



PCC 3350 – Planejamento Urbano e Regional

Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
Departamento de Engenharia de Construção Civil

03 de Novembro de 2020

POLÍTICA E GESTÃO

Habitacional

Prof. Rafael Barreto Castelo da Cruz





CONDIÇÕES HABITACIONAIS URBANAS NO BRASIL

*"A cidade é recrutada
no campo."(Ralph
Waldo Emerson)*

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.
- Além das necessidades habitacionais relacionadas diretamente à precariedade habitacional e urbana, existem mais quatro componentes das necessidades habitacionais: a coabitação familiar; o ônus excessivo com aluguel; o adensamento excessivo em domicílios alugados e a demanda habitacional futura, decorrente do crescimento demográfico.



São Paulo. Plano Municipal de Habitação . Projeto de Lei nº619/2016. Disponível em: http://pmh.habitasampa.inf.br/wp-content/uploads/2016/11/20161221_PMH_PL_bxa.pdf

Marins, K.R.C. *Política e Gestão Habitacional*. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

MORADIA DIGNA



CRITÉRIOS PARA HABITAÇÃO ADEQUADA

- **Localização:** que permita o acesso ao emprego, serviços de saúde, escolas e outros serviço.



CRITÉRIOS PARA HABITAÇÃO ADEQUADA

- **Situação do terreno:** garantia da segurança física de seus ocupantes e promoção da saúde.



CRITÉRIOS PARA HABITAÇÃO ADEQUADA

- **Estrutura física:** proteção contra os elementos, incluindo umidade, e culturalmente aceitável.



CRITÉRIOS PARA HABITAÇÃO ADEQUADA

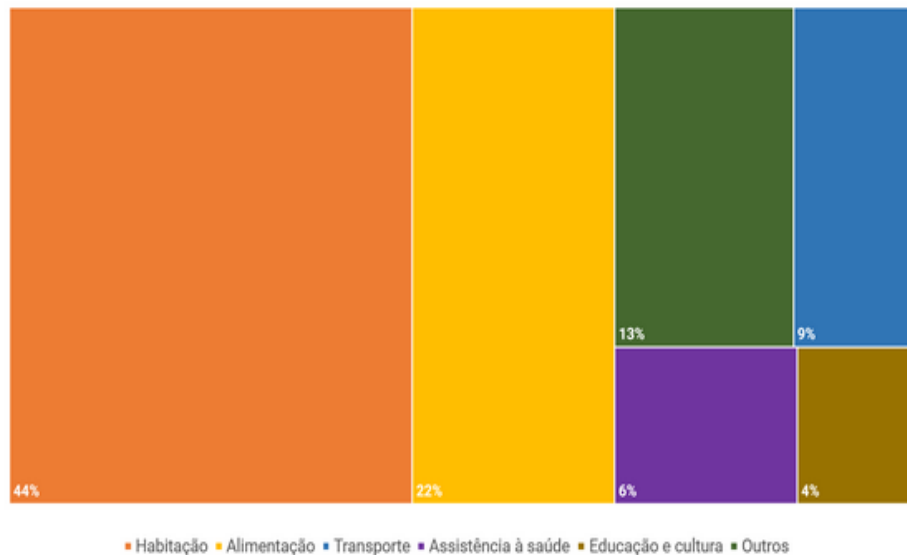
- **Infraestrutura/serviços:** acesso a certos serviços essenciais voltados para a saúde, o conforto e a nutrição, incluindo o abastecimento de água seguro e em quantidade suficiente, serviços de eliminação de dejetos domésticos e humanos, serviços de lavanderia, cocção e armazenamento de alimentos; serviços de emergência e auxílio (ex: bombeiros e ambulâncias).



CRITÉRIOS PARA HABITAÇÃO ADEQUADA

- **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.

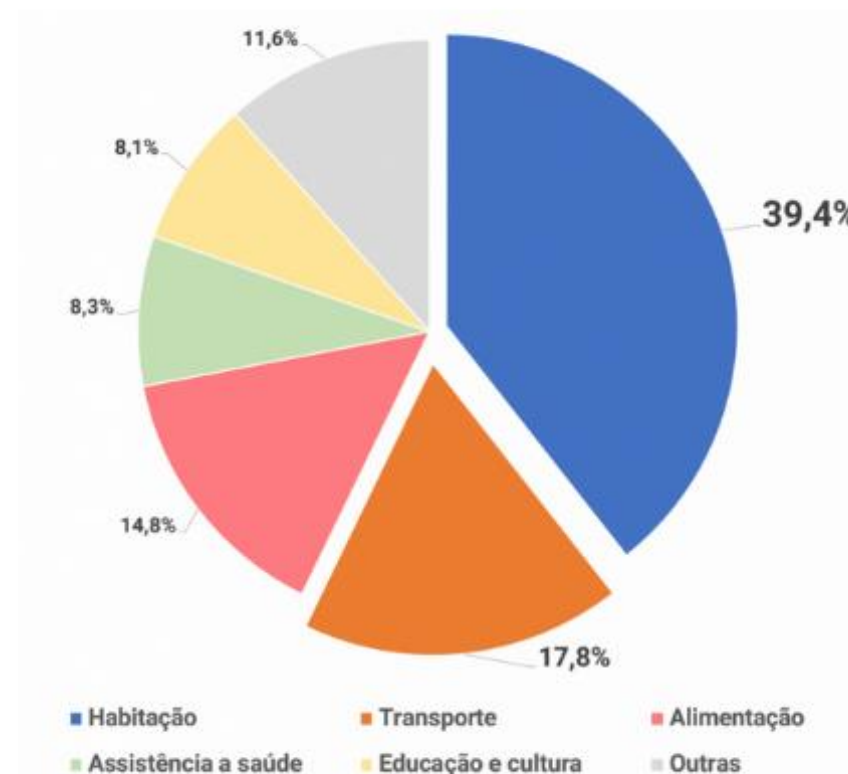
Gráfico 2. Distribuição das despesas de consumo na área urbana, famílias com até 2 salários mínimos – Brasil – período 2017-2018



FONTE: IBGE. POF, 2017-2018

<http://www.labcidade.fau.usp.br/custos-urbanos-especialmente-com-moradia-comprometem-renda-das-familias/>

Gráfico 1. Distribuição das despesas de consumo da população urbana – Brasil – Período: 2017-2018.



FONTE: IBGE. POF, 2017-2018



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.



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

Abiko A. *Política e Gestão Habitacional*. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

