

# Habitação Social no Brasil revisão histórica, situação atual e perspectivas

**Prof. Dr Nabil Bonduki**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP

Relator do Plano Diretor de São Paulo

[nbonduki@hotmail.com](mailto:nbonduki@hotmail.com)



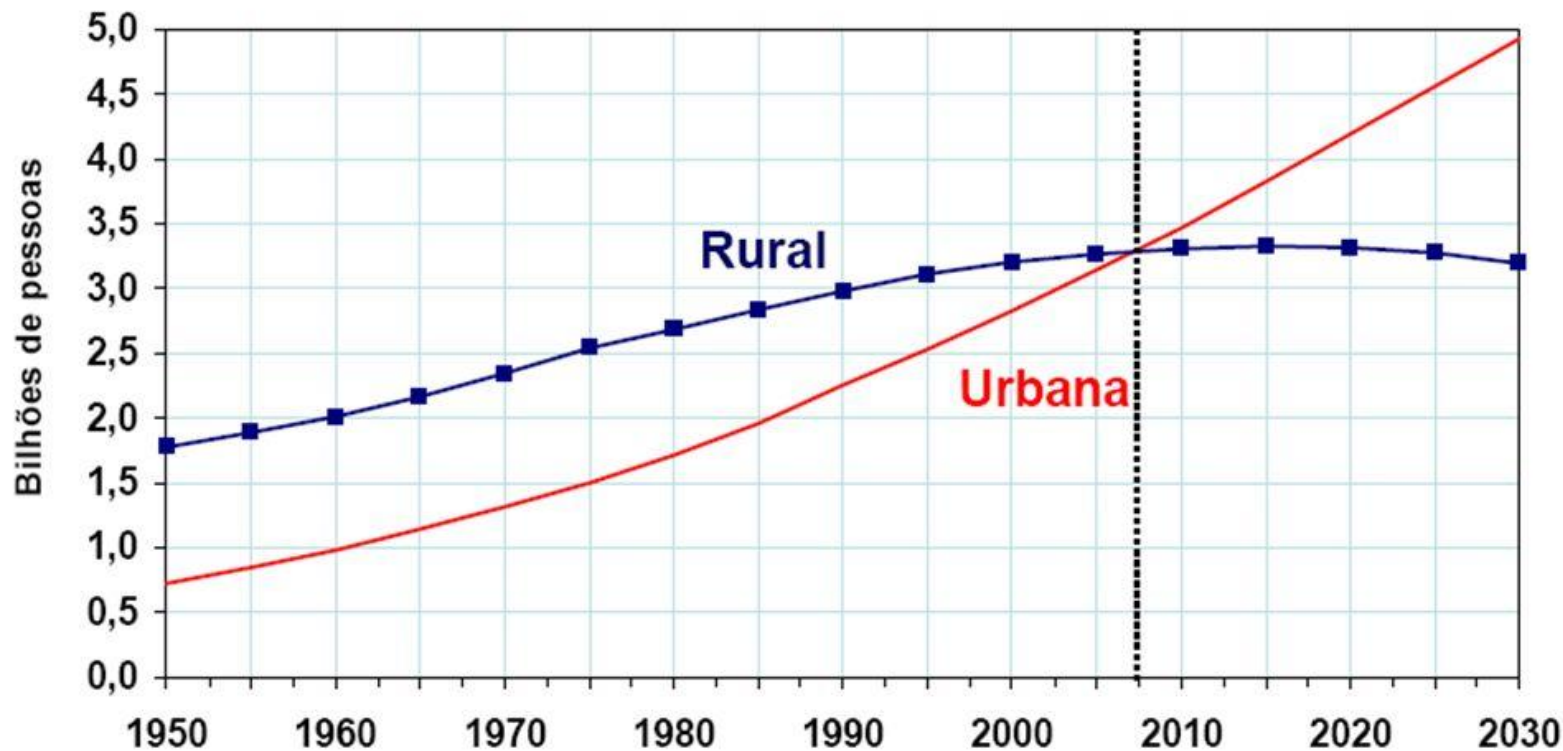
## Evolução do crescimento da população mundial

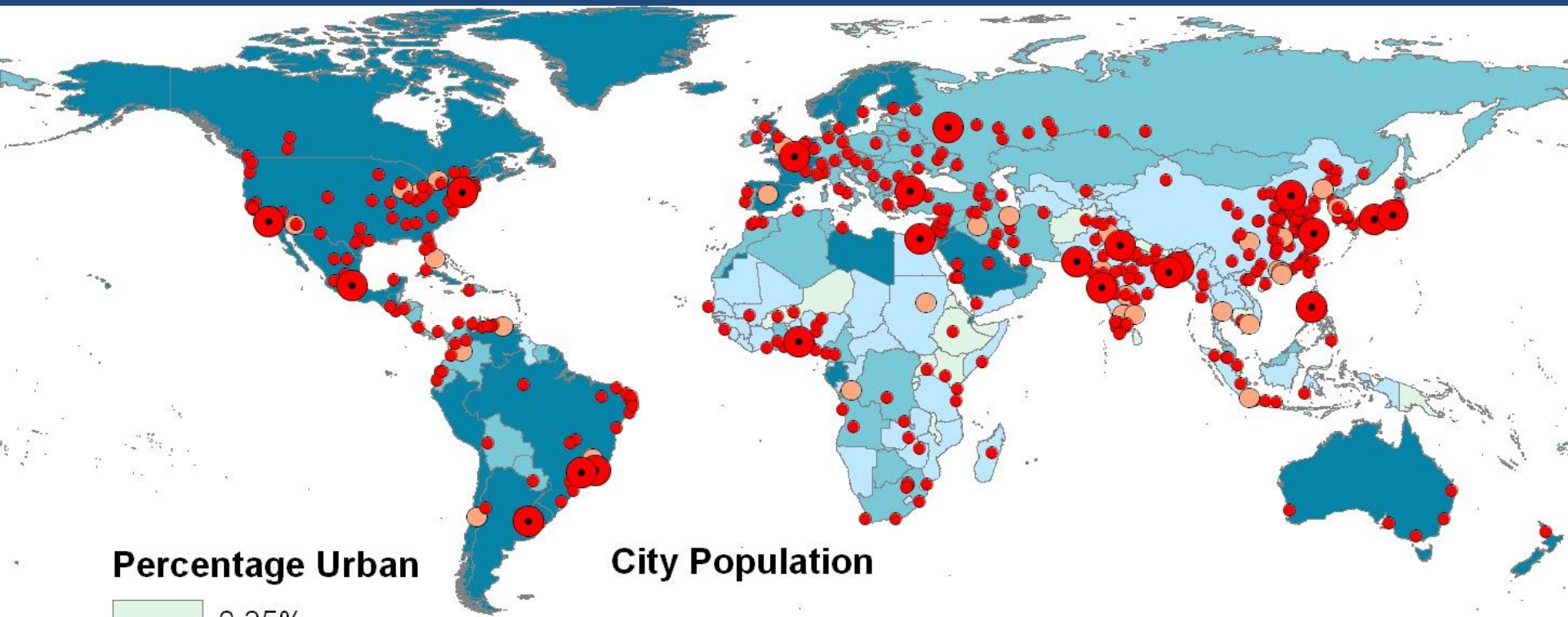
bilhões de habitantes



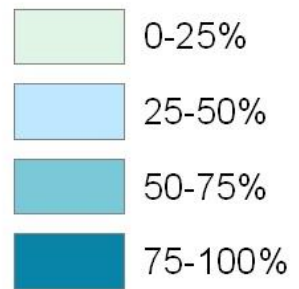
O gráfico mostra que em 1802 a população mundial atingiu 1 bilhão de habitantes. Demorou 125 anos para que ela chegasse para 2 bilhões de habitantes. Após 34 anos, em 1961, ela já chegava a 3 bilhões. Em 1974, 13 anos depois, a população chegou a 4 bilhões de pessoas. Mais 13 anos e, em 1987, ela atingiu os 5 bilhões. Em 1999, após 12 anos,

# EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA E RURAL NO MUNDO

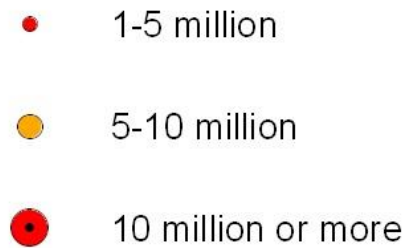




### Percentage Urban

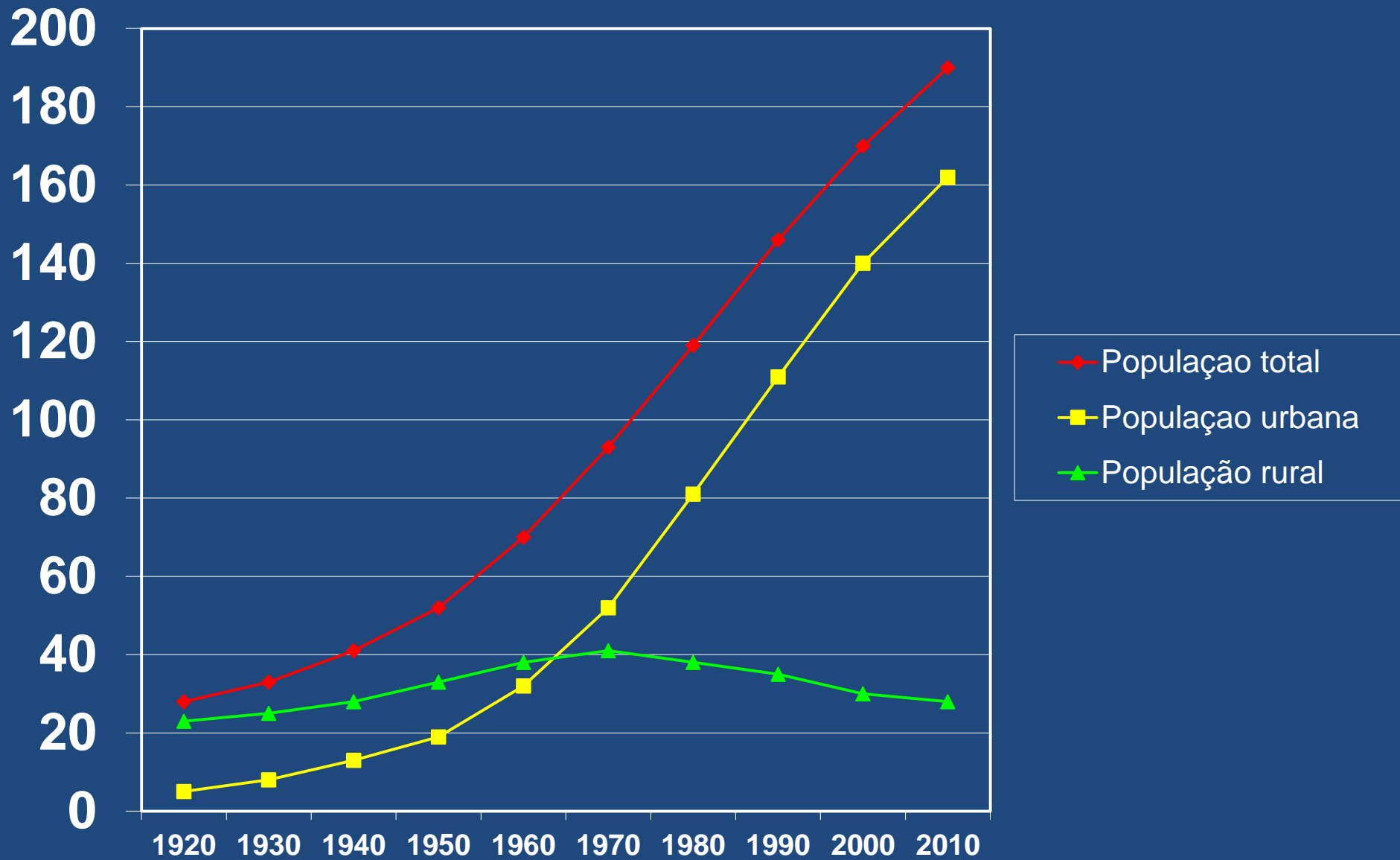


### City Population



# EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA

Brasil 1920-2010



Mudanças climáticas e os impactos sobre a vida humana no planeta





New Orleans  
Furacão Katrina  
2007





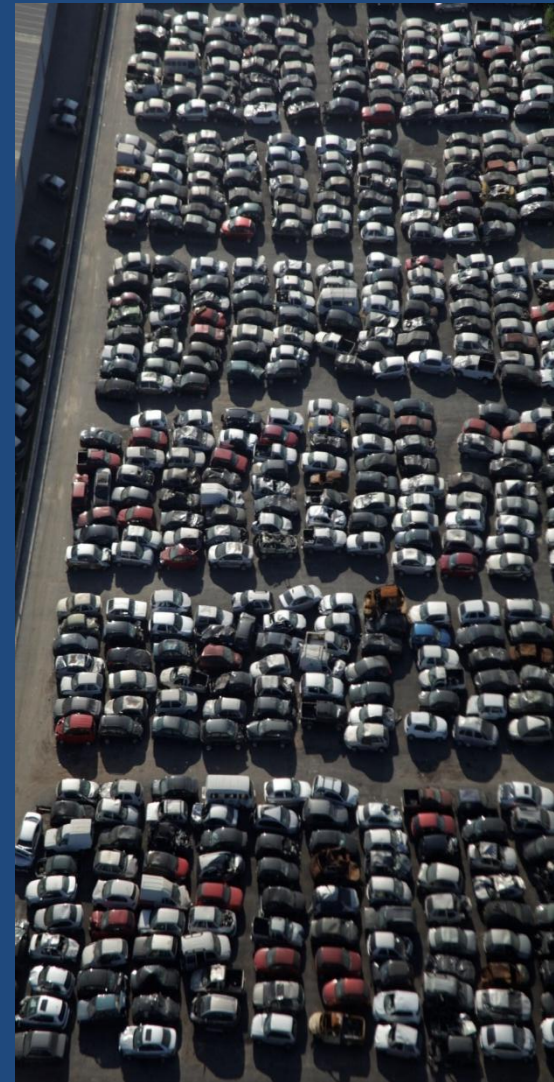


Florianópolis (2019)



São Paulo  
2019

# A insustentabilidade do modelo de mobilidade baseada no automóvel



# Gestão inadequada de resíduos sólidos



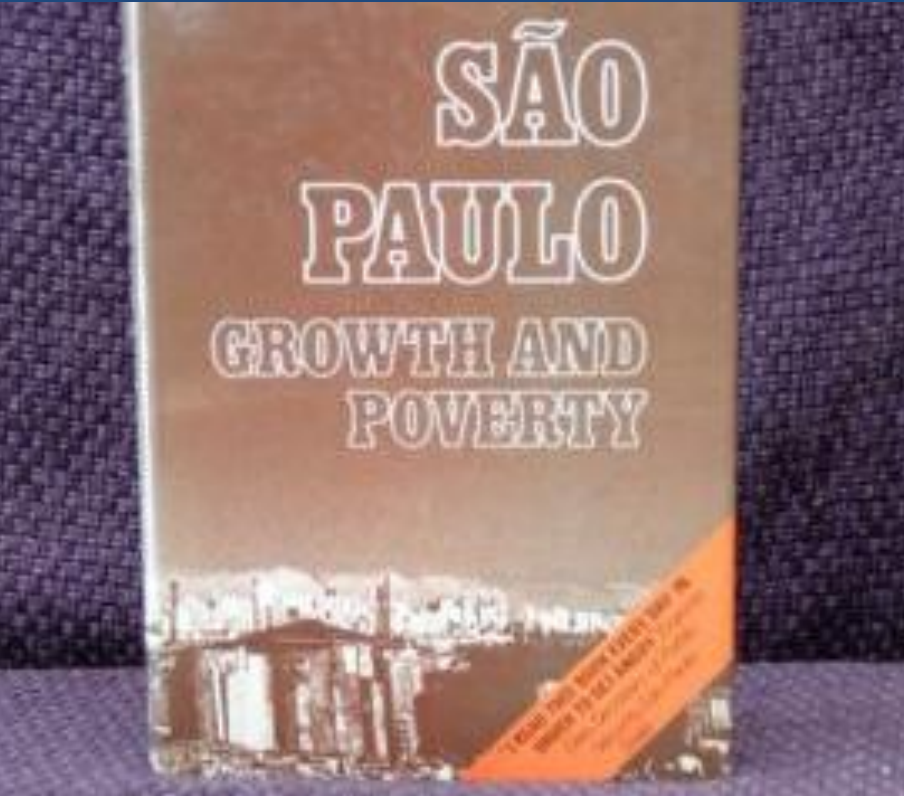
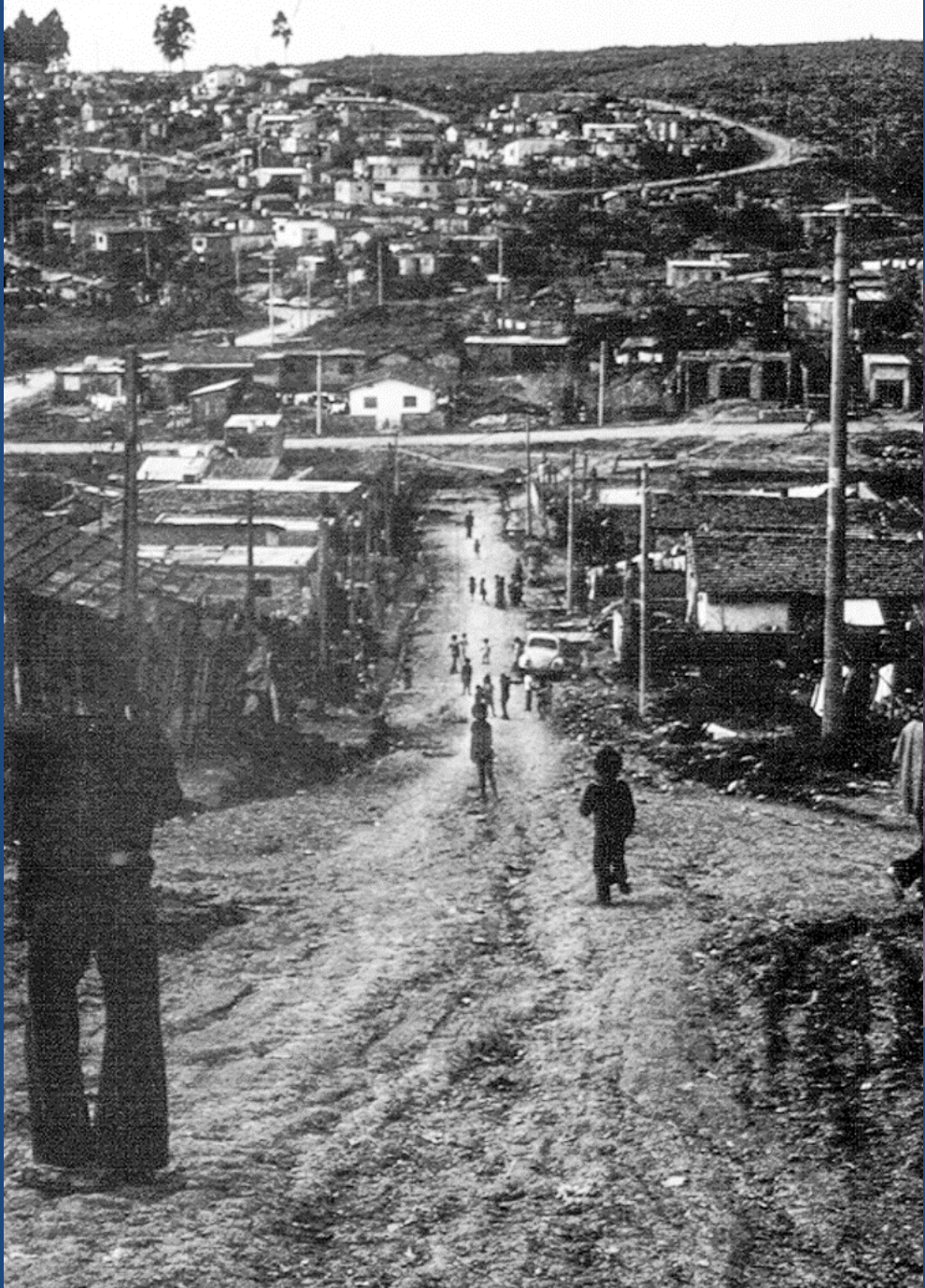
## Evitar a expansão especulativa da cidade



