

Governo de São Paulo institui Programa Habitacional Nossa Casa

PCC3524
Seminário 5

Igor Biagioli Rizzi - 9350651

Leandro Brito - 11480633

Monique Genari - 11480716

Pedro Siqueira Vieira - 8994380

Vicenzo Kartalian Della Monica - 9350421

Governo de São Paulo institui

Programa Habitacional Nossa Casa

1. O problema habitacional: Origens e panorama atual
2. Programas habitacionais: A evolução da abordagem do problema habitacional pelo poder público
3. O Programa Nossa Casa
4. Nossa crítica ao programa

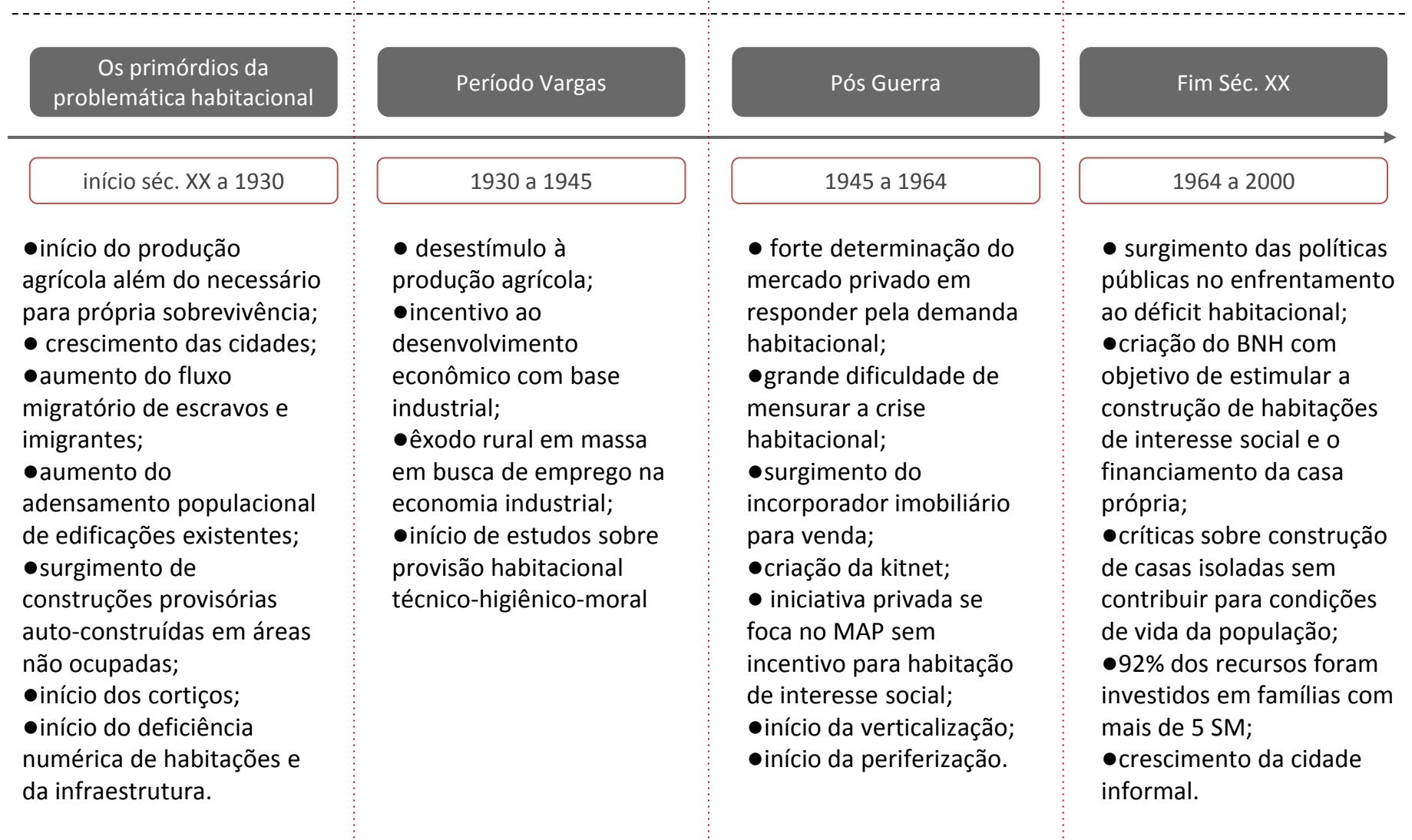
Governo de São Paulo institui

Programa Habitacional Nossa Casa

1. **O problema habitacional: Origens e panorama atual**
2. Programas habitacionais: A evolução da abordagem do problema habitacional pelo poder público
3. O Programa Nossa Casa
4. Nossa crítica ao programa

O problema habitacional

Origens



O problema habitacional

Origens

A habitação popular, assim denominada a partir do BNH, tornou-se sinônimo do que havia de mais deplorável em termos de arquitetura e urbanismo:

padronização dos projetos, conjuntos de grandes dimensões na franja periférica; execução precária; ausência de participação do usuário; financiamento inacessível às faixas de menor renda; casa própria como única alternativa para o acesso à moradia"

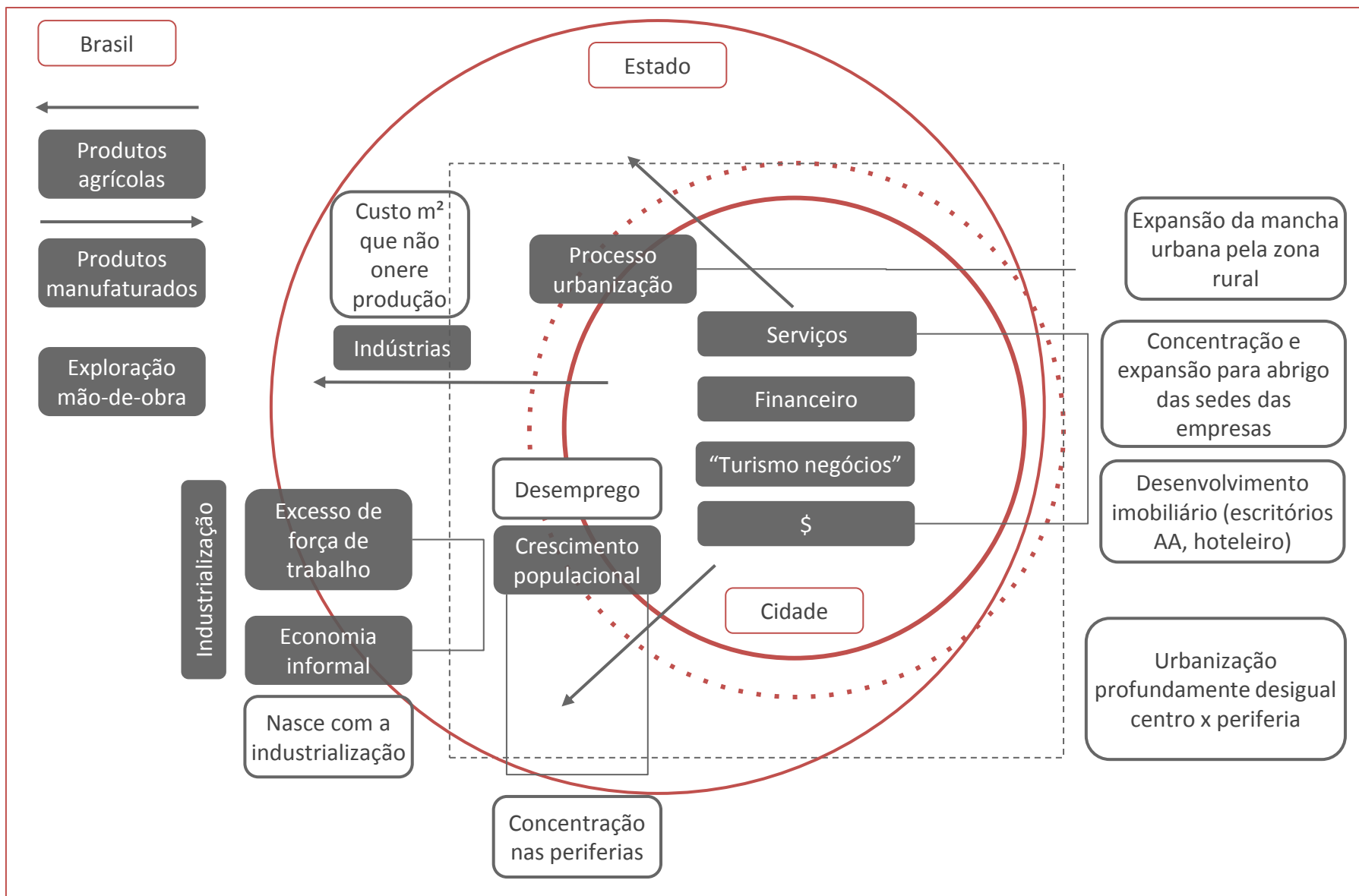
("Habitação para os anos 90?", AU, 1990, n.33, p.58-77).

**REPETIÇÃO
DOS ERROS
COMETIDOS**

O problema habitacional

Origens

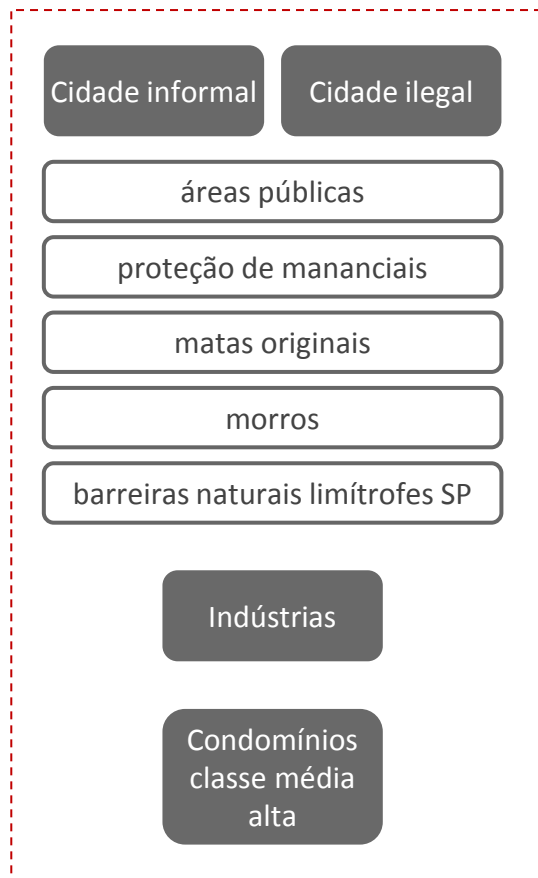
(CARLOS,
2009)



O problema habitacional

Origens e panorama atual

PERIFÉRIAS



“ Trata-se, [...], de uma **produção do espaço urbano** definida pela própria **lógica do processo de produção da sociedade capitalista** em sua especificidade de metrópole de um país periférico como o nosso, historicamente desigual, **cuja desigualdade só faz aprofundar.**”
(CARLOS, 2009, p. 313)

“A pobreza no Brasil não resulta das disparidades entre o mundo rural e o mundo urbano, [...], e sim da **concentração de renda urbana.** [...] Essa política de financiamento nos tem cruelmente faltado [...] à **solução do problema mais grave e de mais difícil solução no Brasil: a habitação.** Com efeito, o déficit habitacional é o grande empecilho para superar-se o quadro de pobreza.”
(FURTADO, 2002, p. 17-19)

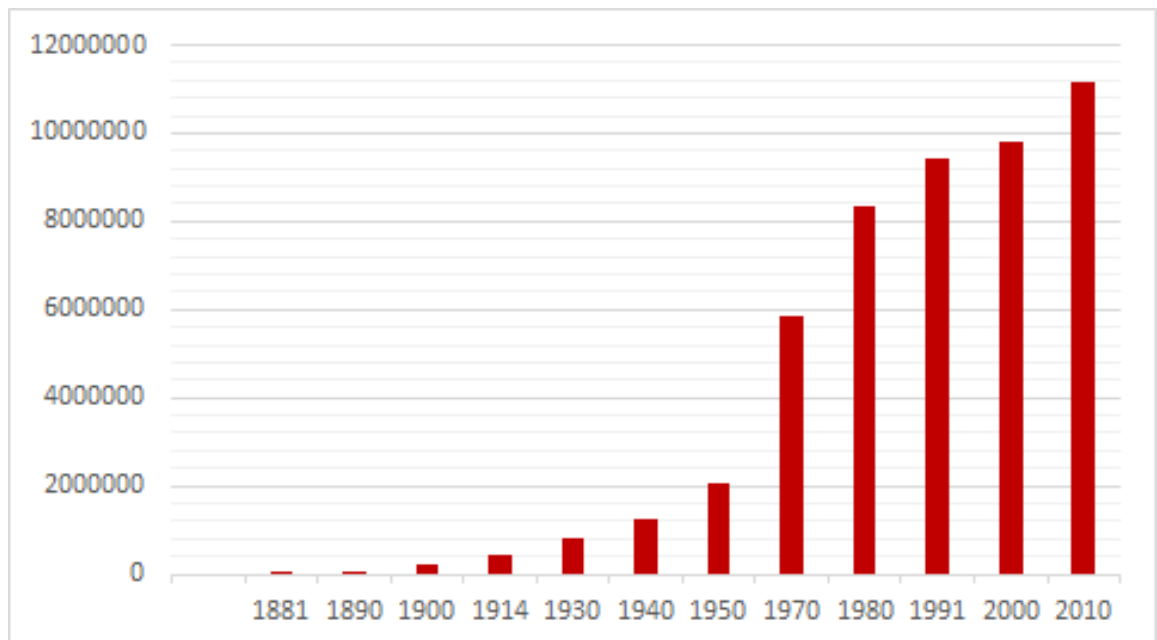
O problema habitacional

Origens e panorama atual

O Processo de urbanização na cidade de São Paulo

Anos	Município	Estado	Brasil
1940	94,9	-	-
1950	93,4	-	-
1960	-	62,8	45,1
1970	99,1	80,4	56,0
1980	98,2	88,6	67,7
1991	97,6	92,8	75,5
2000	94,0	93,4	81,2
2010	99,1	96,0	84,3

Anos	Urbana
1881	31.000
1890	65.000
1900	240.000
1914	415.000
1930	822.400
1940	1.258.482
1950	2.052.142
1970	5.872.856
1980	8.337.241
1991	9.412.894
2000	9.813.187
2010	11.152.344



O problema habitacional

Panorama atual

(AZEVEDO; BERNADETTE ARAÚJO, 2007 e IPEA, 2013)

Este índice tem como objetivo informar à sociedade e aos gestores público sobre a necessidade de provisão ou reposição de moradias existentes, que são incapazes de atender dignamente aos moradores.