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

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



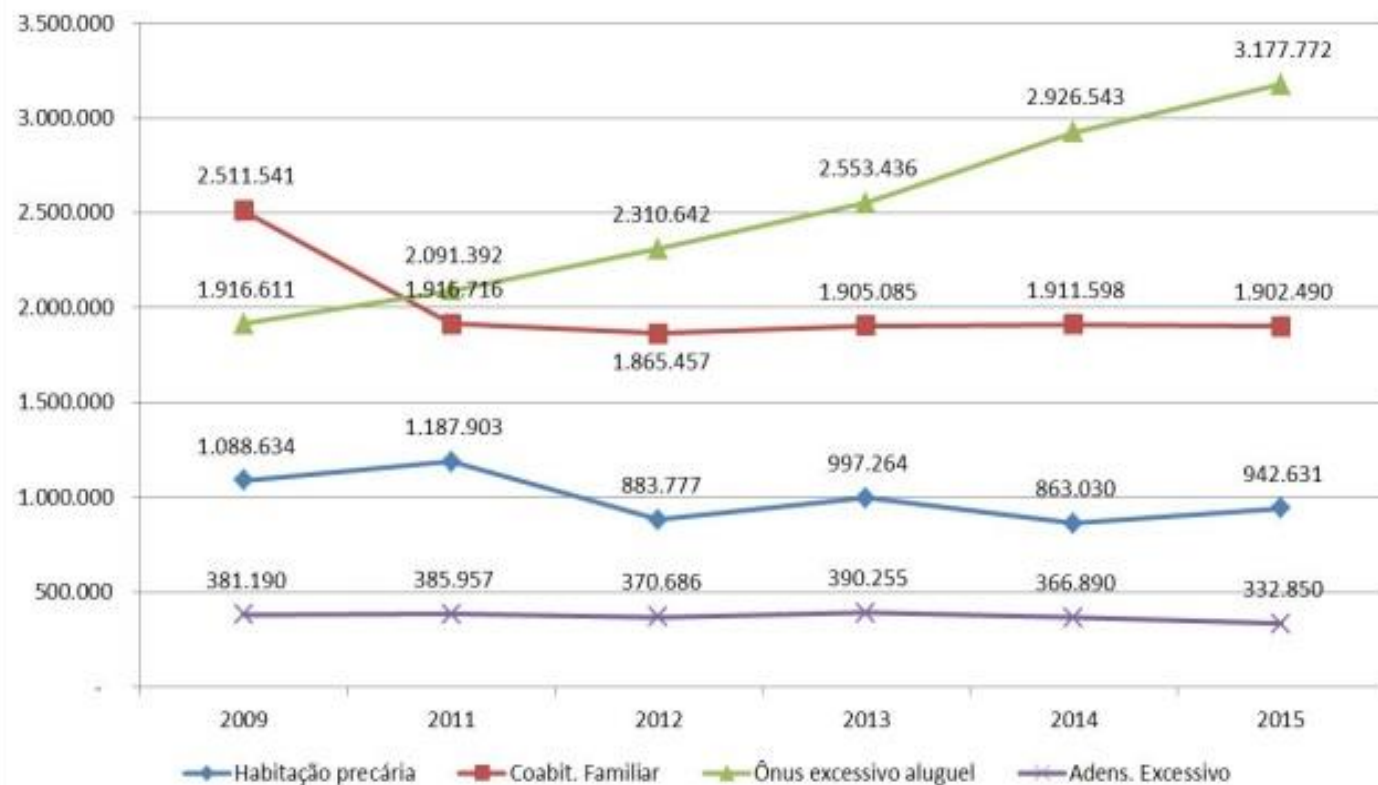
PLANO DE AÇÃO HABITAÇÃO SOCIAL

Déficit Habitacional Total

6,35 milhões de domicílios

Todos os componentes vem caindo ou se mantendo, enquanto o ônus excessivo com aluguel aumentou consideravelmente - 65% entre os anos de 2009 a 2015

Componentes do Déficit Habitacional - 2009 - 2015



Apesar dos dados do déficit habitacional serem referentes ao ano de 2015, sua escala e distribuição territorial têm se mantido constantes nas últimas duas décadas, desde o início da sua apuração, por isso a relevância da sua utilização como indicador para as políticas habitacionais.



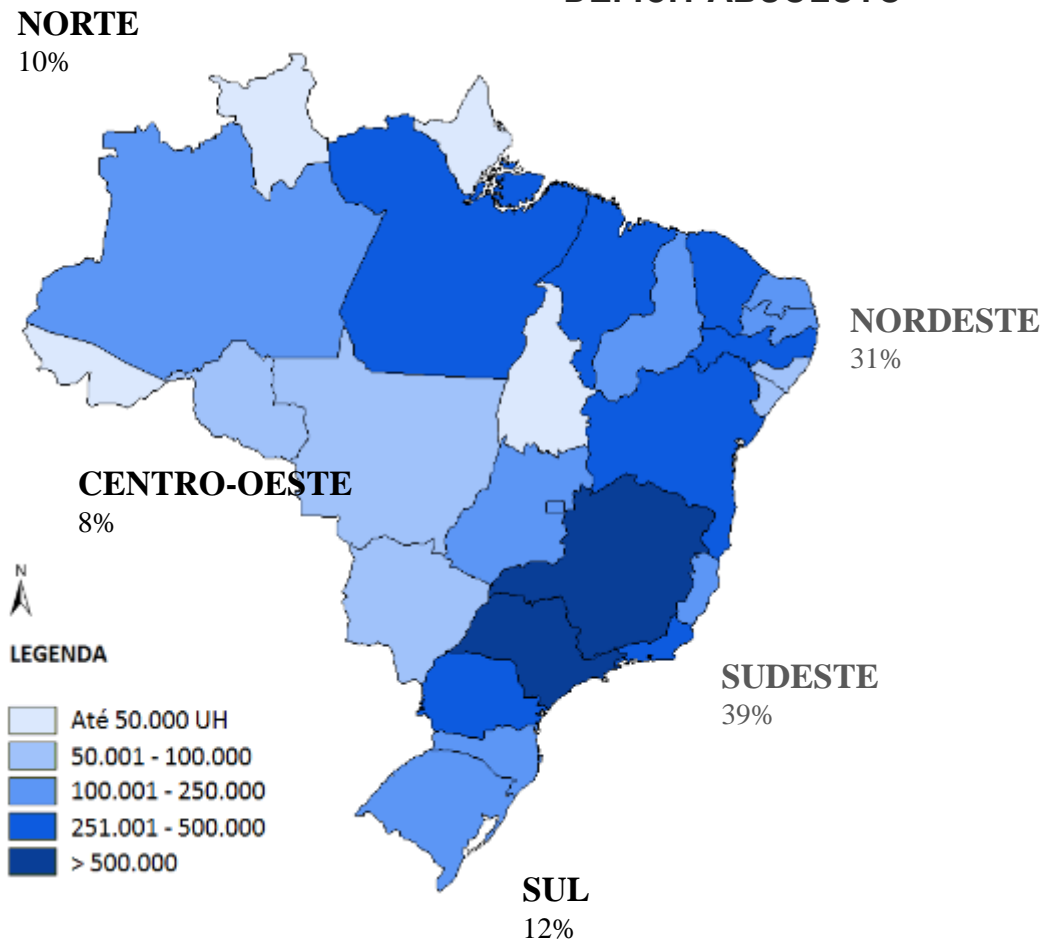
HABITAÇÃO SOCIAL – AGENDA FUTURA

Déficit Habitacional Total

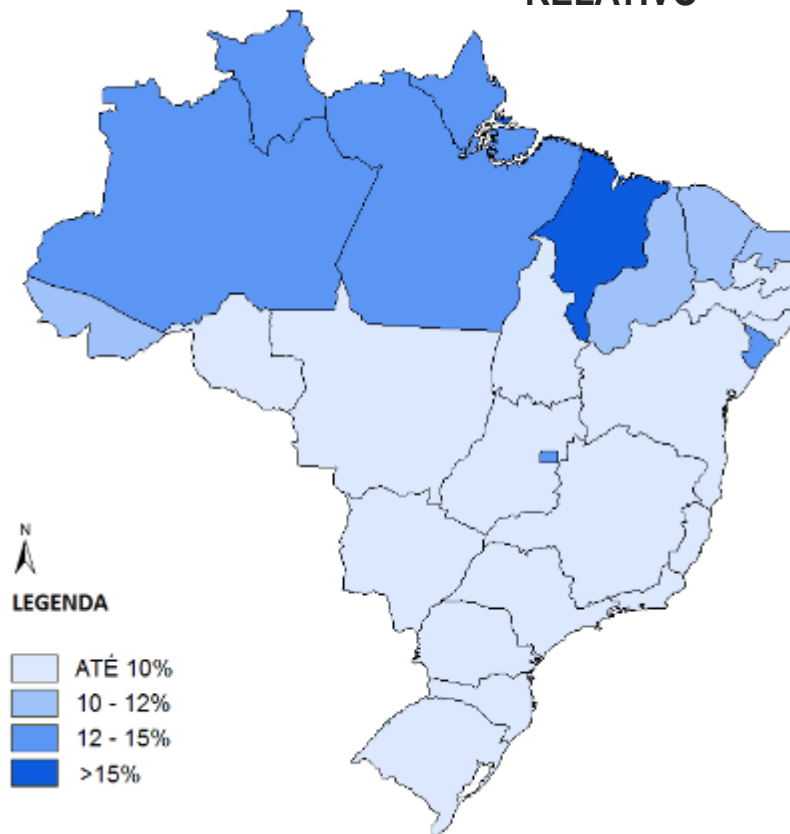
87,7% do déficit é urbano

Em números absolutos o déficit habitacional se concentra nas Regiões Sudeste (39%) e Nordeste (31%), porém se analisado em termos relativos (domicílios em situação de déficit em relação ao total de domicílios existentes), essa concentração de desloca para a Região Norte.