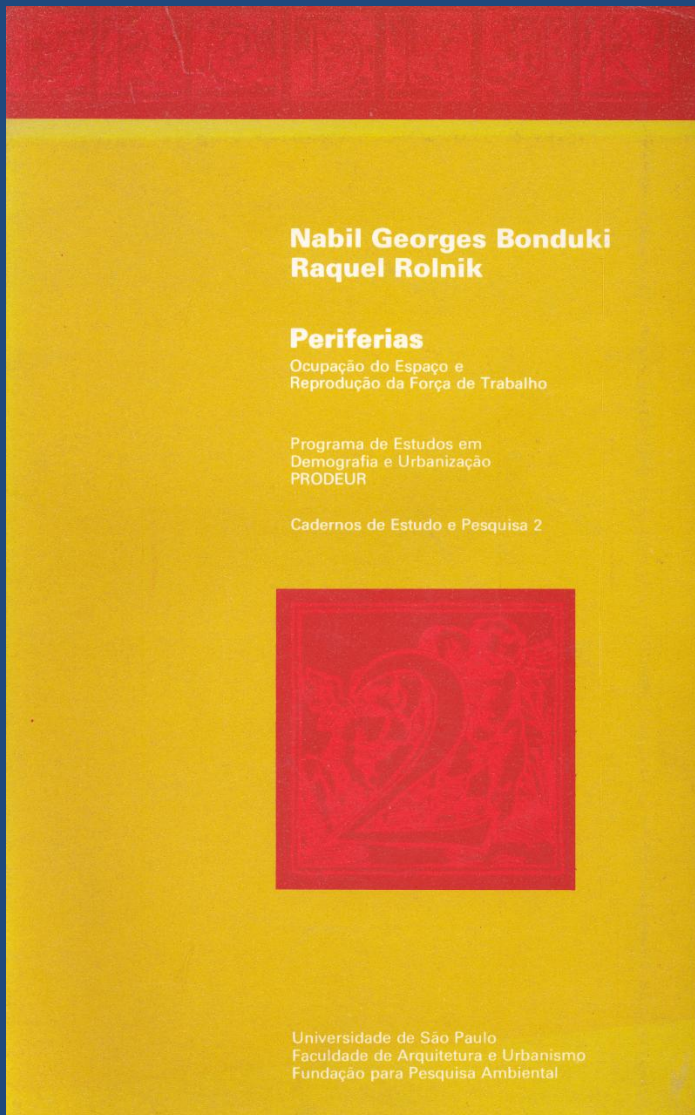


# Ocupação em beiras de represas, nascentes e beiras de córregos









## A lógica da desordem:

- Expansão horizontal
- Loteamentos periféricos
- Precariedade urbana
- Casa Própria
- Autoconstrução



# Precariedade habitacional: a lógica da desordem





BMB-VND

TUT ANTRAX

Man and woman standing on the concrete wall.

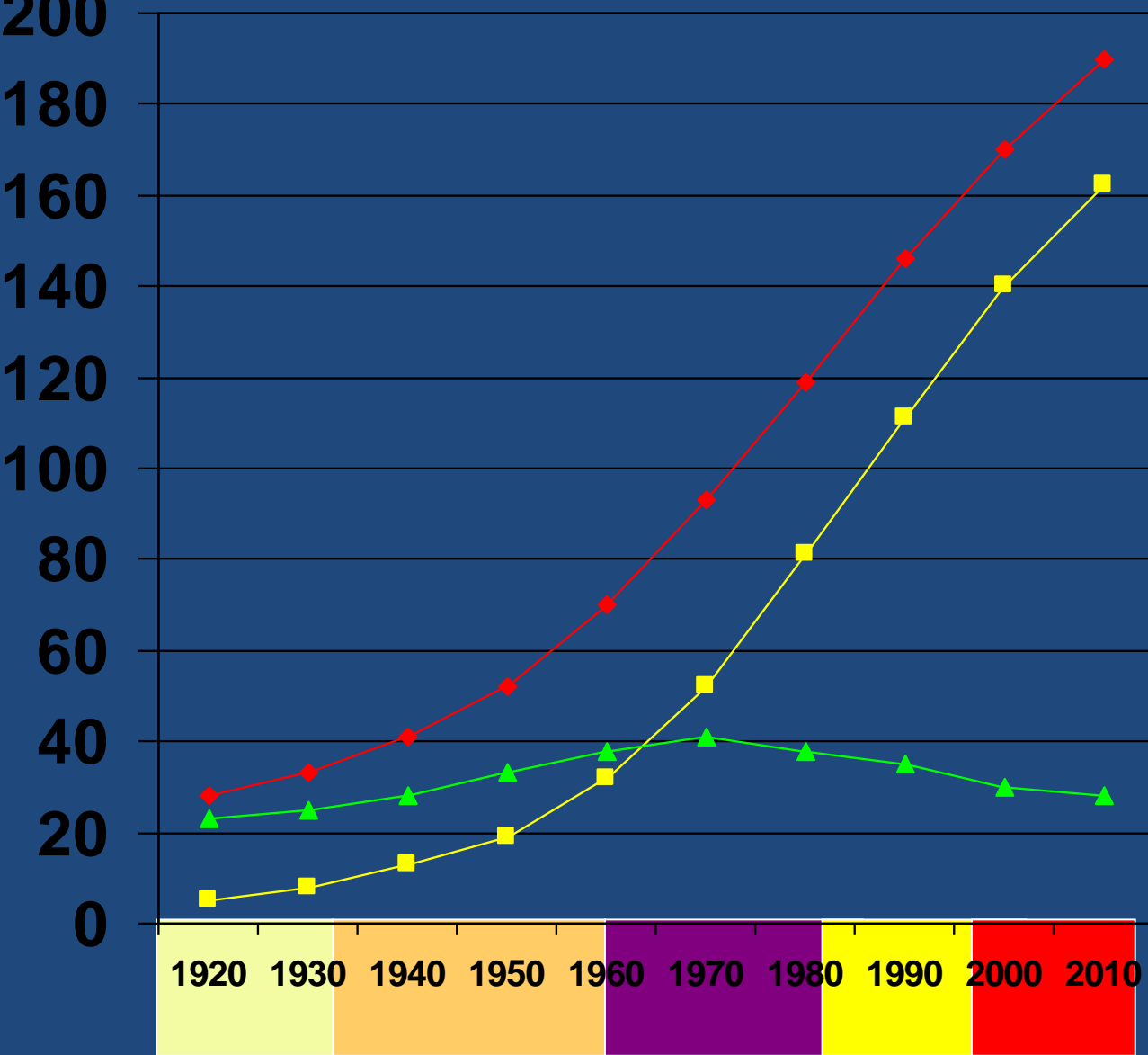
Small dog lying on the dirt road.



# Como o Estado tem enfrentado a questão habitacional

- **Até 1930** **Produção rentista:** Controle sanitário e estímulo ao setor privado de locação
- **1930-1964** **Origens da intervenção do Estado:** controle dos aluguéis e produção estatal restrita de qualidade para trabalhadores urbanos formais
- **1964-1986** **Produção estatal e estruturação de sistema de financiamento habitacional** para os que podiam pagar (Banco Nacional de Habitação)
- **1986-2002** Crise do financiamento: **soluções alternativas** e descentralização com participação das prefeituras e estados
- **2003 ...** **Retomada da política habitacional:** urbanização de assentamentos precários e subsídio para o beneficiário final e estímulo ao mercado

# PERIODIZAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL E EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA



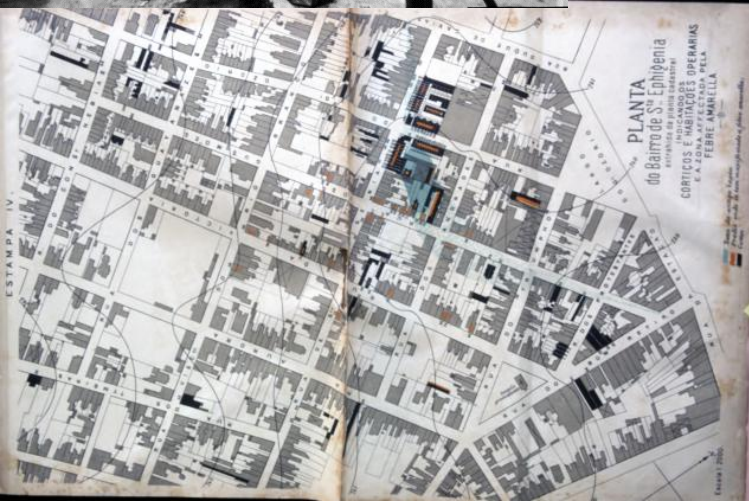
- ◆ População total
- População urbana
- ▲ População rural

<p><b>Produção rentista Higienismo</b></p>	<p><b>Origens da habitação social IAP's – FCP</b></p>	<p><b>Sistema financeiro habitação BNH-SFH</b></p>	<p><b>Reconhe- cimento da Cidade Real</b></p>	<p><b>MCidades Nova PNH</b></p>
--	---	--	---	-------------------------------------

# Produção rentista

## República Velha: Estado não intervém na questão social

- Estado regulamenta a produção visando o controle sanitário
- Aluguéis são regulados pelo mercado
- Inexiste produção estatal da habitação
- Produção rentista
- Vilas operárias
- Cortiços



RELATORIO  
DA  
COMISSÃO DE EXAME E INSPECÇÃO

DAS  
*Habitações operarias e cortiços*

NO  
DISTRICTO DE SANTA EPHIGENIA

APRESENTADO AO CIDADÃO  
D.<sup>R</sup> CESARIO MOTTA JUNIOR

M. D. SECRETARIO DOS NEGOCIOS DO INTERIOR  
DO ESTADO DE S. PAULO.







# Cortiços Rio de Janeiro



# Vilas para trabalhadores produzidas pela empresas: Delmiro Gouveia e a Vila de Pedra em Alagoas



# Vila das empresas: Luis Tarquínio e sua Vila do Empório Industrial do Norte em Salvador



# Vilas produzidas pela empresas: Jorge Street e a Vila Maria Zélia em São Paulo



COMPANHIA NACIONAL DE TECIDOS DE JUTA. — UM DOS INTERIORES DO ARMAZÉM PARA O PESSOAL E OPERÁRIOS DA FÁBRICA

**Armazém**



CIA. NACIONAL DE TECIDOS DE JUTA. — VISTA TIPICA POR OCASIÃO DA INAUGURAÇÃO DA FÁBRICA, EM BELÉMIZHO, VENDO-SE À FRENTE S. S. EXCLAS. D. DEARTE LEMOUCOS E SILVA, ARCE-BISPO METROPOLITANO DE SÃO PAULO e MONSENHOR BENEDETO DE SOUZA, BISPO DO ESPÍRITO SANTO, ACOMPANHADOS DO SR. DR. JORGE STREET PRESIDENTE DA COMPANHIA E GRANDE PROFETOR DO PROGRESSO INDUSTRIAL DE SÃO PAULO



**Igreja e biblioteca**



**Casas**



**Fábrica**



COMPANHIA NACIONAL DE TECIDOS DE JUTA. — UM DOS INTERIORES DO ARMAZÉM PARA O PESSOAL E OPERÁRIOS DA FÁBRICA

FÁBRICA «MARIA ZÉLIA». — ESCOLA PARA BERINOS

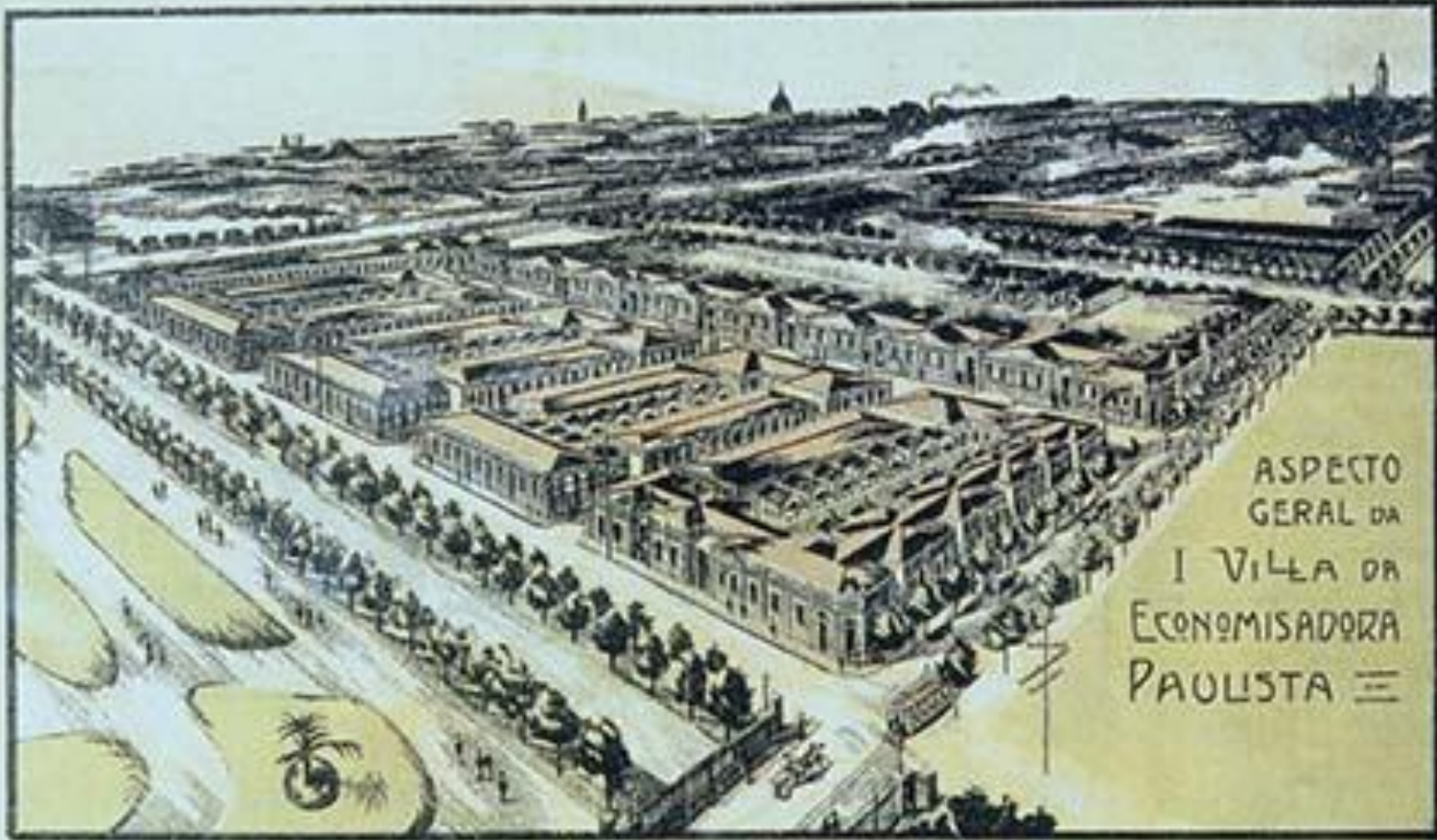
**Escola**



# Produção rentista



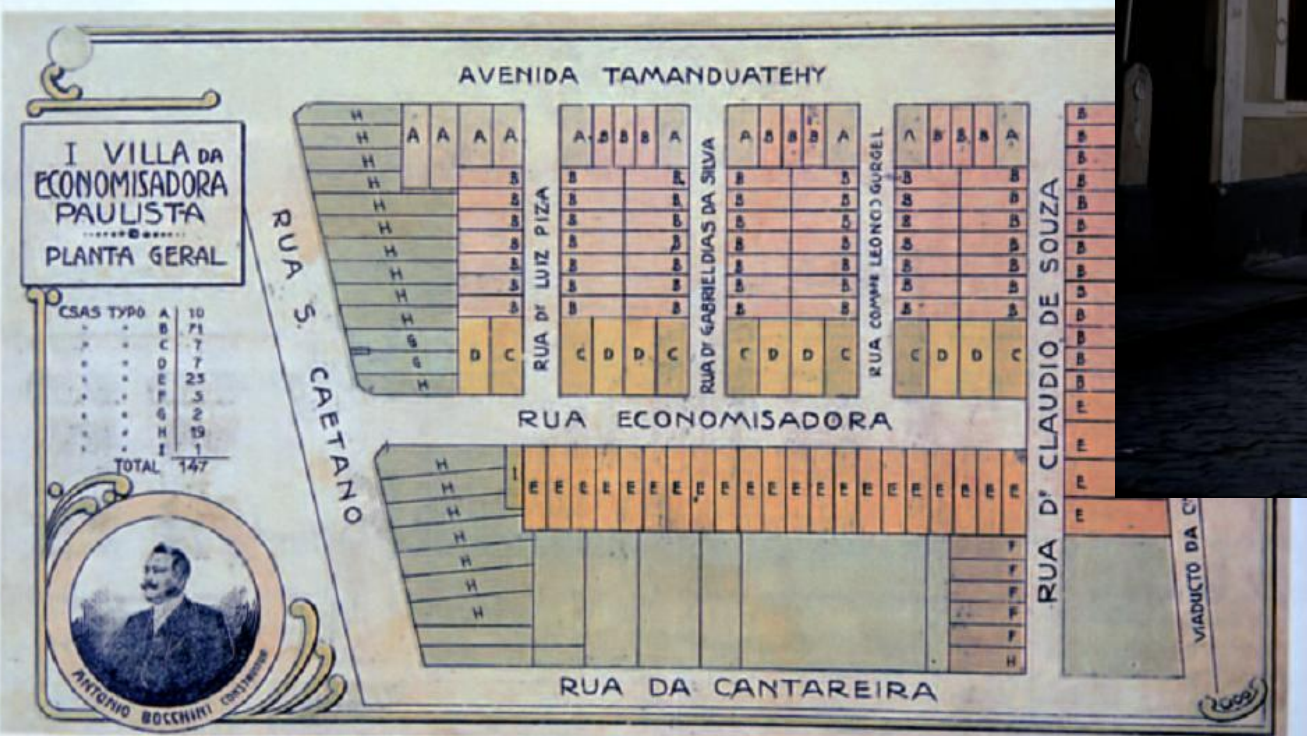
# Produção Rentista



ASPECTO  
GERAL DA  
VILA DA  
ECONOMISADORA  
PAULISTA ≡

# VILA ECONOMIZADORA

São Paulo - 1912



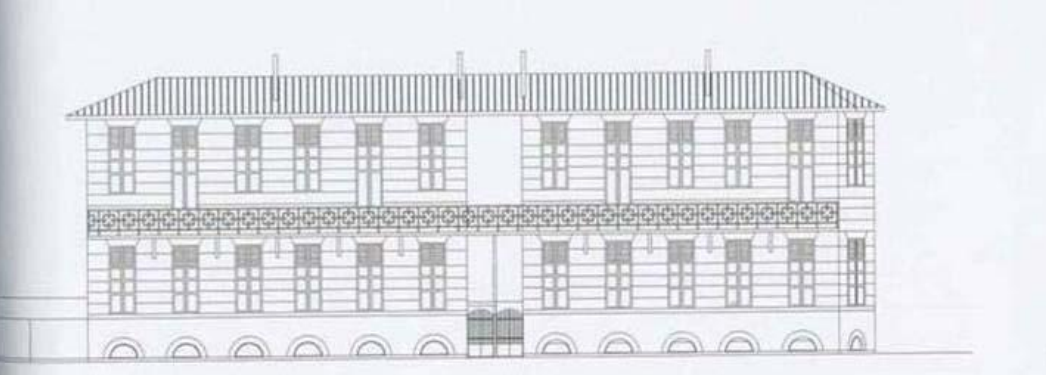
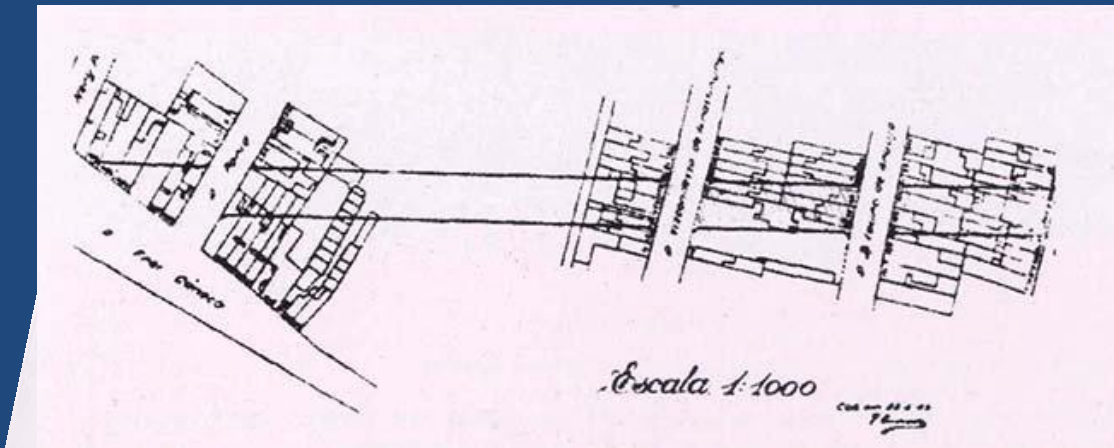


