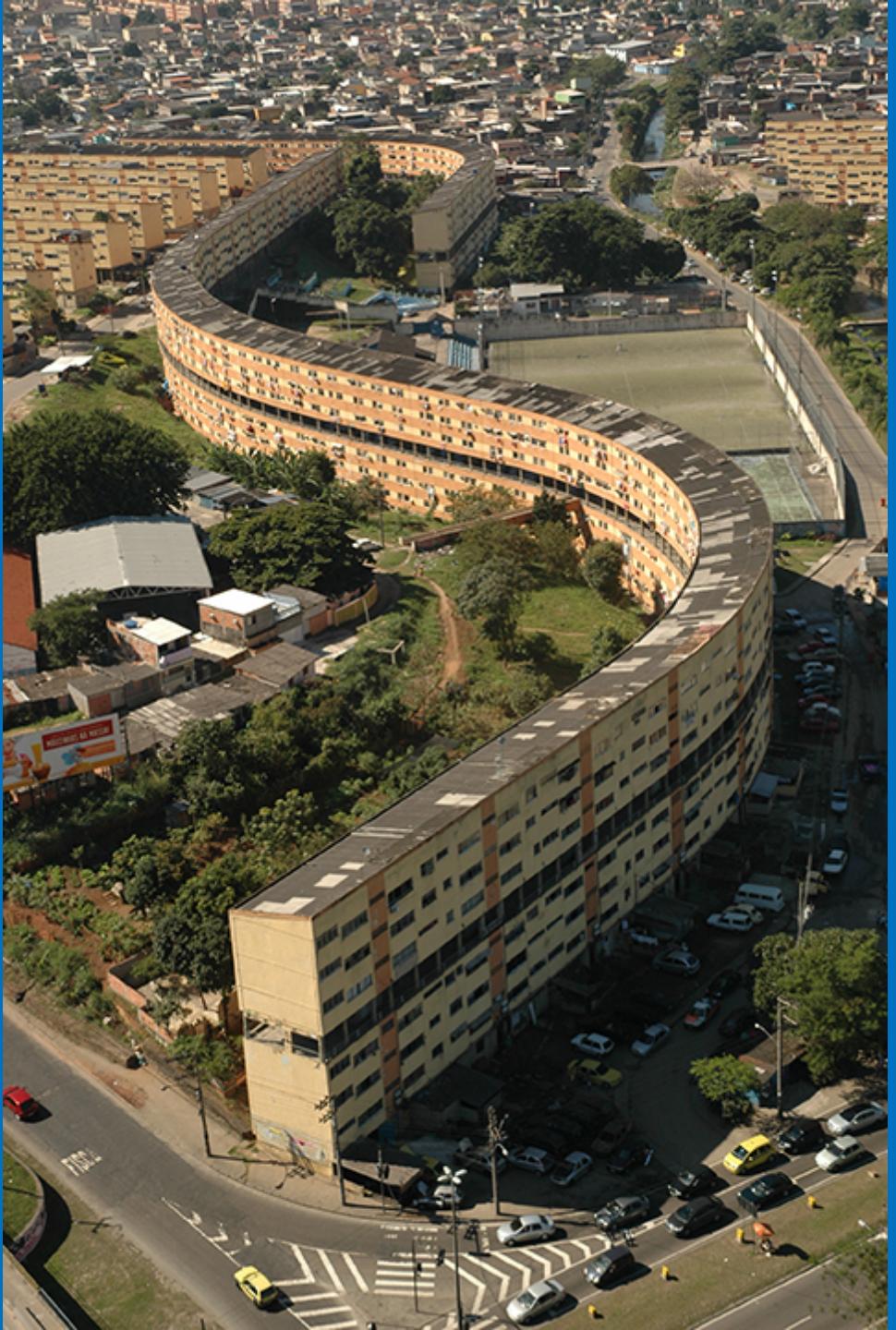


AUP-545 Política de Habitação Social

**Revisão histórica e perspectivas de
intervenção**

Prof. Dr Nabil Bonduki

nbonduki@usp.br



Os pioneiros da habitação social

VOLUME
2

*Inventário da produção pública
no Brasil entre 1930 e 1964*

Nabil Bonduki
Ana Paula Koury



Os pioneiros da habitação social

VOLUME
3

*Onze propostas de morar
para o Brasil moderno*

Bonduki
Koury

Os pioneiros da habitação social

VOLUME
1

*Cem anos de política
pública no Brasil*

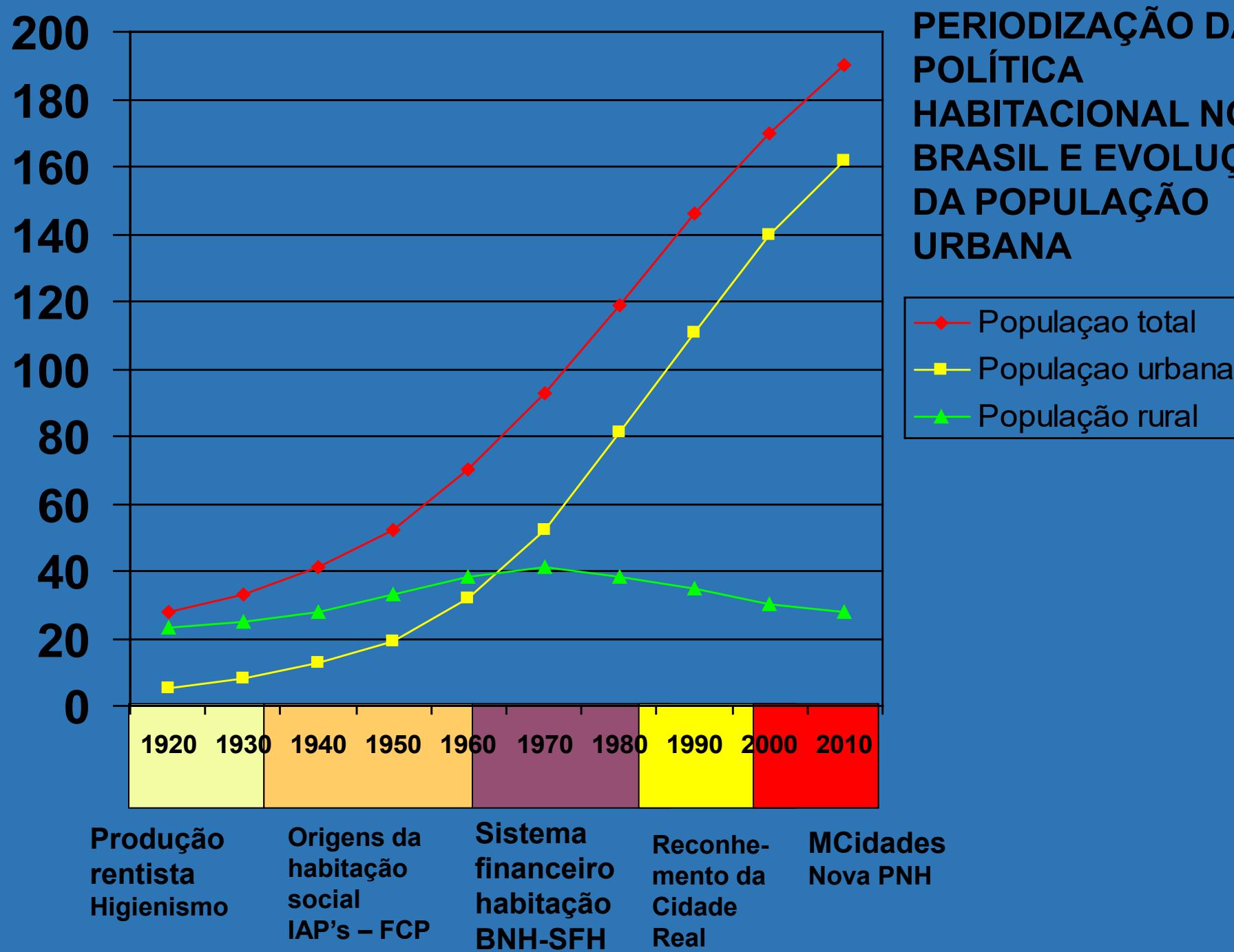
Nabil Bonduki

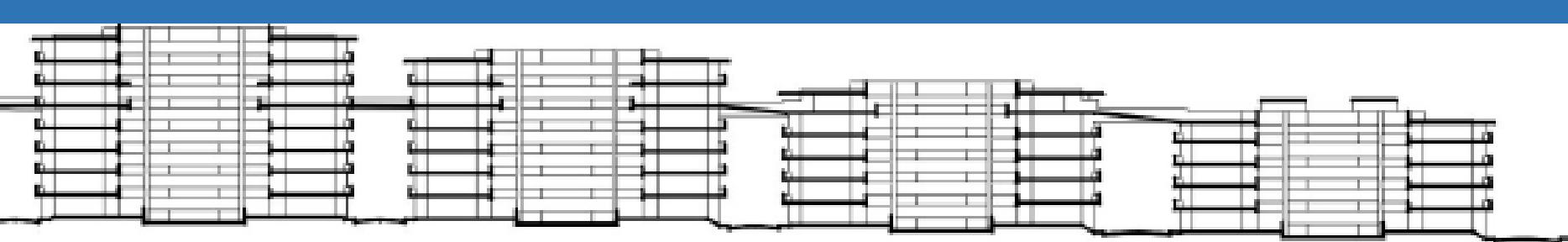


Como o Estado tem enfrentado a questão habitacional

- Até 1930 **Produção rentista:** Controle sanitário e estímulo ao setor privado de locação
- 1930-1964 **Origens da intervenção do Estado:** controle dos aluguéis e produção estatal restrita de qualidade para trabalhadores urbanos formais
- 1964-1986 **Produção estatal e estruturação de sistema de financiamento habitacional** para os que podiam pagar (Banco Nacional de Habitação)
- 1986-2002 Crise do financiamento: **soluções alternativas** e descentralização com participação das prefeituras e estados
- 2003 ... **Retomada da política habitacional:** urbanização de assentamentos precários e subsídio para o beneficiário final e estímulo ao mercado

PERIODIZAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL E EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA





Cidade Industriária Belo Horizonte

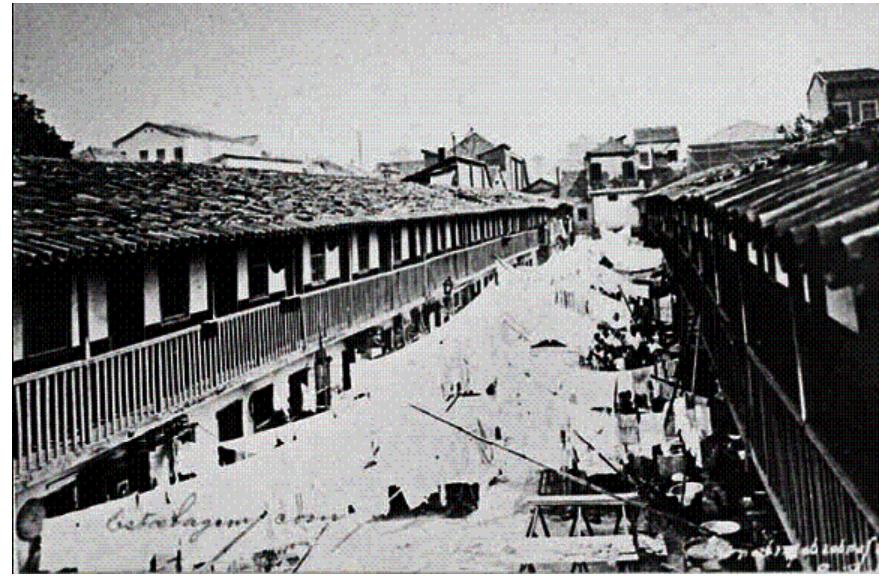
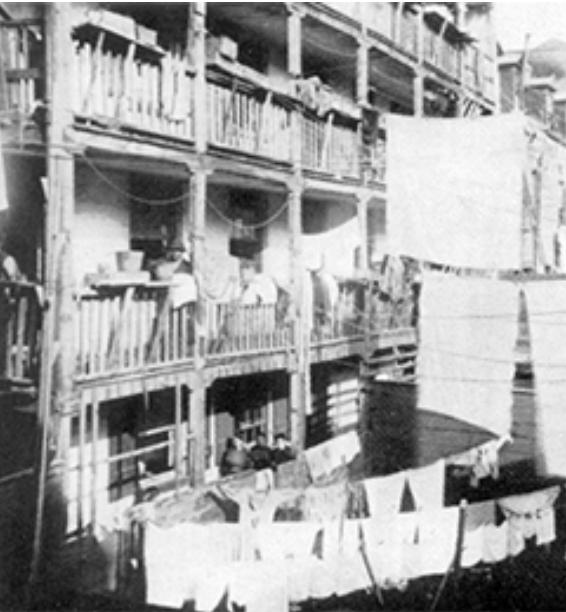


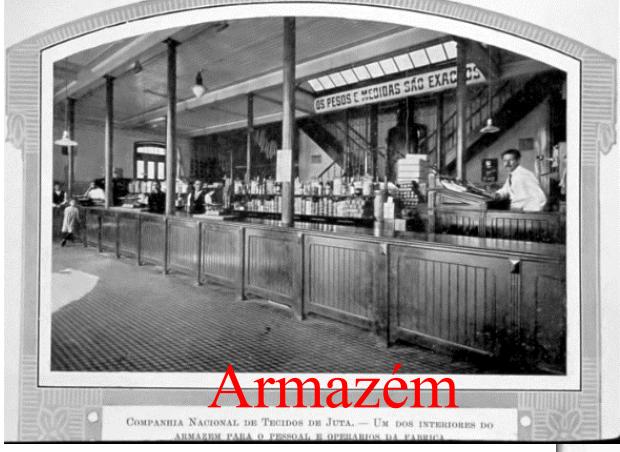
Estado reconhece o problema de moradia mas interfere na produção

- Regulamentação visando o controle sanitário
- Aluguéis são regulados pelo mercado
- Inexiste produção estatal da habitação
- Produção rentista
- Vilas operárias
- Cortiços



Cortiços Rio de Janeiro





Armazém

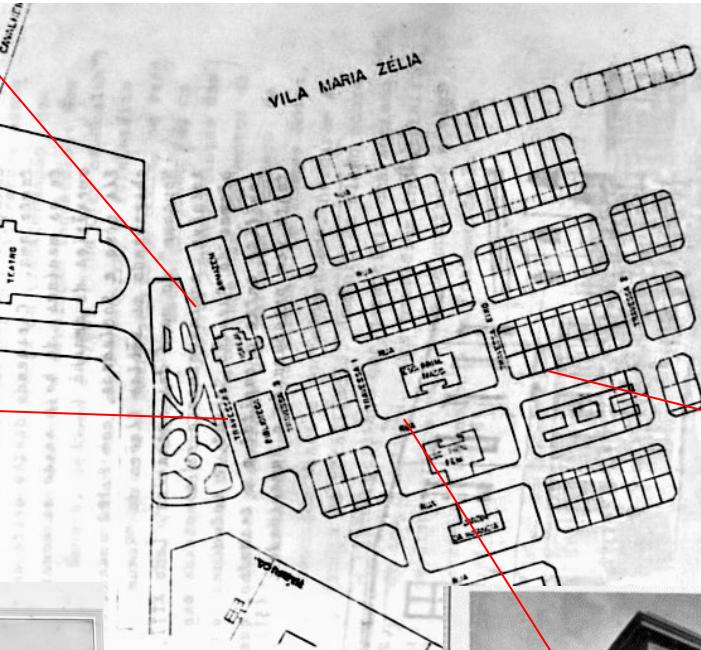
**COMPANHIA NACIONAL DE TECIDOS DE JUTA. — UM DOS INTERIORES DO
ARMAZÉM PARA O PESSOAL E OPERÁRIOS DA FÁBRICA.**



Vilas produzidas pela empresas: Jorge Street e a Vila Maria Zélia em São Paulo



Igreja e biblioteca



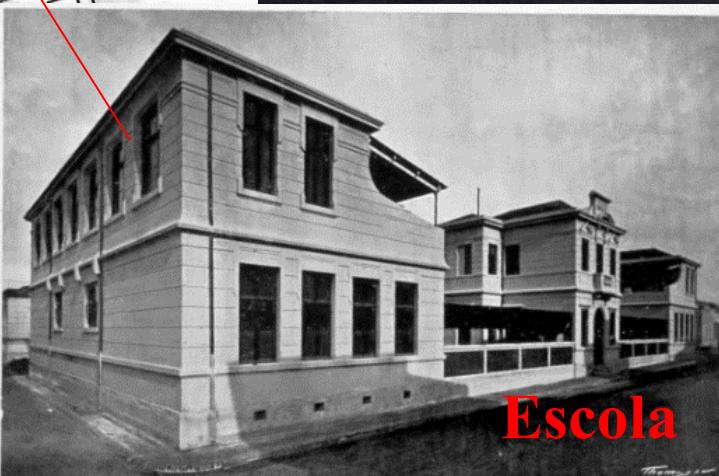
Fábrica



Casas



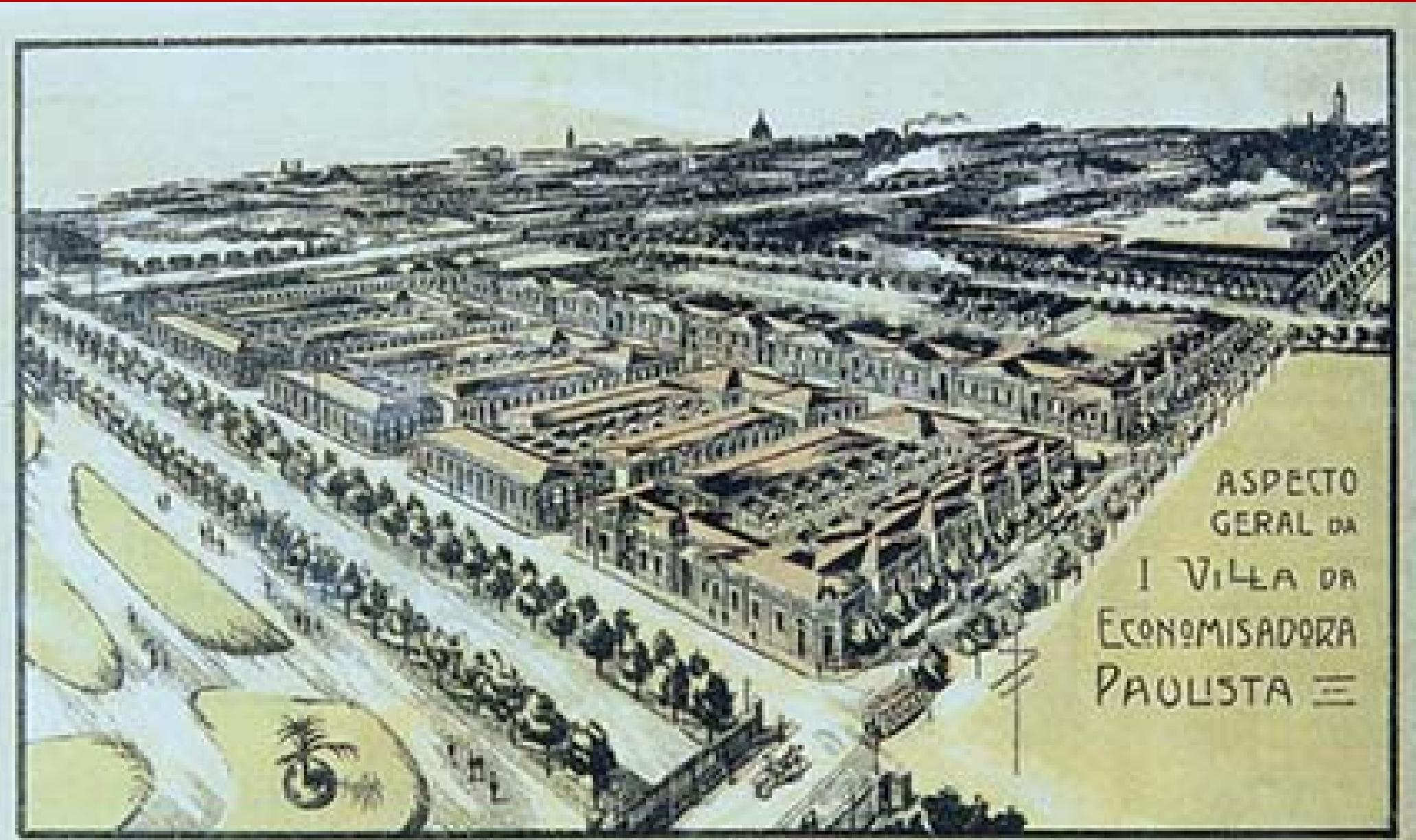
JOSÉ WILHELM (1), o deserto, Cid, J. BONIFACIO COSTA (2), o deserto da favela, Dr. E. PEREIRA CORRÊA (3), São Manoel, sítio dos escravos (4),
e, II. MOSTE DERRIDA, um desenho de um texto, 1980



