

Los desafíos del acceso a la tierra urbana por los más pobres: la experiência de São Paulo en 2016

João Sette Whitaker Ferreira

Prof. Livre Docente FAUUSP

Investigador Sênior em el LabHab/FAUUSP – Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos

Ex-secretário de vivienda de São Paulo (2016)





Identificando, dimensionando y calificando el problema a enfrentar

- Entendiendo las causas de la problemática habitacional: urbanización desigual y Sociedad **Patrimonialista**



- predominancia del privado sobre el publico
- urbanización determinada por el mercado, sin regulación pública o planeamiento > SEGREGACIÓN
- todas las inversiones públicas en los barrios ricos, y imposibilidad de acceso a la tierra urbanizada a los más pobres
- clientelismo, pobreza como combustible político

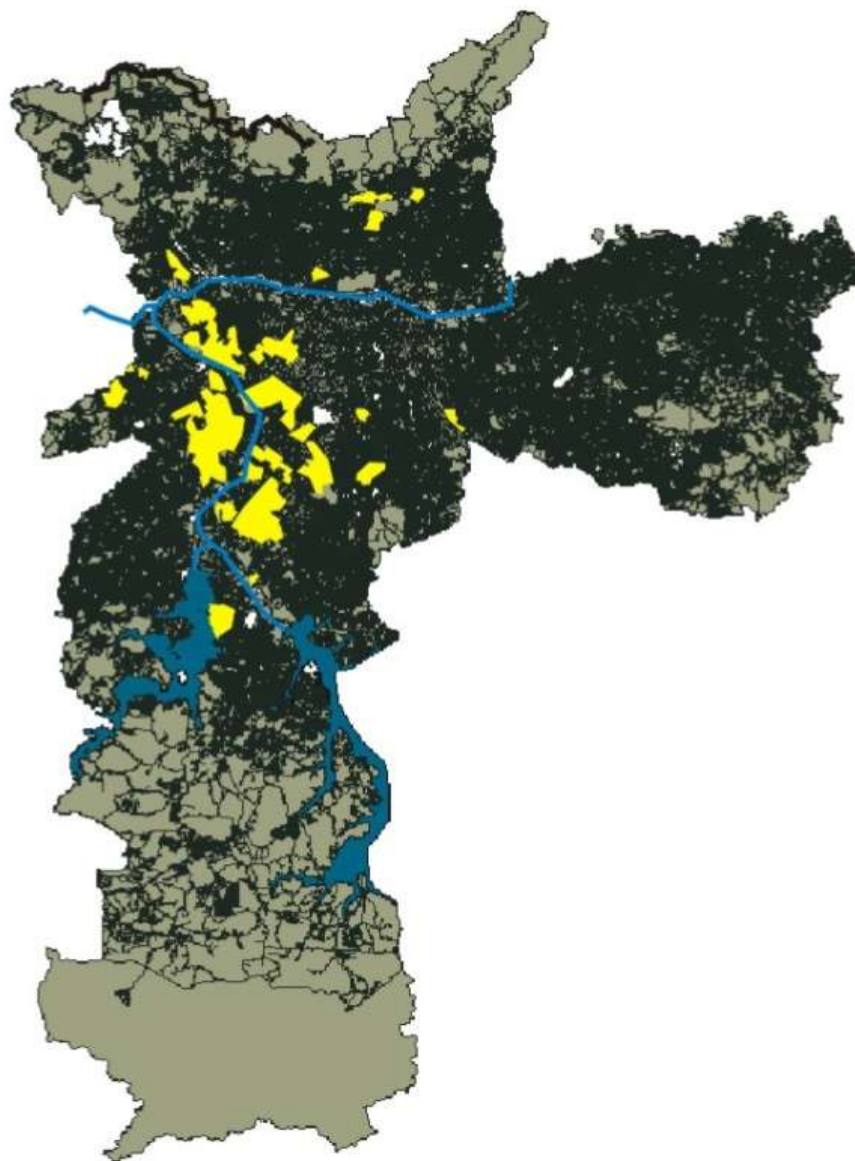
La buena política de vivienda debe ser tan **diversificada** como lo son las problemáticas a enfrentar.

"Menú" de acciones: producción, mejora del hábitat, urbanización, alquiler social, etc.