# Renovação Urbana do Rio de Janeiro

## Pereira Passos

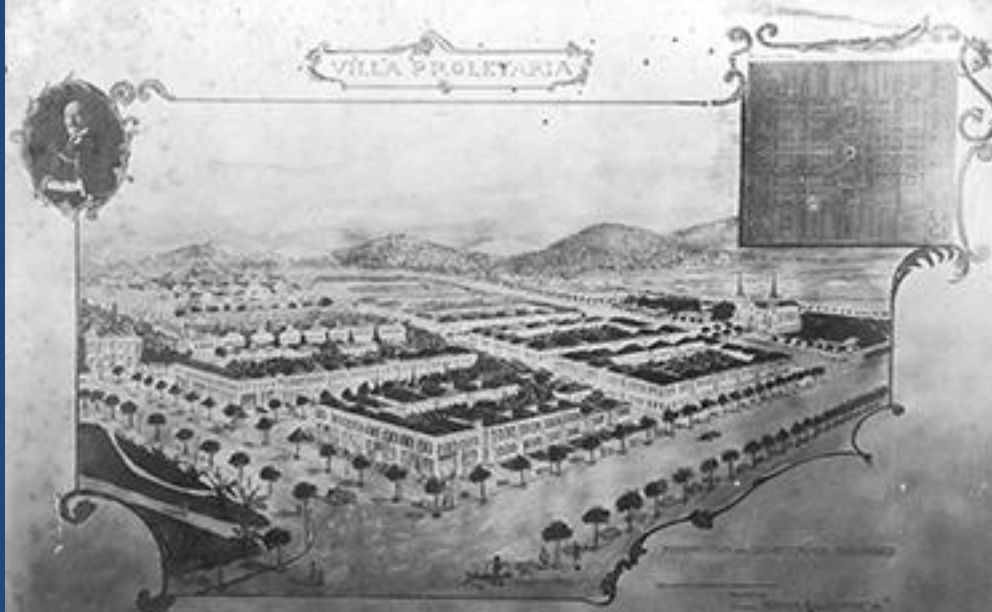
### Primeira iniciativa da habitação social

### Rua Salvador de Sá



# Rua Salvador de Sá – Rio de Janeiro





**Vila Operária Marechal  
Hermes  
1912  
Primeiro  
empreendimento  
público federal**



# Origens da habitação social (1930-1964)

## Desenvolvimentismo e intervenção do Estado para “proteger o trabalhador”

- Governo Vargas
- Origens da intervenção do Estado na habitação
- Congelamento dos alugueis
- Facilitação da venda de lote a prestação
- Produção estatal da habitação: IAP`s e FCP
- Adoção dos princípios do movimento moderno: habitação como serviço público
- Crescimento da cidade informal: loteamentos periféricos, favelas, alagados, mocambos, invasões
- Introdução do serviço social em habitação



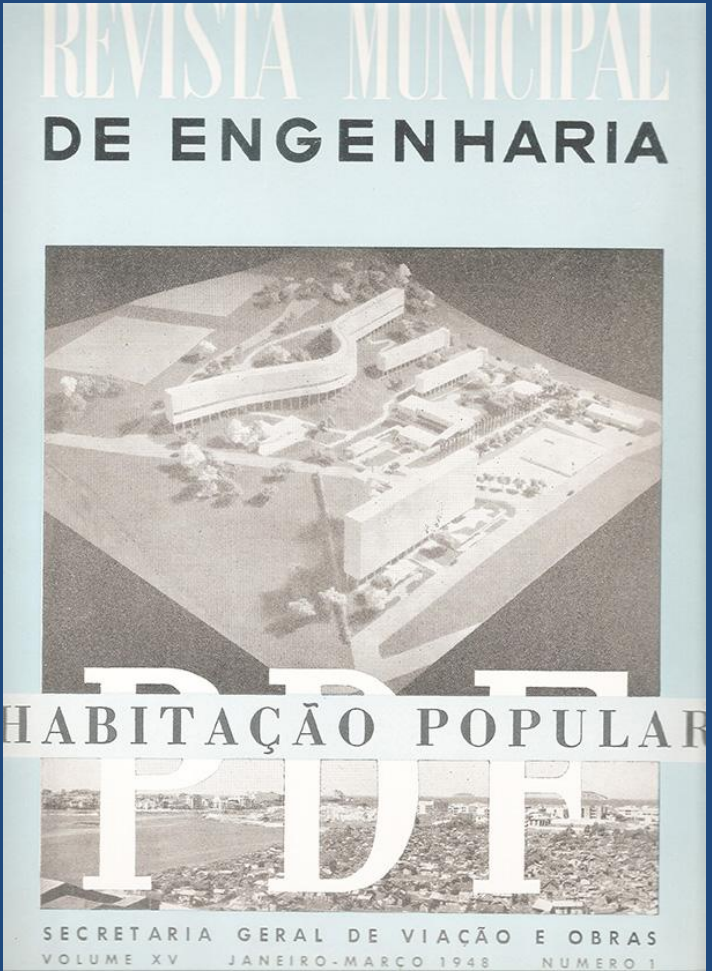
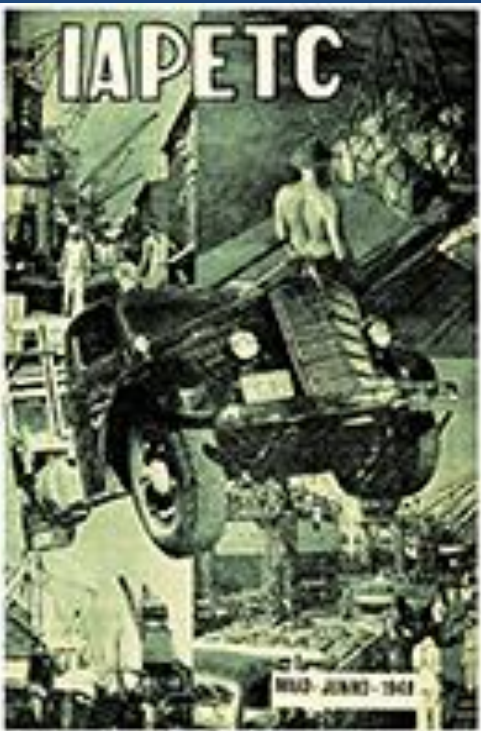
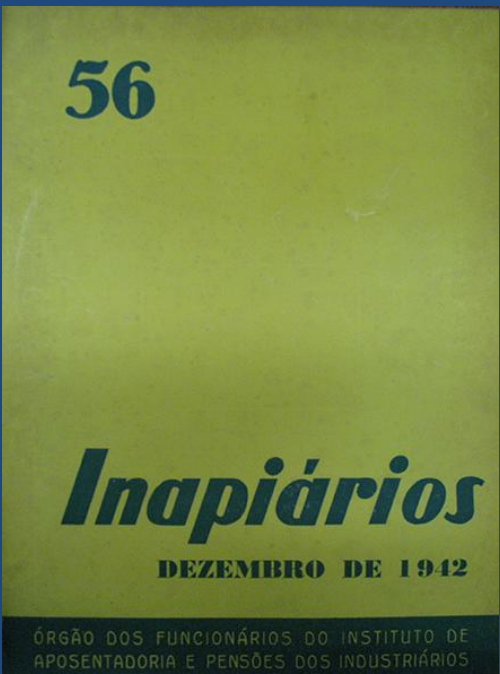
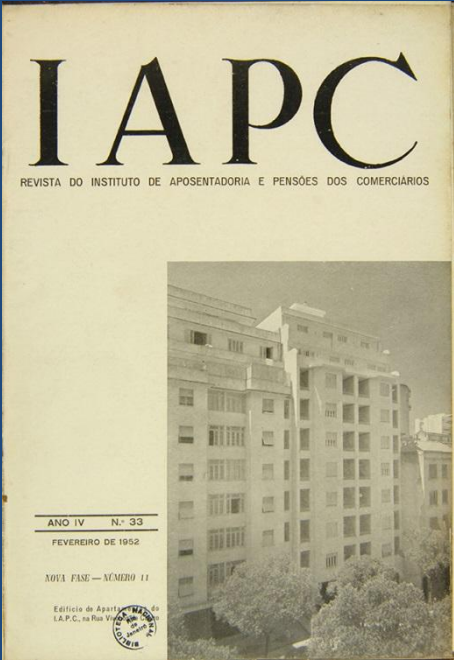
# Origens da habitação social no Brasil

Arquitetura Moderna,  
Lei do Inquilinato e  
Difusão da Casa Própria

**Nabil Bonduki**

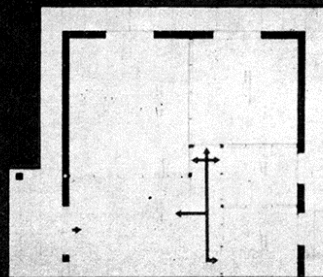
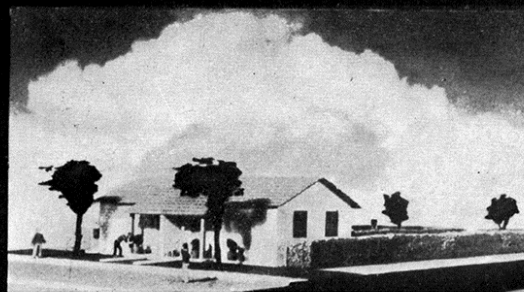
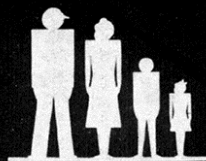


Estação Liberdade



# IAPI

TIPO A<sub>1</sub>  
GEMINADAS

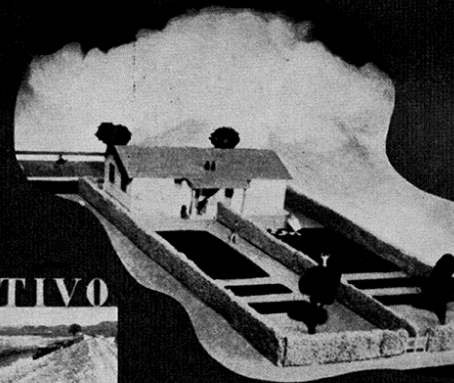
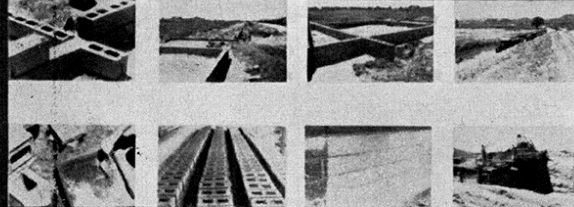


DIVISÃO DE ENGENHARIA

# IAPI

TIPO A<sub>1</sub>  
GEMINADAS

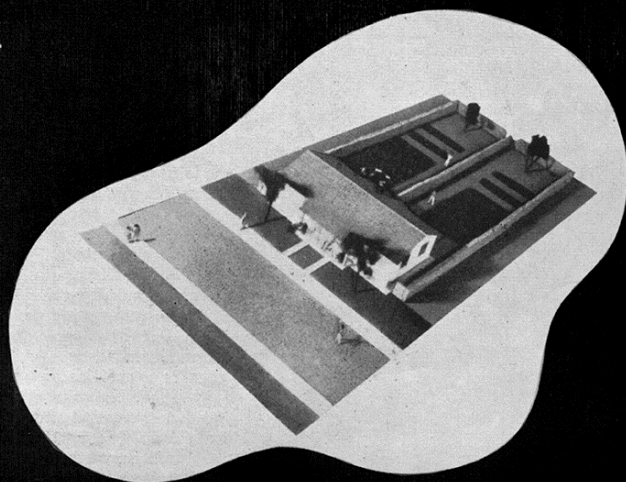
SISTEMA CONSTRUTIVO



DIVISÃO DE ENGENHARIA

# IAPI

TIPO A<sub>1</sub>  
GEMINADAS

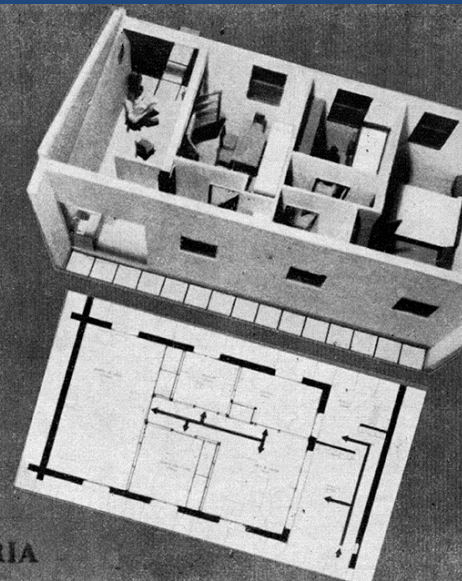
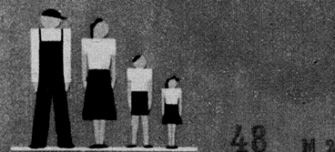


# 3

DIVISÃO DE ENGENHARIA

# IAPI

TIPO B<sub>1</sub>  
EM SÉRIE

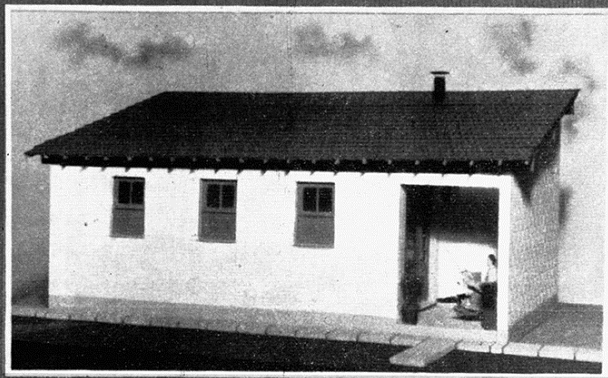


DIVISÃO DE ENGENHARIA

IAPI

5

TIPO B<sub>1</sub>  
EM SÉRIE

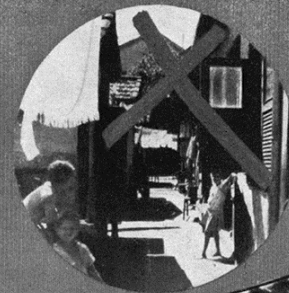


DIVISÃO DE ENGENHARIA

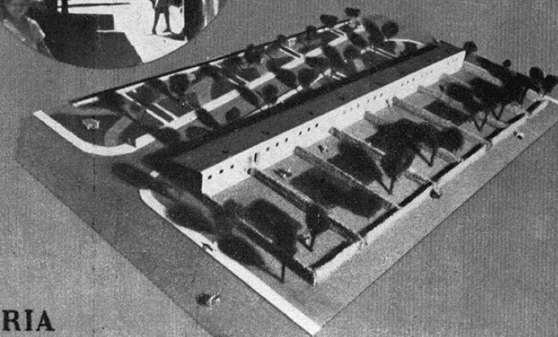
IAPI

6

TIPO B<sub>1</sub>  
EM SÉRIE



CORTIÇO



DIVISÃO DE ENGENHARIA

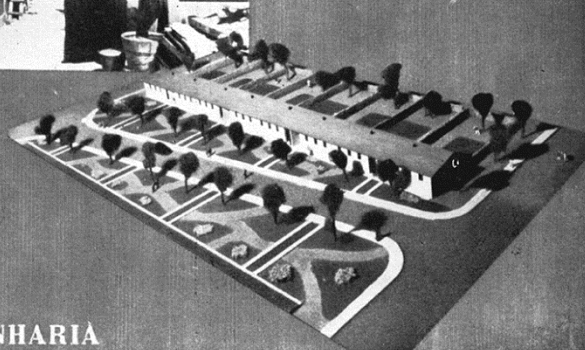
IAPI

7

TIPO B<sub>1</sub>  
EM SÉRIE



CORTIÇO

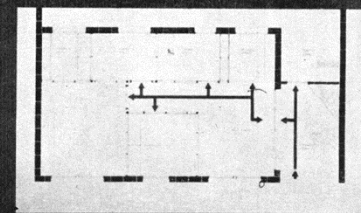
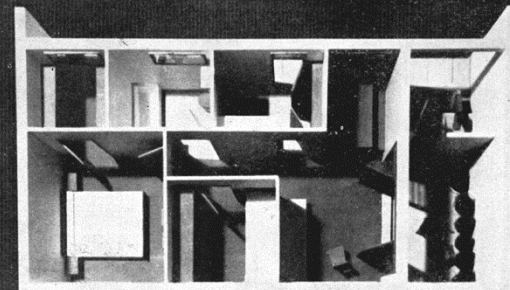


