



# Qualidade da Habitação de Interesse Social

Como produzir bairros melhores e contribuir para qualificar as cidades brasileira por meio da moradia popular

**Dra. Patricia Rodrigues Samora**

POSURB PUC CAMPINAS

JORNADA DE DIREITO URBANISTICO E TEMAS DE URBANISMO | ESCOLA DE CONTAS DO TCM  
SAO PAULO  
AGOSTO, 2016

## **Características**

- .Perda do princípio original da habitação mínima
- .Deturpação dos conceitos de unidade mínima, rua e áreas livres
- .Periferização e problemas ambientais (lâminas em terrenos periféricos, grandes terraplenos, áreas rurais)
- .Construção artesanal, barateamento, obras inacabadas
- .Inadimplência, caos condominial, guetos



[Cidade Tiradentes, São Paulo  
Fonte: PMSP]



[Conjunto Denisson Menezes, Maceió, AL  
Fonte: Prefeitura da Cidade de Maceió]

## **Características**

- .Monofuncionalidade
- .Resultado homogêneo, padronizado, desvitalizado
- .Escala inadequada
- .Distante dos centros urbanos consolidados, sem equipamentos ou infraestrutura adequados
- .Áreas privativas mínimas
- .Diversos problemas construtivos: 100% dos conjuntos avaliados pelo TCU (faixa 1)



[Empreendimento Minha Casa Minha Vida  
Fonte: PMSP]



[Empreendimento CDHU  
Fonte: Guilherme Petrella]



[Empreendimento Minha Casa Minha Vida  
Fonte: COHAB Garanhuns-PE]

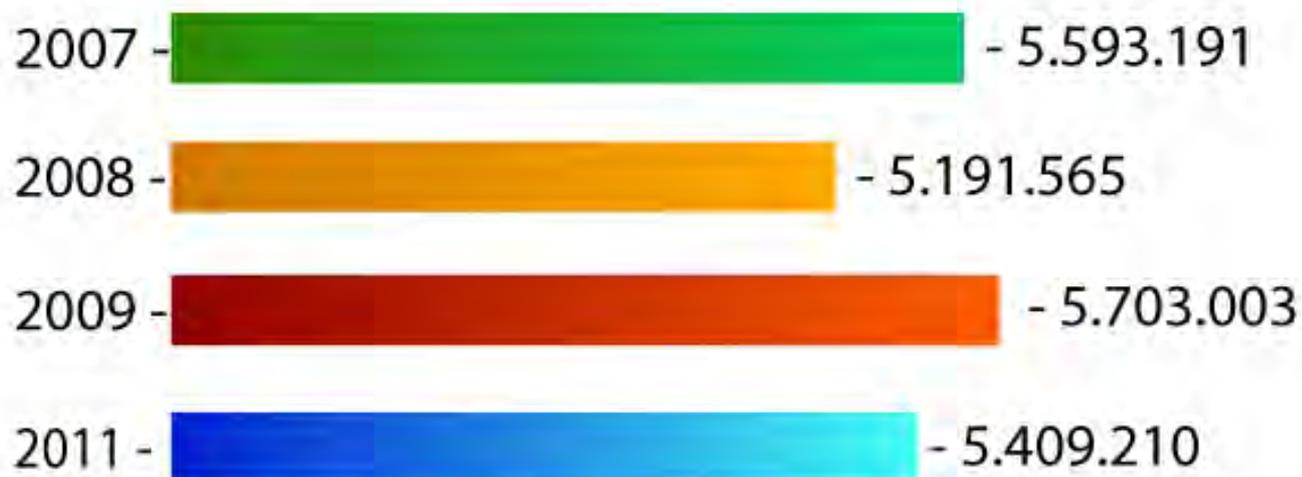


[Empreendimento Minha Casa Minha Vida  
Fonte: COHAB Garanhuns-PE]



[Interior de unidade habitacional Vila Nova Jaguaré  
Fonte: Arquivo próprio]