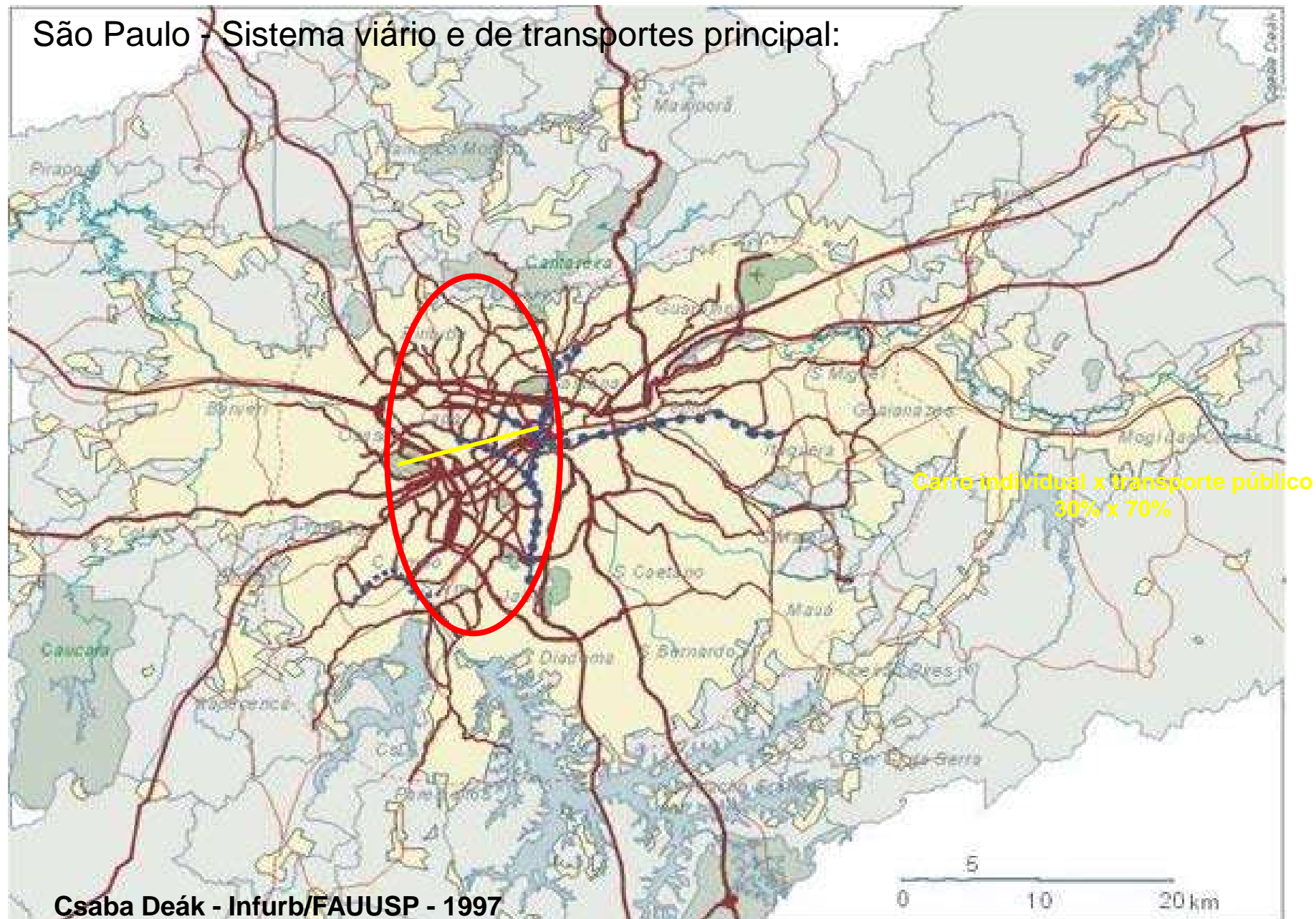


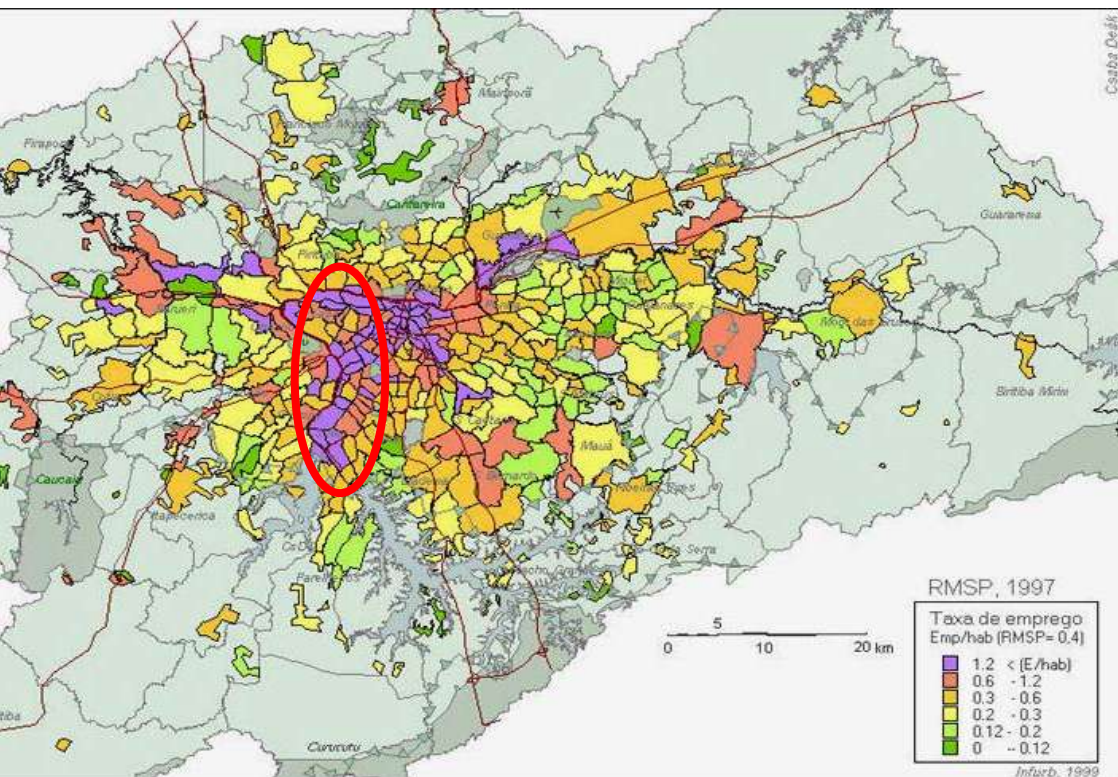


O país das “duas” leis



São Paulo - Sistema viário e de transportes principal:

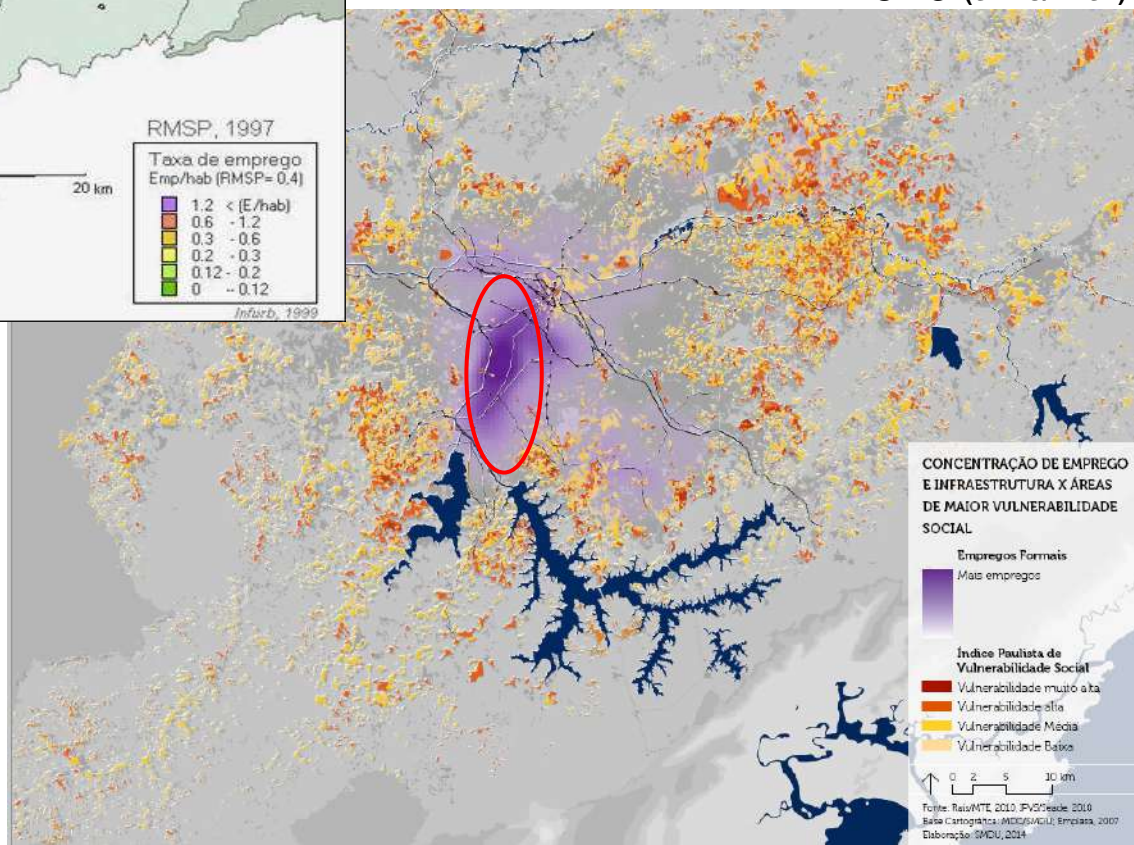




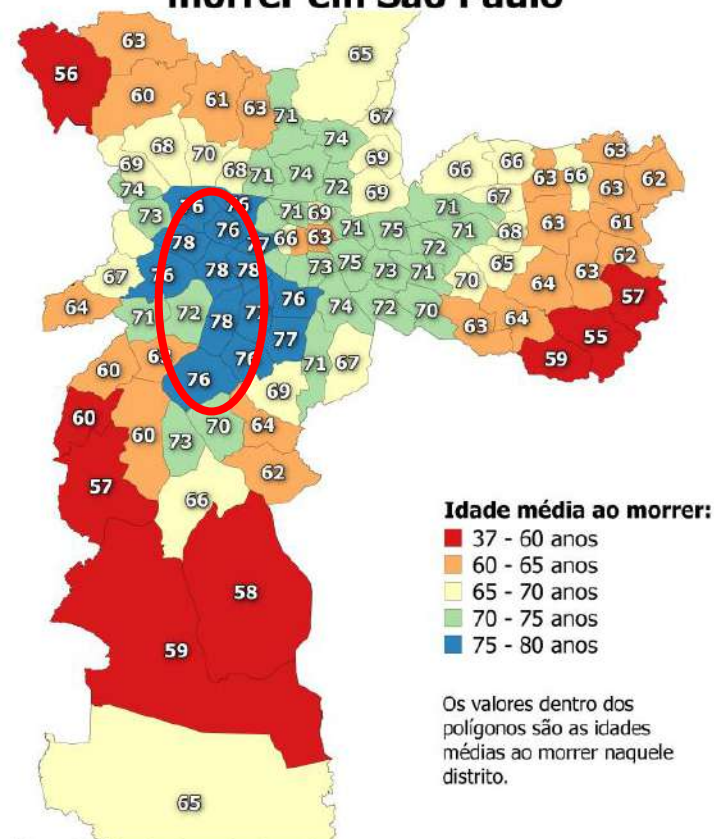
1997 (Infub – FAUUSP)

OFERTA DE EMPREGO RMSP

2016 (SMDU/PMSP)



Todas as pessoas: Idade média ao morrer em São Paulo