DIVISÃO DE ENGENHARIA

IAPI

8

TIPO C<sub>1</sub>  
EM SÉRIE



DIVISÃO DE ENGENHARIA



# IAPI

TIPO C,  
EM SÉRIE



# 9



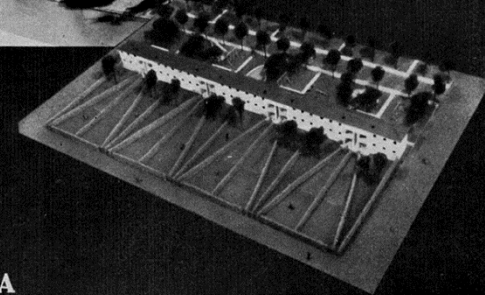
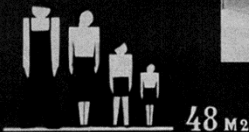
DIVISÃO DE ENGENHARIA

# IAPI

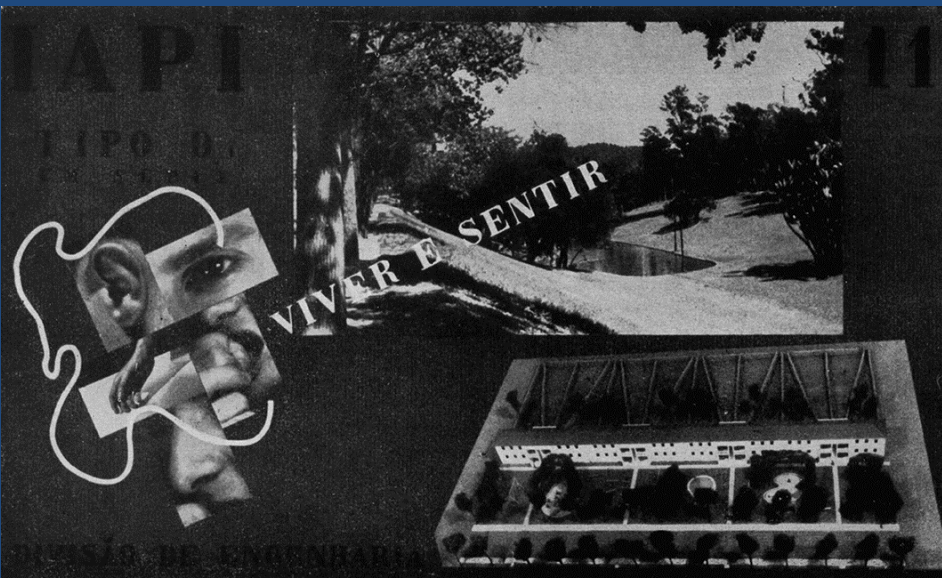
TIPO D,  
EM SÉRIE  
2 PAVIMENTOS



# 10

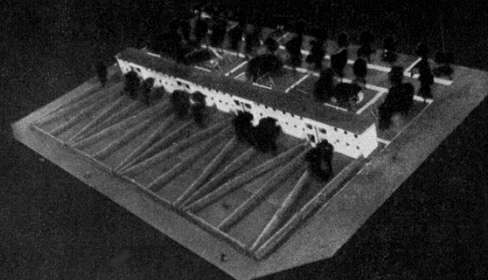


DIVISÃO DE ENGENHARIA

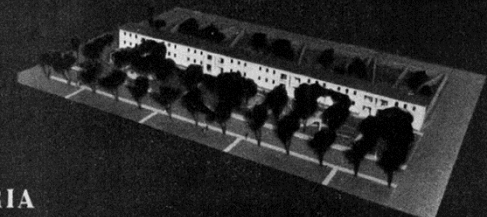


# IAPI

TIPO D,  
EM SÉRIE



# 12



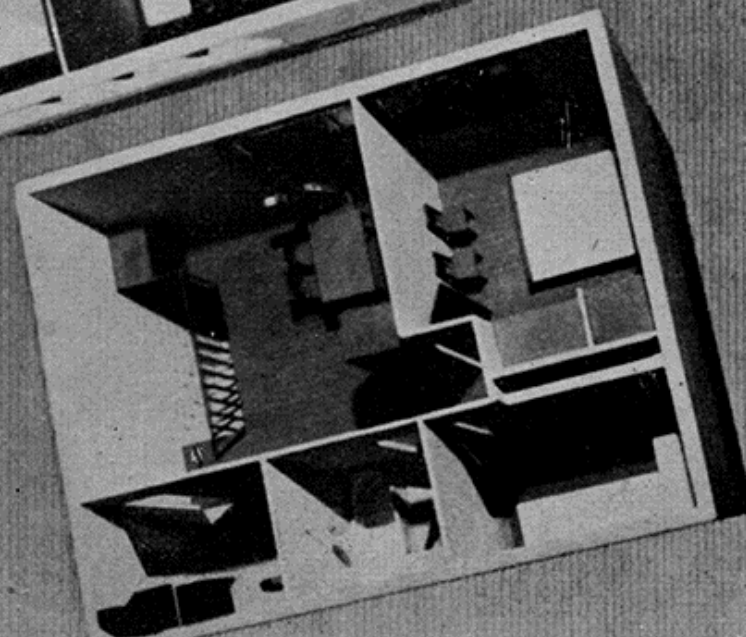
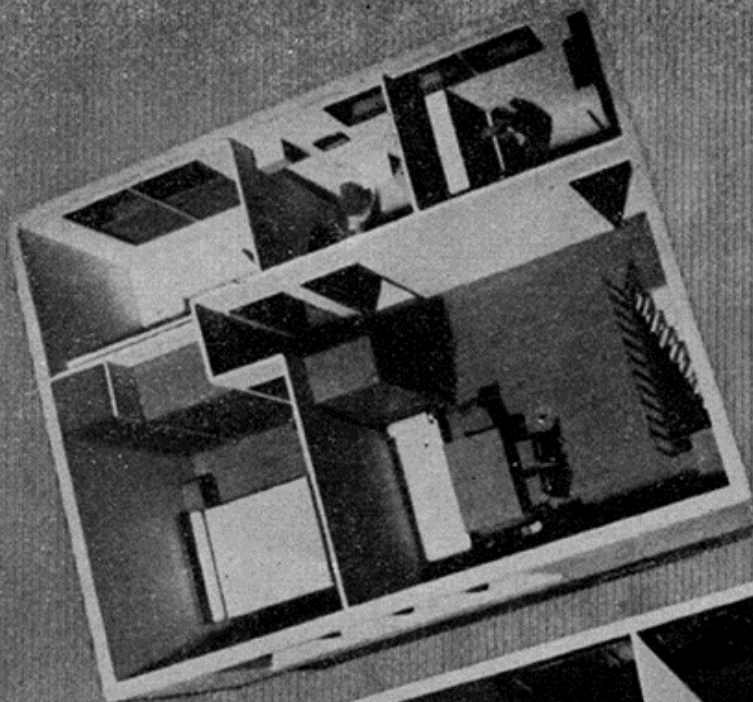
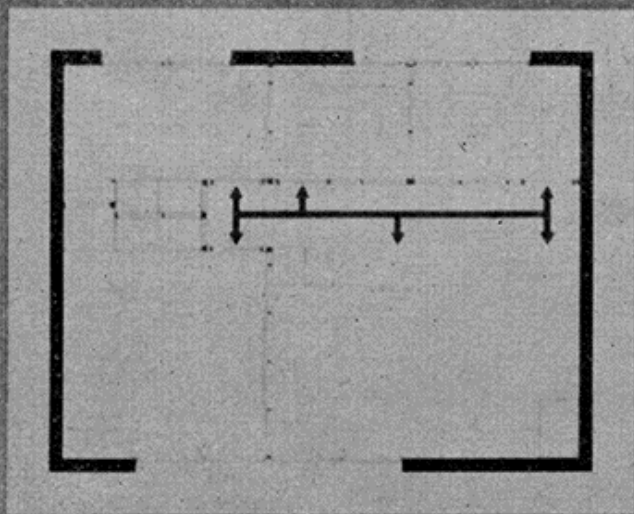
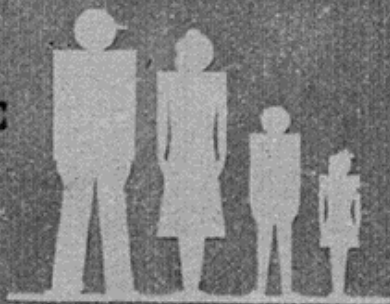
DIVISÃO DE ENGENHARIA