Escola

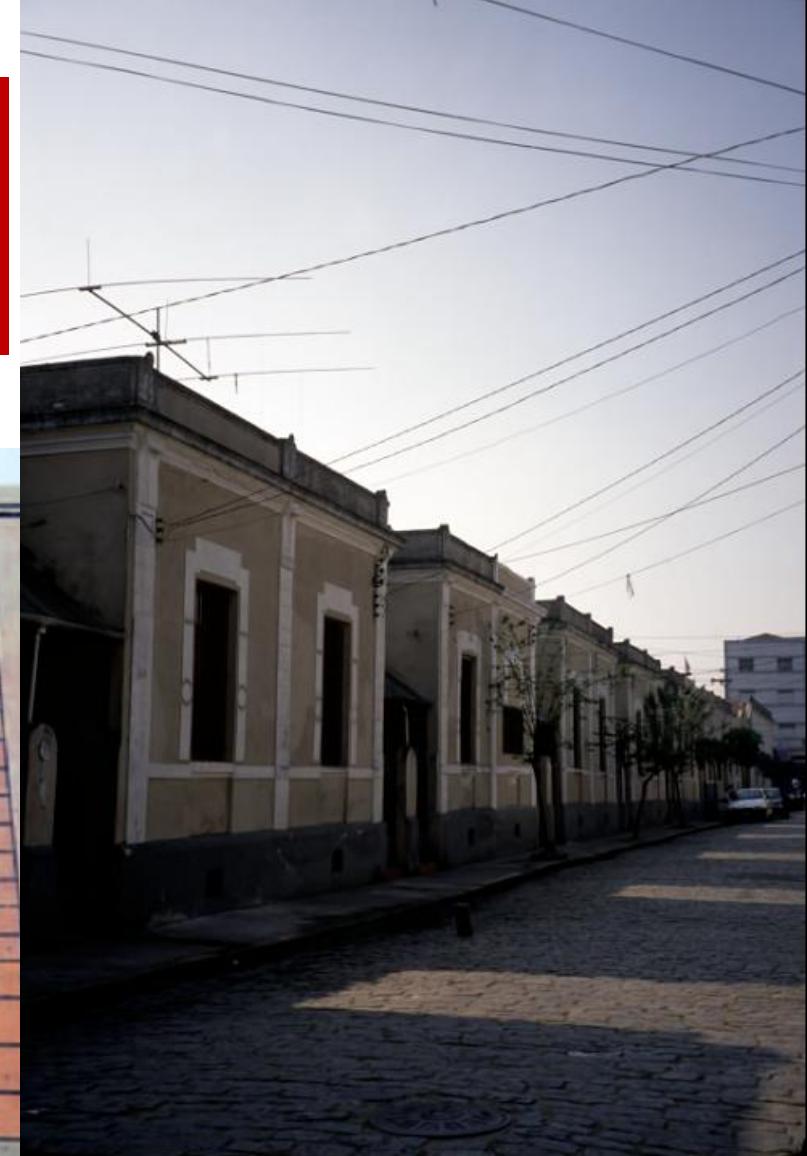
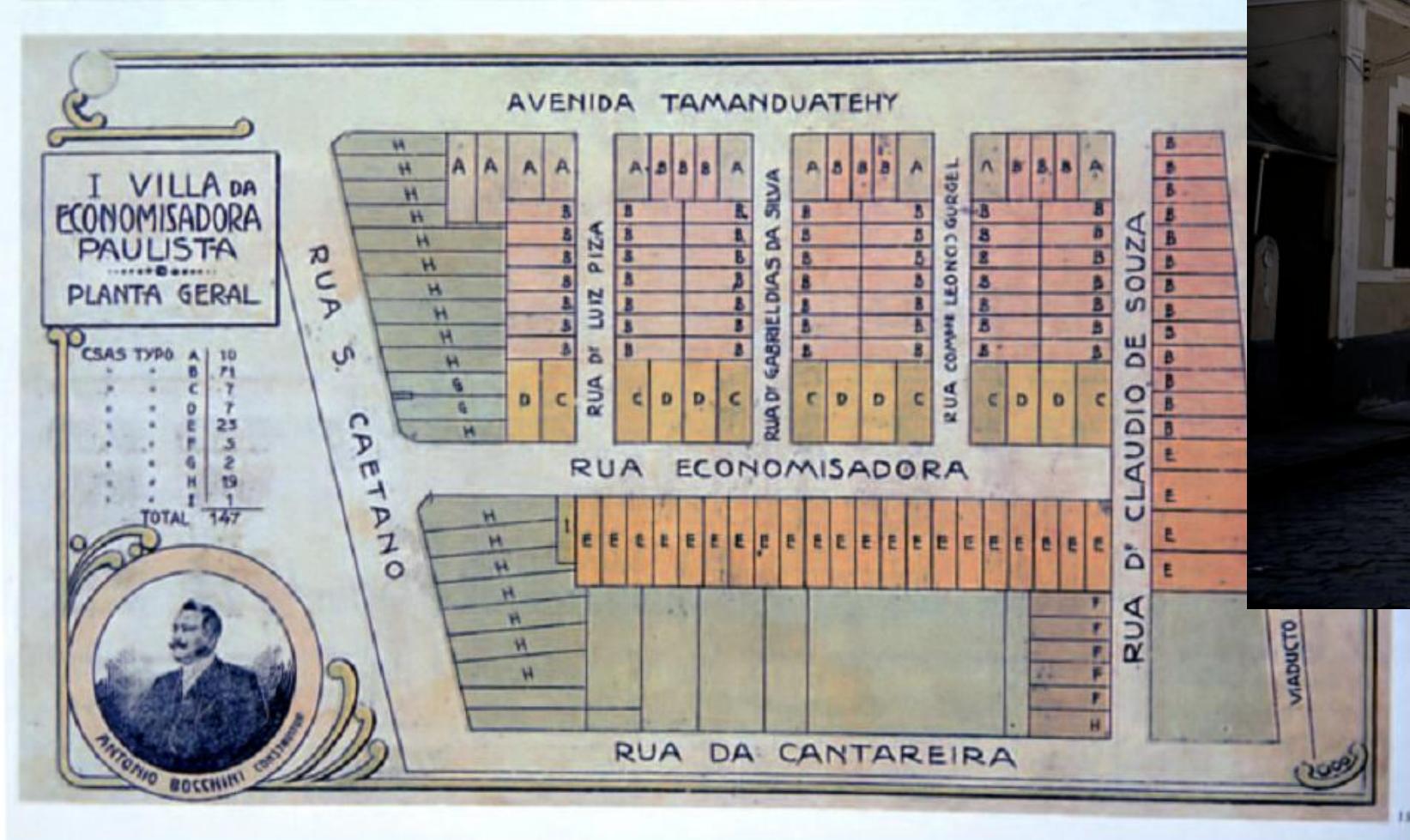


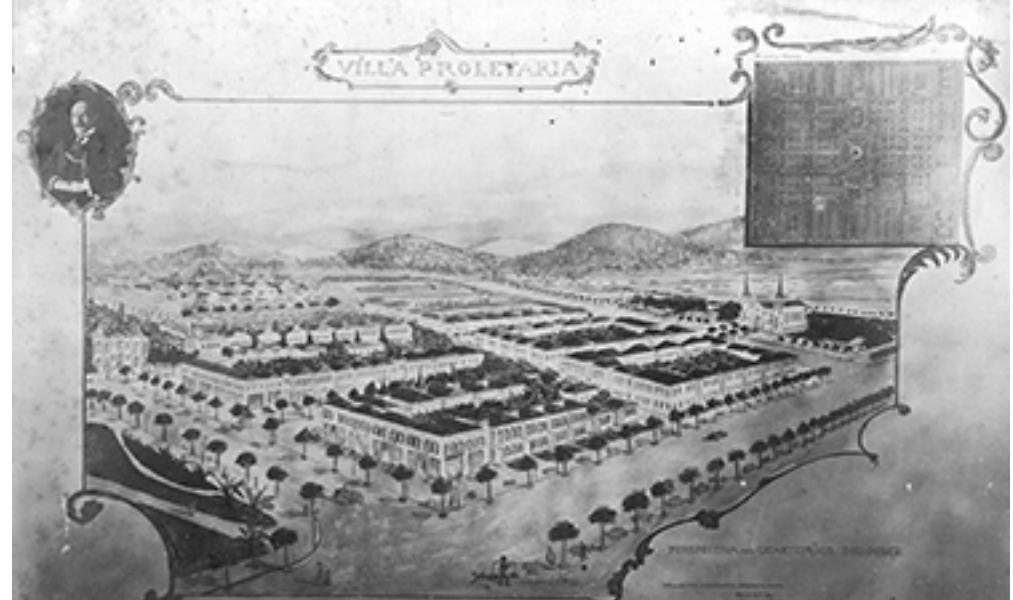
Produção Rentista por mútuas: Vila Economizadora



VILA ECONOMIZADORA

São Paulo - 1912





Vila Operária Marechal Hermes

1912

Primeiro empreendimento de habitação social do Governo Federal



Habitação como uma questão do Estado

rigens da
habitação social
no Brasil

Arquitetura Moderna,
Lei do Inquilinato e
Difusão da Casa Própria

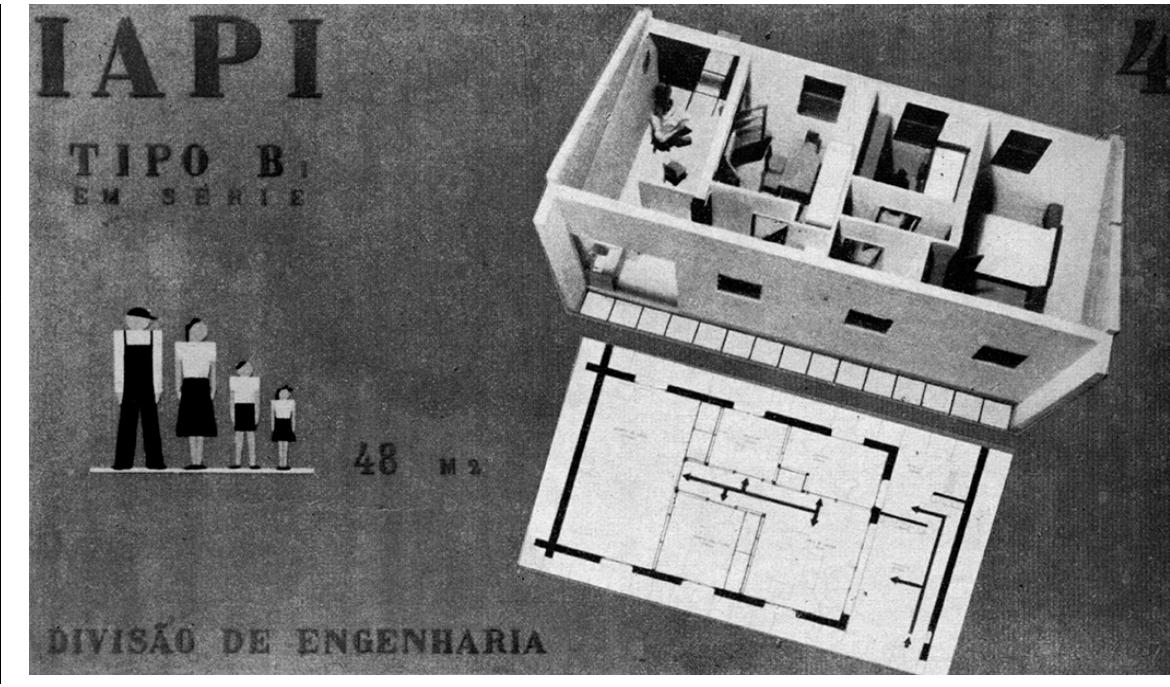
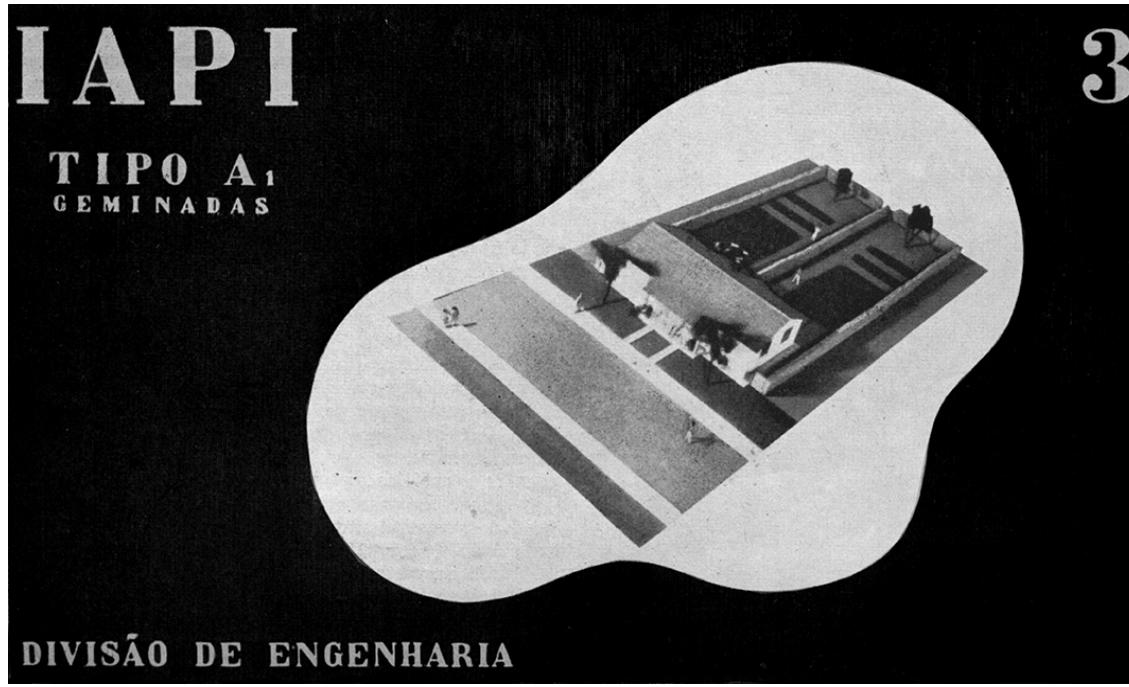
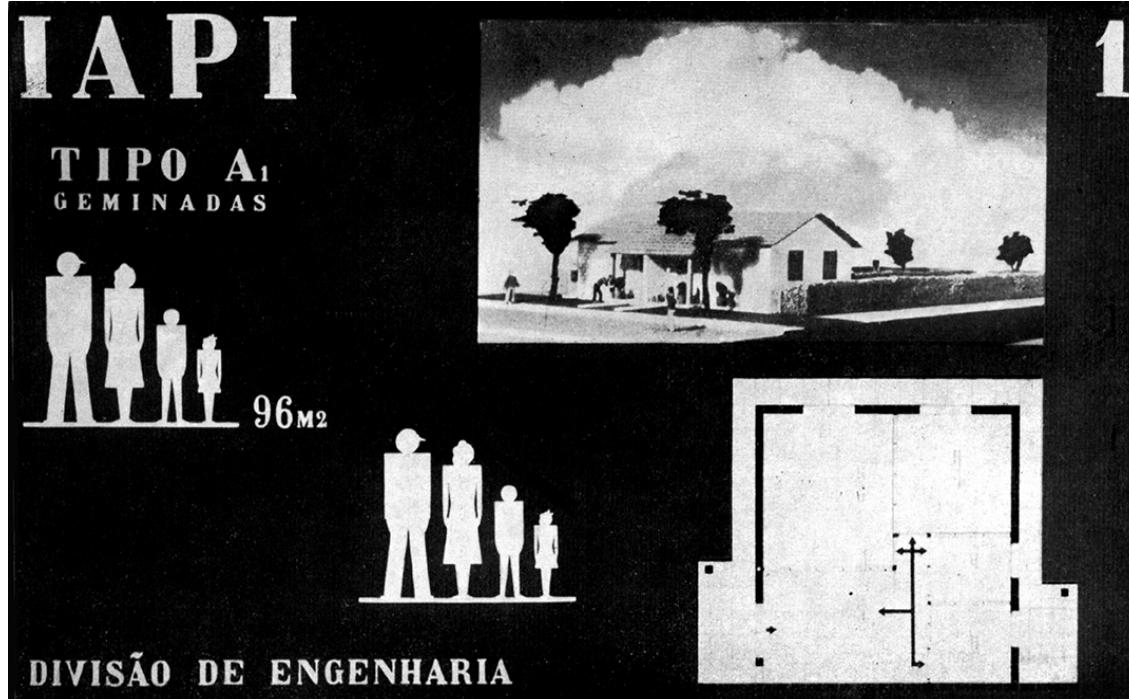
Nabil Bonduki