DÉFICIT ABSOLUTO



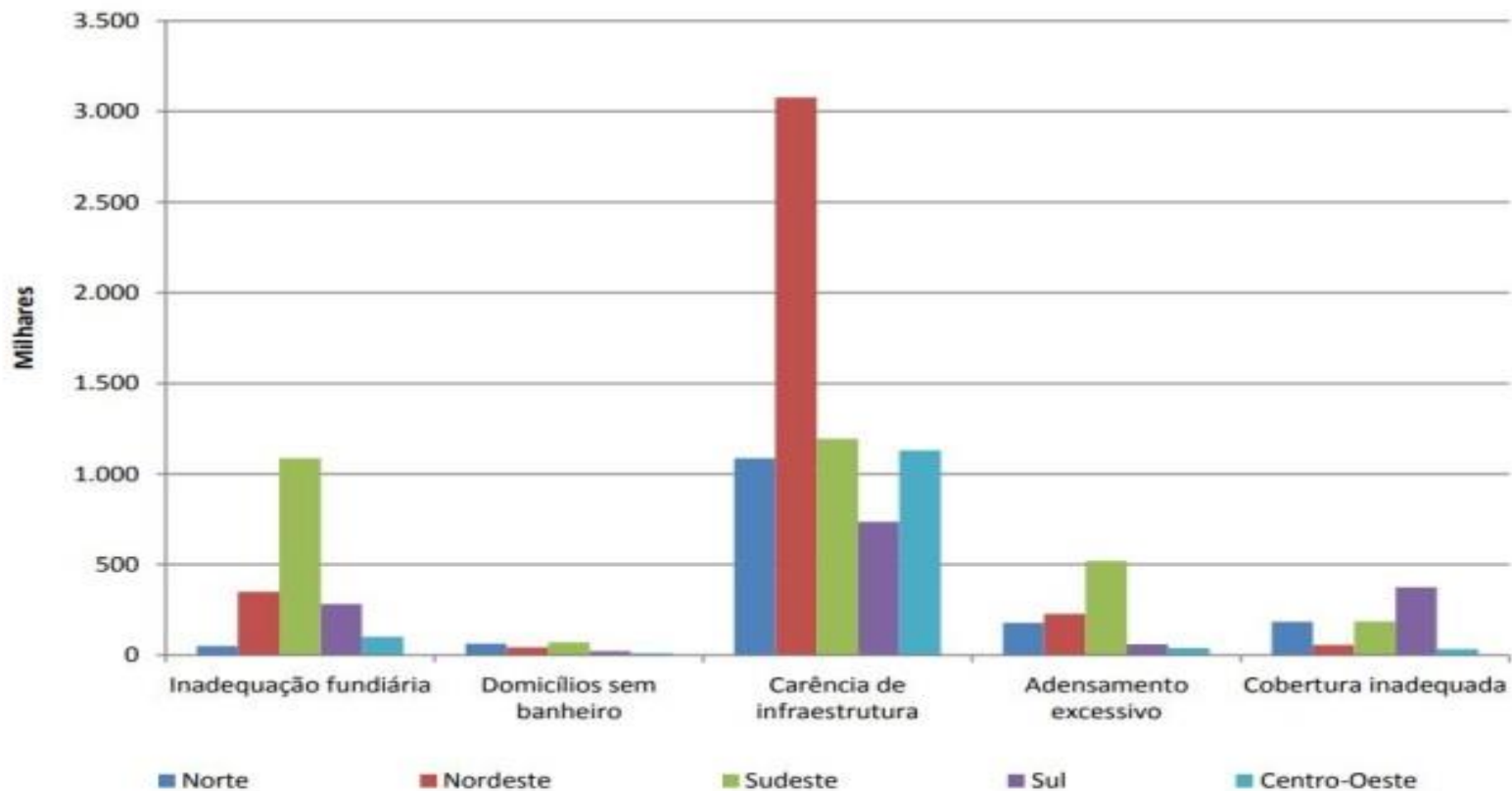
DÉFICIT RELATIVO



HABITAÇÃO SOCIAL – AGENDA FUTURA

Inadequação de domicílios/ carência de infraestrutura

7,22 milhões de domicílios



As habitações inadequadas não proporcionam condições desejáveis de moradia, o que não implica, contudo, necessidade de construção de novas unidades.



