

TESE DE IMPACTO SOCIAL EM HABITAÇÃO

OPORTUNIDADES PARA EMPREENDER COM IMPACTO

Edição Atualizada | Setembro 2021

Realizadores



ARTEMISIA



GERDAU

O futuro se molda

Parceiros



Apoiadores



SUMÁRIO

03	OBJETIVO
04	MOTIVAÇÃO
05	REALIZADORES, PARCEIROS E APOIADORES
08	CONTEXTO PARA REALIZAÇÃO DO ESTUDO
09	METODOLOGIA
13	CONSIDERAÇÕES SOBRE A TESE
15	MORADIA & IMPACTO SOCIAL
27	HABITAÇÃO NO BRASIL: PANORAMA
52	HABITAÇÃO NO BRASIL: CIDADE INFORMAL
68	PESSOAS & MORADIA: A CASA E SUAS DIMENSÕES
	Casa Afetivo e social
	Casa Teto e quatro paredes
	Casa Garantia e Legitimidade
	Casa Bem-estar financeiro
	Casa Entorno e mobilidade
112	GRUPOS VULNERÁVEIS
119	ESPECIAL COVID-19 & HABITAÇÃO
129	SETOR PRIVADO: CONSTRUÇÃO, MERCADO IMOBILIÁRIO E FINANCIAMENTO
144	PODER PÚBLICO: MORADIA E CIDADES
155	CAMINHOS, TENDÊNCIAS E POSSIBILIDADES
166	PARA SE INSPIRAR
170	OPORTUNIDADES

OBJETIVO

Esta tese tem como objetivo mapear os principais desafios de habitação que a população em situação de vulnerabilidade econômica no Brasil enfrenta, agravados pela pandemia da Covid-19, e apresentar oportunidades para o desenvolvimento de negócios de impacto social que possam trazer melhoria à vida dessas pessoas.

MOTIVAÇÃO

Desafios grandes e complexos demandam soluções inovadoras de diferentes atores de nossa sociedade. Diante dos problemas com os quais nos deparamos no tema de habitação, e do papel estruturante que a moradia tem na vida das pessoas, vemos a necessidade de ações conjuntas para trazer mudanças neste cenário tão alarmante.

Acreditamos que negócios de impacto social – por nascerem com a intenção de oferecer produtos/serviços focados na resolução de problemas de nossa sociedade – podem amenizar parte de alguns desses desafios com soluções inovadoras e acessíveis, trazendo mais qualidade de vida a milhões de brasileiros e brasileiras em situação de vulnerabilidade econômica.

REALIZADORES



PARCEIROS



APOIADORES



REALIZADORES



Organização sem fins lucrativos pioneira no fomento de negócios de impacto social no Brasil. A Artemisia apoia negócios voltados à população em situação de vulnerabilidade econômica, que criam soluções para problemas socioambientais e provocam impacto social positivo por meio de sua atividade principal. Sua missão é identificar e potencializar empreendedores(as) e negócios de impacto social que sejam referência na construção de um Brasil mais ético e justo. Já apoiou mais de 500 iniciativas de todo o Brasil em seus diferentes programas, tendo acelerado intensamente mais de 180 negócios de impacto social. Fundada em 2005, possui atuação nacional.

www.artemisia.org.br



Com 120 anos de história, a Gerdau é a maior empresa brasileira produtora de aço e uma das principais fornecedoras de aços longos nas Américas e de aços especiais no mundo. No Brasil, também produz aços planos, além de minério de ferro para consumo próprio. Com o propósito de empoderar pessoas que constroem o futuro, a companhia está presente em 10 países e conta com mais de 30 mil colaboradores diretos e indiretos em todas as suas operações. Maior recicladora da América Latina, a Gerdau tem na sucata uma importante matéria-prima: 73% do aço que produz é feito a partir desse material. Todo ano, são 11 milhões de toneladas de sucata que são transformadas em diversos produtos de aço. As ações da Gerdau estão listadas nas bolsas de valores de São Paulo (B3), Nova Iorque (NYSE) e Madri (Latibex).

www.gerdau.com

PARCEIROS



O Instituto Vedacit faz a conexão entre os negócios da Vedacit e os investimentos sociais. O intuito é contribuir para a construção de Cidades do Futuro, incentivando o empoderamento da sociedade, a melhoria na qualidade de vida da população e a integração entre pessoas, moradias e espaços urbanos. Suas linhas de atuação estão divididas em: Cidades Criativas - com projetos culturais que proporcionem maior ocupação e interação com os espaços públicos, estimulando a reflexão e o protagonismo da população na solução dos problemas locais; Cidades Inteligentes - contribuindo na formação de jovens com alternativas de trabalho e empreendedorismo; e Cidades Sustentáveis - com investimentos em negócios sociais que visam a melhoria habitacional e de qualidade de vida da população de baixa renda.

www.futurodascidades.com.br



Com uma história de 80 anos, o Grupo Tigre é o maior fabricante de materiais plásticos para construção e líder no Brasil em tubos e conexões de PVC. Sinônimo de pioneirismo e inovação, a Tigre oferece produtos que atendem os mercados predial, de infraestrutura, de irrigação e industrial. Presente em cerca de 30 países, possui aproximadamente 5,5 mil funcionários e 10 plantas no Brasil e 12 no exterior: Argentina (2), Bolívia (2), Chile (2), Colômbia, Equador, Peru, Estados Unidos, Paraguai e Uruguai. Além de tubos e conexões, também fazem parte do portfólio as marcas Tigre Metais, Tigre Ferramentas para Pintura, Fabrimar (Metais sanitários) e Tigre-ADS (tubulações de PEAD para saneamento e drenagem).

www.tigre.com.br



Fundada em 1933, a Votorantim Cimentos é uma empresa de materiais de construção e soluções sustentáveis. O portfólio de materiais de construção vai além dos cimentos e inclui concretos, argamassas e agregados. A companhia também atua nas áreas de insumos agrícolas, gestão de resíduos e coprocessamento. São quase 12 mil empregados e uma receita líquida de R\$ 16,7 bilhões em 2020. As unidades da Votorantim Cimentos estão estrategicamente próximas aos mais importantes mercados consumidores em crescimento e presente em dez países, além do Brasil: Argentina, Bolívia, Canadá, Espanha, Estados Unidos, Luxemburgo, Marrocos, Tunísia, Turquia e Uruguai.

www.votorantimcimentos.com.br



Há 22 anos no Brasil, a LEROY MERLIN é reconhecida como uma das mais importantes redes de varejo. A marca é parte integrante do Grupo ADEO, terceiro maior do setor de materiais de construção no mundo, e está presente em 12 estados brasileiros. São 44 Lojas em grandes formatos e uma unidade no modelo express, que oferecem diversos serviços e mais de 100 mil itens para soluções completas do lar, divididos em 15 seções: materiais de construção, madeiras, elétrica, ferramentas, cerâmica, sanitários, encanamentos, jardim, ferragens, organização, pintura, decoração, pisos laminados e vinílicos, iluminação e cozinhas. Além disso, a LEROY MERLIN possui marcas exclusivas com o objetivo de trazer sempre os melhores produtos do mercado. A empresa tem uma estratégia omnicanal, atuando em lojas físicas - agora também no formato Express.

www.leroymerlin.com.br

CONTEXTO PARA REALIZAÇÃO DO ESTUDO

Apresentar as oportunidades mais promissoras para o desenvolvimento de negócios que podem gerar impacto social em habitação. Para isso, levou-se em consideração...

Quais são as reais necessidades da população em situação de vulnerabilidade econômica no Brasil: quais os principais desafios em relação à moradia?

Quais ações podem gerar impacto social e trazer melhorias à vida dessas pessoas?

Como estão o mercado, as políticas e os programas governamentais? Para quais oportunidades eles apontam?

Análise de situações, pontos e fatores considerados durante a pandemia.

METODOLOGIA

+50

Estudos e fontes
analizados – *desk research*

15

Entrevistas realizadas
com *players* do setor

6

Eventos no setor de habitação
+ 1 curso no tema

50

Conversas de aprofundamento em
negócios com empreendedores do setor

PERFIL DOS ENTREVISTADOS

Foram realizadas entrevistas com especialistas e empreendedores com perfis e experiências diversos, incluindo:

- CDHU, CAU, Secovi, CAIXA
- Abrainc, empresas da construção civil
- organizações da sociedade civil
- ONU
- urbanismo e arquitetura
- academia e universidades
- empreendedores (Vivenda)

As entrevistas buscaram abranger a diversidade de temas e os atores relevantes para a compreensão do cenário de Habitação no Brasil. Os entrevistados contribuíram com considerações relacionadas às suas áreas de conhecimento, trazendo aspectos de extrema relevância para o estudo.

15

Entrevistas realizadas
com *players* do setor

NEGÓCIOS DE IMPACTO SOCIAL

São empresas que oferecem, de forma intencional, soluções escaláveis para problemas sociais e ambientais enfrentados pela população de baixa renda.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

FOCO NA BAIXA RENDA

São desenhados de acordo com as necessidades e características da população de baixa renda.

INTENCIONALIDADE

Possuem missão explícita de causar impacto social e são geridos por empreendedores éticos e responsáveis.

POTENCIAL DE ESCALA

Podem ampliar o alcance por meio da expansão do próprio negócio, de sua replicação em outras regiões por outros atores ou pela disseminação de elementos inerentes ao negócio por outros empreendedores, outras organizações e políticas públicas.

RENTABILIDADE

Possuem um modelo robusto, que busca a rentabilidade e não dependem permanentemente de doações.

IMPACTO SOCIAL RELACIONADO À ATIVIDADE PRINCIPAL

O produto ou serviço oferecido diretamente gera impacto social, ou seja, não se trata de uma iniciativa ou um projeto separado do negócio, e sim de sua atividade principal.

DISTRIBUIÇÃO OU NÃO DE DIVIDENDOS

Um negócio pode ou não distribuir dividendos aos acionistas, não sendo, porém, um critério para definir negócios de impacto social.

COMO NEGÓCIOS GERAM IMPACTO



Pobreza é a privação das capacidades básicas de um indivíduo, e não apenas o fato de possuir renda inferior a um patamar preestabelecido.

Amartya Sen, Prêmio Nobel de Economia



A partir dessa perspectiva, na visão da Artemisia, os negócios podem gerar impacto social em cinco principais dimensões.



Diminuem
os custos
de transação.



Promovem
oportunidades de
desenvolvimento.



Possibilitam
aumento
de renda.



Reduzem condições
de vulnerabilidade.



Fortalecem
a cidadania
e os direitos
individuais.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A TESE

DADOS

Há uma oferta grande de dados na temática, apesar do foco limitado para a população de baixa renda. Muitos focam em regiões e cidades específicas, há poucos dados nacionais consolidados e não existem dados únicos e absolutos. Muitos dados oficiais estão desatualizados.

A tese é um documento vivo e pode ser atualizado de acordo com as mudanças no mercado e as necessidades do público-alvo. Não é um trabalho acadêmico.

EM CONSTRUÇÃO

CONCEITOS

Há muitos conceitos que permitem usos e definições distintos, como cidades, déficit, direito à cidade, gentrificação, entre outros. Não há consenso na academia e nas fontes de dados oficiais sobre os seus significados. A Tese reflete essa pluralidade.

Por ser um tema estruturante, a habitação é objeto de novas leis e políticas públicas constantemente. É fundamental estar atento às mudanças. Há espaço para se pensar em novas soluções.

TRANSFORMAÇÃO

NOSSA VISÃO SOBRE HABITAÇÃO



VISÃO SISTÊMICA

A moradia é central na vida de um indivíduo e está atrelada a mais do que apenas o “morar”. Moradia é inseparável de urbanização e, por isso, é importante se pensar em moradia e em toda a relação dela com os entornos e com o desenvolvimento urbano. Nesse contexto, há dois grandes desafios: “como levar a cidade para as pessoas e como levar as pessoas para a cidade?”¹



RELAÇÃO COM OUTROS SETORES E COM A CIDADE

A habitação tem um papel essencial, estruturante na vida de uma pessoa. Influencia e impacta diretamente setores como saúde, educação e interfere no acesso a oportunidades de desenvolvimento. É preciso pensar a moradia interligada ao acesso à cidade para evitar que, apesar de possuir uma casa própria, a pessoa continue morando de forma inadequada ou precária.



ABRANGÊNCIA E DIVERSIDADE DOS DESAFIOS

O desafio da habitação é muito abrangente, com diferentes níveis de vulnerabilidade, como pessoas em situação de rua e de famílias com ônus excessivo de aluguel. Entendemos que parte desse desafio só poderá ser devidamente resolvido pelo poder público e pelas organizações da sociedade civil, pela população economicamente vulnerável – a que se quer impactar – e pela possibilidade de desembolso.



COOPERAÇÃO ENTRE ATORES

Soluções eficazes para os problemas de habitação podem envolver o trabalho conjunto de diferentes atores — poder público, privado e sociedade civil —, principalmente pensando na geração de impacto para a população de baixa renda.



MORADIA & IMPACTO SOCIAL

A CONCENTRAÇÃO DE RENDA PERSISTE NO BRASIL

Distribuição da população por renda

MÉDIA REAL
DOMICILIAR
PER CAPITA

10%
COM MENOR
RENDA

50%
COM MENOR
RENDA

1%
COM MAIOR
RENDA

20,95 MILHÕES
DE PESSOAS

104,75 MILHÕES
DE PESSOAS

2,095 MILHÕES
DE PESSOAS

RENDA
MÉDIA MENSAL

2018 R\$ 111
2019 R\$ 112

R\$ 429
R\$ 430

R\$ 16.912
R\$ 17.373

Metade dos brasileiros sobrevive com apenas R\$ 438 mensais, ou seja, quase 105 milhões de pessoas têm menos de R\$ 15 por dia para suprir as necessidades básicas.

Fonte: Renda média real domiciliar per capita de 2019, apurada pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua: Rendimento de todas as fontes 2019. | 6 de maio de 2020.

<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,metade-dos-brasileiros-sobrevive-com-menos-de-r-15-por-dia-aponta-ibge,70003293622>. Acesso em 17 ago. 2020

Fonte: IBGE

A MORADIA TEM UM PAPEL FUNDAMENTAL NA VIDA DAS PESSOAS

As condições e a localização da casa e do bairro onde se vive influenciam diretamente a saúde, a qualidade de vida, o acesso e as oportunidades de desenvolvimento das pessoas.

Uma moradia adequada é fundamental para a segurança e o bem-estar das pessoas.

Tornar o morar algo seguro, digno, confortável e saudável tem um poder transformador e pode impactar de forma transversal e positiva pessoas, famílias e a cidade como um todo.

O novo **coronavírus** expôs a incapacidade de o Brasil atender a população em situação de vulnerabilidade econômica e social com moradia digna e acesso aos serviços básicos.

Moradia é um direito. Ela tem uma abrangência maior do que apenas o acesso a uma casa por interferir na relação da pessoa com a cidade e com outros setores estruturantes.

“O direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado. Não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa de ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, com dignidade e saúde física e mental.”¹

“[...] Não significa apenas que a estrutura da habitação deve ser adequada. Também deve haver um **acesso sustentável e não discriminatório às infraestruturas essenciais para a saúde, a segurança, o conforto e a nutrição.**”²

“

Habitação deve atender satisfatoriamente a desempenhos técnicos, econômicos, humanos, simbólicos, sociais e ambientais.³

”

“

Os benefícios sociais da melhoria da habitação vão muito além das vantagens físicas de aumentar o espaço e adicionar estruturas construídas com segurança. Os estudos existentes revelam uma correlação positiva entre melhoria da habitação e saúde da família, educação das crianças e bem-estar geral de uma família (Bouillon, 2012).⁴

”

¹ Disponível em: <<http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?lang=pt>>. Acesso em: 2 maio 2019.

² Brasil. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. Direito à moradia adequada, 2013.

³ Demanda futura por moradias 2010-2023 - Uma abordagem demográfica.

⁴ *Many paths to a home emerging business models for Latin America and the Caribbean base of the pyramid*, BID, 2014.

Assim, o direito à moradia só é efetivado quando a casa é considerada adequada, ou seja, quando respeita aos sete critérios estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (ONU).



SEGURANÇA DA POSSE: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.



DISPONIBILIDADE DE SERVIÇOS, MATERIAIS, INSTALAÇÕES E INFRAESTRUTURA: a moradia não é adequada se os ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.



ECONOMICIDADE: a moradia não é adequada se o custo dela ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.



ACESSIBILIDADE: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.

CRITÉRIOS DE MORADIA ADEQUADA¹



HABITABILIDADE: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural, proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, a umidade, o calor, a chuva, o vento e a outras ameaças à saúde.



LOCALIZAÇÃO: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou se localizada em áreas poluídas ou perigosas.



ADEQUAÇÃO CULTURAL: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

¹ONU, 1991. Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.

Por todos esses motivos, a moradia é considerada um direito humano fundamental a ser garantido pelo Estado e faz parte da nova agenda de desenvolvimento sustentável da ONU.

1948 - DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS

Moradia adequada se torna um direito humano universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como um dos direitos fundamentais para a vida das pessoas.¹

“Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência, fora de seu controle.”(NAÇÕES UNIDAS, 1948)

Moradia tem uma relação direta ou indireta com a maioria dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU. O **ODS 11** é o objetivo mais diretamente relacionado à habitação.

Das 169 metas dos ODSs²:

67

metas relacionadas diretamente com habitação.

38

metas relacionadas indiretamente com habitação.

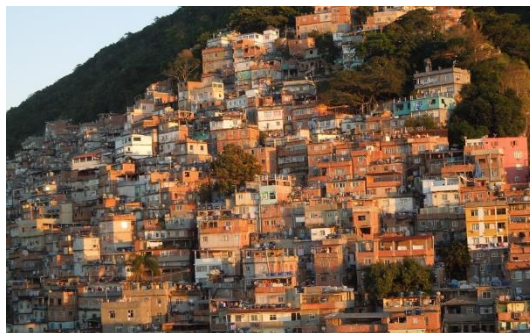


Até 2030, tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

¹ Brasil. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. Direito à moradia adequada, 2013.

² ONU-Habitat, *Vivienda y ODS en Mexico*, 2018.

Hoje, a questão da moradia é um dos principais desafios globais, pois grande parte da população mais pobre vive em situações precárias.



Fotos do Brasil, Colômbia, África do Sul, Filipinas e Vietnã.

Assentamentos informais, favelas e outros territórios que vivenciam o custo da pobreza são um fenômeno urbano global¹, que resultam em dados alarmantes, principalmente em países em desenvolvimento.

1/4

da população urbana mundial vive em favelas e assentamentos informais.²

1 BILHÃO

de novas casas serão necessárias até 2025 no mundo, com um custo total de 9-11 trilhões de dólares.³

MAIS DE 216 MILHÕES DE PESSOAS NO MUNDO

passaram a morar em favelas entre 2000 e 2018 – o que significa um acréscimo de 26% no número absoluto de moradores dessas áreas nos últimos anos ².

330 MILHÕES DE FAMÍLIAS

estão financeiramente ameaçadas pelos custos de habitação. Esse número pode crescer para 440 milhões em 2025.³

114 milhões de

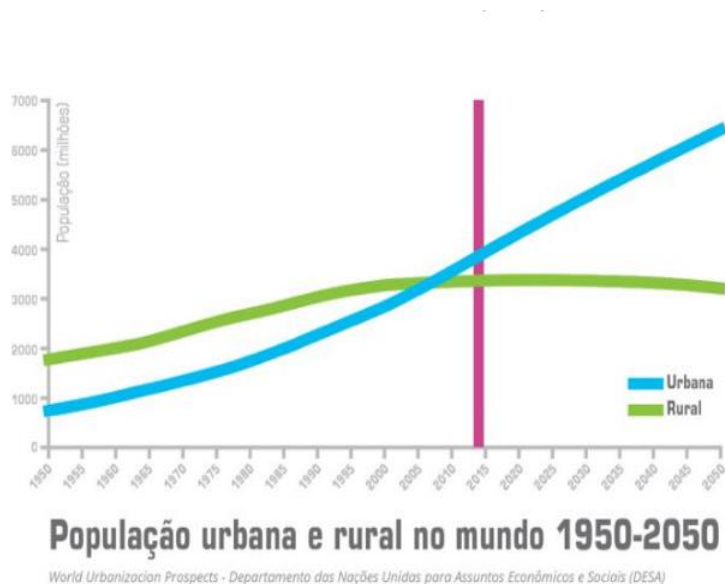
pessoas vivem em favelas e assentamentos informais na América Latina. ²

¹ ONU-Habitat III, 2016.

² *UN-Habitat urban data site, 2021. Proportion of Urban Population living in Slum Households by Country or Area 1990-2018.*

³ McKinsey, *A blueprint for addressing the global housing challenge*, 2014.

Este cenário é resultado de diversos fatores interligados que ocorrem nas cidades, como o crescimento da população, a migração urbana e a falta de moradia acessível.



Em 2018, 84% da população mundial residia em áreas urbanas. Para 2050, a projeção é que um adicional de 2,5 bilhões de pessoas passem a residir em áreas urbanas.¹

“Os assentamentos informais e as favelas são resultado de uma série de fatores, como:

- crescimento da população;
- migração rural-urbana;
- falta de moradias a preços acessíveis para pobres urbanos;
- governança débil (especialmente nas áreas de política, planejamento, gestão urbana e de terras, resultando em especulação de terras e grilagem);
- vulnerabilidade econômica e trabalho mal pago;
- discriminação e marginalização;
- deslocamentos causados por conflitos, desastres naturais e mudanças climáticas.”

¹ ONU, *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision*.

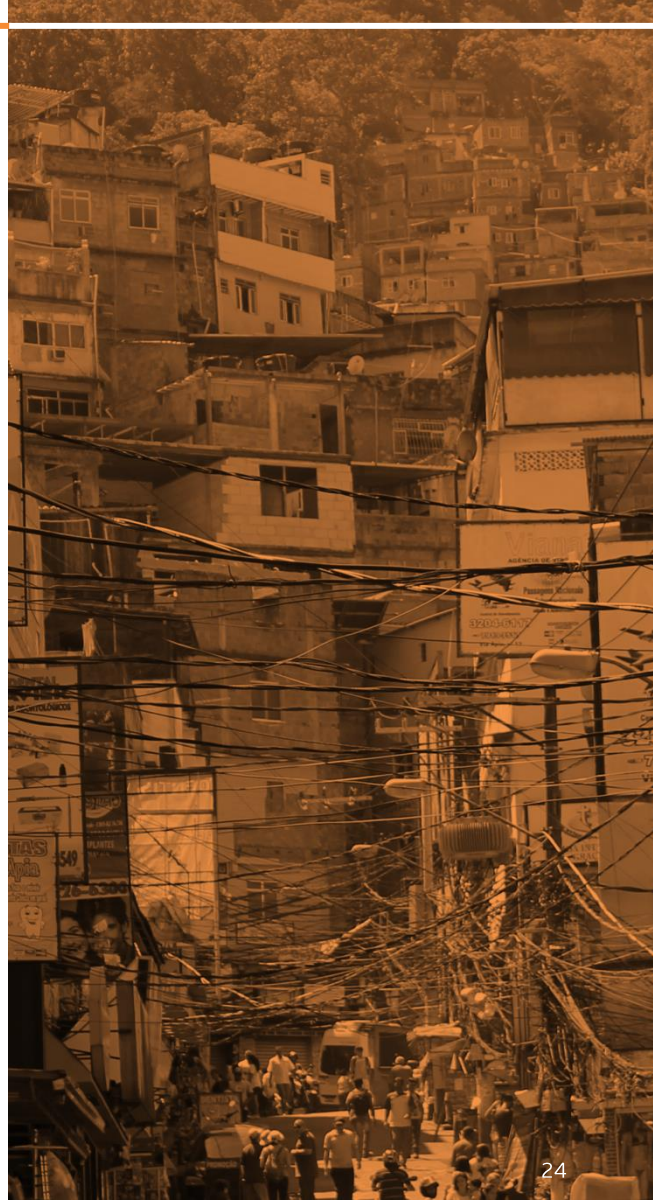
² <https://urbe.me/lab/em-30-anos-a-populacao-urbana-mundial-deve-ultrapassar-as-6-mil-milhoes-de-pessoas/#:~:text=Atualmente%2C%2054%25%20da%20popula%C3%A7%C3%A3o%20mundial,bilh%C3%B5es%20de%20pessoas%20em%202045.>

O crescimento urbano ocorre, assim, pela informalidade, pelo espraiamento, pela mercantilização da terra e fragmentação espacial, resultando em diversas formas de exclusão social, desigualdades e violação de direitos humanos.¹

A moradia inadequada e precária, em suas diversas formas, influencia e impacta negativamente a vida das pessoas, gerando uma série de consequências:

- marginalização geográfica devido à localização dos assentamentos informais;
- *déficit* em serviços básicos como saúde, educação e transporte;
- acesso limitado à terra e à propriedade;
- alta vulnerabilidade e insegurança pela localização em áreas de risco e do alto índice de violência em bairros periféricos;
- espraiamento da malha urbana, aumentando a necessidade de levar infraestrutura e serviços para novas localidades, resultando em elevados custos públicos;
- incidência de doenças respiratórias por casas insalubres (alta umidade, sem ventilação);
- poluição de áreas de preservação ambiental por ocupações irregulares e possível contaminação de água utilizada para abastecimento urbano.

¹ ONU-Habitat, *Housing at the centre of the New Urban Agenda*, 2015.

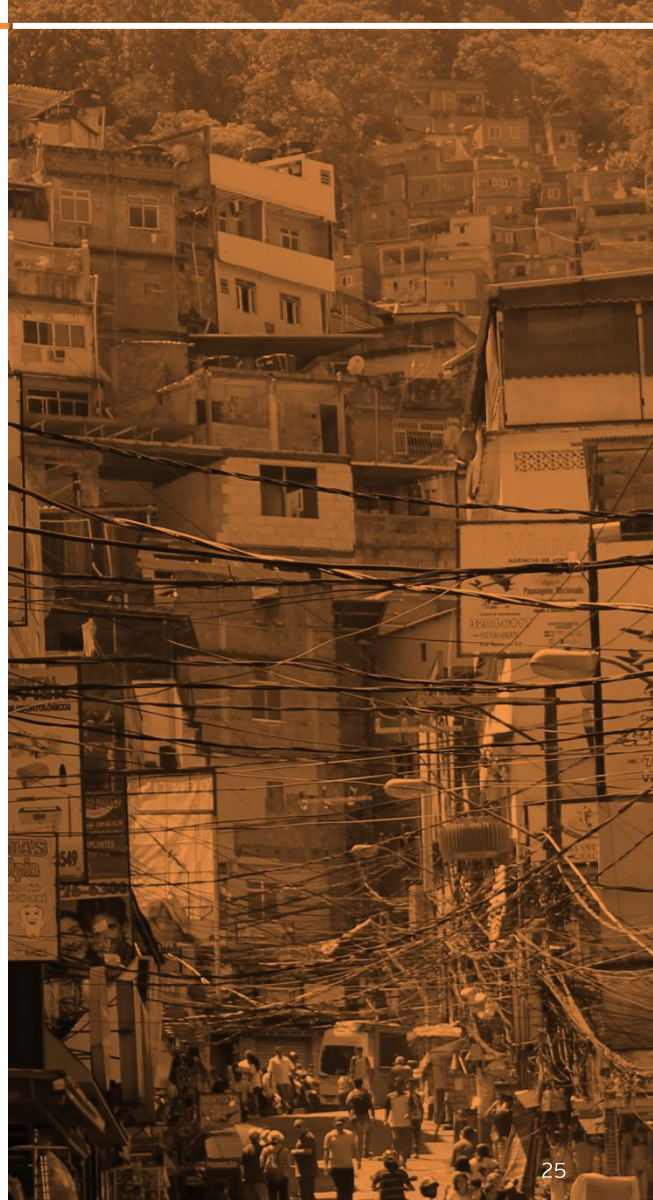


O direito à cidade e à moradia é negado para uma parcela significativa da população brasileira.

- “Na verdade, todos têm direito à cidade e têm direito de se assumirem como cidadãos. Mas, na prática, da maneira como as modernas cidades crescem e se desenvolvem, o que ocorre é uma urbanização desurbanizada. [...] **Direito à cidade quer dizer direito à vida urbana, à habitação, à dignidade. É pensar a cidade como um espaço de usufruto do cotidiano, como um lugar de encontro e não de desencontro.** (Jacobi, 1986)”¹
- “[...] falar em direito à cidade aponta para uma dimensão coletiva maior, que não está inscrita no direito à moradia. **Não ter casa não significa apenas não poder permanecer fisicamente na cidade, mas não pertencer a seus laços sociais.** Conseguir emprego e usufruir da maioria dos serviços públicos tornam-se tarefas praticamente impossíveis sem endereço fixo, por exemplo. Com a negação do direito à moradia e do acesso à habitação, o pertencimento à cidade também é negado – e essa dimensão não é só individual – à medida que determina quem pode fazer parte da cidade.”¹
- “[...] É muito mais que a liberdade individual de ter acesso aos recursos urbanos: **é um direito de mudar a nós mesmos, mudando a cidade.** Além disso, é um direito coletivo e não individual, já que essa transformação depende do exercício de um poder coletivo para remodelar os processos de urbanização.”²

¹ Direito à cidade: uma trajetória conceitual, Bianca Tavorali, 2016.

² O direito à cidade, David Harvey, 2013. Disponível em: <<https://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-direito-a-cidade/>>. Acesso em: 15 maio 2019.



“Uma cidade é sempre uma concentração de oportunidades, não uma aglomeração de casas.

[...] Sua vida é a quantidade de oportunidades de trabalho, educação, transporte, lazer.

A vida é a cidade – ou melhor –, o direito à cidade.”

Alejandro Aravena | Arquiteto chileno



HABITAÇÃO NO BRASIL: PANORAMA



No Brasil, a moradia é um direito social garantido pela Constituição e regulamentado em diversas leis.

Art. 6, Constituição Brasileira 1988

"São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição."

Art. 23, Constituição Brasileira 1988

"É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico."

Art. 2º, Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

"A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações."

Atualmente, o país possui a maior parte da população vivendo em casas próprias nas áreas urbanas.

72,4
milhões de
domicílios no país.²

85%
da população em
áreas urbanas.¹

- Domicílios rurais correspondem a cerca de 15% do total do país.¹
- 43,5% dos domicílios do país encontram-se na Região Sudeste e 26,2% na Região Nordeste.²

Domicílios: 85,6% casas e 14,4% apartamentos.²

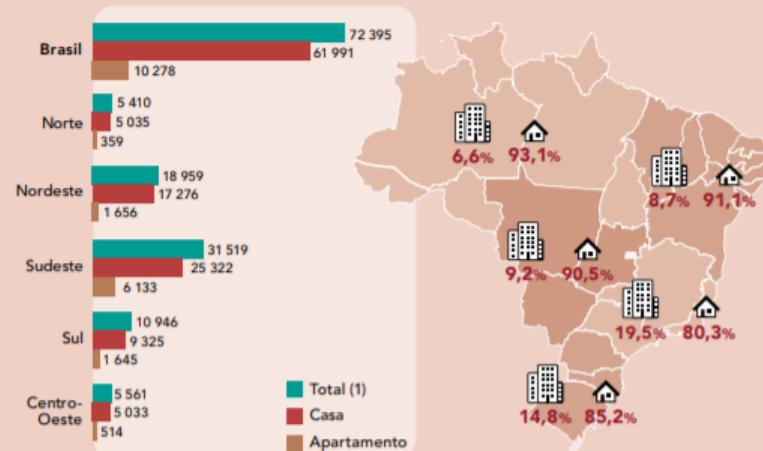
- Domicílios próprios já pagos: 66,4% (48,1 milhões).
- Domicílios próprios em pagamento: 6,1% (4,4 milhões).
- Domicílios alugados: 18,3% (13,3 milhões).
- Domicílios cedidos: 8,9% (6,4 milhões).

¹ IBGE, PNAD, 2015.

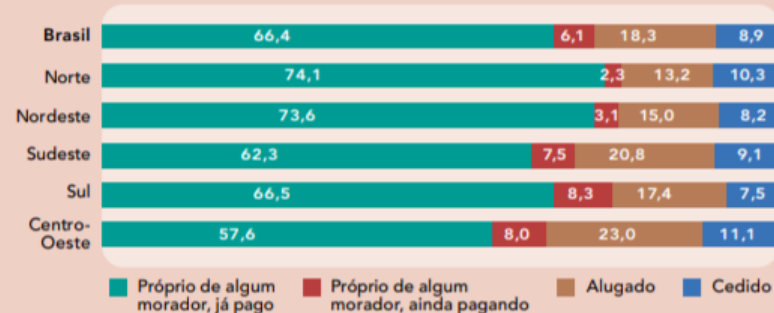
² IBGE, PNAD Contínua 2019.

Domicílios, segundo as Grandes Regiões

Tipo do domicílio (1 000)



Condição de ocupação do domicílio (%)



Fonte: IBGE, PNAD Contínua 2019.

As áreas urbanas, no entanto, concentram alguns dos mais graves problemas habitacionais, como as pessoas em situação de rua.

Dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) apontam que a população em situação de rua cresceu 140% a partir de 2012, chegando a quase 222 mil brasileiros em março de 2020; esse número aumentou com a crise econômica acentuada pela pandemia da Covid-19. Entre as pessoas sem moradia estão desempregados e trabalhadores informais, como guardadores de carros e vendedores ambulantes.¹

Além de atualizar dados sobre esse grupo social, duas pesquisas do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) alertam: a propagação do novo **coronavírus** aumenta a vulnerabilidade de quem vive na rua e exige atuação mais intensa do poder público. O estudo “Estimativa da População em Situação de Rua no Brasil” utilizou dados de 2019 do censo anual do Sistema Único de Assistência Social (Censo Suas), que conta com informações das secretarias municipais e do Cadastro Único (CadÚnico) do governo federal. A análise constatou que a maioria das pessoas em situação de rua (81,5%) está em municípios com mais de 100 mil habitantes, principalmente das regiões Sudeste (56,2%), Nordeste (17,2%) e Sul (15,1%).²

Em 2019, a Prefeitura de São Paulo divulgou o Censo da População em Situação de Rua – realizado pela Qualitest Ciência e Tecnologia – que aponta haver 24.344 pessoas nas ruas da cidade; dessas, 11.693 estão acolhidas e 12.651 estão em logradouros públicos ou nas ruas. Em 2015, o censo identificou 15.905 pessoas.⁽³⁾



Foto: Joana Berwanger/Sul21



Foto: Zanone Fraissat/Folhapress

¹ IPEA, 2020. Estimativa da população em situação de rua no Brasil (setembro de 2012 a março de 2020)

² IPEA, 2020. População em Situação de Rua em Tempos de Pandemia: Um Levantamento de Medidas Municipais Emergenciais

³ Prefeitura de São Paulo, 2019. CENSO da população em situação de rua da Cidade de São Paulo, 2019.

E abrigam a maior parte da população de baixa renda, que enfrenta grandes desafios para alcançar os direitos à moradia e à cidade.

Apesar de concentrar a maior parte das oportunidades de emprego, educação, saúde etc., as cidades possuem o custo de vida mais elevado, dificultando o acesso a esses serviços e, também, à moradia adequada. Entre os grupos mais vulneráveis, destaca-se a população preta e parda, que possui indicadores de renda e moradia abaixo das médias nacionais e, dentro dele, as mulheres pretas ou pardas sem cônjuge e com filhos até 14 anos.

RENDA

Em 2019, a renda média mensal domiciliar *per capita* no país foi de R\$ 1.406. Nas regiões Norte e Nordeste, o valor médio diminuiu para R\$872 e R\$884, respectivamente.¹

TRABALHO INFORMAL

Em 2019, o trabalho informal alcançou 38 milhões de pessoas, o que representava 40,6% da população ocupada do país.¹

CRISE E AUMENTO DA DESIGUALDADE RACIAL E DE GÊNERO

Nos anos recentes, a diferença salarial entre homens e mulheres persistiu, principalmente para mulheres negras. Em 2020, elas receberam R\$ 10,95 por hora trabalhada e os homens negros R\$ 11,95. Entre os não negros, o rendimento era R\$18,15 para as mulheres e R\$ 20,79 para homens.²

FALTA DE ACESSO

42,8% da população de cor preta ou parda tem ausência de ao menos um serviço de saneamento básico, enquanto a taxa é de 26,5% para a branca.³

DESIGUALDADE DE RAÇA E GÊNERO

estão presentes na fotografia dos desafios habitacionais do país.

¹ IBGE, Pnad Contínua, 2019.

² DIEESE, 2020. A inserção das mulheres no mercado de trabalho.

³ IBGE, 2019. Estudo Desigualdades Sociais por Cor ou Raça no Brasil.

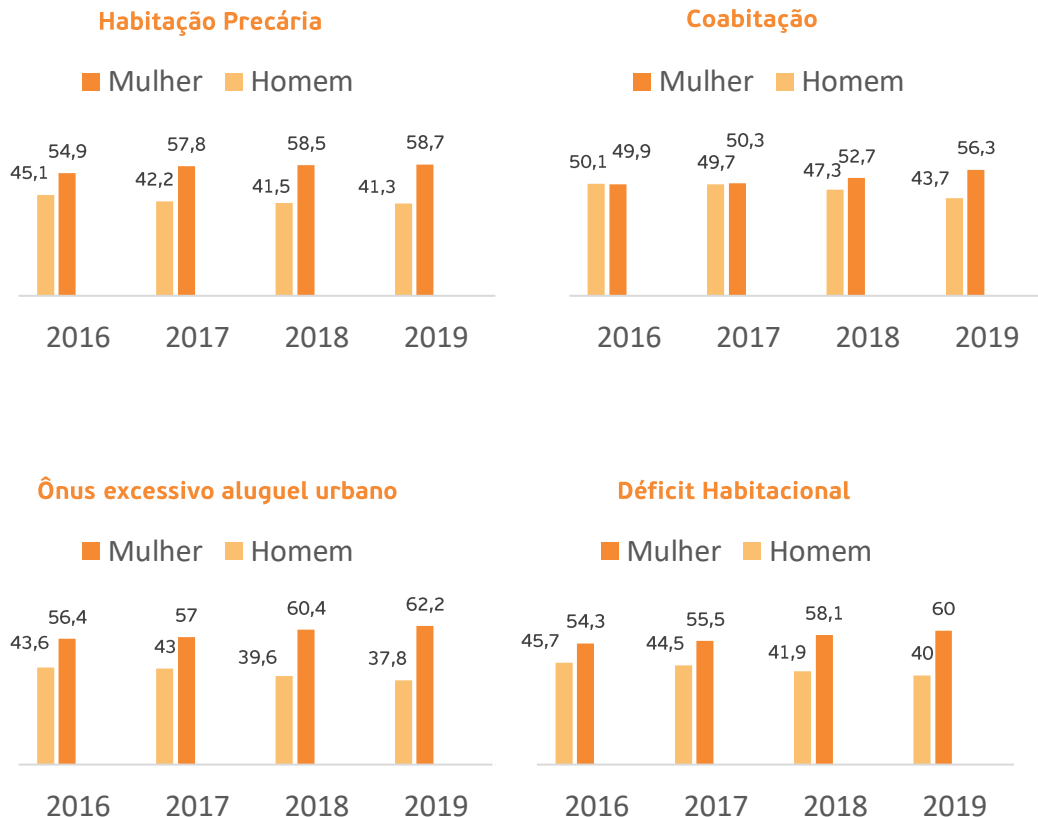
No Brasil, 63% das casas chefiadas por mulheres negras estão abaixo da linha da pobreza¹. Elas também são as mais afetadas pela crise habitacional no Brasil².

Dados da Fundação João Pinheiro mostram que as mulheres foram as principais responsáveis pelos domicílios caracterizados como déficit habitacional entre 2016 e 2019.

Elas são mais afetadas em todos aspectos avaliados para caracterização do déficit habitacional: comprometimento da renda com pagamento de aluguéis, habitação precária e coabitação familiar.

Ônus excessivo: em 2019, aproximadamente 62% das pessoas de referência no domicílio eram mulheres

Coabitação: houve aumento da participação dos domicílios com mulheres como pessoas de referência de 50% (2016) para 56% (2019).



¹ IBGE, 2018. Síntese dos Indicadores Sociais.

² Fundação João Pinheiro, 2021. Ano de referência 2019.

Os desafios de habitação no Brasil podem ser analisados tanto do ponto de vista **quantitativo** quanto **qualitativo**.

5,9 MILHÕES¹

DÉFICIT QUANTITATIVO

Moradias que não teriam condições de serem adequadas para aqueles moradores e, portanto, tem-se a necessidade de aumentar o estoque de moradias, ou seja, construir novas casas.

