

Regularización y Urbanización de Asentamientos Informales

1. Gestión y Diseño de Programas

2. Evaluación de Programas

Claudio Acioly Jr.

claudio.acioly@unhabitat.org

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

Programa de las Naciones Unidas para Asentamientos Humanos

www.unhabitat.org



PARTE 1

- ▶ **Part 1: Una breve introduccion**
- ▶ **Part 2: La experiencia internacional**
- ▶ **Part 3: El sector de Vivienda**
- ▶ **Part 4: Respuestas: Armarse un Programas**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Medellin, Colombia**
- ▶ **Conceptos y Mecanismos de Gestion**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rio de Janeiro, Brasil**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Evaluaciones y Evidencias Empiricas en Rio de Janeiro**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rotterdam, Holanda**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Recife, Brasil**

9.

Fundamentos de Intervencion

Políticas p/ Remediar

1. Planear para desarrollo
2. Estrategias para mejorar la situación real
3. Aproximaciones para mejora de calidad de vida



Buscar mecanismos para induzir mejoras de calidad de vida, del espacio publico y orientacion hasta consolidacion fisica territorial y fomento a ciudadania



Políticas bien informadas de Escala y de Antecipacion, Pacto Social Articulacion Institucional



Políticas Preventivas

1. Planear ANTES del desarrollo
2. Estrategias Facilitadoras de Vivienda
3. Medidas para Acceso a inputs de la vivienda: politicas diversificadas
4. Solucionar la cuestión de la tierra
5. Conectar vivienda y ingresos

Mejoria de Asentamientos

Estrategias de Desarrollo

Oferta de Infraestructura

Plan & Ordenamiento

Regularización del Suelo

Mejoras de Vivienda

otras

CURATIVO

Prevencion de la Informalidad

Politica de Vivienda

Oferta de suelo servido

Financiamiento de Vivienda

Reformas de la Regulacion

Capacidad del Sector de la
Industria de la Construccion

Otras

PREVENTIVO

10.

Respuestas a los asentamientos informales:

Principios metodologicos y tecnicos para intervenir en la realidad fisica

Soluciones, Aproximaciones y Mecanismos de Intervención totalmente Distintos.

Diferentes Mecanismos de Formación y Consolidación

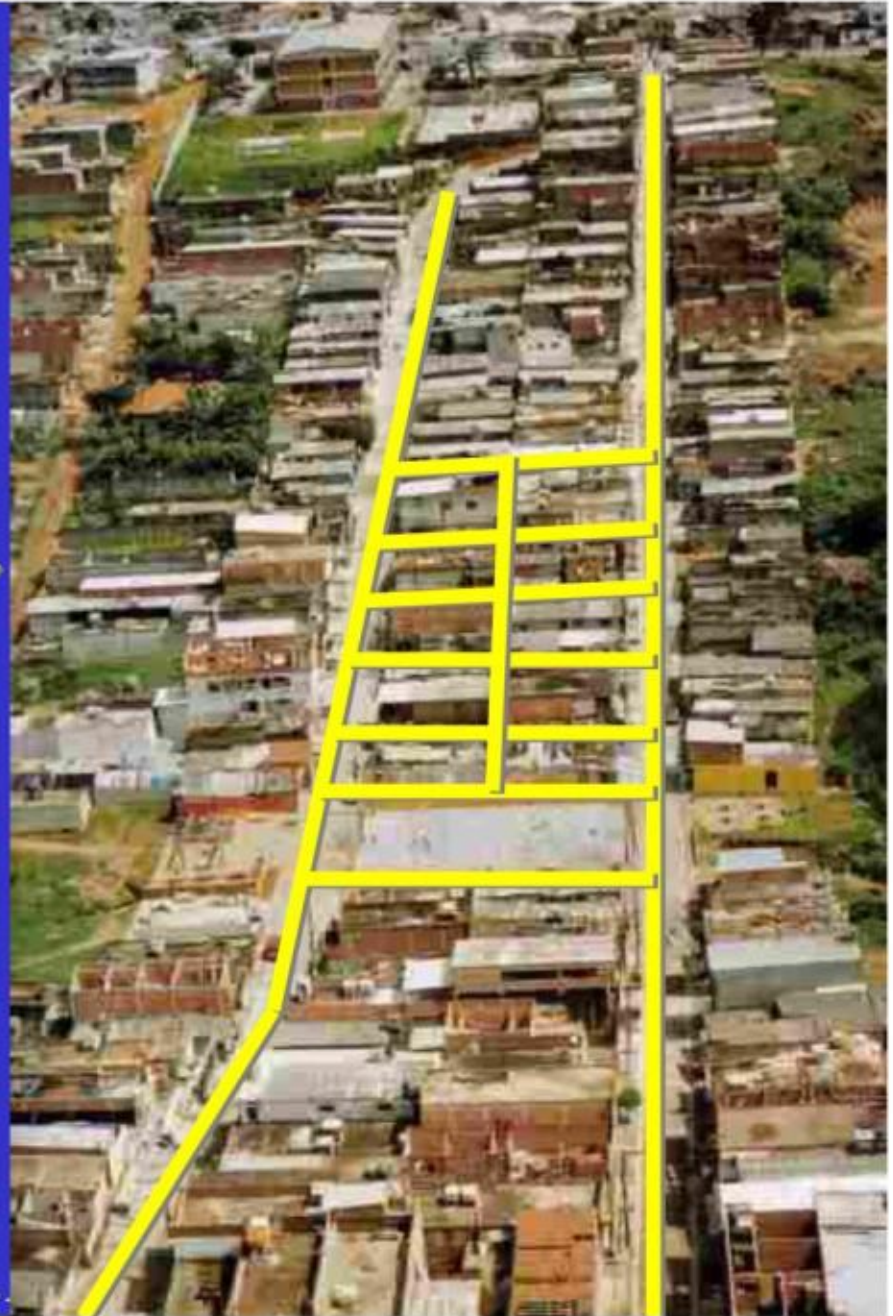
Ocupaciones Espontáneas del Suelo – Organizadas o Densificación

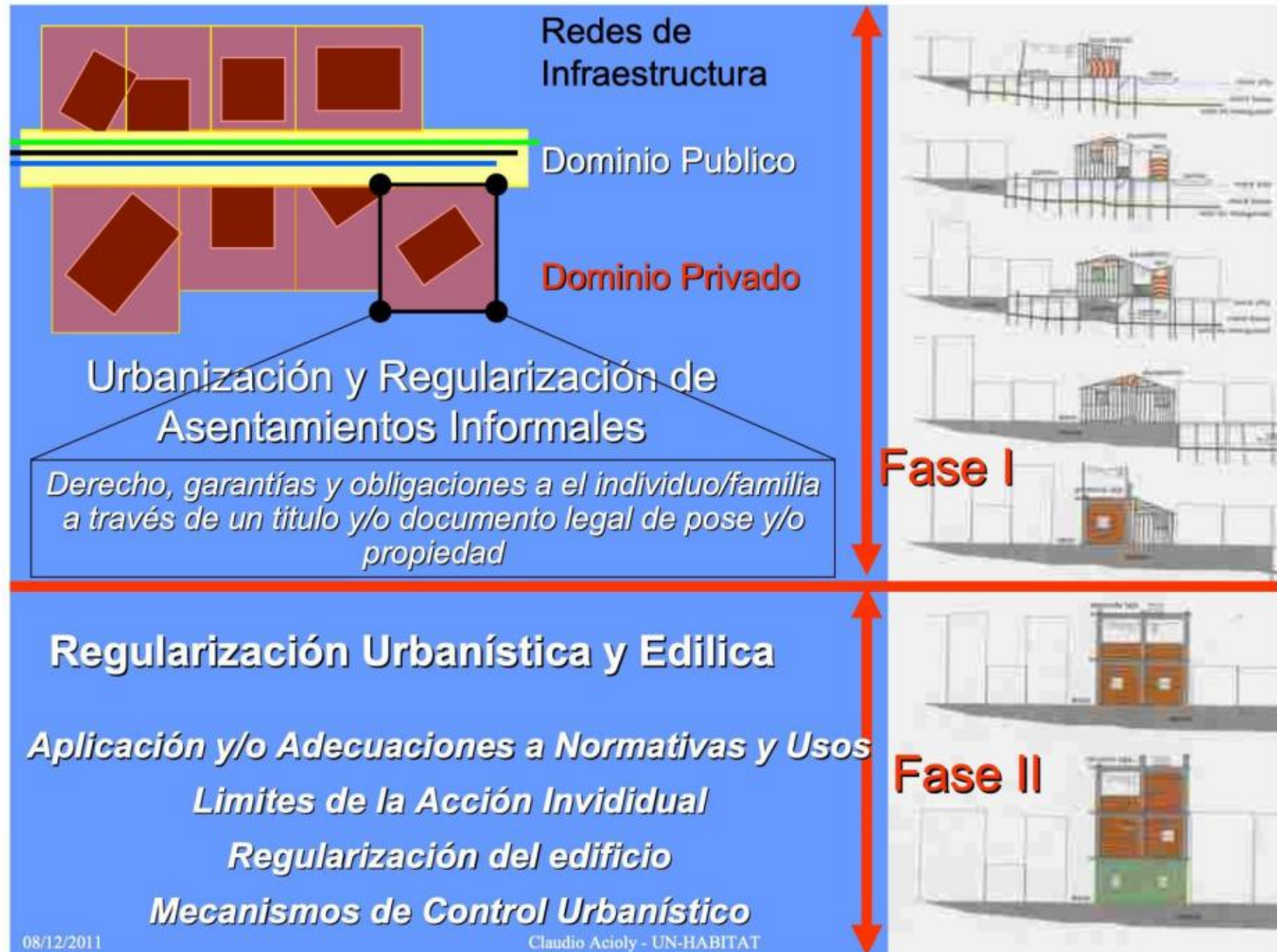
X

Loteos y Parcelamiento del Suelo – Dirigidos y/o por compra y venta









5.

**Lo que ya sabemos de 40
años de experiencia con
urbanización y
regularización de
asentamientos informales**

Evaluaciones de Experiências com “Upgrading”

11 CASOS

Skinner, Taylor & Wegelin, 1987.

MetroManila, Jakarta (KIP), Calcutta, Madras, Karachi, Ismailia, Lusaka, Managua, La Paz, Guaiquil, Kingston

PRINCIPALES RESULTADOS:

1. Inducio mejoras substanciales en la cualidad y cantidad de vivienda.
2. Inducio un aumento del valor de las propiedades/inmuebles.
3. Gentrificacion fue una excepcion y no una regla.

