



PCC 3350 – Planejamento Urbano e Regional

Política e gestão habitacional

Prof. Dr. Luiz Reynaldo de Azevedo Cardoso

Prof. Dr. Alex Abiko

Profa. Dra. Karin Regina de Castro Marins

Bibliografia

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

Política habitacional: conceitos

Conceito de Habitação

- Unidade habitacional / uh
- Infra-estrutura urbana
- Equipamentos urbanos
- Serviços urbanos
- Habitação = uh + (infra + equipamentos) + serviços

Habitação adequada – Nações Unidas

- **Estrutura física:** proteção contra os elementos, incluindo umidade, e culturalmente aceitável
- **Situação do terreno:** garantia da segurança física de seus ocupantes e promoção da saúde
- **Infraestrutura/serviços:** acesso a 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).
- **Localização:** que permita o acesso ao emprego, serviços de saúde, escolas e outros serviços
- **Acessibilidade econômico-financeira:** possível a custo tal que não dificulte ou impossibilite o enfrentamento de outras necessidades básicas a pessoas de todos os setores da sociedade.

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

Conceito de Déficit habitacional

- **Primeiras formulações**
 - Fase BNH – década de 60
 - Mal formulado e mal utilizado até década de 80
 - Números variavam entre 6,5 a 10/12 milhões, chegando a 15/18 milhões de unidades
- **1995 – FJP - Fundação João Pinheiro**
 - Formulação consistente
 - Referência a partir de então

Conceito de déficit habitacional - FJP

- **Déficit habitacional:**
 - necessidade de construção de novas habitações, pela deficiência e escassez de moradias no estoque existente
 - (precariedade, coabitação, gasto excessivo c/ aluguel)
- **Inadequação de moradias:**
 - necessidade de atendimentos específicos, sem exigência de construção de novas moradias, mas sim de melhorias
 - (habitação; infraestrutura; regularização fundiária)
- **Base de dados:** Censos e PNAD's IBGE

O problema habitacional

- Necessidade de construção de cerca de 6 milhões de novas moradias (déficit habitacional) => ~10% do total de domicílios do país.(1)
- 80% do déficit (20 milhões de pessoas) corresponde a famílias de baixa renda, sem capacidade de pagamento e que precisariam ser subsidiadas. Moram em domicílios sem condições de habitabilidade ou em coabitações, ou têm gasto excessivo com aluguel (1).

Problema habitacional

- 24 milhões de moradias consideradas inadequadas => não precisariam ser repostas mas melhoradas (deficiências na habitação, infraestrutura e falta de regularização fundiária) (1)
- Moradores de rua: 100.000 pessoas em 2016 (IPEA, 2016)
- Moradores em áreas de risco: 8,2 milhões (IBGE, 2018) e de proteção ambiental (sem dados sistematizados)
- **Domicílios vagos:** 7,9 milhões (80% em áreas urbanas), 6,9 milhões em condições de serem ocupados (FJP, 2018).

FJP (2021)

Imóveis vagos em centros urbanos

Rua General Carneiro, 31



Av Ipiranga, 785

GOBATTI, L. **Parcelamento, edificação e utilização compulsória: características dos imóveis na área central de São Paulo.** Trecho República Sul. Relatório de iniciação científica. São Paulo: FAU USP, 2018.

Déficit habitacional no Brasil (2015)

	Total	Urbano
População	204.450.649	173.785.000 (85%)
Unidades habitacionais	59.106.000	49.200.000
Déficit quantitativo	6.355.743 (9,3%)	5.928.000 (9,4%)
Adequados	-	81,5%
Déficit até 3SM (2010)*	-	62,7%
Déficit até 5SM (2010)*	-	81,1%
Carência de infraestrutura	-	11.258.266 (22,9%)
Unidades vagas	7.906.000	6.350.000

Déficit habitacional no Brasil 2015. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte. 2018.