## Brasil - Déficit habitacional (número de domicílios)



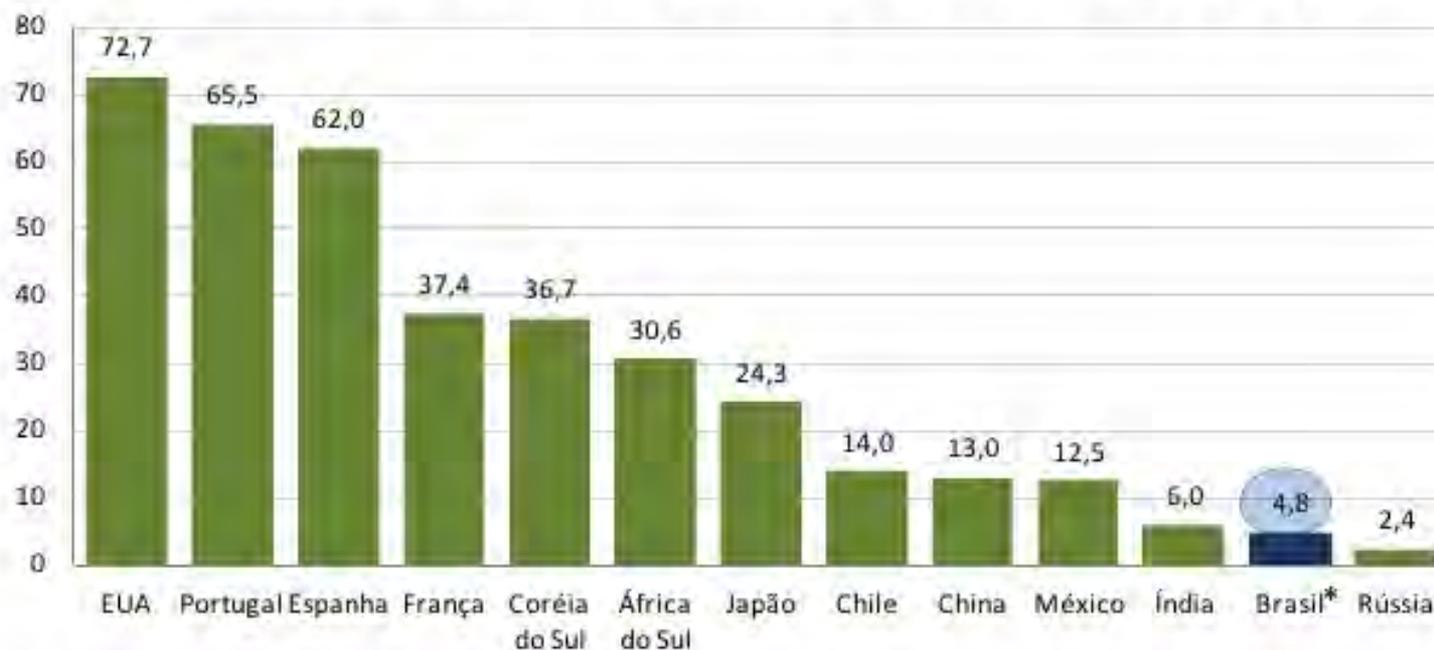
## Déficit habitacional

Recuo na falta de habitação teve ritmo mais intenso na renda entre 3 e 5 salários mínimos

■ Em mil unidades

	2007	2009	2012
Até 3 salários mínimos	3.956	4.062	3.862
Entre 3 e 5 salários mínimos	733	771	610
Entre 5 e 10 salários mínimos	581	544	491
<b>Total</b>	<b>5.593</b>	<b>5.703</b>	<b>5.244</b>

## Crédito habitacional como proporção do PIB (%)



Fonte: Apresentação do representante do Departamento de Normas do Sistema Financeiro – Denor do BCB, realizada no 2º Congresso Nacional de Promoção de Crédito no dia 18 de outubro de 2011. Elaboração: LCA. \*Dados para o Brasil: BCB – dez/2011.

