



PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO



Habitação









**PLANO MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO
DE INTERESSE
SOCIAL
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**





*Barracão de zinco
Sem telhado, sem pintura
Lá no morro
Barracão é bangalô*

*Lá não existe
Felicidade de arranha-céu
Pois quem mora lá no morro
Já vive pertinho do céu*

*Tem alvorada, tem passarada
Alvorecer
Sinfonia de pardais
Anunciando o anoitecer*

*E o morro inteiro no fim do dia
Reza uma prece ave Maria
E o morro inteiro no fim do dia
Reza uma prece ave Maria*

*Ave Maria
Ave, E quando o morro escurece
Elevo a Deus uma prece, Ave Maria*

Ave Maria No Morro

Herivelto Martins

**PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
DE INTERESSE SOCIAL
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Prefeito

Eduardo Paes

Vice-Prefeito

Eduardo Cavaliere

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Secretário Municipal de Habitação

Adilson Pires

Subsecretário de Habitação

Cláudio Dutra

Subsecretário de Gestão

Pedro Gomes de Souza e Mello

Subsecretário Executivo

Hélio Aleixo da Silva

Rio de Janeiro 2025



PMHIS-Rio
prefeitura.rio/pmhis



SUMÁRIO

12	MENSAGEM INICIAL
16	APRESENTAÇÃO
18	■ 1 INTRODUÇÃO
24	■ 2 METODOLOGIA
28	2.1 O Duplo Ciclo: técnica e participação
32	2.2 Pilares metodológicos
33	2.3 Conclusão do processo metodológico
34	■ 3 PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL
45	3.1 Plano Diretor
49	3.2 Plano Estratégico 2025-2028
50	3.3 Plano de Desenvolvimento Sustentável e Ação Climática
51	3.4 Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha
52	■ 4 INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
56	4.1 Secretaria Municipal de Habitação (SMH)
61	4.2 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SMDU)
62	4.3 Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS)
64	4.4 Secretaria Especial de Ação Comunitária (SEAC)
65	4.5 Secretaria Municipal de Infraestrutura (SMI) e Rio-Urbe
66	4.6 Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência (SMPD)
67	4.7 Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP)
68	4.8 Eixos Temáticos do PMHIS-Rio e a capacidade da SMH

71	5	DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO
73	5.1	Déficit habitacional
77	5.2	Habitações em áreas de risco
79	5.3	Infraestrutura e serviços urbanos
80	5.4	Regularização urbanística e fundiária
83	5.5	Diagnóstico dos imóveis vazios e subaproveitados
85	5.6	Populações vulneráveis e comunidades tradicionais
87	5.7	Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)
92	5.8	A produção habitacional de interesse social
94	6	OS EIXOS TEMÁTICOS E OS PROGRAMAS HABITACIONAIS
101	6.1	O 1º Eixo Temático: Mitigação de Déficit Habitacional através da Produção Habitacional
107	6.2	O 2º Eixo Temático: Mitigação de Déficit Habitacional através de Locação Social
110	6.3	O 3º Eixo Temático: Mitigação da Inadequação Habitacional através da Integração Urbana
123	6.4	O Eixo Transversal: Desenvolvimento Institucional e Apoio Comunitário
136	7	O PLANO DE AÇÃO
140	7.1	Eficácia do PMHIS-Rio: metas, indicadores, objetivos e macro ações
142	7.2	Eixos Temáticos para Mitigação do Déficit Habitacional
148	7.3	Eixos Temáticos para Mitigação de Inadequação Habitacional
160	7.4	Eixo Temático Transversal: Desenvolvimento Institucional e Apoio Comunitário
165	7.5	Custos unitários previstos para o PMHIS-Rio
168	8	FINANCIAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL
171	8.1	Arrecadação de imóveis
179	8.2	Fontes de financiamento
187	8.3	Alocação dos recursos da Política Municipal de Habitação: FMH e FMHIS
192	8.4	Distribuição de recursos para os Programas do PMHIS-Rio
214	9	CONCLUSÃO: CONSOLIDAÇÃO DO PMHIS-RIO
222		ANEXOS
286		BIBLIOGRAFIA
296		SIGLAS E ABREVIATURAS
298		LISTAS DE FIGURAS, QUADROS E TABELAS
300		FICHA TÉCNICA



MENSAGEM INICIAL

É com um profundo senso de responsabilidade e um empenho renovado com a justiça urbana que a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro entrega à sociedade carioca o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS-Rio 2025).

A publicação em livro do Caderno 4 que se segue transforma as necessidades mapeadas em um guia estratégico: um conjunto articulado de Diretrizes, Macro Eixos Temáticos, Metas Quantificáveis e um Plano de Ação físico-financeiro detalhado para os próximos oito anos. É o primeiro grande passo em direção à universalização do Direito à Habitação Digna em uma cidade mais justa, inclusiva e igualitária. Este documento consolida um extenso percurso de trabalho técnico e, sobretudo, de diálogo democrático. Ele traduz o direito universal à moradia digna em objetivos, eixos, programas e metas tangíveis, articulando-o de forma indissociável com o direito à cidade, a justiça social e o desenvolvimento urbano sustentável. A jornada começa com um diagnóstico rigoroso da realidade e culmina neste guia estratégico para ação que foi pautada na gestão democrática e participativa. Por meio de dois amplos ciclos de diálogo, integramos o conhecimento técnico e científico com as demandas e o saber das comunidades, da academia e dos movimentos sociais.

Este documento final, que materializa o trabalho do Grupo de Trabalho Institucional da Secretaria Municipal de Habitação - SMH e do Conselho Gestor do Fundo Municipal - CGFMHIS, vai muito além do cumprimento de uma exigência legal, seja ela federal (Estatuto da Cidade e SNHIS) ou municipal (Lei Complementar nº 201/2019 e Plano Diretor 2024). O PMHIS-Rio é um pacto social firmado com a população carioca e uma política de governo para os próximos oito anos, que coloca a política habitacional na centralidade das prioridades de governo. Ao resgatar e fortalecer esta política, demonstramos a vontade política de reverter a descontinuidade histórica e a superação de um período de esvaziamento da política habitacional. A consolidação do PMHIS-Rio 2025 como uma Política de Estado é a nossa maior garantia de que as estratégias, os investimentos e as ações serão mantidos no longo prazo, evitando o desperdício de recursos e assegurando que os projetos sejam iniciados, executados e entregues à população.

A consolidação do Plano em 2025 marca agora o alinhamento total da nossa gestão na PCRJ, do Prefeito Eduardo Paes, do Vice-Prefeito Eduardo Cavaliere e do Secretário de Habitação Adilson Pires com a política habitacional. Com o apoio do Governo Federal, temos a vontade política, a urgência social e os meios legais necessários para transformar diretrizes em ações concretas.

Eduardo Paes
Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro

Adilson Pires
Secretário Municipal de Habitação

“A construção de um Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é fundamental para garantir que a população em situação de rua possa reconstruir sua vida com dignidade e acesso a oportunidades. Para esses cidadãos em situação de rua, a moradia digna é muito mais do que quatro paredes: é a porta de entrada para todos os demais direitos.”

Cláudio Santos

Cordenador do Fórum Permanente de Defesa dos Direitos da População em Situação de Rua

“Se olhássemos para o outro como para si mesmo poderíamos estar construindo um projeto de moradia que atenda as famílias que realmente precisam. A moradia é a porta de entrada para todos os direitos. Tanta gente sem casa, tantas casas sem gente.”

Jurema da Silva Constâncio

União por Moradia Popular (UMP)



“Onde o asfalto encontra o morro e a resistência se faz lar, o PMHIS-RIO surge para alicerçar a esperança, reconhecer o território é dar voz a quem constrói a identidade da nossa luta por moradia digna.”

Igor Jambalaia

Fundador Presidente da Comissão de Lideranças do Aluguel Social do Município do Rio de Janeiro (CLASMRJ)



“Habitação em favelas deve ser constituído de moradia e o espaço ao redor e essa política pública deve ser construída pelos diversos conhecimentos produzidos pela localidade a universidade e o poder público.

Só esse tripé é possível ter políticas públicas consistentes voltadas para a favela. A urbanização e habitação em favelas só será inclusiva e eficaz se incluir a percepção e as prioridades a partir de seus próprios moradores”

Allan Brum pinheiro

Instituto Raízes em Movimento - CPX Alemão

“Quando o povo participa, a política pública ganha raízes. O PMHIS-Rio é expressão da luta por moradia e pelo direito de viver na cidade.”

Leandro Ferreira

Presidente da Assoc. dos Condomínios Minha Casa Minha Vida do Estado do Rio de Janeiro (ACMMERJ)

“A moradia digna é um direito fundamental garantido pela Constituição de 1988 e uma bandeira histórica do IAB. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, alinhado ao Plano Diretor de 2024, busca transformar esse princípio em política pública, reconhecendo que planejar moradia é planejar a cidade com participação cidadã, inclusão social e qualidade de vida.”

Marcela Abla


Presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil





APRESENTAÇÃO

Apresentamos o livro com a consolidação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Rio de Janeiro (PMHIS-Rio). Este documento final contém as proposições, diretrizes, objetivos, linhas de ação e estratégias desenvolvidas pelo Grupo de Trabalho Institucional (GTI), composto por técnicos da Secretaria Municipal de Habitação (SMH), com apoio do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS). Elaborado em conformidade com a Lei Complementar nº 201/2019, este Plano vai além do seu cumprimento legal: é um pacto social firmado entre o poder público e a sociedade carioca. Ele se traduz em objetivos, diretrizes, programas e metas tangíveis para o direito à moradia digna, articulando-o de forma indissociável com o direito à cidade, à justiça social e ao desenvolvimento urbano sustentável. Sua construção foi pautada na participação ativa, integrando o conhecimento técnico e científico com as demandas e o saber das comunidades, da academia e dos movimentos sociais, por meio de dois ciclos participativos amplos.



Aqui, o leitor encontrará a síntese de um percurso metódico, que começou com a compreensão dos desafios (Caderno 2) e passou pela construção coletiva das soluções (Caderno 3) para finalmente se consolidar neste guia estratégico para os próximos oito anos. Mais do que um relatório, este Caderno 4 é um pacto de compromisso. Ele transforma as necessidades mapeadas no diagnóstico em um conjunto articulado de estratégias de intervenção e de metas quantificáveis, bem como em um Plano de Ação físico-financeiro detalhado. Ao conferir prioridade ao direito à moradia digna, o PMHIS-Rio 2025 avança no enfrentamento da desigualdade territorial e social, promovendo justiça urbana e pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, com foco inegociável na população em situação de maior vulnerabilidade.

1

INTRODUÇÃO



A jornada de elaboração do PMHIS-Rio chega ao seu marco final com este documento consolidado, coroando um ciclo extenso de trabalho, análise e, sobretudo, diálogo. Este livro é a materialização de um compromisso assumido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, ancorado no arcabouço legal da Constituição Federal de 1988, do Estatuto da Cidade, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e, mais especificamente, na Lei Complementar nº 201/2019 e na Lei Complementar nº 270/2024 (Plano Diretor revisado), ambas do município do Rio de Janeiro.

A elaboração do PMHIS-Rio se dá em atendimento ao art. 182 da Constituição Federal de 1988, que estabelece a política de desenvolvimento urbano a ser executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, e que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar e o pleno direito à moradia digna de seus habitantes. Conforme o inciso I do art. 2º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), o conceito de acesso à moradia é indissociável do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer para os habitantes e para as suas futuras gerações.

A Lei nº 11.124/2005, que dispõe sobre o SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e institui o Conselho Gestor do FNHIS, também discorre sobre a necessidade de apresentação de Plano Habitacional de Interesse Social, levando em consideração as especificidades do local e da demanda, de acordo com as diretrizes de desenvolvimento urbano e em articulação com os planos estaduais, regionais e municipais de habitação.

A Lei Complementar nº 201/2019 regulamenta a elaboração do PMHIS-Rio, considerando a necessidade de se consolidar uma política municipal de habitação mais abrangente e atualizada, baseada no direito universal à habitação digna, na gestão democrática e participativa da cidade, na transparência dos temas de interesse público, na busca pela conservação ambiental e adaptação às mudanças climáticas e em consonância com as demais diretrizes contidas no plano diretor da cidade.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, instituído pela Lei Complementar nº 270/2024, estabelece no parágrafo único de seu art. 15 que o “Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é o instrumento básico da Política Habitacional da Cidade do Rio de Janeiro” e determina o prazo de um ano para sua apresentação após o Plano Diretor ser sancionado.

A construção e implementação do PMHIS-Rio não somente se justifica pelas exigências legais, mas, em especial, para alcançar políticas e programas de investimentos e subsídios, a fim de viabilizar o acesso à habitação para a população de menor renda como direito e caminho para a inclusão social.

A estrutura do PMHIS-Rio foi pensada em uma lógica clara e progressiva:

→ FUNDAMENTOS

A metodologia reafirma o caráter participativo e técnico do processo, enquanto os objetivos, diretrizes e instrumentos estabelecem os princípios e as ferramentas que darão sustentação a toda a ação pública na área habitacional.

→ BASE REAL

O resumo do diagnóstico mantém viva a memória dos desafios que motivam este Plano, assegurando que as estratégias estejam sempre conectadas à realidade concreta da cidade.

→ ESTRATÉGIA E AÇÃO

O coração do Plano pulsa nos eixos temáticos programas habitacionais, que detalham os caminhos para a intervenção, e no financiamento, que demonstra a viabilidade econômica e o compromisso com a alocação de recursos.

→ EXECUÇÃO E FUTURO

O Plano de Ação traduz a ambição em metas mensuráveis e prazos definidos, e o sistema de controle, monitoramento e avaliação garante a governança necessária para os ajustes de rota e a prestação de contas permanente à sociedade.

Este livro materializa a jornada de elaboração, articulando o embasamento legal, a análise da realidade e o detalhamento das ações. Sua estrutura está organizada em capítulos que se conectam logicamente, partindo da fundamentação política e metodológica e culminando na operacionalização da política:

■ **CAPÍTULOS 2 a 4** BASE NORMATIVA E METODOLÓGICA

Apresentam a metodologia de elaboração, os objetivos e diretrizes da política e o arcabouço de instrumentos municipais que balizam a intervenção.

■ **CAPÍTULO 5** DIAGNÓSTICO

Consolida os dados e informações técnicas sobre déficit, inadequação habitacional e vulnerabilidade socioambiental, servindo como base técnica inquestionável para as proposições.

■ **CAPÍTULOS 6 a 8** ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Formam o coração do Plano e detalham os eixos temáticos, programas e modalidades habitacionais propostos, as ações institucionais/transversais, as fontes e estimativas de financiamento da política habitacional e, finalmente, o Plano de Ação, com metas claras de produção de habitação, urbanização de assentamentos e regularização fundiária.

■ **CONCLUSÃO** ENCAMINHAMENTOS E CONTINUIDADE

As considerações finais reafirmam o compromisso municipal com a implementação contínua deste Plano, estabelecendo o horizonte de universalização do direito à habitação digna e o legado de uma política habitacional moderna e integrada para a cidade do Rio de Janeiro.



2

METODOLOGIA

O PMHIS-Rio é um instrumento de planejamento municipal que define diretrizes, metas e ações para garantir o direito à moradia digna e tem como conteúdo: diagnóstico da situação habitacional da cidade; Plano de Ação para os próximos oito anos, incluindo metas de construção de novas habitações, urbanização de favelas, regularização fundiária e urbanística de imóveis, ações para promoção de locação social, entre outras intervenções necessárias; indicação de fontes de recursos para o financiamento do PMHIS-Rio; cronograma das ações propostas; monitoramento do PMHIS-Rio e avaliação do alcance das metas por meio de indicadores.

O PMHIS-Rio é resultado de um processo de planejamento que combinou rigor técnico-institucional com a primazia da gestão democrática em um processo técnico robusto e democraticamente legítimo, rigorosamente alinhado aos preceitos da Lei Complementar nº 201/2019 e do Plano Diretor do município (Lei Complementar nº 270/2024) e guiado por uma metodologia estruturada, aprovada pelo Conselho Gestor do FMHIS em 20 de março de 2025.

Este capítulo consolida toda a metodologia aplicada no PMHIS-Rio, assegurando, em todo o ciclo da elaboração do Plano, a legitimidade e a abrangência das proposições que compõem esta publicação do Caderno 4. O percurso metodológico foi organizado em quatro etapas sequenciais e integradas, materializadas em cadernos específicos, que garantiram uma transição fluida da análise da realidade para a proposição de soluções estratégicas:

CADERNO 1

METODOLOGIA

Estabelecimento do marco orientador para todo o processo.

CADERNO 2

DIAGNÓSTICO

Análise técnica e participativa da realidade habitacional.

CADERNO 3

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

(Plano de Ação)

Formulação das diretrizes, programas e metas.

CADERNO 4

CONSOLIDAÇÃO DO PMHIS-RIO

Síntese final e pactuação do plano.

■ 2.1

O DUPLO CICLO: TÉCNICA E PARTICIPAÇÃO

A espinha dorsal da metodologia reside na combinação de um Ciclo Técnico e um Ciclo Participativo¹, que se entrelaçaram ao longo de toda a elaboração do plano, garantindo que as proposições fossem simultaneamente factíveis e representativas dos anseios da população:

■ **CICLO TÉCNICO:** o GTI foi responsável pela produção dos documentos-base, que se fundamentaram em:

→ **LEVANTAMENTO DE DADOS PRIMÁRIOS E SECUNDÁRIOS:** utilizou-se metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP) para mensuração do déficit e inadequação habitacional, complementada por dados do Censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do CadÚnico e de bases administrativas da prefeitura e do estado.

→ **ANÁLISE TERRITORIAL:** todos os dados e propostas foram espacializados e analisados segundo a divisão da cidade em Áreas de Planejamento (APs)², permitindo uma leitura precisa das desigualdades intraurbanas.

→ **DEBATES TÉCNICOS SETORIAIS:** reuniões especializadas aprofundaram temas complexos como regularização fundiária, áreas de interesse social, financiamento e locação social.

¹ A íntegra dos dados do Duplo Ciclo técnico-participativo está apresentada no Anexo I deste Caderno.

² As APs estão descritas e detalhadas no Caderno 2 – Diagnóstico do PMHIS-Rio.

■ **CICLO PARTICIPATIVO:** para além da participação institucional no Conselho Gestor do FMHIS, a sociedade contribuiu ativamente por meio de um conjunto diversificado de canais, organizados em dois ciclos principais. As seguintes atividades fizeram parte da metodologia empregada:

→ **SEMINÁRIOS TÉCNICOS**

para qualificação do diagnóstico (Caderno 2).

→ **OFICINAS POR AP**

para qualificação do diagnóstico (Caderno 2).

→ **QUESTIONÁRIOS** na etapa do diagnóstico destinados a identificar demandas e carências que subsidiem a política habitacional (Caderno 2).

→ **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS** para apresentação da metodologia e do diagnóstico (Caderno 2).

→ **SEMINÁRIOS TÉCNICOS** para qualificação do Plano de Ação (Caderno 3).

→ **OFICINAS POR AP** para qualificação do Plano de Ação (Caderno 3).

→ **QUESTIONÁRIOS** na etapa do Plano de Ação destinados a identificar demandas e carências que subsidiem a política habitacional (Caderno 3).

→ **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS** para apresentação do Plano de Ação (Cadernos 3 e 4).

→ **REUNIÕES DO CONSELHO GESTOR FMHIS** (Cadernos 3 e 4).

O diagnóstico da política habitacional foi desenvolvido por equipes técnicas da SMH com contribuições de vários órgãos da prefeitura, usando como base os dados do Censo 2022. O Plano de Ação foi elaborado recebendo os subsídios do diagnóstico, dos seminários técnicos, das audiências públicas e das reuniões do Conselho Gestor. A ampla participação da sociedade civil, com mais de 20 encontros/atividades amplas, foi elemento central de validação do PMHIS-Rio e foi garantida através de múltiplas instâncias e ciclos:

a) Instâncias formais

O Conselho Gestor do FMHIS foi o fórum de deliberação consultiva, e o processo foi validado por três audiências públicas (Abertura da Metodologia, Consolidação do Diagnóstico e Consolidação do Plano de Ação).

b) Consulta pública digital

Foram realizadas duas consultas públicas digitais, que totalizaram 918 respostas (575 na 1ª e 343 na 2ª) e nas quais foram utilizados formulários georreferenciados para captar as demandas e sugestões da população.

c) Diálogo no território

A interlocução com as comunidades ocorreu em dois grandes ciclos:

■ 1º CICLO (Diagnóstico)

Seminários temáticos com a academia e especialistas (4 dias em abril de 2025) e sete oficinas técnicas comunitárias descentralizadas em todas as cinco APs para validar os dados preliminares.

■ 2º CICLO (Plano de Ação)

Seminários temáticos para definição dos eixos temáticos (5 dias em agosto de 2025), seguidos por um segundo ciclo de seis oficinas comunitárias por AP e debates técnicos com foco em Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), regularização e locação social, além de quatro dinâmicas comunitárias específicas para coletivos (moradores de conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida e população em situação de rua).

As atividades foram divulgadas nas mídias sociais, no Diário Oficial do Município e por meio de cartazes em equipamentos públicos, para assegurar o máximo de alcance e acessibilidade. O registro, a ampla divulgação e a publicização contínua de todos os documentos, atas e relatórios – via Diário Oficial, site da SMH e plataforma digital – garantiram a transparência integral de todo o processo que culmina na publicação deste Caderno 4. Todo o processo foi marcado pela ampla divulgação e transparência, com um site específico criado para hospedar todos os documentos, agendas, consultas públicas e resultados: <https://prefeitura.rio/pmhis>.

■ 2.2

PILARES METODOLÓGICOS

O processo de elaboração foi guiado por dois pilares inseparáveis: rigor técnico e participação democrática. O GTI conduziu uma análise crítica e abrangente, baseada em diretrizes estabelecidas e dados georreferenciados:

■ **DIAGNÓSTICO ABRANGENTE:** o escopo do Caderno 2 atendeu integralmente ao art. 7º da Lei Complementar nº 201/2019, abordando déficit, inadequação, áreas de risco, infraestrutura, imóveis vazios ou subaproveitados, comunidades tradicionais e AEIS, além de loteamentos clandestinos e conjuntos habitacionais de baixa renda.

■ **MENSURAÇÃO TÉCNICA:** a mensuração do déficit e da inadequação habitacional seguiu a metodologia consolidada da FJP, garantindo comparabilidade e precisão técnica.

■ **PLANO DE AÇÃO BALIZADO:** Os eixos temáticos e programas habitacionais (Caderno 3) foram diretamente derivados das necessidades e vulnerabilidades identificadas no diagnóstico (Caderno 2), garantindo que as metas de construção, urbanização e regularização fossem espacialmente rebatidas e alinhadas ao Plano Diretor e ao Plano Nacional de Habitação.

■ 2.3

CONCLUSÃO DO PROCESSO METODOLÓGICO

Esta metodologia, executada ao longo de 2025, resultou em um Plano que é, portanto, o reflexo de um pacto social. Ele nasceu do diálogo entre o conhecimento técnico do poder público e o saber vivo das comunidades e especialistas. A estrutura final do PMHIS-Rio, consolidada nesta publicação do Caderno 4, é a materialização desse percurso metódico e participativo, um instrumento eficaz e legítimo.



An aerial photograph of a densely populated hillside, likely a favela, with a large, semi-transparent orange triangle overlaid on the left side. The number '3' is prominently displayed in black on the orange background. The background shows a lush green forest on the upper part of the hill and a dense cluster of colorful, multi-story buildings on the lower part. A white semi-transparent rectangle is positioned over the middle of the hillside, partially overlapping the orange triangle and the buildings.

3

**PRINCÍPIOS,
DIRETRIZES E OBJETIVOS
DA POLÍTICA HABITACIONAL
DE INTERESSE SOCIAL**

A situação habitacional atual é resultado do acúmulo de muitos anos de desigualdade urbana que determinaram que grandes parcelas da população ainda não tenham acesso à moradia digna e ao direito à cidade. Políticas de qualificação urbana de alcance territorial amplo são, sem dúvida, as melhores armas para enfrentar a falta relativa de qualidade urbana, seja na carência de boa oferta de transporte, de emprego, de comércio variado, de educação, de saúde, de lazer, de segurança, entre outros atributos urbanos.

Em linhas gerais, o desejo dos moradores é que essas políticas cheguem ao território onde moram, na medida em que a permanência no local por muitos anos acaba criando redes locais de solidariedade econômica e social imprescindíveis para a reprodução familiar. Porém, isso nem sempre acontece no tempo de uma geração, levando a movimentos migratórios intraurbanos. Qualquer deslocamento não voluntário é altamente traumático, e seus efeitos se fazem sentir muitas vezes em até duas gerações pelo menos. Por isso, devem ser privilegiadas políticas habitacionais que consolidem a fixação da população no local onde elas moram.

Não há como desconhecer que anos de investimentos desiguais em áreas da cidade têm produzido enormes diferenças de qualidade espacial urbana. A presença do Estado ao longo do tempo, na edificação das infraestruturas e equipamentos urbanos, definiu espaços muito diferenciados na cidade. Ao olhar para as possibilidades de livre escolha das camadas de menor renda da cidade, a constatação é que as melhores áreas da cidade, aquelas com os melhores atributos de qualidade urbana que facilitam a vida e a ascensão social dos seus habitantes, não estão acessíveis para a população mais pobre. Jogada à sua própria sorte, as camadas de menor renda têm tido como solução predominante a ocupação das periferias, sejam as geograficamente distantes, sejam as urbanas, em favelas, cortiços e ocupações.

Em ambos os casos, o direito pleno à cidade e o direito constitucional à cidadania plena não são totalmente realizados, tanto pela presença intermitente do Estado na oferta de serviços e na segurança pública, quanto pela atuação de forças violentas que fazem do território seu lugar de ganância e reprodução. Assim, o desenho de qualquer política habitacional vai conviver vis-à-vis com a tensão colocada entre a vontade de permanência no local de moradia e a impossibilidade de equacionar a qualidade urbana de todas as áreas urbanas no curto prazo.

Nesse sentido, o Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024) traz uma orientação muito clara de reaproveitamento dos locais urbanos com melhor infraestrutura que, ao mesmo tempo, apresentem processos de obsolescência parcial urbana. Nos referimos concretamente à AP 3, que tem experimentado um rápido processo de deslocamento de parte de suas indústrias e depósitos para áreas mais distantes e que, por conta desse fato, apresenta importantes áreas com potencial para aproveitamento residencial aliado a uma infraestrutura consistente de transportes e serviços. É o mesmo caso da AP 1, onde a função residencial esteve banida até os anos 90 e que hoje tem um parque imobiliário de construções históricas em claro processo de abandono, localizadas em uma área urbana com uma das melhores ofertas de mobilidade e serviços da cidade.

Ao colocar o foco nessas duas APs, o Plano Diretor faz a opção pelo reaproveitamento do parque construído, evitando a extensão em baixa densidade da infraestrutura e privilegiando assim a questão ambiental. É importante privilegiar políticas de investimento habitacional que se aproveitem do parque imobiliário existente para evitar o aumento da impermeabilização do solo pelo efeito de novas construções, como também para se beneficiar da infraestrutura urbana já existente.

A cidade ainda traz as marcas da contínua negligência com questões ambientais urbanas, como crescente impermeabilização do solo, predominância do transporte individual e desprezo pelas soluções baseadas na natureza. A implantação de uma Agenda Ambiental Urbana é outra das pautas transversais a qualquer política habitacional, dado que riscos ambientais atingem mais diretamente as camadas de renda mais baixas. Prevenir desastres preserva vidas humanas.

Nesse contexto, são **DIRETRIZES** de uma política habitacional abrangente que considere as diversas formas de manifestação do déficit habitacional:

- a garantia do direito à moradia.
- o enfrentamento à desigualdade urbana.
- a geração de emprego e o crescimento econômico.
- a adaptação e resiliência das cidades para enfrentar a emergência climática.
- a atuação transversal, integrada e coordenada com todas as políticas que visam combater a pobreza urbana.



Essas diretrizes orientaram a elaboração do Plano de Ação do PMHIS-Rio. Foi considerado que os melhores investimentos são aqueles que se beneficiam das qualidades urbanas existentes, potencializando a reprodução ampliada das famílias. Os domicílios que fazem parte do déficit habitacional são caracterizados por várias precariedades oriundas da situação de pobreza e da dificuldade de inserção econômica e social das famílias. É preciso entender que apenas a melhoria ou oferta de habitação não resolve os problemas estruturais dessas camadas de renda. A política habitacional deve ser entendida como parte importante de enfrentamento às desigualdades urbanas, mas ciente de que outras políticas de base territorial devem atuar em conjunto com a política habitacional.

Os **PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS** são a busca pela dignidade do morador, a integração entre as políticas habitacionais e urbanas, a participação social, a interação entre os governos federal, estadual e municipal e o apropriado uso de recursos para financiamento de moradias. Melhor destacando:

1) garantir acesso à moradia digna, um direito fundamental, em especial para famílias de baixa renda, objetivo este a ser almejado por meio da política habitacional;

2) promover a integração do desenvolvimento urbano com a política habitacional e com outras políticas, a fim de garantir uma cidade mais equilibrada em planejamento;

3) implementar instrumentos de reforma urbana, visando melhor ordenamento e controle do uso do solo, de forma a combater a especulação e garantir o acesso à terra urbanizada, com base no princípio da função social da propriedade urbana;

4) possibilitar a participação da sociedade na elaboração e na implementação das políticas públicas;

5) viabilizar a colaboração entre os entes federados – esferas federal, estadual e municipal – para a efetivação de políticas habitacionais e urbanas; e

6) aplicar os recursos públicos e os outros recursos externos captados para viabilizar a implementação do PMHIS-Rio.

Os **OBJETIVOS** buscam orientar a elaboração de planos de habitação, considerando o cumprimento da Constituição Federal de 1988, do Estatuto da Cidade, dos Planos Diretores e da base legal de cada município, e abrangem:

³ Adequar aos modelos de Parceria Público-Privada (PPP) e outros instrumentos de atração de investimento privado autorizados e regulados pela legislação municipal aplicável, observando os parâmetros edilícios e os incentivos previstos na Lei Complementar Nº 299, de 9 de janeiro de 2026, que atualiza a Lei Complementar nº 97/2009.

⁴ Conforme também determina o Novo Marco Legal, a Lei Complementar Nº 299, 9/01/2026, (que altera a LC nº 97/2009), quanto ao planejamento de ações programáticas de ATHIS, esta lei torna a Assistência Técnica obrigatória em projetos de Retrofit/Requalificação (Rehab).

⁵ Observar o Novo Marco Legal, a Lei Complementar Nº 299, 9/01/2026, que altera a LC nº 97/2009, amplia o conceito de HIS no Rio de Janeiro, alinhando-o ao Programa Minha Casa, Minha Vida (até a faixa de Classe Média). Isso permite que o PMHIS atue na faixa de renda que hoje sofre com o ônus excessivo do aluguel.

- a) elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, uma diretriz relevante e necessária para a adesão aos recursos e para a efetivação das políticas habitacionais, observando as bases legais das esferas federal, estadual e municipal;
- b) propiciar a demarcação de AEIS para a destinação específica de moradias de interesse social, incluindo urbanização de assentamentos precários e construção de novas habitações populares;
- c) produzir moradia de interesse social através de programas que envolvam parcerias entre os entes governamentais, bem como Parcerias Público-Privadas (PPP)³ e construção por autogestão;
- d) oferecer Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)⁴ com gratuidade para famílias de baixa renda na elaboração de projetos e na execução de obras, como determina a Lei nº 11.888/2008;
- e) adequar o custo da moradia à capacidade de renda da população por meio de subsídios e programas de financiamento, como locação social e o programa Minha Casa Minha Vida – MCMV⁵;

- f)** priorizar obras e investimentos para infraestrutura urbana de favelas e loteamentos da cidade;
- g)** providenciar a regularização fundiária de assentamentos irregulares, buscando integração social e melhoria da infraestrutura urbana;
- h)** contribuir para a oferta de moradia para pessoas em vulnerabilidade, seja população em situação de rua, idosos, mulheres chefes de família, população LGBTQIAPN+ ou em situação de dependência;
- i)** promover a geração de emprego e renda, dando prioridade, quando possível, à contratação, como mão de obra, de futuros beneficiários ou moradores das áreas em que ocorrerão produção habitacional ou obras de urbanização;
- j)** adaptar os espaços vulneráveis das cidades a fim de garantir capacidade de resiliência em relação às mudanças climáticas (adotar Soluções Baseadas na Natureza – SBN⁶);
- k)** criar mecanismos de acompanhamento e avaliação dos planos e políticas propostas.

⁶ Ainda sob olhar do Novo Marco Legal, a Lei Complementar N° 299, 9/01/2026, que adota Soluções Baseadas na Natureza – SBN, cabendo destacar que na AP 5 (Zona Oeste), a nova lei permite converter multas/medidas compensatórias em jardins de chuva, telhados verdes e drenagem sustentável dentro da construção/adaptação dos próprios Conjuntos habitacionais. Isso deve ser visto como uma "Diretriz de Resiliência Climática do PMHIS".

Enfim, os princípios, diretrizes e objetivos necessitam levar em conta os aspectos socioambientais, culturais e socioeconômicos sob a perspectiva regional para que a implementação da política habitacional incorpore propostas com potencial econômico para o desenvolvimento urbano e para a produção habitacional, enfrentando assim o déficit de moradias, as precárias condições de habitabilidade e de infraestrutura das áreas vulneráveis das cidades.

Para estruturação da política urbana e da política habitacional, o PMHIS-Rio vem ao encontro das propostas e diretrizes constantes em, ao menos, quatro planos da cidade do Rio de Janeiro:

■ **PLANO DIRETOR (Lei Complementar nº 270/2024)**

■ **PLANO ESTRATÉGICO 2025-2028**

■ **PLANO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
E AÇÃO CLIMÁTICA**

■ **PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
DO PORTO MARAVILHA**

Quadro 1 Integração do PMHIS-Rio com outros planos**PLANO DIRETOR**

1. O PMHIS-Rio é o instrumento básico de efetivação da política habitacional, que prioriza o reaproveitamento do parque construído, especialmente no Centro (AP 1) e na AP 3.
2. Estabelece mecanismos ativos de gestão do solo (PEC, IPTU Progressivo, Desapropriação) para formar um Banco de Terras e Imóveis para HIS.

**PLANO ESTRATÉGICO
2025-2028**

1. Promover a oferta de 20.000 UH de HIS (incluindo realocação).
2. Emitir 40.000 termos de reconhecimento (titulação).
3. Contemplar 8.362 domicílios com obras de urbanização integrada.
4. Alcançar 20.000 melhorias habitacionais.

**PLANO DE
DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E
AÇÃO CLIMÁTICA**

1. Reduzir em 50% o déficit e a inadequação habitacional.
2. Ter 100% das áreas de alto risco com ações de prevenção ou resposta.

**PLANO DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE
SOCIAL DO PORTO
MARAVILHA**

1. Produzir pelo menos 10.000 UH de HIS na região.

■ 3.1

PLANO DIRETOR

Os artigos 14, 15, 16, 17 e 18 da Lei Complementar nº 270/2024 (Plano Diretor) contemplam o objetivo de redução do déficit habitacional e inadequação habitacional. No parágrafo único do art. 15, o plano municipal de habitação de interesse social é alçado à instrumento básico da política habitacional da cidade.

O art. 16 apresenta os programas prioritários:

- a) requalificação de favelas de pequeno porte, através da remodelagem da forma de ocupação;
- b) urbanização de favelas de médio porte, através da urbanização das pré-existências com criação de sistema de áreas livres e desadensamento;
- c) urbanização de favelas de grande porte, a partir de planos integrados;
- d) assessoria e assistência técnica em áreas consolidadas, visando a mitigação das inadequações sanitárias e a promoção da melhoria da habitabilidade;
- e) melhorias habitacionais em favelas urbanizadas, parcialmente urbanizadas ou em processo de urbanização, loteamentos irregulares ou clandestinos e conjuntos habitacionais degradados, visando a qualidade de vida e a redução da inadequação habitacional;

- f) oferta, através de um parque imobiliário público para locação social, de unidades habitacionais na área central e em regiões infraestruturadas, em consonância com o ordenamento territorial definido na Lei Complementar; e
- g) utilização de imóveis públicos para a oferta de habitação de interesse social.

O Plano Diretor apresenta um rol de alternativas destinadas a ampliar o acesso à moradia e as melhorias habitacionais por meio de programas promovidos pelo município, conforme abaixo:

- **Programa de Locação Social** (art. 174);
- **Programa de Moradia Assistida** (arts. 181 a 183);
- **Programa de Autogestão** (arts. 184 e 185);
- **Programa de Assistência Técnica e Melhorias Habitacionais** (art. 186);
- **Urbanização de favelas** (arts. 44 a 49, 50 a 56 e 75 a 77);
- **Regularização fundiária** (arts. 19 a 39).

■ 3.1.1

Instrumentos de implementação do Plano Diretor

A produção habitacional depende de três fatores: terra desimpedida ou imóveis subutilizados, recursos financeiros e cadeia da construção. O Plano Diretor estabelece vários mecanismos de arrecadação de imóveis que podem servir de base para a produção de habitação de interesse social, conforme descreve o Capítulo 8 deste documento.

Esse conjunto de mecanismos de gestão ativa do solo urbano pode permitir a constituição de um BANCO DE TERRAS E IMÓVEIS disponíveis para aplicação do Plano de Ação do PMHIS-Rio. O financiamento dessas ações é tratado nos arts. 50, 173, 269, 270 do Plano Diretor, incluindo o papel do FMHIS.

⁷ Deve se verificar o Novo Marco Legal, a “Lei Complementar Nº 299, de 9 de janeiro de 2026, que altera a LC nº 97, de 10/07/2009, e altera a redação do § 5º do art. 371 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024 (Plano Diretor/24). A Nova Lei estabelece normas simplificadas de edificação e grupamentos para empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional e dá outras providências. Oferece um regime urbanístico diferenciado e incentivos, especialmente nas Áreas de Planejamento 1 a 5, detalhando condições para implantação, parâmetros construtivos, obrigações de contrapartida (como transferência de áreas e equipamentos públicos ou conversão em pecúnia) e a priorização de instrumentos de combate à ociosidade do solo urbano.

■ 3.1.2

Locais⁷ privilegiados para implementação do PMHIS-Rio

O Plano Diretor define a construção de novas unidades, a urbanização de favelas e melhorias habitacionais, com foco em investimentos no Super Centro – I, II, III e VII Regiões Administrativas (RAs) –, na AP 3 e nos eixos de transporte de massa e centralidades urbanas, recomendando esmiuçadamente o programa prioritário para cada área. O art. 18 do Plano Diretor estabelece as áreas estratégicas para a implementação dos programas.



Nas demais APs, o Plano Diretor privilegia a urbanização de favelas, a regularização fundiária e a assessoria técnica em áreas de encosta da AP 2. Na AP 3, estabelece ações para redução da vulnerabilidade socio-ambiental; na AP 4, criação de cinturão de proteção ambiental; e na AP 5, priorização para regularização fundiária de loteamentos.

■ 3.2

PLANO ESTRATÉGICO 2025-2028

O Plano Estratégico 2025-2028 traz metas importantes de serem incorporadas ao PMHIS-Rio e reafirma os locais prioritários para investimentos na política habitacional:

Diante desse contexto, torna-se fundamental promover o adensamento urbano orientado no Centro e na Zona Norte, de modo a otimizar o uso da infraestrutura existente, reduzir os custos públicos com expansão urbana e mitigar os impactos ambientais associados à dispersão da mancha urbana (Rio de Janeiro, 2025).

Em suas metas estratégicas de infraestrutura, o Plano propõe:

- **META MI15:** promover a oferta de 20.000 unidades habitacionais de interesse social, incluindo soluções para relocação de famílias situadas em áreas frágeis até 2028.
- **META MI16:** contemplar 8.362 domicílios com obras de urbanização integrada em assentamentos populares e emitir 40.000 termos de reconhecimento de moradias até 2028.
- **META MI17:** alcançar 20.000 melhorias habitacionais em moradias de famílias identificadas em situação de vulnerabilidade social até 2028.
- **META MI25:** ter 100% das áreas de alto risco a deslizamentos e inundações, nas áreas de populações vulneráveis, com ações de prevenção ou resposta para eventos climáticos até 2028.

■ 3.3

PLANO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E AÇÃO CLIMÁTICA

Instituído pelo Decreto Rio nº 48.940 de 4 de junho de 2021, o Plano de Desenvolvimento Sustentável e Ação Climática da Cidade do Rio de Janeiro enfatiza a relação direta entre áreas de risco, pobreza e déficit habitacional e propõe uma política robusta de enfrentamento do déficit habitacional, com foco sobretudo em favelas e loteamentos que ocupem áreas impróprias para a ocupação humana.

Sua Meta LB4.2 propõe a redução em 50% do déficit e inadequação habitacional na cidade do Rio de Janeiro, estimado em 220 mil moradias. Em relação ao PMHIS-Rio, em sua ação estruturante LB4.2.3, o plano propõe implementar até 2026: “o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social com inclusão do conceito de resiliência e adaptação nos programas de HIS e adequação dos fundos existentes para implantação dos diferentes programas de habitação de interesse social previstos no plano” (Rio de Janeiro, 2021).

■ 3.4

PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO PORTO MARAVILHA

O Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha foi instituído no âmbito das ações propostas pela Operação Urbana Consorciada da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Região do Porto do Rio de Janeiro, conhecida como AEIU do Porto Maravilha e criada pela Lei Complementar nº 101/2009. O Plano propõe:

- Produzir pelo menos 10.000 unidades de habitação de interesse social, sendo 5.000 unidades produzidas segundo detalhado no plano e outras 5.000 como meta a ser alcançada;
- Ofertar no mínimo 1.500 imóveis residenciais para aluguel para famílias enquadradas nas Faixas 1, 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida e 250 imóveis comerciais para aluguel para negócios tradicionais e populares a preços subsidiados;
- Subsidiar a reforma, ampliação e recuperação de aproximadamente 2.500 unidades habitacionais de famílias de baixa renda; e
- Regulamentar, elaborar e implementar o plano de urbanização das AEIS do Morro da Providência, São Diogo, Pedra Lisa e Moreira Pinto.



4

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Este capítulo visa reforçar a posição e o histórico de atuação da Secretaria Municipal de Habitação (SMH), o órgão da Prefeitura do Rio de Janeiro responsável pela implementação e gestão das políticas públicas relacionadas à melhoria da qualidade habitacional e ao acesso à moradia dentro do município. Tem como missão formular, coordenar e implementar políticas públicas inclusivas e integradas que promovam o acesso à moradia digna, reduza o déficit habitacional e melhore a qualidade de vida nas comunidades, especialmente da população em situação de vulnerabilidade social.

À SMH compete:

- a)** Planejar, promover, coordenar, executar e fazer executar a Política Municipal de Habitação, em coordenação com os demais órgãos municipais;
- b)** Promover a urbanização de assentamentos populares, favelas e loteamentos;
- c)** Promover o acesso à moradia com infraestrutura, transporte e equipamentos públicos;
- d)** Promover a realocação das populações assentadas em áreas de risco;
- e)** Promover a implantação de novas alternativas habitacionais;
- f)** Promover ATHIS;
- g)** Gerar recursos para o financiamento dos programas da política habitacional;
- h)** Acompanhar as propostas legislativas de interesse da pasta; e
- i)** Monitorar o cumprimento das metas estabelecidas para a Secretaria.

Apesar da responsabilidade da SMH na condução da política habitacional, encontram-se em andamento alguns programas habitacionais conduzidos por diferentes secretarias municipais, que se configuram como instrumentos adicionais da Política Municipal de Habitação de Interesse Social. A seguir, estão apresentados os programas atualmente em curso, e suas respectivas secretarias, que compõem o conjunto de ações voltadas à efetivação dessa política pública.



■ 4.1

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (SMH)

■ 4.1.1

Programa de Produção Habitacional⁸

Por meio da Coordenadoria de Fomento à Produção Habitacional (CFPH), a SMH é responsável pelo processo de produção residencial de interesse social, de acordo com as políticas habitacionais municipal, estadual e federal; busca novas oportunidades de terrenos para produção habitacional através de consulta referente aos imóveis pertencentes à Prefeitura e aos terrenos particulares, assim como convênios com órgãos públicos, nas esferas estadual e federal; realiza vistorias técnicas para avaliar se os imóveis estão aptos para a produção de habitação de interesse social; e analisa os aspectos físico, urbanístico, de infraestrutura e o seu impacto no entorno e na cidade.