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

Situação habitacional em São Paulo (2009)*

População	10.834.244
Favelas	
UH e população	377.236 / 1.539.271 (14,21%)
Renda familiar até 3SM	75%
Loteamentos clandestinos e irregulares	
UH e população	484.239 / 1.783.562 (16,46%)
Renda familiar até 3SM	64%
Famílias em cortiços	80.389
Sem teto	13.666

Fonte: Fundação SEADE, Maio de 2008

* Habisp, 2008

Problema habitacional - Causas

- Pobreza e desigualdade social
- Processo de urbanização => encarecimento de terrenos e infraestrutura
- Falta de recursos financeiros
- Aquisição da casa própria como única alternativa
- Abandono/pouco uso de soluções alternativas
- Custo da construção/tecnologia
- Má gestão da qualidade do produto habitacional
- Conjunturas de crises e incertezas

FJP (2021)

Problema habitacional

- É histórico: desde início da urbanização (final do Sec. XIX)
- Desde então vem sendo tratado pelo poder público de formas diferenciadas ao longo do tempo, sendo também bastante diferenciados os resultados obtidos.

FJP (2021)

Elementos de política habitacional

- Diagnóstico, objetivos e propostas: percepção do problema, definição dos objetivos e soluções propostas para enfrentá-lo
- Arranjo institucional: criação/adequação de órgãos, funções e competências, coordenação institucional
- Fontes de recursos e sustentabilidade financeira
- Instrumentos jurídicos, administrativos e outros recursos
- Resultados quantitativos e qualitativos
- Proposta tecnológica para a construção habitacional

FJP (2021)

Política habitacional: períodos históricos

Política habitacional: períodos históricos

- 1º) Final Séc. XIX até 1930
- 2º) 1930 até criação do BNH (1964)
- 3º) Período BNH - 1964 a 1986
- 4º) Período Pós-BNH até anos 2000
- 5º) Pós-2000 até 2015

1º) Final Séc. XIX até 1930

- Início da urbanização e industrialização; fim da escravidão
- Crescimento da população urbana; imigração
- População sem condições de comprar um imóvel ou alugar uma residência unifamiliar.
- "Solução" => morar em cortiços: habitações de aluguel, coletivas, superadensadas, insalubres e precárias, próximas dos locais de trabalho – regiões centrais ou bairros fabris
- Cortiços eram reprimidos e discriminados: proibição em SP (código de 1876)
- Planos sanitários e estético-viários da época: remoção de cortiços, melhorias, proibição em determinadas áreas (Plano Pereira Passos, RJ, 1903 - "Bota abaixo")

1º) Final Séc. XIX até 1930

- Centro: avenidas, edifícios públicos e/ou residenciais de alta renda, comércio, serviços
- População pobre é expulsa para periferia desvalorizada, ou para o "morro" => origem das favelas
- Alternativa proposta: vilas operárias, inspiradas no socialismo utópico europeu; conjuntos de bom padrão arquitetônico, agregadas a indústrias, destinados a abrigar os operários e suas famílias
- Várias vilas operárias construídas => primeiras aplicações da arquitetura moderna
- Apesar da qualidade habitacional, solução frustrada: pequena quantidade, forçava o disciplinamento operário

2º) 1930 até BNH (1964)

- Era Vargas: Estado passa a atuar na questão habitacional (conjuntos IAP)
- Até então: predominância da locação a cargo da iniciativa privada (1920 em SP: 90% das famílias eram locatárias)
- Proposta: aquisição da casa própria; conjuntos construídos pelos IAP's (Institutos de aposentadoria), criados em 1933, em 1937 passam a atuar no financiamento habitacional
- Conjuntos construídos em áreas de urbanização consolidada, projetos sintonizados com tendências arquitetônicas e urbanísticas modernistas e progressistas.
- Lei do Inquilinato de 1942: desestimulou a construção para locação => crise habitacional

2º) 1930 até BNH (1964)