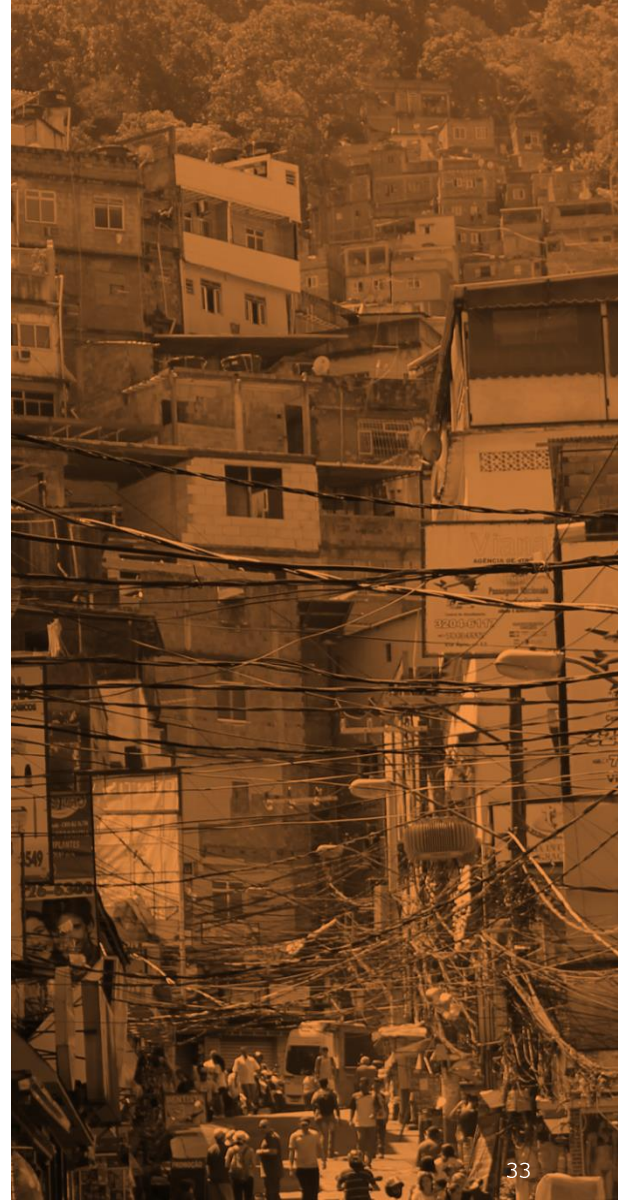
24,9 MILHÕES¹

DÉFICIT QUALITATIVO

Moradias urbanas que possuem alguma inadequação, e portanto não proporcionam condições desejáveis de habitação – o que não implica, contudo, na necessidade de construção de novas moradias, uma vez que é possível adequá-las.

Esses dois conceitos são técnicos e permitem a identificação do número global de habitações que necessitam ser construídas e que podem ser adequadas e têm como principal objetivo subsidiar a atuação do poder público, setor privado e sociedade civil na garantia desse direito. **No entanto, não há priorização de um e outro, pois os critérios qualitativos não necessariamente indicam situações de moradia menos graves.**

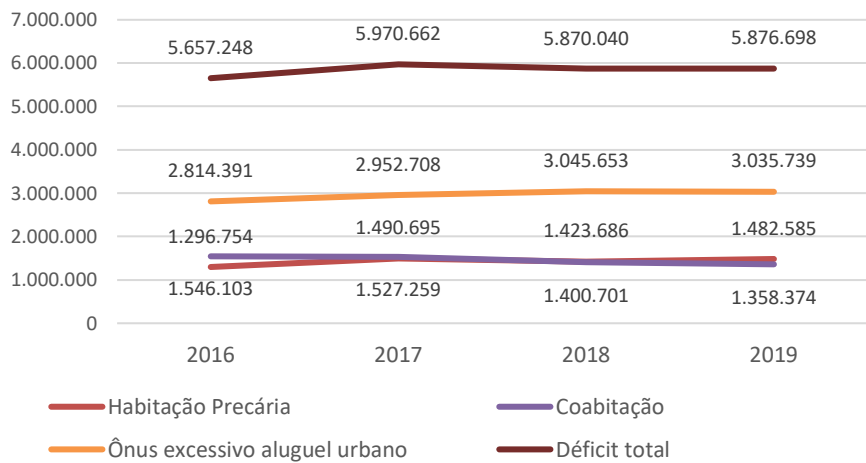
¹Fundação João Pinheiro, 2021. Ano de referência 2019.





O **déficit quantitativo** vem crescendo e é provocado principalmente por grande comprometimento da renda com aluguel e famílias que dividem a mesma casa.

Evolução dos componentes do déficit quantitativo¹



COMPONENTES DO DÉFICIT QUANTITATIVO

Habitações precárias:

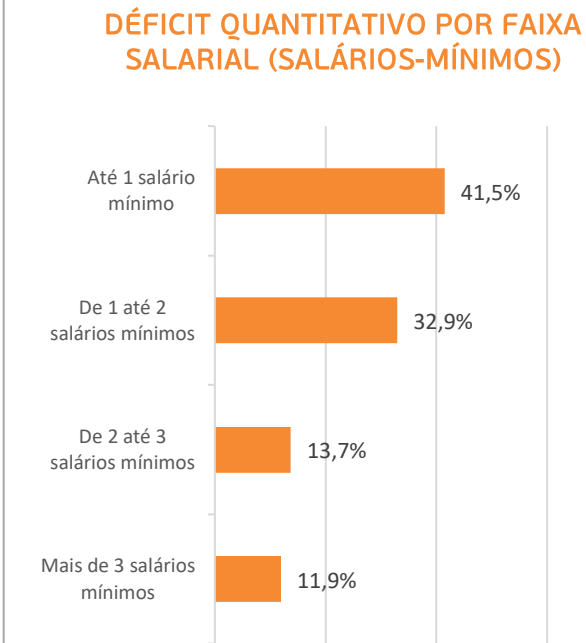
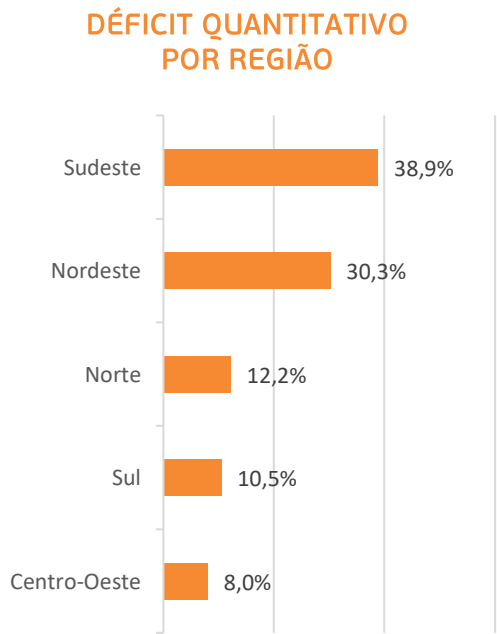
- **Domicílios rústicos:** sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada.
- **Domicílios improvisados:** locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos, cavernas, entre outros).

Coabitação familiar: soma das famílias conviventes secundárias, que viviam junto à outra família no mesmo domicílio, e das que viviam em cômodo.

Ônus excessivo com aluguel urbano: famílias com renda familiar de até três salários-mínimos que moram em casa ou apartamento, que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.

¹ Fundação João Pinheiro, 2021. Ano de referência 2019.

85,8% dos domicílios com **déficit quantitativo** estão localizados nas áreas urbanas, especialmente no Sudeste e Nordeste; as famílias mais atingidas possuem renda de até dois salários-mínimos (74,4%).



Déficit habitacional quantitativo de 5,9 milhões de domicílios em 2019, dos quais **5 milhões, ou 85,8%,** estão localizados nas áreas urbanas e 832,7 mil unidades encontram-se na área rural.

O **ônus excessivo com aluguel** aparece com grande peso relativo no déficit habitacional, sobretudo nas **regiões metropolitanas** e nas regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste. Por tratar-se de um componente eminentemente urbano, nas **áreas rurais**, esse componente é inexistente e seu lugar é ocupado pela **habitação precária**, que tem grande peso nas regiões Norte e Nordeste.¹

¹ Fundação João Pinheiro, 2021. Ano de referência 2019.

Em aparente contradição com o déficit quantitativo, há **7,9 milhões de domicílios vagos** no país, porém, não necessariamente nas áreas com maior demanda por moradia.

Dos **7,9 milhões de imóveis vagos no Brasil**, 80,3% estão localizados em áreas urbanas e 19,7% em áreas rurais.¹

Desse total, 6.893 milhões estão em condições de serem ocupados, 1.012 milhão está em construção ou reforma.

Em 2015, 38,9% dos domicílios vagos estavam concentrados na região Sudeste (3.075 milhões) e 32,7% na região Nordeste (2.583 milhões).¹

Os números relacionados ao *déficit* quantitativo e aos domicílios vagos são bem próximos, sendo comum atribuir a esta ocupação a resolução do problema de falta de moradia.

No entanto, é importante observar que **parte dos domicílios vagos se localiza onde não há déficit, seja em áreas rurais ou em municípios estagnados, em que há casas vazias porque inexistente demanda.**

Há ainda elevado número absoluto de imóveis vagos, localizados nas maiores cidades, que não corresponde necessariamente à tipologia e à localização adequadas para o atendimento da baixa renda.²

¹ PNAD, 2015.

² NADALIN V. G.; BALBIM. R. Padrões espaciais da vacância residencial brasileira. In Boletim regional, urbano e ambiental, IPEA, 06 dez. 2011.

³ UOL. Teto sem gente Construtoras e imobiliárias ferem lei e concentram imóveis ociosos no centro de SP. 07/07/2019. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/reportagens-especiais/imoveis-vazios-no-centro-de-sao-paulo/-/index.htm#saiba-o-que-e-imovel-ocioso>. Acesso em: 20 jul. 2019.

O **retrofit de edifícios ociosos e deteriorados** nas regiões centrais e a conversão em habitação de interesse social podem ajudar a reduzir o **déficit**.

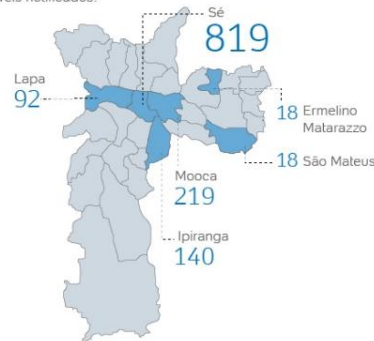
O *retrofit* depende de uma análise de seu potencial construtivo, estado de conservação etc., que determinará sua viabilidade construtiva e financeira para a reabilitação.

Os imóveis ociosos podem estar nessa condição por desejo do proprietário, mas também por pertencerem a massas falidas ou a órgãos públicos ou terem dívidas de impostos milionárias e/ou documentação irregular. Nesses casos, pode ser uma oportunidade para o poder público a apropriação do imóvel para construção de HIS.

1.425

imóveis ociosos foram notificados pela Prefeitura de São Paulo entre 2014 e junho de 2019

Subprefeituras com mais imóveis notificados:



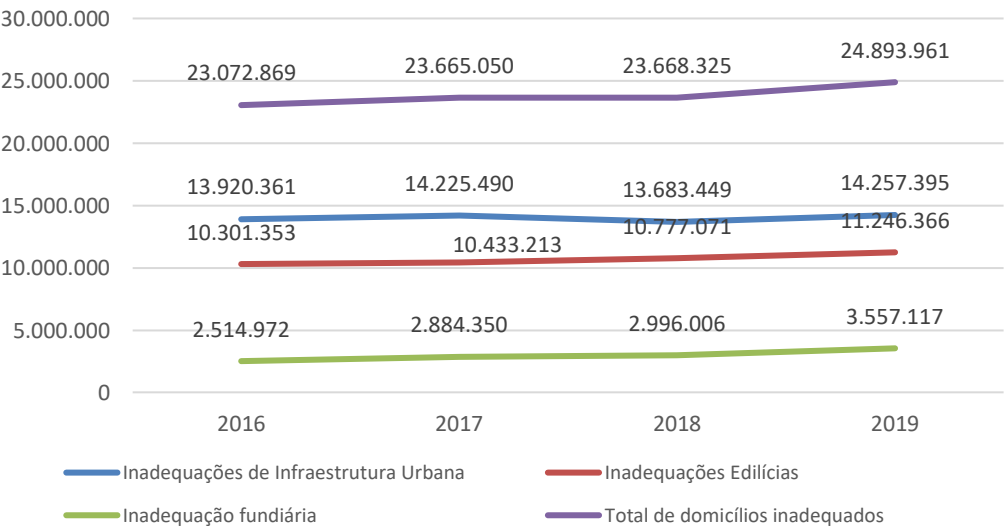
No município de São Paulo, entre 2014 e junho de 2019, a Prefeitura notificou 1.425 imóveis ociosos.³



24,9 milhões de moradias com **déficit qualitativo** apresentam ao menos uma inadequação, podendo ter várias delas concomitantemente¹.

Os critérios de inadequação habitacional não são mutuamente exclusivos.
Os resultados não podem ser somados, sob risco de múltipla contagem.

Evolução dos componentes do déficit qualitativo^{1*}



COMPONENTES DO DÉFICIT QUALITATIVO

Inadequações de infraestrutura urbana: todos os que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos:

- iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Inadequação fundiária: pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não total ou parcialmente a do terreno ou da fração ideal de terreno (no caso de apartamento) onde ela se localiza.

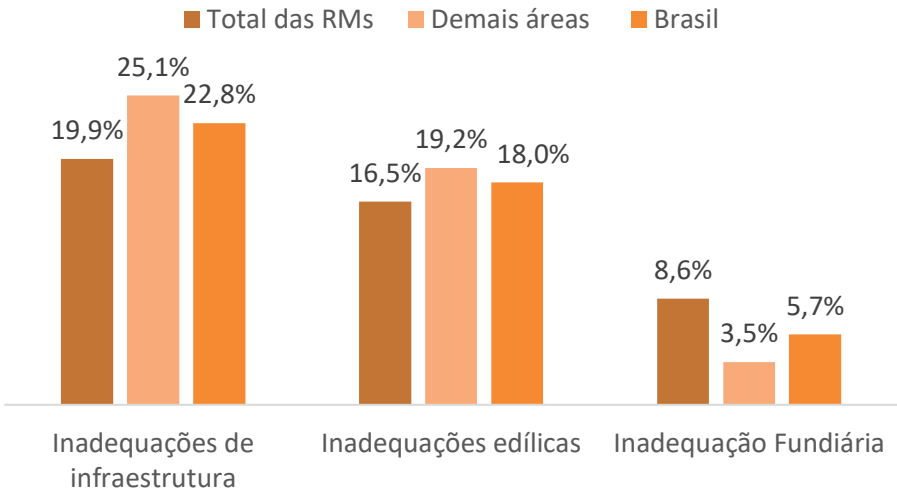
Inadequações edilícias: domicílios que carecem de estruturas internas básicas. Os critérios que compõem indicador de inadequação edilícia são: (1) Armazenamento de água; (2) Banheiro exclusivo; (3) Cômodos igual a dormitórios; (4) Mateiras de cobertura e piso.

¹ Fundação João Pinheiro, 2021.
Ano de referência 2019

Apesar de se tratar de serviços públicos, o componente que mais eleva o *déficit* qualitativo no Brasil é a **carência de pelo menos um serviço de infraestrutura**, atingindo 22,8% dos domicílios urbanos do país - mais de 14 milhões de moradias¹.

O *déficit* qualitativo das habitações brasileiras é alavancado, principalmente, **pela carência de pelo menos um serviço de infraestrutura**, como iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo. Em 2019, **22,84% dos domicílios particulares permanentes urbanos do país eram carentes de pelo menos um tipo de serviço de infraestrutura**¹.

Percentual de domicílios permanentes duráveis urbanos com algum tipo de inadequação¹



REGIÕES METROPOLITANAS

São menos afetadas pela inadequação de infraestrutura urbana – apresentam taxa de inadequação 5% abaixo das demais áreas brasileiras e 3% abaixo da média nacional¹.

BAIXA RENDA

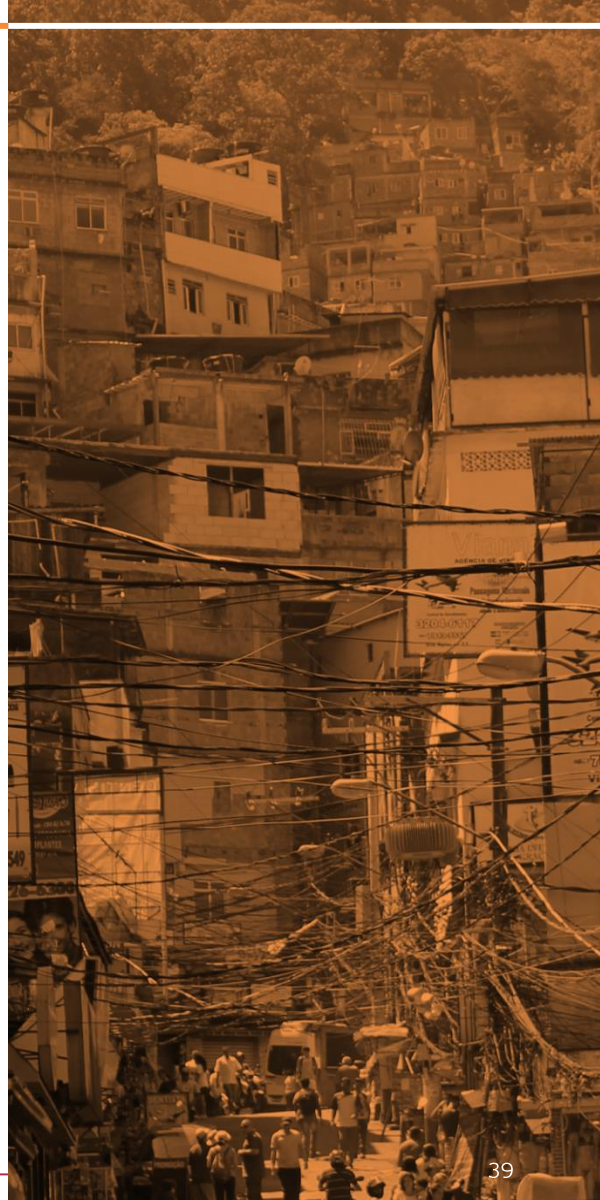
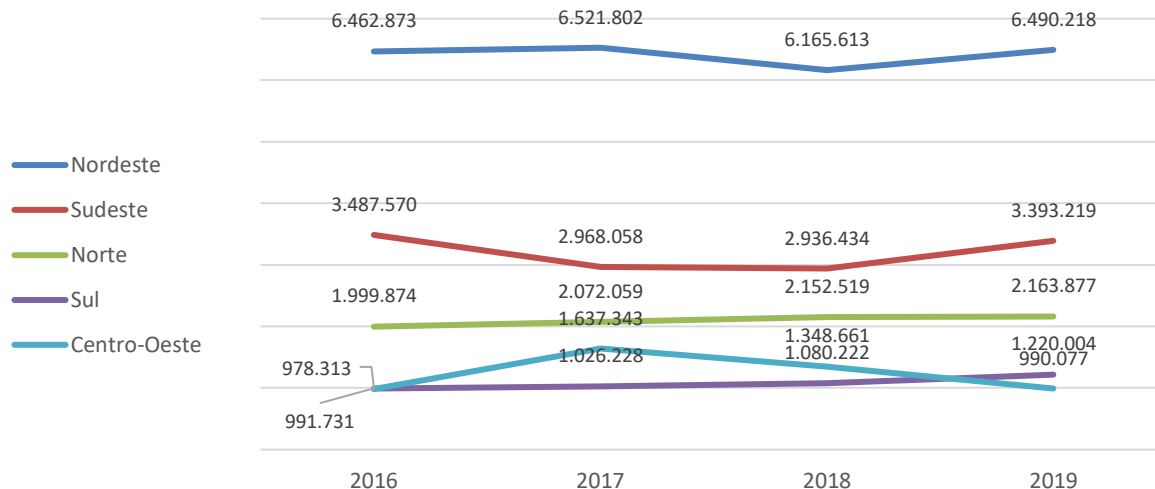
Quase 70% dos domicílios que carecem de infraestrutura urbana se concentram na população que vive com menos de 3 salários mínimos¹.

¹ Fundação João Pinheiro, 2021. Ano de referência 2019

Entre as regiões brasileiras, o Nordeste é a que abriga mais domicílios em situação de inadequação por falta de acesso a serviços de infraestrutura urbana¹

No Nordeste, 6,49 milhões de domicílios carecem de acesso a serviços de infraestrutura urbana – o que corresponde a 45,23% dos domicílios urbanos duráveis permanentes da região¹.

Evolução da carência de infraestrutura por Região¹





Os quatro serviços básicos de infraestrutura ainda não são universais e apresentam desafios, principalmente quando olhamos para a população de baixa renda. As questões relacionadas à água e ao saneamento são nós estruturais que dificultam o combate ao **coronavírus**.



ÁGUA

83,7% da população é atendida pela rede de abastecimento de água.¹



ESGOTAMENTO SANITÁRIO

45,9% da população brasileira não acessa serviços de coleta de esgoto - Isto é, quase 100 milhões de pessoas.¹



RESÍDUOS SÓLIDOS

92,1% têm serviço de coleta domiciliar de resíduos sólidos.²



ENERGIA ELÉTRICA

99,8% dos domicílios têm acesso à energia elétrica.³

¹ Instituto Trata Brasil, 2021. Painel Saneamento Brasil, SNIS (2019).
² SNIS: Diagnóstico do Manejo de Resíduos Sólidos Urbanos, 2019.
³ Resenha Energética Brasileira, 2021. Ano base 2020.

Por se tratar de **direitos humanos**, *"a água potável, o saneamento e a higiene em casa não devem ser um privilégio apenas daqueles que são ricos ou vivem em centros urbanos."*

- Tedros Adhanom Ghebreyesus, diretor-geral da OMS.¹

Em 2010, a ONU declarou a **água limpa e segura** e o **saneamento direitos humanos essenciais** para gozar plenamente a vida e todos os outros direitos humanos.² Também faz parte da agenda dos **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável**.



Assegura a disponibilidade e gestão sustentável da água e do saneamento para todas e todos. Tem como principal meta (6.1) alcançar, até 2030, o acesso universal e equitativo à água potável e segura para todos.³

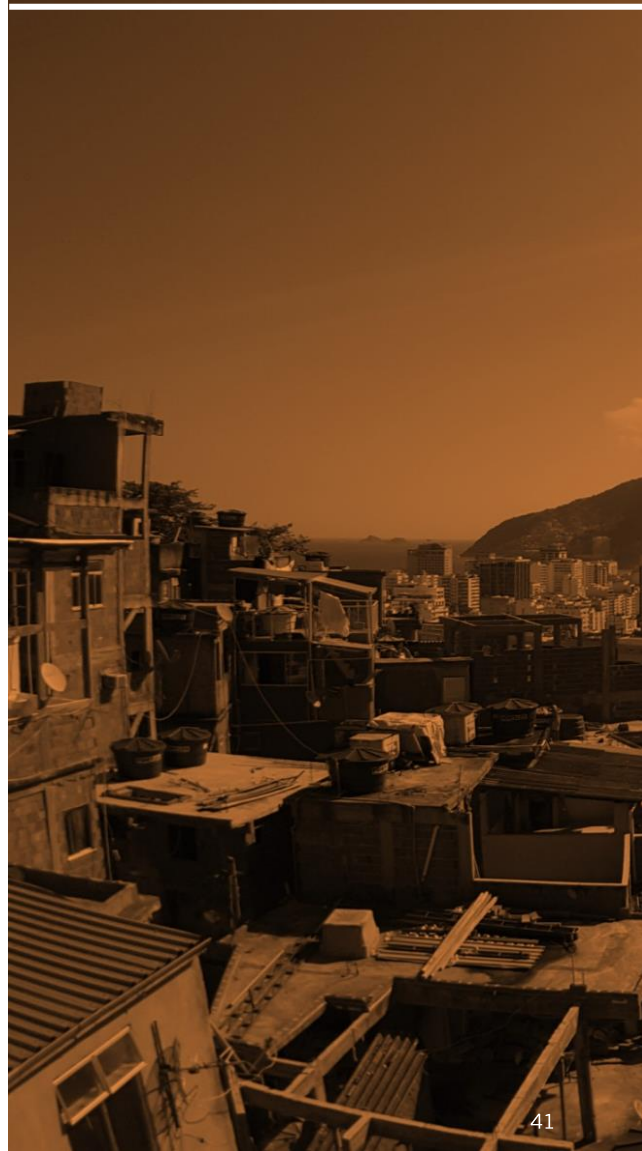
No Brasil, se observa que o acesso formal ao saneamento básico ainda é um privilégio das regiões mais ricas e, dentro delas, dos bairros mais valorizados. Além disso, quase 35 milhões de pessoas não têm acesso ao abastecimento de água, ou seja, 16,38% da população. Apenas 46% dos esgotos gerados no país são tratados⁴.

¹ OPAS-ONU. OMS: 2,1 bilhões de pessoas não têm água potável em casa e mais do dobro não dispõem de saneamento seguro. Acesso em: 12 jul. 2017. https://www.paho.org/bra/index.php?option=com_content&view=article&id=5458:oms-2-1-bilhoes-de-pessoas-nao-tem-agua-potavel-em-casa-e-mais-do-dobro-nao-dispoem-de-saneamento-seguro&Itemid=839

² ONU. Resolução A/RES/64/292.

³ <https://nacoesunidas.org/pos2015/ods6>. Acesso em: 24 abril 2019.

⁴ Instituto Trata Brasil, 2020 | Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS – base 2018)



O acesso à água pela rede geral de distribuição não é uniforme nas regiões ou quando comparamos zonas urbanas e rurais.



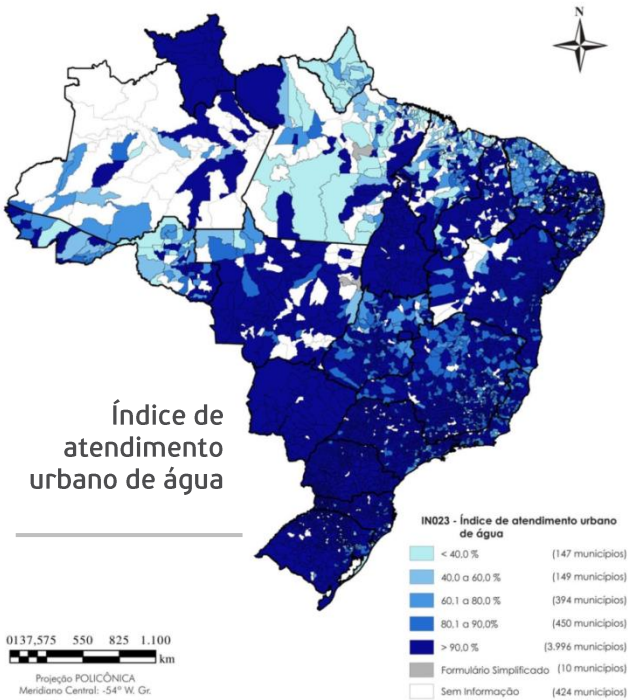
Em 2015, **98,1% da população brasileira tinha acesso** à água proveniente de alguma fonte (fossos, poços, ligações domésticas). Um índice melhor que o da média mundial, que se encontrava em **91%** da população. No entanto, considerando a cobertura por meio de serviços adequados, a realidade já é diferente.¹

ACESSO À ÁGUA potável proveniente de rede geral de distribuição disponível na residência.

Cobertura de **83,7%** da população.²

MACRORREGIÃO	ÍNDICE DE ATENDIMENTO COM REDE DE ÁGUA (%) ²	
	TOTAL	URBANO
Norte	57,5	70,4
Nordeste	73,9	88,2
Sudeste	91,1	95,9
Sul	90,5	98,7
Centro-Oeste	89,7	97,6

¹ ONU Água.
² Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), 2019.



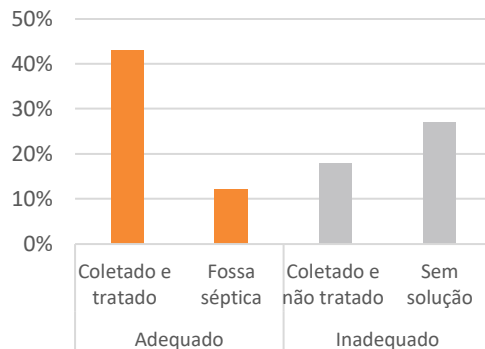
A situação do esgotamento sanitário é um desafio em todas as regiões do Brasil, tanto do ponto de vista social como ambiental.



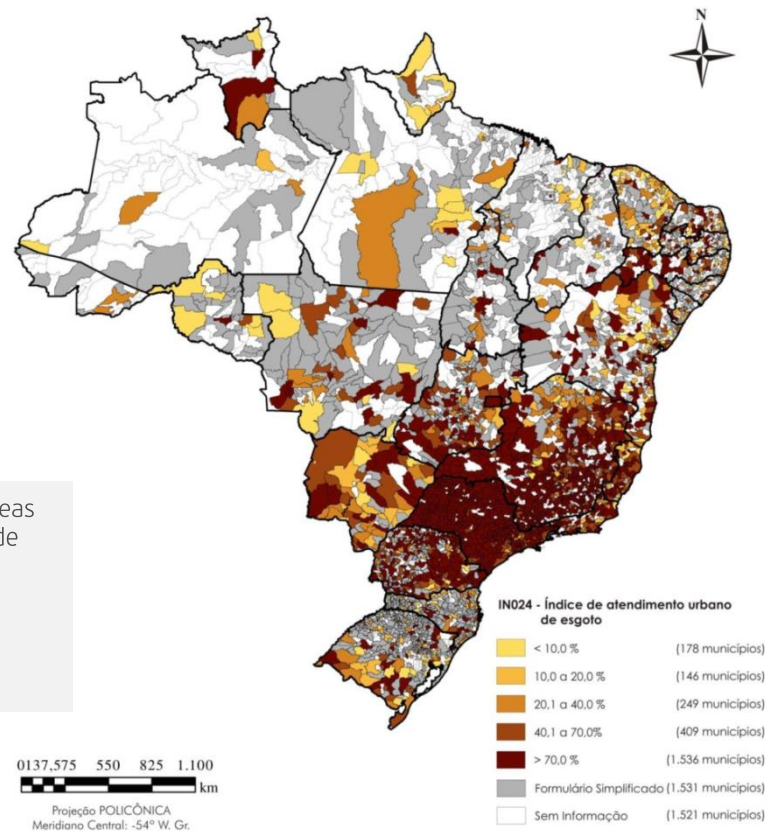
Apenas 54% da população brasileira possui **atendimento adequado** de esgotamento sanitário.²

ACESSO AO ESGOTAMENTO

solução individual com fossa séptica ou esgotos coletados e tratados de forma coletiva.¹



- Dispor o esgoto sem o adequado tratamento compromete a qualidade da água nas áreas urbanas, causando impacto na saúde da população, além de dificultar o atendimento de uso à jusante, como abastecimento humano, balneabilidade, irrigação, dentre outros.
- Mais de 110 mil quilômetros de trechos de rio estão com a qualidade comprometida devido ao excesso de carga orgânica. Em 76% não é mais permitida a captação para abastecimento público.¹



¹ Agência Nacional de Águas. Atlas Esgotos: Despoluição de Bacias Hidrográficas, 2017.

² Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), 2019.

O serviço de coleta domiciliar de resíduos cobre 98,8% da população urbana.



A coleta domiciliar de resíduos cobre 98,8% da população urbana ou 92,1% da população total.¹ Apesar disso, o país ainda enfrenta o problema da destinação inadequada dos resíduos, possuindo aproximadamente 3.000 lixões. A população de baixa renda é a mais atingida pelas menores taxas de cobertura de coleta e, também, pela proximidade das residências dos locais de descarte de resíduos (lixões, aterros sanitários, etc.).



COLETA SELETIVA

Apenas 38,7% dos municípios brasileiros possui coleta seletiva porta a porta, o que corresponde a 41,4% da população total do país.¹

COBRANÇA PELO SERVIÇO

Apenas 44,8% dos municípios fazem cobrança pelos serviços, e o valor arrecadado somente cobre 57,2% dos custos.¹

AGLOMERADOS SUBNORMAIS

Segundo o Censo (2010), nos aglomerados subnormais, 95,4% das moradias tinham o lixo coletado diretamente ou por caçamba.²

COLETA PER CAPITA

Em 2019, foram coletados 65,11 milhões de toneladas de resíduos domiciliares e públicos, que perfazem o indicador médio de coleta de 0,99 kg/hab./dia.¹

¹ Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento: Diagnóstico do Manejo de Resíduos Sólidos Urbanos, 2019.

² IBGE. Censo 2010.

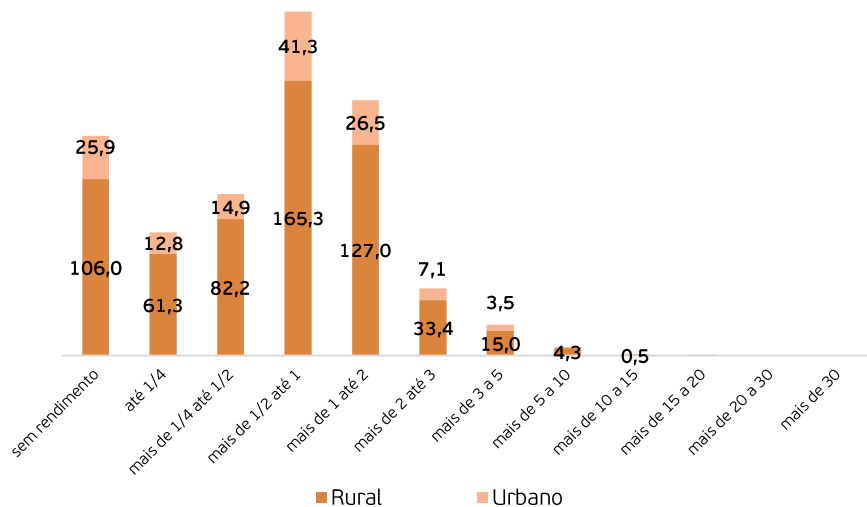
³ Abrelpe. Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil, 2020.

Os índices gerais de cobertura de energia elétrica são melhores do que os de saneamento básico, mas também excluem parte da baixa renda desse direito.



Apesar de 99,8% dos domicílios terem acesso à energia elétrica, o Brasil ainda tem 170 mil domicílios² sem acesso à energia de qualidade, e a população mais atingida é a de baixa renda em regiões rurais.¹

Domicílios sem acesso à energia elétrica por classe de rendimento domiciliar (Milhares)



POBREZA ENERGÉTICA³

pode ser analisada sob duas óticas:

OFERTA: falta de **acesso à rede** de energia.

DEMANDA: quando os usuários **não conseguem consumir adequadamente** e/ou **não são capazes de pagar** por uma quantidade apropriada de energia e/ou quando **são obrigados a destinar uma parte excessiva de seus ganhos** para cobrir as despesas de energia de seus lares.

A pobreza energética se dá pela combinação de três fatores:



renda familiar
insuficiente.



preço cobrado
pela energia.



falta de eficiência
energética nas habitações.

Tese de Impacto Social em Energia – Artemisia.

¹ ANEEL. / IBGE, Censo 2010.

² Resenha Energética Brasileira, p. 12, edição 2020.

³ Conceito criado na década de 1990 na Inglaterra para definir a incapacidade de adquirir os serviços de energia para satisfazer as necessidades básicas, como por exemplo manter condições de climatização adequadas à saúde. Hoje, esse conceito foi ampliado e inclui outras demandas energéticas. Fonte: Ciências Ambientais

A falta de acesso a **saneamento básico e à energia** tem uma série de impactos negativos. De forma que levar esse tipo de serviço significa qualificar milhões de moradias de baixa renda.

Em pesquisa realizada pelo Instituto Trata Brasil e IBOPE, **89% dos entrevistados responderam que a falta de saneamento pode interferir no aprendizado das crianças na escola**, sendo que 32% disseram ter crianças com até 6 anos frequentando escola e que se afastaram por doenças. 16% dos casos por diarreias e 12% com alergias, doenças ligadas à falta de saneamento.¹

“

*Em função da interdependência da moradia com outras esferas, nem sempre um simples incremento dos programas de habitação é a solução mais indicada para melhorar as condições habitacionais da população mais pobre. **Esses programas podem ser inviabilizados caso não sejam integradas a eles outras políticas urbanas, como de transporte, energia elétrica, esgotamento sanitário e abastecimento de água.***

”

CONSEQUÊNCIAS DO ACESSO RESTRITO À ELETRICIDADE:

- menos convivência familiar e horas de atividades em ambientes fechados;
- menor escolaridade e oportunidades de geração de negócios;
- menor acesso à informação por meio da televisão e internet e a novas tecnologias;
- menor produtividade em atividades domésticas e na agropecuária.

O uso de outras fontes de energia pode gerar, por exemplo, gastos mais altos; problemas de saúde; riscos de incêndio.

CONSEQUÊNCIAS DO ACESSO RESTRITO AO SANEAMENTO:

- aumento de casos de doenças infecciosas e parasitárias;
- menor produtividade e renda, devido ao afastamento do trabalho por questões de saúde;
- maior descarte inapropriado dos resíduos nas redes de drenagem urbana e enchentes causadas por bueiros entupidos;
- aumento do desperdício de água e das crises hídricas;
- intensa degradação ambiental.

¹ Instituto Trata Brasil e IBOPE. A percepção do brasileiro quanto ao saneamento básico e a responsabilidade do poder público. 2012.

² Fundação João Pinheiro, cf. Azevedo, 1996.

Apesar da universalização do saneamento envolver um investimento de bilhões de reais, os ganhos econômicos e sociais seriam mais altos.

O investimento em saneamento traz benefícios econômicos, como a redução dos custos com saúde, valorização imobiliária, entre outros. Estima-se que, em duas décadas, já descontando os custos da universalização, os ganhos econômicos e sociais trazidos pela expansão dos serviços em suas diversas áreas alcançariam R\$ 1,125 trilhão.¹

Os impactos da ausência de esgotamento sanitário refletem em outros direitos e serviços públicos. Segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS):²



Apesar da correlação entre os serviços básicos e a melhoria de qualidade de vida, ainda há uma baixa percepção da população sobre os benefícios de investir em melhorias de infraestrutura, optando por utilizar o orçamento para outras reformas funcionais e estéticas.

Considerando o custo médio nacional para se levar água e esgotos às moradias, estima-se que serão necessários

R\$ 357 BILHÕES

em um período de 15 anos para que todos os brasileiros tenham acesso aos serviços de água e esgoto.³

¹ Instituto Trata Brasil.

² ONU. OMS: Para cada dólar investido em água e saneamento, economiza-se de cinco a seis dólares em saúde global. Acesso em 20 nov. 2014.

³ Ranking do Saneamento, Instituto Trata Brasil, 2020.

Desafio é grande em todos os estados

Apesar do Norte e Nordeste possuírem os piores índices do País, todos os estados estão distantes da universalização, incluindo os das Regiões Sul e Sudeste.

Segundo um estudo realizado pela Associação Brasileira das Concessionárias Privadas de Serviços Públicos de Água e Esgoto (ABCON) em parceria com a KPMG, o Brasil deverá investir 753 bilhões de reais¹ para a expansão da rede de saneamento básico em todo o país até 2033. Além disso, mais R\$ 255 bilhões precisaram ser investidos para manter a infraestrutura já existente.

Atualmente, o abastecimento de água do Brasil cobre 84% da população e somente 52% tem esgotamento sanitário. São 101 milhões de pessoas sem atendimento de esgoto e 34 milhões de pessoas sem acesso a abastecimento de água potável.¹

Os dados apontam que a situação é alarmante, com uma infraestrutura que desperdiça mais de um terço da água distribuída em todo o país, ainda que as regiões Norte e Nordeste apresentem índices mais graves.

Região Norte

▲ Água: 57%
▲ Esgoto: 10%
⚡ Perdas: 55%

Região Nordeste

▲ Água: 74%
▲ Esgoto: 28%
⚡ Perdas: 46%

Região Sudeste

▲ Água: 91%
▲ Esgoto: 79%
⚡ Perdas: 34%

Região Sul

▲ Água: 90%
▲ Esgoto: 45%
⚡ Perdas: 37%

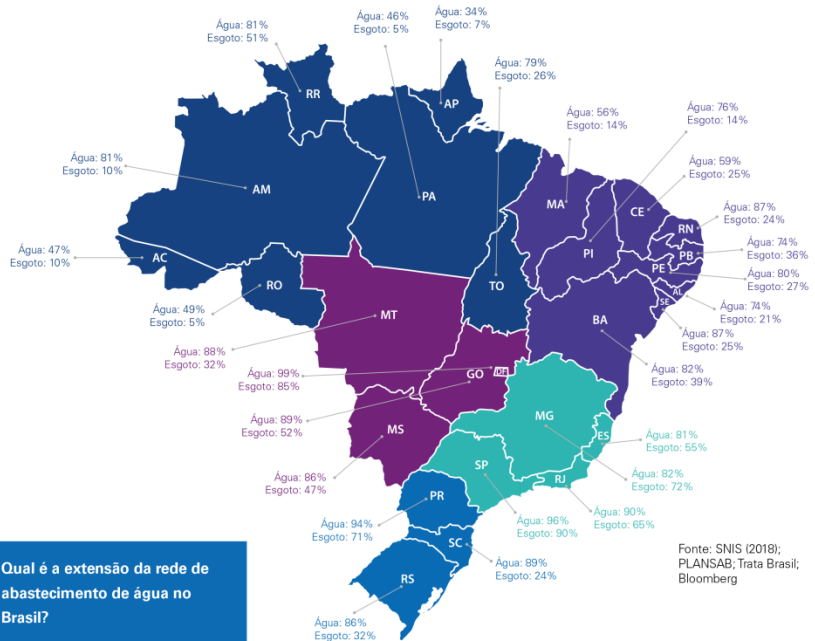
Região Centro-oeste

▲ Água: 89%
▲ Esgoto: 53%
⚡ Perdas: 36%

Quem presta os serviços de saneamento no Brasil?