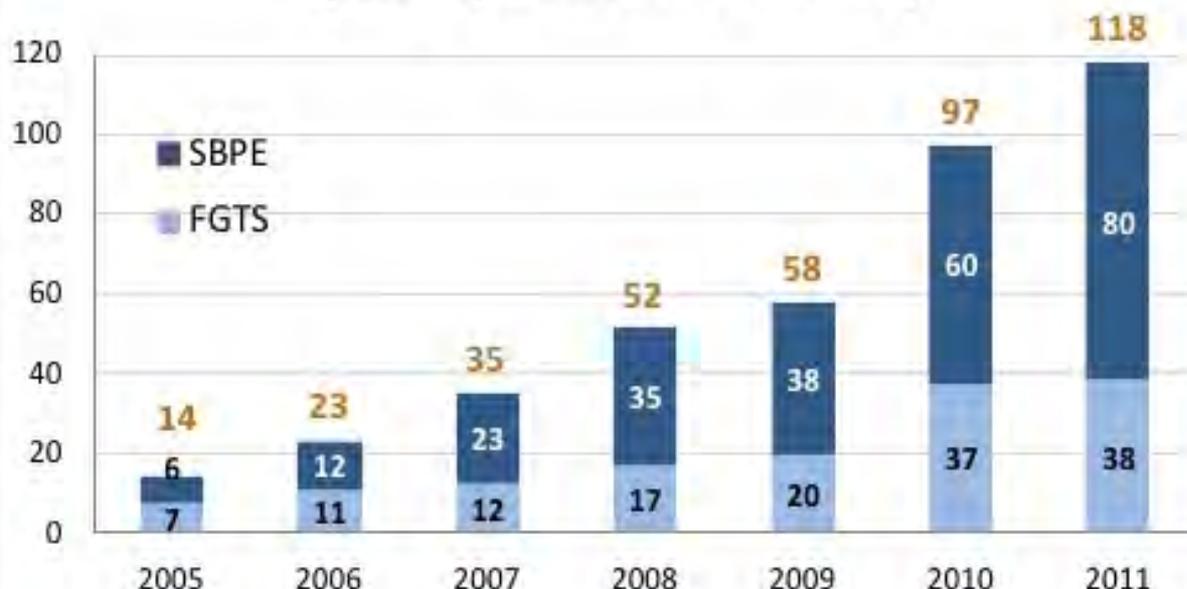
Outras economias em desenvolvimento, como China, México e Chile, possuem maior oferta de crédito habitacional

Crédito em 2011 foi 8,5 vezes maior que em 2005

Em 2005, apenas 46% do crédito habitacional provinha dos recursos da poupança

Em 2011, a participação da poupança no crédito imobiliário foi de 68%

### Financiamento imobiliário com recursos da poupança e do FGTS\* (em R\$ bilhões de 2011)



Fontes: BCB e CEF/FGTS. Elaboração: LCA.

\*SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo: inclui crédito para aquisição de imóveis novos e usados e para construção de imóveis por pessoa jurídica ou física. FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço: inclui empréstimo para imóveis novos e usados.

## HIS

\_Empreendimentos em menor escala, melhor inseridos na cidade (terrenos menos procurados pelo mercado)

\_Inserção urbana: ZEIS

\_Variação de tipos: sobrados, média densidade, alta densidade

\_Flexibilidade

\_Locação social, urbanização de favelas



[Parque do Gato, São Paulo, 2004  
COHAB PMSP | PEABIRU  
Fonte: Marcelo Min]



[Parque do Gato, São Paulo, 2004  
COHAB PMSP | PEABIRU  
Fonte: Arquivo próprio]



[Parque do Gato, São Paulo, 2004  
COHAB PMSP | PEABIRU  
Fonte: Arquivo próprio]



[Parque do Gato, São Paulo, 2004  
COHAB PMSP | PEABIRU  
Fonte: FSP]



[União da Juta  
USINA | CDHU 1999  
Fonte: USINA CTHA]



[União da Juta  
USINA | CDHU 1999  
Fonte: USINA CTHA]

