



UFOP

Universidade Federal  
de Ouro Preto

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO  
ESCOLA DE MINAS  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

WILLIAINE JOYCE DA COSTA DE MATOS

REFORMAS HABITACIONAIS NA POLÍTICA URBANA DE OURO PRETO:  
ANÁLISE DO PROGRAMA *UM TETO É TUDO*

OURO PRETO  
2026

WILLIAINE JOYCE DA COSTA DE MATOS

REFORMAS HABITACIONAIS NA POLÍTICA URBANA DE OURO PRETO:  
ANÁLISE DO PROGRAMA *UM TETO É TUDO*

Trabalho Final de Graduação apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.  
Orientadora: Prof. Dr. Alexandre Mesquita Silva Bomfim

OURO PRETO  
2026



## FOLHA DE APROVAÇÃO

**Williaine Joyce da Costa de Matos**

### **Reformas habitacionais na política urbana de Ouro Preto: análise do programa Um Teto é Tudo**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Bacharela em Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em 23 de fevereiro de 2026

#### Membros da banca

Prof. Dr. Alexandre Mesquita Silva Bomfim - (Orientador) Universidade Federal de Ouro Preto  
Prof. Dr. Guilherme Ferreira de Arruda  
Arquiteta Bruna Marinho Sampaio

Alexandre Mesquita Silva Bomfim, orientador do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 06/03/2026



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Mesquita Silva Bomfim, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 06/03/2026, às 13:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.ufop.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1070605** e o código CRC **FA8BB2AC**.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente, a Deus, por me permitir viver intensamente o meu propósito e o sonho de tornar-me arquiteta, conduzindo-me até a conclusão desta importante etapa da minha vida. Ao longo dessa caminhada, compreendi que seus planos são sempre maiores do que os meus. Embora a trajetória não tenha ocorrido exatamente como eu havia idealizado, ela se revelou muito mais transformadora e significativa do que poderia imaginar, proporcionando aprendizados que marcaram profundamente minha formação pessoal e acadêmica.

Agradeço à minha família, que sempre foi meu alicerce. Em especial, à minha mãe, que esteve ao meu lado durante toda essa trajetória, desde o sonho de ver sua filha ingressar na universidade até a concretização desta conquista. Seu apoio, cuidado, presença e auxílio constante foram fundamentais para que eu chegasse até aqui.

Agradeço ao meu irmão, Wendel, pelo incentivo contínuo; à minha cunhada, Daniele, pela presença e apoio; e à minha sobrinha, Alice, que me inspira diariamente a ser uma pessoa melhor e a construir uma trajetória que também possa ser exemplo para ela.

De maneira especial, agradeço à Elizete, por todos os conselhos, orientações e palavras de incentivo ao longo da minha vida, desde antes mesmo do meu ingresso no curso de Arquitetura e Urbanismo. Sua delicadeza, sensibilidade e sabedoria sempre me motivaram a seguir em frente. Tenho por ela uma profunda admiração como mulher, profissional e mãe, e sou grata por tudo que representou em minha trajetória.

Agradeço às minhas amigas Samanta e Ingrid, que foram essenciais ao longo da minha trajetória acadêmica. Mais do que amigas de curso, foram companheiras de caminhada, dividindo desafios, aprendizados, trabalhos, prazos e também momentos de alegria ao longo da graduação. A amizade construída durante esse período tornou essa jornada mais leve, fortalecida pela parceria, pela troca de conhecimentos e pelo apoio mútuo em todos os momentos.

Agradeço também à minha amiga Bárbara, que mesmo de longe sempre foi uma grande inspiração na minha trajetória. Seu incentivo e sua confiança foram fundamentais no momento em que decidi ingressar na faculdade, contribuindo para que eu acreditasse no meu potencial e tivesse coragem de dar esse passo tão

transformador em minha vida.

Agradeço, de forma especial, ao professor orientador Alexandre Bomfim, pela dedicação, profissionalismo, sensibilidade e atenção durante o desenvolvimento deste trabalho. Sua orientação ocorreu de maneira leve, cuidadosa e detalhista, contribuindo significativamente para a qualidade e o amadurecimento deste Trabalho Final de Graduação. Destaco também sua compreensão e apoio diante das minhas limitações pessoais durante o período da chegada do meu filho Miguel, o que foi fundamental para que eu pudesse concluir esta etapa com serenidade e dedicação.

Agradeço a Reginaldo, pelo apoio fundamental, especialmente na etapa final deste trabalho. Sua compreensão, incentivo e parceria foram importantes para que eu permanecesse firme e conseguisse concluir esta etapa com dedicação e perseverança.

Por fim, agradeço ao meu filho Miguel, que chegou na fase final deste trabalho e se tornou minha maior fonte de motivação. Sua chegada fortaleceu minha determinação e me impulsionou a concluir esta etapa com ainda mais responsabilidade e amor. Ele me inspira diariamente a ser uma profissional e uma pessoa melhor, mostrando-me que é possível continuar sonhando, mesmo diante dos desafios.

“Porque os meus pensamentos não são os vossos pensamentos,  
nem os vossos caminhos são os meus caminhos, diz o Senhor.  
Porque, assim como os céus são mais altos do que a terra,  
assim são os meus caminhos mais altos do que os vossos caminhos,  
e os meus pensamentos mais altos do que os vossos pensamentos.”  
Isaías 55:8–9

## RESUMO

Este trabalho analisa criticamente a atuação do programa municipal *Um Teto é Tudo* em Ouro Preto, Minas Gerais, com foco nas ações de reforma de moradias precárias em áreas de risco. Partindo da análise da produção capitalista do espaço e da crítica à cidade neoliberal, a pesquisa investiga como a ausência de reformas efetivas nas construções, mesmo após intervenções em áreas geologicamente instáveis, revela limites estruturais cruciais das políticas públicas de habitação em Ouro Preto. O estudo se apoia na análise documental de legislações municipais e federais, na revisão bibliográfica crítica, e parte da constatação de que dezenas de famílias seguem em situação de aluguel social, sem retorno garantido às suas residências. Como resultado, o trabalho propõe diretrizes operacionais para a implementação da assessoria técnica, com base nos critérios de habitabilidade, no direito à permanência e na gestão pública intersetorial e participativa. A pesquisa busca contribuir para o fortalecimento de políticas urbanas orientadas pela justiça socioespacial e pela efetivação do direito à cidade.

Palavras-chave: habitação de interesse social; assessoria técnica; moradia digna; espaço urbano; cidade neoliberal.

## ABSTRACT

This study critically analyzes the implementation of the municipal program *Um Teto é Tudo* in Ouro Preto, Minas Gerais, with a focus on housing renovation actions in precarious dwellings located in areas at risk. Grounded in the analysis of the capitalist production of space and in the critique of the neoliberal city, the research investigates how the absence of effective housing renovations, even after interventions in geologically unstable areas, reveals crucial structural limitations of public housing policies in Ouro Preto. The study is based on documentary analysis of municipal and federal legislation, critical literature review, and on the observation that dozens of families remain in social rent programs without guaranteed return to their homes. As a result, the research proposes operational guidelines for the implementation of technical assistance, grounded in habitability criteria, the right to remain in place, and intersectoral and participatory public management. The study aims to contribute to the strengthening of urban policies guided by socio-spatial justice and by the effective realization of the right to the city.

Key-words: social housing; technical assistance; adequate housing; urban space; neoliberal city.

## **LISTA DE IMAGENS**

Imagem 1 - Exemplo de autoconstrução na cidade de Ouro Preto	15
Imagem 2 - Habitações em Ouro Preto construídas em terrenos acidentados.	22
Imagem 3 - Taquaral e áreas de risco.	27
Imagem 4 - Obras realizadas de drenagem realizada no Taquaral	28
Imagem 5 - Autoconstrução presente no bairro Santa Cruz, Ouro Preto-MG	30
Imagem 6 - Áreas de risco geológico no distrito sede	36
Imagem 7 - Levantamento Fotográfico realizado pela SMDUH	42
Imagem 8 - Situação Atual Casa	43
Imagem 9 - Situação Atual Terreno	43
Imagem 10 - Nota de empenho da obra	44

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Histórico das ocorrências dos Movimentos de Massa em Ouro Preto de 1988 a 2003.....	24
--	----

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 A CIDADE NEOLIBERAL	11
2 ANÁLISE DO PROGRAMA UM TETO É TUDO	18
2.1 Contextualização de programas de habitação de interesse social	18
2.2 O que é o programa Um Teto é Tudo?	23
2.2.1 Quem são os órgãos envolvidos:	31
2.2.2 Quem acessa o programa	34
2.2.3 O andamento do programa atualmente	37
2.2.3.1 Reforma do imóvel no Santa Cruz	42
3 CARTILHA INSTITUCIONAL	46
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	48
REFERÊNCIAS	51
APÊNDICE I	53

## INTRODUÇÃO

As cidades são espaços produzidos pelo embate entre distintos interesses, tensão que se revela, por exemplo, entre interesses públicos e privados; isso nas cidades produzidas sob o capitalismo, tem se acentuado nas últimas décadas. Sob o predomínio da lógica neoliberal, a urbanização, ao invés de ser orientada pela universalização de direitos, é guiada por critérios de rentabilidade, eficiência e controle territorial (Harvey, 2006). Nesse cenário, políticas públicas habitacionais, frequentemente enunciadas sob o discurso da inclusão, acabam operando como mecanismos de gestão da precariedade e reprodução das desigualdades urbanas.

O presente trabalho tem como objeto de estudo o programa *Um Teto é Tudo*, implementado em Ouro Preto, Minas Gerais, com foco específico em sua atuação voltada às melhorias habitacionais em áreas de risco. Ao contrário de iniciativas que priorizam a construção de novas unidades habitacionais, muitas vezes localizadas em territórios distantes e alheios à vivência cotidiana dos moradores, o recorte proposto busca compreender e valorizar a permanência das famílias em seus territórios de origem, preservando vínculos sociais, econômicos e culturais, como propõe Haesbaert (2021). O programa *Um Teto é Tudo* prevê, em um dos seus parágrafos, a realização de reformas em moradias existentes, articulando ações de assistência/assessoria técnica pública e gratuita com intervenções de infraestrutura urbana. Contudo, a permanência prolongada de dezenas de famílias em situação de aluguel social, mesmo após a execução de obras de contenção, revela contradições estruturais que colocam em questão a efetividade do programa e a capacidade do Estado de garantir o direito à moradia digna.

A escolha por analisar as reformas, e não exclusivamente a produção de novas moradias, parte do entendimento de que um território pode representar mais do que um espaço físico: ele pode ser suporte de identidades, memórias e modos de vida que se constroem coletivamente ao longo do tempo (Santos, 2000).

A pesquisa também parte da constatação de que, embora o programa esteja respaldado por legislações como a Lei Federal nº 11.888/2008, que assegura às famílias de baixa renda o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, e a Lei Municipal nº 1.328/2023, que institui Política Municipal de Habitação de Interesse Social, a

requalificação das moradias atingidas não vem sendo executada de forma sistemática. Em bairros como o Taquaral, mesmo após a estabilização dos terrenos por parte de intervenções urbanas, as casas permanecem interditadas, e as famílias, deslocadas, sem perspectiva concreta de retorno. Seria então algo a se questionar: o atual modelo de política habitacional em Ouro Preto parte do princípio da administração de riscos ou da afirmação de direito à moradia?

O objetivo geral do trabalho é analisar criticamente a atuação do programa *Um Teto é Tudo* em reformas habitacionais de moradias precárias em Ouro Preto, com base nos marcos legais, nos critérios de habitabilidade e nas contradições da produção do espaço urbano. Como objetivos específicos, pretende-se: (1) compreender a lógica de funcionamento da cidade neoliberal e suas implicações na política urbana brasileira; (2) examinar a implementação do programa no município; e (3) propor diretrizes metodológicas e técnicas para orientar ações de requalificação habitacional, com base na assistência técnica, no conceito ampliado de assessoria e no direito à permanência.

A hipótese central desta pesquisa é que a ausência de reformas eficazes nas moradias atingidas, tanto pela falta de parâmetros e diretrizes institucionais claras para orientar as intervenções, quanto pela ineficácia das obras de contenção, drenagem e reforço estrutural, somada à perpetuação de medidas provisórias, não representa uma falha pontual de gestão, mas um padrão estrutural de produção da cidade. Nesse modelo, o poder público atua mais como agente de contenção do problema do que como promotor de transformação das desigualdades urbanas. A moradia precária, assim, é tratada como uma exceção permanente, enquanto a assistência técnica, embora assegurada em lei, permanece fragilizada como política pública.

A metodologia adotada articula revisão bibliográfica crítica, análise documental e estudo de caso. Foram utilizados documentos institucionais do município de Ouro Preto, legislação federal e municipal, relatórios técnicos, artigos, bem como dados extraídos de estudos acadêmicos que discutem a assistência e a assessoria técnica, a requalificação habitacional e a política urbana sob a ótica da justiça socioespacial.

A estrutura do trabalho está organizada em três capítulos para além desta

introdução. O primeiro apresenta a contextualização teórica sobre a cidade neoliberal, discutindo as implicações da racionalidade capitalista na conformação do espaço urbano e nas políticas habitacionais contemporâneas. O segundo capítulo analisa a atuação do programa *Um Teto é Tudo* em Ouro Preto, com foco nas reformas habitacionais e na assistência/assessoria técnica. Por fim, o terceiro capítulo propõe a criação de uma cartilha institucional que possa simplificar o entendimento do programa para que mais pessoas possam saber da existência da sua existência e como acessá-lo.

## 1 A CIDADE NEOLIBERAL

A produção do espaço urbano, no contexto da modernidade, não pode ser dissociada das dinâmicas do capital. Conforme argumenta Harvey (1996), a economia exerce um papel estruturante na conformação do espaço, sendo a lógica mercantil a força direcionadora da organização territorial contemporânea. Nesse sentido, os projetos urbanísticos e habitacionais passam a ser mediados por critérios de viabilidade econômica, o que subordina o planejamento urbano a interesses financeiros e à dinâmica de acumulação do capital.

A urbanização, portanto, revela-se uma das estratégias de reprodução do capital, sendo os investimentos direcionados majoritariamente a setores capazes de garantir retorno econômico (Harvey, 1996). Tal fenômeno evidencia a prevalência de uma racionalidade neoliberal que instrumentaliza o espaço como meio de valorização imobiliária, a partir da mobilização de recursos públicos em parcerias com agentes privados. A cidade é convertida em mercadoria, sendo o acesso ao solo urbano condicionado à capacidade de consumo dos indivíduos, o que amplia as desigualdades no território.