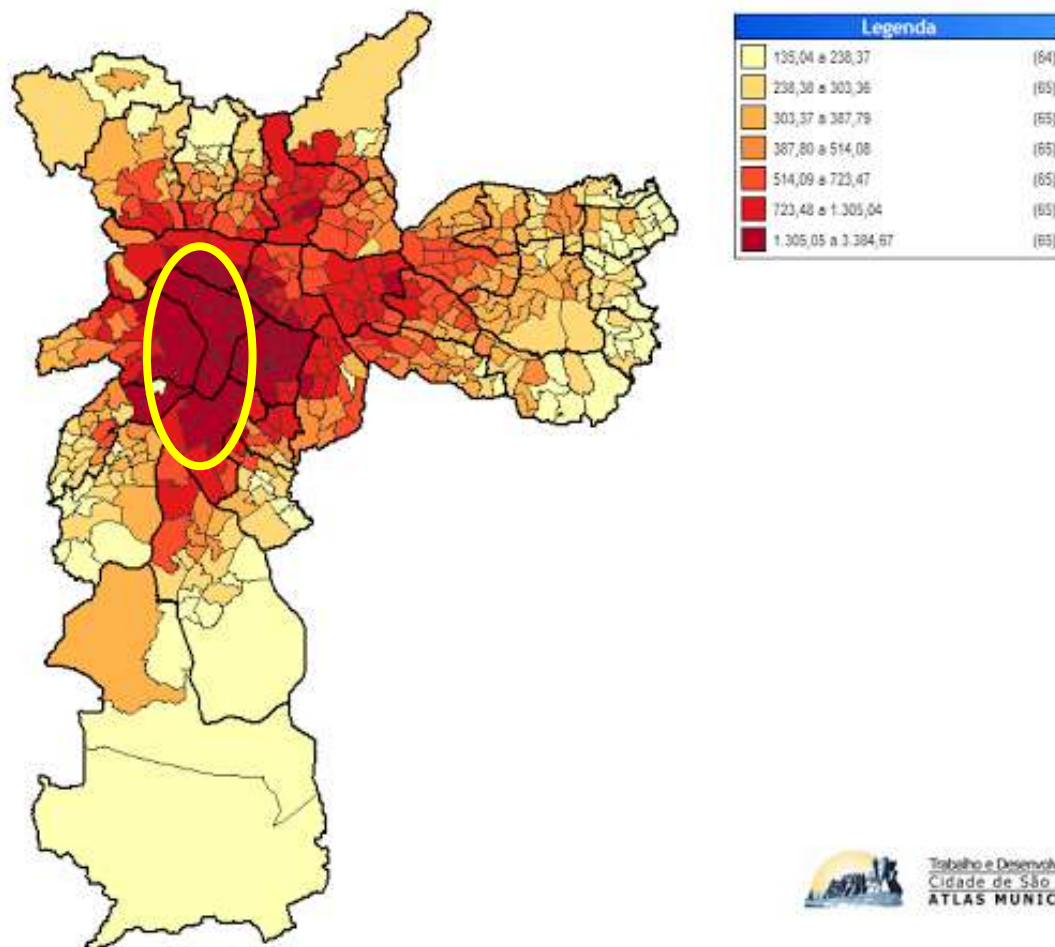


Hugo Nicolau Barbosa de Gusmão

<https://desigualdadesespaciais.wordpress.com/>

Fonte: PRO-AIM - Programa de Aprimoramento das Informações de Mortalidade.