# I A P I

# 13

**TIPO E<sub>1</sub>**  
EM SÉRIE

49M<sup>2</sup>



**DIVISÃO DE ENGENHARIA**

# Os pioneiros da habitação social

VOLUME  
**2** Inventário da produção pública  
no Brasil entre 1930 e 1964

Nabil Bonduki  
Ana Paula Koury



editoras  
**Sesc**

# Os pioneiros da habitação social

VOLUME  
**3** Onze propostas de morar  
para o Brasil moderno

Nabil  
Koury

# Os pioneiros da habitação social

VOLUME  
**1** Cem anos de política  
pública no Brasil

Nabil Bonduki



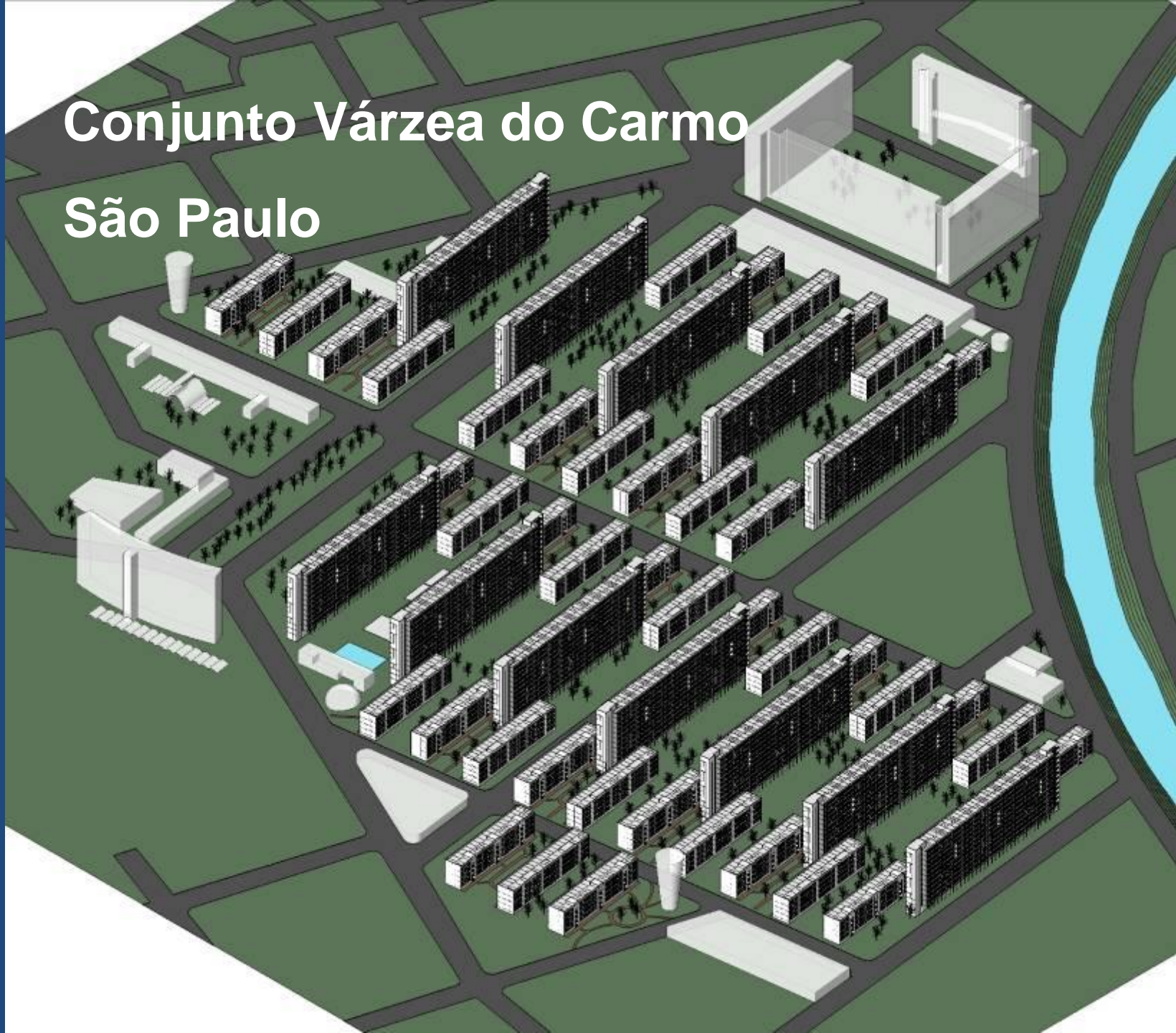
**Realengo - Rio de Janeiro - 1938-42**

**1o Conjunto Habitacional do Brasil 2 mil unidades**

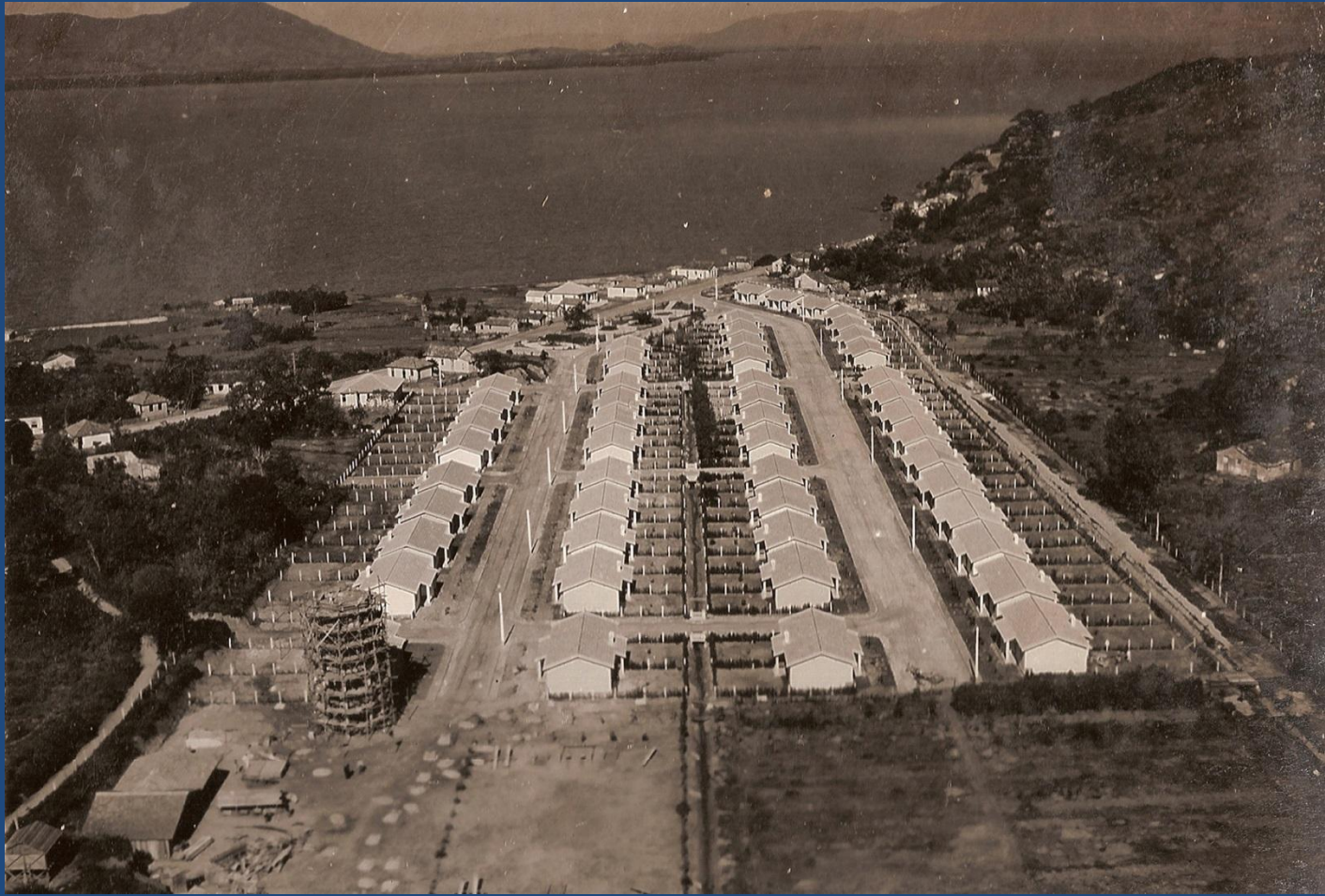


# Conjunto Várzea do Carmo

## São Paulo





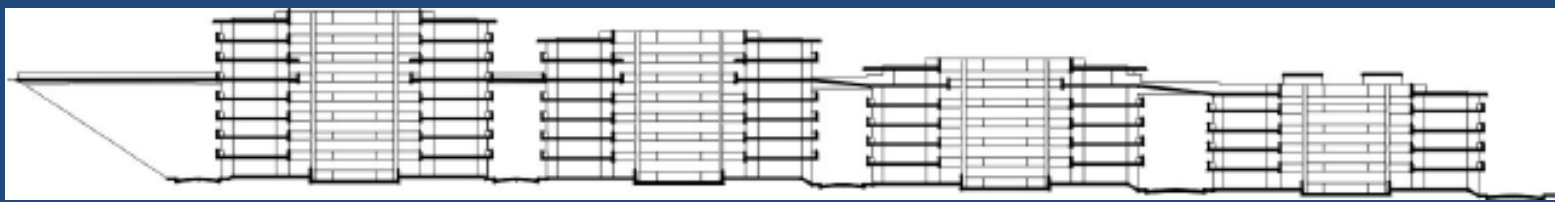






# Cidade Industriária – Belo Horizonte







**Conjunto Passo  
d'Areia  
Porto Alegre**

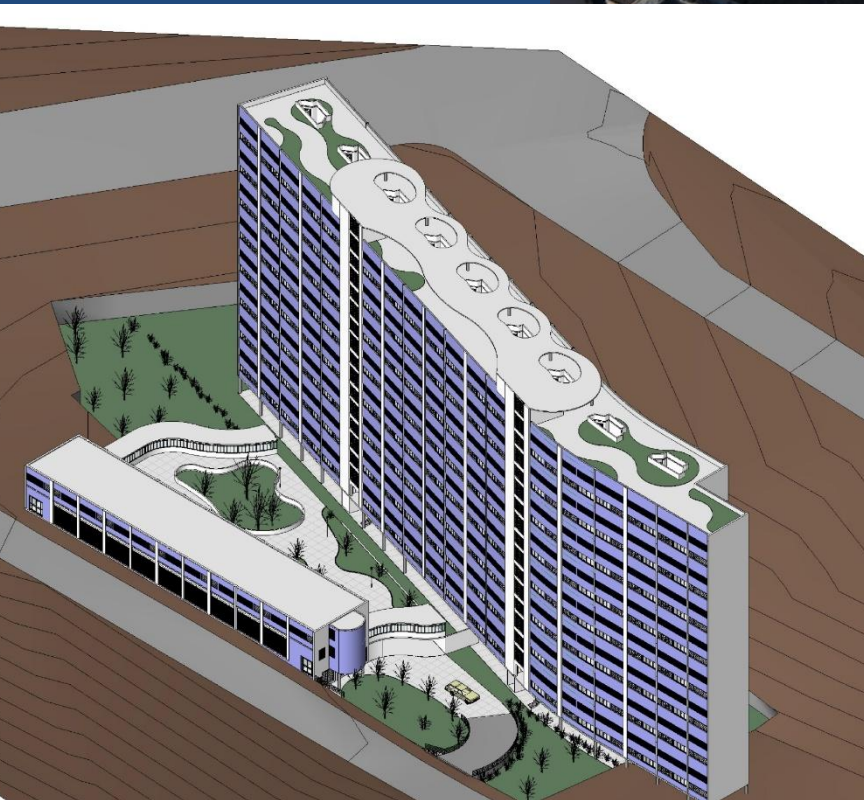


# Conjunto Residencial Penha

Rio de Janeiro



**Conjunto  
residencial  
Japurá  
Habitação nos  
centros  
urbanos**

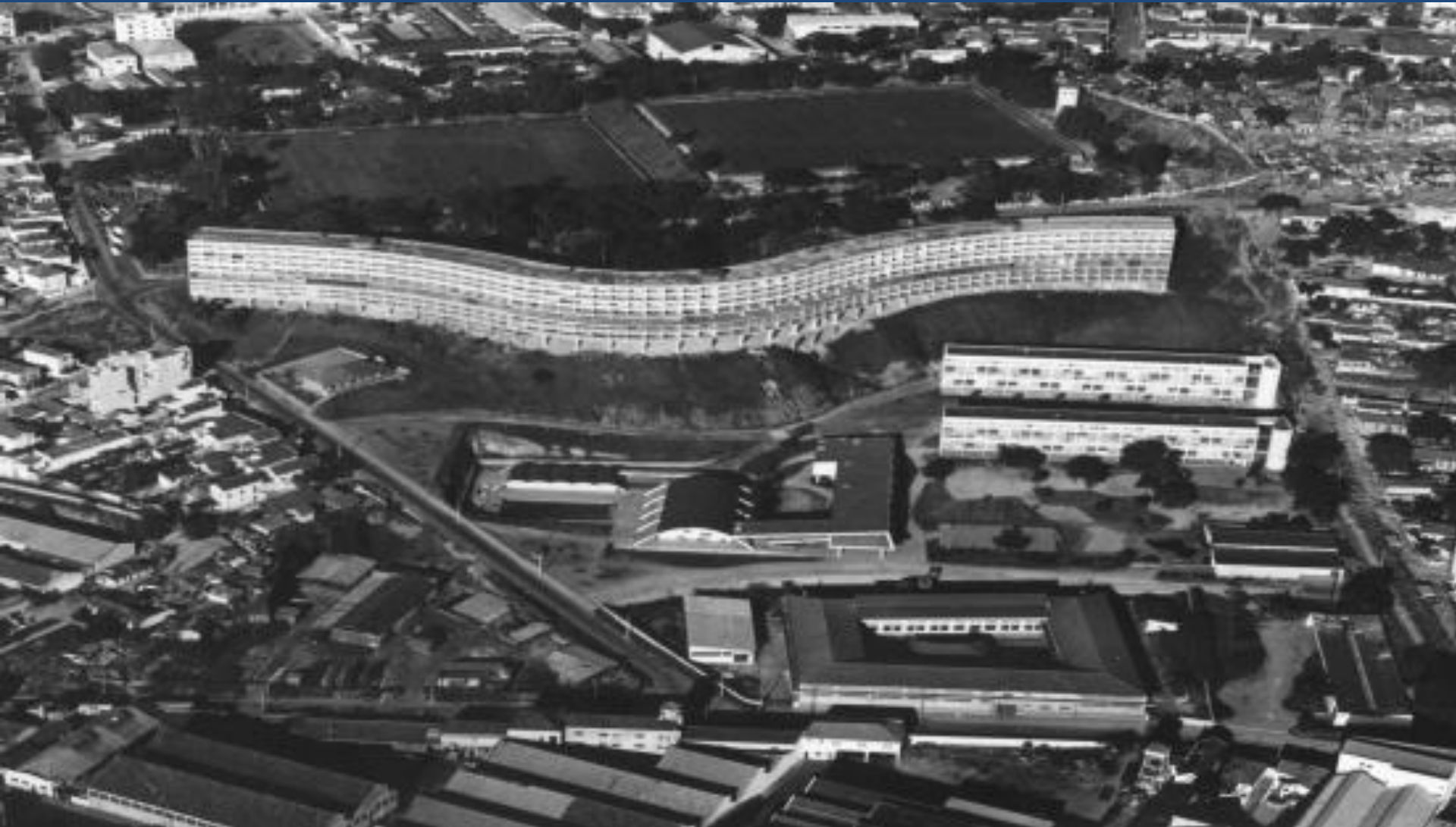






# Conjunto Residencial Pedregulho

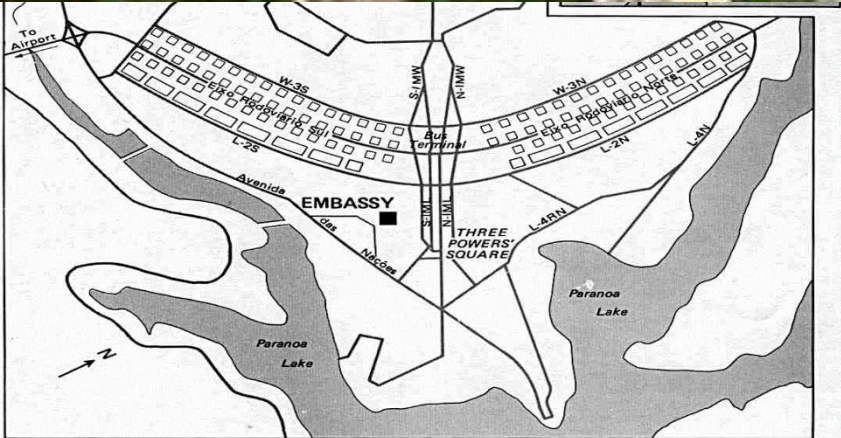
## Rio de Janeiro 1946-61



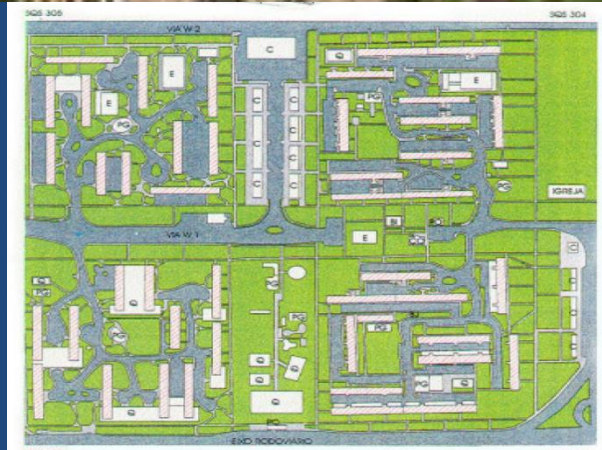








4621 B-82 STATE(EG)

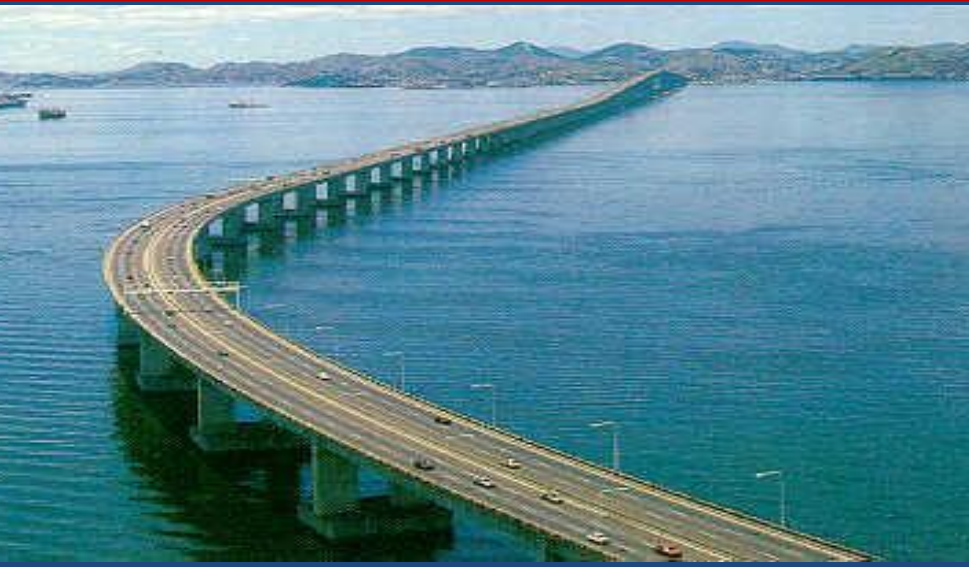


END TOCDOVANC

# Criação do BNH e consolidação da política habitacional (1964 – 1986)

- Regime militar: falta de democracia, supressão de direitos constitucionais, censura, perseguição política
- Milagre econômico: crescimento e pobreza
- Sistema Financeiro da Habitação e BNH
  - FGTS e Poupança
  - Recursos orçamentários aplicados em obras viárias
- Investimentos voltados para a indústria da construção civil
- Planasa – Ampliação do saneamento
- Conjuntos habitacionais nas periferias das cidades,
- Produção de 4,4 milhões de unidades; baixa renda fica de fora
- Grande crescimento da habitação informal

# 1964 a 1985. Regime militar: crescimento e pobreza



## Volume de produção

TABELA 3

SFH / BNH: Número de financiamentos habitacionais concedidos entre 1964 e julho de 1986.

Mercado Popular	Programas Tradicionais - COHABs	1.235.409	27,7%
	Programas Alternativos (1)	264.397	5,9%
	<b>Total</b>	<b>1.499.806</b>	<b>33,6%</b>
Mercado Econômico	Cooperativas	488.659	10,9%
	Outros Programas (2)	299.471	6,7%
	<b>Total</b>	<b>788.130</b>	<b>17,6%</b>
Mercado Médio	SBPE	1.898.975	42,5%
	Outros Programas (3)	280.418	6,3%
	<b>Total</b>	<b>2.179.393</b>	<b>48,8%</b>
<b>Total SFH</b>		<b>4.467.329</b>	<b>100%</b>

- No período de 1964 a 1986 havia 15,5 milhões de domicílios (dados PNAD). Foram financiadas pelo SFH aproximadamente 4,5 milhões.
  - Uma em cada 4 moradias
  - 67% das quais para alta e media renda
- O restante foi construído com autofinanciamento e autoconstrução

# CH General Dale Coutinho, Zona Noroeste de Santos



75 blocos de quatro pavimentos, contendo cada bloco 16 unidades - 4 por andar - somando 1.200 unidades habitacionais para atendimento de uma população que apresenta renda familiar até cinco salários mínimos. Os blocos ocupam área de 1,4 hectares (19,4% do terreno), 4,2 hectares (58,3%) de áreas verdes equipadas, 0,9 hectares (12,5%) para centro comunitário e 0,7 hectares (9,8%) de ruas.

# Cohab Carapícuíba RMSP – 14,7 mil UH





# Cidade de Deus – Jacarepagua – Rio de Janeiro



# Cidade Tiradentes – Zona Leste de S. Paulo – 42 mil unidades





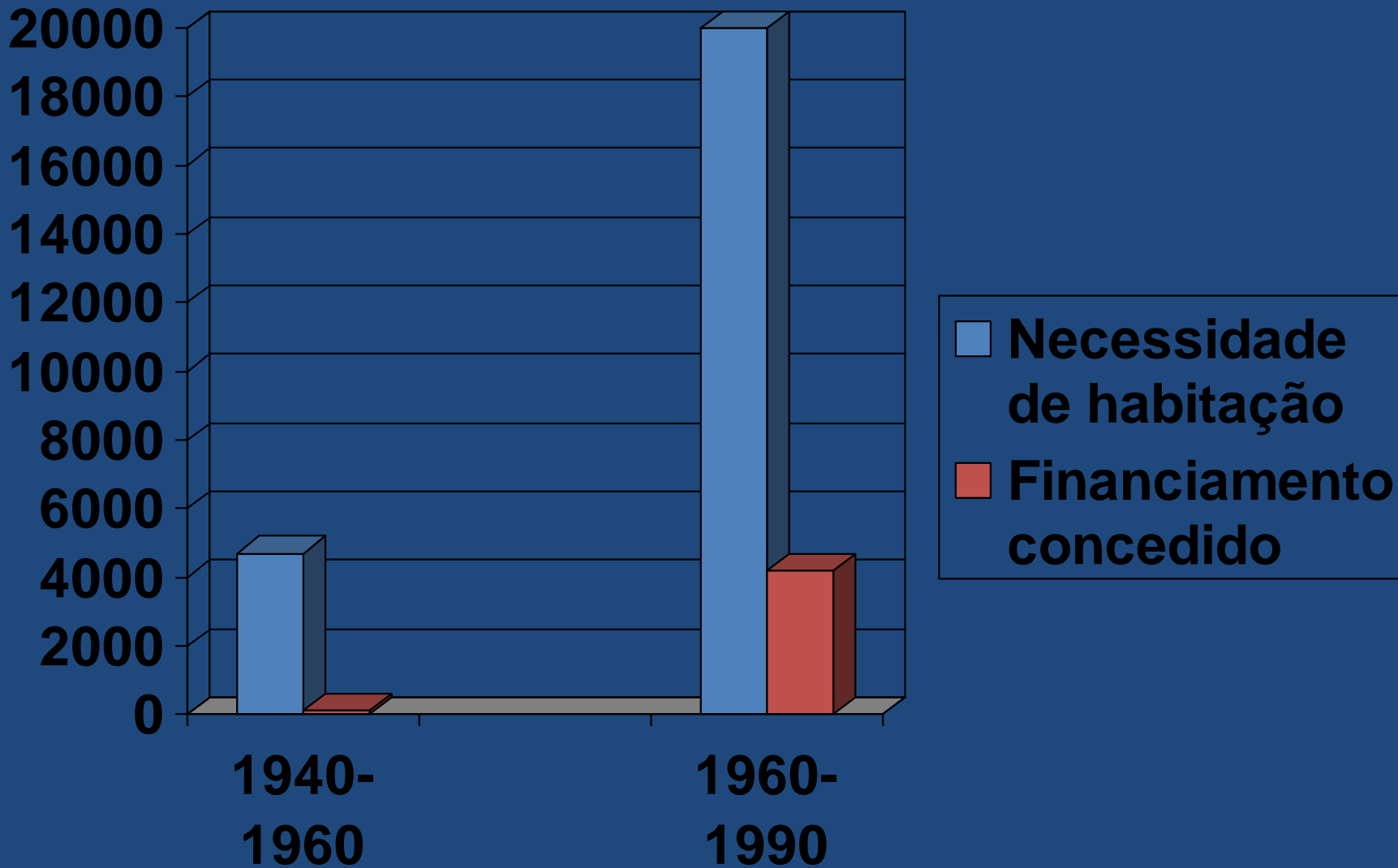


Habitação social e arquitetura  
para poucos:  
O crescimento da cidade  
informal





# Atendimento habitacional em relação às necessidades





# Mocambos em Recife





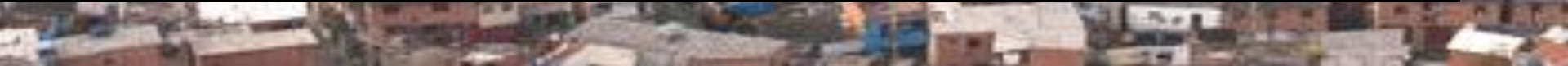








**Produção voltada para faixas médias enquanto a periferia se expandia**



# Palafitas em Manaus



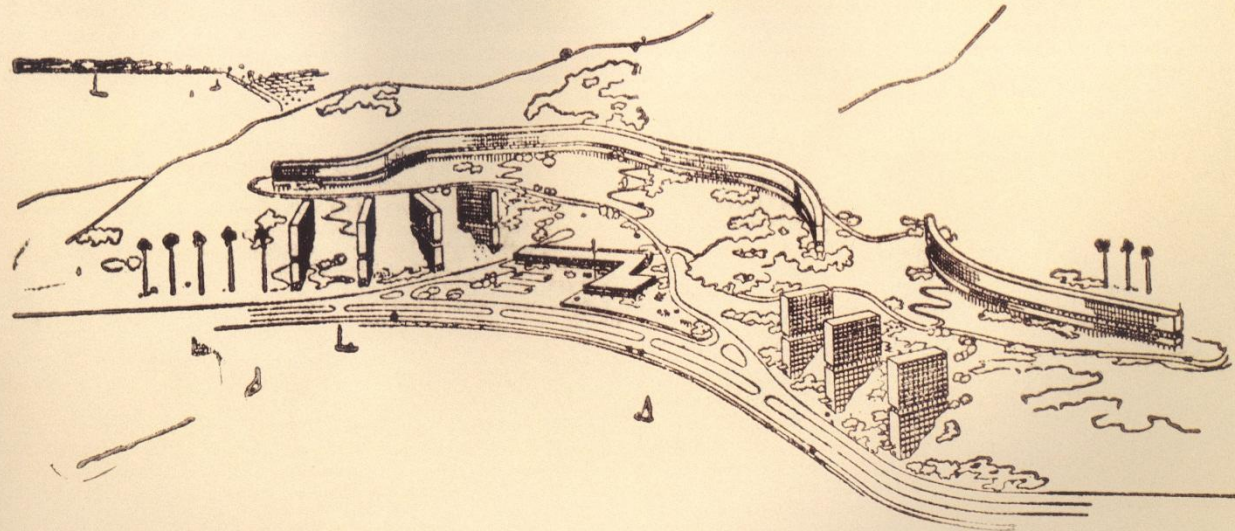
# Origens do enfrentamento da questão das habitação informal e das favelas



# Proposta desenvolvida para a Favela da Catacumba (DHP - 1951)



Agência O Globo, 19.08.1969.  
por milhões pela então recém-  
erradicação das favelas da Zor



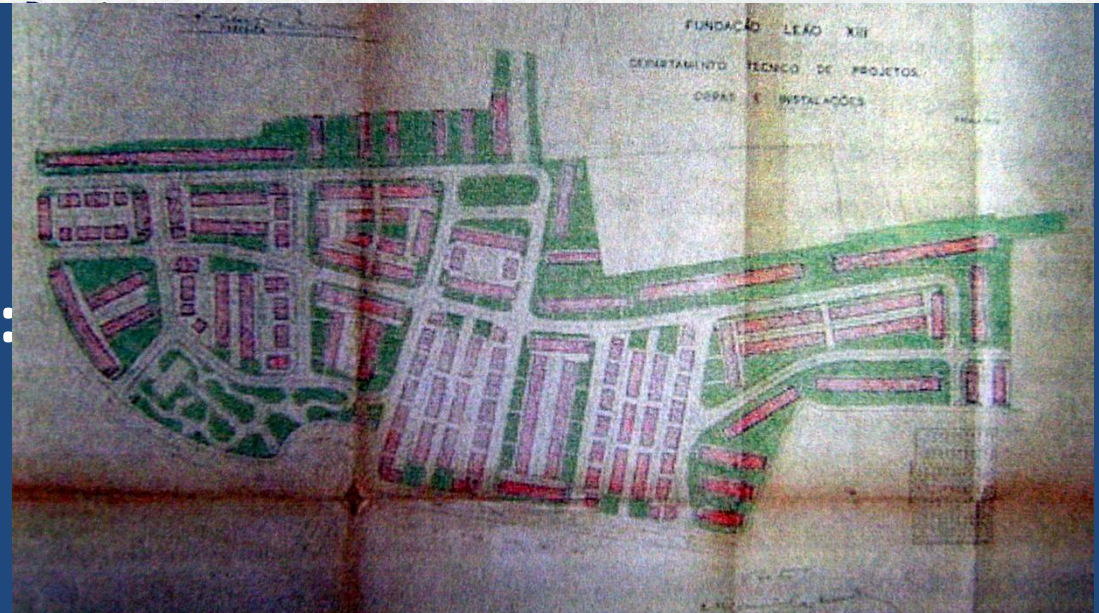
# Da favela ao conjunto de Paquetá

## DHP - 1949



# A ação da Igreja nos bairros populares





**Fundação Leão XIII**  
**Favela Barreira do Vasco:**  
**a primeira a ser**  
**urbanizada (1949)**



CAIXA D'ÁGUA SANTA MARTA  
CRUZADA S. SEBASTIÃO, CÍRCULO OP.  
DEP. DE ÁGUA e ALFREDO JURZYKOWSKI

27. 8. 1960

# Cajueiro Seco



“a ideia é transformar aqueles aglomerados (favelas, etc.) em bairros, aparelhando-os da melhor maneira possível e procurando utilizar sua implantação natural e desenvolvimento espontâneo. (...) A recuperação não deveria ser feita através de planejamento idealizado imposto e sim por um planejamento orgânico a longo prazo ... Um planejamento desse tipo permitiria preservar as tradições culturais daquelas sociedades em formação (música popular, costumes religiosos particulares, artesanatos, etc.) e recuperar o pequeno número de marginais existentes pela integração em seu habitat natural, harmonizado socialmente sem a destruição de sua tradição cultural e introdução de costumes impostos e racionalizados.”

