



PCC 3350 – Planejamento Urbano e Regional

Política e gestão habitacional

Prof. Alex Abiko
13 de Maio de 2019



PCC 3350 – Planejamento Urbano e Regional

- Processo de urbanização no mundo e no Brasil
- Urbanismo: história e desenvolvimento
- Desenvolvimento urbano sustentável
- Instrumentos do planejamento urbano. Estatuto da cidade.
- Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Políticas setoriais urbanas. Zoneamento e Parcelamento do Solo
- Planejamento e gestão urbana, organização administrativa urbana e orçamento municipal
- Infraestrutura e serviços urbanos
- **Política e gestão habitacional**

Habitação

- Unidade habitacional
- Infra-estrutura urbana
- Serviços urbanos
- Equipamentos urbanos
- $\text{Habitação} = \text{uh} + \text{infra} + \text{serviços} + \text{equipamentos}$

Causas dos problemas habitacionais

- Insuficiente renda
- Processo de urbanização / demanda por solo urbano / localização
- Informalidade / cidade informal

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)*

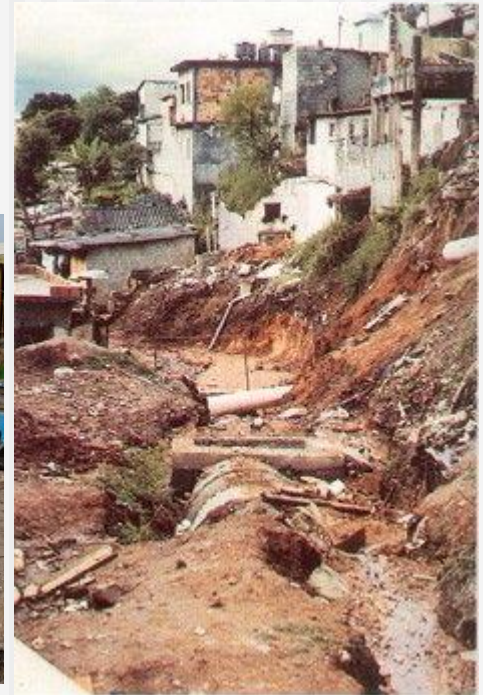
População	10.834.244
Favelas	377.236 / 1.539.271 (14,21%)
UH e população	
Renda familiar até 3SM	75%
Loteamentos clandestinos e irregulares	484.239 / 1.783.562 (16,46%)
UH e população	
Renda familiar até 3SM	64%
Famílias em cortiços	80.389
Sem teto	13.666

Fonte: Fundação SEADE, Maio de 2008

* Habisp, 2008

Favela

- Conjunto de unidades domiciliares, construídos com materiais precários ou alvenaria, distribuídos desordenadamente em terrenos invadidos
- Localização: ocupam na maioria das vezes áreas com declividade acentuada ou inundáveis, em qualquer região da cidade
- Carência de infra-estrutura, precariedade



Favela em São Paulo

Ano	População	Pop em favelas	Pop em favelas (%)	Período	Taxa Cresc Pop anual (%)	Taxa Cresc Pop favela anual (%)
1973	6.560.547	71.840	1,10	-	-	-
1980	8.558.841	594.527	5,20	73/80	3,00	20,16
1987	9.210.668	812.764	8,80	80/87	0,82	8,97
1991	9.644.122	891.673	9,20	87/91	0,51	1,03
2000	10.338.196	1.160.597	11,20	91/00	0,78	2,97
2008	10.834.244 (2007)	1.539.271	14,21	-	-	-

Fonte: Diversos

Cortiços

- Habitação de aluguel, precária, insalubre, instalações elétricas e hidráulicas com problemas diversos
- Uso coletivo de instalações sanitárias
- Localização: ocupa a cidade de maneira não uniforme, predominante na área central
- Áreas dotadas de serviços, próximas a oportunidades de trabalho formais ou informais
- Aluguel informal



Loteamentos clandestinos e irregulares

- Clandestino: não aprovado
- Irregular: aprovado, mas não registrado ou com falha na implantação
- Casas auto-construídas em terrenos próprios, mas irregulares ou clandestinos; terrenos normalmente mal localizados sem infra ou serviços
- Auto-construção como solução técnica
- Disponibilidade de terrenos nas periferias, hoje nas periferias da Região Metropolitana