Renda per Capita, 2000



Trabalho e Desenvolvimento
Cidade de São Paulo
ATLAS MUNICIPAL

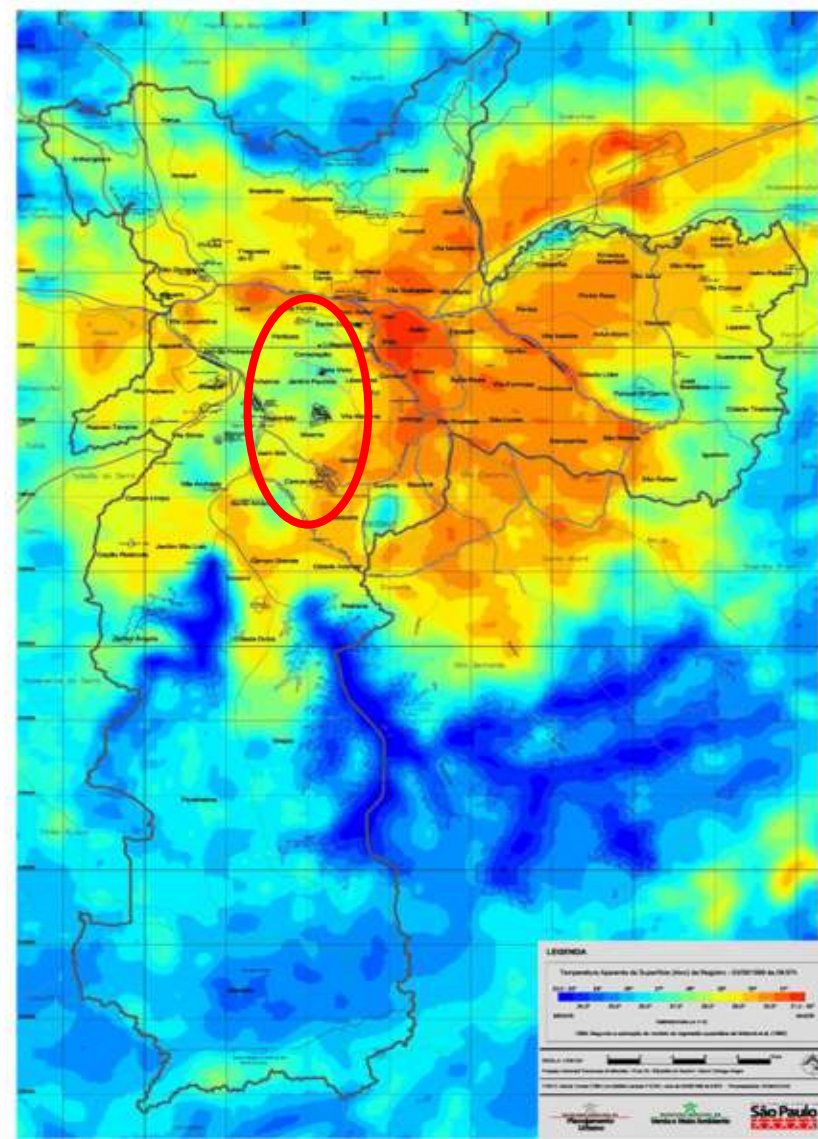
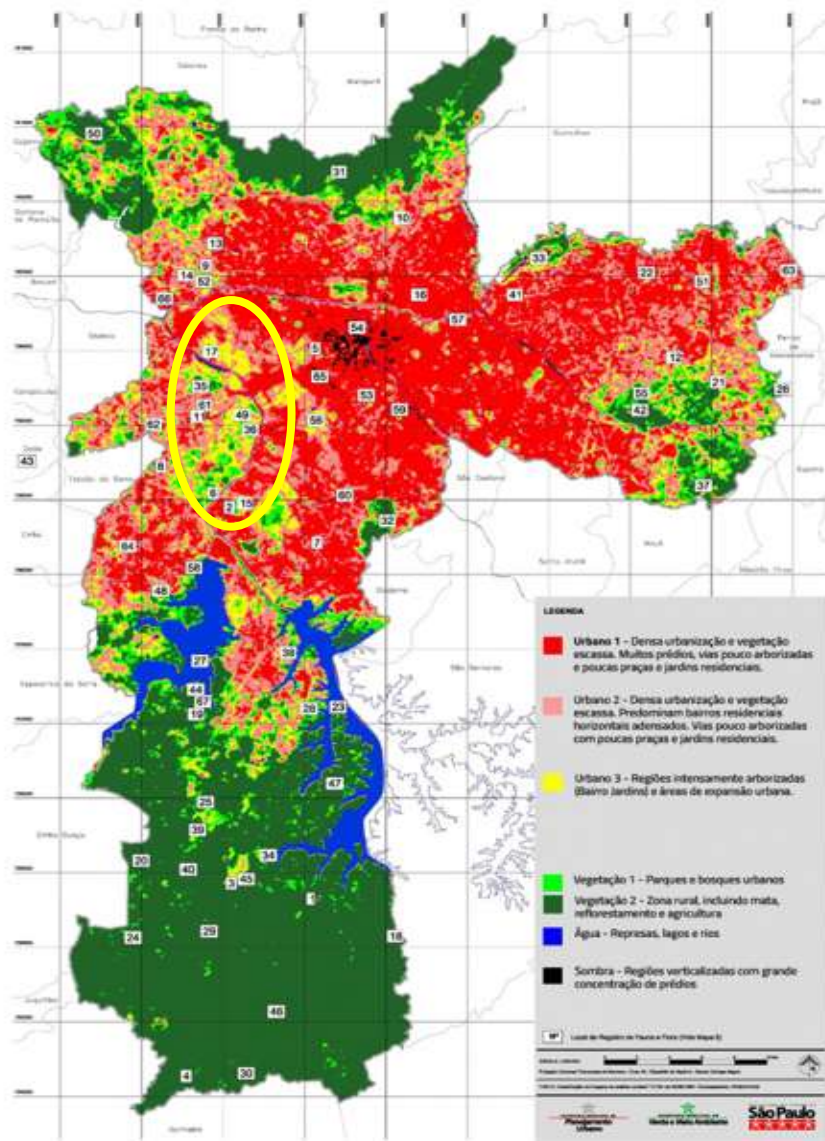