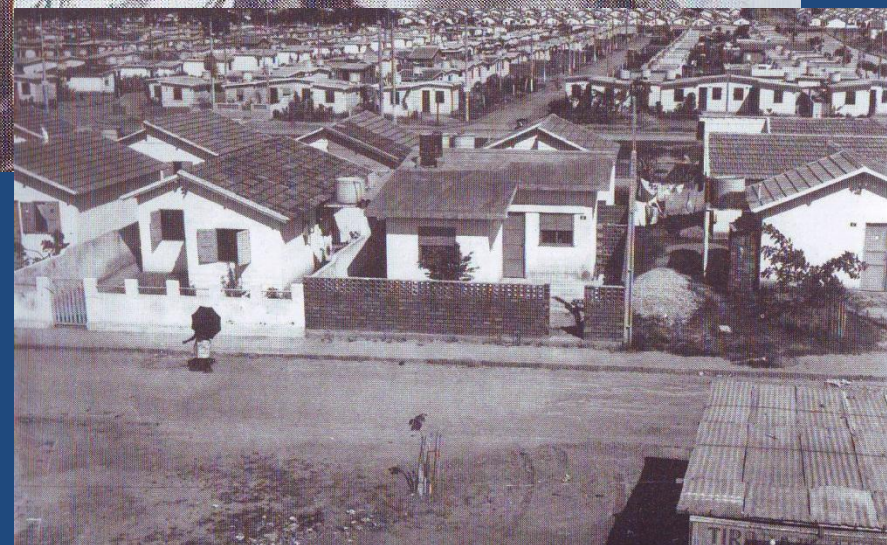
**Arq. Flávio Marinho Rego 1963**  
(equipe do gov. Miguel Arraes, Pernambuco)



**Anos 1960**

**Aliança para o progresso e a questão da habitação**

**Da remoção da Favela da Catacumba à Cidade Kennedy: 30 km**



# O incêndio da favela do Pinto (1966)







# Redemocratização e desestruturação da política nacional de habitação

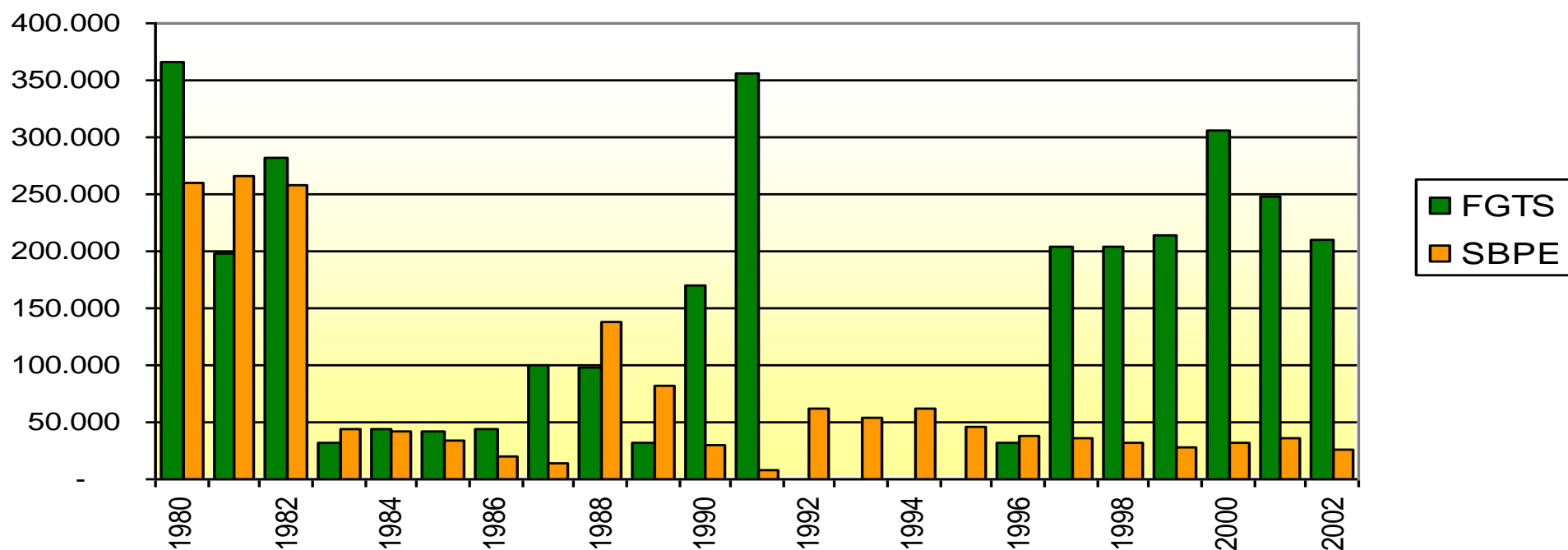
## Experiências alternativas

1986-2.002

- Crise do modelo econômico da ditadura
- Movimentos sociais e a luta por direitos urbanos e moradia
- Redemocratização e nova Constituição
- Mobilização dos movimentos pela reforma urbana e direito a moradia na Constituinte de 1988
- Baixos investimentos da União em habitação e saneamento
- Estados e municípios criam programas alternativos com recursos não onerosos (orçamentários)

# Habitação – Unidades financiadas por fonte de renda FGTS e SBPE

## Habitação - Unidades financiadas por fonte de recursos



# Anos 1980 – a crise do Regime Militar e a Redemocratização



# Frente à crise do SFH: o protagonismo dos municípios e as administrações progressistas dos anos 1990, com participação popular





# PROJETOS PARTICIPATIVOS

# AUTOGESTÃO E NA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDI- MENTOS









Produção de  
habitação por  
mutirão e  
autogestão



# Urbanização de assentamentos precários









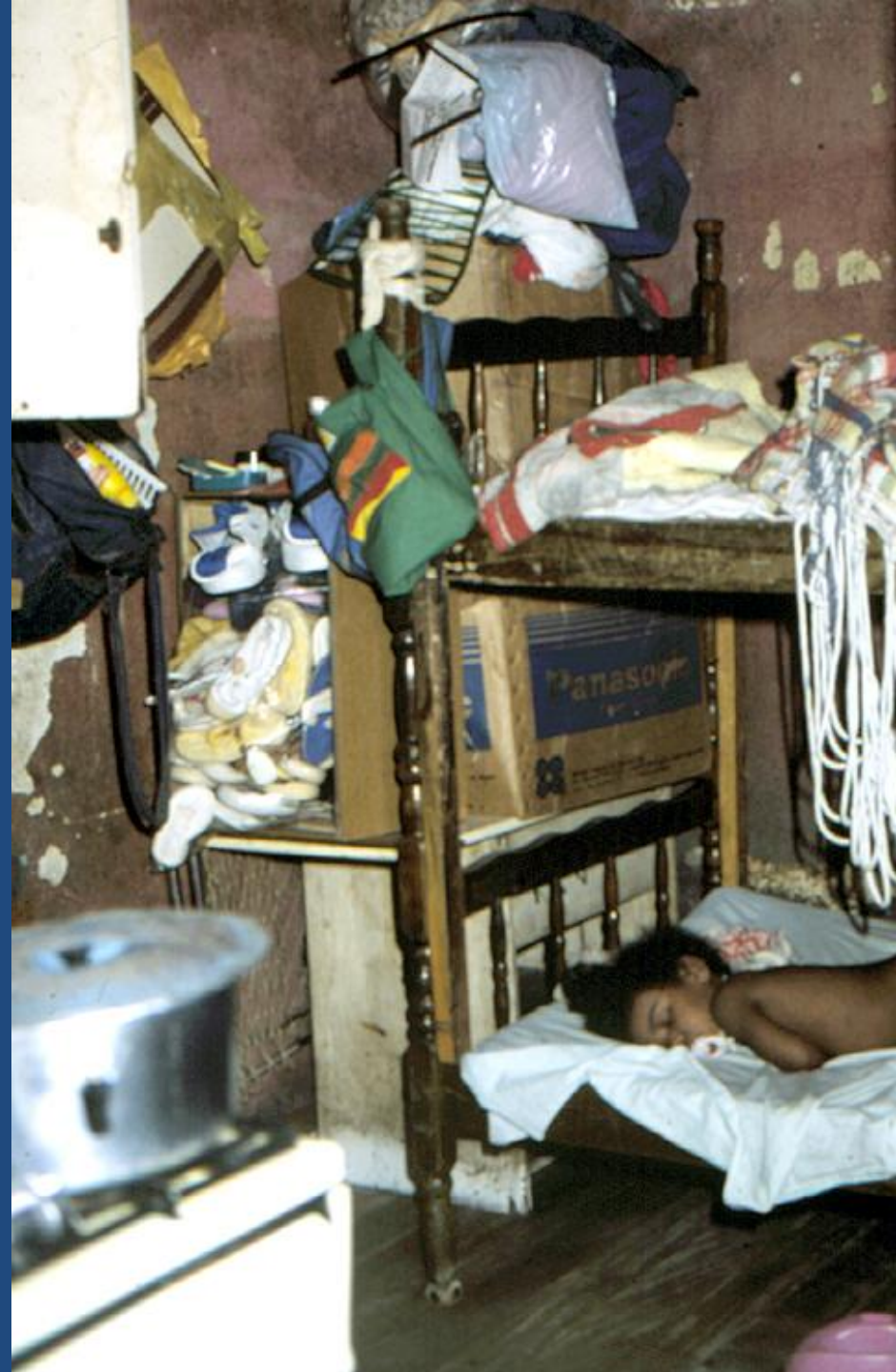
**DIREITO AO  
CENTRO E A  
PROXIMIDADE  
COM O  
TRABALHO**

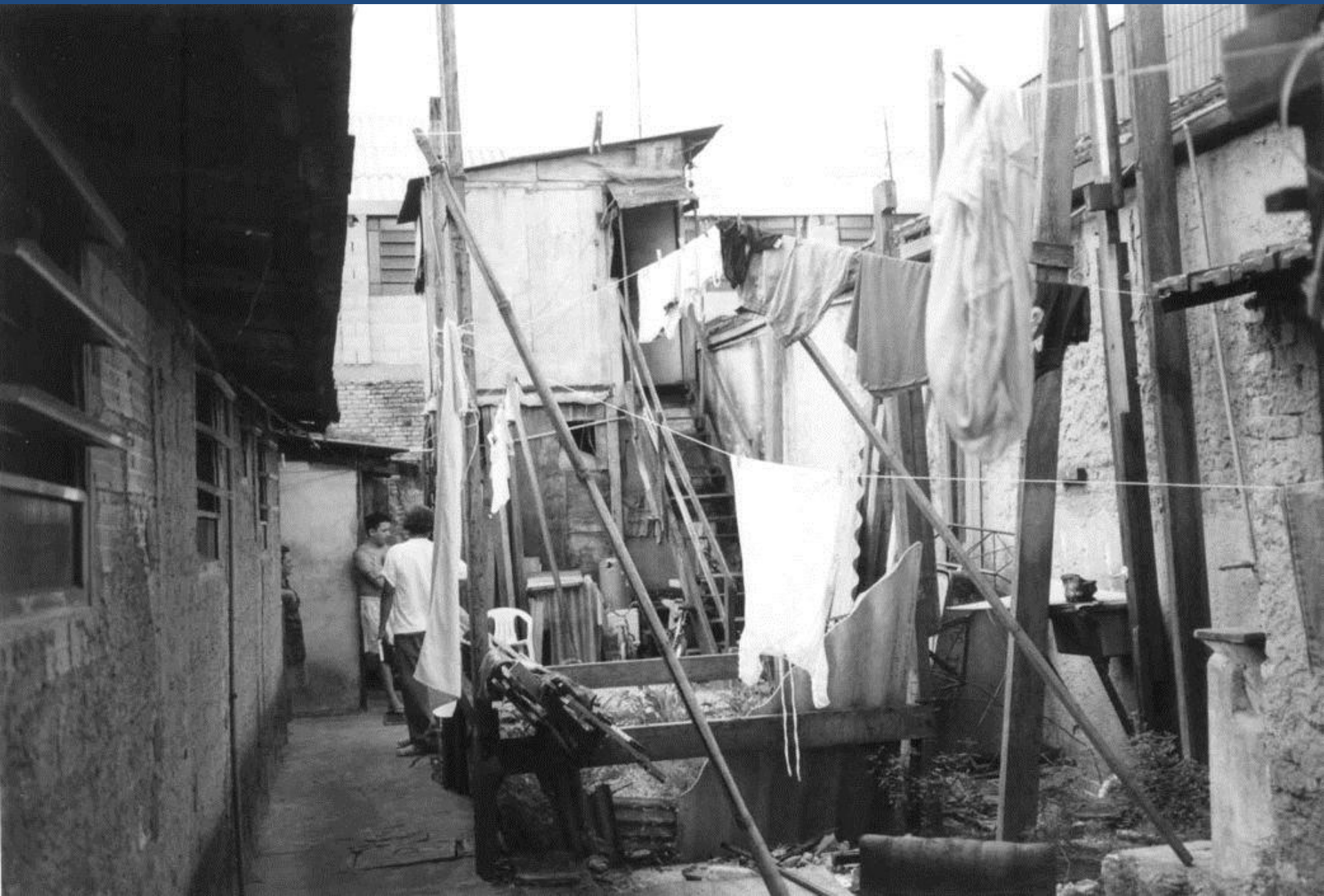






# DO CORTIÇO À MORADIA DIGNA NAS ÁREAS CENTRAIS E CONSOLIDADAS









308

ARQUITETA  
VALERIA ALVES  
DE OLIVEIRA  
TEL: 6495-10178





Habitação inserida no lote:  
Projeto Pirineus



**Do cortiço a habitação digna – Programa Novas alternativas – Rua Senador Pompeu – Rio de Janeiro**







A photograph of a balcony on a classical building. A white banner is stretched across the balcony railing. The banner has text in red and black. To the left of the banner, a doll with red hair and a striped shirt is sitting on the railing. A metal clothesline is attached to the balcony railing, with some yellow clothes hanging from it. The building has large windows and columns. The balcony railing is made of dark stone or wood with decorative balusters.

OCCUPAMOS ESTE IMOVEL  
POR FALTA DE POLITICA  
HABITACIONAL (M.E.C.P.C.)

# Entrega de um milhão de assinatura pela criação do Fundo Nacional de Habitação



# Projeto Moradia

Brasil - maio 2000



INSTITUTO  
CIDADANIA

# Necessidades habitacionais: histórico dos conceitos adotados

- 1996 – **Fundação João Pinheiro** desenvolve metodologia a partir de dados do IBGE (Censo Demográfico e PND, definindo os conceitos de déficit quantitativo e déficit qualitativo (inadequação da moradia)
- 2007 – Na elaboração do **Plano Nacional de Habitação**, o conceito foi ampliado para incluir a demanda demográfica (necessidades futuras), incluindo o crescimento vegetativo das famílias e demanda decorrente das migrações. Superou a ideia bastava zero o déficit acumulado para enfrentar o problema.

# Conceitos das necessidades habitacionais

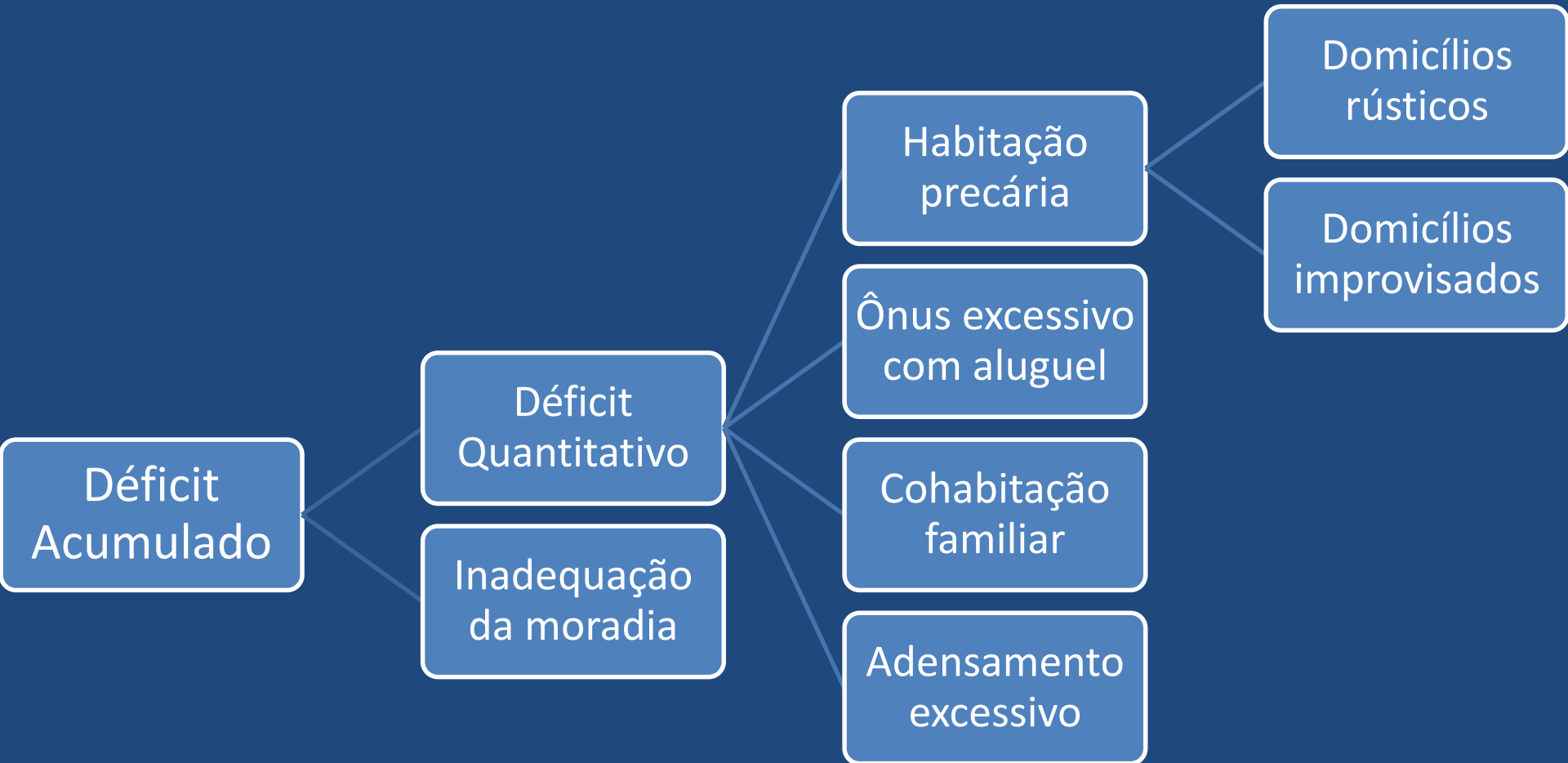


A conceituação direciona políticas públicas:

- Déficit quantitativo e demanda futura – Necessidade de novas moradas
- Déficit qualitativo - necessidade de complementação da infraestrutura e reforma ou ampliar da unidade habitacional

# Componente do déficit acumulado

Fonte: FJP, com base nos dados do IBGE



# Déficit acumulado por componente (em mil)



Fonte: Pnad-IBGE com elaboração de FGV Projetos. \*Proporção do déficit sobre o total de domicílios no país, \*\*Dado indisponível em 2010, Pnad não realizada.

