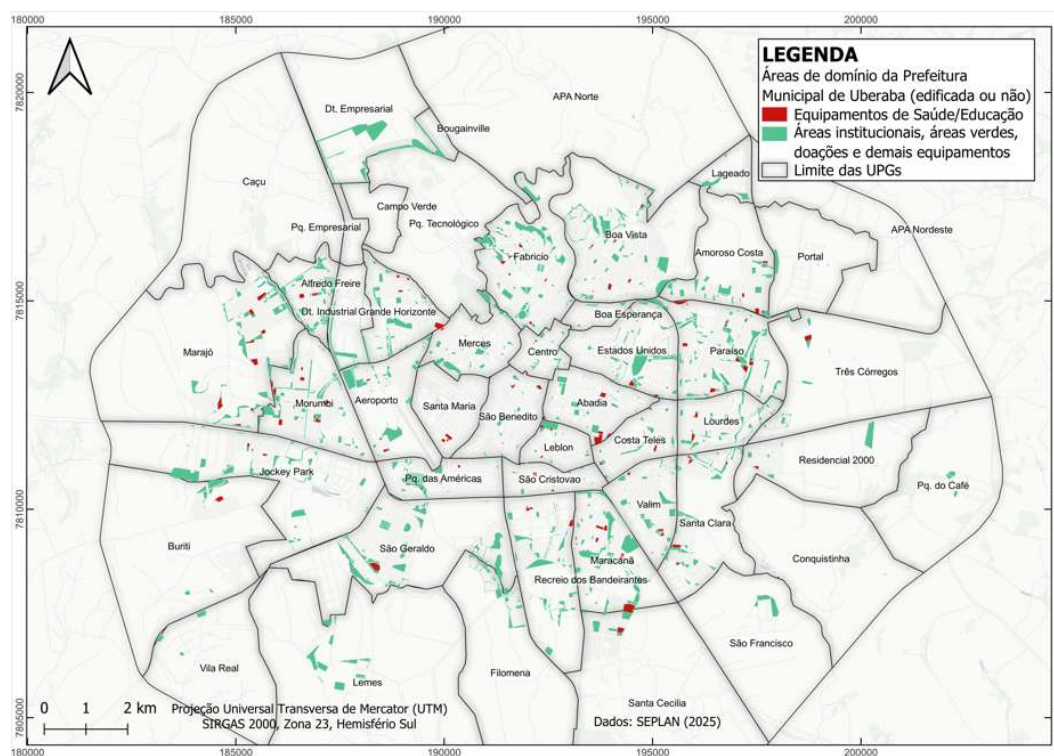
Atualmente, o principal programa com disponibilidade de recursos para a produção de novas moradias é o Programa Minha Casa, Minha Vida que atende famílias que recebem até R\$ 12.000,00, sendo prioritária a construção de moradias para famílias com renda até R\$ 2.850,00 (Faixa 1), utilizando o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) para construir em áreas urbanas com infraestrutura.

4.2. Terrenos municipais disponíveis

O município de Uberaba possui, atualmente, cerca de 454 terrenos vazios que totalizam 2.041.570m², destinados ao uso institucional. Após análise da demanda municipal por equipamentos públicos de saúde, educação, assistência social e segurança em cada Unidade de Planejamento e Gestão, os terrenos institucionais não necessários a esses equipamentos poderiam ser utilizados para a promoção de novas habitações públicas destinadas à locação social.

A figura 82 apresenta o mapa com as áreas de domínio da Prefeitura Municipal de Uberaba/MG, sendo as áreas em verde, as áreas institucionais não ocupadas, áreas verdes, doações e demais equipamentos.

Figura 82 - Mapa de áreas de domínio da Prefeitura Municipal de Uberaba/MG.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026)

4.3. Vazios urbanos

A estratégia dos vazios urbanos compreende a utilização de imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados, localizados em áreas urbanas para a promoção de políticas habitacionais, uma vez que não estão cumprindo a sua função social.

A função social da propriedade urbana, prevista na Constituição Federal de 1988 e regulamentada pela lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando *“atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas”*.

Nesse sentido, os vazios urbanos não cumprem a sua função social porque são terrenos vazios ou ociosos, dotados de toda infraestrutura urbana - água potável, rede de energia elétrica e iluminação, sistema de esgotamento sanitário e águas pluviais e rede de transporte - e não estão destinados à habitação, ao comércio, serviços, ao lazer ou a outros serviços necessários à população. Trata-se de

imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, dentro da malha urbana, com acesso à infraestrutura, porém sem cumprir uma função social, resultando em especulação imobiliária, crescimento desordenado, dispersão urbana e desigualdade social.

Nos termos do Plano Diretor, considera-se:

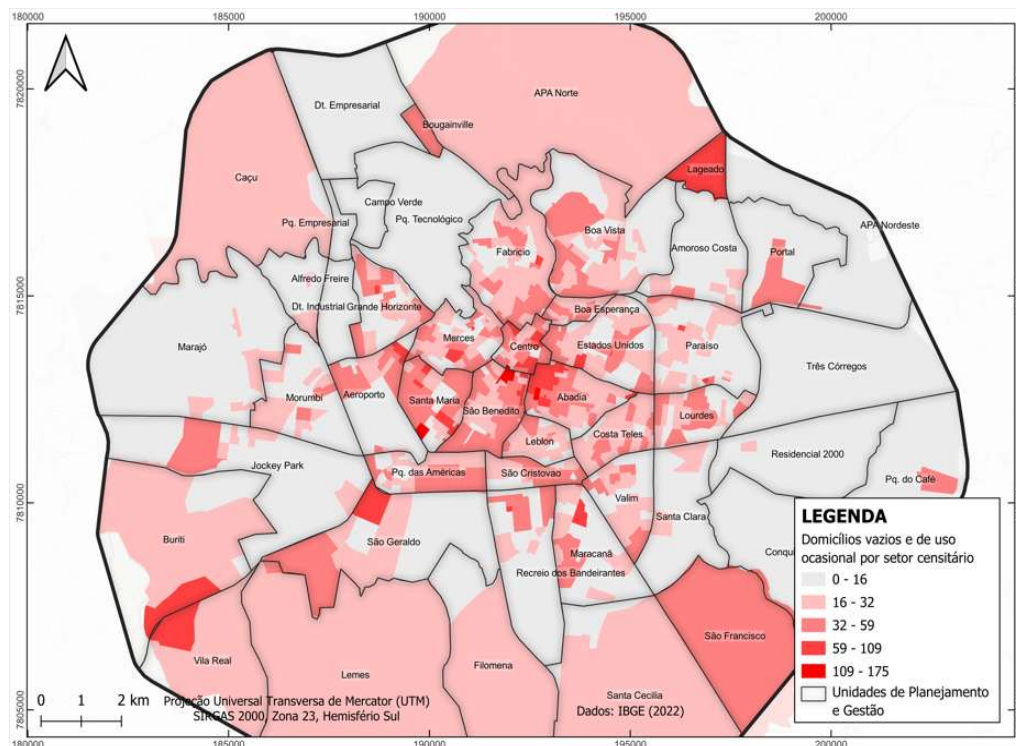
- Imóvel vazio: o lote urbano ou a gleba urbana sem edificações;
- Imóvel subutilizado: o terreno e o lote urbano onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Imóvel não utilizado: os imóveis urbanos que não estão sendo utilizados ou ocupados para fins de moradia, comércio ou serviços, onde não seja verificado o consumo de água e energia nas contas dos últimos 5 anos.

Instrumentos do Estatuto da Cidade como o PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o IPTU Progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos podem ser utilizados para que esses imóveis passem a cumprir a sua função social, podendo ser destinados à Habitação de Interesse Social.

Outra medida que deve ser utilizada com relação aos vazios urbanos é a utilização do instrumento da política urbana denominado ZEIS - Zona Especial de Interesse Social. A demarcação de vazios urbanos como ZEIS pode garantir terras urbanas mais bem localizadas e dotadas de infraestrutura urbana para produção de novas moradias para a população de baixa renda.

A figura 83 apresenta os domicílios vazios e de uso ocasional por setor censitário no Município de Uberaba/MG, sendo a cor mais clara os locais onde há menor número de domicílios vazios e a cor mais escura onde se concentra o maior número de domicílios vazios e de uso ocasional. O uso ocasional refere-se ao imóvel particular permanente, utilizado parte do tempo e não como residência principal.

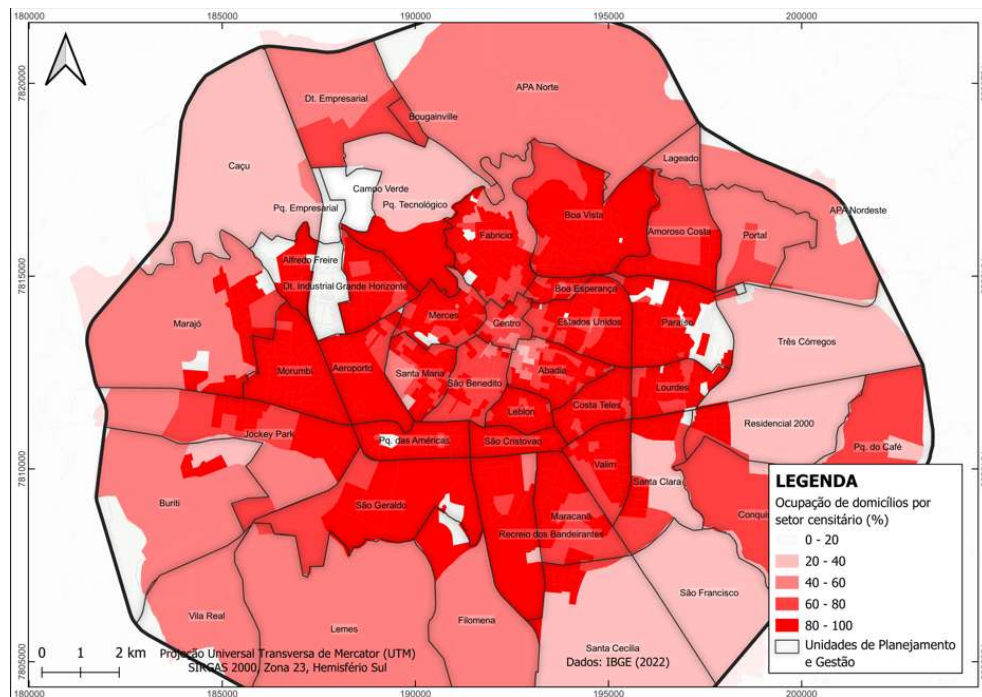
Figura 83 - Domicílios vazios e de uso ocasional por setor censitário no Município de Uberaba/MG.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026)

Já a figura 84 apresenta a porcentagem de domicílios ocupados por setor censitário no Município de Uberaba/MG, sendo a cor mais clara a porcentagem de domicílios menos ocupados, ou seja, os maiores vazios urbanos e a cor mais escura os setores censitários com maior taxa de ocupação.

Figura 84 - Ocupação de domicílios por setor censitário no Município de Uberaba/MG.



Fonte: Elaborado pelos autores (2026)

4.4. Formação de banco de terras

O banco de terras na política habitacional refere-se à disponibilização (estoque próprio ou aquisição) de terra urbana por parte do poder público municipal com a finalidade de implementação dos programas habitacionais previstos no PLHIS para a produção de imóveis públicos destinados à locação social.

O banco de terras pode ser formado a partir da destinação de terrenos ou glebas no processo de aprovação de novos loteamentos. Para isso, deve ser elaborada e aprovada uma legislação que destine parte das áreas que passarem pelo processo de parcelamento do solo para o domínio do Município de Uberaba/MG.

Outras possibilidades são os TACs - Termos de Ajustamento de Conduta e os EIVs - Estudos de Impacto de Vizinhança que podem ter como medidas compensatórias de ocasionais danos, a destinação de terrenos ou glebas para o banco de terras municipal.

4.5. Lotes urbanizados

A estratégia dos lotes urbanizados neste PLHIS refere-se à terrenos que passarão pelo parcelamento do solo e que receberão a infraestrutura urbana necessária para a posterior construção de moradias dignas para as famílias de menor renda do município de Uberaba.

A infraestrutura básica para que os lotes urbanizados no contexto da HIS inclui, pelo menos, acesso ao sistema viário existente e as vias de circulação do loteamento, os sistemas de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, o sistema de drenagem das águas pluviais, os sistemas de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar e pública.