Nessa linha, Magalhães (2015) indica que o processo de urbanização, ao ser comandado pelo capital financeiro, resulta em uma fragmentação do espaço urbano.

Nisso, o neoliberalismo urbano entra em cena como um conjunto de ações, políticas públicas e projetos que potencializam este ciclo de valorização imobiliária, gentrificação e aprofundamento da economia imaterial dos serviços avançados, sendo as operações urbanas mais recentes a expressão máxima dessa orientação de política urbana em que o poder público promove a valorização imobiliária e pega carona na dinâmica, mas sem redistribuir de forma substancial o excedente capturado. (Magalhães, 2015, p.27).

Essa fragmentação se expressa não apenas na forma construída, mas sobretudo no acesso desigual à infraestrutura, à moradia e aos serviços urbanos. O conceito de “desenvolvimento geográfico desigual” (Harvey, 2006) torna-se central para compreender como distintas realidades socioeconômicas coexistem no mesmo tecido urbano, evidenciando formas distintas de pertencimento à cidade.

Funções de produção constantemente mudam e o espaço geográfico do capitalismo se torna instável. Impelidos pela concorrência, capitalistas individuais buscam obter vantagens competitivas no interior dessa estrutura espacial, tendendo portanto a ser atraídos ou impelidos a mudar para os locais em que os custos sejam menores ou as taxas de lucro maiores. (Harvey, 2006, p.83).

Os programas habitacionais e as obras públicas, embora enunciados sob o discurso da inclusão, operam muitas vezes nesses locais onde os custos são menores, como vetores de valorização de determinadas áreas e de expulsão das populações mais vulneráveis para regiões periféricas. Nesse processo, a moradia deixa de ser concebida como um direito social e passa a ser tratada como ativo financeiro, sujeita às lógicas do mercado. Dinâmica essa que ocorre com a participação ativa do poder público: o Estado atua como agente de reprodução do modo de produção capitalista, direcionando investimentos, promovendo regulações e organizando o território em consonância com os interesses do capital (Morado Nascimento, 2020). Nesse sentido, Denise Morado Nascimento (2020, p.34-35) afirma:

Os lugares de encontro das diferenças e das assimetrias, próprios da democracia, quando mediados por representantes da força de poder que, na cidade neoliberal, servem aos interesses da associação Estado-mercado, definem as regras sobre os processos de tomada de decisão e hierarquizam as singularidades; assim a dominação se faz presente e o direito de existir se esvanece.

A desigualdade no acesso à produção do espaço urbano é também acentuada pela setorização e pela especulação fundiária, com base nas quais áreas com alta atratividade mercadológica passam a concentrar investimentos públicos e privados, em detrimento das zonas menos rentáveis. A esse respeito, preciosa é a afirmação de Sugai, citado por Sarmento (2020, p. 224-231):

Numa cidade segregada, as áreas residenciais ocupadas pelas camadas sociais de maior renda constituem-se também numa alta concentração espacial de poder econômico e também de poder político. A existência desses espaços segregados e a tendência à aproximação ou conexão entre áreas segregadas, delimitando uma região privilegiada da cidade, estabelece uma estratégia de poder fundamental, pois possibilitam maior capacidade de controle e de pressão política para garantir a contínua reprodução das políticas, dos investimentos públicos e da valorização imobiliária da área.

O aumento do valor da terra nas áreas centrais e de expansão urbana reitera os mecanismos de segregação, na medida em que inviabiliza a permanência ou a inserção da população de baixa renda nesses territórios. O deslocamento compulsório para as franjas urbanas, onde o capital não encontra interesse imediato, é, assim, naturalizado como parte do ordenamento urbano. Maricato (2003, p.2) discorre acerca dessa ocupação:

No meio urbano, o investimento público orientado pelos lobbies bem organizados alimenta a relação legislação / mercado imobiliário restrito /

exclusão social. E nas áreas desprezadas pelo mercado imobiliário, nas áreas ambientalmente frágeis, cuja ocupação é vetada pela legislação e nas áreas públicas, que a população pobre vai se instalar: encostas dos morros, beira dos córregos, áreas de mangue, áreas de proteção aos mananciais... Na cidade, a invasão de terras é uma regra, e não uma exceção. Mas ela não é ditada pelo desapego à lei ou por lideranças que querem afrontá-la. **Ela é ditada pela falta de alternativas.** (grifos nossos)

A relação entre espaço e capital é também mediada por mecanismos institucionais, como os processos de reurbanização, regularização fundiária e reassentamentos, que, muitas vezes, embora revestidos por uma retórica de justiça social, operam como estratégias de gestão do espaço voltadas à reprodução das condições de acumulação, provenientes de uma omissão histórica do poder público em cumprir sua função para garantir moradia digna. A cidade neoliberal, como destaca Harvey (1989), é estruturada pela aliança entre o poder público e o capital privado, sendo a gestão urbana orientada por princípios empreendedores que visam à atração de investimentos e à competitividade territorial.

Ou seja, “parcerias público-privadas” se inserem nesse cenário como elemento-chave de um novo empreendedorismo urbano, no qual o Estado deixa de atuar como promotor do bem comum para assumir uma postura facilitadora da lógica de mercado (Harvey, 1989). Nesse modelo, a função social do espaço é subjugada pela sua capacidade de gerar lucro, e as intervenções urbanas tornam-se, antes de tudo, operações financeiras. As cidades passam a competir entre si por recursos, investimentos e turistas, subordinando suas políticas públicas à lógica da rentabilidade.

Dessa maneira, o direito à cidade e a possibilidade real de participação ativa na construção do espaço urbano e de usufruto pleno dos bens e serviços urbanos entram em conflito direto com os mecanismos de exclusão impostos pela lógica capitalista (Harvey, 2012) . A ocupação das periferias, a gentrificação e a produção seletiva do espaço são sintomas desse conflito. A cidade, assim, constitui-se como palco de disputas estruturais entre interesses privados e demandas coletivas, onde a ordem espacial reproduz e intensifica as desigualdades sociais.

No Brasil, a configuração da cidade capitalista contemporânea, em especial nas metrópoles, evidencia a permanência de uma estrutura urbana excludente e profundamente hierarquizada. A redução das desigualdades, quando associada à renda do trabalho ou às políticas sociais, enfrenta barreiras estruturais que a tornam

dependente de conjunturas políticas específicas e frágeis<sup>1</sup>. A moradia, nesse cenário, é inserida como mercadoria dentro do circuito da financeirização, e os sujeitos excluídos do direito à cidade são aqueles incapazes de responder às exigências da associação entre Estado e capital. Esses indivíduos são sistematicamente excluídos da possibilidade de existência urbana digna, não por omissão, mas por um sistema que os reconhece apenas em função de sua utilidade na engrenagem produtiva.

Esse sistema é acentuado por uma urbanização marcada pela autoconstrução em áreas periféricas, que surge como alternativa precária à ausência de políticas públicas eficazes de habitação (Maricato, 2003). A autoconstrução revela a adaptação das populações de baixa renda à cidade que lhes é negada. A territorialidade resultante é, portanto, expressão tanto da resistência dessas famílias quanto da negligência do Estado. Maricato (2003, p. 4) ainda reconhece que:

A essência das ocupações ilegais e da produção dessa cidade informal está na ausência de uma política pública que abranja a ampliação do mercado legal privado (em outras palavras, é preciso baratear o produto), prevendo a participação de agentes lucrativos e não lucrativos e a promoção pública subsidiada para as famílias cujas rendas estejam abaixo dos cinco salários mínimos. **Em outras palavras, as favelas e os loteamentos ilegais continuarão a se reproduzir enquanto o mercado privado e os governos não apresentarem alternativas habitacionais.** (grifo nosso).

---

<sup>1</sup> Dados informam que há relações entre espectros políticos específicos e criação de programas voltados às populações mais carentes. “Mais de 70% das políticas de combate às desigualdades foram criadas por governos de esquerda na cidade de SP”. Centro de Estudos da Metrópole, USP. 2022.

Disponível em:

<https://centrodametropole.fflch.usp.br/pt-br/noticia/mais-de-70-das-politicas-de-combate-desigualdade-s-foram-criadas-por-governos-de-esquerda-na>. Acesso em 17 ago. 2025.

**Imagem 1 - Exemplo de autoconstrução na cidade de Ouro Preto**



**Fonte:** Acervo de Agliene Melquíades.

Além do mais, a concentração de riqueza em mãos de uma pequena elite proprietária, conforme revelam dados do IBGE (2018), evidencia uma tendência crescente à desigualdade estrutural. A renda gerada pela propriedade cresce mais rápido do que a economia como um todo, o que aumenta a desigualdade e agrava a situação dos grupos historicamente excluídos. A moradia torna-se então um símbolo dessa desigualdade, não apenas por sua condição material, mas por representar o acesso desigual aos benefícios urbanos.

Programas de habitação, como o Minha Casa Minha Vida (PMCMV), ainda que se proponham a combater o déficit habitacional, reproduzem em muitos de seus empreendimentos a lógica da segregação sócio-espacial. A padronização dos modos de morar, a localização periférica dos conjuntos e o modelo condominial fechado revelam uma tentativa de controle social mascarada de política pública. O morar popular é tratado como algo que precisa ser ensinado, moldado, domesticado (Kapp, 2021). Para Dunker (2015), a vida em condomínio configura-se como um sintoma da modernidade brasileira, em que a promessa de segurança e ordem esconde os conflitos urbanos e sociais que se pretende invisibilizar.

Há condomínios de luxo e condomínios de pobreza, condomínios institucionais e condomínios de consumo, condomínios de educação e condomínios de saúde. Em todos eles, encontramos traços semelhantes de racionalização: fronteiras, muros, regulamentos e catracas. (Dunker, 2015, p.78).

Nesses ditos “condomínios de pobreza”, a exclusão torna-se não apenas um efeito da cidade capitalista, mas da sua própria estrutura operativa. A segregação socioespacial, a gentrificação e a lógica da propriedade privada se constituem como fundamentos da urbanização. A cidade torna-se um espaço de disputa permanente entre forças díspares, onde a exclusão funciona como dispositivo de regulação e ajuste dos sujeitos às lógicas vigentes.

Ao compreendermos a exclusão como estrutura, percebemos que ela se articula diretamente à organização do espaço urbano, não como uma falha ou anomalia, mas como parte constitutiva do modelo de cidade produzido sob o capitalismo. As desigualdades não são externas ao sistema, mas necessárias ao seu funcionamento. A produção do espaço, portanto, não é neutra: ela responde à distribuição desigual do poder e da riqueza, e se efetiva a partir da priorização de setores e sujeitos que detêm a capacidade de transformar capital em território (Harvey, 2006).

Essa leitura permite problematizar programas habitacionais como o programa *Um Teto é Tudo*, implementado em Ouro Preto e objeto de estudo deste trabalho. O município atuou na remoção de famílias de áreas de risco, promovendo reassentamentos e a requalificação de territórios urbanos. Embora os objetivos estejam ancorados na promoção de infraestrutura básica e na recuperação ambiental, a análise sob a ótica da produção capitalista do espaço suscita questões centrais.

Interroga-se em que medida os investimentos realizados atendem à lógica da reprodução do capital e, também, se a própria gestão dos reassentamentos e a regularização fundiária podem ser lidas como estratégias de organização territorial que, ao mesmo tempo que ampliam a formalidade, também contribuem para a estabilidade das atuais conformações das cidades.

Portanto, ainda que o discurso oficial aponte para a inclusão social e o direito à moradia, é necessário indagar se tais políticas desafiam ou apenas reconfiguram os mecanismos tradicionais de reprodução da desigualdade espacial. A produção da

cidade, nesse contexto, permanece como um campo de disputas entre o capital e o direito à cidade<sup>2</sup>.

Dessa forma, compreendendo a moradia como um dos principais vetores de expressão das desigualdades socioespaciais, este trabalho buscará construir instrumentos que tensionem os limites das políticas habitacionais tradicionais e apontem possibilidades de atuação mais coerentes com o direito à cidade. No entanto, diferentemente das abordagens focadas na ampliação do estoque habitacional por meio da construção de novas unidades, a pesquisa terá foco sobre as intervenções em moradias já existentes, com ênfase na atuação do programa *Um Teto é Tudo*.

Assim, ao invés de propor diretrizes genéricas para o setor habitacional, o trabalho buscará construir orientações específicas que apontem caminhos para a efetivação de políticas públicas voltadas à qualificação das moradias existentes, especialmente em contextos de vulnerabilidade, através do acesso à informação à população que pode ser contemplada por esses programas.

---

<sup>2</sup> Direito à cidade, conceito definido por Harvey (2012), se baseia não somente no direito à acessar a cidade, mas também em produzi-la e tomar decisões por si própria.

## 2 ANÁLISE DO PROGRAMA *UM TETO É TUDO*

### 2.1 Contextualização de programas de habitação de interesse social

A urbanização contemporânea, especialmente nos países do sul global, apresenta-se como um fenômeno profundamente marcado por assimetrias de acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos. Harvey (2006) propõe o conceito de “desenvolvimento geográfico desigual” para descrever como diferentes localidades são integradas à economia capitalista de forma assimétrica, reforçando dinâmicas de exclusão e concentração de renda e poder. A cidade torna-se o cenário onde a segregação socioespacial se institucionaliza, consolidando uma geografia de privilégios e privações.

A condição violenta de pobreza é o cerne da crise urbana que é cotidianamente agravada pela intensificação do padrão periférico das cidades, pela vinculação do capital imobiliário ao capital financeiro, pela imobilidade política em se realizar a reforma urbana, pela imposição da propriedade privada nas cidades, pela ineficiência do judiciário, pela “associação Estado-mercado” e pelos discursos políticos estrategicamente construídos, em nada propositivos. (Morado Nascimento, 2019, p. 7)

Nesse contexto, programas habitacionais e obras públicas, embora formulados sob o discurso da inclusão e da promoção do direito à moradia, muitas vezes operam como vetores da valorização imobiliária e da reorganização funcional do território para fins de mercado. Como destaca Harvey (1989), o Estado, em vez de agente de redistribuição e justiça social, assume o papel de facilitador do capital, atuando por meio de parcerias público-privadas e políticas urbanas voltadas à competitividade territorial. Ou seja, a intervenção estatal se insere no processo como elemento constitutivo do modo de produção capitalista, contribuindo para a reprodução das desigualdades espaciais ao deslocar populações vulneráveis para áreas periféricas e ao promover a requalificação de setores urbanos centrais sob a ótica da rentabilidade.