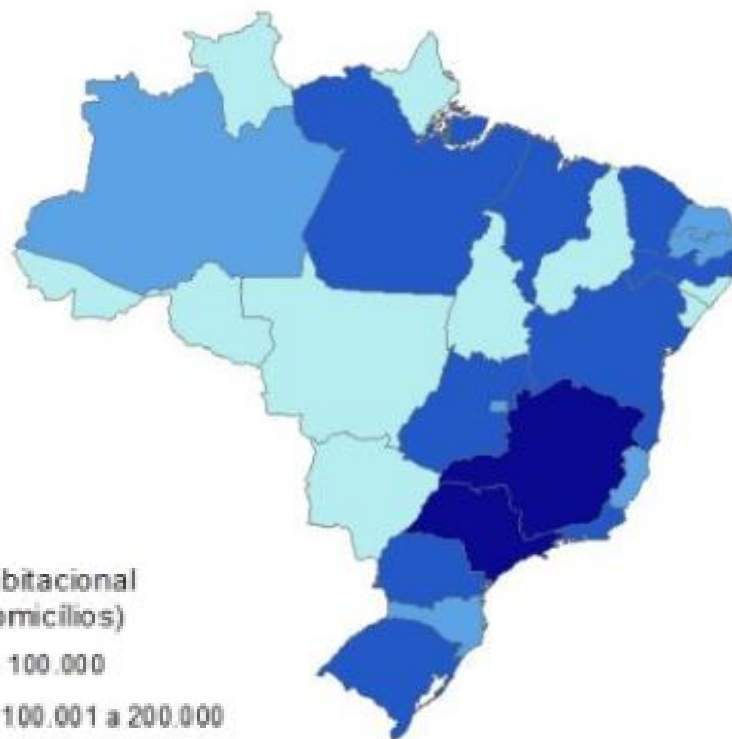
Total do déficit acumulado: 6,3 milhões de unidades  
Total de domicílios: 69 milhões de domicílios

Fonte: FJP, com base nos dados do IBGE (2015)



# Déficit acumulado (2015)

Fonte: FJP, com base nos dados do IBGE



Déficit Habitacional  
(Nº de domicílios)



Déficit Habitacional  
(% de domicílios)



# Déficit acumulado por componente

## HABITAÇÕES PRECÁRIAS (improvisadas + rústicas)



Rio Atibaia, Paulínia, 2008



Ponte do Pinga pinga – Sorocaba, 2012



# Déficit acumulado por componente

**Cohabitação familiar:** domicílios compostos por famílias conviventes secundárias + famílias que moram em cômodos cedidos ou alugados (conviventes disfarçados) com número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório



## CÔMODOS CEDIDOS

Na casa de Marilene Ribeiro, 46 anos, são dois cômodos para sete pessoas. O espaço foi cedido pela mãe, que mora com o marido e cinco filhos entre 17 anos e 23 anos. Jornal Cruzeiro do Sul, Sorocaba, 2014

# Déficit acumulado por componente ônus excessivo com aluguel

Domicílios ocupados com famílias de até 3 salários mínimos de renda familiar que despendem mais do 30% com o aluguel. Componente teve crescimento de 30%, alcançando 3 milhões de domicílios (PNAD 2015)



# Déficit acumulado por componente

Adensamento excessivo: mais de três pessoas por comodo



# Moradia inadequada

Carência de infra-estrutura: água, esgotamento sanitário, energia elétrica



# Moradia inadequada

Ausência de banheiro interno



# Moradia inadequada

## Cobertura inadequada





# Moradia inadequada

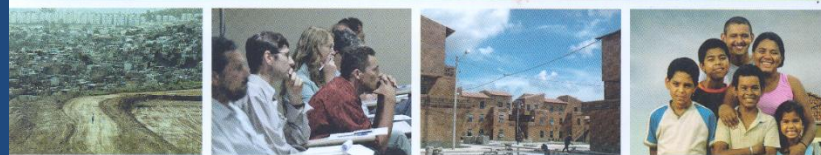
Ausencia de regularização fundiária



# PlanHab

## Plano Nacional de Habitação

Pacto Nacional pela Moradia Digna 2009 - 2023



Direito à Moradia

Secretaria Nacional  
de Habitação

Ministério  
das Cidades



GOVERNO FEDERAL

# Estratégias da Política Habitacional – Governo Lula (2003-2010)

- Incorporar as **experiências municipais** alternativas
- **Articular** habitação com as políticas fundiária, urbana de saneamento e de transporte
- Fortalecer o papel do Estado
- Mix financiamento com recursos não onerosos dos três âmbitos de governo
- Diversidade de programas
- Priorizar a população de baixa renda com subsídio
- Estimular o mercado para setores médios sem subsídio
- Buscar a expansão do crédito habitacional ampliando fontes de recursos e criando ambiente de mercado estável

# Nova Política Nacional de Habitação

- 2003 - Ministério das Cidades
- 2004 - Conselho Nacional das Cidades e a Câmara Técnica de Habitação
- 2005 – Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
  - Exigências para aderir ao SNHIS
  - Fundo Municipal e Estadual de Habitação
  - Conselho Municipal e Estadual de Habitação
  - Plano Municipal e Estadual de Habitação
- 2007-8 - Elaboração do Plano Nacional de Habitação
- 2007 - PAC Programa Urbanização de Assentamentos Precários
- 2009 - Programa Minha Casa Minha Vida I
- 2011 - Programa Minha Casa Minha Vida II
- 2015 – Programa Minha Casa Minha Vida III

# Plano Nacional de Habitação estratificou as necessidades habitacionais por Grupos de Atendimento

**Grupo I** – Famílias com renda abaixo da linha de financiamento;

**Grupo II** – Famílias com renda que permite assumir pagamento mensal e acessar financiamento, mas insuficiente para adquirir uma solução habitacional e com alto risco de crédito para os Agentes Financeiros;

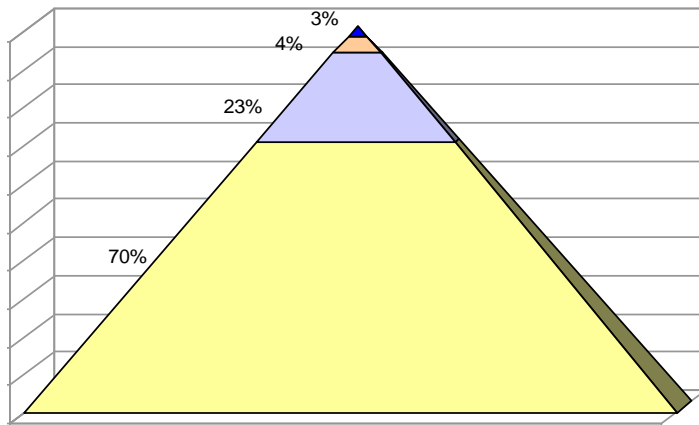
**Grupo III** - Famílias com renda mensal que permite assumir pagamento mensal e acessar financiamento, com moderado risco de crédito para os Agentes Financeiros;

**Grupo IV** – Famílias com capacidade de acesso a uma habitação através de financiamento, em valor suficiente para acessar uma moradia adequada, (perfil do FGTS);

**Grupo V** – Famílias com plena capacidade de acesso a uma habitação através de financiamento de mercado (SBPE e outros).

# Distribuição das necessidades habitacionais por grupos de atendimento

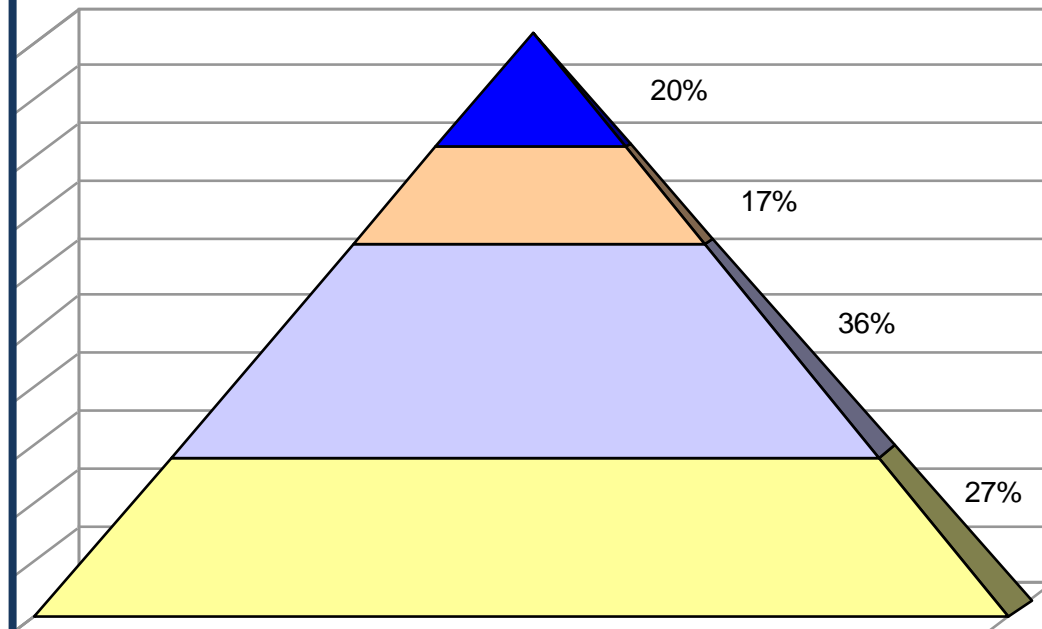
**Déficit acumulado até 2006**  
**7,0 milhões**



DÉFICIT

■ Grupo I ■ Grupo II ■ Grupo III ■ Grupos IV e V

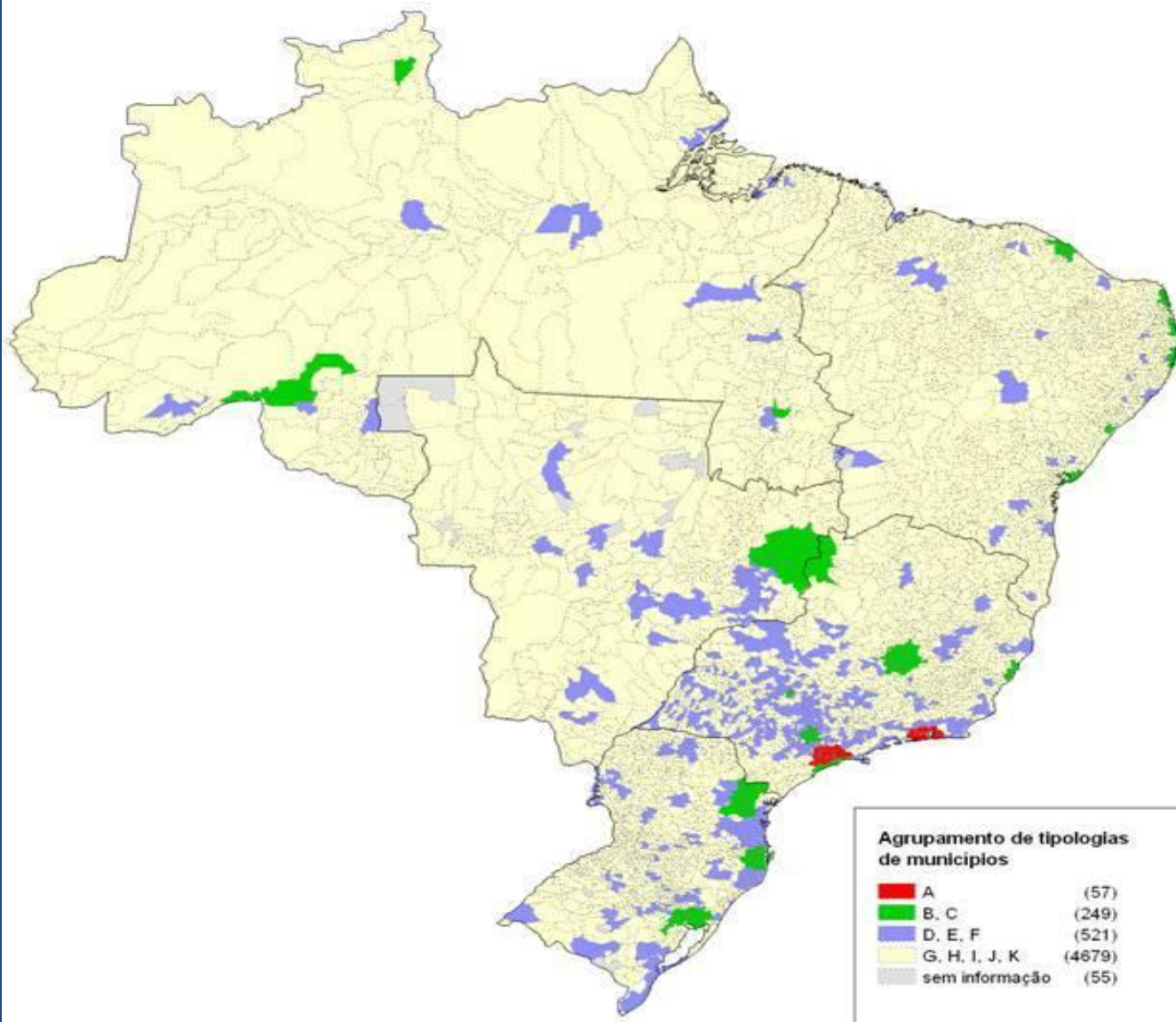
**Necessidades futuras 2007-2023**  
**23 milhões**