Estação Liberdade

- Era Vargas
- Origens da intervenção do Estado na habitação
- Congelamento dos alugueis
- Facilitação da venda de lote a prestação
- Produção estatal da habitação: IAP`s e FCP
- Adoção dos princípios do movimento moderno: habitação como serviço público
- Formulação das tipologias habitacionais
- Crescimento da cidade informal: loteamentos periféricos, favelas, alagados, mocambos, invasões
- Introdução do serviço social em habitação

Formulação das tipologias habitacionais



IAPI

TIPO B₁
EM SÉRIE



DIVISÃO DE ENGENHARIA

5

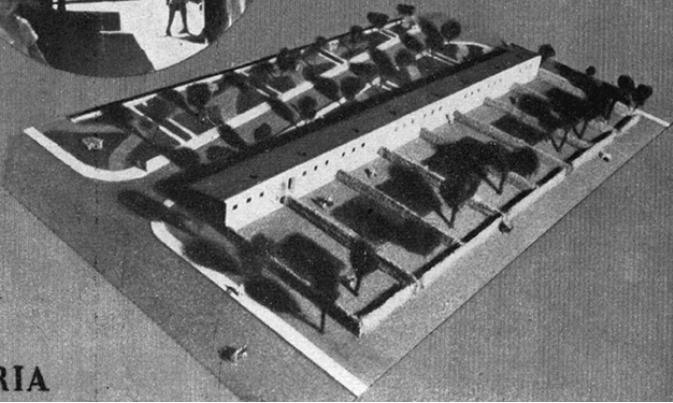
IAPI

TIPO B₁
EM SÉRIE



CORTICO

6



DIVISÃO DE ENGENHARIA

IAPI

TIPO B₁
EM SÉRIE



CORTICO

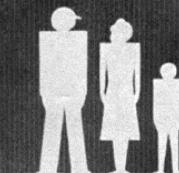
7



DIVISÃO DE ENGENHARIA

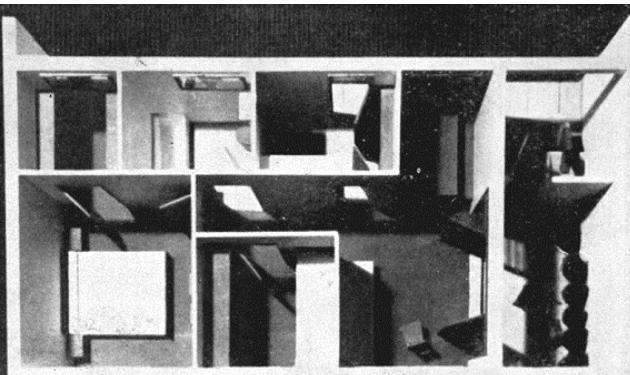
IAPI

TIPO C₁
EM SÉRIE

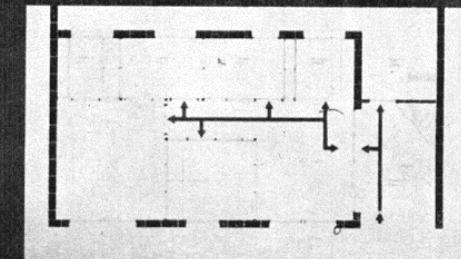


50 M²

DIVISÃO DE ENGENHARIA



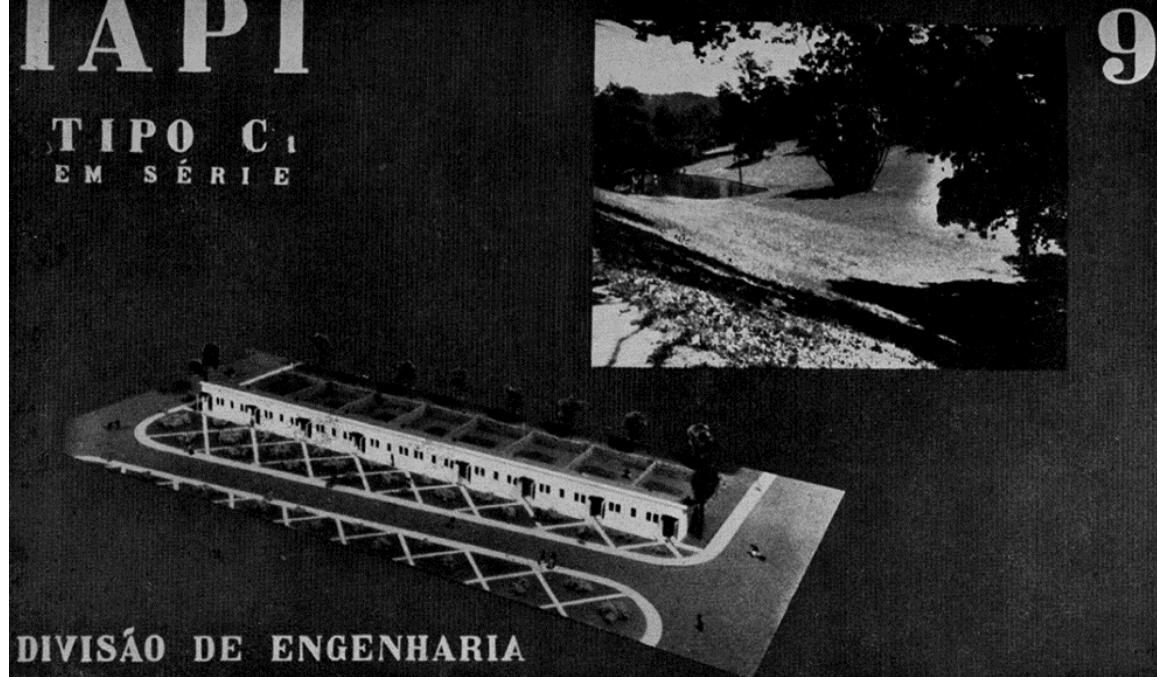
8



IAPI

TIPO C₁
EM SÉRIE

9

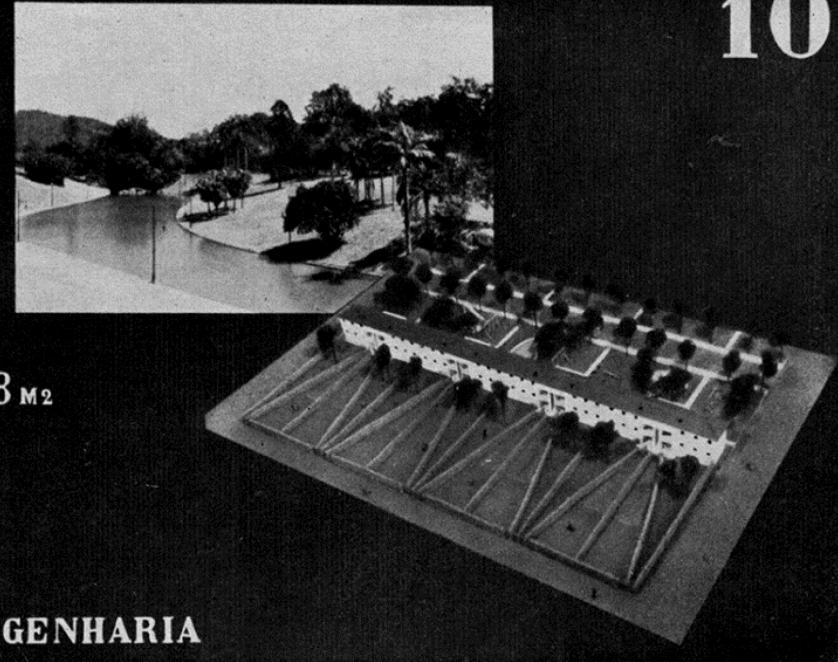
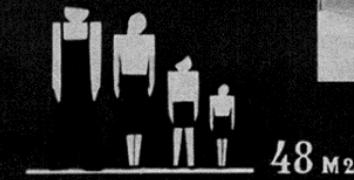


DIVISÃO DE ENGENHARIA

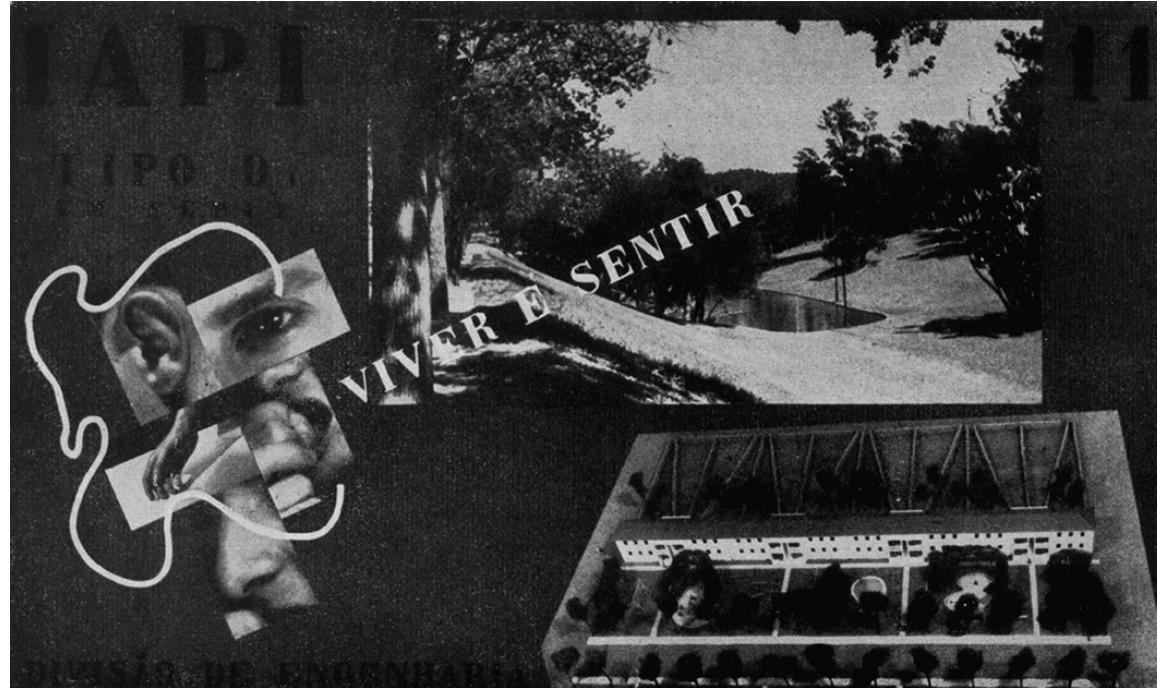
IAPI

TIPO D₁
EM SÉRIE
2 PAVIMENTOS

10



DIVISÃO DE ENGENHARIA

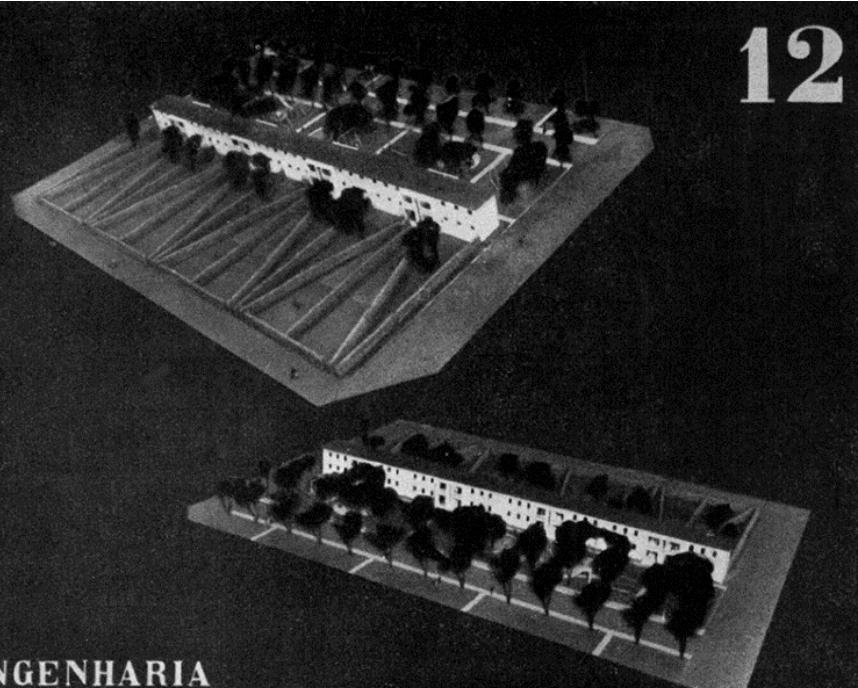


IAPI

TIPO D₁
EM SÉRIE

12

DIVISÃO DE ENGENHARIA

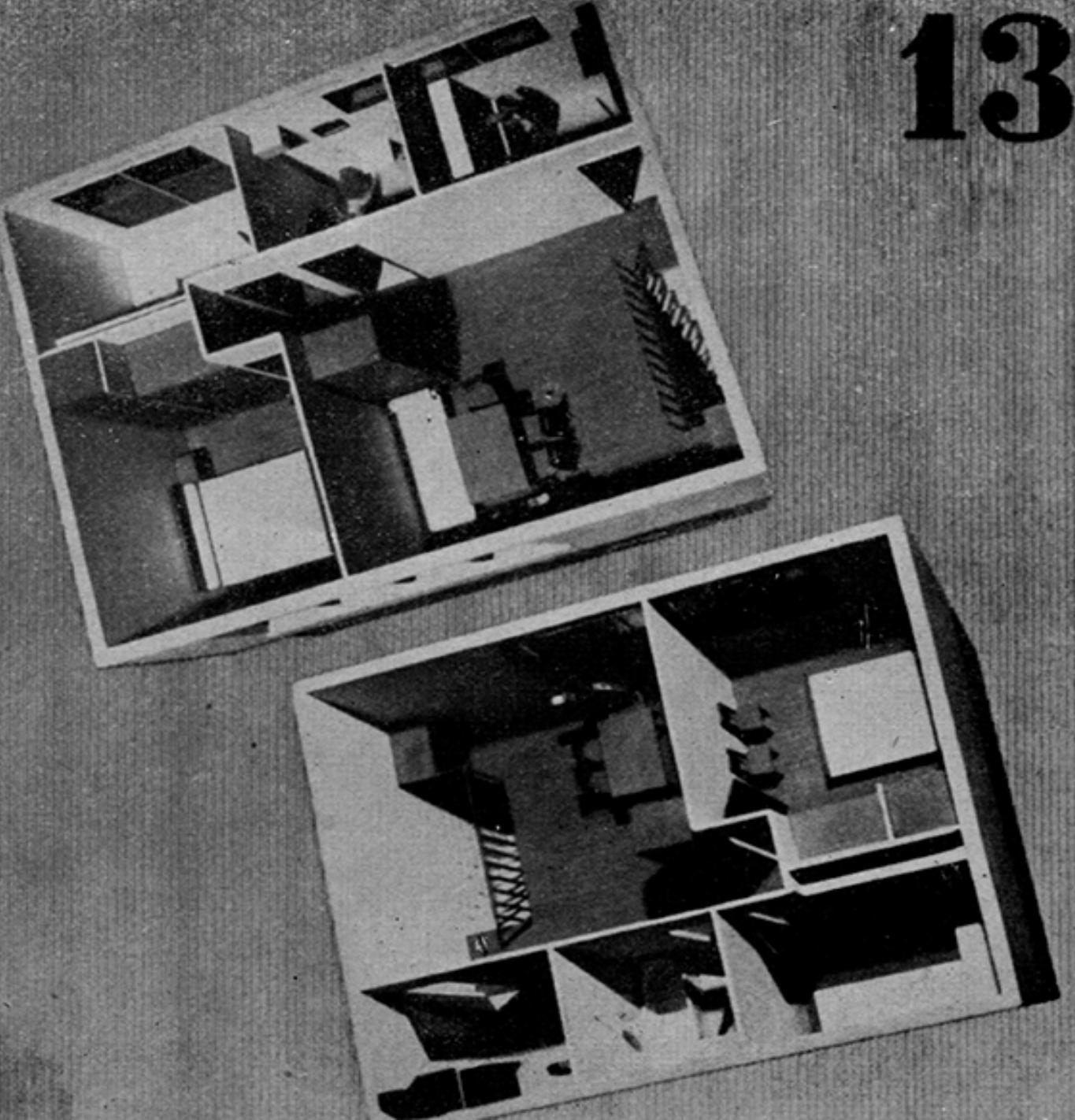
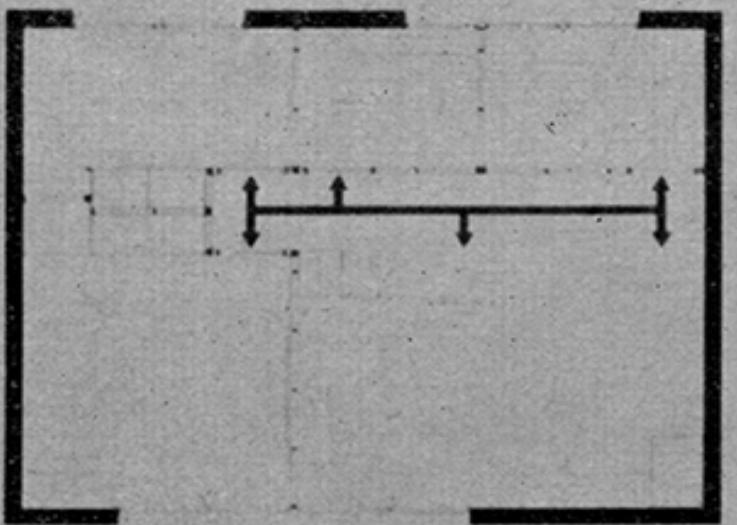
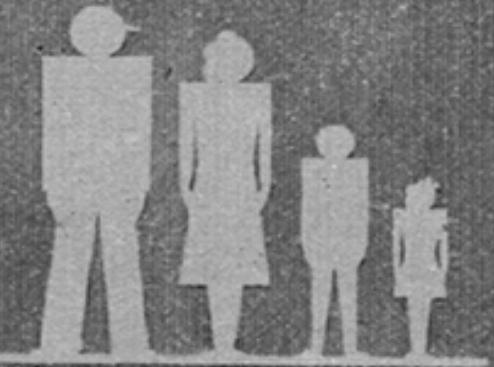