Outra linha de atuação da CFPH é a reabilitação, recuperação e reconstrução de imóveis em mau estado, subutilizados ou em ruínas, em áreas centrais e demais áreas infraestruturadas da cidade do Rio de Janeiro, com o objetivo de utilização dessas construções para uso residencial, visando a implementação de habitação de interesse social, a oferta de novas alternativas habitacionais e a preservação e valorização do patrimônio cultural arquitetônico.

⁸ Deve-se observar também a compatibilização com o Marco Legal Recente (jan./2026): A execução das ações de produção habitacional previstas no PMHIS-Rio observará, sempre que aplicável, as disposições Nova Lei Complementar N° 299, 9/01/2026, que altera a LC n° 97/2009, alinhando especificamente o Programa Minha Casa, Minha Vida, e principalmente estabelecendo as normas específicas para empreendimentos de interesse social vinculados às políticas habitacionais municipal, estadual e federal.

A CFPH fomenta novas modelagens de produção habitacional, elabora chamamentos públicos para seleção de empresa construtora para execução de empreendimentos habitacionais em próprios municipais. Realiza atendimento ao público para consulta prévia e orientação sobre o programa de produção habitacional; cadastramento no Banco de Demanda Habitacional do Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB) de acordo com os critérios dos programas habitacionais; montagem de dossiê socioeconômico das famílias contempladas de acordo com o estabelecido nos critérios de enquadramento nos programas; até a entrega das chaves. Essa Coordenadoria também é responsável pelos enquadramentos dos projetos habitacionais, de interesse social nos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar nº 97/2009 alterada pela Lei Complementar nº 299/2026, para obtenção dos benefícios fiscais previstos na Lei Ordinária nº 5.065/2009.

■ 4.1.2

Programa Morar Carioca

O Programa Morar Carioca realiza a urbanização de assentamentos precários (favelas e loteamentos de baixa renda) e representa uma iniciativa importante para o município do Rio de Janeiro. Tem como objetivo integrar essas áreas ao seu entorno e melhorar as condições dos espaços coletivos e a infraestrutura básica, contribuindo para a redução da inadequação de domicílios e minimizando, em alguns casos, a necessidade de provisão de unidades habitacionais.

As obras de urbanização são executadas de acordo com o porte e as condições de urbanização de cada área. Após a elaboração do projeto de urbanização pela Coordenadoria de Projetos e a declaração da área de intervenção como AEIS, as obras são licitadas e iniciadas sob coordenação e fiscalização da Coordenadoria de Obras. Essas intervenções representam um aporte significativo de recursos, que leva à melhoria da qualidade de vida e da saúde dos moradores. Também geram empregos no local da intervenção, pois utilizam significativa parcela de mão de obra oriunda das áreas beneficiadas.

Além das intervenções de urbanização integrada, a SMH atua em outras intervenções dentro de AEIS e favelas, como reforma de praças, campos de futebol, obras de infraestrutura em loteamentos irregulares, bem como acompanhamento de obras já finalizadas.

■ 4.1.3

Programa Auxílio Habitacional Temporário (AHT)

A SMH, por meio da equipe da Coordenadoria de Ações Sócio Habitacionais (CASH), atua também na execução das etapas que compõem a inclusão e a exclusão do Auxílio Habitacional Temporário (AHT), avaliando os processos e dando pareceres sobre enquadramento ou não, conforme os critérios definidos no Decreto Rio nº 44.637/2018, além de realizar o gerenciamento, monitoramento e assessoramento da gestão financeira do AHT.

■ 4.1.4

Ações de Reassentamentos

Através da Gerência de Ações para Reassentamento, são atendidas as demandas advindas da demolição de benfeitorias para execução de intervenções urbanísticas previstas em projetos de urbanização ou em projetos de interesse público. A Gerência atua nas tratativas referentes à relocação dos imóveis e beneficiários envolvidos.

As ações de relocação têm como base as diretrizes do Decreto Rio nº 49.591/2021, que traz como principais modalidades de relocação a oferta de subsídio habitacional, a compra assistida, o reassentamento para nova unidade habitacional ou o auxílio financeiro.

- **Subsídio habitacional:** consiste no pagamento ao beneficiário de valor referente à avaliação da benfeitoria cadastrada.
- **Compra assistida:** consiste na aquisição de nova moradia pelo beneficiário em área considerada regular pelo poder público, mediante o acompanhamento do município no processo de compra do imóvel.
- **Reassentamento:** consiste na oferta de nova unidade habitacional oriunda de produção habitacional própria ou no âmbito dos programas habitacionais existentes.
- **Auxílio financeiro:** consiste na oferta de auxílio financeiro para contrato de compra e venda de imóvel residencial celebrado conforme as regras do programa habitacional federal.

O processo de relocação ocorre com a participação da população beneficiada em todas as etapas, buscando soluções de consenso e o comprometimento de todos com o êxito do projeto. O trabalho social acontece tanto na fase de cadastramento, mapeamento e diagnóstico das famílias e do território, quanto no processo de redirecionamento para unidades habitacionais, seja em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, seja em outras opções de relocação.



■ 4.2

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO (SMDU)

■ 4.2.1

Programa de Moradia Reviver Centro

O Decreto Rio nº 51.134/2022 regulamentou os programas de redução do déficit e da inadequação habitacionais previstos na Lei Complementar nº 229/2021, a lei Programa do Reviver Centro. O objetivo do Programa é aproveitar a infraestrutura urbana existente e as edificações para ampliar a oferta de moradia para a população em diferentes faixas de renda.

■ 4.3

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (SMAS)

■ 4.3.1

Programa de Unidades de Acolhimento Institucional

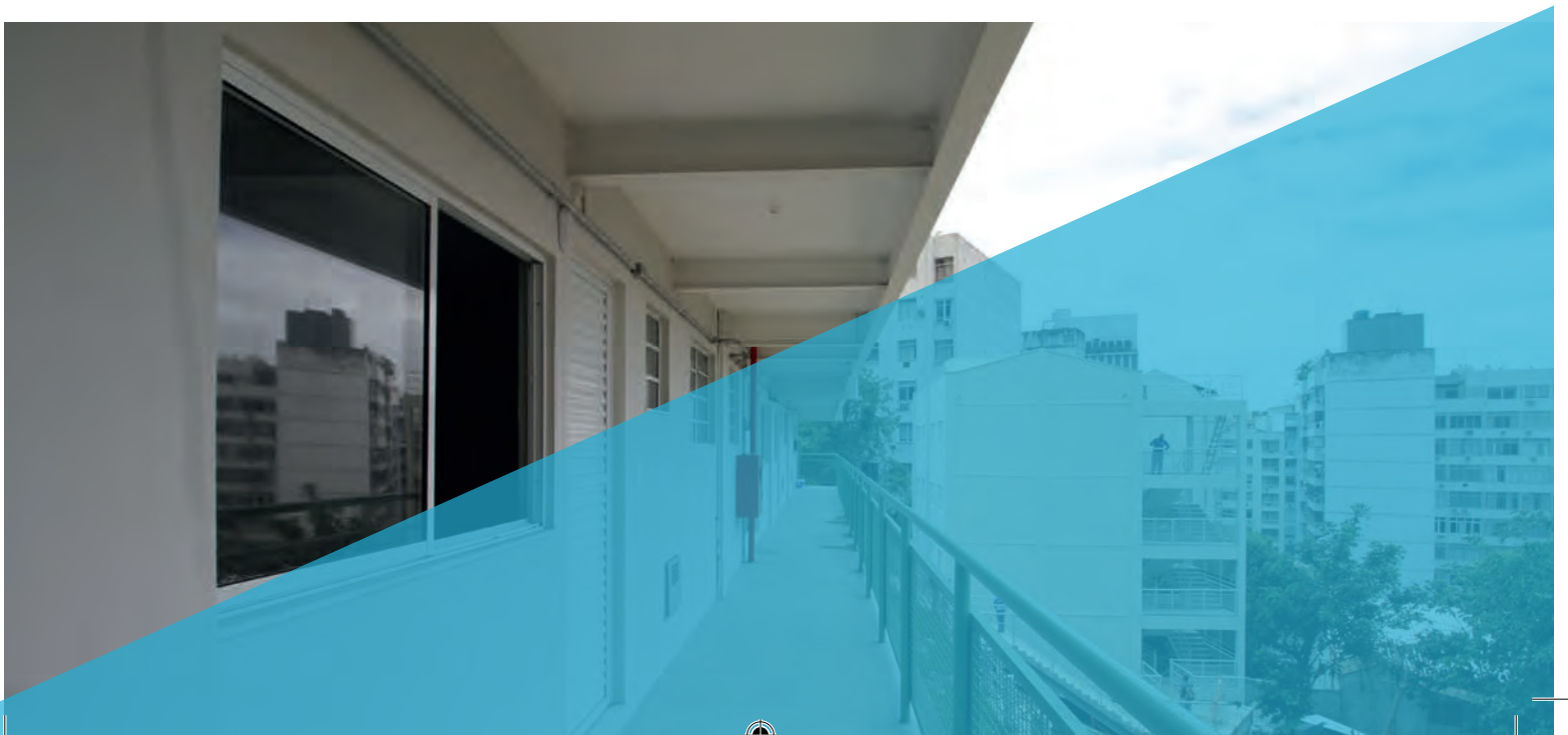
As Unidades de Acolhimento Institucional oferecem acolhimento e acompanhamento para pessoas em situação de vulnerabilidade social, especialmente aquelas em situação de rua. O objetivo é garantir proteção, fortalecer vínculos e promover a inclusão social, respeitando a autonomia dos indivíduos atendidos. Elas se dividem em:

- **Unidades de Reinserção Social (URS)**
- **Albergues**
- **Centros Pop**
- **República de Jovens**

■ 4.3.2

Programa Lares Cariocas

O programa Lares Cariocas oferece uma oportunidade concreta de transformação para pessoas em situação de rua, integrando moradia digna ao acesso a políticas públicas que promovem autonomia e qualidade de vida. Atualmente, o programa prioriza mulheres grávidas ou com filhos de até dois anos de idade, garantindo um ambiente seguro para o desenvolvimento das crianças e um ponto de partida para a reconstrução da vida dessas famílias. Desde sua implementação, o Lares Cariocas já beneficiou 20 famílias, proporcionando uma ruptura imediata com a realidade das ruas e abrindo novas possibilidades de inclusão social.



■ 4.4

SECRETARIA ESPECIAL DE AÇÃO COMUNITÁRIA (SEAC)

■ 4.4.1

Programa Casa Carioca

O Casa Carioca é parte integrante do Programa Favela Com Dignidade. Esse projeto tem como objetivo possibilitar um ambiente seguro e saudável para as famílias em situação de vulnerabilidade social, promovendo a reforma dos domicílios em suas necessidades básicas. Até agosto de 2024, o Casa Carioca beneficiou 6.204 residências com melhorias habitacionais.

■ 4.4.2

Programa de Regularização Rundiária

Esse programa objetiva a integração dos núcleos urbanos informais à cidade formal, do ponto de vista urbanístico, fundiário e socioambiental. Atua de forma integrada nas ações sócio habitacionais e concebe metodologias de regularização plena, projetos de lei ou de regulamentação, propondo a delimitação dos núcleos urbanos informais para fins de regularização tanto de interesse social, quanto de interesse específico.

■ 4.5

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA (SMI) E RIO-URBE

■ 4.5.1

Programa Bairro Maravilha

O Bairro Maravilha é um programa que urbaniza ruas, transformando a realidade dos locais com pavimentação e redes de água e esgoto, para levar qualidade de vida e infraestrutura básica aos moradores.

■ 4.5.2

Programa Conjunto Maravilha (Rio-Urbe)

O Conjunto Maravilha é um programa da Prefeitura do Rio executado pela Empresa Municipal de Urbanização (Rio-Urbe), responsável por revitalizar os conjuntos habitacionais de interesse social do município que sofrem com falta de conservação e infraestrutura.

■ 4.6

SECRETARIA MUNICIPAL DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA (SMPD)

■ 4.6.1

Programa Residências Inclusivas

As residências inclusivas são destinadas para moradia de jovens e/ou adultos com deficiência, maiores de 18 anos. Elas atendem indivíduos oriundos ou não de instituições asilares, que dependem de cuidados e possuem autonomia comprometida, cujos vínculos familiares estão rompidos e/ou enfraquecidos, não tendo condições de reintegração imediata à família de origem ou substituta. Atualmente, há cinco residências na região de Campo Grande, em um formato de atendimento de alta complexidade. Cada unidade pode abrigar até 11 pessoas, totalizando 55 vagas que se encontram totalmente ocupadas.

■ 4.7

INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO PEREIRA PASSOS (IPP)

O Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP) é o instituto de pesquisa da cidade do Rio de Janeiro. É referência nacional e internacional em dados e conhecimentos de gestão para planejamento estratégico e integração de políticas públicas, mapeamento, produção cartográfica e aplicação de geotecnologias. A missão do IPP é gerir as informações sobre a cidade, de modo que o planejamento de políticas públicas e as intervenções urbanas tenham apoio em dados qualificados.

O Instituto também é responsável pela produção e documentação de informações relevantes sobre o município, disponibilizadas ao público na forma de aplicativos digitais, estudos, tabelas e mapas armazenados no portal do DataRio. Cabe ao IPP a identificação e delimitação das AEIS em conjunto com a SMDU e SMH.

■ 4.8

EIXOS TEMÁTICOS DO PMHIS-RIO E A CAPACIDADE DA SMH

Os programas habitacionais atualmente desenvolvidos pelas secretarias municipais podem dialogar e se integrar com os eixos temáticos propostos no PMHIS-Rio, fortalecendo a atuação do poder público na redução do déficit habitacional. Dessa forma, as iniciativas existentes contribuem para a implementação e consolidação das diretrizes do PMHIS-Rio.

O PMHIS-Rio apresenta propostas que visam aprimorar as iniciativas em curso, ampliar o alcance da política municipal de habitação e universalizar o acesso à moradia digna. A seguir, estão seus eixos temáticos e seus respectivos programas:

1) PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

- Produção de Habitação de Interesse Social
- Moradia Assistida

2) LOCAÇÃO SOCIAL

3) INTEGRAÇÃO URBANA

- Urbanização de Favelas e Loteamentos
- Manutenção de Favelas e Loteamentos Urbanizados
- Regularização Urbânica e Fundiária

■ Melhorias Habitacionais

- Tratamento de Áreas com Riscos Ambientais e Climáticos
- Reforma de Cortiços, Ocupações e Conjuntos Habitacionais

4) DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E APOIO COMUNITÁRIO – EIXO TRANSVERSAL

- Desenvolvimento Institucional
- Apoio Comunitário

Considerando os eixos temáticos propostos e a atuação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro no âmbito da política habitacional, percebe-se que há atendimento nos seguintes programas já existentes:

- oferta de unidades novas nos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida;
- urbanização de favelas de grande, médio e pequeno porte;
- regularização fundiária em loteamentos e favelas;
- melhorias urbanas em loteamentos – Programa Bairro Maravilha;
- melhorias habitacionais em imóveis na área central – Programa Novas Alternativas (descontinuado);
- melhorias habitacionais em favelas – Programa Casa Carioca;
- atendimento da população em situação de rua via SMAS; e
- AHT.

Ainda não há ações nos eixos de locação social e na oferta de imóveis novos ou reforma dos existentes por meio de processos autogestionários. No caso de manutenção de obras em favelas e loteamentos urbanizados, também não há um programa específico para esse atendimento, que depende de ações da Secretaria de Conservação. A SMH também não tem atuado na arrecadação de imóveis para fins habitacionais ou de locação social.



5

DIAGNÓSTICO
DA SITUAÇÃO
HABITACIONAL
NO MUNICÍPIO

O detalhamento completo do diagnóstico para o PMHIS-Rio está disponível e pode ser consultado em:



Cadernos PMHIS-Rio

<https://tinyurl.com/cadernospmhis>



Documentos PMHIS-Rio

<https://tinyurl.com/documentospmhis>

Tabela 1 Consolidação dos dados do diagnóstico

DEMANDA HABITACIONAL 2022	UNIDADE	UNIVERSO	ATENDIDAS 1994-2022	DEMANDA TOTAL 2022
Déficit habitacional	domicílios	2.657.244		201.176
Inadequação habitacional	domicílios	2.621.104		707.698
Habitações em áreas de risco	moradias	2.657.244		23.151
Demandas por infraestrutura	favelas	1.072	273 (algum grau de urbanização)	799 não urbanizadas
Demanda de reg. fundiária de favelas	favelas	1.072	6 regularizadas	1.066 a regularizar
Demanda de reg. fundiária de loteamentos	loteamentos	816 loteamentos	204 regularizados	612 a regularizar
Demanda de reg. fundiária e obras emergenciais de ocupações (AP1)	domicílios	107 (NUTH)		107 a regularizar e reformar
Demanda reg. fundiária de quilombolas e indígenas	comunidades	18		18 a regularizar
População em situação de rua	peessoas	8.196 (PCRJ 15/01/26) 21.668 (CadÚnico)		8.196 (PCRJ 15/01/26) 21.668 (CadÚnico)
População em auxílio emergencial	famílias	4.546	4.546	4.546
Imóveis desocupados	domicílios	479.336		

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025



■ 5.1 DÉFICIT HABITACIONAL

Trata-se de metodologia consolidada pela Fundação João Pinheiro (FJP), adotada nacionalmente desde 1995. O estudo da FJP consolida e confirma os conceitos do dimensionamento divididos em duas partes: a primeira é o déficit habitacional, referindo-se às demandas habitacionais, que comporta tanto as construções de novas moradias quanto as de políticas de locação social. A segunda parte é a inadequação de domicílios, referindo-se às habitações que precisam de intervenções físicas e/ou melhorias das condições de habitabilidade ou da adoção de infraestrutura urbana para serem consideradas domicílios adequados.

Os últimos estudos realizados pela FJP resultaram nos seguintes diagnósticos:

2010

DÉFICIT de 220.853 domicílios (10% do total de domicílios no município), tendo o ônus excessivo de aluguel (47,5% do déficit) e coabitação (39% do déficit) como principais componentes. As **INADEQUAÇÕES** se mostraram presente em **229.481 lares**, englobando unidades em área com infraestrutura precária (138.118 domicílios), habitações com adensamento excessivo de ocupantes (85.097 domicílios) e moradias desprovidas de banheiro (6.266 domicílios). Observou-se, em relação à área total da cidade, números expressivos na Zona Oeste e Jacarepaguá.

2016-2022

DÉFICIT de 201.176 domicílios, tendo o ônus de aluguel como principal componente (70%). O perfil das famílias componentes do déficit é predominantemente feminizado (67% possuem a mulher como responsável pelo domicílio) e de baixa renda (até 2 salários-mínimos, englobando, nessa faixa de renda, 67% dos casos de habitação precária e 79% dos casos de ônus excessivo de aluguel). O número de unidades com **INADEQUAÇÕES** apresentou aumento significativo, totalizando **530 mil moradias**, número impulsionado pela presença de irregularidade fundiária em favelas (encontrada em 45% dos domicílios inadequados).

A partir desses números, foram identificadas as principais tendências do déficit, como transição da coabitação (2010) para ônus com aluguel (2022), além das causalidades explícitas das desigualdades, como a predominância das mulheres chefes de família, a precariedade e a pauperização verificadas no déficit pós-2016.

A inclusão do componente Irregularidade Fundiária na metodologia de cálculo responde por **45% das inadequações**, ligadas principalmente à situação das favelas da cidade, elevando consideravelmente os números absolutos desse componente.

Esses números e especificidades do déficit necessitam, para melhor direcionamento dos programas e ações promovidos pelo PMHIS-Rio, de uma investigação mais detalhada, especializada e qualificada, visando a efetividade de resultados. Dessa forma, recomenda-se, como ação preliminar, a formulação metodológica e elaboração dessa desagregação de dados os quais auxiliarão a gestão municipal no enfrentamento dos desafios postos pelos números do déficit versus a distribuição no território, no âmbito dos aspectos listados abaixo.

DÉFICIT ESTRUTURAL: mesmo com avanços pontuais, o Rio de Janeiro mantém um número expressivo de cerca de 200 mil domicílios em déficit, com ênfase para o ônus excessivo com aluguel (70% dos domicílios em déficit). Nesse sentido, propõe-se estabelecer, conforme as diretrizes do Plano Diretor, programa de Locação Social, incluindo a criação de Banco de Cadastro de Imóveis com o objetivo de auxiliar a regulação do mercado de locação para as faixas de menor renda.

INADEQUAÇÃO URBANA: 27% dos domicílios do município (707 mil) têm problemas como falta de saneamento, carências edilícias ou titularidade, especialmente em favelas, onde 34,7% da população vive sem condições de habitabilidade. Propõe-se, para enfrentar o diagnóstico encontrado, promover ainda mais programas de urbanização, manutenção e melhorias habitacionais em favelas, de forma a reduzir índices de precariedade e inadequação por inexistência de infraestrutura urbana, além de priorizar ações de regularização fundiária, por meio de instrumentos como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), de modo a reduzir os índices de inadequação fundiária.

DESIGUALDADES DE GÊNERO E RENDA: propõe-se promover ações e/ou programas que beneficiem diretamente a faixa de renda de até 2 salários-mínimos e o gênero feminino.

INTEGRAÇÃO DE DADOS: propõe-se unificar o Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB), o CadÚnico e registros de regularização para evitar duplicidades e direcionar recursos às regiões críticas (ex.: AP 5 e AP 4).

■ 5.2

HABITAÇÕES EM ÁREAS DE RISCO

A origem dos fatores de risco que incidem sobre as moradias é diversa. No entanto, os fatores principais estão relacionados às características geográficas dos locais onde são construídas as moradias. Os números de uma possível demanda habitacional relativa a cada tipo de risco foram estabelecidos a partir de análise técnica e normativa por técnicos dos órgãos envolvidos com cada temática, destacando-se risco geotécnico, risco de inundação (proximidade a corpos hídricos) e risco ambiental. Assim, tem-se:



■ RISCO GEOTÉCNICO

12.632 domicílios

(41% AP 2 e 36% AP 3)

■ RISCO AMBIENTAL

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima (SMAC) realizou uma análise das comunidades que se sobrepõem, total ou parcialmente, a Unidades de Conservação e identificou **255 favelas** inseridas, de forma total ou parcial, em Unidades de Conservação ou outras áreas protegidas. Quase metade das favelas (117) estão na AP 3. Outra área que se destaca é a AP 4, com 70 favelas (27%).

Das 255 favelas em Unidades de Conservação ou outra área protegida, 43 estão em área com zoneamento ambiental ou regras estabelecidas por Plano de Manejo, sendo 22 integralmente sobrepostas a Unidades de Conservação. As 255 favelas inseridas, integral ou parcialmente, em áreas protegidas abrigam cerca de 136 mil domicílios.

Não necessariamente esses dados indicam um quantitativo de domicílios a relocar, na medida em que parte dos fatores de risco pode ser solucionada com planos de manejo ou com obras de contenção de encostas, entre outras.

■ RISCO DE INUNDAÇÃO

(domicílios localizados nas faixas *non aedificandi*):

11.583 domicílios (na área formal)

10.789 domicílios (favelas e loteamentos)

Total: **22.642 domicílios e 79.233 moradores**

■ 5.3

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro vem atuando em infraestrutura nos assentamentos populares através de vários órgãos, como Habitação, Ação Comunitária, Conservação, Comlurb, Geo-Rio, Rio-Urbe, Rio Águas etc., provendo essas áreas de infraestrutura básica dentro de suas expertises.

No que diz respeito ao trabalho da SMH, que desde 1994 atua nas favelas da cidade, pode-se observar que:

- a) 273 favelas foram urbanizadas ou parcialmente urbanizadas, criando um universo de áreas onde há necessidade de retorno, seja para completar os trabalhos, seja para realizar a manutenção dos trabalhos já executados;
- b) de 426 favelas com menos de 100 domicílios, apenas 22 foram urbanizadas ou parcialmente urbanizadas, restando um passivo de 404 favelas; e

c) das 1.072 favelas existentes, temos que:

■ na AP 1

das 73 favelas,
36 foram
urbanizadas ou
parcialmente
urbanizadas
(49% de
atendimento);

■ na AP 2

das 65 favelas,
40 foram
urbanizadas ou
parcialmente
urbanizadas
(61% de
atendimento);

■ na AP 3

das 400 favelas,
105 foram
urbanizadas ou
parcialmente
urbanizadas
(26% de
atendimento);

■ Na AP 4

das 200 favelas,
27 foram
urbanizadas ou
parcialmente
urbanizadas
(13,5% de
atendimento) e

■ na AP 5

das 334 favelas,
65 foram
urbanizadas ou
parcialmente
urbanizadas
(19% de
atendimento).



5.4

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

Em termos de resultados alcançados de regularização urbanística e fundiária na cidade do Rio de Janeiro, considerando as informações disponíveis no âmbito da SMH, verifica-se a emissão total de 5.623 títulos de 2002 a 2021. Desse total, 2.456 títulos foram emitidos para beneficiários de empreendimentos de reassentamentos realizados pela SMH e 3.167, para beneficiários residentes em favelas atendidas pela regularização fundiária.

Figura 1 Títulos emitidos para empreendimentos habitacionais de interesse social e favelas urbanizadas (2002 a 2021)

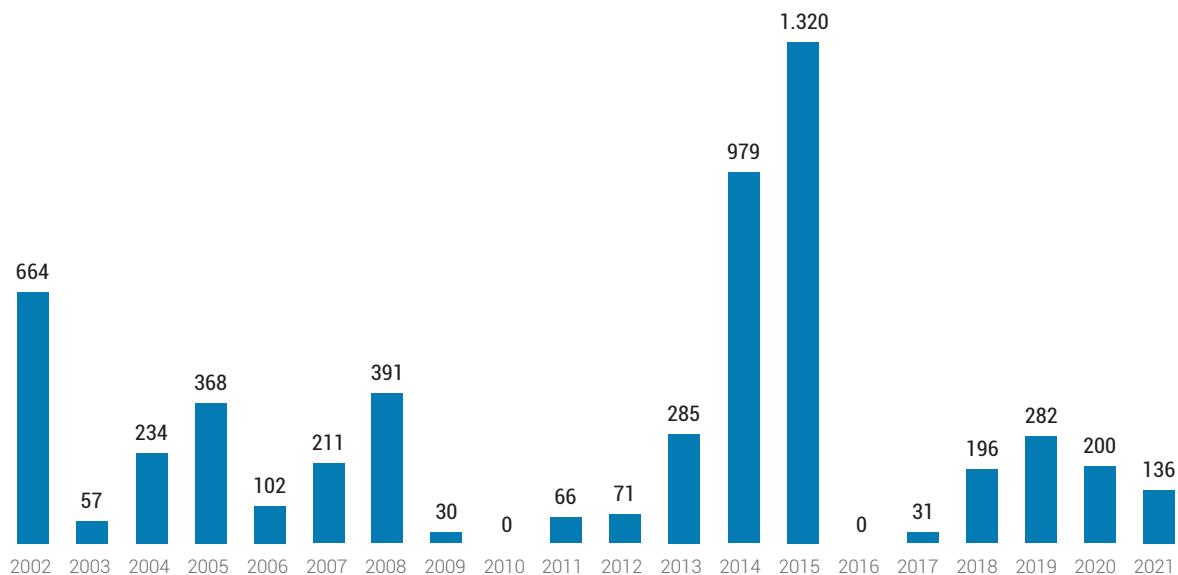
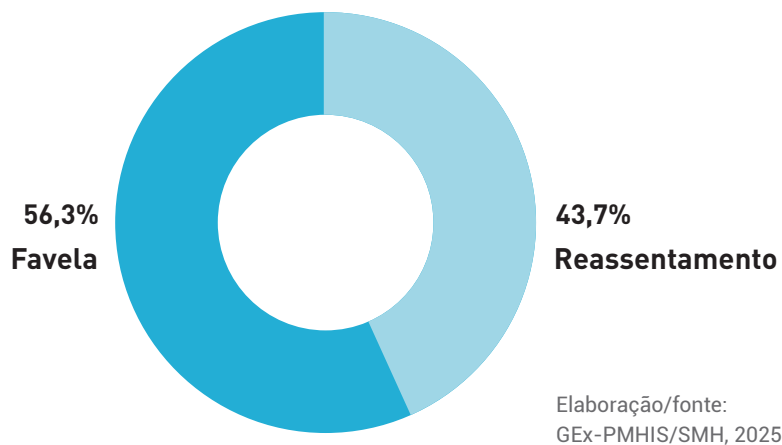


Figura 2 Percentual de títulos emitidos para empreendimentos habitacionais de interesse social e favelas



Na distribuição temporal, as titulações dos reassentamentos são predominantes de 2002 a 2009, correspondendo de certa forma ao auge de programas como o Morar sem Risco. A titulação das favelas, por sua vez, começou em 2004, na comunidade da Quinta do Caju, em conjunto com a Superintendência de Patrimônio da União.

Tais números se apresentam de certa forma modestos em face das iniquidades fundiárias presentes na cidade do Rio de Janeiro. Por mais que os instrumentos legais tenham se aperfeiçoado, ainda existem diversos entraves para melhorar os resultados a serem alcançados.

■ 5.5

DIAGNÓSTICO DOS IMÓVEIS VAZIOS E SUBAPROVEITADOS

Os dados do Censo 2022 (IBGE) mostram a existência de 479.336 imóveis desocupados, sendo 22.742 domicílios particulares não ocupados na AP 1 e 158.412 na AP 3. Em metros quadrados, os dados de 2022 sugerem o potencial de 57.250,00 m² na AP 1 e 108.798,00 m² na AP 3. Como não há discriminação da tipologia dos imóveis (apartamentos, casas, lojas etc.), não é possível, a partir da análise isolada desses dados, estabelecer o potencial de aproveitamento real para fins da política habitacional.



De forma complementar, porém, outras fontes fornecem informações que constam a identificação ou quantitativo concreto dos imóveis em determinadas regiões do município:

- A Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, da Subsecretaria Executiva da Fazenda, componente da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF), disponibilizou a seleção de 283 imóveis próprios passíveis de utilização para fins habitacionais, com aproximadamente 363.000,00 m².
- O Programa Centro para Todos, convênio entre a Procuradoria Geral do Município (PGM), o IPP e o Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), realizado em 2017/2018, identificou na área central 877 imóveis passíveis de utilização para fins habitacionais.
- O Programa Reviver Centro, no seu lançamento em maio de 2025, contabilizou cerca de 4.400 imóveis cadastrados que podem ser destinados a uso habitacional, sendo que parte deles poderiam servir à política de construção de habitação de interesse social.
- O leilão de imóveis promovido pelo governo federal em 2021 mostrou 2.263 imóveis da União no Rio de Janeiro, sendo quase 300 na área central.

O Decreto Rio nº 53.306/2023, que dispõe sobre a arrecadação de imóveis, estabelece os protocolos para efetivar a ação de destinação de imóveis para a política habitacional do município, conforme consta em seu art. 10, inciso I, que define que parte dos imóveis arrecadados deve ser destinada a programas de habitação social.

■ 5.6

POPULAÇÕES VULNERÁVEIS E COMUNIDADES TRADICIONAIS

O diagnóstico das populações vulneráveis e comunidades tradicionais envolve uma ampla diversidade de grupos sociais, em que se incluem a população em situação de rua, a população que vive em cortiços, a população que vive em ocupações de espaços ociosos, a população que recebe AHT, as comunidades tradicionais, entre outros.

A Prefeitura realizou, em 2022, o Censo da População em Situação de Rua (Censo Pop Rua), no qual foi levantada a população que, segundo as definições legais sobre o tema, encontrava-se em situação de rua, totalizando 7.865 pessoas. O principal motivo que levou as pessoas à rua foi a existência de conflitos familiares, mais citado do que a perda de renda ou de moradia. E a maior necessidade apontada para sair dessa condição foi o acesso ao trabalho, superando inclusive a demanda por moradia.

O Observatório das Metrôpolis e a Central de Movimentos Populares (CMP) realizou, em 2024, o levantamento da quantidade de cortiços existentes na área central da cidade, totalizando 155. Os cortiços possuem, na sua totalidade, 2.450 quartos, ocupados por 2.638 moradores. Os dados relativos à infraestrutura existente revelam que, embora uma parcela significativa dos cortiços apresente más condições habitacionais, por diferentes questões, 61% dos imóveis são avaliados como regulares, no quesito estado de conservação. Nesse sentido, é preciso

identificar os cortiços como alternativa habitacional, mediante aproveitamento desses espaços como habitação de interesse social, desde que sejam realizadas intervenções que garantam padrões mínimos de qualidade, como melhorias de infraestrutura, além de regularização de contratos e preços de aluguel.

Em relação aos munícipes que recebem o benefício do AHT, foi possível verificar que, dentro da totalidade de indivíduos cadastrados, 4.546 (79%) tiveram seu recadastro realizado em período recente e possuem cadastro ativo, sendo que 69% destes recebem o benefício devido a processos de reassentamentos não concluídos.

Em relação às comunidades tradicionais, foram identificadas três comunidades de população de indígena com 6.941 habitantes e 15 comunidades quilombolas com 2.866 habitantes, totalizando 9.807 habitantes.

No que diz respeito às ocupações, o Núcleo de Terras e Habitação (NUTH) da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro identificou 158 ocupações na cidade do Rio de Janeiro, reunindo 3.683 famílias e 14.732 pessoas. Tal número, porém, é apenas um recorte das ocupações existentes, que permite ter uma base de início para um planejamento de ações voltadas a essa população vulnerável.



■ 5.7

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (AEIS)

O principal instrumento para a política habitacional do Rio de Janeiro é a definição das AEIS. A partir dessa definição, há o reconhecimento da ocupação existente e dos locais destinados para a locação e produção de moradias de famílias de baixa renda, beneficiando diretamente a população ali estabelecida. Além disso, a aplicação do instrumento possibilita a regularização fundiária com padrões especiais de parcelamento, desde que as localidades não estejam inseridas em áreas frágeis ambientalmente, vulneráveis e/ou em situação de risco, o que as torna impróprias para a ocupação. O art. 138 da Lei Complementar nº 270/2024 define três categorias de AEIS (1, 2 e 3), apresentadas abaixo, às quais servirão de base para a organização das estratégias de intervenção definidas no PMHIS-Rio:

■ **AEIS 1:** áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários, edificações e empreendimentos habitacionais, voltadas para habitação de interesse social, para promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de habitações de interesse social.

■ **AEIS 2:** áreas com predominância de terrenos ou edificações vazios, subutilizados ou não utilizados, situados em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza para promover ou ampliar o uso por habitação de interesse social, equipamentos urbanos e comunitários e para melhorar as condições habitacionais da população moradora.

■ **AEIS 3:** todas as áreas ocupadas por população de baixa renda, não categorizadas como AEIS 1 ou demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), consolidadas no tempo, na forma da Lei nº 10.257/2001 e Lei nº 10.406/2002, identificadas pelo Sistema de Assentamentos de Baixa Renda (SABREN) ou classificadas como aglomerado subnormal pelo IBGE, além dos conjuntos habitacionais.

Observa-se que a Lei Complementar nº 270/2024 menciona também as ZEIS, que delimitam áreas onde se aplica uma legislação especial. É importante entender a finalidade de cada classificação para que não haja equívocos no planejamento das políticas a serem executadas. Entende-se que a menção às ZEIS na legislação supramencionada é uma referência jurídica que tem por fim garantir a continuidade de projetos já existentes. Dessa forma, não se trata de um instrumento de planejamento futuro. Além disso, foi possível identificar que AEIS são tratadas em diferentes órgãos, mas sem haver uma compilação e junção de informações. A distinção entre um instrumento de planejamento ativo (AEIS) e uma referência passiva/histórica (ZEIS), além da diversidade de agentes atuantes na definição dessas áreas, deve ser objeto de compatibilização a partir do estabelecimento de grupo de trabalho composto de representantes da SMH, da SMDU e do IPP, não se limitando à contribuição desses órgãos.

A Tabela 2 a seguir resume as informações aferidas sobre a finalidade de cada área discutida, apresentando exemplo de aplicação e legislação-base relacionada a cada classificação.

Tabela 2 AEIS/ZEIS: finalidade, aplicação e legislação-base.

SUBTIPO	FINALIDADE PRINCIPAL	EXEMPLO DE APLICAÇÃO	PLANO DIRETOR
AEIS 1	Urbanização e regularização de assentamentos autoconstruídos	Favelas como: Rocinha, Maré e Cidade de Deus.	LC nº 111/2011
AEIS 2	Produção habitacional em áreas subutilizadas	Terrenos vazios em bairros centrais, São Cristóvão, Benfica	LC nº 111/2011
AEIS 3	Requalificação urbana e habitacional em cortiços, pensões, com subdivisões precárias, loteamentos populares, conjuntos habitacionais e favelas	Centro, Lapa, Catumbi (em grande parte imóveis verticalizados)	LC nº 270/2024
ZEIS 1	Regularização fundiária	Loteamentos irregulares	LC nº 111/2011
ZEIS 2	Produção de novas unidades habitacionais	Áreas com infraestrutura urbana	LC nº 111/2011

Legenda: LC = Lei Complementar.

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Levando em conta as definições mencionadas, em relação aos dados levantados a respeito das AEIS existentes, no âmbito dos dados disponíveis da SMH e do IPP, temos que:

■ Existem 1.072 favelas cadastradas, sendo que apenas 312 se localizam em áreas definidas como AEIS.

■ Em relação aos loteamentos cadastrados, dos 816 existentes, 435 se localizam em áreas definidas como AEIS, englobando 255.835 ocupantes, distribuídos em 80.074 domicílios, segundo dados do ESTI-MAPOP – aplicativo público criado pelo IPP. Os conjuntos habitacionais, definidos como AEIS 3 na Lei Complementar nº 270/2024, contêm uma parcela significativa de unidades habitacionais destinadas à população de menor renda. Somente na base do Sistema Municipal de Informações Urbanas (SIURB), estão cadastrados 406 conjuntos, distribuídos por todas as APs da cidade, com predominância nas AP 3 e 5.

■ 38 ocupações foram reconhecidas como AEIS pela Lei Complementar nº 229/2021.

O presente estudo mostra que, embora o conceito de AEIS seja sólido na teoria e bem estabelecido na legislação do município do Rio de Janeiro, a sua plena atuação depende de uma gestão pública eficiente e da superação de desafios financeiros, burocráticos e sociais. Nesse sentido, o PMHIS-Rio tem o papel crucial de transformar a previsão legal em realidade para a população carioca.

■ 5.8

A PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

A produção habitacional é o primeiro tópico que surge quando se pensa em enfrentamento do déficit habitacional de um território. Apesar de ser uma solução óbvia e que combate diretamente o problema vivenciado, sua execução não é simples, dependendo da existência, principalmente, de imóveis e recursos para que seja concluída. Nos últimos anos, a produção habitacional realizada com recursos próprios municipais foi escassa, tendo sido utilizados majoritariamente recursos provindos de programas federais para a efetiva realização da ação.

Nesse sentido, considerando-se os programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela, foi feito levantamento do número de unidades habitacionais contratadas entre os anos de 2009 (ano de criação do Minha Casa Minha Vida) e 2025, a fim de conhecer os resultados obtidos. Além disso, foi feito levantamento e comparação com a demanda habitacional – inscrições realizadas no banco de demandas municipal –, a fim de entender a efetividade da ação como um redutor do déficit habitacional.

Observou-se que, de 2009 a 2025, foram contratadas 139.091 unidades habitacionais, considerando as Faixas 1, 2 e 3 dos programas supramencionados. No ano de 2019, porém, foram suspensas, pelo Ministério de Desenvolvimento Regional, as contratações relativas à Faixa 1 realizadas em 2018. Sendo assim, desconsiderando-se o ano de 2018,

da totalidade de contratações realizadas, 37.637 foram relativas à Faixa 1, que reúne, atualmente, a população com faixa de renda até R\$2.850,00 (esse valor foi atualizado ao longo dos anos e dos programas). Identificou-se que a região com maior número de contratações referentes a essa faixa de renda foi a AP 5 do município (23.291 contratações).

Para a análise do banco de demandas, foram considerados os dados de inscrições realizadas entre os anos de 2023 e 2024, uma vez que, pela legislação vigente, a atualização da inscrição deve ser feita pelo cidadão a cada dois anos, conforme prazo do CadÚnico. Nesse período, o número total de inscrições foi de 15.336, sendo que as APs 3 e 5 da cidade demonstraram maior necessidade habitacional (4.919 e 6.554 respectivamente), destacando-se as regiões de Bangu, Campo Grande e Santa Cruz. Dessa totalidade, 15.054 inscrições correspondem a municípios com faixa de renda inferior a R\$ 2.850,00 (Faixa 1). Observa-se que, apesar da liderança no número de contratações realizadas, a AP 5 ainda concentra o maior número de demandas habitacionais do município.

O levantamento realizado aponta para um déficit habitacional persistente, especialmente entre a população de mais baixa renda (Faixa 1), cuja produção de unidades habitacionais tem sido insuficiente nos últimos anos, mesmo nos períodos de maior investimento público, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida. Além disso, a localização dos empreendimentos, em geral em áreas periféricas com pouca infraestrutura, serviços e oportunidades de emprego, contribui para a reprodução da segregação socioespacial na cidade.



6

**OS EIXOS TEMÁTICOS
E OS PROGRAMAS
HABITACIONAIS**

O PMHIS-Rio deve atender a demandas habitacionais variadas e que ensejam modalidades de ação diferenciadas, todas elas pensadas procurando entender suas lógicas próprias e considerando a permanência e efetividade no tempo de cada recurso investido. As respostas para uma população de rua com sinais de vulnerabilidade muito evidentes são diferentes das que devem ser dadas para os moradores de uma favela consolidada, de um loteamento periférico ou para os moradores de uma ocupação organizada por movimentos autogestionários.

Assim, não há uma resposta única para o enfrentamento do déficit e das inadequações habitacionais. Cada uma dessas situações demanda propostas específicas e uma articulação diferente entre os diversos

entes envolvidos nas políticas habitacionais. Para atender a essa diversidade de demandas, o PMHIS-Rio foi construído baseado em eixos temáticos que buscam atender a essa variedade e especificidade de situações, dando resposta a demandas também muito diferentes entre si.

O PMHIS-Rio estrutura-se em torno de três grandes eixos temáticos, cada um deles explicitados em programas que se dividem em diversas modalidades. Aos três eixos temáticos acrescenta-se um quarto eixo de Desenvolvimento Institucional, ação transversal que visa o fortalecimento institucional e a capacitação comunitária, essenciais para o sucesso dos demais eixos. A Tabela 3 explicita os diversos eixos temáticos e programas habitacionais.

1

**PRODUÇÃO E
AQUISIÇÃO
DA HABITAÇÃO**

Responsável pela mitigação do déficit habitacional, visa a produção de imóveis seja por produção pública ou privada, seja por autogestão. Inclui também o atendimento à demanda por moradia de populações em situações emergenciais e de vulnerabilidade por meio de programa de moradia assistida.

2

**LOCAÇÃO
SOCIAL**

Responsável por atender famílias com ônus excessivo com aluguel, que responde por 70% do déficit habitacional na cidade do Rio de Janeiro. Prevê locação subsidiada de mercado e produção de unidades em imóveis públicos e por autogestão.

3

**INTEGRAÇÃO
URBANA**

Responsável pela mitigação da inadequação habitacional, atende os territórios marcados pela autoconstrução na urbanização de favelas e loteamentos na cidade, bem como os locais de moradia popular (cortiços e ocupações), vistos como locais privilegiados para a política habitacional.

4

**DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E
APOIO COMUNITÁRIO**

Eixo transversal a todas as anteriores, visa apoiar o fortalecimento institucional e a organização comunitária, a infraestrutura de dados e o gerenciamento necessário para a implementação dos eixos temáticos supracitados.