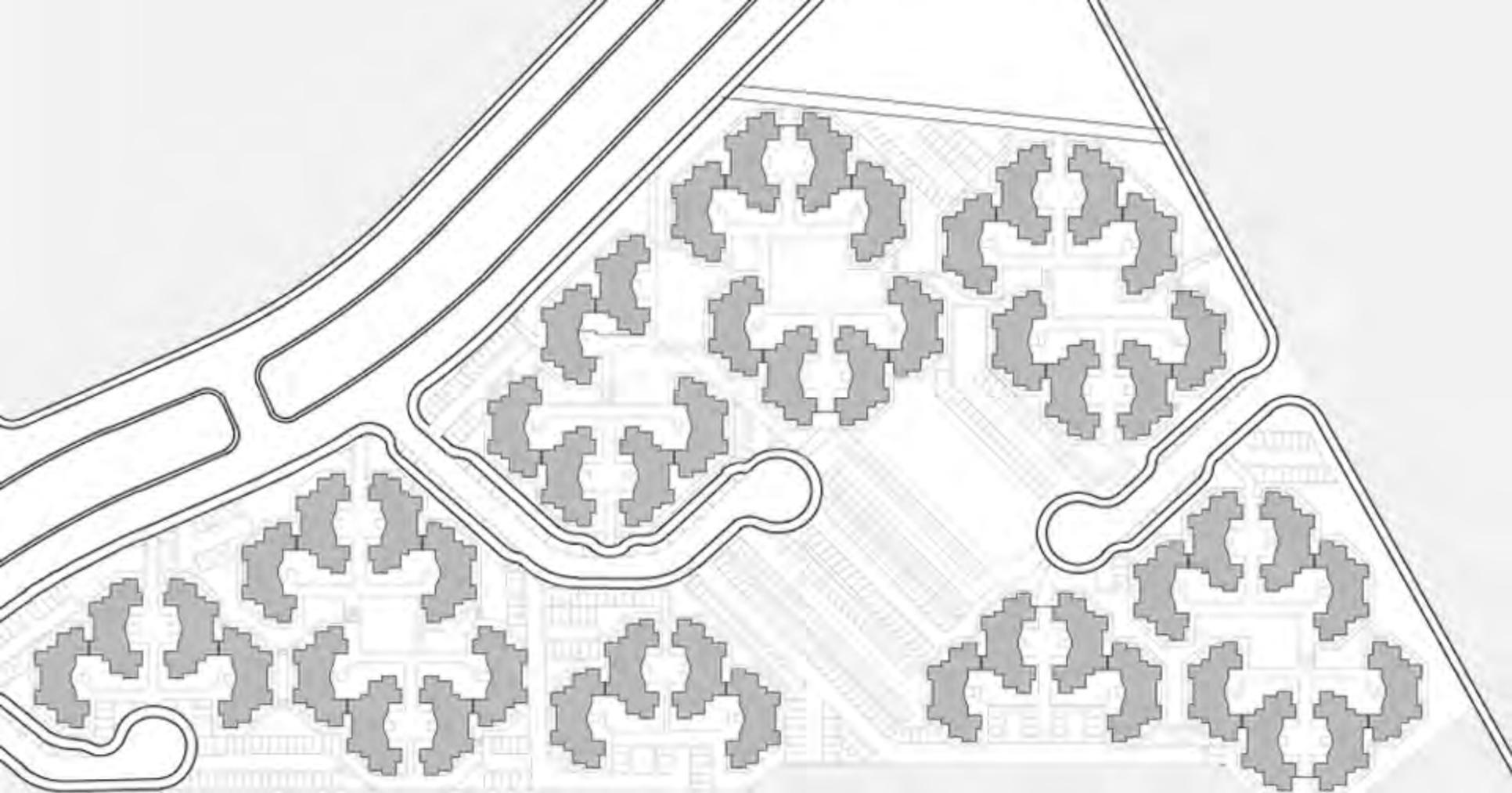


[COPROMO  
USINA |  
Fonte: Arquivo próprio]



[COPROMO  
USINA |

Fonte: Arquivo próprio]