I API

13

TIPO E₁
EM SÉRIE

49_{M²}



DIVISÃO DE ENGENHARIA

Conjunto Residencial Realengo - RJ – 1938-42

1º grande conjunto habitacional do Brasil (2 mil unidades)

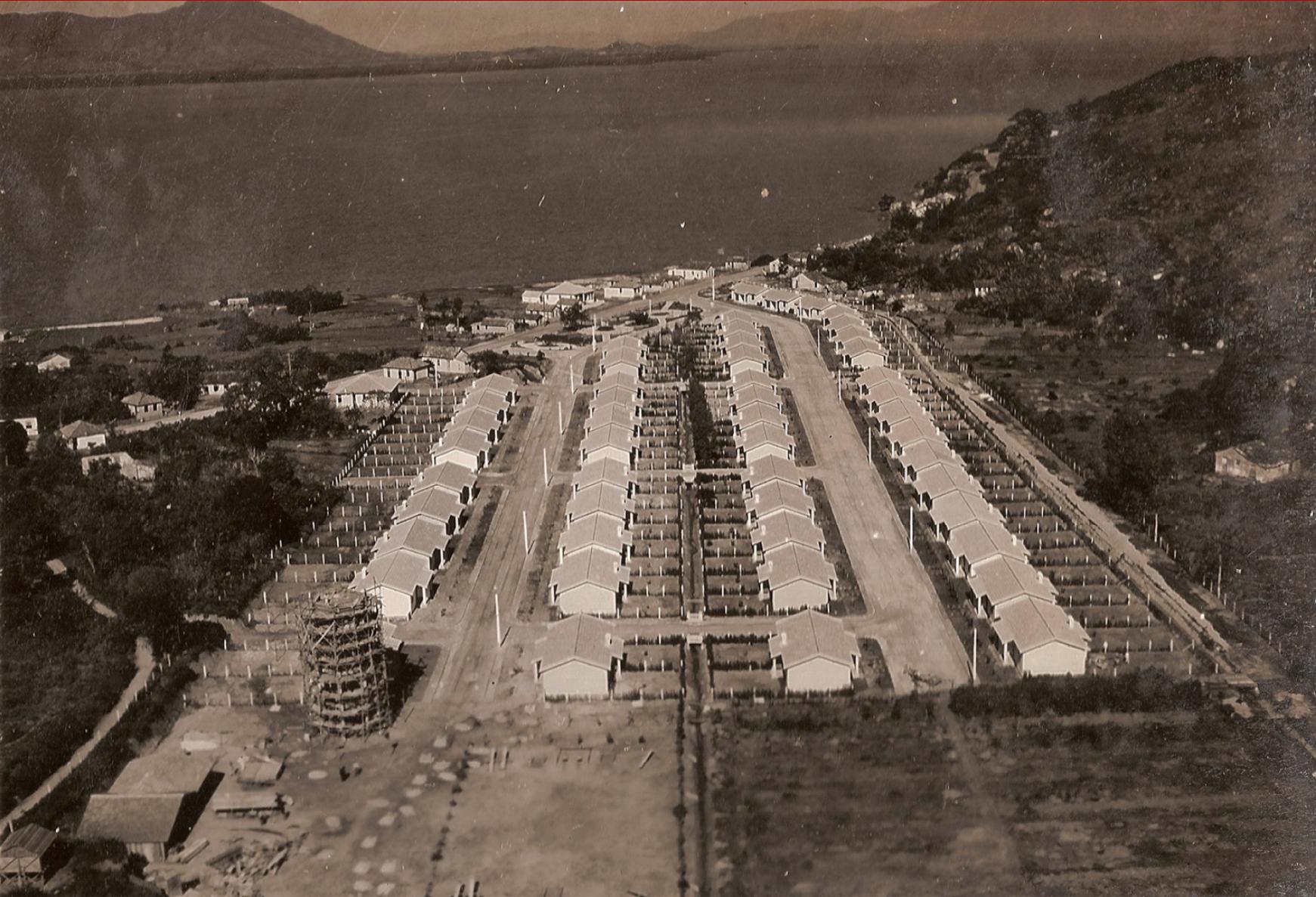


Conjunto Residencial Várzea do Carmo – SP (Blocos laminares)



Conjunto Residencial Saco dos Limões – Florianópolis

Casas geminadas



Cidade Industriária Lagoinha – Belo Horizonte

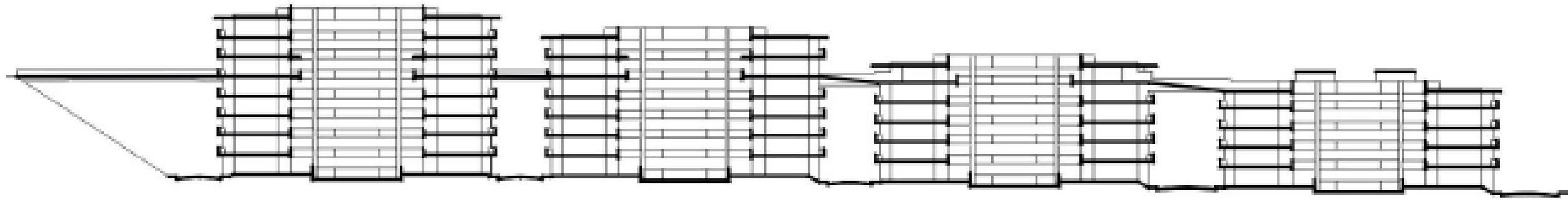
Blocos em torno de pátios



Conjunto Residencial Penha

Rio de Janeiro



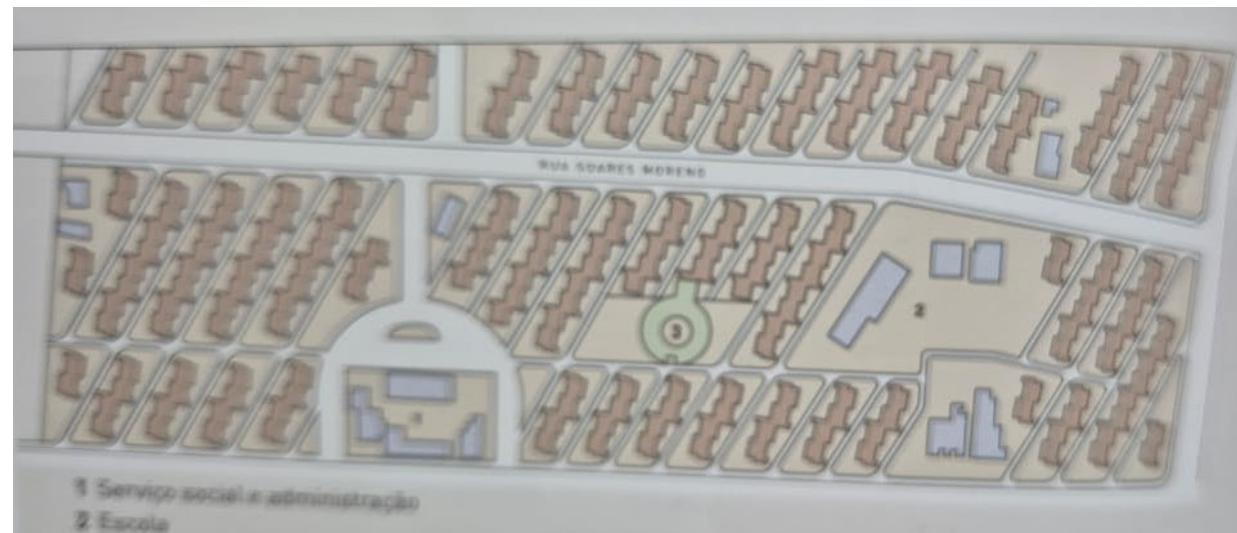
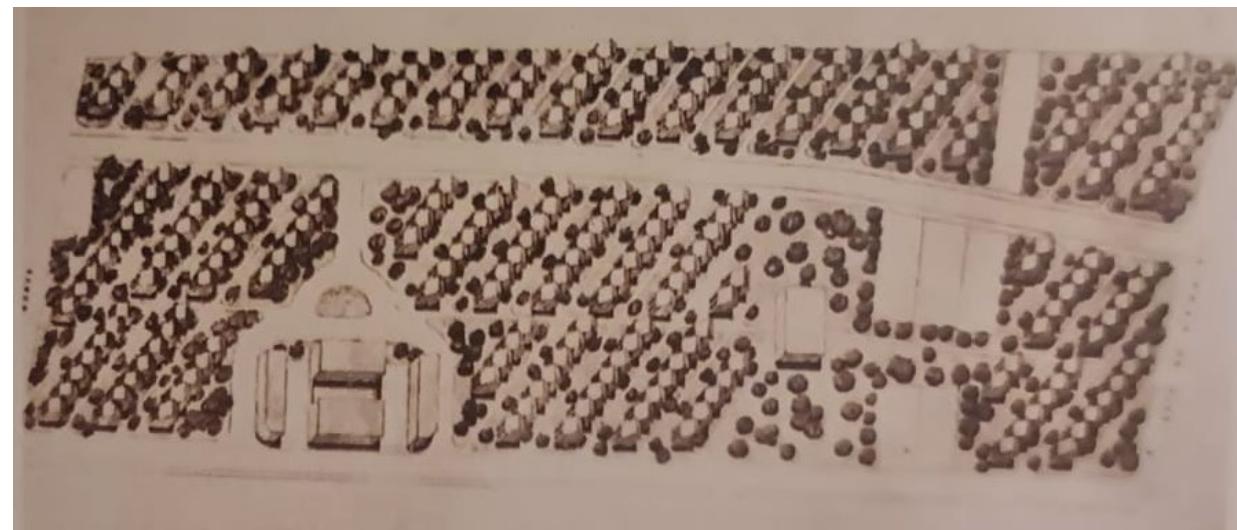


Conjunto Passo d'Areia - Porto Alegre

**Cidade Jardim com 13 tipos de casas e
14 tipos de prédios**



Cidade Jardim dos Comerciários (Recife)



Conjunto residencial Japurá - São Paulo

Unite d' Habitación inserida no centro da cidade

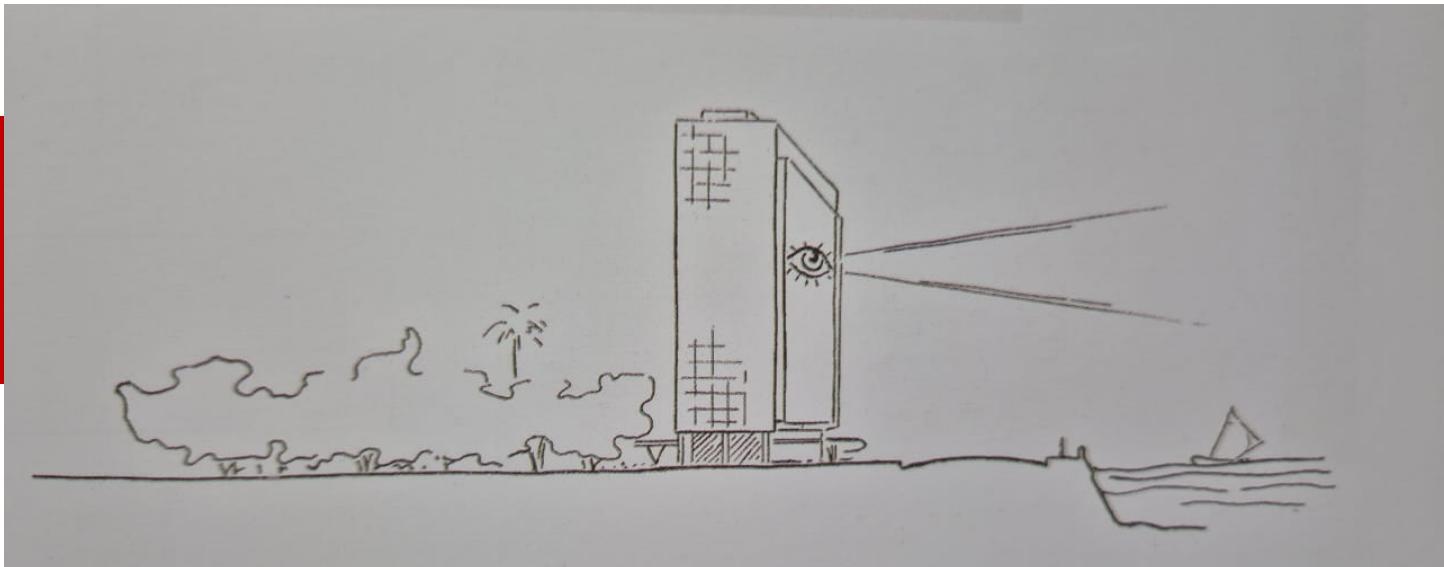


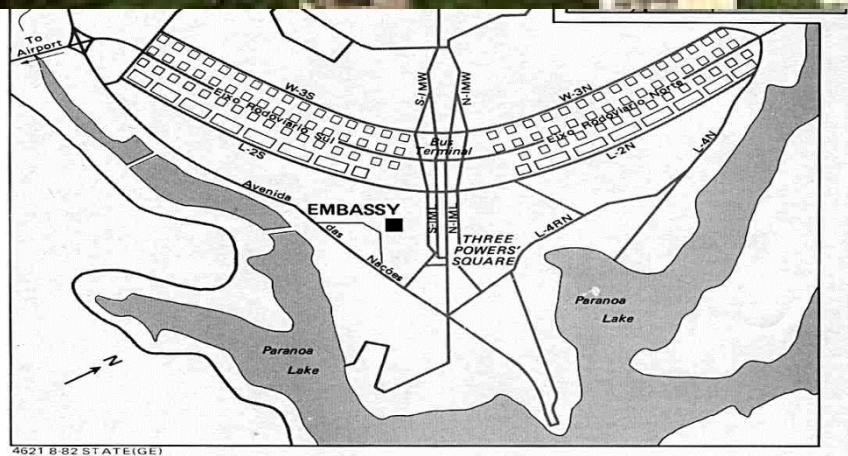
Conjunto residencial Japurá

Centro de São Paulo



Edifício Inconfidência (IAPI-Recife)





Conjunto Residencial dos Marítimos

Zona portuária do Rio de Janeiro



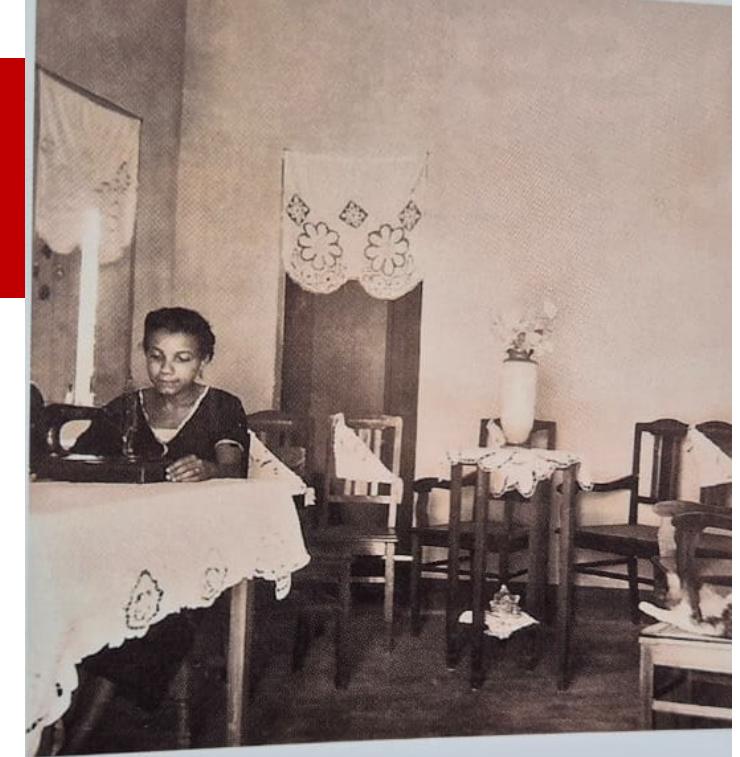
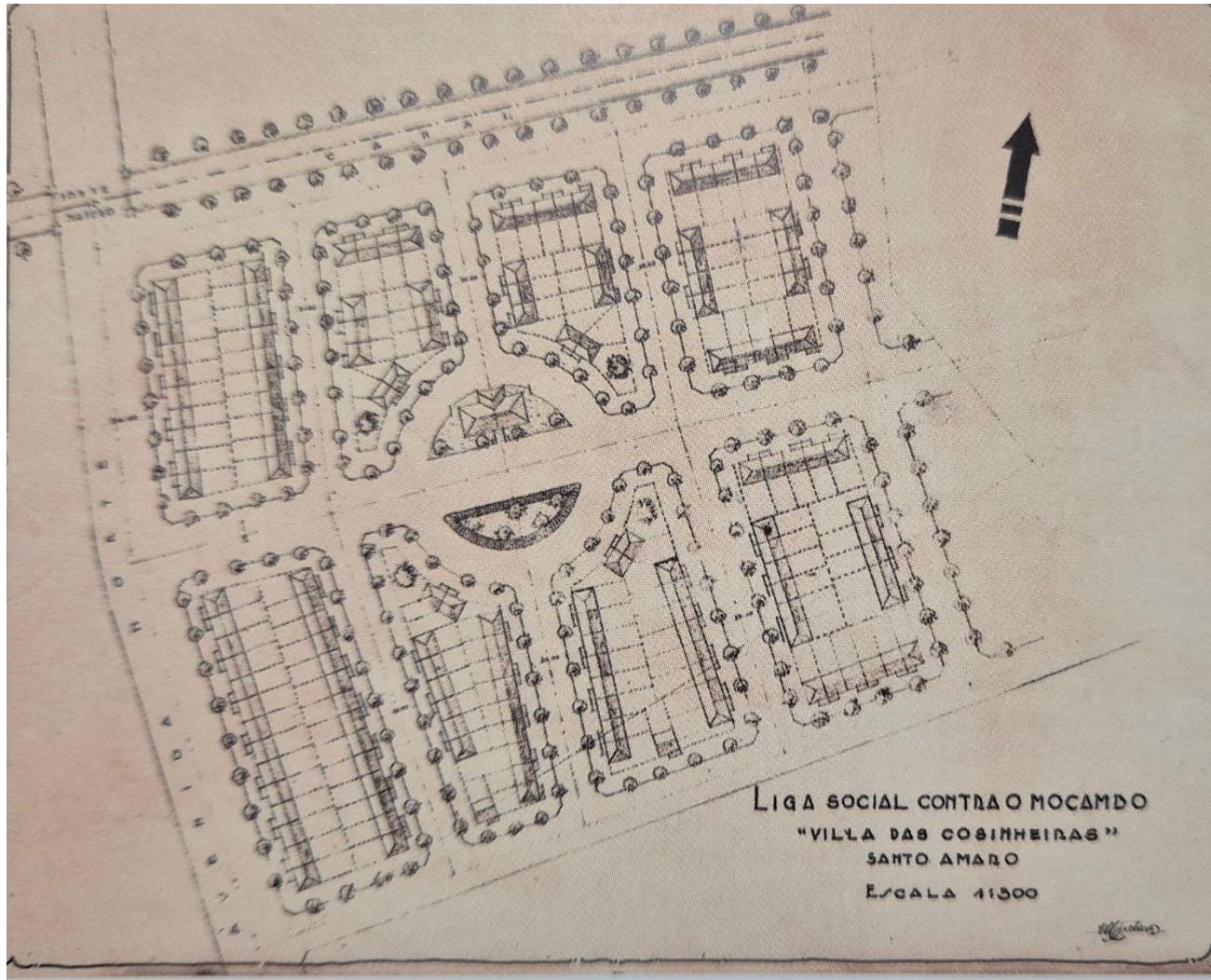
Liga Social Contra o Mocambo (Pernambuco –

Entre 1939 e 1945 foram destruídos 12.343 mocambos e aterrados dezenas de milhões de metros quadrados de áreas alagadiças ou mangue





Vila das Costureiras



**Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal
Conjunto Residencial Pedregulho (Rio de Janeiro 1946-61)**







Criação do BNH e consolidação da política habitacional

(1964 – 1986)

- Regime militar: falta de democracia, supressão de direitos constitucionais, censura, perseguição política
- Milagre econômico: crescimento e pobreza
- Sistema Financeiro da Habitação e BNH
 - FGTS e Poupança
 - Recursos orçamentários aplicados em obras viárias
- Investimentos voltados para a indústria da construção civil
- Planasa – Ampliação do saneamento
- Conjuntos habitacionais nas periferias das cidades,
- Produção de 4,4 milhões de unidades; baixa renda fica de fora
- Grande crescimento da habitação informal

1964 a 1985. Regime militar: crescimento e pobreza



Financiamento habitacional do BNH (1964-1986)

TABELA 3

SFH / BNH: Número de financiamentos habitacionais concedidos entre 1964 e julho de 1986.