Tabela 3 Macro Eixo, Eixo Temático e Programas

MACRO EIXO	MITIGAÇÃO DE DÉFICIT HABITACIONAL
EIXO TEMÁTICO 1	PROGRAMA
1.1 PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	
	Produção pública
	Produção privada
	Produção por autogestão
	Produção de lotes urbanizados com subsídio à construção
1.2 MORADIA ASSISTIDA PARA ACOLHIMENTO EMERGENCIAL	
	Moradia para acolhimento emergencial de população em situação de rua e vulneráveis
	Moradia transitória em imóveis públicos/privados
	Auxílio Habitacional Temporário
EIXO TEMÁTICO 2	PROGRAMA
2.1 LOCAÇÃO SOCIAL	
	Locação subsidiada de mercado
	Locação social em imóveis públicos
	Locação social por autogestão

MACRO EIXO	MITIGAÇÃO DE INADEQUAÇÃO HABITACIONAL INTEGRAÇÃO URBANA
EIXO TEMÁTICO 3	PROGRAMA
3.1 URBANIZAÇÃO DE FAVELAS/ LOTEAMENTOS	<ul style="list-style-type: none"> Urbanização de favelas até 100 domicílios Urbanização de favelas médias e grandes Urbanização de complexos de favelas Urbanização de loteamentos
3.2 MANUTENÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS URBANIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Manutenção de obras de urbanização
3.3 REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA	<ul style="list-style-type: none"> Regularização urbanística e fundiária AEIS
3.4 MELHORIAS HABITACIONAIS/ ATHIS	<ul style="list-style-type: none"> Melhorias habitacionais ATHIS
3.5 TRATAMENTO DE ÁREAS COM RISCOS AMBIENTAIS E CLIMÁTICOS	<ul style="list-style-type: none"> Mitigação de risco (geológico, geotécnico e inundação) Programas socioambientais Relocação/Indenização por benfeitoria
3.6 REFORMA DE CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E CONJUNTOS HABITACIONAIS	<ul style="list-style-type: none"> Cortiços Ocupações Conjuntos habitacionais

EIXO TEMÁTICO TRANSVERSAL	DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E APOIO COMUNITÁRIO
EIXO TEMÁTICO 4	PROGRAMA
4.1 DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	
	Gerenciamento da informação habitacional (SIURB/SABREN)
	Regulamentação da HABITA-RIO
	Monitoramento/Avaliação
	Fortalecimento institucional da SMH
4.2 APOIO COMUNITÁRIO	
	Capacitação de gestores comunitários das HIS
	POUSO
	Apoio técnico para organização de entidades da sociedade civil

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Neste capítulo, são descritos os eixos temáticos e os programas que os compõem, dando ênfase para a articulação entre os programas, na estratégia de articulação institucional, na captação e origem dos recursos, assim como na perspectiva temporal de atuação dos programas.

6.1

EIXO TEMÁTICO 1

MITIGAÇÃO DE DÉFICIT HABITACIONAL ATRAVÉS DA PRODUÇÃO HABITACIONAL⁹

⁹ "A produção de novas unidades habitacionais e a requalificação de imóveis existentes deverão buscar a conformidade com os benefícios e condições estabelecidos no Novo Marco Legal, a Lei Complementar N° 299, 9/01/2026, que altera a LC n° 97/2009, que, entre outros aspectos, prioriza o uso de instrumentos de combate à ociosidade fundiária e define regras claras de localização e infraestrutura, contribuindo para a eficácia e segurança jurídica das intervenções."

Esse eixo temático é destinado à produção de imóveis para promover o acesso à moradia digna por aquisição definitiva, compreendendo desde a construção de unidades novas até a reforma de imóveis existentes para adequação a fins habitacionais, além da oferta de unidades habitacionais para abrigo temporário em atendimento à demanda por moradia em situações emergenciais e de vulnerabilidade. Para este eixo estão previstos dois itens distintos: Produção de Habitação de Interesse Social e Moradia Assistida.



■ 6.1.1

EIXO TEMÁTICO 1.1

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL ¹⁰

Programas propostos:

1) PROGRAMA

PRODUÇÃO PÚBLICA

Tem como agente promotor o próprio município, para produção de unidades habitacionais com recursos vinculados às políticas habitacionais federal, estadual e municipal, visando atender em caráter definitivo a demanda por acesso à propriedade. Cabe ao poder público a identificação de imóveis e terrenos vazios potencialmente aptos para esta produção habitacional.

→ Para atender às determinações do art. 18 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), ficam definidas as seguintes áreas estratégicas para a implementação dos programas habitacionais de produção pública:

- Super Centro (I, II, III e VII RAs); e
- Demais centralidades dispostas no Plano Diretor (AP 3).

¹⁰ Deve-se observar na concepção de ações deste programa a compatibilização e verificação da "LC nº 299, de 9/01/2026", pois a Nova Lei estabelece e oferece um regime urbanístico diferenciado e incentivos, especialmente nas Áreas de Planejamento 1 a 5, detalhando condições para implantação, parâmetros construtivos e a priorização de instrumentos de combate à ociosidade do solo urbano. Nesta Lei, quanto a produção de moradia, se estabelece para AP 5 (Zona Oeste) a autorização/priorização com foco em lotes de 125m² e proximidade (800m a 1600m) do transporte público (BRT/Trem). Há alguma Flexibilização Edilícia para a ação de produção de moradia (HIS) em todas as AP's (1 a 5).

¹¹ O Modelo de Negócio, conforme autorizado pela atualização da LC 97/2009 na Nova "LC nº 299, de 9/01/2026 estabelece e oferece/ incentiva o modelo de ocupação mista (70% das unidades no teto HIS e 30% no mercado popular), garantindo a viabilidade econômica dos projetos e a integração urbana.

2) PROGRAMA

PRODUÇÃO PRIVADA¹¹

Tem como agente promotor a iniciativa privada, com recursos próprios. Para que essa ação possa contribuir na redução do déficit habitacional, é necessário que o município fomente programas de concessão de incentivos fiscais e urbanísticos para os empreendedores em troca da destinação de percentual das unidades dos empreendimentos particulares para uso do poder público, ampliando a oferta de moradia social no mercado residencial formal.

3) PROGRAMA

PRODUÇÃO POR AUTOGESTÃO

Instituída no art. 184 do Plano Diretor, tem como agente promotor entidades sem fins lucrativos como associações, movimentos organizados e cooperativas habitacionais, previamente habilitadas pelo poder público por meio de Chamamento Público, para produção de unidades habitacionais com recursos vinculados às políticas habitacionais federal, estadual e municipal e até mesmo de entidades internacionais.

→ A produção habitacional por autogestão promove personalização e consequente melhor qualidade arquitetônica e urbanística, tendo em vista o envolvimento direto dos beneficiários nas etapas de execução dos empreendimentos. O programa previsto de apoio comunitário atende as entidades envolvidas visando apoio técnico e jurídico para viabilizar os empreendimentos.

4) PROGRAMA

PRODUÇÃO DE LOTES URBANIZADOS COM SUBSÍDIO À CONSTRUÇÃO

Visa disponibilizar lotes legalizados em área dotada de infraestrutura, ou seja, com vias de acesso, soluções para abastecimento de água potável e de energia elétrica e soluções de esgotamento sanitário e de águas pluviais, com subsídio e assistência técnica para que famílias de baixa renda construam sua unidade residencial. Pode ter como agente promotor o próprio município ou a iniciativa privada, mediante convênio, ou programas de incentivo fiscal estabelecidos pelo ente público.

6.1.2

EIXO TEMÁTICO 1.2

MORADIA ASSISTIDA

O Eixo Temático de Moradia Assistida, instituído pelo art. 181 do Plano Diretor, visa oferecer amparo de forma temporária e associada a políticas e programas de assistência social e saúde pública, prioritariamente para pessoas com 65 anos ou mais, pessoas em situação de rua, pessoas com deficiência, famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social e pessoal, nos termos da Lei nº 8.742/1993 a serem definidos em regulamento, moradores de áreas de risco, de insalubridade e de preservação ambiental e trabalhadores resgatados de situação análoga à escravidão.

Programas propostos:

1) PROGRAMA

MORADIA PARA ACOLHIMENTO EMERGENCIAL DE POPULAÇÕES VULNERÁVEIS

Atendimento habitacional emergencial e temporário de famílias em situação de vulnerabilidade e risco social, como população em situação de rua, idosos de baixa renda, mulheres vítimas de violência doméstica, imigrantes e refugiados de baixa renda, pessoas de baixa renda com deficiência, entre outros grupos sociais. Essa modalidade deve ser gerida em conjunto com a SMAS, responsável pela identificação da demanda e acompanhamento dos atendimentos.

2) PROGRAMA

MORADIA TRANSITÓRIA EM IMÓVEIS PÚBLICOS OU PRIVADOS

Atende à determinação federal de destinação de 3% dos imóveis produzidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida para populações em situação de vulnerabilidade. Essa modalidade deve ser gerida em conjunto com a SMAS, responsável pela identificação da demanda e acompanhamento dos atendimentos. Além disso, essa modalidade prevê uma permanência mais longa no imóvel, com possibilidade de migração para imóveis previstos para locação social ou imóveis próprios, dependendo da avaliação da SMAS.



3) PROGRAMA

AUXÍLIO HABITACIONAL TEMPORÁRIO

O AHT, do âmbito da SMH, é um benefício habitacional regulamentado pelo Decreto Rio nº 44.637/2018 e tem como função ser uma solução habitacional provisória, através de repasse financeiro para as famílias cujos domicílios são atingidos por intervenções urbanísticas ou projetos de interesse público ou em situação de destruição total ou parcial do imóvel residencial decorrente de catástrofe natural. Atualmente, o valor do auxílio é de R\$ 400,00 mensais e a SMH concede o AHT a famílias acompanhadas pela CASH, elegíveis conforme os critérios estabelecidos no Decreto Rio nº 44.637/2018. O PMHIS-Rio prevê ações de migração dessa população, com aval da SMAS, para outras modalidades de atendimento habitacional.

6.2

EIXO TEMÁTICO 2

MITIGAÇÃO E DÉFICIT HABITACIONAL ATRAVÉS DA LOCAÇÃO SOCIAL

6.2.1

EIXO TEMÁTICO 2.1

LOCAÇÃO SOCIAL ¹²

¹² Também conforme autorizado pela atualização da LC 97/2009 na Nova "LC nº 299, de 9/01/2026 estabelece e oferece/incentiva no novo Art. 6º-C, que autoriza expressamente Modelos de Parceria Público-Privada (PPP) para a ação programática de produção de moradia para locação social. "A nova redação do Art. 6º-C na Nova Lei Complementar Nº 299, 9/01/2026, que altera e atualiza a LC nº 97/2009, autoriza expressamente o Poder Público a estabelecer programas de Parcerias Público-Privadas (PPP) para fins habitacionais, inclusive por meio de locação social. Este instrumento viabiliza uma fonte adicional de recursos e modelos de gestão para a implementação dos programas previstos no presente PMHIS, em especial os relacionados ao eixo temático de Locação Social e de Produção Habitacional por meio de parcerias."

Para além do AHT, destinado à demanda por atendimento emergencial e transitório, a política habitacional do município deve oferecer uma solução habitacional de longo prazo, visando o acesso definitivo à moradia não apenas com a tradicional oferta via compra da casa própria, mas também providenciando oferta de moradia de aluguel em imóveis públicos e privados.

O Eixo de Locação Social, instituído pelo art. 174 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), tem o objetivo de produzir e ofertar imóveis para aluguel a valores subsidiados para candidatos elegíveis aos programas de habitação social, de acordo com os critérios definidos no art. 177 do Plano Diretor e outros que venham a ser definidos pela administração municipal.

Com esse Eixo Programático, pretende-se, prioritariamente, atender as famílias com ônus excessivo com aluguel – famílias urbanas com renda de até três salários-mínimos que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel. Essas famílias respondem por 70% do déficit habitacional na cidade do Rio de Janeiro.

Programas propostos:

1) PROGRAMA

LOCAÇÃO SUBSIDIADA DE MERCADO

Tem como objetivo fazer a ligação entre a oferta de imóveis privados para alugar e a demanda das camadas de renda familiar de um a três salários-mínimos. Cabe ao agente público intermediar a negociação entre proprietários e inquilinos, concedendo subsídios, verificando a habitabilidade dos imóveis e criando um banco de imóveis disponíveis para aluguel. Para tal finalidade, deve ser feito um Chamamento Público para o cadastro de imóveis privados. O ente público pode subsidiar parte do valor do aluguel para proprietários que aceitem cadastrar seus imóveis no programa. Esse subsídio seria inversamente proporcional à renda, sendo maior para as faixas inferiores.

2) PROGRAMA

LOCAÇÃO SOCIAL EM IMÓVEIS PÚBLICOS

O município disponibiliza imóveis públicos ociosos que possam ser destinados à locação social, ou imóveis obtidos via arrecadação, instrumento previsto no Plano Diretor e regulamentado pelo Decreto Rio nº 53.306/2023. Também faz parte dessa modalidade a produção de imóveis destinados à locação social previstos no Programa Minha Casa Minha Vida, como os atualmente em execução pela iniciativa privada em Recife (PE) e Campo Grande (MS).

3) PROGRAMA

LOCAÇÃO SOCIAL POR AUTOGESTÃO

O principal agente promotor são entidades sem fins lucrativos – associações, movimentos organizados, cooperativas habitacionais – previamente habilitadas pelo poder público, que promovam a produção das unidades, organizem a demanda operacional e administrem os recursos financeiros, visando a oferta de unidades habitacionais destinadas à locação social, com amparo na proposta de locação social prevista no Programa Minha Casa Minha Vida. O foco dessa modalidade deve estar concentrado em:

- Super Centro (I, II, III e VII RAs); e
- Demais centralidades dispostas no Plano Diretor (AP 3).

■ 6.3

EIXO TEMÁTICO 3

MITIGAÇÃO DA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL ATRAVÉS DA INTEGRAÇÃO URBANA

Estão previstos seis eixos temáticos distintos para atendimento a Inadequação Habitacional:

- 1) Urbanização de Favelas e Loteamentos**
- 2) Manutenção de Favelas e Loteamentos Urbanizados**
- 3) Regularização Urbanística e Fundiária**
- 4) Melhorias Habitacionais**
- 5) Tratamento de Áreas com Riscos Ambientais e Climáticos**
- 6) Reforma de Cortiços, Ocupações e Conjuntos Habitacionais**

6.3.1

EIXO TEMÁTICO 3.1

URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS

Programas propostos:

1) PROGRAMA

URBANIZAÇÃO DE FAVELAS COM ATÉ 100 DOMICÍLIOS

No município do Rio de Janeiro existem até o momento 426 favelas com menos de 100 domicílios, sendo que apenas 22 foram urbanizadas. Esse programa dá conta das peculiaridades de urbanização desse tipo de ocupação, garantindo a integração massiva dessas áreas ao território formal do município.

→ O objetivo principal é promover a urbanização integrada e a requalificação dessas favelas, com ampla participação dos moradores, visando melhorar as condições de moradia, saneamento, acessibilidade e convivência, através da garantia de acesso à água potável, implantação de sistemas de tratamento de esgoto, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos, promoção da melhoria de vias de circulação e de condições de acessibilidade e implantação de espaços de convivência e lazer, respeitando as características locais e a permanência das famílias no território.

2) PROGRAMA

URBANIZAÇÃO DE FAVELAS MÉDIAS E GRANDES

Reúne as experiências pioneiras e consagradas de intervenção na urbanização de favelas iniciadas em 1994 com o Programa Favela-Bairro de combate integral a pobreza. Consiste na oferta de infraestrutura de saneamento e mobilidade, proporcionando conectividade para a favela e condições de eliminação de áreas de risco. Além disso, a ênfase está dada na manutenção e melhoria do parque construído, com a complementação de equipamentos coletivos ausentes na favela com foco na cultura, educação e geração de renda. Segue os lineamentos do Manual para urbanização de favelas do Programa Periferia Viva do governo federal, com ênfase nas questões climáticas e ambientais e na gestão compartilhada pública.

3) PROGRAMA

URBANIZAÇÃO DE COMPLEXOS DE FAVELAS

Intervenção em complexos de favelas que, pela sua dimensão e complexidade, prevê, além de projetos e obras, ações de planejamento e intervenções sequenciais no tempo. Tem todos os componentes da urbanização de favelas médias e grandes, porém requer uma metodologia de intervenção que considere de maneira central a inserção urbana e o papel dos complexos no território, incorporando na pauta de intervenção as fronteiras dos complexos e bairros vizinhos, por meio de Operações Urbanas que abranjam esses entornos. As intervenções e o planejamento de ações se darão preferencialmente nos moldes do preconizado pelos programas federais da Secretaria Nacional das Periferias.

4) PROGRAMA

URBANIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Consiste na intervenção em loteamentos demarcados como AEIS 1 ou 3 e devidamente regularizados no cadastro da Prefeitura do Rio de Janeiro. Pela natureza desses locais, costumam ser intervenções mais simples de oferta de infraestrutura, eliminação de áreas de risco e eventualmente edificação de algum equipamento comunitário, nos moldes do Programa Bairro Maravilha em andamento pela Rio-Urbe.

■ 6.3.2

EIXO TEMÁTICO 3.2

MANUTENÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS URBANIZADOS

Esse eixo, com seu respectivo programa, destina-se a manter a presença do poder público nas favelas urbanizadas, executando manutenção de equipamentos e obras de infraestrutura, bem como restabelecendo os vínculos sociais locais e de pertencimento que deram origem a esses equipamentos.

■ 6.3.3

EIXO TEMÁTICO 3.3

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

A regularização urbanística e fundiária viabiliza o direito à moradia da população de baixa renda, ao mesmo tempo que amplia a base da cidade legal, beneficiando tanto as famílias quanto a cidade, que passa a ter o controle urbanístico e tributário do local. O processo de regularização urbanística e fundiária tem sido executado pela SEAC, que concede o Termo de Reconhecimento de Moradia (TRM), documento que dá garantia aos moradores de que seu domicílio é passível de regularização fundiária, evitando eventuais ações de despejo.

O TRM serve como um compromisso da SEAC com os moradores, sendo que nele é possível acompanhar os passos seguintes no processo de regularização fundiária, que é feita conforme as normativas do REURB-S. As principais etapas que integram o processo de regularização urbanística e fundiária compreendem:

- a)** pesquisa fundiária, realizada junto aos cartórios de registro de imóveis, à SMDU e a outros órgãos públicos, conforme a necessidade;
- b)** confecção de bases gráficas da AEIS, conjugando a cartografia com as informações relacionadas à propriedade da terra, às normas vigentes, aos lotes e edificações, como também às vias existentes e sua nomenclatura – ainda nessa etapa é diagnosticada a situação quanto à urbanização da área;
- c)** realização de trabalho técnico-social, constituído de atividades junto aos moradores de comunicação, sensibilização e mobilização sobre regularização urbanística e fundiária em AEIS;
- d)** cadastramento dos lotes, edificações e moradores do local sob intervenção;
- e)** elaboração do Auto de Demarcação Urbanística e do Projeto de Regularização Fundiária;
- f)** elaboração dos Projetos Aprovados de Loteamento (PALs) e Projetos Aprovados de Alinhamento (PAAs), conforme a situação fundiária do local, e encaminhamento para aprovação e registro; e
- g)** emissão e envio ao cartório competente para o registro dos termos de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), do Título de Legitimação de Posse, do Termo de Doação ou do Título de Legitimação Fundiária.



Programas propostos:

1) PROGRAMA

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Objetiva regularizar assentamentos irregulares e clandestinos, de forma a contribuir para a integração das áreas regularizadas à cidade formal, promovendo o ordenamento territorial e assegurando acesso à infraestrutura e serviços públicos para a efetivação da função social da propriedade.

2) PROGRAMA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Tem por principal objetivo promover o acesso à terra urbanizada, principalmente para a população de baixa renda, moradora de favelas e loteamentos irregulares e clandestinos, através de ações voltadas à regularização jurídica da posse ou da propriedade do imóvel.

3) PROGRAMA

AEIS

Tem como objetivo a identificação e consolidação no cadastro municipal de todas as áreas de ocupação popular caracterizadas no art. 138 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024) como AEIS 1 e 2, bem como identificação das AEIS 3 constantes nos mapas do SABREN do IPP ou classificadas como aglomerado subnormal pelo IBGE. Esta última ação é fundamental não apenas para garantir o direito à moradia, mas também para permitir que sejam feitas intervenções de urbanização e melhorias habitacionais nessas áreas. Deve ser prioridade nas ações do PMHIS-Rio.

■ 6.3.4

EIXO TEMÁTICO 3.4

MELHORIAS HABITACIONAIS

O Eixo de Melhorias Habitacionais, com seu respectivo programa, instituído pelo art. 186 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), prevê a realização de assistência técnica para intervenções de recuperação, adequação, conclusão, requalificação e melhoria de habitações individuais e coletivas, em imóveis ou áreas ocupadas coletivamente por população de baixa renda, que já tenham período de ocupação igual ou superior a cinco anos e onde não haja reivindicação de posse administrativa ou judicial.

Abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução de obras e serviços a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a construção, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação de interesse social – ATHIS. Esse programa incorpora o Programa Casa Carioca, atualmente executado pela SEAC.

■ 6.3.5

EIXO TEMÁTICO 3.5

TRATAMENTO DE ÁREAS COM RISCOS AMBIENTAIS E CLIMÁTICOS

Para implantação deste eixo, é imprescindível a elaboração de um mapeamento das áreas de risco ocupadas, em conformidade com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, com demarcação dos setores afetados por ameaças (deslizamentos, inundações etc.) e indicação de gradações de gravidade e número de moradias afetadas.

Programas propostos:

1) PROGRAMA

MITIGAÇÃO DE RISCO GEOLÓGICO, GEOTÉCNICO E DE INUNDAÇÕES:

Visa preservar vidas, atuando nas áreas de risco geológico e nas áreas sujeitas a inundações ou à elevação do nível do mar e consiste em intervenções de contenção de encostas, eliminação de risco geológico-geotécnico, tratamento de rios e canais. Em linhas gerais, esse programa se dá de maneira conjunta entre a urbanização de favelas e loteamentos e os órgãos responsáveis por essas atividades: Geo-Rio e Rio Águas.

2) PROGRAMA

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS COMPLEMENTARES ASSOCIADOS À URBANIZAÇÃO INTEGRADA

Consiste na execução de programas de prevenção aos efeitos das mudanças climáticas, com ações de reflorestamento, diminuição de ilhas de calor, promoção de hortas urbanas e de educação ambiental de base comunitária. Todas essas iniciativas devem ser realizadas em conjunto com as populações locais, incluindo coleta seletiva, reaproveitamento integral de alimentos, manutenção de espécies frutíferas e vegetais. Essa modalidade se dará de forma conjunta com a SMAC.

3) PROGRAMA

RELOCAÇÃO

Visa, nas áreas ocupadas onde não seja possível mitigar os riscos mapeados, promover a remoção das edificações e o reassentamento dos ocupantes, priorizando a busca pela produção de habitação em locais seguros para reassentamento dos ocupantes, preferencialmente próximo ao local de origem, e a requalificação ambiental do espaço desocupado para impedir novas ocupações irregulares.

6.3.6

EIXO TEMÁTICO 3.6

REFORMA DE CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E CONJUNTOS HABITACIONAIS

O objetivo principal desse eixo temático, além da melhoria dos conjuntos habitacionais já existentes na cidade, é a requalificação de imóveis que estejam degradados, em ruínas ou subutilizados, situados preferencialmente em áreas centrais da cidade, dotadas de infraestrutura urbana básica, transporte público coletivo, comércio e serviços e com acesso a equipamentos públicos de educação e saúde. Considerando a situação particular de implementar habitação de interesse social em edificações já existentes, o eixo deve prever a flexibilização das normas urbanísticas vigentes, de forma a garantir melhor adaptação de cortiços e ocupações, visando a qualificação da habitação.

Programas propostos:

1) PROGRAMA

CORTIÇOS

Proposta de recuperar imóveis em estado precário de conservação, subutilizados, vazios ou mesmo em ruínas, para viabilizar a criação de novas unidades habitacionais de interesse social. A ação visa garantir a permanência no local de moradia de populações que já estão no local, bem como atender pessoas em situação de rua, idosos e pessoas vulneráveis que não tenham autonomia para habitar em unidade habitacional e possam se beneficiar da moradia coletiva.

2) PROGRAMA

OCUPAÇÕES:

Proposta de reabilitar e recuperar imóveis ocupados, sobretudo por entidades organizadas e com estímulo à autogestão, para viabilizar a criação de novas unidades habitacionais de interesse social que atendam às necessidades dos ocupantes. Tem como prioridade a eliminação de riscos e a melhoria da habitabilidade desses imóveis, mantendo as populações no mesmo local.

3) PROGRAMA

CONJUNTOS HABITACIONAIS:

Proposta de revitalizar conjuntos habitacionais existentes, nos moldes do Programa Conjunto Maravilha da Rio-Urbe, através da reforma das fachadas dos prédios, melhoria de telhado, manutenção de instalações elétricas e hidrossanitárias, além da manutenção de áreas comuns.

6.4

O EIXO TRANSVERSAL:

DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E APOIO COMUNITÁRIO

Esse eixo é transversal a todos os eixos temáticos e visa dar apoio jurídico, operacional e institucional de forma tal que seja possível a realização de todos os programas de cada eixo temático.

Esse eixo é dividido em dois itens: um de desenvolvimento institucional e outro de apoio comunitário. O primeiro trata do fortalecimento interno da SMH para fazer frente às demandas do PMHIS-Rio de material, equipamentos e mão de obra, bem como da promoção de ações gerais de gerenciamento de informações, estudos para viabilizar a regulamentação da Companhia Municipal de Desenvolvimento Habitacional (HABITA-RIO) e monitoramento e avaliação do desempenho do PMHIS-Rio. O segundo trata do fortalecimento da capacitação de organizações comunitárias para criar uma interlocução representativa das forças sociais com a Prefeitura.

O Desenvolvimento Institucional deve apoiar a elaboração de projetos, o estabelecimento de prioridades, a captação de recursos e a organização de equipes para pesquisa, produção, gestão e monitoramento das ações previstas no PMHIS-Rio. O Apoio Comunitário envolve a atuação de apoio técnico local nos moldes propostos pela Secretaria Nacional das Periferias, bem como ações de apoio a organizações locais. O dimensionamento desse eixo transversal é estimado em 3% dos recursos investidos no PMHIS-Rio, destacando-se que existe linha de financiamento para tal finalidade no Ministério das Cidades.

■ 6.4.1

EIXO TEMÁTICO 4.1

DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

PROGRAMA OU MODALIDADE DE AÇÃO:

GERENCIAMENTO DA INFORMAÇÃO HABITACIONAL

O SIURB, instituído pelo Plano Diretor de 2011 (Lei Complementar nº 111/2011) e constituído pelo Decreto Rio nº 38.879/2014, tem como finalidade reunir, gerir, integrar e atualizar o conjunto de informações urbanas sobre a cidade do Rio de Janeiro, estabelecendo um canal de comunicação eficiente entre os órgãos de forma a subsidiar as políticas públicas da administração municipal. A partir dele, são gerados dados, estatísticas, mapas e demais informações que alimentam o DATA.RIO, além de diversas aplicações de uso interno da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, utilizadas no planejamento e gestão dos diversos serviços públicos do município.

Integram o SIURB os órgãos diretamente responsáveis pela implementação da política de desenvolvimento urbano e ambiental do município, nos termos do Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 270/2024). A SMH é um desses órgãos e integra o Comitê Gestor do Sistema. Cabe ao IPP sua coordenação, responsabilizando-se pelo suporte técnico-administrativo necessário ao seu funcionamento.

PROGRAMA OU MODALIDADE DE AÇÃO:

REGULAMENTAÇÃO DA HABITA-RIO

A HABITA-RIO foi criada originalmente pela Lei Ordinária nº 1.697/1991, com a missão de executar projetos, programas e medidas de apoio à habitação de baixa renda, promover a ascensão social e reduzir o déficit habitacional. Apesar de sua criação e de ter sido posteriormente vinculada à SMH em 1994, a Companhia permaneceu inativa.

O PMHIS-Rio entende que a ativação da HABITA-RIO é fundamental para dotar o município do Rio de Janeiro de uma estrutura ágil, com personalidade jurídica de direito privado, que permita uma gestão ativa do solo e do patrimônio imobiliário voltada para a função social da propriedade e para a implementação eficaz da política habitacional.

A justificativa para sua recriação reside nos seguintes pontos:

- Déficit habitacional e vazio urbano: o Censo 2022 do IBGE apontou um estoque significativo de domicílios desocupados na cidade. A ativação da HABITA-RIO, como braço executor, visa converter esses imóveis vazios ou subutilizados em ativos para o PMHIS-Rio.

- Gestão ativa do solo: a HABITA-RIO¹³ permitirá gerir, valorizar e destinar imóveis e terras municipais e arrecadados para uso produtivo de habitação de interesse social, gerando uma reserva de solo estratégica, ou um Banco de Terras e Imóveis, essencial para intervenções futuras.

¹³ O detalhamento da proposta de ativação da HABITA-Rio está apresentado no Anexo II.

■ **Capacidade de mercado:** com autonomia jurídica, a HABITA-RIO poderá atuar diretamente no mercado de terras e imóveis, utilizando instrumentos do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), celebrar convênios e operações de crédito, como previsto na Lei Ordinária nº 1.697/1991, e servir de lastro imobiliário.

A ativação da HABITA-RIO representa o fortalecimento institucional da SMH e é uma ação transversal crítica que viabilizará, de forma autônoma e proativa, a implementação de todos os eixos temáticos e o cumprimento das metas do PMHIS-Rio.

PROGRAMA OU MODALIDADE DE AÇÃO:

CONTROLE, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PMHIS-RIO

A implementação bem-sucedida do PMHIS-Rio depende não apenas do planejamento das ações, mas de um mecanismo permanente e dinâmico que permita acompanhar a execução física e financeira, medir os resultados alcançados e promover os ajustes necessários ao longo de sua vigência. Além disso, a Lei Complementar nº 201/2019, que regula o PMHIS-Rio, preconiza em seu art. 10 que: “O órgão municipal responsável pela aplicação da política habitacional deverá publicar anualmente um relatório de acompanhamento da política habitacional”.

Nesse sentido, o acompanhamento visa, entre outras atribuições, acompanhar a execução do PMHIS-Rio, avaliar resultados e impactos, subsidiar a tomada de decisões, otimizar a gestão patrimonial, fortalecer o controle social e garantir transparência, disponibilizando informações atualizadas e acessíveis à sociedade e aos órgãos de controle. Para isso, propõe-se detalhadamente¹⁴ um sistema de controle, monitoramento e avaliação das políticas habitacionais estabelecidas no PMHIS-Rio. Esse sistema não seria apenas um apêndice do PMHIS-Rio, mas um mecanismo que garantirá sua vitalidade e efetividade ao longo de sua vigência, bem como seu gerenciamento de forma transparente e democrática, tornando-o uma ferramenta dinâmica e adaptável às necessidades da população.

¹⁴ O detalhamento da proposta de formatação do Sistema de Controle, Monitoramento e Avaliação (SIS-CMA) do PMHIS-Rio está apresentado no Anexo III.

PROGRAMA OU MODALIDADE DE AÇÃO:

REESTRUTURAÇÃO ADMINISTRATIVA E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL DA SMH

A SMH, como responsável pela implementação do PMHIS-Rio, deve estar estruturada para além das áreas nas quais tem expertise e tradição de gestão, como urbanização de favelas e oferta de unidades do Programa Minha Casa Minha Vida, para exercer novas funções e demandas. A incorporação de novas áreas de atuação, como manutenção de favelas urbanizadas, melhorias habitacionais, locação social e reforma emergencial de cortiços, ocupações e conjuntos habitacionais, demandam o fortalecimento institucional-gerencial da SMH. Esse fortalecimento pressupõe pensar para além das tradicionais Coordenação de Projetos, Coordenação de Obras e Coordenação de Gestão

e Fomento. Deve ser criada uma Coordenação de Locação Social, capaz de gerir as três modalidades de locação propostas no PMHIS-Rio, bem como uma Coordenação de Reformas de HIS, habilitada a gerir projeto, contratação e obras de melhoria em cortiços, ocupações e conjuntos habitacionais.

A estas devem somar-se os novos desafios colocados pela política de moradia assistida em conjunto com a SMAS e pela manutenção de favelas urbanizadas. É importante que a nova estrutura da SMH seja construída sequencialmente na medida em que os investimentos para cada modalidade de ação estejam disponíveis, recuperando a capacidade de gestão que caracterizou sua fundação.

Outro ponto relevante é trabalhar para a recuperação do quadro funcional, bem como sua capacitação no que tange aos desafios trazidos pelo PMHIS-Rio. A SMH, como gestora da política habitacional, deve trabalhar efetivamente como eixo dos programas de habitação e como articuladora central do planejamento das ações integradas. Em um trabalho conjunto com a HABITA-RIO, a ser regulamentada, e outras secretarias, a SMH deve retomar o protagonismo na efetivação da política habitacional da cidade do Rio de Janeiro.

PROGRAMA:**TRABALHO SOCIAL DA SMH**

O Trabalho social da SMH compreende um conjunto de estratégias, processos e ações, realizados a partir de estudos diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões social, econômica, produtiva, ambiental e político-institucional do território e da população beneficiária. A equipe social está presente em todas as intervenções urbanísticas. Tem como papel principal a mediação e articulação com a população, explicando e orientando sobre as intervenções naquele determinado local, bem como promovendo a participação da comunidade, a organização social e a sustentabilidade das intervenções.

Essa modalidade é responsável por fazer as articulações com os órgãos e instituições das áreas afetadas, no intuito de divulgar as mudanças que ocorrerão e levantar a rede socioassistencial e demais áreas, caso haja necessidade de encaminhamentos da população, pois faz o acompanhamento social das famílias atendidas pelos projetos de urbanização integrada. Nas ações de reassentamento, o trabalho social acontece tanto na fase de cadastramento, mapeamento e diagnóstico das famílias e do território, como no processo de redirecionamento para unidades habitacionais, seja em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, seja na alternativa indenizatória.

Em relação ao Projeto de Trabalho Social Minha Casa Minha Vida, que segue diretrizes das normativas constantes nas legislações do Ministério das Cidades, a Portaria MCID nº 75 de 28 de janeiro de 2025 define que o trabalho social:

objetiva promover a participação e a inserção social da população beneficiária no território ou empreendimento, visando à melhoria das condições de vida, à concretização de direitos sociais, à articulação das políticas públicas e à garantia da sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.

Assim, tem o objetivo de prestar o suporte necessário no processo de adaptação à vida domiciliada, visando a redução do índice de desistência ou abandono do imóvel. Observa-se diante do exposto que o trabalho social é premente não apenas para atender às diretrizes da Política Nacional de Habitação, como também é indicado para articular as iniciativas que possam provocar o processo participativo dos moradores, contribuindo para equidade social e territorial de direitos.

No que se refere à inclusão de pessoas e famílias em situação e com trajetória de rua, as ações de trabalho social devem priorizar o acesso a direitos e serviços públicos, com o objetivo de prestar o suporte necessário no processo de adaptação à vida domiciliada, visando a redução do índice de desistência ou abandono do imóvel. Nesse sentido, o trabalho técnico social articula-se claramente com todas as modalidades de ação propostas no PHMIS-RIO e é um instrumento essencial para o sucesso dos programas habitacionais.



■ 6.4.2

EIXO TEMÁTICO 4.2

APOIO COMUNITÁRIO

PROGRAMA:

CAPACITAÇÃO DE GESTORES COMUNITÁRIOS DAS HIS

O dia seguinte à entrega de obras de urbanização, melhorias habitacionais, regularização fundiária ou imóveis novos demanda uma estrutura de gestão feita pelas organizações locais de beneficiários dos programas. Essa estruturação de organizações da sociedade civil capazes de exercer a interlocução com o poder público obriga a criação de uma estrutura de apoio e capacitação que garanta a sustentabilidade futura dos empreendimentos.

Não se trata de excluir o poder público de qualquer responsabilidade futura, mas de organizar as demandas e criar protocolos de atendimento eficientes que possam evitar o desvio de finalidade das ações empreendidas pela Prefeitura. Matérias fundamentais como zeladoria, relação com demandas jurídicas e educação financeira devem fazer parte de programas de capacitação de gestores que fortaleçam a relação entre a sociedade civil e o poder público.

PROGRAMA

POUSO

Criado em 1996, o Posto de Orientação Urbanística e Social (POUSO) cumpria o objetivo de ter uma presença avançada da SMH nas favelas que tinham sido objeto de projetos de urbanização, servindo ainda de elo com outras secretarias municipais envolvidas nos projetos. A equipe técnica era composta por um arquiteto e pelo menos dois agentes comunitários e tinha a responsabilidade de orientar ocupações futuras, preservando as obras de infraestrutura e serviços edificados e, ao mesmo tempo, encaminhando demandas sociais para a Prefeitura, em atendimento ao Decreto Rio nº 15.259/1996 com a finalidade de:

a) preservar o espaço público, livrando-o de invasões;

b) manter o alinhamento das ruas, servidões e escadarias;

c) evitar construções em áreas de risco;

d) controlar o crescimento da comunidade (tanto horizontal quanto verticalmente) para que os equipamentos implantados não se tornassem insuficientes;

e) articular-se com outros órgãos, visando uma mudança na percepção dessas áreas como bairros da cidade, nos quais os serviços urbanos deveriam entrar;

f) elaborar legislação urbanística e edilícia para cada área, em conjunto com a então Secretaria Municipal de Urbanismo.



Em territórios como as favelas, edificados pelo acordo mútuo e pela carência de regras prévias explícitas de ocupação e funcionamento, os POUOSs, para serem efetivos na sua função, deveriam ter o papel de mediação e incorporar a sociedade civil local organizada na sua gestão. Porém, com o tempo, foram perdendo importância e legitimidade junto às populações e sendo paulatinamente desativados.

Neste PMHIS-Rio, o POUOS incorpora os conceitos do Posto Territorial Avançado da Secretaria Nacional das Periferias, servindo como uma instância de articulação entre as demandas da população local e as obrigações do poder público. Nesse sentido, sua legitimidade começa a ser construída antes do início das obras, estimulando a participação local e organizando as intervenções.

PROGRAMA

APOIO TÉCNICO PARA ORGANIZAÇÃO DE ENTIDADES DA SOCIEDADE CIVIL

Na mesma linha da capacitação de gestores e da instalação de POUSOs, o apoio técnico a entidades tem o objetivo fundamental de fortalecer as organizações da sociedade civil para que sejam interlocutoras legítimas com o poder municipal. Em alguns casos, esse apoio técnico pode auxiliar na formalização de organizações da sociedade civil a serem responsáveis pela gestão futura dos empreendimentos. Não cabe ao poder público exercer o papel que deve ser feito pela sociedade civil, mas cabe ao poder público contribuir para que essas organizações possam existir e, mais do que isso, atuar na defesa das conquistas de habitação conseguidas.

O poder público, ao propor essa iniciativa, deixa claro que irá prestigiar as organizações da sociedade civil, entendendo que são as melhores aliadas para a manutenção dos produtos habitacionais entregues. Esse apoio técnico deve, naturalmente, incorporar as iniciativas populares bem-sucedidas de organização nos territórios e se espelhar nelas para construir percursos de formação de lideranças e organizações.

7

PLANO
DE AÇÃO



O objetivo do Plano de Ação é fornecer um roteiro para a implementação de políticas habitacionais eficazes, que atendam às necessidades da população e promovam a inclusão social e o desenvolvimento sustentável do município. Desse modo, neste capítulo serão definidas as estratégias e ações a serem implementadas para alcançar os objetivos do PMHIS-Rio e da Política Municipal de Habitação.

Todas as estratégias foram pensadas para estar em consonância com o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro (Lei Complementar nº 270/2024), com a Lei Orgânica do Município, com o Estatuto da Cidade, com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU e com os demais planos e/ou estudos das áreas relacionadas a saneamento básico, mobilidade urbana, entre outros. Os eixos temáticos, programas e ações que compõem o PMHIS-Rio devem estar em consonância com os instrumentos do ciclo de gestão orçamentário-financeiro (PPA/LDO/LOA)¹⁵ do município do Rio de Janeiro e estão definidos para o período compreendido entre 2026 e 2033.

O presente Plano de Ação visa apresentar as estratégias e ações necessárias para enfrentar os desafios habitacionais atuais, com foco na redução do déficit e da inadequação habitacional, na melhoria da qualidade de vida das famílias de baixa renda e na promoção do desenvolvimento urbano sustentável. Esse plano é resultado de um processo de diagnóstico e consulta participativa, que identificou as principais necessidades e prioridades habitacionais do Rio de Janeiro. Com base nesses resultados, foram definidas metas e objetivos claros para orientar as ações futuras.

¹⁵ Os principais instrumentos do ciclo de gestão orçamentário-financeiro são o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA).

Dentre os conteúdos que o PHMIS-Rio deve abordar, estão os apontados no art. 7º da Lei Complementar nº 201/2019:

a) um ou mais planos de ação para os próximos oito anos, incluindo metas parciais e finais de construção de novas habitações, urbanização de favelas, regularização fundiária e urbanística de imóveis entre outras intervenções.

b) estimativas financeiras para implementação dos planos de ação.

c) cronograma físico-financeiro para a implementação dos planos de ação, incluindo seu rebatimento espacial e indicação de fontes de recursos para o financiamento do PHMIS-Rio.

d) indicação de um horizonte para a universalização do direito à habitação digna, mesmo que tal data ultrapasse os oito anos de vigência do PHMIS-Rio.

Na definição dos eixos temáticos do PHMIS-Rio, buscou-se levar em conta a articulação entre os programas, a criação de ações transversais que deem conta da viabilização das ações, o fortalecimento institucional, a captação e origem dos recursos, assim como a perspectiva temporal de atuação dos programas.

7.1

EFICÁCIA DO PMHIS-RIO: METAS, INDICADORES, OBJETIVOS E MACRO AÇÕES

Metas são descrições que traduzem os objetivos em resultados concretos e mensuráveis, funcionando como parâmetros quantitativos ou qualitativos a serem perseguidos. No caso de planos de habitação, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) sugere que, quando pertinente, as metas devem ser de três tipos: normativa, institucional e de atendimento para provisão, adequação e urbanização. As metas devem ser articuladas com os recursos e fontes de financiamento e devem conter indicadores que permitam seu acompanhamento. Recomenda-se que sejam realistas e pactuadas com os diversos atores institucionais e sociais. As metas do PMHIS-Rio foram estabelecidas por eixos temáticos e programas correspondentes, levando em consideração dois marcos temporais: o quadriênio inicial de 2026/2029, coincidente com o PPA, e o quadriênio final 2030/2033, dado que a vigência do PMHIS-Rio é de oito anos.

O desenho das metas buscou atender aos princípios estabelecidos nos objetivos e diretrizes da política habitacional da cidade, descritos no Capítulo 6 deste documento. Levou-se em conta também as contribuições coletadas nas oficinas técnicas feitas com a população e as sugestões enviadas pelos movimentos sociais, pelas entidades de classe e por diversos parceiros institucionais. Na medida do possível, as contribuições foram incorporadas, demonstrando o caráter participativo e democrático que permeou o processo de elaboração do PMHIS-Rio. No que tange aos indicadores, eles devem servir de balizador para a medição do desempenho e dos resultados das ações preconizadas em cada eixo temático.

A seguir serão detalhadas, para cada eixo temático do PMHIS-Rio, suas respectivas metas, indicadores de monitoramento e priorização de intervenções. Todas as metas apresentadas devem seguir o cronograma físico-financeiro deste PMHIS-Rio.

■ 7.2

EIXOS TEMÁTICOS PARA MITIGAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL

■ 7.2.1

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Os programas incluídos nesse eixo temático são: Produção pública, Produção privada, Produção por autogestão e Produção de lotes urbanizados com subsídio à construção. Todos os grupos de trabalho necessários para o alcance das metas institucionais e normativas serão instituídos por meio de portaria da SMH.

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS
201.176 domicílios	unidades	conclusão do relatório dos grupos de trabalho
OBJETIVO	Visa a produção de imóveis para promover o acesso à moradia digna por aquisição definitiva, compreendendo desde a construção de unidades novas até a reforma de imóveis existentes para adequação a fins habitacionais.	
METAS		
2026 2029	<p>1. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até março de 2027 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT1) composto por representantes da SMH, da SMDU, do IPP e da SMF, bem como representantes da sociedade civil, que contenha metodologia para BUSCA ATIVA DE IMÓVEIS E TERRAS adequadas a produção de habitação de interesse social.</p> <p>2. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até setembro de 2026 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT2) composto por representantes da SMH, da SMF, da SMDU e do Gabinete do Prefeito, bem como representantes da sociedade civil, que contenha modelagem para regulamentação da Companhia Municipal de Desenvolvimento Habitacional (HABITA-RIO), constituída nos termos da Lei Ordinária nº 1.697/1991, de forma que seja o órgão responsável por gerir a política de arrecadação de imóveis.</p> <p>3. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até outubro de 2026 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT3) composto por representantes da SMH, da SMF, da SMDU e do IPP, bem como representantes da sociedade civil, que contenha estudo de implementação de programa de autogestão. Ao programa de autogestão aplica-se: produção de moradia através do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, reforma emergencial de cortiços/ocupações e urbanização de favelas.</p> <p>4. Produzir e entregar 1.300 unidades habitacionais, seja por produção pública, privada ou por autogestão até 2029.</p> <p>5. Produzir e entregar 2.300 lotes urbanizados até 2029.</p> <p>6. Contratar 31.795 unidades habitacionais através do Programa Minha Casa Minha Vida até 2029.</p>	
2030 2033	<p>1. Produzir e entregar mais 1.500 unidades habitacionais, seja por produção pública, privada ou por autogestão até 2033.</p> <p>2. Produzir e entregar mais 2.300 lotes urbanizados até 2033.</p> <p>3. Contratar mais 31.476 unidades habitacionais através do Programa Minha Casa Minha Vida até 2033.</p>	
MACRO-AÇÕES		
1. Consolidar dados obtidos após levantamento, quantificação e caracterização do patrimônio imobiliário, incluindo monitoramento dos terrenos e imóveis em processo de desapropriação. MT: 2026		
2. Propor normativas referentes à Companhia de Habitação – HABITA RIO, visando estabelecer as regras para a sua criação. MT: 2026		
3. Realizar cadastro de cortiços e ocupações. MT: 2026		
4. Realizar captação de terrenos para produção própria da prefeitura de habitações de interesse social. MT: 2027		
5. Realizar captação de terrenos para produção própria da prefeitura de lotes urbanizados. MT: 2027		
6. Realizar prospecção de oportunidades para enquadramento de empreendimentos no MCMV. MT: 2027		

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.2.2

MORADIA ASSISTIDA

Os programas associados a esse eixo temático são: Moradia para acolhimento emergencial de populações vulneráveis, Moradia transitória em imóveis públicos ou privados e Auxílio Habitacional Temporário. O grupo de trabalho necessário para o alcance das metas institucionais e normativas será instituído por meio de portaria da SMH.

