

Caracterização de territórios pré-selecionados e diagnóstico de inadequações habitacionais

Itabirito - MG

Habitat para a Humanidade Brasil

Coordenação Geral

Socorro Leite

Coordenação Técnica

Mohema Rolim

Denis Pacheco

Melina Motta

Sistematização e espacialização de informações

Vitor Araripe

Bruno Fonseca

Coordenação pela Gerdau

Paulo Boneff

Bruno Castilho

Luana Rafael

Equipe Local Da Gerdau

Bruno Gomes De Castilho

Mariana Aparecida Almada

Luiz Carlos Ribeiro Fonseca

Pesquisadores Pela Habitat Brasil

Entidade Parceira

Arquitetos Da Vila

Pesquisadores

Denize Couto Guilherme

Thamara Madrona Oliveira Carmo

Apresentação

O presente estudo teve como objetivo compreender melhor as demandas por melhorias habitacionais em comunidades e bairros apoiados pela Gerdau. Para tanto, foi desenvolvida uma proposta metodológica por Habitat para a Humanidade Brasil, que envolveu coleta de informações secundárias existentes sobre o município, informações coletadas em diálogo com a equipe local da Gerdau, prefeitura e entidades locais e informações coletadas *in loco*. O estudo foi realizado entre os meses de maio e julho de 2021 e contou com a coordenação da Habitat Brasil e a participação de equipe de pesquisadores locais, em sua maioria arquitetos/as e engenheiros/as, com atuação em projetos dessa natureza.

A necessidade de ampliar o olhar sobre as inadequações habitacionais surge do trabalho prático desenvolvido pela Habitat Brasil, ONG que atua desde 1992 no Brasil com foco na promoção de moradia adequada. Portanto, a metodologia propõe uma revisão do conceito utilizado atualmente pela Fundação João Pinheiro, no cálculo do déficit habitacional qualitativo, incluindo outros tipos de precariedades existentes nas moradias populares autoconstruídas, em especial. Contudo, o universo de análise e observação foi restrito aos territórios indicados pela Gerdau, não sendo esse estudo extensivo ao conjunto de necessidades habitacionais dos municípios.

Este relatório consolida os resultados do trabalho e contém informações coletadas sobre a cidade e territórios analisados, a exemplo de leis, planos e projetos que incidem nas condições de moradia, agregando informações sobre as condições institucionais do município na temática das melhorias habitacionais. A partir do conjunto de informações coletadas e de critérios estabelecidos, foi possível definir territórios prioritários para realização de visitas de campo e posterior identificação das inadequações habitacionais mais frequentes dentre as casas visitadas.

Sumário

1. Fontes de informações disponibilizadas e sua validade	4
2. Caracterização geral do município	5
3. A gestão municipal e o tema das melhorias habitacionais	9
4. Recorte territorial para análise urbanística e social	10
5. Definição dos territórios para as visitas de campo	14
6. Caracterização dos territórios visitados	18
7. Inadequações habitacionais mais frequentes	34
Anexos	
377	

1. Fontes de informações disponibilizadas e sua validade

Considerando a necessidade de compreender melhor a dinâmica do município para apoiar a definição de prioridades locais, buscou-se um conjunto de informações disponíveis em bases de dados nacionais e locais. Muitas das informações já produzidas utilizam como referência o censo do IBGE realizado em 2010, por ser a fonte de dados mais abrangente do país e que permite análises *intraurbanas*. Mesmo considerando a defasagem dos dados do censo, optou-se por não desconsiderar informações produzidas a partir dele.

Localmente, buscou-se informações a partir de leis, planos, cadastros, mapeamentos, levantamentos, entre outros, inicialmente disponibilizados nos sites das prefeituras. Após essa busca inicial, as prefeituras foram procuradas para que as informações fossem complementadas. Desse modo, o estudo leva em consideração o conjunto de informações que as equipes locais conseguiram e sua validade.

A Secretaria de Assistência Social e, principalmente, a Secretaria de Urbanismo da Prefeitura de Itabirito disponibilizou o Plano Diretor e toda a legislação urbanística e ambiental referente ao município. Além desses documentos, foram fornecidas planilhas de beneficiários de BPC (Benefício de Prestação Continuada) e do Bolsa Família.

A legislação municipal foi fornecida no formato PDF. Esses arquivos possuem alta qualidade e foram essenciais para localização das áreas de interesse social no município. Já as planilhas com informações da assistência social foram fornecidas no formato Excel, sendo possível a filtragem dos dados por região/bairro e a identificação das áreas mais assistidas pelos programas do Bolsa Família e BPC.

Além desses dados, a GERDAU, com apoio do Projeto Coral Canarinhos de Itabirito, forneceu um Diagnóstico Socioterritorial da Criança e Adolescente, com foco na identificação do trabalho infantil, elaborado pela UNILIVRECOOP no ano de 2019. Esse diagnóstico analisa índices socioeconômicos das regiões do município, sendo um dado importante na identificação das áreas mais vulneráveis do ponto de vista socioeconômico e de acesso à infraestrutura.

TABELA 01 - LISTA DE DOCUMENTOS PARA O ESTUDO

Documento	Formato disponível	Serve para o estudo?
Plano Diretor de Itabirito/MG (2019)	PDF	sim
Mapa Organização do Território	PDF	sim
Macrozoneamento Municipal	PDF	sim
Mapa Zoneamento Urbano da Sede Municipal	PDF	sim
Planilhas de Beneficiários de BPC e Bolsa Família - Divisão de Cadastro Único - SEMAS	EXCEL	sim
Localização dos Distritos indicados pelo Projeto Coral Canarinhos (projeto apoiado pela GerdaU)	MY MAPS	sim
Diagnóstico Socioterritorial da Criança e Adolescente, com foco na identificação do trabalho infantil / 2019.	PDF	sim

2. Caracterização geral do município

O Município de Itabirito está localizado na região central de Minas Gerais. Ele compõe o Colar Metropolitano¹ da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e funciona como ligação entre a capital e a cidade histórica de Ouro Preto. Itabirito pertence à Bacia do Rio das Velhas, que corta a parte norte de seu território, e possui área de 544,027km².

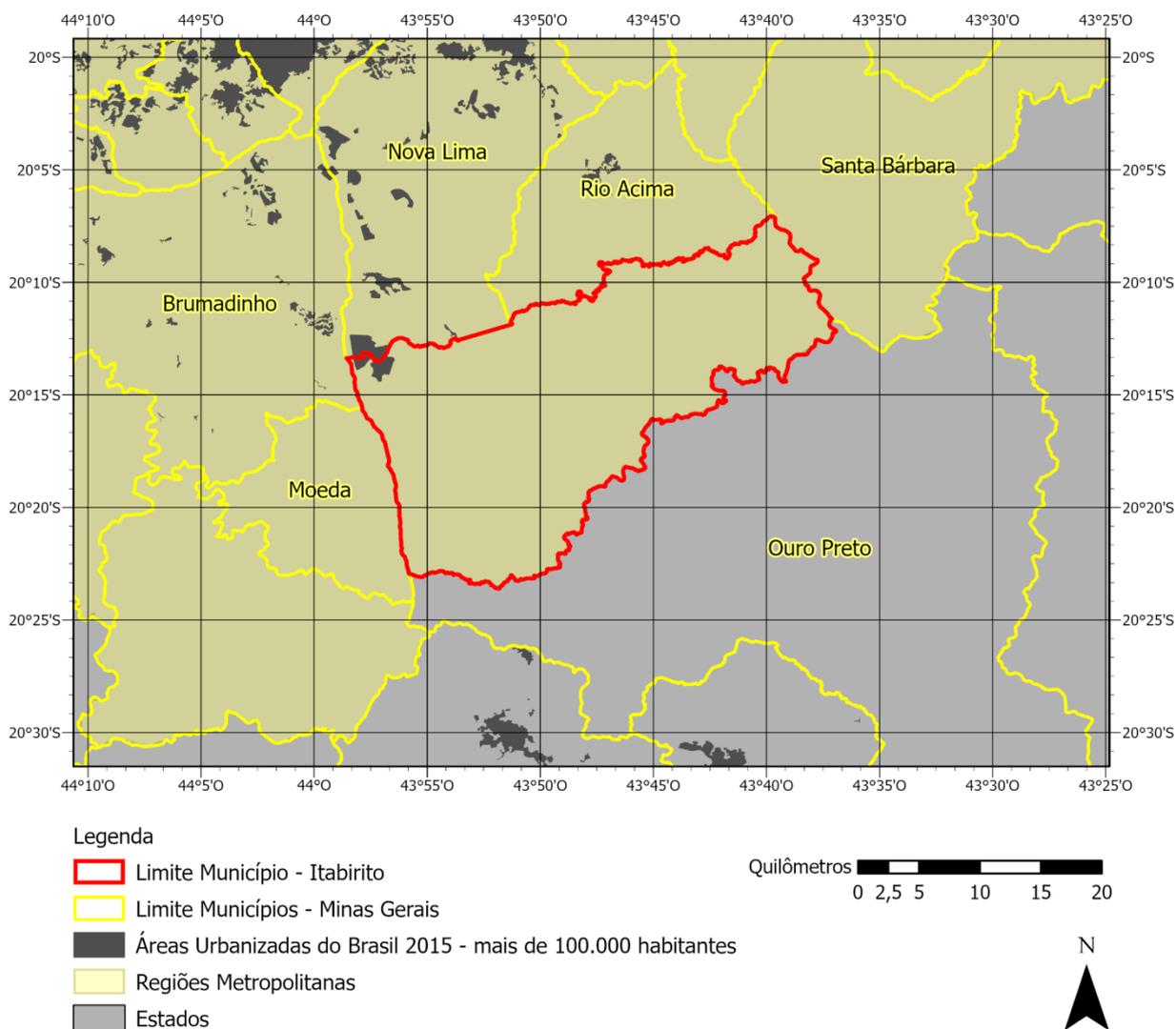
Sua população estimada em 2020 está em torno de 52.446 pessoas, segundo dados do IBGE. A densidade demográfica apurada no último censo, em 2010, gira em torno de 83,76 hab/km²; a renda média mensal dos trabalhadores formais em 2018 é de 2,6 salários mínimos; e o PIB per capita é de R\$97.711,87 e 4.209 famílias cadastradas no CadÚnico em 2021.

Segundo dados do IBGE, o município apresenta 87,3% de domicílios com esgotamento sanitário adequado; 67,3% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 39,5% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

O município de Itabirito é composto pelos distritos: São Gonçalo do Baçõ, São Gonçalo do Monte e Acuruí, e pelas comunidades: Barrinha, Bonsucesso, Bota Cabral, Cachoeirinha, Calado, Capanema, Córrego do Baçõ, Grota da Mina, Jaguará, Macedo, Mata, Medeiros, Palmital, Perobas, Pico, Ribeirão do Eixo, Saboeiro e Teixeiras.

¹ O Colar Metropolitano é composto por 16 municípios do entorno da RMBH: Barão de Cocais, Belo Vale, Bonfim, Fortuna de Minas, Funilândia, Inhaúma, **Itabirito**, Itaúna, Moeda, Pará de Minas, Prudente de Moraes, Santa Bárbara, São José da Varginha, Sete Lagoas, Bom Jesus do Amparo e São Gonçalo do Rio Abaixo.

