



Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
Departamento de Engenharia de Construção Civil

PCC 3350 - PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

Política e gestão habitacional

Prof. Dra. Karin Regina de Castro Marins

24 de OUTUBRO de 2019

Tópicos principais

- ✓ O processo de urbanização, a cidade na história e o urbanismo
- ✓ Desenvolvimento urbano sustentável
- ✓ Instrumentos de planejamento urbano, Estatuto da Cidade, políticas setoriais complementares
- ✓ Plano diretor, Zoneamento e parcelamento do solo urbano
- ✓ Planejamento e gestão urbana, sistemas administrativos e orçamento municipal
- ✓ Gestão da Infraestrutura urbana
- ✓ Serviços públicos urbanos

- ✗ Política e gestão habitacional

Bibliografia

ABIKO, A. **Introdução à Gestão Habitacional**. TT/PCC/12. São Paulo: Poli-USP, 2004.

Tópicos principais

- ✖ Condições habitacionais urbanas no Brasil
- ✖ Assentamentos precários
- ✖ Modelos de oferta em habitação popular

Tópicos principais

- ✖ Condições habitacionais urbanas no Brasil
- ✖ Assentamentos precários
- ✖ Modelos de oferta em habitação popular

Moradia digna

- ✗ O direito à moradia digna é garantido pelo artigo 6 da Constituição da República.
- ✗ Moradia digna inclui instalações sanitárias adequadas, é atendida por serviços públicos essenciais, incluindo água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, e tem acesso a equipamentos sociais básicos

Critérios para habitação adequada

- ✗ **Localização:** que permita o acesso ao emprego, serviços de saúde, escolas e outros serviço.
- ✗ **Situação do terreno:** garantia da segurança física de seus ocupantes e promoção da saúde.
- ✗ **Estrutura física:** proteção contra os elementos, incluindo umidade, e culturalmente aceitável.
- ✗ **Infraestrutura/serviços:** acesso a certos serviços essenciais voltados para a saúde, o conforto e a nutrição, incluindo o abastecimento de água seguro e em quantidade suficiente, serviços de eliminação de dejetos domésticos e humanos, serviços de lavanderia, cocção e armazenamento de alimentos; serviços de emergência e auxílio (ex: bombeiros e ambulâncias).
- ✗ **Acessibilidade econômica-financeira:** possível a custo tal que não dificulte ou impossibilite o enfrentamento de outras necessidades básicas a pessoas de todos os setores da sociedade.

Fatores que dificultam o acesso à habitação adequada

- ✗ A renda da população é insuficiente para enfrentar os gastos com habitação.
- ✗ O processo de urbanização eleva os custos do solo urbano.
- ✗ Falta de terrenos adequados, física e financeiramente.
- ✗ Crise econômica e social com desemprego e diminuição da renda.
- ✗ Custo e qualidade dos materiais de construção.
- ✗ Políticas públicas voltadas para a habitação social inexistentes ou pouco explícitas.

Consequências da exclusão habitacional

- ✖ Dispersão urbana.
- ✖ Degradação ambiental de áreas ambientalmente frágeis.
- ✖ Escalada da violência, que pode ser medida pelo número de homicídios, e que se mostra mais intensa nas áreas marcadas pela pobreza homogênea, nas grandes cidades.
- ✖ Ocupação de áreas originalmente destinadas a recreação e lazer.

Déficit habitacional no Brasil (2010)

	Total	Urbano
População	191.908.598	163.122.308 (85%)
Unidades habitacionais	57.320.555	49.228.253
Deficit quantitativo	6.940.691 (12,1%)	5.885.528 (11,9%)
Déficit até 3SM	-	62,7%
Déficit até 5SM	-	81,1%
Carência de infraestrutura *	-	13.007.952 (26,3%)
Unidades vagas	6.052.161	4.656.978

Fonte: Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional no Brasil 2010. Belo Horizonte, 2013.

* Pelo menos uma infraestrutura: água, esgoto, coleta de lixo, iluminação.