MORADIA ASSISTIDA

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS
8.196 pessoas em situação de rua (Censo Pop. em Sit. de Rua 2024)	pessoas atendidas e unidades habitacionais criadas	conclusão do relatório do grupo de trabalho

OBJETIVO	Visa oferecer amparo de forma temporária e associada a políticas e programas de assistência social e saúde pública, prioritariamente para pessoas com sessenta e cinco anos ou mais, pessoas em situação de rua, pessoas com deficiência, famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social e pessoal, nos termos da Lei Federal nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, a serem definidos em regulamento, moradores de áreas de risco, insalubridade e de preservação ambiental e trabalhadores resgatados de situação de análoga à escravidão, conforme definido pelo Plano Diretor.	
-----------------	---	--

METAS

2026 2029	<p>1. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até novembro de 2026 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT4) composto por representantes da SMH e da SMAS, bem como representantes da sociedade civil, que contenha a formatação do Programa de Moradia Assistida, com diretrizes, critérios, responsabilidades e demais aspectos necessários para a implementação do programa. O Conselho Gestor do FMHIS convida para a composição inicial do GT4 a Pastoral de População de Rua e o IPPUR.</p> <p>2. Produzir 100 moradias de acolhimento emergencial para pessoas vulneráveis, privilegiando população em situação de rua, população lgbtqiapn+, idosos e pessoas com deficiência até 2029.</p> <p>3. Produzir 150 moradias transitórias para atendimento de pessoas em situação de vulnerabilidade até 2029.</p>	
2030 2033	<p>1. Produzir mais 150 moradias de acolhimento emergencial para pessoas vulneráveis, privilegiando população em situação de rua, população lgbtqiapn+, idosos e pessoas com deficiência até 2033.</p> <p>2. Produzir mais 200 moradias transitórias para atendimento de pessoas em situação de vulnerabilidade até 2033.</p>	

MACRO-AÇÕES

1. Atuar em conjunto com a SMAS para formatar um projeto de ação para cadastro e direcionamento da população de rua para os programas a serem criados. MT: 2026
2. Criar normativas para migração de beneficiários da AHT para programas de moradia assistida a serem criados. MT: 2026
3. Prospectar imóveis ociosos para estabelecimento de moradias provisórias e moradias assistidas. MT: 2027

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.2.3

LOCAÇÃO SOCIAL

Os programas associados a esse eixo temático são: Locação subsidiada de mercado, Locação social em imóveis públicos e locação social por autogestão. O grupo de trabalho necessário para o alcance das metas institucionais e normativas será instituído por meio de portaria da SMH.

LOCAÇÃO SOCIAL

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS
141.361 domicílios	unidades locadas	conclusão do relatório do grupo de trabalho

OBJETIVO	Produzir e ofertar imóveis para aluguel a valores subsidiados para candidatos elegíveis aos programas de habitação social, de acordo com os critérios definidos no Plano Diretor no art. 177 e outros que venham a ser definidos pela administração municipal.
METAS	
2026 2029	<p>1. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até janeiro de 2027 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT5) composto por representantes da SMH e representantes da sociedade civil que contenha a formatação do Programa de Locação Social, com diretrizes, critérios, responsabilidades e demais aspectos necessários para a implementação do programa. O Conselho Gestor do FMHIS convida para a composição inicial do GT5 as entidades dos movimentos de moradia, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), o IAB-RJ, o CAU/RJ, a SEAERJ, o SARJ e o IPPUR.</p> <p>2. Implementar até 2029 o Programa de Locação Social com parque imobiliário de 3.300 imóveis, seja locação subsidiada de mercado, em imóveis públicos ou por auto gestão.</p>
2030 2033	1. Implementar até 2033 o Programa de Locação Social com parque imobiliário de mais 4.600 imóveis.

MACRO-AÇÕES

1. Prospectar experiências bem-sucedidas de Locação Social. MT: 2026

2. Prospectar imóveis ociosos para estabelecimento de moradias viáveis para o programa de Locação Social. MT: 2027

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.3

EIXOS TEMÁTICOS PARA MITIGAÇÃO DE INADEQUAÇÃO HABITACIONAL

■ 7.3.1

URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS

Os programas associados a esse eixo temático são: Urbanização de favelas com até 100 domicílios, Urbanização de favelas médias e grandes, Urbanização de complexos de favelas e Urbanização de loteamentos.

URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS
197.073 domicílios	domicílios atendidos
OBJETIVO	Promover a urbanização integrada e a requalificação das favelas, com ampla participação dos moradores, visando melhorar as condições de moradia, saneamento, acessibilidade e convivência, através da garantia de acesso à água potável, implantação de sistemas de tratamento de esgoto, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos, promoção da melhoria de vias de circulação e condições de acessibilidade e implantação de espaços de convivência e lazer, respeitando as características locais e a permanência das famílias no território.
METAS	
2026 2029	<ol style="list-style-type: none"> 1. Promover urbanização integrada de favelas com menos de 100 domicílios no montante de 4.900 domicílios até 2029. 2. Promover urbanização integrada de favelas médias e grandes no montante de 20.000 domicílios até 2029. 3. Promover urbanização integrada de complexos de favelas no montante de 10.000 domicílios até 2029. 4. Promover urbanização integrada de loteamentos no montante de 600 domicílios até 2029.
2030 2033	<ol style="list-style-type: none"> 1. Promover urbanização integrada de favelas com menos de 100 domicílios no montante de mais 4.000 domicílios até 2033. 2. Promover urbanização integrada de favelas médias e grandes no montante de mais 30.000 domicílios até 2033. 3. Promover urbanização integrada de complexos de favelas no montante de mais 40.000 domicílios até 2033. 4. Promover urbanização integrada de loteamentos no montante de mais 1.000 domicílios até 2033.
MACRO-AÇÕES	

1. Criar índice de priorização de urbanização de favelas, ranqueando as favelas, de acordo com o seu porte e elaborar projetos de urbanização de acordo com a priorização dada. MT: 2026

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.3.2

MANUTENÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS URBANIZADOS

O único programa associado a esse eixo temático é a própria manutenção de favelas e loteamentos urbanizados.

MANUTENÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS URBANIZADOS

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS
159 favelas com 206.225 domicílios	domicílios atendidos
OBJETIVO	Manter a presença do Poder Público nas favelas urbanizadas, executando a manutenção dos equipamentos e obras de infraestrutura, bem como restabelecendo os vínculos sociais locais que deram origem a estes equipamentos.
METAS	
2026 2029	1. Realizar manutenção em favelas urbanizadas, atendendo 50.000 domicílios até 2029.
2030 2033	1. Realizar manutenção em favelas urbanizadas, atendendo 30.000 domicílios até 2033.
MACRO-AÇÕES	

1. Criar lista de prioridades para manutenção de favelas urbanizadas. Marco temporal -2026 MT: 2026

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.3.3

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

Os programas associados a esse eixo temático são: Regularização Urbanística/ Fundiária e AEIS. O grupo de trabalho necessário para o alcance das metas institucionais e normativas será instituído por meio de portaria da SMH.

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS
1.700 favelas e loteamentos, 107 ocupações, 18 comunidades quilombolas e indígenas	domicílios atendidos	conclusão do relatório do grupo de trabalho

OBJETIVO Viabilizar o direito à moradia da população de baixa renda, ao mesmo tempo que amplia a base da cidade legal, beneficiando as famílias e a cidade, que passa a ter o controle urbanístico e tributário do local.

METAS

2026 2029	1. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até agosto de 2026 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT6) composto por representantes da SMH, da SMDU e do IPP, bem como representantes da sociedade civil, que contenha a criação do PROTOCOLO DE RECONHECIMENTO de AEIS para mapeamento e padronização das AEIS existentes, para relação de novas AEIS, enquadrando-as em AEIS 1, AEIS 2 ou AEIS 3, bem como para análise e decisão sobre as propostas de AEIS realizadas pelo NUTH. O Conselho Gestor do FMHIS convida para a composição inicial do GT6 as entidades de movimentos de moradia e favelas, o NUTH, o IAB-RJ, o CAU/RJ, a SEAERJ, o SARJ e o IPPUR.
	2. Contratar até 2026 gerenciamento de suporte técnico e apoio logístico para a gestão do Programa Casa Carioca, no que diz respeito à regularização urbanística e fundiária.
	3. Implementar 1 Termo Territorial Coletivo (TTC) a cada dois anos, totalizando 2 TTCs até 2029.
	4. Atender 44.500 domicílios com regularização urbanística e fundiária até 2029.
	5. Abranger 60.000 domicílios em AEIS reconhecidas ou a serem decretadas até 2029.
2030 2033	1. Implementar 1 TTC a cada dois anos, totalizando mais 2 TTCs até 2033.
	2. Atender mais 24.500 domicílios com Regularização urbanística e fundiária até 2033.
	3. Abranger mais 100.000 domicílios em AEIS reconhecidas ou a serem decretadas até 2033.

MACRO-AÇÕES

1. Estruturar a implementação de TTC. MT: 2027
2. Fazer levantamento de todas as AEIS existentes na cidade do Rio de Janeiro. MT: 2026
3. Propor a regulamentação de critérios técnicos para a priorização de áreas a serem regularizadas. MT: 2026
4. Implementar sistema digital para emissão de HABITE-SE e aceite de obras de imóveis em assentamentos populares. MT: 2028
5. Criar em parceria com a SMDU, estratégias para simplificação da regularização urbanística e fundiária. MT: 2026
6. Criar procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) de forma a possibilitar a regularização de loteamentos clandestinos e irregulares onde a renda familiar for acima de 5 salários-mínimos. MT: 2029

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.3.4

MELHORIAS HABITACIONAIS

Os programas associados a esse eixo temático são: Melhorias Habitacionais e ATHIS.

MELHORIAS HABITACIONAIS

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS
707.698 domicílios	domicílios atendidos
OBJETIVO	Realizar Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS para intervenções de recuperação, adequação, conclusão, requalificação e melhoria de habitações individuais e coletivas, em imóveis ou áreas ocupadas coletivamente por população carente, que já tenham período de ocupação igual ou superior a cinco anos e onde não haja reivindicação de posse administrativa ou judicial, abrangendo todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução de obras e serviços a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia necessários para a construção, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.
METAS	
2026 2029	<ol style="list-style-type: none"> 1. Promover melhorias habitacionais em 13.552 moradias identificadas como em situação de vulnerabilidade social até 2029. 2. Contratar gerenciamento de suporte técnico e apoio logístico para a gestão do Programa Casa Carioca, no que diz respeito a melhorias habitacionais até 2026. 3. Atender 1.500 domicílios com ATHIS até 2029.
2030 2033	<ol style="list-style-type: none"> 1. Promover melhorias habitacionais em mais 2.000 moradias identificadas como em situação de vulnerabilidade social até 2033. 2. Atender mais 3.000 domicílios com ATHIS até 2033. 3. Abranger mais 100.000 domicílios em AEIS reconhecidas ou a serem decretadas até 2033.
MACRO-AÇÕES	
1. Realizar contratações periódicas e territorializadas para implantação de Melhorias Habitacionais. MT: ROTINA	
2. Criar estratégias para implantar ATHIS em favelas que já tenham POUZO. MT: 2026	

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.3.5

TRATAMENTO DE ÁREAS DE RISCOS AMBIENTAIS E CLIMÁTICOS

Os programas associados a esse eixo temático são: Mitigação de risco geológico, geotécnico e de inundações, Programas socioambientais complementares associados à urbanização integrada e Relocação. As duas primeiras modalidades deverão ser trabalhadas em conjunto com a Geo-Rio, a Rio Águas e a SMAC. O grupo de trabalho necessário para o alcance das metas institucionais e normativas será instituído por meio de portaria da SMH.

TRATAMENTO DE ÁREAS COM RISCOS CLIMÁTICOS E AMBIENTAIS

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS
23.151 domicílios	domicílios atendidos	conclusão do relatório do grupo de trabalho

OBJETIVO	Visa preservar vidas atuando nas áreas de risco geológico e nas áreas sujeitas a inundações ou a elevação do nível do mar e consiste em intervenções de contenção de encostas, eliminação de risco geológico-geotécnico, tratamento de rios e canais;
-----------------	---

METAS

2026	1. Fazer o mapeamento das favelas no entorno de, ou em Unidades de Conservação até 2026.
2029	2. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até setembro de 2026 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT7) composto por representantes da SMH, da SMAC, da Geo-Rio e da Rio-Urbe, bem como representantes da sociedade civil, que contenha matriz de planejamento de atuação nas áreas de risco. O GT7 terá a atribuição de elencar todas as áreas de intervenção, analisando as possíveis soluções, à luz das recomendações do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024).
2027	3. Atender 6 favelas identificadas com mais de 30% de sua área em sobreposição a Unidades de Proteção Integral até 2027.
2029	4. Mitigar risco geológico, geotécnico e de inundações para 1.000 domicílios até 2029.
2029	5. Atender 35.500 domicílios com programas de educação ambiental até 2029.
2029	6. Indenizar 5.000 m ² de benfeitorias em áreas de risco até 2029.
2030	1. Atender 364 favelas, sem histórico consolidado de urbanização, em proximidade ou sobreposição a Áreas de Preservação Permanente (APPs) até 2033.
2033	2. Mitigar risco geológico, geotécnico e de inundações para mais 1.000 domicílios até 2033.
2033	3. Atender mais 75.000 domicílios com programas de educação ambiental até 2033.
2033	4. Indenizar mais 5.000 m ² de benfeitorias em áreas de risco até 2033.

MACRO-AÇÕES

1. Realizar cruzamento de informações relativas aos div. riscos ambientais já mapeados e priorizar mitigação dos riscos. MT: 2026
2. Criar parcerias entre o órgão executor dos programas habitacionais e o órgão responsável pela política habitacional para atuação conjunta antes, durante e após as intervenções. MT: 2026
3. Incluir Trabalho Socioambiental (TSA) em cada ação de urbanização integrada, com ao menos 1 equipe de educação ambiental e, conforme a área, equipes dos Guardiões dos Rios, Guardiões da Floresta e mutirão de reflorestamento. MT: 2026
4. Instituir programas de assistência técnica para efic. energética e hídrica, visando sustentabilidade e economia de recursos. MT: 2027

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.3.6

REFORMA DE CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E CONJUNTO HABITACIONAIS

Os programas associados a esse eixo temático são reformas de: Cortiços, Ocupações e Conjuntos habitacionais.

REFORMA DE CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E CONJUNTOS HABITACIONAIS

DADOS DE DEMANDA nov/2025	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	
a ser mapeada	m ² para cortiços e ocupações ou número de blocos para conjuntos habitacionais	
OBJETIVO	Visa a melhoria dos conjuntos habitacionais já existentes na cidade, a requalificação de imóveis que estejam degradados, em ruínas ou subutilizados, situados preferencialmente em áreas centrais da cidade, dotadas de infraestrutura urbana básica, transporte público coletivo, comércio e serviços e com acesso a equipamentos públicos de educação e saúde.	
METAS		
2026	1. Fazer o mapeamento dos cortiços existentes até 2026.	
2029	2. Promover reforma em 18.335 m ² de ocupações até 2029.	
	3. Reformar 200 blocos em conjuntos habitacionais de interesse social até 2029.	
2030	1. Promover reforma em 1.000 m ² de cortiços até 2033.	
2033	2. Promover reforma em mais 45.000 m ² de ocupações até 2033.	
	3. Reformar mais 400 blocos em conjuntos habitacionais de interesse social até 2033.	
MACRO-AÇÕES		
1. Realizar até 2026 a priorização de cortiços e ocupações a serem reformados. MT: 2026		
2. Fazer licitação até 2026 para contratação de reforma de conjuntos habitacionais MT: 2026		

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.4

EIXO TEMÁTICO TRANSVERSAL: DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E APOIO COMUNITÁRIO

■ 7.4.1

Metas, indicadores, objetivos e macro ações: DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Os programas e ações associados a esse eixo temático são: Gerenciamento da informação habitacional, Regulamentação da HABITA-RIO, Controle, monitoramento e avaliação do PMHIS-Rio, Reestruturação administrativa e fortalecimento institucional da SMH e Trabalho social da SMH.

DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS
	reuniões realizadas e número de metas monitoradas	conclusão dos relatórios anuais
OBJETIVO	Visa apoiar a elaboração de projetos, o estabelecimento de prioridades, a captação de recursos, a organização de equipes para pesquisa, a capacitação do corpo técnico da prefeitura, a produção, gestão e monitoramento das ações previstas no PMHIS.	
METAS		
2026 2029	1. Gerir e atualizar o conjunto de informações referentes à política habitacional constantes no SIURB até 2029. 2. Fortalecer a estrutura da SMH nas áreas de captação de imóveis, projeto, orçamento e obras para fazer frente aos desafios colocados pelo PMHIS-Rio até 2027. 3. Regulamentar a HABITA-RIO, conforme relatório produzido pelo GT2 até 2027.	
2030 2033	1. Manter e promover continuamente as atividades do quadriênio anterior até 2033	
MACRO-AÇÕES		
	1. Contratar consultoria especializada para espacializar o déficit habitacional e a inadequação habitacional por AP e bairro. MT: 2026	
	2. Criar mecanismos para ampliar a valorização do quadro técnico da SMH, visando atrair novos funcionários. MT: 2027	
	3. Ampliar os grupos institucionais do poder público, em parceria com concessionárias de serviços, visando estabelecer responsabilidades e trabalho conjunto em empreendimentos habitacionais. MT: 2026	
	4. Manter atualizado o SIURB e o SISGAE. MT: ROTINA	
	5. Criar rotina de reuniões com o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. MT: 2026	
	6. Convocar novas eleições para o CGFMHIS. MT: 2026	
	7. Elaborar relatório anual do monitoramento das metas do PMHIS-Rio pelo poder público e pela sociedade civil. MT: ROTINA	
	8. Instituir governança intersetorial permanente, com participação de várias secretarias e espaços de controle social, conforme a regulamentação do PMHIS-Rio. MT: 2026	

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

■ 7.4.2

Metas, indicadores, objetivos e macro ações:

APOIO COMUNITÁRIO

Os programas associados a esse eixo temático são: Capacitação de gestores comunitários das HIS, POUSO e Apoio técnico para organização de entidades da sociedade civil. Todos os grupos de trabalho necessários para o alcance das metas institucionais e normativas serão instituídos por meio de portaria da SMH.

APOIO COMUNITÁRIO

	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS FÍSICAS	INDICADOR DE ATENDIMENTO DE METAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS
	número de cursos oferecidos	conclusão do relatório dos grupos de trabalho
OBJETIVO	Visa dar capacitação técnica e apoio jurídico, operacional e institucional aos gestores e entidades comunitárias.	
METAS		
2026 2029	<p>1. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS até janeiro de 2027 relatório elaborado por grupo de trabalho (GT8) composto por representantes da SMH e da SMAS, bem como representantes da sociedade civil, que contenha a formação para o programa de capacitação de gestores comunitários e de apoio a entidades. O Conselho Gestor do FMHIS convida para a composição inicial do GT8 as entidades dos movimentos de moradia e favelas, o IAB-RJ, o CAU/RJ, a SEAERJ e o SARJ.</p> <p>2. Produzir e entregar ao Conselho Gestor do FMHIS relatório até maio de 2027 elaborado por grupo de trabalho (GT9) composto por representantes da SMH e da SMDU, bem como representantes da sociedade civil, com mapeamento dos POUSOS existentes e estudo para implementação de POSTOS TERRITORIAIS AVANÇADOS descritos na metodologia da Secretaria Nacional das Periferias do Ministério da Cidades. O Conselho Gestor do FMHIS convida para a composição inicial do GT9 as entidades dos movimentos de moradia e favelas, o IAB-RJ, o CAU/RJ, a SEAERJ, o SARJ, o IPPUR e a Secretaria Nacional das Periferias.</p> <p>3. Com base no relatório produzido pelo GT8, promover cursos de capacitação para gestores comunitários e entidades até 2029.</p>	
2030 2033	1. Promover cursos de capacitação para gestores comunitários e entidades até 2033.	
MACRO-AÇÕES		
1. Realizar até 2026 levantamento do estado dos POUSOS existentes. MT: 2026		
2. Criar ementa dos cursos a serem oferecidos aos gestores comunitários. MT: 2027		
3. Fazer licitação para contratação dos cursos a serem oferecidos aos gestores comunitários. MT: 2027		

Legenda: MT - Marco Temporal

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

7.5

CUSTOS UNITÁRIOS PREVISTOS PARA O PMHIS- RIO

Tabela 4 Custos unitários e metas físicas por Eixos Temáticos do PMHIS- Rio (nov/2025)

EIXO TEMÁTICO	PROGRAMA	REFERÊNCIA DO VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	UNIDADE	UNID. 2026 2029	UNID. 2030 2033
1.1. PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	1.1.1. PRODUÇÃO PÚBLICA	valor máximo Faixa 1 MCMV*	170.000	por unidade	1.300	1.500
	1.1.2. PRODUÇÃO PRIVADA	valor máximo Faixa 1 MCMV	170.000	por unidade		
	1.1.3. PRODUÇÃO POR AUTO- GESTÃO	valor máximo Faixa 1 MCMV	170.000	por unidade		
	1.1.4. PRODUÇÃO DE LOTES URBANIZADOS COM SUBSÍDIO À CONSTRUÇÃO	urbanização + subsídio de 30.000,00	32.800	por lote	2.300	2.300
1.2. MORADIA ASSISTIDA	1.2.1. MORADIA PARA ACO- LHIMENTO EMERGENCIAL DE POPULAÇÕES VULNERÁVEIS	115% do valor Faixa 1 MCMV	200.000	por unidade habitacional	100	150
	1.2.2. MORADIA TRANSITÓ- RIA EM IMÓVEIS PÚBLICOS/ PRIVADOS	valor Faixa 1 MCMV (1x) + 20.000,00 de manutenção por 8 anos	190.000	por unidade habitacional	150	200
	1.2.3. AUXÍLIO HABITACIONAL TEMPORÁRIO	valor AHT	4.800	por ano por beneficiário/a	7.000	5.000
2.1. LOCAÇÃO SOCIAL	2.1.1. LOCAÇÃO SUBSIDIADA DE MERCADO	0,7% do valor máximo Faixa 1 MCMV acrescido de 20% para manutenção (30% do salário mínimo vigente a ser pago pelo inquilino)	12.300	por ano por domicílio	2.200	3.000
	2.1.2. LOCAÇÃO SOCIAL EM IMÓVEIS PÚBLICOS	valor Faixa 1 MCMV + 20.000,00 de manutenção por 8 anos	190.000	por unidade habitacional	600	1.000
	2.1.3. LOCAÇÃO SOCIAL POR AUTOGESTÃO	valor Faixa 1 MCMV + 20.000,00 de manutenção por 8 anos	190.000	por unidade habitacional	500	600

EIXO TEMÁTICO	PROGRAMA	REFERÊNCIA DO VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	UNIDADE	UNID. 2026 2029	UNID. 2030 2033
3.1. URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS	3.1.1. URBANIZAÇÃO DE FAVELAS ATÉ 100 DOMICÍLIOS	valores praticados pela SMH baseados no SCO-Rio**	60.000	por domicílio	4.900	4.000
	3.1.2. URBANIZAÇÃO DE FAVELAS MÉDIAS E GRANDES		46.000	por domicílio	20.000	30.000
	3.1.3. URBANIZAÇÃO DE COMPLEXOS DE FAVELAS		35.000	por domicílio	10.000	40.000
	3.1.4. URBANIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS		38.000	por lote	600	1.000
3.2. MANUTENÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS URBANIZADOS	3.2.1. MANUTENÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS URBANIZADOS	valores praticados pela SMH baseados no SCO-Rio	2.800	por domicílio	50.000	30.000
3.3. REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA	3.3.1. REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA	valores praticados pela SEAC baseados no SCO-Rio	2.000	por domicílio	44.500	24.500
	3.3.2. AEIS	valores praticados pela SMH baseados no SCO-Rio	300	por domicílio	60.000	100.000
3.4. MELHORIAS HABITACIONAIS	3.4.1. MELHORIAS HABITACIONAIS	valores praticados pela SEAC baseados no SCO-Rio	25.754	por domicílio	13.552	2.000
	3.4.2. ATHIS	valores praticados pela SMH baseados no SCO-Rio	3.500	por domicílio	1.500	3.000
3.5. TRATAMENTO DE ÁREAS COM RISCOS AMBIENTAIS E CLIMÁTICOS	3.5.1. MITIGAÇÃO DE RISCO (GEOLOGICO, GEOTÉCNICO E INUNDAÇÃO)	30% do valor da urbanização integrada	13.800	por domicílio	1.000	1.000
	3.5.2. PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS COMPLEMENTARES ASSOCIADOS À URBANIZAÇÃO INTEGRADA	valores praticados pela SMAC baseados no SCO-Rio	1500	por domicílio	35.500	75.000
	3.5.3. RELOCAÇÃO/ INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA	valor de m2 de construção de baixa renda (de mercado)	1.700	por m²	5.000	5.000
3.6. REFORMA DE CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E CONJUNTOS HABITACIONAIS	3.6.1. CORTIÇOS	valores praticados pela SMH baseados no SCO-Rio	2.000	por m²	x	1.000
	3.6.2. OCUPAÇÕES	valores praticados pela SMH baseados no SCO-Rio	3.000	por m²	21.650	41.000
	3.6.3. CONJUNTOS HABITACIONAIS	valores praticados pela SMH baseados no SCO-Rio	95.000	por bloco	200	400

Legenda: * Programa Minha Casa Minha Vida.

** Sistema de Custos para Obras e Serviços de Engenharia (SCO-Rio)

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 5 Orçamento previsto para o Eixo Transversal do PMHIS-Rio (nov/2025)

EIXO TEMÁTICO	PROGRAMA OU AÇÃO	PERCENTUAIS ORÇAMENTÁRIOS PARA AS METAS INSTITUCIONAIS/NORMATIVAS
4.1. DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	4.1.1. GERENCIAMENTO DA INFORMAÇÃO HABITACIONAL	+1% do orçamento da SMH para ambos os quadriênios (2026-2029/2030-2033)
	4.1.2. REGULAMENTAÇÃO DA HABITA-RIO	
	4.1.3. MONITORAMENTO, CONTROLE E AVALIAÇÃO	
	4.1.4. FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL DA SMH	
	4.1.5. TRABALHO SOCIAL	
4.2. APOIO COMUNITÁRIO	4.2.1. CAPACITAÇÃO DE GESTORES COMUNITÁRIOS DAS HIS	+ 0,5% do orçamento da SMH para ambos os quadriênios (2026-2029/2030-2033)
	4.2.2. POUSO	
	4.2.3. APOIO TÉCNICO PARA ORGANIZAÇÃO DE ENTIDADES DA SOCIEDADE CIVIL	

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025





8

FINANCIAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL

O objetivo deste capítulo é discutir as fontes de financiamento das ações, a captação de recursos, a distribuição desses recursos para os programas de habitação de interesse social, o controle social e uma revisão da legislação existente com vistas a apontar diretrizes e estratégias de fortalecimento dos programas habitacionais

Considerando os quatro eixos temáticos apontados no Capítulo 6 deste documento, verifica-se que todos, em maior ou menor medida, demandam terras e/ou imóveis existentes para construção ou reforma, além de recursos financeiros para concretizar as metas estabelecidas. Dessa forma, os pilares do financiamento da política habitacional se constituem de duas modalidades diferentes, mas complementares na sua execução: arrecadação de imóveis e fontes de financiamento.

É fundamental a reunião de todas as estratégias preconizadas pelo Plano Diretor na implementação do PMHIS-Rio, porque elas abrem a possibilidade de uma gestão ativa do solo e tornam real a proposta de função social da cidade e da propriedade, coibindo ações especulativas e colocando o estoque de imóveis como um ativo importante, seja como espaço para a produção habitacional, seja como lastro imobiliário em ações de aluguel social.

■ 8.1

ARRECAÇÃO DE IMÓVEIS

No Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), os arts. 82, 112, 114, 135, 150, 153, 155, 156, 161, 162, 163, 166, 167, 441, 442 e 443 detalham a forma de implementação da arrecadação de imóveis, utilizando prioritariamente os instrumentos preconizados no Estatuto da Cidade.

Esse instrumento incorpora as inovações da legislação federal; proporciona ao município situação vantajosa pela dispensa de pagamento de indenização e facilitação do procedimento burocrático, conforme pela Lei nº 13.465/2017. Caberá à SMDU, ao IRPH ou à SMH iniciar o processo administrativo.

Segundo estudo realizado pela Associação Nacional dos Procuradores Municipais (ANPM)¹⁶:

a base jurídica proporcionada pelo Código Civil de 2002, a Lei da REURB estabeleceu, em seu artigo 64, §2º, as bases do procedimento da arrecadação por abandono, com quatro fases essenciais, a serem oportunamente detalhadas pelos Municípios.

Além disso, essa alternativa se constitui como base para a produção imobiliária (terras e imóveis). Assim, o PMHIS-Rio propõe sistematização, metas e indicadores para avaliação da implementação desses instrumentos no âmbito da política habitacional de interesse social.

¹⁶ Sotto (2022).

O Decreto Rio nº 53.306/2023 dispõe sobre o procedimento de arrecadação dos imóveis urbanos abandonados e, em seu art. 1º, estabelece que:

O imóvel urbano privado que apresentar sinais de abandono poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e dos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

As opções de arrecadação de imóveis identificadas dependem grande parte da elaboração de um diagnóstico dos imóveis vazios ou abandonados na cidade, sendo esse passo fundamental para a consecução de todas as iniciativas voltadas para a utilização dos instrumentos jurídicos disponíveis. O conjunto de terras e imóveis selecionados para aplicação dos instrumentos devem fazer parte de um Banco de Terras e Imóveis disponíveis para a produção habitacional nas centralidades e macrozonas prioritárias para investimento, conforme definidas no Plano Diretor (arts. 163 e 164 da Lei Complementar nº 270/2024).

Conforme o Plano Diretor, os principais instrumentos a serem utilizados na arrecadação de imóveis são:

- a)** outorga onerosa;
- b)** direito de superfície;
- c)** parcelamento e edificação compulsórios;
- d)** IPTU progressivo no tempo e desapropriação;
- e)** direito de preempção;
- f)** intervenção em imóveis tombados, subutilizados ou abandonados e
- g)** utilização de imóveis federais, estaduais e municipais.

■ 8.1.1

Outorga Onerosa

Os arts. 112 a 114 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024) tratam dos recursos que podem ser auferidos pela aplicação da outorga onerosa. O prazo de carência de cinco anos estabelecido no Plano Diretor permite apenas contar com esses recursos nos três últimos anos de vigência do PMHIS-Rio, mas é interessante observar o montante de recursos mínimos equivalente aos 5% preconizados.

■ 8.1.2

Direito de superfície

O direito de superfície prevê a separação da propriedade do terreno do direito de uso da superfície, do subsolo ou do espaço aéreo do terreno, por meio da concessão gratuita ou onerosa pelo proprietário. Vale destacar também o art. 135 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), o qual aponta a possibilidade de utilização do direito de superfície nos imóveis urbanos não edificados, não utilizados ou subutilizados, e seu parágrafo único, que estabelece que:

O Poder Executivo poderá celebrar contratos de direito de superfície com o objetivo de viabilizar a produção de habitação de interesse social e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários nas áreas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória.

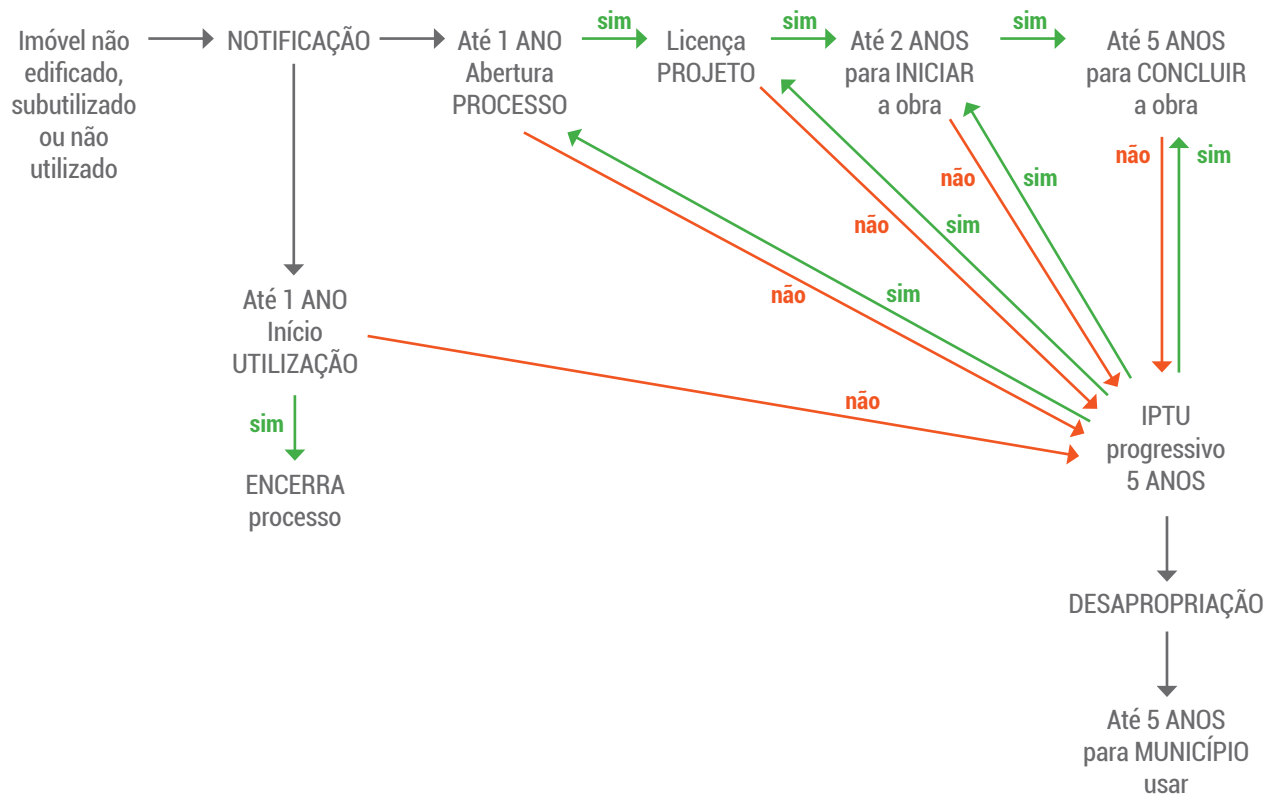
■ 8.1.3

Parcelamento e edificação compulsórios

Os arts. 150 a 155 do Plano Diretor tratam do parcelamento, da edificação ou da utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, de todo ou parte, do território municipal, observados os princípios e dispositivos do Plano Diretor.

O estudo Instrumentos urbanísticos no município do Rio de Janeiro traz um fluxograma, apresentado abaixo, das iniciativas necessárias para conclusão do processo de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC).

Figura 3 Fluxograma do processo de PEUC



Fonte: Rio de Janeiro (2018)

■ 8.1.4

IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação

O art. 156 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024) trata do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo e traz mais uma ferramenta à disposição do poder público para cumprir a função social da cidade e da propriedade. Com a aplicação do IPTU Progressivo, decorridos cinco anos de cobrança sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município pode proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Sobre a desapropriação, há uma possibilidade recentemente utilizada no âmbito do Programa Reviver Centro Patrimônio PRÓ-APAC, criado pelo Decreto Rio nº 56.396/2025. No Capítulo II desse decreto, é utilizada a figura da DESAPROPRIAÇÃO POR HASTA PÚBLICA, na forma prevista nos arts. 158 a 160 do Plano Diretor e no Decreto Rio nº 54.234/2024. Esse tipo de desapropriação de imóveis urbanos é regulamentado por ato específico e se enquadra para imóveis específicos, cujos projetos são voltados para renovação urbana e/ou regularização fundiária.

■ 8.1.5

Direito de preempção

O direito de preempção estabelece a possibilidade preferencial do município na compra de imóveis destinados a intervenções urbanas em geral, incluindo a regularização fundiária e a implantação de projetos habitacionais de interesse social. Nesse procedimento, há necessidade de notificação por parte do proprietário e confirmação sobre o interesse de compra do imóvel por parte do município.

O direito de preempção há que ser regulamentado de forma a discriminar as áreas de incidência e, sendo utilizado como ferramenta do PMHIS-Rio, deve-se atribuir a finalidade para o cumprimento da função social da propriedade pelo poder público. A aplicação do instrumento tem um prazo de até 5 anos, renováveis por mais 1 ano, e a compra do imóvel se dá por preço compatível com o mercado.

■ 8.1.6

Intervenção em imóveis tombados subutilizados ou abandonados

O art. 153 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024) define que os imóveis tombados e preservados em situação de subutilização ou não utilização estão sujeitos à utilização compulsória, com o objetivo de assegurar sua recuperação, conservação e valorização como patrimônio cultural da cidade e para atender à demanda por habitação de interesse social.

8.1.7

Utilização de imóveis federais, estaduais e municipais

O Banco de Terras e Imóveis elaborado deverá incluir imóveis e terras públicos, conforme os arts. 441, 442 e 443 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024). Esses artigos estabelecem claramente a necessidade de promover o adequado aproveitamento dos imóveis sob posse, uso e/ou propriedade dos entes públicos, para buscar as finalidades consonantes com os objetivos de interesse social, sendo-lhes vedado o descumprimento da função social do solo urbano.



■ 8.2

FONTES DE FINANCIAMENTO

A implementação do PMHIS-Rio depende de recursos oriundos de quatro fontes de financiamento:

- a)** recursos do Orçamento Municipal da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro alocados na SMH (fonte principal);
- b)** recursos do Orçamento Municipal da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro alocados em outras secretarias e órgãos municipais, como SEAC, SMI, Rio-Urbe etc.;
- c)** recursos federais disponíveis para a produção de morádias e urbanização de favelas; e
- d)** recursos oriundos de PPAs, de doações e recursos externos (Banco Interamericano de Desenvolvimento, Banco Mundial etc.).

Os recursos alocados diretamente na SMH já financiam ações de produção e aquisição de moradia e integração urbana e futuramente financiarão o eixo temático de Locação Social.

Em relação à integração urbana, além dos recursos da SMH, outras secretarias desenvolvem atuações com recursos do Orçamento Municipal. As ações de regularização fundiária e melhorias habitacionais previstas no PMHIS-Rio, hoje são desenvolvidas pela SEAC, através dos programas Casa Carioca e de REURB-S. Parte das ações de urbani-

zação de loteamentos e pequenas favelas, hoje são desenvolvidas por meio do Programa Bairro Maravilha sob a responsabilidade da Rio-Urbe. A SMI tem atuado diretamente na urbanização de favelas, e a SMAS tem atuado no acolhimento de populações vulneráveis. Todas essas secretarias contam com recursos do Orçamento Municipal para suas ações.

■ 8.2.1

Recursos federais e internacionais

As fontes de financiamento que estão disponíveis para captação de recursos externos são as oferecidas pelo governo federal, na figura de seus ministérios e da Caixa Econômica Federal, e pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). O governo federal, tendo como mandatária a Caixa Econômica Federal, disponibiliza para captação de recursos financeiros as seguintes linhas de financiamento: Orçamento Geral da União (OGU), recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

Os recursos provenientes do **OGU** e do **FGTS** financiam diversos programas de interesse social, como o Novo PAC. Esse programa tem por objetivo apoiar o poder público na elevação dos padrões de qualidade de vida das famílias em situação de vulnerabilidade social que vivem em assentamentos precários, por meio de ações integradas que abarquem aspectos socioeconômicos, habitacionais, ambientais, fundiários, de infraestrutura urbana, de prevenção de riscos de desastres e de acesso

a serviços e equipamentos públicos, visando a consolidação das ocupações, sempre que possível.

A modalidade disponibilizada para captação de recursos pelo Novo PAC voltada para o interesse social é o Periferia Viva – Programa de Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários –, que pode contar tanto com recursos do OGU quanto recursos do FGTS. Esses recursos são repassados por transferência obrigatória, e a operação de crédito é realizada através da assinatura de um termo de compromisso firmado entre o agente executor e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de mandatária da União.

Aplicam-se aos instrumentos de repasse firmados, além das leis de diretrizes orçamentárias vigentes no ano da contratação: o manual de instruções para apresentação de propostas do Periferia Viva, a Lei nº 11.578/2007 no caso de termos de compromisso; e a Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023, o Decreto nº 11.531/2023 e a Instrução Normativa MP nº 2/2018 no caso de contratos de repasse.

Os recursos destinados a essas ações programáticas são provenientes das fontes apresentadas abaixo.

Em caso de convênio através do OGU:

- Orçamento Geral da União: 98%
- Contrapartida do proponente: 2%

Em caso de financiamento através do FGTS:

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço: 95%
- Contrapartida do proponente: 5%

Podem ser apresentadas propostas de pleito por chefes do poder executivo dos estados, da União, do Distrito Federal e dos municípios da Federação.

O Programa Pró-Moradia tem por objetivo oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até três salários-mínimos, por intermédio de financiamento do governo federal a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta. Estão disponíveis para captação de recursos as modalidades apresentadas abaixo.

a) Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

Essa modalidade objetiva a realização de obras e serviços voltados para a segurança, salubridade e a habitabilidade das habitações, como também para a regularização jurídico-formal de ocupação e uso.

b) Produção de Conjuntos Habitacionais

Essa modalidade objetiva a aquisição ou execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área e dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais.

c) Desenvolvimento Institucional

Essa modalidade objetiva propiciar o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional, mediante ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública.

O repasse dos recursos é feito por transferência voluntária, e a operação de crédito é realizada através da assinatura de um contrato de repasse firmado entre o agente promotor e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de mandatária da União. Aplicam-se aos instrumentos de repasse firmados, além das leis de diretrizes orçamentárias vigentes no ano da contratação, o manual normativo do Programa Pró-Moradia, o Decreto nº 11.531/2023, a Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023, a Instrução Normativa MP nº 2 de 24 de janeiro de 2018 e a Lei nº 11.578/2007. Os recursos destinados a essas ações programáticas são provenientes da seguinte fonte:

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço: 95%
- Contrapartida do proponente: 5%

As propostas de pleito podem ser apresentadas pelos chefes do poder executivo dos estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

O **FNHIS** é direcionado ao apoio à urbanização de assentamentos precários. Seus recursos são repassados por transferência obrigatória, e a operação de crédito é realizada através da assinatura de um termo de compromisso firmado entre o agente executor e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de mandatária da União. Aplicam-se aos instrumentos de repasse firmados, além das leis de diretrizes orçamentárias vigentes no ano da contratação, manuais normativos, a Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023, o Decreto nº 11.531/2023 e a Lei nº 11.124/2005.

Os recursos destinados a essas ações programáticas são provenientes das seguintes fontes:

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social: 92%
- Contrapartida do proponente: 8% (recursos financeiros)

Há ainda uma outra fonte de financiamento para captação de recursos externos: o **Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)**, agente financeiro do Programa de Urbanização de Assentamentos Populares do Rio de Janeiro (PROAP). Essa operação de crédito é realizada mediante assinatura de contrato de financiamento.