A principal finalidade dos lotes urbanizados na política habitacional é democratizar o acesso à terra urbanizada, combater o déficit habitacional e o parcelamento irregular e clandestino do solo, garantindo que as famílias beneficiadas possam construir suas casas em áreas que tenham condições mínimas de habitabilidade, acessibilidade e serviços públicos.

Importante ressaltar que esta estratégia dos lotes urbanizados deve vir acompanhada da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS, e de cestas básicas de materiais de construção para que o atendimento ao déficit habitacional seja concluído com a construção da moradia digna, salubre e segura. Também é fundamental a promoção à constituição de associações e cooperativas para viabilizar a construção das moradias.

A implementação da oferta de lotes urbanizados pode ocorrer por meio da demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social - ou por Programas Habitacionais como o Minha Casa, Minha Vida que preveem a possibilidade de subvenção econômica para a aquisição do terreno urbanizado, permitindo que o beneficiário possa construir sua própria moradia posteriormente. Essas políticas visam integrar a habitação de interesse social à política urbana geral, garantindo que as novas moradias não fiquem isoladas ou em áreas de risco.

A política de lotes urbanizados está prevista em importantes leis que tratam da Habitação de Interesse Social - HIS, como na Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho

de 2005 que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, a Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a Instrução Normativa nº 11, de 08 de maio de 2024, que regulamenta o programa Pró-Moradia do Ministério das Cidades.

4.6. Locação social

A locação social é uma estratégia de política habitacional de oferta de moradias a famílias de baixa renda, em imóveis públicos ou particulares com subsídios, por meio da cobrança de aluguéis acessíveis. Os valores pagos pelos beneficiários da locação social são inferiores aos praticados no mercado de aluguéis.

Esta estratégia constitui uma alternativa à produção de moradias para aquisição subsidiada e pode ser estruturada em duas vertentes: a locação de imóveis públicos e a locação de imóveis particulares. A locação de imóveis particulares envolve o mapeamento de imóveis seja por meio de busca ativa pelo poder público local seja por indicação do beneficiário, em função da rede de proteção social e com o apoio de equipe social, verificadas as condições de habitabilidade dos imóveis por profissional habilitado. Essa verificação deve abranger no mínimo as normas de salubridade, de segurança e a consonância entre as necessidades dos beneficiários e características dos imóveis. Parte do valor do aluguel é arcada pelo beneficiário de acordo com a sua renda e outra parte é arcada pelo poder público, porém recomenda-se que o poder público efetue o pagamento diretamente ao locador ou à imobiliária.

Por outro lado, a locação de imóveis públicos envolve a gestão e a manutenção de um parque público habitacional, englobando obras, gestão de carteira e condomínio. Qualquer das vertentes da locação social envolve a seleção dos beneficiários e o acompanhamento social dos beneficiários.

Conforme previsto na Lei nº 11.124/2005, Art. 11, inciso I, os recursos do FNHIS também são destinados à locação social e ao arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais. Assim, o fomento à criação de mercados

de locação social de imóveis em áreas urbanas constitui uma das linhas de atendimento previstas no Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 14.620/2023, Art. 4º, inciso IV).

Neste sentido, uma das iniciativas do Governo Federal é a definição de dez diretrizes para a estruturação de projetos de parcerias público-privadas – PPP, para construção e operação de empreendimentos habitacionais destinados à locação social no âmbito do Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas (Nota Técnica nº 27/2024/CGPE-DPSM-MCID/DPSM-MCID/SNH-MCID-MCID), se constituindo como um dos caminhos disponíveis para ampliar o acesso da população de menor renda à moradia.

4.7. Urbanização de assentamentos precários

A estratégia de intervenção denominada urbanização de assentamentos precários compreende a melhoria habitacional e urbana de favelas, cortiços e loteamentos irregulares, integrando-os formalmente à cidade por meio de obras de saneamento, infraestrutura, habitação e regularização fundiária.

O processo foca na melhoria da qualidade de vida e na inclusão social, sem erradicar comunidades, sendo financiado por programas federais como o Pró-Moradia.

A urbanização de assentamentos precários compreende espaços habitados por população de baixa renda, com infraestrutura inadequada, como ausência de rede de água potável e esgotamento sanitário, ausência de rede de energia elétrica e iluminação pública, presença de risco de alagamento e/ou deslizamento, dentre outros.

Nesse sentido, as principais ações desta estratégia de intervenção é a urbanização dos assentamentos precários, provendo a infraestrutura necessária, como rede de água e esgoto, drenagem de águas pluviais, pavimentação,

iluminação pública, contenção de encostas, construção de equipamentos sociais como escolas, creches e postos de saúde.

A regularização fundiária é também imprescindível para dar segurança jurídica às famílias residentes nos assentamentos precários e irregulares.

As políticas atuais priorizam a urbanização do local, sem que as famílias sejam removidas à força, visando a integração urbana e social. O objetivo é transformar os assentamentos em bairros integrantes da cidade, garantindo dignidade e serviços básicos à população.

4.8. Melhoria habitacional

A melhoria habitacional consiste em requalificar as residências das famílias de baixa renda consideradas inadequadas do ponto de vista estrutural, elétrico, hidráulico, de saneamento ou de conforto ambiental. Essa iniciativa visa atender às moradias com algum tipo de inadequação no município de Uberaba/MG, fazendo com que a melhoria física da casa seja combinada com a regularização fundiária.

As principais ações estão relacionadas à reforma estrutural, às instalações básicas e à adaptação climática. A reforma estrutural compreende a recuperação de telhados, pisos, paredes e ampliação de cômodos. As instalações básicas compreendem a correção de redes elétricas, hidráulicas e instalação de banheiros. Já a adaptação climática compreende as melhorias para conforto térmico e ventilação.

Esta estratégia tem o objetivo principal de melhorar a habitação das famílias que se enquadram no déficit qualitativo. No entanto, melhoram também a saúde, segurança e até mesmo o rendimento escolar das crianças.

4.9. Regularização fundiária

A irregularidade urbana está presente na maior parte dos municípios brasileiros. Estima-se que em Uberaba/MG, o número de domicílios irregulares seja de 2.839, de acordo com o Censo 2022 do IBGE e os dados informados pela COHAGRA.

O grande sonho brasileiro da moradia faz com que famílias de menor renda, sem acesso ao mercado formal imobiliário, aceitem a irregularidade urbana, já que se torna a única alternativa viável de moradia para essas famílias.

A ocupação de áreas públicas, áreas particulares abandonadas, terrenos em loteamentos clandestinos sem infraestrutura urbana, sem transporte nem equipamentos públicos, ocupações em áreas de risco, sujeitas à deslizamento de terras ou enchentes, loteamentos sem registro em cartório ou até mesmo conjuntos habitacionais irregulares, produzidos pelo próprio poder público, são todas alternativas de moradia da população de baixa renda, excluída do mercado formal imobiliário.

Portanto, faz-se necessário políticas públicas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda que considerem o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Diante do exposto, a Lei nº 13.465, de 2017, representa um marco na legislação brasileira ao criar mecanismos para facilitar e acelerar o processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). *“A Reurb tem como principal objetivo legalizar ocupações consolidadas e integrar essas áreas ao tecido urbano, permitindo que seus moradores tenham acesso aos direitos fundamentais e contribuam para o desenvolvimento equilibrado das cidades”* (ROSAL; MAGALHÃES, s.d.).

A regularização fundiária dos imóveis irregulares deve ser realizada por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social - ZEIS e de outros instrumentos da política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

4.10. Prevenção de novas ocupações irregulares

As cidades brasileiras enfrentam diversos desafios, sendo a ocupação irregular um dos mais significativos problemas urbanos. É uma prática existente na maior parte do país, estando presente em maior número nas cidades mais populosas.

Essas ocupações irregulares constituem áreas sem o planejamento urbano adequado, *“resultando na formação de assentamentos urbanos precários, sem acesso à infraestrutura básica, como água potável, saneamento, energia elétrica e transporte público”* (ROSAL; MAGALHÃES, s.d.).

Famílias de baixa renda acabam ocupando áreas irregulares, gerando impactos nas dinâmicas urbanas, afetando a qualidade de vida das pessoas, o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável das cidades (ROSAL; MAGALHÃES, s.d.).

A irregularidade urbana também gera insegurança jurídica para a população residente nesses espaços, que sem o documento de posse ou a escritura, vivem sob constante risco de desapropriação ou desvalorização de seus imóveis (ROSAL; MAGALHÃES, s.d.).

Esse contexto identifica a importância de políticas públicas voltadas para a prevenção do surgimento de novas ocupações irregulares, bem como para a regularização fundiária.

A prevenção de novas ocupações irregulares exige uma abordagem mais ampla que inclui fiscalização ativa, planejamento urbano eficiente e políticas habitacionais inclusivas. O objetivo principal é atuar antes que as ocupações se consolidem, garantindo principalmente a proteção de áreas de risco e de preservação ambiental.

4.11. Operações urbanas consorciadas/ Consórcio imobiliário

A política habitacional das operações urbanas consorciadas, prevista nos artigos 32 a 34 da lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, compreende o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. Trata-se de uma parceria entre poder público e iniciativa privada, para a reestruturação urbana e a gestão de vazios urbanos no Brasil.

O objetivo das operações urbanas consorciadas é alcançar em uma determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Deverá ser criada uma lei municipal específica, com base no Plano Diretor, para delimitar a área de incidência da operação urbana consorciada, podendo esta área ter a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias e a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, considerando o impacto ambiental das modificações.

Já o consórcio imobiliário está voltado para a reabilitação de terrenos subutilizados ou vazios urbanos que não cumprem a função social da propriedade. Configura-se como uma parceria entre a Prefeitura e o proprietário da área vazia ou ociosa.

Ao invés de desapropriar o terreno, o poder público permite que o proprietário contribua com um projeto de urbanização ou edificação, cedendo o terreno para o empreendimento. Posteriormente, o ex-proprietário deve ser ressarcido por meio de unidades imobiliárias construídas ou urbanizadas no local, cujo valor deverá ser correspondente ao valor de seu terreno anterior.

Tais medidas visam evitar que terrenos vazios ou ociosos, localizados em áreas urbanas desenvolvidas, permaneçam sem cumprir com sua função social, promovendo a habitação e o desenvolvimento local sem o custo inicial de desapropriação para o município.

5. PROGRAMAS E AÇÕES

Diante da necessidade de ampliação do acesso à moradia para a população de menor renda em Uberaba verificada no diagnóstico, dos princípios, diretrizes e estratégias definidos para a política habitacional do município, bem como da viabilidade de acesso aos recursos disponíveis, apresenta-se cinco linhas programáticas. Essas linhas são definidas em função da abordagem específica

para a ampliação dos acessos à moradia e das afinidades entre as ações que as constituem.

LPA 1 - Linha Programática e de Atendimento para Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais

As ações da LPA 1 têm como objetivo a melhoria urbanística de “bairros” onde reside parte da população de menor renda, sendo direcionadas tanto à qualificação urbanística dos conjuntos habitacionais que já receberam HIS quanto à regularização fundiária de assentamentos precários. Assim, esta linha programática apresenta duas estratégias específicas: i) Subprograma de Qualificação Urbanística; e ii) Subprograma de Regularização Fundiária.

O **Subprograma de Qualificação Urbanística** é específico para a qualificação dos conjuntos habitacionais que já receberam HIS e necessitam de melhorias urbanísticas para atender as necessidades da população residente. Conforme a Tabela 5, os 24 conjuntos habitacionais avaliados necessitam de alguma qualificação urbanística. A prioridade de atendimento é de acordo com o grau de melhoria requerida, sendo que os conjuntos com mais necessidades devem ter atendimento prioritário (a Tabela 5 apresenta os conjuntos em ordem de prioridade).

A primeira ação deste subprograma é a elaboração, pela COHAGRA em conjunto com as secretarias pertinentes a cada item avaliado, do Plano de Qualificação Urbanística de cada dos 24 conjuntos, até junho de 2027.

A meta do Plano de Qualificação é concluir as melhorias dos 24 conjuntos avaliados até 2037. Para isso, o Plano de Qualificação Urbanística deve contemplar a identificação dos custos envolvidos com todo o processo, bem como deve prever as dotações orçamentárias anuais necessárias até 2037. As mesmas avaliações devem ser realizadas semestralmente pela COHAGRA e disponibilizadas em seu Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional em dados abertos e georreferenciados.