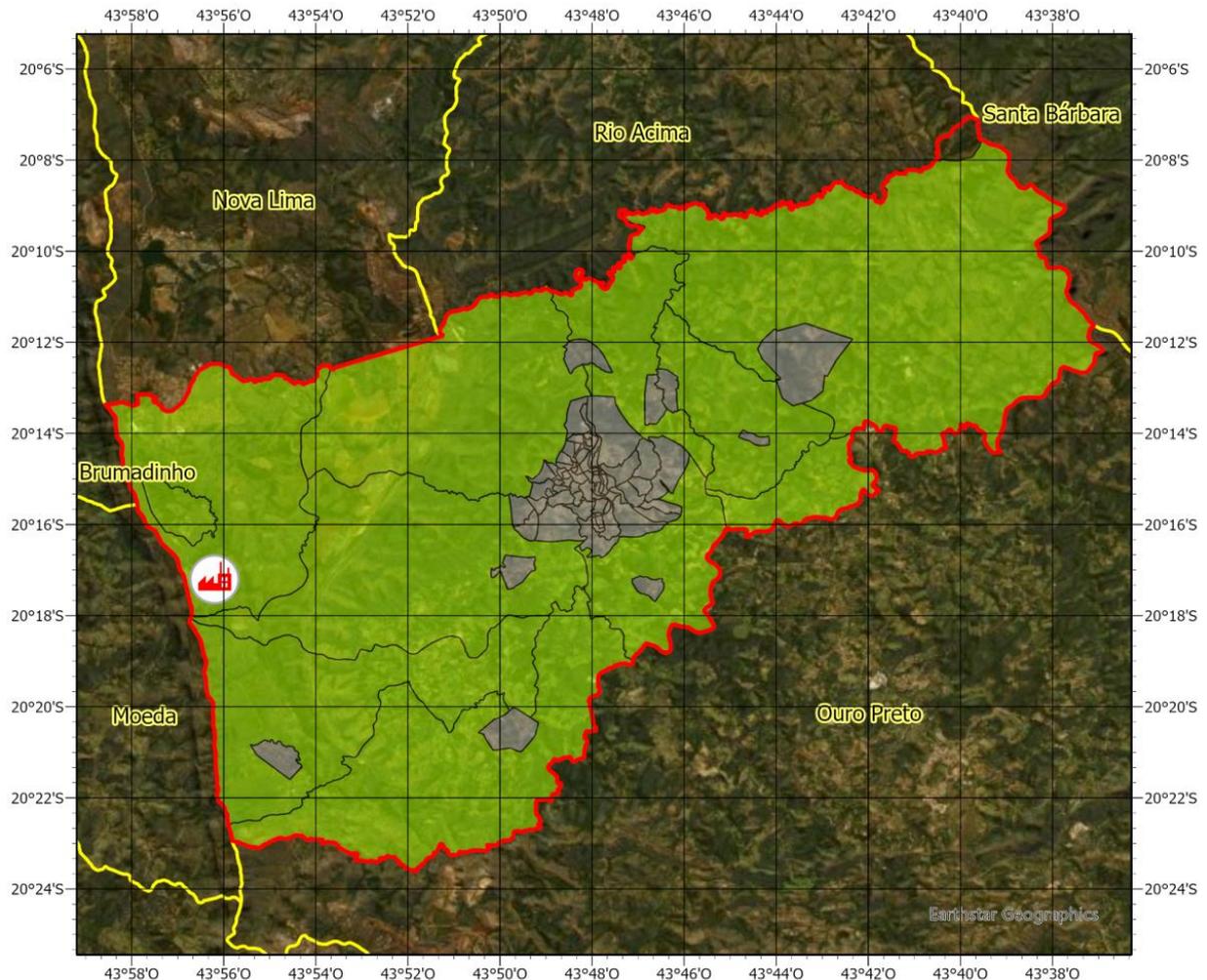
MAPA 1 - LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO EM RELAÇÃO A REGIÃO METROPOLITANA/ESTADO



Fonte: Habitat/Gerdau – 2021

De acordo com o Plano Diretor de Itabirito, o território municipal é organizado em Zona Urbana e Zona Rural. A Zona Urbana abrange os perímetros urbanos da Sede Municipal, dos Distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte e das Áreas Urbanas Especiais (URBE), Córrego do Bação, Cruz das Almas I, Cruz das Almas II, Mazargão I, Mazargão II, Morro de São Vicente, Ribeirão do Eixo e BR-040. A Zona Rural compreende todo território municipal, excluídas as zonas urbanas supracitadas, como pode se observar no mapa a seguir.

MAPA 2 - LIMITES DO MUNICÍPIO COM LOCALIZAÇÃO DA GERDAU E DIVISÃO ENTRE ÁREA URBANA E RURAL



Legenda

- Unidades Gerdau
- Limite Município - Itabirito
- Limite Municípios - Minas Gerais
- Setores Censitários - Tipo:
 - RURAL
 - URBANO



Fonte: Baseado no Mapa Organização do Território do Plano Diretor de Itabirito – Lei nº 3323/2019.

A Zona Urbana – (ZU) corresponde às áreas inseridas nos perímetros urbanos da Sede Municipal, das sedes dos distritos e das Áreas Urbanas Especiais (URBE), incluindo áreas já ocupadas, com usos múltiplos e áreas adjacentes aptas à continuidade desses usos, destinadas ao crescimento futuro e que apresentam tendência à consolidação da ocupação urbana.

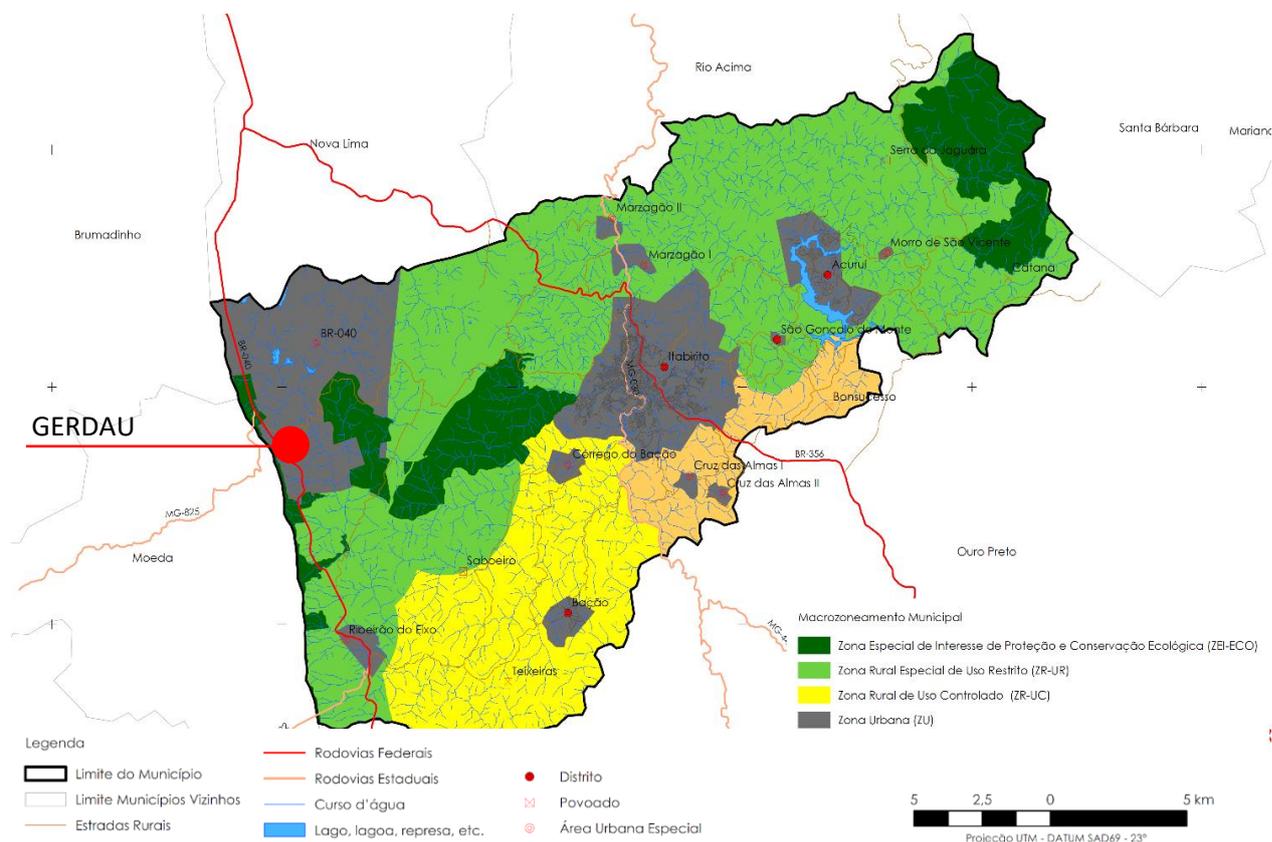
A Zona Rural – (ZR) corresponde à porção do território municipal que não está inserida no perímetro urbano, onde não será permitida a aprovação e/ou execução de projetos de parcelamento do solo ou

condomínios imobiliários de módulo rural estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Conforme pode ser observado na figura abaixo (Macrozoneamento Municipal), a Zona Rural de Itabirito é dividida nas seguintes zonas:

- Zona Especial de Interesse de Proteção e Conservação Ecológica - (ZEI-ECO): corresponde às áreas do território municipal inseridas em Unidades de Conservação de Proteção Integral;
- Zona Rural Especial de Uso Restrito - (ZR-UR): corresponde às Áreas de Preservação Ambiental, Zonas de Amortecimento, Áreas de Preservação Permanente, dentre outras;
- Zona Rural de Uso Controlado 1 – (ZR-UC1): corresponde a áreas onde o solo não apresenta aptidão agrícola;
- Zona Rural de Uso Controlado 2 – (ZR-UC 2): corresponde a áreas em que os ecossistemas apresentam maior aptidão para o desenvolvimento agrícola.

FIGURA 1 - MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

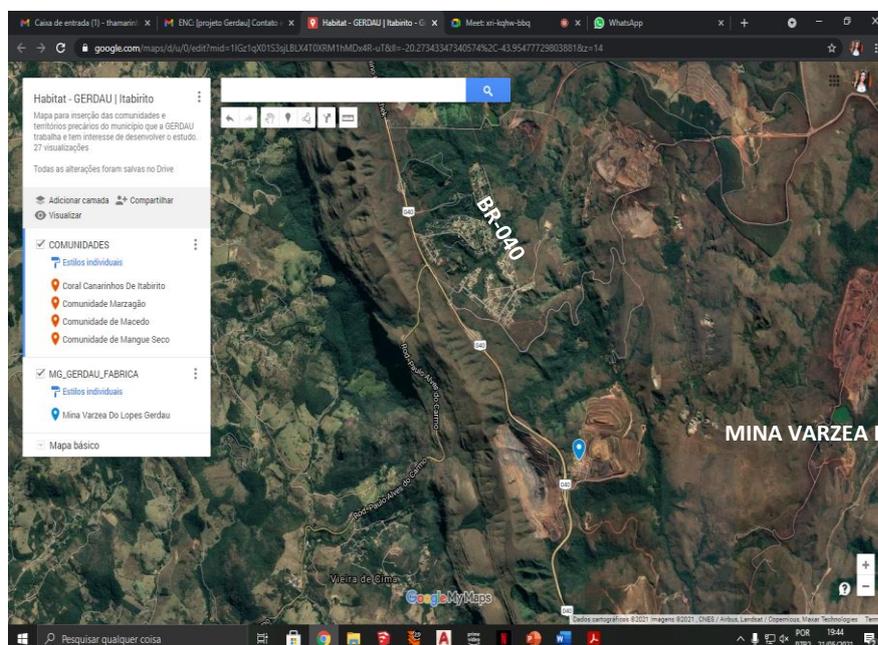


Fonte: Baseado no Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor de Itabirito – Lei nº 3323/2019.