0 10 50 100m

— ○ implantação

[COPROMO  
USINA |

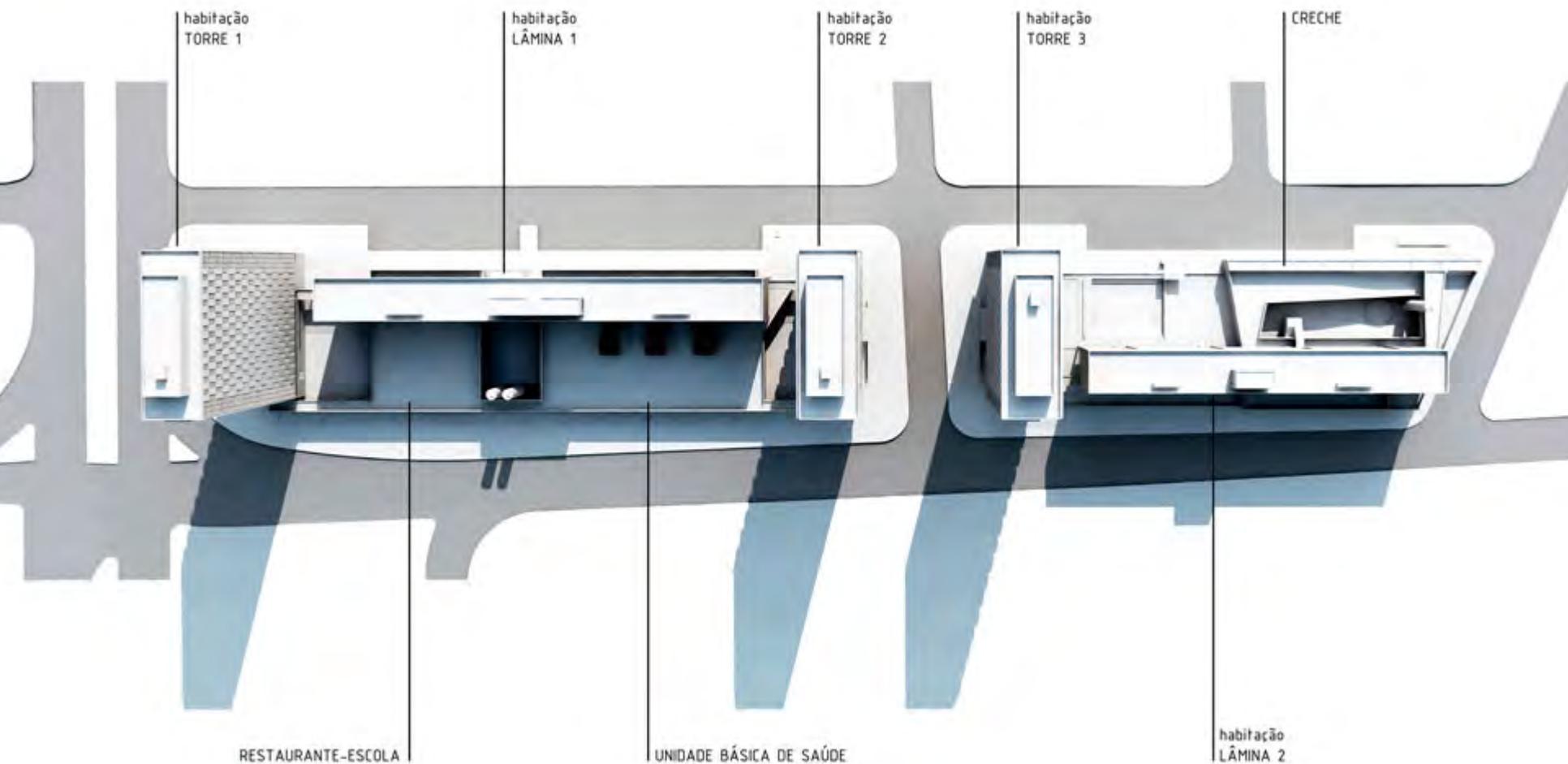
Fonte: USINA CTHA]



[CH JARDIM EDITE  
PMSP | MMBB | HERENU + FERRONI]  
Foto: Nelson Kon]



[CH JARDIM EDITE  
PMSP | MMBB | HERENU + FERRONI]  
Foto: Nelson Kon]