A moradia, nesse cenário, deixa de ser concebida como direito social universal e passa a ser tratada como ativo financeiro. A financeirização da habitação, conforme analisado por autores como Rolnik (1997), insere o espaço construído nos circuitos da acumulação de capital, subordinando sua produção e sua distribuição aos mecanismos do mercado. A valorização do solo urbano, impulsionada por investimentos públicos e especulação privada, acentua a

segregação espacial e exclui os grupos de menor renda dos territórios com maior acesso à infraestrutura e a serviços.

Programas como o Minha Casa Minha Vida, por exemplo, ainda que tenham contribuído para a redução parcial do déficit habitacional, reforçaram, em muitos de seus empreendimentos, padrões de segregação ao localizar as unidades construídas em áreas periféricas e ao adotar modelos padronizados de habitação que pouco dialogam com os modos de vida das populações atendidas (Morado Nascimento, 2014). Em consonância com Dunker (2015), a padronização da vida condominial é sintoma de uma racionalidade neoliberal que transforma a moradia em instrumento de controle social e conformação de condutas.

Imersos na permanente crise urbana, agravada pela também permanente crise habitacional, é importante reconhecermos que, por um lado, as moradias para os pobres ocupam áreas desvalorizadas ou não passíveis de valorização, enquanto, por outro lado, programas habitacionais públicos, como o "Minha Casa Minha Vida", repetem a lógica de "pobres no lugar de pobres", determinada pela implantação de grandes parcelas populacionais em áreas sem cidade. (Morado Nascimento, 2019, p.9).

É nesse contexto que se insere o programa *Um Teto é Tudo*, objeto de análise deste trabalho. Implantado no município de Ouro Preto em 2007 com o objetivo de atuar sobre a precariedade habitacional em assentamentos urbanos vulneráveis, o programa se inscreve nas diretrizes do Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários. Sua especificidade, no entanto, reside no fato de não se dedicar somente à construção de novas unidades habitacionais, mas também à requalificação de moradias existentes situadas em áreas de risco (art 4. III. Requalificação de Moradias por meio de melhorias e reformas), por meio da oferta de assistência/assessoria técnica e da execução de reformas estruturais (art. 4 II. Assistência Técnica Pública e Gratuita para regularização, construção ou melhorias nos termos da Lei Municipal nº 610) .

Dessa forma, analisar e propor diretrizes de reformas de moradias está diretamente relacionado à compreensão de que o território é mais do que um suporte físico para a habitação. Ele é, sobretudo, um espaço de vida, de memória e de identidade coletiva, onde as relações sociais se constroem e se reproduzem no tempo. Rogério Haesbaert (2021) define o território como espaço apropriado e carregado de significados, sustentado pelas práticas cotidianas e formas de

pertencimento. A moradia, nesse sentido, não é apenas abrigo: ela é parte constitutiva da relação com o lugar.

Quando políticas habitacionais promovem a remoção de moradores para áreas distantes ou desconectadas de seu meio original, ocorre uma ruptura profunda com o tecido social e cultural da comunidade. Essa ruptura não se limita ao deslocamento físico: implica perdas nas redes de solidariedade, no acesso a serviços e equipamentos urbanos e no vínculo simbólico com o território. Henri Lefebvre (2001) lembra que o espaço social é a manifestação das relações sociais que o produzem, e sua transformação forçada fragmenta laços e desestrutura a vida cotidiana.

Em Ouro Preto, a importância de preservar o vínculo das famílias com seus territórios é ainda mais significativa, considerando a presença de bairros consolidados em áreas de risco, mas que mantêm forte identidade cultural e comunitária, como o Taquaral, Santa Cruz e Morro da Queimada. A opção por programas de reforma e requalificação das moradias preserva a permanência das famílias em seus locais de origem, ao mesmo tempo que possibilita melhorias estruturais e de segurança habitacional.

Tal abordagem responde a um dos princípios fundamentais defendidos por Ermínia Maricato (2003): o de que a solução para a precariedade habitacional não deve ser tratada apenas como um problema técnico-construtivo, mas como uma questão política, social e cultural. No caso de Ouro Preto, onde muitos se encontram em áreas de risco, mas apresentam forte identidade territorial, a importância de manter os moradores em seus territórios é ainda mais evidente. Programas de reforma e requalificação das moradias preservam a permanência das famílias, ao mesmo tempo que viabilizam melhorias estruturais e garantem segurança habitacional.

David Harvey (2006) argumenta que a expulsão de populações vulneráveis, sob justificativas urbanísticas, é parte constitutiva da lógica de produção capitalista do espaço, pois libera áreas para valorização imobiliária e reorganiza o território de acordo com interesses do mercado. Nesse processo, o Estado atua como agente direto da reprodução do capital, legitimando remoções e deslocamentos em nome do “desenvolvimento urbano”. No caso da cidade de Ouro Preto, essa questão se

torna mais complexa uma vez que a existência de áreas de risco torna necessária a remoção de pessoas de suas casas, entretanto cabe tentar analisar quem são essas pessoas que estão sendo removidas e os motivos que as fizeram se assentar nestes territórios primeiramente.

Milton Santos (2002) reforça que a casa e o território integram um sistema de objetos e ações inseparáveis: destruir ou deslocar esse conjunto é desestruturar modos de vida inteiros. Ao reformar uma moradia no território de origem, preserva-se não apenas a materialidade da casa, mas também o sistema de ações cotidianas que lhe dá sentido: deslocamentos habituais, relações de vizinhança, práticas culturais e modos de vida. Deslocar a moradia significa, portanto, reconfigurar todo o conjunto de interações que compõem o “espaço usado” pelo grupo social.

Um aspecto também frequentemente negligenciado nas políticas de remoção é que os moradores, mesmo em condições precárias, já investiram recursos, financeiros e de trabalho, em seus terrenos e edificações. São casas construídas ao longo de anos, em regime de autoconstrução, com o esforço físico da própria família, ajuda de vizinhos e uso de materiais adquiridos com economias limitadas. Retirar essas pessoas de suas casas, ignorando o valor econômico e simbólico desse investimento, configura-se como uma forma de violência neoliberal: uma ação do Estado que, sob o discurso da melhoria das condições de vida, despoja indivíduos de um patrimônio construído ao longo de décadas, desconsiderando o seu trabalho e a sua história.

Tu te prepara com um orçamento, eu tinha x, eu tinha um apartamento, vendi o apartamento, para comprar o terreno, construir a minha casa e entrar com tudo pronto, com aquele valor X, conversei com os pedreiros e eles falaram que o valor ia dar, quando chegou na metade da casa eu tive que vender meu carro para terminar a casa por dentro (Entrevista concedida ao CAU/BR por morador de classe B2/C1 de Porto Alegre).

Para melhor compreender como a autoconstrução se reflete na legislação, retomamos a diretriz estabelecida pela Lei Federal nº 11.888/2008, que assegura às famílias de baixa renda o direito à assistência/assessoria técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Trata-se de uma política que, ao reconhecer a centralidade da autoconstrução e das formas populares de produção da moradia, demonstra que “a narrativa da precariedade ou

do baixo desempenho dessas casas não deve e nem pode se sobrepor às eficazes respostas dadas pelos moradores às suas necessidades habitacionais” (Morado Nascimento, 2019, p. 8).

**Imagem 2 - Habitações em Ouro Preto construídas em terrenos acidentados.**



**Fonte:** Acervo de Agliene Melquíades.

Contudo, a análise crítica da atuação do programa em Ouro Preto revela contradições entre o discurso de inclusão e os resultados efetivamente observados. Ainda que tenham sido executadas obras de contenção de encostas e intervenções pontuais em áreas de risco, como nos bairros Taquaral, Alto da Cruz e Saramenha, a ausência de reformas que tornem as moradias salubres e com boa habitabilidade, permanece como um dos principais entraves. Diversas famílias seguem morando em situação precária ou dependentes de aluguel social<sup>3</sup>, sem garantia de retorno seguro às suas casas originais. Essa lacuna entre a contenção do risco geológico e a

---

<sup>3</sup> Esta modalidade de auxílio se insere na Lei N° 264., de 13 de Julho de 2006, onde é instaurado o apoio emergencial a famílias de baixa renda em áreas de risco, e situações onde a habitabilidade não é possível. Atualmente, o valor repassado às famílias é de R\$700,00 mensais.

requalificação habitacional revela uma política incompleta, que estabiliza o solo, mas não transforma a condição de moradia.

Morava no Taquaral com os meninos. Falaram que minha casa era ruim e que eu tinha que sair ou levariam meus filhos. Ia morar só três meses de aluguel enquanto eles reformavam minha casa. Nunca voltei. Meu barraco foi jogado no chão. Minha casa era em área de risco, disseram, mas as outras pessoas que continuam lá, morando que nem eu morava, não foram tiradas. (Moradora do Bairro Santa Cruz, no aluguel social há 10 anos)<sup>4</sup>.

Além disso, observa-se uma fragilidade na articulação entre a assistência técnica e as demandas reais das famílias. A moradia popular, frequentemente tratada de forma homogênea pelos programas públicos, carece de uma abordagem mais sensível às formas diversas de habitar e às trajetórias específicas das populações atendidas. Nesse sentido, a produção de diretrizes para a atuação do poder público na requalificação de moradias precárias exige não apenas o mapeamento técnico das deficiências construtivas, mas também a escuta ativa das comunidades, o reconhecimento da legitimidade da autoconstrução e a valorização dos saberes locais.

## 2.2 O que é o programa *Um Teto é Tudo*?

Com o esgotamento do ouro e a estagnação econômica no século XIX, Ouro Preto preservou seu núcleo histórico, mas, ao longo do século XX, o crescimento populacional e a pressão por novas moradias levaram à ocupação de áreas ambientalmente frágeis (Costa, 2019). Encostas instáveis, margens de cursos d'água e setores de alta declividade passaram a ser ocupados de forma irregular, por meio de autoconstrução, geralmente com técnicas e materiais precários. A ausência de infraestrutura básica agravou a vulnerabilidade dessas áreas.

Mapeamentos realizados a partir dos anos 1980, como os estudos de setorização de risco (Bonuccelli, Zuquette, 1999), identificaram dezenas de pontos críticos no município, com risco muito alto ou alto para deslizamentos e inundações. Muitos desses setores se localizam em bairros populares consolidados, onde famílias vivem há décadas. Esses mapeamentos revelaram que a vulnerabilidade está ligada não apenas às características geotécnicas do terreno, mas também a

---

<sup>4</sup> Entrevista concedida ao Jornal Lampião em 2015. Disponível em: <https://social.shorthand.com/JornalLampiao/n2kogp5NHc/moradias-a-margem.html>. Acesso em 17 ago. 2025.

fatores socioeconômicos: baixa renda, falta de acesso a financiamento habitacional, ausência de regularização fundiária e deficiências nos serviços públicos.

**Tabela 1 - Histórico das ocorrências dos Movimentos de Massa em Ouro Preto de 1988 a 2003.**

Ano	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Total
1988	-	-	-	01	-	-	-	-	-	-	-	-	01
1989	-	-	-	-	-	-	-	02	-	05	10	15	32
1990	-	-	-	-	-	-	01	-	-	-	-	01	02
1991	28	01	-	02	-	-	01	-	-	-	-	-	32
1992	33	14	01	01	01	-	-	-	-	-	03	01	54
1993	01	02	-	-	01	-	-	-	-	04	-	01	09
1994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	01	02
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	40
1996	04	-	-	02	-	-	-	-	-	02	24	06	38
1997	81	04	-	01	-	-	-	01	01	-	-	-	88
1998	03	02	01	01	-	-	-	-	-	01	04	-	12
1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
2000	01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	05	01	07
2001	-	-	-	-	-	-	01	-	-	01	13	08	23
2002	04	05	01	-	-	-	-	-	01	-	04	13	28
2003	44	-	03	01	-	-	-	-	-	-	-	01	49
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>28</b>	<b>06</b>	<b>09</b>	<b>02</b>	<b>00</b>	<b>03</b>	<b>03</b>	<b>02</b>	<b>13</b>	<b>64</b>	<b>88</b>	<b>417</b>

**Fonte:** Castro, 2006.

Entre o final da década de 1980 e o início dos anos 2000, Ouro Preto enfrentou recorrentes episódios de deslizamentos de terra, intensificados pelos períodos chuvosos<sup>5</sup>. Em 1989 e 1991, bairros como São Cristóvão, Padre Faria, Piedade, Alto da Cruz e áreas da Serra de Ouro Preto estiveram entre os mais atingidos, com dezenas de ocorrências concentradas nos meses de maior precipitação. Em 1992, o índice pluviométrico ultrapassou 1.000 mm, resultando em 54 deslizamentos e duas mortes. Nos anos seguintes, episódios graves se repetiram, como em 1995, com chuvas intensas em dezembro, e entre 1996 e 1997, quando 128 registros resultaram em 13 mortes, ampliando o impacto para bairros como Taquaral e Vila Aparecida<sup>6</sup>.

O padrão de risco manteve-se nos anos 2001 e 2002, com destaque para o surgimento de novas áreas de ocupação irregular, como o Morro de Santana. Em resposta a esses desastres, o município criou e reformulou fundos e programas habitacionais, como o Fundo de Habitação Popular (1993) e o Fundo Municipal de Habitação (1997), além de firmar parcerias com a COHAB-MG para a construção de conjuntos habitacionais. A análise desse histórico revela que a implementação de

<sup>5</sup> Relação entre períodos chuvosos e deslizamentos analisada por Castro (2006).

<sup>6</sup> Dados disponíveis em Bonuccelli e Zuquette (1999) por meio de levantamentos em campo e com base em ocorrências atendidas pelo Corpo de Bombeiros.

políticas habitacionais de interesse social, em diversos momentos, esteve diretamente associada aos períodos de maior incidência de chuvas e movimentos de massa.

Nessa linha, surge o programa *Um Teto é Tudo*, criado em 2007 pelo então prefeito. Ele se constituiu como uma política pública municipal voltada à assistência/assessoria técnica e à realização de reformas habitacionais em moradias precárias, com ênfase naquelas situadas em áreas de risco já submetidas a intervenções estruturais, como obras de contenção de encostas. O programa se inseriu, portanto, no conjunto de ações do Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social (SMHIS), articulando-se com o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e com diretrizes nacionais voltadas à urbanização e à regularização de assentamentos precários.