O PROAP tem por objetivo melhorar a qualidade de vida dos moradores de assentamentos informais de baixa renda da cidade do Rio de Janeiro (favelas ou loteamentos irregulares). Sua meta é dotar esses assentamentos de infraestrutura urbana e serviços sociais básicos e apoiar o desenvolvimento de capital humano e social dessas comunidades.

Os recursos destinados a essas ações programáticas são provenientes das seguintes fontes:

- Banco Interamericano do Desenvolvimento, em dólares estadunidenses: percentual a combinar
- Contrapartida do proponente, em dólares estadunidenses: percentual a combinar

■ 8.2.2

Fontes de financiamento indicadas no Plano Diretor¹⁷

As fontes de financiamento consolidadas no Plano Diretor (arts. 50, 173, 269 e 270 da Lei Complementar nº 270/2024) são as seguintes:

- a)** dotações orçamentárias; alocação anual de recursos no orçamento municipal, conforme previsão de demanda elaborada pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;
- b)** repasses de recursos do Estado e da União Federal, convênios junto ao Estado do Rio de Janeiro e à União Federal;
- c)** aplicação dos instrumentos de controle do desenvolvimento urbano, conforme disposto no Plano Diretor e na legislação municipal;
- d)** receitas provenientes de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, do direito de superfície e da concessão do direito real de uso;
- e)** receitas decorrentes de medidas judiciais impetradas pelo município em face de loteamentos irregulares ou clandestinos, excetuados os que têm outra destinação prevista em lei;
- f)** doações públicas e privadas, nacionais e internacionais;
- g)** produto de operações de crédito celebradas com organismos nacionais e internacionais, mediante prévia autorização legislativa;
- h)** valores transferidos por outros órgãos ou entidades públicas, relativos a programas habitacionais e
- i)** resultados da aplicação de recursos.

¹⁷ Ainda conforme também determina o Novo Marco Legal, a Lei Complementar nº 299, 9/01/2026, (que altera e atualiza a LC nº 97/2009) a redação do § 5º do art. 371 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024 (Plano Diretor/24), quanto ao financiamento a nova redação do Art. 6º-C da LC nº 299/26, "autoriza expressamente o Poder Público a estabelecer programas de Parcerias Público-Privadas (PPP) para fins habitacionais, inclusive por meio de locação social. Este instrumento viabiliza uma fonte adicional de recursos e modelos de gestão para a implementação dos programas previstos no presente PMHIS, em especial os relacionados ao eixo temático de Locação Social e de Produção Habitacional por meio de parcerias."

Os art. 50, 173 e 256 do Plano Diretor tratam das fontes de financiamento e dos fundos municipais. Segundo o art. 50, o financiamento das ações de produção habitacional será garantido mediante alocação anual de recursos no Orçamento Municipal, conforme previsão de demanda elaborada pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social; convênios junto ao Estado do Rio de Janeiro e à União; aplicação dos instrumentos de controle do desenvolvimento urbano, conforme disposto no Plano Diretor e na legislação municipal; e doações e empréstimos, nacionais e internacionais.

Em relação aos programas de acesso à moradia e de melhorias habitacionais, o art. 173 do Plano Diretor define seus financiamentos através de recursos do Tesouro do município; repasses de recursos do Estado e da União Federal; fundos estaduais e federais destinados à habitação de interesse social, além de outros fundos, como o Fundo Municipal de Habitação (FMH) e o FMHIS; doações públicas ou privadas, oriundas de contrapartidas urbanísticas; alienação de imóveis por meio de permuta física e/ou financeira; contrapartidas do setor privado por meio de permuta física e/ou financeira; financiamentos públicos e financiamento de organismos de cooperação internacionais e multilaterais.

É importante ressaltar que dos quatro eixos do PMHIS-Rio (temáticos e transversal), Moradia Assistida e Locação Social dependem prioritariamente de recursos do Orçamento Municipal. Já o eixo Produção e Aquisição da Habitação e o eixo Integração Urbana, em geral, além de recursos do Orçamento Municipal, têm tido acesso a fontes de financiamento federais e internacionais.

■ 8.3

ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO: FMH E FMHIS

Dos fundos municipais, criados por lei, que reúnem diversos recursos com origem em percentuais de arrecadação de receitas vinculadas e destinam-se ao financiamento da política habitacional, destacam-se especificamente o FMH e o FMHIS.

No Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), está prevista a outorga onerosa em duas modalidades: pelo direito de construir e pela alteração de uso (arts. 113 a 116). A contrapartida pelo direito de construir será auferida pela diferença entre o coeficiente 1 e o coeficiente real adotado para cada terreno – essa arrecadação somente começará a valer nos últimos três anos de vigência do PMHIS-Rio. O parágrafo único do art. 114 estabelece que:

Os recursos serão destinados, ao menos, na proporção de cinco por cento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, e cinco por cento ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, para produção de Habitação de Interesse Social.

Já o art. 116 estabelece que a contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de alteração de uso, deverá ser aplicada em:

Cinco por cento dos recursos oriundos da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e cinco por cento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

■ 8.3.1

Fundo Municipal de Habitação (FMH)

Com a criação da SMH, por meio da Lei Ordinária nº 2.262/1994, foi também criado o FMH, de natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica e de duração indeterminada, com o objetivo de proporcionar recursos ao planejamento, execução e fiscalização dos programas e projetos da política habitacional do município. O Decreto nº 15.898/1997 do município do Rio de Janeiro regulamentou o FMH, definindo o objetivo, a origem, a responsabilidade pela aprovação do uso, a gestão e a execução orçamentária das receitas, além do vínculo administrativo do Fundo com a SMH.

Essa lógica de gestão foi primeiramente alterada quando da publicação do Decreto nº 15.977/1997, o qual delega competência à SMF para participar da gestão financeira do FMH. Já em 2002, outra modificação na gestão do FMH foi promovida com o Decreto nº 21.563/2002, determinando que as aplicações do FMH devem ser encaminhadas previamente ao Gabinete do Prefeito, em forma de programa, para análise e aprovação, mantida a destinação das aplicações, as quais deveriam estar sempre direcionadas à população de baixa renda.

Outra modificação importante relativa à gestão dos recursos decorreu da publicação do Decreto nº 25.443/2005, o qual determinou alteração na dinâmica das decisões relativas aos fundos municipais de habitação e de conservação ambiental, passando a ser executadas pela Comissão de Programação Financeira, com a justificativa de compatibilizar, com decisões anteriores, seus desdobramentos a médio e longo prazos, como com o PPA.

Esses decretos determinaram mudanças de curso na utilização dos recursos do FMH, cujo objetivo amplo permite a promoção de ações múltiplas e diversas na cidade.

■ 8.3.2

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Criado em 2007 (Lei nº 4.463/2007), o FMHIS, de natureza contábil, tem como objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários para programas vinculados a políticas habitacionais direcionadas à população de baixa renda. Tal qual o FMH, a aplicação dos recursos do FMHIS em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro (Lei Complementar nº 270/2024).

De acordo com o art. 270 do Plano Diretor (Lei Complementar nº 270/2024), os recursos do FMHIS são decorrentes de dotações orçamentárias; receitas provenientes de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, do direito de superfície e da concessão do direito real de uso; do produto de operações de crédito celebradas com organismos nacionais e internacionais, mediante prévia autorização legislativa; de subvenções, contribuições, transferência e participação do município em convênios, consórcios e contratos relacionados com a

política habitacional; de doações públicas e privadas; de resultados da aplicação de seus recursos; de receitas decorrentes de medidas judiciais impetradas pelo município em face de loteamentos irregulares ou clandestinos, excetuados os que têm outra destinação prevista em lei; e de valores transferidos por outros órgãos ou entidades públicas relativos a programas habitacionais.

Além dos mencionados no art. 50 e no art. 173, o art. 270 acrescenta a possibilidade do uso de receitas recorrentes de execução judiciais em loteamentos, receitas oriundas da outorga onerosa do direito de construir.

Os programas do PMHIS-Rio, conforme os objetivos do Plano Diretor relacionados em seu art. 6º, podem incluir ações de aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais ou mesmo a produção de lotes urbanizados e aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias, além da recuperação ou produção de imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas. Os programas de urbanização, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social pode incluir projetos e execução de obras de implantação de sistemas de saneamento básico e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social. Nas possibilidades de aplicação dos recursos do FMHIS, também se incluem a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Observa-se ainda que a existência do Conselho Gestor do FHMIS é o elemento que estabelece uma diferenciação explícita entre o FMH e o FMHIS. O art. 7º da Lei nº 4.463/2007 estabelece as competências desse Conselho, que incluem a obrigação de estabelecer diretrizes e critérios para a priorização de eixos temáticos, alocação de recursos do FHMIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto na política e no plano municipal de habitação. O Conselho é também responsável por aprovar orçamentos, planos de aplicação e metas dos recursos do FMHIS, bem como pode deliberar sobre critérios para a priorização de eixos temáticos e sobre a contabilidade do Fundo. Cabe ainda ao Conselho medidas administrativas, como aplicação das normas regulamentares e aprovação de seu regimento interno.

Já o Decreto Rio nº 53.491/2023 estabelece a composição e o funcionamento do Conselho Gestor do FMHIS, indicando doze representantes do poder executivo e doze representantes de organizações da sociedade civil.

8.4

DISTRIBUIÇÃO DE RECURSOS PARA OS PROGRAMAS DO PMHIS-RIO

Estima-se para o quadriênio de 2026 a 2029 um aporte de R\$ 3.015.641.208,00 para as ações programáticas de habitação de interesse social. Para o quadriênio de 2030 a 2033, o aporte estimado é de R\$ 4.462.848.000,00. Considerou-se o somatório dos recursos das ações de habitação em todas as secretarias envolvidas no ano de 2026, estimando-se um incremento de 10% para cada ano de ambos os quadriênios.

Desse modo, chegou-se aos seguintes valores, ano a ano:

Tabela 6 Valores anuais estimados do PMHIS-Rio

ANO	2026	2027	2028	2029	TOTAL
VALORES (R\$)	634.216.365	709.151.246	789.473.639	882.799.958	3.015.641.208

ANO	2030	2031	2032	2033	TOTAL
VALORES (R\$)	969.665.954	1.060.958.377	1.160.056.614	1.272.167.025	4.462.848.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Com base nos custos unitários estimados para cada eixo (Tabela 4 e 5), chegou-se aos valores a serem alocados nos dois quadriênios. Esses valores estão apresentados nas tabelas a seguir.

Tabela 7 Previsão de recursos por EIXO TEMÁTICO por quadriênio

EIXO TEMÁTICO	2026 - 2029		TOTAL	200 - 2033		TOTAL
	R\$	UNID.		R\$	UNID.	
1.1 PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	296.440.000	1.300	221.000.000	330.440.000	1.500	255.000.000
		2.300	75.440.000		2.300	75.440.000
1.2 MORADIA ASSISTIDA	135.783.200	100	20.000.000	135.200.000	150	30.000.000
		150	28.500.000		200	38.000.000
2.1 LOCAÇÃO SOCIAL	203.062.800	4.546	87.283.200	396.400.000	3.500	67.200.000
		2.200	27.060.000		3.000	36.900.000
3.1 URBANIZAÇÃO DE FAVELAS/ LOTEAMENTOS	1.586.800.000	600	103.127.800	3.058.000.000	1.000	181.500.000
		500	72.875.000		600	178.000.000
3.2 MANUTENÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS URBANIZADOS	140.000.000	4.900	294.000.000	84.000.000	4.000	240.000.000
		20.000	920.000.000		30.000	1.380.000.000
3.3 REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA/AEIS	107.000.000	10.000	350.000.000	79.000.000	40.000	1.400.000.000
		600	22.800.000		1.000	38.000.000
3.4 MELHORIAS HABITACIONAIS/ ATHIS	354.268.208	50.000	140.000.000	62.008.000	30.000	84.000.000
		44.500	89.000.000		24.500	49.000.000
3.5 TRATAMENTO DE ÁREAS COM RISCOS AMBIENTAIS E CLIMÁTICOS	57.800.000	60.000	18.000.000	97.300.000	100.000	30.000.000
		13.552	349.018.208		2.000	51.508.000
3.6 REFORMA DE CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E CONJUNTOS HABITACIONAIS	84.000.000	1.500	5.250.000	163.000.000	3.000	10.500.000
		1.000	13.800.000		1.000	13.800.000
4.1 DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	32.487.000	35.500	35.500.000	35.000.000	75.000	75.000.000
		5.000	8.500.000		5.000	8.500.000
4.2 APOIO COMUNITÁRIO	18.000.000	x	x	22.500.000	1.000	2.000.000
		21.650	65.000.000		41.000	123.000.000
		200	19.000.000		400	38.000.000
TOTAL (R\$)			3.015.641.208			4.462.848.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Tabela 8 Cronograma Físico/ Financeiro:
PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
GT1 Busca ativa de imóveis	Físico	MAR/27							
	Financeiro (R\$)	X	X	X					
GT2 Modelagem Habita-rio	Físico	SET/26							
	Financeiro (R\$)	X	X						
GT3 Programa de autogestão	Físico	OUT/26							
	Financeiro (R\$)	X	X						
Produzir e entregar unidades habitacionais por produção pública, privada ou autogestão	Físico				200		500		600
	Financeiro (R\$)				34.000.000		85.000.000		102.000.000
Produzir e entregar lotes urbanizados	Físico				300		1.000		1.000
	Financeiro (R\$)				9.840.000		32.800.000		32.800.000
Contratar unidades através do MCMV	Físico				7.959		7.939		7.919
	Financeiro (R\$)				X		X		X
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
	600		500		200		200	
	102.000.000		85.000.000		34.000.000		34.000.000	476.000.000
	600		600		700		400	
	19.680.000		19.680.000		22.960.000		13.120.000	150.880.000
	7899		7879		7859		7839	
	X		X		X		X	
								626.800.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 9 Cronograma Físico/ Financeiro:
MORADIA ASSISTIDA

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
GT4 Implantação programa moradia assistida	Físico	NOV/26							
	Financeiro (R\$)	X	X						
Produzir moradias de acolhimento emergencial	Físico			30		40		30	
	Financeiro (R\$)			6.000.000		8.000.000		6.000.000	
Produzir moradias transitórias	Físico			30		50		50	
	Financeiro (R\$)			5.700.000		9.500.000		9.500.000	
Auxílio habitacional temporário	Físico	4.546		4.546		4.546		4.546	
	Financeiro (R\$)	21.820.800		21.820.800		21.820.800		21.820.800	
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
	40		40		40		30	
	8.000.000		8.000.000		8.000.000		6.000.000	50.000.000
	50		50		50		50	
	9.500.000		9.500.000		9.500.000		9.500.000	66.500.000
	3.500		3.500		3.500		3.500	
	16.800.000		16.800.000		16.800.000		16.800.000	154.483.200
								270.983.200

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 10 Cronograma Físico/ Financeiro:
LOCAÇÃO SOCIAL

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
GT5 Implantação programa locação social	Físico			JAN/27					
	Financeiro (R\$)			X					
Locação subsidiada de mercado	Físico					550	550	550	550
	Financeiro (R\$)					6.765.000	6.765.000	6.765.000	6.765.000
Locação social em imóveis públicos	Físico					150	150	150	150
	Financeiro (R\$)					25.875.000	25.687.500	25.877.800	25.687.500
Locação social por autogestão	Físico					100	100	150	150
	Financeiro (R\$)					17.250.000	17.750.000	18.625.000	19.250.000
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
500	500	1000	1000					
6.150.000	6.150.000	12.300.000	12.300.000					63.960.000
250	250	250	250					
44.375.000	44.750.000	45.875.000	46.500.000					284.627.800
	250		250		250		250	
	43.125.000		44.375.000		44.875.000		45.625.000	116.000.000
								464.587.800

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 11 Cronograma Físico/ Financeiro:**URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E LOTEAMENTOS
E MANUTENÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
Promover urbanização em favelas com menos de 100 domicílios	Físico		1.200	600	600	500	400	800	800
	Financ. (R\$)		72.000.000	36.000.000	36.000.000	30.000.000	24.000.000	48.000.000	48.000.000
Promover urbanização em favelas médias e grandes	Físico		5.000		5.000		5.000		5.000
	Financ. (R\$)		230.000.000		230.000.000		230.000.000		230.000.000
Promover urbanização integrada em complexo de favelas	Físico				5.000				5.000
	Financ. (R\$)				175.000.000				175.000.000
Promover urbanização integrada em loteamentos	Físico						600		
	Financ. (R\$)						22.800.000		
Realizar manutenção em favelas urbanizadas	Físico		12.500		12.500		12.500		12.500
	Financ. (R\$)		35.000.000		35.000.000		35.000.000		35.000.000
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
500	500	500	500	500	500	500	500	
30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	534.000.000
	7.500		7.500		7.500		7.500	
	345.000.000		345.000.000		345.000.000		345.000.000	2.300.000.000
	10.000		10.000		10.000		10.000	
	350.000.000		350.000.000		350.000.000		350.000.000	1.750.000.000
			1.000					
			38.000.000					60.800.000
	7.500		7.500		7.500		7.500	
	21.000.000		21.000.000		21.000.000		21.000.000	224.000.000
								4.868.800.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 12 Cronograma Físico/ Financeiro:
REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
GT6 Protocolo de reconhecimento de AEIS	Físico		AGO/26						
	Financ. (R\$)		X	X					
Implementação de termo territorial coletivo	Físico				1 unid.				1 unid.
	Financ. (R\$)				X				X
Contratação de gerenciamento para apoio logístico	Físico								
	Financ. (R\$)		20.000.000						
Regularização urbanística e fundiária	Físico		11.500		11.000		11.000		11.000
	Financ. (R\$)		23.000.000		22.000.000		22.000.000		22.000.000
Reconhecimento de AEIS	Físico		15.000		15.000		15.000		15.000
	Financ. (R\$)		4.500.000		4.500.000		4.500.000		4.500.000
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
								20.000.000
	6.500		6.000		6.000		6.000	
	13.000.000		12.000.000		12.000.000		12.000.000	138.000.000
	25.000		25.000		25.000		25.000	
	7.500.000		7.500.000		7.500.000		7.500.000	48.000.000
								206.000.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 13 Cronograma Físico/ Financeiro:
MELHORIAS HABITACIONAIS

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
Promover melhorias habitacionais	Físico		3.552		4.000		3.000		3.000
	Financ.(R\$)		91.478.208		103.016.000		77.262.000,00		77.262.000,00
Contratação de gerenciamento para apoio logístico	Físico								
	Financ. (R\$)		20.000.000						
Atendimento de ATHIS	Físico		300		200		500		500
	Financ. (R\$)		1.050.000		700.000		1.750.000		1.750.000
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
	500		500		500		500	
	12.877.000		12.877.000		12.877.000		12.877.000	400.526.208
								20.000.000
	750		750		750		750	
	2.625.000,		2.625.000		2.625.000		2.625.000	15.750.000
								436.276.208

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 14 Cronograma Físico/ Financeiro:
TRATAMENTO DE ÁREAS COM RISCOS AMBIENTAIS E CLIMÁTICOS

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
GT7 Matriz de planejamento para atuação em áreas de risco	Físico		SET/26						
	Financ.(R\$)	X	X						
Mitigação risco geológico	Físico		250		250		500		100
	Financ. (R\$)		3.450.000		3.450.000		6.900.000		
Programas de educação ambiental	Físico		6.200	600	10.600	600	5.400	1300	10.800
	Financ. (R\$)		6.200.000	600.000	10.600.000	600.000	5.400.000	1.300.000	10.800.000
Indenização de benfeitorias	Físico		1.250		1.250		1.250		1.250
	Financ. (R\$)		2.125.000		2.125.000		2.125.000		2.125.000
Mapeamento de favelas no entorno de unidades de conservação	Físico								
	Financ. (R\$)								
Atender favelas em áreas de preservação permanente	Físico								
	Financ. (R\$)								
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
	250		250		250		250	
	3.450.000		3.450.000		3.450.000		3.450.000	27.600.000
9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	
9.375.000	9.375.000	9.375.000	9.375.000	9.375.000	9.375.000	9.375.000	9.375.000	110.500.000
	1.250		1.250		1.250		1.250	
	2.125.000		2.125.000		2.125.000		2.125.000	17.000.000
	91		91		91		91	
	X		X		X		X	
								155.100.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 15 Cronograma Físico/ Financeiro:**REFORMA DE CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E CONJUNTO HABITACIONAIS**

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
Reforma de cortiços	Físico								
	Financ.(R\$)								
Reforma de ocupações	Físico			5.000		5.000		11.650	
	Financ. (R\$)			15.000.000		15.000.000		35.000.000	
reforma de blocos de conjunto habitacional	Físico			50		50		100	
	Financ. (R\$)			4.750.000		4.750.000		9.500.000	
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
	1.000							
	2.000.000							2.000.000
	10.000		10.000		10.000		11.000	
	30.000.000		30.000.000		30.000.000		33.000.000	188.000.000
	100		100		100		100	
	9.500.000		9.500.000		9.500.000		9.500.000	57.000.000
								247.000.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 16 Cronograma Físico/ Financeiro:
DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
Atualização do siurb no que diz respeito às políticas habitacionais	Físico								
	Financ.(R\$)	X	X	X	X	X	X	X	X
Fortalecimento da estrutura da smh	Físico								
	Financ. (R\$)	X		X		X		X	
ativação da habita-rio	Físico								
	Financ. (R\$)			X		X		X	
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
X	X	X	X	X	X	X	X	
X		X		X		X		
X		X		X		X		
67.487.000								

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Tabela 17 Cronograma Físico/ Financeiro:
APOIO COMUNITÁRIO

METAS		2026		2027		2028		2029	
		1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem
GT9 Implantação de programas de capacitação de gestores comunitários	Físico								
	Financ. (R\$)	X	X	X	X				
GT8 Mapeamento e implantação de pousos	Físico								
	Financ. (R\$)		X	X					
cursos de capacitação para gestores comunitários	Físico								
	Financ. (R\$)			5.500.000	2.000.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000
TOTAL (R\$)									

2030		2031		2032		2033		TOTAL (R\$)
1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	1ºsem	2ºsem	
2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000	40.500.000
								40.500.000

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025



9

**CONCLUSÃO:
CONSOLIDAÇÃO
DO PMHIS-RIO**

A construção deste PMHIS-Rio foi, ela própria, um exercício de gestão democrática. Através de audiências públicas, seminários temáticos, oficinas comunitárias por AP e consultas públicas, as vozes de cidadãos, especialistas, movimentos sociais e gestores públicos ecoaram e moldaram cada uma de suas páginas. O PMHIS-Rio 2025, portanto, não é só um plano para a cidade, mas também um plano da cidade.

No contexto de um plano de habitação de interesse social, configuram-se como desafios estruturais a serem enfrentados:

a) a não continuidade das políticas públicas habitacionais;

b) os reduzidos investimentos para as faixas de renda mais vulneráveis;

c) a concentração da produção habitacional em áreas com menor valor fundiário e infraestrutura precária, muitas vezes distantes dos territórios de origem das famílias; e

d) a limitada oferta de moradias no centro e em áreas urbanas consolidadas.

Tais fatores reforçam a necessidade de uma política habitacional integrada, permanente e territorialmente equilibrada. Nesse sentido, os eixos temáticos estabelecidos no PMHIS-Rio orientam-se para superar esses desafios, fortalecendo os instrumentos existentes e propondo novos mecanismos que assegurem maior efetividade e abrangência às ações habitacionais no município.

Diante desse cenário, os seguintes desafios e ações são fundamentais para a melhoria da política habitacional de interesse social e para a consolidação final do PMHIS-Rio:

- Fortalecer a articulação interinstitucional e a governança da política habitacional, com mecanismos de participação social e maior integração com as políticas de mobilidade, saneamento e assistência social.
- Assegurar o levantamento de imóveis vazios ou subutilizados para arrecadação desses imóveis e decretação de AEIS.
- Reforçar os investimentos na produção habitacional voltada para a Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, com ampliação dos subsídios federais, estaduais e municipais.
- Ampliar a oferta de habitação em áreas bem localizadas, próximas a equipamentos públicos, empregos e transporte de qualidade, por meio da produção habitacional e da utilização de imóveis urbanos públicos subutilizados ou vazios.
- Ampliar a oferta de modalidades diversificadas de acesso à moradia, incluindo locação social, produção habitacional por autogestão e reabilitação de imóveis.
- Estabelecer uma política habitacional municipal de longo prazo, com base em dados atualizados, diagnóstico territorial e metas claras de redução do déficit habitacional.
- Promover o quanto antes o necessário fortalecimento institucional, de forma que a SMH tenha condições reais de gerenciar a diversidade dos eixos temáticos e programas propostos no Plano de Ação deste PMHIS-Rio.

Mesmo ciente dos desafios a serem enfrentados, propõe-se no PMHIS metas que, nos próximos dois quadriênios, visam mitigar estruturalmente os déficits e necessidades habitacionais, levando-se em conta que as variáveis relativas a recursos financeiros e administrativos sejam atendidas e não considerando o incremento vegetativo das necessidades habitacionais. Nesse sentido, os dados de mitigação são os seguintes:

DEFICIT HABITACIONAL

- Demanda **201.176 DOMICÍLIOS**
- Expectativa de atendimento primeiro quadriênio:
39.000 DOMICÍLIOS (19% do total)
- Expectativa de atendimento segundo quadriênio:
40.226 DOMICÍLIOS (20% do total)
- Percentual total de atendimento: **39%**

Considerou-se para esse cenário o somatório das intervenções em produção de habitação, inclusive MCMV, moradia assistida e locação social.

INADEQUAÇÃO HABITACIONAL

- Demanda **707.698 DOMICÍLIOS**
- Expectativa de atendimento primeiro quadriênio:
213.034 DOMICÍLIOS (30% do total)
- Expectativa de atendimento segundo quadriênio:
159.850 DOMICÍLIOS (22,5% do total)
- Percentual total de atendimento: **52,5%**

Considerou-se para essa projeção o somatório das intervenções em urbanização de favelas, manutenção de favelas, regularização fundiária, melhorias habitacionais e ATHIS, não levando em conta a duplicidade de intervenção em algum domicílio, conforme preconiza a metodologia da FJP.

Ao concluir esta última etapa de elaboração do PMHIS-Rio 2025, com a publicação deste livro, a cidade do Rio de Janeiro se dota de um instrumento vital para transformar a desigualdade em oportunidade, garantindo que o direito à cidade seja uma realidade para todos os seus habitantes. Que este documento não seja apenas o resultado do fim de uma jornada, mas sim o ponto de partida para uma nova era da política habitacional do município do Rio de Janeiro.







ANEXO I

DUPLO CICLO DO PROCESSO PARTICIPATIVO

A ampla participação da sociedade civil, ao todo foram mais de 20 encontros/ atividades amplas, que foram elemento central de validação do PMHIS, garantida através de múltiplas instâncias e ciclos. A metodologia foi estruturada em quatro fases sequenciais e interligadas, cada uma resultando em um Caderno temático, desde a definição dos procedimentos até a consolidação final:

Tabela Processo participativo

FASE/ PRODUTO (Caderno)	OBJETIVO PRINCIPAL	PRINCIPAIS ATIVIDADES	ENTREGAS
Produto 1			
METODOLOGIA (Caderno 1)	Definir o caminho legal e técnico do Plano.	Criação do GTI; Definição do escopo, prazo e estrutura do PMHIS;	Aprovação pelo CGFMHIS e 1ª Audiência Pública de abertura.
Produto 2			
DIAGNÓSTICO (Caderno 2)	Analisar a situação habitacional e as políticas existentes.	1ª Consulta Pública (Desejos); Levantamento de dados (Censo 2022, FJP, CadÚnico);	Seminários e Oficinas Técnicas (8 Mesas Temáticas e 8 Oficinas Comunitárias por AP, Dinâmicas Comunitárias específicas - MCMV e Pop-Rua); 2ª Audiência Pública de consolidação do Diagnóstico.
Produto 3			
ESTRATÉGIAS DE AÇÃO (Caderno 3)	Propor soluções, metas e fontes de financiamento.	2ª Consulta Pública (Sugestões de Solução); Elaboração de textos-base do Plano de Ação (Eixos Temáticos, Programas e Financiamento);	2º Ciclo Participativo (Seminários, Oficinas, Debates Técnicos e Dinâmicas Comunitárias específicas - MCMV e Pop-Rua); 3ª Audiência Pública de consolidação do Plano de Ação.
Produto 4			
CONSOLIDAÇÃO (Caderno 4)	Integrar os resultados e formalizar o PMHIS.	Síntese e revisão final dos Cadernos 1, 2 e 3;	Apresentação e aprovação do documento final pelo CGFMHIS; Publicação via Decreto Municipal.

PRIMEIRO CICLO PARTICIPATIVO **O DIAGNÓSTICO** (Caderno 2)

■ **A 1ª Audiência Pública (Abril/2025):**

Apresentação da Metodologia do escopo, prazo e estrutura do PMHIS – Abertura das atividades públicas e participativas;

■ **A 1ª Consulta Pública Digital:**

Recebeu 575 contribuições georreferenciadas sobre os “Desejos da população para a moradia e a cidade”.

■ **Os Seminários Temáticos (Abril/2025):**

4 dias de debates com academia, especialistas e poder público, totalizando 8 mesas sobre temas como Plano Diretor, Saneamento, Riscos e Financiamento.

■ **As Oficinas Técnicas Comunitárias (Abril a Junho/2025):**

7 oficinas presenciais, abrangendo as 5 APs da cidade, com a participação de lideranças e moradores para validação e contribuição ao diagnóstico preliminar.

■ **Dinâmicas Comunitárias Específicas:**

Encontros direcionados com moradores de conjuntos do MCMV e representantes da população em situação de rua, garantindo o atendimento a demandas segmentadas.

■ **A 2ª Audiência Pública (Julho/2025):**

Apresentação e aprovação da consolidação do Diagnóstico Final.

Tabela Dados de balanço quantitativo de participantes por atividade do 1º Ciclo Participativo

ATIVIDADE	Nº DE INSCRITOS	OUVINTES MÉDIA P/DIA	CONVIDADOS MEMBROS	Nº EFETIVO DE PARTICIPANTES
1. REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR DO FMHIS				
CASS (20/03/2025)	47	30	26	56
2. PRIMEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA				
Ipanema (03/04/2025)	243	120	64	184
3. CICLO DE SEMINÁRIOS TÉCNICOS – SEAERJ				
Dia 1	24	31	08	39
Dia 2	51	43	10	53
Dia 3	42	29	09	38
Dia 4	57	28	08	36
4. CICLO DE OFICINAS COMUNITÁRIAS NAS APS				
AP 4 Jacarepaguá	43	39	14	53
AP 3 Madureira	48	18	08	26
AP 5 Pedra de Guaratiba	36	18	08	26
AP 2 Tijuca	49	08	05	13
AP 1 Centro	71	98	07	105
AP 5 Bangu	40	16	07	23
AP 3 Maré	36	40	09	49
5. DINÂMICAS – GRUPOS FOCALIS				
AP 5 Campo Grande - Pop-Rua		30	06	36
AP 1 Centro – Pop-Rua		55	10	65
AP 5 Santa Cruz – Conj. Habitacionais MCMV		54	04	58

Elaboração/fonte: GEX-PMHIS/SMH, 2025



Quadro Programação do Seminário Técnico Temático do 1º Ciclo (DIAGNÓSTICO)

1º CICLO DE SEMINÁRIOS DO DIAGNÓSTICO		
Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro – SEAERJ Rua do Russel, 1 - Glória, Rio de Janeiro		
DATA	ATIVIDADE/DIA	DESCRIÇÃO - TEMA/TÍTULO
7 de abril	1º Dia - Mesa 1	Plano Diretor – coincidências PMHIS <small>laboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025</small>
	1º Dia - Mesa 2	Plano Municipal de Saneamento/ Drenagem
8 de abril	2º Dia - Mesa 3	Política Regularização Fundiária
	2º Dia - Mesa 4	Urbanização de Assentamentos – favelas e loteamentos populares
9 de abril	3º Dia - Mesa 5	Plano de redução de riscos
	3º Dia - Mesa 6	Plano de emergências climáticas
10 de abril	4º Dia - Mesa 7	Fontes de financiamento das Políticas Habitacionais
	4º Dia - Mesa 8	Qualidade da HIS (avaliações)/ ATHIS

Quadro Programação das Atividades/Oficinas Técnicas-Comunitárias do 1º Ciclo (DIAGNÓSTICO)

DATA	AP - LOCAL/ HORA	LOCAL	ENDEREÇO
Dia 26/04	AP 4 - imediações de Jacarepaguá e Barra da Tijuca Horário: 09h às 13h	Areninha Cultural Jacob do Bandolim	Praça do Barro Vermelho, S/Nº - Pechincha, Rio de Janeiro/RJ. CEP 21321-010
Dia 10/05	AP 3 - imediações da Zona Norte – 1ª Horário: 09h às 13h	Parque Madureira Mestre Monarco” Edifício Multiuso	Portão 8, esquina das ruas Américo Rocha e Tacaratu; próximo à estação de trem Honório Gurgel - Honório Gurgel, Rio de Janeiro/RJ. CEP 21555-010
Dia 17/05	AP 5 - imediações da Zona Oeste - 1ª Horário: 09h às 13h	Arena Cultural Abelardo Barbosa - Arena Chacrinha	Rua Soldado Elizeu Hipólito, 138 - Pedra de Guaratiba, Rio de Janeiro/RJ. CEP 23025-110
Dia 24/05	AP 1 - imediações do Centro e Zona Portuária Horário: 09h às 13h	Escola Municipal Tia Ciata	Avenida Presidente Vargas, S/Nº - Centro, Rio de Janeiro/RJ, Rio de Janeiro/RJ. CEP 20071-003
Dia 24/05	AP 2 - imediações da Grande Tijuca e Zona Sul Horário: 09h às 13h	Escola Municipal Orsina da Fonseca	Rua São Francisco Xavier, 95 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. CEP 20550-010
Dia 31/05	AP 5 - imediações da Zona Oeste - 2ª Horário: 09h às 13h	Areninha Cultural Hermeto Pascoal	Praça Primeiro de Maio, S/Nº - Bangu, Rio de Janeiro/RJ. CEP 21830-006
Dia 7/06	AP 3 - imediações da Zona Norte – 2ª Horário: 09h às 13h	Centro de Artes da Maré	Rua Bittencourt Sampaio, 181 - Maré, Rio de Janeiro/RJ. CEP 21044-261

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

SEGUNDO CICLO PARTICIPATIVO **AS ESTRATÉGIAS** (Caderno 3)

■ **Apresentação ao CGFMHIS**

Plano de Ação - Preliminar e consolidado (2 reuniões - julho e novembro de 2025).

■ **2ª Consulta Pública Digital:**

Coletou 343 sugestões da população sobre “Soluções para problemas de habitação/urbanização”.

■ **Seminários Temáticos (Agosto/2025):**

5 dias de debates, com 9 mesas para aprofundar os eixos temáticos (Promoção de Moradia, Urbanização, Regularização Fundiária, Locação Social, etc.).

■ **Oficinas Técnicas Comunitárias (Setembro a Outubro/2025):**

6 oficinas presenciais, novamente percorrendo as 5 APs, para discussão e pactuação das propostas do Plano de Ação Preliminar.

■ **Dinâmicas Comunitárias Específicas:**

Encontros direcionados com moradores de conjuntos do MCMV e representantes da população em situação de rua, garantindo o atendimento a demandas segmentadas.

■ **3ª Audiência Pública (Novembro/2025):**

Apresentação e aprovação da consolidação do Plano de Ação Final.

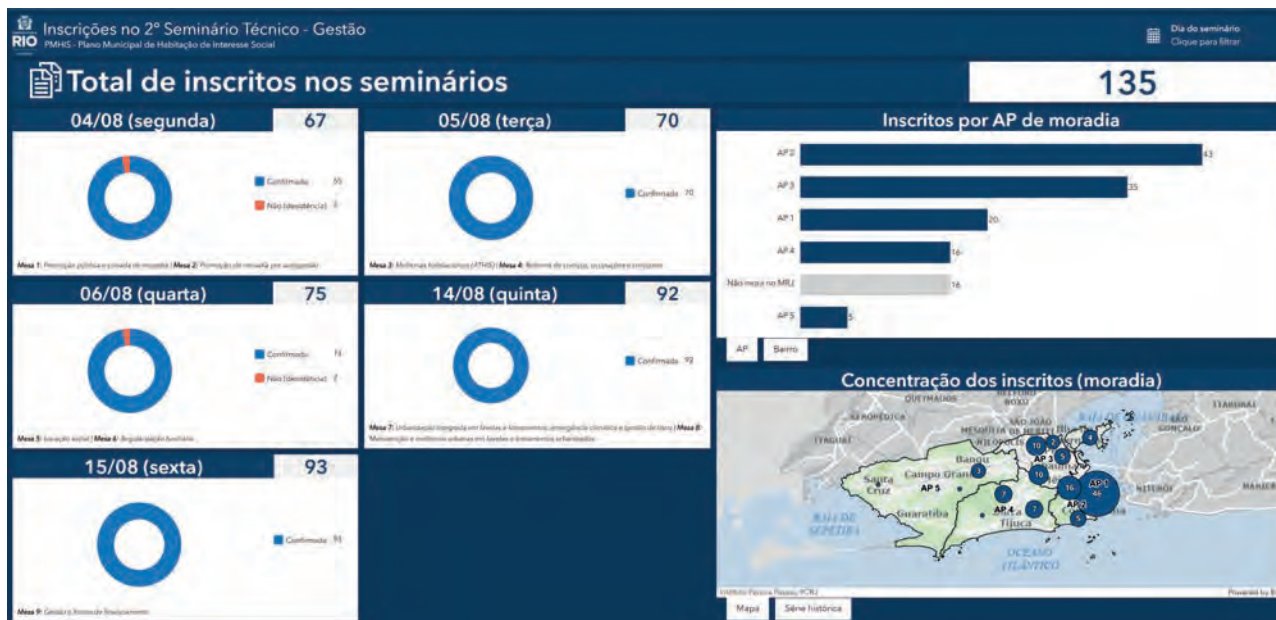
Tabela Dados de balanço quantitativo de participantes por atividade do 2º Ciclo

ATIVIDADE	Nº DE INSCRITOS	OUVINTES MÉDIA P/DIA	CONVIDADOS MEMBROS	Nº EFETIVO DE PARTICIPANTES
1. SEGUNDA REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR DO FMHIS				
CASS (10/07/2025)	47	24	19	43
2. SEGUNDA AUDIÊNCIA PÚBLICA				
Centro (03/04/2025)	175	120	45	165
3. CICLO DE SEMINÁRIOS TÉCNICOS – SEAERJ				
Dia 1	66	43	06	72
Dia 2	70	39	06	63
Dia 3	74	28	06	54
Dia 4	92	36	06	63
Dia 5	93	29	06	63
4. CICLO DE OFICINAS COMUNITÁRIAS NAS APS				
AP 1 Cidade Nova	33	53	01	70
AP 2 São Conrado	20	25	01	40
AP 3.1 Maré	38	26	01	33
AP 3.2 Jd. América	102	100	03	122
AP 5 Campo Grande	39	25	01	42
AP 4 Praça Seca	45	13	01	22
5. DINÂMICAS – GRUPOS FOCAIS				
AP5 Paciência – Conj. Habitacionais MCMV	00	25	01	36
AP 1 Centro – POP Rua	00	25	01	29
AP 4 Freguesia – POP Rua	00	28	04	40
AP 5 Campo Grande – POP Rua	00	11	07	22
6. TERCEIRA REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR DO FMHIS				
CASS (19/11/2025)	48	44	10	54
7. TERCEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA				
Centro (30/12/2025)	98	121	00	121
8. QUARTA REUNIÃO DO CONSELHO GESTOR DO FMHIS				
CASS (16/12/2025)	48	24	05	29

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Figuras Dados de inscritos nas atividades participativas do 2º CICLO





Elaboração/fonte: GEx-PMHS/SMH, 2025

**Quadro Programação do Seminário Técnico Temático 2º Ciclo
(PLANO DE AÇÃO PRELIMINAR)**

1º CICLO DE SEMINÁRIOS DO DIAGNÓSTICO		
Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro – SEAERJ Rua do Russel, 1 - Glória, Rio de Janeiro		
DATA	ATIVIDADE/DIA	DESCRIÇÃO - TEMA/TÍTULO
4 de agosto	1º Dia - Mesa 1	Promoção de Moradia - Pública e Privada
	1º Dia - Mesa 2	Promoção de Moradia por Autogestão
5 de agosto	2º Dia - Mesa 3	Reforma Emergencial de Cortiços, Ocupações & Conjuntos Habitacionais
	2º Dia - Mesa 4	Melhorias Habitacionais e ATHIS
6 de agosto	3º Dia - Mesa 5	Locação Social
	3º Dia - Mesa 6	Regularização Fundiária
14 de agosto	4º Dia - Mesa 7	Urbanização Integrada Emergências Climáticas e Gestão de Riscos em favelas e loteamentos
	4º Dia - Mesa 8	Manutenção e Melhorias Urbanas em favelas e loteamentos urbanizados
15 de agosto	5º Dia - Mesa 9	Gestão e Fontes de Financiamento

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

**Quadro Programação das Atividades/Oficinas Técnicas-Comunitárias do 2º Ciclo
(PLANO DE AÇÃO)**

DATA	AP, LOCAL/ HORA	LOCAL	ENDEREÇO
Dia 13/09	AP 1 imediações do Centro e Zona Portuária Horário: 09h às 13h	Escola Municipal Calouste Gulbenkian	Rua Prof. Clementino Fraga, S/N - Cidade Nova/ Pç Onze
Dia 20/09	AP 2 imediações da Grande Tijuca e Zona Sul Horário: 09h às 13h	Escola Municipal Rinaldo de Lamare	Av. Niemeyer, 776 - São Conrado/Rocinha
Dia 27/09	AP 3 imediações da Zona Norte Horário: 09h às 13h	Redes da Maré – Observatório de Favelas	Rua Teixeira Ribeiro, 535 - Maré
Dia 27/09	AP 3 imediações da Zona Norte Horário: 09h às 13h	Salão Paroquial da Igreja Sta. Rosa de Lima	Rua Cristiano Machado, 1152-1294, Jd. América
Dia 04/10	AP 5 imediações da Zona Oeste Horário: 09h às 13h	Escola Municipal Venezuela	Rua Amaral Costa, 37 - Campo Grande
Dia 11/10	AP 4 imediações da Barra da Tijuca e Jacarepaguá Horário: 09h às 13h	Centro Cultural Dyla Sylvia de Sá	Rua Barão, 1180 - Praça Seca

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Quadro Programação das Atividades/ Debates Técnicos do 2º Ciclo (PLANO DE AÇÃO)

DATA	AP, LOCAL/ HORA	DESCRIÇÃO ATIVIDADE / TEMAS	ENDEREÇO
Dia 29/08	GExc + GT com Técnicos e Especialistas - PCRJ/ Acadêmicos – NUTH- -MPRJ Horário: 09h às 13h	Áreas e Zonas Especiais de Interesse Social no Contexto PMHIS	CASS – Sala de Reuniões CP Coordenadoria de Projeto Ala B – Sala 410 – 4º andar Rua Afonso Cavalcanti, 455 Cidade Nova, Rio de Janeiro – RJ
Dia 05/09	GExc + GT com Técnicos e Especialistas - PCRJ/ Acadêmicos – NUTH- -MPRJ Horário: 14h às 16h	Regularização Fundiária no Contexto PMHIS	
Dia 22/10	GExc + GT com Movimentos Sociais do CGFMHIS Horário: 09h às 13h	Eixos Temáticos do Plano de Ação	
Dia 22/10	G.Exc + GT - Academia e Técnicos do CGFMHIS Horário: 14h às 16h	Eixos Temáticos do Plano de Ação	
Dia 23/10	GExc + Convidada - Maria da Silveira Lobo, livro: Locação Social em Banho-Maria Horário: 14h às 16h	Locação Social - Exemplos de programas europeus, norte-americanos, latino-americanos e experiências brasileiras municipais - avaliações e percepções e de propostas próprias	
Dia 29/10	GExc + Convidados da SMDU - Valeria Magiano Hazan, Márcio Menezes Martins Horário: 15h às 16h	Captação de Recursos e Aspectos financeiros da política habitacional e estratégias de vinculação de recursos ao PMHIS	

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

Quadro Programação das Atividades/Oficinas Técnicas-Comunitárias do 2º Ciclo (PLANO DE AÇÃO)

DATA	AP, LOCAL/ HORA	LOCAL	ENDEREÇO
Dia 18/09	AP 5 imediações de Paciência Horário: 09h às 13h	Dinâmica no MCMV no Conjunto Habitacional – Vivendas das Coleirinha	Estrada do Campinho, 7105 – Paciência, Rio de Janeiro - RJ
Dia 15/10	AP 1 imediações do Centro Horário: 14h às 16h	Dinâmica de Pop-Rua na Casa Franciscana – SEFRAS	Rua Visconde da Gávea, 125 – Centro – Rio de Janeiro – RJ
Dia 23/10	AP 4 imediações da Pechincha Horário: 14h às 16h	Dinâmica de Pop-Rua Associação Solidários Amigos de Betânia – ASAB	Praça Nossa Senhora de Loreto, 100 - Freguesia (Jacarepaguá), Rio de Janeiro - RJ
Dia 27/10	AP 5 imediações de Campo Grande Horário: 09h às 13h	Dinâmica de Pop-Rua na Capela Santo Antônio – Paróquia Nossa Senhora do Desterro	Avenida Cesário de Melo, 3615 - Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025



ANEXO II

PROPOSTA DE ATIVAÇÃO DA HABITA-RIO

A proposta incorpora a base de uma pesquisa realizada e estabelece um sistema robusto e executável, aproveitando as estruturas existentes e posicionando a HABITA-RIO como peça-chave para o sucesso do PMHIS.