Mercado Popular	Programas Tradicionais - COHABs	1.235.409	27,7%
	Programas Alternativos (1)	264.397	5,9%
	Total	1.499.806	33,6%
Mercado Econômico	Cooperativas	488.659	10,9%
	Outros Programas (2)	299.471	6,7%
	Total	788.130	17,6%
Mercado Médio	SBPE	1.898.975	42,5%
	Outros Programas (3)	280.418	6,3%
	Total	2.179.393	48,8%
	Total SFH	4.467.329	100%

Fonte: SACHS, 1999 *apud* Royer 2003.

(1) Promorar; João-de-Barro; FICAM; Profilurb; (2) Instituto, Hipoteca, Emp.P / Pron., Prosin; (3) Recon; Prodepo.

- No período de 1964 a 1986 havia 15,5 milhões de domicílios (dados PNAD). Foram financiadas pelo SFH aproximadamente 4,5 milhões.
 - Uma em cada 4 moradias
 - 67% das quais para alta e media renda
 - O restante foi construído com autofinanciamento e autoconstrução

CH General Dale Coutinho, Zona Noroeste de Santos



75 blocos de quatro pavimentos, contendo cada bloco 16 unidades - 4 por andar - somando 1.200 unidades habitacionais para atendimento de uma população que apresenta renda familiar até cinco salários mínimos. Os blocos ocupam área de 1,4 hectares (19,4% do terreno),
4,2 hectares (58,3%) de áreas verdes equipadas,
0,9 hectares (12,5%) para centro comunitário e
0,7 hectares (9,8%) de ruas.

Cohab Carapicuíba RMSP – 14,7 mil UH



Cidade de Deus – Jacarepagua – Rio de Janeiro



Cidade Tiradentes – Zona Leste de S. Paulo – 42 mil unidades



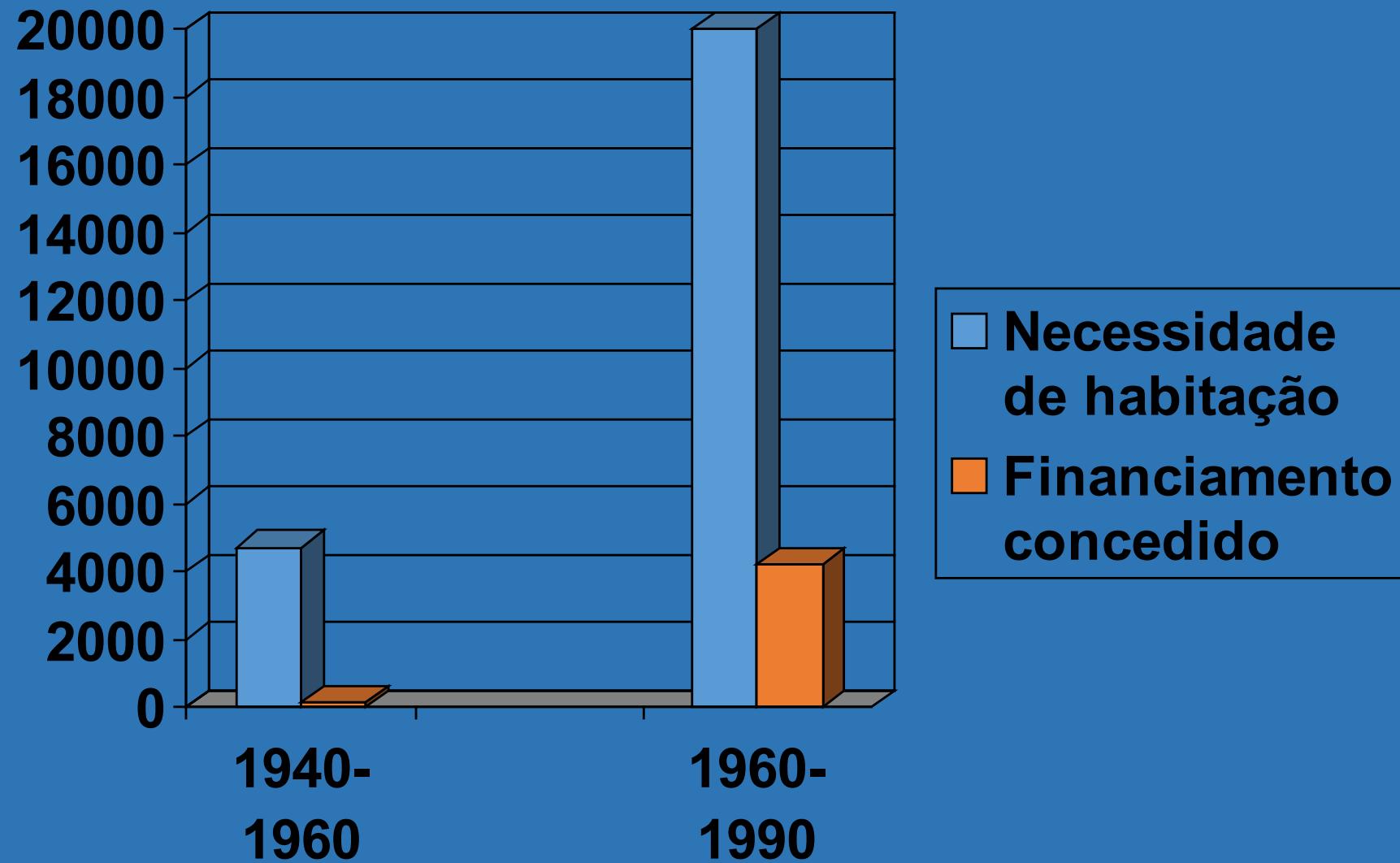


Habitação social e arquitetura para poucos: O crescimento da cidade informal





Atendimento habitacional em relação às necessidades



Mocambos em Recife



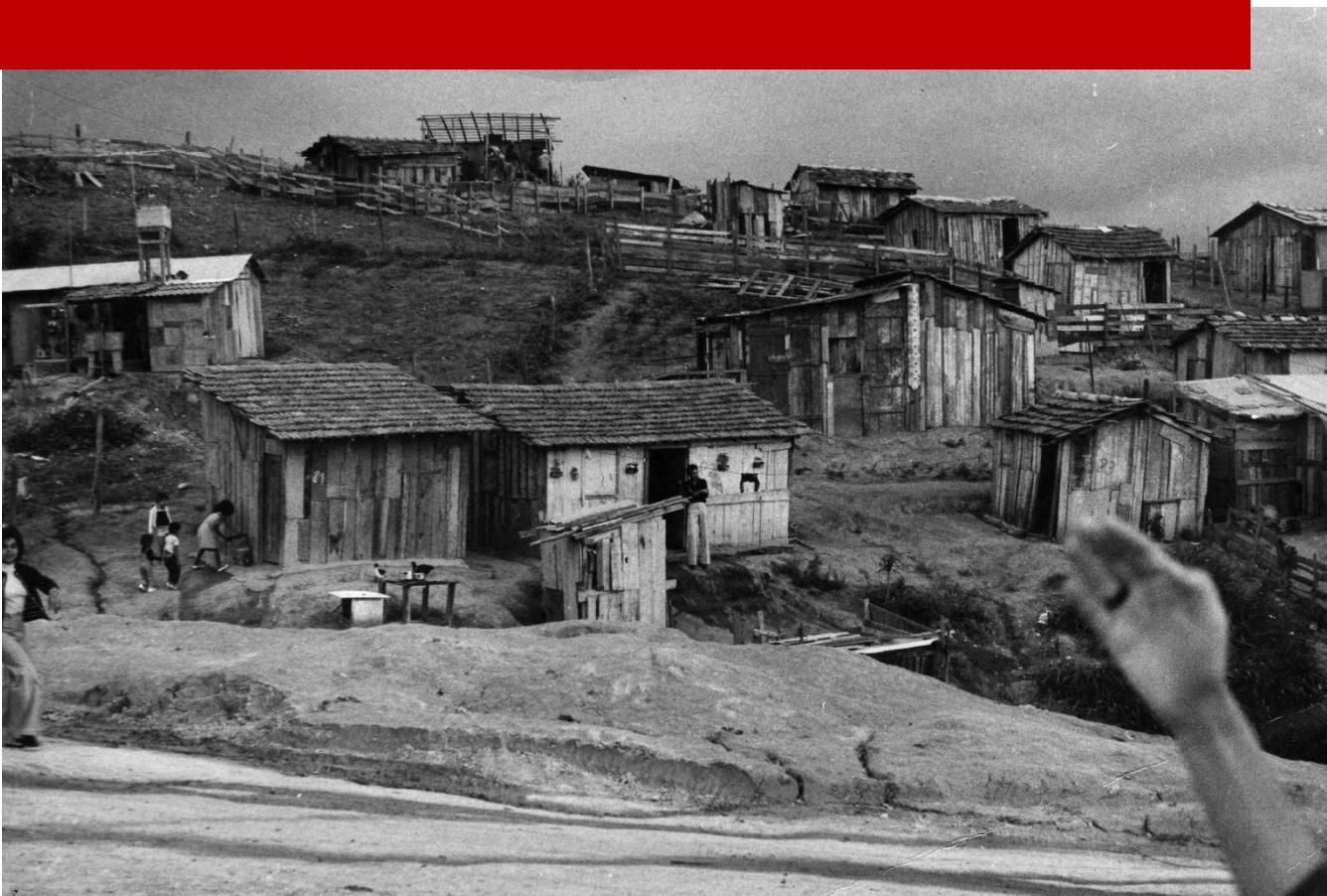
Favelas no Rio de Janeiro



Loteamentos clandestinos em São Paulo



PERIFERIAS: Estudo da autoconstrução e da formação de loteamentos periféricos



**Nabil Georges Bonduki
Raquel Rolnik**

Periferias

Ocupação do Espaço e
Reprodução da Força de Trabalho
PRODEUR

Programa de Estudos em
Demografia e Urbanização
PRODEUR

Cadernos de Estudo e Pesquisa 2



Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Fundação para Pesquisa Ambiental

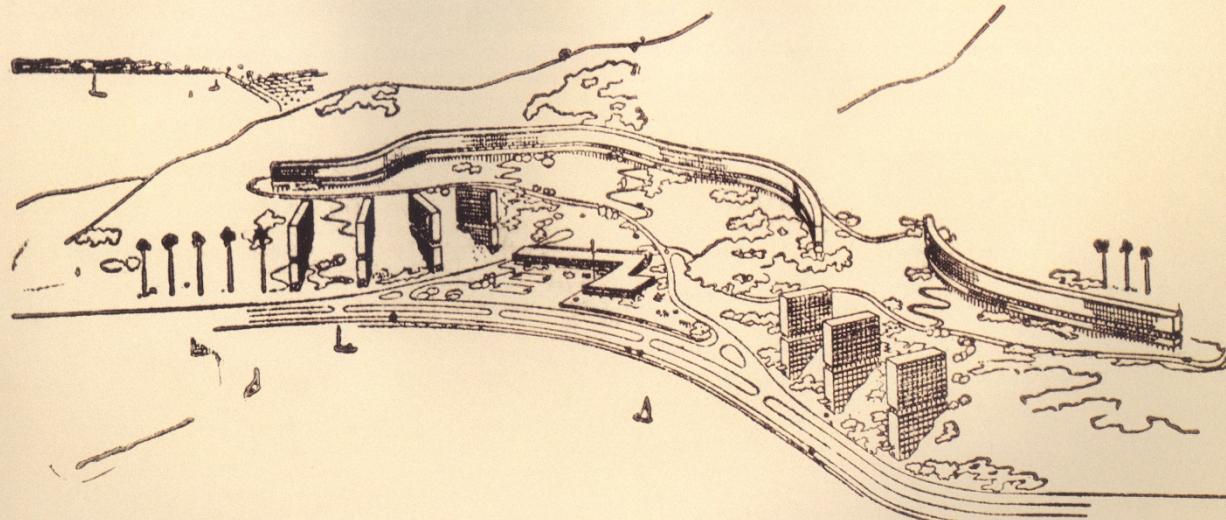
Palafitas em Belém





Agência O Globo, 19.08.1969.
por milhões pela então recém-
erradicação das favelas da Zona

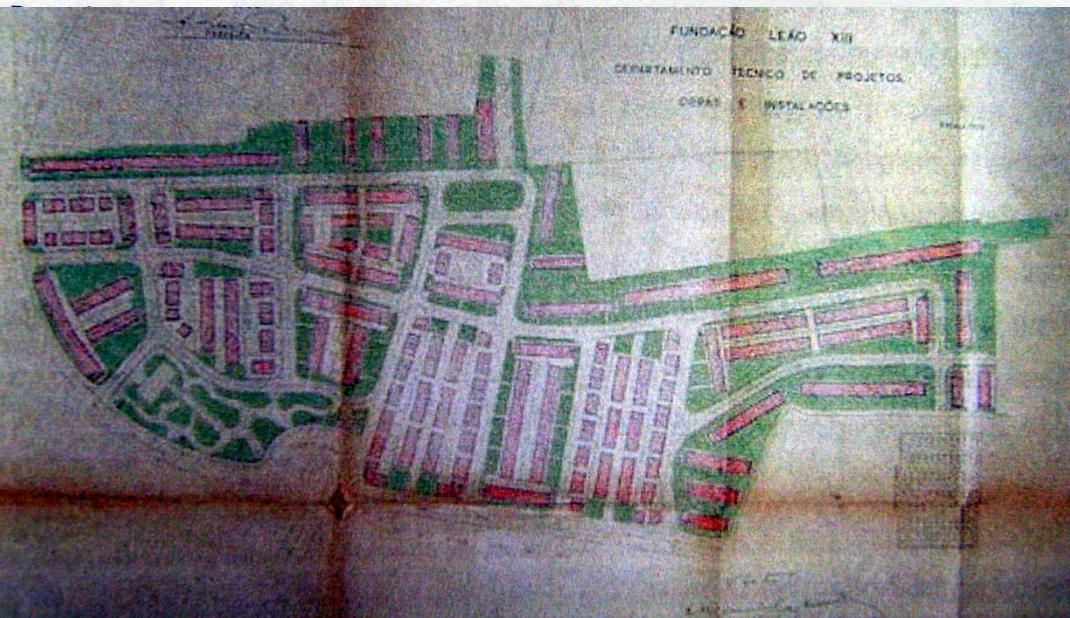
Proposta
desenvolvida por
Affonso Eduardo
Ready para a Favela
da Catacumba
(DHP - 1951)
Reurbanização total



A ação da Igreja nos bairros populares



Fundação Leão XIII Favela Barreira do Vasco: a primeira a ser urbanizada (1949)





CRIXA D'ÁGUA SANTA MARTA
CRUZADA S. SEBASTIÃO, CÍRCULO OP.
DEP. DE ÁGUA e ALFREDO JURZYKOWSKI

27. 8. 1960

Cajueiro Seco



“a ideia é transformar aqueles aglomerados (favelas, etc.) em bairros, aparelhando-os da melhor maneira possível e procurando utilizar sua implantação natural e desenvolvimento espontâneo. (...) A recuperação não deveria ser feita através de planejamento idealizado imposto e sim por um planejamento orgânico a longo prazo ... Um planejamento desse tipo permitiria preservar as tradições culturais daquelas sociedades em formação (música popular, costumes religiosos particulares, artesanatos, etc.) e recuperar o pequeno número de marginais existentes pela integração em seu habitat natural, harmonizado socialmente sem a destruição de sua tradição cultural e introdução de costumes impostos e racionalizados.”