A Gerdau atua em Itabirito na Mina Várzea do Lopes desde o ano 2007. Ela está localizada em uma das Áreas Urbanas Especiais identificada pelo Plano Diretor como BR-040. A mina localiza-se a noroeste do município, às margens da BR-40 (Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek).

Seu entorno é formado por grandes áreas vazias, classificadas pelo Plano Diretor como Zona Rural Especial de Uso Restrito – (ZR-UR) e Zona Rural de Uso Controlado – (ZR-UC), como pode-se observar no mapa acima.

FIGURA 2 - MINA VARZEA DO LOPES – GERDAU E ENTORNO IMEDIATO



Fonte: Google - MY MAPS.

3. A gestão municipal e o tema das melhorias habitacionais

O tema da habitação é tratado no município pelas secretarias de urbanismo e assistência social. A Secretaria de Urbanismo (SEMURB) é responsável por estabelecer as diretrizes do planejamento, acompanhamento e controle da política urbana e limpeza da cidade. Já a Secretaria de Assistência Social (SEMAS) realiza a coordenação, planejamento e implantação da política municipal de assistência social, em conformidade com o Sistema Único de Assistência Social (Suas). Vinculado à Secretaria de Assistência Social existe o Departamento de Habitação, que é responsável pela estratégia e execução do plano de habitação municipal².

O Plano Diretor do Município de Itabirito, Lei nº 3323/2019, identifica áreas de interesse social a serem priorizadas no planejamento municipal através da classificação de 10 áreas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). De acordo com o art.39 do Plano Diretor, as ZEIS correspondem *“às áreas destinadas às populações de baixa renda e tem por objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população carente, regularizando a posse ou a propriedade nessas áreas”*.

No que se refere às questões relacionadas às melhorias habitacionais, cabe informar que a prefeitura de Itabirito, através da Secretaria de Assistência Social, promove a doação de materiais de construção para os munícipes pré cadastrados. A porta de entrada para as solicitações é o Departamento de Habitação,

² Segundo informações da Secretaria de Urbanismo da Prefeitura, o Município de Itabirito possui Plano Local de Interesse Social (PLHIS). A equipe informou não possuir esse Plano para nos disponibilizar.

sendo assistidas preferencialmente as famílias que demandam obras de contenção (implantação de muro de arrimo) e reformas em geral. Não existem comunidades específicas apoiadas pelo programa. O critério para seleção das famílias é a condição socioeconômica da mesma: é feita uma avaliação do perfil das famílias cadastradas e, caso o processo seja deferido, é feita a doação de material de construção. O kit básico fornecido pela prefeitura às famílias engloba: 25 sacos de cimento, 4m³ de pedra, 4m³ de brita e 4m³ de areia.

A Prefeitura conta ainda com um programa intitulado Arquitetura para Todos, atuante há mais de 15 anos no município. Garantido por lei municipal, é desenvolvido pela Secretaria de Assistência Social em parceria com a Secretaria de Urbanismo. Através desse programa são elaborados projetos arquitetônicos voltados para a população de menor renda, com intuito de garantir melhores condições de moradia e também de promover o aumento de construções regulares no município. Segundo dados da Secretaria de Urbanismo, são desenvolvidos uma média de três projetos ao mês. O critério para seleção das famílias a serem contempladas com o projeto arquitetônico é a condição socioeconômica da mesma. A Secretaria de Assistência Social realiza a seleção das famílias a serem beneficiadas e repassa essa demanda para a Secretaria de Urbanismo, onde são elaborados os projetos arquitetônicos. Devido à topografia e às formas irregulares dos lotes do município são elaborados projetos personalizados, de acordo com o perfil e a demanda de cada família. Os atuais projetos são elaborados para edificações com até 100m².

A Prefeitura também dispõe do programa de aluguel social. Esse programa atende cerca de 20 famílias no presente momento, sendo destinado às famílias vítimas de catástrofes, tais como enchentes e desmoronamento em função de risco geológico-geotécnico.

4. Recorte territorial para análise urbanística e social

Um dos pressupostos para a realização do estudo foi a delimitação do recorte territorial inicial para realização da análise urbanística e social, considerando as comunidades já apoiadas pela Gerdau, seja direta ou indiretamente através de entidades locais parceiras. Cabe mencionar que, no caso do município de Itabirito, a Gerdau informou ainda não apoiar comunidades locais. Diante desse contexto, a delimitação dos assentamentos a serem analisados foram definidos considerando as áreas de interesse social, classificadas no Plano Diretor Municipal como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), e áreas indicadas pelo Projeto Coral Canarinho de Itabirito, projeto apoiado pela Gerdau.

Conforme já mencionado, o Plano Diretor de Itabirito, Lei nº 3323/2019, classifica 10 áreas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): nove (9) estão situadas no perímetro urbano da Sede Municipal e uma (1) corresponde ao Distrito Marzagão I, situado distante da Sede Municipal. Dessas 10 áreas, sete foram indicadas pelos técnicos da prefeitura como prioritárias para a realização do estudo (a tabela abaixo lista essas sete áreas).

TABELA 02 – ÁREAS/COMUNIDADES CLASSIFICADAS COMO ZEIS SEGUNDO O PLANO DIRETOR

1	Assentamento COHAB
2	Bairro Quintas dos Inconfidentes/ Agostinho Rodrigues
3	Favelinha do Industrial
4	Favelinha da Praia
5	Bairro Padre Eustáquio
6	Conjunto Habitacional Morada Viva
7	Bairro Padre Adelmo

Fonte: Prefeitura de Itabirito-MG

O Conjunto Habitacional Morada Viva; os bairros Quintas dos Inconfidentes/Agostinho Rodrigues, Padre Eustáquio e Padre Adelmo; o assentamento Cohab; e as favelinhas do Industrial e da Praia (listados na tabela acima) são assentamentos consolidados no município, com processo de ocupação iniciado há mais de 10 anos.

O assentamento **Cohab** localiza-se no Bairro Nossa Senhora de Fátima. Ele foi ocupado de maneira irregular, sendo essa área classificada como área de interesse social pelo Plano Diretor. Nessa porção do Bairro Nossa Senhora de Fátima existe um conjunto habitacional e novas edificações nas suas adjacências. Algumas vias são sem saída e com baixa condição de urbanização. A prefeitura pretende realizar a regularização fundiária do Cohab.

O **Bairro Quinta dos Inconfidentes** (popularmente conhecido como Country) está passando no momento por obras de urbanização: está sendo realizada a pavimentação das vias pela prefeitura e implantação das redes de saneamento (abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário) pela SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto). A regularização fundiária dos imóveis também está sendo realizada no bairro. O **Bairro Agostinho Rodrigues** é consolidado do ponto de vista urbanístico e de infraestrutura de saneamento e localiza-se ao lado do Bairro Quintas dos Inconfidentes. As regiões com as piores condições de infraestrutura são resultado de ocupações espontâneas. A ocupação ocorrida em parte do Bairro Agostinho Rodrigues se mescla com a ocupação do Bairro Quinta dos Inconfidentes, se configurando como uma mesma mancha no mapa de zoneamento do município.

A **Favelinha da Praia** localiza-se em área limdeira à quadra formada pelas ruas Domingos Michel, Jacintinho, Cornélio Pereira Lima e Avenida Dr. Queiroz Júnior. O assentamento iniciou o processo de ocupação há mais de 10 anos e, por se localizar na área central do município, seus moradores têm acesso à rede de esgotamento sanitário e de abastecimento de água.

A **Favelinha do Industrial** localiza-se na quadra formada pelas ruas Benjamim Dias, Professor Alcides e Dr. Antônio Lisboa. De maneira análoga à Favelinha da Praia, localiza-se na área central do município e seus moradores têm acesso à rede de esgotamento sanitário e de abastecimento de água.

O Bairro **Padre Eustáquio** situa-se em porção mais antiga do município, na área central. As vias possuem infraestrutura instalada, no entanto algumas edificações foram implantadas em encostas com declividade acentuada e possuem padrão construtivo baixo.

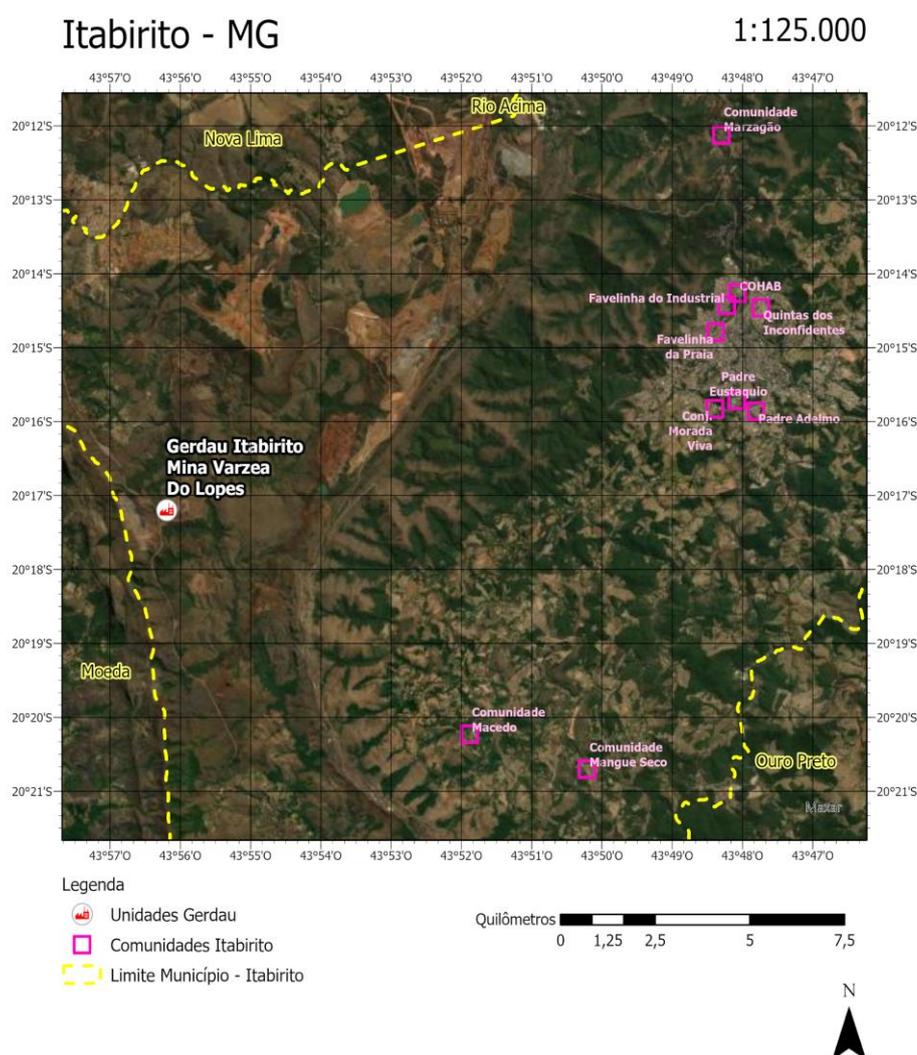
O **Conjunto Habitacional Morada Viva** localiza-se no Bairro Gutierrez. A construção do conjunto habitacional fez parte do programa social Pro-Moradia do Governo Federal em parceria com a Prefeitura de Itabirito. O projeto foi iniciado em 2007, quando foi aberto o período de inscrições para os interessados e criado os conselhos que definiriam os critérios vigentes para a moradia. As famílias foram selecionadas pelo programa em 2012. O Conjunto Habitacional Morada Viva conta com 10 prédios de quatro pavimentos, que abrigam 160 apartamentos.