- Governo responde com intensificação da construção via IAP's e criação da FCP (Fundação da Casa Popular), financiando construção e infraestrutura
- Inicia-se tolerância com a produção de moradias informais, em loteamentos irregulares e sem infraestrutura
- FCP fracassou: falta de recursos e resistência dos IAP's
- IAP's também não tiveram fôlego para sustentar a produção necessária => terminaram por privilegiar renda mais alta
- Falta de política abrangente e articulada, com fundos suficientes para a produção habitacional
- Mesmo assim, produção não insignificante (140.000 unidades para as faixas de renda mais baixa), com qualidade que não mais iria se repetir.
- Intensificação das soluções informais: casas precárias de periferia e favelas

3º) Período BNH: 1964 a 1986

- Criação do BNH (1964) – objetivos:
 - Responder ao acirramento da crise habitacional
 - Estimular construção de habitações de interesse social com financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pela população de menor renda.
 - Estimular a construção civil e a geração de empregos
- Criação do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), 1964.
 - Estruturado com base no aporte dos recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) criado em 1966, e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), poupança voluntária, criado em 1967.
 - Fontes de recursos vultosos e permanente, nunca antes ocorrida e que permanecem até hoje.

3º) Período BNH: 1964 a 1986

▪ Resultados quantitativos expressivos:

- 22 anos de existência (até 1986): 4,3 milhões de unidades
- Até 2000: 6,5 milhões
- PLANASA: expansão do abastecimento de água e coleta de esgotos.

▪ Resultados econômicos positivos: expansão do setor da construção e da geração de empregos

▪ Porém:

- Produção relevante mas longe de atender às necessidades habitacionais (30% das novas moradias)
- Produção regressiva: a partir de 1969, renda acima de 5 SM; na década de 70, em SP (Região Metropolitana), 85% da população ganhava até 5 SM.
- Critérios bancários para financiamento (necessidade de retorno financeiro) exclui parcelas com baixa capacidade de pagamento

3º) Período BNH: 1964 a 1986

▪ Implantação de grandes conjuntos habitacionais em área distantes do centro e sem infraestrutura => reforçou as distorções do processo de urbanização, às quais deveria se contrapor: encarecimento de infraestrutura, valorização de terrenos ociosos e especulação imobiliária.

▪ Utilização tardia e pouco expressiva de soluções alternativas: mutirão (Programa João de Barro), lotes urbanizados (PROFILURB), implantação de infraestrutura em assentamentos irregulares (PROMORAR)

3º) Período BNH: 1964 a 1986

- Má qualidade habitacional e urbanística dos conjuntos: uniformidade, repetição e aridez arquitetônica



- Elevados custos ambientais.



3º) Período BNH: 1964 a 1986

Introdução de tecnologias industrializadas: década de 70

- Tecnologias importadas da Europa (reconstrução do pós-guerra)
- Controvérsia: geração de empregos
- Processo de nacionalização das tecnologias; canteiros experimentais, vários processos construtivos, maioria nos sistemas estrutura/vedação
- Insucesso de algumas tecnologias; problemas graves de desempenho
- Mais bem sucedida: AE (alvenaria estrutural) => racionalização de tecnologias convencionais
- A partir de final da década de 80: crise do SFH, extinção do BNH e paralisação dos financiamentos => sistemas foram sendo abandonados por falta de continuidade de obras; permaneceu a AE e se expandiu até os dias de hoje

3º) Período BNH: 1964 a 1986

Introdução de tecnologias industrializadas: década de 70

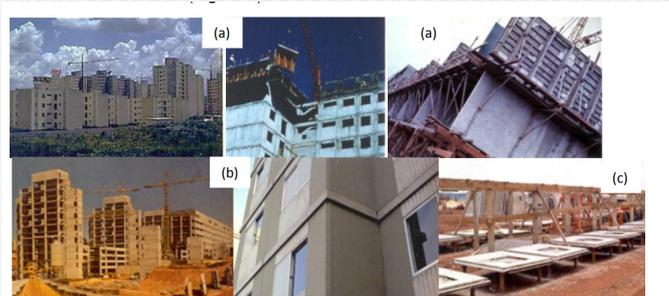


Figura 1 – Conjuntos habitacionais de meados da década de 80 em São Paulo (a) Sistema de paredes maciças de concreto moldadas com fôrmas de aço - sistema *Outnord*; (b) edifício com painéis e lajes pré-fabricados de concreto (c) produção de painéis pré-fabricados de concreto em usina, para edifícios de múltiplos pavimentos (Fonte: Arquivo Mercia Bottura Barros).