Imóveis vagos em centros urbanos

Rua General Carneiro, 31



Av Ipiranga, 785

Tópicos principais

- × Condições habitacionais urbanas no Brasil
- × Assentamentos precários
- × Modelos de oferta em habitação popular

Assentamentos precários

Cortiços



Loteamentos irregulares, com moradias precárias



SEPE, P. M.; GOMES, S. **Indicadores ambientais e gestão urbana** : desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo. São Paulo: SVMA, 2008.



Favelas

Foto: Acervo CEMACE/UNAP

Assentamentos precários no Brasil

Municípios	% da população
Belém	51,3
São Luís	27,9
Fortaleza	25,4
Salvador	24,0
Rio de Janeiro	21,0
Belo Horizonte	18,3
Baixada Santista	18,1
São Paulo	15,0

Municípios Menores	% da população
Do Sul	3,9
De São Paulo	2,6
De Minas	5,7
Do Centro-Oeste	5,7
Do Rio de Janeiro	7,4
Do Norte	17,2
Do litoral nordestino	12,3
Do interior nordestino	10,5

Loteamentos irregulares

- ✗ Os terrenos, em geral clandestinos ou irregulares, pertencem aos moradores e geralmente estão localizados na periferia.
 - + Clandestino: não aprovado
 - + Irregular: aprovado, mas não registrado ou com falha na implantação
- ✗ Os terrenos tem preço compatível com esta população e não contam com infraestrutura ou serviços públicos.
- ✗ As unidades executadas aos poucos com técnicas rudimentares, sem auxílio técnico especializado, em sistema de autoconstrução, resultam em construções precárias, com problemas de umidade ascendente do solo, conforto térmico, ventilação, estabilidade estrutural.

Cortiços

- ✗ Habitação precária, de aluguel, distribuídos de maneira não uniforme, predominantemente nas áreas centrais.
- ✗ Construído em alvenaria, normalmente insalubre, apresentando quase sempre instalações elétricas e hidráulicas obsoletas e deterioradas.

http://imagem.band.com.br/f_23212.jpg



Cortiços

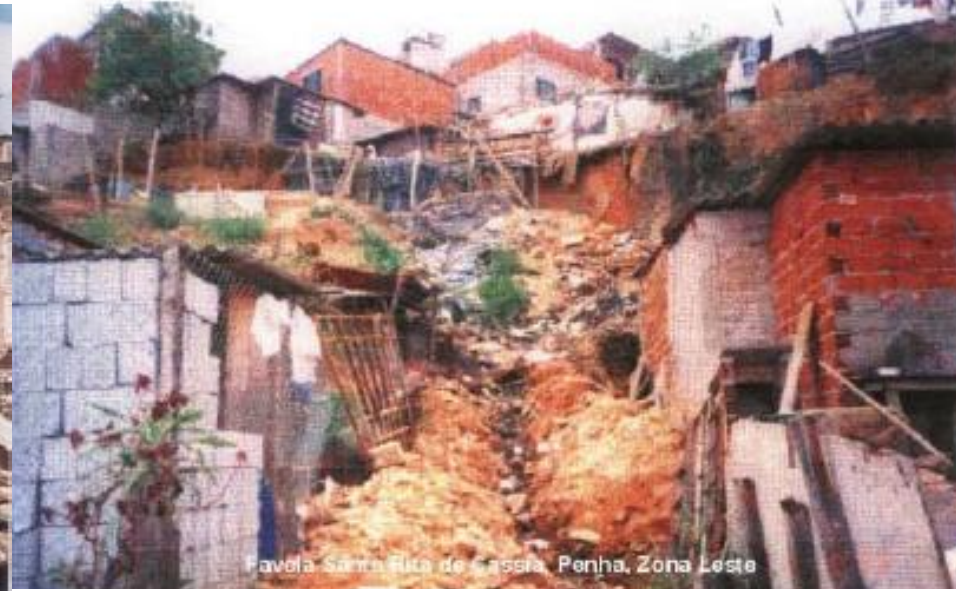
- ✖ O congestionamento é uma característica marcante dos cortiços.
- ✖ Os moradores dos cortiços enfrentam uma das situações mais críticas do ponto de vista físico-espacial e socio-econômico na atual conjuntura habitacional.
- ✖ Em 2000, havia 900.000 encortiçados em São Paulo