O problema habitacional

- Informalidade
- Carência de infra, serviços e equipamentos
- Valor do solo urbano
- Qualidade da uh
- Garantia do acesso à habitação
- Localização
- Planos diretores e o problema habitacional

Habitação Social

- Unidades acabadas – venda
- Unidades acabadas – aluguel
- Lotes Urbanizados
- Urbanização de Favelas
- Melhoria em Cortiços
- Mutirão
- Apoios

Unidades acabadas - venda



- Solução mais tradicional
- Conjuntos habitacionais
- Localização dos conjuntos / preço do solo
- Vantagens para:
 - Usuário se tiver renda suficiente
 - Poder Público
 - Empreiteiros
- Minha Casa Minha Vida / subsídios

Fazenda Santa Etelvina/Cidade Tiradentes



Unidades acabadas - aluguel

- Experiências internacionais
- Cultura da casa própria no BR
- Manutenção e operação
- PAR da Caixa

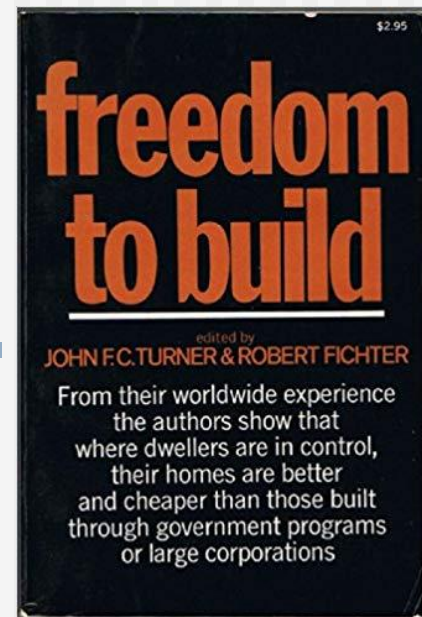


Lotes Urbanizados



Lotes Urbanizados

- Freedom to Build, Turner, 1973
- lote demarcado, regularizado, infraestruturado
- Unidade sanitária e/ou fundações
- uh por autoconstrução ou mutirão
- Assistência técnica
- Financiamento para materiais
- Profilurb / site & services
- Adequação desta solução



Urbanização de Favelas

- Melhoria / upgrading
- Manter a população no local / Áreas de risco
- Remoção
- Colocação de redes
- Reordenamento viário
- Regularização fundiária
- Geração de emprego e renda
- Violência
- PAC / subsídios

Como uma favela é urbanizada?

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

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

redes de água. Hoje, os projetos incluem não só infraestrutura mas também melhora na qualidade de vida. Veja aqui os principais problemas que afetam as favelas e vire a página para entender como elas são urbanizadas. @ @