Déficit Qualitativo Urbanístico dos 24 conjuntos do PMCMV												
Conjunto	Ilha de Marajó 3	Tamareiras	Parque dos Girassóis 2	Zeca Mendes	Ilha Bela	Portal Beija Flor	Ilha de Marajó 2	Maria da Glória	Jardim Alvorada 1	Chica Ferreira	Anatê 2	Parque dos Buritis
Infraestruturas a serem qualificadas	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Comércio Praça/Parque - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Praça/Parque - Esporte - Creche - Ens. Infantil	CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Comércio Praça/Parque - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Comércio - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Praça/Parque - Esporte - Creche	UBS/UBSF - Distância trabalho - Calçadas - Praça/Parque - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - Distância trabalho - Calçadas - Praça/Parque - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Esporte - Creche - Ens. Infantil
Ações/Metas da LPA 1 - Subprograma de Qualificação Urbanística	1. Elaborar até jun/2027 o Plano de Qualificação das 9 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2029 .	1. Elaborar até jun/2027 o Plano de Qualificação das 8 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2029 .	1. Elaborar até jun/2028 o Plano de Qualificação das 8 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2030 .	1. Elaborar até jun/2028 o Plano de Qualificação das 7 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2030 .	1. Elaborar até jun/2029 o Plano de Qualificação das 7 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2031 .	1. Elaborar até jun/2029 o Plano de Qualificação das 7 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2031 .	1. Elaborar até jun/2030 o Plano de Qualificação das 7 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2032 .	1. Elaborar até jun/2030 o Plano de Qualificação das 7 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2032 .	1. Elaborar até jun/2031 o Plano de Qualificação das 7 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2033 .	1. Elaborar até jun/2031 o Plano de Qualificação das 7 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2033 .	1. Elaborar até jun/2032 o Plano de Qualificação das 6 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2034 .	1. Elaborar até jun/2032 o Plano de Qualificação das 6 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2034 .
Conjunto	Villa Real	Ilha de Marajó 1	Das Gameleiras	Jardim Marajó	Parque dos Girassóis 3	Parque dos Girassóis 4	Alfredo Freire 4	Parque dos Girassóis	Isabel do Nascimento	Rio de Janeiro 1, 2 e 3	Paulo Cury	Parque Colibri
Infraestruturas a serem qualificadas	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Praça/Parque - Creche	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Praça/Parque - Esporte	CRAS - Distância trabalho - Esporte - Creche - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Ens. Infantil	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Praça/Parque	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Praça/Parque	UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas	CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Praça/Parque	CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Esporte	CRAS - Distância trabalho - Esporte	UBS/UBSF - Distância trabalho	CRAS - Distância trabalho
Ações/Metas da LPA 1 - Subprograma de Qualificação Urbanística	1. Elaborar até jun/2032 o Plano de Qualificação das 6 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2034 .	1. Elaborar até jun/2033 o Plano de Qualificação das 6 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2035 .	1. Elaborar até jun/2033 o Plano de Qualificação das 5 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2035 .	1. Elaborar até jun/2033 o Plano de Qualificação das 5 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2035 .	1. Elaborar até jun/2034 o Plano de Qualificação das 4 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2036 .	1. Elaborar até jun/2034 o Plano de Qualificação das 4 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2036 .	1. Elaborar até jun/2034 o Plano de Qualificação das 4 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2036 .	1. Elaborar até jun/2034 o Plano de Qualificação das 4 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2036 .	1. Elaborar até jun/2035 o Plano de Qualificação das 4 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2037 .	1. Elaborar até jun/2035 o Plano de Qualificação das 3 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2037 .	1. Elaborar até jun/2035 o Plano de Qualificação das 2 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2037 .	1. Elaborar até jun/2035 o Plano de Qualificação das 2 infraestruturas com projetos e dotações orçamentárias; 2. Executar o plano até dez/2037 .

Quadro 2 – Déficit Qualitativo Urbanístico. Fonte: Os autores, 2026.

O **Subprograma de Regularização Fundiária** é destinado aos assentamentos precários - ZEIS-1, conforme definido no Plano Diretor, e abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme Art. 9º da Lei Federal nº 13.465 de 2017.

A primeira ação deste subprograma é a elaboração pela COHAGRA do **Plano de Regularização Urbanística e Fundiária**, até junho de 2027, que contemple as inadequações fundiárias (2.839 imóveis urbanos, 558 imóveis rural mais os núcleos de Santa Fé, Recanto das Flores e Portal do Sol) e a carência de infraestrutura básica (4.784 imóveis sem abastecimento água potável e 3.593 imóveis sem rede de esgotamento sanitário).

A meta do Plano de Regularização é concluir a regularização urbanística e fundiária de todos esses imóveis até 2037. Para isso, o Plano de Regularização Urbanística e Fundiária deve contemplar a identificação das infraestruturas urbanísticas necessárias à regularização de cada assentamento e os custos envolvidos com todo o processo, bem como deve prever as dotações orçamentárias anuais necessárias. O monitoramento dos assentamentos precários e sua regularização devem ser realizados semestralmente pela COHAGRA e as informações disponibilizadas no Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional da companhia em dados abertos e georreferenciados.

Tabela 6 – Assentamentos Precários.

Assentamentos precários	Quantidade
Casas	1.489
Apartamentos	16
Estruturas residenciais permanentes degradadas ou inacabadas	3
Casas de vila ou em condomínio	1
Total	1.509
Avenida Alfredo De Faria (Jardim Uberaba)	
Avenida Do Contorno	

Corredor Do Tutunas
Avenida Coronel Joaquim De Oliveira Prata (Gameleira)
Coréia (Abadia)
Jardim Terra Santa
Vila Militar
Vila Planalto (Vila Do Pássaro Preto)
Vila Esperança (Quiabo)
Vila Paulista (Boca Do Lobo)

Fonte: IBGE, Censo 2022.

LPA 2 - Linha Programática e de Atendimento para Produção e Aquisição de Habitação

As ações da LPA 2 têm o objetivo de reduzir o déficit habitacional quantitativo, são destinadas às famílias com renda de até três salários-mínimos e dependem da alocação de recursos públicos para a produção e aquisição subsidiada de unidades habitacionais. Esta linha programática apresenta três estratégias específicas: i) Subprograma para Promoção de Unidades Habitacionais Urbanas; ii) Subprograma para Promoção de Lotes Urbanizados; e iii) o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR.

Os critérios de priorização para o atendimento pela LPA 2 são:

- Pessoas ou famílias que constem em qualquer cadastro público que registra a situação de rua;
- Pessoas ou famílias que vivem em áreas de risco;
- Pessoas com renda de até um salário-mínimo ou famílias com crianças, jovens, idosos e pessoas com deficiência com renda familiar mensal per capita inferior a um salário-mínimo, não considerados os valores auferidos de outros benefícios sociais ou auxílios pecuniários, verificada por meio do Cadastro Único, documento idôneo ou autodeclaração;

- Famílias com mulheres como chefes com renda familiar mensal per capita inferior a um salário-mínimo, não considerados os valores auferidos de outros benefícios sociais ou auxílios pecuniários, verificada por meio do Cadastro Único, documento idôneo ou autodeclaração;
- Mulheres vítimas de violência doméstica e/ou com medida protetiva.

O **Subprograma para Promoção de Unidades Habitacionais Urbanas** tem o foco na produção de novas unidades habitacionais qualificadas envolvendo três linhas de ação:

- **Ação Eficiência Energética:** a partir de 2027, a produção de habitação de interesse social em Uberaba, seja de casas ou de apartamentos, deverá atender o Índice Mínimo de Eficiência Energética “C” da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) do Programa Brasileiro de Etiquetagem. Dessa forma, todos os projetos enquadrados como HIS a serem protocolizados a partir de 01 de janeiro de 2027 deverão atender ao Índice Mínimo de Eficiência Energética “C” da ENCE. A certificação do projeto deverá ser protocolizada junto com os demais documentos requeridos para a aprovação e emissão do alvará de construção das HIS. A COHAGRA em conjunto com a Secretaria de Planejamento atualizará até outubro de 2026 as normas dos processos de aprovação e licenciamento municipal de HIS para inclusão da certificação do Índice Mínimo de Eficiência Energética “C” da ENCE nos documentos necessários. O monitoramento dos certificados de cada unidade de HIS deve ser realizado continuamente pela COHAGRA e as informações disponibilizadas no Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional da companhia em dados abertos e georreferenciados.
- **Ação Eficiência de Localização:** a produção de habitação de interesse social urbana em Uberaba, seja de casas ou de apartamentos, deverá ocorrer somente em áreas contíguas ou inseridas na malha urbana existente localizadas na Macrozona de Urbanização Consolidada ou na Macrozona de Estruturação Urbana conforme mapa do Macrozoneamento Urbano do Plano Diretor de Uberaba. A implantação de HIS não é passível de

licenciamento em áreas localizadas na Macrozona de Transição Urbana nem em áreas descontínuas à malha urbana existente mesmo localizadas na Macrozona de Estruturação Urbana. Além da localização na Macrozona de Urbanização Consolidada ou na Macrozona de Estruturação Urbana, a HIS deverá estar a uma distância de percurso a pé máxima de 1,2 km de escola pública de ensino infantil, escola pública de ensino fundamental, de unidade de saúde e de equipamento de assistência social. As mesmas avaliações aplicadas para os conjuntos habitacionais no âmbito do Subprograma de Qualificação Urbanística da LPA 1 deverão ser realizadas semestralmente pela COHAGRA para todos os novos conjuntos de HIS e as informações disponibilizadas no Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional da companhia em dados abertos e georreferenciados.

- **Ação Autogestão:** esta ação visa apoiar, incentivar e promover a autogestão habitacional realizada por associações e cooperativas populares de produção de moradia que podem receber recursos de programas governamentais. Essas associações e cooperativas populares têm prioridade na análise de suas propostas e na destinação de recursos municipais. A informação da produção das HIS por meio de associações e cooperativas populares deve constar no Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional da COHAGRA.

As ações Eficiência Energética e Eficiência de Localização são aplicadas simultaneamente a toda e qualquer produção de novas unidades de HIS em Uberaba.

O **Subprograma para Promoção de Lotes Urbanizados** tem o objetivo de reduzir o déficit habitacional quantitativo e prevenir o parcelamento irregular e clandestino do solo urbano por meio da produção de lotes dotados de toda a infraestrutura urbana para aquisição subsidiada pelas famílias/pessoas de menor renda.

Para isso, a COHAGRA deve analisar e, caso pertinente, indicar anualmente ao Poder Executivo Municipal e ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana as áreas localizadas nas macrozonas Urbana Consolidada e de

Estruturação Urbana a serem demarcadas como novas Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2. Os beneficiários desta linha programática devem ter acesso à Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS, e a cestas básicas de materiais de construção para a construção da moradia digna, salubre e segura nos lotes adquiridos. Complementarmente, a COHAGRA deve incentivar e promover para a construção das casas a autogestão habitacional realizada por associações e cooperativas populares.

As mesmas avaliações aplicadas para os conjuntos habitacionais no âmbito do Subprograma de Qualificação Urbanística da LPA 1 deverão ser realizadas semestralmente pela COHAGRA para todos os loteamentos voltados à produção e lotes urbanizados para HIS e as informações disponibilizadas no Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional da companhia em dados abertos e georreferenciados.

Em relação ao **Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR**, a ação a ser implementada pelo corpo técnico da COHAGRA envolve:

- Analisar o perfil das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO e identificar aquelas que se enquadram no PNHR;
- Agendar atendimentos presenciais de orientação individual das famílias/pessoas com possibilidade de enquadramento no PNHR;
- Realizar campanhas informativas sobre o PNHR.

A meta é concluir a análise dos perfis já inscritos no CADÚNICO e a formulação de estratégias até junho de 2026 e realizar os atendimentos presenciais entre julho e setembro de 2026. Semestralmente, as famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO deverão receber orientação individual sobre as estratégias e as ações de otimização do atendimento da demanda.

LPA 3 - Linha Programática de Atendimento para Melhoria Habitacional

As ações da LPA 3 visam a qualificação das moradias e são destinadas às famílias/pessoas com renda familiar de até três salários-mínimos que possuem a

posse do imóvel onde residem. Esta linha programática apresenta duas linhas de ações específicas: i) Subprograma de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social; e ii) Subprograma de Melhoria Habitacional.