thiagosbk.blogspot.com

Favelas no Brasil

✖ Origem: final do século XIX



Favelas

- ✗ Ilegalidade da posse da terra.
- ✗ Ocupação desordenada.
- ✗ Unidades domiciliares construídas com materiais precários ou alvenaria, distribuídos desordenadamente em terrenos invadidos.
- ✗ Deficiência dos serviços e infraestrutura urbana.
- ✗ Oferta insuficiente de equipamentos públicos.



Tópicos principais

- × Condições habitacionais urbanas no Brasil
- × Assentamentos precários
- × Modelos de oferta em habitação popular

Modelos de oferta em habitação popular

- ✖ Unidades acabadas – venda
- ✖ Unidades acabadas - aluguel
- ✖ Melhoria em cortiços
- ✖ Urbanização de favelas
- ✖ Lotes urbanizados
- ✖ Apoios

Unidades acabadas – venda – Conjuntos habitacionais

- ✗ Promoção pública de casas e apartamentos, vendidos à população
- ✗ Conjuntos habitacionais: economia de escala, edifícios-padrão → solução repetitiva e monótona
- ✗ De 1965 até 1991, a Cohab-SP ofereceu 104.790 unidades habitacionais, sendo 73% em edifícios multifamiliares. Este número representa uma média anual de 4.000 unidades, muito aquém da demanda a ser satisfeita.

Conjuntos habitacionais

Antiga fazenda Santa Etelvina



COHAB - Cidade Tiradentes



CDHU – Jardim Pantanal



Programa Minha Casa Minha Vida

- ✘ Aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados como empreendimentos habitacionais em regime de condomínio ou loteamento - apartamentos ou casas, com as condições de financiamento variando de acordo com a renda familiar.
- ✘ A execução das obras do empreendimento é realizada por Construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.
- ✘ Faixa 1 (até R\$1800 de renda familiar mensal), 60 mil na faixa 1,5 (até R\$2600) e 380 mil nas faixas 2 (até R\$4000) e 3 (até R\$7000).

Programa Minha Casa Minha Vida

Minha Casa, Minha Vida
números (2009 a março de 2018):



Unidades contratadas:

5.164.075



Unidades concluídas:

4.246.455



Unidades entregues:

3.787.200

Valor total:

R\$ 414,3 bilhões

Programa Minha Casa Minha Vida

Previsão 2018 MCMV:
700 mil casas

Faixa 1

130mil

unidades



Faixa 1,5

120mil

unidades



Faixa 2

400mil

unidades



Faixa 3

50mil

unidades



(Imóveis de até R\$ 144 mil.
Taxas de 5% + 2,16 + R\$ 25)

(Imóveis de até R\$ 240 mil.
Taxas de 6% a 8,16%)

(Taxas de 9,16%).

Programa Minha Casa Minha Vida - 2017

NOVOS TETOS DO VALOR DOS IMÓVEIS				
Recorte territorial	DF, RJ e SP	Região Sul, ES e MG	Região Centro-Oeste, exceto DF	Regiões Norte e Nordeste
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	R\$ 240 mil	R\$ 215 mil	R\$ 190 mil	R\$ 190 mil
Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 mil habitantes classificados pelo IBGE como capitais regionais; municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes integrantes das regiões metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das regiões integradas de desenvolvimento das capitais	R\$ 230 mil	R\$ 190 mil	R\$ 180 mil	R\$ 180 mil
Municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes; municípios com população menor que 100 mil habitantes integrantes das regiões metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das regiões integradas de desenvolvimento das capitais; municípios com menos de 250 mil habitantes classificados pelo IBGE como capitais regionais	R\$ 180 mil	R\$ 170 mil	R\$ 165 mil	R\$ 160 mil
Municípios com população maior ou igual a 50 mil e menor que 100 mil habitantes	R\$ 145 mil	R\$ 140 mil	R\$ 135 mil	R\$ 130 mil
Municípios com população com entre 20 mil e 50 mil habitantes	R\$ 110 mil	R\$ 105 mil	R\$ 105 mil	R\$ 100 mil
Demais municípios	R\$ 95 mil	R\$ 95 mil	R\$ 95 mil	R\$ 95 mil