■ MARINA MOTOMURA / GIL TOKIO/PINGADO
 ✎ TEREZA BETTINARDI

CIDADE SITIADA

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

LADEIRA ABAIXO

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

CURTO-CIRCUITO

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

SEM DOCUMENTO

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

E A CHUVA LEVOU

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

ERA DAS TREVAS

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

QUESTÃO DE SAÚDE

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

Ô DE CASA

Pesquisa* mostra quem são os moradores das favelas de SP

GÊNERO

56% dos chefes de família são homens

EDUCAÇÃO

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

3% têm curso superior

RENDA

38% dos moradores ganham entre um e dois salários mínimos

4% declaram renda superior a cinco salários mínimos

MATERIAL USADO

81% das casas são feitas de alvenaria

19% de madeira

HISTÓRICO

40% das favelas começaram na década de 1990

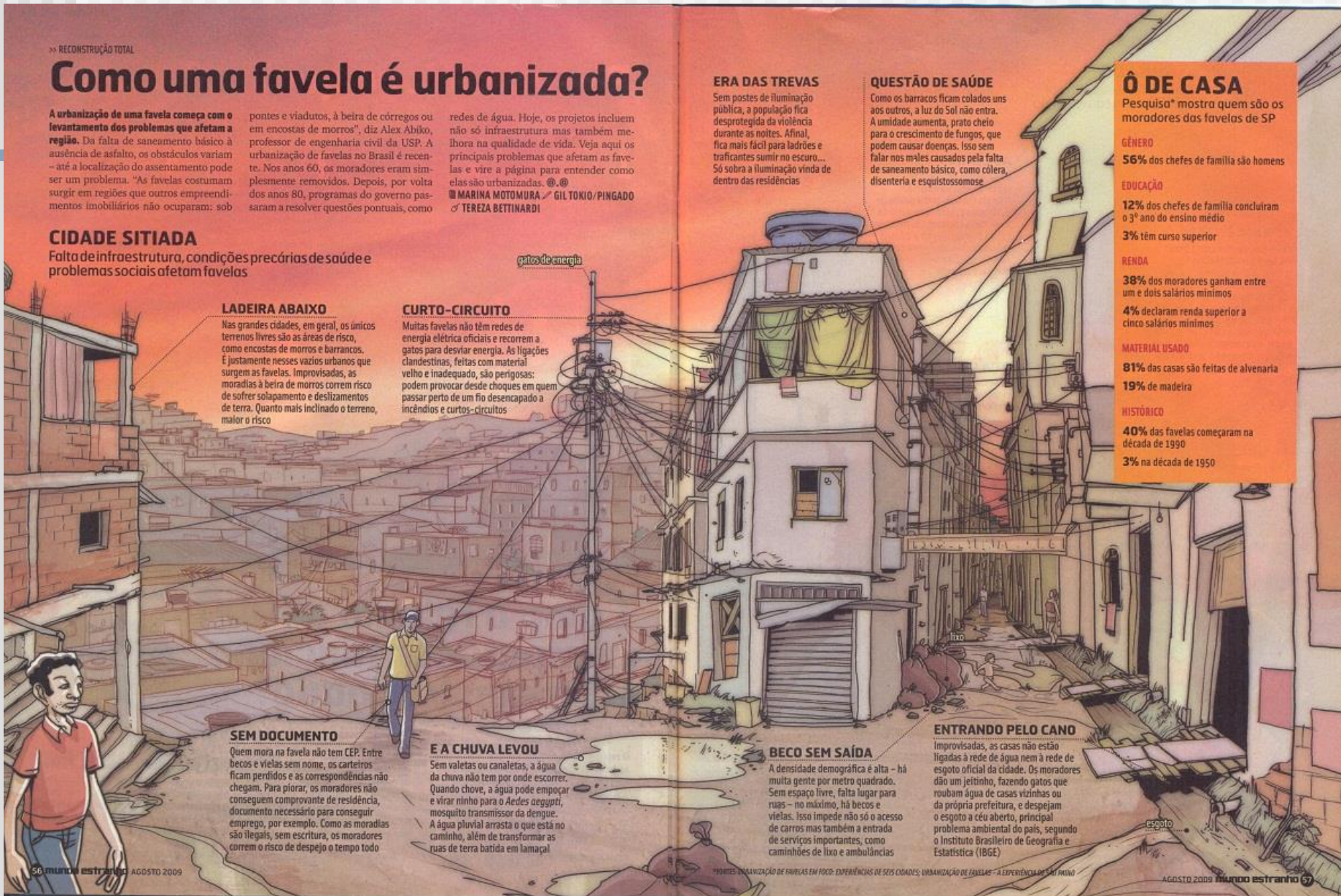
3% na década de 1950

ENTRANDO PELO CANO

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

BECO SEM SAÍDA

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



CIDADE RESTAURADA

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

A PRAÇA É NOSSA

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

ÀS CLARAS

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

DESTINO DA CHUVA

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

LAR, DOCE LAR

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

CHECK-UP

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

conjuntos residenciais

SALVO PELO CANO

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

VIAS DE FATO

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

CENSO DA LAJE

Só em São Paulo, há 1 573 favelas

NO MUNDO

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

NO BRASIL

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

EM SÃO PAULO

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

DINDIN POR DINDIN

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

Videos de Urbanização de Favelas

- Paraisópolis
- <https://www.youtube.com/watch?v=YQUzp08dwcQ>
- <https://www.youtube.com/watch?v=Omvu8fnKnuE>

- Cantinho do Céu
- https://www.youtube.com/watch?v=20_vjcjz23o

- Nova Jaguaré
- <https://www.youtube.com/watch?v=3v4vu7TfmRE>

Favela Nova Jaguaré / São Paulo (2008)



Favela Nova Jaguaré / São Paulo



Favela Nova Jaguaré / São Paulo



Bairro Nova Jaguaré / São Paulo (2008)