O loteamento que gerou o **Bairro Padre Adelmo** foi promovido pela Prefeitura de Itabirito na década de 1990. Os lotes foram doados para famílias de baixa renda, que deveriam ocupá-los em dois anos. Após 20 anos de ocupação, a propriedade seria repassada aos ocupantes do lote. O Bairro Padre Adelmo passou recentemente por processo de regularização fundiária, e essa maior segurança do ponto de vista jurídico incentivou os moradores a investirem na melhoria dos seus imóveis. O bairro é urbanizado: conta com infraestrutura de saneamento (abastecimento de água e esgoto), iluminação pública e as vias são ortogonais e pavimentadas.

Segundo relatos do coordenador da Defesa Civil do município, em nenhuma das áreas supracitadas tiveram ocorrências de deslizamento, enchente ou outras situações de risco nos últimos meses.

A Prefeitura de Itabirito não disponibilizou estudos e mapeamentos sobre a situação de risco no município. Entretanto, é possível observar por imagens do Google que algumas das áreas listadas nesse estudo possuem edificações implantadas em encosta de grande declividade suscetível ao risco geológico-geotécnico. Essas situações poderão ser melhor avaliadas durante as vistorias previstas na segunda etapa do trabalho.

MAPA 3 – LOCALIZAÇÃO DAS COMUNIDADES/BAIRROS PRIORITÁRIOS PARA O ESTUDO



Fonte: Habitat / Gerdau / Prefeitura de Itabirito – 2021

Além das áreas listadas na Tabela 02, classificadas como ZEIS e identificadas como prioritárias pelo poder público, foram levantadas informações a respeito dos territórios/comunidades apoiados pela Gerdau e o nível de organização das comunidades. Com o auxílio do Projeto Coral Canarinho de Itabirito, projeto esse apoiado pela Gerdau, a equipe local indicou quatro áreas como prioritárias para apoio. A sugestão das áreas leva em consideração dados do Diagnóstico Socioterritorial da Criança e Adolescente, com foco na identificação do trabalho infantil, elaborado pela UNILIVRECOOP no ano de 2019. De acordo com esse diagnóstico e com os índices socioeconômicos analisados, constatou-se que os distritos situados na zona

rural do município de Itabirito são os mais vulneráveis socialmente e mais precários em se tratando de infraestrutura, sendo as regiões que mais precisam de atenção no município. Considerando esse estudo, as áreas prioritárias para as futuras intervenções de melhoria habitacional seriam os assentamentos denominados: **Distrito Marzagão, Macedo** (situado no Distrito de São Gonçalo do Baçõ), **Mangue Seco** (no Distrito de São Gonçalo do Baçõ) e **Água Limpa**, situado mais distante da área central do município, às margens da BR-040.

TABELA 03 – ÁREAS COM BAIXAS CONDIÇÕES SOCIOECONÔMICA E DE INFRAESTRUTURA (DISTRITOS)

1	Água Limpa
2	Marzagão
3	Macedo
4	Mangue Seco

Fonte: GERDAU - Diagnóstico Socioterritorial da Criança e Adolescente, com foco na identificação do trabalho infantil / 2019.

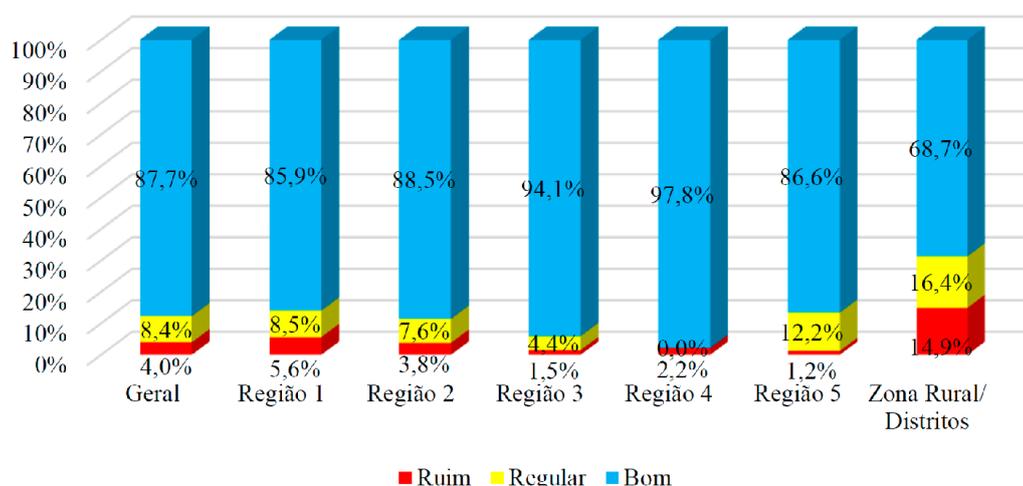
O Diagnóstico Socioterritorial em questão avalia dados relacionados à existência de infraestrutura de saneamento, energia elétrica e urbanização dos espaços públicos, e o acesso dos moradores a eletrodomésticos, computador, internet e alimentação.

Dentre esses indicadores socioeconômicos foram atribuído pesos, a saber:

- A sua casa possui água e rede de esgoto? – Peso 04
- A sua casa possui energia elétrica? – Peso 04
- Em sua casa sempre tem comida suficiente para todos que moram lá? – Peso 08

O gráfico apresentado abaixo comprova que os distritos mais distantes da Sede Municipal apresentam os mais baixos índices socioeconômicos, reforçando a maior necessidade de apoio nessas regiões.

GRÁFICO 01 – INDICADOR SOCIOECONÔMICO POR REGIÃO



Fonte: Diagnóstico Socioterritorial da Criança e Adolescente, com foco na identificação do trabalho infantil / 2019.

O loteamento **Água Limpa** foi aprovado na década de 1950, sendo que o processo de regularização do parcelamento não foi finalizado na época. Somado a essa situação, ao longo dos anos as áreas lindeiras à margem da Rodovia BR-040 foram ocupadas de forma espontânea, aumentando as situações de irregularidade urbanística e fundiária no local. Atualmente a região do Água Limpa ocupa uma área superior à área da Sede do município. Os moradores mais antigos do Água Limpa têm o lote registrado no cartório de imóveis. No entanto, vários desses lotes foram ocupados por terceiros com o passar dos anos. Dessa forma, a ocupação efetiva da área não corresponde com a planta aprovada. O assentamento está sob embargo administrativo desde 2005. O município tem previsão para iniciar o processo de regularização fundiária na área.

O **Distrito Mazargão** situa-se distante da Sede Municipal. Suas vias não possuem infraestrutura urbana e o distrito não possui redes de saneamento, sendo o esgotamento feito através de fossa. A via central do distrito está recebendo tratamento: pavimentação, projeto de calçadas, paisagismo e pontos de ônibus.

A região do **Macedo** localiza-se no Distrito de São Gonçalo do Baçõ, nas proximidades da BR-040. Trata-se de um assentamento irregular e sem infraestrutura básica.

A região do **Mangue Seco** também se localiza no Distrito de São Gonçalo do Baçõ. De maneira análoga ao Macedo, trata-se de um assentamento irregular e sem infraestrutura básica.

5. Definição dos territórios para as visitas de campo

Partindo da visão de que as melhorias habitacionais são mais um passo na consolidação de comunidades e bairros nas cidades e que sua execução precisa ocorrer em áreas onde a tipologia habitacional predominante não seja precária e que as famílias de fato não corram risco de vida, de remoção ou despejo, foram definidos critérios eliminatórios para avaliação das comunidades/bairros inicialmente considerados.

Critérios eliminatórios

1. Totalmente ou majoritariamente localizada em área de risco – Áreas afetadas por proximidade de subestação elétrica, fios de alta tensão, margem de rodovia ou ferrovia, adutoras, barragens de rejeitos ou que tenham alto risco de deslizamento de encosta ou alagamento.
2. Totalmente ou majoritariamente localizada em área em conflito fundiário – Áreas afetadas por ações de reintegração de posse, ações administrativas de desocupação ou existência de projetos que impliquem na remoção de moradias.
3. Totalmente ou majoritariamente localizada em área de preservação permanente ou unidade de conservação – Áreas reconhecidas como unidades de conservação ambiental ou que estejam a menos de 15 metros de margens de cursos d'água (APPs).
4. Tipologia habitacional predominante em madeira aproveitada, taipa e/ou restos de materiais – Áreas ocupadas predominantemente por habitações construídas com materiais que possibilitem a realização de melhorias habitacionais e não de novas construções.

As comunidades listadas nas tabelas 2 e 3, identificadas como prioritárias para esse estudo, não apresentam características que as enquadre nos critérios mencionados acima, e que justifique sua eliminação do presente estudo.

Nos municípios onde a GerdaU possui polo, será necessário priorizar até 4 comunidades/bairros para realização da visita de campo na próxima fase do estudo. Tal priorização se utilizará de critérios definidos previamente e que refletem questões físico-territoriais, do reconhecimento e investimento público na consolidação da área e da renda da população.

Critérios Classificatórios

1. Existência de infraestrutura básica (sistema de água e esgoto) – Área com sistema de água e/ou esgotamento sanitário implantados.

Pontuação: Tem os dois sistemas = 2; Tem apenas água = 1.

2. Tempo de ocupação – Área com mais tempo de existência

Pontuação: 10 ou mais anos = 2; Entre 10 e 5 anos = 1.

3. Reconhecida como ZEIS/AEIS – Área integra uma Zona ou Área Especial de Interesse Social – ZEIS/AEIS no zoneamento da cidade.

Pontuação: Totalmente inserida em ZEIS/AEIS = 2; Parcialmente inserida em ZEIS/AEIS.

4. Ausência de elementos geradores de risco – Área sem presença de risco que ameace a integridade ou manutenção das famílias no local.

Pontuação: Não tem risco = 2; Tem risco parcial = 1.

5. Ter ação ou projeto/recursos de regularização fundiária – Área já regularizada ou que esteja em processo de regularização fundiária.

Pontuação: Área já regularizada = 3; Área em processo de regularização = 2; Área com previsão de regularização = 1.

6. Ter ação ou projeto/recursos de urbanização - Área já urbanizada ou que esteja em processo de urbanização.

Pontuação: Área já urbanizada = 3; Área em processo de urbanização = 2; Área com previsão de urbanização = 1.

7. Prioridade em programa de melhorias habitacionais – Área prioritária em programa público de melhorias habitacionais.

Pontuação: Prioridade com recursos para execução garantidos = 2; Prioridade sem recursos para a execução garantidos = 1.