Unidades acabadas – aluguel

- ✘ Solução habitacional mais praticada no país anteriormente.
- ✘ Aluguel social: unidades habitacionais construídas e de propriedade do poder público, preço acessível.
- ✘ Possibilidade de aluguel de unidades reformadas, anteriormente pertencente ao setor privado, ou localizadas em áreas de ampla intervenção urbanística.
- ✘ Potencial de aplicação em áreas centrais, em bairros já urbanizados e também em áreas degradadas objeto de projetos de renovação urbana.

Melhoria em cortiços

- ✖ Modalidades de intervenção:
 - + Remoção sem indenização ou alguma forma de provisão habitacional, para intervenção sanitária nas edificações – Cortiço como problema de saúde pública;
 - + Transferência da população para conjuntos habitacionais localizados em outras áreas d a cidade;
 - + Provisão de habitação alternativa na mesma região;
 - + Recuperação de cortiços;
 - + Atuação junto aos proprietários.

Urbanização de favelas

- ✗ Até a década de 70 – intervenções baseadas na remoção.
- ✗ Premissa da urbanização: manutenção da população no local.
- ✗ Diretrizes: promover o reordenamento físico, a regularização fundiária, a implantação de infraestrutura e serviços urbanos.
- ✗ Regularização em áreas públicas mediante concessão de direito real de uso.
- ✗ Remoção é indicada quando a favela se situar em áreas de risco, inundáveis ou com perigo de deslizamento e/ ou no caso em que o número de famílias existentes for superior ao número de lotes possíveis de se implantar na área.
- ✗ Necessita da participação da comunidade, de forma intensa e articulada para conhecimento das necessidades e prioridades.

» RECONSTRUÇÃO TOTAL

Como uma favela é urbanizada?

A urbanização de uma favela começa com o levantamento dos problemas que afetam a região. De falta de saneamento básico à ausência de asfalto, os obstáculos variam – até a localização do assentamento pode ser um problema. “As favelas costumam surgir em regiões que outros empreendimentos imobiliários não ocuparam: sob

pontes e viadutos, à beira de córregos ou em encostas de morros”, diz Alex Abílio, professor de engenharia civil da USP. A urbanização de favelas no Brasil é recente. Nos anos 60, os moradores eram simplesmente removidos. Depois, por volta dos anos 80, programas do governo passaram a resolver questões pontuais, como

redes de água. Hoje, os projetos incluem não só infraestrutura mas também melhorias na qualidade de vida. Veja aqui os principais problemas que afetam as favelas e vire a página para entender como elas são urbanizadas. **DE** MARINA MOTOMURA **IL** GIL TONIO/PINGADO **DE** TEREZA BETTINARDI

CIDADE SITIADA

Falta de infraestrutura, condições precárias de saúde e problemas sociais afetam favelas

LADEIRA ABAIXO

Nas grandes cidades, em geral, as únicas terrenos livres são as áreas de risco, como encostas de morros e barrancos. É justamente nesses vazios urbanos que surgem as favelas. Improvisadas, as moradias à beira de morros correm risco de sofrer solapamento e deslizamentos de terra. Quanto mais inclinado o terreno, maior o risco.

CURTO-CIRCUITO

Muitas favelas não têm redes de energia elétrica oficiais e recorrem a gatos para desviar energia. As ligações clandestinas, feitas com material velho e inadequado, são perigosas: podem provocar desde choques em quem passar perto de um fio desencapado a incêndios e curtos-circuitos.