94% dos municípios são atendidos por empresas públicas

6% dos municípios são atendidos por empresas privadas



Qual é a extensão da rede de abastecimento de água no Brasil?

662.638 km é o total de extensão da rede de água no Brasil

31x a extensão da Muralha da China

Fonte: SNIS (2018); PLANISAB; Trata Brasil; Bloomberg

¹ Estudo realizado pela Abcon e KPMG: Quanto custa universalizar o saneamento no Brasil?, 2020.

MARCO LEGAL DO SANEAMENTO | METAS

- 99% da população com água potável em casa; e 90% da população com coleta e tratamento de esgoto até dezembro de 2033.
- Estímulo de investimento privado por meio de licitação entre empresas públicas e privadas.
- Ações para diminuição do desperdício de água aproveitamento a água da chuva.
- Fim do direito de preferência a empresas estaduais.

O projeto deve atrair mais de R\$ 500 bilhões em investimentos privados e gerar até 700 mil empregos para o Brasil. Uma das novidades do marco é o agrupamento de cidades para a prestação de serviços de saneamento; o esquema foi pensado para não deixar de fora da universalização os municípios considerados financeiramente inviáveis para a exploração dos serviços de forma privada. Condicionar o repasse de recursos à adesão dos municípios aos blocos seria uma forma de garantir que, na prática, a inovação seja amplamente aplicada.



"Se for aprovado o marco regulatório, São Paulo, sim, vai estudar a concessão da Sabesp. Se houver uma situação contrária, a capitalização será feita. Isso já está decidido."

João Doria, governador do Estado de São Paulo





Para suprir a ausência de prestação de serviços básicos, muitas famílias recorrem a gambiarras, os famosos “gatos”.

A universalização desses serviços depende do investimento em infraestrutura, muitas vezes não realizado nos assentamentos irregulares e nas regiões periféricas dos centros urbanos, excluindo parte da população de baixa renda.

GAMBIARRAS

Furtos de água ou energia, também chamados de “gato”, são ligações clandestinas da rede formal para as casas. Além de gerar riscos de incêndio para as moradias e a vizinhança que utilizam gatos e para as pessoas que estão fazendo essas conexões ilegais, essa prática diminui a eficiência no abastecimento por gerar desperdícios e falhas na rede. No entanto, essa solução irregular ainda é comum, especialmente nas moradias com déficit qualitativo.

Principais desafios do poder público para a regularização dos serviços:

- existência de ligações clandestinas;
- necessidade de regularização fundiária;
- ausência de subsídio municipal direto para a prestação de serviços de água e esgoto em áreas irregulares dos municípios.

Fonte: Tese de Impacto Social em Energia – Artemisia. e entrevistas.



A realização dessas conexões irregulares, que são caracterizadas como furto, e a fraude são influenciadas por alguns fatores:¹

INFORMALIDADE DAS MORADIAS

Consumidores que vivem em domicílios sem titularidade formal da propriedade (seja por loteamento irregular ou clandestino).

PRECARIEDADE DAS MORADIAS

O padrão construtivo das habitações e dos estabelecimentos, a qualidade da infraestrutura, a qualidade e o grau de cobertura de outros serviços públicos, o padrão de urbanização (sistema de vias e padronização dos lotes).

COMPORTAMENTO DOS PARES

Áreas que já apresentam altos índices de furto e fraude diminuem as expectativas de o indivíduo ser detectado ou punido por realizar as ligações e disseminam as técnicas de como fazê-las.

GRAU DE INQUIETAÇÃO SOCIAL

Percepção de injustiça e desordem da sociedade, o que pode ser inferido por uma série de indicadores, tais como: o nível de violência, a frequência e intensidade de manifestações populares e o grau de desigualdade.

CULTURAL

Percepção de que a energia elétrica é um bem público de caráter social e dificuldade em entender que fraude e furto de energia elétrica são crimes.

COMPROMETIMENTO DA RENDA

Quanto maior a proporção do orçamento familiar comprometido no pagamento da conta de energia elétrica, maior a propensão a furtar ou fraudar.

Tese de Impacto Social em Energia – Artemisia.

¹ Eletropaulo e Instituto Acende Brasil, 2016.



HABITAÇÃO NO BRASIL: CIDADE INFORMAL

O desafio atual de provisão e qualificação de moradias não é recente. É resultado do processo histórico de formação das cidades brasileiras.

As cidades passaram por um processo de crescimento e transformação na segunda metade do século XX, com o desenvolvimento da industrialização da economia e a migração rural-urbana em busca de oportunidades. Já em meados da década de 1960, a maioria da população brasileira já residia em centros urbanos.

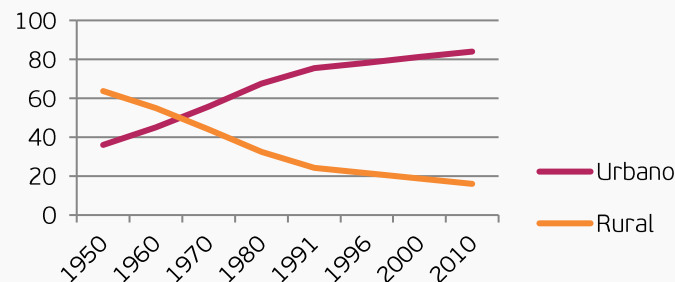
No entanto, o acesso à terra pelo mercado formal ou por políticas públicas foi insuficiente para atender a população que chegava às cidades. Sem conseguir pagar pela moradia formal (casa própria ou aluguel), essas pessoas passam a ocupar terras vazias, em áreas menos valorizadas pelo setor imobiliário, comprar lotes de grileiros e construir suas casas nas periferias ou viver em arranjos informais de aluguel².

“

“O mercado imobiliário ilegal ou informal forneceu terrenos para a maioria dos acréscimos ao estoque de residências na maior parte das cidades do hemisfério sul no últimos 30 ou 40 anos (1960/1970).”¹

”

85% DA POPULAÇÃO BRASILEIRA VIVE EM CENTROS URBANOS.³



¹ Arqfuturo, disponível em <https://arqfuturo.com.br/post/como-surgiram-as-favelas-no-brasil>. Acesso em: 02 jul. 2019.

² Planeta Favela, Mike Davis, 2006.

³ IBGE, 2010.

Frente a um movimento de especulação imobiliária e fundiária, além da falta de planejamento público, a população mais pobre – excluída do mercado formal – passa a habitar uma cidade informal, em assentamentos irregulares.

**“LOTEAMENTO PERIFÉRICO –
CASA PRÓPRIA – AUTOCONSTRUÇÃO:**

foi a forma que viabilizou a moradia para uma grande parte da população de baixa renda, padrão que deu origem a uma ampla gama de soluções habitacionais de baixo custo” (Bonduki, 1999, p. 12).¹

Cidade legal/formal, consolidada pela implementação de parcelamentos oficiais (registrados e licenciados) localizados, em geral, em áreas mais centrais. São áreas pavimentadas, dotadas de infraestrutura básica (água, esgoto, energia elétrica), serviços e equipamentos públicos como transporte, escolas, postos de saúde e opções de lazer. Composta de bairros acessíveis para classes média e alta.

Cidade ilegal/informal, consolidada por loteamentos ilegais (ou irregulares), comprados de grileiros sem o devido registro, ocupação de terrenos inadequados nas áreas periféricas dos municípios ou consolidação de favelas em áreas mais centrais. Muitas dessas áreas não têm acesso à infraestrutura básica e possuem índices mais elevados de violência e miséria.

¹Ângela Gordilho Souza, Favelas, invasões e ocupações coletivas nas grandes cidades brasileiras – (Re)Qualificando a questão para Salvador- BA*

Hoje, no Brasil, existem diferentes formas de assentamentos considerados irregulares, por questões jurídicas e/ou urbanísticas.

CORTIÇO: imóvel destinado à locação residencial com mais de uma unidade habitacional que, em geral, apresenta condições precárias de habitabilidade com risco para a saúde ou de vida; os cortiços também são habitações irregulares em razão da precariedade da relação de locação entre o proprietário ou locador do imóvel e os moradores (locatários ou sublocatários).

OCUPAÇÕES E FAVELAS: são áreas ocupadas espontaneamente ou de forma organizada por pessoas de baixa renda, nas quais – diferentemente dos loteamentos e dos conjuntos habitacionais – não se estabelece nenhuma relação jurídica formal entre os ocupantes e os proprietários das áreas privadas ou públicas. Grande problema de insegurança jurídica por conflito fundiário ou ameaça de reintegração de posse.

LOTEAMENTOS CLANDESTINOS E IRREGULARES: loteamento é uma das formas de parcelamento do solo urbano. Pode ser irregular, quando o projeto aprovado não foi devidamente executado, ou clandestino, quando não tem um projeto aprovado (normalmente a pessoa que vendeu o lote não era proprietária). Não tem autorização formal, mas acampamentos são divididos em lotes uniformes, com ruas, serviços públicos rudimentares, autoconstrução, sem seguir o plano de desenvolvimento urbano (cidade favela).

CONJUNTOS HABITACIONAIS IRREGULARES: casas ou prédios instalados em áreas de propriedade de administração pública. Em geral, conjuntos instalados no período de 1964 a 1986. Se tornam irregulares, por exemplo, em casos em que a infraestrutura necessária não foi instalada ou quando não é feita a transferência por um título com caráter de escritura pública, devido à inadimplência, “contratos de gaveta” ou ocupação de obras paralisadas.

Fonte: Instituto Pólis, Regularização da terra e da moradia, 2002.

Esses assentamentos, muitas vezes, estão localizados em regiões distantes das oportunidades e, ainda, em áreas que geram riscos para os habitantes e para o meio ambiente.

ÁREAS LOTEADAS E AINDA NÃO OCUPADAS

“Ocupação de áreas destinadas para ruas, áreas verdes e equipamentos comunitários. Também é comum as casas serem construídas em desconformidade com a divisão dos lotes.”

ÁREAS ALAGADAS

“É comum o aterramento de grandes áreas de manguezal ou charco. Geralmente, essas áreas são terrenos de marinha ou acrescidos de marinha (terrenos da União, em faixas litorâneas), aforados ou não a particulares.”

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

“As áreas mais atingidas são as áreas de mananciais e às margens de rios e canais, mas existem inúmeras ocupações em serras, restingas, dunas e mangues.”

ÁREAS DE RISCO

“A baixa oferta de lotes e casas para os pobres faz com que ocorram ocupações em terrenos de altas declividades, sob redes de alta tensão, ou nas faixas de domínio de rodovias, gasodutos e troncos de distribuição de água ou coleta de esgotos.”

Fonte: Instituto Pólis, Regularização da terra e da moradia, 2002.

Ao buscar locais financeiramente acessíveis, as pessoas vão para áreas mais periféricas e muitas passam a residir em locais inadequados, considerados de risco ou de preservação ambiental, por exemplo.

8.270.127 PESSOAS

residem em áreas de risco no Brasil.

Consideradas áreas suscetíveis à ocorrência de fenômenos ou processos naturais ou induzidos que causem acidentes, como deslizamentos de terra, inundações e enxurradas. Essas pessoas estão em 2.471.349 domicílios particulares permanentes. As pessoas que habitam essas áreas de risco estão sujeitas a danos à integridade física, perdas ou danos humanos e materiais.¹

	Municípios	População total	População em áreas de risco	Porcentagem
1	Salvador (BA)	2675656	1217527	46%
2	São Paulo (SP)	11253503	674329	6%
3	Rio de Janeiro (RJ)	6320446	444893	7%
4	Belo Horizonte (MG)	2375151	389218	16%
5	Recife (PE)	1537704	206761	13%
6	Jaboatão dos Guararapes (PE)	644620	188026	29%
7	Ribeirão das Neves (MG)	296317	179314	61%
8	Serra (ES)	409267	132433	32%
9	Juiz de Fora (MG)	516247	128946	25%
10	São Bernardo do Campo (SP)	765463	127648	17%

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

“Atualmente, existem mais de 1,5 milhão de pessoas morando nas Bacias das represas Guarapiranga e Billings. Nos assentamentos de baixa renda, ampla maioria na região, os recursos da população para a construção das habitações são mínimos e não há infraestrutura ou serviços urbanos. **Desmatamento, ocupação de áreas de alta declividade sem cuidados para conter erosões e desabamentos, assoreamento de rios e córregos, poluição difusa decorrente da ocupação urbana,** instalação mal executada de fossas, poços de água, ligação elétrica clandestina (“gatos”), esgoto jogado diretamente nos córregos, longas distâncias a serem percorridas a pé para acessar equipamentos e serviços urbanos entre outros, são problemas gerados e vividos pelo morador da área de manancial.”²

¹ IBGE e CEMADEN, População em áreas de risco no Brasil, 2018.
² FAU-USP, Moradias e mananciais – tensão e diálogo na metrópole, 2006.

Percebe-se, assim, **no cenário dos centros urbanos**, o contraste entre áreas com qualidade – providas de serviços e infraestrutura –, e áreas vulneráveis.

O território urbano fica marcado por essa divisão de espaço entre áreas centrais, com infraestrutura, serviços e segurança, e áreas periféricas, com moradias precárias, falta de saneamento básico e baixo acesso a serviços.

*“A segregação espacial, portanto, contribui para somar à exclusão econômica que, por sua vez, afasta certos indivíduos das esferas sociais, culturais e políticas, limitando seriamente suas capacidades. [...] **A segregação se associa com distintas qualidades de serviços e, em geral, com distintos níveis de funcionamento da cidade.** Isto é, a segregação não se deve apenas ao fato de que certas minorias étnicas ou nacionais se estabeleçam em diferentes espaços, mas sim que esses espaços estão estratificados em termos de serviços, segurança e prestígio.”¹*

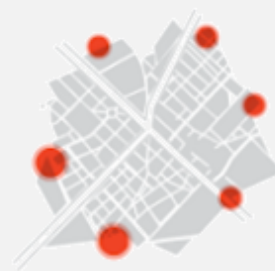
SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

“As cidades acabam se dividindo entre a porção legal, rica e com infraestrutura, e a ilegal, pobre e precária. A população que está em situação desfavorável acaba tendo muito pouco acesso a oportunidades de trabalho, cultura ou lazer.”²

ÁREAS DE RIQUEZA E
PROSPERIDADE EXCESSIVA



ÁREAS DE DESVANTAGENS
CONCENTRADAS



¹ONU Habitat, CAF e Avina, *Construcción de ciudades más equitativas*, 2014.

² Raquel Rolnik, *É possível uma política urbana contra a exclusão?* Acesso em: 19 ago. 2008.

E essas áreas distintas acabam funcionando de forma praticamente autônoma, como “microestados”.

“

Em especial, no mundo em desenvolvimento, a cidade, como escreveu o urbanista italiano Marcello Balbo, está se partindo em fragmentos diferentes, com a aparente formação de ‘microestados’.

Bairros ricos, dotados de todo tipo de serviços, como escolas exclusivas, campos de golfe, quadras de tênis e segurança particular patrulhando a área 24 horas, convivem com favelas sem saneamento, onde a energia elétrica é pirateada por uns poucos privilegiados, as ruas viram torrentes de lama quando chove, e a norma é a moradia compartilhada. **Cada fragmento parece viver e funcionar de forma autônoma, aferrando-se firmemente ao que conseguiu agarrar na luta diária pela sobrevivência.**

”

David Harvey, O direito à cidade, 2013.



Foto: Tuca Vieira

Hoje, favelas e ocupações fazem parte do cenário das grandes cidades brasileiras. Em 2010, já se considerava que **6% da população** vivia no que se convencionou chamar de aglomerados subnormais. Em maio de 2020, o IBGE divulgou o levantamento *Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19*. O mapeamento antecipa dados do Censo Demográfico, que foi adiado.

AGLOMERADOS SUBNORMAIS: formas de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia (públicos ou privados) para habitação em áreas urbanas. São caracterizados por padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrições à ocupação. São formados por populações com condições socioeconômicas, de saneamento e de moradia mais precárias, denominadas – de acordo com características territoriais regionais – favelas, grota, baixada, comunidade, mocambo, palafita, loteamento, ressaca e vila, entre outros. Como agravante, esses aglomerados possuem uma densidade de edificações extremamente elevadas, o que dificulta o isolamento social e que potencializa a disseminação da Covid-19. (IBGE, 2020)

13.151 aglomerados subnormais
identificados em 734 municípios.

5.127.747 dos domicílios particulares
ocupados (7,8% da população).

OBSERVAÇÃO:

Os dados quantitativos relacionados a assentamentos informais/irregulares ainda são insuficientes no Brasil. Há autores que apontam que este indicador do IBGE é subdimensionado e que o número de pessoas vivendo em favelas, ou similares, no Brasil seria muito maior do que o apontado. No entanto, por trazer uma visão comparativa nacional para este estudo, nas próximas análises seguiremos com os dados fornecidos pelo Censo.

Fonte: *Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19*, IBGE, 2020.



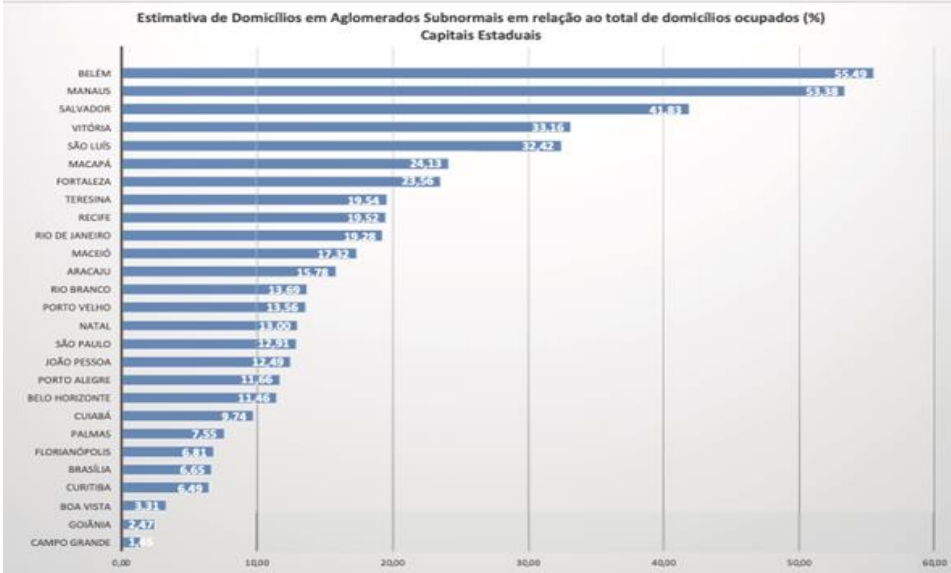
O mapeamento *Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19*, concluído em dezembro de 2019 pelo IBGE, identificou nos 734 municípios (13,2% das cidades do país e o Distrito Federal) 13.151 aglomerados subnormais; a estimativa de domicílios ocupados é de 5.127.747, ou seja, 7,8% do total da população nacional.

Quantitativos gerais para com Aglomerados Subnormais, Brasil, em 2010 e 2019

	2010 ¹	2019
Municípios com aglomerados subnormais	323	734
Número total de aglomerados subnormais	6 329	13 151
Quantidade de domicílios ocupados em aglomerados subnormais.	3 224 529	5 127 747 ²

Fonte: *Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19*, IBGE, 2020.

São Paulo possui 529.921 domicílios ocupados com aglomerados subnormais (12,9%); no Rio de Janeiro, o número é de 453.571 (19,3%). O município de Vitória do Japi é o que apresenta a maior proporção de casas, com 74% entre todos os municípios. Entre os Estados, Amazonas desponta com a maior proporção de residências em aglomerados subnormais com 34,6%. Entre os municípios com mais de 750 mil habitantes, os com maior índice são Belém (55,5%); Manaus (53,4%); e Salvador (41,8%).



Fonte: Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19, IBGE, 2020.

O estudo do IBGE *Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19* traz que a estimativa de domicílios ocupados tem como ponto de partida os dados do Censo Demográfico 2010. Em algumas áreas, foram feitas atualizações de campo; em outras, estimativas menos precisas, mas utilizando as melhores informações disponíveis.

Estados e DF	Quantidade de domicílios ocupados em Aglomerados Subnormais	Domicílios ocupados em Aglomerados Subnormais em relação ao total de domicílios ocupados
Amazonas	393 995	34,59%
Espírito Santo	306 439	26,10%
Amapá	36 835	21,58%
Pará	432 518	19,68%,
Rio de Janeiro	717 326	12,63%

MAIORES FAVELAS DO BRASIL

As cinco favelas mais populosas encontram-se no Rio de Janeiro, Distrito Federal e Amazonas. O mapeamento do IBGE identificou o número total de domicílios localizados em aglomerados subnormais em 2019.

1. Rocinha-RJ
(25.742 domicílios em aglomerado subnormal)



Foto: Kevin James

2. Sol Nascente-DF
(25.441 domicílios em aglomerado subnormal)



Foto: Estadão¹

3. Rio das Pedras-RJ
(22.509 domicílios em aglomerado subnormal)



Foto: redes sociais Rio das Pedras²

4. Paraisópolis-SP
(19.262 domicílios em aglomerado subnormal)



Foto: Tuca Vieira

5. Cidade de Deus | Alfredo do Nascimento - AM
(16.721 domicílios em aglomerado subnormal)



Foto: Márcio Silva

Fonte: *Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à Covid-19*, IBGE, 2020.



Os aglomerados, de acordo com dados do IBGE de 2010, têm uma taxa menor de acesso a serviços de infraestrutura; os moradores apresentam renda e nível educacional inferiores à média do município.

SERVIÇOS BÁSICOS

- Apenas 72,5% domicílios tinham energia elétrica adequada.
- 11,7% dos domicílios dependiam de fontes de **água consideradas inadequadas**, como poço ou nascente, carro-pipa, água da chuva armazenada, rios, açudes, lagos e igarapés.
- 53,2%¹ dos domicílios estão ligados à rede geral de esgoto* e 11,0% dos domicílios possuem fossa séptica.

EDUCAÇÃO

Enquanto 14,7% da população residente em outras áreas tinha concluído o Ensino Superior, nos aglomerados essa taxa foi de apenas 1,6%.

A creche e a escola públicas eram as instituições de acesso à educação para 86,9% em comparação a 63,7% para residentes de outras áreas.

RENDA

31,6% da população residente em aglomerados estava na faixa de até meio salário-mínimo, em comparação a 13,8% em outras áreas.

Por outro lado, enquanto em outras áreas 13,4% dos residentes tinham uma renda *per capita* maior que cinco salários-mínimos, essa taxa era apenas de 0,9% nos aglomerados.

*não há diferenciação entre esgotos coletados e esgotos coletados e tratados.

Fonte: Aglomerados Subnormais, IBGE, 2010.

¹ Instituto Trata Brasil, 2020, Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS - base 2018).

Além das favelas, outro tipo de assentamento irregular presente no cenário urbano é o cortiço, que se caracteriza pela oferta de moradia coletiva, normalmente com condições precárias, mas localizado nos centros urbanos.

Os cortiços são moradias multifamiliares, subdivididas em cômodos alugados informalmente, situados em áreas urbanas dotadas de infraestrutura completa, e que apresentam condições físicas precárias, uso coletivo das instalações sanitárias e sobreposição de funções sem qualquer privacidade.

24.000 cortiços no centro da cidade de São Paulo

160.000 famílias totalizando 596.000 pessoas (6% da população do município).

54% das pessoas com rendimentos mensais entre 1 e 3 salários-mínimos.

Relação informal entre proprietário e moradores, que pagam aluguéis, mas não têm qualquer vínculo contratual.

Motivos para viver no cortiço

- Mais de dois terços dos moradores dos cortiços não podiam comprovar sua renda devido à informalidade dos vínculos de trabalho de suas ocupações.
- Dificuldade de obter garantias para aluguéis no mercado imobiliário formal.
- Localização: proximidade do trabalho e oferta de equipamentos e serviços públicos e, com isso, possibilidade de economia de renda.

Fonte: Relatório Geral do programa de atuação em cortiços, CDHU, 2012.



Fotos: Fabio Knoll, Relatório geral do programa de atuação em cortiços.

Essa pluralidade de ocupações irregulares reúne diferentes pessoas. Essa é uma solução encontrada pelas próprias pessoas para morarem e acessarem a cidade.

Entre as ocupações irregulares, existem terrenos e áreas edificadas, como prédios e cortiços. É importante ressaltar a pluralidade que existe quando se fala de ocupações irregulares e não generalizar seus moradores e a sua forma de organização.

Os motivos que levam as pessoas a ocupar também são diversos, entre eles:

- não ter opções de moradia acessíveis;
- incapacidade financeira de arcar com despesas de aluguel;
- facilidade em estar no centro da cidade em comparação com outras opções precárias distantes da oferta de trabalho e serviços.

Movimentos populares pela moradia

Há centenas de movimentos pela moradia atuando pelo Brasil. Além da atuação em ocupações, eles colocam em discussão aspectos fundamentais para a construção de uma política habitacional, como mercantilização do solo urbano, valorização imobiliária, apropriação privada dos investimentos públicos em moradia, acesso à cidade e aos serviços.

Muitos deles atuam em conjunto com o poder público. No município de São Paulo, o Conselho Municipal de Habitação, de caráter deliberativo, fiscalizador e consultivo, tem uma composição tripartite, com número igual de representantes do Poder Público, dos Movimentos Populares e dos Agentes do Mercado e da Sociedade Civil organizada.¹



O **Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC)**, em São Paulo, que participa do Conselho Municipal de Habitação, por exemplo, acredita que **não há necessidade da propriedade, e sim da garantia ao direito à moradia.**

O MSTC, reconhecido pelo trabalho realizado com as famílias e pelo diálogo com diferentes atores,² já conseguiu o *retrofit* para o Hotel Cambridge, com financiamento da Caixa Econômica Federal, dentro do programa Minha Casa Minha Vida-Entidades.

Por meio de uma taxa razoável, decidida em assembleias de moradores, consegue arcar com as despesas de condomínio, segurança e manutenção preventiva.

¹ Prefeitura Municipal de São Paulo.

² <https://jornalistaslivres.org/carmen-silva-a-lider-dos-sem-teto-que-a-injustica-quer-prender>

As favelas, os cortiços e as ocupações tornaram-se alternativas para parte da população que se viu excluída de um mercado formal de moradia. Além dos números expressivos de *déficit*, da cidade e dos domicílios que a compõem, é preciso olhar, neste cenário, para as pessoas que ali estão, sem generalizações. As favelas e periferias são territórios ricos, com uma cultura, identidade e dinâmica próprias.

“

Deste modo, a definição de periferias não deve ser construída em torno do que elas não possuiriam em relação ao modelo dominante, na dinâmica socioterritorial ou da distância física em relação a um centro hegemônico. Elas devem ser reconhecidas pelo **conjunto de práticas cotidianas, que materializam uma organização genuína do tecido social com suas potências inventivas, formas diferenciadas de ocupação do espaço** e arranjos comunicativos contra-hegemônicos e próprios de cada território.[...]

Compreender a cidade em sua pluralidade é reconhecer a especificidade de cada território e, igualmente, afirmar a condição cidadã e o protagonismo de todos os seus moradores e de suas moradoras.

TRECHO DO MANIFESTO DAS PERIFERIAS 2017¹

”

¹ <http://of.org.br/noticias-analises/carta-da-mare-rio-de-janeiro-manifesto-das-periferias-as-periferias-e-seu-lugar-na-cidade/>. Acesso em: 01 ago. 2019.



PESSOAS & MORADIA: A CASA E SUAS DIMENSÕES

A OMS faz uma distinção entre: **casa** (estrutura física); **lar** (estrutura econômica, social e cultural); **bairro** (ruas, lojas, escolas, área verde e de recreação e transporte, que circundam a casa), e **comunidade** (inclui os que moram, trabalham ou prestam serviços no bairro).

Com base em uma visão mais abrangente de casa e considerando os sete critérios de moradia adequada estabelecidos pela ONU, vamos analisar a casa pelo ponto de vista da pessoa, em cinco dimensões:



CASA | AFETIVO E SOCIAL

- Quais os aspectos subjetivos e culturais relacionados à casa?
- Quais fatores influenciam as escolhas sobre o lar?



CASA | TETO E QUATRO PAREDES

- Como a estrutura física impacta na saúde, segurança e autoestima dos moradores?
- Como as pessoas constroem e reformam suas casas?



CASA | GARANTIA E LEGITIMIDADE

- Como a segurança das famílias está atrelada à formalização da moradia?
- Quais os riscos e as restrições das moradias irregulares?



CASA | BEM-ESTAR FINANCEIRO

- Qual a participação da moradia no orçamento familiar?
- Como a casa pode ser um local de geração de renda?



CASA | ENTORNO E MOBILIDADE

- Como a localização da casa influencia no acesso a serviços e oportunidades?
- Quais os impactos da distância física e social?



CASA | AFETIVO E SOCIAL

Quais os aspectos subjetivos e culturais relacionados à casa?
Quais fatores influenciam as escolhas sobre o lar?

Falar de moradia é falar de casa e das diversas dimensões atribuídas a ela por seus moradores, tanto subjetivas, relacionadas a valores afetivos e culturais, como práticas em relação à segurança e renda.

AFETO E REFÚGIO

A casa tem um valor emocional e um vínculo afetivo. É um lugar de recolhimento e convívio.



ASCENSÃO SOCIAL

A propriedade e a conquista do “sonho da casa própria” são símbolos de ascensão social, um objeto de desejo.



GERAÇÃO DE RENDA

Fonte potencial para atividades de geração de renda ou renda por aluguel. Ex. salão de cabeleireiro, produção artesanal, produção de comida, escritório.



SEGURANÇA FINANCEIRA

Pode ser o maior ativo de propriedade de uma pessoa e possibilita o potencial de renda pelo aluguel, alavancagem financeira e revenda.¹



¹ Many Paths to a Home Emerging Business Models for Latin America and the Caribbean Base of the Pyramid (IDB).

A casa tem uma dimensão subjetiva, de cunho afetivo, é um lugar de abrigo, segurança e convivência.

A relação de afeto com a casa é algo universal a todas as pessoas, de todas as classes sociais. Em comunidades de baixa renda, a casa pode ser um refúgio em vários aspectos. Ter *video game* e uma boa televisão dentro de casa pode ser uma estratégia utilizada pelas mães para manterem os filhos longe da rua e da violência, por exemplo.

“

Moradia é a base da estabilidade e segurança para um indivíduo ou para uma família. **É o centro das nossas vidas social, emocional e, às vezes, econômica.** Uma casa deveria ser um santuário, um lugar para se viver em paz, com segurança e dignidade.¹

”

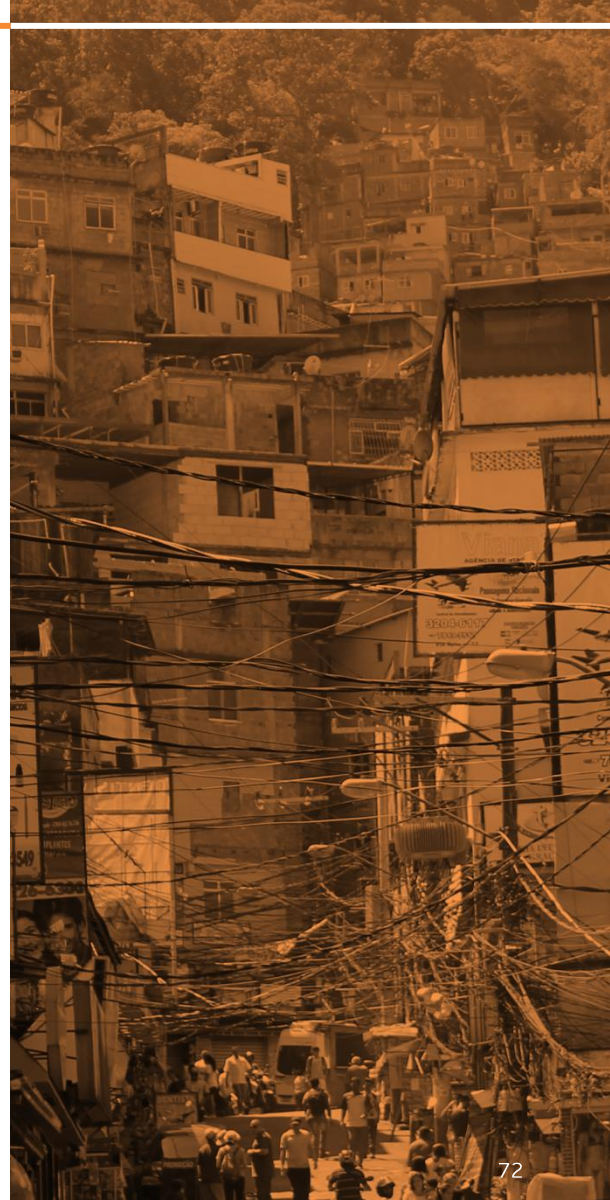
“

A ideia de relacionamento com a casa significa que há uma dimensão subjetiva, dada pelo **sentimento de pertencimento e por laços emocionais**, normalmente de afeição. Ver um lugar e afirmar que ali é a sua casa passa por “sentir-se em casa”. Há, então, em relação à casa, uma dimensão emocional, que faz dela uma figuração específica.²

”

¹UN Human Rights, Disponível em <<https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/HousingIndex.aspx>> Acesso em: 21 jul.2019.

² A casa e seus objetos, Stella Christina Schrijnemaekers, USP, 2011.



Comprar ou alugar? Morar em uma casa pior, perto de tudo, ou em uma melhor, porém longe?

Escolhas sobre casas são complexas e contemplam inúmeras variáveis, mas para a população de menor renda o **poder de escolha é muito limitado**.

Há muitas variáveis a serem consideradas na escolha de onde morar. Mas, para as pessoas de baixa renda, que moram nos centros urbanos, a possibilidade de escolher é limitada. Em um cenário com poucas opções acessíveis, elas precisam escolher qual opção as atende melhor, abrindo mão de alguma outra coisa. É uma decisão pessoal, não óbvia, e que pode ser motivada por diferentes razões.



Pagar aluguel em bairros melhores, mais centrais, pode ser preferível a comprar um imóvel em áreas de pior localização.¹



“As favelas do Rio são nosso estoque de habitação a preços acessíveis”,

“Temos alguns condomínios de baixa renda e outras formas de habitação particular a preço acessível. Temos somente um pouco de moradia pública. Mas não há o suficiente para satisfazer a demanda, e a habitação pública é de qualidade pior do que a maioria das favelas.”⁴

MUITOS DESAFIOS, POUCAS ESCOLHAS.

“Os pobres urbanos têm de resolver uma equação complexa ao tentar **otimizar o custo habitacional, a garantia da posse, a qualidade do abrigo, a distância do trabalho** e, por vezes, a própria segurança.”²

“Muitas famílias vivem o seguinte dilema: ou gastam mais para morar no centro e economizar com o transporte, ou vão para a periferia, onde economizam com a moradia, mas gastam mais com o deslocamento. **Não é uma equação fácil.** Em São Paulo, o aluguel de um cortiço na região central pode custar R\$ 800 ou R\$ 900, quase um salário-mínimo. Na periferia, há quem gaste R\$ 400 ou mais com transporte público todo mês.”³

¹ Fundação João Pinheiro, 2015.

² Planeta Favela, 2016.

³ BBC, 2018, disponível em <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>. Acesso em 21 de maio de 2019.

⁴ Rio On Watch, Uma favela ainda é uma favela após a gentrificação? Disponível em <https://rioonwatch.org.br/?p=917>. Acesso em: 24 jul. 2019.

A escolha possível fica atrelada a fatores que vão **além das quatro paredes**, como os entornos da casa, a relação e identificação com a comunidade, a rede de apoio estabelecida no local e a proximidade aos familiares.

Habitação não é só a unidade habitacional (casa), mas os aspectos relacionados à integração aos entornos. Em favelas e periferias, os espaços públicos - como ruas, vielas e becos - são uma extensão da casa e ocupados como áreas de convivência. A cultura local e os laços com a comunidade são fortes.

"Como são importantes para o dia a dia estes becos, pois através deles acontecem as conexões de vida. Você conhece quem mora no mesmo beco que você, o chama pela janela, conversa de dentro de casa aos gritos, ou também aos gritos você ouve uma mãe chamar um filho para comer, botar um chinelo, descer da laje ou fazer um favor: 'Ó fulano, cadê você, vai botar um chinelo, garotoooooo! Vai à rua comprar um refrigerante!'".

Raull Santiago¹

REDE DE APOIO

É comum em favelas que o cuidado dos filhos durante o horário de trabalho seja feito por vizinhos ou por familiares que moram próximos. "Uma das consequências mais claras de viver longe dos familiares é que as casas localizadas na periferia **devem contratar os serviços que antes obtinham com seus pais**, como, por exemplo, cuidar dos filhos."²

44%

das famílias de baixa renda cuidam da criança do vizinho.
(índice é de apenas 6,5% na classe A)³

Dos jovens cariocas, moradores de favelas,

85% declararam estar satisfeitos com o lugar onde moram.

70% afirmam que continuariam a morar na favela se dobrassem sua renda.⁴

"Há uma eficiência incrível criada através do desenvolvimento ao estilo das favelas. Porque as vizinhanças são de alta densidade e prédios baixos, **isso encoraja a troca em vez da isolamento através de unidades verticais**, e, por causa de recursos financeiros limitados, os moradores historicamente têm trabalhado juntos para garantir tudo, de creches até moradias. Os investimentos não-financeiros, na forma de troca e suporte mútuo entre moradores, são tão importantes, se não mais, na garantia de resultados positivos para as comunidades quanto os investimentos financeiros na forma de renda. Como um morador da Providência diz: **"Não há mendigos na favela"**".⁵

¹ Coletivo Papo Reto, 2016. Disponível em <<https://100ko.wordpress.com/2016/05/25/favelas-o-coracao-e-o-beco/>>. Acesso em: 24 jul. 2019.

² BID, *La carga de la vivienda de interés social*, 2017

³ CTE, 2009. Disponível em <<http://www.cte.com.br/noticias/2009-07-07-estrategias-de-venda-para-publico-de-b>>. Acesso em: 24 jul. 2019.

⁴ Data Popular e CUFA, 2013. Disponível em <<http://www.ebc.com.br/noticias/brasil/2013/02/morador-de-favela-teme-preconceito-e-oculta-o-endereco>>. Acesso em: 24 jul. 2019.

⁵ COMCAT, Uma urbanista responde o que é uma favela. Disponível em: <<https://comcat.org/urbanista/>>. Acesso em: 24 jul. 2019.

Há diferentes formas de morar, e é essencial que a moradia esteja adequada à identidade individual e à cultura local.

“Não se devem padronizar as necessidades de moradia para todos os estratos de renda. [...] **as demandas habitacionais são diversas nos diferentes segmentos sociais** e, além disso, variam e se transformam com a própria dinâmica da sociedade.”¹

Cada favela tem suas tradições e sensibilidades distintas. A moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.²



PALAFITAS

A palafita é um gênero de vida, síntese da relação homem-natureza na Amazônia. Foi a forma que o caboclo encontrou para se adaptar ao ciclo das águas, com 6 meses de seca e 6 meses de cheia dos rios.³

Foto: Eduardo Girão

FAVELAS

O abrigo dos que buscavam acesso aos serviços que a cidade oferecia. Por trás de casas, sem acabamento externo, às vezes, escondem-se moradias com um visual que surpreende os desavisados.³

Foto: RioOnWatch



CAÇARA

As casas, muitas vezes, estão conectadas ao mar, e a canoa é uma extensão da moradia. A ocupação é esparsa, e formam-se pequenos núcleos familiares, onde as propriedades compartilham seus quintais, sem a construção de cercas.³

Foto: Avener Prado/Folhapress

A casa representa a personalidade de seus moradores. As famílias podem promover alterações em suas moradias por aspectos ligados à privacidade visual e auditiva, questões estéticas, personalização e definição do território, mudança no tamanho da família, nível econômico e educacional, entre outros. É necessário que os projetos permitam alguma personalização e flexibilidade.⁴

Em pesquisa com moradores de unidade de sete empreendimentos do MCMV em São Paulo:⁵

70,5% sentem falta de um quintal.

DIMENSÃO 1:

área externa para
descansar, pendurar roupa,
para criança brincar etc.

DIMENSÃO 2:

representa a possibilidade de
expansão da residência.²

A adequação cultural envolve, além de aspectos físicos, aspectos comportamentais. Moradores que passam a viver em habitações de interesse social, muitas vezes precisam se adaptar a diversas mudanças como:

morar em um apartamento padronizado e não mais em uma casa;

- espaços coletivos e convivência com pessoas desconhecidas;
- aspectos financeiros: necessidade de pagar por serviços como água e energia, que antes estavam disponíveis de forma irregular, sem custo. “Eu já tinha água. Por que agora preciso pagar?”

¹ Fundação João Pinheiro, 2015.

² ONU Habitat.

³ SESC TV. Série HABITAR/HABITAT.