TABELA 04 - CRITÉRIOS CLASSIFICATÓRIOS

Comunidade/Bairro	Critérios Classificatórios							Total de pontos
	Existência de infraestrutura básica (sistema de água e esgoto)	Tempo de ocupação (+10 anos)	Reconhecida como ZEIS/AEIS	Ausência de elementos geradores de risco	Ter ação ou projeto/recursos de regularização fundiária	Ter ação ou projeto/recursos de urbanização	Prioridade em programa de melhorias habitacionais	
Assentamento COHAB	1	2	2	2	0	0	0	7
Bairro Quintas dos Inconfidentes/ Agostinho Rodrigues	0	2	2	2	2	2	0	10
Favelinha do Industrial	2	2	2	2	0	0	0	8
Favelinha da Praia	2	2	2	2	0	0	0	8
Bairro Padre Eustáquio	2	2	2	1	0	0	0	7
Conjunto Habitacional Morada Viva	2	2	2	2	0	0	0	8
Bairro Padre Adelmo	2	2	2	2	3	0	0	11
Água Limpa	0	2	0	2	1	0	0	6
Marzagão	0	2	2	2	2	1	0	9
Macedo	0	2	0	2	0	0	0	4
Mangue Seco	0	2	0	2	0	0	0	4

LEGENDA:	
	Distritos situados distantes da Sede Municipal
	Conjunto Habitacional

Fonte: equipe local da Gerdau / Prefeitura de Itabirito / Google

Conforme demonstra a tabela acima, os bairros Quintas dos Inconfidentes/ Agostinho Rodrigues e Padre Adelmo; as favelinhas do Industrial e da Praia; o Conjunto Habitacional Morada Viva; e o Distrito Marzagão foram os mais pontuados, considerando os critérios de priorização definidos previamente a respeito das questões físico-territoriais, do reconhecimento e investimento público na consolidação da área e da renda da população.

Dessas seis áreas mais pontuadas, entende-se que as áreas situadas na Sede Municipal e que não se caracterizam como conjuntos habitacionais devem ser priorizadas. Nesse sentido, os seguintes territórios deverão ser priorizados para realização da visita de campo na próxima fase do estudo³:

- **Bairro Quintas dos Inconfidentes/ Agostinho Rodrigues;**
- **Bairro Adelmo;**
- **Favelinha do Industrial;**
- **Favelinha da Praia.**

³ A definição das áreas para a realização da visita de campo foi apresentada à equipe da Gerdau, que apoiou a decisão.

Os fatores que determinaram a priorização das áreas supracitadas para realização da visita de campo foram:

- O reconhecimento das comunidades Padre Adelmo; Quinta dos Inconfidentes / Agostinho Rodrigues; Favelinha do Inconfidentes e; Favelinha da Praia como Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);
- Maior condição de regularidade fundiária das comunidades Padre Adelmo e Quinta dos Inconfidentes / Agostinho Rodrigues e, conseqüentemente, maior grau de consolidação das mesmas em função de ações de regularização fundiária finalizadas e em processo de elaboração, respectivamente;
- Boa inserção urbana das favelinhas do Industrial e da Praia, que por ocuparem áreas centrais do município, contam com sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

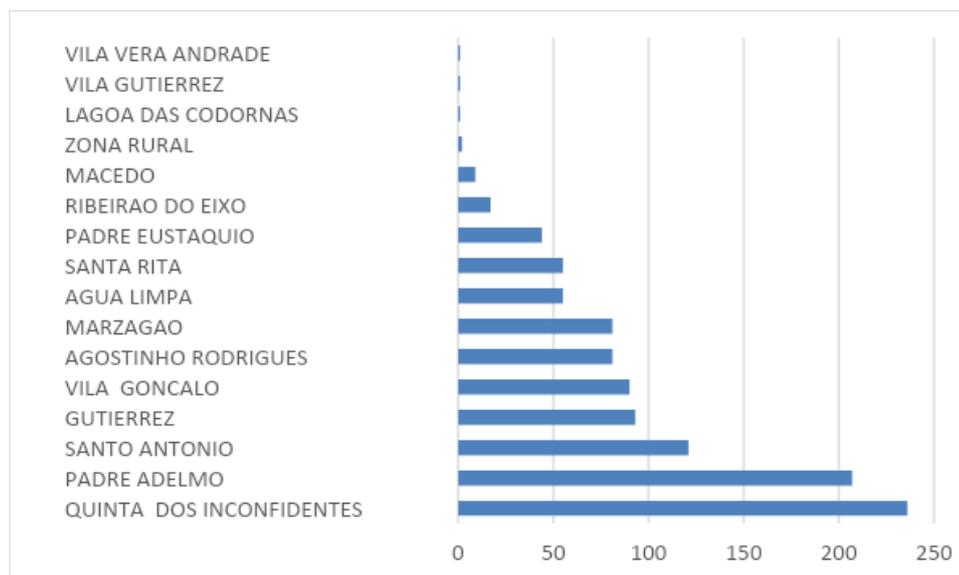
Em se tratando dos processos de regularização fundiária, conforme informações prestadas pela Secretaria de Urbanismo e pela Divisão de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, o Bairro do Padre Adelmo e o Bairro Quinta dos Inconfidentes estão em processo de regularização fundiária⁴. O Bairro Padre Adelmo se encontra com o processo finalizado, restando apenas a entrega de alguns títulos. No Bairro Quinta dos Inconfidentes, as obras de infraestrutura estão sendo realizadas e o processo de REURB está em elaboração, na fase de selagem dos domicílios.

De forma a fornecer dados que reforcem a priorização das áreas definidas para a realização da visita de campo, cabe mencionar que, a Divisão de Cadastro Único- SEMAS, que atua na Secretaria de Assistência Social de Itabirito, subsidiou esta pesquisa com dados referentes à localização do público prioritário para acompanhamento pela Política de Assistência Social do município, beneficiados pelos programas Bolsa Família e BPC (Benefício de Prestação Continuada). Essas informações a respeito do quantitativo de beneficiários por bairro permite a localização do público prioritário para acompanhamento pela Política de Assistência Social do município. Os beneficiados pelos cadastrados no programa Bolsa Família possuem renda entre R\$89,01 e R\$178,00 mensais. Já o BPC (Benefício de Prestação Continuada) é uma política de Assistência Social destinada a pessoas portadoras de deficiência de qualquer idade e idosos maiores de 65 anos e que tenham renda familiar inferior a 25% do salário mínimo vigente.

De acordo com os dados fornecidos, os bairros Padre Adelmo e Quinta dos Inconfidentes estão entre os locais mais atendidos pelos programas Bolsa Família e BPC, conforme demonstra o gráfico abaixo.

⁴ O Distrito Marzagão encontra-se em fase inicial do processo de regularização fundiária: está sendo realizado nesse momento o cadastramento dos beneficiários. O município tem previsão para iniciar também o processo de REURB na região do Água Limpa e no Assentamento Cohab.

GRÁFICO 02 – NÚMERO DE BENEFICIADOS PELO PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA POR BAIRRO/REGIÃO



Fonte: Divisão de Cadastro Único- SEMAS

Além dos bairros Quintas dos Inconfidentes/Agostinho Rodrigues e Padre Adelmo e das favelinhas do Industrial e da Praia, o assentamento **Ribeirão do Eixo** também será vistoriado na segunda fase desse estudo. Essa recomendação foi feita pela equipe da Gerdau em função da maior proximidade do assentamento à Mina Várzea do Lopes.

6. Caracterização dos territórios visitados

Na etapa anterior do estudo, foram priorizadas quatro comunidades/bairros para realização das visitas de campo em Itabirito. Com base nessa priorização, buscou-se contatar representantes de entidades locais apoiadas pela Gerdau para confirmação e complementação de algumas informações e agendamento das visitas. Na tabela 01, é possível visualizar uma síntese de informações que ajudam a caracterizar as áreas visitadas.

TABELA 01 – SÍNTESE DA CARACTERIZAÇÃO DOS TERRITÓRIOS

Informação	Bairro Quinta dos Inconfidentes	Favelinha da Praia / Favelinha do Industrial	Bairro Padre Adelmo	Distrito Marzagão
Tamanho (Ha)	11,2ha	0,41ha (Subárea 1) 1,44ha (Subárea 2)	23,4ha	1,22km ²
Tempo médio de existência	13 anos	Mais de 100 anos	27 anos	50 anos
Infraestrutura existente	Não	Localiza-se na área central, em bairros urbanizados, que contam com infraestrutura de	O bairro é urbanizado: conta com infraestrutura de saneamento (abastecimento de	Distrito Rural – não possui infraestrutura urbana

		saneamento (abastecimento de água e esgoto), iluminação pública e as vias pavimentadas.	água e esgoto), iluminação pública e as vias são ortogonais e pavimentadas.	
Situação fundiária	Em processo de regularização fundiária REURB	Irregular	Em processo de regularização fundiária REURB	Iniciando o processo de regularização fundiária
Risco existente	Não	Não	Não	Não
Demarcação como ZEIS/AEIS	Sim	Sim	Sim	Sim
Existência de plano urbanístico	Não	Não	Não	Não

O relatório com caracterização de territórios pré-selecionados para análise das inadequações habitacionais, apresentado na primeira etapa do trabalho, indicou em um primeiro momento as seguintes áreas a serem contempladas pela Gerdau para o processo de melhorias habitacionais: o Bairro Quinta dos Inconfidentes, as Favelinhas da Praia e do Industrial e o Bairro Padre Adelmo. Após reuniões com a Gerdau, foi solicitado que a localidade denominada Ribeirão do Eixo fosse acrescentada aos estudos. Ao analisar a área verificou-se tratar de assentamento de classe média e alta, onde as edificações possuem alto padrão construtivo. Dessa forma, o Ribeirão do Eixo não se enquadra no objetivo do trabalho e não foi priorizado para as vistorias de campo. Durante as vistorias foi também verificado que as favelinhas da Praia e do Industrial se tratam de assentamentos informais de pequeno porte e muito próximos, por esse motivo optou-se pela junção das duas áreas para aplicação dos questionários. Em função da junção das duas favelinhas, uma nova área, o Distrito do Marzagão, foi inserida nos estudos para diagnóstico das inadequações habitacionais a pedido de técnicos da Prefeitura e de lideranças locais. Sendo assim, foram feitas visitas técnicas nos seguintes núcleos urbanos:

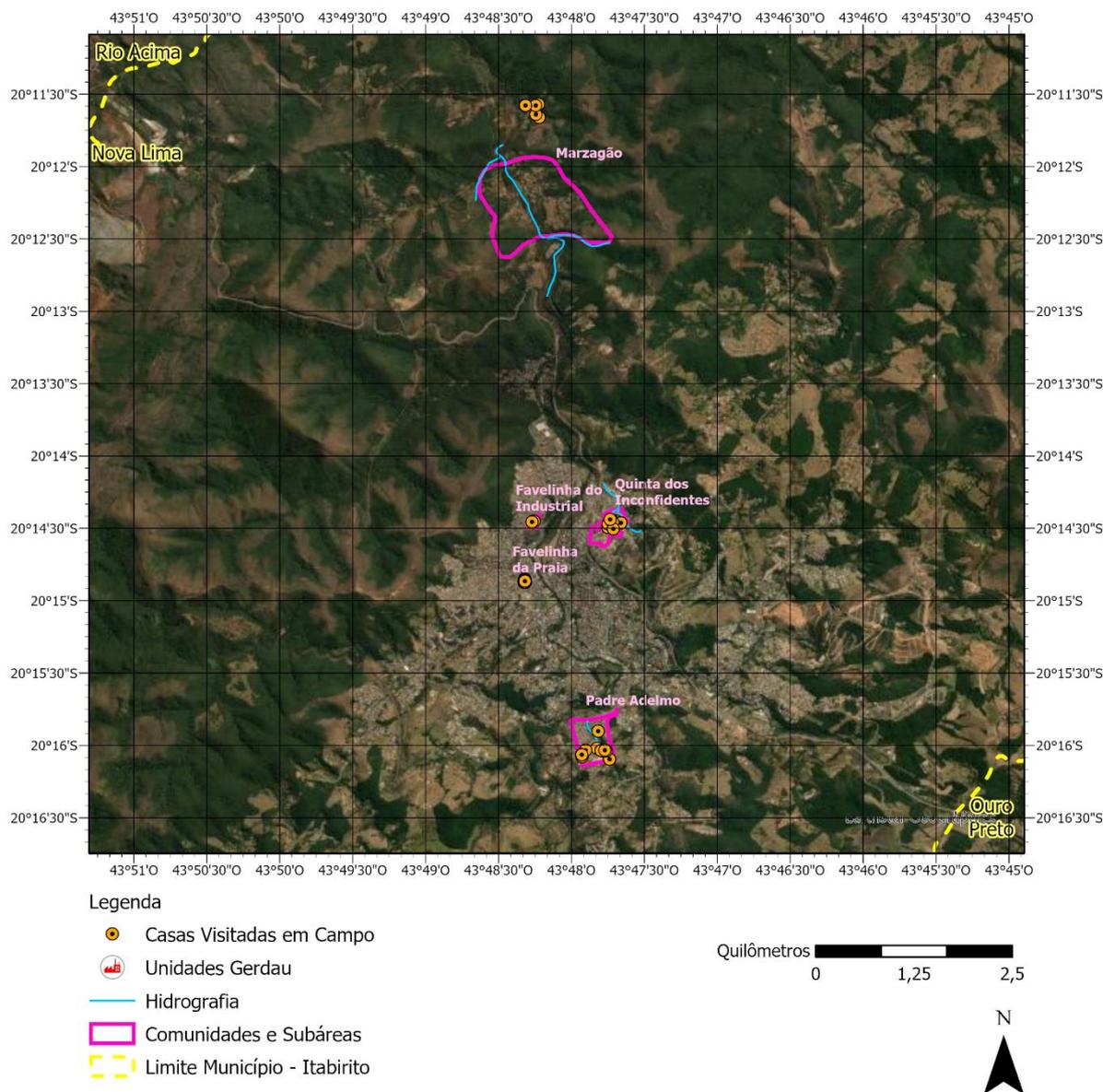
- 1 - Bairro Quinta dos Inconfidentes;
- 2 - Favelinha da Praia (Subárea 1) e do Industrial (Subárea 2);
- 3 - Bairro Padre Adelmo;
- 4 - Distrito do Marzagão.

As vistorias visaram a melhor compreensão do contexto local e definição das áreas a serem trabalhadas. Nesse momento, também foram levantadas informações complementares para a caracterização dos territórios, o histórico, a situação de infraestrutura urbana e fundiária do local e as condições de moradia.

Todos os assentamentos em estudo situam-se na área urbana do município de Itabirito, com exceção do Distrito Marzagão, que está localizado na Zona Rural, a aproximadamente 5km do centro. Essas áreas se encontram consolidadas considerando o tempo de ocupação: todas existem há mais de 10 anos, possuem infraestrutura básica implementada ou em processo de implementação, não se localizam em áreas de risco e todas são classificadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), de acordo com o Plano Diretor Municipal. Além disso, duas áreas (Bairros Padre Adelmo e Quinta dos Inconfidentes) estão passando por processo de regularização fundiária (REURB), o que garante maior segurança quanto a permanência dos moradores nos assentamentos.

Abaixo será apresentada imagem com localização e uma descrição de cada área visitada.

FIGURA 3 – IMAGEM AÉREA COM SUBÁREAS, ELEMENTOS GERADORES DE RISCO E CASAS VISITADAS



Bairro Quinta dos Inconfidentes

O Bairro Quinta dos Inconfidentes está situado na porção sudoeste do município de Itabirito. Ele é delimitado a oeste pela Rodovia dos Inconfidentes (BR 356), e tem como área limítrofe uma grande área verde (a nordeste), classificada pelo Plano Diretor como Zona de Proteção Ambiental (ZPA); e o Bairro São José (a sudeste). O principal acesso viário à área se dá pela Rua Antônio Caetano Campos, que constitui a marginal da Rodovia dos Inconfidentes (BR 356). De acordo com o Plano Diretor do Município, o assentamento é classificado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e a poligonal que delimita o território em estudo possui 11,2ha.

A ocupação da área se iniciou no ano de 2009, quando 34 famílias se instalaram em uma fazenda não produtiva existente no local. Em 2012 esse número de moradores já havia quase duplicado e no terreno já existiam 60 famílias. Nesse período, a proprietária da fazenda (Dona Elvira) reivindicou a propriedade do terreno através de processo de reintegração de posse junto aos órgãos legais. No ano de 2016 a proprietária foi indenizada pelo município, sendo garantida a permanência dos ocupantes no local. Uma curiosidade do assentamento é que um número considerável de moradores (20%) é da região nordeste do Brasil (Pernambuco, Alagoas, Sergipe, Bahia e Maranhão).

Nos dias atuais, estima-se que cerca de 260 famílias residem nessa porção ocupada informalmente do Bairro Quinta dos Inconfidentes. Deste total, 67 famílias já regularizaram seus terrenos quando reivindicaram o usucapião, enquanto outras 193 famílias estão em processo de regularização fundiária.

No que se refere à infraestrutura urbana, verifica-se que grande parte do sistema viário possui baixas condições de urbanização: ausência de pavimentação, de meio fio e de passeios delimitados, o que prejudica as condições de acessibilidade ao assentamento. Cabe mencionar, no entanto, que o município está desenvolvendo obras de urbanização do Bairro Quinta dos Inconfidentes e a pavimentação das vias, assim como a implantação das redes de saneamento estão sendo implantadas em parte do bairro pela Prefeitura e pela SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto).

Conforme pode ser observado na Figura 57, na porção nordeste do Bairro Quinta dos Inconfidentes, existe um curso d'água. As edificações situadas em sua margem estão suscetíveis à inundação nos períodos chuvosos. De acordo com a Defesa Civil, nos últimos anos não foram registrados casos de inundação de domicílios.

A tipologia edilícia predominante na área de estudo é composta por edificações de baixa altimetria (1 pavimento), em alvenaria, sem reboco interna e externamente, piso cimentício precário, e com telhado de fibrocimento. A maioria das construções possui baixo padrão construtivo. Problemas de baixa condição de iluminação e ventilação também foram notados em cômodos de vários dos domicílios levantados: pode-se notar que na maioria das edificações levantadas apresentam excesso de umidade e precariedade das instalações elétricas. O levantamento demonstrou que algumas edificações não possuem banheiro.

FIGURA 4 – IMAGEM AÉREA COM CASAS VISITADAS NO BAIRRO QUINTA DOS INCONFIDENTES



FIGURA 01: Rua Amélia Cota: via com pavimentação asfáltica e ausência de meio fio e calçadas delimitadas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 02: Alameda Tomás Gonzaga: via com baixas condições de infraestrutura, situação predominante em toda área de estudo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 03: Alameda Tomás Gonzaga: via com baixas condições de infraestrutura, situação predominante em toda área de estudo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 04: Tipologia edilícia predominante na área.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 05: Alameda Tomás Antônio Gonzaga, 100 – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 06: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 07: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n - Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.

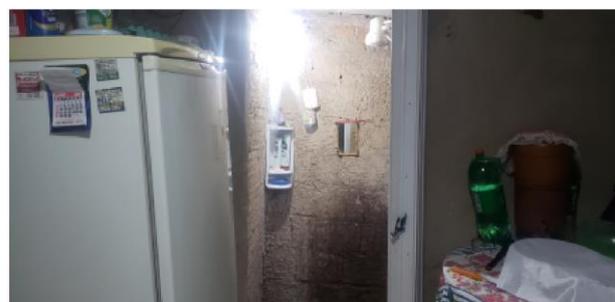


FIGURA 08: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 09: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n - Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 10: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 11: R. Armando Sales de Oliveira, 115 - Quintas Inconfidentes.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 12: R. Joaquim Ferreira da Silva, 101 – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 13: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 14: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 15: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n - Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 16: Rua seis,307- Quinta dos - Av. dos Inconfidentes – Perobas.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 17: Avenida dos Inconfidentes - Alameda Padre Carlos, s/n – Perobas.

Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.

Favelinha da Praia / Favelinha do Industrial

A Favelinha da Praia (Subárea I) localiza-se no Bairro Praia, na porção noroeste do município. Ela está inserida no interior do quarteirão delimitado pelas ruas Domingos Michel, Jacintinho, Cornélio Pereira Lima e Avenida Dr. Queiroz Júnior. O principal acesso à área se dá pela Rua Domingos Michel.

O assentamento iniciou o processo de ocupação há mais de 100 anos: a moradora mais antiga reside na Favelinha há 65 anos.

A Favelinha do Industrial (Subárea II) localiza-se nas proximidades da Favelinha da Praia, também na porção sudoeste de Itabirito, mais especificamente no Bairro Santo Antônio. Ela é delimitada pelas ruas Benjamim Dias, Professor Alcides e Dr. Antônio Lisboa.

Por se localizarem na área central do município, as favelinhas da Praia e do Industrial contam com boa infraestrutura urbana: seus moradores têm acesso à rede de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, e as vias possuem pavimentação asfáltica, meio fio e passeios delimitados, com boas condições de urbanização.

A Favelinha da Praia possui 0,41ha e a Favelinha do Industrial possui 1,44ha, abrigando 20 famílias (Favelinha da Praia) e 10 famílias (Favelinha do Industrial).

Em função de serem os dois únicos núcleos urbanos identificados como favela, devido à pequena dimensão territorial de ambos os assentamentos e pela proximidade, optou-se por unir essas duas áreas no levantamento das condições de habitabilidade dos domicílios.

A tipologia edilícia predominante na área de estudo é composta por edificações de baixa altimetria (1 e 2 pavimentos), em alvenaria sem reboco na parte interna da edificação, com telhado de fibrocimento. A maioria das construções possui baixo padrão construtivo, podendo ser notadas muitas que não possuem acabamentos externos. Problemas de baixa condição de iluminação e ventilação também foram notados em cômodos de vários dos domicílios levantados: pode-se notar que na maioria das edificações existe excesso de umidade e precariedade das instalações elétricas. Em relação à existência de banheiro, constatou-se que todos possuem esse espaço internamente à edificação.

FIGURA 5 – IMAGEM AÉREA COM CASAS VISITADAS NA FAVELINHA DA PRAIA E NA FAVELINHA DO INDUSTRIAL



Favelinha da Praia



Favelinha do Industrial

Favelinha da Praia



FIGURA 18: Rua Domingos Michel: via de acesso à Favelinha da Praia.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 19: Rua Domingos Michel: via de acesso à Favelinha da Praia.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.