SEM DOCUMENTO

Quem mora na favela não tem CEP. Entre becos e vielas sem nome, os carteiros ficam perdidos e as correspondências não chegam. Para tirar, os moradores não conseguem comprovante de residência, documento necessário para conseguir emprego, por exemplo. Como as moradias são ilegais, sem escritura, os moradores correm o risco de despejo a qualquer

E A CHUVA LEVOU

Sem valetas ou calçadas, a água da chuva não tem por onde escoar. Quando chove, a água pode empoeirar e virar ninho para o *Aedes aegypti*, mosquito transmissor da dengue. A água pluvial amassa o que está no caminho, além de transformar as ruas de terra batida em lamaçal.

ERA DAS TREVAS

Sem postes de iluminação pública, a população fica desprotegida da violência durante as noites. Afinal, fica mais fácil para ladrões e traficantes sumir no escuro... Só sobra a iluminação vinda de dentro das residências.

QUESTÃO DE SAÚDE

Como os barracos ficam colados uns aos outros, a luz do Sol não entra. A umidade aumenta, prato cheio para o crescimento de fungos, que podem causar doenças. Isso sem falar nos males causados pela falta de saneamento básico, como cólera, disenteria e esquistossomose.

Ô DE CASA

Pesquisa* mostra quem são os moradores das favelas de SP

GÊNERO

56% dos chefes de família são homens

EDUCAÇÃO

12% dos chefes de família concluíram o 3º ano do ensino médio

3% têm curso superior

RENDIA

38% dos moradores ganham entre um e dois salários mínimos

4% declaram renda superior a cinco salários mínimos

MATERIAL USADO

81% das casas são feitas de alvenaria

19% de madeira

HISTÓRICO

40% das favelas começaram na década de 1990

3% na década de 1950

ENTRANDO PELO CANO

Improvisadas, as casas não estão ligadas à rede de água nem à rede de esgoto oficial da cidade. Os moradores dão um jeitinho, fazendo gatos que rodam água de casas vizinhas ou da própria prefeitura, e despejam o esgoto a céu aberto, principal problema ambiental do país, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

BEÇO SEM SAÍDA

A densidade demográfica é alta – há muita gente por metro quadrado. Sem espaço livre, falta lugar para ruas – no máximo, há becos e vielas. Isso impede não só o acesso de carros mas também a entrada de serviços importantes, como caminhões de lixo e ambulâncias.

CIDADE RESTAURADA

Além de redes de água e luz, área de lazer e geração de emprego dão nova cara à região

A PRAÇA É NOSSA

As famílias que moravam à beira das áreas de risco também são removidas. Para acomodá-las, são erguidos prédios – na horizontal, não há para onde crescer. Praças são construídas nas encostas, cumprindo duas funções: melhoram a qualidade de vida da comunidade, com esporte e lazer, e evitam que as áreas de risco voltem a ser ocupadas por barracos

ÀS CLARAS

Os gatos dão lugar à rede oficial de energia elétrica. A favela também ganha postes de iluminação pública, que, além de aumentar a segurança de quem passa por ali à noite, ajudam o trânsito noturno de veículos e embelazam os novos prédios e praças construídos com a urbanização

DESTINO DA CHUVA

A água da chuva escorre por valetas, grelhas e bueiros, feitos de material durável e sem valor comercial, como concreto. Raramente empregam-se materiais como cobre ou ferro – os metais têm valor comercial e poderiam ser roubados para revenda em sucatas e ferras-velhas

LAR, DOCE LAR

A etapa final da urbanização da favela é a regularização fundiária. De uma área ocupada ilegalmente e sujeita a despejos, a favela passa a ser um bairro dentro da lei. Além de uma casa para chamar de sua, os moradores ganham documentos que evitam que eles sejam expulsos de seu imóvel

CHECK-UP

A urbanização também deve acabar com as moradias insalubres – amidas e sem luz natural. Os barracos de madeira, mais frágeis, são substituídos por construções de alvenaria, que protegem melhor de chuvas e ventos. Com o espaçamento maior entre as casas, elas ganham janelas, o que já melhora a circulação de ar, a umidade e a entrada de luz