Urbanização de favelas Medellin



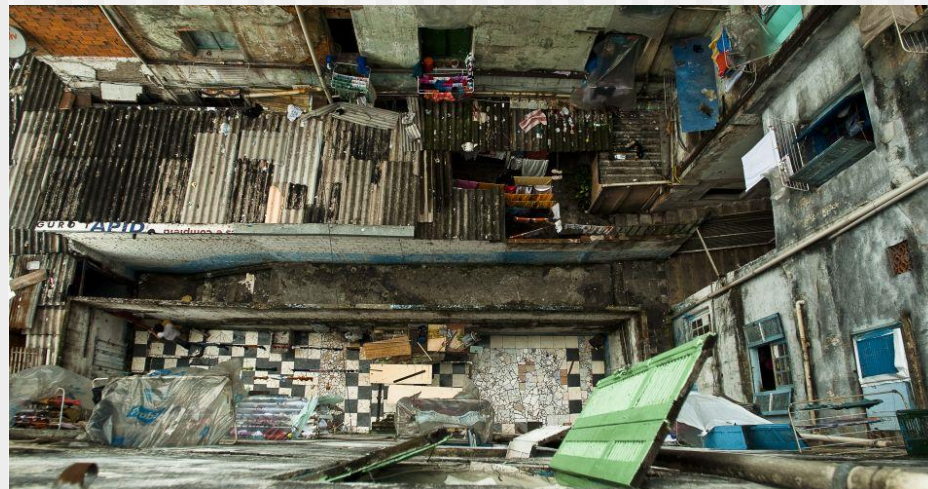
Urbanização de favelas Medellin



Urbanização de favelas Medellin



Melhoria em Cortiços



Melhoria em Cortiços

- Complexidade
- Impactos urbanos dos cortiços e sua melhoria
- Remoção
- Transferência
- Lei Moura da PMSP (1991)
- Recuperação / atuação com proprietários

Mutirão ou Ajuda-Mútua

- Esforço coletivo e organizado da comunidade, os chamados mutirantes, para a construção das suas próprias moradias



Mutirão ou Ajuda-Mútua

- Influências internacionais: Turner e cooperativas uruguaias
- Superexploração da mão-de-obra?
- Organização comunitária?
- Pode contar com apoio técnico e financeiro do Poder Público
- Modalidades de mutirão
 - Gestão institucional
 - Co-gestão
 - Auto-gestão

Mutirão ou Ajuda-Mútua

- Assessorias técnicas
- Início de profissão no setor da construção
- Contratação de mão especializada
- Custo (30% menos) e qualidade
 - Maior controle da produção e combate ao desperdício
- Autoconstrutibilidade

Mutirão vertical / Copromo



Mutirão vertical / Copromo

- Jardim Piratininga / Osasco
- 1000 famílias: 50 edifícios com 20 aptos cada de 54m²



Apoios / Apoio à Autoconstrução

- Autoconstrução e autogestão
- Fornecimento de projetos, padrão ou personalizados
- Manuais para a execução das construções
- Assistência técnica / Lei Federal 11.888 de 24/12/08
- Financiamento / micro-crédito
- Autoconstrutibilidade

Apoios / Desenvolvimento Tecnológico

- Avaliação de Desempenho NBR 15575/2013
- SINAT, Sistema Nacional de Avaliação Técnica
http://pbqp-h.cidades.gov.br/projetos_sinat.php
- APO, Avaliação Pós-Ocupação
- Pesquisa com novos materiais e componentes

Apoios / Desenvolvimento Tecnológico

- Aumento do grau de industrialização da construção
- Desenvolvimento de sistemas construtivos inovadores



Bibliografia

- Abiko, A. Introdução à gestão habitacional. TT/PCC/12.
- Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional no Brasil 2011-2012, Resultados Preliminares. Belo Horizonte, 2014 (Nota Técnica 1).
<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/363-deficit-nota-tecnica-dh-2012/file>
- Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional no Brasil 2010. Belo Horizonte, 2013.
http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/deficit_habitacional_municipal_2010.pdf
- Habisp: mapeando a habitação na cidade de São Paulo. São Paulo: Boldarini Arquitetura e Urbanismo, 2008.

Próximas atividades

- 20/05: Palestra (entrega dos Power Points do S2 via Edisciplinas até as 23:59h)
- 25/05: Visita ao Centro
- 27/05: Seminário 2
- 03/06: Política e planejamento regional / Região Metropolitana de SP
- 10/06: Atividade prática 2