Para viabilizar a LPA 3 a primeira ação a ser realizada é a instituição e implementação do **Subprograma de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social** por meio da regulamentação e implementação da Lei Federal nº 11.888/2008 que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto, reforma, ampliação, regularização e obra de suas moradias.

A meta é realizar a regulamentação da ATHIS em Uberaba com início efetivo em março de 2027 e o atendimento de 200 famílias por ano. A estimativa de custo para a disponibilização dessa assistência aos beneficiários é de R\$580.000,00 anuais, considerando-se a elaboração de programa de ATHIS baseado em cooperação Universidade, CAU e Cohagra. Os recursos para realização das reformas ou correções pelo morador podem advir do Programa Reforma Casa Brasil. A informação das ATHIS realizadas deve constar no Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional da COHAGRA.

Para o atendimento de famílias em Uberaba pelo **Programa MCMV - Melhoria Habitacional**, regulamentado pela Portaria MCID Nº 1.177, de 8 de outubro de 2025 e **Programa Reforma Casa Brasil** destinados à soluções de problemas de salubridade, segurança, habitabilidade, acessibilidade, sustentabilidade e conforto, as ações a serem implementadas pela cooperação Universidade/CAU/Cohagra compreendem:

- Identificar semestralmente as famílias/pessoas de baixa renda interessadas na melhoria habitacional e que possuem a posse do imóvel de moradia;
- Agendar semestralmente atendimentos presenciais de orientação individual das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO em relação à LPA 3, à ATHIS e ao Programa MCMV - Melhoria Habitacional;
- Realizar campanhas informativas sobre a LPA 3;

- Apoiar as associações e cooperativas populares na formulação de propostas de melhorias e facilitar a mobilização comunitária;
- Disponibilizar a ATHIS tanto para a formulação das propostas quanto para o acompanhamento das obras de melhoria;
- Cadastrar continuamente as propostas de melhoria habitacional no Sistema da Caixa.

A meta é concluir a estruturação do programa até março de 2027 e realizar o cadastramento e atendimentos presenciais entre abril e junho de 2027. Semestralmente, as famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO deverão receber orientação individual sobre os subprogramas da LPA 3.

LPA 4 - Linha Programática e de Atendimento para Desenvolvimento Institucional

As ações da LPA 4 visam ao aprimoramento da atuação institucional e se agrupam em duas linhas: i) Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional; e ii) Orientação aos interessados.

O **Sistema de acompanhamento e avaliação da política habitacional** tem o foco na estruturação e implementação de um sistema de indicadores de desempenho capazes de atender à gestão processual e à gestão finalística do planejamento habitacional de Uberaba. Esse sistema deve ser baseado em indicadores mensuráveis, em dados abertos e georreferenciado nas informações pertinentes.

Os indicadores devem subsidiar tanto a avaliação processual focada nos produtos e nas medidas de desempenho relacionadas a eles, quanto a avaliação finalística focada nos resultados/desfechos de todo o processo e nas medidas relacionadas aos resultados (Magalhães, Gularte e Yamashita, 2017).

O sistema de indicadores deve monitorar, no mínimo: i) déficit habitacional quantitativo, com informação dos perfis socioeconômicos; ii) déficit habitacional qualitativo - inadequação habitacional, com informação das melhorias necessárias na edificação; iii) déficit urbanístico qualitativo - inadequação do

bairro, com informação das melhorias necessárias no bairro; iv) quantidade de moradias adquiridas pela população de baixa renda por programa habitacional, com agregação por unidade espacial de planejamento; iv) quantidade de imóveis particulares objeto de locação social por meio da LPA 5, com agregação por unidade espacial de planejamento; v) quantidade de imóveis públicos objeto de locação social por meio da LPA 5, com agregação por unidade espacial de planejamento; vi) quantidade de moradias atendidas pela ATHIS por meio da LPA 3, com agregação por unidade espacial de planejamento; e vii) recursos utilizados em cada estratégia e ação.

A meta é implantar o Sistema de informação e acompanhamento da política habitacional baseado em indicadores mensuráveis e dados abertos até dez/2027, com mensuração semestral da produção de HIS, da locação social, das demandas por HIS, da regularização fundiária e urbanística, da qualificação das edificações e dos bairros.

A estimativa de custo para a implantação desse sistema é de R\$350.000,00. Para a operação do sistema, desde a sua alimentação e processamento contínuo, é prevista a capacitação de 2 (dois) funcionários efetivos do município, sendo que um deles será alocado integralmente nessa função.

A orientação contínua das famílias/pessoas sobre as alternativas de aquisição e tempo de espera de cada programa habitacional é uma ação a ser implementada pelo corpo técnico da COHAGRA que envolve:

- Analisar o perfil das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO e formular estratégias e ações de otimização do atendimento da demanda;
- Agendar atendimentos presenciais de orientação individual das famílias/pessoas em relação às alternativas de aquisição e tempo de espera de cada programa habitacional e faixas de renda;
- Realizar campanhas informativas sobre HIS.

A meta é concluir a análise dos perfis já inscritos no CADÚNICO e a formulação de estratégias até junho de 2026 e realizar os atendimentos presenciais entre julho e

setembro de 2026. Semestralmente, as famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO deverão receber orientação individual sobre as estratégias e as ações de otimização do atendimento da demanda.

LPA 5 - Linha Programática e de Atendimento para Locação de Habitação Social

As ações da LPA 5 são destinadas às famílias com renda entre zero e três salários-mínimos e dependem da criação de um programa de locação social subsidiada pelo município com duas modalidades: i) Subprograma de locação de imóveis públicos municipais; e ii) Subprograma de locação de imóveis particulares.

Os critérios de priorização para o atendimento pelos dois subprogramas de locação social são:

- Pessoas ou famílias que constem em qualquer cadastro público que registra a situação de rua;
- Pessoas ou famílias que vivem em áreas de risco;
- Pessoas com renda de até um salário-mínimo ou famílias com crianças, jovens, idosos e pessoas com deficiência com renda familiar mensal per capita inferior a um salário-mínimo, não considerados os valores auferidos de outros benefícios sociais ou auxílios pecuniários, verificada por meio do Cadastro Único, documento idôneo ou autodeclaração;
- Famílias com mulheres como chefes com renda familiar mensal per capita inferior a um salário-mínimo, não considerados os valores auferidos de outros benefícios sociais ou auxílios pecuniários, verificada por meio do Cadastro Único, documento idôneo ou autodeclaração;
- Mulheres vítimas de violência doméstica e/ou com medida protetiva.

As pessoas ou famílias beneficiadas repassarão para o órgão municipal responsável pela gestão do programa, no máximo, até 15% da renda mensal para pagamento do aluguel, não considerados os valores auferidos de outros benefícios sociais ou auxílios pecuniários. No Subprograma de locação de imóveis particulares, a complementação do valor do aluguel será realizada pelo órgão

municipal que realizará o pagamento integral para a pessoa física locadora do imóvel.

O **Subprograma de locação de imóveis públicos municipais** envolve, inicialmente, a produção de um parque público habitacional por meio de três ações distintas:

- **Ação Parcerias Público-Privadas - PPPs:** a primeira etapa desta ação é a apuração, até outubro de 2026, dos terrenos públicos passíveis de utilização para a produção habitacional. Esses terrenos são as áreas institucionais consideradas não necessárias à implantação dos equipamentos coletivos de atendimento à população e que atendam à Ação Eficiência de Localização da LPA 2. Identificados os terrenos, deve ser publicado, até junho de 2027, edital para contratação de PPP para concessão com o objetivo de construir unidades públicas de locação social. Recomenda-se que o arranjo de viabilidade da concessão preveja, além das unidades destinadas ao aluguel social, a venda de moradia de mercado popular e a locação de unidades comerciais e de serviços, configurando uma maior diversidade social e de usos. No desenho da concessão devem ser considerados a gestão da carteira, a gestão condominial, a assistência social e o desenvolvimento comunitário dos beneficiários, dentro do prazo da concessão. Ao fim da concessão, os imóveis não alienados constituem o parque público.
- **Ação Societária:** esta ação também é iniciada com a apuração, até outubro de 2026, dos terrenos públicos passíveis de utilização para a produção habitacional e que atendam à Ação Eficiência de Localização da LPA 2. Selecionados os terrenos, é elaborado e publicado um edital para contratação de empresa a constituir sociedade com o município para a elaboração dos projetos e construção, sendo o município de Uberaba o terreno na sociedade que será proprietário de parte das unidades imobiliárias resultantes da sociedade. Após o recebimento das unidades, o Município é o responsável pela gestão da carteira, a gestão condominial, a assistência social e o desenvolvimento comunitário dos beneficiários.

- **Ação Estudos de Impacto de Vizinhança – EIVs:** os empreendimentos privados a serem implantados em Uberaba que resultarem em impactos significativos estão sujeitos à produção de habitações públicas municipais de interesse social como ação compensatória e/ou mitigadora dos impactos negativos apontados nos Estudos de Impacto de Vizinhança. Após o recebimento das unidades, o Município é o responsável pela gestão da carteira, a gestão condominial, a assistência social e o desenvolvimento comunitário dos beneficiários.

Todos os recursos auferidos pelo poder público por meio da locação social de imóveis públicos serão empregados exclusivamente na manutenção, conservação e recuperação desses imóveis, na gestão da carteira, na gestão condominial, na assistência social e no desenvolvimento comunitário dos beneficiários da locação social.

A meta do Subprograma de locação de imóveis públicos municipais é a oferta de 3.500 moradias de interesse social até 2031, considerando 300.000m² de áreas públicas a serem utilizadas para a produção de HIS pública. Ainda devem ser previstos os recursos necessários ao acompanhamento social e ao desenvolvimento comunitário dos beneficiários.

O **Subprograma de locação de imóveis particulares** envolve a disponibilização de moradias para aluguel por meio de duas ações distintas:

- **Ação Débitos:** a primeira etapa desta ação é a identificação, até outubro de 2026, dos imóveis com débitos fiscais, localizados na Região Central de Uberaba, passíveis de atendimento de moradia das famílias de baixa renda para posterior negociação de locação de interesse social e remissão dos débitos (conforme previsto no Programa Incentiva Centro – Lei nº 14.500/2025, art. 5º, inciso V). O poder público deve atuar na assistência social e no desenvolvimento comunitário dos beneficiários
- **Ação Mercado:** esta ação envolve a estruturação, até fevereiro de 2027, de um banco de imóveis particulares disponibilizados para locação social

subsidiada com recursos públicos e paga pelo Município para a pessoa física locadora do imóvel. O mapeamento dos imóveis pode ser realizado por meio de busca ativa e por indicação dos beneficiários. O poder público deve atuar na assistência social e no desenvolvimento comunitário dos beneficiários.

Nas duas ações, o Município é o responsável pela assistência social e o desenvolvimento comunitário dos beneficiários.

A meta do Subprograma de locação de imóveis particulares é subsidiar a locação social de 1.000 moradias em imóveis particulares. A estimativa para alocação de recursos municipais para atingir esta meta é de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) anuais. Ainda devem ser previstos os recursos necessários ao acompanhamento social e ao desenvolvimento comunitário dos beneficiários.

A Tabela X apresenta sinteticamente os objetivos, as metas, as linhas estratégicas e as ações para a ampliação do acesso à moradia pela população de menor renda em Uberaba.

Quadro 3 – Síntese dos objetivos, metas, linhas estratégicas e ações do PLHIS 2026-2037.