O déficit habitacional no estado de São Paulo (metodologia Fundação João Pinheiro)

(a) domicílios precários – quais sejam rústicos ou improvisados;

(b) situação de coabitação, compreendendo famílias conviventes com intenção de se mudar ou residentes em cômodos;

(c) domicílios cujo valor do aluguel é superior a 30% da renda domiciliar total;

(d) domicílios em situação de aluguel com mais de três habitantes usando o mesmo cômodo de dormitório, o que caracteriza adensamento excessivo.

Déficit	2011	
Até 3 s.m.	3.950.376	70,6%
Mais de 3 até 5 s.m.	633.286	11,3%
Mais de 5 até 10 s.m.	490.920	8,8%
Mais de 10 s.m.	334.628	6,0%
Total	5.409.210	

$$\text{R\$2862} \times 30\% = \text{R\$860}$$

É o limite de grande parte dos programas habitacionais de caráter assistencial.

	Domicílios	Déficit	Proporção déficit por dom.	Precárias	Coabitação	Excedente aluguel	Adensamento aluguel
Total	58.051.449	6.644.713	11,4%	1.728.082	2.700.718	1.886.988	654.875
SP	13.053.253	1.333.821	10,2%	93.697	573.627	508.850	244.753

“Estamos falando no total de **250 mil pessoas** que não têm casa própria e passarão a ter”, disse Doria (SÃO PAULO, 2019)

60 mil domic.
4,1 pessoas/domic.
3,30%

O problema habitacional

Origens e panorama atual

(PASTERNAK; D'OTTAVIANO, 2016)

O déficit habitacional na cidade de São Paulo

52%

(2000)

favelas
cortiços
loteam. clandestinos

(GENEVOIS; COSTA, 2001)

445.112 domic.

(2016)

favelas

385.080 domic.

(2016)

loteam. clandestino

(DENALDI; FERRARA, 2018)

Região	Domicílios totais			Domicílios favelados		
	1980-1991	1991-2000	2000-2010	1980-1991	1991-2000	2000-2010
Norte	6,25	3,90	1,75	20,37	6,91	10,02
Nordeste	2,83	2,73	0,73	13,66	0,76	11,70
Sudeste	2,90	3,06	0,21	5,96	4,89	4,46
Sul	2,89	2,87	0,45	8,44	4,65	4,41
Centro-Oeste	3,54	4,03	1,38	0,64	4,55	3,05
Brasil	3,08	3,05	0,57	8,18	4,18	6,93

Unidade Geográfica	Proporção de favelados – %			Taxas com totais – %	
	1991	2000	2010	1991-2000	2000-2010
Município de São Paulo	5,58	7,41	9,95	1,62	1,64
Outros municípios	5,95	9,23	9,58	2,88	2,11
Região Metropolitana	5,72	8,14	9,79	2,11	1,83

Anel	População total		População favelada	
	1991-2000	2000-2010	1991-2000	2000-2010
central	-2,05	1,24	-100,00	0,00
interior	-1,78	1,05	-2,70	-18,07
intermediário	-0,79	0,81	2,25	-1,63
exterior	0,13	0,33	-0,40	4,54
periférico	2,71	0,96	3,97	3,36
MSP	0,92	0,76	2,50	3,22

Governo de São Paulo institui

Programa Habitacional Nossa Casa

1. O problema habitacional: Origens e panorama atual
2. **Programas habitacionais: A evolução da abordagem do problema habitacional pelo poder público**
3. O Programa Nossa Casa
4. Nossa crítica ao programa

Programas habitacionais

Histórico dos programas habitacionais do estado de São Paulo

Atendimentos entregues entre 1967 a 2015

PROGRAMAS E AÇÕES	1964-1974	%	1975-1982	%	1983-1988	%	1989-1994	%	1995-2000	%	2001-2006	%	2007-2013	%	2014-2015	%	TOTAL	%
Provisão de Moradias	4.087	100,0	25.014	100,0	22.750	100,0	111.654	100,0	133.584	99,8	88.498	79,9	63.856	37,5	14.071	29,4	463.514	74,0
Parceria com Municípios		0,0		0,0	8.335	37,0		0,0		0,0	19.000	17,2	43.762	25,7	13.578	28,4	84.675	13,5
Parceria com Associações		0,0		0,0	4.120	18,0	1.169	1,0	14.393	10,7	16.509	14,9	12.001	7,1	196	0,4	48.388	7,7
Produção Direta	4.087	100,0	25.014	100,0	10.295	45,0	110.371	99,0	119.172	89,0	52.606	47,5	2.679	1,6		0,0	324.224	51,8
Demandas Específicas*		0,0		0,0		0,0	114	0,0	19	0,0	383	0,3	5.414	3,2	297	0,6	6.227	1,0
Requalificação Habitacional e Urbana	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	832	0,8	1.052	0,6	44	0,1	1.928	0,3
Atuação em Cortiços		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	832	0,8	1.052	0,6	44	0,1	1.928	0,3
Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	327	0,2	21.440	19,4	51.419	30,2	3.892	8,1	77.078	12,3
Reassentamento Habitacional		0,0		0,0		0,0		0,0	315	0,2	12.699	11,5	26.487	15,6	2.257	4,7	41.758	6,7
Urbanização de Favelas		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	5.514	5,0	22.792	13,4	1.306	2,7	29.612	4,7
Cartas de Crédito**		0,0		0,0		0,0		0,0	12	0,0	3.227	2,9	2.140	1,3	329	0,7	5.708	0,9
Auxílio Moradia	0	0,0	0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	53.818	31,6	29.830	62,4	83.648	13,4
TOTAL GERAL	4.087	100,0	25.014	100,0	22.750	100,0	111.654	100,0	133.911	100,0	110.770	100,0	170.145	100,0	47.837	100,0	626.168	100,0

* Crédito Habitacional, Moraria Rural, Moradia Indígena, Moradia Quilombola, Servidor Público (PHAI) e Vila Dignidade (Idosos).

** Cartas de Crédito 2001-2006: 3.033 cartas do Programa Secretaria de Segurança Pública SP e 194 cartas do Programa Atuação em Cortiços.

** Cartas de Crédito 2007-2013: 1.023 cartas do PHAI; 563 cartas do Reassentamento Habitacional; 3 cartas do Programa Secretaria de Segurança Pública SP; 528 cartas do Programa Atuação em Cortiços e 23 cartas do Programa Serra do Mar.

** Cartas de Crédito 2014-2015: 323 cartas do Reassentamento Habitacional e 6 cartas do Programa Serra do Mar.

Fonte: CDHU/GGI, jan. 2016.

Programas habitacionais

Histórico dos programas habitacionais do estado de São Paulo

Programas Habitacionais da CDHU

SIGLAS	PROGRAMAS	INÍCIO	TÉRMINO	UHS	CC	FAM	AM	Ações
PLAC	Autoconstrução	2002	2006	15.349				Parceria com Municípios
PI	Convênio COHAB-PMSP	2002	2002	200				
PM	Parceria com Municípios	2002	2015	60.791				
PRO	PROFILURB – Programa de Financiamento Lote Urbanizado	1983	1986	8.335				
MUT	Mutirão	1996	2002	21.124				Parceria com Associações
PLMUT	Mutirão Associativo	1998	2006	9.337				
PAC	Parceria Associações e Cooperativas	2006	2015	12.637				
PMH	Programa Municipal Habitação	1986	1995	5.290				
CEF	Caixa Econômica Federal	1983	1983	484				Produção Direta
CEE	CEESP	1967	1983	16.355				
CE	Chamamento Empresarial	1994	2004	31.388				
LP	Lotes Próprios	1993	1997	115				
PLNHE	Núcleo Habitacional por Empreitada	2002	2006	29.584				
PHP	PLANHAP – Plano Nacional de Habitação Popular	1979	1987	19.858				
PD	Produção Direta	2007	2013	2.679				
SH1	Secretaria de Habitação 1	1988	1992	10.560				
SH2	Secretaria de Habitação 2	1988	1993	22.307				
SH3	Secretaria de Habitação 3	1990	2005	98.812				
SH4	Secretaria de Habitação 4	1992	2001	50.908				
SM	Sonho Meu	1992	2005	41.174				
AS	Aluguel Social	1991	1995	133				Demandas Específicas
PLCRH	Crédito Habitacional	2007	2011	1.092				
MRU	Moradia Rural	2006	2013	714				
MI	Moradias Indígenas	2004	2015	503				
MQ	Moradias Quilombolas	2008	2014	190				
PHAI	PHAI Servidor Público	2008	2012	3.259				
VD	Vila Dignidade	2009	2015	336				

Programas habitacionais

Histórico dos programas habitacionais do estado de São Paulo

Programas Habitacionais da CDHU

SIGLAS	PROGRAMAS	INÍCIO	TÉRMINO	UHS	CC	FAM	AM	AÇÕES
COR	Atuação em Cortiços	2001	2014	1.928				Atuação em Cortiços
PLAFR	Atuação em Favelas e Áreas de Risco	2002	2006	10.254				Reassentamento Habitacional
GUA	Guarapiranga	1998	2006	534				
M70	México 70	1998	1999	256				
RH	Reassentamento Habitacional	2004	2015	18.129				
SERRA	Recuperação Socioambiental da Serra do Mar	2009	2014	4.214				
UPAN	Urbanização – Pantanal	2006	2010	668				
UPAR	Urbanização – Paraisópolis	2008	2013	1.116				Urbanização de Favelas
UFAV	Urbanização de Favelas	2001	2014	6.587				
PLAFR	Atuação em Favelas e Áreas de Risco	2002	2006			1.208		
GUA	Guarapiranga	1998	2006			2.446		
SERRA	Recuperação Socioambiental da Serra do Mar	2009	2014			1.055		
UPAN	Urbanização – Pantanal	2006	2010			5.300		
UFAV	Urbanização de Favelas	2001	2015			19.603		Cartas de Crédito
COR	Atuação em Cortiços	2001	2014		722			
CCR	Carta de Crédito	1996	1997		12			
PHAI	PHAI Servidor Público	2008	2012		1.023			
RH	Reassentamento Habitacional	2004	2015		886			
SERRA	Recuperação Socioambiental da Serra do Mar	2009	2015		29			
SSPSP	Secretaria de Segurança Pública SP	2002	2009		3.036			Auxílios Moradia
AM	Auxílio Moradia e AME	2010	2015				83.648	
TOTAL				507.200	5.708	29.612	83.648	

Fonte: CDHU/GGI, jan. 2016.