QUESTIONES NO MUY BIEN RESUELTAS Y QUE PERMANECERAN PARA FUTURAS INTERVENCIONES PUBLICAS :

eficiencia del costo . 1

regularizacion de la tenencia . 2

demanda de alquiler (moradas y politicas de vivienda) . 3

financiamiento de programa (sostenibilidad) . 4

opciones de recuperacion de costos . 5

Modificar el diseno y ejecucion de los programas y proyectos en el futuro!

ESTUDIOS DE CASO 92- 95)

Durand-Lasserve, Alain and Clerc, Valérie (1996). "Regularization and Integration of Irregular Settlements: lessons from experience". UMP Working Paper Series, no. 6

SITUACION DETERIORA

Crise Economica

Migracion intensa

Ausencia del Estado

Crise de autoridad del Estado

Mayoria en AFRICA SUB-SAARIANA

SITUACION ESTABILIZA

Acumulacion de Capital

Medidas Concretas en relacion a urbanizacion y mejoras urbanas

Tolerancia en relacion a el mercado informal

SENEGAL, INDIA, SRILANKA, PHILIPPINES, BRASIL (algunas ciudades)

SITUACCION MEJORA

Estabilidad Política

Altas tajas de Crecimiento Económico

Establecimiento de programas con intensa ayuda externa

Tendência para programas de largo escala

TUNISIA, THAILAND, MALASIA, INDONESIA, (KIP/IUIDP), MEXICO, CHILE, BRASIL (algunas ciudades)

ESTUDIOS DE CASO 92- 95)

Durand-Lasserve, Alain and Clerc, Valérie (1996). "Regularization and Integration of Irregular Settlements: lessons from experience". UMP Working Paper Series, no. 6

TENDENCIAS:

- **Formulas flexibles para regularización**
- **Formulas para sostenibilidad financiera de los programas y proyectos**
- **Mecanismos de "home savings", micro-créditos y financiamiento comunitario**
- **Promoción de mecanismos que ayudan a el desarrollo del mercado de inmuebles**
- **Proceso gradual pero continuo de oferta de infraestructura básica**
- **Integración a los mercados y sistemas de producción de vivienda y oferta de terrenos**
- **Asociaciones estratégicas y articulación con varios actores**



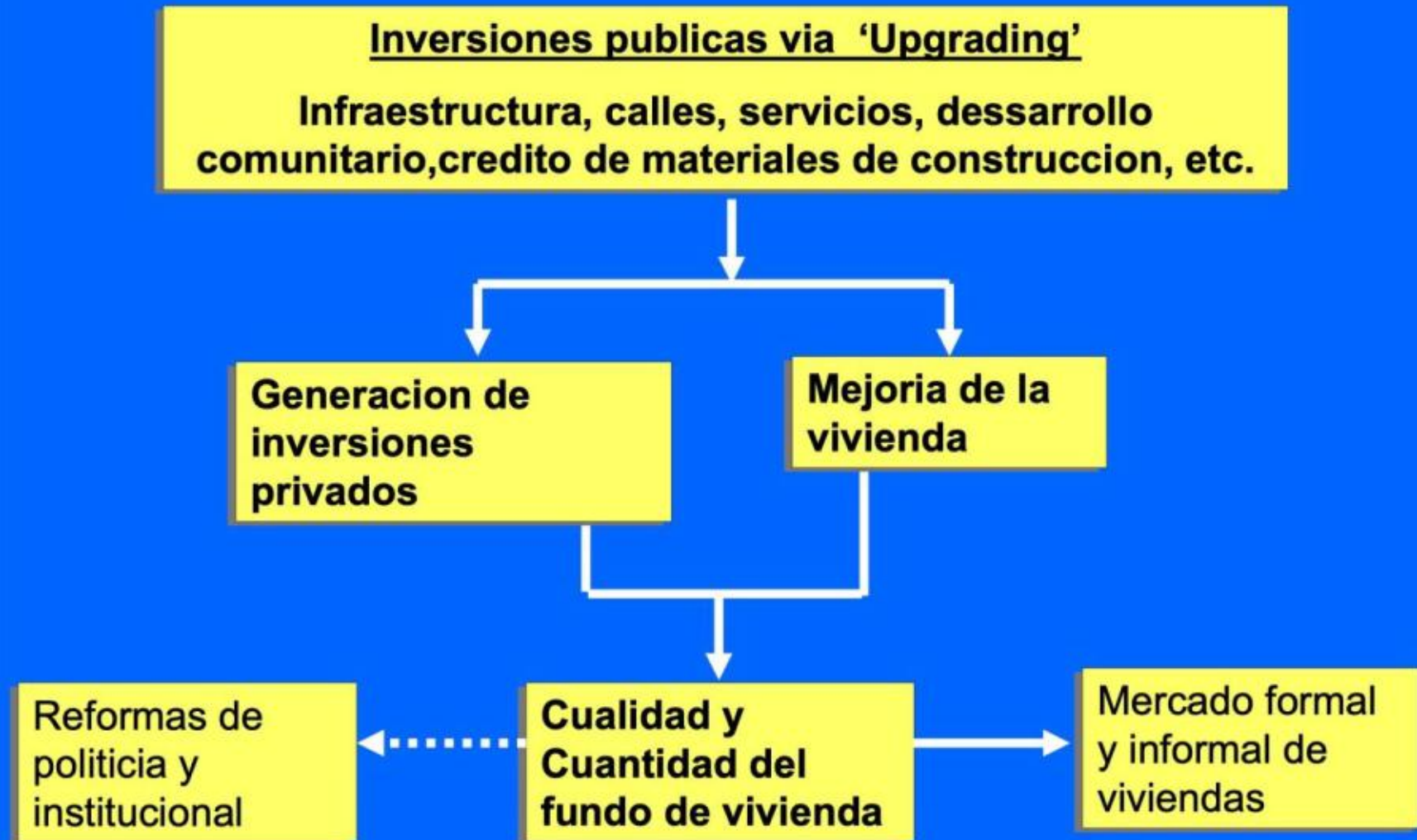
INOVACIONES:

- **adaptación de instrumentos ya existentes y non la creación de nuevos**

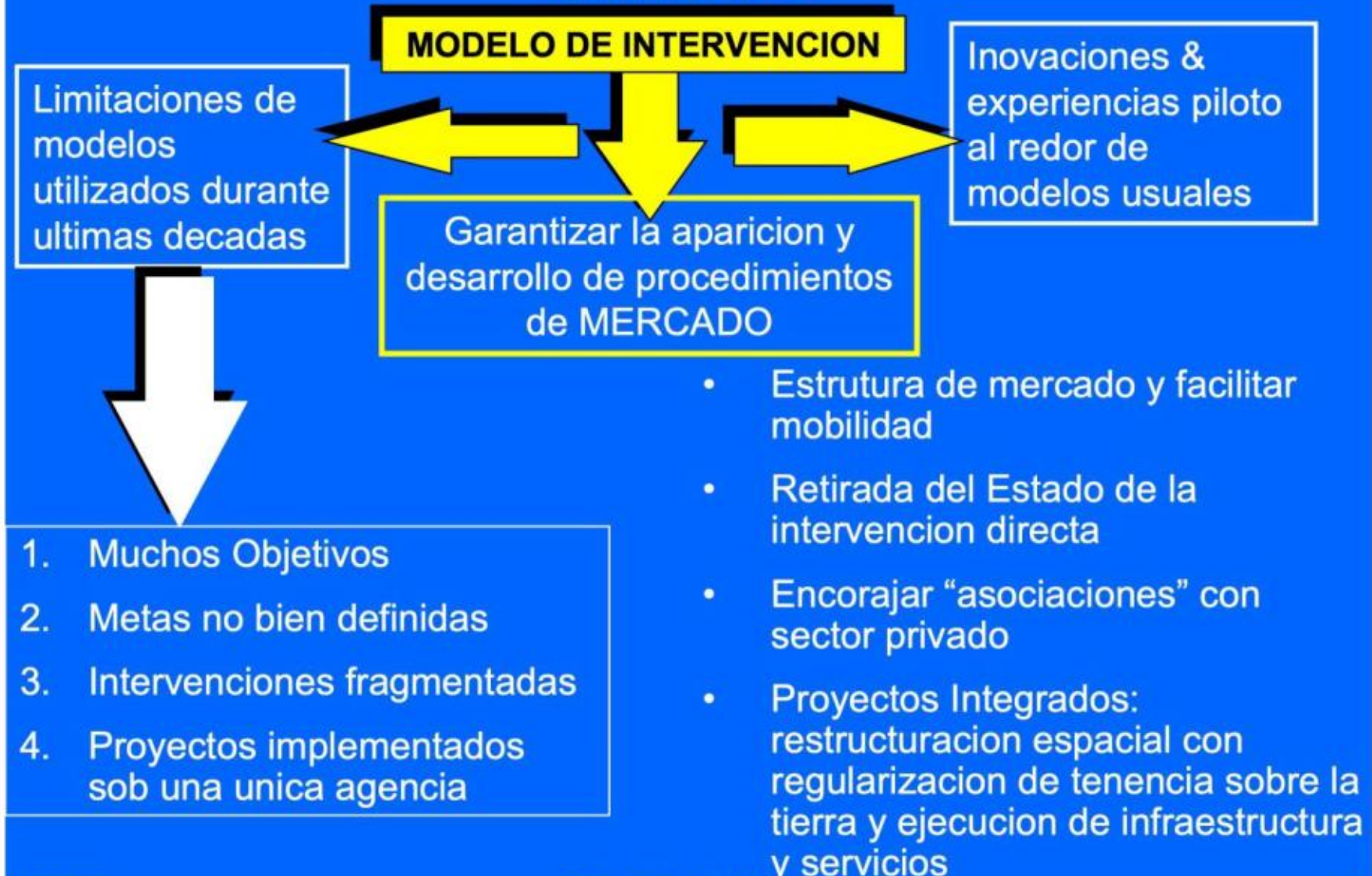


Regularización y Integración va siendo parte integrada de políticas urbanas

IMPACTOS A NIVEL DEL BARRIO/LOCAL



Urbanización y Regularización de Asentamientos Informales



11. El Problema

Que tipo de situación - problema estamos hablando?