O ESCOPO DE ATUAÇÃO E BASE NA EXPERIÊNCIA NACIONAL

A missão da HABITA-RIO deve ser consolidada a partir da Lei de 1991 e expandida à luz da experiência de congêneres bem-sucedidas.

Quadro Missão da HABITA-RIO segundo a Lei de 1991 e Experiências Congêneres

ÁREA DE ATUAÇÃO	ATRIBUIÇÕES ESSENCIAIS (Base nos Modelos Nacionais)
PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO	Coordenar e executar a política de recuperação de imóveis para desenvolver planos, programas e projetos (Provisão, Urbanização, Melhorias).
GESTÃO FUNDIÁRIA	Promover a arrecadação de imóveis vazios e a utilização desses ativos no suporte os Eixos Temáticos definidos pelo PMHIS
ARTICULAÇÃO E CONVÊNIO	Propor e firmar convênios, consórcios e parcerias com entes públicos, privados, nacionais e internacionais para financiamento e apoio técnico.

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

ATRIBUIÇÕES DA HABITA-RIO EM DIÁLOGO COM OS EIXOS TEMÁTICOS DO PMHIS

A atuação da Companhia deve ser transversal e articulada com as secretarias e órgãos existentes (SMH, SMDU, SMFP, Rio-Urbe), visando à efetiva incorporação de imóveis ao seu patrimônio para a produção de moradia de interesse social.

Atribuição Central: Banco de Terras e Imóveis

A HABITA-RIO terá como ativo principal a arrecadação de imóveis, alimentando um Banco de Terras estratégico. Para isso, sua atuação inicial deverá ser focada em:

I. Identificação de Ativos: Utilização da base municipal georreferenciada única (SIG-PMHIS), integrando dados da SMH, SMDU, SMFP, Defesa Civil e cartórios, para identificar, classificar e monitorar imóveis vazios, subutilizados ou abandonados.

II. Incorporação Patrimonial: Execução dos instrumentos previstos no Plano Diretor (art. 138 e outros), como IPTU progressivo, parcelamento compulsório, direito de preempção e arrecadação de imóveis abandonados, para a efetiva incorporação ao patrimônio da Companhia.

ATRIBUIÇÃO DE ATUAÇÃO DOS EIXOS TEMÁTICOS:

Eixo Temático: Produção e Aquisição da Habitação

A Companhia atuará como agente promotor e provedor de lastro para a produção habitacional:

I. Destinação Prioritária: Destinar terrenos ou imóveis incorporados que sirvam de base para HIS, priorizando as Áreas de Planejamento (AP) 1 e 3, conforme diretrizes do Plano Diretor.

II. Modelos de Produção: Promover e mediar empreendimentos habitacionais, incluindo a atuação como agente financeiro, executor de obras (em parceria com Rio-Urbe, por exemplo), ou intermediário em programas de autoconstrução e autogestão.

Eixo Temático: Locação Social

A Companhia poderá desempenhar funções variadas na gestão e garantia da oferta de aluguel social:

I. Lastro e Garantia: Usar o estoque imobiliário do Banco de Terras como garantia, possibilitando melhores condições de negociação para a modalidade Locação Subsidiada de Mercado.

II. Gestão Direta: Administrar e gerir diretamente um estoque de imóveis construídos ou rehabilitados, destinados à Locação Social.

III. Imobiliária Social: Implementação, dentro da Companhia ou via convênios, de uma estrutura de administração imobiliária que gere contratos e assegure o atendimento da população prioritária.

IV. Autogestão: Destinar terrenos e imóveis públicos para a construção de unidades destinadas à Locação Social por autogestão.

Eixo Temático: Integração Urbana

A HABITA-RIO será uma ferramenta para a requalificação e descompressão urbana:

■ **Operações Urbanas:** Disponibilizar terrenos estratégicos na franja de contato entre a favela e a malha urbana consolidada (especialmente em AP3, onde há imóveis de antigas fábricas/depósitos) para possibilitar Operações Urbanas e projetos de requalificação.

■ **Relocação e Mitigação de Risco:** Fornecer locais para eventuais relocalizações de famílias que vivem em áreas de risco (Tratamento de Áreas com Riscos Ambientais e Climáticos) ou para descompressão urbana no interior das favelas.

■ **Infraestrutura:** Coordenar a produção de equipamentos urbanos e comunitários vinculados aos seus empreendimentos habitacionais, em sinergia com o Bairro Maravilha e o Conjunto Maravilha.

PROPOSTA DE REGULAÇÃO, GOVERNANÇA E PRIMEIROS PASSOS

Para que a ativação da HABITA-RIO seja eficaz e sustentável, é necessário um processo de estruturação e regulação que garanta seu alinhamento às exigências de transparência e controle social.

Regulação e Governança Institucional

A regulação da Companhia deve ser guiada pelas melhores práticas de governança (como observado na COHAB-Campinas), definindo:

I. Estrutura Interna: Definição do Regimento, Estatuto, estrutura hierárquica (Diretoria, Conselhos) e as competências de cada unidade, garantindo a cooperação entre áreas como gestão fundiária, engenharia e social.

II. Controle e Transparência: Previsão de mecanismos de supervisão, fiscalização e auditoria, além de regras claras para a prestação de contas ao Conselho Municipal de Habitação (CMH) e ao Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação Social (CGFMHIS).

III. Sanções e Procedimentos: Estabelecimento de sanções aplicáveis, procedimentos de acesso a programas e critérios de elegibilidade para mutuários e beneficiários.

Primeiros Passos para a ativação

1. O passo inicial para a **ativação da Companhia HABITA-RIO** é o estabelecimento de sua **estrutura legal e operacional**.

2. Constituição de Grupo de Trabalho (GT): Criação imediata de um GT multissetorial envolvendo a SMH, Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SMDU), Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento (SMFP), Procuradoria Geral do Município (PGM) e Rio-Urbe.

3. Definição da Estrutura: O GT deverá elaborar o novo Estatuto, Regimento e a proposta de estrutura de pessoal da Companhia (respeitando a necessidade de concurso público para ingresso, conforme a Lei de 1991), além de definir a situação legal da transferência de ativos e passivos.

4. Implementação do Cadastro Único: Estruturação da base de dados georreferenciada para identificar o potencial imobiliário municipal, que servirá de insumo primário para o Banco de Terras da Companhia.

5. Alocação de Recursos: Previsão de dotações orçamentárias anuais suficientes e autorização para contratação de empréstimos e financiamentos, conforme a Lei n.º 1.697/1991.



ANEXO III

SISTEMA DE CONTROLE, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO (SIS-CMA)

O SIS-CMA será concebido para assegurar a gestão democrática, a transparência e a efetividade da política habitacional, conformando-se com o disposto na Lei Complementar Municipal nº 201/2019 e nas diretrizes do Plano Diretor (LC nº 270/2024). Seu desenho também incorpora as melhores práticas de governança, como a definição de diretrizes para “Adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e indicadores de impacto social das políticas, planos e programas, estabelecendo metas e prazos”.

A implementação bem-sucedida do PMHIS depende não apenas do planejamento das ações, mas de um mecanismo permanente e dinâmico que permita acompanhar a execução física e financeira, medir os resultados alcançados e promover os ajustes necessários ao longo de sua vigência. O SIS-CMA é, portanto, um instrumento de gestão estratégica e de controle social. A estrutura proposta aproveita e fortalece as instâncias existentes na Prefeitura, com destaque para o papel central do CGFMHIS e a estratégia de ativação da Companhia Municipal de Desenvolvimento Habitacional - HABITA-RIO (Lei nº 1.697/1991), que atuará como braço executivo e de gestão patrimonial do sistema.

ARQUITETURA DO SISTEMA: ESTRUTURA INSTITUCIONAL E ATRIBUIÇÕES

O SIS-CMA será operado por uma estrutura que articula instâncias técnicas, executivas e de controle social (VER QUADRO).

Quadro Instâncias Técnicas, Executivas e de Controle Social do SIS-CMA

INSTÂNCIA	PAPEL NO SIS-CMA	ATRIBUIÇÕES PRINCIPAIS
CGFMHI E OU CMH (A SER REGULAMENTADO)	Instância de Controle Social, Consultiva e Deliberativa em alguns aspectos definidos-regulamentados.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aprovar relatórios anuais de avaliação ■ Fiscalizar a execução do plano ■ Emitir recomendações e pareceres ■ Analisar a prestação de contas
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (SMH)	Coordenadora Técnica do Sistema	<ul style="list-style-type: none"> ■ Coordenar a coleta e consolidação de dados ■ Elaborar relatórios de monitoramento ■ Alimentar o painel eletrônico ■ Subsidiar as deliberações do CGFMHIS
COMITÊ GESTOR TÉCNICO - INTERSETORIAL PMHIS	Instância de gestão e planejamento técnico intersectorial da Política de HIS.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Composto além da SMH, minimamente pelos seguintes órgãos do município: <ol style="list-style-type: none"> I. SMDU, para implementação das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS; II. SMF, para gestão orçamentária e financeira; III. SMI, para cogestão e implementação quanto as políticas habitacionais que se relacionam as ações de desenvolvimento e urbano e infraestrutura; IV. SEAC, para apoio na articulação intersectorial nas atividades e aproximação com a população de favelas e comunidades cariocas. V. SMAS, para atendimento integrado às populações em vulnerabilidade; VI. SMAC, para incorporação da dimensão ambiental e climática; VII. E/ou outros órgãos municipais e entidades a elas vinculadas, como: RioUrbe, RioÁguas, Rio Luz, GeoRio.
HABITA-RIO	Agente Executor e Gestor Patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implementar o cadastro único de imóveis municipais ■ Gerir o banco de terras para HIS ■ Prestar contas sobre a destinação de imóveis ■ Executar programas específicos (locação social, produção habitacional)
FÓRUM TÉCNICO DE MONITORAMENTO E DISCUSSÃO	Instância Técnica Consultiva	<ul style="list-style-type: none"> ■ Discutir e Debater em seminários, eventos e atividades sobre os impactos específicos das ações. ■ Propor ajustes metodológicos e no planejamento ■ Discutir temas transversais com especialistas

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

OBJETIVOS DO SISTEMA DE CONTROLE, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO (SIS-CMA)

O SIS-CMA tem como objetivos específicos:

- a) Acompanhar a Execução:** Monitorar o cumprimento do cronograma físico-financeiro e o avanço das metas previstas no Plano de Ação.
- b) Avaliar Resultados e Impactos:** Mensurar a efetividade dos programas e ações, verificando não apenas a entrega de produtos (como unidades habitacionais), mas também a melhoria na qualidade de vida da população beneficiada e a redução do déficit habitacional.
- c) Subsidiar a Tomada de Decisão:** Fornecer insumos técnicos para a realocação de recursos, o replanejamento de ações e a revisão periódica do próprio PMHIS.
- d) Otimizar a Gestão Patrimonial:** Utilizar a HABITA-RIO para gerir ativamente o banco de terras e imóveis municipais, assegurando sua destinação para HIS.
- e) Fortalecer o Controle Social:** Estruturar a participação da sociedade civil organizada em todo o ciclo de gestão do plano, com Prestação de Contas e promover a participação da sociedade através do CGFMHIS.
- f) Garantir Transparência:** Disponibilizar informações acessíveis e atualizadas à sociedade e aos órgãos de controle.

DIRETRIZES E ARTICULAÇÃO COM OS EIXOS TEMÁTICOS, METAS E DIRETRIZES

O sistema será regido pelas seguintes diretrizes, que garantem sua articulação com o corpo do PMHIS:

- **Vinculação Estratégica:** Cada **meta e ação** constante do Plano de Ação será associada a **indicadores específicos**, assegurando que o monitoramento esteja intrinsecamente **ligado aos Eixos Temáticos** definidos (ex.: Promoção de Moradia, Urbanização de Favelas, Regularização Fundiária, Locação Social).
- **Aderência Territorial:** O monitoramento considerará o **rebatimento espacial** das ações, permitindo visualizar os resultados por **Área de Planejamento (AP) e Região Administrativa (RA)**, conforme o diagnóstico territorial realizado.
- **Integração com Instrumentos Existentes:** O sistema se articulará com os instrumentos de planejamento e orçamento municipais, como o **Plano Plurianual (PPA)**, a **Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO)** e a **Lei Orçamentária Anual (LOA)**, garantindo a viabilidade financeira das ações monitoradas.
- **Gestão por Evidências:** As decisões sobre manutenção, expansão ou redirecionamento de programas serão baseadas nos dados e avaliações de impacto produzidos pelo SIS-CMA.

INSTRUMENTOS, MEIOS E FERRAMENTAS DE GESTÃO

Para a operacionalização do SIS-CMA, serão utilizados os seguintes instrumentos, aproveitando as estruturas e capacidades já existentes na Prefeitura, Secretarias e SMH:

I. PAINEL ELETRÔNICO DE MONITORAMENTO:

Desenvolvimento de uma plataforma digital online, integrada ao site do PMHIS, que apresente de forma visual e acessível ao público o andamento de todas as metas, com dados atualizados, indicadores em formato de “semáforo” (atingido, em andamento, em atraso) e mapas interativos. Esta ferramenta será fundamental para cumprir a diretriz de ampla divulgação.

a) Instrumentos do Painel Eletrônico de Monitoramento do PMHIS:

- **Plataforma digital** integrada ao **site do PMHIS** com visualização em tempo real do andamento das metas
- **Mapeamento georreferenciado dos imóveis do banco de terras** gerido pela HABITA-RIO (uso interno/administrativo – sigiloso/restrito a gestores ou com autorização)
- **Indicadores de desempenho por eixo temático** com sistema de “semáforo” (atingido, em andamento, em atraso)

II. RELATÓRIO ANUAL DE AVALIAÇÃO DO PMHIS:

Documento formal, de responsabilidade da SMH, que consolidará a análise de todo o ciclo de monitoramento do ano, incluindo a execução física e financeira, a análise do cumprimento de metas e uma avaliação preliminar de impactos. Este relatório será a peça-chave para a prestação de contas à sociedade e aos órgãos de controle.

b) Instrumentos do Relatório Anual de Avaliação do PMHIS:

- Documento consolidado pela SMH com apoio da HABITA-RIO
- Análise da execução física e financeira
- Avaliação de impactos territoriais por AP
- Demonstração da destinação do patrimônio imobiliário

III. SISTEMAS INTERNOS DA ADMINISTRAÇÃO:

Aproveitamento e integração com sistemas já utilizados pela SMH e outras secretarias para gestão de obras, cadastro de beneficiários, gestão financeira e controle de contratos, extraindo deles os dados necessários para alimentar o painel e os relatórios.

c) Formato do Cadastro Único de Imóveis Municipais:

- Base unificada georreferenciada sob gestão da HABITA-RIO
- Integração de dados da SMH, SMDU, SMFP, IRPH e Defesa Civil
- Classificação de imóveis por potencial para HIS (AP1 e AP3 prioritárias)

d) Estrutura do Sistema de Metas e Indicadores Vinculados aos Eixos Temáticos (VER QUADRO):

Quadro Organização das Metas e Indicadores Segundo os Eixos Temáticos

EIXO TEMÁTICO	INDICADORES DE PROCESSO	INDICADORES DE RESULTADO
PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DE MORADIA	Nº de unidades em licitação	% de terrenos da HABITA-RIO destinados - Nº de unidades entregues - Custo por unidade
LOCAÇÃO SOCIAL	Nº de imóveis cadastrados no banco <b	Nº de contratos celebrados - Taxa de ocupação - Índice de satisfação dos beneficiários
INTEGRAÇÃO URBANA	Nº de áreas identificadas para intervenção <b	% de recursos executados - Nº de famílias beneficiadas com urbanização - Redução de áreas de risco

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

ESTRUTURA INSTITUCIONAL, ATRIBUIÇÕES E FLUXO

A governança do SIS-CMA se dará por meio de uma estrutura que articula instâncias técnicas e de controle social:

a) Secretaria Municipal de Habitação (SMH): Atua como Coordenadora Executiva do sistema. Suas atribuições incluem: coletar e consolidar dados; alimentar o painel eletrônico; elaborar o Relatório Anual de Avaliação; e subsidiar as demais instâncias com informações técnicas.

b) Comitê Gestor - Técnico-intersetorial PMHIS: É a instância de gestão e planejamento técnico intersetorial da Política de HIS. A SMH articular-se-á com os demais órgãos municipais e entidades a elas vinculada. Será Composto além da SMH, minimamente pelos seguintes órgãos do município:

- i. SMDU, para implementação das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS;
- ii. SMF, para gestão orçamentária e financeira;
- iii. SMI, para cogestão e implementação quanto as políticas habitacionais que se relacionam as ações de desenvolvimento e urbano e infraestrutura;
- iv. SEAC, para apoio na articulação intersetorial nas atividades e aproximação com a população de favelas e comunidades cariocas.
- v. SMAS, para atendimento integrado às populações em vulnerabilidade;
- vi. SMAC, para incorporação da dimensão ambiental e climática;
- vii. E/ou outros órgãos municipais e entidades a elas vinculadas, como: RioUrbe, RioÁguas, Rio Luz, GeoRio.

c) Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (CGFMHIS) e/ou do Conselho Municipal de Habitação (CMH) a ser regulamentado:

Atuando como Instância de Controle Social e Deliberativa. Cabe a ele: analisar e aprovar o Relatório Anual; fiscalizar a execução do plano; emitir pareceres e recomendações sobre os rumos da política habitacional; e funcionar como canal oficial de prestação de contas à sociedade, conforme seu papel definido em lei.

d) Fórum Técnico de Monitoramento e Discussão (a ser instituído):

Pode ser constituído como uma câmara técnica complementar e acessória do CGFMHIS e/ou CMH, com a participação de especialistas convidados eventuais, representantes de outras secretarias (Urbanismo, Meio Ambiente, Fazenda) e lideranças comunitárias, para discutir e debater as atividades e o planejamento de impactos específicos e temas transversais.

PERIODICIDADE E FLUXO DO CICLO DE AVALIAÇÃO

O ciclo de funcionamento do SIS-CMA será anual, seguindo este fluxo contínuo:

- 1. Monitoramento Contínuo (ao longo do ano):** Atualização mensal/trimestral do Painel Eletrônico pela SMH com dados de execução.
- 2. Avaliação Anual (1º Trimestre do ano seguinte):** Elaboração pela SMH do Relatório Anual de Avaliação com base nos dados consolidados do ano anterior.
- 3. Apreciação e Deliberação (2º Trimestre):** Apresentação, análise e aprovação do Relatório Anual em reunião ordinária do CGFMHIS.
- 4. Prestação de Contas e Divulgação:** Publicação do Relatório aprovado no site do PMHIS e no Diário Oficial do Município, garantindo a transparência do processo.

MECANISMOS DE ARTICULAÇÃO COM A HABITA-RIO

A recomposição da HABITA-RIO como instrumento de gestão ativa do solo municipal será monitorada através de:

- a. Relatório Semestral de Gestão Patrimonial:** Demonstrando a incorporação e destinação de imóveis
- b. Metas Específicas de Formação do Banco de Terras:** Número de imóveis identificados, arrecadados e destinados para HIS
- c. Indicadores de Eficiência na Aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade:** Número de procedimentos de IPTU progressivo, parcelamento compulsório e desapropriações realizados.

CONSIDERAÇÕES SOBRE AS DINÂMICAS

O Sistema de Controle, Monitoramento e Avaliação aqui proposto não é um apêndice do PMHIS, mas a ferramenta que garantirá sua vitalidade e efetividade ao longo de sua vigência. Ao estruturar um processo contínuo, baseado em dados e com forte participação social, o plano se consolida como um instrumento dinâmico e adaptável, capaz de guiar a política habitacional do Rio de Janeiro em direção à universalização do direito à moradia digna.

O SIS-CMA ainda integra a governança tradicional com instrumentos modernos de gestão urbana, posicionando a HABITA-RIO como elemento estratégico para a efetiva implementação do PMHIS. Ao vincular diretamente o monitoramento dos eixos temáticos com a gestão ativa do patrimônio imobiliário municipal, o sistema assegura que o plano seja não apenas um documento de intenções, mas uma ferramenta dinâmica e efetiva para a transformação urbana e social da cidade do Rio de Janeiro.





ANEXO IV

**MINUTA DE DECRETO MUNICIPAL QUE
ESTABELECE O PMHIS-RIO**

DECRETO Nº __, DE [DATA] DE [MÊS] DE 20[26]

Dispõe sobre a regulamentação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS-Rio e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais e:

CONSIDERANDO a Lei Complementar Municipal nº 201, de 19 de dezembro de 2019, que institui as diretrizes gerais da Política Municipal de Habitação e determina a formulação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

CONSIDERANDO o Plano Diretor 2024 - Lei Complementar Municipal nº 270 de 16 de janeiro de 2024, que dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências;

CONSIDERANDO a Lei Complementar Nº 299, de 9 de janeiro de 2026, que atualiza a Lei Complementar nº 97, de 10 de julho de 2009 e estabelece normas simplificadas de edificação e grupamentos para empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional e que também altera a redação do § 5º do art. 371 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, e dá outras providências;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização e consolidação das diretrizes, diagnósticos, instrumentos e ações da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, conforme levantamento técnico desenvolvido pela Secretaria Municipal de Habitação – SMH;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, incluindo a promoção da função social da propriedade, o planejamento urbano participativo e os instrumentos de política fundiária e habitacional;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e orienta a formulação dos planos municipais de habitação;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação) e o Decreto Rio nº 44.745, de 19 de julho de 2018, que dispõem sobre a transparência ativa e passiva na Administração Pública Municipal;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda para projeto e construção de habitação de interesse social (ATHIS);

CONSIDERANDO o diagnóstico atualizado do déficit habitacional, das inadequações domiciliares, das precariedades urbanas e das desigualdades socioespaciais identificadas nos estudos técnicos consolidados no Caderno 4 do PMHIS-Rio;

CONSIDERANDO a necessidade de compatibilizar a política habitacional com os instrumentos urbanísticos municipais, em especial as Áreas de Especial Interesse Social – AEIS e demais zonas e diretrizes de uso e ocupação do solo previstas na legislação urbanística da Cidade;

CONSIDERANDO que a implementação da política habitacional deve observar os instrumentos de planejamento orçamentário (PPA, LDO e LOA), nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal, garantindo sustentabilidade financeira e continuidade institucional;

CONSIDERANDO o disposto no Caderno Técnico de Consolidação do PMHIS-Rio 25, que estrutura diagnósticos, diretrizes, metas, programas, cronogramas e instrumentos operacionais para a política habitacional;

CONSIDERANDO que a execução das ações habitacionais exige articulação intersetorial contínua, integração de sistemas de informação e mecanismos de monitoramento, transparência e controle social, em conformidade com a legislação vigente;

DECRETA:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica aprovado o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS-Rio, que constitui o instrumento básico da política habitacional do Município do Rio de Janeiro para os próximos oito anos.

Art. 2º O PMHIS-Rio tem por objetivo geral orientar e coordenar as ações do Poder Público Municipal para a garantia progressiva do direito à cidade, a justiça social e na promoção do desenvolvimento urbano sustentável, com foco na produção de moradia destinada a população de baixa renda, para a redução do déficit habitacional.

§1º O PMHIS-Rio visa assegurar a universalização do direito à moradia digna no Município do Rio de Janeiro, mesmo que tal horizonte ultrapasse os oito anos de vigência do plano.

§2º Para fins deste Decreto, aplicam-se as definições constantes nos Cadernos Técnicos do PMHIS-Rio, bem como aquelas previstas na legislação federal aplicável à política urbana e habitacional, especialmente as Leis Federais nº 10.257/2001, nº 11.124/2005 e nº 11.888/2008.

CAPÍTULO II - DA ESTRUTURA E DIRETRIZES DO PMHIS

Art. 3º O PMHIS-Rio fundamenta-se nos Cadernos 1 (Metodologia), 2 (Diagnóstico) e 3 (Estratégias de Ação), que compõem a base técnica e metodológica do Plano. Integra ainda o PMHIS-Rio, para fins deste Decreto, o Caderno 4 – Consolidação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, contendo as seguintes seções temáticas:

- I** – Princípios e Diretrizes da Política Habitacional;
- II** – Instrumentos da Política Municipal de Habitação;
- III** – Diagnóstico da Situação Habitacional;
- IV** – Eixos Temáticos e Programas Habitacionais;
- V** – Plano de Ação – Indicadores e Metas;
- VI** – Financiamento da Política Habitacional.

§ 1º A divulgação dos Cadernos e demais documentos técnicos observará os princípios da transparência ativa e dos dados abertos, nos termos da Lei Federal nº 12.527/2011 e do Decreto Rio nº 44.745/2018.

§ 2º As versões digitais dos Cadernos estão disponíveis no sítio eletrônico oficial do PMHIS, para consulta pública (site oficial do PMHIS/Prefeitura do Rio).

Art. 4º O PMHIS-Rio estrutura-se em torno dos seguintes PRINCÍPIOS:

- I** – Assegurar gestão democrática e participativa;
- II** – Integrar a política habitacional às demais políticas urbanas, sociais e ambientais;
- III** – Garantir o direito à moradia, à cidade e à função social da propriedade;
- IV** – Reduzir desigualdades socioespaciais;
- V** – Promover adaptação e resiliência urbana frente às mudanças climáticas;
- VI** – Estimular colaboração entre os entes federados;
- VII** – Aplicar de forma eficiente os instrumentos e recursos destinados à Habitação de Interesse Social.

Art. 5º Os OBJETIVOS / DIRETRIZES do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS são as seguintes:

- I** – Viabilizar a captação de recursos e a adesão a programas federais, estaduais e municipais;
- II** – Demarcar e consolidar as Áreas de Especial Interesse Social – AEIS, destinando-as à urbanização e produção habitacional;
- III** – Produzir moradia de interesse social através de programas que envolvam parcerias entre os entes governamentais, observando os parâmetros edilícios e os incentivos previstos na Lei Complementar Nº 299/2026, que atualiza a Lei Complementar nº 97/2009, bem como parcerias público-privadas e construção por autogestão;
- IV** – Oferecer assistência técnica pública e gratuita – ATHIS, nos termos da Lei nº 11.888/2008;
- V** – Adequar o custo da moradia à renda das famílias, inclusive mediante subsídios e programas de locação social;
- VI** – Priorizar investimentos em infraestrutura urbana para assentamentos precários;
- VII** – Promover regularização urbanística e fundiária;
- VIII** – Ampliar a oferta de moradias para grupos em situação de vulnerabilidade;
- IX** – Estimular geração de emprego e renda vinculada aos programas habitacionais.

Parágrafo único. As ações previstas neste artigo observarão os instrumentos urbanísticos e fundiários previstos na legislação municipal e federal aplicável.

CAPÍTULO III - DOS EIXOS TEMÁTICOS E METAS

Art. 6º As ações do PMHIS-Rio organizam-se em três eixos temáticos principais e um eixo transversal a todas:

I. Produção e Aquisição da Habitação, compreendendo:

- a) Programa de Produção de Habitação de Interesse Social;
- b) Programa Moradia Assistida.

II. Locação Social, compreendendo:

- a) Programa de Locação Social;

III. Integração Urbana, compreendendo:

- a) Programa de Urbanização de Favelas e Loteamentos;
- b) Programa de Manutenção de Favelas e Loteamentos Urbanizados;
- c) Programa de Regularização Urbanística e Fundiária;
- d) Programa de Melhorias Habitacionais;
- e) Programa de Tratamento de Áreas com Riscos Ambientais e Climáticos;
- f) Programa de Reforma de Cortiços, Ocupações e Conjuntos Habitacionais.

IV. Eixo Transversal - Desenvolvimento Institucional e Apoio Comunitário, compreendendo:

- a) Gerenciamento da Informação Habitacional – SIURB;
- b) Regulamentação da Companhia Municipal de Habitação – HABITA-RIO;
- c) Controle, Monitoramento e Avaliação do PMHIS;
- d) Reestruturação Administrativa e fortalecimento institucional da SMH;
- e) Trabalho Social na SMH;
- f) Capacitação de Gestores das HIS/ Zeladoria/ Apoio Jurídico e Educação Financeira;
- g) Posto Territorial – O POUSSO;
- h) Apoio Técnico para Organização de Entidades.

§ 1º As modalidades, programas e ações específicas de cada eixo temático constam do Caderno 4 - Consolidação do PMHIS-Rio.

§ 2º A implementação dos eixos temáticos dar-se-á de forma articulada e integrada,

observadas as especificidades territoriais das Áreas de Planejamento do Município.

§ 3º As ações do PMHIS-Rio priorizarão as Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, conforme demarcadas no Plano Diretor, com ênfase nas Áreas de Planejamento 1 e 3.

§ 4º As metas detalhadas, incluindo cronograma físico-financeiro, indicadores de monitoramento e rebatimento territorial, constam do capítulo 7 do Caderno 4.

§ 5º As ações dos eixos temáticos serão implementadas em conformidade com as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Art. 7º As metas físicas do PMHIS-Rio, bem como seus indicadores, cronogramas e projeções de recursos, constam do Capítulo 7 do Caderno 4 de Consolidação do Plano e integram este Decreto, para o período de vigência do PMHIS-Rio quanto á:

- I. Produção Pública e Privada de unidades habitacionais;
- II. Produção por Autogestão Unidades Habitacionais;
- III. Produção para Moradia Assistida;
- IV. Atendimento de Programa de Locação Social, com oferta de unidades (Subsidiada e Pública);
- V. Atendimento de Programa Regularização Fundiária de Imóveis;
- VI. Atendimento de Programa Urbanização Integrada de Favelas e Loteamentos;
- VII. Atendimento de Programa de Manutenção de Favelas e Loteamentos Urbanizados
- VIII. Atendimento de Programa de Melhorias Habitacionais / ATHIS;
- IX. Atendimento de Programa de Reforma de Cortiços, Ocupações e Conjuntos Habitacionais;
- X. Atendimento de Programa de Mitigação de Tratamento de Áreas com Riscos Ambientais e Climáticos / Relocação e
- XI. Atendimento de Programa de Desenvolvimento Institucional e Apoio Comunitário, para Fortalecimento e Gestão

CAPÍTULO IV - DA GESTÃO, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Art. 8º A Secretaria Municipal de Habitação – SMH coordenará a implementação do PMHIS-Rio, cabendo-lhe:

- I. Articular, planejar, promover, coordenar e executar as ações da Política Municipal de Habitação em conjunto com os demais órgãos municipais;
- II. Estabelecer a formatação e criar o Comitê Gestor Técnico-Intersetorial, responsável pela articulação com os demais órgãos municipais e pela coordenação das ações da Política Municipal de Habitação;
- III. Elaborar relatórios semestrais de monitoramento e planejamento;
- IV. Coordenar e acompanhar o sistema de informações habitacionais;
- V. Propor ajustes e revisões necessárias ao longo da vigência do plano, visando:
 - a) promover a urbanização de assentamentos populares, favelas e loteamentos;
 - b) promover o acesso à moradia com infraestrutura, transporte e equipamentos públicos;
 - c) promover a realocização de populações assentadas em áreas de risco;
 - d) promover a implantação de novas alternativas habitacionais;
 - e) promover melhorias habitacionais e assistência técnica voltada para Habitação de Interesse Social (ATHIS), em cooperação com demais órgãos municipais e entidades a elas vinculadas em atribuições compartilhadas;
 - f) promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos populares em cooperação com demais órgãos municipais e entidades a elas vinculadas em atribuições compartilhadas;
 - g) gerar recursos para o financiamento dos programas da política habitacional
- VI. Assegurar que a implementação das diretrizes previstas neste Decreto observe os limites orçamentários e fiscais vigentes, em conformidade com a legislação aplicável;
- VII. Estabelecer e criar o Sistema de Monitoramento e Avaliação do PMHIS-Rio;

VIII. Regular, organizar e convocar as atividades do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFMHIS, bem como conduzir estudos e procedimentos preparatórios necessários à futura regulamentação do Conselho Municipal de Habitação (CMH), conforme previsto no Plano Diretor.

Art. 9º Assim que for estabelecido e criado pela Secretaria Municipal de Habitação – SMH, o Sistema de Monitoramento e Avaliação do PMHIS-Rio, terá os seguintes instrumentos:

- I. Painel Eletrônico de Monitoramento e Planejamento, de acesso público;
- II. Relatório Anual de Avaliação de Planejamento do PMHIS;
- III. Audiências Públicas anuais de prestação de contas & planejamento do PMHIS.

Parágrafo único. O Painel Eletrônico de Monitoramento deverá adotar padrões de dados abertos, interoperabilidade e publicidade, em conformidade com a Lei Federal nº 12.527/2011.

Art. 10º Em caráter transitório, e enquanto não houver regulamentação específica do Conselho Municipal de Habitação (CMH), o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFMHIS, criado pelo Decreto nº 28.100/2007, exercerá as funções de colaboração, controle social e fiscalização da implementação do PMHIS-Rio, nos termos do Plano Diretor.

- I – Apreciar e emitir parecer sobre os relatórios de monitoramento e planejamento;
- II – Fiscalizar a execução física e financeira do plano;
- III – Propor diretrizes de planejamento para o aprimoramento das políticas habitacionais.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Habitação poderá adotar, quando considerar oportuno, os procedimentos técnicos e administrativos necessários à proposição da regulamentação e reestruturação do Conselho Municipal de Habitação (CMH), conforme previsto no Plano Diretor.

CAPÍTULO V - DO FINANCIAMENTO E ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL

Art. 11º A implementação do PMHIS-Rio, em conformidade com o determina o Plano Diretor - 2024 - Lei Complementar nº 270 /16-01-2024 no Art. 50 (que diz que sobre o financiamento das ações de produção habitacional) contará com as seguintes fontes de recursos:

- I.** Orçamento Geral do Município - alocação anual de recursos no orçamento municipal como fonte principal, conforme previsão de demanda elaborada pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II.** Convênios junto ao Estado do Rio de Janeiro e à União Federal;
- III.** Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS;
- IV.** Fundo Municipal de Habitação – FMH;
- V.** Aplicação dos instrumentos de controle do desenvolvimento urbano, conforme disposto no Plano Diretor 2024 e legislação municipal, relativos a contrapartidas urbanísticas e instrumentos de captura de mais-valia fundiária;
- VI.** Operações de crédito e modelos de Parceria Público-Privada (PPP) e outros instrumentos de atração de investimento privado autorizados e regulados pela legislação municipal aplicável, em especial pelo Art. 6º-C da Lei Complementar Nº 299, de 9 de janeiro de 2026, que atualiza a Lei Complementar nº 97/2009, incluindo ainda os Procedimentos de Manifestação de Interesse – PMI, nos termos da Lei Federal nº 11.079/2004; e
- VII.** Doações e Empréstimos, Nacionais e Internacionais.

Art. 12º Fica determinada a priorização de recursos orçamentários para as ações do PMHIS-Rio nos instrumentos de planejamento orçamentário municipal, especialmente no Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA), observando-se as disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 13º A Secretaria Municipal de Habitação articular-se-á com os demais órgãos municipais e entidades a elas vinculadas, visando a formatação de um Comitê Gestor - Técnico-intersetorial em especial:

- I.** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento - SMDUE, para implementação das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS;
- II.** Secretaria Municipal de Fazenda - SMF, para gestão orçamentária e financeira;
- III.** Secretaria Municipal de Infraestrutura – SMI, para cogestão e implementação quanto as políticas habitacionais que se relacionam as ações de desenvolvimento e urbano e infraestrutura;
- IV.** Secretaria Especial de Ação Comunitária - SEAC, para apoio na articulação inter-setorial nas atividades e aproximação com a população de favelas e comunidades cariocas.
- V.** Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS, para atendimento integrado às populações em vulnerabilidade;
- VI.** Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima - SMAC, para incorporação da dimensão ambiental e climática;
- VII.** E/ou outros órgãos municipais e entidades a elas vinculadas, como: RioUrbe, RioÁguas, Rio Luz, GeoRio, que se fizerem importantes ou necessárias à execução/ coordenação das ações da Política Municipal de Habitação.

CAPÍTULO VI - DA HABITA-RIO E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 14º Deve ser criado, no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação – SMH, Grupo de Trabalho destinado a desenvolver estudos, diretrizes e propostas para a ativação e fortalecimento da Companhia Municipal de Desenvolvimento Habitacional – HABITA-RIO RIO (instituída em conformidade com a lei nº 1.697/1991).

§ 1º A HABITA-RIO terá como atribuições principais:

- I** – Gestão do Banco de Terras e Imóveis municipais;
- II** – Implementação de programas de produção habitacional;
- III** – Gestão do programa de locação social;
- IV** – Apoio à integração urbana em áreas prioritárias.

§ 2º O Grupo de Trabalho será instituído por Portaria do Secretário Municipal de Habitação, devendo definir composição, objetivos, metodologia com prazo máximo de conclusão de 240 dias a partir da publicação deste decreto

Art. 15º Fica determinado o fortalecimento da capacidade institucional da Secretaria Municipal de Habitação, com a recomposição de seu quadro técnico e a estruturação de Grupos de Trabalho Inter secretariais e com participação da sociedade civil, de forma paritária em sua composição, destinados a planejar, formatar e executar as ações estratégicas do PMHIS-Rio, conforme segue:

- I** – GT1: Busca ativa de imóveis e terras;
- II** – GT2: Modelagem para formatação da HABITA-RIO;
- III** – GT3: Implementação do Programa de Autogestão Habitacional;
- IV** – GT4: Implementação do Programa de Moradia Assistida;
- V** – GT5: Implementação do Programa de Locação Social;
- VI** – GT6: Criação do Protocolo de Reconhecimento de Áreas de Especial Interesse Social – AEIS;
- VII** – GT7: Elaboração da Matriz de Planejamento de Atuação em Áreas de Risco;
- VIII** – GT8: Implementação de Postos Territoriais Avançados;
- IX** – GT9: Programa de Capacitação de Gestores Comunitários e Apoio Institucional a Entidades.

Parágrafo único. Os prazos de entrega dos relatórios e produtos dos Grupos de Trabalho previstos neste artigo observarão o estabelecido no Capítulo 7 do Caderno 4 de Consolidação do PMHIS-Rio 25.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 16º O PMHIS-Rio será revisado / reformulado a cada oito anos, cabendo uma checagem ou verificação intermediária de quatro anos, ambas devem contar com ampla participação social, nos termos do disposto na Lei Complementar nº 201/2019.

Art. 17º Fica a Secretaria Municipal de Habitação autorizada a editar os atos normativos, convocar e criar os grupos de trabalhos temáticos e complementares necessários à execução do Plano e a implementação deste decreto e os prazos estabelecidos neste decreto começam a correr a partir da data de sua publicação.

Art. 18º As metas físicas, indicadores de eficácia, cronograma de implementação e projeção de recursos constam do Capítulo 7 do Caderno 4.

Parágrafo único. São também parte integrante do PMHIS-Rio os Mapas de referência, produzidos com dados de: 1. Distribuição das favelas; 2. Áreas de Especial Interesse Social - AEIS (classificadas de acordo com o tipo: lotes, favelas e outros); 3. Distribuição dos loteamentos e dos conjuntos habitacionais, apresentados por Área de Planejamento (AP) conforme Anexos.