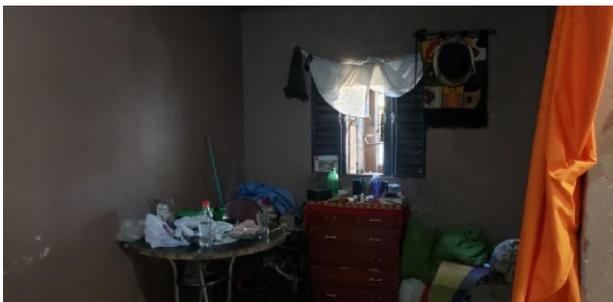


FIGURA 20: Praça Joao Paulo I, 184 – Saudade.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 21: Praça Joao Paulo I, 43 – Saudade.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 22: Praça Joao Paulo I, 184 – Saudade.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 23: R. Domingos Michel, 162 – Praia.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 24: Praça Joao Paulo I, 43 – Saudade.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 25: Praça Joao Paulo I, 43 – Saudade.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 26: Praça Joao Paulo I, 43 – Saudade.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 27: R. Domingos Michel, 162 - Praia.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.

Favelinha do Industrial



FIGURA 28: Rua Benjamin Dias: principal via da Favelinha do Industrial.

Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 29: Rua Benjamin Dias: principal via da Favelinha do Industrial.

Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 30: R. Benjamin Dias, 230 - Santo Antônio.

Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 31: R. Benjamin Dias, 230 - Santo Antônio.

Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.



FIGURA 32: R. Benjamin Dias, 220 - Conj. Iapi.

Fonte: Habitat/Gerdau – 2021

Bairro Padre Adelmo

O Bairro Padre Adelmo se localiza na porção sudoeste do município de Itabirito e tem como áreas limítrofes os bairros São Geraldo, Santa Efigênia, Cardoso e Gutierrez. O principal acesso à área se dá pela Avenida Farid Rahme, situada bem próxima ao curso d'água Rio Itabirito.

O loteamento que gerou o Bairro Padre Adelmo foi promovido pela Prefeitura de Itabirito na década de 1990. Os lotes foram doados para famílias de baixa renda, que deveriam ocupá-los em dois anos. Após 20 anos de ocupação, a propriedade seria repassada aos ocupantes do lote. O Bairro Padre Adelmo passou recentemente por processo de regularização fundiária, e essa maior segurança do ponto de vista jurídico

incentivou os moradores a investirem na melhoria dos seus imóveis. O bairro é urbanizado: conta com infraestrutura de saneamento (abastecimento de água e esgoto), iluminação pública e as vias são ortogonais e pavimentadas.

De acordo com o Plano Diretor do Município, o assentamento é classificado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), possui 23,4ha e abriga 450 famílias.

A tipologia edilícia predominante na área de estudo é composta por edificações de baixa altimetria (1 ou 2 pavimentos), em alvenaria e com laje. A maioria das construções possui bom aspecto construtivo, podendo ser notadas algumas que não possuem acabamentos externos, com telhado em fibrocimento, apresentando regular aspecto construtivo. As vistorias foram realizadas nesses domicílios com piores condições de habitabilidade. Problemas de baixa condição de iluminação e ventilação foram notados nos domicílios vistoriados e em muitos casos pode-se observar a umidade em excesso nas edificações. Em relação à existência de banheiro, constatou-se que todos possuem esse espaço internamente à edificação.

FIGURA 6 – IMAGEM AÉREA COM CASAS VISITADAS NO BAIRRO PADRE ADELMO





FIGURA 33: Rua Marzagão, Padre Adelmo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 34: Rua Marzagão, Padre Adelmo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 35: Rua Bela Vista, Padre Adelmo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 36: Rua Bela Vista, Padre Adelmo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 37: Av. Boa Viagem, 193 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 38: Av. Boa Viagem, 193 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 39: R. Maneco, 50 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 40: R. Tombadouro, 453 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 41: R. Maneco, 36 – Cardoso.
R. Alto do Espelho, 290 - Pe Adelmo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 42: R. Maneco, 139 - Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 43: Av. Boa Viagem, 185 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 44: R. Tombadouro, 443 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 45: R. Acuruí, 387 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021

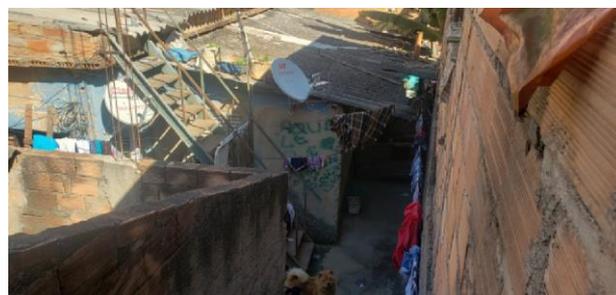


FIGURA 46: R. Maneco, 36 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021

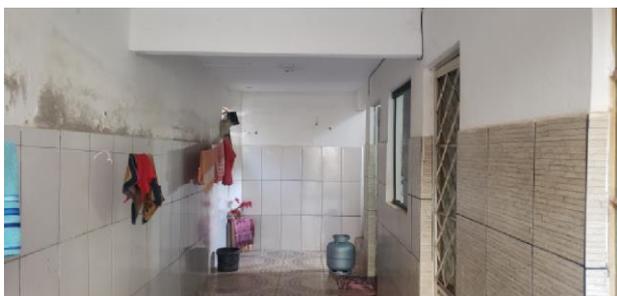


FIGURA 47: R. Maneco, 36 – Cardoso.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 48: R. Rio De Pedras, 48 - Pe Adelmo.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021

Distrito Marzagão

O Distrito Marzagão se localiza na porção norte do Município, na Zona Rural. De acordo com o Plano Diretor do Município, o assentamento é classificado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e tem como áreas limítrofes grandes áreas rurais classificadas como Zona Rural Especial de Uso Restrito (ZR-UR). O Distrito situa-se distante da Sede Municipal, a aproximadamente 5Km, sendo seu principal acesso a MG-030, que atravessa a área. O Marzagão possui 1,22km².

Por se tratar de um distrito rural, não possui infraestrutura urbana básica: suas vias apresentam características rurais, não possuem pavimentação e nem redes de saneamento, sendo o esgotamento feito através de fossas. O processo de regularização fundiária no Distrito Marzagão (REURB) encontra-se em fase inicial, sendo realizado neste momento o cadastro de seus moradores. Obras de urbanização e infraestrutura urbana estão sendo realizadas nesse momento e preveem a pavimentação da via central, implantação de calçadas, paisagismo, pontos de ônibus, e reforma da escola.

Grande parte das edificações é implantada de forma dispersa umas das outras. Pequenos núcleos onde existe uma maior aglomeração de moradias foram observados, sendo um exemplo a porção do território onde foram aplicados os questionários para caracterização das condições de moradia. No núcleo em questão, a tipologia edilícia predominante é composta por edificações de baixa altimetria (1 pavimento), em alvenaria sem reboco interna e externamente, piso cimentício precário, com telhado de fibrocimento. Em relação à existência de banheiro, constatou-se que a maioria possui esse espaço internamente à edificação, sendo o esgotamento sanitário lançado em fossa rudimentar.

FIGURA 7 – IMAGEM AÉREA COM CASAS VISITADAS NO DISTRITO MARZAGÃO



O limite desenhado na imagem foi baseado em mapas do Plano Diretor do Município de Itabirito. No entanto, conforme pode ser observado na imagem acima, a área do distrito abrange um território maior.



FIGURA 49: MG030, Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 50: MG030, Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 51: Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 52: Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 53: Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 54: Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 55: Residência vistoriada no Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021



FIGURA 56: Residência vistoriada no Distrito Marzagão.
Fonte: Habitat/Gerdau – 2021

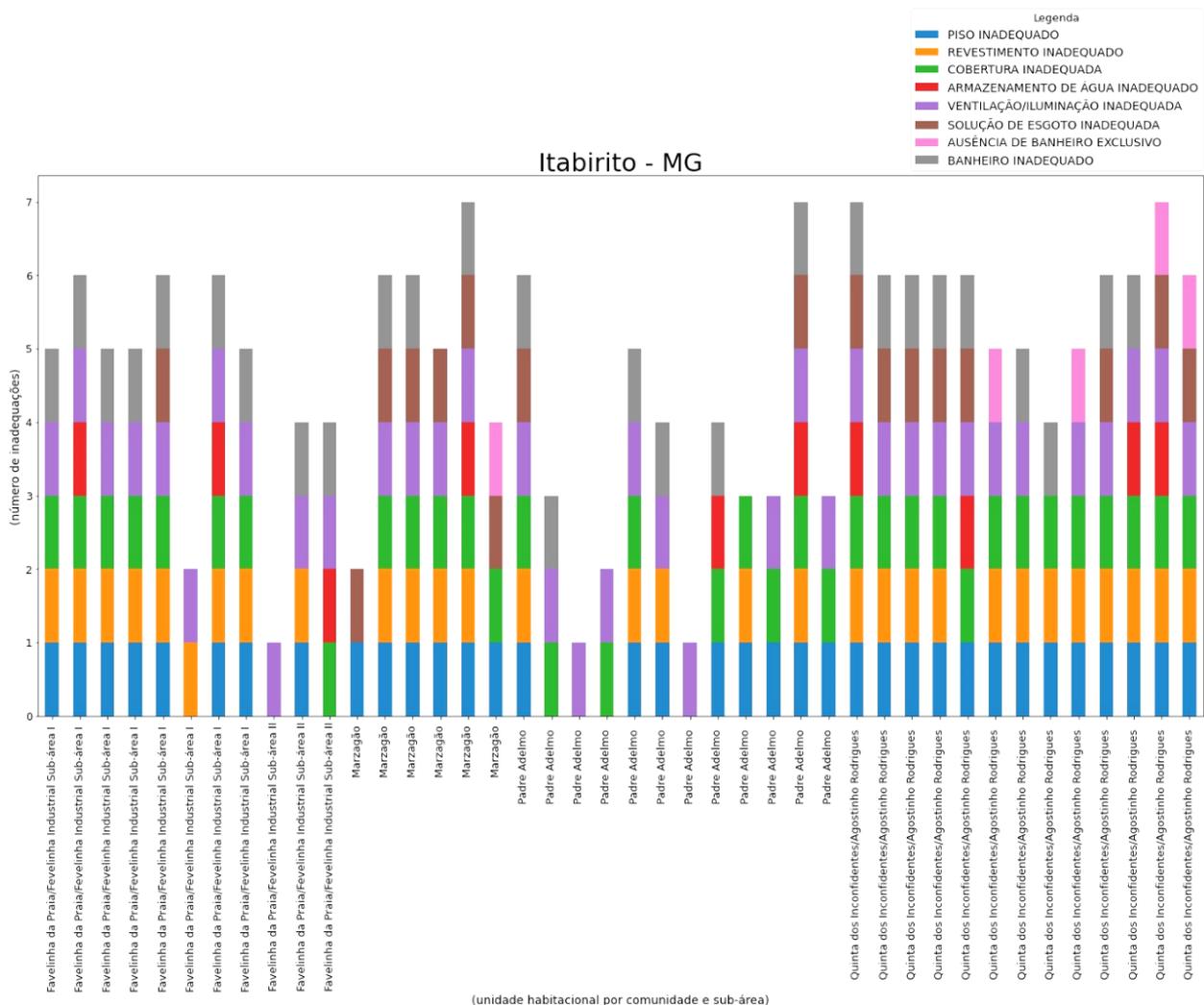
7. Inadequações habitacionais mais frequentes

Para compreender melhor as necessidades de melhorias habitacionais nas comunidades/bairros visitados, foi estruturada uma ferramenta de observação dos imóveis, com base nos tipos de inadequações habitacionais identificadas na metodologia deste estudo, que mescla componentes considerados pela Fundação João Pinheiro – FJP 2020 e por Habitat Brasil, em seus projetos.