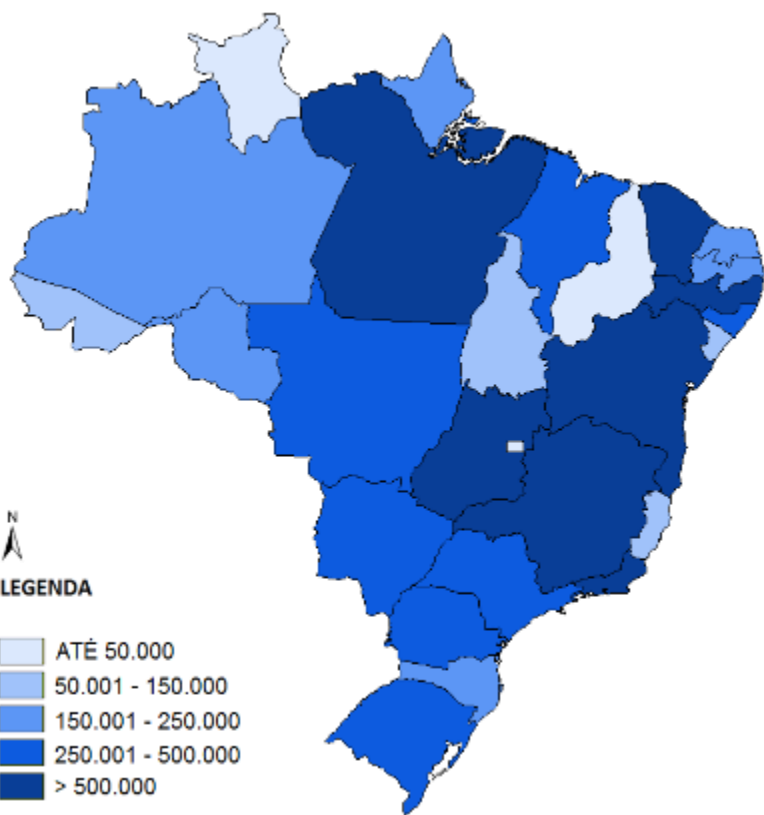
PLANO DE AÇÃO HABITAÇÃO SOCIAL

Inadequação de domicílios

Carência de Infraestrutura

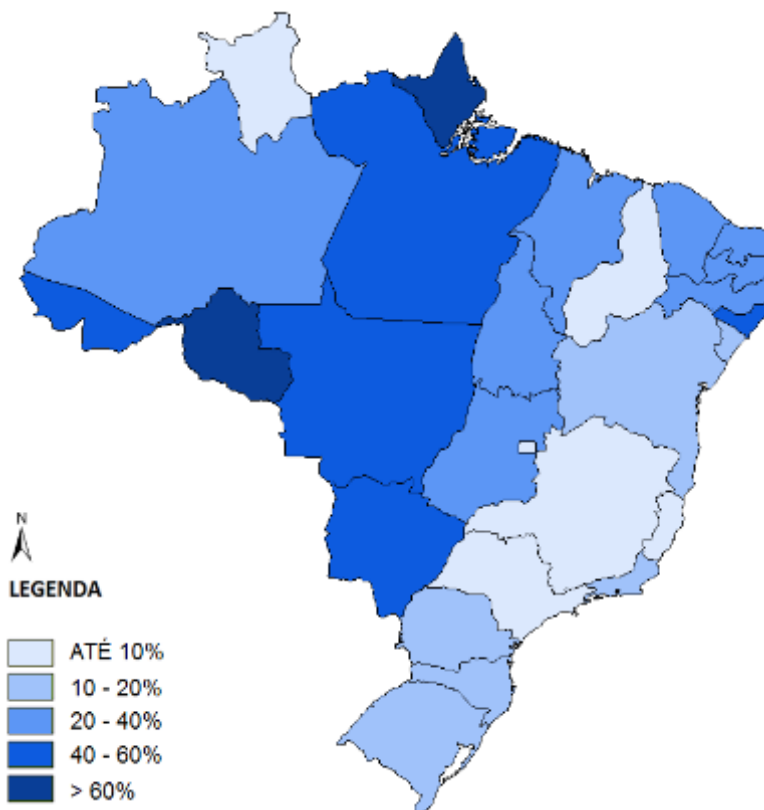
7,22 milhões de domicílios

Domicílios urbanos duráveis com ao menos um tipo de carência de infraestrutura



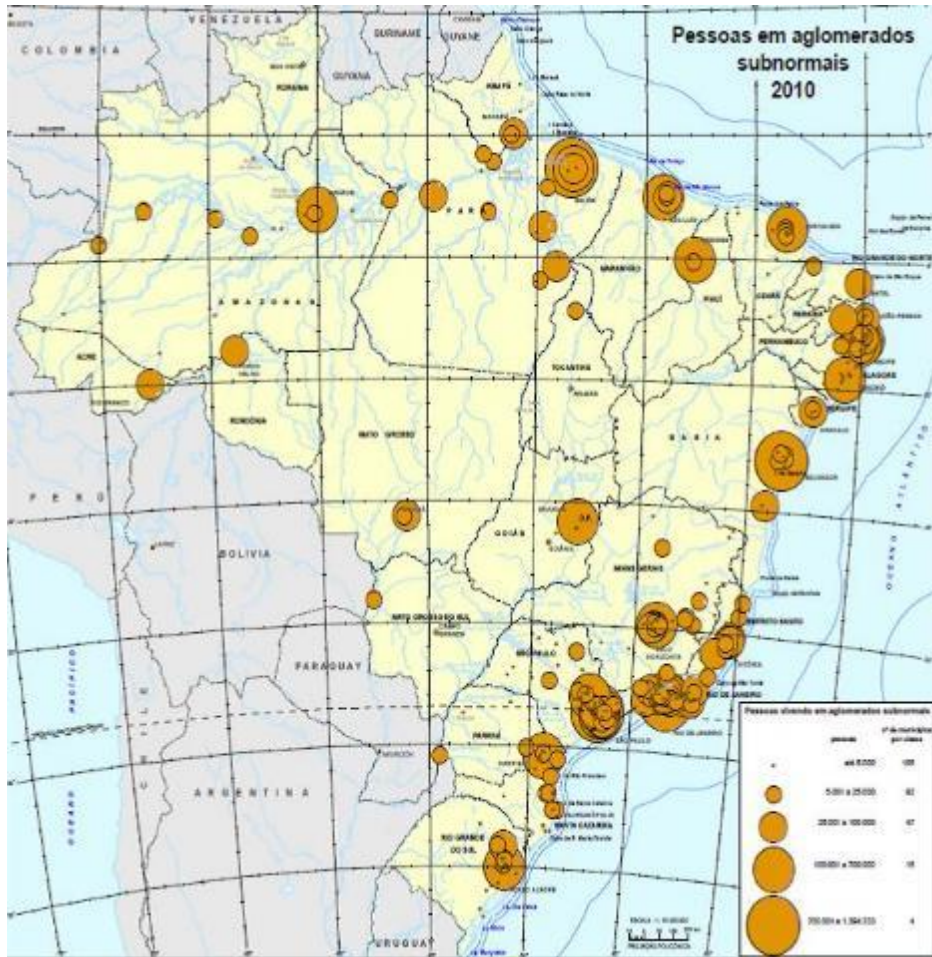
Considerando o componente carência de infraestrutura, os domicílios inadequados em números absolutos se concentram nas Regiões Nordeste e Sudeste, porém se analisado em termos relativos, essa concentração de desloca para as Regiões Norte e Centro-Oeste.

% de domicílios urbanos duráveis com ao menos um tipo de carência de infraestrutura



PLANO DE AÇÃO HABITAÇÃO SOCIAL

Aglomerados subnormais



Pessoas em Aglomerados Subnormais

Regiões Metropolitanas abrigam 88,6% dos domicílios em Agglomerados Subnormais

Nordeste: 52 dos 70 municípios com aglomerados subnormais se concentravam em RM

Sudeste: reúne quase a metade dos municípios do país com aglomerados (145), mais da metade dos quais em RM

Sul: padrões semelhantes à Região Sudeste, 51 municípios com aglomerados subnormais, dos quais 38 em RM

Centro-Oeste: somente 9 municípios com aglomerados subnormais, 8 em RM ou na RIDE/DF

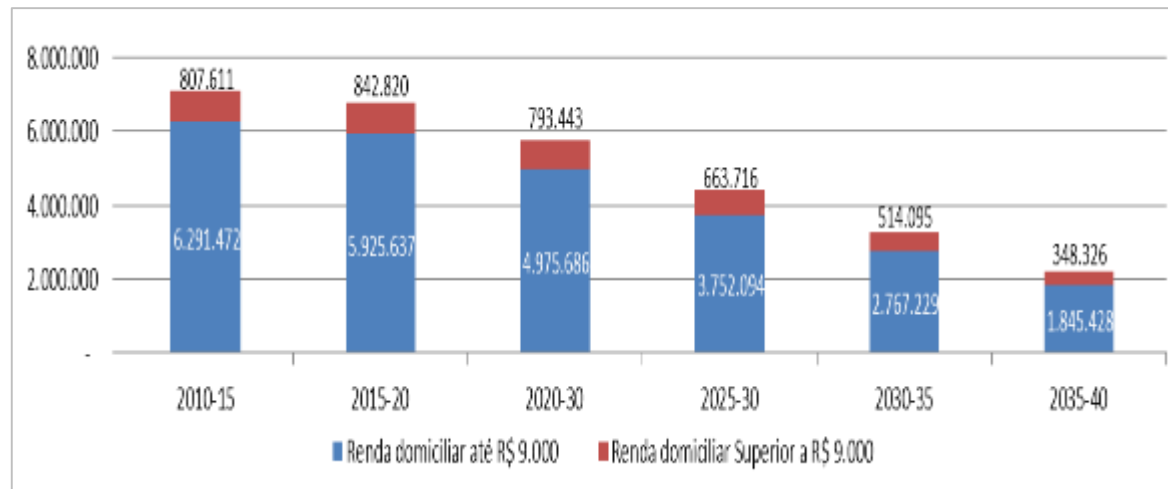


PLANO DE AÇÃO HABITAÇÃO SOCIAL

Demanda futura por moradias

Para além do déficit habitacional, o qual retrata o passivo das deficiências do estoque de moradias existente, faz parte do equacionamento do problema habitacional tratar a demanda futura por moradias, estimada do ponto de vista da projeção demográfica:

DEMANDA DE DOMICÍLIOS 2010 A 2040



Estima-se que será necessário construir cerca de **1,235 milhão de unidades habitacionais por ano** entre 2019 e 2030, considerando uma gradativa redução do déficit habitacional até 2030 e as tendências demográficas e de formação de famílias no período.



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.
- Informalidade / cidade informal.



A black and white photograph of a modern city street. The street is wide and paved, with a central lane and side lanes. Tall, modern buildings with glass facades line both sides of the street. Streetlights with multiple lamps are visible along the sidewalks. The sky is cloudy. The overall atmosphere is urban and contemporary.

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

“Uma cidade é um mundo se amarmos um dos seus habitantes.”

*LAWRENCE GEORGE
DURRELL*

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.



LOTEAMENTOS IRREGULARES

- Os loteamentos irregulares se caracterizam por assentamentos em que a ocupação se deu a partir da iniciativa de um agente promotor e/ou comercializador, sem a prévia aprovação pelos órgãos públicos responsáveis ou, quando aprovados ou em processo de aprovação, implantados em desacordo com a legislação ou com o projeto aprovado.
- Do ponto de vista das condições urbanas, os loteamentos irregulares ocupados majoritariamente por população de baixa renda sofrem com algum tipo de desconformidade, como a largura das ruas, tamanho mínimo dos lotes, largura de calçadas e implantação de infraestrutura urbana, que configuram uma paisagem árida em que predomina o espaço construído, com alta densidade construtiva, carente de arborização e de espaços livres e de uso comum.

1999 loteamentos cadastrados pela Secretaria
389103 lotes em loteamentos irregulares estimados pela
Secretaria

<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>



LOTEAMENTOS IRREGULARES



<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>

Marins, K.R.C. *Política e Gestão Habitacional*. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

LOTEAMENTOS IRREGULARES



<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>

Marins, K.R.C. *Política e Gestão Habitacional*. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

LOTEAMENTOS IRREGULARES

- Casas autoconstruídas em terrenos próprios, mas irregulares ou clandestinos; terrenos normalmente mal localizados sem infra ou serviços.
- Autoconstrução como solução técnica
- Disponibilidade de terrenos nas periferias, hoje nas periferias da Região Metropolitana.