Foto: Gal Oppido – Acervo LabHab FAUUSP





Foto: Gal Oppido – Acervo LabHab FAUUSP







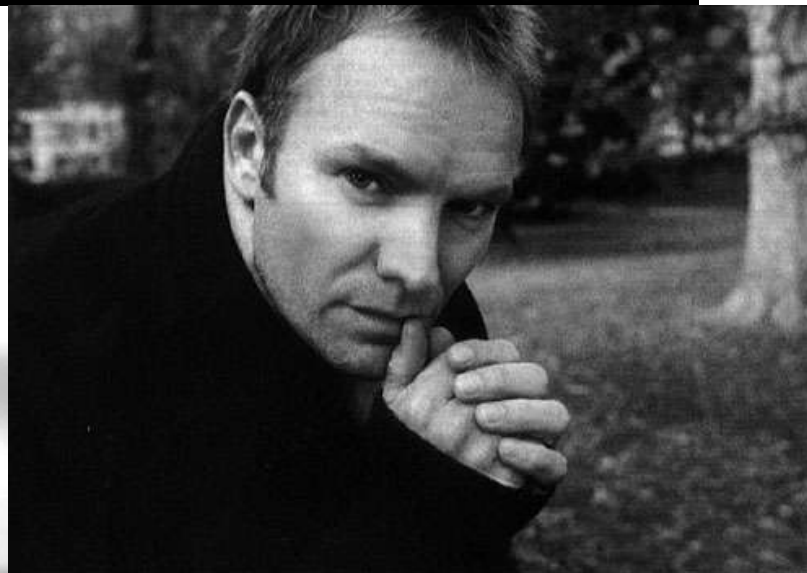
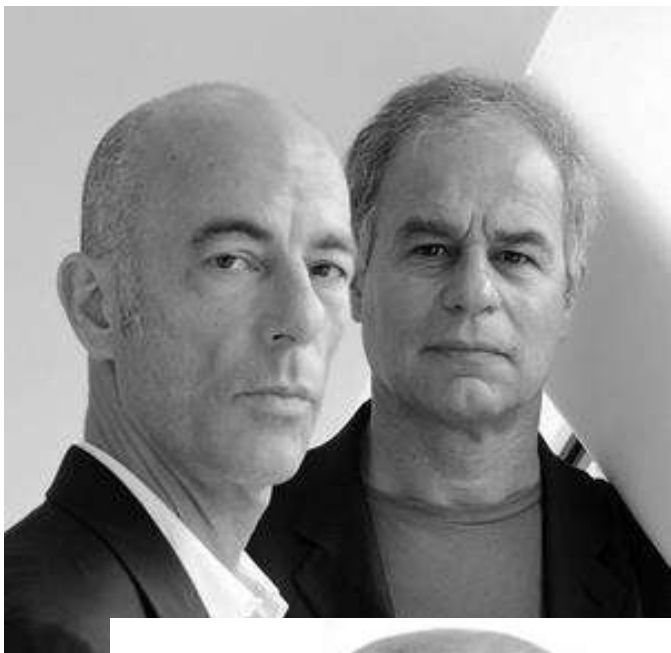
Represa Billings, Região Metropolitana de São Paulo – Braço do Capivari
(cedido por Erminia Maricato)