O programa se alinhou diretamente à Lei Federal nº 11.888/2008 e, embora constituísse um marco jurídico relevante a respeito do direito à assistência/assessoria técnica, a efetivação desse direito demandou a criação de políticas locais compatíveis, o que levou, em Ouro Preto, à aprovação da Lei Municipal nº 610/2010, que instituiu o Serviço Municipal de Engenharia e Arquitetura Pública, assegurando às famílias de baixa renda assistência/assessoria técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento de reformas em habitações de interesse social. Posteriormente, essa legislação foi atualizada pela Lei Municipal nº 1.328/2023, que estabeleceu a política de habitação de interesse social do município, definindo critérios de priorização, formas de atendimento e responsabilidades institucionais no âmbito da Política Municipal de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social. Também passou a ser do escopo do programa a Lei Municipal nº 264/2006 que se refere ao auxílio moradia.

Segundo os dispositivos legais municipais, a prestação de assistência/assessoria técnica deve compreender, além do projeto arquitetônico, a regularização fundiária, os estudos de risco, a execução de melhorias habitacionais e o acompanhamento social das famílias beneficiárias. Contudo, os dados disponíveis revelam uma distância entre a previsão normativa e a realidade da aplicação do programa. A ausência de um corpo técnico estável e multidisciplinar<sup>7</sup>,

---

<sup>7</sup> O último edital de credenciamento de equipe técnica foi publicado em 2021, com vigência de 12 meses. Disponível em:

a fragmentação entre as secretarias envolvidas (habitação, obras, defesa civil, assistência social) e a limitação orçamentária comprometem a capacidade de execução das reformas previstas.

Além disso, não há transparência quanto ao número de projetos executados<sup>8</sup>, famílias atendidas, critérios técnicos adotados para definição das intervenções e cronogramas estabelecidos para reforma das moradias em áreas estabilizadas. A pesquisa documental identificou que, embora o programa tenha atuado em ações de contenção de encostas e estabilização de solo em diversos bairros, não há comprovação efetiva de que tais medidas tenham sido acompanhadas da requalificação das moradias atingidas, resultando na manutenção de parte significativa das famílias em situação de aluguel social por tempo indeterminado.

A gestão do aluguel social, instituído como medida emergencial para remoção de famílias de áreas de risco, revela-se um elemento-chave na crítica à atuação do programa. Embora essencial em situações de calamidade, o aluguel social não pode substituir uma política de habitação definitiva. No caso de Ouro Preto, a dependência prolongada dessa medida demonstra a ausência de soluções estruturais. Famílias removidas de suas casas em razão de deslizamentos, enchentes ou interdições da defesa civil permanecem sem alternativa habitacional concreta, enquanto os imóveis interditados não são reformados ou readequados<sup>9</sup>.

A moradia se torna uma condição suspensa. As famílias permanecem deslocadas por tempo indeterminado, sem acesso à propriedade, à estabilidade territorial e à segurança habitacional. Como resultado, o Estado, em vez de

---

<https://sgm.ouropreto.mg.gov.br/arquivos/licitacoes/40231a8afcf7b080c6667aca0088b144.pdf>. Acesso em 17 ago. 2025.

<sup>8</sup> Até o momento da pesquisa, foram encontrados dados de apenas uma reforma executada. Dados disponíveis no site da Prefeitura Municipal de Ouro Preto. Disponível em: <https://grp.ouropreto.mg.gov.br/portalcidadao/#78c3e513dd43cb27d8a3e2f376196%20ffc656d7ea577b2c6fb4e6b1d73f9cf54df7b3d6d8%C5%A67cd7895815be3edbf169%200506335bb67896c9038bdcc6bf4dde0f2ba8a7149e5a6a565012108c6159a10370b%20758613a5333244dbda4c1d89d4eedc62ec2884166aa07d82f3e3ef2297004382407%2014be04f0792eca681be60f55549b16deda53c210a33348e5566127d504d88b7a6aff%20db28ae05a30f538a5790da0f02f386bbe98698dc1ccdbb29b3cf010c962b42a42cf81%20621ac2474f893110e49189286359af39bfcae8d509b496fe1142de4dc716f53abd8fa%209374dd1c8d6ed6e3>. Acesso em 17 ago. 2025.

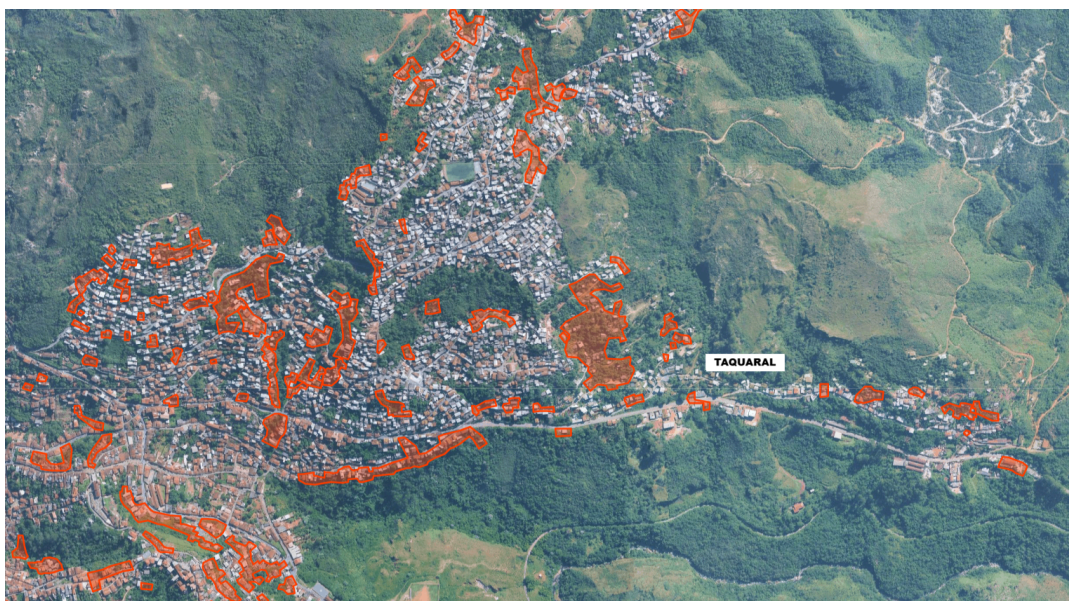
<sup>9</sup> Foram iniciados processos de desapropriação em terrenos onde o risco é considerado “muito alto”, mas o possível valor das indenizações preocupa moradores, haja vista o atual valor dos terrenos em Ouro Preto. Estado de Minas, 2023. Disponível em: [https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2023/09/18/interna\\_gerais.1563381/prefeitura-de-ouro-preto-quer-desapropriar-moradores-de-areas-de-alto-risco.shtml](https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2023/09/18/interna_gerais.1563381/prefeitura-de-ouro-preto-quer-desapropriar-moradores-de-areas-de-alto-risco.shtml). Acesso em 17 ago. 2025.

promover a superação da precariedade, passa a administrá-la. A política pública, ainda que formulada sob a retórica do direito à moradia, opera como gestão do risco e da exceção, e não como estratégia de universalização de direitos.

A ausência de diretrizes técnicas específicas, somada à falta de articulação entre os setores responsáveis, evidencia a necessidade de formulação de orientações operacionais claras para a implementação da assistência/assessoria técnica em reformas habitacionais. Tais diretrizes devem ser capazes de integrar os critérios de habitabilidade, segurança e salubridade, com instrumentos de diagnóstico, planejamento participativo e monitoramento das intervenções. É nesse sentido que o presente trabalho se propõe a contribuir, ao elaborar propostas que tensionem os limites da política vigente e incorporem os princípios da justiça socioespacial à prática institucional.

Como exemplo, o bairro Taquaral, localizado próximo aos limites do município, apresenta-se como um dos principais territórios de atuação do programa *Um Teto é Tudo*, tanto pela recorrência de eventos geotécnicos como pela histórica vulnerabilidade habitacional que marca sua configuração urbana. A situação do bairro combina três elementos centrais: o reconhecimento oficial da área como zona de risco; a execução de obras públicas voltadas à contenção de encostas; e a ausência de reformas habitacionais eficazes nas moradias afetadas.

**Imagem 3 - Taquaral e áreas de risco.**



**Fonte:** Defesa Civil de Ouro Preto, 2026

Desde os anos 2000, o bairro tem sido afetado por deslizamentos de terra, enchentes e instabilidade estrutural em diversas residências. Em janeiro de 2022, fortes chuvas agravaram o cenário e levaram à remoção emergencial de várias famílias, que foram inseridas no aluguel social<sup>10</sup>. Embora o programa municipal tenha promovido intervenções de engenharia para estabilização do solo, como construção de muros de contenção e drenagem, a requalificação das moradias impactadas não foi realizada até o momento da presente pesquisa.

**Imagem 4 - Obras realizadas de drenagem realizada no Taquaral**



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2024

As intervenções em áreas de risco geotécnico concentram-se, historicamente, em obras de estabilização de encostas, contenção de movimentos de massa e drenagem pluvial (Imagem 4), como resposta à ocupação de terrenos íngremes e à

---

<sup>10</sup> Defesa Civil de Ouro Preto remove 80 famílias no Bairro Taquaral. Estado de Minas, 2022. Disponível em:

[https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2022/01/14/interna\\_gerais,1337796/defesa-civil-de-ouro-preto-remove-80-familias-no-bairro-taquaral.shtml](https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2022/01/14/interna_gerais,1337796/defesa-civil-de-ouro-preto-remove-80-familias-no-bairro-taquaral.shtml). Acesso em 17 ago. 2025.

fragilidade do solo associada à topografia acidentada e ao regime de chuvas intensas. Apesar de sua importância para a segurança estrutural, essas intervenções nem sempre são acompanhadas, de forma integrada, por reformas completas das moradias atingidas. Com frequência, a obra de contenção resolve parcialmente o risco do terreno, mas não enfrenta as condições precárias da edificação, o que evidencia a necessidade de articulação entre políticas de infraestrutura, defesa civil e habitação.

A situação das famílias removidas escancara os limites da atuação pública: há uma dissociação entre a intervenção no território e a restituição da moradia. Como resultado, as famílias permanecem por anos em uma condição de espera, ocupando habitações alugadas com auxílio financeiro municipal, sem previsão para retorno às suas casas. Algumas estão há mais de uma década nessa situação, o que evidencia que o aluguel social, em vez de medida transitória, tornou-se uma política permanente de suspensão do direito à moradia.

Nesse contexto, torna-se essencial incorporar à análise os critérios de habitabilidade, definidos como os parâmetros mínimos necessários para que a moradia atenda às exigências de segurança, salubridade, acessibilidade, estabilidade estrutural, funcionalidade e adequação ambiental. O documento técnico Critérios de Habitabilidade para Intervenção em Melhorias Habitacionais (2021), proposto pela PRÁXIS - UFMG, apresenta uma sistematização desses parâmetros, com potencial de subsidiar diretrizes operacionais para a assistência técnica em habitação de interesse social.

Segundo o documento, a habitabilidade não se limita à integridade física da edificação, mas envolve aspectos relacionados à ventilação, iluminação, proteção contra umidade, conforto térmico, acesso universal, regularização fundiária e adequação às dinâmicas familiares. No caso do Taquaral, muitas das moradias interditadas apresentam múltiplas deficiências em relação a esses critérios: paredes comprometidas por infiltrações, instalações elétricas expostas, ausência de revestimento adequado, dificuldades de acesso e cômodos improvisados.

A persistência de moradias interditadas, mesmo após estabilização geotécnica, revela a insuficiência da política em seu eixo mais essencial: restituir a condição de moradia digna. A contenção do risco físico não é acompanhada de

contenção do risco social, e a cidade continua a reproduzir territórios marcados pela exclusão estrutural. A situação também escancara os efeitos subjetivos da precariedade urbana institucionalizada. A impossibilidade de retorno à casa original interrompe ciclos familiares, desorganiza redes de vizinhança e reforça o deslocamento simbólico do sujeito urbano, que deixa de ser agente de seu território para tornar-se dependente da mediação estatal.

Como argumenta Maricato (2003), a permanência da cidade informal e precária não decorre de falhas eventuais do poder público, mas da ausência de políticas estruturadas que enfrentem o déficit habitacional e a desigualdade territorial com planejamento, financiamento e participação. A autoconstrução, ainda predominante em bairros das encostas de Ouro Preto, é frequentemente criminalizada ou ignorada, mesmo sendo o modo predominante de produção do espaço por famílias de baixa renda no Brasil<sup>11</sup>.

**Imagem 5 - Autoconstrução presente no bairro Santa Cruz, Ouro Preto-MG**



**Fonte:** Acervo de Priscila Ferreira.

A atuação do programa *Um Teto é Tudo* nesse território precisa, portanto, ser problematizada a partir da lógica da incompletude: há ações, obras, legislação e discursos, mas não há reforma, nem retorno. A assistência/assessoria técnica,

---

<sup>11</sup> Pesquisas realizadas pelo CAU/BR no ano de 2015, mostram que cerca de 85% das construções do país, são realizadas sem a presença de corpo técnico de arquitetura ou engenharia. Disponível em: <https://caubr.gov.br/pesquisa2015/como-o-brasileiro-constrói>. Acesso em 17 ago. 2025.

prevista em lei como direito, não se materializa como prática. E o aluguel social, embora necessário, não representa uma resposta efetiva, apenas uma extensão da condição de exceção vivida pelos sujeitos urbanos vulnerabilizados.

### 2.2.1 Quem são os órgãos envolvidos:

A análise do Programa *Um Teto é Tudo* exige compreender os entes institucionais que o sustentam, assim como as engrenagens administrativas e políticas que viabilizam, mesmo que de modo limitado, sua implementação no território de Ouro Preto. Esse esforço é fundamental porque o espaço urbano não pode ser entendido apenas como uma realidade física, mas como produto de uma tríade que relaciona práticas espaciais, representações do espaço e espaços de representação, articulando relações sociais e as manifestando espacialmente. (Lefebvre, 1991). No caso das políticas habitacionais, essa tríade se materializa nos arranjos institucionais, nos dispositivos legais e na atuação concreta do Estado sobre indivíduos, casas e territórios. Assim, mapear os órgãos envolvidos também é uma forma de revelar as estruturas que mediam o direito à moradia e as relações de poder que condicionam sua realização.

O Programa se estrutura dentro de um arcabouço institucional composto principalmente por três órgãos centrais: a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH), a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania e a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COMDEC). Esses órgãos operam de forma conjunta, de tal modo que cada agente ocupa uma posição específica e exerce diferentes formas de poder territorial: do poder normativo e técnico ao poder disciplinar que define quem pode permanecer e quem deve ser deslocado.