Arq. Flávio Marinho Rego 1963

(equipe do gov. Miguel Arraes, Pernambuco



Anos 1960 – Origens do BNH
Aliança para o progresso e a questão da habitação
Da remoção da Favela da Catacumba à Cidade Kennedy: 30 km



O incêndio da favela do Pinto (1966)





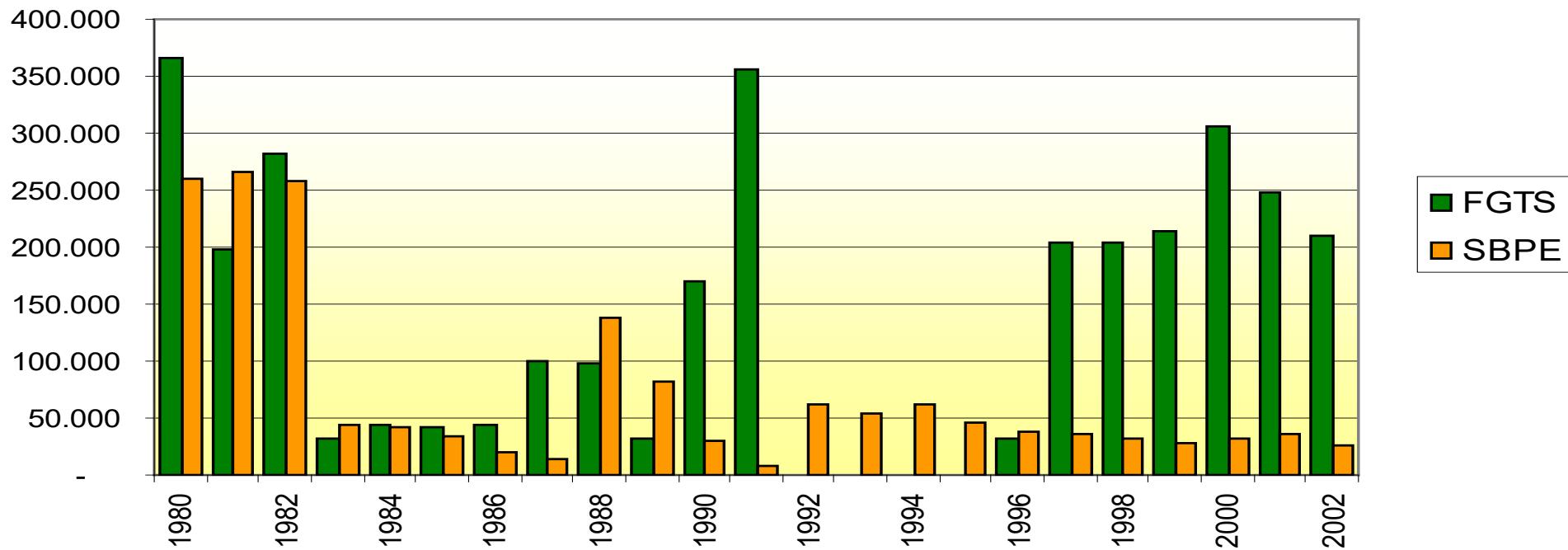
Redemocratização e desestruturação da política nacional de habitação

Programas alternativos (1986-2.002)

- Crise do modelo econômico da ditadura
- Movimentos sociais e a luta por direitos urbanos e moradia
- Redemocratização e nova Constituição
- Mobilização dos movimentos pela reforma urbana e direito a moradia na Constituinte de 1988
- Baixos investimentos da União em habitação e saneamento
- Estados e municípios criam programas alternativos com recursos não onerosos (orçamentários)

Habitação – Unidades financiadas por fonte de renda FGTS e SBPE

Habitação - Unidades financiadas por fonte de recursos



Anos 1980 – a crise do Regime Militar e a Redecratização



Frente à crise do SFH: o protagonismo dos municípios e as administrações progressistas dos anos 1990, com participação popular e uma nova abordagem para a questão da habitação



CONSTRUINDO TERRITÓRIOS DE UTOPIA (1987)

A experiencia do laboratorio
de habitação que lancou as
bases dos programas
habitacionais baseados na
autogestão





A experiência de Habi/Funaps na Gestão Erundina em São Paulo (1989-1992)

Programas e projetos inovadores e participativos

AUTOGESTÃO E NA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDI- MENTOS







Produção de habitação por mutirão e autogestão



































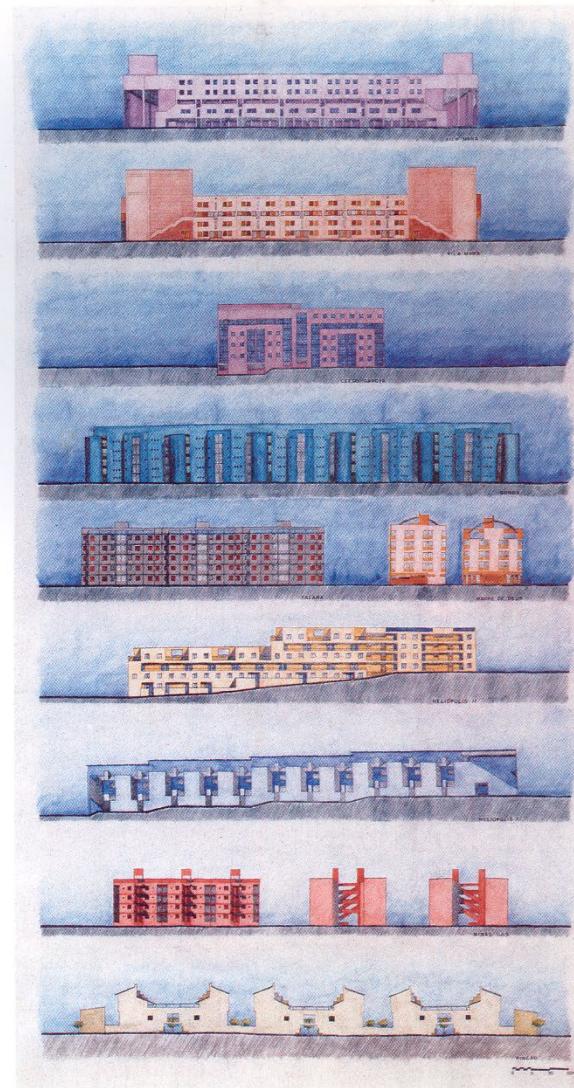




**POLÍTICA
HABITACIONAL GESTAO
ERUNDINA EM S. PAULO
1989-1992**

**Experiencias e utopías a
um programa
habitacional inovador**

ARQUITETURA E HABITAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO















Urbanização de Favelas



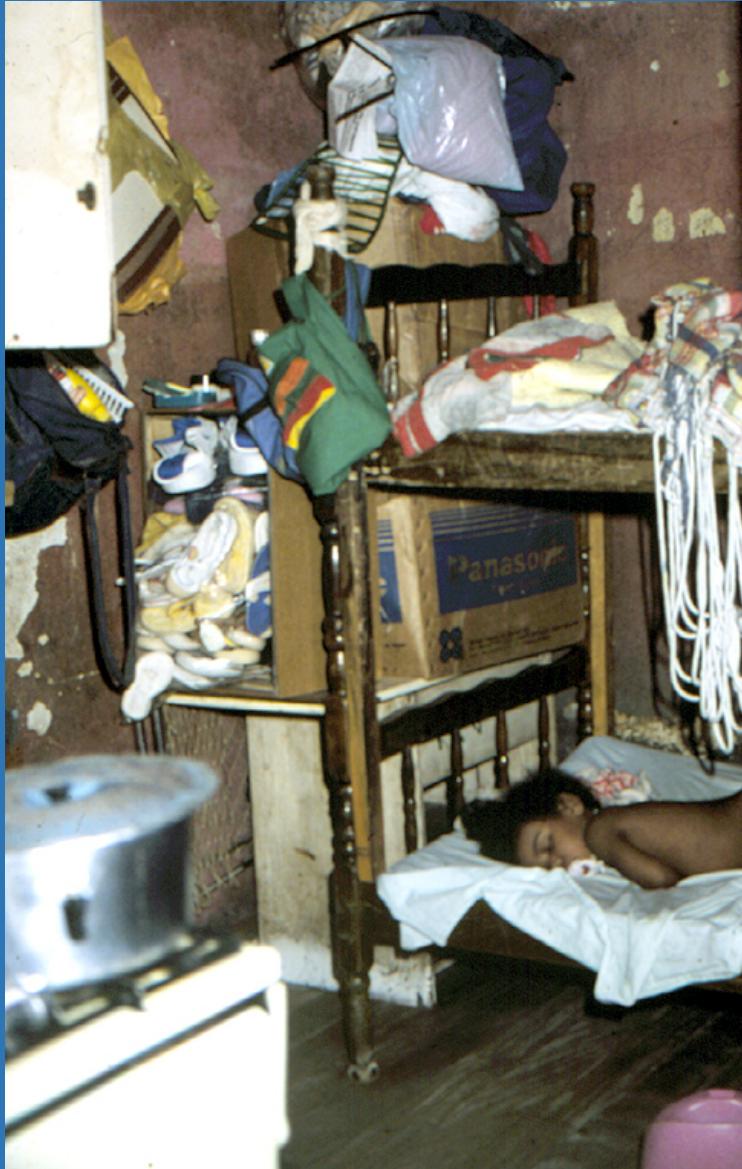






DIREITO AO CENTRO E A PROXIMIDADE COM O TRABALHO

Do cortiço à moradia digna nas áreas centrais e consolidadas

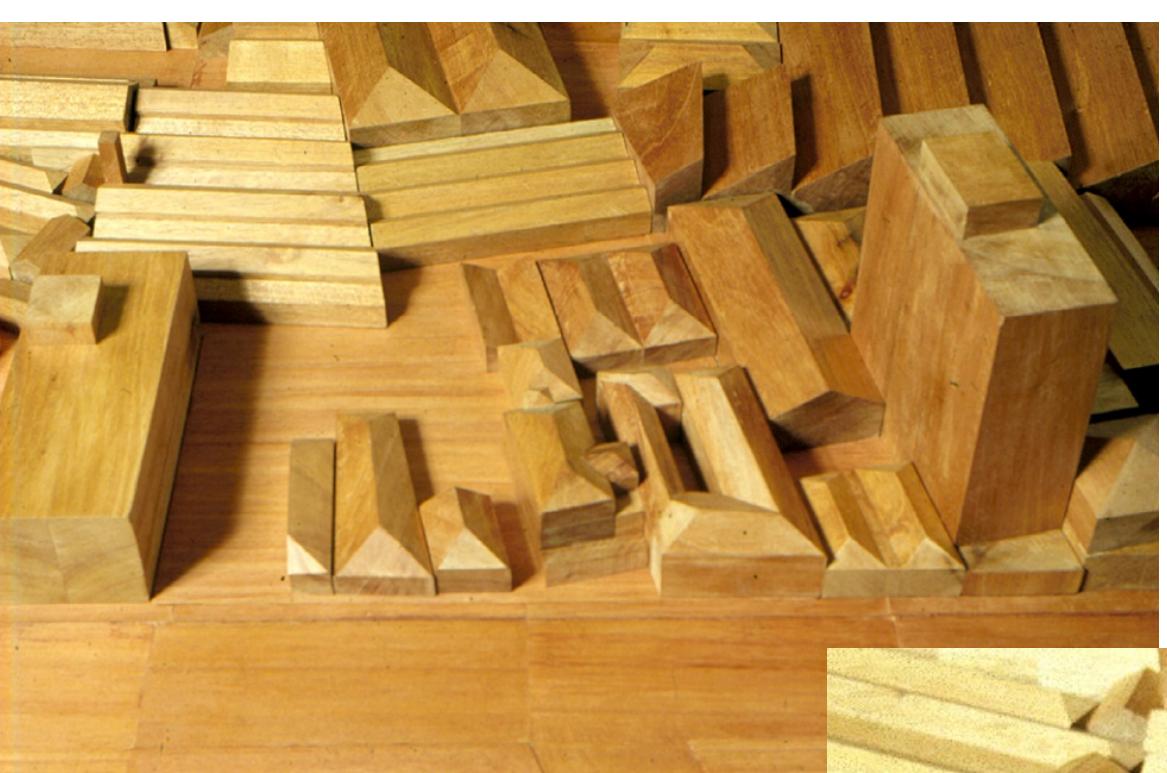


DIREITO AO CENTRO E A PROXIMIDADE COM O TRABALHO

Projeto Celso Garcia





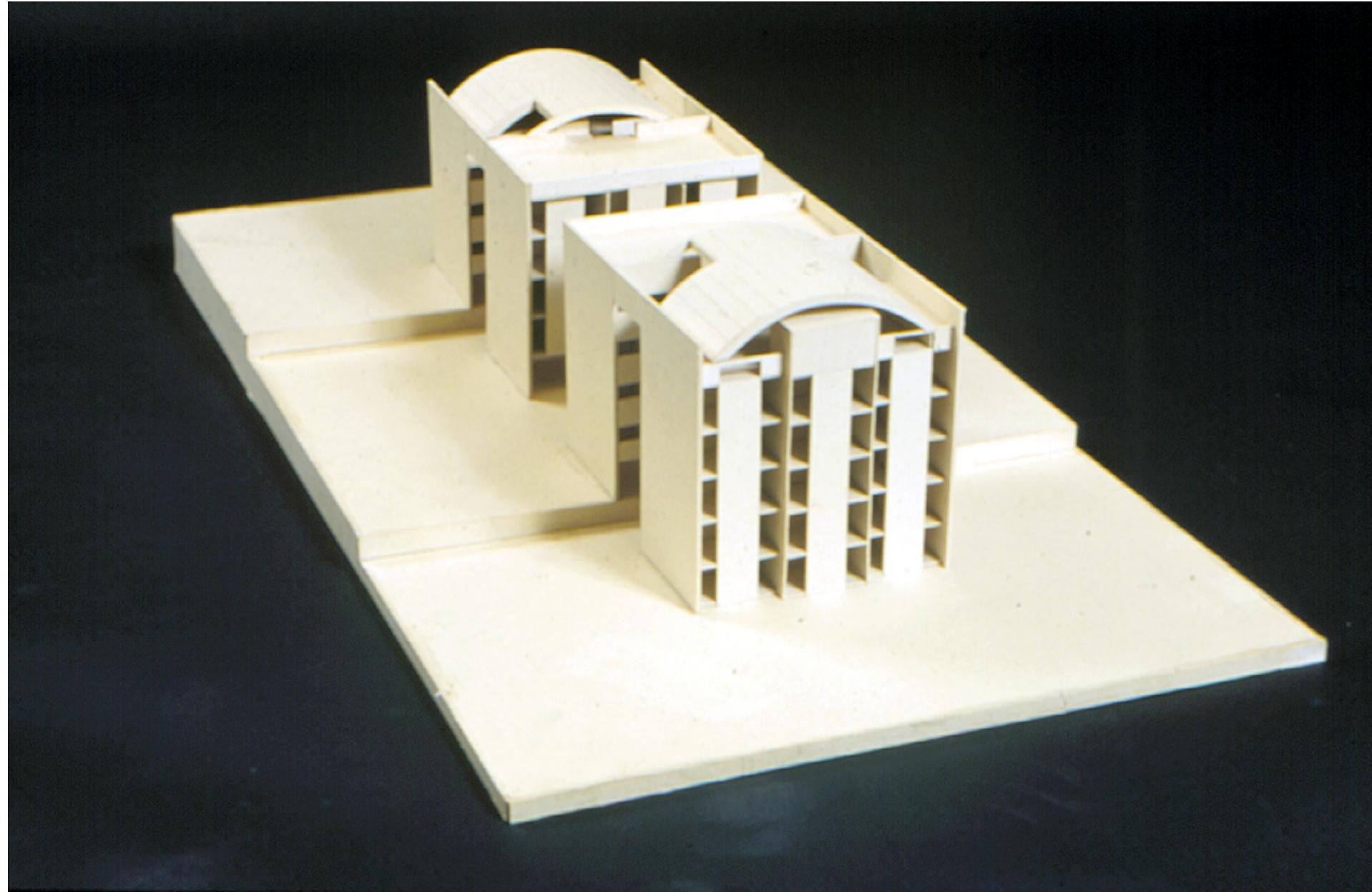






De cortiço a moradia digna Conjunto Madre de Deus













Fundo Nacional de Moradia – Entrega de um milhão de assinatura para PL de iniciativa popular



Habitat

**Práticas bem-sucedidas em
habitação, meio ambiente e
gestão urbana em cidades
brasileiras**

**Livro reúne as 16 experiências
bem-sucedidas selecionadas no
Brasil para serem levadas ao
Habitat 2 em Istambul,
representando novos paradigmas
em gestão urbana**

**Entre elas, o Programa de
Autogestão realizado em São Paulo
no governo Erundina**

Nabil Bonduki (organizador)

Habitat

**As práticas bem-sucedidas em
habitação, meio ambiente e gestão urbana
nas cidades brasileiras**

- Nabil Bonduki
B. Ronik & N. Sáule Jr.
Nelson Góes
Ermínia Maricato
Secretaria de Políticas Urbanas
L. E. Uziel & R. Guimaraens
Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
Prefeitura do Iapósgaio dos Gerais
Geresa Ulpan
Adoles Ferreira
Prefeitura Municipal de Vitória
O. R. Yamazaki & Outros
J. Heredia & E. Alouso
D. M. Rocinha & Outros
Urbel
Célia Redine de Souza
Nabil Bonduki
M. A. Alouso & M. W. B. de Cari
L. F. Ferreira & Outros
Prefeitura Municipal de Santos
Yves Capusse
M. H. Camargo & Outros
Eduardo Moreira
F. C. Barilis & E. A. Pávia
Déborah Gavaletzki
Nabil Bonduki
- Habitat e qualidade de vida: as práticas bem-sucedidas em cidades brasileiras
Habitat II — assentamentos humanos como tema global
Dinâmica global e desafio urbano
Contribuição para um plano de ação brasileiro
Práticas bem-sucedidas em habitação, serviços públicos e gestão da cidade
Democracia e participação popular na esfera pública: a experiência de Porto Alegre
Orçamento Participativo de Belo Horizonte
Revitalização da Bacia da Lagoa Olho d'Água em Jaboatão dos Guararapes
Auditoria não-governamental ao programa de saneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte
Controle de riscos decorrentes de desastres naturais na serra do Mar — polo
Desenvolvimento urbano integrado e preservação do manguezal em Vitória
Programa de saneamento ambiental da bacia do Guarapiranga em São Paulo
Política urbana e melhoria da qualidade de vida em Diadema
O PREZEIS — Lei Viva — Um patrimônio na gestão democrática da cidade industrial
Urbanização de favelas e prevenção em áreas de risco em Belo Horizonte
Reciclagem de entulho e habitação em Londrina
Habitação, mutirão e autogestão: a experiência da administração Luiza Erundina
A gestão municipal do transporte e do trânsito em Santo André — 1989/1992
Programa de educação e segurança no trânsito de Campinas
Programa integrado da criança e da família em Santos
Mutirão 50: relato de uma experiência pioneira
Aprendendo, produzindo, construindo... bairros, uma cidade... comunidades
Conselho de integração do Programa Comunidades
Casa Melhor — programa municipal para reforma e ampliação de moradias
Curso de planejamento urbano e pesquisa popular
Das experiências concretas para a construção de um novo ideário em política