BARROS, Mercia M. S. B. Tecnologias construtivas para produção de edifícios no Brasil: perspectivas e desafios. Departamento de Engenharia de Construção Civil. Escola Politécnica USP, 2013. Documento interno.

4º) Período pós-BNH: 1986 até anos 2000

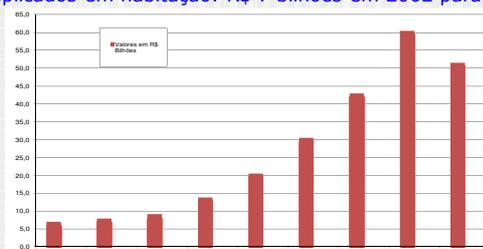
- BNH não deixou saudades mas sua extinção abrupta não foi seguida de nova política habitacional; seguiu-se um longo período de vazio, de não-política
- Funções do BNH transferidas para Caixa Econômica Federal, banco de primeira linha sem tradição de gestão habitacional
- Regulamentação do crédito habitacional => Conselho Monetário Nacional, função estranha e conflituosa com gestão de HIS
- Financiamentos drasticamente reduzidos foram sendo retomados somente a partir da 2ª. metade anos 90
- Entretanto, neste período foram construídos elementos importantes que impulsionariam o ciclo de expansão da produção habitacional que viria a ocorrer posteriormente.
- Constituição de 1988 e a Emenda Constitucional n. 26/2000, estabelecendo a função social da propriedade urbana e o direito universal à moradia digna;
- Plano Real (1994) que levou à estabilização econômica;
- Criação do SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) em 1997. posteriormente regulamentado, aumentando a segurança jurídica dos contratos de financiamento

5º) Período pós-2000

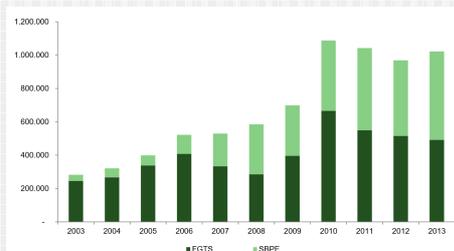
- Pela primeira vez, desde a criação do BNH, o governo federal elege a questão urbano-habitacional como prioridade e estabelece uma Política Nacional voltada para isso, com forte estrutura institucional e financeira para executá-la.
- 2003: criação do Ministério das Cidades (MC) com a função de coordenar, entre outras, a nova Política Nacional de Habitação (PNH), aprovada em 2004.
- Criados fundos e tomadas várias medidas visando estimular e subsidiar a construção habitacional para baixa renda.
- Instituídos em 2007 o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento – para infraestrutura, privilegiando obras de urbanização de assentamentos e o PAC II, em 2011, com ampliação de recursos.
- Grande ampliação dos investimentos levou o setor da construção a fase inédita de crescimento.
- 2009 - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que viria a se tornar o maior programa habitacional até hoje.

5º) Período pós-2000

Total de recursos aplicados em habitação: R\$ 7 bilhões em 2002 para R\$ 60,8 bilhões em 2009



Total de unidades contratadas pelo SFH: ~300.000/ano em 2003 para ~ 1.000.000/ano em 2013, com um pico ~1.100.000 em 2010.