1999 loteamentos cadastrados pela Secretaria
389103 lotes em loteamentos irregulares estimados pela
Secretaria

<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>



- 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.
- 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



- Os cortiços são considerados assentamentos precários que se caracterizam como habitações coletivas precárias de aluguel, e que frequentemente apresentam instalações sanitárias compartilhadas entre vários cômodos, alta densidade de ocupação, circulação e infraestrutura precárias, acesso e uso comum dos espaços não edificados e altíssimos valores de aluguel por m² edificado.
- As maiores concentrações de cortiços se dão nas regiões centrais da cidade.

1479 cortiços cadastrados pela Secretaria apenas nas subprefeituras da Sé e Mooca

<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>



CORTIÇOS



CORTIÇOS



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 socioeconômico na atual conjuntura habitacional.
- Em 2000, havia 900.000 encortiçados em São Paulo
 - ✓ **Os tipos mais comuns de cortiços são:**
 - ✓ **Cortiço de quintal:** ocupa o centro do quarteirão com acesso através de um pequeno corredor. De face para a rua, ao lado do portão de entrada, há quase sempre um prédio de uso comercial.
 - ✓ **Cortiço pensão:** construção independente com frente para a rua.
 - ✓ **Casa de cômodos:** sobrado com várias subdivisões internas.
 - ✓ **Cortiços improvisados:** ocupação precária dos fundos de depósitos, bares, armazéns, cocheiras ou estábulos.
 - ✓ **Hotel cortiço:** durante o dia, usado como restaurante e à noite, como dormitório.



- 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.
- Localização: ocupam na maioria das vezes áreas com declividade acentuada ou inundáveis, em qualquer região da cidade



➤ As favelas se caracterizam por assentamentos precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares de terceiros, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade, por famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade.

1730 favelas cadastradas pela Secretaria
391489 domicílios em favelas estimados pela Secretaria

<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>



FAVELAS

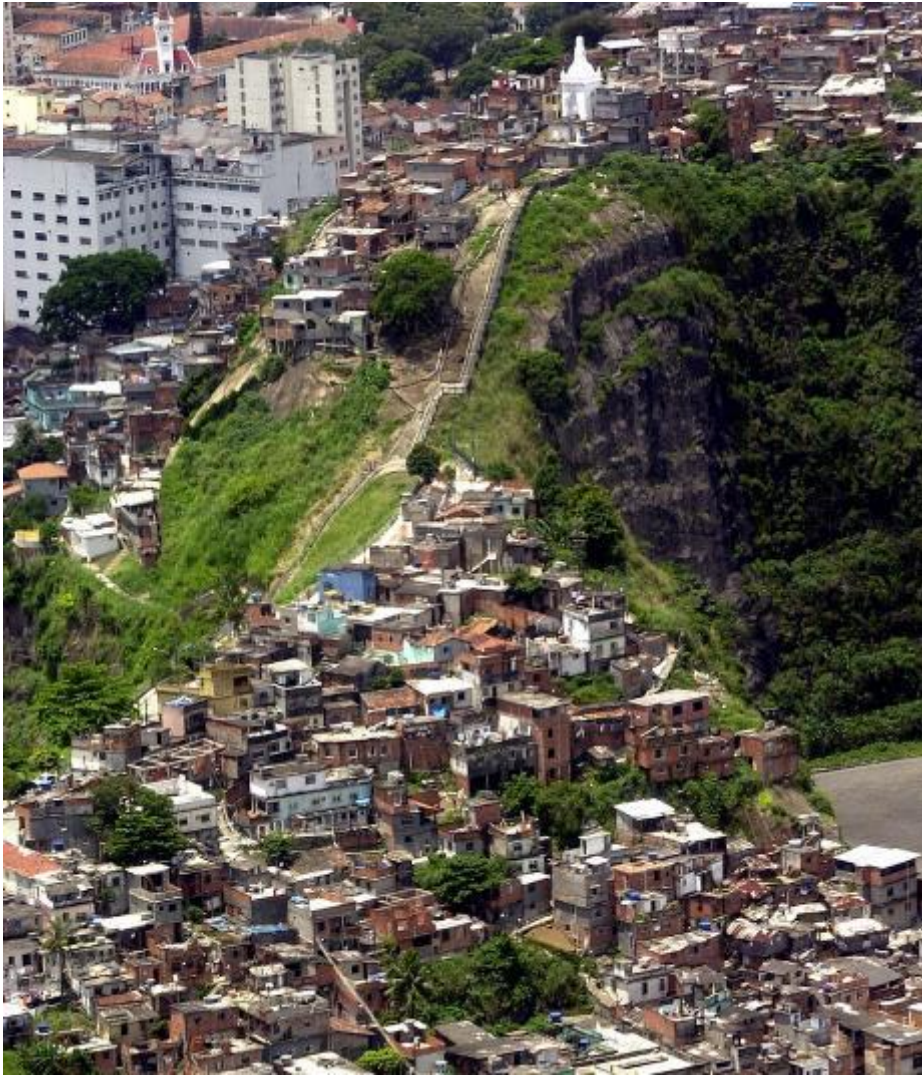
Ano	População	Pop em favelas	Pop em favelas (%)	Período	Taxa Cresc Pop anual (%)	Taxa Cresc Pop favela anual (%)
1973	6.560.547	71.840	1,10	-	-	-
1980	8.558.841	594.527	5,20	73/80	3,00	20,16
1987	9.210.668	812.764	8,80	80/87	0,82	8,97
1991	9.644.122	891.673	9,20	87/91	0,51	1,03
2000	10.338.196	1.160.597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



Abiko A. *Política e Gestão Habitacional*. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

Marins, K.R.C. *Política e Gestão Habitacional*. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

FAVELAS



Abiko A. Política e Gestão Habitacional. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

Marins, K.R.C. Política e Gestão Habitacional. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

FAVELAS



Abiko A. Política e Gestão Habitacional. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

Marins, K.R.C. Política e Gestão Habitacional. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

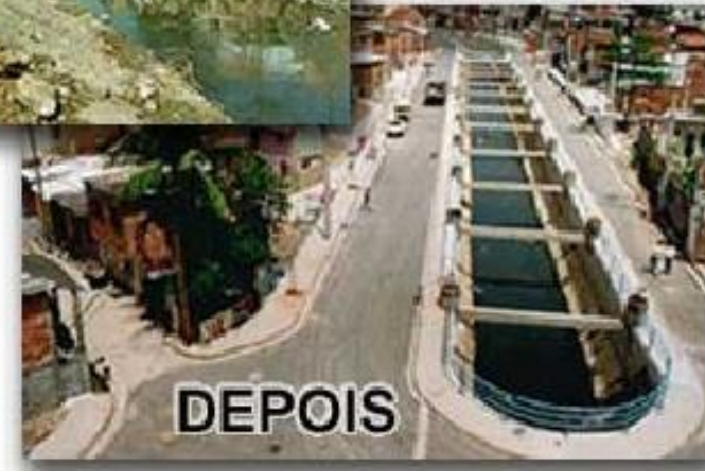
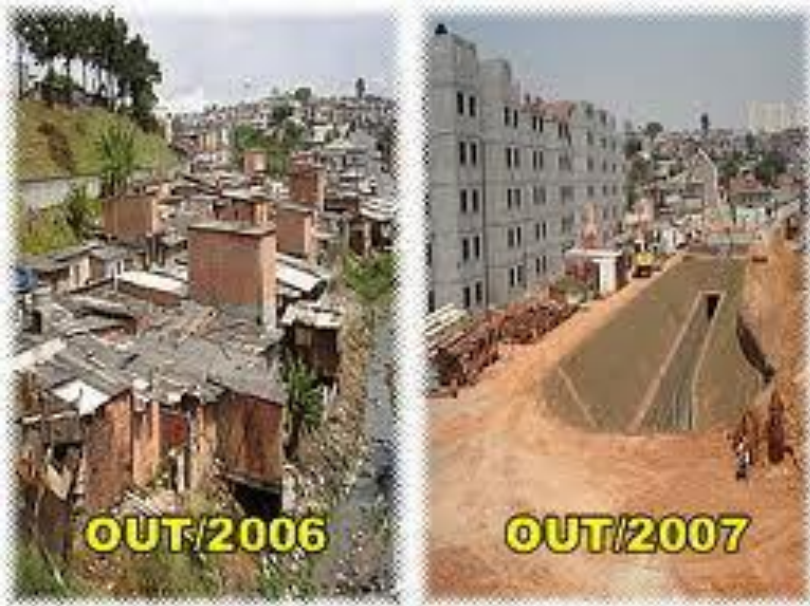
➤ Os núcleos urbanizados são favelas dotadas de 100% de infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública, drenagem e coleta de lixo, viabilizadas através de ações por parte do poder público ou não. Porém, ainda não regularizadas legalmente.