Represa Billings, Região Metropolitana de São Paulo – Braço do Cocaia –
(cedido por Erminia Maricato)









Identificar el déficit habitacional según las necesidades de vivienda:

pasivo existente x nuevas necesidades

Favelas y parcelas irregulares:

en situación consolidada

en situación de precariedad

en situación de remoción (riesgo, obras)

Conjuntos de habitación irregulares o en mal estado

Cortijos

Población viviendo en la calle



NECESSIDADES HABITACIONAIS

NECESSIDADES RELACIONADAS À PRECARIÉDADE HABITACIONAL E URBANA

Favelas, Loteamentos e Conjuntos Irregulares

Assentamentos Consolidados

Assentamentos Consolidáveis

Assentamentos não Consolidáveis

Cortiços

População em situação de rua

Conjuntos Habitacionais Irregulares

Sem necessidade de provisão de infraestrutura

Simplex sem remoção

Simplex com remoção

Complexo

Remoção total

Atuação junto ao proprietário

Apoio ao inquilino

Atendimento opcional
Ação intersecretarial

20.702
domicílios

722.344
domicílios

89.953
domicílios

80.389
domicílios

15.905
pessoas

DEMANDAS RELACIONADAS A DINÂMICAS ECONÔMICAS E DE CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO

Coabitação Familiar

Crescimento Demográfico

Ônus Excessivo com Aluguel

Adensamento Excessivo (alugados)

103.664
domicílios

147.151
domicílios

187.612
domicílios

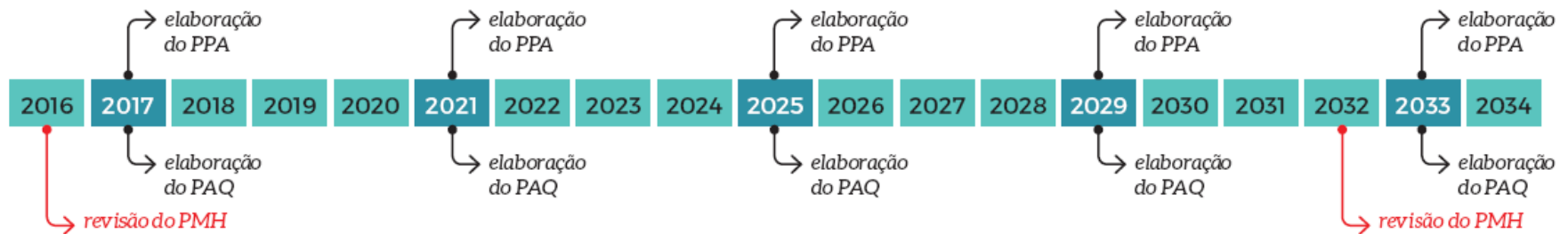
47.443
domicílios

PENSAR LA POLÍTICA PARA EL LARGO PLAZO Y NO A PARTIR DE LAS ACCIONES INMEDIATAS

Plano Municipal de Habitação (PMH):

Plano de Ação Quadrienal (PAQ): junto con el plan plurianual de inicio de gobierno

ARTICULAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL AO PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO



¿COMO GARANTIZAR TIERRAS PARA VIVIENDA SOCIAL EN BUENAS LOCALIZACIONES?

**Existen en Brasil instrumentos de política urbana para eso
(Estatuto de la Ciudad – 2001)**

- Zonas especiales de Interés Social – ZEIS
- Usucapião urbano
- Transferencia del derecho de uso en tierras públicas
- Derecho de preempción
- Expropiación
- Instrumentos de regularización del suelo, etc.

Pero MUY POCO APLICADO desde el 2001

PROBLEMA POLÍTICO: ENFRENTAMIENTO DE PRIVILÉGIOS

**ENFRENTANDOSE A UN “MONSTRO” JURIDICO-INSTITUCIONAL-ADMINISTRATIVO
Y A FUERZAS PARALELAS: CRIMEN ORGANIZADO, IGLESIAS EVANGELICAS...**

Y MERCADO INMOBILIARIO MUY FUERTE

NATAL

Uma seleção com dicas de 151 presentes para agradar a toda a família, da infância à terceira idade, a partir de R\$ 19

VERÃO

Oito destinos para aproveitar a estação mais quente do ano em viagens de aventura, conhecimento ou romance