Art. 19º As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 20º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, em [DATA COMPLETA]

[NOME DO PREFEITO]

Prefeito do Município do Rio de Janeiro

ANEXO V

MAPAS DO PMHIS-RIO

Mapa 1 Distribuição das Favelas Urbanizadas e Não Urbanizadas na AP 5

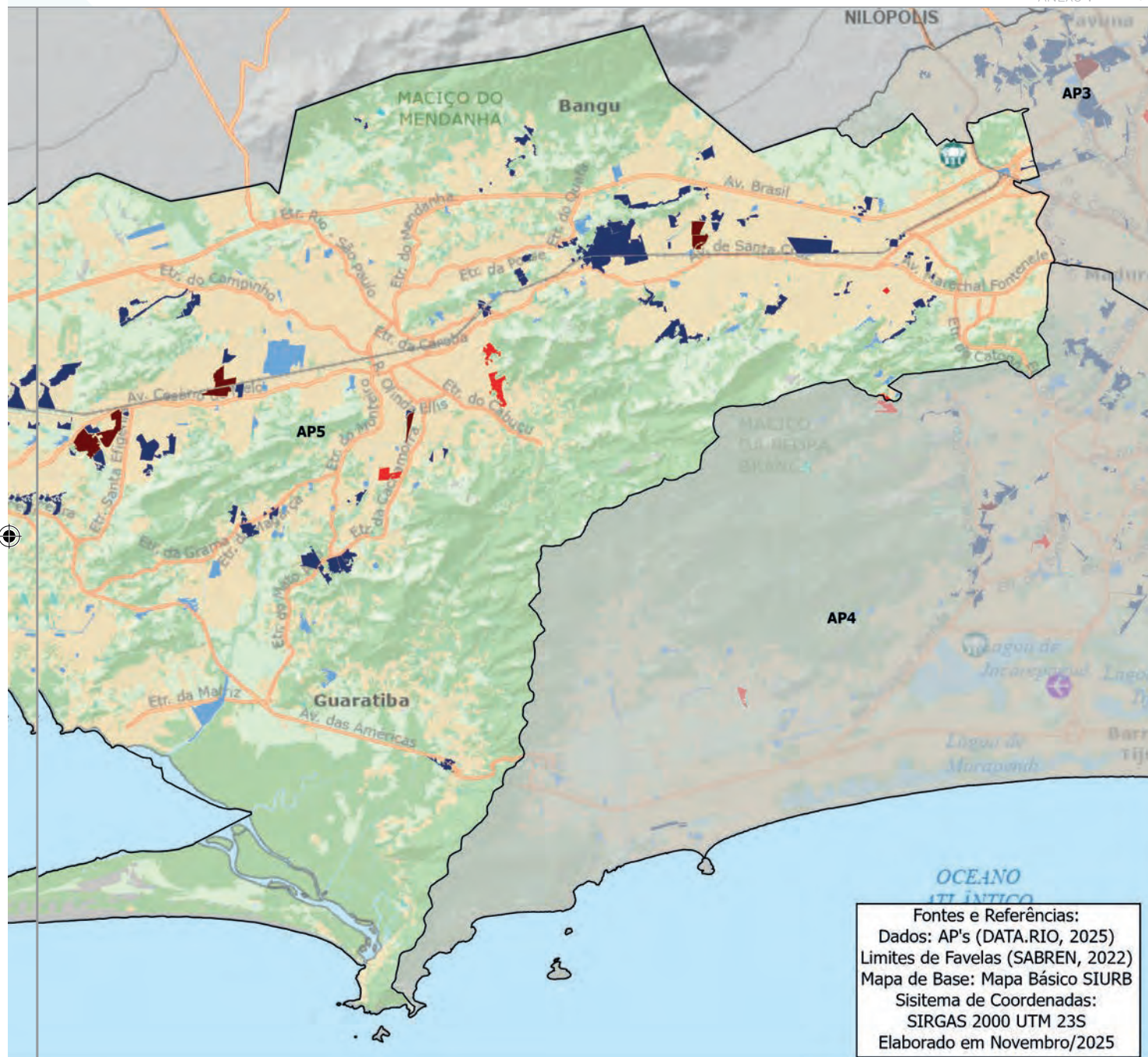


Mapas PMHIS-Rio

<https://tinyurl.com/mapaspmhis>

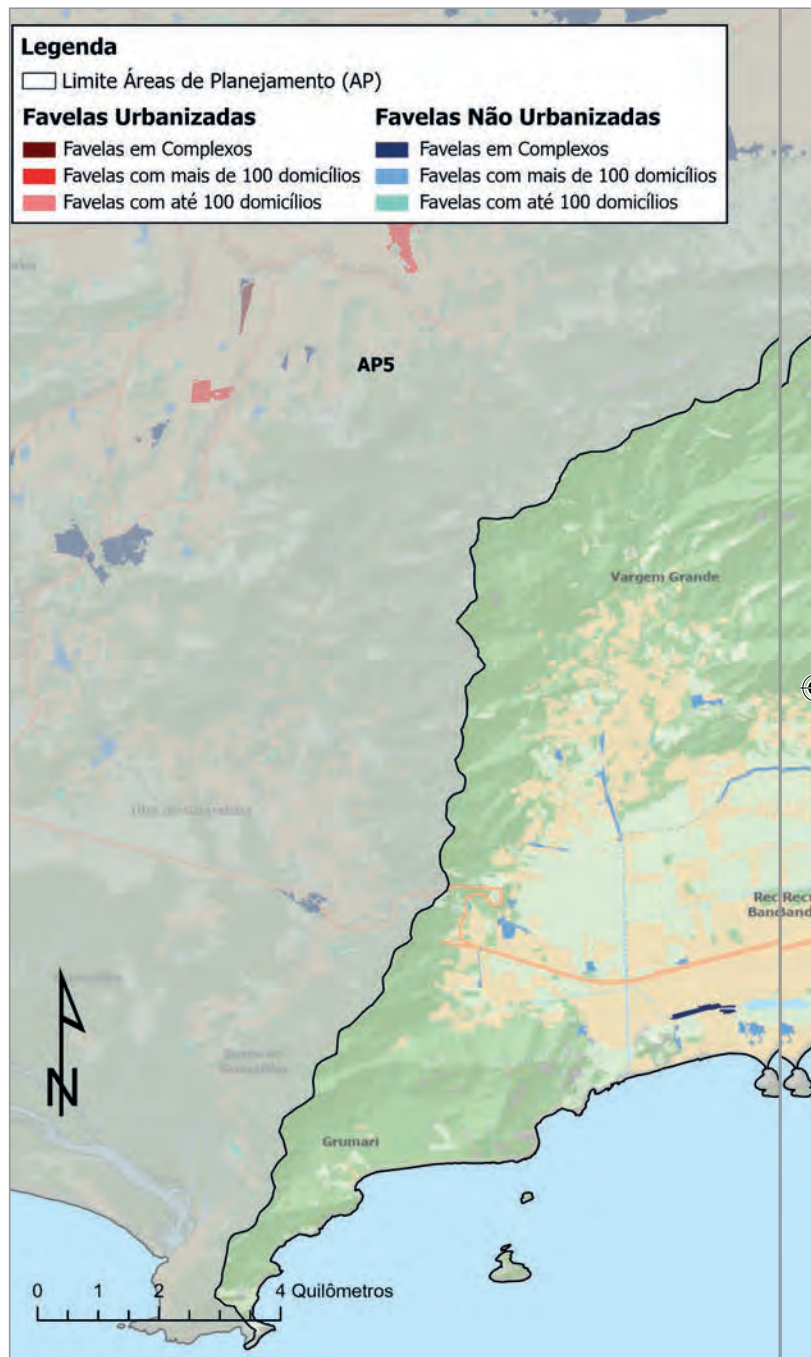
Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

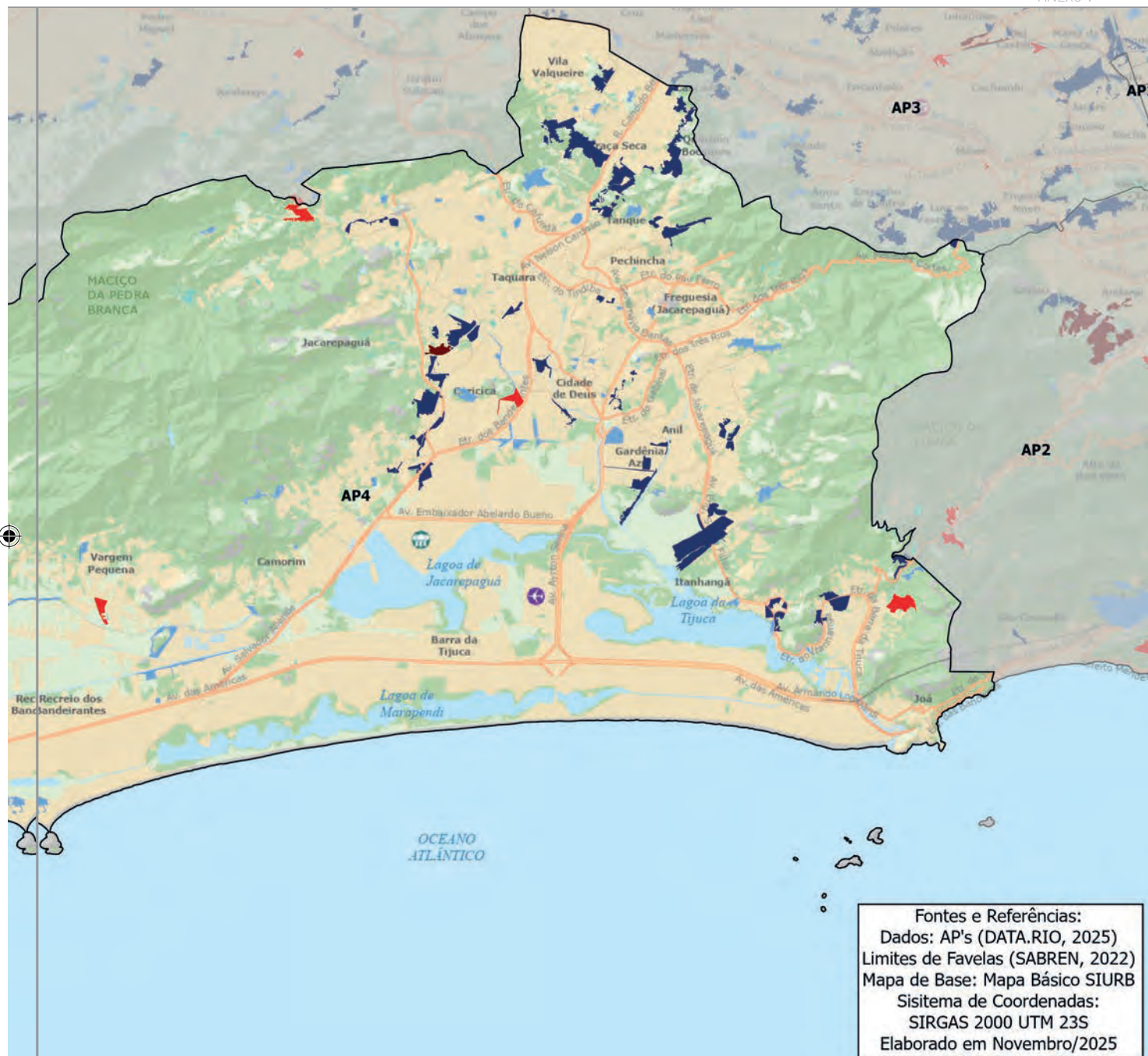


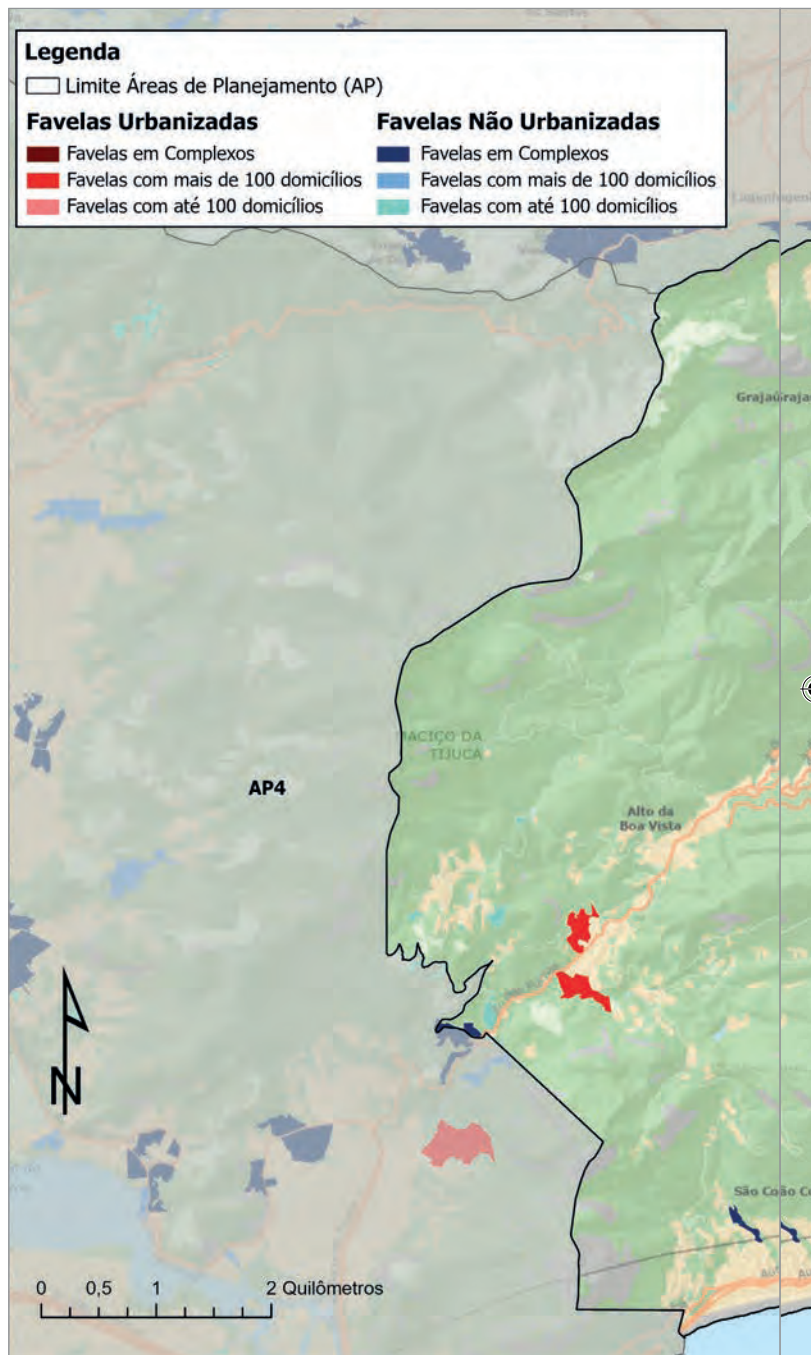


Mapa 2 Distribuição das Favelas Urbanizadas e Não Urbanizadas na AP 4

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

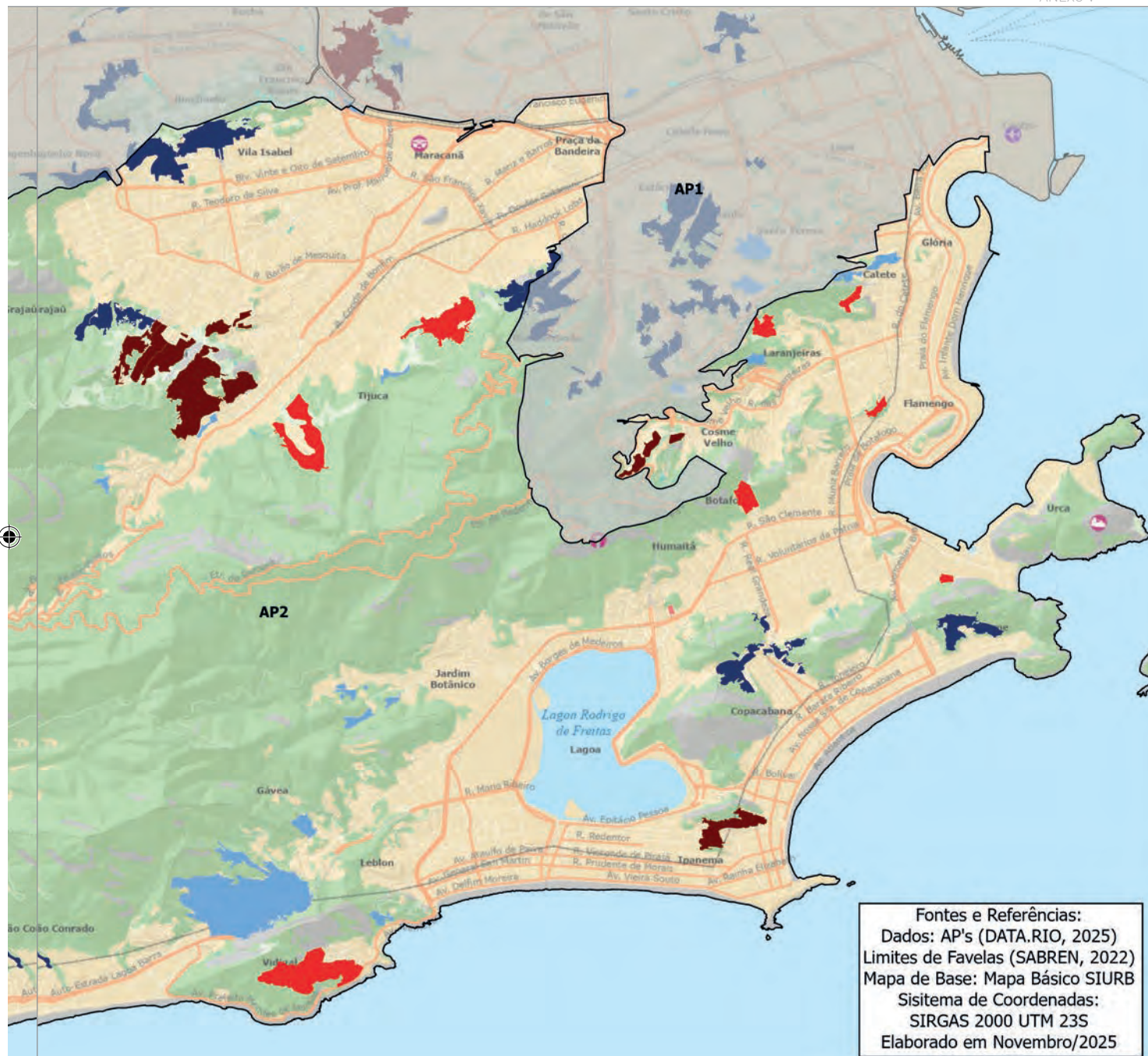


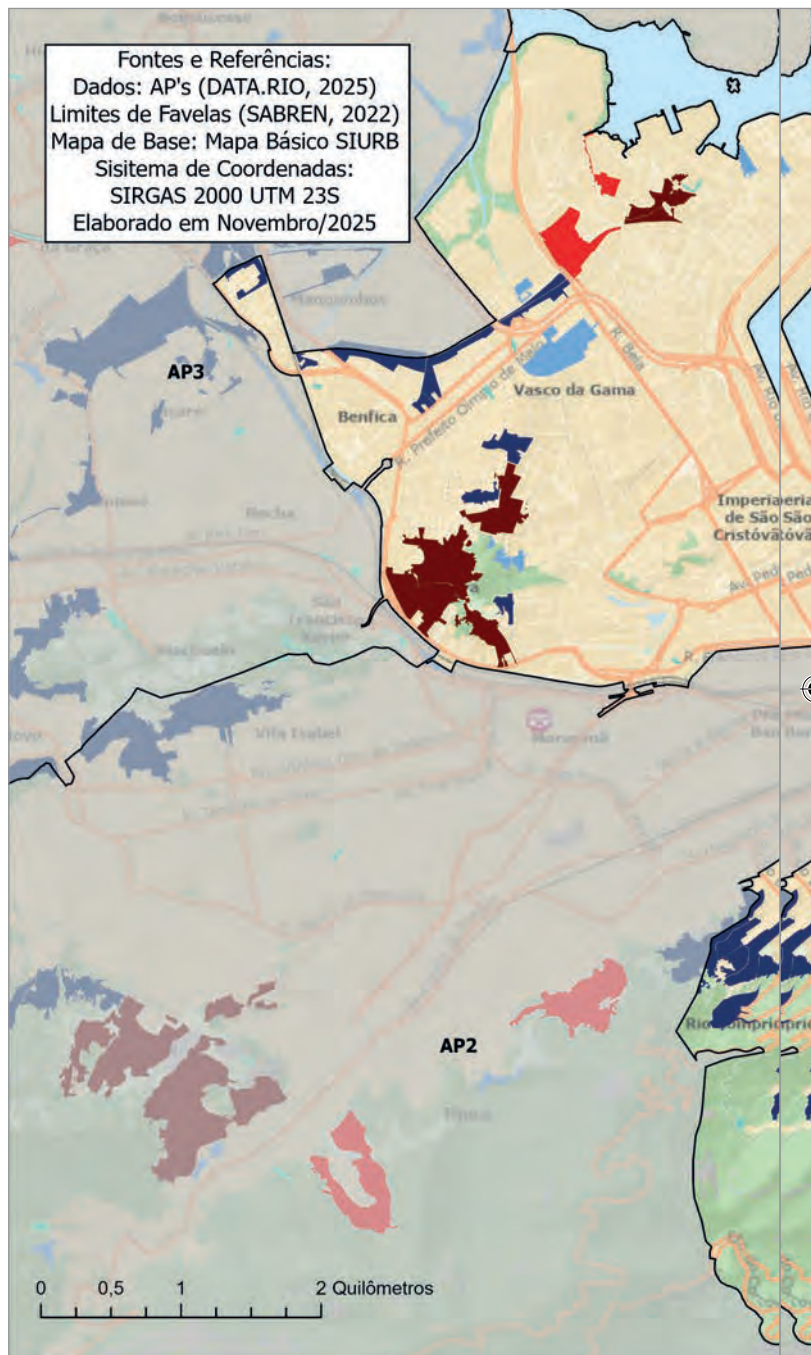




Mapa 4 Distribuição das Favelas Urbanizadas e Não Urbanizadas na AP 2

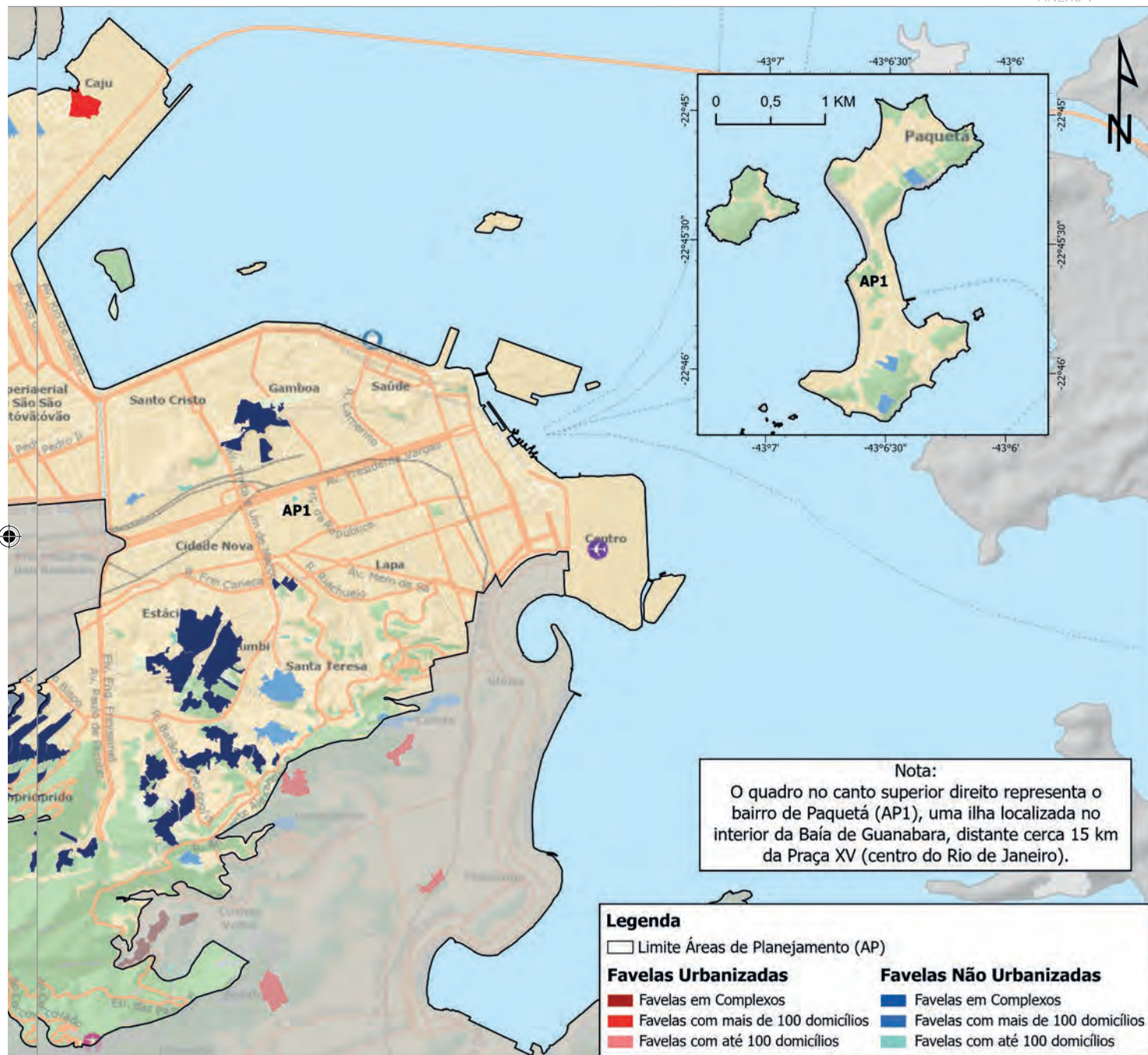
Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

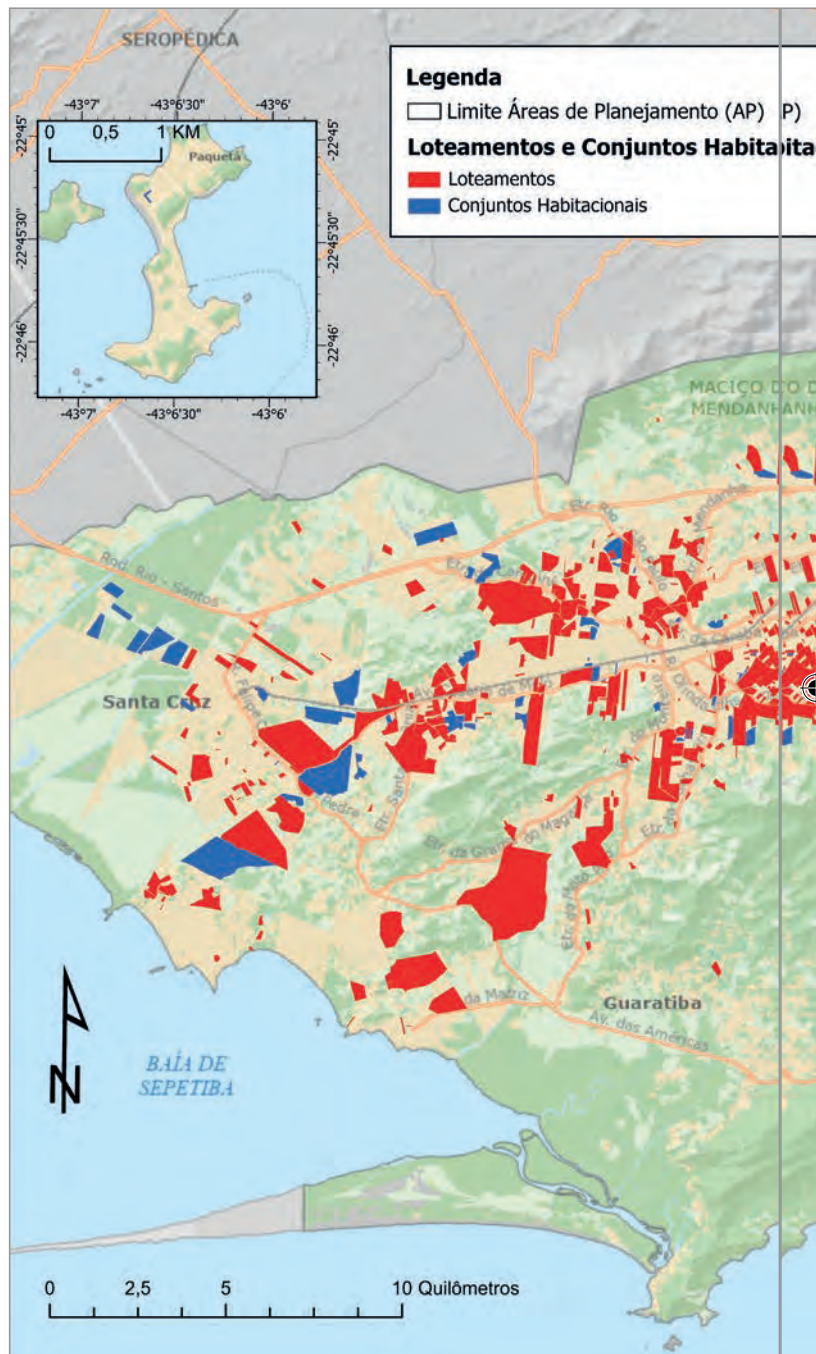




Mapa 5 Distribuição das Favelas Urbanizadas e Não Urbanizadas na AP 1

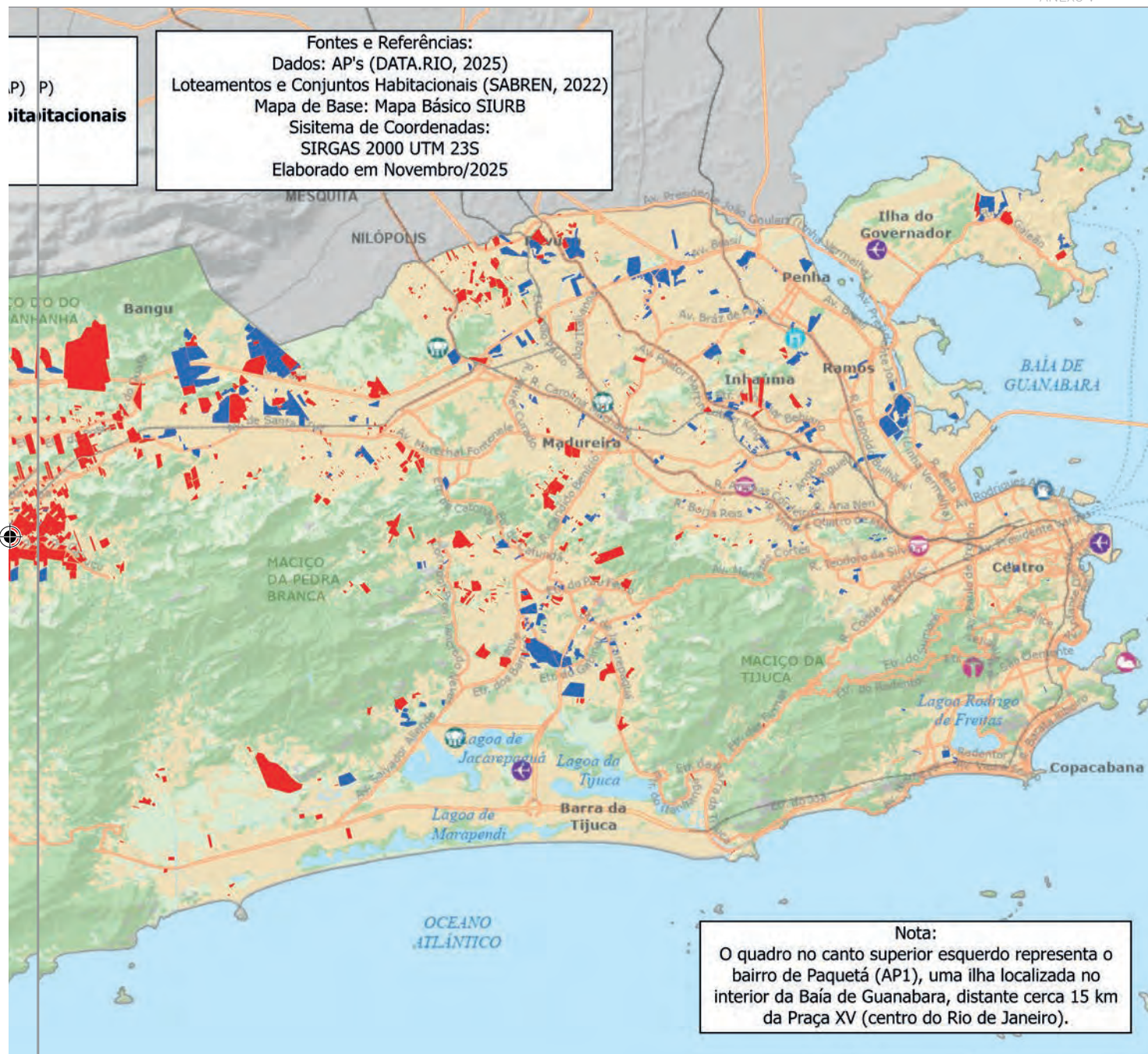
Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

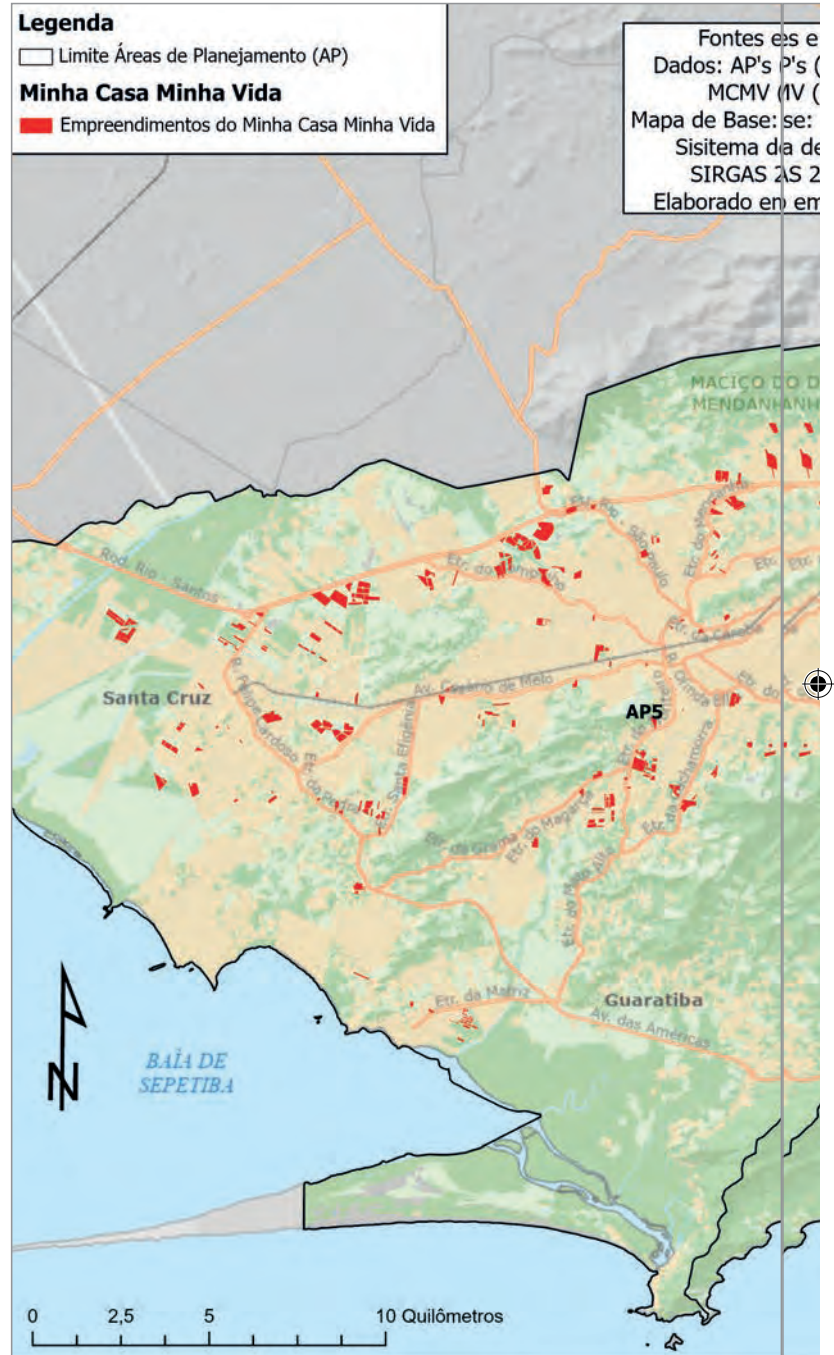




Mapa 6 Distribuição dos Loteamentos e Conjuntos Habitacionais

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025





Mapa 7 Minha Casa Minha Vida

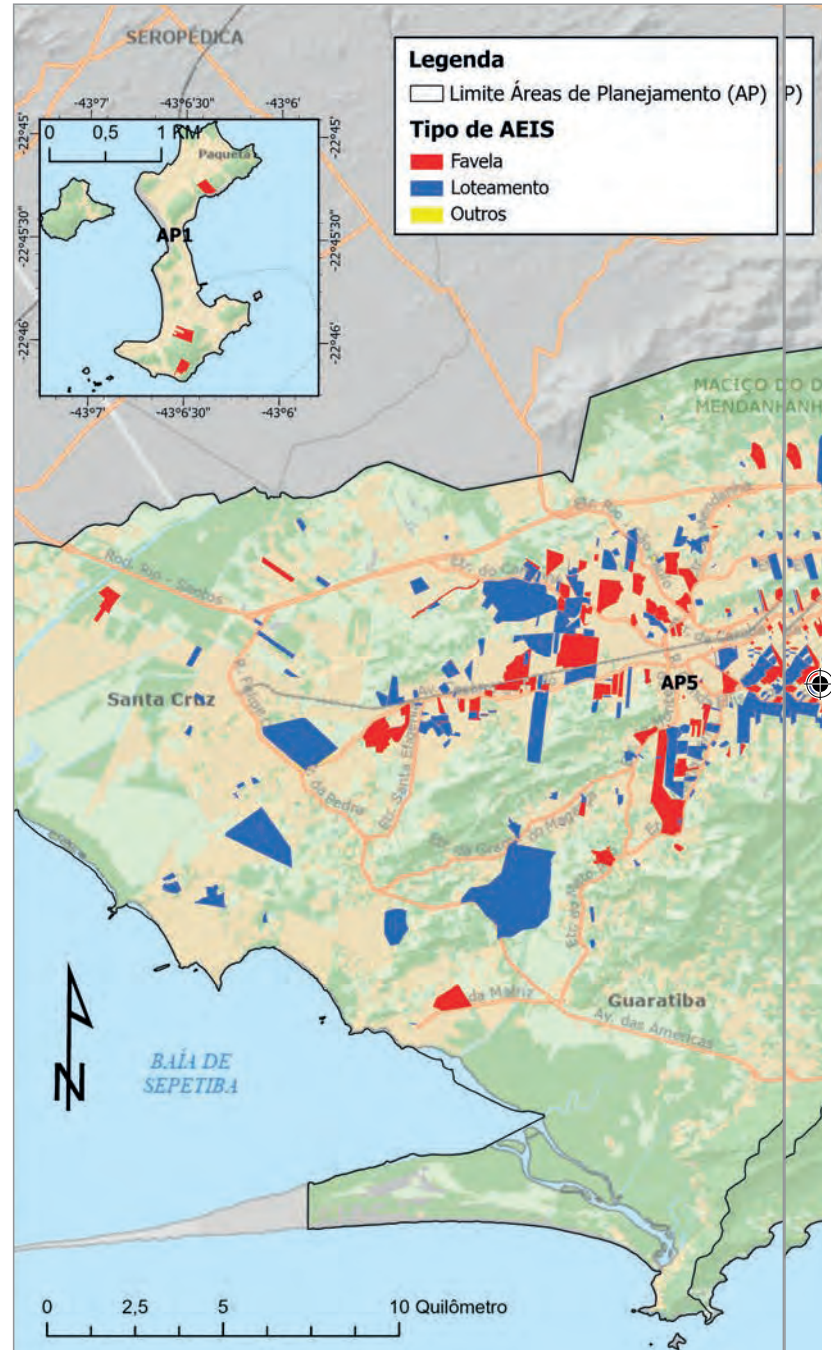
Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

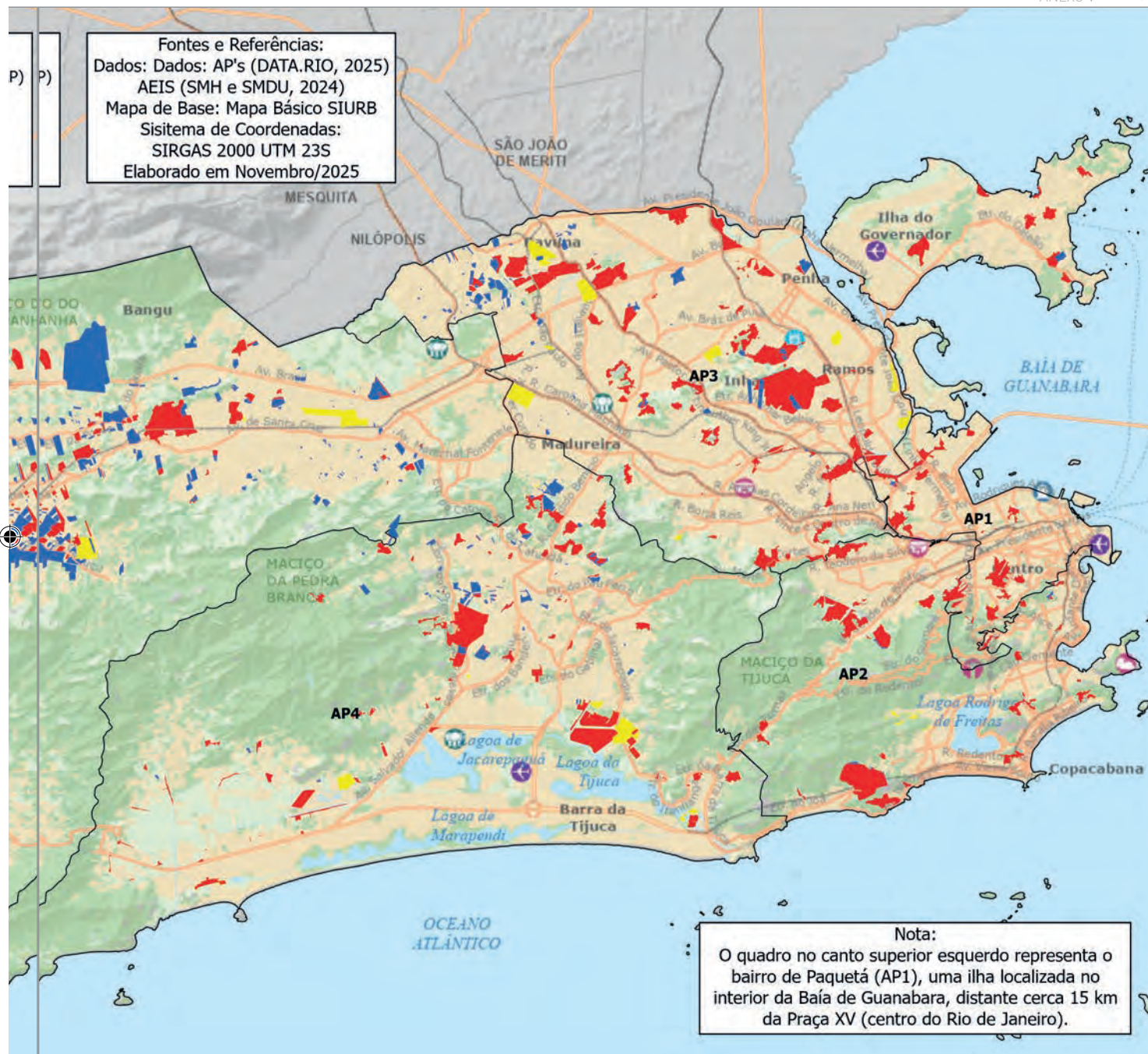


Mapa 8 Distribuição das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)

As AEIS apresentadas neste mapa, conforme dados da SMH e da SMPU (2024), encontram-se em processo de validação institucional. Essa etapa constitui uma das fases iniciais do trabalho e poderá resultar em ajustes nos limites e na classificação das áreas, à medida que o processo de consolidação dos dados for concluído.

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025

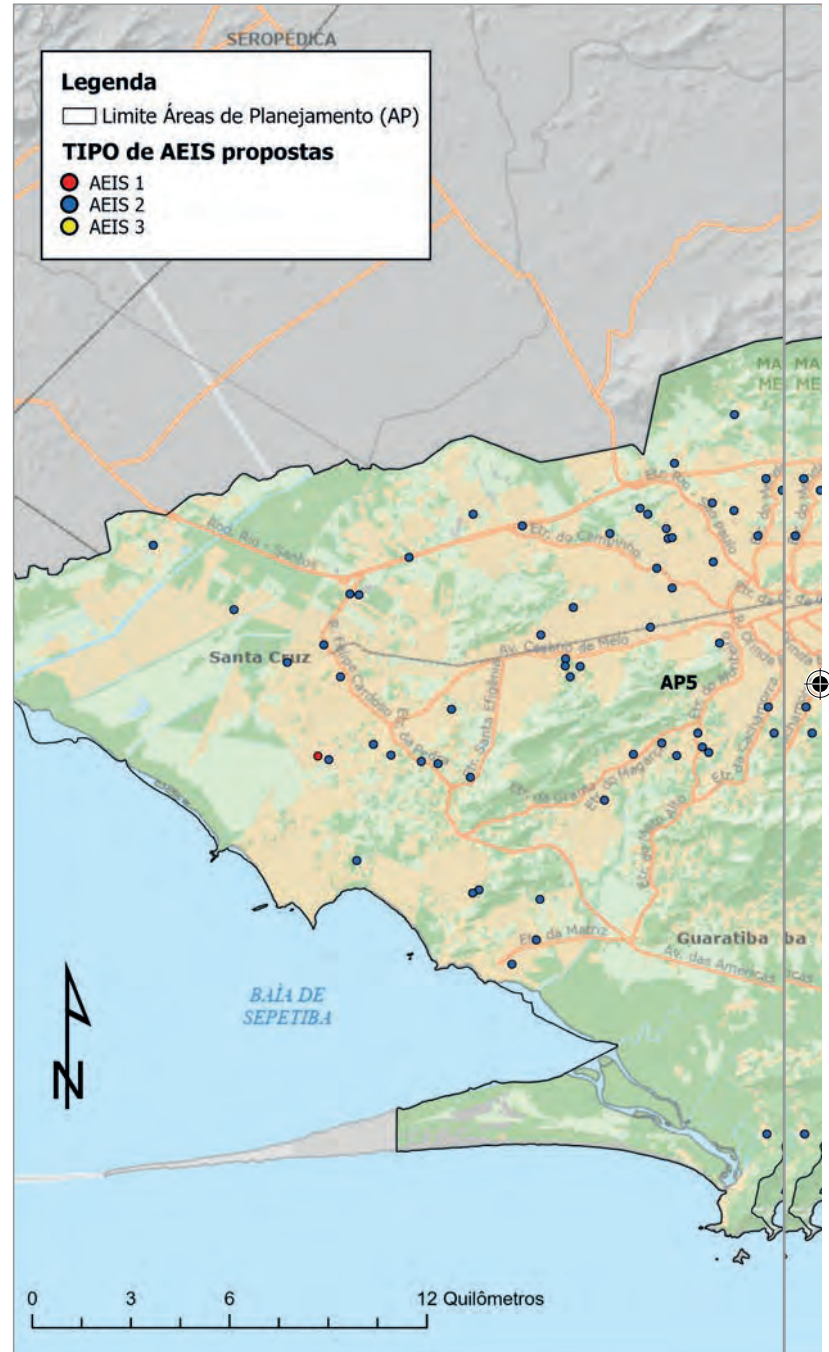


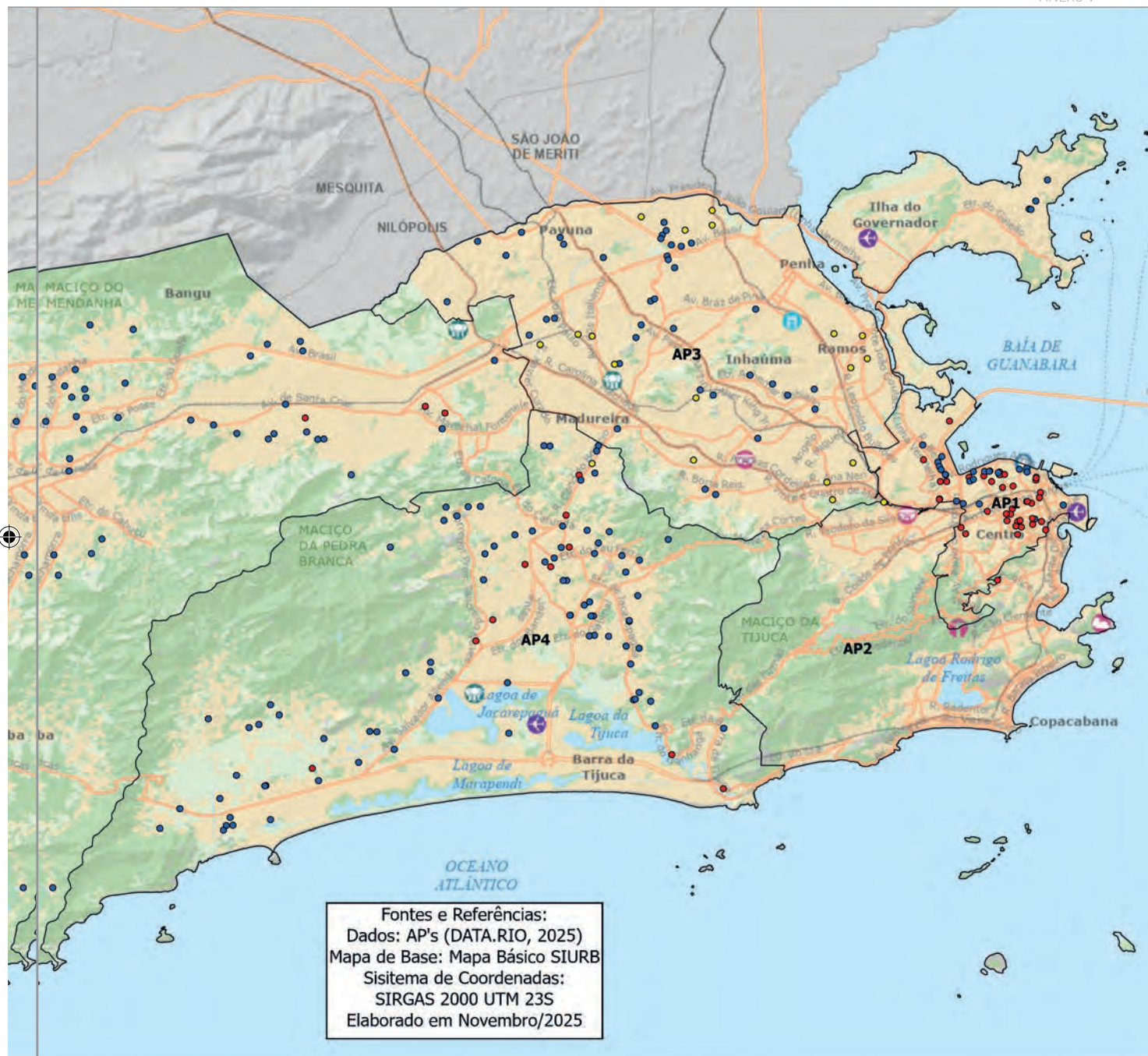


Mapa 9 AEIS 1, 2 e 3 propostas pelo NUTH

A totalidade dos endereços listados não pôde ser devidamente pontuada. Assim, faz-se necessário realizar uma revisão cuidadosa das localizações durante o processo de desenvolvimento da metodologia, a fim de garantir a definição precisa das novas AEIS.