SALVO PELO CANO

Para regularizar o abastecimento de água, as tubulações clandestinas são substituídas por ramificações da rede oficial de água. O esgoto é canalizado, evitando a poluição de córregos e rios. Segundo o IBGE, a mortalidade infantil caiu de 44,8 mortes por mil crianças de até 5 anos de idade em residências sem saneamento básico para 26,1 por mil crianças com a medida

VIAS DE FATO

As ruas ganham pavimentos permeáveis – os espaços entre as blocos deixam a água passar. Os antigos becos e vielas viram ruas largas, em que passam ambulâncias e caminhões de lixo. O problema é que algumas ruas podem ser remanidas para abrir espaço

CENSO DA LAJE

Só em São Paulo, há 1 573 favelas

NO MUNDO

1 bilhão de pessoas vivem em favelas, segundo estudo do Banco Mundial

NO BRASIL

Uma pesquisa do Ministério das Cidades afirma que 12,4 milhões de brasileiros moram em "assentamentos precários", que incluem favelas e cortiços

EM SÃO PAULO

A cidade de São Paulo tem 1 539 217 moradores de favelas, em um total de 377 236 moradias espalhadas por 1 573 comunidades. Na capital paulista, 30 802 moradias já haviam passado por projetos de urbanização, favorecendo 125 401 moradores

DINDIN POR DINDIN

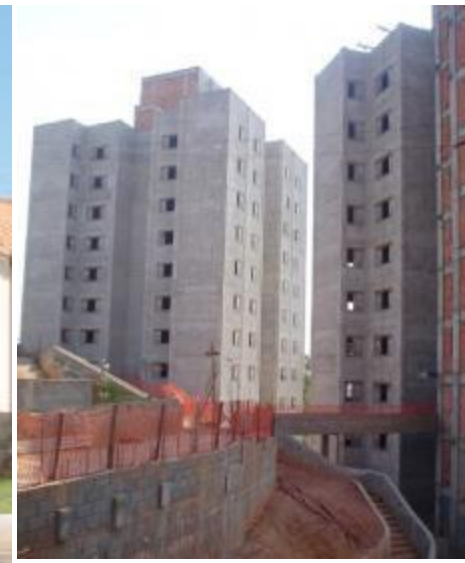
A urbanização melhora a qualidade de vida, mas traz um problema prático: como pagar as contas de água e luz, que antes eram "grátis"? Favelas como a de Sacadura Cabral, em Santo André (SP), criaram programas sociais no estorno, para gerar empregos e renda aos moradores da região

Mutirão

- ✖ Esforço coletivo e organizado da comunidade.
- ✖ Apoio técnico e financeiro do Poder Público.
- ✖ Benefícios:
 - + Reduções do custo do empreendimento (verificadas reduções da ordem de 30%)
 - + Melhoria da qualidade do conjunto e das unidades habitacionais.
 - + Identificação do usuário com o produto do seu trabalho.
- ✖ Modelos de gestão:
 - + Institucional: o agente público elabora os projetos, fornece a equipe técnica que gerencia a obra e administra todos os recursos aportados;
 - + Co-gestão: o Poder Público repassa recursos às associações comunitárias, as quais contratam escritórios técnicos autônomos para elaborar os projetos, dirigir, executar e se responsabilizar tecnicamente pelas obras.

Mutirão

- ✗ Dificuldades identificadas nas experiências:
 - + Prazo muito longo de execução, sendo comum em empreendimentos administrados por prefeituras, 24 meses ou mais para execução de conjuntos da ordem de 50 unidades. Isto ocorre devido ao fato do mutirão não funcionar em tempo integral, apenas nos fins de semana.
 - + Menor produtividade da mão-de-obra mutirante, predominantemente não qualificada nem treinada para a construção civil, além de ter que produzir em regime de sobre-trabalho.
- ✗ Evolução: co-participação de mão-de-obra contratada e crescente experiência e profissionalização no gerenciamento dos mutirões.



Apoio e capacitação

- ✖ Financiamento.
- ✖ Auto-construção – Projetos padrão e personalizados, assistência e assessoria técnica.
- ✖ Cesta básica de materiais de construção.
- ✖ Desenvolvimento tecnológico.