



PCC 3350 - PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

**Política e gestão habitacional**

**Prof. Dra. Karin Regina de Casas Castro Marins**

25 de setembro de 2018

## Tópicos principais

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

✗ Política e gestão habitacional

## Bibliografia

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

## Tópicos principais

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

## Tópicos principais

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

## Moradia digna

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

## CrITÉRIOS para habitação adequada

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

## Fatores que dificultam o acesso à habitação adequada

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

## Consequências da exclusão habitacional

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

MARICATO, E. A terra é um nó na sociedade brasileira ... também nas cidades, 1997.

## Déficit habitacional no Brasil (2010)

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

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

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

## Imóveis vagos em centros urbanos

Rua General Carneiro, 31



Av Ipiranga, 785

## Tópicos principais

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

# Assentamentos precários



Cortiços

Loteamentos irregulares, com moradias precárias



Favelas

GEDEP/AVR/COMESP. "Indicadores ambientais e gestão urbana: desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo". São Paulo: SVMA, 2008.

# 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, 2004.

# 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

MARQUES, E. (coord.). Assentamentos Precários no Brasil Urbano. Brasília: Ministério das Cidades, Centro de Estudos da Metrópole, 2007.

# 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](http://imagem.band.com.br/f_23212.jpg)



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



SEPE, P. M., GOMES, S. *Indicadores ambientais e gestão urbana* : desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo. São Paulo: SVM, 2008.  
SARAIVA, C.; MARQUES, E. *A dinâmica social das favelas da região metropolitana de São Paulo*. Centro de Estudos da Metrópole.

## 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-USP, 2004.

## Tópicos principais

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

## Modelos de oferta em habitação popular

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

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

## 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-USP, 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: SVMA, 2008.

## Programa Minha Casa Minha Vida - 2017

- ✘ Aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados como empreendimentos habitacionais em regime de condomínio ou loteamento - apartamentos ou casas para famílias com renda familiar mensal de até R\$ 9.000,00, com as condições de financiamento variando de acordo com a renda familiar.
- ✘ A execução das obras do empreendimento é realizada por Construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.
- ✘ 2017: previstas 170 mil contratações na faixa 1 (até R\$1800 de renda familiar mensal), 60 mil na faixa 1,5 e 380 mil nas faixas 2 e 3.

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

## Programa Minha Casa Minha Vida - 2017

AJUSTE NA RENDA DAS FAMÍLIAS ATENDIDAS*		
Faixa	Renda familiar mensal	Taxa de juros
1,5	Até R\$ 2.600	5%
	Até R\$ 2.600	5,5%
2	Até R\$ 3.000	6%
	Até R\$ 4.000	7%
3	Até R\$ 7.000	8,16%
	Até R\$ 9.000	9,16%

\* Não houve mudanças na Faixa 1

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

## 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 classificadas 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 classificadas 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>

## Unidades acabadas – aluguel

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

## Melhoria em cortiços

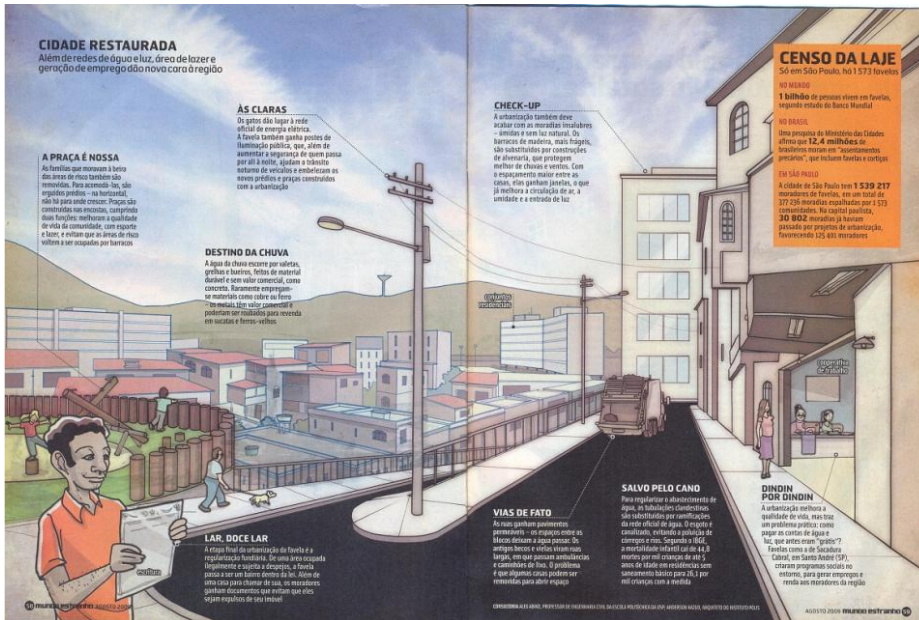
- ✘ Modalidades de intervenção:
  - + Remoção sem indenização ou alguma forma de provisão habitacional, para intervenção sanitária nas edificações – Cortiço como problema de saúde pública;
  - + Transferência da população para conjuntos habitacionais localizados em outras áreas da cidade;
  - + Provisão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



# Urbanização de favelas

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

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



## Mutirão

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



ABIKO, A. Introdução à Gestão Habitacional. T1/PCC/12. São Paulo: Poli-USP, 2004.

## Apoio e capacitação

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