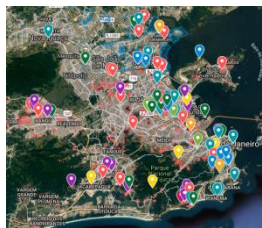
⁴ BRANDAO, D. Q. Disposições técnicas e diretrizes para projeto de habitações sociais evolutivas. Ambient. constr. 2011.

⁵ Inserção urbana no MCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo.

As favelas e periferias frequentemente são conhecidas apenas pela violência, ausência e pobreza, mas são territórios ricos, com uma forte cultura local.

“As favelas representam uma oportunidade para o desenvolvimento sustentável para além dos padrões tradicionais e formais, através dos inúmeros ativos das próprias favelas.”¹

Alguns exemplos de iniciativas:



Rede favela sustentável: de base comunitária, que visa fortalecer iniciativas de sustentabilidade nas favelas do Rio de Janeiro. 130 iniciativas mapeadas, sendo 62% dos membros líderes comunitários.¹



Perifacon: primeiro evento de cultura *nerd* e *geek* da quebrada, realizado no Capão Redondo, zona Sul de São Paulo.²



Taça das favelas: torneio de futebol de campo entre favelas, que ocorre em 12 estados brasileiros.³



Guia Cultural de favelas: mapa colaborativo de práticas culturais em favelas cariocas.⁴

¹ Rede Favela Sustentável. Disponível em: <<https://comcat.org/conheca-rede-favela-sustentavel/>>. Acesso em: 31 jul.2019.

² Perifacon. Disponível em <<https://perifacon.com/sobre/>>. Acesso em: 31 jul. 2019.

³ Taça das favelas. Disponível em <<https://www.tacadasfavelas.com.br/>>. Acesso em: 31 jul.2019.

⁴ Guia cultura de favelas. Disponível em <<http://guiaculturaldefavelas.org.br/>>. Acesso em: 31 jul. 2019.



A casa está relacionada também com cidadania. Pessoas morando em lugares informais não têm um endereço, o que gera um empecilho para ter acesso a outros serviços.

75% da população mundial não tem um logradouro oficial.

No Brasil, moradores de comunidade sofrem com o mesmo problema: o governo não é legalmente obrigado a criar ruas para residências sem título de posse, e os Correios não são obrigados a entregar cartas em residência sem endereço formal.¹

Ter um CEP vai além de ter acesso a entregas postais, está atrelado à cidadania. O comprovante de residência, por sua vez, é solicitado para acesso a serviços públicos e privados.

”

“[ter um CEP] está associado a ter uma casa, um endereço. Simbolicamente, é uma forma de afirmar a cidadania. Não tê-lo é não ter acesso pleno à moradia.”²

”

¹ NEXO, 2016. Disponível em <https://www.nexojornal.com.br/expresso/2016/06/16/Como-entregar-cartas-para-pessoas-que-nao-tem-endereco>. Acesso em: 12 jul. 2019.

² UOL, 2019. Disponível em <https://tab.uol.com.br/noticias/redacao/2019/04/25/onde-o-correio-nao-chega-por-temor-de-raubo-mercearia-vira-caixa-postal.htm?cmpid=copiaecola>. Acesso em: 12 jul. 2019.

A OMS faz uma distinção entre: **casa** (estrutura física); **lar** (estrutura econômica, social e cultural); **bairro** (ruas, lojas, escolas, área verde e de recreação e transporte, que circundam a casa), e **comunidade** (inclui os que moram, trabalham ou prestam serviços no bairro).

Com base em uma visão mais abrangente de casa e considerando os sete critérios de moradia adequada estabelecidos pela ONU, vamos analisar a casa pelo ponto de vista da pessoa, em cinco dimensões:



CASA | AFETIVO E SOCIAL

- Quais os aspectos subjetivos e culturais relacionados à casa?
- Quais fatores influenciam as escolhas sobre o lar?



CASA | TETO E QUATRO PAREDES

- Como a estrutura física impacta na saúde, segurança e autoestima dos moradores?
- Como as pessoas constroem e reformam suas casas?



CASA | GARANTIA E LEGITIMIDADE

- Como a segurança das famílias está atrelada à formalização da moradia?
- Quais os riscos e as restrições das moradias irregulares?



CASA | BEM-ESTAR FINANCEIRO

- Qual a participação da moradia no orçamento familiar?
- Como a casa pode ser um local de geração de renda?



CASA | ENTORNO E MOBILIDADE

- Como a localização da casa influencia no acesso a serviços e oportunidades?
- Quais os impactos da distância física e social?



CASA | TETO E QUATRO PAREDES

Como a estrutura física impacta na saúde, segurança e autoestima dos moradores?
Como as pessoas constroem e reformam suas casas?

A habitação é um pilar para o bem-estar e desenvolvimento das pessoas. As condições físicas/estruturais da moradia são essenciais para garantir a qualidade de vida para as famílias.

As moradias precisam garantir a habitabilidade, ou seja, “a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural, proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, a umidade, o calor, a chuva, o vento e outras ameaças à saúde”.¹

“

Uma **habitação saudável** se aplica desde o ato da elaboração do seu desenho, microlocalização e construção, estendendo-se até seu uso e sua manutenção. Está relacionado com o território geográfico e social onde a habitação se assenta, os materiais usados para sua construção, a segurança e qualidade dos elementos combinados, o processo construtivo, a composição espacial, a qualidade dos acabamentos, o contexto global do entorno (comunicações, energia, vizinhança) e a educação em saúde ambiental de seus moradores sobre estilos e condições de vida saudável.²

”

¹ ONU.

² Cohen SC et al. 2003.



A maneira como a habitação é construída e os materiais de construção usados devem estar adequados ao clima e à cultura locais.

No Brasil, com a dimensão geográfica e a diversidade bioclimática e cultural observadas, as habitações devem considerar materiais, processos construtivos e projetos/tipologias que se adequem às necessidades de seus habitantes, para permitir o conforto térmico.

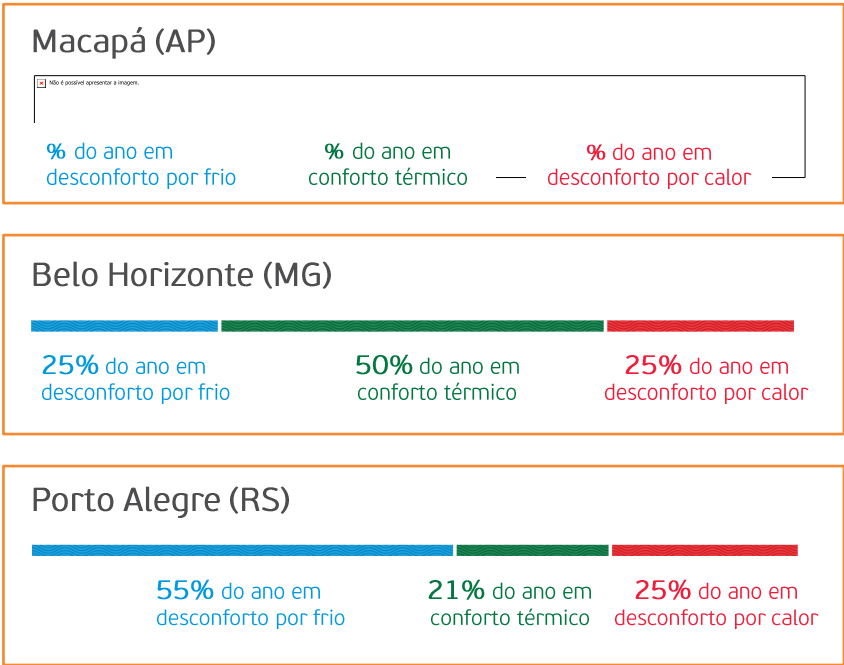
Conforto térmico: sensação de satisfação e bem-estar com o ambiente térmico da edificação.

Estudos bioclimáticos devem ser premissas dos projetos, pois permitem planejar edificações que ofereçam conforto térmico adequado aos usuários, nos diferentes climas e nas zonas bioclimáticas brasileiras.¹

Projetos e materiais mais eficientes, que considerem as diferentes zonas bioclimáticas, também proporcionam economia em contas de energia elétrica, gás etc.²

Atividades tomadas para o desenvolvimento ou a modernização na esfera habitacional deveriam assegurar que as dimensões culturais da habitação não fossem sacrificadas e que outras facilidades tecnológicas e modernas sejam também asseguradas.¹

CONDIÇÕES DE CONFORTO TÉRMICO¹



¹ Projeteee – Projetando Edificações Energeticamente Eficientes.
² Sinduscon-SP. Guia interativo de Eficiência Energética em Edificações.

A moradia é um dos principais influenciadores na saúde da população e, quando inadequada, pode aumentar a vulnerabilidade relacionada à segurança e a ambientes insalubres.

As condições de saúde relacionadas à moradia apresentam um importante ônus à saúde. Parte disso é atribuível ao acesso inadequado à água e à baixa qualidade ambiental interna. Em 2016:

- **829 mil mortes por diarreia** em todo o mundo devido à água, ao saneamento e à higiene;
- **3,8 milhões de mortes atribuídas à poluição do ar doméstico** no mundo pelo uso de combustíveis sólidos para cozinhar. Quase todos ocorrendo em países de baixa e média renda.
- **Cerca de 15% da nova asma infantil** na Europa pode ser atribuída à umidade interna.¹

De acordo com a dra. Megan Sandel, professora de pediatria na Faculdade de Medicina e Saúde Pública da Universidade de Boston, (EUA), cada vez mais a área de saúde reconhece que a maioria dos fatores, que predizem a saúde, está relacionada ao local onde você mora. *“Estamos pensando, cada vez mais, em habitação como assistência médica e como algo que precisamos investir e apoiar para melhorar a saúde de nossos pacientes”.*⁶

A OMS apresenta recomendações para uma moradia adequada quanto ao adensamento, temperatura interna, equipamentos de segurança e acessibilidade para garantir a saúde do morador.

Em 2010, 36,1 milhões de pessoas (38,1%) viviam em áreas urbanas em condições de vida baixas, baixíssimas ou precárias no país.²

No Brasil, quase 200 mil mortes, ou 15% do total de óbitos de 2012, podem ser atribuídas a trabalhos e moradias em ambientes insalubres ou inadequados.³

Cidades com mais pessoas vivendo em favelas também ocupam os primeiros lugares no *ranking* de doenças infecciosas e respiratórias.⁴

7 pessoas são internadas diariamente em hospitais públicos paulistas vítimas de quedas acidentais de estruturas como lajes, balcões ou sacadas, muros, telhados e torres.⁵

¹ OMS. *WHO Housing and health guidelines*, 2018.

² IBGE.

³ Fiocruz.

⁴ OMS.

⁵ Secretaria de Estado da Saúde de São Paulo, 2012.

⁶ Habitat Brasil. Os efeitos da habitação no desenvolvimento infantil, 2018.

Nas favelas e periferias, a maioria das casas foi construída sem assistência técnica, resultando em problemas estruturais e condições críticas para a saúde de seus moradores.

O acesso ao mercado formal de habitação para a população de baixa renda apresenta uma série de desafios, que vão desde a assimetria de informações até o acesso ao crédito.

A “autoconstrução”, portanto, seja em áreas regulares ou irregulares, é o caminho adotado pela maioria das famílias que deseja ter sua casa própria. No entanto, a escolha por construir a própria casa sem o apoio técnico de engenheiros e arquitetos, frequentemente, é acompanhada pela falta de informação, o que pode acarretar em irregularidades e má qualidade da construção.¹

“

A autoconstrução não é apenas uma preferência dos moradores, e sim uma solução precária, que resulta do contexto socioeconômico brasileiro, de concentração de renda e falta de alternativas no mercado formal de moradias.¹

”

¹ Renata Davi, arquiteta FAU-USP.

² Suzana Pasternak, Habitação e saúde, 2016.

³ A prática da arquitetura e urbanismo com a promoção à saúde da população brasileira. Expressa Extensão. ISSN 2358-8195 , v.22, n.1, p. 06-09, jan-jun, 2017.

Neste cenário, é comum ver moradias com paredes e telhados danificados, pisos e paredes sem revestimento, iluminação e ventilação natural mínimas e instalação elétrica precária, que resultam em alguns problemas:

PROBLEMAS RESPIRATÓRIOS

Paredes úmidas pela má impermeabilização da cobertura, casas com mofo ou sem ventilação causam doenças respiratórias como bronquites, sobretudo em crianças.²

ACIDENTES

Riscos estruturais podem comprometer a integridade física, assim como ausência de elementos de segurança em lajes e escadas.

AUMENTO DE CONSUMO ENERGÉTICO

O calor excessivo pode exigir o uso de ventilador, e a falta de luminosidade natural exige o uso de iluminação artificial, levando ao maior consumo energético e à sobrecarga de instalações elétricas precárias.³

O puxadinho é a gambiarra da construção. Na falta de uma oferta acessível, e por poder construir com “liberdade urbanística”, o morador cria sua solução.

“LIBERDADE URBANÍSTICA”

Uma forte razão para as famílias preferirem imóveis irregulares é a prática da liberdade urbanística (Abramo, 2006), a possibilidade de construir uma laje, um “puxadinho”, para instalar novos membros da família ou mesmo para poder alugar.⁵

Histórias de construção de moradores do Rio de Janeiro:

“No total, vou gastar R\$50.000,00. Vou comprar janelas, armários para a cozinha e coisas para o banheiro para ter uma casa completa, totalmente pintada. Custa bastante dinheiro, não? Mas eu nunca tive todo o dinheiro de uma só vez... Eu sempre tive só o que eu precisava para fazer o próximo cômodo.”¹

“Cresceu assim: eu fiz a minha para agregar a minha família — eu, minha mulher e meus dois filhos. Em seguida, fui dando segmento à casa, fizemos a da minha filha aqui embaixo. Para mim, foi assim: trabalhando, juntando dinheiro e comprando um saco, dois sacos de cimento. Algumas portas e janelas eu comprei no cartão da minha esposa e íamos pagando. [...] O processo foi de anos, foram 20 anos para chegar nesse ponto”.²

COMO PAGAM A OBRA?

Desafio em acessar crédito para reforma quando a área não é regularizada. Não há aprovação do banco sem a matrícula do imóvel. Muitas famílias têm renda variável, proveniente de trabalhos informais.



Realização da obra de forma incremental, **um passo de cada vez**, à medida que os recursos se tornam disponíveis. A compra de materiais para a obra é feita ao longo de meses, em quantidade pequena.⁴

QUEM FAZ A OBRA?

Percepção de arquiteto como um serviço caro, de luxo. O produto de assessoria técnica não está adaptado a este público.



Fácil acesso a profissionais (mestres de obras e pedreiros), por meio de **indicações no próprio bairro**. Principal motivo para contratação é a questão financeira e o desconhecimento de outras alternativas. A construção/reforma é feita sem assistência técnica.³

¹ Rio On Watch. Disponível em <https://riononwatch.org.br/?p=24240>. Acesso em: 19 jul.2019.

² Rio On Watch. Disponível em <https://riononwatch.org.br/?p=20837>. Acesso em: 19 jul.2019.

³ Datafolha e CAU BR.

⁴ BID, *Many-Paths-to-a-Home-Emerging-Business-Models-for-Latin-America-and-the-Caribbean-Base-of-the-Pyramid*

⁵ FAPERJ, 2006. Disponível em <http://www.faperj.br/?id=808.2.8>. Acesso em: 12 jul.2019.

Além de não garantir a qualidade da casa, a autoconstrução resulta em gastos maiores para as famílias e desperdício de material.

A autoconstrução e autogestão da reforma, contudo, podem sair mais caras no orçamento das famílias de baixa renda:¹

- busca individual por cada componente da obra tende a resultar em processos lentos e onerosos, além de gerar desperdício de materiais;
- muitas obras precisam ser refeitas, gerando gastos e extrapolando o cronograma;
- obras extrapolam o planejamento inicial (ex.: fazer um cômodo), não sendo concluídas; e
- há dificuldade de se reinvestir na manutenção das casas construídas no período adequado.

A informalidade tem um custo alto: estima-se que uma obra autogerida gera um gasto desnecessário de até 30% do valor total da reforma.³

¹CAU/BR e BID.

² Datafolha e CAU/BR.

³ Evento IPT e SidusconSP. Disponível em <<https://www.cimentoitambe.com.br/mercado-formiguinha-merece-atencao-do-poder-publico/>>. Acesso em: 24 jul. 2019.

85%

das obras realizadas no Brasil não utilizaram serviços de arquiteto/engenheiro.²



A reforma das habitações com assistência técnica é um caminho para adequação e melhoria das moradias e gera impactos positivos em diversas esferas da vida dos moradores.

“A reforma é tão importante quanto a construção de novas casas. O aprimoramento do estoque existente de moradia e as novas unidades habitacionais são partes complementares da mesma solução. Moradias existentes, mesmo em condições precárias, podem servir melhor seus moradores por deixá-los onde já têm conexões sociais e acesso à empregos.”¹

Entre as melhorias relatadas pelos moradores, que passaram por reformas do Programa Vivenda², observamos:

- melhoria de bem-estar, felicidade e autoestima;
- estímulo para mudança de vida;
- saúde aparece como uma mudança com mais relevância, mas menos intensidade.

Além disso, uma casa sem mofo, com claridade e um banheiro adequado, contribui para o aumento do desenvolvimento escolar e a segurança da casa.³



Foto: Vivenda

“

Às vezes, você vê sua casa estragada, você não tem ânimo nem pra sair. Quando você vê mais arrumadinho, você tem ânimo pra sair, conversar com seu vizinho, chamar seu vizinho pra vir na sua casa. É outra coisa! (Grupo de Foco, Análise de Impacto Vivenda, abril/2017).

”

¹ McKinsey, *A blueprint for addressing the global affordable housing challenge*, 2014.

² Estudo de Impacto Social Programa Vivenda.

³ Habitat para Humanidade.

A OMS faz uma distinção entre: **casa** (estrutura física); **lar** (estrutura econômica, social e cultural); **bairro** (ruas, lojas, escolas, área verde e de recreação e transporte, que circundam a casa), e **comunidade** (inclui os que moram, trabalham ou prestam serviços no bairro).

Com base em uma visão mais abrangente de casa e considerando os sete critérios de moradia adequada estabelecidos pela ONU, vamos analisar a casa pelo ponto de vista da pessoa, em cinco dimensões:



CASA | AFETIVO E SOCIAL

- Quais os aspectos subjetivos e culturais relacionados à casa?
- Quais fatores influenciam as escolhas sobre o lar?



CASA | TETO E QUATRO PAREDES

- Como a estrutura física impacta na saúde, segurança e autoestima dos moradores?
- Como as pessoas constroem e reformam suas casas?



CASA | GARANTIA E LEGITIMIDADE

- Como a segurança das famílias está atrelada à formalização da moradia?
- Quais os riscos e as restrições das moradias irregulares?



CASA | BEM-ESTAR FINANCEIRO

- Qual a participação da moradia no orçamento familiar?
- Como a casa pode ser um local de geração de renda?



CASA | ENTORNO E MOBILIDADE

- Como a localização da casa influencia no acesso a serviços e oportunidades?
- Quais os impactos da distância física e social?



CASA | GARANTIA E LEGITIMIDADE

Como a segurança das famílias está atrelada à formalização da moradia?
Quais os riscos e restrições das moradias irregulares?

SEGURANÇA DA POSSE

é uma condição essencial para uma moradia adequada e tem grande importância no desenvolvimento das pessoas.

Segurança da posse é um conjunto de relações que vinculam as pessoas às moradias e à terra que ocupam e **permite que vivam em sua casa com segurança, paz e dignidade.**

A moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças. É função do estado a obrigação de garantir uma proteção legal. Este item, se não respeitado, anula todos os demais aspectos da moradia adequada.

IMPORTÂNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO

- Protege, aumenta e possibilita o acesso a serviços e prestações de caráter público;
- melhora as condições de vida de uma família;
- aumenta as oportunidades econômicas;
- serve de base para o empoderamento da mulher e sua proteção contra a violência doméstica.

Pode ser garantida para uma família pelo título da propriedade privada, mas também pode assumir diferentes formas, como um aluguel formal.

- **DIREITO DE POSSE:** reconhecimento jurídico dos que ocupam a terra ou os imóveis públicos ou particulares durante um período determinado.
- **DIREITO DE USO:** em determinadas condições, uso de propriedade pública ou privada para satisfazer as necessidades de moradia.
- **ALUGUEL:** direito de uso durante um período por um tempo predeterminado.
- **PROPRIEDADE PRIVADA:** controle total sobre a moradia e a terra.
- **ARRANJOS COLETIVOS:** existem diversos tipos de arranjos coletivos para propriedade, aluguel ou uso da terra. Ex.: cooperativas habitacionais e fundos de terra comunitários.

Usucapião – Art. 183, Constituição Federal: Forma de aquisição da propriedade, produzida a partir do exercício pleno da posse, de forma contínua e por determinado período de tempo mínimo exigido pela lei. Pode ser considerada uma forma originária de aquisição da propriedade. Tem diferentes modalidades, cada qual com seus requisitos. Válido apenas para propriedades privadas.¹

Para garantir a segurança nesse caso, pode haver incentivos por parte do Estado como limites ao aumento de aluguel, incentivos fiscais aos proprietários para praticarem o aluguel social, empréstimos com baixos juros para reforma de moradias inadequadas.

Desejável para muitas famílias, a titulação de propriedade normalmente está atrelada a um financiamento devido ao custo elevado. A ameaça de segurança de posse, neste caso, acontece quando as famílias não conseguem pagar as prestações.

Fontes:

http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/wp-content/uploads/2014/03/A-HRC-25-54_spfinal.pdf.

¹<http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172/185>.

A ausência dessa segurança faz com que as famílias vivam em constante **ameaça ao seu direito de proteção** contra remoções forçadas, considerado essencial para pessoas em situação de vulnerabilidade.

REMOÇÕES FORÇADAS

“Remoção permanente ou temporária contra a vontade dos indivíduos, famílias e/ou comunidades das casas e/ou terras que ocupam, sem a provisão e o acesso a formas adequadas de proteção jurídica ou outras.” (ONU, 1997)

As remoções forçadas acontecem em diversas circunstâncias:

- desocupação da área para dar lugar a projetos de desenvolvimento e infraestrutura (ex.: Metrô);
- para reabilitação urbana ou embelezamento da cidade;
- devido a eventos internacionais de grande porte e/ou de prestígio (ex.: Copa do Mundo);
- resultado de conflitos sobre os direitos da terra, conflitos armados ou padrões sociais de discriminação.

Podem ser consideradas graves violações aos direitos humanos. Políticas internacionais exigem que os governos explorem todas as alternativas possíveis antes de optarem pela remoção.

A remoção forçada, muitas vezes, acontece de forma violenta, desrespeitando outros direitos humanos da pessoa. **Quando necessária e inevitável, deve ser feita de maneira humana, sem deixar a pessoa sem moradia.** Ainda nesses casos, ela pode se tornar um problema quando a quantia recebida pela família é suficiente apenas para a aquisição de um novo barraco, apenas transferindo o problema de moradia para outra área.

Aos afetados devem ser oferecidas garantias processuais eficazes, com efeito de impedir os desalojamentos planejados.

Estas proteções incluem:

●	●	●	●
Consulta real dos interessados.	Notificação adequada e em prazo razoável.	Disponibilidade, em tempo razoável, de informações sobre a remoção proposta.	Presença de funcionários do governo ou seus representantes durante uma remoção.
●	●	●	●
Identificação adequada das pessoas encarregadas da remoção.	Proibição de realização de remoções em mau tempo ou à noite.	Disponibilidade de recursos legais.	Disponibilidade de assistência jurídica para que aqueles que necessitem sejam capazes de buscar reparação judicial.

Fonte: BRASIL, Direito à moradia adequada, 2013.

Estima-se que 30% da população em países em desenvolvimento esteja em situação de insegurança da posse¹. No Brasil, apenas em situação de inadequação fundiária, há mais de 3,5 milhão de domicílios vulneráveis.

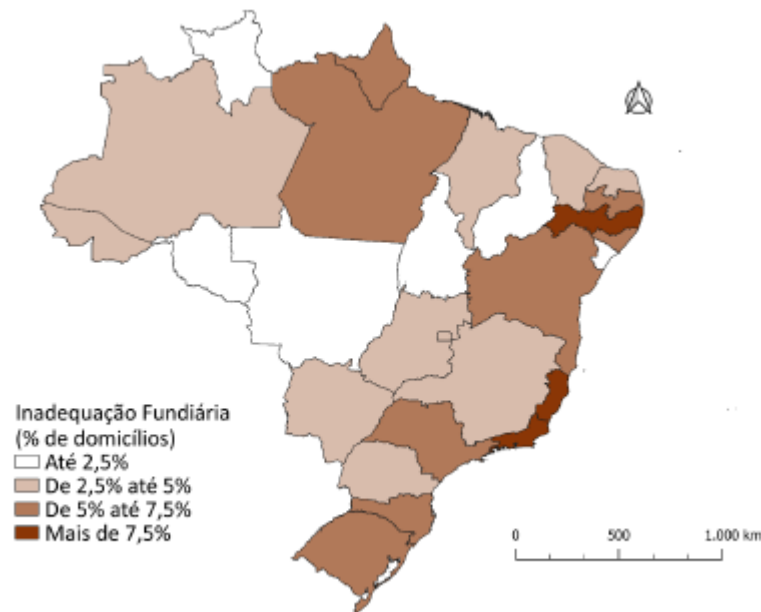
A posse toma uma variedade de formas, incluindo locação, arrendamento, uso pelo próprio proprietário, assentamentos informais etc. Independentemente do tipo de posse, todas as pessoas deveriam possuir um **grau de sua segurança, que garanta proteção legal contra despejos forçados, pressões incômodas e outras ameaças.**

A inadequação fundiária é um dos elementos que geram insegurança da posse, expondo os moradores a ameaças de remoção e restrição de direitos.

No Brasil, há **mais de 3,5 milhões de domicílios** em situação de inadequação fundiária urbana. Quase metade deles desses domicílios concentram-se na população com **renda de até três salários-mínimos.**²

Em termos absolutos, a inadequação fundiária está concentrada na região Sudeste, com 1,92 milhão de domicílios afetados.²

Taxa de domicílios com inadequação fundiária por Estado²



¹ ONU-Habitat.

² Fundação João Pinheiro, 2019.

Como são áreas ocupadas, a oferta de serviços básicos, como saneamento, é restrita, e os moradores, sem titulação do imóvel, têm restrições para acessar outros direitos.

ASSENTAMENTOS IRREGULARES

50%

terrenos públicos

50%

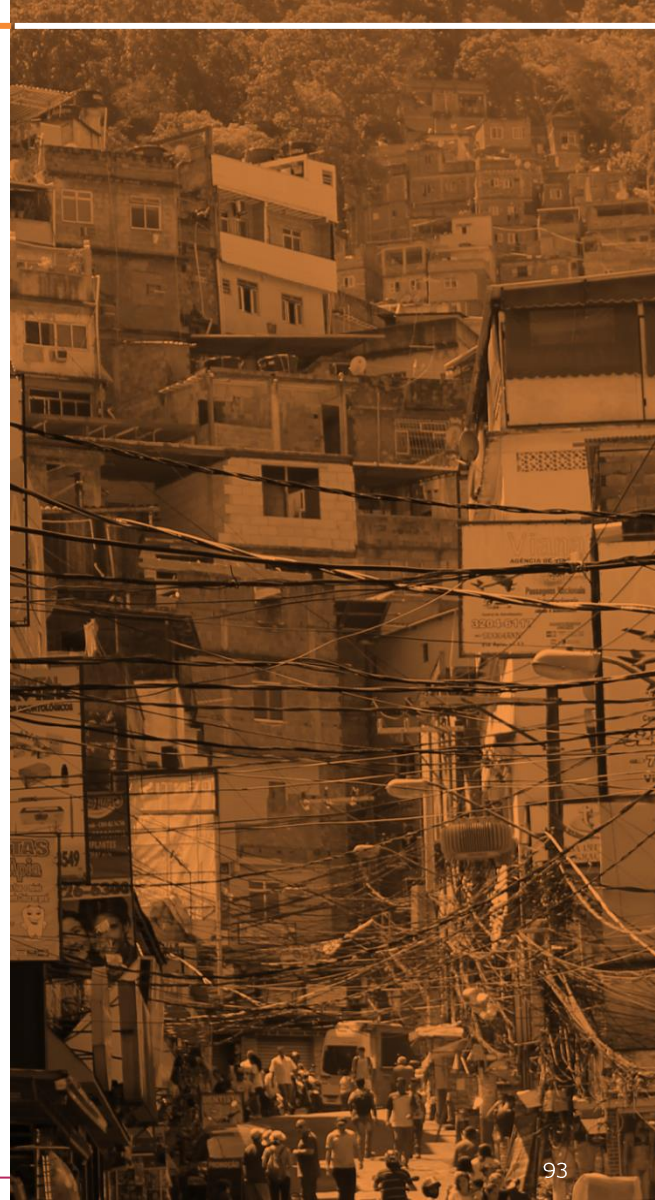
terrenos privados

ACESSO A SERVIÇOS BÁSICOS

Como o uso da área não está regularizado, quem ocupa não tem documentação que reconheça sequer a existência do terreno, muito menos a sua propriedade, o que inviabiliza a instalação de serviços públicos. Trata-se, portanto, de um desafio para as prefeituras e para as operadoras de saneamento e energia, algumas das quais já reconhecem que esse é um problema a ser enfrentado.¹

RESTRIÇÕES PARA ACESSO AO CRÉDITO

Nos casos em que o ocupante do imóvel/terreno não é o proprietário que consta no registro no cartório de imóveis ou não tem a sua posse regularizada, há uma restrição ao acesso ao financiamento bancário e à participação legítima na economia. Por não poder comprovar seu domicílio às instituições financeiras, o indivíduo não cumpre exigências básicas para obter créditos e financiamentos.



A regularização fundiária urbana (Reurb) é um instrumento que pode dar a titulação e garantir mais segurança a essas pessoas, incorporando-as, dos núcleos urbanos informais, à cidade formal.

A Reurb é um procedimento que exige esforços multidisciplinares, pois abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.¹ Está previsto em Lei Federal (Lei nº 13.465/2017), mas que pode ser regulamentado pelo município conforme suas especificidades.

MODALIDADES DE REURB*:

- **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)**

Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, conforme definido pelo município.

- **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)**

Aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como baixa renda pelo município.

REURB E MEIO AMBIENTE

É comum que os núcleos urbanos informais estejam em áreas ambientais protegidas. Nesses casos, a Reurb depende de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais da regularização, inclusive com compensações ambientais, além da necessidade de aprovação pelos órgãos ambientais competentes.

* A classificação visa exclusivamente a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e para isenção de custas e emolumentos necessários para registro da regularização. A Reurb-S é isenta desses pagamentos.

PROCEDIMENTO PARA A REURB

1. Requerimento por escrito dos legitimados (ex.: município, beneficiários, individual ou coletivamente, proprietários do terreno).
2. Processamento administrativo do requerimento com manifestação de todos os interessados (ex.: titular do imóvel, beneficiários, ocupantes);
3. Elaboração do projeto de regularização fundiária: estudo das características da ocupação e da área para definir parâmetros ambientais e urbanísticos, cronograma, memorial etc.
4. Saneamento do processo administrativo.
5. Decisão da autoridade sobre a Reurb.
6. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo município.
7. Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis com destinação urbana regularizada.
8. Identificação e declaração dos ocupantes de cada unidade regularizada com os respectivos direitos.

PARA FICAR ATENTO(A): A Lei nº 13.465/2017 é recente e estabeleceu novos critérios e procedimentos para a regularização fundiária urbana (revogou o Cap. III da Lei nº 11.977/2009). Por ser uma alteração recente, sua aplicação ainda é objeto de debates.

¹ Lei nº 13.465/2017, art. 9º.

A OMS faz uma distinção entre: **casa** (estrutura física); **lar** (estrutura econômica, social e cultural); **bairro** (ruas, lojas, escolas, área verde e de recreação e transporte, que circundam a casa), e **comunidade** (inclui os que moram, trabalham ou prestam serviços no bairro).

Com base em uma visão mais abrangente de casa e considerando os sete critérios de moradia adequada estabelecidos pela ONU, vamos analisar a casa pelo ponto de vista da pessoa, em cinco dimensões:



CASA | AFETIVO E SOCIAL

- Quais os aspectos subjetivos e culturais relacionados à casa?
- Quais fatores influenciam as escolhas sobre o lar?



CASA | TETO E QUATRO PAREDES

- Como a estrutura física impacta na saúde, segurança e autoestima dos moradores?
- Como as pessoas constroem e reformam suas casas?



CASA | GARANTIA E LEGITIMIDADE

- Como a segurança das famílias está atrelada à formalização da moradia?
- Quais os riscos e as restrições das moradias irregulares?



CASA | BEM-ESTAR FINANCEIRO

- Qual a participação da moradia no orçamento familiar?
- Como a casa pode ser um local de geração de renda?



CASA | ENTORNO E MOBILIDADE

- Como a localização da casa influencia no acesso a serviços e oportunidades?
- Quais os impactos da distância física e social?



CASA | BEM-ESTAR FINANCEIRO

Qual a participação da moradia no orçamento familiar?
Como a casa pode ser um local de geração de renda?

Habitação é a maior despesa de consumo dos domicílios brasileiros, sendo ainda mais representativa quando olhamos para famílias com rendimentos mais baixos.

36,6% das despesas com habitação
(média nacional 2017-2018)¹

As despesas com habitação têm a maior participação no orçamento familiar dentre as despesas com consumo, seguidas por alimentação (17,5%) e transporte (18,1%). Nas famílias de rendimento mais baixo (até R\$1.908,00), a participação é ainda mais alta - 39,2% - se comparada a famílias de renda alta (mais de R\$23.850,00), com o índice de 22,6%.

A moradia não é considerada adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.²

Há uma correlação entre o nível de renda e a quantidade de investimento que uma família poderá fazer em uma solução de moradia. Níveis de renda influenciam tanto nos produtos ou serviços que uma família consegue comprar, como no tipo de financiamento que pode acessar para adquiri-los.³

As famílias com renda mais baixa tiveram gastos mais elevados, em comparação com o grupo de rendimento mais elevado, em relação a itens como: aluguel (20,6% contra 10,7%), serviços e taxas (11,2% contra 3,5%) e mobiliários e artigos para o lar e eletrodomésticos (2,1% contra 1,1%).

¹ Fonte: POF 2017-2018.

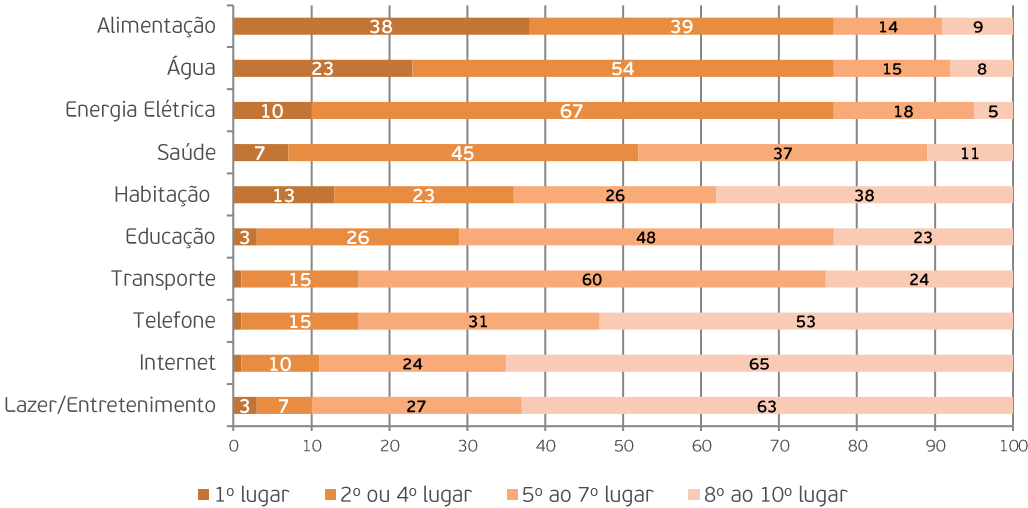
² ONU Habitat.

³ BID *Many Paths to a Home Emerging Business Models for Latin America and the Caribbean Base of the Pyramid*.

O pagamento das contas mensais pode ser um desafio para a população de baixa renda. Gastos diretamente relacionados à habitação (prestação ou aluguel) e serviços básicos (água e energia elétrica) encontram-se entre as contas prioritárias.

Com um orçamento limitado, as pessoas de baixa renda criam uma **escala de prioridade no pagamento das contas gerais**, sendo alimentação, água, energia elétrica, saúde e habitação consideradas prioritárias.

Para priorização, é feito um cálculo de sanções relacionadas ao não pagamento, que embasam essa escolha na definição de estratégias como a inadimplência temporária, com a alternância de pagamento (mês sim/mês não) para evitar ficar sem algum serviço considerado essencial. A inadimplência por 3 meses consecutivos pode gerar a suspensão do fornecimento.



TARIFAS SOCIAIS

Famílias de baixa renda podem solicitar o benefício das tarifas sociais para os serviços de abastecimento de água e energia elétrica. Os critérios para enquadramento podem variar, mas, em geral, levam em consideração a renda, a vulnerabilidade e o consumo. Muitas famílias que teriam direito à tarifa social **desconhecem esse benefício e comprometem seu orçamento com contas mais altas**, desnecessariamente.

ORDEM DE PAGAMENTO DAS CONTAS

Primeiro, contas atreladas à garantia de subsistência e de caráter mais urgente, como alimentação.

Segundo, contas básicas, cujo desembolso é menor.

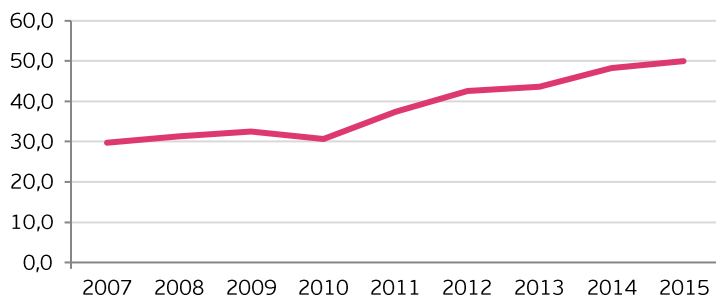
Por fim, contas básicas de valor mais elevado.

¹ Pesquisa realizada pelo Datapopular, com clientes baixa renda da Eletropaulo. Tese de Impacto Social em Energia – Artemisia, 2017.

Hoje, mais de 3 milhões de famílias de baixa renda, que vivem em áreas urbanas, têm um gasto excessivo com aluguel, componente de maior representatividade no *déficit* habitacional do Brasil nos últimos anos.

O ônus excessivo com aluguel, componente do déficit habitacional, corresponde ao número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários-mínimos, que moram em casa ou apartamento e que **despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.**¹

ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL - BRASIL
(% em relação ao déficit)



50% do déficit habitacional em 2015 foi associado ao ônus excessivo de aluguel, componente com maior representatividade em todas as regiões, exceto a Norte.

Este componente passa de uma participação de 29,8% no déficit habitacional para 50% no período de 8 anos (2007-2015).

3,177 milhões de famílias afetadas, 61,4% estão na região Sudeste com destaque para RJ (69,5%) e ES (66,8%).

*"Uma das hipóteses é que os ganhos de renda não acompanharam os preços dos aluguéis, em especial aqueles localizados nas áreas urbanas, e uma parcela maior da renda familiar passou a ser comprometida."*²

¹ Fundação João Pinheiro, 2021. Ano referência 2019.

² O Brasil mudou mais do que você pensa, 2018.

Por outro lado, a casa pode ser vista além dos seus gastos, como um ativo e uma fonte de **geração de renda** por meio de atividades comerciais.

É comum o uso da casa também para atividades comerciais, ou seja, a reforma de uma garagem para servir de pequeno comércio ou uma oficina, o atendimento de pessoas na sala para serviços de cabeleireiro e manicure ou o preparo de refeições para venda. Como trabalho principal ou complemento de renda familiar, dessa forma, os moradores conseguem arcar com parte das altas despesas de moradia.



Geraldo e seu bar, Francisca e sua oficina de costura, em Heliópolis, São Paulo.¹
Fotos: PEGN

Quando um espaço da casa se transforma numa loja, ele efetivamente se transforma, deixando de ser usado pelos moradores para as atividades da casa. **Um mesmo lugar físico passa a poder ser acessado de forma diferente**, por exemplo, por pessoas que não têm relações próximas com os moradores e não entram na casa e passam a poder, como clientes, entrar no lugar transformado em loja. [...] É comum a instalação de cortinas entre a loja e a casa, quando os espaços não são divididos por paredes. ²

45%

dos microempreendedores individuais formalizados têm sua residência como local de trabalho.³

+300%

de aumento de unidades que agregaram comércio à residência em Residencial do MCMV no período de 3 anos. Predominância (37,3%) de comerciantes que vieram de assentamentos irregulares.⁴

RIO DE JANEIRO

Empreendedores/empresas entrevistados(as) pelo governo em 3 comunidades apontaram o uso da residência para o trabalho. Em média, **92,5% deles não eram formalizados**. Além disso:⁵

	Complexo do Alemão	Complexo de Mangueiras	Rocinha
Atuação na própria residência	37%	44%	28%
Comércio	49%	27%	28%
Serviços	45%	63%	70%

¹ PEGN, Os negócios da favela. Disponível em <http://revistapegn.globo.com/Revista/Common/0,,ERT97177-17171,00.html>. Acesso em: 12 jul. 2019.