427 núcleos cadastrados pela Secretaria

• **60612** famílias em núcleos estimadas pela Secretaria



NÚCLEOS



Aspectos da favela Vila Nova Jaguaré, a maior em área contínua de São Paulo



<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>

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





MODELOS DE OFERTA EM HABITAÇÃO POPULAR

*“Olhar para a cidade
pode dar um prazer
especial, por mais comum
que possa ser o
panorama.”*

Kevin Lynch

TIPOS DE IRREGULARIDADES FUNDIÁRIAS EM SP

Domicílios por Tipo de irregularidade

Tipo De Assentamento	Quantidade de Domicílios
Favela a Remover	22.701
Favela Titulada	48.724
Favela	309.726
Núcleo Urbanizado	24.522
Loteamento	135.126
Loteamento Urbanizado sem Auto de Regularização	213.986
Loteamento Urbanizado com Auto de Regularização	33.932
Conjunto Habitacional Irregular	20.702
Cortiços	80.389
Total	889.808



MODELOS DE OFERTA EM HABITAÇÃO POPULAR

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



POLÍTICA DE HABITAÇÃO SOCIAL

➤ Objetivos e diretrizes:

- ✓ Reduzir o déficit habitacional
- ✓ Assegurar o direito a moradia digna
- ✓ Reduzir as moradias inadequadas;
- ✓ Reduzir o impactos em áreas ambientalmente frágeis;
- ✓ Priorizar a população de baixa renda;
- ✓ Promover a produção de HIS, a reabilitação de edifícios e a regularização de assentamentos precários;
- ✓ Fortalecer os canais de participação popular;



UNIDADES ACABADAS - VENDA

- 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.



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

Abiko A. Política e Gestão Habitacional. Nota de Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.

Marins, K.R.C. Política e Gestão Habitacional. Notade Aula PCC 3350. 03 de Junho de 2020.



UNIDADES ACABADAS - VENDA



AGORA, COM O NOVO PLANO DO BNH, VOCÊ VAI SE LIVRAR MESMO DO ALUGUEL!

CHEGOU SUA VEZ

Conjunto Brooklyn! Quatro imponentes blocos de confortáveis apartamentos, com 2 ou 3 dormitórios, que a Guarantã está acabando de construir para você. Tão logo sejam publicados os novos planos do BNH, iniciaremos as vendas. Mas você já pode visitar o seu apartamento!

CONJUNTO BROOKLYN
acabamos reservas

CONSTRUTORA GUARANTÃ S.A.
R. S. José de Barros, 204, 32, and T. 10-107
Dist. - Itaquera, S. 24 de Maio, 100,5 - and T. 11-4000



UNIDADES ACABADAS - VENDA



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.
- A execução das obras do empreendimento é realizada por Construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.
- Faixa 1 (até R\$1800 de renda familiar mensal), 60 mil na faixa 1,5 (até R\$2600) e 380 mil nas faixas 2 (até R\$4000) e 3 (até R\$7000).



Minha Casa, Minha Vida

Resultados globais 2009-2018 desagregados por modalidade de atendimento

(em R\$ bilhões)

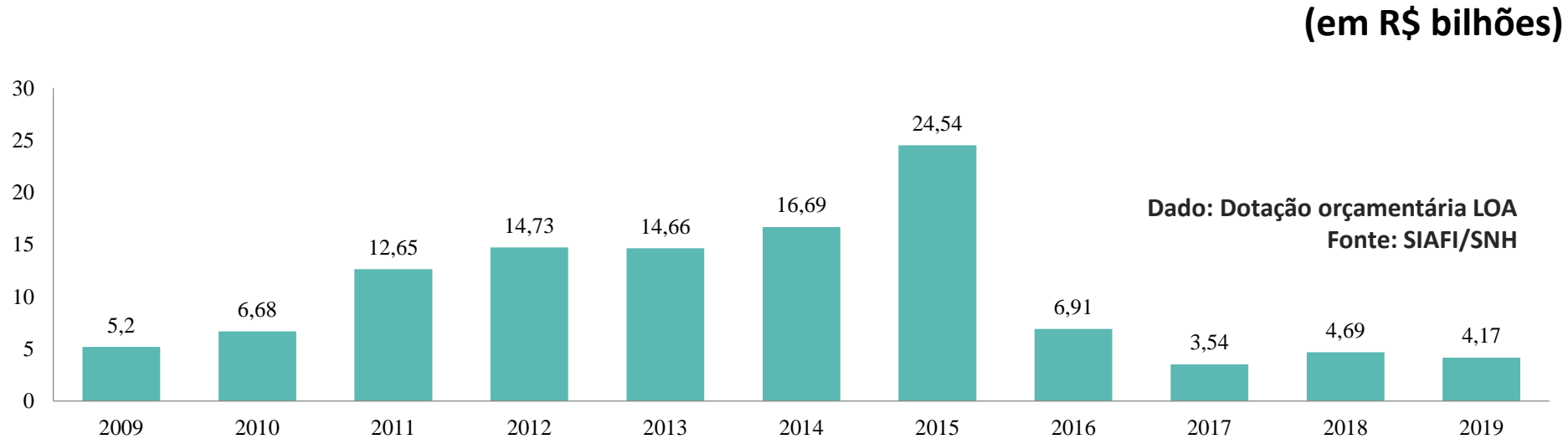
Faixa de Renda	Ação Orçamentária/ Modalidade	Fundo	Contratadas	Concluídas	Entregues	Valor Contratado
Faixa 1	00CY - Entidades Urbanas	FDS	69.916	19.888	19.888	3,5
	00AF - Empresas	FAR	1.357.792	1.128.263	1.102.885	77,6
	0E64 - Oferta Pública	OGU	166.865	124.928	111.221	3,3
	00CX - Entidades Rurais	OGU	215.300	160.250	160.250	0,6
Total Faixa 1			1.809.873	1.433.329	1.394.244	85,2
Faixa 1,5		OGU-FGTS	118.930	56.415	33.840	14,7
Faixa 2		OGU-FGTS	2.910.974	2.568.058	2.273.472	295,5
Faixa 3		FGTS	656.200	520.288	387.889	62,5
Total MCMV			5.495.977	4.578.090	4.089.445	458,0

Fonte: Relatório executivo – MDR (Data extração: 04/04/19)