[CH JARDIM EDITE  
PMSP | MMBB | HERENU + FERRONI]  
Foto: Nelson Kon]



[CH AREA DOS PORTAIS - OSASCO  
HECTOR VIGLIECCA]  
Foto: Vigliecca associados]



[CH AREA DOS PORTAIS | OSASCO  
HECTOR VIGLIECCA |  
Foto: Arquivo próprio]



[CH AREA DOS PORTAIS | OSASCO  
HECTOR VIGLIECCA |  
Foto: Arquivo próprio]



[CH AREA DOS PORTAIS | OSASCO  
HECTOR VIGLIECCA |  
Foto: Arquivo próprio]



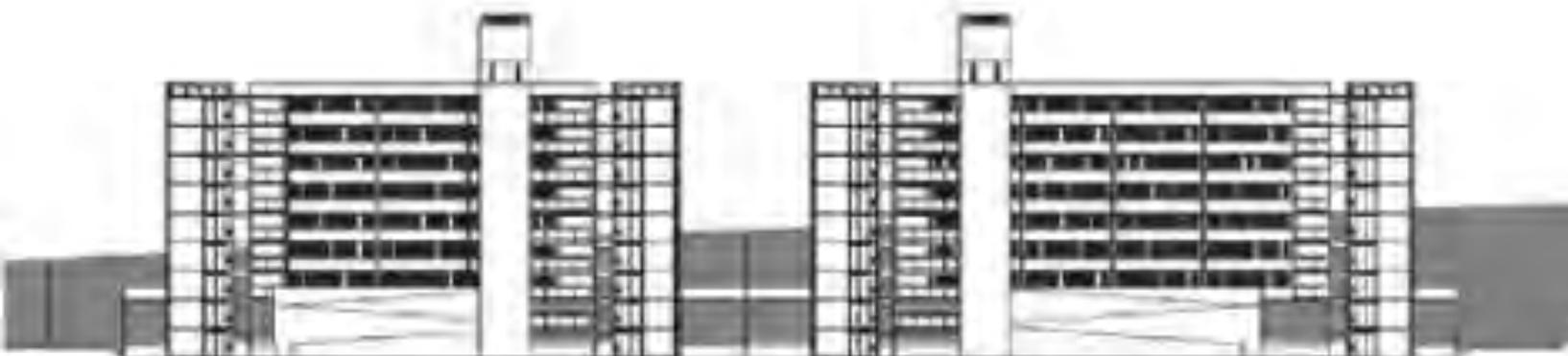
[CH Alexandre Mackenzie  
PMSP | BOLDARINI ASSOCIADOS |  
Foto: Marcos Boldarini]



[Residencial Corruñas  
PMSP | BOLDARINI ASSOCIADOS |  
Foto: Daniel Ducci]



CORTE TRANSVERSAL



CORTE LONGITUDINAL



[Residencial Corruíras  
PMSP | BOLDARINI ASSOCIADOS |  
Foto: Daniel Ducci]



[Núcleo Habitacional Complexo do Alemão, Rio de Janeiro, 2009  
Arquiteto José Mário Jaurégui]



[Núcleo Habitacional Complexo do Alemão, Rio de Janeiro, 2009  
Arquiteto José Mário Jaurégui]



[Empreendimento privado Cotia  
Juan Villa e Silvia Chile|  
Foto: Revista AU]



[Empreendimento privado Cotia  
Juan Villa e Silvia Chile|  
Foto: Revista AU]



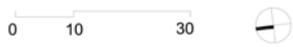
[Quinta Monroy | Iquique, Chile  
Elemental|  
Foto: Archidaily]



[Quinta Monroy | Iquique, Chile  
Elemental  
Foto: Archidaily]



[Quinta Monroy | Iquique, Chile  
Elemental|  
Foto: Archidaily]



[Quinta Monroy | Iquique, Chile  
Elemental  
Foto: Archidaily]

**OBRIGADA!**

[patricia.samora@puc-campinas.edu.br](mailto:patricia.samora@puc-campinas.edu.br)