1º período – 1964-1974

Principais características

Financiamento BNH:

- BNH não operava suas políticas habitacionais diretamente com a demanda.
- Atuava por meio de autarquias como a CECAP

Primeiras realizações:

- Glebas inseridas na malha urbana
- Casas com caráter popular
- Visava a racionalização
- Inseridas em terrenos entre 170 e 250 m²

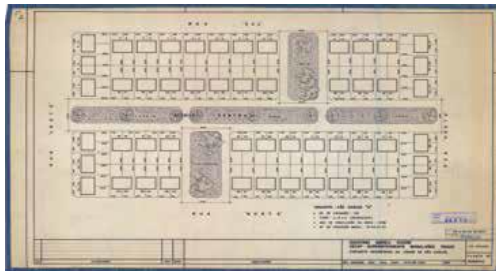
Arquitetura modernista:

- Necessidade de visibilidade e ampliação das ações
- Produção de um empreendimento urbano completo
- Perspectiva humanística das relações sociais
- Significado a identidade urbana

Primeiras realizações

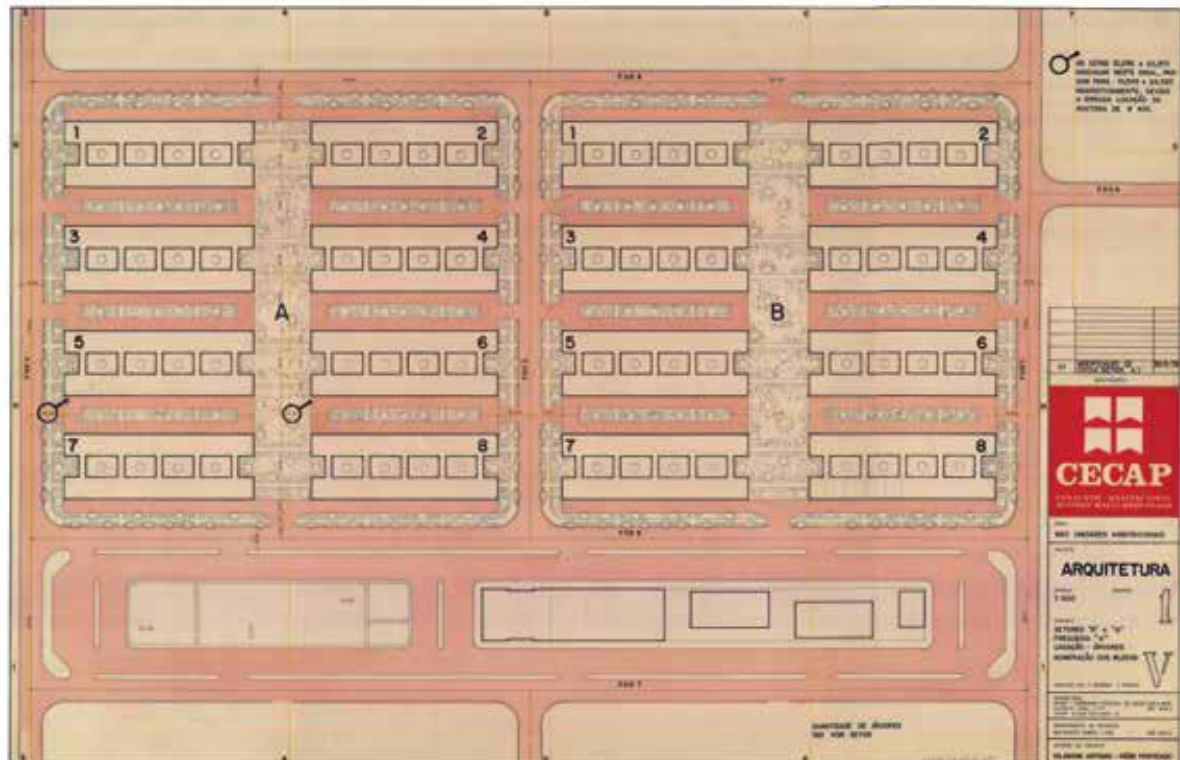
VISTA DE CONJUNTO

CAJA ESTADUAL DE CASAS DEL PUEBLO
CONJUNTO RESIDENCIAL DE SAN CARLOS
184 UNIDADES
1960-IV



1º período – 1964-1974

Arquitetura modernista



2º período – 1975-1982

Principais características

A Criação da CECAP como Sociedade de Economia Mista:

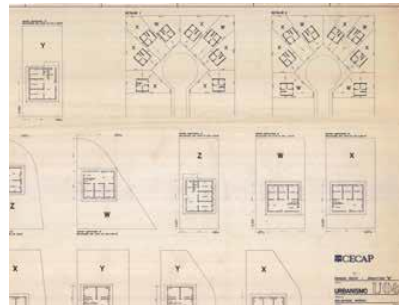
- Empresa mista por ações
- Administração profissional
- Adesão do estado do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), acompanhada de mudanças no regime de gestão de recursos.
- Prioridade em habitação social
- Novas atividades como prestação de serviços técnicos

CODESPAULO e a crise do sistema habitacional:

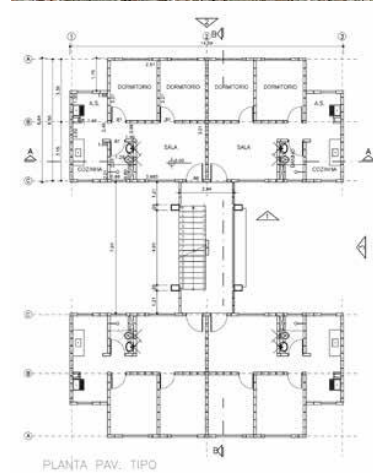
- Nome da empresa alterada para CODESPAULO – Companhia de desenvolvimento de São Paulo
- SFH – Sistema Financeiro da Habitação começou a entrar em declínio
- Pressão sobre o mercado de aluguéis
- Aumento de moradias irregulares e informais

2º período – 1975-1982

Araçatuba B1



Franca B1, B2 e B3



3º período – 1983-1988

Principais características

PMH – Programa Municipal de Habitação

- 1º programa habitacional do estado de São Paulo
- Diretrizes, regras e recursos próprios
- Diretriz geral descentralizada e com participação popular
- Adequado a municípios de pequeno porte e famílias até 3 salários mínimos

A Região Metropolitana de São Paulo e o Programa SH1:

- Responder as demandas dos moradores de favela e grupos organizados na RMSP
- Programa melhoria de favelas
- Urbanização de favelas no ABC Paulista

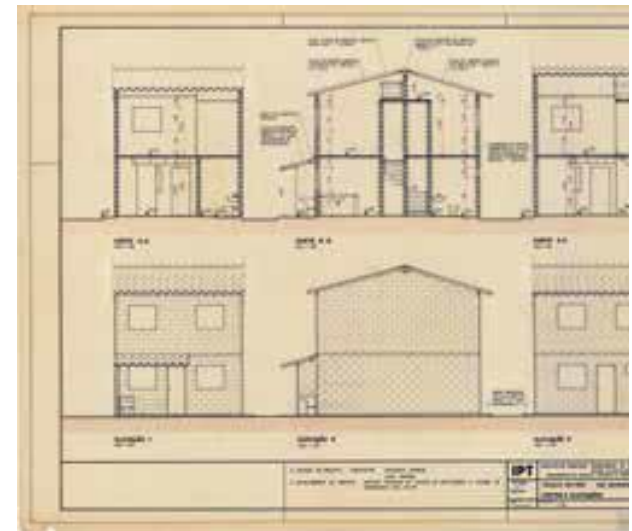
Programa SH2 e a interiorização do desenvolvimento:

- Atender municípios do interior
- Moradias de baixo custo e grande volume
- Fim do critério que se baseia na antiguidade do cadastro

Agravamento da crise financeira em Âmbito Federal:

- Recessão impactou a fonte de recursos federais
- Extinção do BNH, CEF – Caixa Econômica Federal absorve as funções de financiamento
- Governo Paulista autoriza o reestabelecimento da Loteria Estadual com objetivo de ser mais uma fonte de financiamento habitacional

PMH – Programa Municipal de Habitação



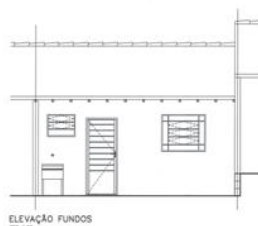
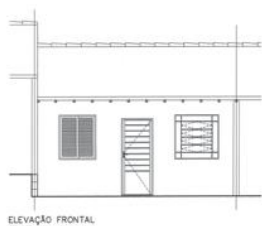
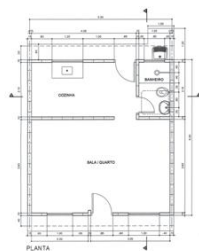
3º período – 1983-1988

SH1 – Secretaria de habitação 1

Campo Limpo B



Ortofoto, 2010/2011 (EMPLASA).



4º período – 1989-1994

Principais características

A Vinculação do ICMS para a Habitação Social:

- A construção de moradias em larga escala tornou-se uma das prioridades do governo paulista
- Lei nº 7.646/1991 estabeleceu diretrizes para a atuação da CDHU com os recursos do ICMS

Regionalização das Atividades da CDHU:

- Aprovada a criação de Escritórios de Apoio Técnico (EATs) em cidades do interior.
- Lei Complementar nº 760/94, necessidade de promover o planejamento regional

Programas de Atendimento à Demanda Habitacional:

- Atendimento às famílias que ocuparam mais de 200 terrenos nas chamadas “grandes invasões”
- Programas SH1, SH2 e SH3

SH3:

- Ampliar a escala dos programas SH1 e SH2
- Treinamento dos técnicos locais para a manutenção do relacionamento com a população selecionada.

Programas e Modalidades de Construção:

- Autoconstrução (AC)
- Administração Direta (AD)
- Empreitada Global (EG)
- Empreitada Integral (EI)
- Mutirão (MUT)

Favelas e Urbanização

- Na década de 1990, as favelas já estavam consolidadas e eram uma questão urgente
- Em 1994 5% dos recursos da CDHU aplicados em reurbanização de favelas

4º período – 1989-1994

SH2 – Secretaria de habitação 2

Lençóis Paulistas B1



4º período – 1989-1994

SH3 – Secretaria de habitação 3

Barueri A



4º período – 1989-1994

MUT – Programa Mutirão

Brasilândia B



4º período – 1989-1994

MUT – Programa Mutirão

Brasilândia B

B1 Ilha da Juventude SP Brasilândia

CONCLUÍDO: 1994

NÚMERO DE UHs CONSTRUÍDAS: 448

PROJETO: Nelson Assumpção

CONVÊNIO: Associação dos Moradores Edifício Céu Azul

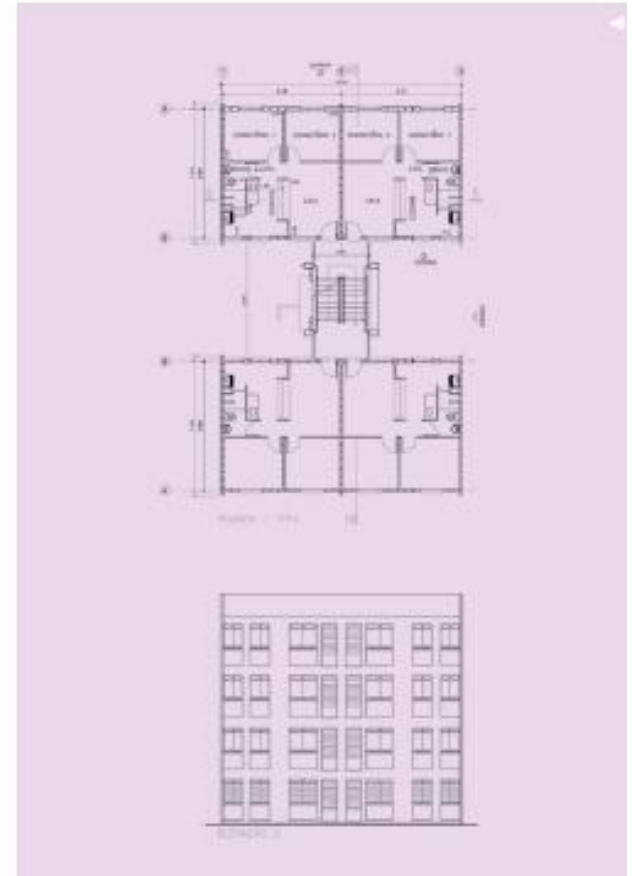
TIPOLOGIA: VG22A



Junqueira da Silva. O projeto valorizou as áreas livres para o lazer, com a construção de quadras de esporte e pequenas praças com bancos e piso em grama, para facilitar a absorção das águas pluviais.



Arquivo CDHU.



5º período – 1995-2000

Principais características

Reorganização Institucional e Programática da CDHU:

- Média anual de 22.000 unid
- Programa Habiteto, Programa Sonho Meu, Programa Mananciais/Guarapiranga, Programa de Atuação em Cortiços, entre outros.

Mutirão e Habitação:

- Lei Estadual nº 9.142, destinando parte dos recursos dos programas habitacionais do Estado de São Paulo às associações comunitárias e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos

Habiteto:

- Buscou recuperar os princípios do PMH
- Companhia repassava os recursos e as prefeituras administravam e viabilizavam as obras

Novas Regras de Contrato e a Lei do Sorteio:

- Assinatura do financiamento em nome da mulher;
- Destinação das unidades habitacionais por meio de sorteio público.
- Destinação de unidades para grupos sociais vulneráveis, como idosos e deficientes.