Favelas o loteamientos clandestinos (Brasil); JJ settlements o unauthorised colonies (India); tugurios, o barriadas (Peru), katchi abadis (Pakistan), kampungs (Indonesia), gecekondu (Turkia), piratas (Colombia), villas miserias (Argentina), bidonvilles (Africa francofona), informal settlements, slums, squatters, vecindades, mocambos, conventillos...

PART 4

- ▶ **Part 1: Una breve introduccion**
- ▶ **Part 2: La experiencia internacional**
- ▶ **Part 3: El sector de Vivienda**
- ▶ **Part 4: Respuestas: Armarse un Programas**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Medellin, Colombia**
- ▶ **Conceptos y Mecanismos de Gestion**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rio de Janeiro, Brasil**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Evaluaciones y Evidencias Empiricas en Rio de Janeiro**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rotterdam, Holanda**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Recife, Brasil**

Asentamientos Humanos

**Ocupaciones Espontáneas
del Suelo – Organizadas o
Densificación**

**Loteos y Parcelamiento
del Suelo – Dirigidos y/o
por compra y venta**

TIERRA VACANTE

Terrenos Públicos y/o Privados

- **Aspectos físico-morfológicos y de topología urbana**
- **Precariedad de servicios**
- **Topología y Precariedad del parque habitacional**
- **Aspectos legales y jurídicos relativos al suelo**
- **Localización y accesibilidad**
- **Percepción del Gobierno Local y otros actores**
- **Condición de Organización Social**
- **Costos de Urbanización (tierra y infraestructura)**
- **Necesidades y prioridades (gobierno, residentes)**

DIAGNOSTICO

12.

De que tipo de intervención estamos buscando?

Urbanización, Mejoría, Regularización, Integración, Legalización, Renovación Urbana, Revitalización Urbana, Upgrading, Urban Renewal...

Uma Enorme Quantidade de Experiências em Programas de larga Escala

- 1. Lusaka Upgrading and Sites & Services Programme**
- 2. KIP-Kampung Improvement Programme**
- 3. PRIMED-Integrated Programme for the Improvement of Deteriorated Neighbourhoods in Medellin**
- 4. Favela Bairro Programme in Rio de Janeiro**
- 5. Social Inclusion Programme of Santo Andre**
- 6. Slum Improvement Programme of Ahmedabad**
- 7. Slum Networking in Mumbai**
- 8. APUSP-Andhra Pradesh Urban Services for the Poor Project**
- 9. PMBB-Neighbourhood Improvement Programme of Bissau**
- 10. Colombo Slum Upgrading Programme**
- 11. Baan Mekong Community Upgrading Programme of Thailand**
- 12. Programa de Integracion de Asentamientos Informales de Montevideo**

1. Prioridades
2. Componentes de Programa:
3. Participación
4. Infraestructura
5. Calles y accesos,
6. Vivienda,
7. Empleo,
8. Tenencia, Servicios, etc.

PORQUE?

1. Metas de Política
2. Objetivos
3. Costos y Beneficios

OQUE?

**URBANIZACIÓN
REGULARIZACIÓN**

QUIEN?

1. Cuadro Institucional,
2. Organización,
3. Responsabilidades,
4. Gestión de Programas y Proyectos

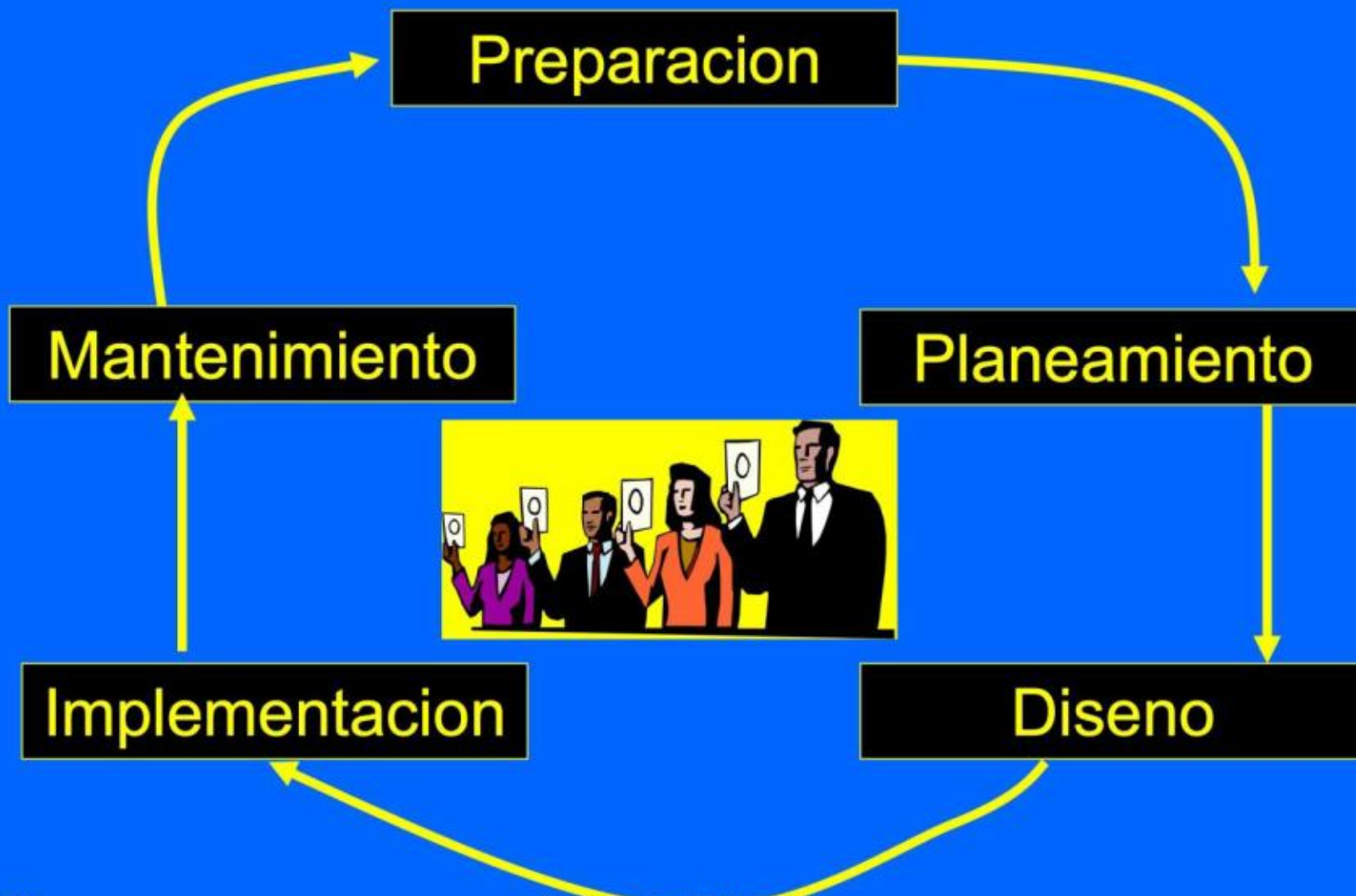
1. Estrategias
2. Métodos
3. Herramientas
4. Técnicas y Instrumentos

COMO?

1. Económica y Financia
2. Recuperación de costos
3. Replicabilidad
4. Sostenibilidad

CUANTO?

El Ciclo del Proyecto y la PARTICIPATION CIUDADANA



13.

Como hacer?

Comprendiendo y Gestionando el Proceso

Proyecto versus Programa

El Diseño del Programa

Los Aspectos Organizativos y Gestión Institucional

Quien hace o que?

Cuando?

Como?

Para quien?

Por cuanto?

Seguimiento?

Quien decide o que y como?

Donde viene la plata?

Quien paga y quien financia?

CICLO CONVENCIONAL DE DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN DE “FAVELAS”



Algunas Medidas Criticas Necesarias para ejecutar Programas de Larga Escala:

- 1. Establecer un cuadro institucional & organizativo**
- 2. Definir un cuadro legal y instrumentos jurídicos**
- 3. Tener capacidades de gestión y ejecución**
- 4. Definir y garantizar flujo de fondos y fuentes de financiamiento**
- 5. Determinar quien esta involucrado, como y cuando**
- 6. Estabelecer procedimientos contractuales**
- 7. Clarear como residentes/beneficiarios pueden participar**
- 8. Organizar una estrategia de comunicación**
- 9. Organizar un proceso continuo de produccion de informes**
- 10. Establecer estrategias de monitoreo y mantenimiento desde el dia ZERO**

14.

Medellín, Colombia:

Una experiencia de programa de larga escala

PRIMED - Medellin

Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales

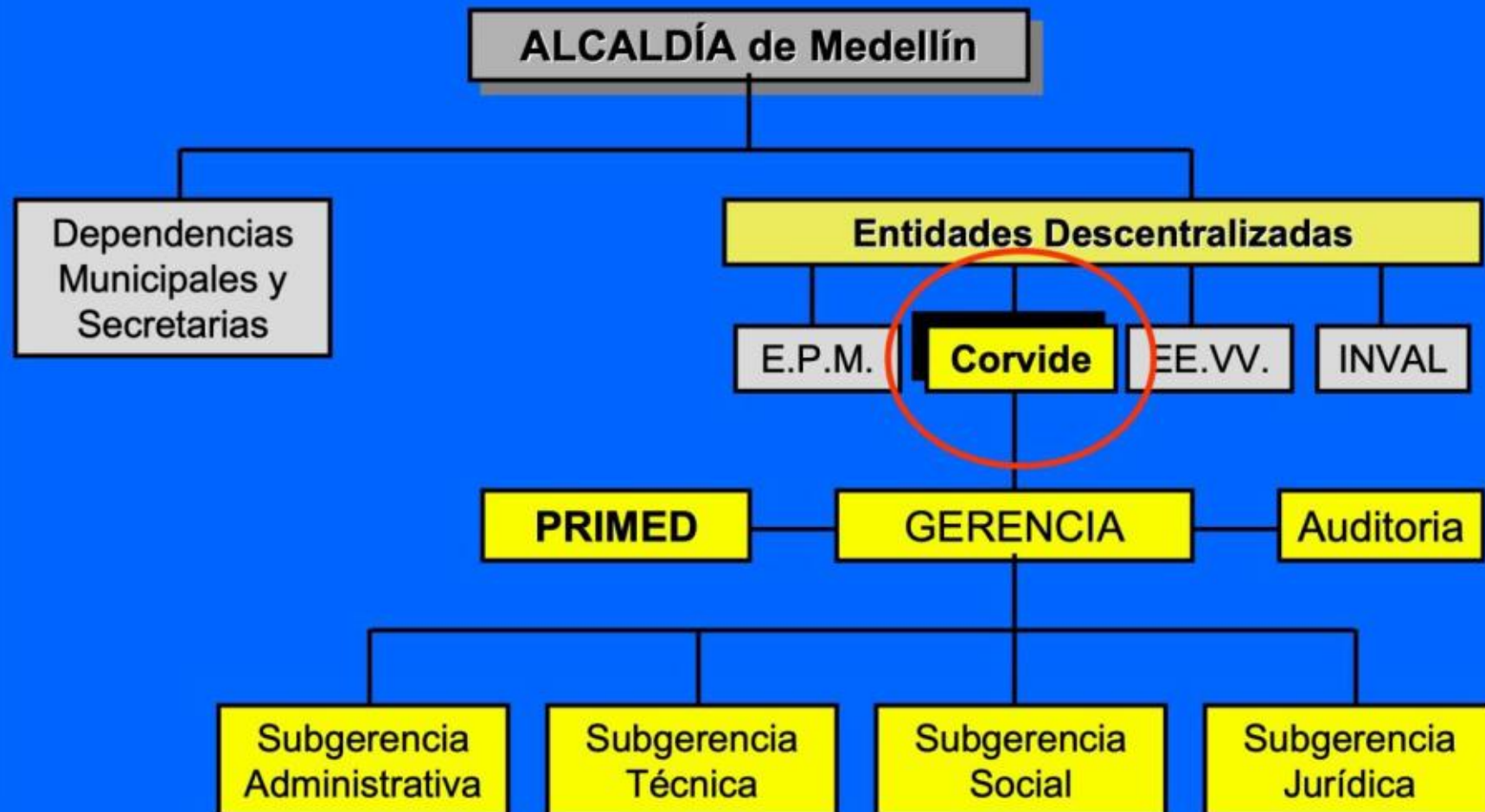
Esquema de Organización



Esquema de Organización



PRIMED



PRIMED

Alcaldía de Medellín

Entidades Descentralizadas

E.P.M.

Empresas
Publicas de
Medellín

Corvide

Corporación de
Vivienda y Desarrollo
Social

EE.VV.