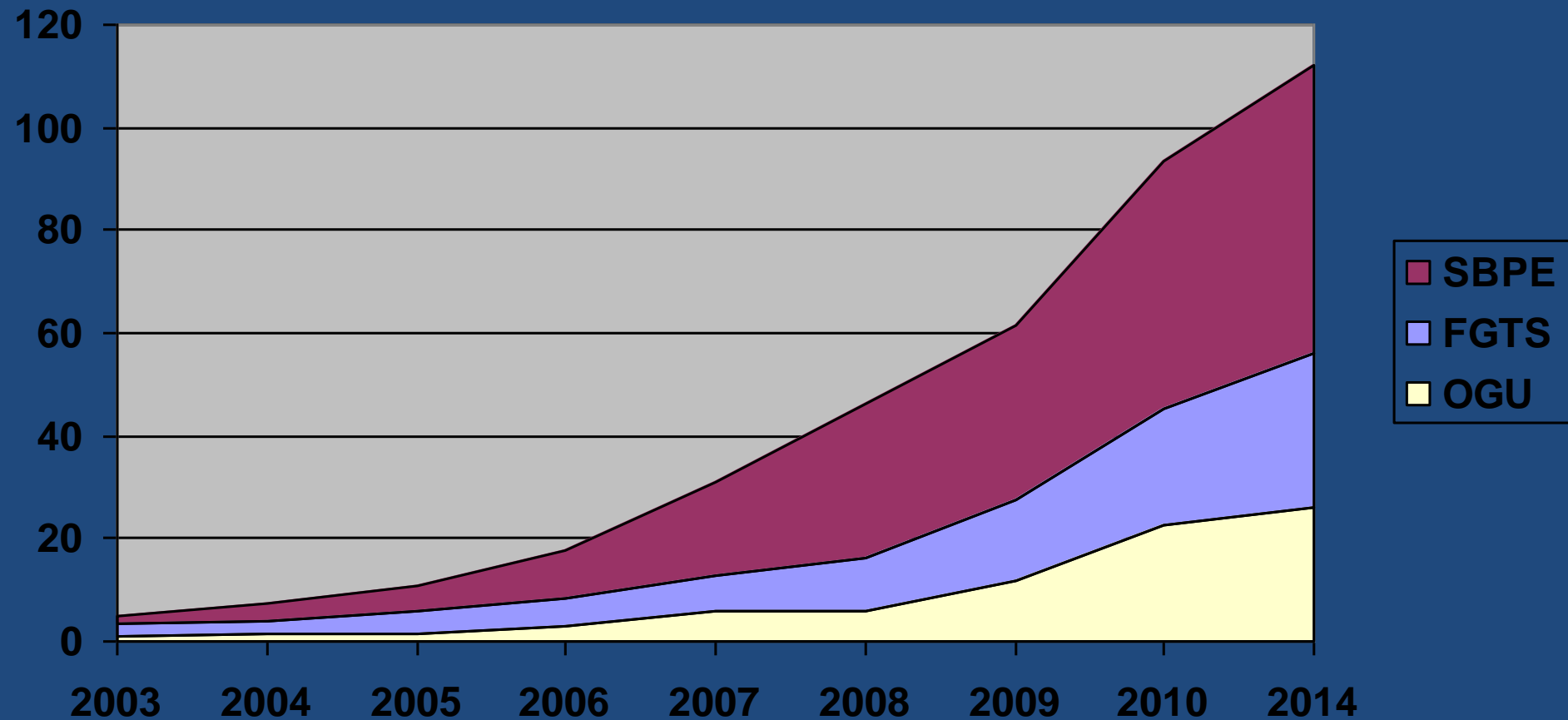
DEMANDA

■ Grupo I ■ Grupo II ■ Grupo III ■ Grupos IV e V

# Tipologia de municípios adotada no PlanHab



# Recursos para vivienda Brasil 2003-2010 (in R\$ mil millones)





# Programa de Urbanização de Assentamentos Precários (PAC)



# Programa de Urbanização de Assentamentos Precários (PAC)



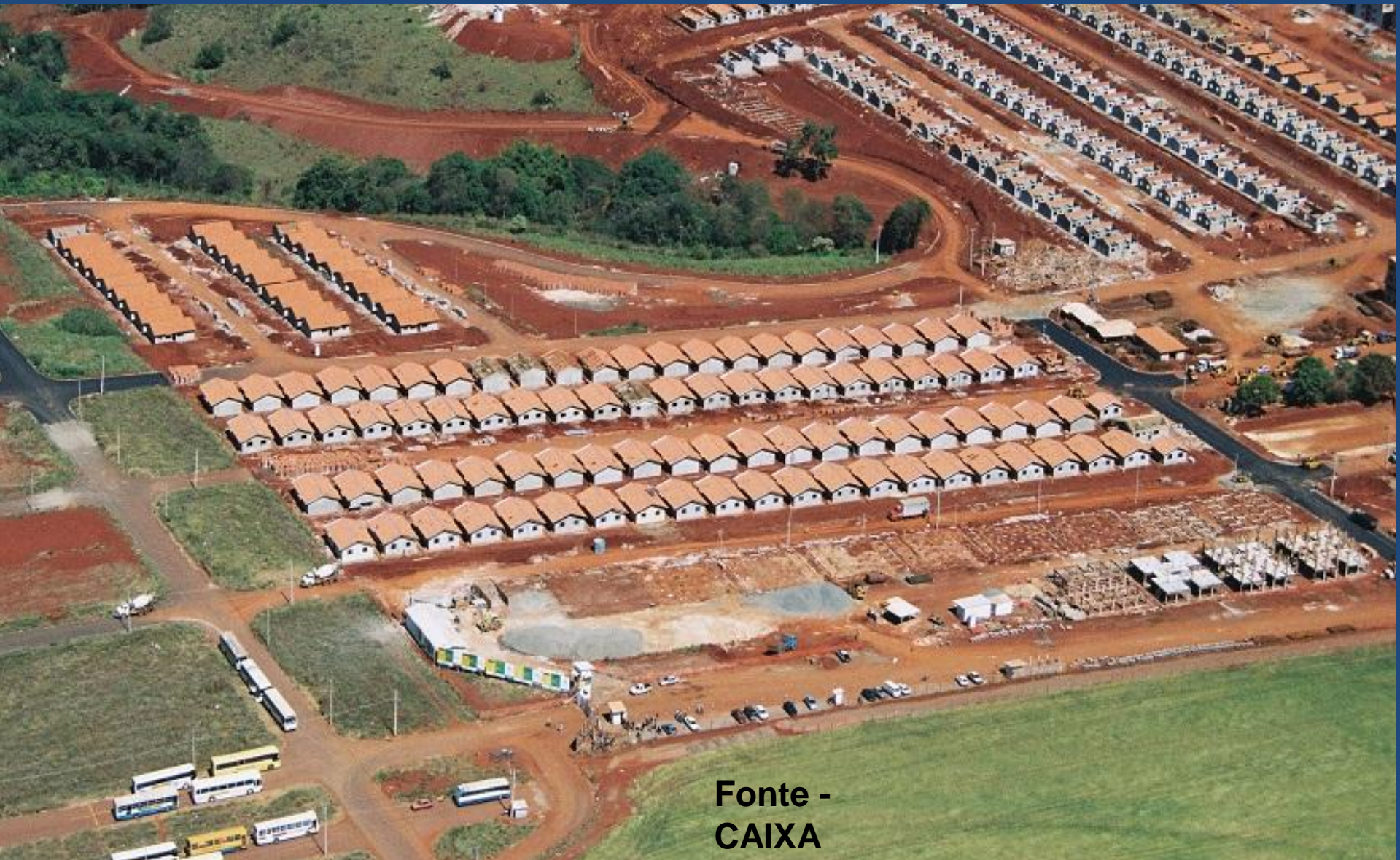
# Programa Minha Casa Minha Vida

- Mobilizou recursos de grande dimensão para a produção habitacional e, ao contrário do BNH, introduzindo importantes recursos para subsídio, mas não aplicou as estratégias previstas no Plano Nacional de Habitação para o eixo urbano fundiário, deixando de induzir um novo modelo urbano e habitacional
- Os municípios reproduziram a tradicional localização periférica, acentuando os problemas urbanos
- Contratou 5,47 milhões de unidades, sendo 33% na Faixa 1
- De 2009 a 2014, 45% dos contratos estavam na Faixa 1

# Programa Minha Casa Minha Vida – Unidades contratadas – 2009-2018 (em mil)

			2009– 2010	2011– 2014	2015– 2018	Total	% 2009 -2014	% Total
<b>Faixa 1</b>	<b>Autogestão</b>	<b>MCMV – Entidades</b>	8	46	24	78		
		<b>MCMV – Rural</b>	7	160	54	220		
		<b>Autogestão Sub-Total</b>	15	206	78	298		
	<b>Construção por Empreiteira</b>		468	1,021	81	1,570		
	<b>Faixa 1 - Total</b>		<b>483</b>	<b>1.227</b>	<b>159</b>	<b>1.868</b>	<b>45%</b>	<b>34%</b>
<b>Faixa 2</b>		<b>376</b>	<b>1,216</b>	<b>1,360</b>	<b>2,953</b>	<b>43%</b>	<b>53%</b>	
<b>Faixa 3</b>		<b>147</b>	<b>307</b>	<b>196</b>	<b>650</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	
<b>Total</b>		<b>1.005</b>	<b>2.750</b>	<b>1.715</b>	<b>5.470</b>			

# PMCMV LONDRINA - PR



Fonte -  
CAIXA

# PMCMV - Amazonas

BAIRRO LINDA VISTA - AM



# PMCMV - COSMOPOLIS - SP







# Osasco - São Paulo



# BELÉM - PARÁ





UNIAO  
NACIONAL POR  
MORADIA  
POPULAR



# Desafios de política habitacional do século XXI

- Direito a habitação e à cidade como direitos fundamentais do cidadão
- Articulação com política urbana e inserção na cidade
- Acesso a terra / combater a especulação
- Estruturação institucional
- Quantidade X Qualidade
- Recursos para subsídio e financiamento
- A participação e controle social
- Autogestão em projetos habitacionais

# Diversidade

- Impossível subsidiar uma unidade pronta para todos
- Este modelo exclui a maioria do déficit habitacional na Faixa 1
- Subsídio deve se dirigir para a BASE URBANA da habitação:
  - Terra urbanizada e legalizada
  - Infra-estrutura
  - Equipamentos urbanos e sociais
  - Apoio técnico a autoconstrução e a autogestão
- A construção das unidades deve ser financiada e prever diversidade de programas e formas de gestão
- Unidades prontas devem priorizar a produção nas áreas centrais e consolidadas

# O QUE OS GOVERNOS DEVEM GARANTIR?

Subsídio: terra, infraestrutura, urbanização e equipamentos sociais

Financiamento da construção das moradias

PLANEJAMENTO DE EXPANSÃO URBANA

ACESSO À TERRA URBANIZADA

INFRAESTRUTURA

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

SERVIÇO DE ACESSORIA TÉCNICA GRATUITO

CANAIS INSTITUCIONAIS DE PARTICIPAÇÃO NA GESTÃO DOS EMPREENDIMENTOS

MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

UNIDADES PRONTAS

DIREITO A  
CIDADE

SUBSÍDIO

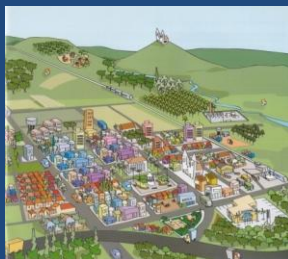
FINANCIA-  
MENTO

# Diversidade de SOLUÇÕES HABITACIONAIS em função do contexto urbano

Em diferentes contextos urbanos:  
Subsídio terra urbanizada

Diversidade de formas de produção de moradias

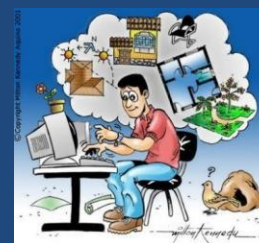
Cidades médias e pequenas  
Expansão urbana



=



+



Regiões metropolitanas  
Centros urbanos



=



+









# Bogotá D.C.

 PROYECTOS DE VIVIENDA DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR

 SALAS DE VENTAS DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR

-  Zona Norte
-  Zona Occidente
-  Zona Noroccidente
-  Zona Sur



CONVENCIONES

- 1. SUPERLOTES PARA UNIDAD DE INTERES SOCIAL, PROYECTADA (SP)
- 2. SUPERLOTES PARA UNIDAD DE INTERES SOCIAL, DISE
- 3. SUPERLOTES PARA COLEGIO
- 4. LOTE MULTIPLE PARA US Y COMERCIO
- 5. EQUIPAMIENTO COMunal (COLEGIO, TIPO B)
- 6. ZONAS VERDES Y RECREATIVAS (COLEGIO TIPO A), TIPO A3
- 7. SUPERLOTES PARA COMPLEJO INDUSTRIAL Y FUTURO COLEGIO
- 8. CALLES



TICO  
RECREO

DISEÑO

UNION TEMPORAL  
GUSTAVO PEREZ





# Enfrentar a questão da terra para habitação social

## Avanços do Plano Diretor na perspectiva da Reforma Urbana

- Cria o **coeficiente básico 1** em toda a cidade consolidando o conceito de Solo Criado (edificações com mais de uma vez a área do terreno deverá pagar outorga onerosa c/ exceção de HIS);
- Institui e garante aplicabilidade os instrumentos para **combater a especulação com terrenos, edifícios e imóveis subutilizados e ociosos**;
- Duplica a quantidade de ZEIS e prioriza sua destinação para a Faixa 1 (60% até 3 SM)
- Destina 30% dos recursos do Fundurb (outorga onerosa) para a compra de terras em ZEIS 3 (bem localizadas) e 30% para transporte coletivo e não motorizado
- Destina 25% dos fundos da operações urbanas para compra de terra para HIS na própria área ou no perímetro expandido
- Cria a cota de solidariedade: os grandes empreendimentos devem produzir 10% da área construída para habitação social

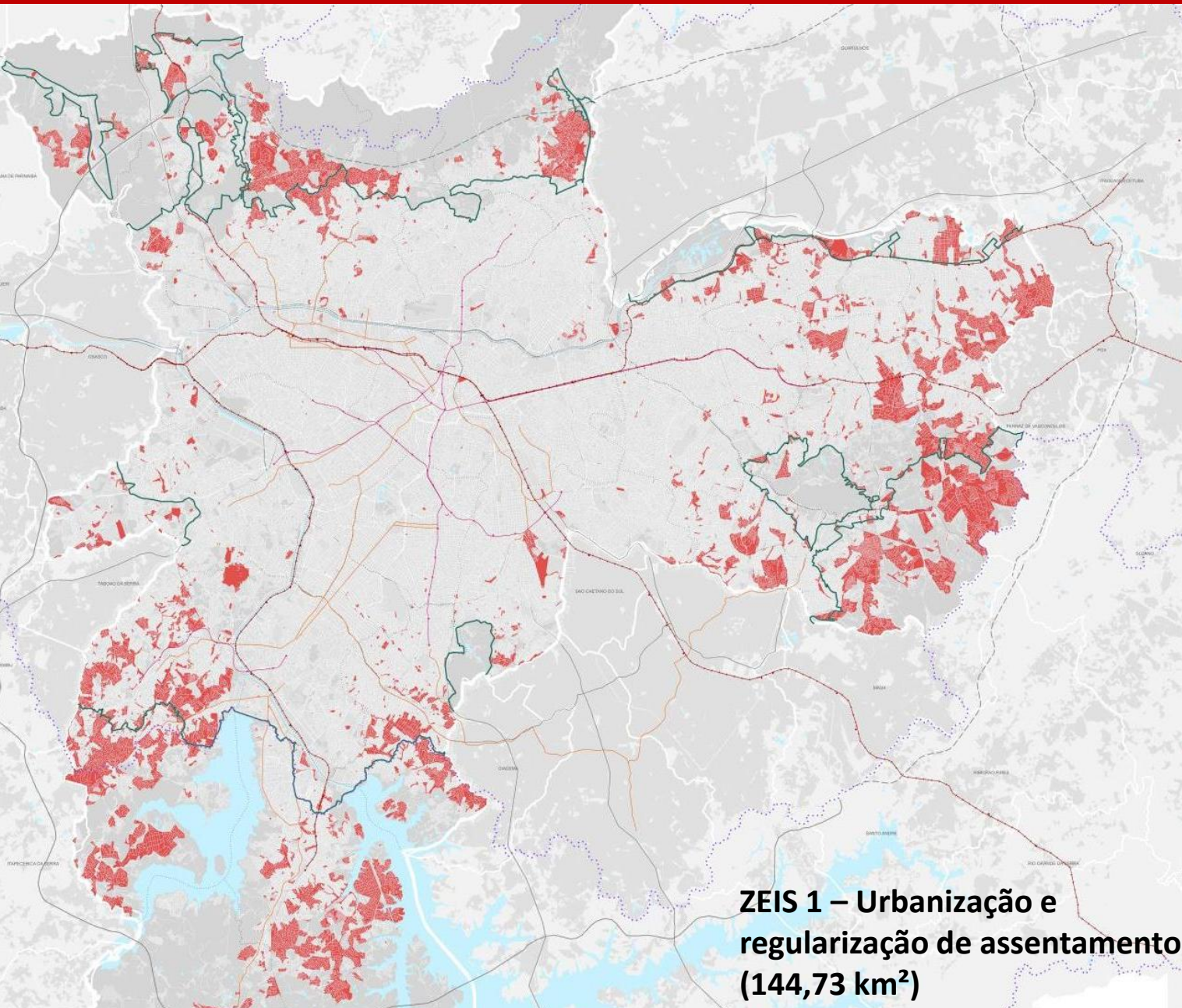
# Função social da propriedade: as ZEIS são prioridade na notificação das áreas sujeitas ao imposto progressivo



**Terrenos, glebas ou imóveis desocupados, com coeficiente de aproveitamento abaixo do mínimo serão notificados a apresentar em um ano projeto de parcelamento, edificação e utilização**

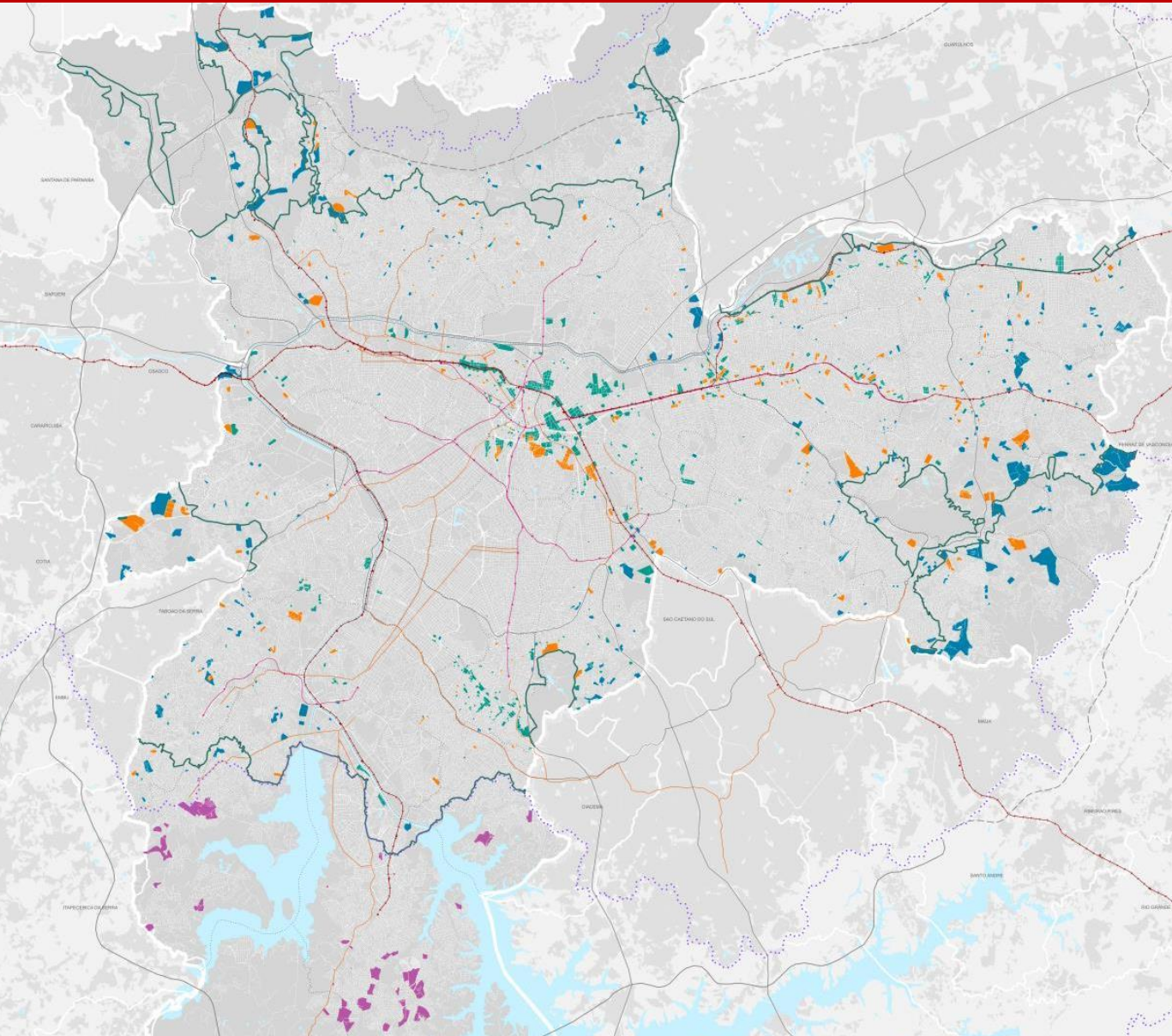
**Caso não apresentem passarão a pagar Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo**

# Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1



**ZEIS 1 – Urbanização e  
regularização de assentamentos  
(144,73 km<sup>2</sup>)**

# Plano Diretor de São Paulo – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2, 3, 4 e 5



**ZEIS 2** – HIS e HMP em áreas vazias (16,26 km<sup>2</sup>)

**ZEIS 3** – HIS e HMP em áreas bem localizadas (8,37 km<sup>2</sup>)

**ZEIS 4** – HIS para recuperação em mananciais (4,47 km<sup>2</sup>)

**ZEIS 5** – destinadas ao mercado (HMP) (6,76 km<sup>2</sup>)



# Percentuais mínimos de produção de Habitação Social em ZEIS

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Usos R e nR
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	permitido	No máximo 20%	
ZEIS 5	Mínimo 40%		Permitido	No máximo 40%

# Favela do Jardim Edith: ZEIS 1 no Plano DiRetor evitou a remoção total



# Favela do Jardim Edith transformada em habitação social inserida na cidade



# Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 3



# Recursos para subsídio e financiamento

- Fundamental manter as fontes tradicionais do Sistema Financeiro da Habitação
  - FGTS, com subsídios no modelo do PMCMV
  - SBPE
  - Essas fontes devem estabelecer um teto mais baixo de financiamento para os imóveis
- Frente as atuais dificuldades fiscais dos governos federal, estaduais e municipais é necessário potencializar os recursos extra-orçamentários, como a outorga onerosa do direito de construir.
- Potencializar o patrimônio imobiliário público e utilizar instrumentos para obter terra a custo zero para a política habitacional

# Síntese dos cenários das fontes de recursos previstos no Plano Nacional de Habitação

FONTES DE RECURSOS	CENÁRIO 1 Mantendo o avanço do PAC	CENÁRIO 2 Com crescimento moderado em relação ao PAC	CENÁRIO 3 Adotando a % proposta no PEC – Moradia Digna
OGU - FNHIS	85,5	115,9	174,8
Munic./Estados	53,2	78,0	78,0
FGTS - Desconto	45,0	45,0	45,0
<b>Total - Subsidio</b>	<b>183,7</b>	<b>238,9</b>	<b>297,8</b>
<b>FTGS</b>	<b>182,1</b>	<b>260,9</b>	<b>301,6</b>
<b>SBPE</b>	<b>590,1</b>	<b>590,1</b>	<b>590,1</b>
<b>Total geral</b>	<b>955,9</b>	<b>1089,9</b>	<b>1189,6</b>

# A valorização dos espaços públicos no projetos habitacionais



**Frente à crise, ao retrocesso nos direitos sociais e à extinção do Ministério das Cidades, o papel dos municípios voltou a ser fundamental**



# Habitação Social no Brasil revisão histórica, situação atual e perspectivas

**Prof. Dr Nabil Bonduki**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP

Relator do Plano Diretor de São Paulo

[nbonduki@hotmail.com](mailto:nbonduki@hotmail.com)