Objetivos 2026-2037	Metas 2026-2037	Linhas estratégicas	Ações
Reduzir o déficit quantitativo	Produção de 8.000 HIS Produção de 4.000 lotes urbanizados anuais	LPA 2 - Linha Programática e de Atendimento para Produção e Aquisição de Habitação Subprograma para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Subprograma para Promoção Pública de Lotes Urbanizados	1. Atualizar até out/2026 as normas dos processos de aprovação e licenciamento municipal de HIS para inclusão do requisito da certificação do Índice Mínimo de Eficiência Energética C para a produção de HIS em Uberaba a partir de jan/2027; 2. Vincular a produção de HIS à Eficiência de Localização por meio do requisito de implantação nas macrozonas de Urbanização Consolidada ou de Estruturação Urbana sempre em áreas contíguas à malha urbana existente; 3. Apoiar, incentivar e promover a Autogestão habitacional realizada por associações e cooperativas populares de produção de moradia. 4. Analisar e, caso pertinente, indicar anualmente ao Poder Executivo Municipal e ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana as áreas localizadas nas macrozonas Urbana Consolidada e de Estruturação Urbana a serem demarcadas como

Objetivos 2026-2037	Metas 2026-2037	Linhas estratégicas	Ações
			novas Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2, para produção de lotes urbanizados .
	Locação anual de 1.000 imóveis particulares Locação anual 3.500 imóveis públicos a partir de 2031	LPA 5 - Linha Programática e de Atendimento para Locação de Habitação Subprograma de locação de imóveis públicos Subprograma de locação de imóveis particulares	1. Criar até dez/2026 um programa de locação social com duas modalidades: locação de imóveis municipais e locação de imóveis particulares subsidiada pelo município; 2. Identificar até out/2026 os terrenos públicos passíveis de utilização para a produção habitacional; 2.1. Publicar até jun/2027 edital para contratação de PPP para concessão com o objetivo de construir unidades públicas de locação social; 2.2. Publicar até jun/2027 edital para contratação de empresa a constituir sociedade com o município para elaborar os projetos e construir unidades públicas de locação social; 3. Estruturar até fev/2027 banco de imóveis particulares disponibilizados para locação social subsidiada. 4. Identificar, até out/2026, os imóveis inscritos na dívida ativa municipal passíveis de atendimento das famílias para negociação de locação de interesse social para abatimento da dívida;

Objetivos 2026-2037	Metas 2026-2037	Linhas estratégicas	Ações
			5. Propor a produção de habitações públicas municipais como ações compensatórias e mitigatórias de EIVs de empreendimentos com impactos significativos;
		LPA 2 - Linha Programática e de Atendimento para Produção e Aquisição de Habitação Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR	1. Analisar o perfil das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO e identificar aquelas que se enquadram no PNHR ; 2. Agendar os atendimentos presenciais de orientação individual das famílias/pessoas com possibilidade de enquadramento no PNHR ; 3. Realizar campanhas informativas sobre o PNHR .
Reduzir o déficit qualitativo	Regularizar os 3.397 imóveis e os 3 núcleos rurais e dotar os 4.784 imóveis de sistema de	LPA 1 - Linha Programática e de Atendimento para Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais	1. Elaborar até jun/2027 um Plano de Regularização Urbanística e Fundiária ; 2. Implementar o plano entre jul/2027 e dez/2037.

Objetivos 2026-2037	Metas 2026-2037	Linhas estratégicas	Ações
	abastecimento água potável e os 3.593 imóveis de rede de esgotamento sanitário	Subprograma de Regularização Fundiária	
	Qualificar 200 moradias por ano	LPA 3 - Linha Programática de Atendimento para Melhoria Habitacional Subprograma de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social Programa MCMV - Melhoria Habitacional	1. Regular e implementar até ago/2026 a Lei Federal nº 11.888/2008 que <i>assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social;</i> 2. Apoiar o Programa MCMV - Melhoria Habitacional envolvendo: 2.1 Identificar semestralmente as famílias/pessoas de baixa renda interessadas na melhoria habitacional e que possuem a posse do imóvel de moradia; 2.2 Agendar semestralmente atendimentos presenciais de orientação individual das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO em relação à LPA 3, à ATHIS e ao Programa MCMV - Melhoria Habitacional;

Objetivos 2026-2037	Metas 2026-2037	Linhas estratégicas	Ações
			2.3 Realizar campanhas informativas sobre a LPA 3; 2.4 Apoiar as associações e cooperativas populares na formulação de propostas de melhorias e facilitar a mobilização comunitária; 2.5 Disponibilizar a ATHIS tanto para a formulação das propostas quanto para o acompanhamento das obras de melhoria; 2.6 Cadastrar continuamente as propostas de melhoria habitacional no Sistema da Caixa.
	Qualificar os 24 conjuntos avaliados até dez/2037	LPA 1 - Linha Programática e de Atendimento para Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais Subprograma de Qualificação Urbanística	1. Elaborar até jun/2027 o Plano de Qualificação Urbanística dos 24 conjuntos avaliados; 2. Implementar o plano entre jun/2027 e dez/2037

Objetivos 2026-2037	Metas 2026-2037	Linhas estratégicas	Ações
Avaliar e monitorar o PLHIS	Implantar até dez/2027 Sistema de Informação e Acompanhamento da Política Habitacional baseado	LPA 4 - Linha Programática de Atendimento para o Desenvolvimento Institucional	1. Implantar até dez/2027 o Sistema de Informação e Acompanhamento da Política Habitacional baseado em indicadores mensuráveis e dados abertos; 2. Mensurar semestralmente a produção de HIS, a locação de HIS, as demandas por HIS, a regularização fundiária e urbanística, a qualificação dos bairros e das moradias e os recursos destinados a cada estratégia e ação.
Manter a população alvo informada	Orientar semestralmente as famílias/pessoas	LPA 4 - Linha Programática de Atendimento para o Desenvolvimento Institucional	1. Analisar o perfil das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO e formular estratégias e ações de otimização do atendimento da demanda; 2. Orientar individualmente as famílias/pessoas em relação às alternativas de aquisição e tempo de espera de cada programa habitacional e faixas de renda; 3. Realizar campanhas informativas sobre HIS.

Fonte: Os autores, 2026.

6. MODELO DE GESTÃO, FONTES DE FINANCIAMENTO E MONITORAMENTO

6.1 Arranjos institucionais

A estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Uberaba é dividida em duas grandes esferas, seguindo o padrão da administração pública brasileira: a Administração Direta e a Administração Indireta.

A Administração Direta é o núcleo central do governo municipal. Ela não possui personalidade jurídica própria (seus atos são firmados em nome do "Município de Uberaba") e é composta pelos órgãos de controle, assessoramento e pelas secretarias que executam as políticas públicas diárias.

Órgãos de Assessoramento e Controle (Status de Secretaria):

- Gabinete – Chefia de Gabinete da Prefeita
- PGM – Procuradoria Geral do Município
- CGM – Controladoria Geral do Município

Secretarias Municipais (Órgãos Finalísticos e de Meio - Atualizado): O organograma passou por um importante reforma administrativa entre 2025 e 2026, readequando pastas para otimizar o atendimento à população. A estrutura atual conta com:

- SAD – Secretaria Municipal de Administração
- SAGRI – Secretaria Municipal do Agronegócio
- SECOM – Secretaria Especial de Comunicação
- SEDEC – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação
- SEDS – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
- SEMED – Secretaria Municipal de Educação
- SEFAZ – Secretaria Municipal de Fazenda
- SEGOV – Secretaria Municipal de Governo
- SEMAM – Secretaria Municipal de Meio Ambiente

- SEMOB – Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana (*criada após a extinção da antiga Secretaria de Defesa Social, focada especificamente no trânsito e transportes*)
- Secretaria de Segurança Pública (*criada junto à Semob, absorvendo as funções da Guarda Municipal e segurança primária*)
- SEPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento
- SMS – Secretaria Municipal de Saúde
- SESURB – Secretaria Municipal de Serviços Urbanos e Obras (Infraestrutura)

Administração Indireta

Para executar serviços altamente especializados que exigem agilidade financeira ou conhecimento técnico e operacional específico, a Prefeitura descentraliza atividades criando órgãos da Administração Indireta. Essas entidades possuem CNPJ, orçamento e quadros de funcionários próprios. Em Uberaba, destacam-se:

- CODAU (Companhia Operacional de Desenvolvimento, Saneamento e Ações Urbanas): Autarquia responsável pelos serviços de água, esgoto e drenagem.
- IPSEV (Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Uberaba): Autarquia gestora do regime próprio de previdência.
- Fundação Cultural de Uberaba (FCU): Entidade focada no fomento e execução das políticas de cultura.
- COHAGRA (Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande): O braço executor da política de habitação do município.

A Relação Institucional com a COHAGRA

A COHAGRA é constituída sob a forma de Sociedade de Economia Mista (S/A). Isso significa que ela possui capital misto, mas a Prefeitura Municipal de Uberaba atua como acionista majoritária, detendo o controle das decisões estratégicas. A relação governamental e jurídica entre a Prefeitura e a Companhia é pautada nos seguintes pilares:

1. Vinculação, mas não Subordinação A COHAGRA não é subordinada hierarquicamente a nenhuma secretaria municipal. Ela tem autonomia administrativa, financeira e operacional, sendo dirigida por um Presidente, uma Diretoria Executiva e um Conselho de Administração próprio. Contudo, ela exerce suas funções sob o controle finalístico da Prefeitura, o que a obriga a cumprir as metas habitacionais definidas no plano de governo, no Plano Plurianual (PPA) e no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

2. Articulação Intersectorial Na rotina operacional, a COHAGRA atua de forma transversal com as secretarias da Administração Direta para viabilizar os empreendimentos e ações:

- Com a SEDS (Desenvolvimento Social): Atua no cruzamento de dados de famílias em situação de vulnerabilidade, utilizando o CadÚnico e os relatórios socioassistenciais para a triagem de beneficiários de programas federais, estaduais e locais.
- Com a SEPLAN (Planejamento) e SESURB (Obras): Articula a aprovação de novos loteamentos de interesse social, atestando que os polígonos escolhidos para expansão urbana ou para regularização fundiária tenham viabilidade de infraestrutura e serviços públicos.

4. Execução de Políticas Públicas Enquanto a Prefeitura elabora a política geral e dota os fundos de habitação (como o FMHIS), a COHAGRA opera como o "braço executor" e jurídico. É de responsabilidade da Companhia formalizar convênios com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, promover feirões de moradia, conduzir chamamentos públicos para construtoras e liderar juridicamente os processos complexos de regularização fundiária urbana no município.

6.2 Fontes de recursos

A execução de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) exige a diversificação das fontes de recursos, uma vez que o orçamento municipal isolado

raramente é suficiente para suprir todas as demandas de déficit habitacional (quantitativo e qualitativo).

Para o cenário de Uberaba, estruturado nas políticas vigentes até 2026, o financiamento das ações habitacionais engloba repasses federais, estaduais, orçamento municipal direto, operações de crédito e, fundamentalmente, os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

Governo Municipal e o PPA 2026-2029

O planejamento e a execução da política habitacional de Uberaba para os próximos anos são regidos pelo Plano Plurianual (PPA 2026-2029), aprovado pela Câmara Municipal no segundo semestre de 2025. O PPA delineia as diretrizes do Programa Desenvolve Uberaba, que possui eixos estratégicos fortemente ligados à habitação e infraestrutura, com destaque para o Saneamento Integrado e Melhorias de Acessibilidade Urbana nas comunidades.

Recursos Destinados no PPA/LOA: A Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2026 estabeleceu um orçamento municipal total estimado em R\$ 2,6 bilhões. Desse montante global:

- A função Urbanismo — que engloba a infraestrutura básica necessária para loteamentos sociais e reurbanização — recebeu uma dotação de R\$ 111,7 milhões.
- Os recursos estritamente voltados à Habitação de Interesse Social (construção, subsídio e regularização) estão alocados no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Esses recursos do FMHIS são geridos técnica e operacionalmente pela Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande (COHAGRA), que os utiliza em três frentes centrais: contrapartidas financeiras/doação de terrenos urbanizados para atrair os programas do Governo Federal; execução de grandes mutirões de regularização fundiária; e mitigação do risco estrutural em moradias precárias mapeadas pela Defesa Civil e Assistência Social.