Habitação inserida no lote: Projeto Pirineus

PAR – Programa de Arrendamento Residencial – Rio de Janeiro



Estratégias da Política Habitacional – Governo Lula (2003-2010)

- Incorporar as **experiências municipais** alternativas
- **Articular** habitação com as políticas fundiária, urbana de saneamento e de transporte
- Fortalecer o papel do Estado
- Mix financiamento com recursos não onerosos dos três âmbitos de governo
- Diversidade de programas
- Priorizar a população de baixa renda com subsídio
- Estimular o mercado para setores médios sem subsídio
- Buscar a expansão do crédito habitacional ampliando fontes de recursos e criando ambiente de mercado estável

Nova Política Nacional de Habitação

- 2003 - Ministério das Cidades
- 2004 - Conselho Nacional das Cidades e a Câmara Técnica de Habitação
- 2005 – Sistema e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
 - Exigências para aderir ao SNHIS
 - Fundo Municipal e Estadual de Habitação
 - Conselho Municipal e Estadual de Habitação
 - Plano Municipal e Estadual de Habitação
- **2007-8 - Elaboração do Plano Nacional de Habitação**
- 2007 - PAC Programa Urbanização de Assentamentos Precários
- 2009 - Programa Minha Casa Minha Vida I
- 2011 - Programa Minha Casa Minha Vida II
- 2015 – Programa Minha Casa Minha Vida III
- 2019 – Programa Casa Verde Amarela
- 2023 – Retomada do Minha Casa Minha Vida
- 2023 – Programa Periferia Viva

1999-2000 Projeto Moradia

2003-4 Política Nacional de Habitação

2004 Conselho Nacional das Cidades

2005 Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

2007-8 Plano Nacional de Habitação



Plano Nacional de Habitação estratificou as necessidades habitacionais por Grupos de Atendimento

Grupo I – Famílias com renda abaixo da linha de financiamento;

Grupo II – Famílias com renda que permite assumir pagamento mensal e acessar financiamento, mas insuficiente para adquirir uma solução habitacional e com alto risco de crédito para os Agentes Financeiros;

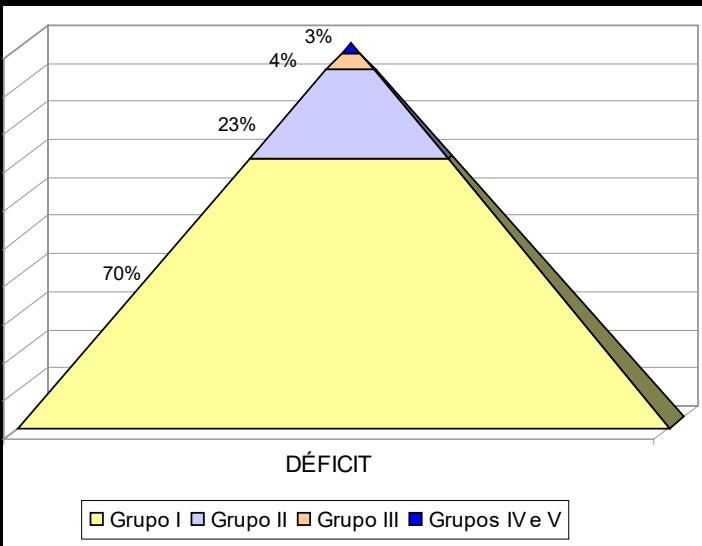
Grupo III - Famílias com renda mensal que permite assumir pagamento mensal e acessar financiamento, com moderado risco de crédito para os Agentes Financeiros;

Grupo IV – Famílias com capacidade de acesso a uma habitação através de financiamento, em valor suficiente para acessar uma moradia adequada, (perfil do FGTS);

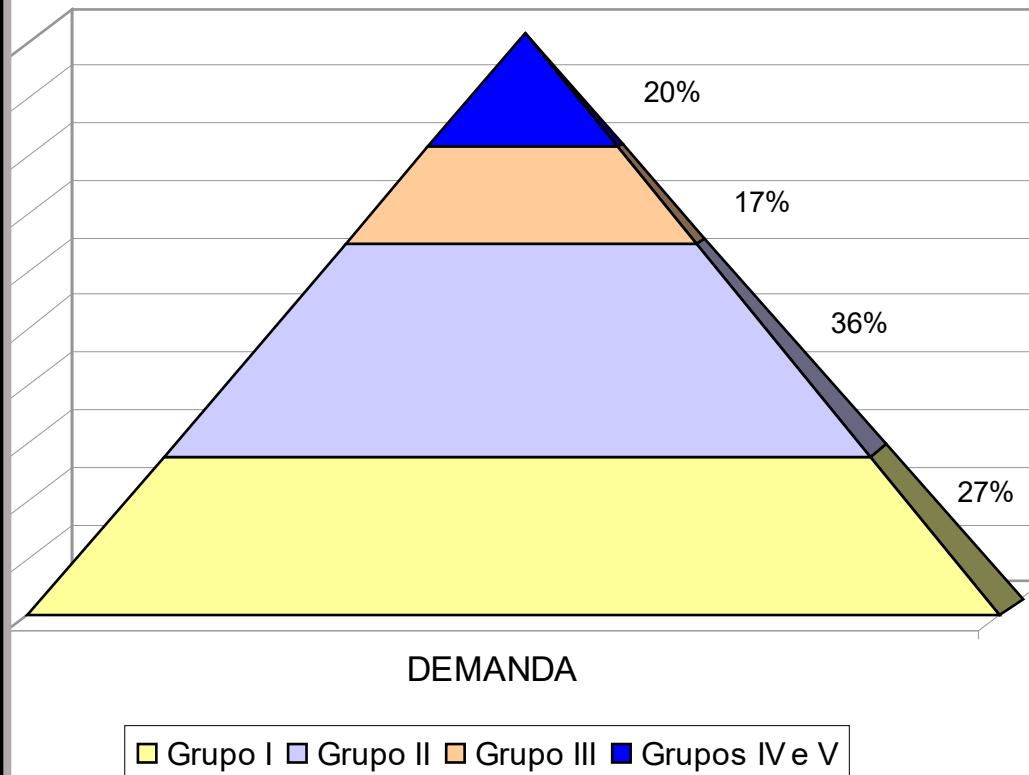
Grupo V – Famílias com plena capacidade de acesso a uma habitação através de financiamento de mercado (SBPE e outros).

Distribuição das necessidades habitacionais por grupos de atendimento

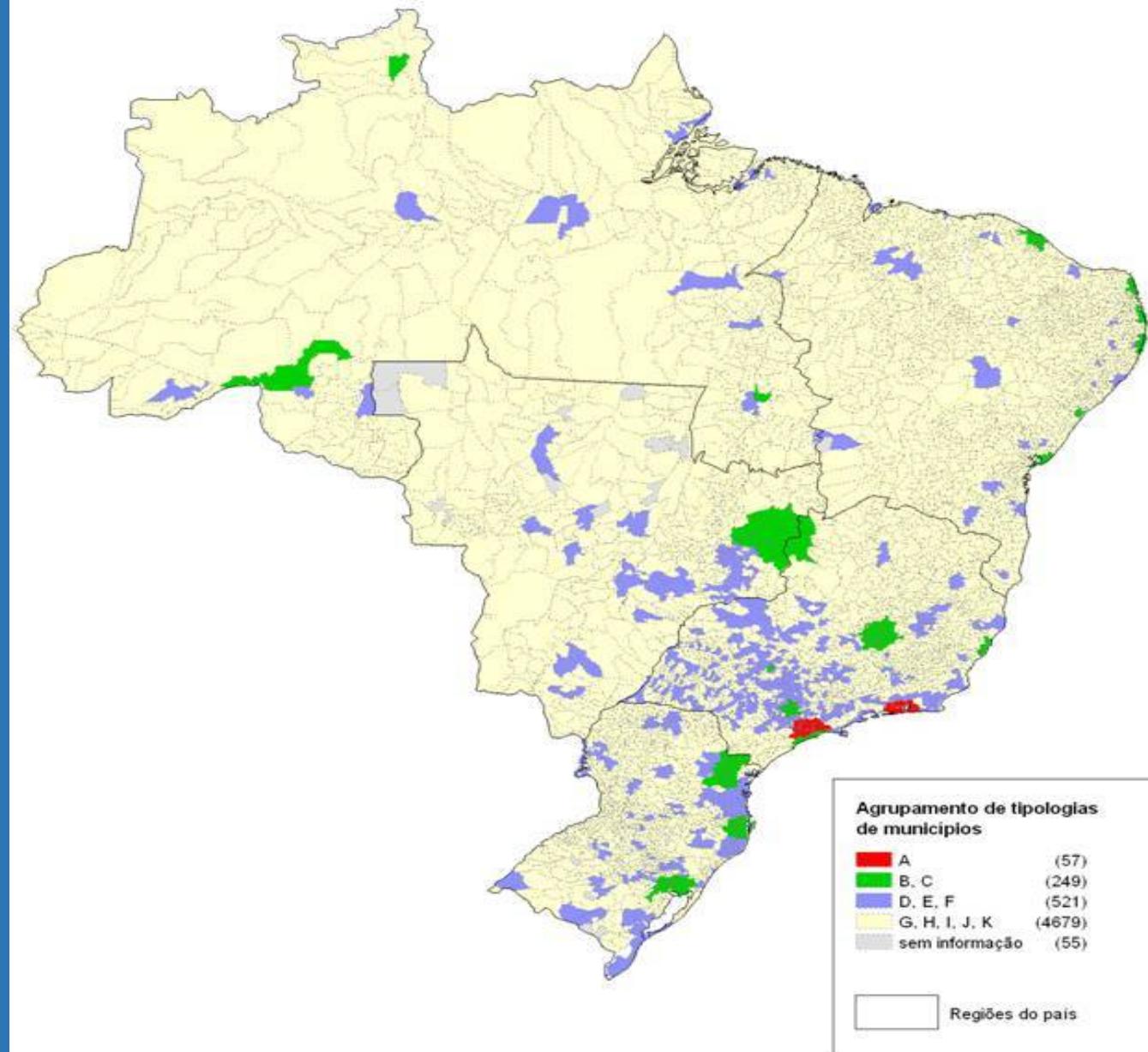
Déficit acumulado até 2006
7,0 milhões



Necessidades futuras 2007-2023
23 milhões



Tipologia de municípios adotada no PlanHab



Programa de Urbanização de Assentamentos Precários (PAC-UAP)



Programa Minha Casa Minha Vida – Unidades contratadas – 2009-2018 (em mil)

			2009– 2010	2011– 2014	2015– 2018	Total	% 2009 -2014	% Total
Faixa 1	Autogestão	MCMV – Entidades	8	46	24	78		
		MCMV – Rural	7	160	54	220		
		Autogestão Sub-Total	15	206	78	298		
	Construção por Empreiteira		468	1,021	81	1,570		
	Faixa 1 - Total		483	1.227	159	1.868	45%	34%
Faixa 2			376	1,216	1,360	2,953	43%	53%
Faixa 3			147	307	196	650	12%	12%
Total			1.005	2.750	1.715	5.470		

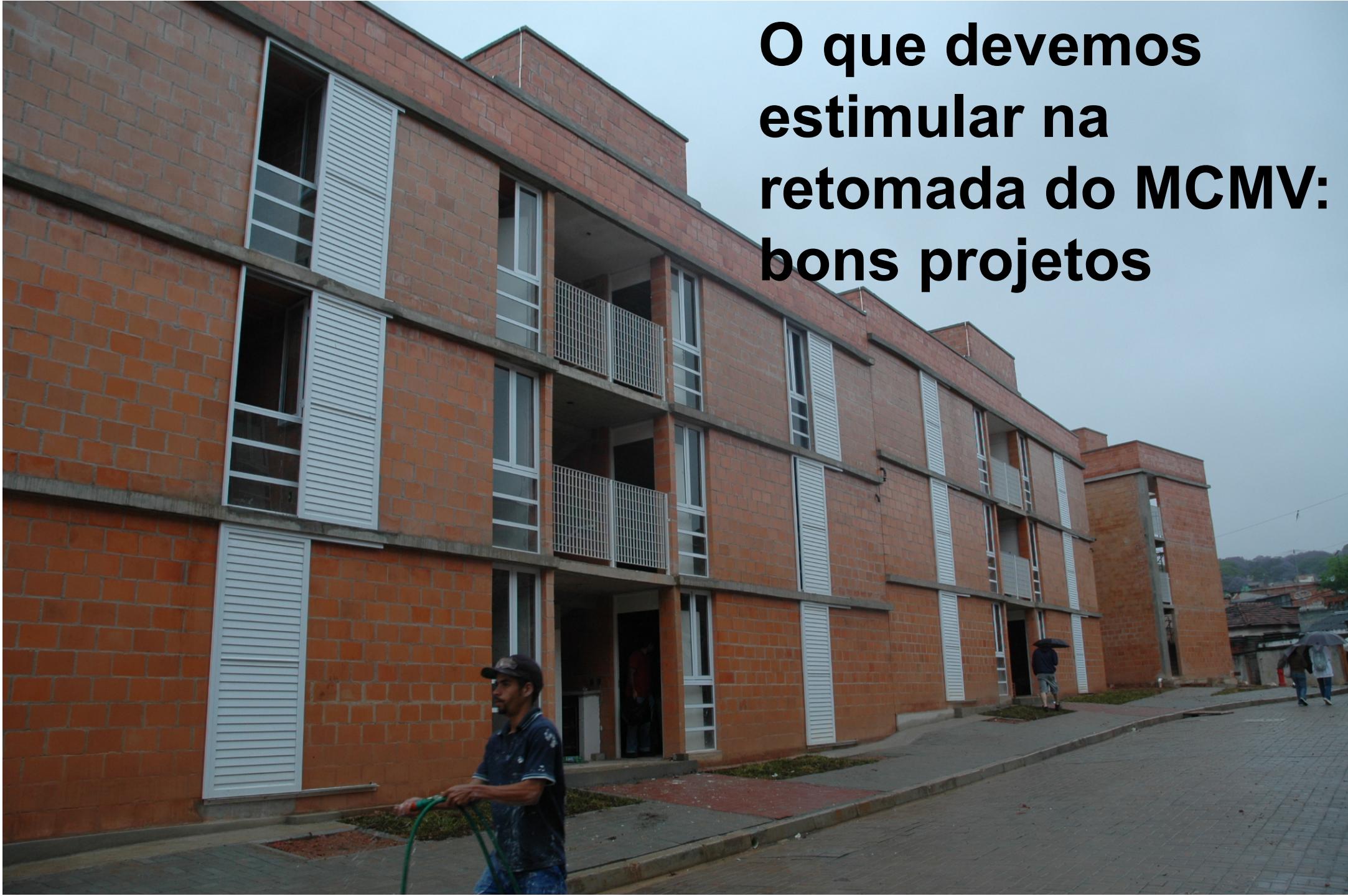
Minha Casa Minha Vida – Subsídio à baixa renda em áreas inadecuadas



Ônibus



**O que devemos
estimular na
retomada do MCMV:
bons projetos**



2006-2012-

**Pesquisa sobre os projetos, obras
e intervenções realizadas pelo
Programa Monumenta em 26
centros históricos de cidades
brasileiras**

**Intervenções urbanas em centros
históricos**

IPHAN 2012



**INTERVENÇÕES
URBANAS
NA RECUPERAÇÃO
DE CENTROS HISTÓRICOS**

Paulo Braga



Recuperação do casario privado

Programa necessário para manter os moradores nos centros históricos, mas que também é adequados para a melhoria do estoque existente, em pequenas e medias cidades Com assistência técnica (ATHIS)

- Modalidade inédita que objetiva apoiar proprietários, inclusive de baixa renda a recuperarem imóveis comuns no perímetro do sítio histórico.
- Recuperação de imóveis privados através da concessão de financiamento subsidiado aos proprietários, objetivando a conservação de edifícios residenciais ou comerciais.
- Podiam ser incluídos reparos das estruturas, telhados e fachadas.
- No caso de moradores de baixa renda, os recursos podiam ser utilizados na implantação de instalações elétricas e sanitárias e na alteração das divisórias internas da edificação.
- O financiamento, subsidiado, pode ser restituído aos fundos municipais de preservação.
- Modalidade muito importante para a recuperação do casario urbano
- Resultados muito positivos nos pequenos centros históricos.