² Eugênia Motta, Economia cotidiana na favela.

³ EXAME, 2018, disponível em <https://exame.com/pme/eles-abriram-um-negocio-na-garagem-de-casa-e-isso-ja-virou-tendencia/>. Acesso em: 22 jul. 2019.

⁴Disponível em <https://seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/view/54300/38292>. Acesso em: 11 jul. 2019.

⁵ Governo do Rio de Janeiro, Censo Favelas PAC, 2010.

A OMS faz uma distinção entre: **casa** (estrutura física); **lar** (estrutura econômica, social e cultural); **bairro** (ruas, lojas, escolas, área verde e de recreação e transporte, que circundam a casa), e **comunidade** (inclui os que moram, trabalham ou prestam serviços no bairro).

Com base em uma visão mais abrangente de casa e considerando os sete critérios de moradia adequada estabelecidos pela ONU, vamos analisar a casa pelo ponto de vista da pessoa, em cinco dimensões:



CASA | AFETIVO E SOCIAL

- Quais os aspectos subjetivos e culturais relacionados à casa?
- Quais fatores influenciam as escolhas sobre o lar?



CASA | TETO E QUATRO PAREDES

- Como a estrutura física impacta na saúde, segurança e autoestima dos moradores?
- Como as pessoas constroem e reformam suas casas?



CASA | GARANTIA E LEGITIMIDADE

- Como a segurança das famílias está atrelada à formalização da moradia?
- Quais os riscos e as restrições das moradias irregulares?



CASA | BEM-ESTAR FINANCEIRO

- Qual a participação da moradia no orçamento familiar?
- Como a casa pode ser um local de geração de renda?



CASA | ENTORNO E MOBILIDADE

- Como a localização da casa influencia no acesso a serviços e oportunidades?
- Quais os impactos da distância física e social?



CASA ENTORNO E MOBILIDADE

Como a localização da casa influencia no acesso a serviços e oportunidades?
Quais os impactos da distância física e social?

A localização da moradia, assim, interfere em diversos aspectos no desenvolvimento das pessoas.

CAPITAL SOCIAL E ESTIGMA DA POBREZA

“A localização geográfica da moradia pode potencializar ou diminuir o capital social dos habitantes, facilitando o desenvolvimento dos indivíduos ou inibindo seus potenciais”.¹

“Ao estar longe do centro da cidade, as pessoas perdem encontros informais, que permitiriam interagir com outros grupos sociais; e, ao estar concentrados em áreas que são homogêneas de baixa renda, os residentes carregam o estigma da pobreza.”²



”

A moradia não pode ser vista como uma caixa de onde você entra e sai, feita só para servir de dormitório. A moradia tem que vir aquecida de saúde, educação, mobilidade, cultura e lazer. [...] morar é dar uma qualidade de vida ao ser humano.

Carmen Silva, líder de movimento social por moradia

”

LAÇOS DE VIZINHANÇA E ACESSO

“O local de moradia é um espaço em que são desenhados os laços de vizinhança, o sentimento de comunidade e os hábitos cotidianos. Para tal, é imprescindível que estejam ao alcance dos moradores opções de transporte, lazer, educação, saúde e cultura.”³

“A moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais, ou se localizada em áreas poluídas ou perigosas.”⁴

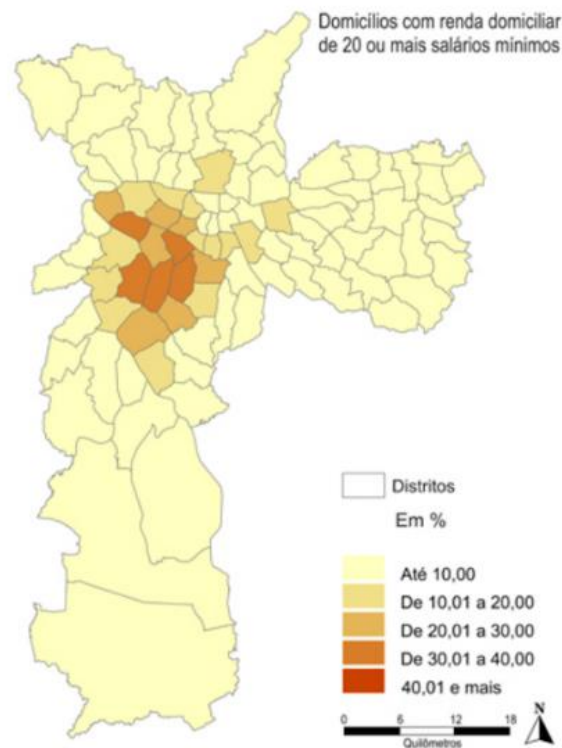
¹ ONU Habitat, CAF e Avina, *Construcción de ciudades más equitativas*, 2014.

² BID, *La carga de la vivienda de interés social*, 2017.

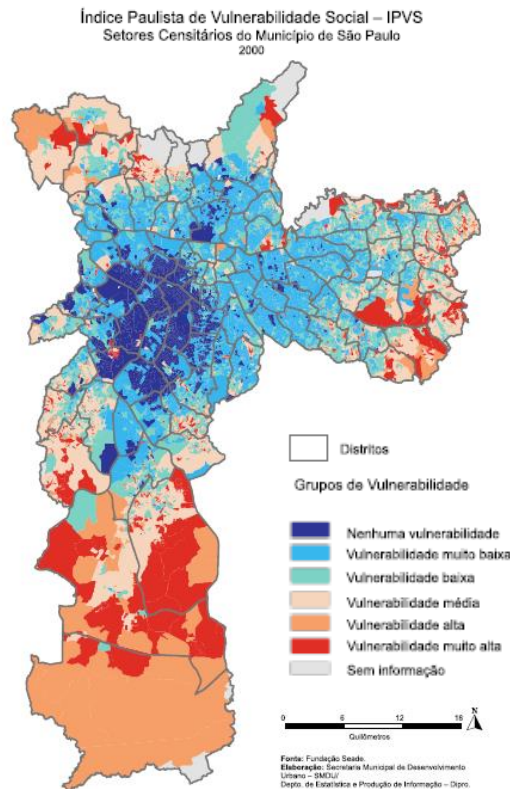
³ Os custos invisíveis da habitação social, disponível em <https://www.valor.com.br/opiniao/5407495/os-custos-invisiveis-da-habitacao-social>. Acesso em: 22 jul. 2019.

⁴ ONU Habitat.

As cidades brasileiras são marcadas pela segregação socioespacial, de modo que áreas ricas e pobres apresentam realidades muito distintas.



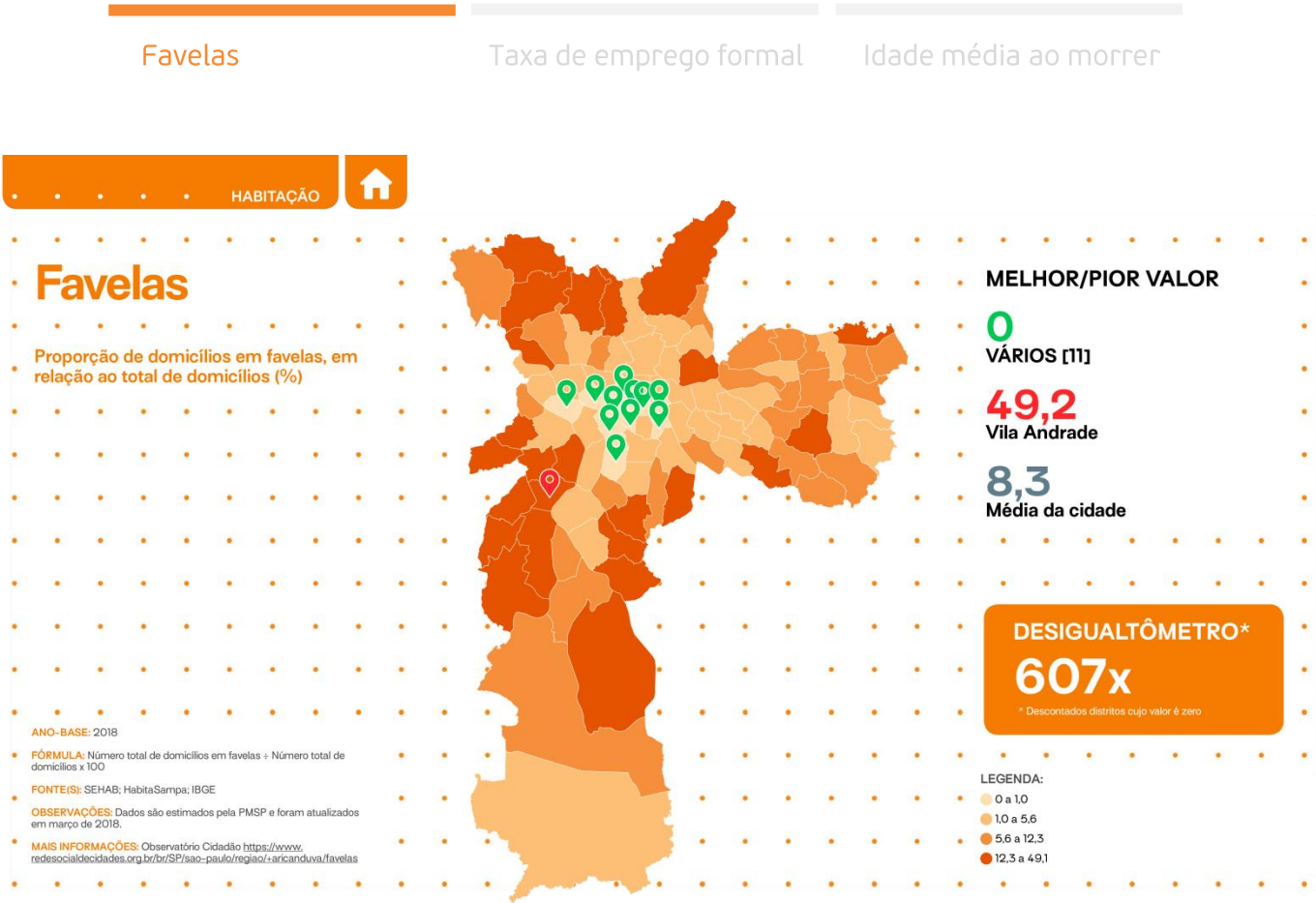
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.



O município de São Paulo tem uma população de **12.252.023** pessoas (IBGE, Cidades e Estados, julho de 2020). No centro da cidade, estão concentradas as pessoas com renda mais alta, em áreas identificadas com nenhuma vulnerabilidade social. À medida que há um afastamento do centro, a vulnerabilidade social aumenta. 16,4% das pessoas foram identificadas no grupo de vulnerabilidade 'alta' e 'muito alta'. A maioria vive nos bairros mais periféricos.

O reflexo da
desigualdade social
se apresenta em
todos os indicadores
de São Paulo.

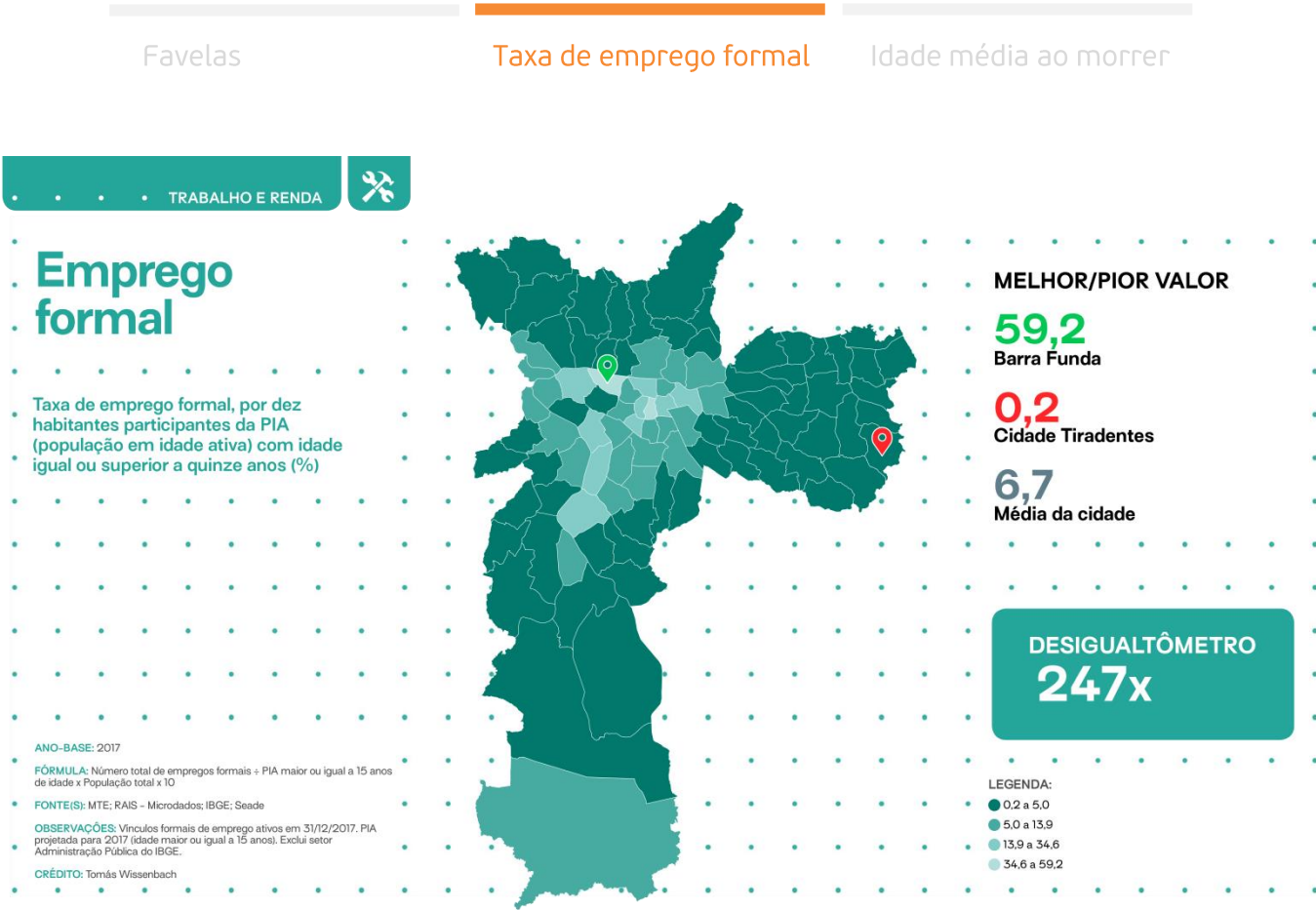
Em São Paulo, é possível ver a desigualdade não apenas na distribuição de renda, mas também nos serviços ofertados, nos indicadores de saúde e na educação. A oferta de empregos formais, centros culturais, casas e espaços de cultura concentra-se no centro. Ao se afastar para áreas mais periféricas, percebe-se o aumento do número de favelas e a queda da expectativa de vida, como apresentado no “Mapa da Desigualdade”, da Rede Nossa São Paulo.¹



¹Rede Nossa São Paulo, Mapa da Desigualdade, 2019.

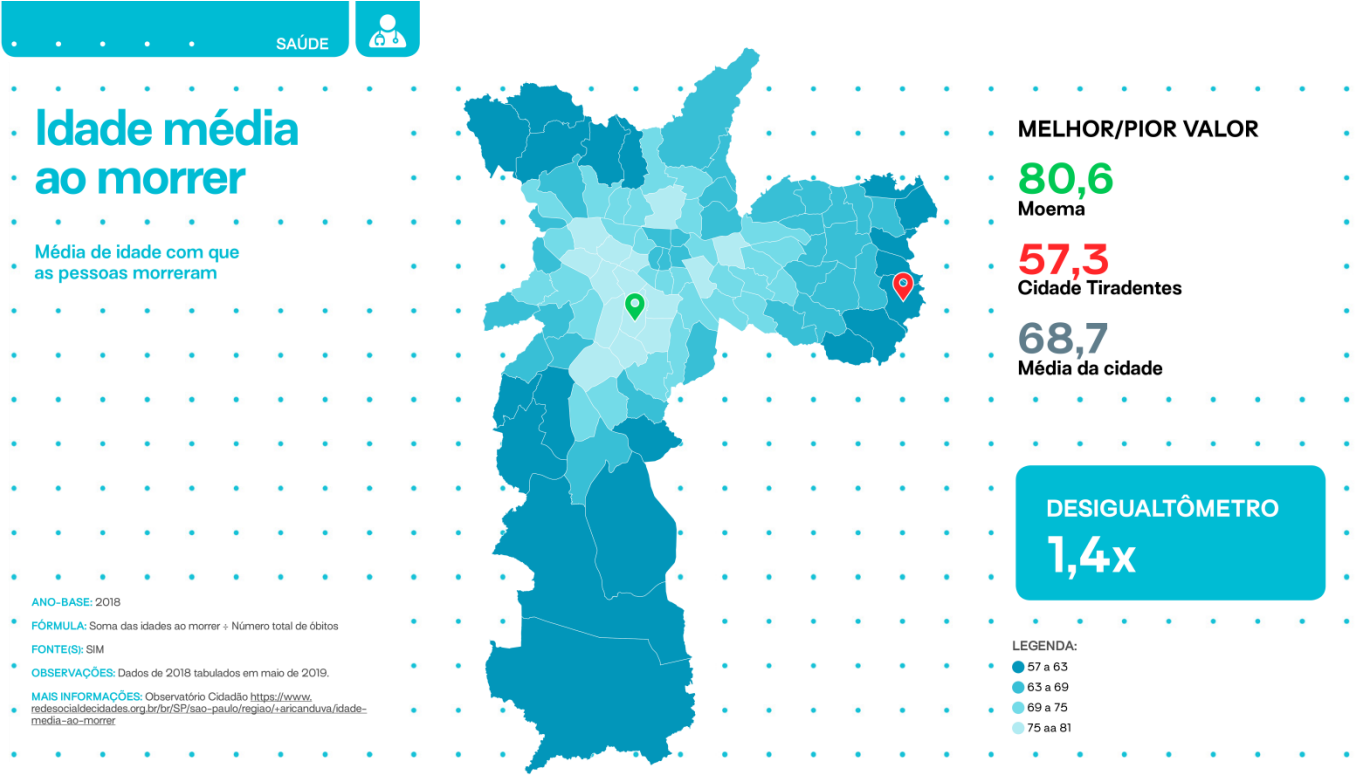
O reflexo da
desigualdade social
se apresenta em
todos os indicadores
de São Paulo.

Em São Paulo, é possível ver a desigualdade não apenas na distribuição de renda, mas também nos serviços ofertados, nos indicadores de saúde e na educação. A oferta de empregos formais, centros culturais, casas e espaços de cultura concentra-se no centro. Ao se afastar para áreas mais periféricas, percebe-se o aumento do número de favelas e a queda da expectativa de vida, como apresentado no “Mapa da Desigualdade”, da Rede Nossa São Paulo.¹



O reflexo da desigualdade social se apresenta em todos os indicadores de São Paulo.

Em São Paulo, é possível ver a desigualdade não apenas na distribuição de renda, mas também nos serviços ofertados, nos indicadores de saúde e na educação. A oferta de empregos formais, centros culturais, casas e espaços de cultura concentra-se no centro. Ao se afastar para áreas mais periféricas, percebe-se o aumento do número de favelas e a queda da expectativa de vida, como apresentado no “Mapa da Desigualdade”, da Rede Nossa São Paulo.¹



Afastadas do centro, para acessar melhores oportunidades, as pessoas fazem grandes deslocamentos, o que gera desperdício de tempo e perdas financeiras às famílias.

“As distâncias entre origens e destinos dependem do local de residência das pessoas, que está fortemente associado com sua renda. Na maioria das cidades brasileiras, as pessoas de renda mais baixa moram distantes das áreas mais centrais, onde os custos da terra e da moradia são mais baixos e cabem no orçamento delas.”²

Frequência de interação social dos lares	Goiânia (Brasil)	
	Centro	Periferia
Residentes que se encontram com familiares uma vez ao mês ou menos	30%	60%
Residentes que reduziram o número de visitas familiares desde que mudaram de lar	25%	45%
Tempo médio de viagem ao familiar mais próximo (min.)	15	60

Quase 2/3 dos moradores, que residem mais próximos ao centro, visitam seus familiares mais de uma vez por mês. Enquanto apenas 1/3 dos moradores da periferia realiza a atividade com a mesma frequência.³

Mais de 17 milhões*

de trabalhadores demoram, em média, **114 minutos em viagens casa-trabalho-casa**.¹

*Considerando os deslocamentos acima de 30 minutos



No Rio de Janeiro, 2,8 milhões de trabalhadores levam 141 minutos no deslocamento.¹



Em São Paulo, a média é de 132 minutos para mais de 5,5 milhões de trabalhadores.¹

R\$ 111 bilhões de reais

é a estimativa de custo de produção sacrificada ao ano para o Brasil devido ao deslocamento pendular.¹

[Para mais informações sobre mobilidade, acesse a Tese de Impacto Social em Mobilidade, da Artemisia.](#)

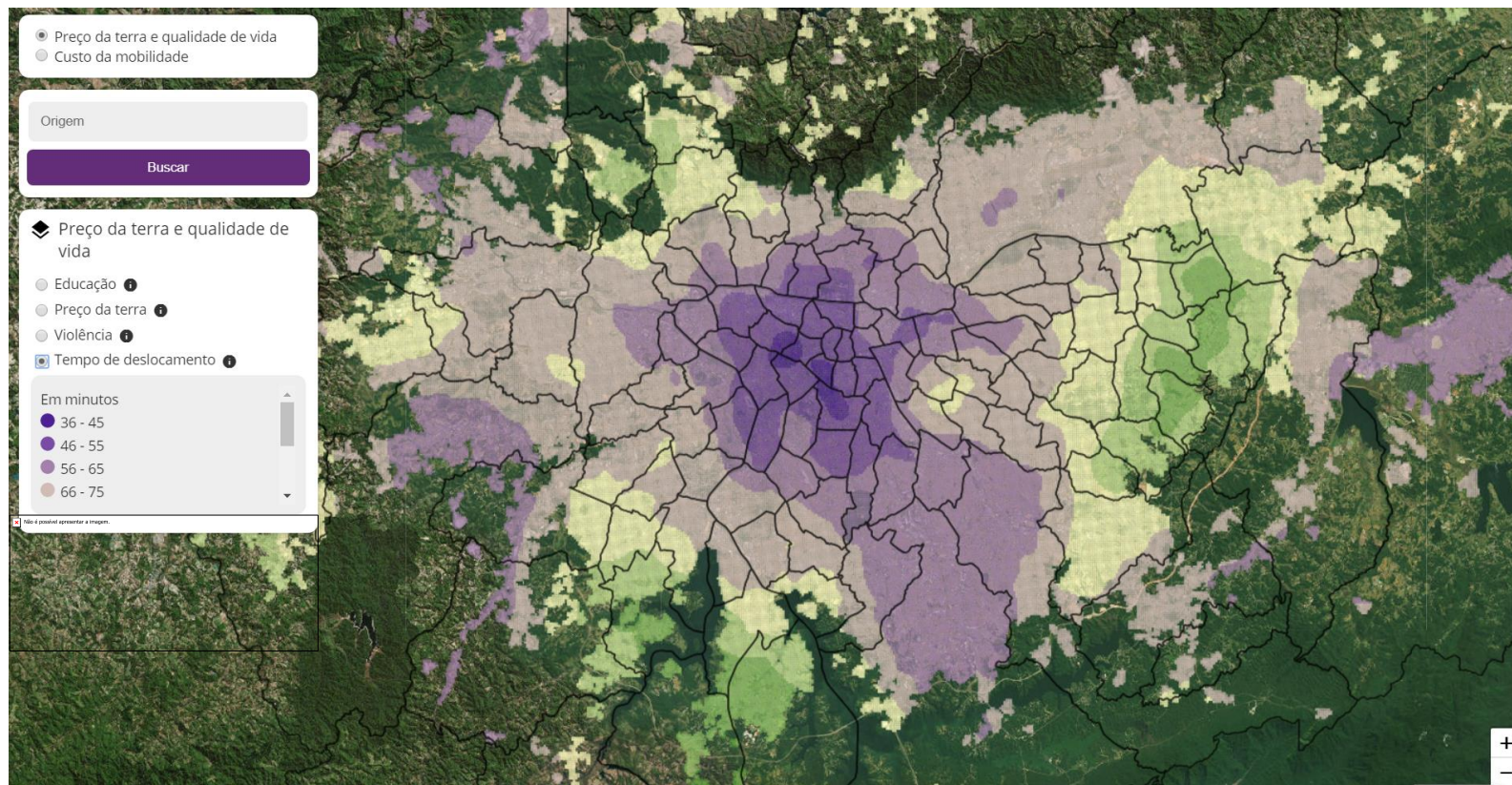
Fonte:

¹ Sistema FIRJAN, O custo do deslocamento nas principais áreas urbanas do Brasil, 2015.

² Cidade e Movimento: mobilidades e interações no desenvolvimento urbano.

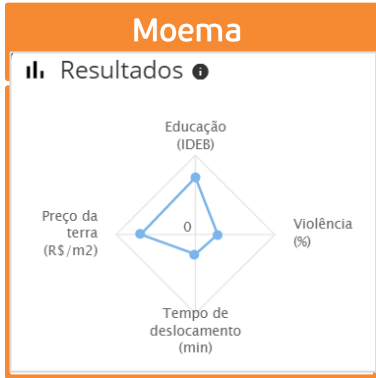
³ BID, La carga de la vivienda de interés social, 2017.

Considerando a área metropolitana de São Paulo, o tempo de deslocamento de uma pessoa aumenta exponencialmente conforme o afastamento da sua moradia em relação ao centro, podendo ser três vezes maior para as periferias mais distantes.



¹Instituto Escolhas, Quanto é morar longe, disponível em <https://quantocustomorarlonge.escolhas.org>. Acesso em: 05 mai.2019.

O custo de mobilidade para uma pessoa que mora no bairro Jardim Ângela, zona sul de São Paulo, acaba sendo, em média, 2,5 vezes maior do que o de uma pessoa que reside na área central.*



Distância	23,4 km	24,0 km	24,5 km	22,9 km
Tempo	1h58min	49min	1h39min	4h55min
Valor do tempo (R\$)	17,02	8	16	43,45
Emissões	380 gCO ²	169 gCO ²	0 gCO ²	0 gCO ²
Modais				

Distância	8,9 km	6,7 km	6,0 km	5,7 km
Tempo	43min	19min	31min	1h16min
Valor do tempo (R\$)	6,49	4,79	4,44	14,985
Emissões	0 gCO ²	47,31 gCO ²	0 gCO ²	0 gCO ²
Modais				



*Simulação feita na plataforma "Quanto é morar longe", do Instituto Escolhas. Acesso 05 mai. 2019.

De modo que as distâncias física e social de grandes cidades se traduzem em uma **"ARMADILHA DE POBREZA ESPACIAL"**, separando ricos e pobres¹:



¹ONU Habitat, CAF e Avina, *Construcción de ciudades más equitativas*, 2014.



GRUPOS VULNERÁVEIS

A acessibilidade da moradia deve levar em consideração as necessidades específicas dos grupos mais vulneráveis.

A moradia adequada deve ser acessível financeiramente a grupos vulneráveis da sociedade (idosos, mulheres, crianças, pessoas com deficiência etc.), ao mesmo tempo em que deve levar em consideração as necessidades especiais desses grupos. Além disso, é fundamental que não exista qualquer discriminação no acesso à moradia em função de sexo, raça, crença, orientação sexual e/ou condição econômica.¹



11.7. Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência.

O Brasil, hoje, possui aproximadamente:

30,2
milhões de
idosos²

45,6
milhões de
pessoas com
deficiência⁴

35,5
milhões de
crianças³

¹ Inserção urbana no MCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo.

² IBGE, Phad, 2017.

³ IBGE, Phad, 2018.

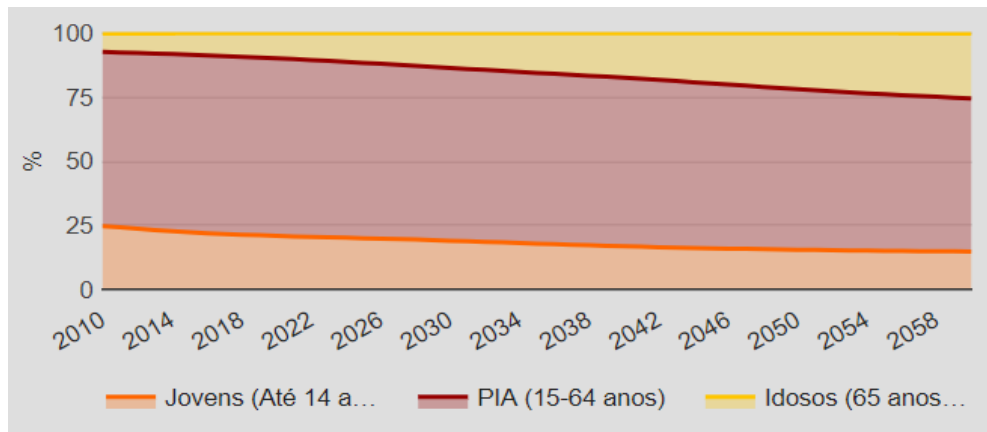
⁴ IBGE, Censo, 2010.



O número de idosos está crescendo, e o futuro da moradia necessita de um olhar especial para esse público.

Atualmente, 10,5% da população brasileira tem mais de 65 anos. Estima-se que a taxa será de 25,5% em 2060.¹ Em 2015, dos mais de 10,4 milhões de brasileiros, que moravam sozinhos no Brasil, 44,3% tinham 60 anos ou mais.

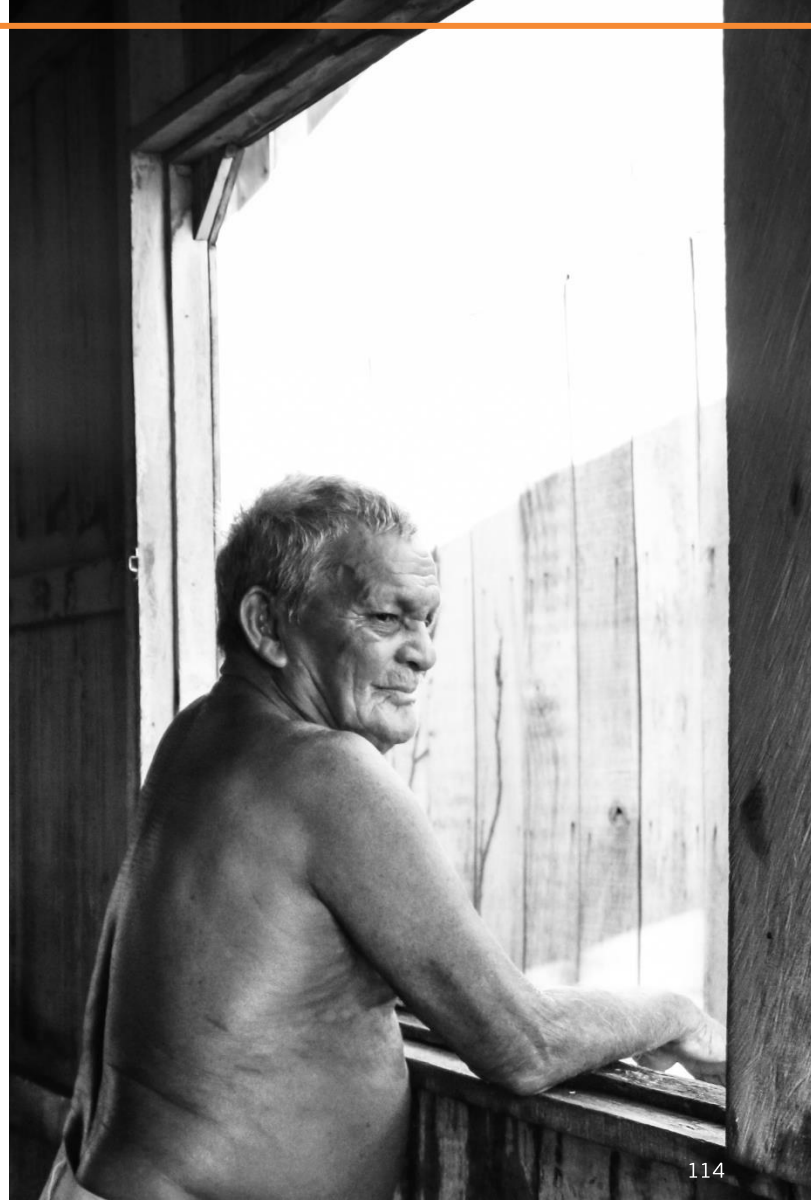
BRASIL | EVOLUÇÃO DOS GRUPOS ETÁRIOS 2010-2058



¹ IBGE, Projeção Populacional. | Foto: Mauro Pimentel/Vozerio.

Estatuto do Idoso (art.37):

“O idoso tem direito à moradia digna junto à sua família de origem, ou só, quando desejar, ou ainda em entidade pública ou privada.”



Muitas vezes, as escolhas e demandas das pessoas com mais de 60 anos, em relação à habitação e à cidade, não são respeitadas.

ENVELHECIMENTO E PRIVACIDADE

"O idoso quer privacidade, o cantinho onde ficar tranquilo. Às vezes, não quer morar com a família."

Existem quatro situações familiares com a presença de idosos:

- vivem sozinhos;
- moram com o cônjuge;
- moram com o cônjuge, com filhos e parentes;
- moram com os filhos e parentes (sem cônjuge).

Atualmente, estima-se que 62,7% dos idosos vivem com outras pessoas.

ACESSIBILIDADE

1/3 dos idosos tem alguma dificuldade para caminhar e/ou subir escadas, ainda que usando prótese, bengala ou aparelho auxiliar.¹

No entanto, falta acessibilidade no entorno dos domicílios:²

- **93,8%** dos idosos residiam em domicílios que não possuíam rampas no seu entorno.
- **24,2%** dos domicílios estão sem calçada no entorno.
- **13,6%** das ruas do entorno estão sem pavimentação.

¹ IBGE, SIS, 2016.

² IBGE, Censo, 2010.

³<https://infograficos.estadao.com.br/focas/planeje-sua-vida/condominios-republicas-e-vilas-diversificam-moradia-para-idosos>. Acesso em: 31 jul. 2019

IDOSOS DE BAIXA RENDA

Ainda existem poucas soluções habitacionais acessíveis para idosos de baixa renda. Muitas vezes, eles pagam aluguéis caros por condições precárias de moradia em pensões, cortiços e asilos.

Em São Paulo, a **Vila dos Idosos**, mantida pela Prefeitura, tem em 145 unidades habitacionais, entre 30m² e 43m², idosos com renda de até 3 salários-mínimos, que pagam o equivalente a 10% do seu salário, além de R\$ 35 de condomínio, o que garante elevadores, segurança 24 horas e academia ao ar livre.



Moradoras da Vila dos Idosos

Foto: Guilherme Mendes / Estadão.³

Muitas são as barreiras para pessoas com deficiência nos centros urbanos.³

Pela legislação, para a promoção de acessibilidade brasileira, **as principais barreiras para as pessoas com deficiência** ou mobilidade reduzida são:³



BARREIRAS URBANÍSTICAS

as existentes nas vias e nos espaços públicos e privados abertos ao público ou de uso coletivo;



BARREIRAS ARQUITETÔNICAS

as existentes nos edifícios públicos e privados;



BARREIRAS NOS TRANSPORTES

as existentes nos sistemas e meios de transporte;



BARREIRAS NAS COMUNICAÇÕES E NA INFORMAÇÃO

qualquer obstáculo que dificulte a expressão ou o recebimento de mensagens e de informações.

As moradias e as cidades como um todo apresentam diversas barreiras para pessoas com deficiência.

As pessoas com deficiência, geralmente, vivenciam várias barreiras para a fruição do seu direito à moradia adequada, incluindo **a falta de acessibilidade física, discriminação e estigmatização, obstáculos institucionais, a falta de acesso ao mercado de trabalho, baixa renda e falta de habitação social ou o apoio da comunidade**. A falta de instalações sanitárias adequadas em assentamentos informais, por exemplo, pode representar sérios desafios.

Habitação, instalações e bairros são tradicionalmente concebidos para pessoas sem deficiência. A frequente exclusão e marginalização das pessoas com deficiência, muitas vezes, significa que elas não são ouvidas quando novas estruturas habitacionais ou bairros são desenvolvidos ou quando as favelas são urbanizadas. Elas também são vulneráveis a violações de direitos associados ao direito à moradia adequada.¹

Decreto nº 9.451/2018: tornou obrigatória, a partir de 2020, acessibilidade em 100% das unidades habitacionais. Elas devem ser projetadas de forma que, a partir de alterações no *layout* ou nas dimensões internas, possa ser adaptada para uma unidade inteiramente acessível.²

A pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, ao adquirir um imóvel na planta, pode requerer à incorporadora que a unidade já seja entregue totalmente acessível, sem custo extra algum. O pedido precisa ser feito por escrito antes do início das obras.

¹ Brasil. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. Direito à moradia adequada.

² Estadão. Decreto regulamenta moradia acessível. Acesso em: 19 ago. 2018.

³ Tese de Impacto Social em Mobilidade – Artemisia. Lei número 10.098/00 - Lei da promoção de acessibilidade.

Para o pleno desenvolvimento de suas capacidades, a criança e o adolescente precisam de um lar adequado.

61% de crianças e adolescentes brasileiros que vivem na pobreza, 49,7% têm privações múltiplas.

O saneamento é a privação que afeta o maior número de crianças e adolescentes:

- saneamento (13,3 milhões);
- educação (8,8 milhões);
- água (7,6 milhões);
- informação (6,8 milhões);
- moradia (5,9 milhões);
- proteção contra o trabalho infantil (2,5 milhões).

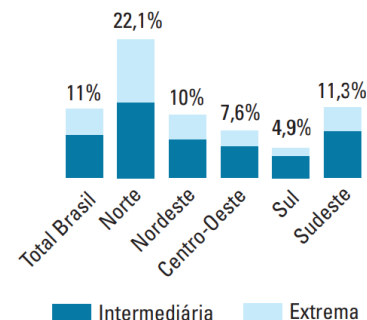
Morar em uma habitação adequada interfere diretamente no desempenho escolar e na saúde das crianças, gerando impactos no pleno desenvolvimento de suas capacidades.

"O remédio que essa criança precisava era uma casa estável, digna e acessível. E isso você não encontra na farmácia."

- Dra. Megan Sandel, professora de pediatria na Faculdade de Medicina e Saúde Pública da Universidade de Boston (EUA).

Viver em uma casa com quatro ou mais pessoas por dormitório e cujas paredes e cujos tetos são de material inadequado é a realidade de **11%** das crianças e dos adolescentes de até 17 anos, que não têm o direito à moradia atendido.

5,9 milhões de crianças com privação intermediária ou extrema de moradia.¹



Desses 11%, 6,8% vivem privação intermediária de moradia: casas de teto de madeira reaproveitada e quatro pessoas por quarto. E 4,2% em privação extrema: casas com cinco ou mais pessoas por dormitórios e teto de palha.

A privação de moradia afeta igualmente meninas e meninos, mas incide mais entre crianças mais novas do que entre adolescentes. **Sete em cada dez crianças com privações de moradia são negras.**¹

Fonte: UNICEF. A pobreza na infância e na adolescência, 2018.



A mulher também se encontra em situação mais vulnerável quanto à moradia.

As mulheres podem ser mais afetadas por casos em que se perde a moradia, como remoções forçadas ou separação, no qual o marido, proprietário da casa, a expulsa. Ao perder sua casa, a mulher perde, muitas vezes, sua segurança econômica e alimentícia, além das suas redes e dos sistemas de apoio.³

Por outro lado, a maior parte dos casos de violência doméstica ou familiar contra a mulher ocorre dentro de suas casas. Ter acesso à moradia pode ser um fator importante para mulheres, em situação de violência doméstica, conseguirem sair de relações abusivas.

Das **70.000 MULHERES** vítimas de violência atendidas no SUS em 2011, 71,8% dos casos ocorreram no ambiente doméstico.¹

+80% dos casos de violência reportados foram de agressão cometida por homens com quem a vítima tem ou tinha um vínculo afetivo (ex ou atual companheiro, cônjuge ou namorado).²



*"A mulher não é somente ela nessa relação. Ela é uma unidade familiar, pois nunca avalia a situação só a partir dela, inclui sempre os filhos. Ela pensa onde irá morar com os filhos, onde os filhos irão estudar em caso de separação. A violência de gênero é um fenômeno muito complexo."*¹

- Jacira Vieira de Melo, diretora executiva do Instituto Patrícia Galvão.



¹ Mapa da Violência 2012 – atualização: Homicídios de Mulheres no Brasil (Cebela/Flacso, 2012) / Instituto Patrícia Galvão. Violência Doméstica e familiar.

² Balanço 2014 do Ligue 180 – Central de Atendimento à Mulher (SPM-PR, 2015).