Governo Estadual (Minas Gerais) - Programas em 2026

O Governo do Estado de Minas Gerais, sob coordenação da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (Sedese) e da COHAB-MG, atua prioritariamente de forma complementar, apoiando os municípios onde a intervenção federal não chega ou é insuficiente. Os programas disponíveis em 2026 são:

- Programa Moradas Gerais: A principal aposta do Estado para reduzir o *déficit qualitativo* (casas inadequadas). O programa constrói módulos sanitários em áreas carentes de saneamento básico e executa reformas e melhorias habitacionais (reparos em telhados, pisos, alvenaria e impermeabilização). Em abril de 2026, o programa foi reforçado por um acordo técnico com o CREA-MG para qualificar as obras.
- Novas PPPs Habitacionais (COHAB-MG): A partir do início de 2026, a COHAB Minas passou a estruturar um modelo inédito de Parcerias Público-Privadas (PPP) focado na construção de moradias. O modelo visa atrair a iniciativa privada para acelerar e viabilizar grandes projetos de conjuntos habitacionais no estado.
- Projeto Meu Lar: Focado na regularização. Trata-se de uma força-tarefa que envolve a COHAB-MG, o Ministério Público, a Defensoria Pública e o Tribunal de Justiça de MG (TJMG) para regularizar contratos, renegociar dívidas de mutuários antigos e promover a emissão ágil de escrituras definitivas.
- Apoio ao PLHIS: O Estado mantém uma linha de apoio técnico para que as prefeituras atualizem seus Planos Locais de Habitação de Interesse Social, requisito essencial para a captação de recursos governamentais.

Governo Federal - Programas em 2026

O Ministério das Cidades e ministérios parceiros concentram o maior volume de recursos destinados ao setor habitacional. Para o exercício de 2026, a carteira de programas abrange linhas de crédito, repasse e doação de patrimônio:

- Minha Casa, Minha Vida (MCMV): O carro-chefe da União teve limites de renda ampliados e portarias atualizadas no início de 2026 para acompanhar a inflação da construção civil. Divide-se nestas modalidades principais:
 - MCMV Urbano: Financiamento escalonado nas Faixas 1, 2 e 3 (utilizando repasses do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial e do FGTS).
 - MCMV Entidades: Linha onde os recursos são repassados diretamente a cooperativas, associações e movimentos sociais de moradia previamente habilitados, que se responsabilizam pela gestão da construção.
 - MCMV Rural: Subsídio para a construção ou reforma de casas de agricultores familiares e trabalhadores rurais.
 - MCMV Sub-50: Fundo destinado a municípios com população inferior a 50 mil habitantes (Uberaba não acessa este, mas é uma modalidade regional importante).
- Programa Imóvel da Gente: Coordenado pelo Ministério da Gestão e da Inovação (MGI). Trata-se do repasse e da destinação estratégica de prédios e terrenos públicos ociosos da União para que prefeituras e a iniciativa privada transformem essas áreas em habitação de interesse social.
- Periferia Viva: O mais recente e robusto programa federal focado na *urbanização de favelas* e de assentamentos precários. O foco não é apenas fazer casas, mas levar infraestrutura completa (drenagem, pavimentação, esgoto, encostas) e regularização fundiária para comunidades consolidadas e irregulares.
- Programa Pró-Moradia: Linha de financiamento contínua, com recursos do FGTS, desenhada exclusivamente para o setor público (Governos Estaduais e Prefeituras). Os recursos cobrem tanto a produção de novas unidades quanto a reurbanização de assentamentos precários.

6.3 Formas de financiamento

1. Construção de Novas Moradias

A provisão de novas unidades foca no combate ao déficit quantitativo (famílias sem casa própria, coabitação familiar ou ônus excessivo com aluguel).

- Fundo de Arrendamento Residencial (FAR): Principal fonte do Governo Federal para o *Minha Casa, Minha Vida (MCMV)* Faixa 1. Financia integralmente ou subsidia quase a totalidade da construção para famílias de baixíssima renda.
- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS): Utilizado para financiar as moradias das Faixas 2 e 3 do MCMV, além de custear o programa *Pró-Moradia* para o setor público.
- Fundo de Desenvolvimento Social (FDS): Fonte de recursos exclusiva para o *MCMV Entidades*, repassado diretamente para associações e cooperativas habitacionais conveniadas em Uberaba.
- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS): Gerido pela COHAGRA, utiliza recursos próprios da prefeitura primariamente para a aquisição de glebas brutas, execução da terraplenagem e doação de terrenos urbanizados, atuando como "contrapartida" para atrair os recursos federais do FAR.
- Parcerias Público-Privadas (PPPs): Modelagens junto à COHAB-MG ou por iniciativa da própria Prefeitura, onde a iniciativa privada constrói os conjuntos e recebe remuneração ao longo do tempo ou explora áreas comerciais anexas ao empreendimento.

2. Aluguel Social

O benefício eventual de moradia (aluguel social) é uma política temporária para famílias desabrigadas por riscos climáticos, remoções de áreas de preservação ou extrema vulnerabilidade.

- Tesouro Municipal (Orçamento Próprio): Recursos alocados diretamente na Secretaria de Desenvolvimento Social (SEDS) e geridos em parceria com a Defesa Civil.

- Cofinanciamento do SUAS (Sistema Único de Assistência Social): Repasses fundo a fundo do Governo Federal e do Fundo Estadual de Assistência Social (FEAS-MG) para a rubrica de benefícios eventuais do município.
- Fundo Municipal de Defesa Civil: Pode ser acionado emergencialmente para custear estadia e aluguel social em casos de desastres ou interdição de residências com risco iminente de desabamento.

3. Lotes Urbanizados

A provisão de lotes com infraestrutura básica (água, luz, esgoto, asfalto) para que a família construa sua casa (autoconstrução assistida).

- Instrumentos do Estatuto da Cidade (Outorga Onerosa / CEPACs): Arrecadação financeira gerada quando construtoras pagam à Prefeitura para construir prédios acima do limite básico em áreas nobres. Esse dinheiro deve, por lei, ser depositado no FMHIS e pode ser usado para comprar e urbanizar lotes para a baixa renda.
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Como medida mitigatória ou compensatória, a Prefeitura de Uberaba pode exigir que grandes empreendimentos privados (shoppings, indústrias, condomínios fechados) construam e doem lotes urbanizados ao município.
- Orçamento Geral da União (OGU): Linhas específicas do Ministério das Cidades que preveem o financiamento da infraestrutura de loteamentos vazios, desde que o município doe a terra.

4. Requalificação de Conjuntos Sociais Já Edificados

Recuperação de prédios e condomínios antigos que apresentam degradação física, problemas estruturais ou inadequação de infraestrutura.

- Programa Reforma Casa Brasil / FNHIS: Recursos federais (operados pela Caixa Econômica) voltados para melhoria habitacional, acessibilidade, reparos estruturais e eficiência energética em moradias já existentes (déficit qualitativo).

- Fundo de Arrendamento Residencial (FAR - Requalificação): Modalidade do FAR que permite o repasse de verbas para o conserto de vícios construtivos ou degradação severa em condomínios antigos entregues nas primeiras fases do MCMV.
- Orçamento da SESURB / CODAU: Recursos municipais aplicados na requalificação do *entorno* dos conjuntos, como recapeamento asfáltico, troca de iluminação para LED, reforma de praças e redesenho de drenagem de águas pluviais.

5. Regularização Fundiária (REURB)

Garantia do título de propriedade e segurança jurídica da posse (escrituração).

- Termos de Ajustamento de Conduta (TAC): Recursos financeiros provenientes de multas ambientais ou urbanísticas aplicadas pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais a loteadores irregulares. O valor da multa é revertido para custear os levantamentos topográficos e jurídicos da regularização.
- Financiamento Cruzado (REURB-E para REURB-S): A Prefeitura pode cobrar taxas administrativas e honorários na regularização de condomínios de médio/alto padrão (REURB Específica) e utilizar esse lucro para subsidiar integralmente a regularização de áreas carentes (REURB Social).
- Emendas Parlamentares: Recursos indicados por deputados estaduais e federais especificamente carimbados para contratação de empresas de topografia, drones e assessoria jurídica para executar a REURB em bairros de Uberaba.
- Programa Imóvel da Gente: Repasse de áreas de domínio da União (como antigos terrenos da Rede Ferroviária) para o município, facilitando a emissão gratuita de títulos para as famílias que já ocupam o local historicamente.

6. Regularização Urbanística (Urbanização de Assentamentos Precários)

Obras pesadas de infraestrutura (saneamento, contenção de encostas, pavimentação) em favelas, ocupações consolidadas e loteamentos clandestinos.

- Programa Periferia Viva (Novo PAC): Principal fonte do Governo Federal por meio do Orçamento Geral da União (OGU) para obras de urbanização integrada em áreas de vulnerabilidade, não necessitando de devolução do recurso (fundo perdido).
- Programa Pró-Moradia (FGTS): Empréstimo com juros subsidiados contratado pela Prefeitura de Uberaba junto à Caixa Econômica Federal para executar macrodrenagem e urbanização em loteamentos irregulares.
- Bancos Multilaterais de Desenvolvimento (BID, Banco Mundial, CAF): Financiamentos internacionais de longo prazo. A Prefeitura de Uberaba contrata o crédito (com aval do Governo Federal e do Senado) para estruturar grandes programas municipais de saneamento ambiental e urbanização de bacias hidrográficas que cortam áreas ocupadas irregularmente.
- Fundo Municipal de Meio Ambiente: Pode ser acionado para financiar a recuperação ambiental (plantio, despoluição de córregos, criação de parques lineares) dentro das comunidades que estão passando pela urbanização e requalificação do espaço.

7 Athis Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) Lei Federal nº 11.888/2008

- Editais do CAU/MG e CREA-MG: O Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) destina obrigatoriamente um percentual mínimo de sua arrecadação anual para financiar projetos de ATHIS. Profissionais, ONGs e assessorias técnicas de Uberaba podem captar esses recursos via editais públicos para aplicar nas comunidades locais. O CREA também possui linhas de fomento similares por meio de convênios.
- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS): A Prefeitura pode (e deve) alocar recursos do fundo municipal para

contratar diretamente escritórios de arquitetura, profissionais autônomos ou criar um "Escritório Público de ATHIS" vinculado à COHAGRA, remunerando as equipes que atuarão nos projetos das famílias cadastradas.

- Programas Federais de Melhoria Habitacional (OGU): Recursos do Orçamento Geral da União, atrelados a programas como o *Reforma Casa Brasil*, que permitem embutir no valor do repasse ou financiamento os honorários dos profissionais técnicos responsáveis pelo projeto e acompanhamento da obra.
- Parcerias com Instituições de Ensino Superior (Extensão Universitária): Uma forma de viabilização financeira indireta. A Prefeitura, por meio de convênios ou concessão de bolsas, firma parcerias com cursos de Arquitetura e Engenharia de universidades locais (como UFTM, Uniube e UFU). Professores e alunos extensionistas realizam os projetos para as comunidades como parte da carga horária prática ou residência profissional.
- Emendas Parlamentares (Municipais, Estaduais e Federais): Destinação de verbas indicadas por vereadores ou deputados para projetos específicos em bairros de Uberaba, garantindo o recurso para o pagamento de Assessorias Técnicas Independentes (ATIs) ou ONGs que acompanharão a reforma de unidades precárias.
- Fundo de Defesa de Direitos Difusos (FDD): Recursos oriundos de multas judiciais e condenações por danos ao meio ambiente ou à ordem urbanística, geridos pelo Ministério Público e Justiça, que podem ser pleiteados via edital para financiar a elaboração de projetos habitacionais para comunidades em situação de vulnerabilidade.

6.4 O Papel do Conselho de Habitação

O Conselho Municipal de Habitação (CMH) atua como a espinha dorsal democrática da política habitacional de Uberaba. Ele é o órgão colegiado, de

caráter deliberativo, consultivo e fiscalizador, responsável por garantir que as diretrizes traçadas no PLHIS saiam do papel e atendam às reais necessidades da população. Sua composição deve ser paritária, reunindo representantes do poder público (Prefeitura, COHAGRA, secretarias) e da sociedade civil, incluindo movimentos sociais por moradia, sindicatos, universidades e entidades de classe ligadas à construção e urbanismo.

Uma das funções mais críticas do Conselho é a gestão e a fiscalização do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS). É o CMH que aprova o orçamento do fundo, analisa as prestações de contas e define onde os recursos serão prioritariamente aplicados. Em Uberaba, isso significa deliberar se a verba do ano será direcionada para a contrapartida de novos conjuntos do programa Minha Casa, Minha Vida, para obras de infraestrutura em loteamentos periféricos ou para programas de melhoria habitacional.

Além de gerir recursos, o Conselho atua como mediador de conflitos urbanos e guardião da continuidade das políticas públicas. Ao aprovar projetos e definir critérios objetivos para a seleção de beneficiários da COHAGRA, o CMH evita que a política habitacional seja utilizada de forma clientelista ou eleitoreira. Ele assegura que a habitação seja tratada como uma política de Estado, sobrevivendo às trocas de gestões municipais.