INVAL

PRIMED

Unidad
Administrativa

Unidad de Legalización
& Promoción

Oficina Zonal
Centro-Oriente

Oficina Zonal de
Centro-
Occidente

Oficina Zonal
Nor-Occidente

Modelo Gestión Interinstitucional Juan Bobo



Fuente: Francesco Orsini, 2008



Gestión Interinstitucional

COMPONENTE HABITACIONAL - PLAN DE REASENTAMIENTO



tramo media quebrada



Villa Niza, calle 106



Fuente: Francesco Orsini, 2008



Claudio Acioly - UN-HABITAT



Alcaldía de Medellín

Gestión Interinstitucional

COMPONENTE HABITACIONAL - PLAN DE MEJORAMIENTO

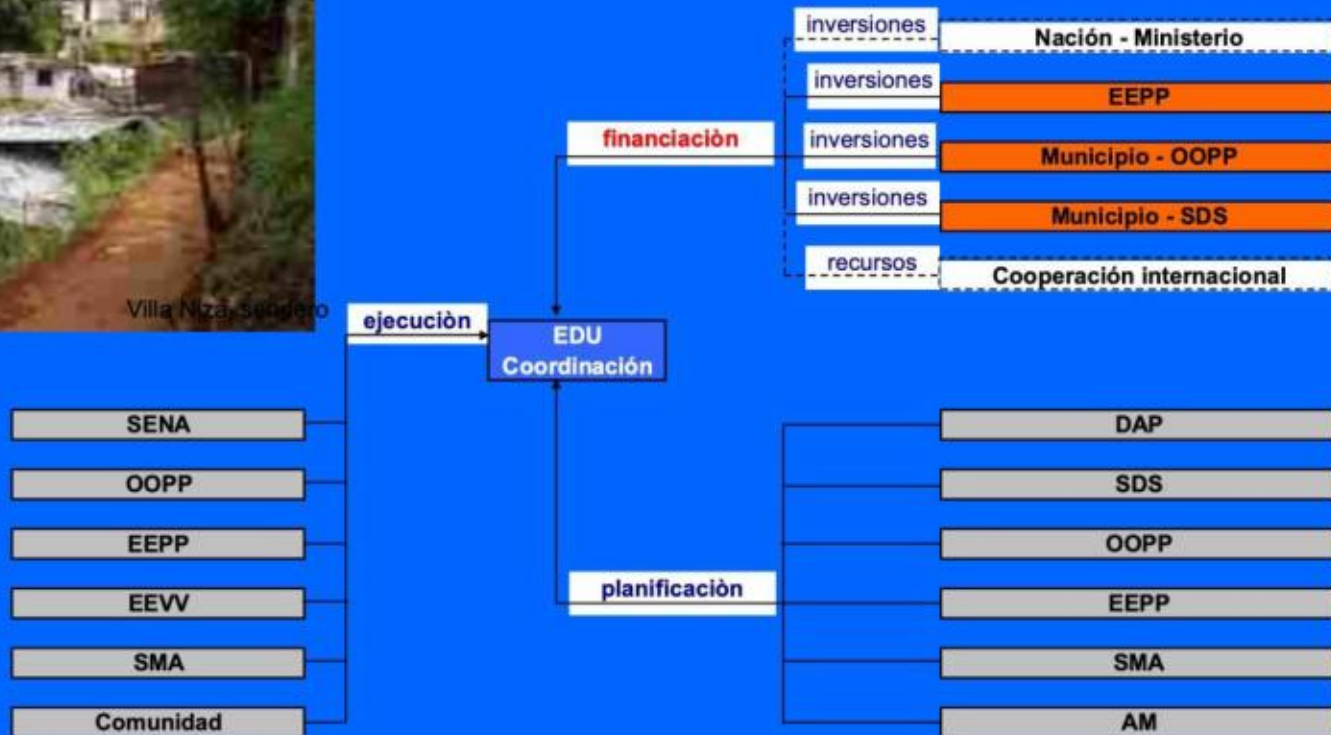


Gestión Interinstitucional

COMPONENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE



Villa Niza, Subero



Fuente: Francesco Orsini, 2008



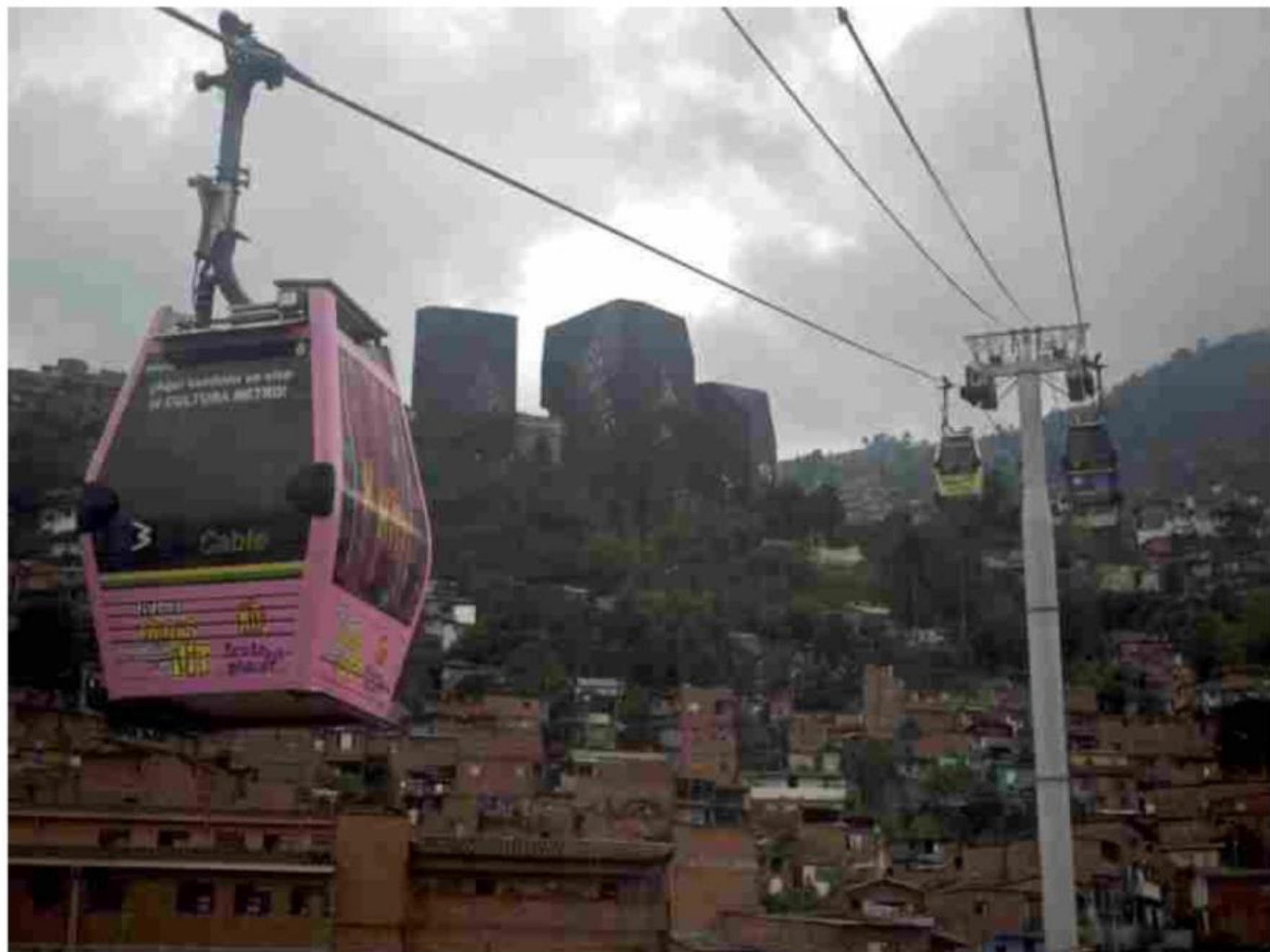
Claudio Acioly - UN-HABITAT

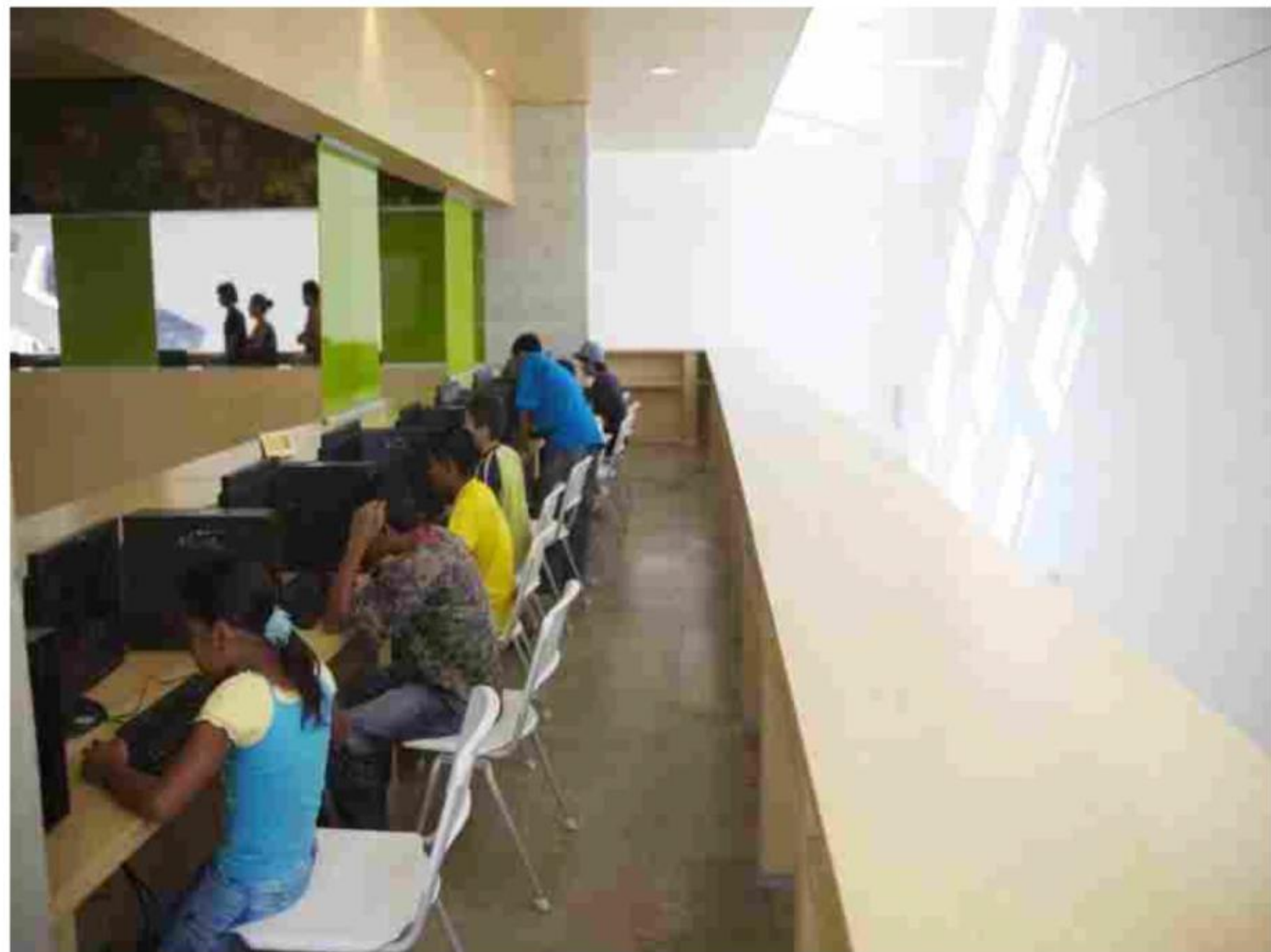


Alcaldía de Medellín













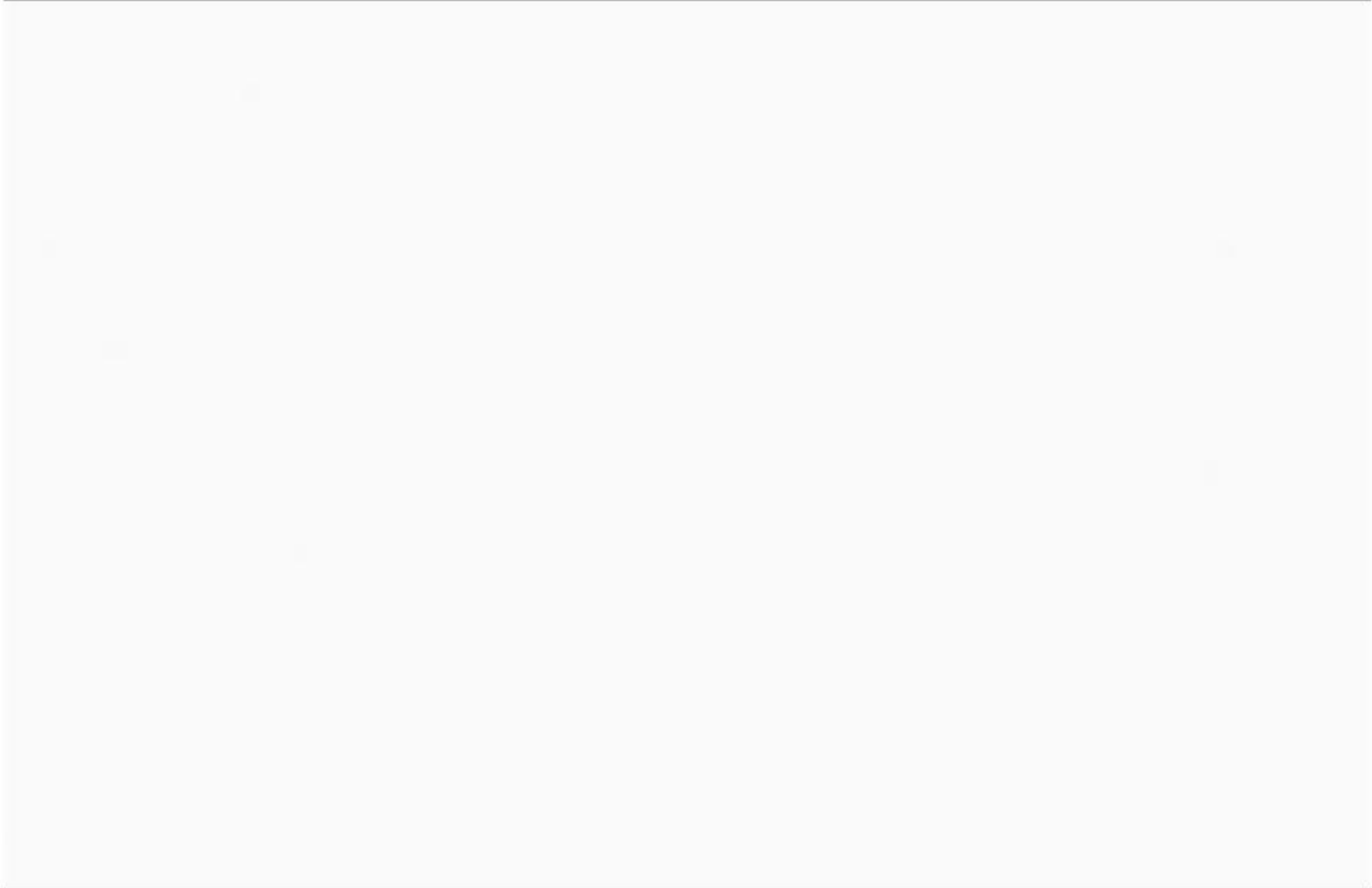








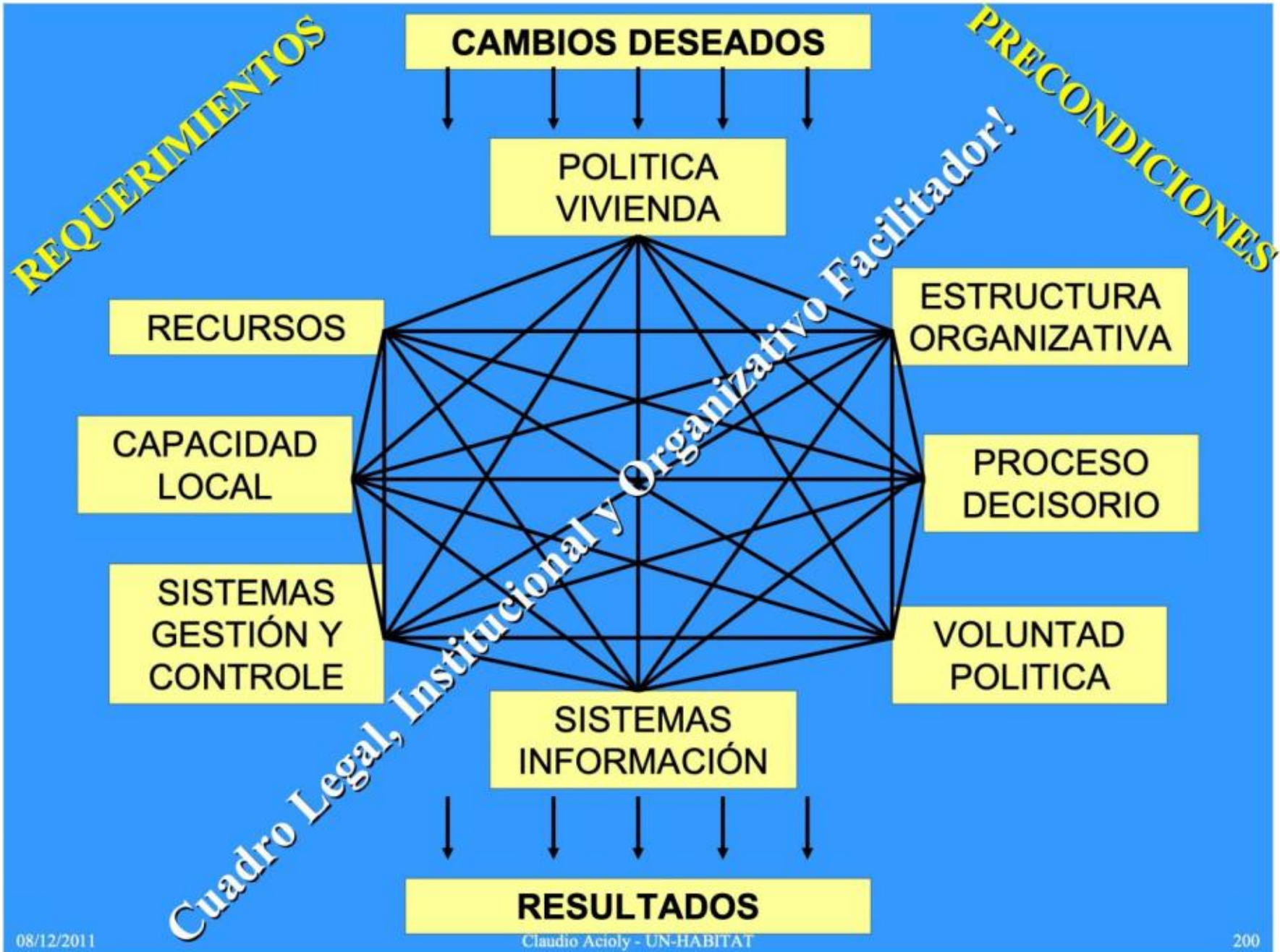




15.

CONCEPTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN:

En busca de la eficiencia
institucional?

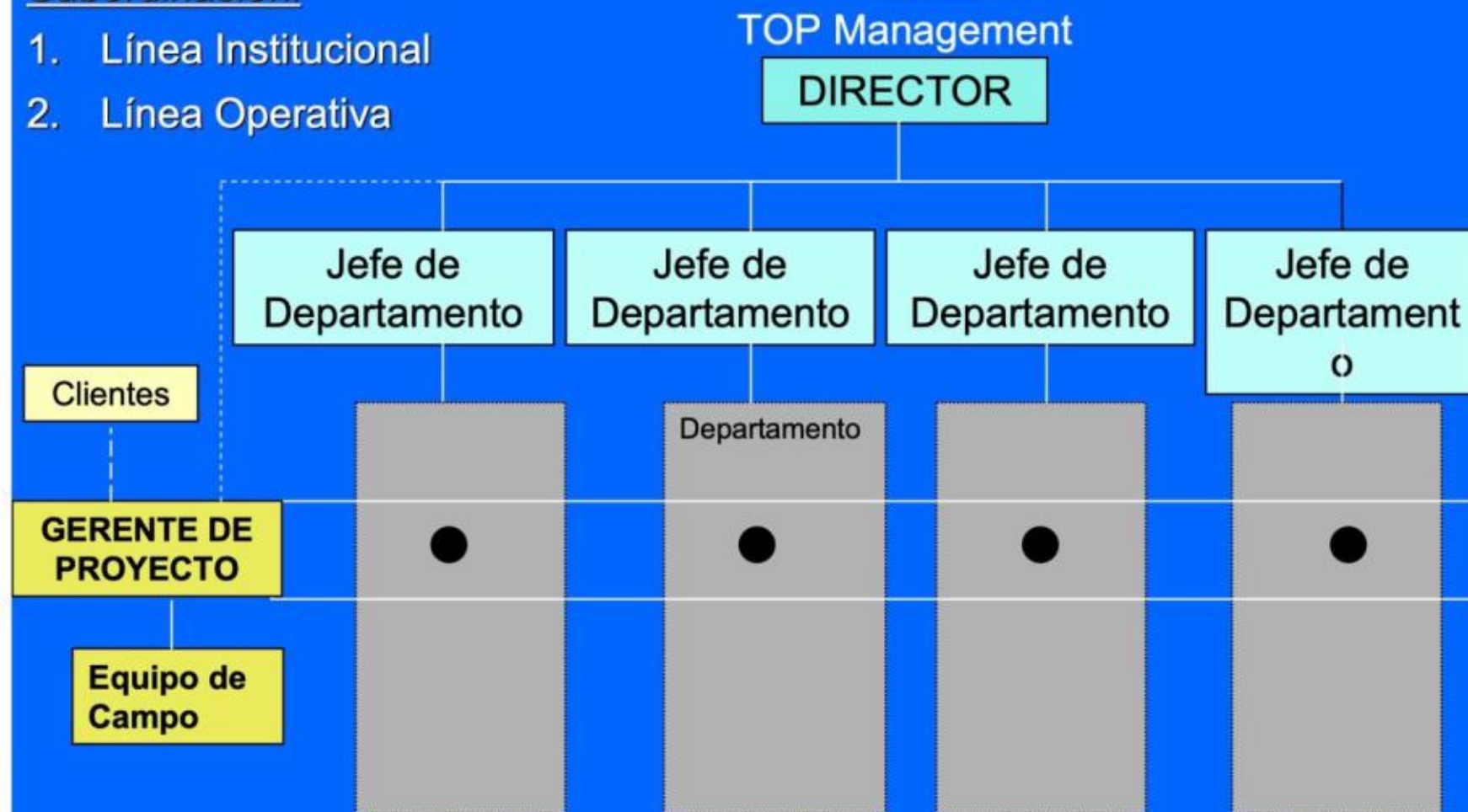


Aspectos Institucionales y Organizativos del Proyecto

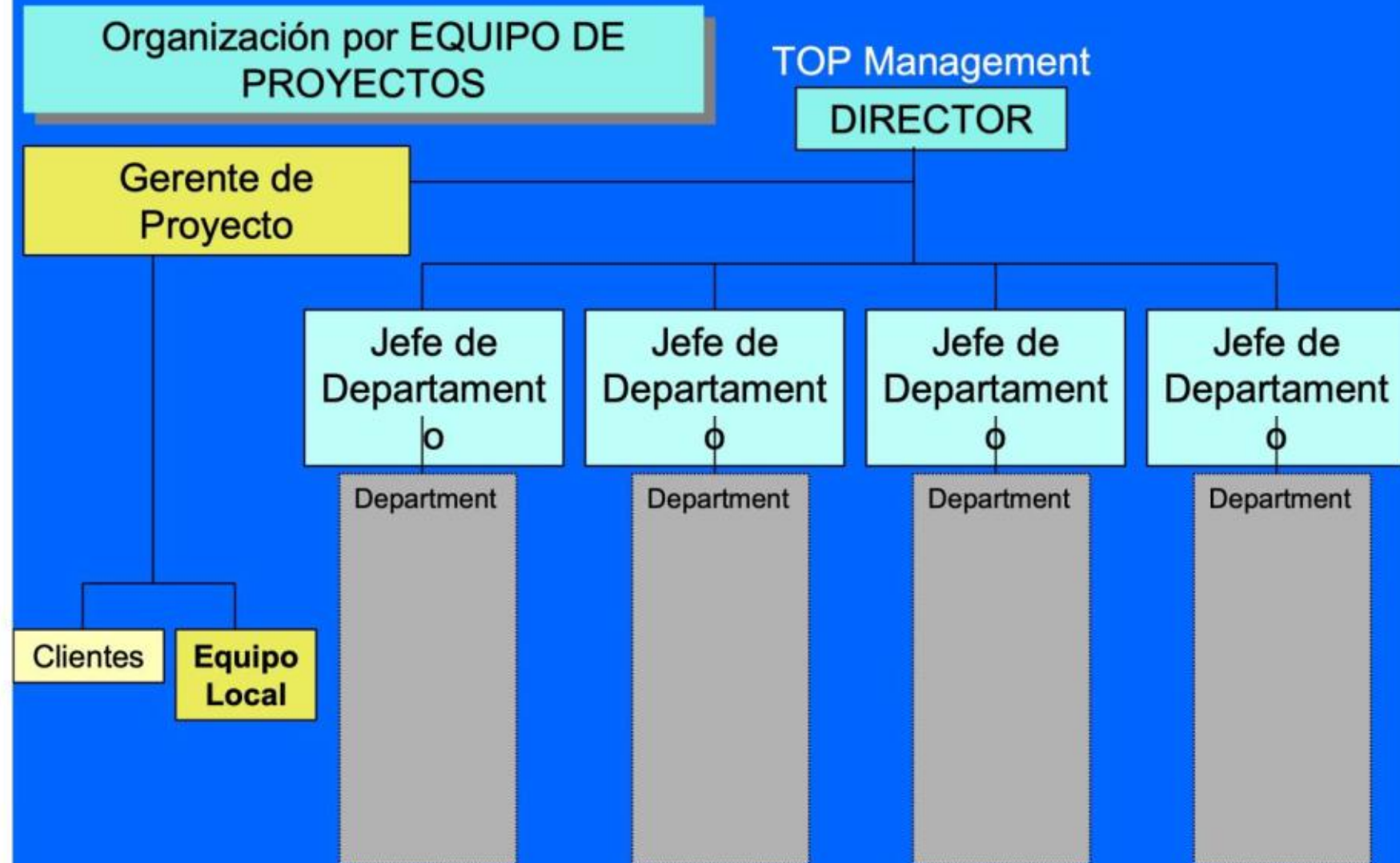
ORGANIZACIÓN MATRIZ

Subordinación:

1. Línea Institucional
2. Línea Operativa



Aspectos Institucionales y Organizativos del Proyecto



Aspectos Institucionales y Organizativos del Proyecto

PROJECT TEAM ORGANIZACIÓN Organización por Equipo de Proyectos



- ▶ **Part 1: Una breve introduccion**
- ▶ **Part 2: La experiencia internacional**
- ▶ **Part 3: El sector de Vivienda**
- ▶ **Part 4: Respuestas: Armarse un Programas**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Medellin, Colombia**
- ▶ **Conceptos y Mecanismos de Gestion**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rio de Janeiro, Brasil**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Evaluaciones y Evidencias Empiricas en Rio de Janeiro**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rotterdam, Holanda**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Recife, Brasil**

16.

Rio de Janeiro, Brasil:

Una experiencia de programa de grande escala



An aerial photograph of Rio de Janeiro, Brazil, showing the city's dense urban landscape and the bay. In the foreground, the Christ the Redeemer statue is visible, standing on a tall, slender pedestal. The text is overlaid in yellow with a black outline.