A SMDUH constitui o núcleo técnico-operacional do programa. É nela que se concentram as equipes de arquitetura, engenharia, serviço social e administração responsáveis por realizar visitas técnicas, diagnósticos habitacionais, classificações tipológicas das moradias e elaboração de projetos de intervenção. Os Critérios de Habitabilidade, utilizados pela prefeitura para avaliação, estruturam a leitura técnica das moradias a partir de parâmetros como segurança estrutural, estabilidade geotécnica, salubridade, acessibilidade e adequação funcional. Essa leitura, no entanto, não se limita a uma avaliação física do imóvel; ela se entrelaça a critérios institucionais que definem, por exemplo, se a intervenção é juridicamente possível,

se o imóvel respeita os critérios de habitabilidade e se a obra está dentro do limite financeiro autorizado pelo orçamento municipal.

A SMDUH também é responsável por articular a relação entre a política habitacional municipal e os marcos federais, especialmente a Lei Federal 11.888/2008, que institui a Assistência Técnica Pública e Gratuita para Habitação de Interesse Social. Entretanto, essa integração parece permanecer frágil: embora a legislação federal assegure à população de baixa renda o direito à elaboração de projetos e acompanhamento técnico, a implementação concreta depende da disponibilidade financeira local e da capacidade técnica do município, elementos historicamente insuficientes em cidades como Ouro Preto. Assim, a SMDUH opera em um cenário de permanente insuficiência, no qual as demandas habitacionais superam em larga escala o corpo técnico disponível, gerando filas, atrasos e uma ampla zona de espera que reflete uma gestão do tempo que produz precariedade por atraso, adiamento e suspensão.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Cidadania é o segundo eixo central do programa, atuando como guardião do cadastro social das famílias e administradora do Auxílio-Moradia, benefício que se tornou parte constitutiva da política habitacional local. Desde 2006 o aluguel social funciona como uma política permanente, destinada a famílias removidas por risco ou em moradias interditadas. De certa forma, apesar de beneficiar pessoas em condições de vulnerabilidade em seus momentos mais frágeis, como é o caso de um desastre natural, o aluguel social pode ser percebido como um “dispositivo de manutenção da crise”: um instrumento que impede a expulsão imediata, mas não oferece saída definitiva, gerando dependência prolongada e contribuindo para o que David Harvey (2005) denomina “administração da desigualdade”, isto é, políticas públicas que não transformam as estruturas, mas apenas gerenciam seus efeitos.

Essa secretaria desempenha ainda o papel de mediadora entre o programa e a população, acolhendo demandas, realizando entrevistas sociais e registrando situações de vulnerabilidade que influenciam a priorização das famílias. No entanto, sua atuação é frequentemente limitada pela fragmentação da política habitacional, que separa, em órgãos distintos, a leitura social da leitura técnica, dificultando uma abordagem integral das necessidades das famílias (Conselho Municipal de Habitação, 2025).

O terceiro órgão essencial é a Defesa Civil, cuja função é avaliar o risco geotécnico das moradias e emitir pareceres que determinam a possibilidade ou impossibilidade de intervenção. A classificação R1, R2, R3 ou R4 tem impacto direto no futuro das famílias: enquanto as classificações R1 e R2 permitem que a casa receba obras de melhoria, as classificações R3 e R4 transformam a moradia em “imóvel não passível de intervenção”<sup>12</sup>, interditando reformas e empurrando a família para o deslocamento. Esses pareceres são frequentemente emitidos em situações de emergência climática, com fortes chuvas, o que induz pareceres mais conservadores.

Complementando esses três eixos, outros órgãos também participam do programa, ainda que de modo menos central. A Procuradoria Geral do Município analisa juridicamente as situações fundiárias, em especial nos casos de posse informal; a Controladoria acompanha execuções financeiras; a Secretaria de Obras pode apoiar intervenções de maior porte; e há ainda, o Conselho Municipal de Habitação, com a função de assessorar o Poder Executivo nas questões referentes à habitação no Município, além de deliberar sobre a Política Municipal de Habitação e sobre a alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

A estrutura financeira do programa revela outro nível da problemática. Diferentemente de programas federais como o Minha Casa, Minha Vida, que contam com aporte externo, o Um Teto é Tudo é essencialmente municipal. Seu financiamento depende do orçamento local, do Fundo Municipal de Habitação<sup>13</sup> e de recursos de emendas parlamentares ou convênios ocasionais. A Lei Municipal 610/2010 autoriza o município a destinar recursos para aquisição de materiais, contratação de mão de obra, elaboração de projetos e consultorias técnicas, mas

---

<sup>12</sup>No site da Defesa Civil, é possível buscar as áreas de risco presentes no município e seu devido grau de risco em tempo real. Disponível em: <https://defesacivil.ouropreto.mg.gov.br/areas-risco>. Acesso em 01 de fev. 2026.

<sup>13</sup>Segundo o guia de políticas públicas, elaborado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social de Minas Gerais, o Fundo Social de Habitação Municipal “tem natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implantar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda. Deve ser constituído por lei municipal e poderá receber recursos provenientes da dotação orçamentária do próprio município, de convênios celebrados com a União ou Estado, empréstimos externos, doação de pessoa física ou jurídica ou outros recursos que lhe vierem a ser destinados. O ideal é que o Fundo Municipal de Habitação seja controlado e fiscalizado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, de forma a garantir a participação popular nas tomadas de decisões.” Disponível em: [https://social.mg.gov.br/images/Docs2023/docs\\_2024/210324-GUIA\\_DE POLÍTCAS PÚBLICAS - EOMWNO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL\\_2024\\_1\\_compressed.pdf](https://social.mg.gov.br/images/Docs2023/docs_2024/210324-GUIA_DE_POLÍTICAS PÚBLICAS - EOMWNO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL_2024_1_compressed.pdf). Acesso em 01 de fev. 2026.

não define um percentual fixo do orçamento, deixando o programa vulnerável a oscilações políticas e econômicas. Como destaca Rolnik (2015), essa dependência de decisões locais, associada à ausência de uma política nacional robusta de melhorias habitacionais, contribui para a intermitência das ações e para a incapacidade estrutural do Estado em enfrentar a precariedade urbana de forma contínua.

Os documentos mostram que, mesmo quando há recursos, o programa enfrenta dificuldades operacionais, como processos licitatórios demorados, fornecedores insuficientes, baixa disponibilidade de mão de obra contratada e limitações impostas pela legislação patrimonial, dado que Ouro Preto é área tombada pelo IPHAN. Assim, o financiamento não se restringe ao volume de recursos, mas inclui um conjunto de entraves institucionais que limitam o ritmo e a escala das reformas.

Toda essa conjuntura revela que o Programa Um Teto é Tudo opera em uma zona liminar entre a política social e a gestão de riscos. Ele busca garantir melhorias habitacionais, mas é permanentemente condicionado pelas avaliações de risco, pelo orçamento municipal, pela disputa entre prioridades administrativas e pelas tensões entre diferentes concepções de cidade. Em vez de atuar de forma transformadora, o programa acaba reproduzindo um padrão de intervenção que, como afirma Harvey (2010), é típico das cidades neoliberais: o Estado administra precariedades, mas não enfrenta suas causas estruturais, preservando a lógica da valorização imobiliária e da desigualdade territorial.

### 2.2.2 Quem acessa o programa

A definição de quem acessa o Programa Um Teto é Tudo não se limita a uma leitura neutra de vulnerabilidade social; ela é atravessada por disputas institucionais, concepções divergentes de “carência” e pela historicidade de Ouro Preto enquanto um território marcado simultaneamente pelo risco geotécnico estrutural e pela pressão econômica decorrente da atividade minerária. A precariedade habitacional ouro-pretana não decorre apenas de déficits quantitativos, mas de um padrão de urbanização que concentrou riqueza no centro histórico e redistribuiu risco e informalidade para as encostas.

O processo de acesso ao programa oscila entre dois vetores claramente identificáveis: o fluxo burocrático e documental, e o fluxo técnico e operacional. No

fluxo burocrático, a entrada no sistema exige a apresentação de inúmeros documentos que visam comprovar renda, composição familiar, moradia anterior e eventual situação de remoção ou interdição<sup>14</sup>. São estabelecidos também critérios de prioridade no atendimento. A concessão e manutenção do benefício (no caso do Auxílio Moradia) depende de renovação semestral com atualização documental<sup>15</sup>, visita domiciliar e reavaliação social, procedimentos que oneram tanto a família quanto a equipe de assistência social. Esse conjunto documental funciona como filtro: ao exigir prova formal de vulnerabilidade, ele tende a privilegiar famílias com maior habilidade em navegar a máquina pública e penaliza as mais desorganizadas e as que vivem em formas de economia informal.

No fluxo técnico-operacional, o ingresso efetivo em medidas de requalificação requer a confluência de dois laudos/pareceres: o social, emitido pela assistência social, que avalia renda, composição familiar e prioridade social; e o técnico, emitido por arquitetos/engenheiros da SMDUH em conjunto com a Defesa Civil, que avalia habitabilidade e risco. O laudo da Defesa Civil é decisivo: casas classificadas em níveis que indicam risco estrutural grave (R3/R4) são consideradas não passíveis de reforma e tornaram-se critério de exclusão para intervenções do tipo requalificação in loco; nesses casos a Prefeitura opta por remoção e inclusão no aluguel social, ou por demolição, onde são referidas indenizações às pessoas que tiveram suas casas condenadas<sup>16</sup>.

Para além disso, os documentos institucionais analisados revelam que os critérios formais de priorização do programa permanecem ancorados em uma compreensão restrita de vulnerabilidade, frequentemente reduzida à soma de indicadores administrativos como renda per capita, composição familiar, presença de idosos, deficiência, titularidade do imóvel, localização da moradia e existência de laudos da Defesa Civil, sem que se considere a complexidade das relações territoriais estabelecidas pelos moradores. A própria noção de “carência”, presente em leis, portarias e pareceres técnicos, tende a reduzir a experiência habitacional a

---

<sup>14</sup>Último Edital de Chamamento disponibilizado no site da prefeitura. Disponível em <https://www.ouropreto.mg.gov.br/noticia/5038>. Acesso em 01 de fev. 2026.

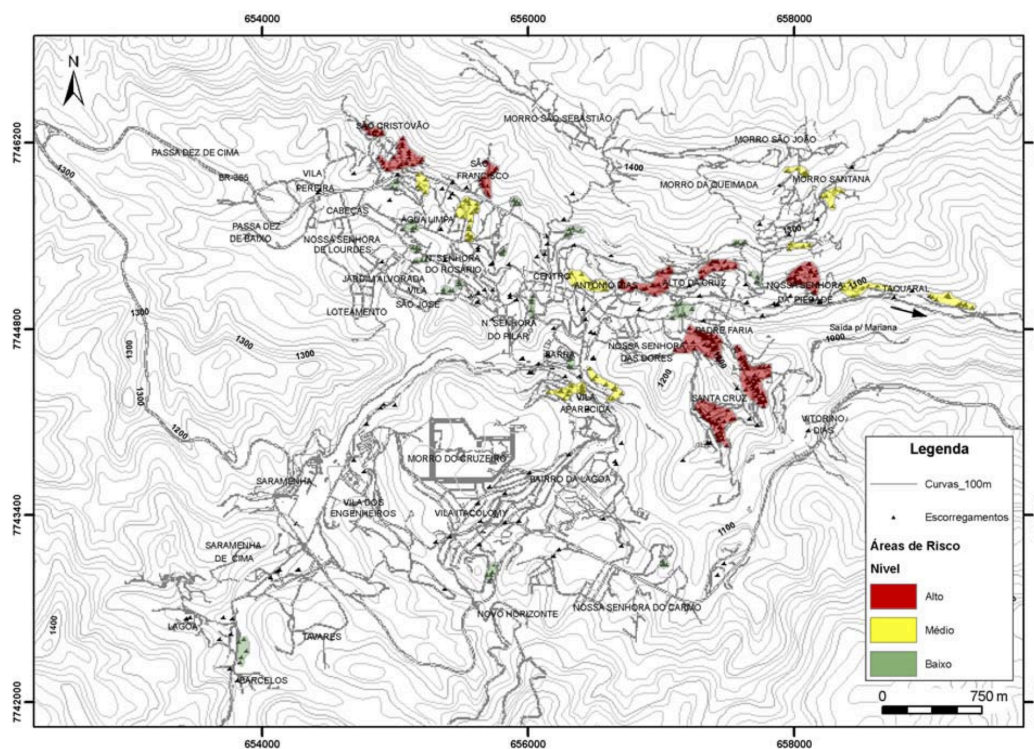
<sup>15</sup> Checklist do auxílio moradia exige os seguintes documentos: Solicitação de Benefício (realizada via sistema de compras “despesa administrativa”); Relatório Social; Documentação (cópia do CPF e identidade de todos os membros da família); Comprovação de renda de todos os membros da família em idade de trabalhar (a partir dos 16 anos): cópia da carteira de trabalho e contracheque atualizados; CNIS - Cadastro Nacional de Informações Sociais dos membros maiores de 16 anos.

<sup>16</sup> Prefeitura de Ouro Preto intensifica indenizações para famílias em áreas de risco no bairro Taquaral. Disponível em: <https://ouropreto.mg.gov.br/desenvolvimentourbano/noticia/4313>. Acesso em 01 de fev. de 2026.

uma fotografia socioeconômica padronizada, desconsiderando as camadas históricas de investimento material e simbólico que as famílias depositaram em seus lotes e casas (Haesbaert, 2021).

Essa limitação dos critérios é particularmente grave em cidades minerárias como Ouro Preto. Nesses territórios, o risco geotécnico não é uma excepcionalidade, mas uma condição estrutural da ocupação urbana<sup>17</sup>. O que varia não é se há risco, mas o grau de exposição ao perigo, agravado pela informalidade da autoconstrução e pela ausência de políticas preventivas continuadas. Essa realidade fica explicitada na Imagem 6 abaixo, que revela o risco geológico no distrito sede. Como pode se ver, são várias regiões em vermelho (risco alto) e também aquelas em amarelo (risco médio). Os principais pontos de alerta são os bairros presentes na porção leste da cidade, como o Alto da Cruz, Santa Cruz, Piedade e Taquaral.

**Imagem 6 - Áreas de risco geológico no distrito sede**



**Fonte:** Gomes; Sobreira; Castro, 2007.

<sup>17</sup> Vetores de expansão urbana de Ouro Preto (MG) tem 174 áreas sujeitas a deslizamentos, queda de blocos e fluxo de detritos. Disponível em: <https://www.sgb.gov.br/w/vetores-de-expansao-urbana-de-ouro-preto-mg-tem-174-areas-sujeitas-a-deslizamentos-queda-de-blocos-e-fluxo-de-detritos>. Acesso em 01 de fev. 2026.