5º) Período pós-2000

Resultados:

- Diminuição de déficit habitacional, pela primeira vez na história: próxima de 5% do déficit quantitativo e ~ 30% do déficit relativo
- PMCMV – maior programa habitacional da história
- 2009 até 2016: 4,4 milhões UH's contratadas, 3,0 milhões entregues
- BNH: 4,3 milhões em 22 anos
- Se considerar 2002 a 2009, produção supera a do BNH
- Investimentos em infra estrutura e urbanização de assentamentos (PAC 2007)

5º) Período pós-2000

Resultados:

- Qualidade supera a do período anterior comparável (período BNH), mas ainda inferior ao desejável
- Melhorias: implantação (maior adequação aos terrenos e topografias), baixo impacto ambiental, escalas mais compatíveis e melhor adequação ao entorno urbano (conjuntos menores localizados em áreas bem urbanizadas), melhor tratamento estético e padrão de acabamento;
- Permanece ainda acentuada padronização (tipologias e tecnologias)
- Permanece ainda, não generalizadamente, distanciamento dos conjuntos às áreas dotadas de infraestrutura, comércio, serviços e oferta de emprego; há casos de conjuntos implantados fora do perímetro urbano, acessadas por via (ou rodovia) única
- Pouca evolução tecnológica (AE permanece predominando), mas já há presença de outras tecnologias industrializadas (parede de concreto e pré-moldados)
- Prosseguimento e ampliação do PBQP-H
- Criação do Sistema Nacional de Avaliação Técnica (SiNAT), em 2007
- Publicação da Norma de Desempenho (NBR 15.575), em 2013

Evolução das políticas habitacionais

Evolução lenta, com altos e baixos, mas com sentido geral positivo e sem retrocessos, até 2015.

Evolução de políticas totalmente excludentes (1º. Período, até 1930) até inserção do acesso universal à habitação de qualidade como princípio constitucional (CF 1988), embora este objetivo ainda esteja longe de ser atingido.

Período de evolução mais significativa: pós-2000, com redução do déficit habitacional, pela primeira vez na história

Período pós 2015: inflexão na evolução seguida de retrocesso (extinção do Ministério das Cidades e outros), também pela primeira vez na história; volta a crescer o déficit habitacional

Perspectivas: retomada dos investimentos em HIS (pressão da sociedade e do setor da construção; aumento da industrialização; aumento da produtividade e qualidade

Assentamentos precários: caracterização

Assentamentos precários



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.

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

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



ABIKO, A. Introdução à gestão habitacional. TT/PCC/12. São Paulo: Poli-USP
AMARAL, M. R. S. do; PEREIRA, P. C. X. Habitação em São Paulo. **Estudos Avançados** 17 (48), 2003.

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

ABIKO, A. Introdução à gestão habitacional. TT/PCC/12. São Paulo: Poli-USP.
AMARAL, M. R. S. do; PEREIRA, P. C. X. Habitação em São Paulo. **Estudos Avançados** 17 (48), 2003.

Favelas no Brasil

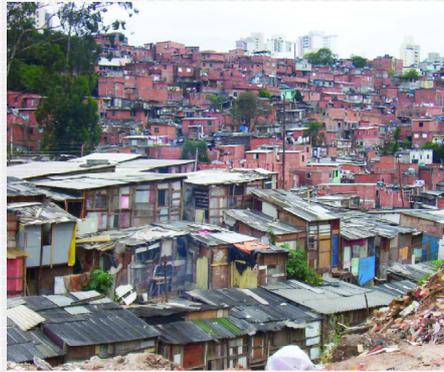
- Origem: final do século XIX
- (Guerra de Canudos)



SEPE, P. M., GOMES, S. **Indicadores ambientais e gestão urbana** : desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo. São Paulo
SARAIVA, C.; MARQUES, E. **A dinâmica social das favelas da região metropolitana de São Paulo. Centro de Estudos**

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.



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

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

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

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.

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

Conjuntos habitacionais

- Solução mais tradicional
- Construção por promoção pública de unidades acabadas, casas ou apartamentos, que são vendidas à população, com a possibilidade de serem subsidiados.
- **Conjuntos habitacionais:**
 - Vantagens da economia de escala, podendo minimizar custos de implantação.
 - Frequentemente usam projetos de edifícios-padrão, resultando em uma implantação repetitiva e monótona.
 - Localização periférica frequente, devido ao preço do solo
 - Vantagens para usuário que tenha renda suficiente, poder público (visibilidade) e empreiteiros (financiamento).