São Paulo

epocaopaulo.globo.com

**FAIXA EXCLUSIVA
DE ÔNIBUS**



**HADDAD
ACHAVA
MESMO QUE
O PAULISTANO
DEIXARIA
O CARRO
EM CASA?**

POR QUE A IDEIA DEU ERRADO - E O QUE PODE SER FEITO PARA MELHORAR O TRÂNSITO NA CIDADE



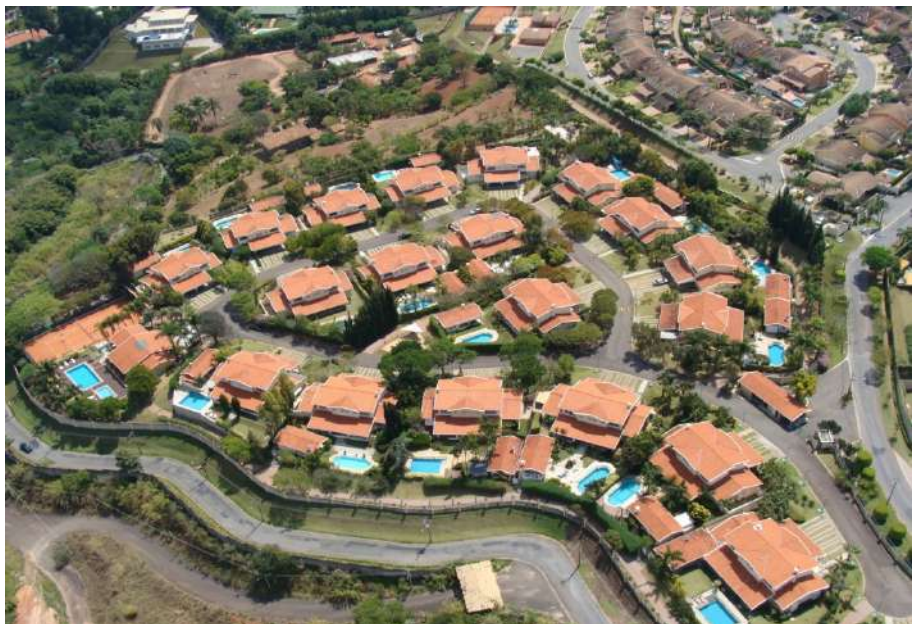


¿Es posible hacer frente?

Experiencia en São Paulo en 2014 y 2016: implementación de un plan director y un plan de vivienda para un horizonte de 30 y de 16 años



A questão habitacional no contexto metropolitano



Fotos Acervo LabQuapá - FAUUSP



Foto Helena G. Rios

Acciones del plan de vivienda

1. Servicio de vivienda social

2. Provisión de vivienda para adquisición

- Promoción pública de vivienda en áreas con infraestructura
- Promoción pública en áreas precarias - como complemento a la política de fijación
- Promoción de vivienda por autogestión - terrenos públicos o financiación a la producción en terrenos particulares
- Promoción privada de vivienda - Apoyo a la adquisición de vivienda lista

3. Urbanización de “favelas”

- Regularización – urbanización – fijación con mejoras habitacionales – producción de viviendas nuevas

4. Provisión de un parque público de viviendas para alquiler social

Estratégia M



5 a 20 unidades (1 a 4 pavs)



3 a 12 unidades (1 a 4 pavs)



2 a 8 unidades (1 a 4 pavs)





1. GARANTIZAR LA OBTENCIÓN DE TIERRAS PARA DESTINAR A LA POLÍTICA HABITACIONAL SOCIAL

**Un desafío más político que técnico, pero los
instrumentos deben existir, si no es imposible**

RELACIÓN CON EL PLAN DIRECTOR ESTRATÉGICO



PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Diagnóstico + Programas e estratégias em relação à situação habitacional do município de São Paulo



ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Áreas onde deve-se concretizar o direito à moradia digna com oferta de Habitação de Interesse Social próxima à infraestrutura

O Plano Diretor duplicou as áreas de ZEIS para produção de moradias populares



COTA SOLIDARIEDADE

Todo empreendimento maior que 20 mil m2 deve doar 10% de sua área construída para produção de Habitação de Interesse Social ou aquisição de terrenos

FONTES DE RECURSOS

30%



AQUISIÇÃO DE TERRENOS
EM ZEIS 3

FUNDURB
no mínimo



25%



AQUISIÇÃO DE TERRENOS
NA ÁREA DE PROJETO OU PERÍMETRO EXPANDIDO

OUC OU AIU
no mínimo



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Ampliação dos instrumentos de regularização fundiária



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

2. HACER CUMPLIR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD (forma de acceso al suelo)

Superposición de instrumentos

- Notificación de PEUC
- Servicio social de vivienda para los más vulnerables (edad avanzada, drogadicción, sin techo...) – política conjunta con secretarías sociales
- Fiscalización de la función social de la propiedad: acuerdos para suspender el PEUC + exenciones > «cortiços»
- PPP para recuperación de edificios degradados
- Parque de alquiler privado y formación de parque público