³ ONU.

ESPECIAL COVID-19 & HABITAÇÃO



REFLEXÕES

Na última edição, a Tese de Impacto Social em Habitação trouxe uma seção contextualizando os desafios habitacionais e sociais do Brasil diante do cenário imposto pela pandemia do Covid-19. Notamos, em primeira mão, que o cenário da pandemia aprofundaria as desigualdades socioeconômicas enfrentadas no país, intensificando os riscos físico, psicológico, social e econômico gerados pelas moradias insalubres.

Hoje, após quase um ano e meio de pandemia, vemos que a intensificação da pobreza e da desigualdade já fazem parte de uma dura realidade. A desaceleração econômica nos anos recentes levou milhões de pessoas à pobreza. Um contingente de famílias perderam suas moradias e passaram a viver em condições precárias de habitação, agravando a situação de crise habitacional que já havia no Brasil e no mundo.

A pandemia, portanto, deixou de ser apenas uma crise sanitária, tornando-se também uma crise humana, econômica e social. A tarefa de endereçar a pobreza sistêmica e a iniquidade nas cidades tornou-se primordial para mitigar os impactos desproporcionais do Covid-19 sobre as populações mais vulneráveis.

Nesse contexto, é urgente colocarmos o ser humano no centro do processo e garantir que todos e todas tenham moradias seguras, salubres e dignas. Como direito humano fundamental, morar tem uma abrangência bem maior do que ter uma residência; interfere, diretamente, na relação do cidadão com a cidade e com políticas públicas focadas em saúde, educação e infraestrutura urbana.

Para além de uma crise sanitária, a pandemia do Covid-19 desencadeou uma crise humana, econômica e social.

O Banco Mundial estima que, em 2021, até 150 milhões de pessoas no mundo todo passariam a viver em situação de extrema pobreza em decorrência da crise econômica desencadeada pela pandemia.

8 em cada 10 dos “novos pobres” estariam em países de renda média¹.

A queda brusca na atividade econômica de serviços informais foi um dos principais responsáveis pelo aumento da vulnerabilidade, principalmente na América Latina.

O aumento no desemprego afetou de forma desproporcional mulheres, jovens e trabalhadores informais².

Aumento do desemprego, com forte diminuição da participação de mulheres no mercado de trabalho. Na América Latina, a taxa de desocupação atingiu 10,7%².

Medidas emergenciais de transferência de renda anunciadas foram importantes, mas insuficientes para cobrir necessidades básicas da população. Na América Latina, em 2020, o índice de Gini (medida de desigualdade) piorou em 2,9%².

Queda do emprego afetou principalmente jovens e trabalhadores informais. No Brasil, trabalhadores informais representaram 76,8% daqueles que perderam emprego entre 2019 e 2020².

491 milhões de pessoas na América Latina se encontram em situação de vulnerabilidade – isto é, 8 de cada 10 latinoamericanos vivem com até US\$5,70 por dia².

1- Banco Mundial, 2020. *Poverty and Shared Prosperity Report*.

2- CEPAL (Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe), 2020. *Panorama Social de América Latina*.

O aumento da desigualdade trazido pela crise torna ainda mais crítica a situação de crise habitacional. Muitas famílias tiveram perda de renda e, com isso, perderam também suas casas.

A perda de emprego e renda aumentam a vulnerabilidade social e impactam diretamente nas condições habitacionais da população. Durante a pandemia, o crescimento alarmante de despejos forçados foi um fenômeno mundial – no Brasil, o aumento no número de despejos forçados atingiu 310% ².

A ONU chamou esse fenômeno de “tsunami de despejos” e reforçou sobre a necessidade de se garantir o direito à moradia em meio à pandemia, quando **“perder sua casa pode significar perder sua vida”** ¹.

Com a perda de suas moradias, a população mais vulnerável tende a buscar soluções improvisadas e precárias, como o adensamento de moradias (“puxadinhos”) ou, em casos mais graves, acabam em situação de rua. Análise do observatório das metrópoles mostra que o problema das casas superlotadas afeta desproporcionalmente a população negra ³.

DESPEJOS FORÇADOS NO BRASIL DURANTE A PANDEMIA

Aumentou **310%** o número de famílias despejadas ².



Aumento de **495%** no número de famílias ameaçadas de perder sua moradia ².



1 - UN-Human Rights. (disponível em <https://www.ohchr.org/EN/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=26170&LangID=E>)

2 - Campanha Despejo Zero (www.campanhadespejozero.org/)

3 - Observatório das Metrópoles: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/>

www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2020/03/115-milhoes-de-brasileiros-moram-em-casas-cheias-em-meio-a-pandemia-de-covid-19.shtml

O aumento e a diversificação no perfil das pessoas em situação de rua são um retrato cruel do agravamento da crise econômica e social.

O número de pessoas em situação de rua aumentou durante a pandemia, e agora apresenta um novo perfil – pessoas que perderam seus empregos após a paralisação e não conseguem mais arcar com os custos de aluguéis e outras despesas, e portanto recorrem às ruas para lutarem por condições de sobrevivência.

De acordo com uma pesquisa realizada pela Prefeitura do Rio de Janeiro, **31% das pessoas estão na rua há menos de um ano, sendo 64% por perda de trabalho**, moradia ou renda. 42,8% dos respondentes afirmaram que se tivessem um emprego, sairiam das ruas. A pesquisa mostra ainda um **aumento de 35% das mulheres em situação de rua**.

Dados como esses alertam para a necessidade de ações urgentes para a oferta de acolhimento e abrigo, ampliação de estratégias de trabalho e renda e a construção de estratégias de habitação e moradia.

A falta de dados sobre essa população e os impactos da pandemia (como o número de óbitos, por exemplo) dificultam a elaboração de estratégias adequadas para pensar em políticas públicas de saúde e proteção social¹.

Falta de acolhimento

Municípios e estados brasileiros apresentam um déficit de abrigos para acolhimento da população em situação de rua, mas ainda assim as remoções seguem acontecendo a todo vapor.

Acesso ao auxílio emergencial

Muitas pessoas em situação de rua sequer conseguiram se cadastrar para receber a renda devido ao processo burocrático – que exige a inclusão documentos, telefone celular, etc.

Vacinação

A população em situação de rua entrou como grupo prioritário no Programa Nacional de Imunizações (PNI), mas ainda não foi contemplada em alguns estados e municípios. Especialistas defendem a estratégia de busca ativa em parceria com a Rede SUAS e instituições da sociedade civil, de modo que a vacinação chegue até as pessoas mais vulneráveis.

¹ FIOCRUZ, 2021. Disponível em <https://portal.fiocruz.br/noticia/populacao-em-situacao-de-rua-aumentou-durante-pandemia>.

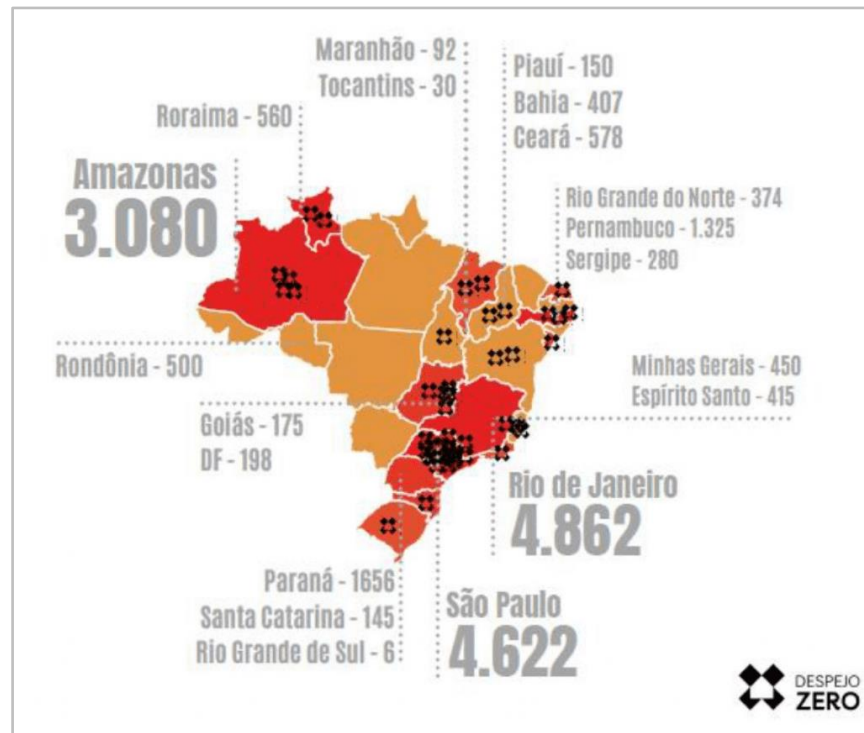
Regiões mais urbanizadas e adensadas foram as mais afetadas por remoções forçadas durante a pandemia

Rio de Janeiro, São Paulo e Amazonas concentram o maior número de remoções no último ano. Paraná e Pernambuco também chamam atenção¹.

As remoções constituem uma violação de direitos e expõem famílias aos riscos trazidos pelo Covid-19.

Ao menos 19.875 famílias foram removidas no Brasil durante a pandemia.

Remoções identificadas até 17 de agosto de 2021



1 - Campanha Despejo Zero (www.campanhadespejozero.org/)

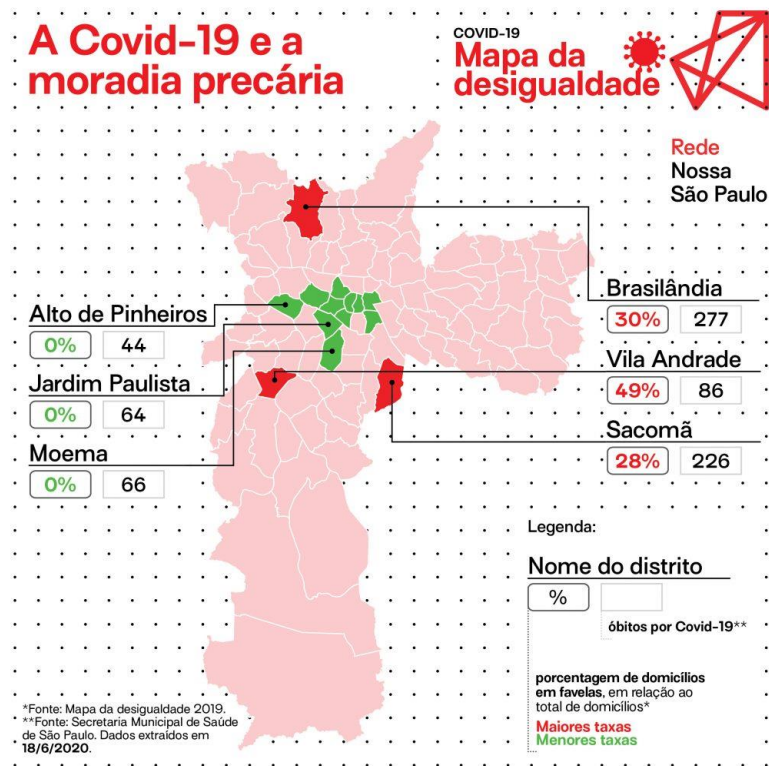
Mais óbitos ocorreram em regiões mais periféricas e adensadas

Logo no início da pandemia, os grandes centros urbanos foram os primeiros a apresentarem casos de COVID-19. A densidade populacional e o maior fluxo de pessoas nos grandes centros foi o que ocasionou o grande número “primeiros detectados” nessas áreas. Com o passar do tempo, as medidas para contenção do vírus e a consequente paralisação econômica, a densidade populacional deixou de ser o único fator de risco, somando-se à vulnerabilidade socioeconômica e falta de acesso a serviços de infraestrutura urbana.

A ONU Habitat aponta que, durante as crises sanitárias, os principais fatores de risco para populações urbanas são desigualdade, habitação inadequada e falta de acesso a serviços de infraestrutura urbana, como água potável, saneamento básico e gerenciamento de resíduos¹.

Esse fato se torna evidente quando se observa a distribuição espacial das vítimas do Covid-19 no município de São Paulo (município brasileiro mais populoso e mais atingido pelo Covid-19).

Os dois distritos com mais falecimentos por Covid-19 têm o percentual de domicílios em favelas 3 vezes maior que a média da cidade. Brasilândia e Sacomã têm 30% e 28% de seus domicílios em favelas. Juntos, concentram mais de 500 mortes (ver mapa ao lado)².



Fonte: Rede Nossa São Paulo

1 - UN-Habitat, 2021. *Cities and Pandemics: Towards a more just, green and healthy future.*

2 - Rede Nossa São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/2020/06/24/edicao-extraordinaria-do-mapa-da-desigualdade-indica-o-endereco-como-fator-de-risco-na-pan/>

Quando não se tem acesso a condições mínimas de saneamento, seguir os protocolos de segurança e prevenção contra o Covid-19 é uma tarefa quase impossível. No Brasil, mais de 14 milhões de domicílios não têm acesso a infraestrutura urbana adequada ¹

Domicílios que carecem de infraestrutura urbana no Brasil (2019) ¹

**O mesmo domicílio pode apresentar mais de uma inadequação*

- Energia elétrica
- Coleta de lixo
- Esgotamento Sanitário
- Abastecimento de água



A higienização das mãos é fundamental para evitar o contágio da doença. Mas, para grande parte da população brasileira, essa medida básica de higiene torna-se inviável diante do quadro de carência nos serviços de abastecimento de água.

34,4 milhões de pessoas não têm abastecimento regular de água ².

1 - Fundação João Pinheiro, 2021. Ano de referência 2019.

2 - Instituto Trata Brasil, 2021. Painel de Saneamento Brasil, SNIS (2019).

Aqueles que não podem optar pelo *home office* ficaram mais sujeitos aos riscos do Covid-19

O Instituto Pólis analisou informações do DataSUS correlacionando as áreas com o maior número de moradores hospitalizados com a Covid-19 e os dados da SPTrans. A análise aponta forte relação entre a circulação de pessoas que precisaram trabalhar durante a pandemia e as áreas periféricas da cidade de São Paulo. Bairros como Cidade Ademar, Brasilândia, Sapopemba e Capão Redondo, que apresentam o maior número de internações, são os mesmos cujos moradores não puderam permanecer em casa durante o período de quarentena. A pesquisa ressalta que não é possível afirmar que o contágio tenha ocorrido no percurso do transporte, no local de trabalho ou na moradia do trabalhador.

“

“Os trabalhadores essenciais, da área da saúde e de abastecimento, ou aqueles que precisaram trabalhar para manter a renda, como é o caso de muitas empregadas domésticas, estão mais expostos ao risco de morte ou de serem infectados. E a maior parte desses trabalhadores é usuária do transporte público”.

Raquel Rolnik, uma das coordenadoras do Labcidade, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da USP¹

”

¹ <https://jornal.usp.br/ciencias/deslocamento-para-o-trabalho-pode-explicar-concentracao-de-casos-de-covid-19-em-alguns-bairros-de-sao-paulo/>



Enquanto os adensamentos e a carência de serviços básicos aumentaram os riscos da pandemia para os mais vulneráveis, a educação e aprendizagem dos jovens foi seriamente comprometida para aqueles que não acessam internet.

No Brasil, 4,8 milhões de crianças e adolescentes, na faixa de 9 a 17 anos, não têm acesso à internet em casa. Como estudar diante de um cenário tão desfavorável? Sem internet, estudantes não conseguem se preparar para as provas do Enem. As dificuldades tornaram-se ainda maiores após a suspensão das aulas presenciais. Muitos desses estudantes, ainda que tenham internet, reclamam da velocidade e também do custo desses serviços. Outros, dependem do *smartphone* da mãe ou do responsável pela família e, quando essa pessoa de ausenta da casa, fica impossível o acesso às aulas.

“Pobre sem formação consegue fazer home-office, por acaso? Saio para 'ganhar o pão', tomando os cuidados de prevenção. Quando não estou trabalhando, peço a senha do wi-fi dos amigos, perturbo o pessoal no grupo WhatsApp do curso [pré-vestibular] e estudo”.

Pedro Vinícius Gomes, vestibulando morador de Caxias¹

¹ <https://educacao.uol.com.br/noticias/2020/04/28/sem-internet-estudantes-de-favelas-sofrem-com-preparacao-online-para-enem.htm>





SETOR PRIVADO:

CONSTRUÇÃO, MERCADO IMOBILIÁRIO E FINANCIAMENTO



O setor de habitação possui atores privados com papel fundamental no acesso à moradia adequada para a população de menor renda.

Assim como em outros setores estruturantes, além do poder público, atores privados atuam diretamente e geram impactos — positivos e negativos — no acesso ao direito à moradia adequada.

A casa, por se tratar de um ativo físico e limitado, está sujeita à lógica de mercado, tendo seus valores definidos de acordo com a oferta e a demanda.

Ao se olhar para a baixa renda, é necessário compreender como a construção civil, o mercado imobiliário e os atores do mercado financeiro atendem às necessidades dessa população.

Construção civil: atividade relacionada à produção de obras, que inclui o planejamento, os projetos, a execução, a manutenção e a restauração de obras, tanto de habitações como de infraestrutura.

Mercado imobiliário: setor da economia em que são negociados (compra, venda, aluguel etc.) os bens imóveis, sejam eles casas, terrenos, edifícios, entre outros. Pode ser entendido como parte do setor de construção civil.

Serviços financeiros: atuam na definição de produtos de crédito, financiamento, taxa de juros etc., aplicáveis a pessoas físicas e jurídicas, para compra e reforma de imóveis.



A construção civil sempre teve papel importante na economia brasileira, mas ainda não se recuperou da recessão econômica dos últimos anos.

De acordo com o Perfil da Cadeia Produtiva de 2017, a construção civil contribui com 8,67% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro.¹ Dentro da cadeia, a construção é a atividade de maior importância (60,95%), seguida pela indústria de materiais (11,36%). Tem uma participação importante na economia e também como empregadora.

CRESCIMENTO E QUEDA DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Variação acumulada desde o início da série histórica



Fonte: IBGE

NEXO

Nos últimos anos, o setor tem passado por um período de crise. Percentualmente, a queda chega a ser seis vezes a retração do PIB.²

Nesse cenário, houve uma mudança também do cliente principal da construção. Antes dividido igualmente entre B2B e B2C, passou por mudanças desde 2012, com o aumento para 75% B2C.³

¹ ABRAMAT e FGV Projetos.

² NEXO. Disponível em <<https://www.nexojournal.com.br/expresso/2019/07/21/Como-a-constru%C3%A7%C3%A3o-civil-ajuda-a-explicar-a-crise-brasileira>>. Acesso em: 31 jul. 2019.

³ Entrevista especialista.

É um setor tradicional e apresenta grandes desafios em relação à produtividade, à inovação e ao impacto ambiental.

*“Brasileiro gosta da alvenaria. Não aceita que a divisão de um imóvel com o vizinho é uma parede de gesso. **O conceito de habitação é aquela coisa mais robusta, com concreto, tijolo e argamassa.** Fora do Brasil, as pessoas se preocupam mais com desempenho e eficiência.”¹*

“Reconhecida como uma das atividades de maior pegada ecológica. Segundo dados da ONU: consome 40% de toda energia, extrai 30% dos materiais do meio natural, consome 25% da água e ocupa 12% das terras. Responde por 1/3 do total de emissões de gases de efeito estufa.”⁵

O modelo atual da construção ainda possui externalidades como:

Sobras de obras: resultado de equívocos no planejamento e na execução. São materiais de construção em perfeito estado de uso. Desperdício comum em obras autogeridas, além de encarecer a obra, pode tornar-se entulho caso não seja reaproveitado ou vendido.⁴

Entulhos ou resíduos da construção e demolição (RCD): formados por tijolos, concreto, rochas, metais, tintas, argamassa, telhas, entre outros materiais. São problemas que sobrecarregam os sistemas de limpeza pública municipais. Podem representar de 50% a 70% da massa dos resíduos sólidos urbanos.^{2,3}

PRINCIPAIS DESAFIOS PARA INOVAÇÃO:¹



Indústria pouco tecnológica;



Baixa qualificação da mão de obra;



Improdutividade e ineficiência;



Desperdício de materiais.

¹ Entrevistas especialistas.

² Resolução Conama nº 307/02.

³ IPEA. Diagnóstico dos Resíduos Sólidos da Construção Civil. 2012.

⁴ Habitare. Alternativas para redução do desperdício de materiais nos canteiros de obra. 2003.

⁵ <http://www.cte.com.br/imprensa/2011-02-27-emissoes-de-carbono-e-a-construcao-civ/> Acesso em: 31 jul.2019.

A construção emprega um número significativo de pessoas e o maior número de empregados recebiam 2,1 salários-mínimos.

No fim de 2018, as empresas da construção civil

empregavam 1.869.592 pessoas:¹

- 21,9% em construção de edifícios;
- 19,3% em serviços especializados da construção;
- 50,4% em obras de infraestrutura.

As obras residenciais são as que possuem maior número de empregados, que recebem em média 2,1 salários-mínimos.

Em 2017, observou-se um porte médio de 15 ocupados, os quais recebiam, em média, 2,3 salários-mínimos (s.m.) por mês. As empresas do segmento de obras de infraestrutura apresentaram o maior porte médio (42 ocupados) e a maior média salarial mensal (2,9 s.m.), enquanto os serviços especializados da construção, a menor média de ocupados (10) e o menor salário médio mensal (2,0 s.m.). **A construção de edifícios, segmento com o maior número de empregados, registrou, em média, 15 ocupados, recebendo, em média, 2,1 salários-mínimos.**¹

¹ IBGE. Pesquisa Anual da Indústria da Construção - PAIC 2018.



A maioria deles ainda trabalha por conta própria e possui renda e anos de estudo inferiores às médias nacionais.

Entre 2004 e 2013, o número de trabalhadores com carteira teve um aumento de 151%. Embora os trabalhadores “por conta própria” continuem sendo o maior grupo, os trabalhadores com carteira assinada já representam quase o mesmo número de pessoas.

A informalidade é um problema no setor: a qualidade dos indicadores para os trabalhadores com carteira assinada é superior em diversos aspectos. O rendimento/hora do trabalhador formalizado é 60% superior a dos sem carteira.¹

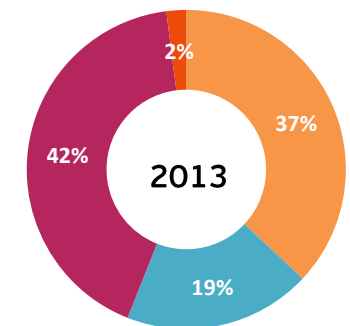
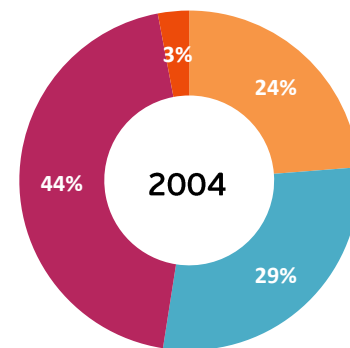
Ainda que os dados confirmem o aumento expressivo na formalização, alguns padrões ruins persistem:¹

- a média de anos de estudo entre os trabalhadores da construção ainda é 23% menor que a média dos trabalhadores brasileiros;
- os rendimentos médios do trabalhador da construção civil são 9% inferiores do que a média nacional.

¹ CANTISANI, Alípio Ferreira; CASTELO, Ana Maria. O perfil dos trabalhadores da construção civil. Conjuntura da Construção, [S.l.], v. 13, n. 1, p. 10-13, mar. 2015. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/cc/article/view/77299/74072>>. Acesso em: 30 jul.2019.

Ocupados na construção civil por posição (2004 – 2013)

Com carteira Sem carteira
Conta própria Outros



Por um lado, a baixa escolaridade aumenta a **vulnerabilidade socioeconômica** desses trabalhadores. Por outro, compromete a qualidade das construções. **A falta de capacitação de mão de obra da construção é um desafio mundial.**

A capacitação da mão de obra para a construção civil é apontada por especialistas como fundamental para o sucesso de uma edificação, pois os erros na execução das obras e no uso dos materiais são as principais causas das patologias em edificações na construção civil do Brasil.

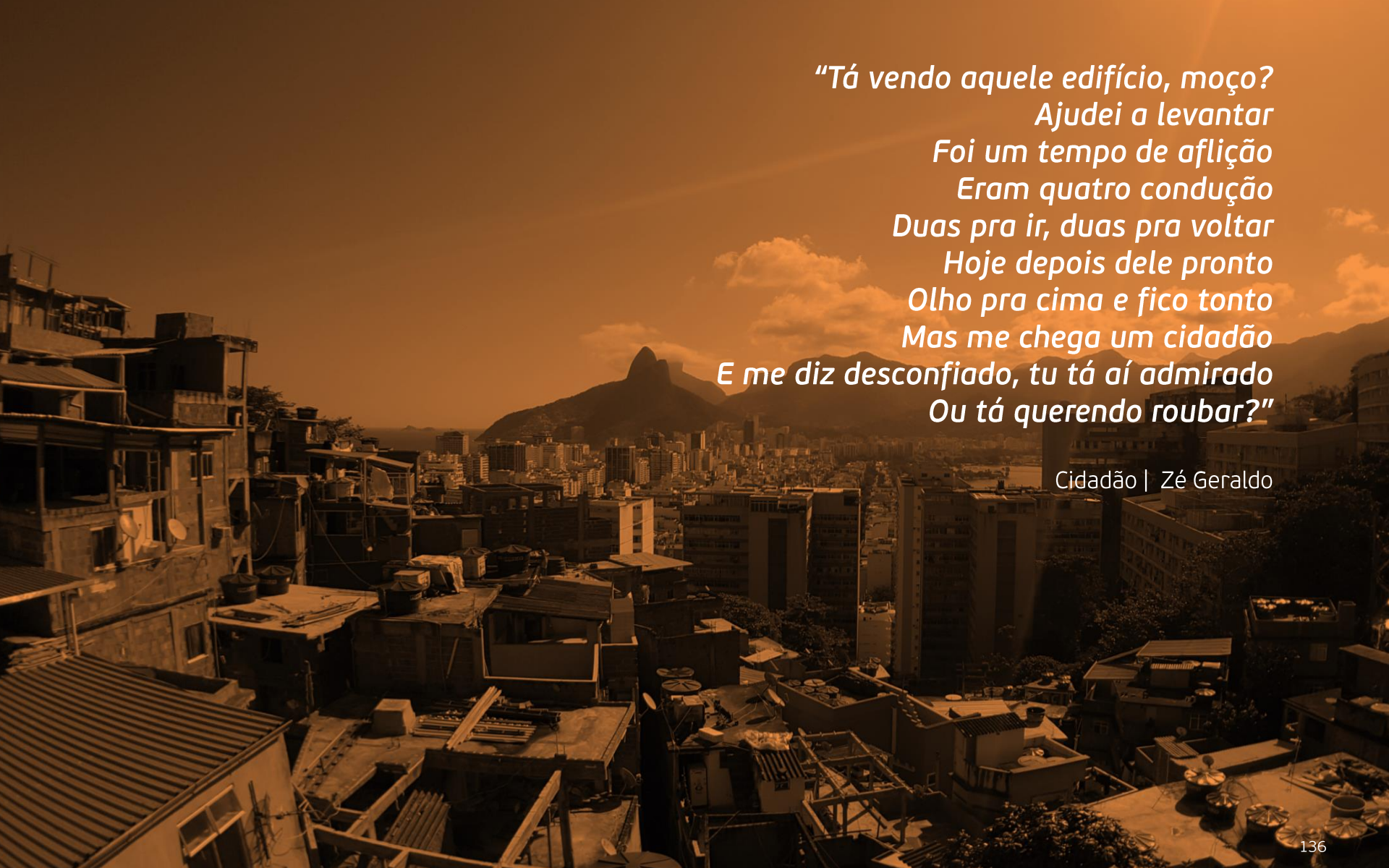
Em geral, além de desempenhar funções básicas da obra, o pedreiro necessita ter conhecimento da planta dos projetos, de como realizar marcações do terreno, dos materiais e de sua aplicação correta, dos equipamentos etc.

Além disso, se a tendência do setor é avançar em processos e digitalização, para que os grandes avanços tecnológicos consigam gerar o valor esperado, é preciso que além de serem desenvolvidos com foco no usuário, as novas soluções possuam profissionais capacitados para utilizá-las. Um olhar mais atento à capacitação dos trabalhadores, que possuem maior experiência laboral, porém menor intimidade com novas tecnologias, se faz necessário para uma virada digital na construção civil.¹

A escassez de competências está aumentando os custos em muitos países. Uma pesquisa da PwC e da Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI) indicou que a escassez de habilidades dos trabalhadores é o maior obstáculo à construção. Os empreiteiros citaram a falta de mão de obra qualificada e o aumento do custo do pessoal como uma grande preocupação, com os custos de alvenaria aumentando em 25% em seis meses (PwC, 2018).

São diversas as possíveis causas do complexo problema de baixa qualificação. Desde a estrutura da educação básica até a intrínseca ciclicidade do setor da construção, o qual demonstra ser incapaz de reter trabalhadores em períodos de crise, como ocorreu na mais recente recessão. O entendimento destes fatores com profundidade conduz os agentes envolvidos nesta transformação, como construtoras, poder público e empreendedores, a viabilizar soluções que promovam capacitações técnicas a todos os níveis de profissionais do setor.¹

¹ <https://construtechventures.com.br/blog/conheca-4-tendencias-na-qualificacao-da-mao-de-obra-da-construcao/>.



*"Tá vendo aquele edifício, moço?
Ajudei a levantar
Foi um tempo de aflição
Eram quatro condução
Duas pra ir, duas pra voltar
Hoje depois dele pronto
Olho pra cima e fico tonto
Mas me chega um cidadão
E me diz desconfiado, tu tá aí admirado
Ou tá querendo roubar?"*

Cidadão | Zé Geraldo

Do ponto de vista da população de baixa renda, o setor de construção ainda não consegue atender às suas demandas habitacionais por meio de produção de casas financeiramente acessíveis.

A construção de moradias a custos acessíveis pode ser vista do ponto de vista da oferta e da demanda. Para garantir a viabilidade, é necessário considerar, em ambas as cadeias, os custos de desenvolvimento: custos de construção (aquisição de terra, infraestrutura, materiais e mão de obra) e custos de manutenção (reparos com encanamento, conserto de telhado) e custos operacionais (água, energia, taxa de condomínio e seguro).

LADO DA CADEIA DE VALOR DA OFERTA

Processo de construção de casas para se viver.



LADO DA CADEIA DE VALOR DA DEMANDA

Capacidade de financiar e pagar casas para se viver.



Avaliação das cadeias de valor atuais de oferta e demanda nos permite quebrar e avaliar o desafio complexo de moradia acessível e identificar oportunidades e soluções a cada etapa.

DESAFIOS COMUNS PARA A PRODUÇÃO DE MORADIA A CUSTO ACESSÍVEL

Custos de moradia crescendo desproporcionalmente ao aumento da renda.

Oferta de casas acessíveis não encontra demanda, resultando em pouco incentivo para o poder privado produzir esse tipo de moradia.

Escassez de terra para a produção de moradia acessível.

Mudanças demográficas:

1. tamanho da moradia;
2. crescimento da população;
3. envelhecimento da população.

Pobreza energética.

Fonte: World Economic Forum, Making affordable housing a reality in cities, 2019.

Tampouco oferece soluções eficientes para a reforma das moradias existentes, o que é um potencial pouco explorado e tem um papel importante na redução de moradias inadequadas.

O mercado de reformas tem um papel importante na redução de alguns componentes do déficit qualitativo, como adensamento e inadequação, além de contribuir para melhorar a qualidade de vida, aprimorando condições de ventilação, iluminação e higiene. Foram considerados, nesta análise, os gastos das famílias de todas as classes sociais com reforma.

Tamanho do setor (R\$): 32.830 bilhões¹

SOBRE O MERCADO

- O mercado de reforma está aquém do potencial, visto que a quantidade de famílias que necessita de reformas é muito superior à quantidade que, efetivamente, executa reformas.
- Considerando a depreciação dos imóveis, o volume anual de investimentos para recompor a depreciação chegaria a R\$ 32 bilhões.² Em torno de 60% desse investimento, seria para famílias com rendimento mensal de até R\$ 2.000.³
- Há pouco crédito disponível para reforma, principalmente para famílias de baixa renda.

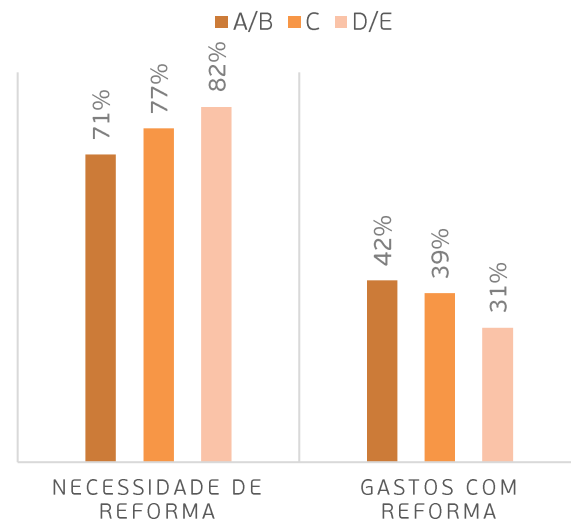
¹ POF 2008-2009 – considerando gastos totais, de todas as classes sociais, com reforma.

² Estruturação do mercado de reformas no Brasil. LCA, 2012.

³ Brasil Sustentável: potencialidades do mercado habitacional. Ernst&Young Terco, 2008.

PRINCIPAIS SEGMENTOS

% dos domicílios que têm necessidade de reforma, e de domicílios que gastaram com reforma.²





O mercado imobiliário, por sua vez, tem papel fundamental no preço dos imóveis acessíveis para baixa renda.

A casa, por ser considerada um bem de alta essencialidade (bem de longa duração e sem substituto no mercado), não tem um mercado consumidor tão sensível às variações dos preços, o que dá margem à **especulação imobiliária**. As variações nos valores dos imóveis, provocadas pela especulação, afetam de forma mais intensa a baixa renda, que possui menor poder de compra. O preço do imóvel vai além do “teto e 4 paredes”. Características como tamanho e área construída, localização, divisões, terreno original, tempo e vida útil da construção e singularidade arquitetônica impactam no valor final da unidade e fazem com que os produtos oferecidos neste mercado sejam tão complexos e distintos.¹

A população de baixa renda está inserida no mercado imobiliário formal e informal, com alguns desafios:

ESPECULAÇÃO NO MERCADO INFORMAL

“Um barraco com um quarto/sala, uma cozinha e um banheiro não sai por menos de 400 reais mensais, mas frequentemente esse valor chega a 600 reais, pouco menos de um salário mínimo”. “Tem gente de Paraisópolis, que viveu a vida inteira aqui, e que agora não conseguem mais ficar”.²

RISCO FINANCEIRO

“Um dos problemas da casa própria: o risco financeiro. O elevado custo da habitação em relação à renda faz com que a moradia geralmente seja o maior bem das famílias, o que pode causar problemas, já que, ao contrário do que geralmente se acredita na região, o valor dos imóveis pode cair por ser muito suscetível às crises econômicas (Blanco et al., 2012a).”³

SEGREGAÇÃO

NIMBY (*Not In My BackYard* – Não no meu quintal): movimento de residentes contrários a mudanças nos bairros, incluindo a construção de moradias de interesse social ou acessíveis, em sua vizinhança com medo de desvalorização do imóvel, aumento de congestionamento, violência, etc.

¹ O COMPORTAMENTO DOS PREÇOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL: uma análise baseada nos impactos do Programa Minha Casa Minha Vida.

² https://brasil.elpais.com/brasil/2015/06/01/politica/1433185554_574794.html. Acesso em: 01 ago.2019.

³BID, Procura-se casa para alugar, 2014

A oferta de serviços e oportunidades em uma região impacta o mercado imobiliário formal. Com opções de venda e aluguel mais caras, a baixa renda tem dificuldade de acessar imóveis no centro expandido da cidade.

Analisando o município de São Paulo, por meio do índice Fipezap, percebe-se que o preço de um imóvel, com as mesmas características, muda de acordo com a localização. Os preços são mais elevados no centro da cidade.

Ao buscar um imóvel pela faixa de preço, nota-se o mesmo movimento: quanto mais alto o valor, maior a concentração de imóveis disponíveis na pequena área do centro expandido.

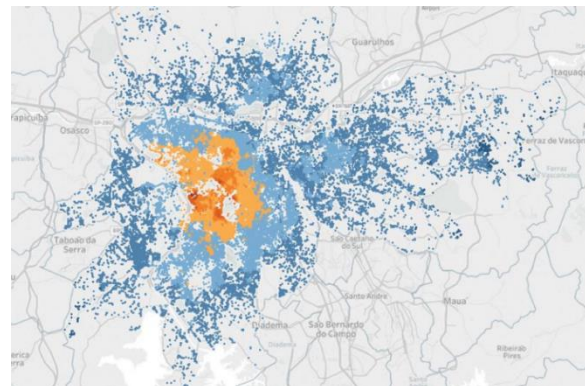
*"A localização é o fator mais importante para determinar o preço de um empreendimento, pesa mais que as próprias condições do imóvel."*²

Sergio Castelani, economista do Grupo ZAP.

MAPA DE PREÇOS SÃO PAULO

60m²
2 dorms.
1 suíte
1 vaga

AVM por m²
1.303 29.124



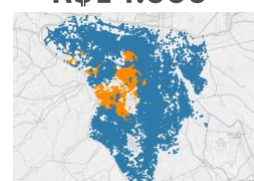
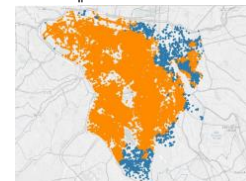
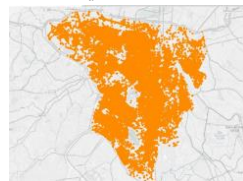
Curva de nível de preços | Centro expandido de São Paulo

R\$5.000

R\$8.000

R\$14.000

■ Superior
■ Inferior



FipeZap http://painel.fipezap.com.br/painel2016/Painel_FipeZAP_2016_agradecimento.pdf

² <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/12/1984869-bairros-com-mais-arvores-em-pracas-e-ruas-sao-os-mais-valorizados-da-capital.shtml> Acesso em: 31 jul.2019.

Por outro lado, quando há melhoria nas paisagens urbanas e valorização de bairros, antes em decadência e ocupados pela baixa renda, a consequência pode ser seu afastamento para a periferia ou condições piores de moradia.

PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO^{1,2}

Bairros que apresentam sinais de degradação física ou estão em decadência, onde moram pessoas mais pobres, passam a atrair moradores de renda mais alta, seja pelas características do local, localização central ou privilegiada, baixo custo.

Estes novos moradores passam a demandar e consumir novos serviços/comércios. A melhora de serviços e a existência de escolas e parques em um bairro empobrecido atraindo investimento, causam uma valorização econômica da região, aumentando os preços imobiliários e o custo de vida local, o que por sua vez expulsa os moradores mais antigos.

Esta população mais vulnerável, normalmente vai para regiões mais afastadas dos centros e, portanto, das oportunidades de emprego, redes de transporte etc.



Desenho: COURB¹

*"Os processos de 'gentrificação' urbana acompanhados dos valores crescentes dos imóveis e dos aluguéis, e os problemas da amortização dos empréstimos e das hipotecas estão empurrando as famílias de baixa renda para situações cada vez mais precárias."*³

Raquel Rolnik

¹Courb, disponível em <http://www.courb.org/pt/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-voce-deveria-se-preocupar-com-isso/>. Acesso em: 06 maio 2019.

²FFLCH USP. Disponível em: <http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrifica%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 06 mai. 2019.

³ Raquel Rolnik. Disponível em: www.ipea.gov.br. Acesso em: 07 jun. 2009.

O custo do financiamento e os juros são questões que impactam o acesso da população de baixa renda à casa própria, tornando o **crédito formal** o grande gargalo.

49% dos brasileiros sonhavam em comprar a casa própria em 2018¹

“O custo do financiamento imobiliário também é um inibidor para a saída do aluguel. Novos indicadores da Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) mostram que, em 2015, uma família de renda média precisaria de cerca de 14 anos para conseguir comprar um imóvel de 70 m² e comprometeria 37% da renda.”²

As famílias de baixa renda têm uma grande sensibilidade em relação às taxas de juros, de forma que um aumento das taxas pode reduzir o acesso ao financiamento imobiliário.²

CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Elegibilidade das famílias em 2017³

Financiamento R\$202 mil	Taxa de Juros			
Taxas de Juros	6%	7%	8%	9%
Parcela do financiamento (R\$)	1.544,83	1.703,77	1.861,35	2.017,60
Renda mínima (R\$)	5.149,42	5.679,22	6.204,50	6.725,35
Famílias elegíveis 2017 (mil)	12.759	11.291	9.610	8.725
Famílias elegíveis (%)	85%	75%	64%	58%

“

É preciso gerar crédito de forma mais moderna e criativa. A pessoa já paga aluguel. Se tiver um bom score, poderia comprar um imóvel.

Entrevistado do Mercado Financeiro.

”

A falta de histórico de pagamento, aliada ao cadastro negativo, tem efeitos sobre a capacidade das instituições fornecerem empréstimos para a baixa renda. A renda variável, oriunda de trabalhos informais, também interfere na oferta.