Favela Bairro

**Programa de urbanización de
barrios informales**

Municipalidad Rio de Janeiro

Localización de los Asentamientos Informales en Rio de Janeiro



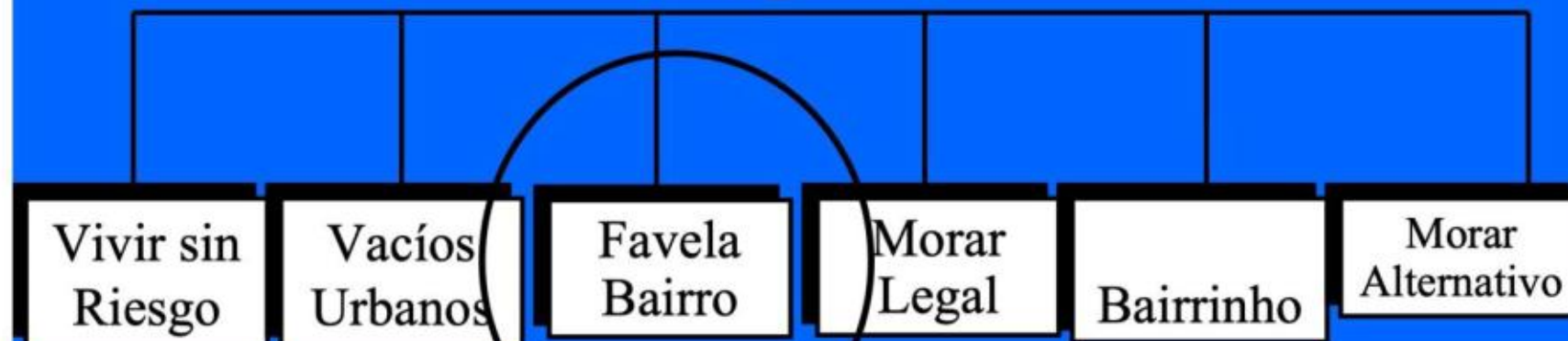
Município do Rio de Janeiro

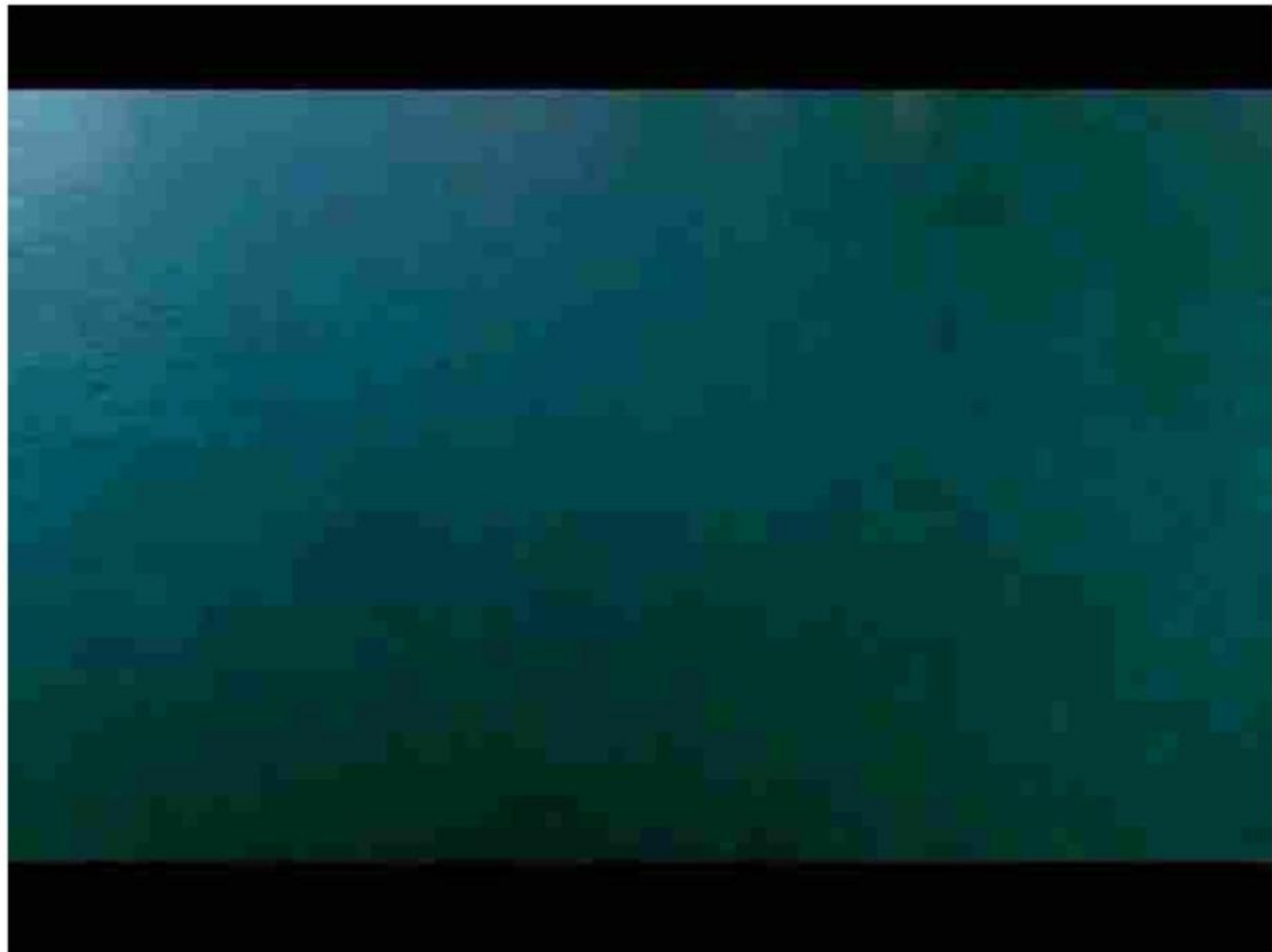
SHM

Secretaria Municipal de Vivienda

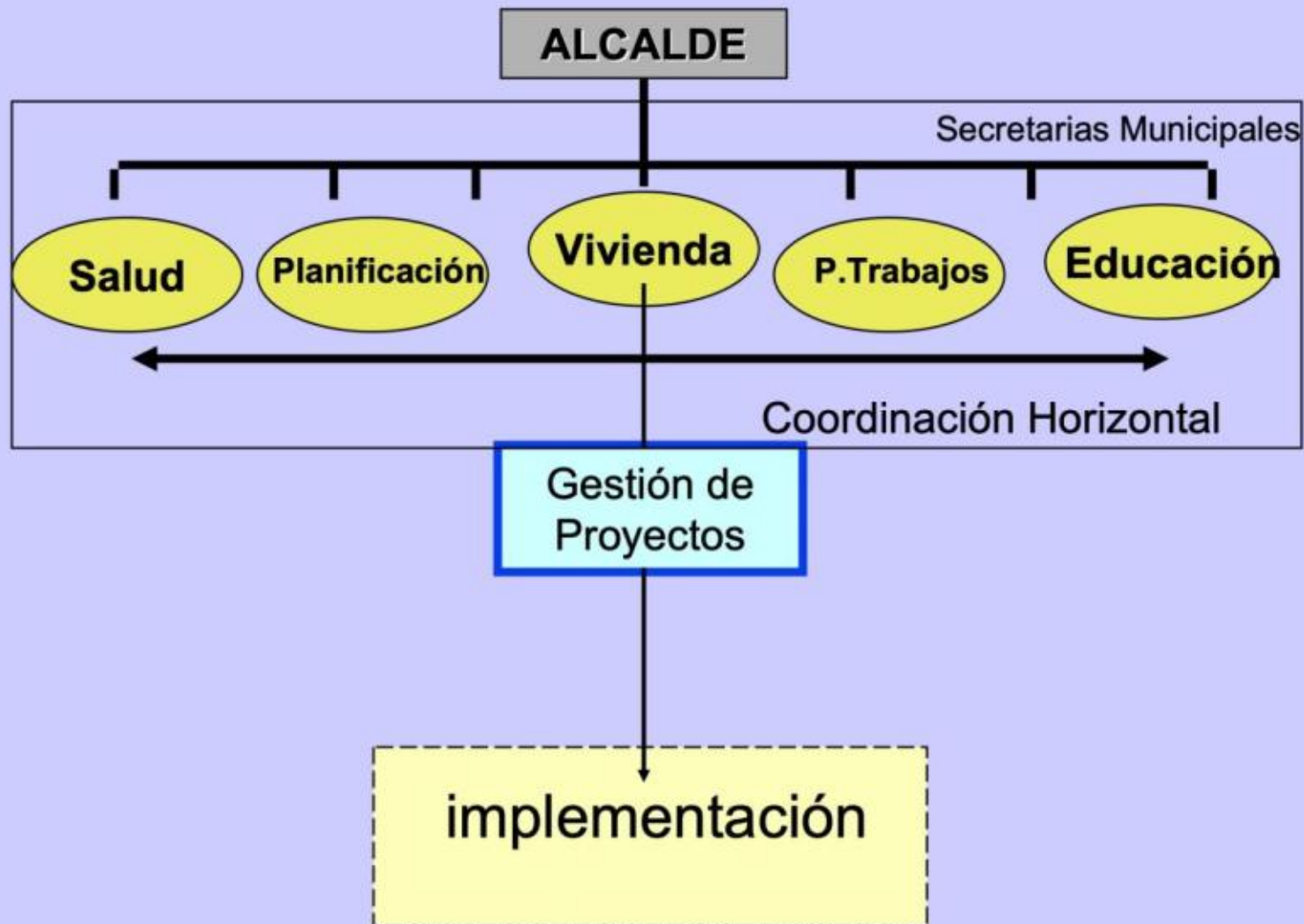