Por fim, o conselho tem o papel de articular a política habitacional com outras políticas urbanas. Em Uberaba, o CMH deve dialogar constantemente com os conselhos de meio ambiente e de planejamento urbano, garantindo que os novos loteamentos de interesse social não sejam isolados em áreas sem infraestrutura e respeitem as diretrizes de expansão sustentável ditadas pelo Plano Diretor do município.

6.5 Indicadores de acompanhamento

Para mensurar o sucesso ou as falhas do PLHIS de Uberaba, é imperativo o estabelecimento de indicadores de acompanhamento claros e quantificáveis. Esses indicadores funcionam como um "termômetro" da política pública,

permitindo que a Prefeitura e o Conselho de Habitação verifiquem se as metas propostas estão sendo alcançadas dentro dos prazos estabelecidos. Sem essas métricas, o plano corre o risco de se tornar uma carta de intenções vazia. Para tal foi incluído como meta deste PLHIS a construção de um **Sistema de Informação e Acompanhamento** da Política Habitacional baseado em indicadores mensuráveis e dados abertos. A partir do sistema, poderão ser acompanhados diversos indicadores entre os quais destacam-se os seguintes grupos:

O primeiro grupo de indicadores deve focar no **déficit habitacional quantitativo**. Aqui, as métricas essenciais incluem: o número de novas unidades habitacionais (casas ou apartamentos) entregues anualmente; a taxa de redução da fila de espera do cadastro da COHAGRA; e o número de lotes urbanizados concedidos à população de baixa renda. Esses números mostram o ritmo de atendimento às famílias que não possuem teto ou que vivem em coabitação extrema.

O segundo grupo deve medir os avanços sobre o **déficit habitacional qualitativo** e a segurança jurídica. Para a realidade de Uberaba, indicadores cruciais envolvem: o número de Certidões de Regularização Fundiária (CRF) emitidas e registradas em cartório (REURB); a quantidade de famílias atendidas por programas de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) ou reformas subsidiadas; e a redução do número de domicílios sem acesso adequado a saneamento básico ou situados em áreas de risco geológico/inundação.

O terceiro Grupo deve medir os avanços na melhoria da qualidade dos conjuntos de HIS e na correção das patologias e reformas nas casas já edificadas a partir de programas de HIS. Para tal, devem ser mensurados os itens executados para a mitigação das fragilidades urbanísticas apontadas neste PLHIS, também devem ser mensuradas as ações ligadas à realização de ATHIS, com a quantidade de casas atendidas, bem como as adequações realizadas.

Por último, os indicadores de eficiência da gestão financeira são fundamentais. Deve-se monitorar o percentual do orçamento municipal efetivamente liquidado na função "Habitação", a taxa de captação de recursos externos (federais e estaduais) em relação ao planejado, e o volume de recursos do FMHIS aplicados

ano a ano. Esses indicadores revelam o grau de prioridade política e a capacidade técnica que a gestão municipal tem para executar o PLHIS.

6.6 Sistema de Revisão Periódica

O PLHIS não é um documento estático ou definitivo; ele é um instrumento de planejamento dinâmico que precisa se adaptar às transformações urbanas, demográficas e econômicas de Uberaba. O sistema de revisão periódica é o mecanismo institucional que garante a atualização do plano, evitando que suas diretrizes se tornem obsoletas diante de novas realidades, como a criação de novos programas federais ou o surgimento de novas ocupações irregulares no município.

O calendário de revisão do PLHIS deve, preferencialmente, estar alinhado ao ciclo de planejamento orçamentário do município, em especial ao Plano Plurianual (PPA), que ocorre a cada quatro anos. Essa sincronia é vital: ao revisar as metas habitacionais antes da elaboração de um novo PPA, a administração municipal garante que as novas prioridades descobertas na revisão terão previsão orçamentária para serem executadas no ciclo administrativo seguinte.

Metodologicamente, a revisão inicia-se por uma atualização rigorosa do diagnóstico técnico. Isso envolve incorporar os dados mais recentes do IBGE (como o Censo de 2022), atualizar o mapeamento de áreas de risco da Defesa Civil e limpar e recadastrar a base de dados da COHAGRA. Essa nova radiografia permite identificar para onde a cidade está crescendo, quais regiões concentram a maior precariedade e se o perfil socioeconômico das famílias demandantes mudou.

Contudo, a revisão não pode ser um ato puramente tecnocrático fechado nos gabinetes da Prefeitura. O sistema de revisão exige a realização de oficinas territoriais e audiências públicas. Esse processo devolve à população os dados atualizados para que, em conjunto com o poder público, os cidadãos possam repactuar as prioridades, validando o novo texto do PLHIS que guiará a política habitacional de Uberaba para os anos seguintes.

6.7 Estratégias de Controle Social

O controle social é o conjunto de mecanismos que permite à população de Uberaba participar, fiscalizar e intervir nas ações do governo relacionadas à habitação. No contexto do PLHIS, o controle social é o que garante a transparência e a efetivação do direito à cidade, assegurando que as decisões tomadas pelos gestores reflitam os interesses da coletividade, especialmente das parcelas mais vulneráveis.

A principal estratégia formal de controle social são as Conferências Municipais de Habitação e as Audiências Públicas. Esses eventos devem ser amplamente divulgados e realizados em horários e locais acessíveis aos trabalhadores. Neles, o poder público presta contas do que foi feito, enquanto a sociedade civil debate propostas, denuncia gargalos (como atrasos em obras ou irregularidades em loteamentos) e elege os seus representantes para compor o Conselho Municipal de Habitação.

Outra estratégia vital na era digital é a transparência ativa da informação. A Prefeitura e a COHAGRA devem manter portais na internet com dados abertos e de fácil compreensão. A população precisa ter acesso irrestrito às listas de inscritos e sorteados em programas habitacionais, aos critérios de pontuação, ao andamento físico e financeiro das obras dos conjuntos, e aos extratos de arrecadação e gastos do Fundo Municipal de Habitação. A clareza das informações é o maior antídoto contra fraudes e favorecimentos.

Por fim, o estímulo à organização comunitária e a capacitação cidadã são estratégias profiláticas de controle social. A gestão municipal deve apoiar a formação de associações de moradores, cooperativas habitacionais e comissões de acompanhamento de obras (CAO) formadas pelos próprios futuros moradores dos conjuntos em construção. Quando a comunidade recebe capacitação sobre seus direitos urbanísticos e sobre o funcionamento do PLHIS, ela deixa de ser apenas uma receptora de casas e passa a ser uma agente fiscalizadora ativa do desenvolvimento do seu bairro.

Quadro 4 – Síntese estratégica proposta. Fonte: os autores, 2026.

Necessidades	Déficit Quantitativo							Déficit Qualitativo						
	Domicílios precários		Coabitação familiar	Ônus excessivo com aluguel		Adensamento excessivo em domicílios alugados		Projeção da demanda futura no período do PLHIS (2026-2037)	Qualidade construtiva deficiente em conjuntos do PMCMV	Falta de Instalações Sanitárias Exclusivas	Inadequação Fundiária		Carência de Infraestrutura Básica	Deficiências urbanísticas nos conjuntos do PMCMV
	Espécie do domicílio / Particular improvisado	Material predominante nas paredes externas do domicílio	Quantidade de famílias no domicílio	Valor da renda total da família	Valor de despesas com aluguel	Cômodo servindo como dormitório do domicílio	Quantidade de pessoas no domicílio				Imóveis rurais	Imóveis urbanos		UBS/UBSF - CRAS - Distância trabalho - Calçadas - Comércio Praça/Parque - Esporte - Creche - Ens. Infantil
	77	47	3.016	5.229		1.940					5.649	9.576		59
10.309							5.649	9.635		3.397 + 3 núcleos rurais				
Linhas Programáticas	4 linhas programáticas para atender a demanda quantitativa								2 linhas programáticas para atender a demanda quantitativa					
	LPA 2 - Linha Programática e de Atendimento para Produção e Aquisição de Habitação			LPA 2 - Linha Programática e de Atendimento para Produção e Aquisição de Habitação	LPA 4 - Linha Programática de Atendimento para o Desenvolvimento Institucional	LPA 5 - Linha Programática e de Atendimento para Locação de Habitação			LPA 3 - Linha Programática de Atendimento para Melhoria Habitacional		LPA 1 - Linha Programática e de Atendimento para Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais			LPA 1 - Linha Programática e de Atendimento para Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais
	Subprograma para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas					Subprograma de locação de imóveis públicos			Subprograma de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social		Subprograma de Regularização Fundiária			
	Subprograma para Promoção Pública de Lotes Urbanizados			Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR		Subprograma de locação de imóveis particulares			Programa MCMV - Melhoria Habitacional					Subprograma de Qualificação Urbanística
Ações	1. Atualizar até out/2026 as normas dos processos de aprovação e licenciamento municipal de HIS para inclusão do requisito da certificação do Índice Mínimo de Eficiência Energética C para a produção de HIS em Uberaba a partir de jan/2027.			1. Analisar o perfil das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO e identificar aquelas que se enquadram no PNHR, até jun/2026.	1. Analisar o perfil das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO e formular estratégias e ações de otimização do atendimento da demanda, até jun/2026.	1. Criar até dez/2026 um programa de locação social com duas modalidades: locação de imóveis municipais e locação de imóveis particulares subsidiada pelo município.			1. Regulamentar e implementar até março/2027 a Lei Federal nº 11.888/2008 que Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.		1. Elaborar até jun/2027 um Plano de Regularização Urbanística e Fundiária.			1. Elaborar entre jun/2027e jun/2035 o Plano de Qualificação Urbanística de cada um dos 24 conjuntos avaliado.
	2. Vincular a produção de HIS, a partir de jan/2027, à Eficiência de Localização por meio do requisito de implantação nas macrozonas de Urbanização Consolidada ou de Estruturação Urbana sempre em áreas contíguas à malha urbana existentes.			2. Agendar atendimentos presenciais, entre julho e setembro/2026, de orientação individual das famílias/ pessoas com possibilidade de enquadramento no PNHR.	2. Orientar individualmente, entre junho e setembro/2026, as famílias/pessoas em relação às alternativas de aquisição e tempo de espera de cada programa habitacional e faixas de renda.	2. Identificar até out/2026 os terrenos públicos passíveis de utilização para a produção habitacional:			2. Apoiar o Programa MCMV - Melhoria Habitacional envolvendo:		2. Implementar o plano entre jul/2027 e dez/2037.			2. Executar os 24 planos até dez/2037, conforme detalhado no Quadro X.
	3. Apoiar, incentivar e promover a Autogestão habitacional realizada por associações e cooperativas populares de produção de moradia.					2.1. Publicar até jun/2027 edital para contratação de PPP para concessão com o objetivo de construir unidades públicas de locação social;			2.1 Identificar semestralmente as famílias/pessoas de baixa renda interessadas na melhoria habitacional e que possuem a posse do imóvel de moradia;					
	4. Analisar e, caso pertinente, indicar anualmente ao Poder Executivo Municipal e ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Urbana as áreas localizadas nas macrozonas Urbana Consolidada e de Estruturação Urbana a serem demarcadas como novas Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2, para produção de lotes urbanizados.					2.2. Publicar até jun/2027 edital para contratação de empresa a constituir sociedade com o município para elaborar os projetos e construir unidades públicas de locação social.			2.2 Agendar semestralmente, iniciando entre abril e junho de 2027, atendimentos presenciais de orientação individual das famílias/pessoas inscritas no CADÚNICO em relação à LPA 3, à ATHIS e ao Programa MCMV - Melhoria Habitacional;					
						3. Estruturar até fev/2027 banco de imóveis particulares disponibilizados para locação social subsidiada.			2.3 Realizar campanhas informativas sobre a LPA 3;					
						4. Identificar, até out/2026, os imóveis inscritos na dívida ativa municipal passíveis de atendimento das famílias para negociação de locação de interesse social para abatimento da dívida.			2.4 Apoiar as associações e cooperativas populares na formulação de propostas de melhorias e facilitar a mobilização comunitária.					
						5. Propor a produção de habitações públicas municipais como ações compensatórias e mitigatórias de EIVs de empreendimentos com impactos significativos.			2.5 Disponibilizar a ATHIS tanto para a formulação das propostas quanto para o acompanhamento das obras de melhoria.					
									2.6 Cadastrar continuamente as propostas de melhoria habitacional no Sistema da Caixa.					
Metas	Produção de 4.000 lotes urbanizados para HIS até dez/2037, média de 335 por ano entre 2026 e 2037		Produção de 8.000 HIS até dez/2037 até dez/2037, média de 670 por ano entre 2026 e 2037	Orientar semestralmente as famílias/pessoas	Locação anual 3.500 HIS públicos por ano a partir de 2031	Locação anual 1.000 HIS particulares por ano a partir de 2026	Pessoal para o acompanhamento social e o desenvolvimento comunitário	Qualificar 200 moradias por ano	Dotar 59 moradias de instalações sanitárias exclusivas por ano	Regularizar os 3.397 imóveis e os 3 núcleos rurais até dez/2037	Dotar os 4.784 imóveis de sistema de abastecimento água potável e os 3.593 imóveis de rede de esgotamento sanitário até dez/2037	Qualificar os 24 conjuntos avaliados até dez/2037		
Recursos	Outorga Onerosa, EIVs e Orçamento Geral da União		Recursos dos programas federais, estaduais, municipais e emendas parlamentares	Pessoal da COHAGRA	300.000 m² de áreas públicas	R\$13.000.000,00 anuais	Pessoal da SEDES	R\$ 580.000,00 anuais para ATHIS + Recursos do Programa Reforma Casa Brasil e do Programa MCMV - Melhoria Habitacional		A serem levantados no Plano de Regularização		A serem levantados nos planos de qualificação		
Medida transversal fundamental	LPA 4 - Linha Programática de Atendimento para o Desenvolvimento Institucional													
	1. Implantar até dez/2027 o Sistema de Acompanhamento e Avaliação da Política Habitacional baseado em indicadores mensuráveis e dados abertos;													
	2. Mensurar semestralmente a produção de HIS, a locação de HIS, as demandas por HIS, a regularização fundiária e urbanística, a qualificação dos bairros e das moradias e os recursos destinados a cada estratégia e ação.													
	Implantar até dez/2027 Sistema de Informação e Acompanhamento da Política Habitacional baseado													
	Estimativa de custo de implantação do sistema R\$ 350.000,00 + capacitação de 2 funcionários efetivos da COHAGRA, sendo 1 alocado integralmente para a operação do sistema													