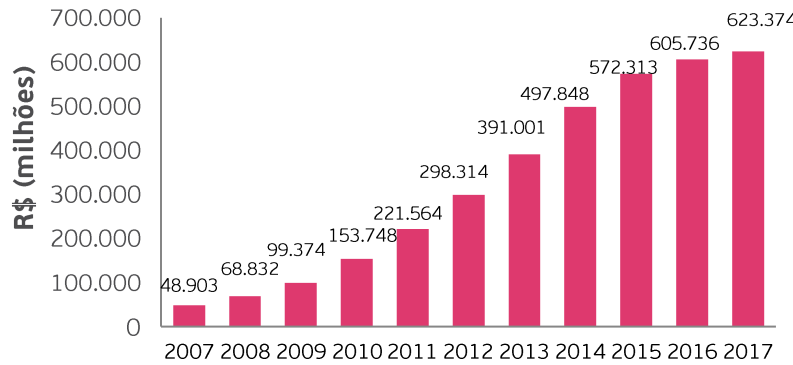
Para mais informações, conheça a Tese de Impacto Social de Serviços Financeiros da Artemisia.

¹ SEBRAE e IBQP, 2018
² Folha de São Paulo. Disponível em <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/gasto-excessivo-com-aluguel-pressiona-deficit-habitacional-no-brasil.shtml>>. Acesso em: 29 jul. 2019.
³ ABRAINC e FGV, Análise das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos 10 anos, 2018.

Apesar de o crédito imobiliário ter passado por um aumento no volume de oferta na última década, 80% do *funding* de crédito continuam sendo a poupança e o FGTS.

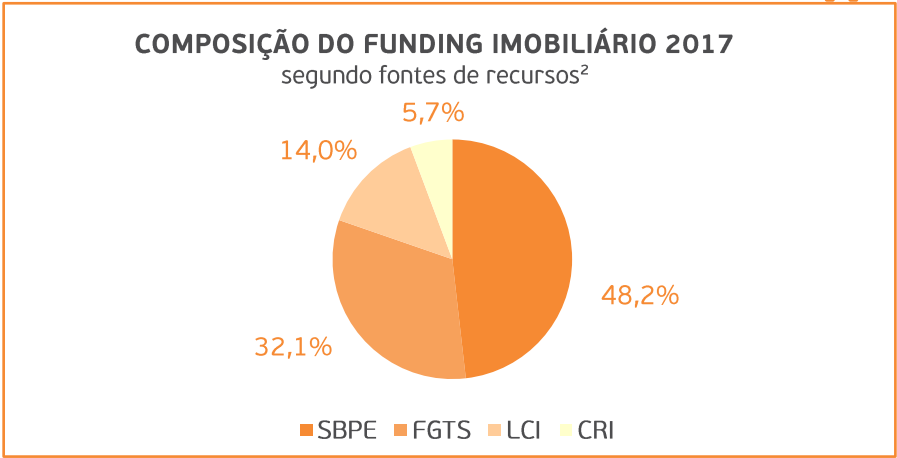
CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Entre 2007 e 2016, segundo o Banco Central do Brasil, houve um salto da carteira de crédito para financiamento imobiliário de pessoas físicas de R\$50 bilhões para R\$600 bilhões. Este crescimento ocorre devido a aprimoramentos jurídicos e alocação de recursos para o Minha Casa Minha Vida, a partir de 2009.¹



O FGTS é uma das principais fontes de *funding* para o crédito habitacional. 80,6% dos cotistas têm uma renda de até 4 salários-mínimos, somando apenas 12,7% dos valores.²

O mercado de crédito terá um papel fundamental, o que também suscita questionamentos sobre sua capacidade de atender a demanda prevista. A estrutura do sistema brasileiro nunca foi muito complexa, mas ganhou robustez nos últimos 10 anos com o desenvolvimento de novos instrumentos. Ainda assim, em 2017, **duas únicas fontes - a poupança e o FGTS - respondiam por 80% do *funding* de crédito do país**, que mal alcançou 10% do PIB brasileiro.²



¹O Brasil mudou mais do que você pensa, 2018.
²ABRANC e FGV, Análise das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos 10 anos, 2018.



PODER PÚBLICO: MORADIA E CIDADES

As políticas públicas podem ser construídas com base em uma “ESCADA DE SOLUÇÕES”.

Pessoas em diferentes situações de vulnerabilidade têm necessidades habitacionais distintas. Há uma possibilidade de se pensar em soluções pertinentes para cada público e faixa de renda, para garantir uma moradia adequada a todos. De forma gradual, o poder público teria participações em níveis diferentes, com um subsídio maior direcionado para as faixas de renda mais baixas.

Do ponto de vista da pessoa, essa “escada de soluções” é uma forma de ter acesso a uma moradia adequada com pagamentos, seja de locação ou financiamento, acessíveis a ela.

RENDA DO PÚBLICO-ALVO	TIPO DE MORADIA	APOIO DO GOVERNO PARA INTERESSADOS EM COMPRA E ALUGUEL
Renda média ↑ Renda muito baixa	Casa própria acessível (social e privada)	- Subsídios – iniciativas para primeiro lar - Isenções de impostos, concessões - Crédito – hipotecas, patrimônio compartilhado
	Aluguel de mercado	- Apoio a aluguel – <i>vouchers</i> para moradia, programa de assistência a aluguel
	Aluguel de casa acessível (<i>affordable</i>)	- Subsídios para preservação da moradia - Isenções: benefícios fiscais
	Aluguel de casa social (social)	- Subsídios: operando subsídios, subvenções em capital etc. - Serviços de apoio – apoio de renda, subsídios



Historicamente, as políticas públicas habitacionais tiveram como principal objetivo a construção e financiamento de novas unidades habitacionais.

A trajetória da política habitacional brasileira é marcada por décadas de acúmulo de um **passivo na provisão de moradia** para a população de baixa renda, somada a soluções habitacionais que tinham como objetivo prover casas próprias a esse público, mas que, ao longo de seu percurso, acabaram atendendo principalmente classes de renda média.¹

1964
Banco Nacional de Habitação (BNH)

BNH criado como gestor e financiador de uma política destinada a “promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda”, bem como a ampliar empregos e dinamizar o setor da construção civil. Extinto em 1986.

Objetivo de melhoria das condições de habitabilidade das famílias até 3 salários-mínimos, especialmente em áreas de risco, insalubridade ou degradação ambiental. Contemplava construção de unidades, urbanização de assentamentos, soluções de infraestrutura etc.

2000
Programa Morar Melhor

2005
Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

Criação do Fundo Nacional de HIS e do conselho gestor nacional, com participação de representantes do governo federal e da sociedade civil, para otimizar o financiamento habitacional.

Incorporado ao Plano Nacional de Habitação (PlanHAB), tem como objetivo viabilizar a produção habitacional em larga escala, enfrentando o déficit habitacional.

2009
Minha Casa Minha Vida

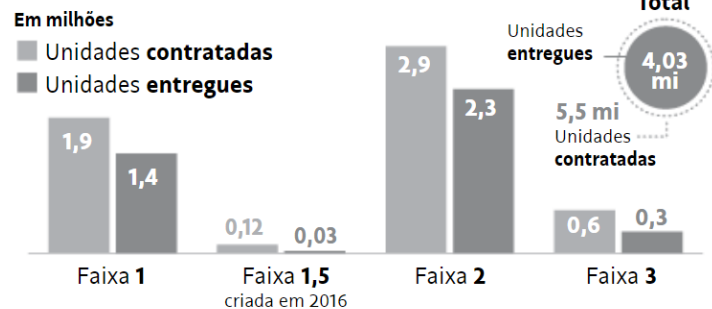
¹ IPEA. A Nova Agenda Urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação, 2018.

Em 10 anos, o *Programa Minha Casa Minha Vida* teve investimento de cerca de R\$ 320 bilhões e construiu 4,4 milhões de unidades habitacionais.

Em 2009, o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que funciona em parceria com construtoras e instituições financeiras para oferecer moradia para a população de baixa renda. Estima-se que **20 milhões de pessoas foram beneficiadas pelo programa**, presente em 92% dos municípios brasileiros.¹

O programa também tinha como objetivo fomentar o setor da construção civil, com grande representatividade do PIB do país e que passava por um período de recessão devido à crise. Em 2017, por exemplo, os investimentos do programa criaram o equivalente a 72% do PIB do setor em valor.²

Desempenho do MCMV entre 2009 e 2018



Fonte: Folha de SP. Governo quer Minha Casa Minha Vida só para famílias que ganham até R\$ 6.986. 04/06/2019.

Podem ser beneficiárias do programa urbano:³

Faixa 1 - Famílias com renda de até R\$ 1.800,00: financiamento de até 120 meses, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, conforme a renda bruta familiar.

Faixa 1,5 - Famílias com renda de até R\$ 2.600,00: financiamento com taxas de juros de apenas 5% ao ano e até 30 anos para pagar e subsídios de até 47,5 mil reais.

Faixa 2 - Famílias com renda de até R\$ 4.000,00: pode ter subsídios de até R\$ 29.000,00.

Faixa 3 - Famílias com renda de até R\$ 7.000,00: taxas de juros diferenciadas em relação ao mercado.

Atualização do MCMV (2019):

Atualmente, está em discussão o formato e o orçamento do programa para os próximos anos no Governo Federal.

¹ Instituto Escolhas. Morar Longe: O programa Minha Casa Minha Vida e a expansão das Regiões Metropolitanas, 2019.

² FGV e ABRAINC. Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos, 2018.

³ Caixa Econômica Federal, 2019.

Além dos problemas enfrentados pela população em localidades longe do centro, empreendimentos para Faixa 1 acarretam elevados custos para o poder público.

A escolha da locação dos empreendimentos é feita pelo poder privado. Para tornar viável e “fechar a conta” dos empreendimentos, para faixa 1, as construtoras buscam terrenos mais baratos, normalmente localizados em áreas periféricas ou fora da malha urbana.¹

Essa expansão das metrópoles brasileiras acarreta em elevados custos adicionais para o poder público, responsável por levar equipamentos e serviços para uma região nova. No Rio de Janeiro, por exemplo, 53% das unidades do MCMV entregues até 2013 para beneficiários da faixa 1 (entre 0 e 3 salários-mínimos) estavam no extremo da Zona Oeste, a área da cidade mais limitada quanto à infraestrutura e às oportunidades de emprego. Moradores desta área precisam cobrir 50 km em cada sentido para chegar diariamente ao Centro do Rio, onde está concentrada a maior parte dos empregos. Quando se planeja moradia de forma isolada, ignora-se uma das principais estratégias de subsistência dos grupos de baixa renda para estabilidade econômica e realização social.”²

PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA

O programa habitacional Casa Verde Amarela – substituto do Minha Casa, Minha Vida – está em fase de finalização pelo Ministério do Desenvolvimento Regional e terá como foco regularização fundiária, auxílio para a reforma de imóveis e retomada das obras paradas.

Localização dos empreendimentos de cada cenário (A, B e C) com relação à área urbana consolidada e ao perímetro urbano (área urbana definida em legislação local).



COMPROMISSOS PÚBLICOS PARA A QUALIFICAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA DE EMPREENDIMENTOS MINHA CASA, MINHA VIDA		CENÁRIOS DE INSERÇÃO URBANA		
		A	B	C
Promoção de Mobilidade Urbana	Acesso Viário ao Empreendimento	R\$ 0	R\$ 1.822	R\$ 2.278
	Acesso ao Transporte Público Coletivo	R\$ 0	R\$ 1.462	R\$ 2.092
Provisão de Equipamentos Públicos Comunitários		R\$ 0	R\$ 2.990	R\$ 5.704
CUSTO ADICIONAL TOTAL POR UNIDADE HABITACIONAL (período de instalação)		R\$ 0	R\$ 6.275	R\$ 10.075

“O que muitas cidades ainda não perceberam é que essa solução, aparentemente mais barata, é, na verdade, bastante cara. Construir os empreendimentos do MCMV em áreas centrais pode representar uma economia para o poder público de até R\$ 10 mil por unidade habitacional, apenas para cumprir as contrapartidas exigidas para a instalação. [...] um empreendimento construído em áreas onde esses equipamentos não estão disponíveis terá um alto custo para implementar e manter essa estrutura.[...]”³

“Hoje você tem de 10 a 12 milhões de unidades habitacionais no Brasil que não têm escritura pública, são os ilegais. Você tem em torno de 60 milhões de unidades habitacionais, creio que a metade seja ilegal, sendo que de 10 milhões a 12 milhões são passíveis de ser regularizadas. Os outros não são passíveis porque estão em áreas não edificantes, são encostas, pântanos, margens de rios e de preservação. Nós vamos lançar um programa onde nós vamos apoiar os municípios brasileiros em programas de regularização fundiária. São editais que vão ser lançados. A execução é do município, mas nós estamos dando a metodologia e o apoio que nós vamos conceder. E pequenas reformas habitacionais. É necessário que haja todo um levantamento social, georreferencial, topográfico. A prefeitura deve definir quais são as unidades que vão precisar de pequenas reformas e nós vamos ajudar.”

Rogério Marinho, ministro do Desenvolvimento Regional (MDR) | Valor Econômico, 6/7/2020

¹ Jornal do Comércio. Disponível em: https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/cadernos/empresas_e_negocios/2019/04/677528-minha-casa-minha-vida-faz10-anos-em-meio-a-incertezas.html. Acesso em: 26 jun.2019.

² Projeto Colabora. Disponível em: <https://projetcocolabora.com.br/cidades/aproveitar-a-cidade-existente-para-criar-uma-cidade-justa/>. Acesso em: 26 jun.2019.

³ WRI Brasil. Minha Casa, Minha Vida: construir perto do centro é sinônimo de economia e qualidade de vida.

Estados e municípios brasileiros também desenvolveram suas próprias políticas de habitação, como o auxílio aluguel.

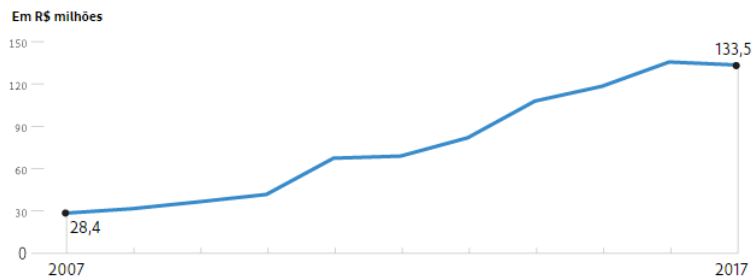
No auxílio aluguel, a família recebe um valor mensal do poder público até ser atendida por uma unidade habitacional de caráter definitivo. Com este dinheiro, ela é a responsável por encontrar uma moradia.

Em geral, esse benefício é temporário e ocorre nos casos de:

- Remoção de moradores de áreas de risco, devido a obras públicas estratégicas;
- Atendimento emergencial devido a desastres (enchentes, incêndios);
- Pessoas em situação de vulnerabilidade física ou social (idosos, PCD etc.).

Essa política, porém, apresenta alguns desafios para ser efetiva: o valor do auxílio aluguel, muitas vezes, é insuficiente; há dificuldade de fiscalização do uso do auxílio e da adequação das moradias alugadas; pode levar ao aumento do valor do aluguel nas periferias; compromete grande parte do orçamento disponível do poder público para habitação.¹

Verba da prefeitura destinada ao auxílio aluguel quase quintuplicou em dez anos em São Paulo



São Paulo

O auxílio aluguel é uma parcela mensal de R\$ 400, que hoje beneficia cerca de 28 mil pessoas em toda a capital paulista.²

Beneficiados sinalizam, no entanto, que a quantia, muitas vezes, é insuficiente para pagar um aluguel na capital.

¹ Pública. Raquel Rolnik: "O bolsa-aluguel é o verdadeiro combustível para novas ocupações". 07 jun.2018.

² Folha de SP.

O município de São Paulo desenvolveu uma experiência de **locação social** que atualmente conta com seis imóveis localizados no centro.

No Brasil, 50% do déficit habitacional se dá pelo ônus excessivo com aluguel, mas, ainda assim, as experiências de Aluguel Social são poucas. Nesse modelo, em vez da aquisição do imóvel, a pessoa tem acesso a um aluguel subsidiado, que garante segurança de posse.

Atualmente, no município de São Paulo, existem seis imóveis destinados à locação social, com 903 unidades.¹ A Secretaria de Habitação é responsável por selecionar a demanda e realizar os contratos, além de realizar a verificação bianual da necessidade de continuidade do benefício à família. A compra e reforma dos imóveis é de responsabilidade da COHAB, que pode ser responsável pela gestão condominial ou terceirizá-la/deixar para autogestão.²



	1 Res. Pq. do Gato, Ponte Pequena	2 Condomínio das Olarias, Canindé	3 Res. Vila dos Idosos, Pari
ABERTURA	2004	2004	2007
APARTAMENTOS	486	137	145
ALUGUEL MÉDIO	R\$ 39	R\$ 48	R\$ 112
CONDOMÍNIO	R\$ 22	R\$ 40	R\$ 35

	4 Ed. Asdrúbal do N., Bela Vista	5 Ed. Senador Feijó, Sé	6 Palacete dos Artistas, Centro
ABERTURA	2009	2009	2014
APARTAMENTOS	40	45	50
ALUGUEL MÉDIO	R\$ 105	R\$ 105	R\$ 160
CONDOMÍNIO	R\$ 40	R\$ 40	R\$ 40

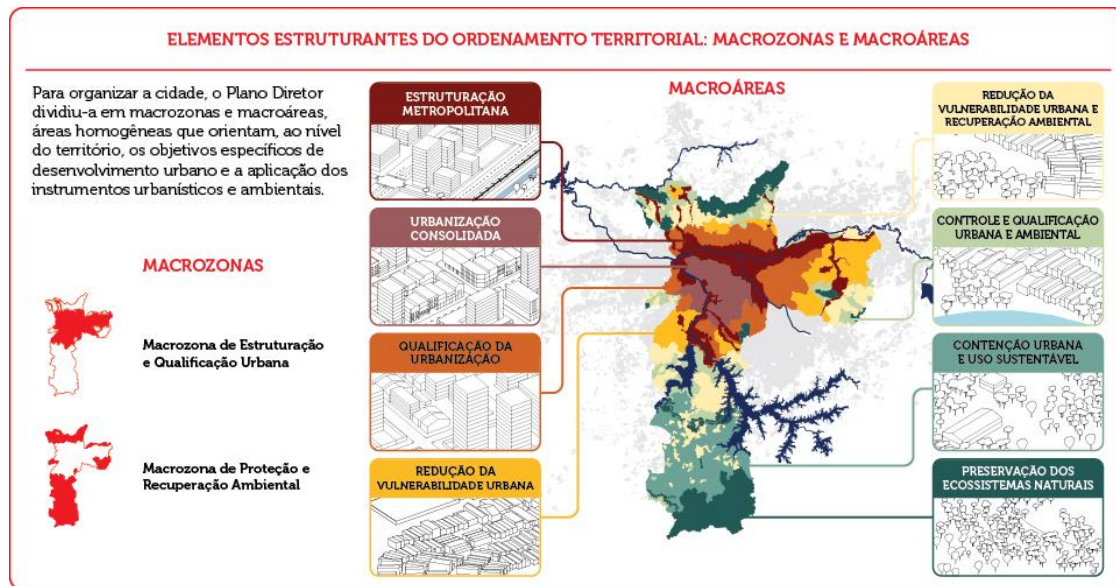
¹ Folha de São Paulo. Com programa 'Minha Casa' em crise, gestão Doria aposta em aluguel social. 13 jul. 2017.
² Marina Sanders Paolinelli e Rafaela Guimarães Costa. Locação Social, por que não?. UFMG, 2015.

Também é dos municípios a competência de aplicar os instrumentos urbanísticos: políticas e leis que regulam o uso e a ocupação do solo.

Além das políticas públicas de acesso à moradia, é função do poder público e dos municípios, por ser de interesse local, regular o uso e a ocupação do solo, garantindo melhor ordenamento territorial das cidades e a função social da propriedade.

O **Estatuto da Cidade** (Lei nº 10.257/2001) regulamentou uma série de instrumentos urbanísticos que instrumentaliza o poder público para realizar uma “reforma urbana” com o objetivo de tornar as cidades socialmente mais justas.

O **Plano Diretor** é uma lei municipal que orienta o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o município e pode prever as condições de aplicação dos demais instrumentos urbanísticos. É um plano básico da política de desenvolvimento e expansão urbana municipal, que deve ser desenvolvido com base em um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, além de participação popular. Tem como objetivo distribuir os riscos e benefícios da urbanização, induzindo a um desenvolvimento mais inclusivo e sustentável, com diretrizes de curto, médio e longo prazos.^{1 2}



Muitos municípios, como São Paulo, possuem Planos Diretores considerados avançados e modernos, no entanto, a execução das previsões desses planos ainda é um desafio para o poder público.

¹ <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/texto-da-lei-ilustrado/> Acesso em: 20 maio 2009.

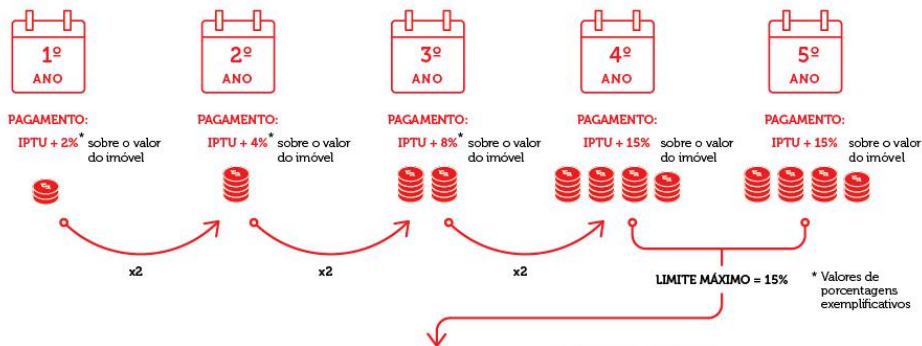
² <https://www.politize.com.br/plano-diretor-como-e-feito/>. Acesso em: 20 maio 2019

Os Planos Diretores podem prever instrumentos urbanísticos para tornar as cidades mais justas e acessíveis para baixa renda, olhando para a função social da propriedade.

IPTU Progressivo: instrumento que pune financeiramente o proprietário que subutiliza seus imóveis, com o aumento por um período de 5 anos, atingindo o valor máximo de 15% do valor do imóvel. Depois desse prazo, caso o proprietário mantenha o imóvel nessas condições, está sujeito à desapropriação pelo município.¹

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a **função social da propriedade**, o seu **IPTU** irá aumentar anualmente:



Caso o imóvel permaneça ocioso passados 5 anos da cobrança do **IPTU Progressivo no Tempo**,
A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA

CLASSIFICAÇÃO DO USO DO SOLO

Os **tipos de uso do solo** devem ser classificados, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento), em:



Parcelamento, edificação e utilização compulsórios (Peuc): plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação e/ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.¹

¹ <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/texto-da-lei-ilustrado/>.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: o construtor recebe da Prefeitura permissão para construir acima do limite mediante o pagamento desse estoque ofertado (ônus). Esses recursos adquiridos pela Prefeitura vão para o Fundo Municipal de Habitação (Fundurb), para serem empregados em programas de construção de HIS, de regularização fundiária, ambientais, obras para melhorar a qualidade da vida urbana.

COMO SE APLICA?



ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS): USO E OCUPAÇÃO

Empreendimentos em terrenos com área superior a 1.000m² em **ZEIS 1, 2, 4 e 5** e superior a 500m² em **ZEIS 3**, devem destinar obrigatoriamente parte da área construída total para **Habitação de Interesse Social**.

INCENTIVO AO USO MISTO

Áreas destinadas a usos não residenciais que ocupem até **20%** da área construída computável total serão consideradas **não computáveis**.

INCENTIVO ECONÔMICO

Para promover a construção moradia social, a outorga onerosa para **HIS** será **gratuita** e haverá **desconto** para **HMP**.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas HIS e Habitações de Mercado Popular a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.¹

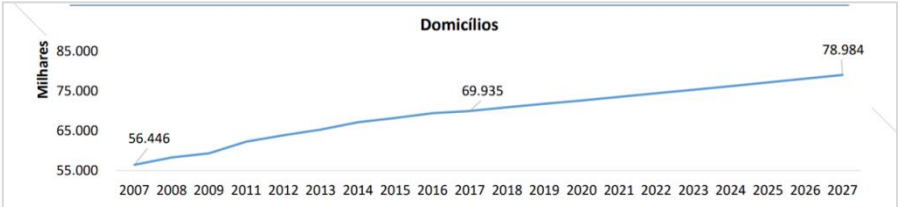
¹ <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/texto-da-lei-ilustrado/>.



CAMINHOS, TENDÊNCIAS E POSSIBILIDADES

O crescimento da população brasileira e a sua concentração em centros urbanos aumentam a demanda por novas habitações. **75% da necessidade habitacional do Brasil até 2027 está concentrada na população de baixa renda, de até cinco salários-mínimos.**¹

A previsão de demanda considera o número de novos domicílios até 2027. Nessa projeção, de 2017 a 2027, serão necessários 9.000 domicílios, dos quais 77% serão para famílias de renda de até cinco salários-mínimos.



“Esse aspecto deixa evidente a necessidade de se oferecer **soluções compatíveis para o acesso à moradia das famílias com renda de até 5 salários-mínimos.** Em outros termos, não se pode imaginar que a habitação no Brasil possa prescindir de políticas habitacionais especialmente voltadas para a baixa renda.”¹

A necessidade habitacional é composta pela deficiência atual (déficit quantitativo) somada à demanda adicional, decorrente da dinâmica populacional.¹

NECESSIDADES HABITACIONAIS EM 2027		
Faixa de renda em salários-mínimos	Número de domicílios (mil unidades)*	Valor da demanda (média anual em R\$ bilhões)*
Até 1	833	6,6
Mais de 1 a 3	5.143	70,5
Mais de 3 a 5	2.974	42,8
Mais de 5 a 10	1.861	70,3
Mais de 10	1.172	50,5
Total	11.982	240,7

*Foi considerado o cenário base do estudo.

¹ABRAINC e FGV, Análise das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos 10 anos, 2018.

Para atender à necessidade habitacional, será necessário considerar as novas configurações de família que vêm crescendo: famílias diferentes têm demandas diferentes.

O clássico padrão de família formado por pai, mãe e filhos vem perdendo espaço, e novos perfis vão se configurando nos lares brasileiros. Os últimos 60 anos foram cruciais para essa transformação. A entrada da mulher no mercado de trabalho, a queda da taxa de fecundidade, a legalização do divórcio e a onda dos recasamentos provocaram mudanças estruturais no conceito de família.¹

ADEQUAÇÃO CULTURAL DA MORADIA

As moradias precisam estar adaptadas aos novos arranjos familiares, e as mudanças sociais e culturais devem ser consideradas para atender a população. É necessário pensar em projetos mais flexíveis, com espaços com a mínima hierarquia possível para que cada grupo possa apropriar-se do espaço de maneira diferente.²

Em São Paulo, por exemplo, com o aumento do “arranjo unipessoal”, isto é, o indivíduo que mora sozinho, 36,8% das unidades vendidas em 2017 foram de pequeno porte (de até 45m²).³

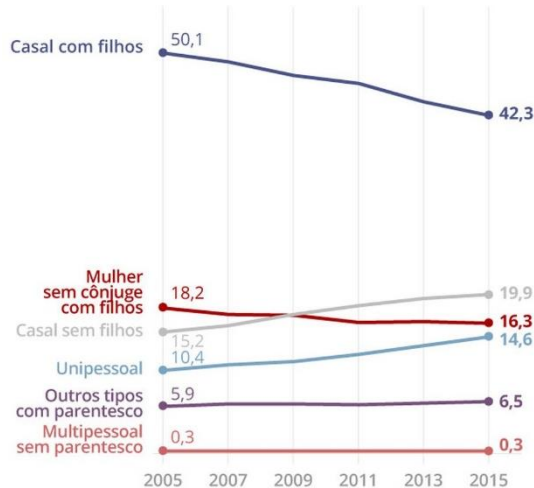


Gráfico: G1 com dados do IBGE

PERFIL DA FAMÍLIA ESTÁ MUDANDO

Desde 2005, o perfil de família composto por pai, mãe e filhos deixou de ser maioria; em 2015, eram 42% das famílias.

Mães e pais sozinhos, divorciados que unem as famílias, crianças criadas pelos avós, casais homoafetivos e pessoas que moram sozinhas são arranjos familiares nesse cenário.

A taxa de divórcios dobrou de 2000 para 2010. 1 a cada 3 casamentos termina em divórcio.⁵

Aumento de 10% dos casamentos homoafetivos entre 2016 e 2017.⁴

¹ IBGE. Novos arranjos familiares. Dez/2017.

²ARAUJO, D. C.; VLLA, S. B. Novos formatos familiares em habitações de interesse social: o caso do conjunto habitacional Jardim Sucupira em Uberlândia, 2015.

³ G1. Arquitetura se adapta às novas formas de morar com apartamentos compactos e funcionais. 09/03/2018.

⁴IBGE: Registro Civil 2017

⁵ <https://veja.abril.com.br/brasil/um-a-cada-tres-casamentos-termina-em-divorcio-no-brasil/>. Acesso em: 31 jul.2019

⁶ IBGE, 2018

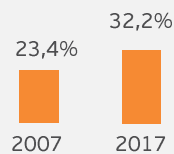
⁷<https://revistatrip.uol.com.br/tpm/era-uma-vez-uma-mulher-que-nao-queria-ter-filhos-nem-se-explicar-sobre-isso>. Acesso em 31/07/2019

⁸ <https://g1.globo.com/economia/noticia/em-10-anos-brasil-ganha-mais-de-1-milhao-de-familias-formadas-por-maes-solteiras.ghtml>. Acesso em: 31 jul.2019

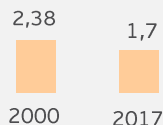


MULHERES | Estão tendo filhos mais velhas, têm menos filhos ou não querem ser mães. Estão sendo também mais reconhecidas como referências da casa.

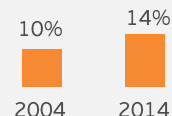
MÃES ENTRE 30 E 39 ANOS⁴



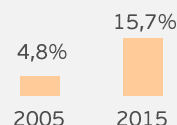
TAXA DE FECUNDIDADE⁶ (filhos/mulher)



NÃO QUEREM SER MÃES⁷



REFERÊNCIA DA CASA⁸ (mesmo tendo um cônjuge)



As mudanças também estão acontecendo na visão de moradia. Tendências como “compartilhamento” e “moradia como serviço” começam a se fortalecer.

COMPARTILHAMENTO

Este modelo parte da economia colaborativa, busca o uso eficiente de recurso e espaço e a promoção da interação social entre os moradores, fortalecendo os espaços de convivência.

- **Coliving ou casa compartilhada:** Quartos privados ou apartamentos individuais, apenas com o básico, e áreas comuns com uma infraestrutura compartilhada com outros moradores, incluindo lavanderia, cozinha, salão de ginástica, e até serviços como aulas.
- **Cohousing ou colares:** Agrupamento de casas ou apartamentos vizinhos reunidos em torno de um espaço compartilhado, de convivência comum (lazer, lavanderia).

MORADIA SOB DEMANDA

Parte da população não tem tanta opção na escolha de moradia. Mas, para a parcela que tem, percebe-se um movimento de jovens **preferindo viver de aluguel do que comprar a casa própria**, pela flexibilidade e mobilidade que isso possibilita. É uma nova geração que preza pelo acesso e uso dos bens e não pela posse, assim como ocorre com transporte.

A ideia de otimizar o tempo e o período da vida faz com que a opção seja morar perto do trabalho e das demais tarefas diárias, com a possibilidade de mudar-se com facilidade diante das novas oportunidades que surgirem.

Em 2015, havia 2 pessoas querendo comprar para cada uma que queria alugar. Três anos depois, o cenário se inverteu.

Na onda dessa mudança de visão de moradia como serviço e não como bem, uma das principais tendências no Brasil e no mundo para endereçar questões habitacionais é o aluguel social.

O aluguel social pode ser visto como uma alternativa que assegure o direito à moradia (provisão habitacional permanente), como já ocorrem em diversos países do mundo, como França, Inglaterra, Alemanha, Portugal e Estados Unidos.

As experiências nacionais e internacionais de políticas habitacionais de Aluguel Social possuem arranjos e atores distintos, de modo que não existe um modelo único de sucesso. Os instrumentos e as modalidades de implementação são muito variados, por exemplo:

- financiamento/subsídio aos proprietários dos imóveis mediante cessão de uso para uma entidade administradora (pública ou privada) ou assinatura de termo de compromisso para a disponibilização do imóvel para aluguel a preços predeterminados;
- subsídios às famílias para financiamento de aluguel (bolsa aluguel);
- contrato com as construtoras para disponibilização de número mínimo de unidades para baixa renda em empreendimentos habitacionais, entre outros.¹

¹ IPEA. Serviço de Moradia Social ou Locação Social: alternativas à política habitacional. 2015.

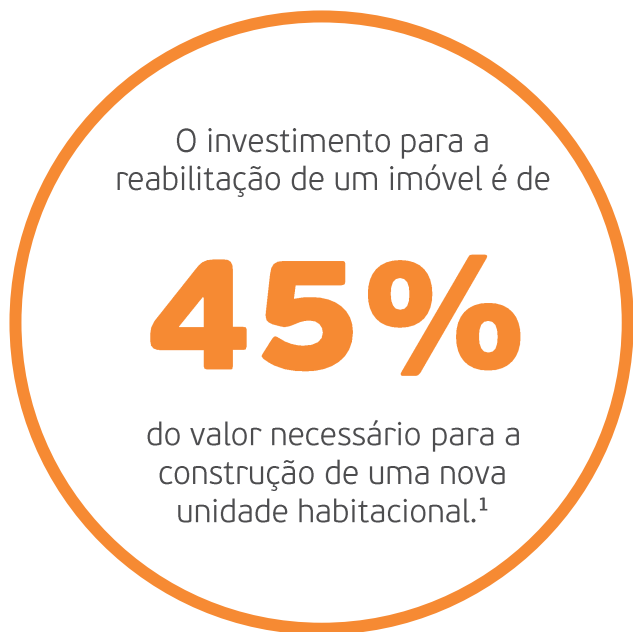


Verifica-se e, de imediato, ressalta-se o caráter inovador do **entendimento da moradia como sendo um serviço**. As políticas habitacionais e o mercado de imóveis residenciais no Brasil tratam, historicamente, a habitação exclusivamente como bem de consumo e, neste caso, como um bem distinto: imóvel, indivisível, multidimensional, durável. [...]¹



O modelo de Locação Social pode trazer benefícios para a população em situação de vulnerabilidade econômica.

Pode aumentar o acesso à população de baixa renda a um mercado que ofereça grande variedade, qualidade e oportunidade de moradia, inclusive como uma política habitacional. A locação pode ser um componente indispensável de um sistema de prestação de serviços de habitação eficaz, flexível e inclusivo.²



ECONOMIA PÚBLICA

Imóveis que não cumprem a função social podem ser desapropriados para implementação de habitações sociais para locação, com custos mais baixos de reforma do que a construção de novas habitações.

LOCALIZAÇÃO

Locação social em regiões centrais aumenta o acesso a oportunidades e serviços para a baixa renda. Além de desonerar o estado de levar infraestrutura a locais afastados.

INTEGRAÇÃO SOCIAL

Uma política bem implementada pode atenuar o crescimento periférico de baixa densidade e segregação por ele causada.²

FOMENTA O SETOR

O modelo de Parceria Público Privada fomenta o setor de imobiliário. As empresas, além da reforma, podem gerir os condomínios e explorar os comércios aprovados no local.

¹ Folha de São Paulo. Com programa 'Minha Casa' em crise, gestão Doria aposta em aluguel social. Acesso em: 13 jul. 2017.

² BID. Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe. 2014.

E diversas experiências internacionais de Aluguel Social podem inspirar a construção de um modelo adequado ao Brasil.

Nova York

Possui o modelo de Parceria Público Privada (PPP) e também de Habitação Social. Nesta, a gestão de competência do *New York City Housing Authority* que, entre outras funções, é o órgão responsável pela manutenção dos edifícios e pela coleta dos aluguéis.¹

Holanda

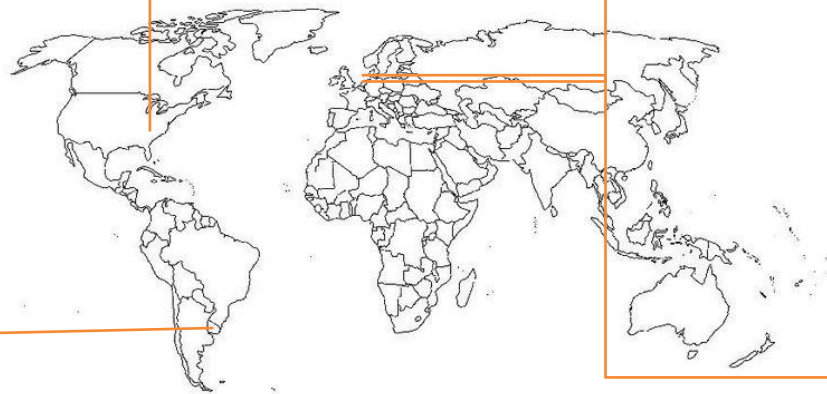
As associações de habitação sem fins lucrativos recebem subsídios do estado, que controla o preço máximo do aluguel e a seleção de famílias, e devem assegurar a qualidade das unidades, atender a grupos vulneráveis, envolver inquilinos na gestão, etc.¹

Uruguai

Possui um Fundo Garantidor de aluguel, com o qual o governo oferece um subsídio de aluguel e da própria taxa de garantia, emitindo “certificado de garantia”, para que famílias de baixa renda possam pleitear qualquer contrato de aluguel no mercado.²

França

Em 1977, foi criado um sistema de contratação entre estado e construtoras sociais, garantindo aos construtores acesso a subsídios e financiamentos vantajosos e, em contrapartida, o estado definia limite de renda para os inquilinos e para o valor do aluguel oferecido.¹

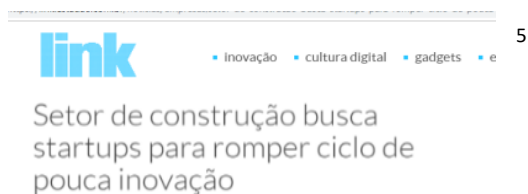


¹ Marina Sanders Paolinelli e Rafaela Guimarães Costa. *Locação Social, por que não?*. UFMG, 2015.

² IPEA. *Serviço de Moradia Social ou Locação Social: alternativas à política habitacional*. 2015.

Em paralelo, as mudanças estão acontecendo também do lado da oferta com o surgimento de inovações e tecnologias que pretendem revolucionar o setor de construção e imobiliário, por meio das *construtechs*.

Somente no Brasil existem 562 *construtechs* (startups do setor de construção e imobiliário) em operação. Os investimentos nessas empresas estão aumentando no país e no mundo.¹



Abordagens de construção inovadoras e novos materiais podem reduzir os custos e acelerar a construção, melhorando a qualidade e a segurança da obra. As inovações são pensadas para ganho de eficiência, aumento do desempenho e da escala. As soluções usam tecnologia como robótica, big data, inteligência artificial, realidade virtual e aumentada e buscam também ser sustentáveis e reduzir o impacto ambiental.

Canteiro de obras vistos como linha de montagem em vez de linha de produção (preparação de materiais e execução do projeto), com o uso de máquinas robotizadas, reduzindo a necessidade de força física e os acidentes de uma obra tradicional. As soluções atuais estão cada vez mais buscando resolver todos os desafios com uma **visão de plataforma**.

Por outro lado, o setor imobiliário também está passando por mudanças, com a transição para um **serviço mais digitalizado**, com aposta em reformas e no investimento em apartamentos usados.

SETOR IMOBILIÁRIO - REFORMAS

No setor imobiliário, com o objetivo de injetar liquidez e dinamismo, *startups* estão trabalhando nas reformas de apartamentos, seja para valorização para locação ou venda. No modelo para locação, promovem reformas para que o imóvel não fique parado e até consiga um valor superior na locação, de forma que melhoram a qualidade das casas, de seu portfólio e aumentam a liquidez do investimento dos donos dos ativos.⁶

Também focadas na liquidez, no modelo para venda, elas identificam apartamentos usados, compram de seus proprietários e fazem uma reforma antes de colocá-los à venda novamente.⁵

CONSTRUÇÃO – NOVA ABORDAGEM

- **Building Information Modeling (BIM):** modelagem que agrega todas as partes envolvidas no planejamento de uma construção, fornecendo informações sobre materiais, mão de obra etc.²
- **Construção seca:** montagem e instalação de estruturas previamente fabricadas em ambiente industrial (ex.: *drywall*, *steel frame*, painéis EPS).³
- **Construção modular:** módulos construídos em fábrica sob condições controladas e transportados para o local da obra, onde são montados.⁴
- **Construção por impressão automatizada:** casas ou módulos construídos por impressão 3D. Ainda está em fase de testes.