<https://www.conjur.com.br/2020-jan-14/moradores-conjunto-construido-area-lixao-serao-indenizados>

ABIKO, 2004.

Conjuntos habitacionais

Antiga fazenda Santa Etelvina



COHAB - Cidade Tiradentes



CDHU – Jardim Pantanal



SEPE, P. M., GOMES, S. **Indicadores ambientais e gestão urbana** : desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo. São Paulo: **2011**. 368p.

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.
- ✘ **2009-2020:** Faixa 1 (até R\$1800 de renda familiar mensal, 90% subsidiado), 60 mil na faixa 1,5 (R\$1800 até R\$2600) e 380 mil nas faixas 2 (R\$2600 até R\$4000) e 3 (R\$4000 até R\$7000).
- ✘ **Ago/2020: Novo Programa Casa Verde e Amarela** - Grupo 1 (até R\$2000 de renda familiar mensal), subsidiado, financiado, inclui melhoria habitacional e regularização fundiária, além de produção de novas unidades; Grupo 2 (R\$2000 a R\$4000) e Grupo 3 (R\$4000 até R\$7000), produção financiada e regularização fundiária .

<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/saiba-o-que-muda-com-o-novo-programa>

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

<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=4550>

Programa Minha Casa Minha Vida - 2017

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



Unidades contratadas:
5.164.075



Unidades concluídas:
4.246.455



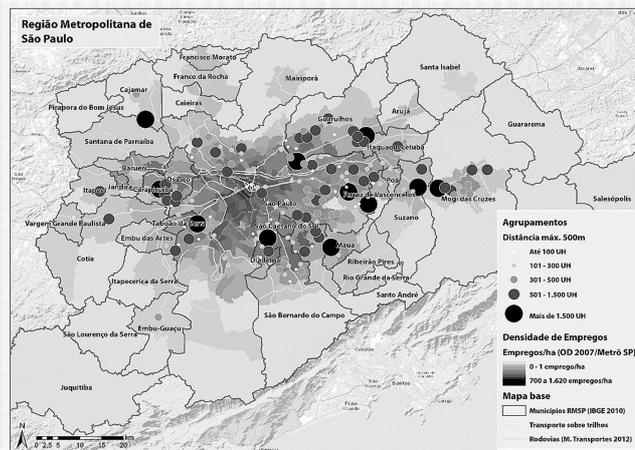
Unidades entregues:
3.787.200

Valor total:
R\$ 414,3 bilhões



Ministério das Cidades, Junho 2018

Programa Minha Casa Minha Vida - 2017



ROLNIK et al., 2015

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.

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

Melhorias 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 da cidade;
 - Provisão de habitação alternativa na mesma região;
 - Recuperação de cortiços;
 - Atuação junto aos proprietários.

Melhorias em cortiços

- **Município de São Paulo: Lei Moura, de 1991**

- Parâmetros mínimos de habitabilidade, a serem considerados para fiscalização.
- Multas e desapropriação pelo não cumprimento.
- Combate aos altos aluguéis cobrados, com obrigação do locador ou sublocador expor todas as contas aos moradores.
- Formas de aplicação e benefícios: participação da comunidade ou atuação apenas junto ao proprietário (possibilidade de alterar o uso do imóvel).

R. Djalma Dutra, 213 – São Paulo/SP



PMSP, 2007

ABIKO, 2004.; GATTI, 2011

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.

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

Mutirão

- Lote demarcado, regularizado, em local com vias de acesso, soluções para abastecimento de água potável e de energia elétrica e soluções de esgotamento sanitário e de águas pluviais
- Lote pode ser entregue com unidade sanitária e/ou fundações
- Unidade habitacional produzida por autoconstrução ou mutirão
- Assistência técnica
- Financiamento para materiais

<http://www.ms.gov.br/lote-urbanizado-une-esforcos-para-construcao-de-28-casas-em-amamba/>



ABIKO, 2004

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.

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

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.



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

Apoio e capacitação

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