Ações em Favelas:

- Programa Guarapiranga (GUA)
- Urbanização de Favelas (UFAV)
- Programa de Atuação em Cortiços (COR)

Programa QUALIHAB:

- QUALIHAB – Programa da Qualidade da Construção Habitacional do Estado de São Paulo, instituído pelo Decreto nº 41.337

5º período – 1995-2000

SH4 – Secretaria de habitação 4



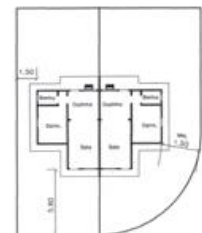
Paraguaçu Paulista F



DET. GENERICO DE IMPLANTACAO DA UNIDADE HABITACIONAL NO LOTE TIPO TI 13 A (verso e)



DET. GENERICO DE IMPLANTACAO DA UNIDADE HABITACIONAL NO LOTE TIPO TI 24 A



DET. GENERICO DE IMPLANTACAO DA UNIDADE HABITACIONAL NO LOTE TIPO TG 13 A

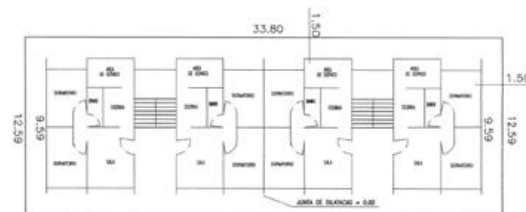
5º período – 1995-2000

Programa Sonho Meu

Campinas C3 - Unicamp

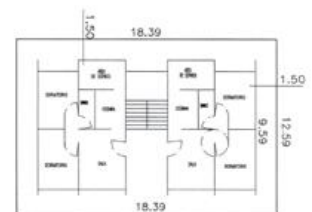


TRIPLEX



PLANTA PAVIMENTO TIPO (BLOCO DUPLO)
S/REVESTIMENTO
S/ESCALA

TRIPLEX

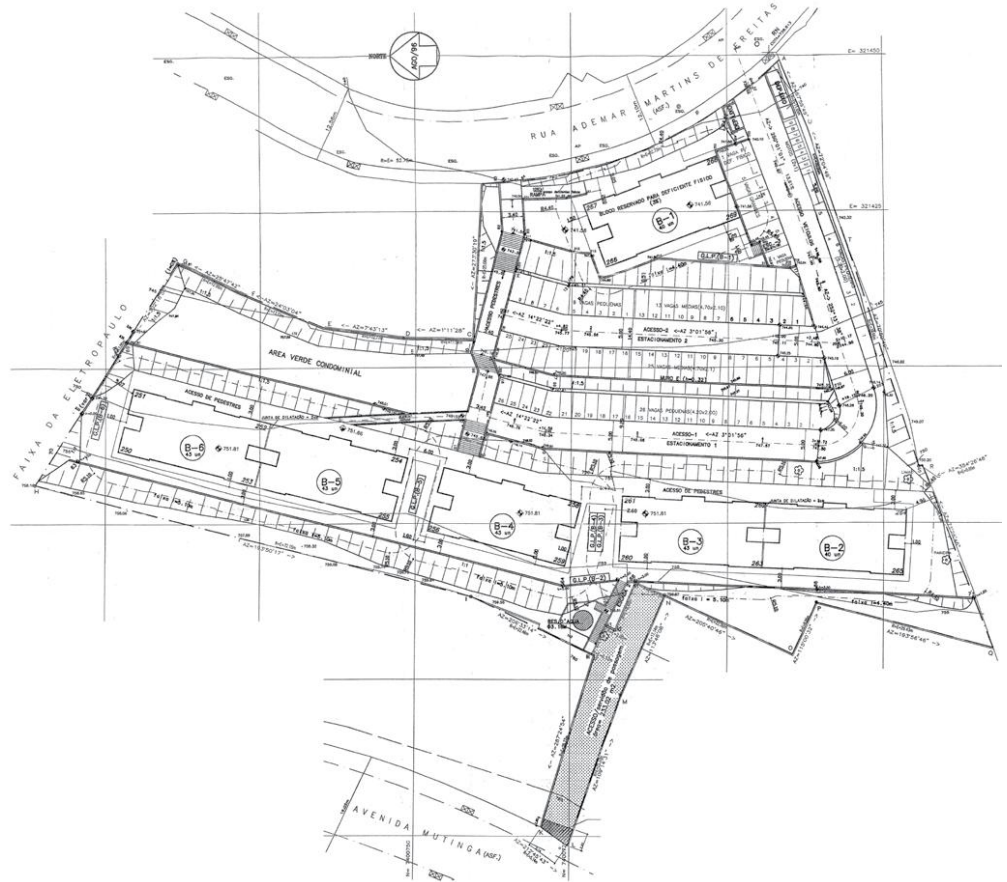
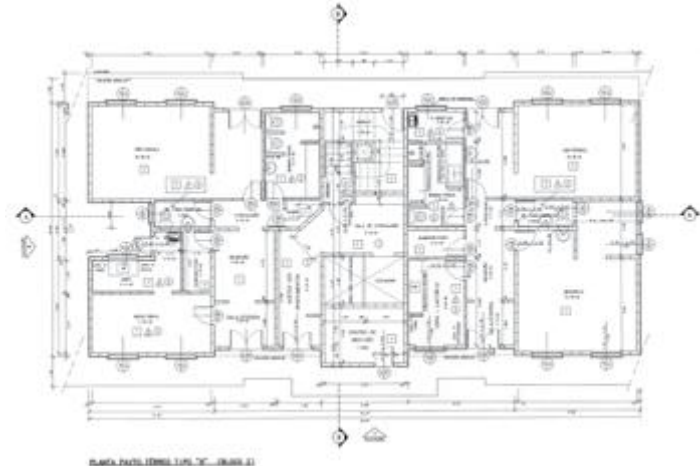
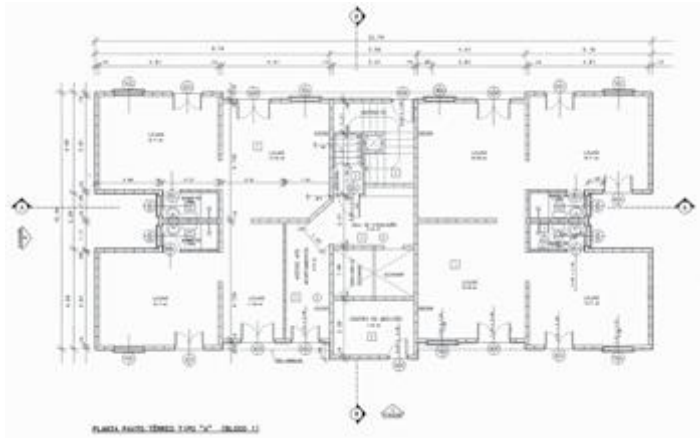


PLANTA PAVIMENTO TIPO
S/REVESTIMENTO
S/ESCALA

5º período – 1995-2000

CE (Programa Chamamento Empresarial)

Pirituba A



6º período – 2001-2006

Principais características

Demandas Específicas:

- Programa Atuação em Favelas e Áreas de Risco (PLAFR)
- Programa de Atuação em Cortiços (COR)
- Programa Moradia Indígena (MI)
- Programa Moradias Quilombolas (MQ)
- Melhorias Urbanas e Habitacionais
- República da Melhor Idade

Atendimento a demanda geral:

- Programa Autoconstrução (PLAC)
- Programa Mutirão Associativo (PLMUT)
- Programa Crédito Habitacional (PLCRH)
- Programa Microcrédito Habitacional
- Programa Rural (MRU)
- Programa Núcleo Habitacional por Empreitada (PLNHE)
- Rede de Compromisso Social

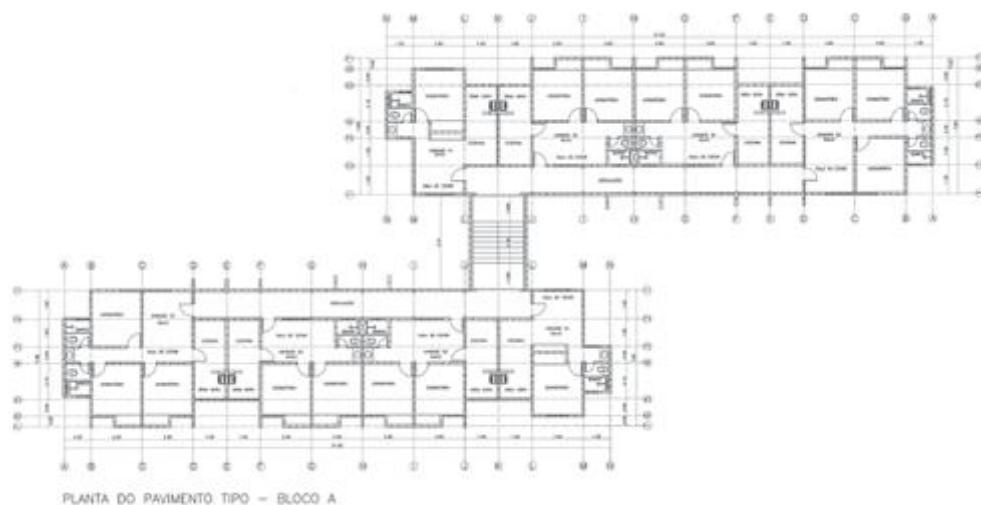
Sistema Estadual de Habitação:

- Mais de 100.000 unidades entregues
- Diversificação das destinações de moradias para públicos e áreas diversas, bem como o início de uma fase de ações expressivas em projetos de urbanização de favelas
- Plano Estadual de Desenvolvimento Habitacional (PDEH) em 2006.

6º período – 2001-2006

GUA (Programa Guarapiranga)

Campo Limpo G1



6º período – 2001-2006

UPAR (Programa Urbanização Paraisópolis)

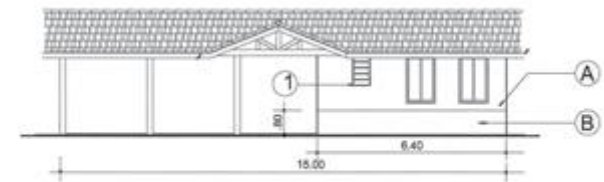
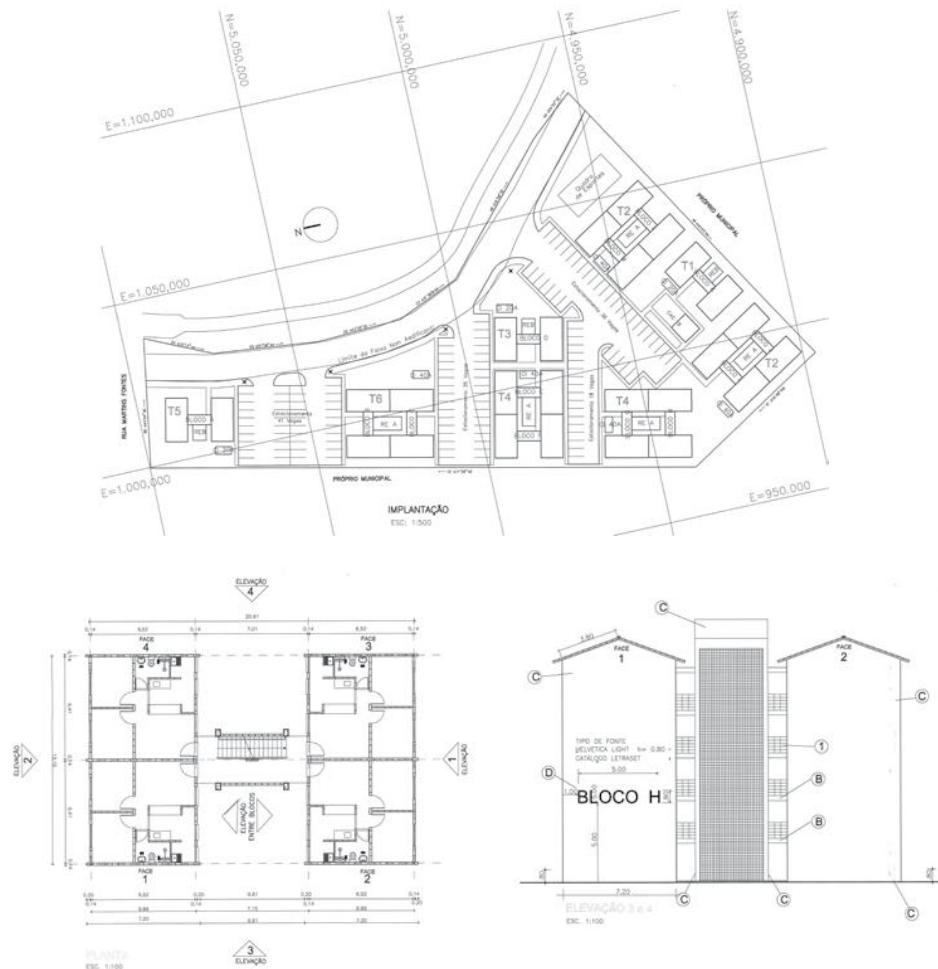
SP-Campo Limpo N