¹ <https://g1.globo.com/economia/pme/pequenas-empresas-grandes-negocios/noticia/2019/03/17/conheca-o-mercado-das-construtechs.ghtml>. Acesso em: 31 jul.2019

² <https://www.sienge.com.br/blog/voce-sabe-o-que-e-bim-entenda-o-conceito-e-suas-aplicacoes/>. Acesso em: 31 jul.2019

³ <http://www.metalica.com.br/arquitetura/steel-frame-leva-vantagens-a-construcao-do-empreendimento-aldeia-manguinho>. Acesso em: 31 jul.2019

⁴ <https://www.buildin.com.br/construcao-modular/>

⁵ <https://exame.abril.com.br/pme/uber-dos-imoveis-quer-revolucionar-alugueis-no-brasil/>. Acesso em: 31 jul.2019

⁶ <http://expresso.estadao.com.br/economia-negocios/startups-animam-setor-imobiliario/>. Acesso em: 31 jul.2019

Além de transformações nas abordagens da construção, há também mudanças nos materiais, procurando resolver questões de eficiência, resíduos e custo.

INOVAÇÃO EM MATERIAIS

Os materiais, hoje, representam mais da metade do custo total dos projetos.¹ Novos materiais de construção, que resultam em sustentabilidade, eficiência energética, capacidades regenerativas e automanutenção, podem redefinir como os projetos são concebidos, projetados e executados²

Sistemas biomiméticos, que reduzem a produção de resíduos e a necessidade de manutenção, e uso de nanotecnologia como materiais programáveis, ex.: superfícies com autolimpeza. Alguns exemplos:

- **Bioconcreto (autorregenerativo):** misturado de concreto convencional com bactérias que formam calcário para consertar rachaduras.
- **Hidrocerâmica:** composto de cerâmica e hidrogel, capaz de resfriar interiores de edifícios em até 6°C.

DESAFIOS

No entanto, tanto a aprovação quanto a adoção desses materiais apresentam alguns desafios.³

- Falta de conscientização e familiaridade do setor de construção e engenharia com os materiais à limitação da cadeia de suprimentos.
- Falta de disponibilidade em escala e aversão ao risco entre os proprietários de projetos e empreiteiros.
- Questão cultural de confiar nos materiais convencionais.
- Compatibilização entre as novas tecnologias e os demais materiais de construção.
- Forte regulamentação e necessidade de avaliações de desempenho. Pode exigir altos investimentos para isso.

Construção verde: há um imenso impulso para adotar materiais e tecnologias com pegadas de carbono menores.

Eficiência de custos: necessidade de mudança estrutural na escolha de materiais.

Agilidade na cadeia de suprimentos: o transporte de materiais e equipamentos tem enormes implicações nos custos e no tempo da cadeia, porque muitos novos projetos estão localizados em áreas remotas ou densas.

Maior durabilidade e resistência: com os custos de capital subindo e a escassez de terras em muitos mercados, os proprietários insistem que os projetos tenham uma vida comercial mais longa.

Construção fora do local: a montagem de materiais mais leves e mais fáceis de manusear, fora do local, pode melhorar a eficiência do projeto e resolver as restrições de espaço no local.³

¹Folha de São Paulo. Tradição é a principal barreira para 'construtechs'. 29 abr. 2018.

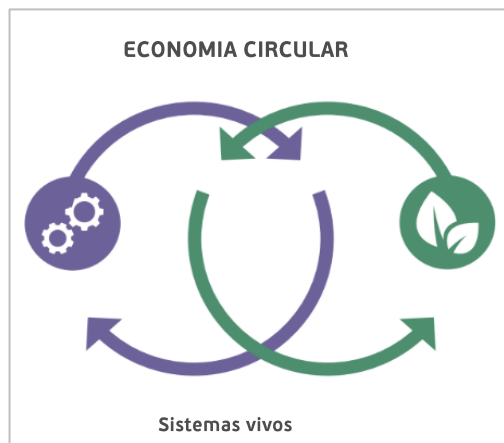
²CIBC, Habitação 10 anos no futuro, 2018.

³McKinsey & Company. *Imagining construction's digital future*. Junho, 2016.

Para enfrentar os desafios intrínsecos do setor, atores da construção civil têm voltado o olhar para o modelo da economia circular.

Assim como outros setores, a construção civil se desenvolveu a partir do modelo econômico “extrair, transformar, descartar”. Esse sistema linear está atingindo seus limites físicos, e a economia circular surge como uma alternativa que busca redefinir a noção de crescimento, com foco em benefícios para toda a sociedade, construindo capital econômico, natural e social. Ele se baseia em três princípios:

- **eliminar resíduos e poluição por princípio;**
- **manter produtos e materiais em ciclos de uso;**
- **regenerar sistemas naturais.**



Fontes: Ellen MacArthur Foundation. Uma Economia Circular no Brasil, 2017.
Arup. The Circular Economy in the Built Environment, 2016.

“ A adoção de princípios de economia circular pode melhorar significativamente a produtividade da indústria de construção global, economizando pelo menos US\$ 100 bilhões por ano.

Fórum Econômico Mundial, 2016.

A adoção de princípios da economia circular no setor de construção pode ser explorada de diversas formas, entre elas:

- **Evitar entraves lineares em novos empreendimentos:** assumir uma visão sistêmica em relação ao desenvolvimento urbano, explorando a forma com que o espaço construído e a infraestrutura crescem em paralelo e se integram com outros sistemas urbanos, tais como a bioeconomia, a alimentação e a mobilidade.
- **Aumentar a acessibilidade no espaço construído:** integrar conceitos como flexibilidade e modularidade a moradias pode torná-las mais acessíveis para usuários e mais responsivas e adaptáveis às suas necessidades.
- **Alavancar as tecnologias digitais e inovar em práticas para gerar novos valores em edifícios e construções:** gerar modelos disruptivos e incentivar a inovação, o que inclui soluções digitais de compartilhamento e integração com sistemas urbanos, inovação em materiais e no *design* para a modularidade, o reúso, a flexibilidade e o uso de tecnologias como a impressão 3D.

Olhando para os cenários futuros, há uma visão de casas inteligentes (*smart houses*) conectadas às cidades inteligentes (*smart cities*), ao mesmo tempo em que se pensa em habitações sustentáveis e eficientes.



CASAS INTELIGENTES

“Casas serão conscientes dos seus habitantes e também do seu propósito como provedoras de serviços gerais, segurança, conforto, sustentabilidade e qualidade de vida. Maior integração entre os serviços/dispositivos ofertados hoje; mineração de dados, *machine learning* e inteligência artificial, conectados aos sistemas das cidades inteligentes.”¹

Imagem: <http://construindodecor.com.br>

CIDADES INTELIGENTES

“Segundo a União Europeia, *Smart Cities* são sistemas de pessoas interagindo e usando energia, materiais, serviços e financiamento para catalisar o desenvolvimento econômico e a melhoria da qualidade de vida.”² São cidades que usam tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), que permitem ofertar soluções mais rápidas, eficientes e com maior capilaridade para os problemas urbanos. Exemplos de aplicação: gerenciar sistemas de mobilidade urbana, geração e distribuição de energia, abastecimento de água etc.³

Imagem <http://lcv.fee.unicamp.br>

CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS

Integração de materiais inovadores, sistemas construtivos e *designs* arquiteturais que, quando combinados, produzem habitações mais integradas e menos danosas ao meio ambiente. As casas sustentáveis têm a premissa de diminuir o impacto ambiental a partir de materiais renováveis, melhor uso da luz solar para economia de energia, coleta de água da chuva, uso de painéis solares, entre outros.⁴

Módulo de vida ecológica (*Ecological Living Module*) desenvolvido pela ONU e Universidade de Yale.

1 CBIC, Habitação 10 anos no futuro, 2018.

2 FGV.

3 Insper. Disponível em: <<https://www.insper.edu.br/noticias/verbete-draft-o-que-e-smart-city/>>. Acesso em: 29 jul. 2019.

4 Época Negócios. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Vida/noticia/2018/07/casa-sustentavel-pode-ser-o-futuro-das-moradias-nas-cidades.html>>. Acesso em: 29 jul. 2019.



PARA SE INSPIRAR

Iniciativas para garantir uma moradia acessível, adequada e sustentável estão sendo feitas em todo o Brasil e em diversas partes do mundo.

PARA SE INSPIRAR

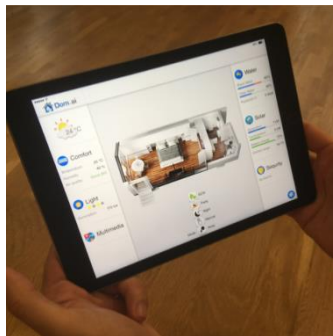
Iniciativas para garantir uma moradia acessível, adequada e sustentável estão sendo feitas em todo o mundo. Estas quatro iniciativas são exemplos, em diferentes estágios de desenvolvimento, para inspirar.

¹ <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2013/01/1217914-arquiteto-propoe-conjuntos-habitacionais-com-comodo-para-puxadinho.shtml>. Acesso em: 31 jul.2019.

² <https://www.iconbuild.com/projects>. Acesso em: 31 jul.2019.

³ <https://www.archdaily.com.br/br/921028/londres-lanca-aplicativo-gratuito-para-incentivar-o-desenvolvimento-de-projetos-habitacionais>. Acesso em: 31 jul.2019.

⁴ <http://www.construcao2030.org.br>. Acesso em: 31 jul.2019.



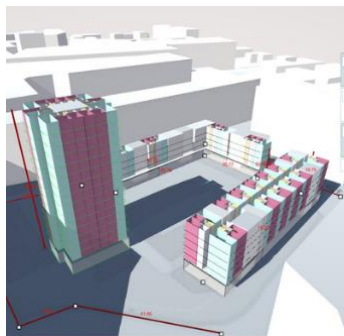
CONJUNTO HABITACIONAL

Projeto de arquiteto brasileiro para construir habitação de interesse social considerando puxadinhos e vielas.¹



CASA SUSTENTÁVEL

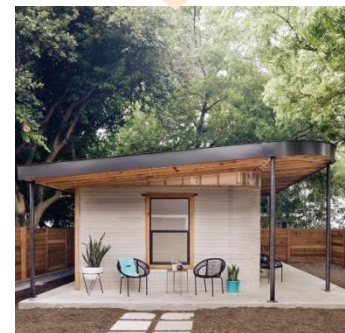
Casas pré-fabricadas inteligentes que geram a própria energia, administram a própria água e possuem inteligência artificial, da empresa dom.ai.⁴



BRASIL E MUNDO

IMPRESSÃO 3D

Piloto da empresa Iconbuild; foi a primeira casa feita por uma impressora 3D, nos EUA.²



APP PROJETOS HIS

A prefeitura de Londres lançou um novo aplicativo para tornar o projeto de desenvolvimento de habitação social mais eficiente.³



PARA SE INSPIRAR | CASE BRASILEIRO

A ESTRATÉGIA DE MUDANÇA SISTÊMICA DA VIVENDA

VISÃO ESTRATÉGICA

Qual a melhor estratégia para se reformar, no menor tempo possível, as cerca de 40 milhões de moradias brasileiras que precisam de algum tipo de melhoria?

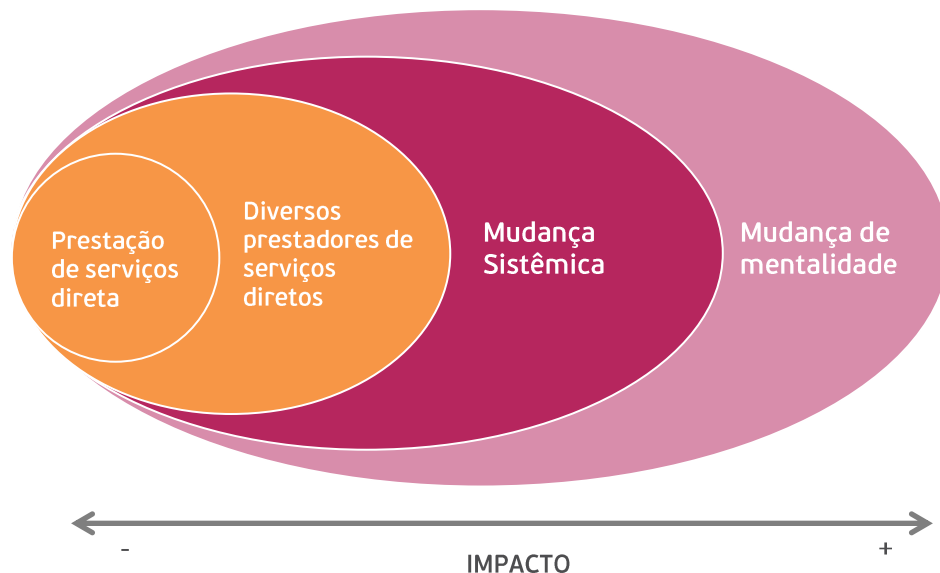
Foi partindo dessa pergunta que os fundadores da Vivenda¹ – Fernando Assad, Marcelo Coelho e Igiano Souza – desenvolveram as estratégias de atuação do negócio. As lacunas que limitam o pleno desenvolvimento desse setor são várias, no entanto, na avaliação dos três sócios, uma era central: **se não há crédito, não há mercado habitacional**. E isso não era diferente no segmento das reformas.

Após sondar diversos bancos e receber negativas de todos, a Vivenda, com diversos parceiros, decidiu estruturar um inovador mecanismo de financiamento de reformas habitacionais para população de baixa renda, hoje premiado internacionalmente. Tendo provado a viabilidade tanto física quanto financeira dessa operação – via entrega de mais de 2 mil obras –, agora a Vivenda se dedica a ampliar o próprio impacto, compartilhando os ativos que construiu, tais como o próprio mecanismo de financiamento, com os demais atores do campo.

Com a visão de que **“esse não é um jogo que se ganha sozinho”**, a Vivenda está se transformando em uma plataforma nacional de melhorias habitacionais; com ela, deseja mudar a referência de como as famílias de baixa renda podem reformar as próprias casas, para viver em moradias mais bonitas e saudáveis.

EM BUSCA DE MUDANÇA SISTÊMICA

A Ashoka desenvolveu um análise de quatro possíveis níveis de impacto social, partindo do mais imediato e de menor escala por meio da prestação de serviços direta aos beneficiários, até o mais abrangente de mudança de comportamentos dos atores da sociedade. Esta análise defende que para se potencializar o impacto de uma organização, ela deve perseguir mudanças sistêmicas que promovam impactos indiretos e de longo prazo na sociedade.



Fonte: Adaptado de Ashoka Globalizer Knowledge Guidebook v4.

¹ **Vivenda** | Negócio que realiza reformas habitacionais de baixo custo, responsável pela criação da primeira debênture de impacto social, que concede crédito e viabiliza reformas acessíveis para a população de baixa renda.



OPORTUNIDADES

Quais são as oportunidades para o desenvolvimento de negócios de impacto social em habitação?

INVESTIMENTO DE IMPACTO

US\$502 bilhões

em ativos de investimento de impacto disponíveis no mundo. 1340 organizações atuando no setor, 79% dos investidores em mercados desenvolvidos.¹

Habitação é o 6º setor com mais investimento

(quantidade de ativos sobre gerenciamento de investidores de impacto).

Apesar de ser um setor em crescimento, não está crescendo tão rápido como outros e nem sempre na localização mais necessária. Em 2014, foram investidos próximos de US\$2.7 bilhões em habitação e, em 2018, US\$3.6.²

US\$131 milhões

Movimentados em 69 investimentos de impacto no Brasil, entre 2016 e 2017.³

¹ GIIN, *Sizing the impact investing market*, 2019.
² GIIN, *Annual Impact Investor Survey*, 2019.
³ ANDE, 2017.
⁴ McKinsey Global Institute, *a blueprint for addressing the global affordable housing challenge*, 2014.

MERCADO PARA MORADIA ACESSÍVEL

A McKinsey mapeou quatro principais abordagens para diminuir a lacuna de casas acessíveis em 4 áreas: assegurando terra para moradia acessível em uma localização adequada, desenvolvendo e construindo casas com custo mais baixo, aumentando a eficiência da operação e manutenção e melhorando o acesso a crédito para compra, desenvolvimento e assistência para locação.⁴

Casas com custo acessíveis podem ser endereçadas sistematicamente: estabelecendo alvos, empregando alavancas de redução de custo e fortalecendo a entrega local.

ASPIRAÇÕES E ALVOS

- Definir limite de renda e acessibilidade
- Estabelecer tamanho de unidade padrão ao longo da escada de habitação
- Estabelecer alvos para volumes e lacunas para preencher

ALAVANCAS DE REDUÇÃO DE CUSTO

TERRA Destravar terra para moradia acessível por medidas como desenvolvimento orientado ao transporte (Transit Oriented Development), políticas de terras ociosas, liberação de terra pública e zoneamento inclusivo.	DESENVOLVIMENTO Aprimorar a produtividade do capital por meio de construção enxuta (lean), engenharia de valor, excelência em compras e construção industrial.	OPERAÇÕES E MANUTENÇÃO Aprimorar a eficiência energética, ganho de escala em manutenção e estabelecer padrões para evitar deterioração.	FINANCIAMENTO Reduzir custo de empréstimos para compradores; ajudar no financiamento para desenvolvedores.
---	--	---	--

PLATAFORMA DE ENTREGA DA MORADIA

ENGAJAMENTO DA COMUNIDADE Gerenciar stakeholders e rigorosamente qualificar beneficiários.	MODELO DE ENTREGA Escolher a combinação de modelos de entrega que se enquadra no contexto local.
FINANCIAMENTO Criar mecanismos para buscar todas opções possíveis de financiamento.	GOVERNANÇA Construir governança local com unidades de entrega dedicadas, processos otimizados e gestão do desempenho.

Fonte: tradução livre do McKinsey Global Institute.

CONSIDERAÇÕES SOBRE AS OPORTUNIDADES

PROBLEMA NACIONAL, SOLUÇÃO LOCAL

A habitação tem uma área geográfica de atuação, é um desafio de economia real. Soluções precisam estar adequadas em termos culturais e podem ser pensadas regionalmente. Um mesmo modelo de negócio pode ser replicado em diferentes áreas, com as devidas adaptações, As comunidades são plurais tanto em termos físicos, como na relação dos moradores com o local.

Soluções eficazes são as que costumam ser simples na resolução do problema, confiáveis, acessíveis, adequadas à linguagem, realidade e necessidade do usuário. Importante pensar na integração da solução com a cidade, possíveis externalidades e obstáculos e conhecer a fundo todos os instrumentos urbanísticos e a legislação do município em que se pretende atuar.

TIPOS DE SOLUÇÃO

MERCADO

Empreender no mercado imobiliário também demanda mais capital e é uma empreitada menos escalável, já que depende muito de ativos físicos, prédios e casas próprios, enquanto outros setores crescem facilmente com o avanço da tecnologia. “Mesmo assim, o mercado imobiliário concentra os maiores ativos do mundo e tem contato com toda a população, já que todos moram em algum lugar.”¹

Em um cenário em que moradias precárias convivem com casas inteligentes, é preciso criar uma solução pertinente, relevante e adequada ao público que se quer impactar. As soluções deverão incluir, em muitos casos, conteúdos para diminuir a assimetria de informação presente no setor em relação à construção, setor imobiliário etc.

ADEQUAÇÃO AO PÚBLICO

¹<https://exame.abril.com.br/pme/startups-vaio-mudar-a-forma-que-voce-compra-aluga-ou-reforma-sua-casa/> | Acesso em 01/08/2019

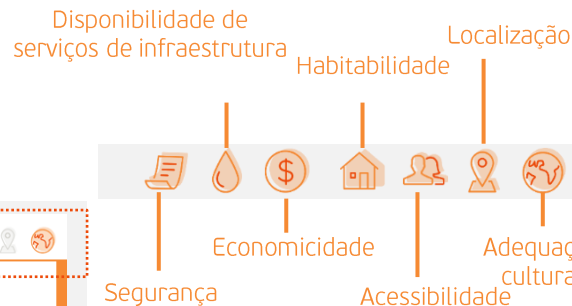
OPORTUNIDADES

Legenda dos slides

REFORMAS HABITACIONAIS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Relação da oportunidade com os critérios de moradia adequada da ONU.

CRITÉRIOS DE MORADIA ADEQUADA ONU:



Nome e abrangência da oportunidade

Possibilitar o acesso a reformas habitacionais e assistência técnica acessível e qualificada.

A maioria das construções das casas e as reformas são feitas sem assistência técnica e planejamento, o que pode resultar em moradias de baixa qualidade, com problemas de umidade e ventilação, entre outros, que podem provocar problemas de saúde. Além disso, as reformas, feitas por meio da autoconstrução, são mais demoradas e tendem a ser mais caras por realizar uma compra individualizada do material e/ou reformar aos poucos. Os materiais, muitas vezes, são usados de forma incorreta, gerando insegurança e desperdício.

CONSIDERAÇÕES

- **Lei nº11.888/2008:** famílias com renda de até 3 salários-mínimos têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Apesar de ser uma lei, ainda é pouco explorada e conhecida pelo público.
- Ter uma solução financeira adequada para o público de baixa renda é essencial para a viabilização das reformas e do modelo de negócio.
- Há uma barreira cultural para a contratação de arquitetos com a percepção que é um serviço caro e de luxo.

Tese de Impacto Social em Habitação | Artemisia 2019

SÃO OPORTUNIDADES:

- Serviços com solução completa de reforma de cômodos da casa, incluindo assistência técnica, planejamento e materiais.
- Serviços acessíveis de arquitetura para desenho de projeto e planejamento de obra para construção e/ou expansão de casas.

NEGÓCIOS EXISTENTES



Negócio que realiza reformas habitacionais de baixo custo com planejamento e condições especiais de pagamento.



Negócio que realiza reformas habitacionais de baixo custo com planejamento, além de qualificação de profissionais da construção civil.

Exemplos de negócios que já estão atuando nesta oportunidade.
Observação: os negócios estão em estágios diferentes de desenvolvimento.

Exemplos genéricos de soluções pertinentes à oportunidade.

CRITÉRIOS DE MORADIA ADEQUADA¹



SEGURANÇA DA POSSE: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.



DISPONIBILIDADE DE SERVIÇOS, MATERIAIS, INSTALAÇÕES E INFRAESTRUTURA: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.



ECONOMICIDADE: a moradia não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.



ACESSIBILIDADE: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.



HABITABILIDADE: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural, proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, a umidade, o calor, a chuva, o vento e outras ameaças à saúde.



LOCALIZAÇÃO: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou se localizada em áreas poluídas ou perigosas.



ADEQUAÇÃO CULTURAL: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

¹ONU, 1991. Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.

1. SOLUÇÕES FINANCEIRAS PARA HABITAÇÃO



Facilitar o acesso a crédito com taxas acessíveis para aquisição ou reforma de moradias.

A falta de soluções financeiras adequadas para a população de baixa renda é um dos principais entraves para a oferta de soluções de moradia. Para fins de aquisição ou reforma, se mostra importante pensar em instrumentos financeiros adequados em termos de juros, prazo de pagamento e documentos/formalidades necessários. Acoplar soluções financeiras a seus negócios é uma necessidade dos empreendedores que atuam com habitação para viabilizar a seu cliente o acesso a seu produto/serviço.

CONSIDERAÇÕES

- O modelo de análise de crédito formal não é aderente para a população de baixa renda, sendo preciso criar adaptações para a consideração de outros requisitos.
- A população de baixa renda não bancarizada — ou que faz pouco uso de serviços financeiros — não consegue acessar crédito por não ter histórico construído em instituições financeiras. Neste cenário, o uso de dados não estruturados para a construção de histórico para essa parcela da população é uma oportunidade.
- Referência sobre o tema: Tese de Impacto Social em Serviços Financeiros da Artemisia.

SÃO OPORTUNIDADES

- Crédito para reformas de moradias e de pequenos comércios das comunidades, com análise diferenciada de concessão, parcelamento, além de valores e taxas acessíveis.
- Consórcio para reformas.
- Financiamento para aquisição de casa própria adaptada às necessidades e características da população de menor renda.

Não foram identificados negócios focados exclusivamente em serviços financeiros para habitação. Destacamos negócios que utilizam soluções financeiras diferentes para oferecer crédito para seus produtos.

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

VIVENDA

Atua com reformas habitacionais de baixo custo. Criou a primeira debênture de impacto social, que concede crédito e viabiliza reformas acessíveis para a população de baixa renda.



AKREDITO

Solução que limpa o nome da pessoa negativada por meio da negociação das dívidas da pessoa cadastrada, o pagamento da dívida é feito à vista e o parcelamento da forma que cabe no bolso do cliente.



PROGRAMA DOCE LAR

Empresa especializada em gerenciamento e execução de obras, que realizou parceria com o Banco do Empreendedor e com a linha Credi Reforma Doce Lar para financiamento de obras habitacionais.



2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Regularizar a situação de famílias em ocupações irregulares e diminuir custos com burocracias.

A segurança de posse é um dos pilares fundamentais para considerar uma moradia adequada. No entanto, parte das famílias de baixa renda está em áreas de ocupação irregular, encontrando-se em situação de inadequação fundiária. A regularização fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a legitimar posse ou propriedade em áreas urbanas ocupadas irregularmente, de modo a garantir o direito à moradia. As famílias também enfrentam dificuldades com o pagamento de registro de imóveis e escritura após o processo de regularização estar concluído.

CONSIDERAÇÕES

- Serviços básicos de infraestrutura (água, esgoto, energia e coleta de lixo) não são fornecidos pelo poder público em áreas irregulares. A regularização pode trazer impacto também na qualidade de vida e saúde.
- Todo processo de regularização da posse (jurídica ou administrativa) deve vir acompanhado de urbanização efetiva.
- Para ficar atento(a): Lei nº 13.465/2017 é recente e estabeleceu novos critérios e procedimentos para a regularização fundiária urbana (revogou o Cap. III da Lei nº 11.977/2009). Por ser uma alteração recente, sua aplicação ainda é objeto de debates.

SÃO OPORTUNIDADES

- Serviços de intermediação entre moradores de ocupações, poder público e donos das propriedades privadas para regularizar assentamentos irregulares.
- Serviços que diminuam a assimetria de informação e reduzam o custo dos processos e documentos necessários para regularização.

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

Diagonal

Empresa de consultoria que oferece serviços de regularização fundiária e transformação de territórios.



TERRA NOVA

Empresa de mediação de conflitos humanos para a regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas ocupadas irregularmente.



Usucampeão

A Usucampeão é uma empresa que oferece o serviço de regularização fundiária do início ao fim com o uso da tecnologia como aliada para facilitar e escalar o processo.



Minha Casa Legal

Minha Casa Legal é uma empresa que oferece consultoria, assessoria e suporte técnico para a execução de serviços de Regularização Fundiária em todo o território nacional.



3. ALUGUEL ACESSÍVEL PARA MORADIA ADEQUADA

Possibilitar o acesso à moradia digna por meio de um aluguel acessível e desburocratizado.

O aluguel é uma opção de moradia, em centros urbanos, que possibilita uma melhor localização aos seus moradores. No entanto, as pessoas de baixa renda estão mais distantes de uma opção adequada em função de desafios como: 1) Ônus excessivo com aluguel (gasto acima de 30% da renda familiar), 2) Dificuldade em acessar o mercado formal pelos requisitos de comprovação de renda e necessidade de fiador e 3) Insegurança de permanência pela informalidade dos aluguéis (sem contrato formal).

CONSIDERAÇÕES

- As pessoas de baixa renda já estão gastando com aluguel no mercado informal, pagando aluguéis em torno de R\$500/R\$600 em cortiços ou moradias inadequadas nas periferias, o que aponta uma demanda de mercado mal atendida.
- A locação social aparece como uma grande tendência global, trazendo um olhar para a moradia como um serviço e não como um bem. No Brasil, está sendo considerada, inclusive, como um possível próximo passo para políticas de habitação social em uma reformulação do Programa Minha Casa Minha Vida.

SÃO OPORTUNIDADES

- Serviços de conexão entre proprietários e interessados em alugar um imóvel que considerem as particularidades do público (como por exemplo: dificuldade na comprovação de renda, acesso a avalista ou fiador).
- Serviços que permitam moradia em áreas centrais das cidades por meio de aluguéis acessíveis.
- Serviços para formalização de contratos de aluguel para garantir a segurança das duas pontas.
- Serviços que possibilitem o compartilhamento de moradias de modo a reduzir os custos individuais.

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

DIVID



Conectam as pessoas para dividir um imóvel, de forma simples e segura, proporcionando um melhor viver entre todos.

FICA



Instrumento de investimento de impacto social que viabiliza a compra e a reforma de cortiços em escala, facilitando melhorias contínuas na qualidade tanto do local como também da permanência dos moradores.

ALPOP



Plataforma que facilita o processo de aluguel entre proprietário e interessado, sem necessidade de fiador e comprovação de renda.

4. REFORMAS HABITACIONAIS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Possibilitar o acesso a reformas habitacionais e assistência técnica acessível e qualificada.

A maioria das construções das casas e as reformas são feitas sem assistência técnica e planejamento, o que pode resultar em moradias de baixa qualidade, com problemas de umidade e ventilação, entre outros, que podem provocar problemas de saúde. Além disso, as reformas, feitas por meio da autoconstrução, são mais demoradas e tendem a ser mais caras por realizar uma compra individualizada do material e/ou reformar aos poucos. Os materiais, muitas vezes, são usados de forma incorreta, gerando insegurança e desperdício.

CONSIDERAÇÕES

- **Lei nº11.888/2008:** famílias com renda de até 3 salários-mínimos têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Apesar de ser uma lei, ainda é pouco explorada e conhecida pelo público.
- Ter uma solução financeira adequada para o público de baixa renda é essencial para a viabilização das reformas e do modelo de negócio.
- Há uma barreira cultural para a contratação de arquitetos com a percepção que é um serviço caro e de luxo.

SÃO OPORTUNIDADES

- Serviços com solução completa de reforma de cômodos da casa, incluindo assistência técnica, planejamento e materiais.
- Serviços acessíveis de arquitetura para desenho de projeto e planejamento de obra para construção e/ou expansão de casas.

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

ARQUITETOS DA VILA

Oferece serviços de arquitetura para reforma, focados em famílias de baixa renda e com possibilidade de financiamento.



DIGNA ENGENHARIA SOCIAL

Negócio que realiza reformas habitacionais de baixo custo com planejamento, além de qualificação de profissionais da construção civil.



ARQUITETURA FAZ BEM

Oferecem melhorias habitacionais desde o projeto arquitetônico até a obra realizada. rabalham com reutilização de materiais e assim diminuem o orçamento final.



EFICIOFIBRA

Oferecem reforma humanizada e acessível por meio de kits em regiões com déficit habitacional qualitativo.



5. GESTÃO DE CONDOMÍNIO DE HABITAÇÃO SOCIAL

Qualificar e otimizar a gestão de condomínios de habitação social, gerando inserção social e econômica às famílias.

Grande parte das habitações de interesse social (CDHU, Cohab, Cingapura, MCMV) está em regime de condomínio, algo novo para seus moradores. É necessária a adaptação de pessoas com diferentes históricos a novas regras, relações sociais e convívio em áreas comuns e coletivas, além do pagamento de taxas (programa habitacional, condominiais e manutenção). Por outro lado, há um desconhecimento da necessidade de gestão do condomínio (administração das despesas, realização de assembleias e respeito ao regulamento interno, por exemplo) e seus benefícios, como qualidade do edifício e permanência das famílias. Atualmente, há pouca oferta de serviços de limpeza e manutenção especializados nesse tipo de condomínio.

CONSIDERAÇÕES

- Condomínios para habitação social com má gestão estão mais sujeitos a níveis elevados de inadimplência, deterioração de áreas comuns, evasão de moradores e ocupação pelo crime organizado.
- Principais empresas que atuam com condomínio não têm interesse ou produtos adequados para atuar neste nicho de habitação de interesse social.
- A portaria 464, do Ministério das Cidades, estabelece como responsabilidade da administração pública a gestão condominial, que deverá ser executada por empresa especializada.

SÃO OPORTUNIDADES

- Formação profissional para síndicos de Habitação de Interesse Social.
- Plataformas/Serviços que facilitem a gestão do condomínio para síndicos e ofereçam treinamentos aos moradores sobre a vida em condomínio.
- Serviços adaptados para demandas de condomínios de HIS para limpeza, manutenção de áreas comuns (ex. caixa d'água).

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

SMARTSÍNDICO



Aplicativo para síndicos de condomínios de Habitação de Interesse Social (HIS) com ferramentas para a facilitação da administração condominial.

6. ACESSO E EFICIÊNCIA DE SERVIÇOS BÁSICOS

(ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E COLETA DE LIXO)

Possibilitar acesso a alternativas de qualidade para os serviços básicos, gerar eficiência energética — consumo consciente de energia e água — e reduzir custos de serviços da moradia.

Moradias afastadas dos centros estão privadas de parte dos serviços básicos de infraestrutura (água, esgoto, coleta de lixo e energia elétrica). Por outro lado, a habitação representa hoje a maior despesa de consumo familiar no Brasil, e uma parcela dos gastos ocorre com as taxas desses serviços, sendo importante considerar a sustentabilidade ambiental e a viabilidade financeira das soluções.

CONSIDERAÇÕES

- O saneamento básico exige capital intensivo, e empresas públicas e autarquias detêm a maioria do mercado.
- Aumentar a percepção de valor de serviços, que melhorem o acesso a serviços básicos e de qualidade, pode ser um desafio.
- Soluções alternativas de saneamento básico têm maior foco em tecnologias sociais para áreas rurais, não adaptáveis às necessidades urbanas.
- Painéis fotovoltaicos possuem um alto custo de implementação, mas têm alto potencial na redução do consumo de energia elétrica, sendo uma solução sustentável e que se paga a longo prazo.

SÃO OPORTUNIDADES:

- Produtos e serviços que permitam a otimização do uso e consequente redução de custos com energia. Ex: uso de IoT (Internet das coisas) para identificar padrões de consumo.
- Acesso à energia não convencional a um custo acessível, que gere economia com a conta de luz a longo prazo. Ex: parcelamento de painel fotovoltaico.
- Tecnologias de geração de energia solar térmica para aquecimento de água a baixo custo.
- Sistemas alternativos para coleta de lixo.

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

REVOLUSOLAR



Promove o desenvolvimento sustentável de comunidades por meio de instalações de energia solar, capacitação profissional de instaladores e atividades educativas.

MELBOURNE



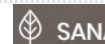
Empresa de fabricação e acessibilização de energia sustentável por meio de sistemas fotovoltaicos para uso doméstico.

STATTUS4



Sistema de gerenciamento de distribuição de água que identifica vazamentos na rede distribuidora

SANA



Apoia mulheres de comunidades por meio da construção de banheiros ecológicos, promovendo saúde, educação e empoderamento de mulheres e suas comunidades.

7. QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E DESENVOLVIMENTO LOCAL

Qualificar os espaços públicos/comuns em comunidades de baixa renda, fortalecer a economia local e levar o acesso à cidade para as periferias.

A habitação vai além das quatro paredes e está relacionada com a qualidade do espaço em que está localizada. Parte da população de baixa renda vive em periferias e áreas afastadas dos centros das cidades, com baixo acesso a serviços básicos e poucas opções de lazer e mobilidade urbana. Nesses locais, há uma cultura de valorização dos espaços comuns como lugar de encontro e uma intensa sociabilidade entre moradores, que resulta em uma forte rede de apoio, fortalecimento da cultura própria da região e economia local (pequenos comércios e serviços da comunidade).

CONSIDERAÇÕES

- As comunidades são distintas e as soluções precisam estar bem adaptadas à realidade local, incluindo ou sendo propostas por moradores da região.
- A disponibilização de serviços de educação, transporte e saúde, em áreas mais afastadas, pode se tornar mais cara ao poder público devido ao espraiamento da malha urbana.
- Soluções físicas como parques, quadras e áreas de lazer precisam ser pensadas com uma proposta de manutenção, em termos de responsabilidade e custos, para evitar a degradação de equipamentos.

SÃO OPORTUNIDADES:

- Instalações de mobiliários urbanos, parques, praças, quadras em áreas periféricas com pouca oferta.
- Reformas e projetos de assistência técnica para moradias usadas por comerciantes ou prestadores de serviços da região.
- Produtos e serviços para estimular a economia local.
- Serviços que permitam o desenvolvimento local (educação, empregabilidade e saúde) e o fortalecimento da cidadania.

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

ERE LAB



Negócio que cria e desenvolve mobiliários urbanos que estimulam o brincar e interagir, que integram a criança ao espaço urbano.

ESTAR URBANO



Cria projetos residenciais, comerciais e urbanísticos com tecnologias sócio ambientais, promovendo de forma criativa, afetiva e acessível o bem-estar cotidiano das pessoas

REPAGINAME



Negócio que realiza reformas para pequenos comércios e parcerias para capacitação dos microempreendedores.

8. CAPACITAÇÃO E OPORTUNIDADES PARA PROFISSIONAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Ampliar as oportunidades do trabalhador da construção civil e qualificar a mão de obra do setor.

A falta de mão de obra qualificada, por falta de treinamento ou dificuldade no uso de tecnologias, é uma das grandes dores do setor de habitação. Por outro lado, profissionais da construção civil têm um histórico de baixo nível educacional, alta rotatividade e informalidade, sendo que trabalhadores sem carteira de trabalho têm um rendimento financeiro menor que os formalizados.

CONSIDERAÇÕES

- Para garantir o impacto social positivo, olhando para essa oportunidade, é imprescindível pensar em modelos que não onerem o trabalhador.
- Pela falta de trabalhadores qualificados, parte das grandes empresas do setor tem suas próprias iniciativas para qualificação profissional. Esse serviço pode ser terceirizado, o que as torna potenciais clientes.
- Deve-se considerar a mudança de visão do canteiro de obra de linha de produção para “linha de montagem”, o que mostra uma tendência forte para automatizar e industrializar o processo, tornando-o mais independente da mão de obra menos especializada.

SÃO OPORTUNIDADES:

- Cursos profissionalizantes acessíveis para gerenciamento de obras (criação de orçamentos, gestão financeira etc.).
- Cursos e plataformas de treinamento para empresas da construção civil.
- Uso da realidade virtual e aumentada para treinamentos e data *analytics* aplicada ao setor para valorizar e reter profissionais qualificados.
- Soluções de intermediação na contratação de pedreiros, mestres de obras etc.

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

SE VIRA, MULHER!

Negócio que capacita mulheres em elétrica, hidráulica, mecânica, marcenaria e outras atividades para reparos em suas casas e comunidades.



MANA MANUTENÇÃO

Empresa de manutenção residencial com mão de obra exclusivamente feminina, com foco no empoderamento de mulheres, tanto prestadoras de serviço quanto a clientes.



AGILIZA LAB

Realiza workshops de manutenção residencial, com a proposta de ensinar, na prática, como resolver pequenos reparos em casa, com mais autonomia e segurança.



9. INOVAÇÕES EM PROCESSOS E MATERIAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Novos materiais mais sustentáveis, resistentes e baratos e processos inovadores, eficientes e com custos menores.

O setor de construção civil ainda é pouco tecnológico e enfrenta desafios de improdutividade, sobra e desperdício de materiais, além da desqualificação da mão de obra. O mercado está passando por um momento de transformação e foco em inovações com a mudança da venda do serviço e não só do produto, uso de novas tecnologias e a necessidade de se pensar em uma economia circular. Novos materiais e novas soluções que tornem os processos mais eficientes podem baratear o custo de produção de unidade habitacional, tanto para famílias construírem suas casas como para o poder público.

CONSIDERAÇÕES

- Materiais construtivos são muito regulamentados, com necessidade de análise de desempenho e cumprimento de requisitos estipulados pelos órgãos reguladores. Sua aprovação pode envolver um elevado investimento.
- Há um entrave cultural a ser considerado para inserção de novos materiais no mercado, mesmo que apresentem melhor desempenho. O brasileiro está acostumado com a construção de alvenaria.
- Para utilização de novas tecnologias e novos materiais, é preciso considerar a necessidade de qualificação da mão de obra que estará envolvida no processo construtivo.

SÃO OPORTUNIDADES:

- Desenvolvimento de moradias com novos materiais mais sustentáveis, resistentes e/ou baratos.
- Plataformas que conectem obras com sobras de materiais de qualidade e pessoas de baixa renda que estão construindo/reformando suas moradias.
- Plataformas acessíveis que permitam gerenciamento de obras ou conexão entre as etapas do processo construtivo (do projeto à finalização da obra).

EXEMPLOS DE NEGÓCIOS

AMBAR



Empresa de tecnologia que torna os estágios do processo da construção de moradias simples e eficientes, reduzindo o tempo e os custos da obra.

ISOBLOCO



Empresa de tecnologia que torna os estágios do processo da construção de moradias mais simples e eficientes, reduzindo o tempo e os custos da obra.

ECOLAR



Empresa que utiliza placas produzidas com materiais reciclados para a construção da estrutura de casas ecológicas.



PARA MAIS INFORMAÇÕES
www.artemisia.org.br/habitacao

artemisia@artemisia.org.br
imprensa@artemisia.org.br

TESE DE IMPACTO SOCIAL EM HABITAÇÃO

OPORTUNIDADES PARA EMPREENDER COM IMPACTO

Edição Atualizada | Setembro 2021

Realizadores



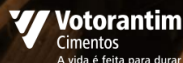
ARTEMISIA



GERDAU

O futuro se molda

Parceiros



Apoiadores