MINHA CASA, MINHA VIDA

Histórico orçamento do Programa entre 2009-2019

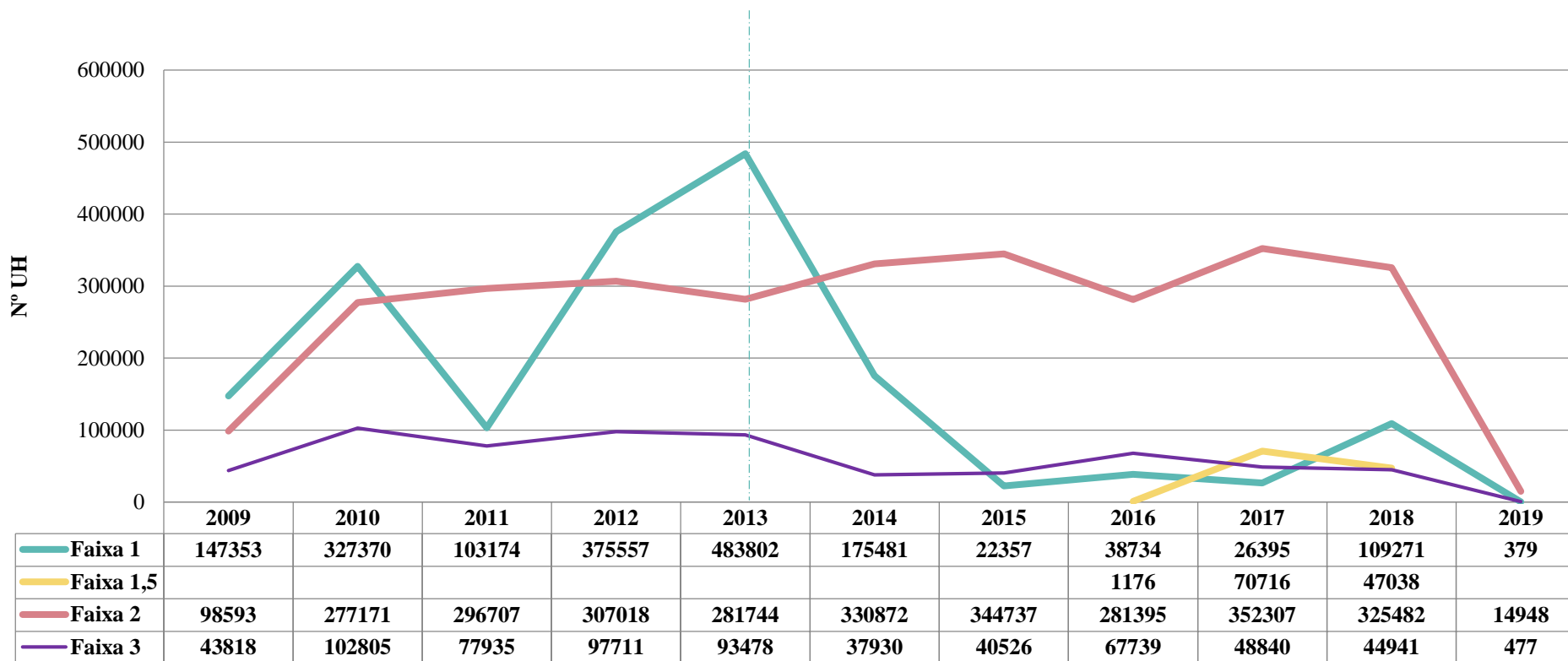


A representatividade da participação do *Minha Casa, Minha Vida* na produção habitacional brasileira demonstra sua importância como alicerce do mercado imobiliário brasileiro.



MINHA CASA, MINHA VIDA

Histórico contratação de unidades habitacionais no Programa entre 2009-2019



Fonte: Relatório executivo – MDR (Data extração: 04/04/19)



BALANÇO DOS PROGRAMAS EM ANDAMENTO

Minha Casa, Minha Vida – Carteira TOTAL

Resultados Alcançados 2009-2018

5,5 milhões de unidades contratadas em 97% dos municípios brasileiros

R\$ 445 bilhões em investimentos (valor contratado)

Cerca de **15 milhões de pessoas já residem em uma moradia** financiada pelo programa

Aproximadamente **9,5 milhões de empregos gerados** - diretos e indiretos

Arrecadação gerada de R\$ 90,9 bilhões em impostos nas três esferas de governo (74% para a esfera federal)

Resultados Alcançados 2018

527 mil unidades contratadas em todos os estados brasileiros

Cerca de **200 mil unidades entregues** no ano

Investimentos superiores a R\$ 60 bilhões

Resultados Estimados 2019

101.776 unidades a serem entregues em 2019



MINHA CASA, MINHA VIDA

Resultados globais

Impactos econômicos

- **GERAÇÃO DE EMPREGOS:** Gera 22 empregos diretos e indiretos para cada R\$ 1 milhão em investimentos;
- **GERAÇÃO DE RENDA:** Gera renda de R\$ 1,812 milhão a cada R\$ 1 milhão de investimentos;
- **RETORNO TRIBUTÁRIO:** Gera arrecadação de 25,8% sobre o valor de obras e serviços, 19% desses destinados à União;
- **EXPRESSIVA REPRESENTATIVIDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL:** responsável por mais da metade das UH produzidas pelo mercado imobiliário no país (mesmo em períodos de restrição fiscal).



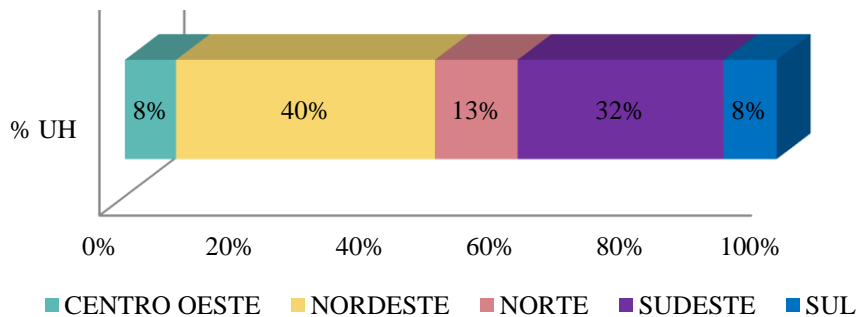
MINHA CASA, MINHA VIDA

DISTRIBUIÇÃO TERRITORIAL dos investimentos

Programa entre 2009-2018

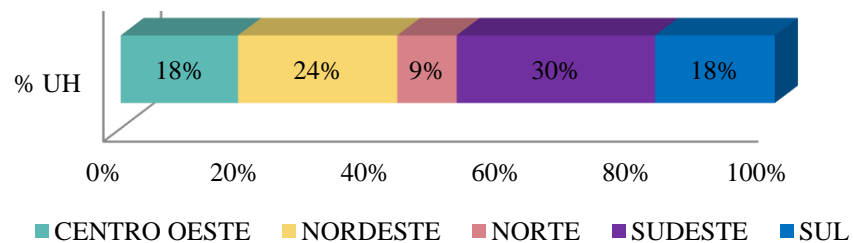
Faixa 1 – MCMV-Empresas (FAR)

1.357.792 UH contratadas na modalidade



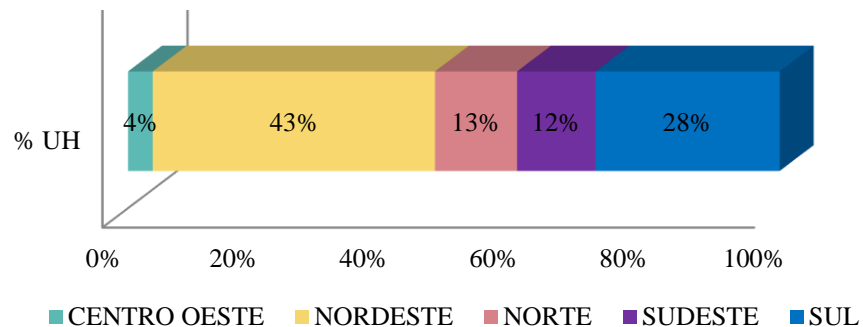
Faixa 1 – MCMV-Entidades Urbanas (FDS)

69.916 UH contratadas na modalidade



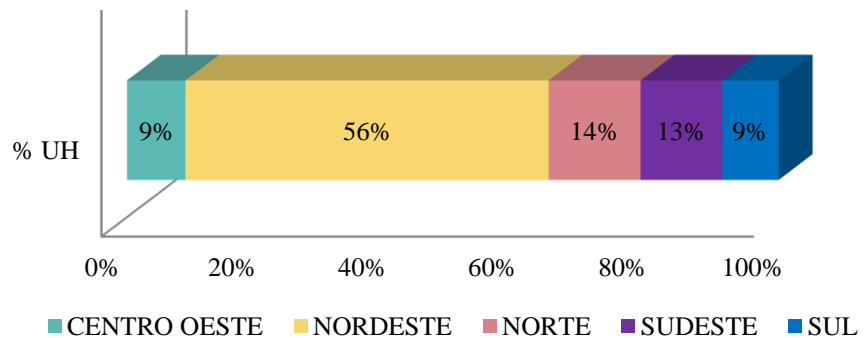
Faixa 1 – MCMV-Entidades Rurais (OGU)

215.300 UH contratadas na modalidade



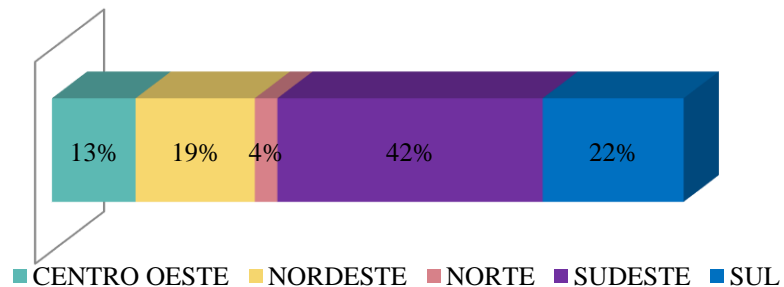
Faixa 1 – MCMV-Oferta Pública (OGU)

166.865 UH contratadas na modalidade



Faixas 1,5 a 3

3.686.104 UH contratadas



PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

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



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.