O roteiro de observação foi estruturado no aplicativo *Memento* e utilizado pelos pesquisadores, de modo a facilitar o preenchimento e a sistematização das informações. A definição das casas a serem observadas seguiu a lógica de registro de possíveis padrões, mas também diversidades, especialmente considerando a existência de subáreas com padrões construtivos distintos.

De forma amostral, foram visitadas 42 casas em 4 comunidades/bairros do município de Itabirito. Não se trata de uma amostra com validade estatística, por conta do tempo disponível para as visitas em campo, mas a partir dessa amostra, é possível perceber inadequações mais frequentes e o nível de precariedade das moradias visitadas.

GRÁFICO 01– TIPOS DE INADEQUAÇÕES HABITACIONAIS POR CASA (MUNICÍPIO)



Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.

Conforme observado nos gráficos, as inadequações habitacionais mais frequentes verificadas nas moradias visitadas estão relacionadas às seguintes questões:

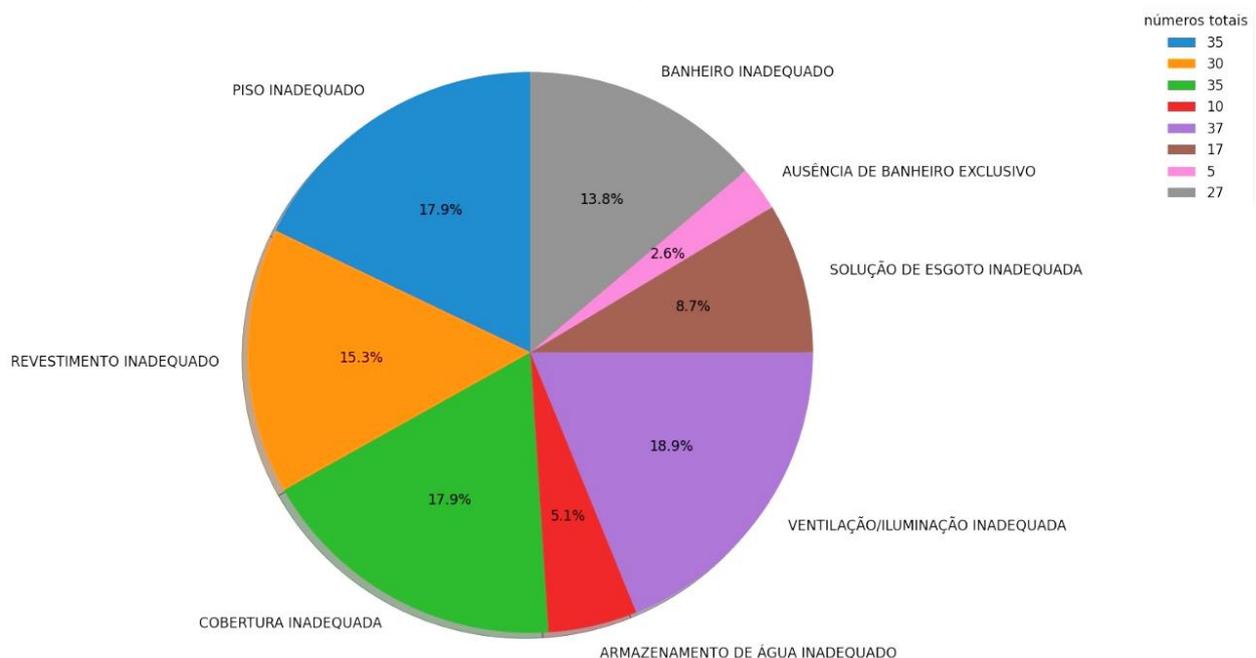
- Ventilação e iluminação inadequadas com janelas e portas de dimensões reduzidas ou em alguns casos inexistentes, ocasionando desconforto ambiental;
- Coberturas inadequadas com materiais danificados ou de baixa qualidade, expondo alguns espaços das moradias a intempéries;
- Pisos e revestimentos inadequados, em que os ambientes foram revestidos com retalhos e/ou não possuem revestimentos, prejudicando a edificação em áreas molhadas como cozinhas e banheiros;

- Banheiros inadequados com problemas hidráulico e elétrico e sem revestimento adequado da área do box e próximo à pia.

A maioria das edificações vistoriadas possui inadequações semelhantes às mencionadas acima. Cabe comentar, no entanto, que as situações mais precárias foram identificadas no Bairro Quinta dos Inconfidentes. A porção ocupada de forma espontânea do Quinta possui baixa condição de urbanização: vias sem pavimentação e sem redes de saneamento, e moradias com aspecto construtivo ruim. Nessa porção do bairro vistoriada no presente estudo, além das inadequações comuns aos demais bairros/áreas visitadas relacionadas às deficiências de ventilação e iluminação, coberturas, pisos e revestimentos inadequados; foram identificados os seguintes números: do total de 13 domicílios vistoriados, 03 não possuem banheiro; 03 não possuem caixa d'água para armazenamento de água e em 01 o armazenamento é feito em baldes; somente um deles não possui problemas relacionados à existência na edificação de cômodo escuro ou com iluminação insuficiente; 06 dos domicílios lançam esgoto a céu aberto e/ou tem o esgotamento sanitário direcionado para o curso d'água; 01 deles tem vedação em madeira feita de forma improvisada; e grande parte possui cômodos com umidade em excesso e instalações elétricas precárias.

O gráfico a seguir demonstra o percentual das inadequações mais frequentes identificadas nos assentamentos vistoriados. Dentre as inadequações identificadas nos imóveis vistoriados, as relacionadas à ventilação e iluminação são as mais frequentes, com 18,9% das desconformidades relacionadas a essa questão. Na sequência, vêm as inadequações relacionadas à existência de pisos inadequado e revestimento inadequado, com 17,97% e 15,3%, respectivamente. As inadequações relacionadas à cobertura inadequada e banheiro inadequado também atingem um número significativo de domicílios, com 17,9% e 13,8%, respectivamente.

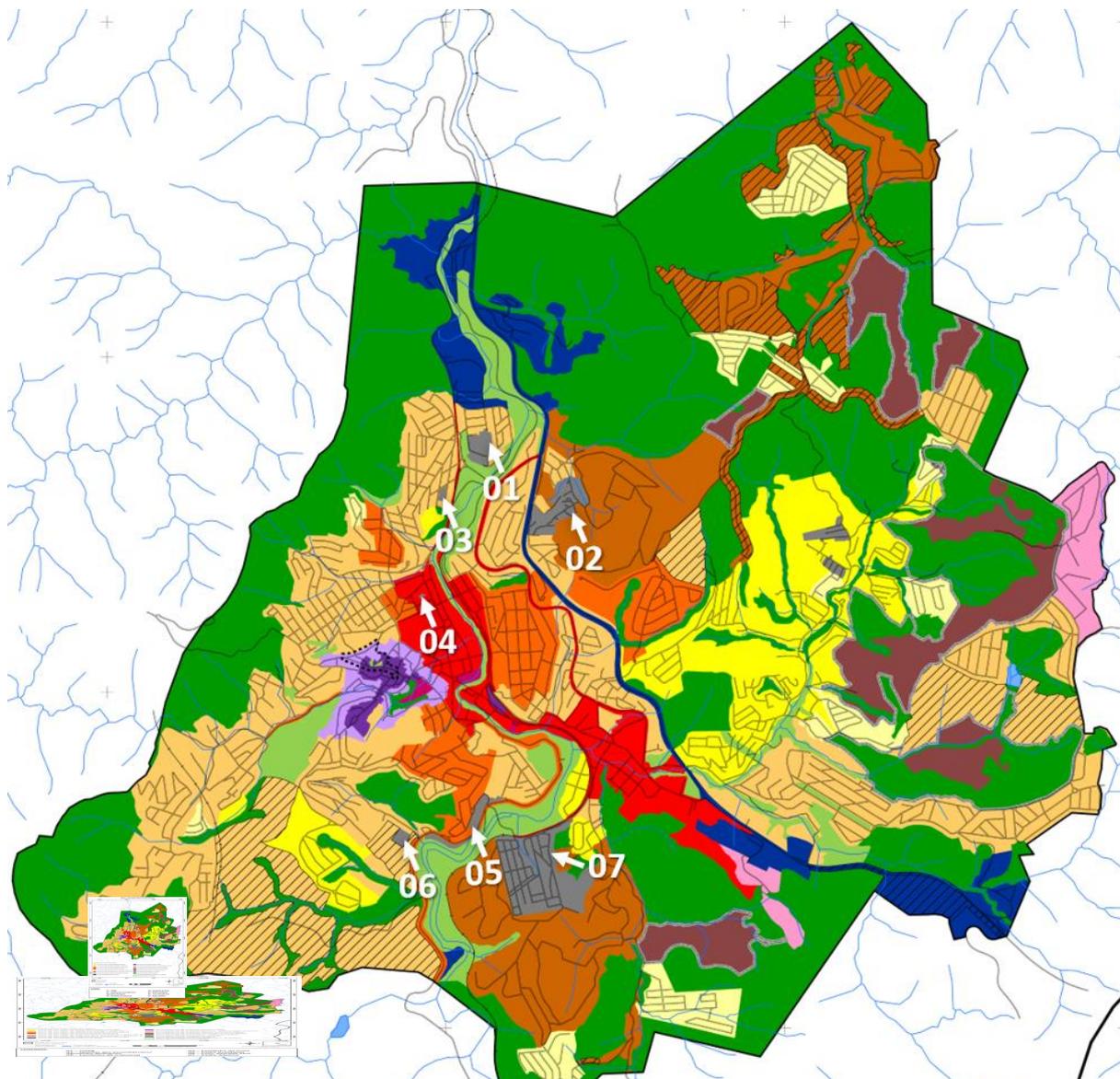
GRÁFICO 02– INADEQUAÇÕES MAIS FREQUENTES



Fonte: Habitat/Gerdau – 2021.

Anexos

ANEXO 1 - LOCALIZAÇÃO DAS COMUNIDADES/BAIRRO CLASSIFICADOS COMO ZEIS SEGUNDO O PLANO DIRETOR



Zoneamento Urbano da Sede Municipal

- | | |
|--|---|
| Zona de Uso Misto de Baixa Densidade (ZUM-BD) | Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH) |
| Zona de Uso Misto de Média Densidade 1 (ZUM-MD 1) | Zona Especial de Interesse Histórico – Entorno (ZEIH - Entorno) |
| Zona de Uso Misto de Média Densidade 2 (ZUM-MD 2) | Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental (ZEIUA) |
| Zona de Uso Misto de Alta Densidade (ZUM-AD) | Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural (ZEIUC) |
| Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 1 (ZUM-AC 1) | Área de Interesse Urbanístico - OUCS (AIU-OUCS) |
| Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 2 (ZUM-AC 2) | Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) |
| Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR) | Zona de Proteção Ambiental (ZPA) |
| Zona de Atividades Econômicas (ZAE) | Área de Diretrizes Especiais Igreja N.Sra. do Rosário |
| | Área Urbana Não Consolidada |

Fonte: Baseado no Mapa 4 – Zoneamento Urbano da Sede Municipal - Plano Diretor/2019