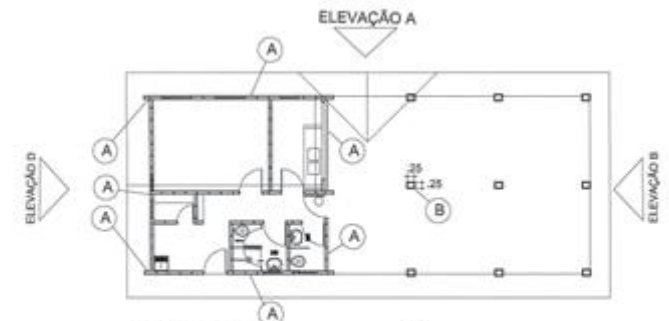
6º período – 2001-2006

PLAFR (Programa Atuação em Favelas e Áreas de Risco)

Santos D



ELEV. A



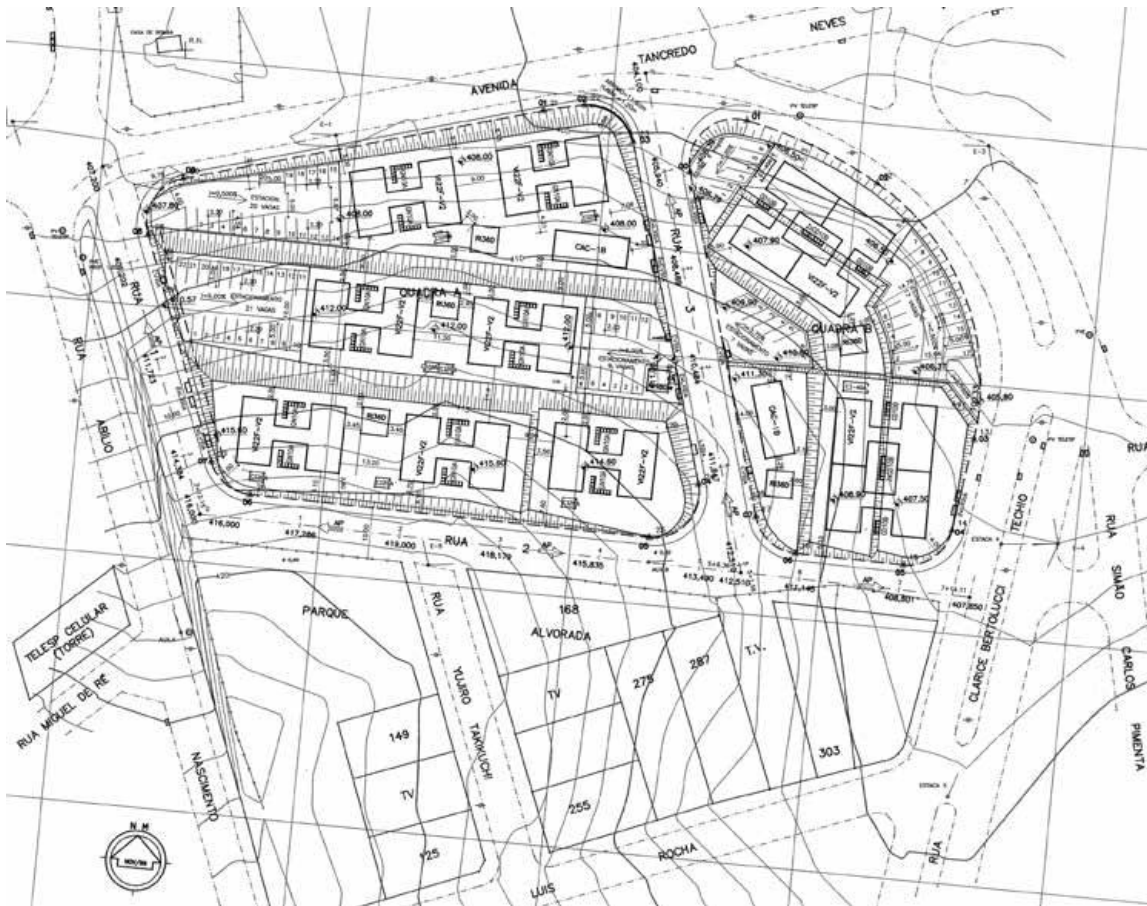
PLANTA CAC

ELEV. C

6º período – 2001-2006

PLMUT (Programa Mutirão Associativo)

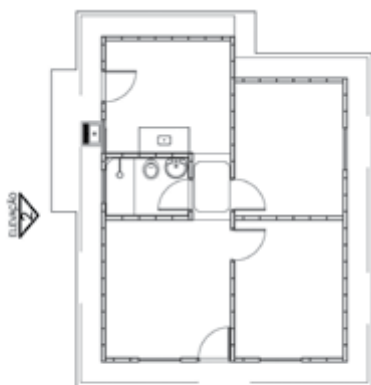
Presidente Prudente S



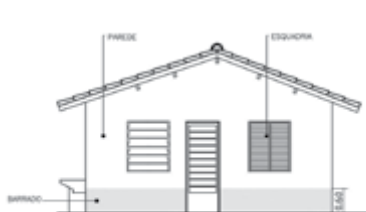
6º período – 2001-2006

PLAC (Programa Autoconstrução)

Rubiácea A



PLANTA – T124A
ESCALA 1:100



ELEVÇÃO 1 – T124A
ESCALA 1:100



ELEVÇÃO 2 – T124A
ESCALA 1:100

6º período – 2001-2006

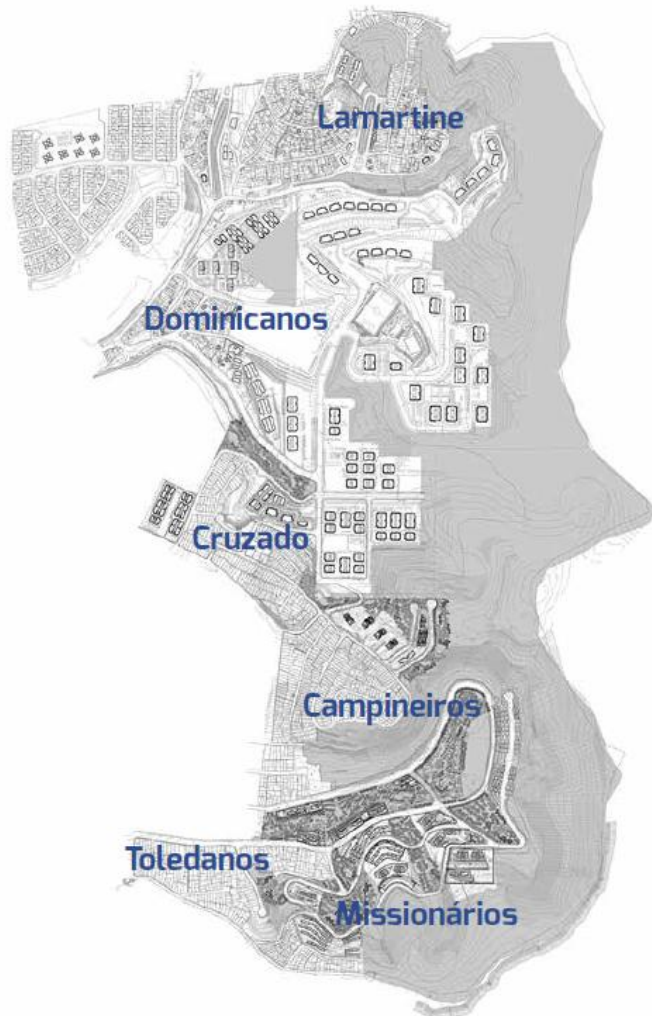
UFAV (Programa Urbanização de Favelas)

Santo André A



6º período – 2001-2006

UFAV (Programa Urbanização de Favelas)



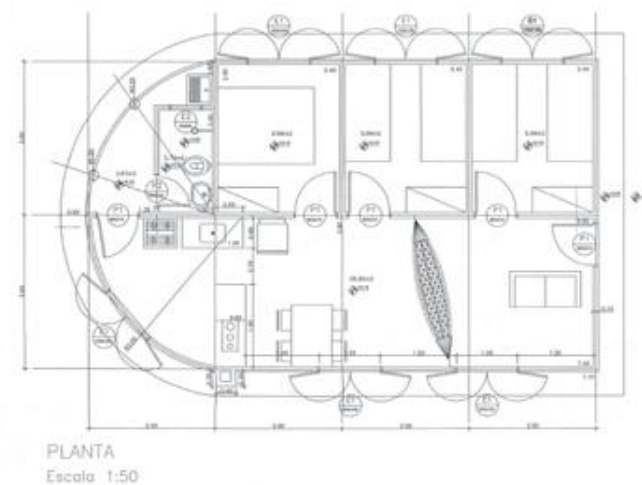
Santo André A



6º período – 2001-2006

MI (Programa Moradia Indígena)

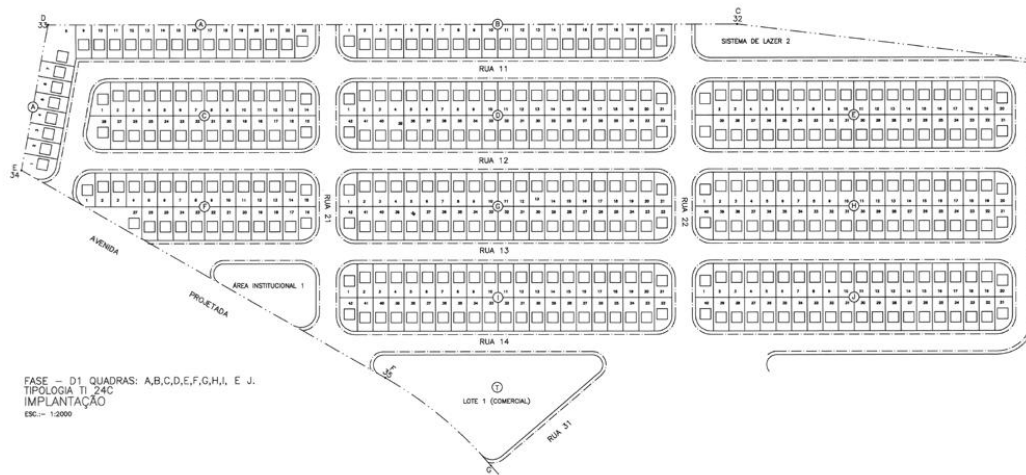
Aldeia Morro da Saudade



6º período – 2001-2006

PLNHE (Prog. Núcleo Habitacional por Empreitada)

Avaré D1



6º período – 2001-2006

COR (Programa Atuação em Cortiços)

Brás G1 e G2



7º período – 2007-2013

Principais características

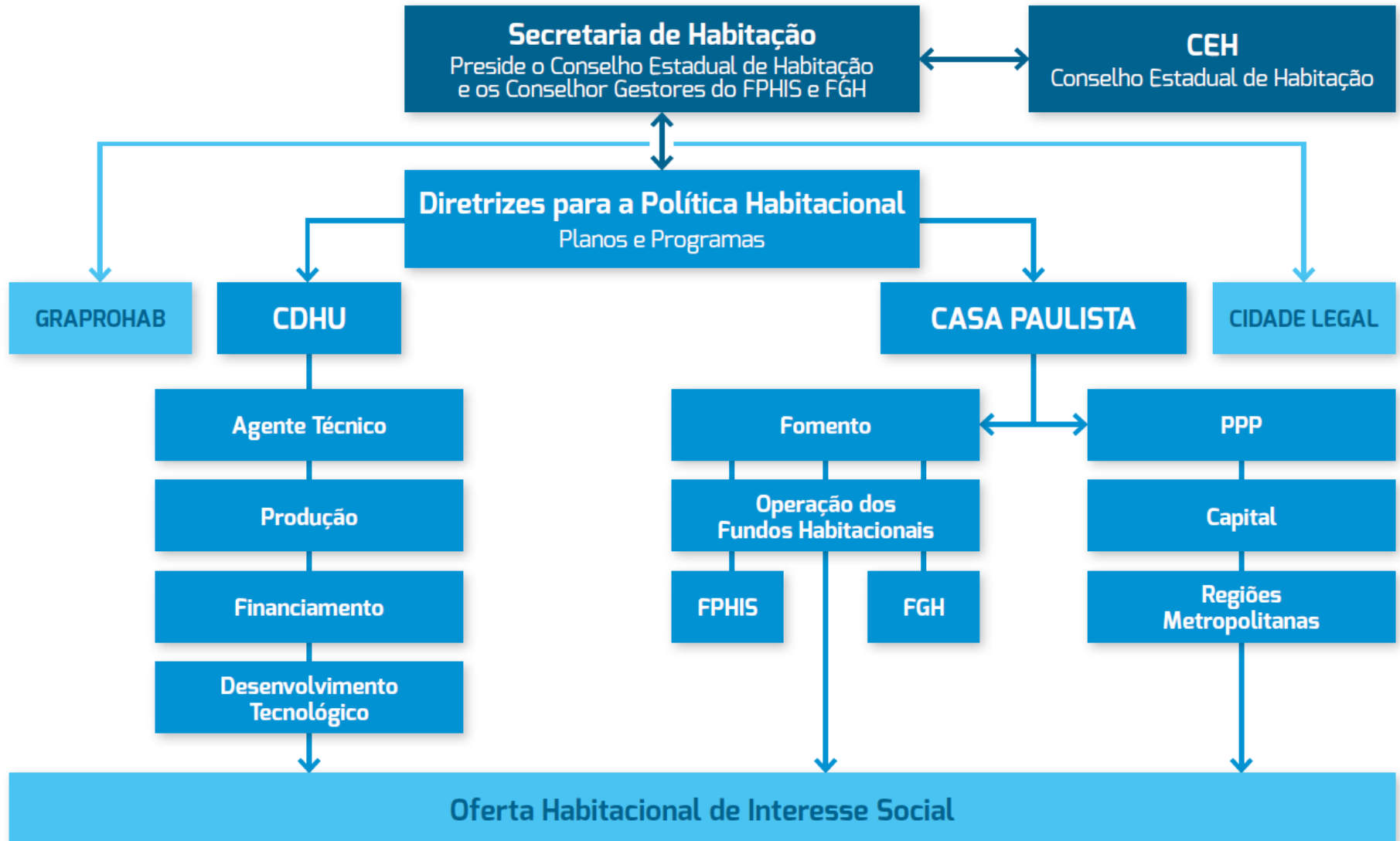
Plano Estadual de Habitação (PEH) 2011-2023:

- A urbanização de favelas, para recuperar passivos habitacionais e urbanos, promover a adequação urbanística e melhorar as condições de infraestrutura urbana;
- A regularização fundiária, cujo intuito é a legalização e a inclusão dos imóveis no mercado imobiliário;
- O desenvolvimento de um novo padrão de moradias populares, para aprimorar a qualidade do produto e promover a sustentabilidade;
- – O incremento de parcerias para provisão de novas moradias, com a otimização orçamentária e a captação de novos recursos.

Programas de Destaque no Período:

- Programa Parceria com Municípios (PPM)
- Programa Parceria com Associações Cooperativas (PAC)
- Programa Serra do Mar – Recuperação Socioambiental e Habitação (SERRA)
- Programa de Reassentamento Habitacional (RH)
- São Luiz do Paraitinga
- Programa Vila Dignidade (VD)
- Programa Cidade Legal

7º período – 2007-2013



7º período – 2007-2013

PHAI (Programa Habitação Servidor Público)

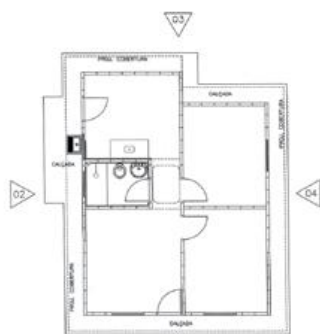
Cotia G



7º período – 2007-2013

MRU (Programa Moradia Rural)

Tarumã C



PLANTA TIPOLOGIA TQ24
ESC. 1:50



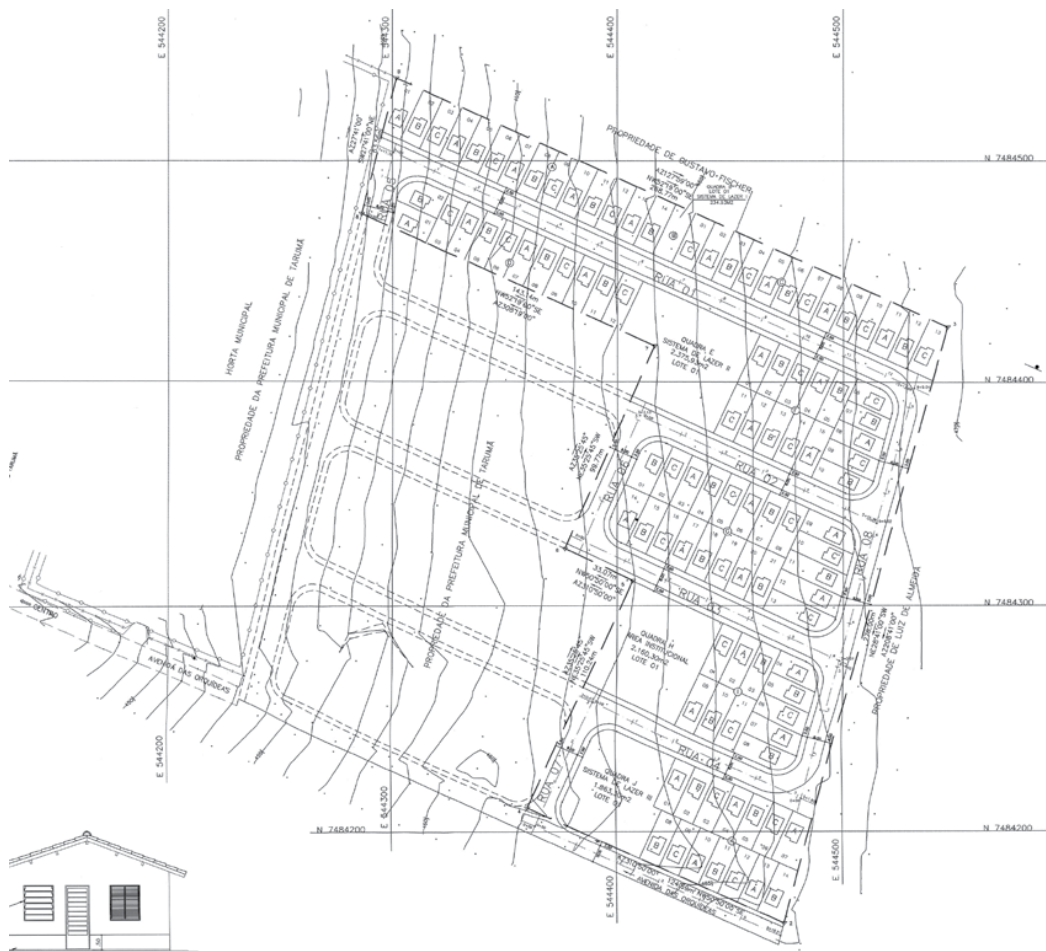
ELEVAÇÃO 01
ESC. 1:50



ELEVAÇÃO 03
ESC. 1:50

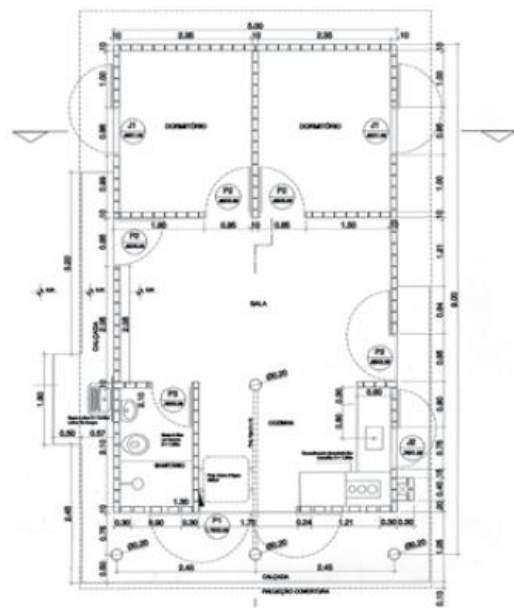


AÇÃO 01
ESC. 1:50



7º período – 2007-2013

MQ (Programa Moradia Quilombola)



PLANTA
ESCALA 1:50



CORTE
ESCALA 1:50

Acervo CDHU. Projeto da unidade térrea de dois dormitórios (Moradia Quilombola Padrão).

Quilombolas



Acervo CDHU. As unidades projetadas se integram ao ambiente de convivência dos moradores das aldeias, sempre com a preocupação de contextualizar e preservar as raízes históricas dessa população.

7º período – 2007-2013

PD (Programa Produção Direta)

Peruíbe 1

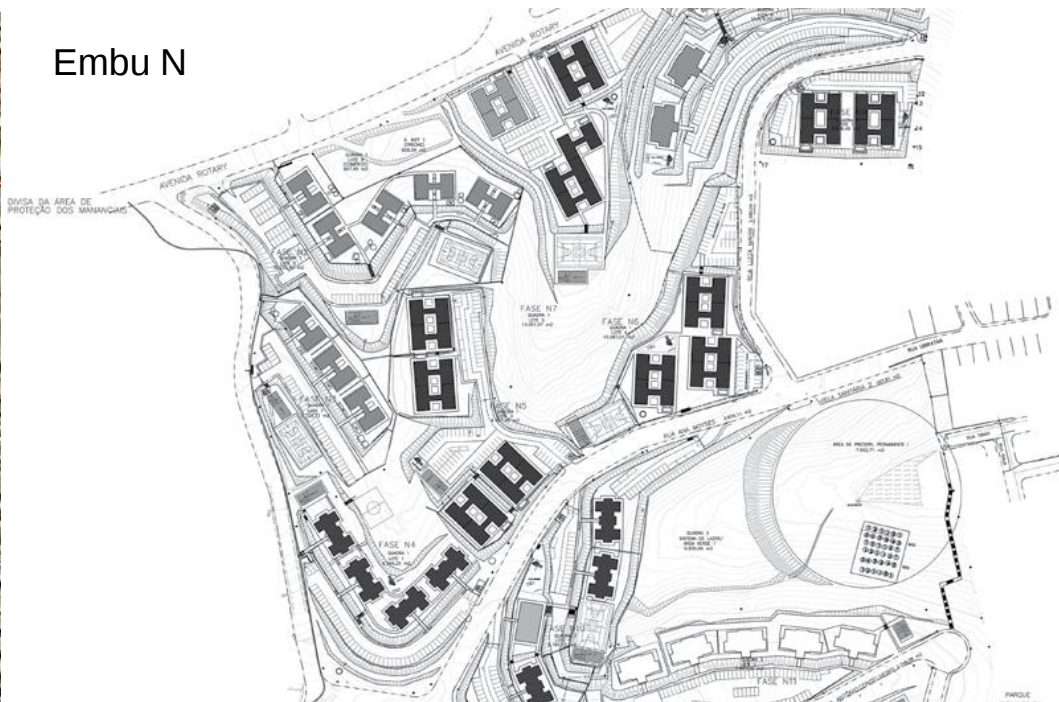


7º período – 2007-2013

PAC (Programa Parcerias Assoc. e Cooperativas)



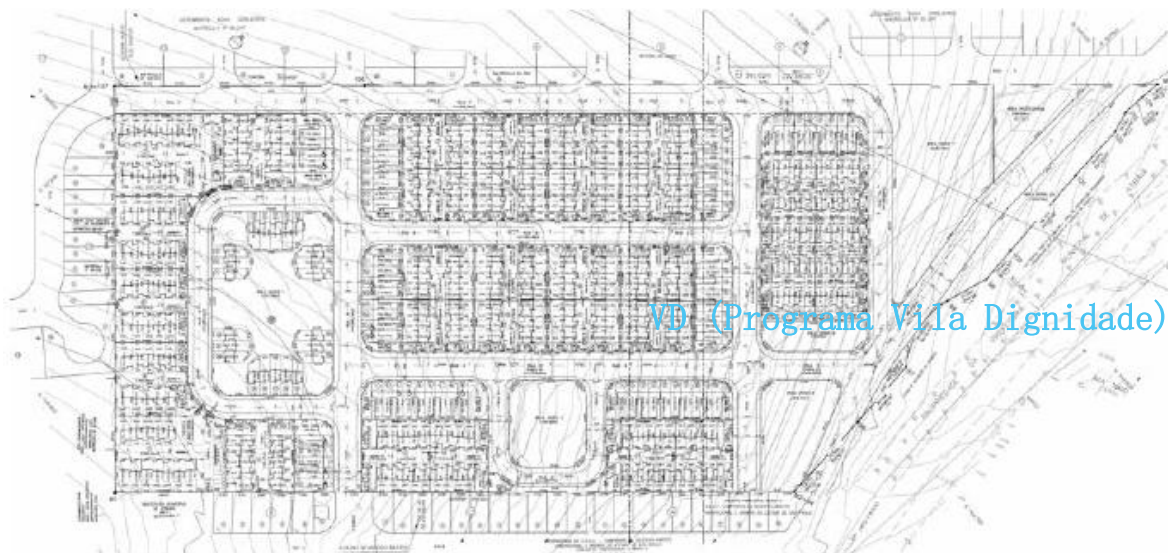
Embu N



7º período – 2007-2013

RH (Programa de Reassentamento Habitacional)

Atibaia D



Acervo CDHU. Implantação.



Acervo CDHU. Sobrados em renque.



Acervo CDHU. Sobrados em renque.