O procedimento formal, do cadastro inicial até a execução da obra, costuma incluir as seguintes etapas operacionais: apresentação inicial de documentação (cadastro social/NIS, documentos de identificação, comprovantes de renda e de endereço ou de posse), visita social, instrução de processo administrativo, vistoria técnica (engenharia/arquitetura), parecer de risco da Defesa Civil, enquadramento de elegibilidade segundo critérios do programa, inclusão em chamamento público (quando aplicável) ou autorização direta para requalificação, elaboração de projeto técnico pela equipe municipal ou por serviço contratado e execução (direta ou mediante convênio).

Cada etapa é sujeita a entraves: falta de equipe técnica, demora em licitações, insuficiência orçamentária, necessidade de compatibilização com restrições patrimoniais (áreas tombadas) e conflitos de titularidade fundiária. A exigência de documentos e laudos, embora necessária para fins de controle, cria um labirinto de condições que frequentemente impõe tempo, custos administrativos e incerteza às famílias.

### 2.2.3 O andamento do programa atualmente

Em conversa com técnicos da Prefeitura responsáveis pela tramitação de processos relativos ao programa *Um Teto é Tudo*, foi informado que o programa, apesar de ter sido iniciado em 2007, foi paralisado por questões relacionadas a licitações, contudo não foi possível encontrar evidências acerca dessas afirmações. A reestruturação institucional ocorrida a partir de 2023 consolidou a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação como instância responsável por planejar e executar a política habitacional e urbanística, com competências que incluem a coordenação de programas, regulação do território e implementação de ações de habitação de interesse social.

Segundo também os técnicos, a entrada do beneficiário pode ocorrer por encaminhamento da Defesa Civil, por demanda mediada pela assistência social, ou por procura direta do morador. Apesar dessa diversidade de entradas, a triagem converge para a Diretoria de Acolhimento para Habitação de Interesse Social, que faz parte da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, que atua como instância inicial de recepção, enquadramento e direcionamento do caso.

A lógica é sequencial: primeiro se verifica se a família se enquadra nos critérios e se há risco ou impossibilidade de permanência imediata; quando a

moradia não é considerada segura para ocupação, o encaminhamento ao auxílio-moradia aparece como medida imediata, antes mesmo de qualquer decisão sobre reforma. O segundo movimento descrito pelos técnicos é a decisão sobre a “requalificabilidade” da moradia: se a casa é passível de reforma, ou se, por condições geotécnicas e/ou construtivas, deve ser excluída do escopo do programa de reformas e tratada por remoção definitiva, reassentamento, indenização ou outros instrumentos. O risco geotécnico, quando classificado como muito elevado (R3/R4), pode funcionar como critério ambíguo: ele aumenta prioridade para atendimento definitivo (por remoção/reassentamento), mas simultaneamente pode retirar a casa do conjunto de obras “passíveis” de reforma.

No fluxo técnico descrito, uma vez reconhecida a possibilidade de reforma, o caso migra para a “arquitetura/engenharia pública”, que executa vistorias, registra ficha de campo, elabora relatório técnico e relatório fotográfico, além de produzir levantamentos (arquitetônico, topográfico quando necessário) e um programa de necessidades pactuado com o morador. O morador não é apenas “pontuado” e “classificado”; ele é ouvido na formulação do que a reforma pretende resolver, e volta a ser consultado na apresentação/validação do projeto. Na sequência, entram projetos complementares (estrutural, elétrico, hidráulico), orçamento e uma espécie de “segunda triagem” por custo e complexidade: mesmo depois de aprovado tecnicamente, o atendimento pode ser reavaliado se orçamento e condicionantes tornam a obra incompatível com a capacidade de execução no ciclo corrente.

É nesse ponto que a contratação pública passa a ser o gargalo estruturante. Técnicos descrevem que “cada obra tem que fazer uma licitação”, que os valores não são padronizados e que reformas carregam imprevistos que podem exigir aditivos, re-orçamentos e reprogramações. Essa característica distingue reforma de produção habitacional em série: enquanto a unidade nova permite repetição e escala, a reforma é artesanal, situada e sensível a patologias ocultas. Em termos de economia política, isso cria uma tensão permanente entre a necessidade social (retorno rápido do morador para sua casa) e o modo estatal de contratação (ritualizado, controlado, lento).

A fala técnica também indica a tentativa de criar uma categoria de “reformas emergenciais e simples”, pensadas para escapar parcialmente da lógica completa de projeto–aprovação–licitação, justamente porque o rito integral se torna incompatível com intervenções de pequena monta e urgência alta.

A análise das atas do Conselho Municipal de Habitação realizadas em abril, junho e setembro de 2025<sup>18</sup> permite compreender como a requalificação de moradias, no âmbito do Programa *Um Teto é Tudo*, vem sendo construída institucionalmente como política pública em Ouro Preto. Longe de se apresentar como uma frente consolidada e linear, a reforma habitacional aparece nos registros do Conselho como um campo tensionado por disputas jurídicas, limitações operacionais, redefinições normativas e tentativas recentes de reorganização administrativa.

Na ata da 5ª Reunião Ordinária, realizada em 09 de abril de 2025, a requalificação de moradias surge explicitamente como um dos pontos críticos da política habitacional municipal. O registro aponta que, até então, havia dificuldades recorrentes na execução das reformas, associadas tanto à indefinição sobre o escopo das intervenções quanto aos entraves jurídicos relacionados à forma de contratação das obras. Mesmo com o reconhecimento da necessidade das reformas, inexistia um consenso institucional sobre “o que pode e o que não pode ser feito”, gerando insegurança técnica e conflitos com a Procuradoria do Município desde gestões anteriores. Esse quadro revela que a ausência de parâmetros normativos claros não apenas atrasou a execução das reformas, mas produziu um efeito de paralisia administrativa, no qual a política existia formalmente, mas não se materializava em obras.

Como resposta a esse impasse, a ata registra a proposta de elaboração de um decreto regulamentador que classifique as reformas em diferentes tipologias, tais como reformas emergenciais simplificadas, reformas de melhoria, reformas estruturais e reformas complexas. A intenção é estabelecer critérios objetivos que orientem tanto o conteúdo das intervenções quanto os procedimentos de aprovação e contratação, criando um regime operacional capaz de reduzir disputas internas e dar maior previsibilidade ao processo. Ainda nessa reunião, aparece um critério de priorização relevante: a proposta de atender, prioritariamente, famílias que permanecem há mais tempo no auxílio-moradia e que demandam intervenções mais significativas. O tempo de permanência no benefício, originalmente concebido como

---

<sup>18</sup> Atas do Conselho Municipal de Habitação. Disponível em: <https://ouropreto.mg.gov.br/transparencia/index.php?tipo=&q=habitacional&ano=&page=pesquisa-diar-io>. Acesso em 01 de fev. de 2026.

provisório, passa assim a operar como indicador de vulnerabilidade acumulada e como justificativa técnica para priorização das reformas.

A ata da 6ª Reunião Ordinária, realizada em 11 de junho de 2025, contribui para a compreensão indireta da política de reformas ao explicitar a complexidade de executar obras em territórios já ocupados. O detalhamento das etapas de drenagem, saneamento, contenção e pavimentação evidencia que a intervenção em áreas consolidadas é marcada por ajustes constantes, conflitos com infraestruturas existentes, necessidade de diálogo permanente com concessionárias e maior risco de imprevistos técnicos. Essa experiência reforça a dificuldade estrutural de tratar a requalificação de moradias como procedimento padronizado, uma vez que cada território apresenta condicionantes específicas. Além disso, a ata mostra como a atuação do poder público tende a priorizar obras coletivas de infraestrutura, enquanto a intervenção na escala da moradia individual permanece mais lenta e dependente de arranjos administrativos próprios.

Na ata da 7ª Reunião Ordinária, de 12 de setembro de 2025, a requalificação de moradias aparece de forma mais objetiva, com dados quantitativos, planejamento orçamentário e balanço institucional. O documento registra que, entre 2022 e 2024, não houve execução efetiva de requalificações habitacionais no município, o que confirma a interrupção do programa mencionada pelos técnicos e evidencia um hiato entre a existência formal da política e sua materialização prática. Em 2025, esse cenário começa a se alterar, com a realização de duas licitações: uma obra já iniciada e outra em processo de qualificação da empresa para contratação. Ainda assim, a própria ata ressalta que a execução das reformas depende da conclusão e aprovação dos projetos, da emissão de alvarás e, quando necessário, da anuência do IPHAN, especialmente em áreas sujeitas à tutela patrimonial. Esses condicionantes funcionam, na prática, como filtros técnicos que limitam o número de moradias efetivamente atendidas.

O planejamento orçamentário apresentado nessa reunião fornece um dado central para a análise: a previsão de R\$3.000.000,00 para o Programa de Requalificação de Moradias no exercício de 2026, com a meta aproximada de realização de 10 reformas estruturais e 40 reformas menores ao longo do ano. Esse número explicita a escala limitada da política de reformas quando comparada ao volume de famílias atendidas pelo auxílio-moradia, que ultrapassa duzentos beneficiários anuais. A requalificação, portanto, é assumida institucionalmente como

uma política seletiva, de alcance restrito, e não como resposta massiva ao estoque de precariedade habitacional existente. Paralelamente, a ata prevê R\$100.000,00 destinados a serviços técnicos de arquitetura pública, como topografia e sondagens, com a justificativa de que a execução direta pela equipe própria tem se mostrado mais eficiente do que o credenciamento de profissionais externos, indicando uma estratégia de fortalecimento da capacidade interna do município.

Outro aspecto relevante das atas é a tentativa de alinhar a política de reformas à revisão mais ampla dos instrumentos habitacionais, como o Auxílio Moradia e a Regularização Fundiária. O reconhecimento de que há famílias recebendo o benefício por períodos superiores a dez anos evidencia que a política provisória se tornou, em muitos casos, uma solução permanente. A requalificação de moradias surge, nesse contexto, como uma alternativa potencial para interromper esse ciclo, mas sua baixa capacidade de execução anual limita seu impacto estrutural. Ao mesmo tempo, as atas indicam que imóveis classificados como risco muito alto permanecem fora do escopo das reformas, sendo destinados à remoção definitiva.

### 2.2.3.1 Reforma do imóvel no Santa Cruz

A reforma do imóvel situado à Rua do Bosque, nº 219, no bairro Santa Cruz, aparece como um estudo de caso do modo como a política municipal tem operado a “requalificação” no interior do programa *Um Teto é Tudo*, além de também ser a única obra realizada no contexto do programa no ano de 2025 em Ouro Preto.

#### Imagem 7 - Levantamento Fotográfico realizado pela SMDUH



**Fonte:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, 2024

O Memorial Descritivo da obra estabelece que, embora a casa tenha dois pavimentos e área total construída de 133,74 m<sup>2</sup>, a execução se concentra nos “itens de segurança” (reforço estrutural, muro de contenção e drenagem superficial),

na cobertura e no primeiro pavimento. No plano técnico, o recorte da obra é explícito. O Termo de Referência define a contratação como obra comum e enumera o núcleo duro dos serviços: demolição de concreto armado, retirada do material demolido, execução de reforço estrutural, alvenaria em blocos cerâmicos, vergas e contravergas, rasgos e enchimentos, além de instalações elétricas e hidrossanitárias. A cobertura será refeita com estrutura de madeira e telha cerâmica colonial, com condução das águas por calhas galvanizadas. O acabamento também é padronizado: chapisco e reboco, azulejo em áreas molhadas e piso cerâmico. Em paralelo, o documento ressalta como “além da reforma” a execução de muro de contenção e drenagem superficial, precisamente os dispositivos que tratam o risco não apenas como característica do lote, mas como dimensão infraestrutural da moradia.

**Imagem 8 - Situação Atual Casa**



**Fonte:** Autoria própria, 2026

**Imagem 9 - Situação Atual Terreno**



**Fonte:** Autoria própria, 2026.

A contratação está estruturada sob a Lei 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, com vigência de 3

meses a partir da ordem de serviço (e vigência contratual total prevista de 4 meses). O edital enquadra a disputa como Concorrência Eletrônica nº 01/2025, tipo menor preço global, operada via plataforma BLL Compras. O regime é empreitada por preço unitário, o que é coerente com reformas em que surgem imprevistos, mas também produz uma tensão: a obra precisa ser “padronizada” para caber no contrato, mesmo quando a precariedade é singular e cheia de variáveis invisíveis até a demolição. A referência de preços (SINAPI/SETOP/SUDECAP) e o BDI de 22,75% mostram o esforço de tecnificar a decisão e reduzir a discricionariedade.

Há nota de empenho (Global) em 02/07/2025, no valor de R\$ 139.500,00, vinculada ao projeto/atividade “Reformas e Ampliação de Moradias”, com execução pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação e Fundo Municipal de Habitação. O empenho aponta como credor a empresa MW Empreendimentos Consultoria Pimentel Ltda. ME e identifica o processo de compra (Licitação 92/2025; Concorrência 44/2025).<sup>19</sup>

#### Imagem 10 - Nota de empenho da obra

O Prefeito Municipal, para efeito da execução orçamentária, nos termos da legislação vigente, determina que seja empenhada neste exercício a importância a seguir especificada.

Nota de Empenho: 7329	Exercício: 2025	Data do Empenho: 02/07/2025	Tipo Empenho: Global
<b>Dotação Orçamentária</b>			
Ficha: 861	Proj/Atividade: 1060 - REFORMAS E AMPLIAÇÃO DE MORADIAS		
Orgão: 2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO	Atividade: 0127 - ARQUITETURA PÚBLICA		
Unidade: 30 - SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO	Despesa: 339039 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA		
Sub-Unidade: 02 - FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	Sub-Elemento: 01 - ASSINATURAS DE PERIÓDICOS E ANUIDADES		
Função: 16 - HABITAÇÃO	Fonte Recurso: 1.500.000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS		
Sub-Função: 482 - HABITAÇÃO URBANA	Cód Aplicação: 0000 - SEM IDENTIFICAÇÃO DE CO		
<b>Credor</b>			
Código: 7881 - M W - EMPREENDIMENTOS CONSULTORIA PIMENTEL LTDA	Telefone: (31) 98492-5629		
Endereço: ME DOS GIRASSOIS SANTA CRUZ, 16, CASA CASA	Cidade: OURO PRETO_		
CNPJ: 29.418.968/0001-14	Estado: MG		
<b>Histórico</b>			
DESPESA REFERENTE A REFORMA DO PRIMEIRO PAVIMENTO DO IMÓVEL DO PROGRAMA UM TETO E TUDO SITUADO NA RUA DO BOSQUE N 219 BAIRRO SANTA CRUZ MUNICÍPIO DE OURO PRETO MG			

**Fonte:** Portal Transparência Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

A obra encontra-se em estágio inicial (Imagens 8 e 9). Até o momento, as intervenções realizadas concentram-se principalmente na remoção da vegetação existente junto à edificação e à execução um talude de contenção, acompanhado de procedimentos de compactação do solo, com o objetivo de estabilizar a área e preparar a base para as etapas posteriores da intervenção. No entanto, as ações realizadas até o presente momento ainda não configuram a execução efetiva das soluções estruturais previstas em projeto, evidenciando que a obra se encontra em

<sup>19</sup> Todos os dados citados acima podem ser encontrados através do portal transparência da prefeitura, aba licitações, com número de processo 44/2025. Disponível em: <https://ouropreto.mg.gov.br/transparencia/licitacoes>. Acesso em 01 de fev. 2026.

fase preliminar, anterior à implementação dos sistemas definitivos de contenção e requalificação da moradia.