UNIDADES ACABADAS – ALUGUEL



MELHORIA EM CORTIÇOS

- Modalidades de intervenção:
 - Lei Moura da PMSP (1991)
 - 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.



URBANIZAÇÃO DE FAVELAS

RECONSTRUÇÃO TOTAL

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 moradores votam em um problema. "As favelas costumam seguir em regimes que outras empreendimentos imobiliários não ocuparam, sob promessas e vistorias, à beira de córregos ou em encostas de morros", diz Alex Abdo, professor de engenharia civil da USP. A urbanização de favelas no Brasil é recente. Nos anos 60, os moradores eram simplesmente retirados. Depois, por volta dos anos 80, programas do governo passaram a resolver questões pontuais, como rede de água. Hoje, os projetos incluem todo a infraestrutura mas também melhoram na qualidade de vida. "Viu água os principais problemas que afetam as favelas e vem a página para entender como elas são urbanizadas. @ @ @ MARINA MOTOMURA / GIL TONDO / PINGADO / TEREZA BETTINARDI

ERA DAS TREVAS
Sem postes de iluminação pública, a população fica desprotegida da violência durante as noites. Afinal, fica mais fácil para ladros e traficantes agir na escuridão. Só sobra a iluminação vindo de dentro das residências.

QUESTÃO DE SAÚDE
Como os barracos ficam colados uns aos outros, a luz do Sol não entra. A umidade aumenta, criando condições para o crescimento de fungos, que podem causar doenças. Isso tem a ver com a falta de saneamento básico, como coleta de esgoto e esgoto sanitário.

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 1º ano do ensino médio
3% têm curso superior

REDA
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 1950
3% na década de 1930

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

LADEIRA ABAIXO
Nas grandes cidades, em geral, as áreas terrenos livres são as áreas de risco, como encostas de morros e barrancos. É justamente nessas áreas urbanas que surgem as favelas. Imprevisíveis, as moradas à beira de morros correm risco de sofrer colapso e deslizamentos de terra. Quanto mais inclinado o terreno, maior o risco.

CURTO-CIRCUITO
Muitas favelas não têm rede de energia elétrica oficial e recorrem a gatos para desviar energia. As ligações clandestinas, feitas com material velho e inadequado, são perigosas: podem provocar incêndios em que se perde de um fio desligado a rede e curto-circuitos.

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

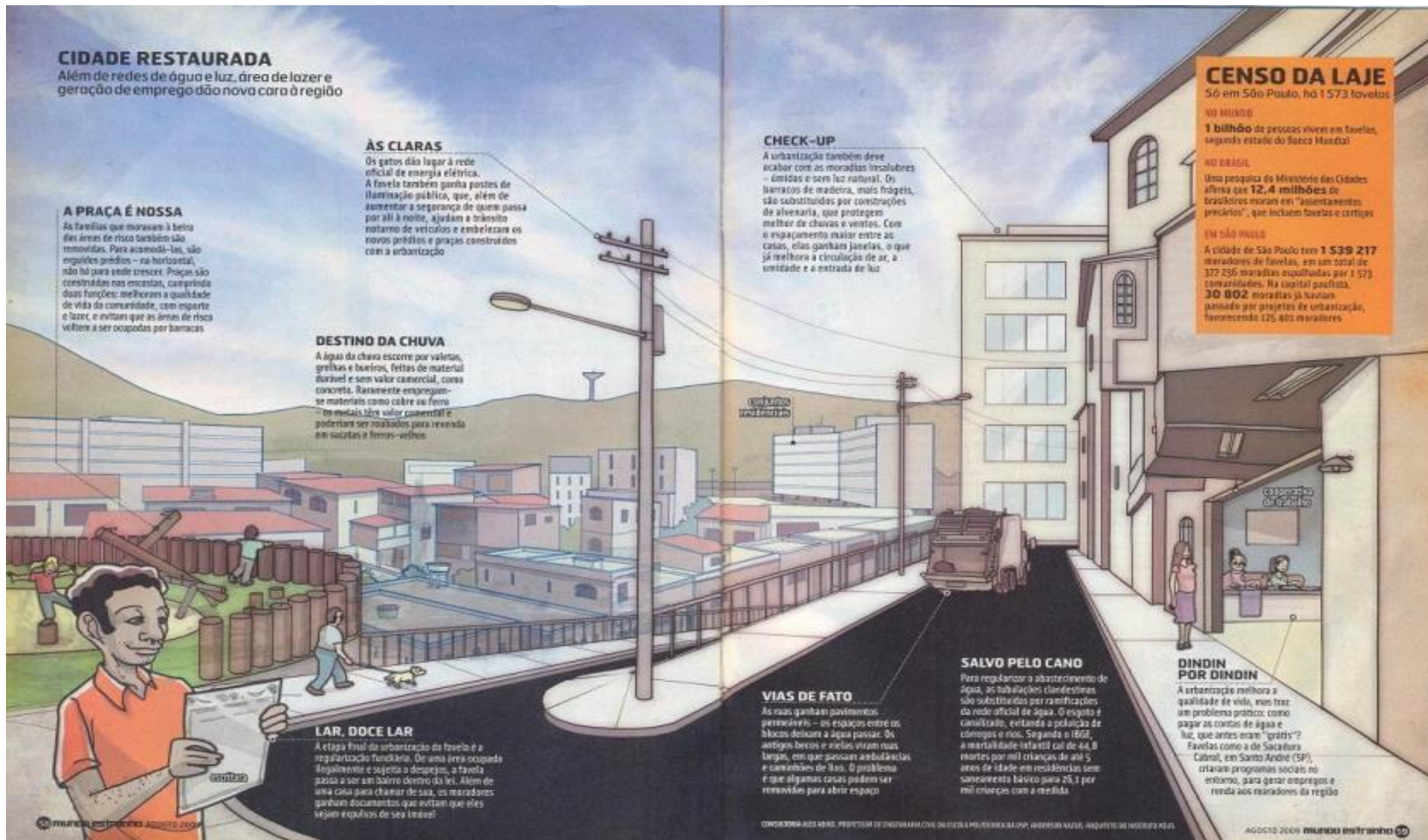
E A CHUVA LEVOU
Sem valetas ou canalizações, a água da chuva não tem por onde escoar. Quando chove, a água pode engessar e virar lama para o Ardeni ergalli, mosquito transmissor da dengue. A água pluvial ainda o que está no canal, além de transformar as ruas de terra batida em lamaçal.

BECO SEM SAÍDA
A densidade demográfica é alta - há muita gente por metro quadrado. Sem espaço livre, falta lugar para raios - na maioria, há becos e vielas. Isso impede não só o acesso de carros mas também o entrada de serviços importantes, como caminhões de lixo e ambulâncias.

ENTRANDO PELO CANO
Imprevistas, as casas não estão ligadas à rede de água nem à rede de esgoto oficial da cidade. Os moradores dão um jeito, fazendo gatas 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).



URBANIZAÇÃO DE FAVELAS



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



- 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.



- 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



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



PRÓXIMAS AULAS

09/11: Data limite de entrega dos slides do S2 até 12h

10/11: Seminário 2

17/11: Planejamento regional e metropolização

24/11: Palestra

01/12: Prova P2

08/12: Prova Substitutiva

"Cidade não é problema; cidade é solução."(Jaime Lerner)



OBRIGADO

Rafael Barreto Castelo da Cruz

rafaelcastelo@usp.br ✉