Elaboração/fonte: GEx-PMHIS/SMH, 2025







BIBLIOGRAFIA

ABIKO, Alex. Serviços públicos urbanos. São Paulo: EpUsp, 1995.

ALMEIDA, Rafael G. Favelas do Rio de Janeiro: a geografia histórica da invenção de um espaço. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Geografia, UFRJ, Rio de Janeiro, 2016. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/16/teses/852626.pdf>.

ALMEIDA, Rafael G. A Política dos Parques Provisórios no Rio de Janeiro: espaço, disciplina e degeneração. Terra Brasilis, v. 13, 2020. Disponível em: <https://journals.openedition.org/terra-brasilis/5837>.

ARRETCHE, Marta. Estado federativo e políticas sociais: determinantes da descentralização. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

BARBOZA, Silvia C. Políticas e programas habitacionais no município do Rio de Janeiro: uma avaliação da experiência (1979- 2002). Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Escola de Arquitetura e Urbanismo, UFF, Niterói, 2013. Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/bitstream/handle/1/23852/Silvia%20Barboza.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

BARON, Cristina Maria P. A produção da habitação e os conjuntos habitacionais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões - IAPs. Revista Tópos, v. 5, n. 2, 2011. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/topos/article/view/2287>.

BENETTI, Pablo; PECLY, Maria Lucia (orgs.). Qualidade da habitação de interesse social em três escalas: análise do Programa Minha Casa Minha Vida no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Rio Books, 2017.

BONDUKI, NABIL; Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. Teoria e debate, ano 22, n. 82 – maio/junho 2009. Publicação digital em: <http://www.teoriaedebate.org.br/index.php?q=materias/nacional/doprojeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida>.

BONDUKI, NABIL; Origens da Habitação Social no Brasil, O caso de São Paulo, 1994. Tese (Doutorado)

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação - Centro de Estudos da Metrópole/Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (Cem/Cebrap). "Precariedade no Brasil Urbano". Disponível em: www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/biblioteca.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. 67 ed. Brasília: Edições Câmara, 2025. Disponível em: <https://livraria.camara.leg.br/produto/constituicao-da-republica-federativa-do-brasil-2/>.

BRASIL. Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993. Dispõe sobre a organização da Assistência Social e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1993. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8742.htm.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm.

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília: Presidência da República, 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm.

BRASIL. Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007. Dispõe sobre a transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de ações do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, e sobre a forma de operacionalização do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH nos exercícios de 2007 e 2008. Brasília: Presidência da República, 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11578.htm.

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 e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasília: Presidência da República, 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 [Código Civil], 13.105, de 16 de março de 2015 [Código de Processo Civil], 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm.

BRASIL. Instrução Normativa MP nº 2, de 24 de janeiro de 2018. Estabelece regras e diretrizes para a execução de contrato de prestação de serviço a ser celebrado entre órgãos e entidades da administração pública federal e instituições financeiras oficiais federais, para atuação como Mandatárias da União, na gestão operacional de contratos de repasse, nos termos do Decreto 6.170, de 25 de julho de 2007. Brasília: MGI, 2018. Disponível em: <https://www.gov.br/transferegov/pt-br/legislacao/instrucoes-normativas/instrucao-normativa-mp-no-2-de-24-de-janeiro-de-2018>.

BRASIL. Decreto nº 11.531, de 16 de maio de 2023. Dispõe sobre convênios e contratos de repasse relativos às transferências de recursos da União, e sobre parcerias sem transferências de recursos, por meio da celebração de acordos de cooperação técnica ou de acordos de adesão. Brasília: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/decreto/d11531.htm.

BRASIL. Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33, de 30 de agosto de 2023. Estabelece normas complementares ao Decreto nº 11.531, de 16 de maio de 2023, que dispõe sobre convênios e contratos de repasse relativos às transferências de recursos da União. Brasília: MGI; MF; CGU, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/transferegov/pt-br/legislacao/portarias/portaria-conjunta-mgi-mf-cgu-no-33-de-30-de-agosto-de-2023>.

BRASIL. Ministério das Cidades. Periferia Viva – Urbanização de Favelas: manual de instruções para apresentação de propostas. Brasília: Ministério das Cidades, 2023. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/periferias/manual_urbanizacaoafavelas_compressed.pdf.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 75, de 28 de janeiro de 2025. Dispõe sobre o Trabalho Social nos programas e ações do Ministério das Cidades. Brasília: Ministério das Cidades, 2025. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/institucional/base-juridica/portarias/PORTARIAMCIDN75DE28DEJANEIRODE2025.pdf>.

CARDOSO, A. L.; ARAÚJO, R. L. & COELHO, W. R. Habitação Social na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, in Habitação Social nas Metrópoles brasileiras, org. Adauto Lucio Cardoso. – Porto Alegre: ANTAC, 2007. – (Coleção Habitare), 552 p. ISBN 978-85-89478-19-9 | CDU 728.222 Disponível em: http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/arquivos/colecao7/capitulo_2.pdf.

COELHO, Will Robson. A ‘Governança Urbana Participativa’: A Experiência do Conselho Nacional das Cidades – Ministério das Cidades. Tese de Doutorado PROURB - FAU/UFRJ – 2017. Disponível em: https://sucupira-legado.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=5503280.

CORREIA, Fernanda Guimarães. Breve histórico da questão habitacional na cidade do Rio de Janeiro. Revista de Ciência Política, v. 31, 2006. Disponível em: https://www.achegas.net/numero/31/fernanda_correa_31.pdf.

DENALDI, Rosana. Santo André: urbanização de favelas e inclusão social. Ambiente Construído, v. 4, n. 4, 2004. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/article/view/3569>.

DIXON, Caitlin. POUSO: Orientação Urbanística e Social em Favelas do Rio de Janeiro de 1996 a 2008. RioOnWatch, 10 mai. 2014. Disponível em: <https://riononwatch.org.br/?p=11409>.

FJP. Déficit habitacional municipal no Brasil 2010. Belo Horizonte: FJP, 2013. (Tombo FJP02-004532). Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=73954>.

FJP. Inadequação de domicílios no Brasil: 2016-2019. Belo Horizonte: FJP, 2020. (Tombo FJP02-00609). Disponível em: <https://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=77775>.

FREIRE, Américo; FREIRE-MEDEIROS, Bianca; CAVALCANTI, Mariana (orgs.). Lu Petersen: militância, favela e urbanismo. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2009.

LEITÃO, Gerônimo; DELECAVE, Jonas. O programa Morar Carioca: novos rumos na urbanização de favelas carioca? O Social em Questão, v. 16, n. 29, 2013. Disponível em: <https://osocialemquestao.ser.puc-rio.br/media/11artigo29.pdf>.

MELLO, Celso Antônio B. de. O serviço público e a Constituição Federal de 1988. São Paulo: Malheiros, 2007.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES; CMP-RJ. Os cortiços na área central do Rio de Janeiro: invisibilidade, heterogeneidade e vulnerabilidade. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ; CMP-RJ, 2019. Disponível em: https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2019/07/Relat%C3%B3rio-final-Corti%C3%A7os_-_jul-2019.pdf.

OSBORN, Catherine. A História das Urbanizações nas Favelas Parte III: Morar Carioca na Visão e na Prática (2008 – Presente). RioOnWatch, 15 mai. 2013. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=5735>.

PORANGABA, Alexsandro T. A habitação para a população de baixa renda no Brasil: termos e conceitos difundidos pela Política Nacional de Habitação. Revista brasileira de estudos urbanos e regionais, v. 22, 2020. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6363>.

REGINO, Tassia de M. Trabalho social e participação. In: BRASIL. Ministério das Cidades. Ações integradas de urbanização de assentamentos precários. 2 ed. Brasília: Ministério das Cidades; São Paulo: Aliança de Cidades, 2010. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/pnud_curso_a_distancia_miolo.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Ordinária nº 1.697, de 9 de maio de 1991. Autoriza o Poder Executivo a constituir a Companhia Municipal de Desenvolvimento Habitacional - HABITA RIO. Rio de Janeiro: PCRJ, 1991. Disponível em: <https://aplicnt.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/b24a2da5a077847c032564f4005d4bf2/8dcbf77942a10f12032576ac00738b33?OpenDocument&Start=1&Count=100&CollapseView&ExpandSection=-3>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Ordinária nº 2.262, de 16 de dezembro de 1994. Dispõe sobre a criação da Secretaria Municipal de Habitação, extingue e cria cargos na Secretaria Municipal de Esportes e Lazer, e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 1994. Disponível em:

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 15.259 de 14 de novembro de 1996. Institui os Pos-

tos de Orientação Urbanística e Social nos novos bairros. Rio de Janeiro: PCRJ, 1996. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/pdf/relPdf.asp?27817>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 15.898, de 8 de julho de 1997. Regulamenta o Fundo Municipal criado pela Lei nº 2.262, de 16 de dezembro de 1994. Rio de Janeiro: PCRJ, 1997. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/pdf/relPdf.asp?4635>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 15.977, de 4 de agosto de 1997. Delega competência à Secretaria Municipal de Fazenda para exercer atividade junto ao Fundo Municipal de Habitação. Rio de Janeiro: PCRJ, 1997. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/pdf/relPdf.asp?4727>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 21.563, de 12 de junho de 2002. Dispõe sobre o Fundo Municipal de Habitação e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2002. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/pdf/relPdf.asp?7541>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto nº 25.443, de 1 de junho de 2005. Dispõe sobre os Fundos Municipais de Habitação e de Conservação Ambiental. Rio de Janeiro: PCRJ, 2005. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/pdf/relPdf.asp?19150>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Ordinária nº 4.463, de 10 de janeiro de 2007. Cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, institui o Conselho-Gestor do FMHIS e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2007. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/pdf/relPdf.asp?24541>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Ordinária nº 5.065, de 10 de julho de 2009. Concede isenção e redução do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza-ISS para construção e reforma no caso de empreendimentos habitacionais de interesse social e de arrendamento residencial vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, e do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso- ITBI para a aquisição dos correspondentes imóveis, e revoga a Lei nº 3.486, de 26 de dezembro de 2002. Rio de Janeiro: PCRJ, 2009. Disponível em: <https://mail.camara.rj.gov.br/Apl/Legislativos/contlei.nsf/3f9398ab330dbab883256d6b0050f039/ecd151ceb0fb46b032576a-c00727b3a?OpenDocument>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009. Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2009. Disponível em: <https://aplicnt.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/a99e317a9cfec383032568620071f5d2/b39b005f9fdb3d8032577220075c7d5?OpenDocument>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2011. Disponível em: https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/legis_consulta/36170LEI%20COMPLEMENTAR%20111_2011.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 38.879, de 2 de julho de 2014. Dispõe sobre o Sistema Municipal de Informações Urbanas de que trata a Lei Complementar nº 111, de 01 de fevereiro de 2011. Rio de Janeiro: PCRJ, 2014. Disponível em: https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/legis_consulta/46849Dec%2038879_2014.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. Necessidades Habitacionais no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: SMU/CGPU/Coordenadoria de Macroplanejamento, 2016. (Apresentação de autoria de Eduardo Andrade). Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6438610/4174503/59NecessidadesHabitacionaisSMU102016.pdf>.

RIO DE JANEIRO (Município). Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha. Rio de Janeiro: PCRJ, 2016. Disponível em: https://habitacao.prefeitura.rio/wp-content/uploads/sites/16/2022/07/LIVRO_-compactado-1.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 44.637, de 18 de junho de 2018. Dispõe sobre os procedimentos para a concessão, fiscalização e supervisão do Auxílio Habitacional Temporário no âmbito da Subsecretaria de Habitação e determina outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2018. Disponível em: https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/legis_consulta/56648Dec%2044637_2018.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. Instrumentos urbanísticos no município do Rio de Janeiro: regulamentados e em fase de regulamentação. Rio de Janeiro: Subsecretaria de Urbanismo, 2018. (Apresentação de autoria da subsecretária Valéria Magiano Hazan). Disponível em: <https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6438610/4235806/83InstrumentosUrbanisticosnoRiodeJaneiro.pdf>.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. Diagnóstico Intersetorial Integrado da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: SMU, 2018. (Relatório do Comitê Técnico de Acompanhamento do Plano Diretor). Disponível em: https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/10402268/4259609/Relatorio_CTPD_2018_Diagnostico_Intersectorial_Integrado_Completo.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. Pouso: a consolidação de novos bairros. Apresentação de autoria da Coordenação de Tânia Lima d'Albuquerque e Castro. Rio de Janeiro: SMU/CRU, 2008. (Documento Técnico Impresso para divulgação/apresentação). Disponível em: https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6165511/4162104/apres_pousos_compur2009_2.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 201, de 29 de maio de 2019. Regula o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para a Cidade do Rio de Janeiro e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2019. Disponível em: <https://aplicnt.camara.rj.gov.br/apl/Legislativos/contlei.nsf/2ed241833abd7a5b8325787100687ecc/922175cd4c6b-46d083258409007e5f6c?OpenDocument>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 48.940, de 4 de junho de 2021. Institui o Plano de Desenvolvimento Sustentável e Ação Climática da Cidade do Rio de Janeiro - PDS, e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2021. Disponível em: https://doweb.rio.rj.gov.br/apifront/portal/edicoes/imprimir_materia/735764/4974.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021. Institui o Programa Reviver Centro, que estabelece diretrizes para a requalificação urbana e ambiental, incentivos à conservação e reconversão das edificações existentes e à produção de unidades residenciais na área da II Região Administrativa - II R.A., bairros do Centro e Lapa, autoriza a realização de operação interligada e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2021. Disponível em: <https://aplicnt.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/a99e317a9cfec-383032568620071f5d2/07c637affa6a3a9d03258713004b1498?OpenDocument>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 49.591, de 18 de outubro de 2021. Aprova as diretrizes para a demolição de edificações e realocação de moradores em assentamentos populares. Rio de Janeiro: PCRJ, 2021. Disponível em: https://www2.rio.rj.gov.br/conlegis/legis_consulta/64935Dec%2049591_2021.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Plano de Desenvolvimento Sustentável e Ação Climática da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: PCRJ, 2021. Disponível em: https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/12937849/4327050/PDS_COMPLETO_0406.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 51.134, de 12 de julho de 2022. Dispõe sobre a Regulamentação dos Programas de Redução do Déficit e da Inadequação Habitacional previstos na Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021 - Reviver Centro e institui o Programa de Moradia do Reviver Centro. Rio de Janeiro: PCRJ, 2022. Disponível em: https://doweb.rio.rj.gov.br/apifront/portal/edicoes/imprimir_materia/857066/5396.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 53.306, de 9 de outubro de 2023. Dispõe sobre o procedimento de arrecadação dos imóveis urbanos abandonados e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2023. Disponível em: https://doweb.rio.rj.gov.br/apifront/portal/edicoes/imprimir_materia/995215/6037.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 53.491, de 1 de novembro de 2023. Altera a composição do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituído pelo Decreto nº 28.100, de 25 de junho de 2007, adaptando à nova estrutura organizacional da Administração Pública Municipal e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2023. Disponível em: https://habitacao.prefeitura.rio/wp-content/uploads/sites/16/2023/11/Decreto-Rio-No-53.491.2023_DOM-06.11.23_fl-9-e-10.pdf.

RIO DE JANEIRO (Município). Censo População em Situação de Rua. DATA.RIO, 2023. (Censos 2020 e 2022). Disponível em: <https://censurua-pcrj.hub.arcgis.com/>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 27, de 16 de janeiro de 2024. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2024. Disponível em: <https://aplicnt.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/a99e317a9cfec383032568620071f5d2/0274835ddbc09b5303258aa700487674?OpenDocument>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 299, de 09 de janeiro de 2026. Dispõe sobre normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal. Altera a Lei Complementar nº 97, de 10 de julho de 2009, altera a redação do § 5º do art. 371 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2026. Disponível em: <https://aplicnt.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/a99e317a9cfec383032568620071f5d2/b398061b23c9d7f003258d7a005136b5?OpenDocument&Start=1&Count=100&Expand=2>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 54.234, de 8 de abril de 2024. Regulamenta o instituto da “desapropriação por hasta pública”, previsto nos arts. 158 a 160 da Lei Complementar Municipal nº 270, de 16 de janeiro de 2024, que instituiu a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: PCRJ, 2024. Disponível em: <https://desenvolvimentourbano.prefeitura.rio/wp-content/uploads/sites/52/2025/08/DecretoMunicipal-No.-54234-de-08-04-2024.pdf>.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Rio nº 56.396, de 15 de julho de 2025. Cria o Programa

Reviver Centro Patrimônio PRÓ-APAC, altera os arts. 10 e 11 do Decreto nº 35.879, de 2012, e dá outras providências. Rio de Janeiro: PCRJ, 2025. Disponível em: <https://desenvolvimento.prefeitura.rio/wp-content/uploads/sites/50/2025/11/DECRETO-RIO-No-56396-DE-15-DE-JU-LHO-DE-2025.pdf>.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Câmara Municipal do Rio de Janeiro, 2025. Disponível em: <https://www.camara.rio/atividade-parlamentar/legislacao/lei-organica-do-municipio>.

RIO DE JANEIRO (Município). Plano Estratégico 2025-2028: Rio Legado e Futuro. Rio de Janeiro: PCRJ, 2025. Disponível em: <https://plano-pcrj.hub.arcgis.com/>.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Habitação. Metodologia para elaboração do PMHIS do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: SMH, 2025. (Caderno 1 - Metodologia - PMHIS-Rio). Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1DHjHrU8hbChRCLEYJD-DBCv5LBmmFIRDZ>.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Habitação. Diagnóstico da política habitacional no município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: SMH, 2025. (Caderno 2 - Diagnóstico - PMHIS-Rio). Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1DHjHrU8hbChRCLEYJD-DBCv5LBmmFIRDZ>.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Habitação. Estratégias do plano de ação - Etapa 3 - da política habitacional de interesse social no município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: SMH, 2025. (Caderno 3 - Estratégias de Ação - PMHIS-Rio). Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1DHjHrU8hbChRCLEYJDDBCv5LBmmFIRDZ>.

SOTTO, Débora. A arrecadação de imóveis abandonados nos municípios brasileiros: oportunidades, desafios e perspectivas. Revista de Direito da Cidade, v. 14, n. 3, 2022. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/59530>.

SOUZA, Leandro G. Análise e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, UFRJ, Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/42/teses/824218.pdf>.

VILLAS-BÔAS, Renata (org.) Participação Popular nos Governos Locais. São Paulo: Pólis, 1994. (Publicações Pólis n. 14). Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/2014/07/participacao-popular-nos-governos-locais.pdf>.

SIGLAS E ABREVIATURAS

ADEMI	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário
AEIS	Áreas de Especial Interesse Social
AEIU	Área de Especial Interesse Urbanístico
AHT	Auxílio Habitacional Temporário
ANPM	Associação Nacional dos Procuradores Municipais
AP	Área de Planejamento
APP	Área de Preservação Permanente
art.	artigo
ATHIS	Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CadÚnico	Cadastro Único
CASH	Coordenadoria de Ações Sócio Habitacionais
CAU/RJ	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CFPH	Coordenadoria de Fomento à Produção Habitacional
CMP	Central de Movimentos Populares
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CUEM	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
GTI	Grupo de Trabalho Institucional
HABITA-RIO	Companhia Municipal de Desenvolvimento Habitacional
HIS	habitação de interesse social
IAB-RJ	Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento do Rio de Janeiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPP	Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos
IPPUR	Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPH	Instituto Rio Patrimônio da Humanidade
ISS	Imposto Sobre Serviços
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias

LOA	Lei Orçamentária Anual
NUTH	Núcleo de Terras e Habitação - Defensoria Pública RJ
MCMV	Minha Casa Minha Vida
OGU	Orçamento Geral da União
PAA	Projeto Aprovado de Alinhamento
PAL	Projeto Aprovado de Loteamento
PCRJ	Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória
PGM	Procuradoria Geral do Município
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PMHIS-Rio	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Rio de Janeiro
PPA	Plano Plurianual
PPP	Parceria Público Privada
PROAP	Programa de Urbanização de Assentamentos Populares do Rio de Janeiro
RA	Região Administrativa
REURB-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
Rio-Urbe	Empresa Municipal de Urbanização
SABREN	Sistema de Assentamentos de Baixa Renda
SARJ	Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas do Estado do Rio de Janeiro
SCO-Rio	Sistema de Custos para Obras e Serviços de Engenharia
SEAC	Secretaria Especial de Ação Comunitária
SEAERJ	Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro
SIHAB	Sistema de Informações Habitacionais
SIURB	Sistema Municipal de Informações Urbanas
SMAC	Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima
SMAS	Secretaria Municipal de Assistência Social
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMF	Secretaria Municipal de Fazenda
SMH	Secretaria Municipal de Habitação
SMI	Secretaria Municipal de Infraestrutura
SMPD	Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência
SNH	Secretaria Nacional de Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TRM	Termo de Reconhecimento de Moradia
TSA	Trabalho Socioambiental
TTC	Termo Territorial Coletivo
URS	Unidades de Reinserção Social
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Títulos emitidos para empreendimentos habitacionais de interesse social e favelas urbanizadas (2002 a 2021)

Figura 2 Total de títulos emitidos para empreendimentos habitacionais de interesse social e favelas

Figura 3 Fluxograma do processo de PEUC

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 Integração do PMHIS-Rio com outros planos

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Consolidação dos dados do diagnóstico

Tabela 2 AEIS/ZEIS: finalidade, aplicação e legislação-base

Tabela 3 Macro eixo, eixos temáticos e programas

Tabela 4 Custos unitários e metas físicas por eixo temático do PMHIS-Rio

Tabela 5 Orçamento previsto para o eixo transversal do PMHIS-Rio

Tabela 6 Valores anuais estimados do PMHIS-Rio

Tabela 7 Previsão de recursos por eixo temático por quadriênio

Tabela 8 Cronograma físico/financeiro: Produção de habitação de interesse social

Tabela 9 Cronograma físico/financeiro: Moradia assistida

Tabela 10 Cronograma físico/financeiro: Locação social

Tabela 11 Cronograma físico/financeiro: Urbanização de favelas e loteamentos e Manutenção de obras de urbanização

Tabela 12 Cronograma físico/financeiro: Regularização urbanística e fundiária

Tabela 13 Cronograma físico/financeiro: Melhorias habitacionais

Tabela 14 Cronograma físico/financeiro: Tratamento de áreas com riscos ambientais e climáticos

Tabela 15 Cronograma físico/financeiro: Reforma de cortiços, ocupações e conjuntos habitacionais

Tabela 16 Cronograma físico/financeiro: Desenvolvimento institucional

Tabela 17 Cronograma físico/financeiro: Apoio comunitário



FICHA TÉCNICA

GERÊNCIA EXECUTIVA

Coordenação Geral

Mary Silvia Alves Curvêllo

Consultora – Engenheira Civil/ Historiadora -
UERJ (ex-servidora SMH-RIO)

Apoio de Coordenação

Will Robson Coelho

Consultor Técnico – Arquiteto & Urbanista |
Dr. em Urbanismo – UFRJ | Msc. Arq. – USP

Consultoria Geral

Pablo Benetti

Consultor em Apoio Técnico-Científico –
Arquiteto & Urbanista – Pós-Doc. Arch. Ass.
Londres | Dr. E. Amb. Urb. – USP | Msc. Arq.
– UFRJ

Apoio Técnico em Geoprocessamento

Jonas Ramos Pimentel

Licenciatura em Geografia - UERJ | Msc. Geo-
grafia UFRJ | Doutorando – Geografia - UFRJ

Apoio Técnico Administrativo

Gisele Amélia de Oliveira Nazário

Graduanda em Ciências Sociais – UFRRJ

Coordenadoria de Infraestrutura e Logística (H/SUBG/CTA/CIL)

Sidney N. da Silva

Coordenador administrativo – CTA/SIU

Assessoria de Comunicação

Márcia Viana Demézio da Silva

Assessor Chefe I

GRUPO DE TRABALHO INSTITUCIONAL (GTI):

Andréa Cardoso - H/SUBH/CP
 Alice Segura Lima - H/SUBH/CASH
 Andreia Pavoni Sá - H/SUBH/COB/GEII
 Aretusa Ana da Silva Paula - H/SUBG/CASH
 Erika de Lima Matos Nunes - H/SUBH/CFPH/GMH
 Maurício José Lippi Gonçalves Dias - H/SUBH/CP
 Renan Michelini Dias - H/SUBH/CFPH

CONSELHO GESTOR DO FMHIS:**Secretaria Municipal de Habitação (SMH)**

TITULAR: Adilson Pires
 SUPLENTE: Aretusa Ana da Silva Paula
 TITULAR: Cláudio Barcelos Dutra
 SUPLENTE: Marcelo Jabre Rocha
 TITULAR: Hélio Aleixo da Silva
 SUPLENTE: Thiago Bernardes dos Santos
 TITULAR: Andréa Cardoso
 SUPLENTE: Maurício José Lippi Gonçalves Dias

Secretaria Municipal de Conservação (SECONSERVA)

TITULAR: Paulo Luiz da Fonseca
 SUPLENTE: Vinícius Malta Rabello

Secretaria Municipal de Ambiente e Clima (SMAC)

TITULAR: Luís Fernando Valverde Salandia
 SUPLENTE: Luís Fábio Cruz

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SMDU)

TITULAR (SUBPU): Tatiana Narjara de Araújo Bif
 SUPLENTE (SBPU): Tamara de Fátima Moreira

TITULAR (SUBCLU): Thaís Martins C. D. D'Oliveira
 SUPLENTE (SBCLU): Teresa Cristina Vieira da Costa

Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS)

TITULAR: Viviane Pereira da Silva
 SUPLENTE: Paula da Silva Caldas

Secretaria Municipal de Fazenda (SMF)

TITULAR: Mariana Souza Pires de Amorim
 SUPLENTE: Jorge Alberto Ponte Mendonça

Secretaria Municipal de Infraestrutura (SMI)

TITULAR: Sheila Maria Teixeira Marques
 SUPLENTE: José Roberto de Andrade Coutinho

ACMMERJ | Pastoral de Favelas

TITULAR: Leandro Ferreira - ACMMERJ
 SUPLENTES: Eliane Sousa de Oliveira | Maria da Paz Macedo Pereira - Pastoral de Favelas

Central de Movimentos Populares (CMP)

TITULAR: Maria Gorete da Gama e Silva
 SUPLENTE: Marcelo Braga Edmundo

União por Moradia Popular (UMP)

TITULAR: Cláudio da Silva Pereira
 SUPLENTE: Jurema da Silva Constâncio

Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLPR)

TITULAR: Maria de Lourdes Lopes
 SUPLENTE: Raquel Pinheiro dos Santos

Federação das Associações de Favelas do Estado do Rio de Janeiro (FAFERJ)

TITULAR: Rossino de Castro Diniz
 SUPLENTE: Lenilda Maria dos Santos Campos

Brigadas Populares – RJ

TITULAR: Pedro Enrique Monforte Brandão Marques

SUPLENTE: Felipe Machado

Sociedade de Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro (SEAERJ)

TITULAR: Maria Isabel Vasconcelos Porto Tostes

SUPLENTE: Antônio Augusto Veríssimo

Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/RJ)

TITULAR: Marta Regina Ribeiro Costa

SUPLENTE: Carlos Augusto Abreu

Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB-RJ)

TITULAR: Marcela Marques Abla

SUPLENTE: Emmily Caroline Leandro Castro

Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI)

TITULAR: Leonardo Mesquita

SUPLENTE: Érico Franco

Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas do Estado do Rio de Janeiro (SARJ)

TITULAR: Erick Mouros

SUPLENTE: Rodrigo Bertamé

Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (IPPUR/UFRJ)

TITULAR: Alex Ferreira Magalhães

SUPLENTE: Renata Bastos da Silva

COLABORADORES INSTITUCIONAIS

Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP)

Adriana Mendes de Pinho Vial – Arquiteta e Urbanista- IPP

Vânia Regina Amorim da Silva – Geógrafa - IPP

Núcleo de Terras e Habitação (NUTH) - Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro

DEFENSORES PÚBLICOS:

Marília Farias (Coordenadora)

Adriana Britto

Luiz Gustavo Scaldaferrri

Maria Carmen de Sá

Paloma Lamego

SERVIDORES:

Hannah Ramalho

Maria Canedo

Viviane Targino

EQUIPE TÉCNICA:

Daniel Mendes Mesquita de Sousa

Marcos Vinícius Cosme de Sousa

Thais Brandão Mileze

ESTAGIÁRIOS DA EQUIPE TÉCNICA:

Gabriela Duarte Costa

João Figueiras Giorno

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO LIVRO

Ângela Meurer Moreira

PARCEIROS DE ELABORAÇÃO/ EXECUÇÃO

Adriana Barreto de Lima – Arquiteta e Urbanista
Ana Maria Luna de Oliveira – Engenheira Civil e Sanitarista
Elisabeth Maria de Avelar V. Bessa – Arquiteta e Urbanista
Fabiana Correia de Oliveira – Assistente Social
Iris Edilson Medeiros Azevedo – Apoio logístico
Jessica Nascimento Pereira – Engenheira Civil
Larisse Henrique da Silva – Assessora de Gabinete
Matheus de Mattos Rosa Bezerra – Apoio de Assis. Social
Nathalia de Araújo Azevedo – Assistente Social
Raquel Batista Medeiros da Fonseca – Geógrafa
Samuel Estevão Henriques – Bacharel Msc Direito
Sergio Grechi Lima Duarte – Graduando em Assis. Social
Thácio Henrique's F. Pombo de Almeida – Geógrafo

GTI RESOLUÇÃO “P” SMH Nº 270 DE 15 DEZ 2021

Ana Cristina Dieguez Martins
Claudia Caputo Nascimento
Elizabeth Maria de Avelar Vieira Bessa
Katia Marisa Soares da Silva de Souza
Leandro de Oliveira Megliorini
Marisa de Barros Gobbi
Rita Valéria Stefenon

GTI RESOLUÇÃO “P” SMH Nº 021 DE 11 FEV 2022

Adriana Mendes de Pinho Vial
Adriana Barreto de Lima
Andrea Paulo da Cunha Pulici
Bruno Pereira Alves de Queiroz
Daniel Gleidson Mancebo de Araújo
Flavio Vieira Teixeira
Gabriel Fraga Pequeno
Jayme Leite de Oliveira
Rita Valéria Machado Stefenon

GTI RESOLUÇÃO “P” SMH Nº 142 DE 05 NOV 2024

Ana Cristina Dieguez Martins
Claudia Caputo Nascimento
Jéssica do Nascimento Pereira
Luciane Magalhães da Silva Beja
Rafaela Freitas Costa
Renan Michelini Dias

GTI RESOLUÇÃO “P” SMH Nº 157 DE 13 DEZ 2024

Ana Cristina Dieguez Martins
Claudia Caputo Nascimento
Erika de Lima Matos Nunes
Jéssica do Nascimento Pereira
Luciane Magalhães da Silva Beja
Rafaela Freitas Costa
Renan Michelini Dias

GTI RESOLUÇÃO “P” SMH Nº 021 DE 11 FEV 2025

Adriana Barreto de Lima
Alexandre Oliveira Calazans
Alexandre Silva Britto
Andreia Pavoni Sá
Cláudia Caputo Nascimento
Edivaldo Souza Cabral
Erika de Lima Matos Nunes
Maurício José Lippi Gonçalves Dias
Rosilene Carregoza Dantas
Renan Conceição de Figueiredo

CONVIDADOS**LIDERANÇAS E/OU ESPECIALISTAS ATUANTES**

Colaboradores do 1º ciclo

DIAGNÓSTICO**Mesa 1 Plano Diretor – Coincidências PMHIS**

Palestrantes: Valéria Magiano Hazan (SMDU-RJ); Henrique Barandier (IBAM); Marcela Marques Abla (IAB-RJ). Mediador: Pablo Cesar Benetti (Consultor do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 2 Plano Municipal de Saneamento/ Drenagem

Palestrantes: Ana Maria Luna de Oliveira (SMH); Aécio B. de Oliveira (FASE). Mediador: Pablo Cesar Benetti (Consultor do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 3 Política de Regularização Fundiária

Palestrantes: Elizabeth Maria de Avelar Vieira Bessa (ENSP/FIOCRUZ – SEAC); Alex Ferreira Magalhães (IPPUR/UFRJ); Marília Corrêa Pinto de Farias (NUTH/Defensora Pública). Mediadora: Andréia Pavoni Sá (SMH).

Mesa 4 Urbanização de Assentamentos – Favelas e Loteamentos Populares

Palestrantes: Cláudio Barcelos Dutra (Subsecretário da SMH); Adriana Mendes de Pinho Vial (Gerente do IPP); Mauricio Dutra (Coordenador da Redes da Maré); Solange Carvalho (PROURB/FAU/UFRJ). Mediador: Edivaldo Souza Cabral (SMH).

Mesa 5 Plano de Redução de Riscos

Palestrantes: Marcos Barreto de Mendonça (COPPE/UFRJ – Poli/UFRJ – UFF); Anderson Martins (Profissional da área ambiental); Alan Brum Pinheiro (IPPUR/UFRJ – IUPERJ). Mediadora: Adriana Lima (SMH).

Mesa 6 Emergências Climáticas

Palestrantes: Maria Fernanda Campos Lemos (IPCC – UCCRN – autora líder ARC3-2 e ARC3-3); Marlton Sevilha (SMAC); Luíze Sampaio (PUC-Rio – INSPER). Mediador: Luis Fernando Valverde Salandia (SMAC).

Mesa 7 Fonte de Financiamentos de Políticas Habitacionais

Palestrantes: Claudio Martins Ribeiro de Jesus (CAIXA); Marcelo Jabre Rocha (SMH). Mediadora: Andréia Pavoni Sá (SMH).

Mesa 8 Qualidade da HIS (avaliação) e ATHIS

Palestrantes: Felipe Nin Ferreira (IAB-RJ – IPPUR/UFRJ); Jurema da Silva Constâncio (Coordenadora da UNMP); Edivaldo Souza Cabral (SMH). Mediadora: Adriana Lima (SMH).

Colaboradores do 2º ciclo

PLANO DE AÇÃO

Mesa 1 Promoção Pública e Privada de Moradia

Palestrantes: Nabil Bonduki (FAU/USP – vereador de São Paulo 3º mandato); Rute Imanishi Rodrigues (UNI-CAMP – PLANAHAB/USP); Leandro Ferreira (ACM-MERJ). Mediadora: Mary Silvia Alves Curvêllo (Consultora da SMH – Coordenadora Geral do PMHIS-Rio 2025 – ex-servidora estatutária da SMH-RIO)

Mesa 2 Promoção de Moradia por Autogestão

Palestrantes: Sandra Kokudai (assessora da Câmara Vereadores do Rio); Leslie Loreto (tecnologia social e assessora técnica popular); Maria de Lurdes Lopes (Lurdinha) (MNL). Mediador: Will Robson Coelho (PROURB/FAU/UFRJ – Consultor da SMH em Apoio de Coordenação Executiva do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 3 Melhorias Habitacionais e ATHIS

Palestrantes: Jéssica do Nascimento Pereira (SEAC-RIO); Mariana Estevão Mariana Estevão (UFF – ENSP/Fiocruz); Cosme Vinicius Felippsen (guia de turismo e ativista de direitos humanos). Mediador: Will Robson Coelho (PROURB/FAU/UFRJ – Consultor da SMH em Apoio de Coordenação Executiva do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 4 Reformas de Cortiços, Ocupações e Conjuntos Habitacionais

Palestrantes: Daniel Mendes Mesquita de Souza (NUTH/Defensora Pública); Felipe Carvalho Nin Ferreira (IAB-RJ). Mediador: Pablo Cesar Benetti (PROURB/FAU/UFRJ – SMH – Consultor do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 5 Locação Social

Palestrantes: Mariana Sanders (NPGAU/UFMG); Ricardo Gouvêia Corrêa (Fundação de Direitos Humanos Bento Rubião). Mediador: Pablo Cesar Benetti (PROURB/FAU/UFRJ – SMH – Consultor do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 6 Regularização Fundiária

Palestrantes: Tarcyla Fidalgo Ribeiro (IPPUR/UFRJ – UERJ); Gustavo José Freue (secretário da SEAC-RIO); Ana Cristina Diegues Martins (SEAC-RIO). Mediador: Pablo Cesar Benetti (PROURB/FAU/UFRJ – SMH – Consultor do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 7 Urbanização Integrada em Favelas e Loteamentos, Emergência Climática e Gestão de Risco |

Palestrantes: Adauto Lucio Cardoso (IPPUR/UFRJ); Alex Ferreira Magalhães (IPPUR/UFRJ); Alan Brum Pinheiro (Doutorando – IPPUR/UFRJ – IUPERJ). Mediador: Pablo Cesar Benetti (PROURB/FAU/UFRJ – SMH – Consultor do PMHIS-Rio 2025).

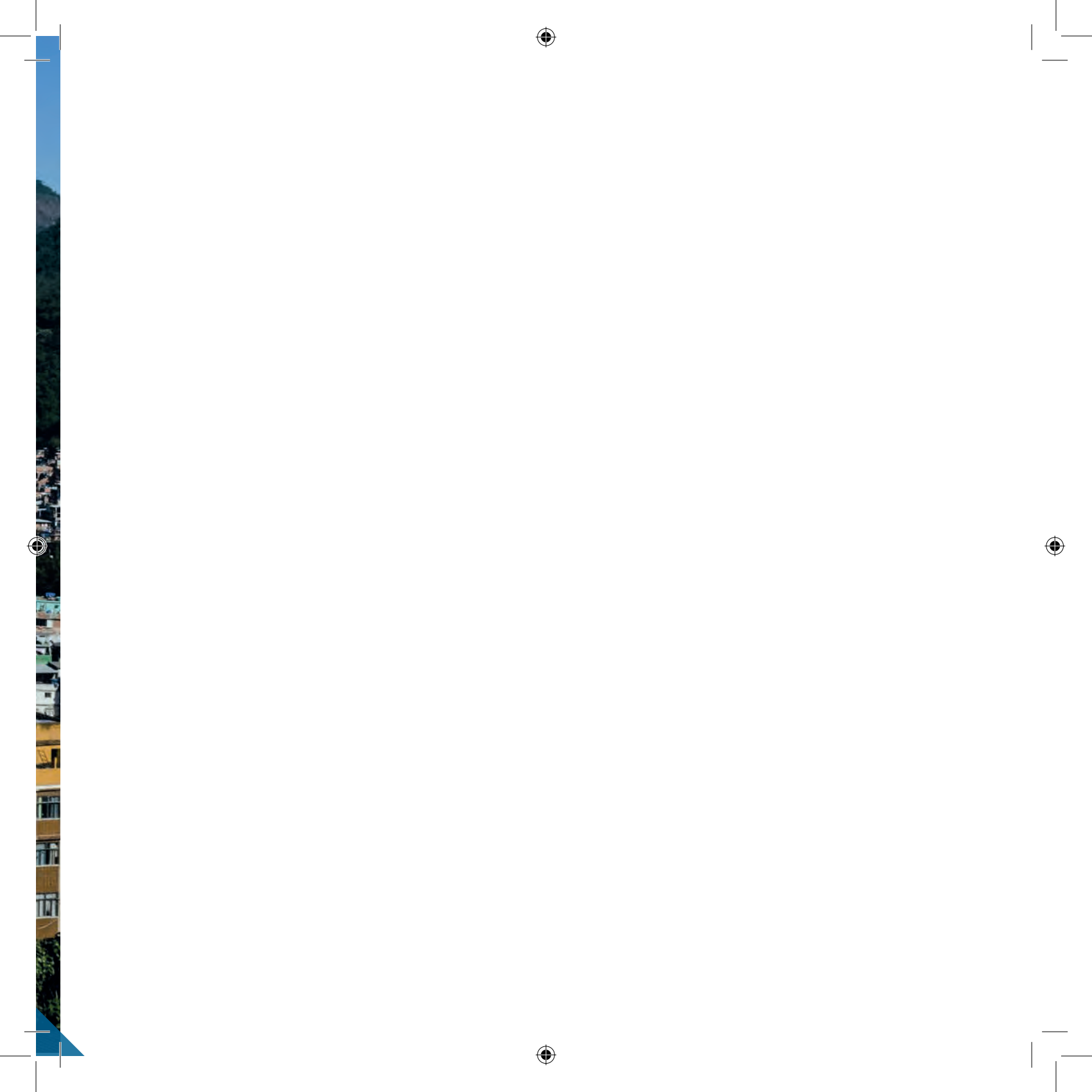
Mesa 8 Manutenção e Melhorias Urbanas em Favelas e Loteamentos Urbanizados

Palestrantes: Solange Carvalho (PROURB/FAU/UFRJ); Claudio Barcelos Dutra (subsecretário da SMH); Itamar Silva (morador da favela Santa Marta – UC/UFRJ – IBASE). Mediador: Pablo Cesar Benetti (PROURB/FAU/UFRJ – SMH – Consultor do PMHIS-Rio 2025).

Mesa 9 Gestão e Fontes de Financiamento

Palestrantes: Sérgio Magalhães (PROURB/FAU/UFRJ); Claudio Barcelos Dutra (subsecretário da SMH); Sydney Meneses (CAU/RJ); Carlos Alberto Peres Krykhtine (secretário de urbanismo na Prefeitura de Niterói); Tainá de Paula (secretária da SMAC). Mediadora: Maria Isabel Vasconcelos Porto Tostes (presidente do Centro Cultural SEAERJ – ex-servidora estatutária da SMH-RIO).











PREFEITURA

RIO

Habitação