Icó (Ceará)



Cidade de Goiás



Rio de Janeiro



Natividade
(Tocantins)



Natividade
(Tocantins)

Retrofit de antigo cortiço para habitação social

Programa Novas alternativas – Rio de Janeiro



Reabilitação de edifícios vazios para uso habitacional através do Programa de Arrendamento Residencial



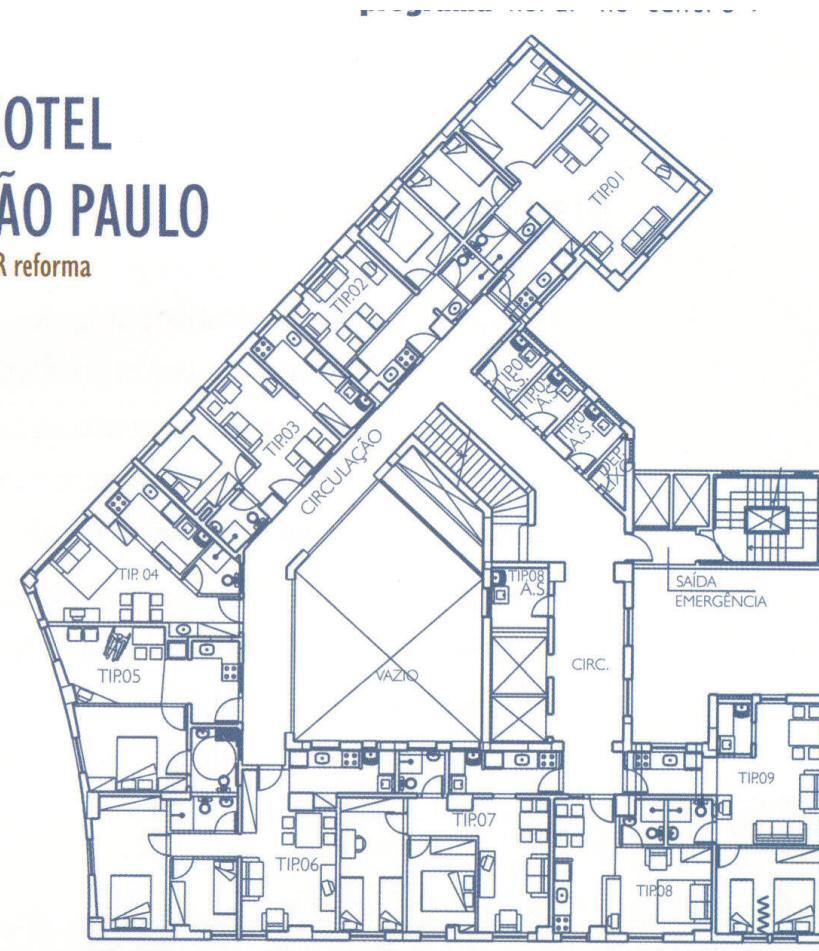
Reabilitação de edifícios vazios para uso habitacional



ROBSC

HOTEL SÃO PAULO

PAR reforma



Retrofit em área central – PMCMV-Edifício Dandara

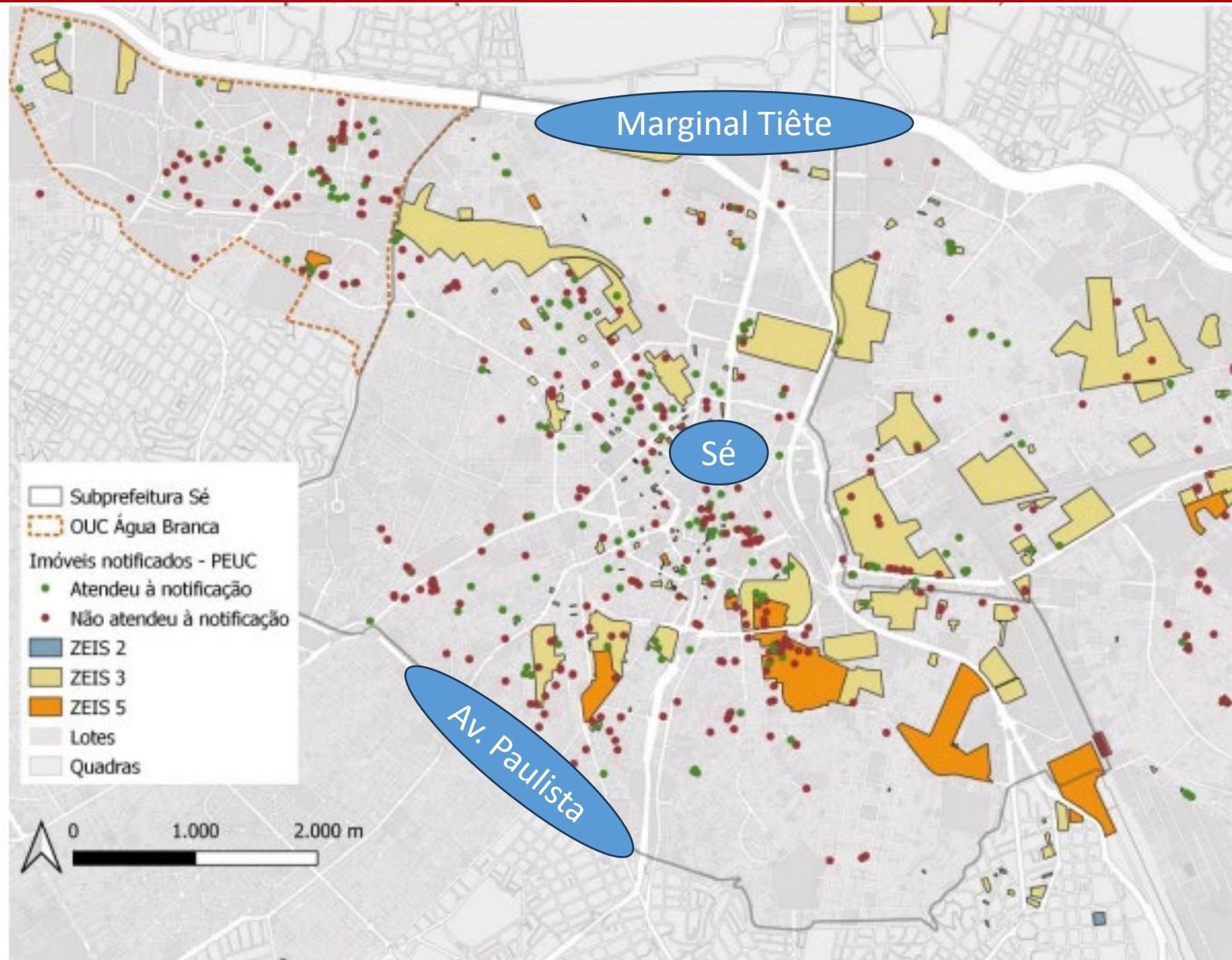


MINHA CASA MINHA VIDA ENTIDADES - Projetos como participação dos moradores:

Retrofit em área central – PMCMV-E - Hotel Lord



Localização dos imóveis notificados em PEUC (2014-2020)



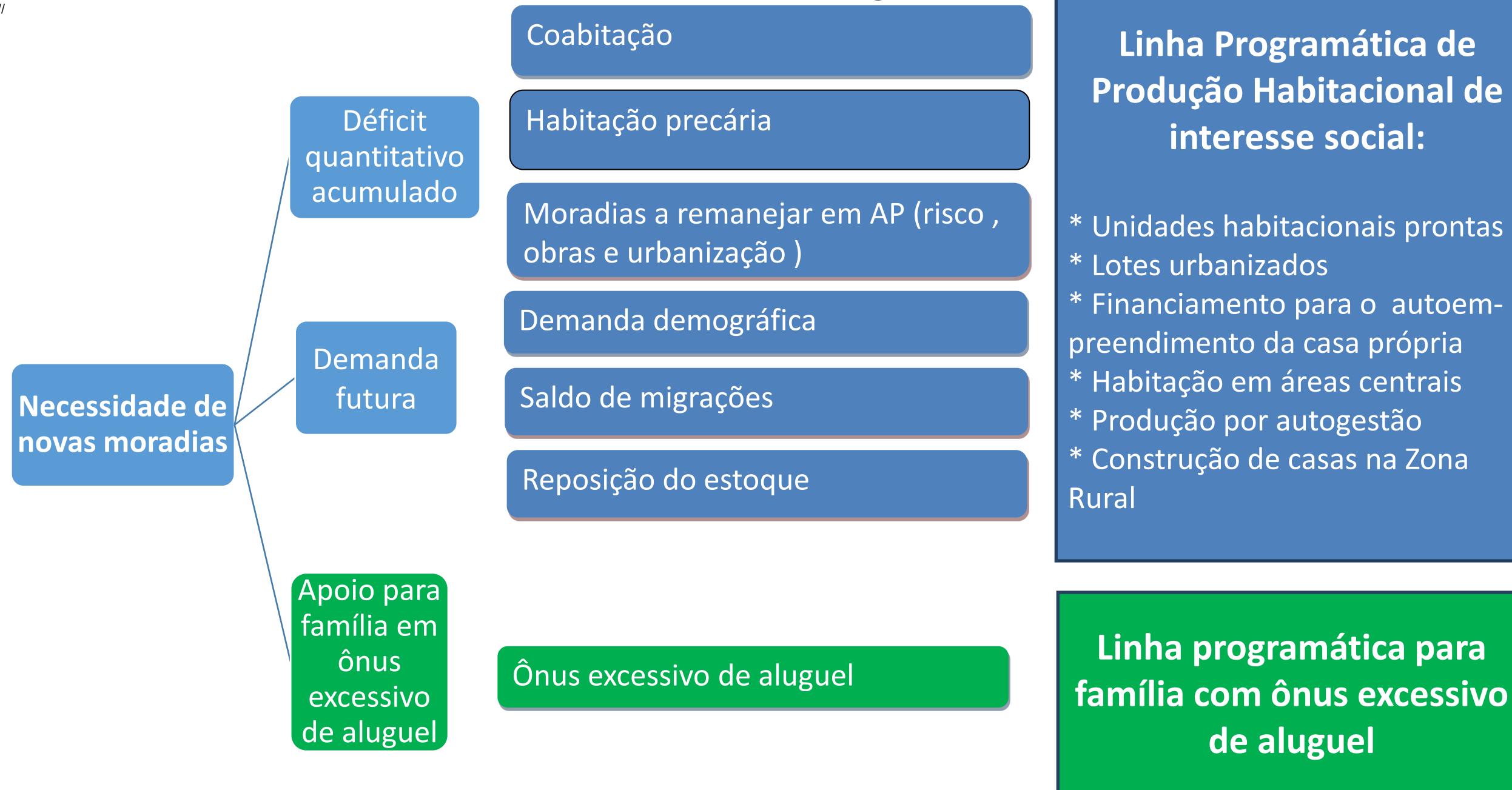
Fonte: Cepeuc/Smul/PMSP, Junho/2021. Elaboração: Planurb/Smul/PMSP, 2022.

Programa Pode Entrar em São Paulo



Centro de trabalhos para o ambiente habitado

Estrutura das necessidades habitacionais e Linhas Programáticas



Inadequação urbana

Inadequação de ao menos uma infra-estrutura: água, esgoto, drenagem, luz elétrica, coleta de resíduos.

Inadequação fundiária

Déficit de saneamento

Inadequação da moradia urbana

Ausência de banheiro, inadequação da cobertura e outras inadequações da moradia

Adensamento excessivo

Inadequação da moradia rural

Inadequação da infraestrutura

Precariedade de moradia rural

Linha Programática Desenvolvimento Urbano

- * Urbanização de assentamentos precários
- * Regularização Fundiária
- * Recuperação e qualificação urbana de conjuntos e loteamentos
- * Concessão do saneamento

*

Linha Programática para Melhoria da moradia

- * Financiamento para material de construção
- * Assistência técnica

Linha programática de qualificação do habitat rural

Os grandes desafios urbanos do século XXI: enfrentar a crise climática e as desigualdades socioterritoriais



Reverter o atual modelo urbano insustentável: Princípios para a transição ecológica e sua relação com a habitação

- **Cidade Compacta** – Aproveitar melhor as áreas servidas de infraestrutura, ocupar imóveis ociosos, aproximar a habitação do trabalho e conter o crescimento horizontal
- **Planejar a expansão urbana** e os bairros residenciais, criando uma base urbana sustentável
- **Zona rural próxima e produtiva**; agricultura periurbana e urbana
- Equilíbrio áreas edificadas/espaços livres: **parques e preservação dos fundos de vale**
- **Espaços públicos ocupados e seguros**; equipamentos sociais multi-uso
- **Construção sustentáveis**: fontes limpas e renováveis de energia; racionalização energética na cidade e **Racionalização e reutilização da água**
- **Mudar a lógica de mobilidade** com uso compartilhado de veículos e do espaço viário e mix de modais (transporte coletivo, mobilidade ativa e racionalização do uso do automóvel)
-

Equacionar a questão habitacional é estratégica para o país, pois enfrentar os cinco desafios

- A garantia do direito a moradia
- O enfrentamento da desigualdade urbana
- A geração de emprego e crescimento econômico
- A adaptação e resiliência das cidades para enfrentar a emergência climática
- A crise sanitária

Recursos para subsídio e financiamento

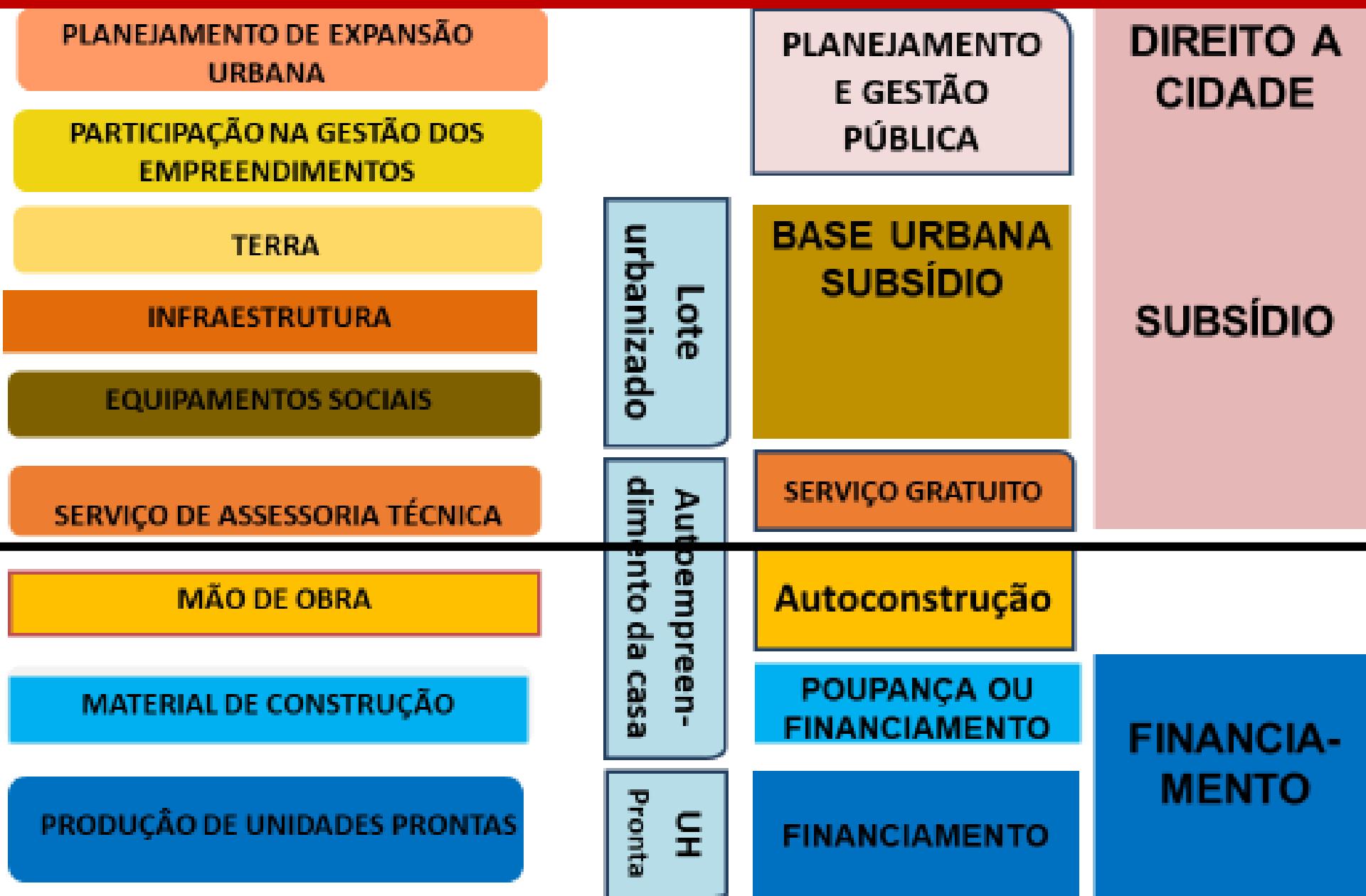
- **Manter as fontes do Sistema Financeiro da Habitação**
 - FGTS, com subsídios no modelo do PMCMV
 - SBPE com juros e tetos mais baixo de financiamento para os imóveis para atender a baixa classe média
- **Garantir as fontes de recursos não onerosos**
 - Subsídios com recursos do OGU /FAR /FDS
 - Reforçar o papel dos estados e municípios na definição dos projetos, articulados com a política urbana e na contrapartida dos recursos, considerando a capacidade fiscal dos entes federativos
 - Potencializar os **recursos extra-orçamentários**, como a outorga onerosa do direito de construir.
 - Potencializar o patrimônio imobiliário público e utilizar instrumentos de Reforma Urbana para obter **terra a custo zero** para a política habitacional

O enfrentamento da questão habitacional requer uma leque de soluções para atender a diversidade regional e da rede urbana e ampliar o atendimento

- Impossível subsidiar uma unidade pronta para todos: este modelo exclui a maioria da necessidade habitacional na Faixa 1
- Subsídio deve se dirigir para a BASE URBANA da habitação,:
 - Terra urbanizada e legalizada
 - Infraestrutura
 - Equipamentos urbanos e sociais
 - Apoio técnico a autoconstrução e a autogestão
- A construção das unidades deve ser financiada, com subsídio para as faixas de renda mais baixa. Fundamental garantir a diversidade de programas e formas de gestão, considerando a tipologia de municípios:
 - Unidades prontas devem priorizar a produção nas áreas bem localizadas
 - Urbanização, regularização e saneamento de assentamentos precários
 - Manutenção das unidades existentes e melhorias habitacionais

A participação dos entes subnacionais e o controle social é indispensável

Estratégia de enfrentamento das necessidades habitacionais novas articuladas ao desenvolvimento das cidades



O QUE OS GOVERNOS DEVEM GARANTIR E SUBSIDIAR?

Participação popular em todas as etapas

Subsídio: terra, infraestrutura, urbanização, equipamentos sociais e assessorial técnica

Financiamento da construção das moradias a juros subsidiados

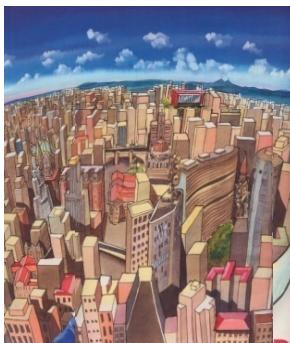
Diversidade de SOLUÇÕES HABITACIONAIS em função do contexto urbano

Em diferentes contextos urbanos:
Subsídio terra urbanizada

Diversidade de formas de produção de moradias

Cidades médias e pequenas: áreas de expansão urbana conectadas

Regiões metropolitanas: áreas consolidadas



Acesso à terra urbanizada e equipamentos urbanos

Acesso à moradia em áreas bem localizadas

Enfrentar a questão habitacional exige articulação com a política urbana e ambiental

- Estratégia urbana articulando as várias políticas setorial é essencial
- Estatuto da Cidade
- Plano Diretor Participativo
- Instrumentos urbanísticos para garantir a função social da propriedade
- Estímulos para a produção de HIS com controle social e fiscalização
- Recursos extraorçamentários para aquisição de terra
- Alguns resultados do Plano Diretor Estratégico de São Paulo

AUP-545 Política de Habitação Social

**Revisão histórica e perspectivas de
intervenção**

Prof. Dr Nabil Bonduki

nbonduki@usp.br