Ainda que essas etapas preliminares sejam tecnicamente justificáveis, elas não produzem, por si, melhora habitacional mensurável para o morador, porque não enfrentam os elementos que definem a habitabilidade e a segurança do domicílio no curto prazo. O resultado é a manutenção de uma situação intermediária: o imóvel permanece incompleto, a família segue dependente de medidas provisórias e o programa opera mais como gestão do risco e da espera do que como resolução do problema habitacional.

Nesse sentido, a cena de uma obra “em preparação” por períodos prolongados corrobora a hipótese de inadequação estrutural do modelo de reformas quando ele é tratado com a mesma lógica de empreendimentos padronizados. O Estado, ao agir sob a forma de contratos fragmentados, prazos rígidos e aprovações sucessivas, tende a produzir uma intervenção que se prolonga e que, na prática, estende a excepcionalidade do atendimento.

### 3 CARTILHA INSTITUCIONAL

Como desdobramento do trabalho de análise do programa Um Teto é Tudo e da observação direta de seus procedimentos administrativos e técnicos, foi elaborada uma cartilha explicativa com o objetivo de sistematizar e tornar inteligível o processo de acesso ao programa. A produção desse material responde a uma constatação recorrente ao longo da pesquisa: embora o programa esteja formalmente estruturado por leis, editais, portarias e fluxos internos bem definidos, esses instrumentos permanecem pouco acessíveis à população diretamente interessada, sobretudo às famílias em situação de vulnerabilidade habitacional, para as quais a linguagem jurídica e administrativa representa, muitas vezes, uma barreira adicional ao exercício do direito à moradia.

A cartilha não se propõe a simplificar o programa no sentido de reduzir sua complexidade, mas a traduzi-la. Parte-se do entendimento de que a dificuldade de acesso às políticas públicas não decorre apenas da escassez de recursos ou da limitação da oferta, mas também da assimetria de informação entre o poder público e os cidadãos. O material foi concebido a partir do mapeamento detalhado dos fluxos reais de entrada no programa, considerando tanto o percurso formal previsto em lei quanto os caminhos efetivamente percorridos pelos moradores, conforme relatos de técnicos, atas de reuniões do Conselho Municipal de Habitação e análise de casos concretos.

A cartilha foi concebida a partir de referências a materiais informativos já produzidos pela própria Prefeitura de Ouro Preto, que adotam uma linguagem mais acessível e buscam dialogar diretamente com a população por meio da apresentação de situações concretas e casos exemplificativos. A partir da descrição de experiências que poderiam ter ocorrido no cotidiano dos moradores, a cartilha propõe caminhos possíveis para o acesso às políticas habitacionais, explicitando como os problemas podem ser encaminhados e quais são os procedimentos necessários para sua resolução.

A proposta é que esse material seja distribuído em eventos públicos, mutirões de cadastro em programas habitacionais, mantido como informativo em edifícios públicos da Prefeitura e também levado diretamente aos bairros com maior incidência de risco geotécnico. O objetivo central é alcançar parcelas da população

que, embora potencialmente elegíveis aos programas existentes, desconhecem sua existência, seus critérios ou as formas de acesso.

Além de cumprir uma função informativa, a cartilha assume também um papel político e pedagógico, ao contribuir para o fortalecimento do controle social sobre as políticas públicas. Ao ampliar o acesso à informação, busca-se não apenas orientar os moradores, mas também criar condições para que a Prefeitura seja cobrada quanto ao cumprimento de suas próprias obrigações no âmbito dos programas que institui, mas muitas vezes executa de forma limitada. O conhecimento sobre a existência dos programas, seus direitos e seus fluxos de atendimento amplia a capacidade de reivindicação da população e fortalece a exigência por serviços públicos mais efetivos e continuados.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida ao longo da pesquisa evidencia que os avanços da política habitacional de Ouro Preto coexistem com limites estruturais que não podem ser compreendidos como falhas pontuais de gestão, mas como expressão de um modelo mais amplo de produção do espaço urbano e de operacionalização das políticas públicas no contexto brasileiro.

O programa *Um Teto é Tudo* atua em uma cidade marcada por processos históricos de ocupação precária, forte pressão minerária sobre o território, restrições patrimoniais e recorrentes episódios de risco geotécnico. Nesse cenário, a política habitacional assume caráter predominantemente reativo, respondendo a emergências e situações-limite, muitas vezes sem conseguir romper com a lógica da excepcionalidade permanente. A centralidade do auxílio-moradia como resposta imediata às situações de risco, embora necessária em determinados contextos, tende a se cronificar, revelando a dificuldade institucional de transformar soluções provisórias em atendimentos definitivos, especialmente por meio de reformas estruturais e requalificações habitacionais.

A pesquisa demonstrou que o *Um Teto é Tudo* avançou ao incorporar a assistência e a assessoria técnica como dimensões constitutivas da política habitacional, reconhecendo que a moradia não se reduz à materialidade da edificação, mas envolve segurança, salubridade, adaptação às condições do terreno e adequação às formas de uso e apropriação do espaço pelos moradores. Ainda assim, a atuação técnica permanece tensionada por limitações orçamentárias, entraves jurídicos, exigências licitatórias e pela fragmentação institucional entre os órgãos envolvidos, o que compromete a continuidade e a escala das intervenções. As reformas, quando realizadas, tendem a ser pontuais e seletivas, incapazes de responder à magnitude da demanda acumulada ao longo de décadas.

A análise dos critérios de acesso e priorização evidenciou um esforço de construção de parâmetros objetivos de vulnerabilidade, combinando renda, tempo de permanência no território, composição familiar, situação de risco e histórico de atendimento por políticas públicas. No entanto, esses critérios operam em um contexto profundamente desigual, no qual a informalidade fundiária, a autoconstrução e a precariedade documental são regra, e não exceção. Em uma cidade de interesse minerário, onde o risco geotécnico extrapola o lote e se estende

ao território como um todo, a leitura da vulnerabilidade restrita ao domicílio individual mostra-se insuficiente, exigindo abordagens mais integradas que considerem infraestrutura, drenagem, contenções e mobilidade como elementos indissociáveis da habitabilidade.

As atas do Conselho Municipal de Habitação analisadas ao longo do trabalho reforçam essa leitura, ao evidenciar tanto o esforço técnico e político da gestão recente em estruturar a política habitacional quanto os limites concretos de sua capacidade de atendimento. Os números apresentados indicam que a maior parte dos recursos continua sendo direcionada à produção de novas unidades, reassentamentos e indenizações, enquanto a requalificação de moradias existentes, apesar de reconhecida como estratégica, ainda ocupa um lugar secundário na política. Essa assimetria revela a persistência de uma lógica que privilegia a remoção e a substituição em detrimento da permanência qualificada, mesmo quando os moradores já investiram tempo, trabalho e recursos na construção de seus territórios.

A elaboração da cartilha explicativa sobre o processo de acesso ao programa insere-se, nesse contexto, como um desdobramento crítico da pesquisa. Ao sistematizar e traduzir os fluxos institucionais, os critérios e os caminhos possíveis de entrada no *Um Teto é Tudo*, o material evidencia que o acesso à política habitacional não depende apenas do enquadramento formal às normas, mas também da capacidade de compreender e transitar por uma estrutura administrativa complexa. A cartilha, portanto, não apenas cumpre função informativa, mas também explicita a assimetria de poder e de informação que atravessa a relação entre o Estado e as populações vulneráveis, reafirmando o conhecimento como dimensão central do direito à moradia.

Diante disso, conclui-se que o *Um Teto é Tudo* representa um avanço importante no reconhecimento da moradia como processo social e territorial, mas ainda opera sob fortes condicionantes que limitam seu potencial transformador. Superar esses limites exige não apenas ampliação de recursos financeiros e técnicos, mas também o fortalecimento da governança, da participação social e da integração entre políticas urbanas, ambientais e habitacionais. Implica, sobretudo, deslocar o foco da gestão da precariedade para a produção de condições efetivas de permanência segura no território, valorizando a autoconstrução existente e reconhecendo os moradores como sujeitos ativos na produção da cidade.

## DECLARAÇÃO DE USO DE IA GENERATIVA

Para a realização deste trabalho, não foram utilizados quaisquer modelos de IA generativa.

## REFERÊNCIAS

- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 2. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, ano 145, n. 249, p. 1, 29 dez. 2008.
- BONUCCELLI, T.; ZUQUETTE, L. V. **Movimentos gravitacionais de massa e erosões na cidade histórica de Ouro Preto, Brasil**. *Revista Portuguesa de Geotecnia*, n. 85, p. 59-80, 1999.
- CASTRO, J. M. G. **Pluviosidade e movimentos de massa nas encostas de Ouro Preto**. 2006. 138 f. Dissertação (Mestrado em Ciências da Engenharia Civil) – Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2006.
- CAU/BR; DATAFOLHA. **O maior diagnóstico sobre Arquitetura e Urbanismo já feito no Brasil**. 2015. Disponível em: <https://caubr.gov.br/pesquisa2015>. Acesso em: [17 ago. 2025].
- COSTA, Thiago José Vieira de Souza da. **O direito à moradia em Ouro Preto, Minas Gerais: a (in)efetividade das Leis Municipais 609/2010 e 610/2010**. Orientador: Antônio Maria Claret de Gouveia. 2019. 56 p. Dissertação (Mestrado em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental) – Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2019.
- DUNKER, Christian Ingo Lenz. **Mal-estar, sofrimento e sintoma: a psicopatologia do Brasil entre muros**. São Paulo: Boitempo, 2015.
- HAESBAERT, Rogério. **Território e descolonialidade: sobre o giro (multi)territorial/de(s)colonial na América Latina**. 1. ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: CLACSO; Niterói: Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal Fluminense, 2021.
- HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. 23. ed. São Paulo: Loyola, 1996.
- HARVEY, David. **O novo imperialismo**. 2. ed. São Paulo: Loyola, 2005.
- HARVEY, David. **Spaces of global capitalism: towards a theory of uneven geographical development**. New York: Verso, 2006.
- HARVEY, David. Do gerenciamento ao empreendedorismo: a transformação na governança urbana no capitalismo tardio. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, v. 71, n. 1, p. 3-17, 1989.
- HARVEY, David. O direito à cidade. *Lutas Sociais*, [S. l.], n. 29, p. 73-89, 2012.

HARVEY, David. A luta pelo direito à cidade é uma luta contra o capitalismo. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (org.). **Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. São Paulo: Boitempo, 2013.

KAPP, Silke. Síndrome do estojo. In: KAPP, Silke; BALTAZAR, Ana Paula (eds.). **Moradia e outras margens**. Belo Horizonte: MOM, 2021.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Corrêa. **O neoliberalismo e a produção do espaço na metrópole: subjetividades, insurgências e redes na economia política da urbanização contemporânea**. 2015. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.

MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2013.

MORADO NASCIMENTO, Denise. Moradia: é possível pensar em alternativas? *e-metropolis*, 2019.

MORADO NASCIMENTO, Denise. **O sistema de exclusão na cidade neoliberal brasileira**. Marília: Lutas Anticapital, 2020.

OURO PRETO (Município). Lei Municipal nº 610, de 12 de março de 2010. Dispõe sobre a prestação de assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social. Ouro Preto, MG: Câmara Municipal, 2010.

OURO PRETO (Município). Lei Municipal nº 1.328, de 2 de maio de 2023. Institui o Programa Um Teto é Tudo e a política municipal de assistência técnica para habitação de interesse social. Ouro Preto, MG: Câmara Municipal, 2023.

PRAXIS-EA/UFMG. **Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida – Produção Social da Moradia**. Belo Horizonte: UFMG, 2014.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2015. Tese (Livre-docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

SARMENTO, H. B. de M.; CORTIZO, M. D. C. Espaço e desigualdade: Maria Inês Sugai. *Revista Katálysis*, v. 19, n. 2, p. 224-231, 2016.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. Rio de Janeiro; São Paulo: Record, 2000.

## APÊNDICE I



SUA CASA PRECISA  
DE REFORMA?

VEJA SE VOCÊ PODE RECEBER  
UMA REFORMA GRATUITA PELO  
PROGRAMA UM TETO É TUDO



ESTA CARTILHA FOI PRODUZIDA NO  
CONTEXTO DO TRABALHO FINAL DE  
GRADUAÇÃO DO CURSO DE  
ARQUITETURA E URBANISMO

# O QUE É O PROGRAMA

O UM TETO É TUDO É O PROGRAMA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO VOLTADO À GARANTIA DO DIREITO À MORADIA DIGNA PARA FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL, RISCO GEOTÉCNICO OU PRECARIEDADE HABITACIONAL.