Acervo CDHU. Unidades térreas em renque, com placas de aquecimento solar.



7º período – 2007-2013

VD (Programa Vila Dignidade)

Avaré D



7º período – 2007-2013

UPAN (Programa Urbanização Pantanal)

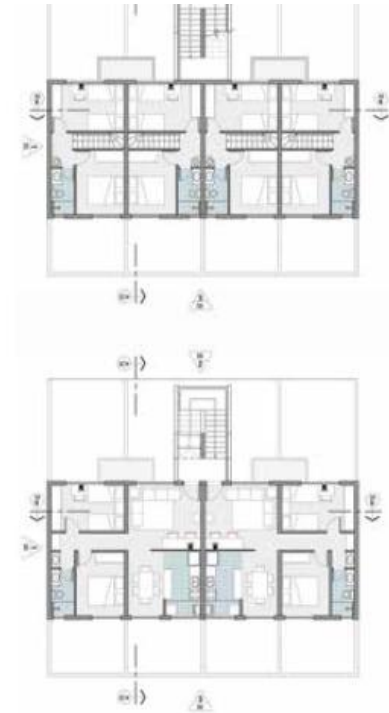
Vila Jacuí B (União de Vila Nova)



7º período – 2007-2013

SERRA (Programa de Recuperação Socioambiental Serra do Mar)

Cubatão Q



A proposta dos arquitetos para o projeto das unidades habitacionais foi criar uma residência de um pavimento sobreposta ao sobrado. Esta unidade foi posicionada no terceiro andar com acesso por escada externa.

7º período – 2007-2013

PPM (Programa Parcerias com Municípios))

Capivari C



Governo de São Paulo institui

Programa Habitacional Nossa Casa

1. O problema habitacional: Origens e panorama atual
2. Programas habitacionais: A evolução da abordagem do problema habitacional pelo poder público
3. **O Programa Nossa Casa**
4. Nossa crítica ao programa

O programa Nossa Casa



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ficha informativa

DECRETO Nº 64.388, DE 14 DE AGOSTO DE 2019

Institui, junto à Secretaria da Habitação, o Programa Nossa Casa e dá providências correlatas

JOÃO DORIA, Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,
Decreta:

Artigo 1º - Fica instituído, junto à Secretaria da Habitação, o Programa Nossa Casa, destinado a fomentar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais de interesse social direcionadas à população de baixo poder aquisitivo, nos termos da Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.

Artigo 2º - A execução do Programa Nossa Casa dar-se-á em articulação com os demais programas habitacionais instituídos nas esferas federal, estadual e municipal, inclusive com aqueles executados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

Artigo 3º - O Programa Nossa Casa poderá contar com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, instituído pela Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.

§ 1º - A concessão de subsídio estadual com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS obedecerá às regras estabelecidas por seu Conselho Gestor.

§ 2º - Não se aplicam ao Programa Nossa Casa as disposições do Decreto nº 62.113, de 19 de julho de 2016.

Artigo 4º - Cabe à Agência Paulista de Habitação Social - CASA PAULISTA exercer as funções de agente executor e operador do Programa Nossa Casa, nos termos do artigo 4º do Decreto nº 57.370, de 27 de setembro de 2011.

Artigo 5º - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 14 de agosto de 2019

JOÃO DORIA

Flavio Augusto Ayres Amary

Secretário da Habitação

Antonio Carlos Rizeque Malufe

Secretário Executivo, Respondendo pelo Expediente da Casa Civil

Rodrigo Garcia

Secretário de Governo

Publicado na Secretaria de Governo, aos 14 de agosto de 2019.

Pode somar subsídios de outros programas como o MCMV

O programa Nossa Casa

Apresentação do Programa

- O programa NOSSA CASA é uma iniciativa do Governo do Estado de São Paulo, por meio da Secretaria de Habitação para ofertar 60 mil novas moradias de interesse social em todo o Estado, investindo mais de R\$ 1 bilhão em subsídios para as famílias que mais precisam
- **Parcerias entre:** ESTADO + PREFEITURAS + GOVERNO FEDERAL + INICIATIVA PRIVADA na produção de unidades habitacionais a **preços sociais** (abaixo do valor de mercado) em **terrenos públicos ou privados** para **famílias de baixa renda**;
- “O (Programa) NOSSA CASA vai reduzir o déficit habitacional por meio do atendimento às famílias com renda de até três salários mínimos e para aquelas que recebem auxílio moradia.” (Fonte: <http://www.nossacasa.sp.gov.br/>, acesso em 20/11/2019)
- O programa é dividido nas seguintes modalidades:
 1. NOSSA CASA – Preço Social
 2. NOSSA CASA - CDHU
 3. NOSSA CASA – Apoio.
- Poderá contar com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS

A Quem se Destina

- O programa vai oferecer habitações a **preços sociais**, ou seja, com valores reduzidos em relação ao mercado, além de dar subsídios que podem chegar a R\$ 40 mil para famílias com renda de até três salários mínimos (R\$ 2.994,00).
- Famílias com renda entre três e cinco salários (R\$ 5.817,75) também poderão adquirir seus imóveis com subsídios no valor de R\$10 mil

Nossa Casa - CDHU

Como Funciona

Município

Doa o terreno

Seleção das famílias: Prefeitura + CDHU

CDHU

Elabora os projetos

Seleciona a empresa para execução

C.E.F.

Contratação das empresas

Gov. Estadual

Subsídios de até R\$ 40 mil

Extra

Subsídios do Governo Federal

Utilizar o FGTS no financiamento

Famílias Beneficiadas

Renda de até 5 salários mínimos

Prestações compatíveis com a renda

Parcelas somente serão pagas após a entrega do imóvel

*Os empreendimentos viabilizados pela modalidade Nossa Casa-CDHU vão construir 11 mil moradias em 114 municípios paulistas em sua primeira etapa.

Fonte: <http://www.habitacao.sp.gov.br/noticias/viewer.aspx?Id=9053>)

Nossa Casa – Apoio

(Modelo de Fomento Habitacional por Subsídios)

Como Funciona

Iniciativa Privada

Doam os terrenos

Constroem os empreendimentos

Gov. Estadual

Aprova os empreendimentos cadastrados

Subsídios de até R\$ 40 mil

Extra

Subsídios do Governo Federal

Utilizar o FGTS no financiamento

Famílias Beneficiadas

Renda de até 5 salários mínimos para ter acesso ao cheque moradia

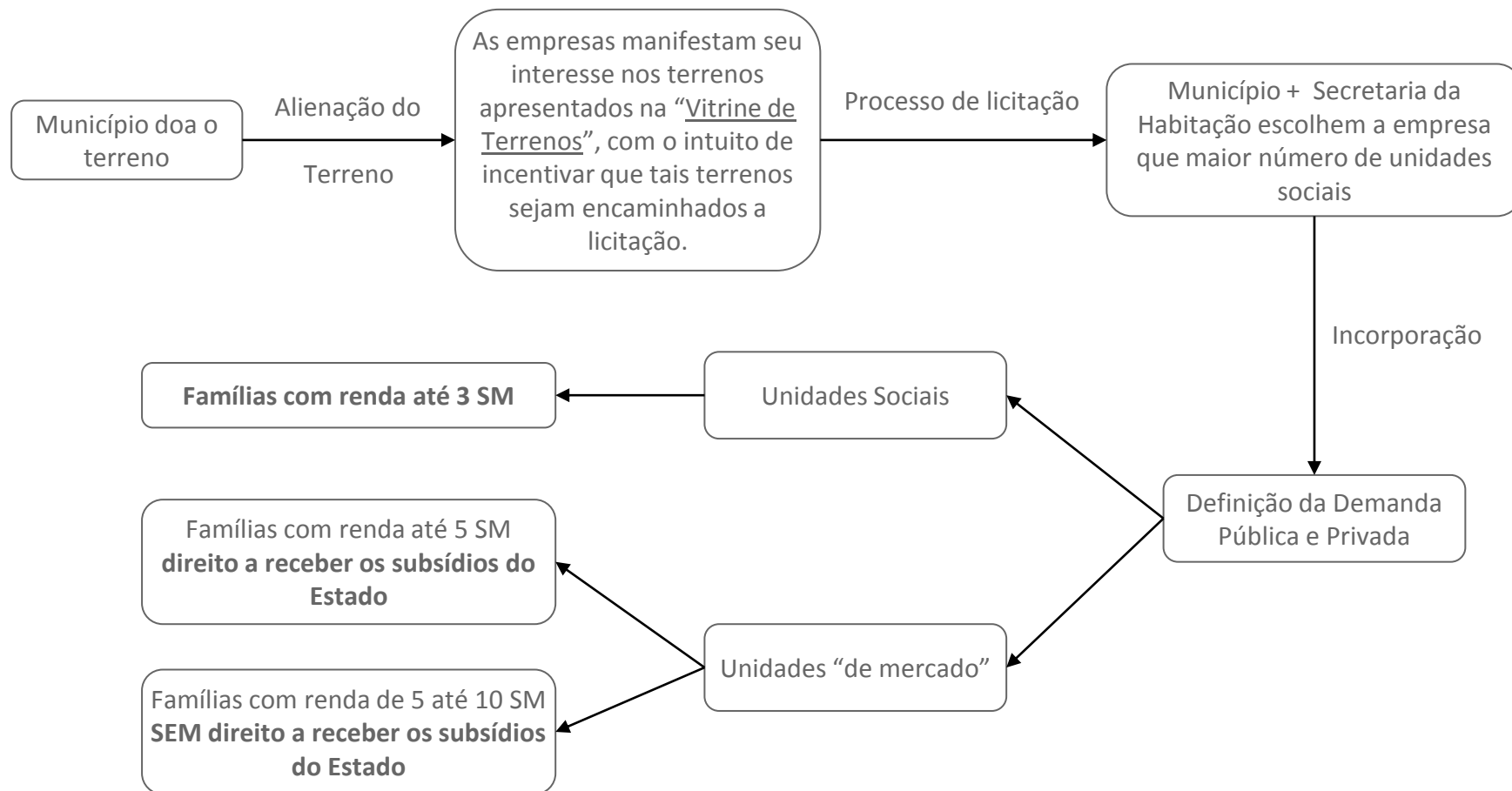
Sem seleção - preços “de mercado”

Nossa Casa – Preço Social

(Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado)

Apresentação do Programa

- Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019 estabelece o **Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado**



Nossa Casa – Preço Social

(Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado)

Unidade Social

- **As unidades sociais são** aquelas que serão **vendidas pela Construtora a preço social** e somente para as famílias sorteadas entre as cadastradas como demanda pública no Programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social

QUEM É APTO?

- famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos federais, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:
 - (i) Demanda prioritária - aquela indicada pelo Município, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel; e
 - (ii) Demanda cadastrada no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA
- O preço social terá um desconto significativo em relação ao preço normal de mercado, o que facilitará a aquisição destas unidades sociais, pelas famílias que mais necessitam. A Secretaria da Habitação, em conjunto com o Município, determinará, além do valor do preço social, o número mínimo de unidades sociais, e a sua metragem mínima, que deverá ser disponibilizado pelo parceiro privado à demanda pública.
- De todo modo, o número final de unidades sociais em cada empreendimento será fixado por meio do processo de licitação para seleção da empresa incorporadora-construtora que ofertar o maior número de unidades sociais.
- As demais unidades do empreendimento serão comercializadas pela respectiva empresa vencedora pelo valor e condições de mercado.

Nossa Casa – Preço Social

(Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado)

Regulamento do Programa NOSSA CASA

Artigo 30 - As unidades sociais serão oferecidas à demanda pública, observadas as categorias abaixo determinadas:

- I. 10% (dez por cento) para a demanda prioritária, indicada na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento.
- II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
- III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e
- IV. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011.

Nossa Casa – Preço Social

(Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado)

Regulamento do Programa NOSSA CASA

Artigo 21 - Os valores do preço social variam de acordo com a localização do empreendimento, conforme tabela abaixo:

Recortes Territoriais	Valor do Preço Social
Município de São Paulo	R\$ 130.000,00
Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e de Ribeirão Preto, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R\$ 120.000,00
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes	R\$ 110.000,00
Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R\$ 100.000,00

Nossa Casa – Preço Social

(Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado)

Regulamento do Programa NOSSA CASA

Artigo 17 - O Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA deverá observar preferencialmente os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais terão impacto na avaliação dos terrenos pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	VALORES/CONDIÇÕES
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	6
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
GABARITO	Sem restrição. O número de elevadores deve ser dimensionado por tráfego e Corpo de Bombeiros
GABARITO SEM ELEVADORES	Térreo + 4
ÁREA PRIVATIVA MÍNIMA ACEITÁVEL DA UH – 2 DORMITÓRIOS	36m ²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m ² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m ² por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

Com o intuito de assegurar o máximo aproveitamento econômico do terreno indicado, poderá ser apontada, no relatório de análise preliminar, a necessidade de adequação de outros pontos eventualmente existentes na legislação municipal.