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Uberaba não representa o encerramento de um ciclo de planejamento, mas sim a consolidação de um ponto de partida. O atual PLHIS foi concebido sob a premissa de ser um instrumento aberto e dinâmico. As problemáticas urbanas, as metas estabelecidas e os programas habitacionais propostos não são dogmas intransponíveis; pelo contrário, devem ser submetidos a um processo de avaliação e reajuste contínuo, adaptando-se às transformações demográficas, econômicas e espaciais do município.

Para que essa dinamicidade e essa capacidade de correção de rotas sejam efetivas, é imperativa a consolidação de um sistema transparente de coleta, monitoramento e análise de dados. A gestão da política habitacional não pode prescindir de informações atualizadas, sendo necessário que a sociedade civil, os conselhos e o poder público tenham acesso facilitado aos indicadores de desempenho do Plano. Somente com transparência e dados confiáveis será possível assegurar o controle social e a otimização dos recursos investidos.

O diagnóstico realizado aponta para um cenário promissor no que tange ao passivo histórico do município: Uberaba apresenta hoje um déficit habitacional quantitativo estimado em cerca de 10.000 moradias. Trata-se de um volume perfeitamente viável de ser extinto a médio prazo, desde que mantida a articulação entre as esferas de governo e a captação de recursos. No entanto, o verdadeiro desafio que se impõe à política habitacional local daqui para frente não é apenas suprir a falta de tetos, mas garantir a dignidade plena da moradia.

É urgente a adoção de mecanismos rigorosos para elevar a qualidade construtiva das unidades a serem entregues. Os estudos do PLHIS levantaram um dado alarmante: mais de 90% das casas de interesse social avaliadas apresentaram patologias construtivas precoces ou problemas estruturais derivados de falhas no projeto arquitetônico. Para reverter esse quadro, o município deve atuar ativamente na regulação dos padrões construtivos aprovados para os programas sociais. É preciso, por exemplo, restringir a utilização de sistemas inadequados

para o clima local, como as paredes de concreto maciço sem o devido isolamento, e vetar o uso de materiais que comprometam severamente o conforto térmico e acústico das famílias.

Por fim, a qualidade da habitação está intrinsecamente ligada à sua inserção no território. Observa-se que a quase totalidade do atual parque de HIS de Uberaba foi implantada nas bordas da cidade, em áreas periféricas historicamente desprovidas de equipamentos e serviços básicos. Essa lógica de expansão horizontal periférica traz um duplo prejuízo: aumenta exponencialmente os custos do município para levar infraestrutura (asfalto, redes de esgoto, escolas) a esses locais e penaliza severamente os moradores. Não por acaso, a mobilidade urbana despontou como o pior indicador nos estudos de qualidade urbanística deste diagnóstico, refletindo o quão exaustivo e oneroso é o deslocamento diário dessas famílias.

Portanto, a principal diretriz espacial a ser perseguida por este Plano é a priorização de conjuntos habitacionais menores, diluídos na malha urbana existente e mais bem localizados. Ocupar os vazios urbanos já dotados de infraestrutura é o caminho definitivo para reduzir a segregação socioespacial, garantindo que a política de habitação de Uberaba promova não apenas a entrega de chaves, mas o pleno direito à cidade

8. REFERENCIAS

- AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. (org.). *Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- ARAÚJO, G. M. *Bem-estar e resiliência em habitação social: uma relação necessária: estratégias orientadas aos usuários*. 2020. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2020. Disponível em:

- <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/31325>. Acesso em: 1 ago. 2021.
- ATHIS – Guia da assistência técnica para habitação social: o passo a passo, como fazer? Florianópolis: CAU/SC; ICPP, 2020. Disponível em: <https://www.causc.gov.br/wp-content/uploads/2020/08/Guia-de-ATHIS-o-passo-a-passo-1.pdf>. Acesso em: 1 ago. 2021.
 - BAKER, N.; STEEMERS, K. *Healthy homes: designing with light and air for sustainability and wellbeing*. Londres: RIBA Publishing, 2019.
 - BALBIM, R.; KRAUSE, C.; LINKE, C. C. (org.). *City and movement: mobilities and interactions in urban development*. Brasília: Ipea: ITDP, 2016.
 - BENETTI, P.; PECLY, M. L. (org.). *Qualidade da habitação de interesse social em três escalas: análise do Programa Minha Casa Minha Vida no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Rio Books: UFRJ/PROURB, 2017.
 - BONDUKI, N. G. Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida. *Teoria e Debate*, São Paulo, v. 22, n. 85, p. 8-14, 2009.
 - BORTOLI, K. C. R.; VILLA, S. B. Conforto ambiental como atributo para a resiliência em habitações de interesse social brasileiras. *Revista Projetar*, v. 5, p. 126-140, 2020.
 - BOURIKAS, L. et al. Facilitating responsive interaction between occupants and building systems. *IOP Conference Series*, v. 410, 2020.
 - BRASIL. *Constituição (1988)*. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.
 - BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jul. 2001.
 - BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Brasília, DF: Presidência da República, 2005.
 - BRASIL. Lei nº 11.888, de 2008. Assistência técnica em habitação de interesse social. Brasília, DF, 2008.
 - BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Programa Minha Casa, Minha Vida. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 2009.

- BRASIL. Ministério das Cidades. *Nota Técnica nº 27/2024*. Brasília, DF, 2024.
- BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego. *Novo CAGED*. Brasília, DF, 2026.
- COLE, R. J. Building environmental assessment methods. *Building Research & Information*, v. 33, n. 5, 2005.
- CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL. *ATHIS: assistência técnica em habitação de interesse social*. Brasília, 2018.
- EQUILÍBRIO CONSULTORIA. *Plano Local de Habitação de Interesse Social de Uberaba/MG*. Uberaba, 2012–2013.
- FABIANI, T. M. *Os vazios urbanos em Uberaba/MG*. 2017. Dissertação – UFU.
- FORMOSO, C. et al. Client requirements management in social housing. *Journal of Construction in Developing Countries*, v. 16, n. 2, 2011.
- GARREFA, F. et al. Resilience in social housing developments. *Ambiente Construído*, v. 21, 2021a.
- GARREFA, F. et al. *Final report – Co-producing healthy communities*. Uberlândia: UFU, 2021b.
- GOVERNO FEDERAL. *Manual PLHIS simplificado*. Brasília, 2014.
- GRAM-HANSEN, K. Standby consumption in households. *Research and Analysis*, v. 14, n. 1, 2009.
- IBGE. *Regiões de influência das cidades: 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.
- IBGE. *Produto Interno Bruto dos Municípios*. Rio de Janeiro: IBGE, 2025.
- IBGE. *Agregados por setores censitários*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024.
- IPEA. *Pesquisa de satisfação do Programa Minha Casa Minha Vida*. Brasília, 2014.
- KOWALTOWSKI, D. C. et al. A critical analysis of a mass-housing programme. *Building Research & Information*, 2018.
- LABCIDADE; ITDP BRASIL. *Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana*. São Paulo, 2015.

- LEAMAN, A.; STEVENSON, F.; BORDASS, B. Building evaluation. *Building Research and Information*, 2010.
- MAGALHÃES, M. T. Q. et al. Indicators and managing for results. *Paranoá*, 2017.
- MAGUIRE, B.; CARTWRIGHT, S. *Assessing a community's capacity to manage change*. Canberra, 2008.
- MARICATO, E. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.
- MORAES, R. A. *Ampliabilidade e gasto energético em HIS*. 2021. Dissertação – UFU.
- NEW URBAN AGENDA. ONU, 2017.
- ONO, R. et al. *Avaliação pós-ocupação*. São Paulo: Oficina de Textos, 2018.
- OSTROM, E. Crossing the great divide. *World Development*, 1996.
- PARREIRA, F. V. M. *Estratégias de flexibilidade*. 2020. Dissertação – UFU.
- PREFEITURA DE UBERABA. *PLHIS de Uberaba*. 2013.
- PREISER, W.; HARDY, A.; SCHRAMM, U. (eds.). *Building performance evaluation*. Springer, 2018.
- RECKWITZ, A. Toward a theory of social practices. *European Journal of Social Theory*, 2002.
- RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PMCMV. Ministério da Economia, 2020.
- ROLNIK, R. *Guerra dos lugares*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- ROSAL, M.; MAGALHÃES, W. *Segurança e dignidade*. Tocantins, s.d.
- SANTOS JR., O. A.; MONTANDON, D. T. (org.). *Planos diretores municipais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.
- SCHATZKI, T. *The site of the social*. Pennsylvania: PSU Press, 2002.
- SENADO NOTÍCIAS. Programa Minha Casa Minha Vida, 2018.
- STEVENSON, F. *Housing fit for purpose*. RIBA Publishing, 2019.
- STEVENSON, F.; PETRESCU, D. Co-producing neighbourhood resilience. *Building Research & Information*, 2016.
- UNITED NATIONS. *Scaling-up affordable housing supply in Brazil*. Nairobi: UN-Habitat, 2013.

- VAN DER VOORDT, T.; VAN WEGEN, H. *Arquitetura sob o olhar do usuário*. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.
- VASCONCELLOS, P. B. *Co-produzindo resiliência*. 2019. Dissertação – UFU.
- VILLA, S. B. et al. *Relatório final – resiliência e adaptabilidade*. Uberlândia: UFU, 2020.
- VILLA, S. B.; GARCIA, L. C.; GONÇALVES, F. P.; SORBARA, G.; RODRIGUES, P. A. *Avaliação Pós-Ocupação em Habitação de Interesse Social (APOHIS): procedimentos metodológicos inovadores e aplicação de piloto dando subsídios à revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Uberaba/MG. RELATÓRIO FINAL: Uberlândia, Minas Gerais: PPGAU, FAUED, Universidade Federal de Uberlândia, dezembro 2025*.
- VILLA, S. B.; ORNSTEIN, S. W. (org.). *Qualidade ambiental na habitação*. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.
- VILLA, S. B.; ORNSTEIN, S. W.; VASCONCELLOS, P. B. Co-production and post-occupancy evaluation. *Arquitextos*, 2022.