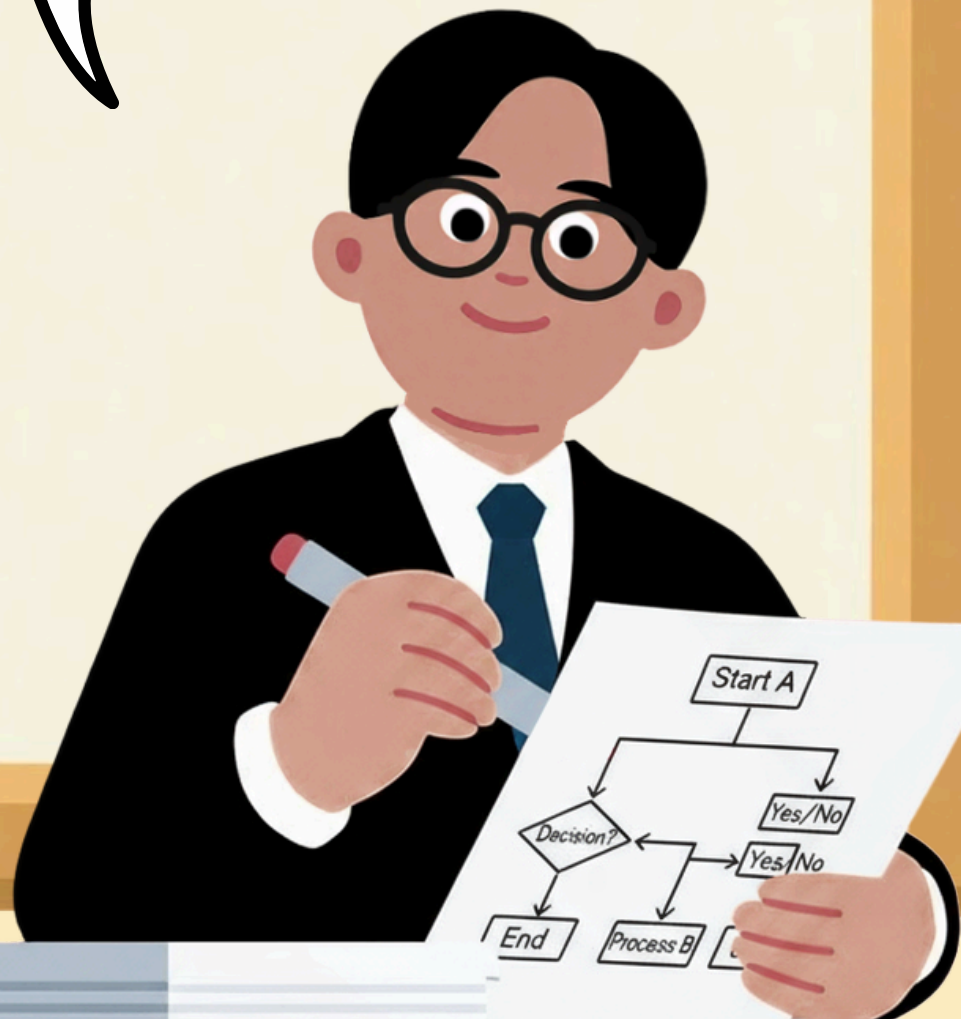


REÚNE VÁRIAS FORMAS DE ATENDIMENTO, COMO REFORMAS DE MORÁDIAS EXISTENTES, AUXÍLIO-MORADIA (ALUGUEL SOCIAL), REASSENTAMENTOS, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E OBRAS DE INFRAESTRUTURA PARA REDUÇÃO DE RISCOS.





O PROGRAMA UM TETO É TUDO  
SE INSERE NA POLÍTICA  
MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE  
INTERESSE SOCIAL INSTITUÍDA  
PELA LEI MUNICIPAL Nº  
1.328/2023



# O PROGRAMA É FINANCIADO POR DIFERENTES FONTES:

## FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

RECURSOS PRÓPRIOS DO MUNICÍPIO, USADOS PARA:

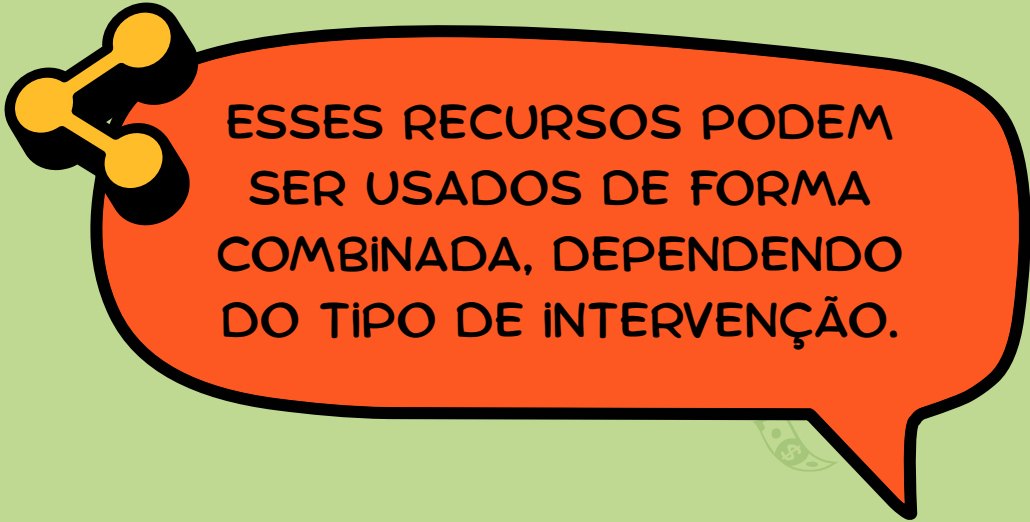
- PAGAMENTO DE ALUGUEL SOCIAL;
- REFORMAS E REQUALIFICAÇÃO DE MORADIAS;
- INDENIZAÇÕES;
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA;
- OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM ÁREAS OCUPADAS.

## ORÇAMENTO MUNICIPAL

VALORES PREVISTOS ANUALMENTE NA LEI ORÇAMENTÁRIA E NO PLANO PLURIANUAL.

## RECURSOS FEDERAIS

CAPTADOS POR MEIO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS, CONVÊNIOS E FINANCIAMENTOS, GERALMENTE OPERADOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM APOIO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES.



**ESSES RECURSOS PODEM SER USADOS DE FORMA COMBINADA, DEPENDENDO DO TIPO DE INTERVENÇÃO.**

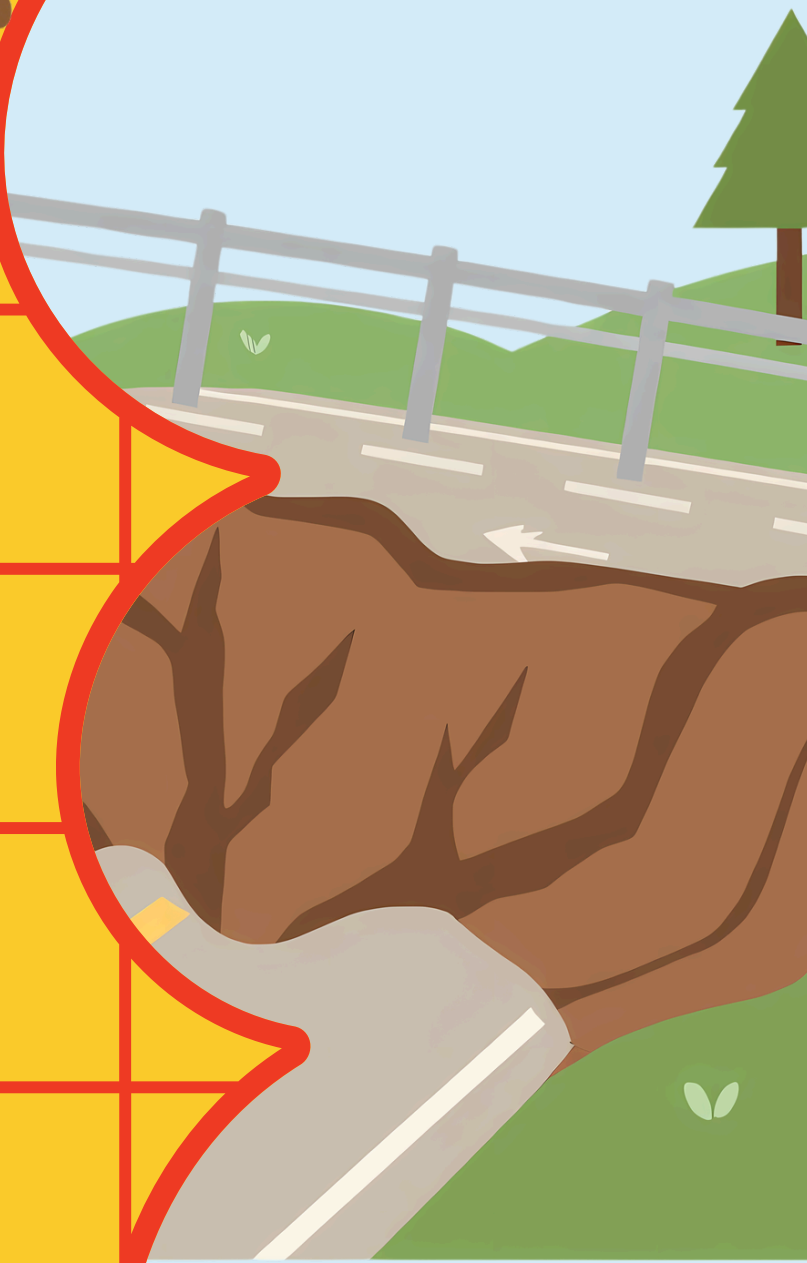


O PROGRAMA PARTE DO ENTENDIMENTO DE QUE MORADIA ENVOLVE SEGURANÇA, ESTABILIDADE, PERMANÊNCIA NO TERRITÓRIO E ACESSO À CIDADE.

NEM TODA SOLUÇÃO HABITACIONAL SIGNIFICA SAIR DE CASA. EM MUITOS CASOS, REFORMAR E TORNAR A MORADIA SEGURA É O CAMINHO.



ENTENDA O QUE FAZER  
CASO SUA CASA ESTEJA  
EM RISCO!



# SITUAÇÃO NÚMERO 01:

SUA CASA ESTÁ  
INTERDITADA POR  
MOTIVOS DE  
SEGURANÇA



O QUE VOU  
FAZER AGORA?



VOCÊ SERÁ DIRECIONADO À DIRETORIA DE ACOLHIMENTO, POR ONDE PASSARÁ POR UMA ASSISTENTE SOCIAL E SERÁ BENEFICIADO COM O AUXÍLIO-MORADIA, SE CUMPRIR COM OS CRITÉRIOS, ATÉ QUE POSSAMOS DEFINIR A SOLUÇÃO DEFINITIVA PARA SUA CASA.





A CASA E O TERRENO PASSARÃO POR AVALIAÇÃO DE PROFISSIONAIS QUE DECIDIRÃO SE O CASO É PASSÍVEL DE INTERVENÇÃO OU SE ESTÁ CONDENADO POR CONTA DO RISCO MUITO ALTO.

SE O TERRENO PERMITIR OBRAS DE CONTENÇÃO E DRENAGEM, A CASA PODERÁ SER REFORMADA.



A PARTIR DESSA AVALIAÇÃO POSITIVA, A CASA ENTRA NO PROGRAMA UM TETO É TUDO.

SÃO FEITOS PROJETO, LICITAÇÃO E OBRA, COM ACOMPANHAMENTO TÉCNICO.

PROJETO ARQUITETÔNICO  
OBRAS ESTRUTURAIS  
ACOMPANHAMENTO  
TÉCNICO  
RETORNO DA FAMÍLIA  
PARA CASA



## SITUAÇÃO NÚMERO 02:

ESTOU TENDO  
PROBLEMAS COM  
MEU MURO DE  
CONTENÇÃO E NÃO  
SEI O QUE FAZER.



**DIRIJA-SE À SECRETARIA  
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E HABITAÇÃO E SOLICITE O  
PROGRAMA DE REFORMAS PARA  
PESSOAS DE BAIXA RENDA.**





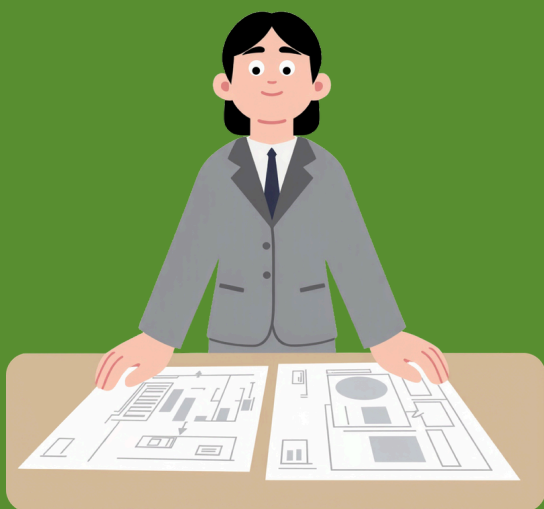
PRIMEIRO SERÁ VERIFICADO SE VOCÊ SE ENQUADRA NOS CRITÉRIOS, SE HÁ RISCO E SE HÁ POSSIBILIDADE DE REQUALIFICAÇÃO.



CASO ESTEJA APTO, VOCÊ PODERÁ SER DIRECIONADO AO AUXÍLIO-MORADIA COMO MEDIDA TEMPORÁRIA ENQUANTO A OBRA É EXECUTADA.



A EQUIPE DA SEC. MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO FARÁ UM LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E ARQUITETÔNICO DA EDIFICAÇÃO PARA IDENTIFICAR OS PROBLEMAS.



COM A PARTICIPAÇÃO DO MORADOR, É CRIADO O PROGRAMA DE NECESSIDADES, DE SERÃO ELABORADAS AS DIRETRIZES HABITACIONAIS CONTENDO TODAS AS INTERVENÇÕES NECESSÁRIAS

UM PROJETO ARQUITETÔNICO E ESTRUTURAL SERÁ FEITO PARA REQUALIFICAR OS SISTEMAS CONSTRUTIVOS QUE APRESENTAVAM ALGUM TIPO DE PROBLEMA.



E DEPOIS QUE O MORADOR APROVAR, É MÃO NA MASSA!

## SITUAÇÃO NÚMERO 03:



MINHA CASA FOI  
CONSIDERADA COMO ALTO  
RISCO E ESTOU NO ALUGUEL  
SOCIAL HÁ 10 ANOS. O QUE  
ESTÁ SENDO FEITO POR MIM?

A PREFEITURA ESTÁ DANDO  
PRIORIDADE A CASOS COMO O SEU  
PARA RESOLUÇÃO DEFINITIVA DA  
SUA MORADIA, SEJA  
REASSENTAMENTO OU REFORMA.  
A PARTIR DE 2026, SERÃO FEITAS  
NOVAS REFORMAS E ENTREGAS DE  
CONJUNTOS HABITACIONAIS



# E AÍ, ENTENDEU?

CASO AINDA TENHA DÚVIDAS  
ENTRE EM CONTATO PELOS  
SEGUINTE CANAIS:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO:  
TEL: (31) 3559-3200

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E HABITAÇÃO:  
BOLSA MORADIA: 3559-3206  
SETOR TÉCNICO DE HABITAÇÃO: 3552-5427  
SETOR TÉCNICO SOCIAL: (31) 9 8445-3279

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
E CIDADANIA:  
TELEFONE: (31)3559-3248

DEFESA CIVIL:  
TELEFONE: (31) 3559-3121  
TELEFONE: 199 - 24H