O atendimento de um ou mais dos parâmetros indicados na tabela poderá ser dispensado, desde que o Município comprove a real impossibilidade de adequação de tal(is) parâmetro(s) em sua legislação.

(“GTI”) = Grupo Técnico Executivo de Inteligência Imobiliária da SH

Nossa Casa – Preço Social

(Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado)

Regulamento do Programa NOSSA CASA

CAPÍTULO V – DA FASE DE LICITAÇÃO

Artigo 27 - O processo de habilitação das empresas interessadas e a seleção e homologação da empresa vencedora do certame licitatório para produção das unidades habitacionais de interesse social no respectivo Imóvel, contará com apoio e orientação técnicos da SH, tanto para a fase interna como externa, conforme Manual a ser oportunamente editado.

Parágrafo único – A licitação selecionará a empresa que ofertar o maior número de unidades sociais. Em caso de empate, o critério para seleção do vencedor será a maior metragem privativa proposta. Caso estes critérios ainda não sejam suficientes para determinar a proposta vencedora, será realizado sorteio.

Nossa Casa – Preço Social

(Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado)

Como Funciona

Município

Doa o terreno

Secretaria da Habitação

Fiscaliza e apoia
tecnicamente todo o
processo

Iniciativa Privada

Incorporação e venda
das unidades não
sociais

Gov. Estadual

Subsídios de até R\$ 40 mil

Extra

Subsídios do Governo
Federal

Utilizar o FGTS no
financiamento

Licitação

Famílias Beneficiadas

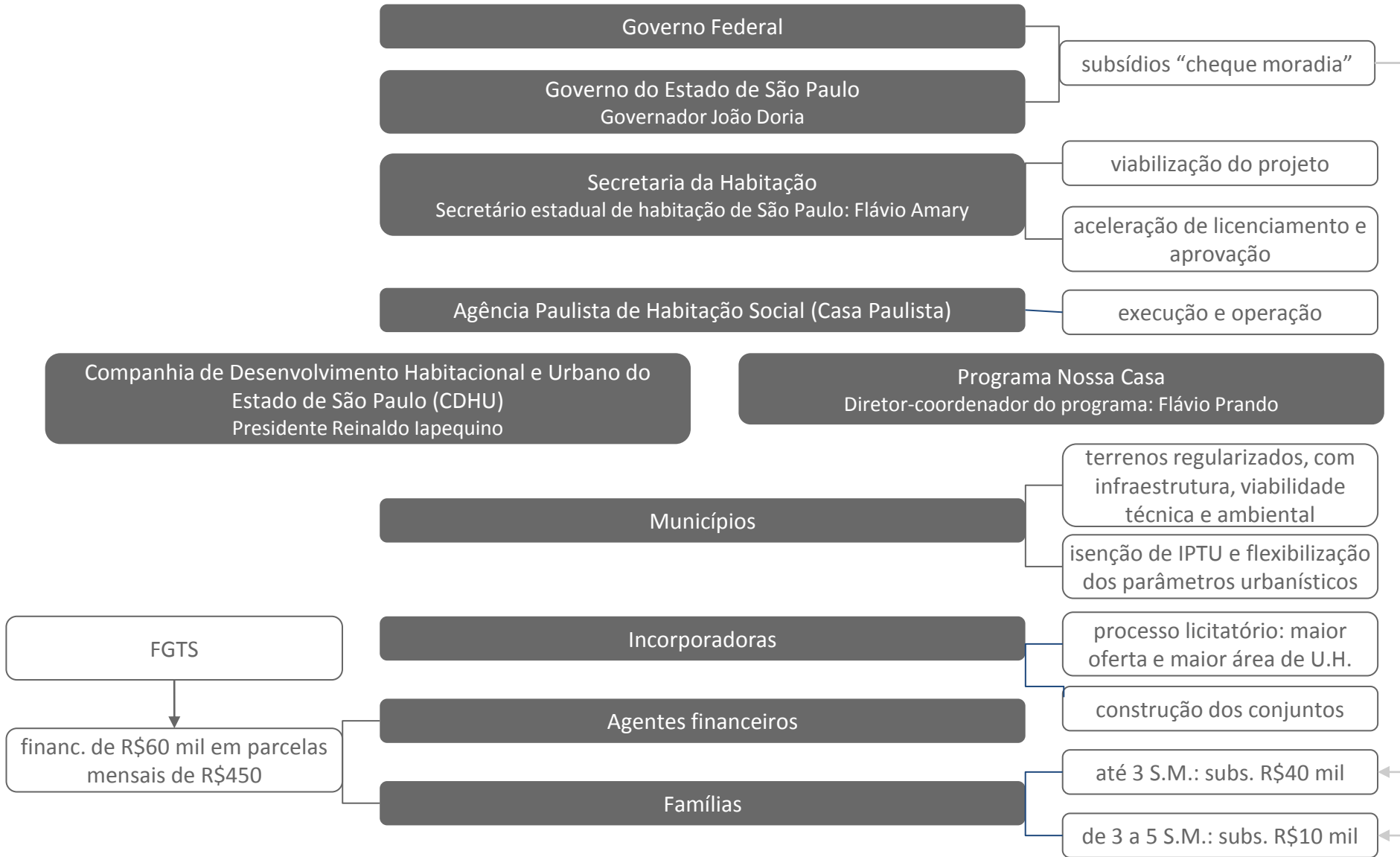
Renda de até 5 salários mínimos

Prestações compatíveis com a renda

Famílias beneficiadas com o “Preço Social” também
podem receber subsídios

O programa Nossa Casa

As diferentes esferas



Governo de São Paulo institui

Programa Habitacional Nossa Casa

1. O problema habitacional: Origens e panorama atual
2. Programas habitacionais: A evolução da abordagem do problema habitacional pelo poder público
3. O Programa Nossa Casa
4. **Nossa crítica ao programa**

O Nossa Casa e a habitação social em SP

O impacto na viabilização de moradia

Situação atual		Nossa Casa (CDHU ou Apoio)	
Custo terreno	1.000 R\$/m²	Custo terreno	- R\$/m²
(+) Custo construção	1.800 R\$/m²	(+) Custo construção	1.800 R\$/m²
(+) Outros	200 R\$/m²	(+) Outros	200 R\$/m²
(=) Custo Total	3.000 R\$/m²	(=) Custo Total	2.000 R\$/m²
(x) Área média	60 m²	(x) Área média	60 m²
(=) Custo Total	R\$ 180.000	(-) Subsídio R\$ 40.000	
		(=) Custo Total	R\$ 80.000
Entrada (20%)	R\$ 36.000	Entrada (20%)	R\$ 16.000
Financiamento (SAC 240 mês)	R\$ 1.525	Financiamento (SAC 240 mês)	R\$ 679
(=) Renda familiar necessária (max. 30%)	R\$ 5.088	(=) Renda familiar necessária (max. 30%)	R\$ 2.263

O Nossa Casa e a habitação social em SP

Análise da adequação das propostas à realidade e crítica ao slide

- Em se tratando de processo licitatório pelo maior número de unidades habitacionais pelo menor valor, a qualidade pode ficar comprometida
- Positivo tentar destinar a iniciativa privada para habitação de interesse social, pois poder público não tem capacidade de produção. Entretanto, deve-se ter uma fiscalização adequando quanto ao andamento e qualidade das obras
- Ainda não se tem unidades entregues para averiguar a qualidade das obras – conclusão das primeiras unidades em 2021
- Flexibilização de parâmetros urbanísticos: não integrado à malha urbana
- Escala do programa menor do que precisaria – déficit no Estado de São Paulo de 1,8 milhão de moradias e programa tem um alcance de 60 mil moradias
- Porém no estado de São Paulo, há uma pluralidade de programas que reduz o déficit – Quilombolas, indígenas, entre outros
- Identificação política com o governo atual pode prejudicar o andamento do programa após próximos eleições estaduais – Movimento semelhante ao que acontece ao MCMV
- Muito positivo focar em até 3 SM pois correspondem a cerca de 80% do déficit habitacional e se encaixa na renda necessária calculada

Referências Bibliográficas

- ABRAIN. Abrainc realiza reunião para apresentação do programa “Nossa Casa” aos associados. Disponível em <<https://www.abrainc.org.br/abrainc-news/2019/10/08/abrainc-realiza-reuniao-para-apresentacao-do-programa-nossa-casa-aos-associados/>>. Acesso em 05 nov. 2019.
- AZEVEDO, Sérgio de; BERNADETTE ARAÚJO, Maria. Questões metodológicas sobre o “déficit habitacional”: o perigo de abordagens corporativas. Cadernos Metrôpole. São Paulo: 2007.
- BARATTO, Romullo. Governo de São Paulo institui o programa habitacional Nossa Casa. 2019. Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/923349/governo-de-sao-paulo-institui-o-programa-habitacional-nossa-casa>>. Acesso em 30 set. 2019.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. Estud. av., São Paulo, v. 23, n. 66, p. 303-314, 2009.
- DENALDI, Rosana; FERRARA, Luciana Nicolau. A dimensão ambiental da urbanização em favelas. São Paulo: 2018.
- FURTADO, Celso. Em busca de novo modelo: reflexões sobre a crise contemporânea. A habitação. Rio de Janeiro: 2002.
- GENEVOIS, Marie Louise Bulhões Pedreira; COSTA, Olavo Viana. Carência habitacional e déficit de moradias. São Paulo em perspectiva. 2001.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Decreto 64388/19. São Paulo: 2019.
- IPEA. Estimativa do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012). Brasília: 2013.
- IPEA. Estimativa do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Brasília: 2013.
- MOTA, Paula de Brito. A cidade de São Paulo de 1870 a 1930. Campinas: 2007.
- NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? Belo Horizonte: 2009.
- PASTERNAK, Suzana; D’OTTAVIANO, Camila. Favelas no Brasil e em São Paulo: avanços nas análises a partir da leitura territorial do Censo de 2010. São Paulo: 2016.
- PORTAL VGV. Governo do Estado de São Paulo lança o Programa Nossa Casa. Disponível em <<https://www.portalgov.com.br/post/acontece/governo-do-estado-de-sao-paulo-lanca-o-programa-nossa-casa>>. Acesso em 30 set. 2019.
- PREFEITURA solicita doação de áreas da Cohab para programa “Nossa Casa”. Disponível em <<http://www.carapicuiiba.sp.gov.br/index.php/carapicuiiba/noticias/detalle/prefeitura-solicita-doacao-de-areas-da-cohab-para-programa-lnossa-casar>>. Acesso em 05 nov. 2019.
- SÃO PAULO (Estado). Governo de SP apresenta 1ª fase do programa habitacional Nossa Casa. Disponível em <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/governo-de-sp-apresenta-1a-fase-do-programa-habitacional-nossa-casa/>>. Acesso em 05 nov. 2019.
- SÃO PAULO (Estado). Programa Nossa Casa terá moradia para 60 mil famílias de baixa renda. Disponível em <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/programa-nossa-casa-oferecera-moradia-para-60-mil-familias-de-baixa-renda/>>. Acesso em 30 set. 2019.
- SÃO PAULO (Cidade). Histórico demográfico: tabelas. Disponível em <http://smul.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas.php>. Acesso em 06 nov. 2019.
- ZAP em Casa. Conheça o ‘Nossa Casa’, o novo programa habitacional do Governo de São Paulo. Disponível em <<https://revista.zapimoveis.com.br/nossa-casa/>>. Acesso em 30 set. 2019.

Anexos

O Nossa Casa e a habitação social em SP

Requisitos para elegibilidade dos terrenos no Nossa Casa

- **NÃO HÁ PREOCUPAÇÃO COM A INSERÇÃO URBANA DESTES TERRENOS, ALÉM DOS SERVIÇOS NOS SEUS ENTORNOS.**

I. Ser de propriedade ou estar na posse do município ou do ente interessado em participar do programa NOSSA CASA

II. Estar livre e desimpedido de qualquer ocupação;

III. Estar livre de passivos ambientais de especial dificuldade de regularização;

IV. Estar livre e desimpedido de ônus, responsabilidades e litígios que possam inviabilizar o empreendimento;

V. Estar localizado em área urbana ou área de expansão urbana, conforme determinado na legislação municipal;

VI. Ter dimensão apropriada para implementação de empreendimento residencial horizontal ou vertical; e

VII. Ter vocação urbanística e comercial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, nos termos do programa NOSSA CASA.

I. Ser de propriedade ou estar na posse do ente interessado em participar do programa Nossa Casa;

II. Estar localizado em área urbana ou área de expansão urbana, conforme determinado na legislação municipal;

III. Ter dimensão apropriada para implementação de empreendimento residencial horizontal ou vertical;

IV. Ter vocação urbanística e comercial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, nos termos do programa NOSSA CASA;

V. Estar livre e desimpedido de qualquer ocupação;

VI. Estar livre de passivos ambientais de especial dificuldade de regularização; e

VII. Estar livre e desimpedido de ônus, responsabilidades e litígios que possam inviabilizar o empreendimento.