POLITICA MUNICIPAL DE VIVIENDA

Programas





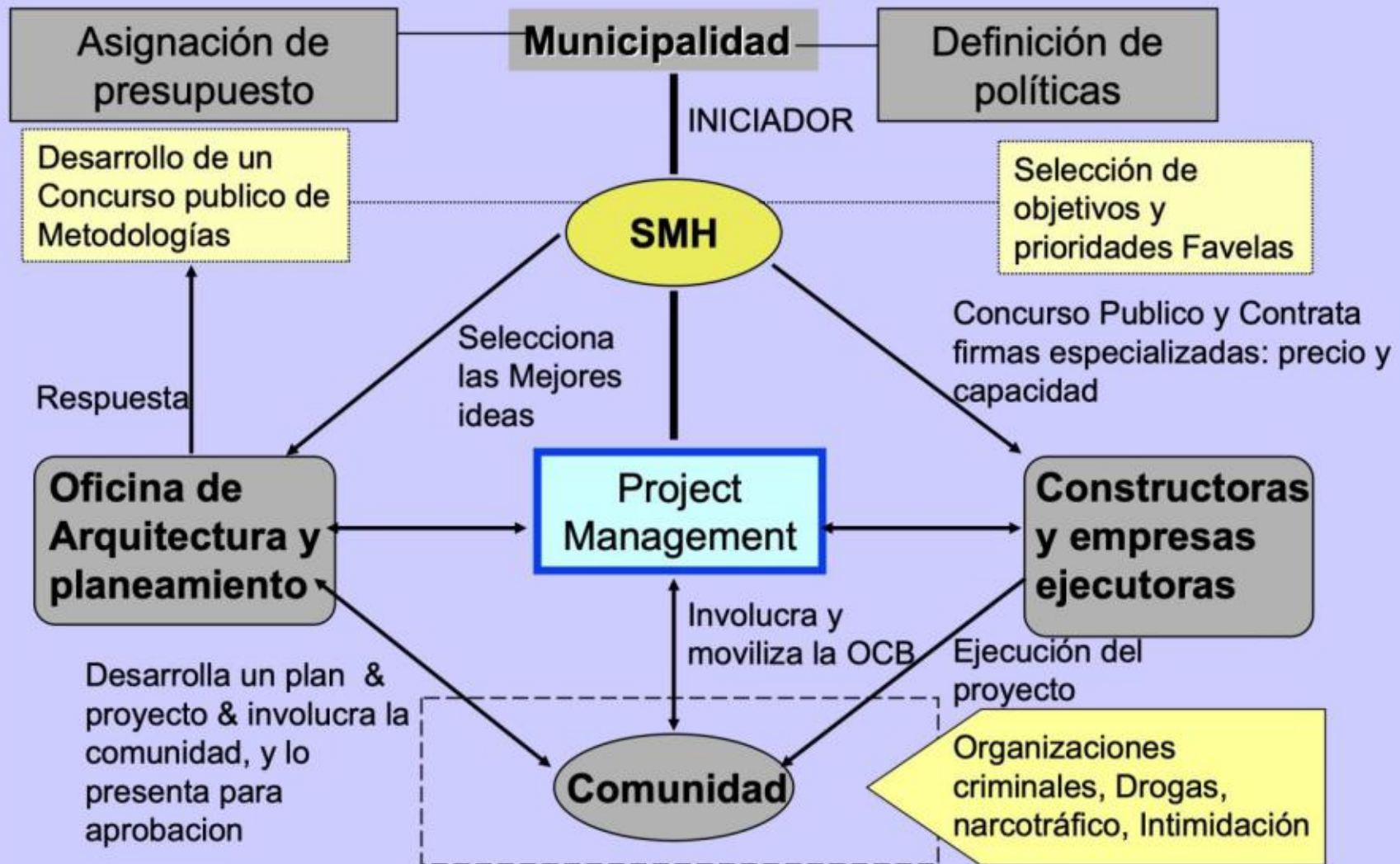
Gestión del Programa Favela Bairro



Gestión del Programa Favela Bairro



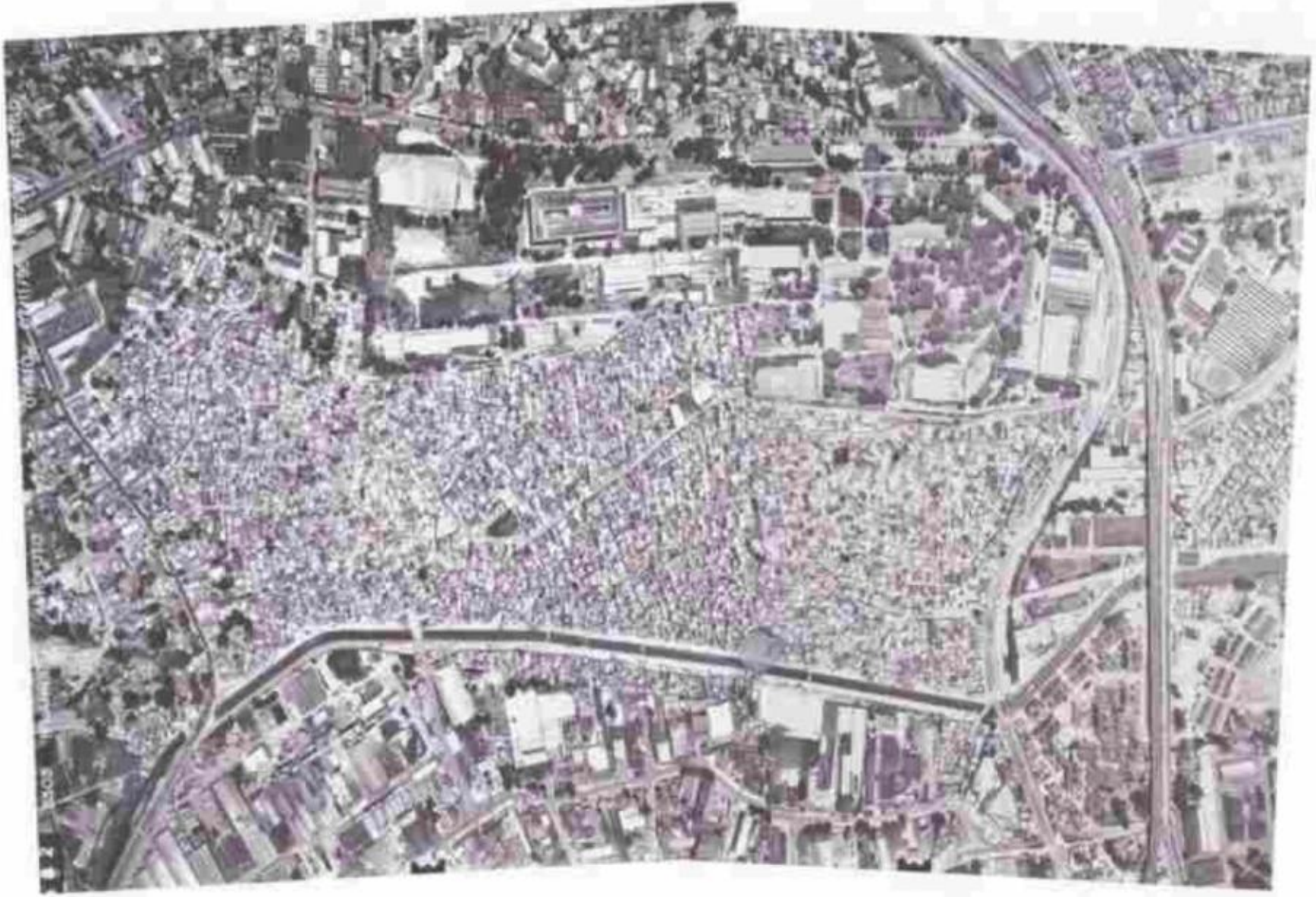
Gestión del Programa Favela Bairro

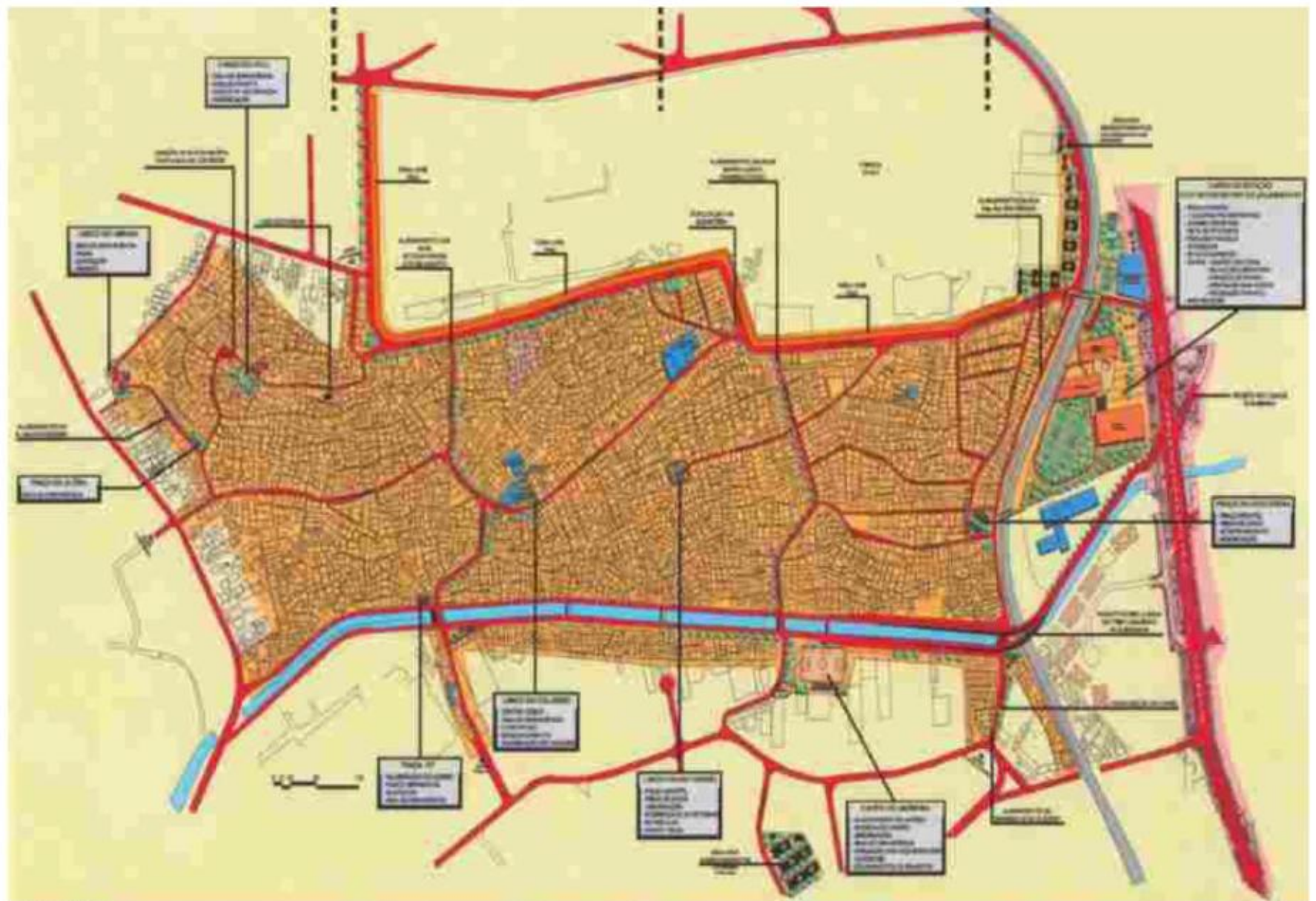


Gestión del Programa Favela Bairro

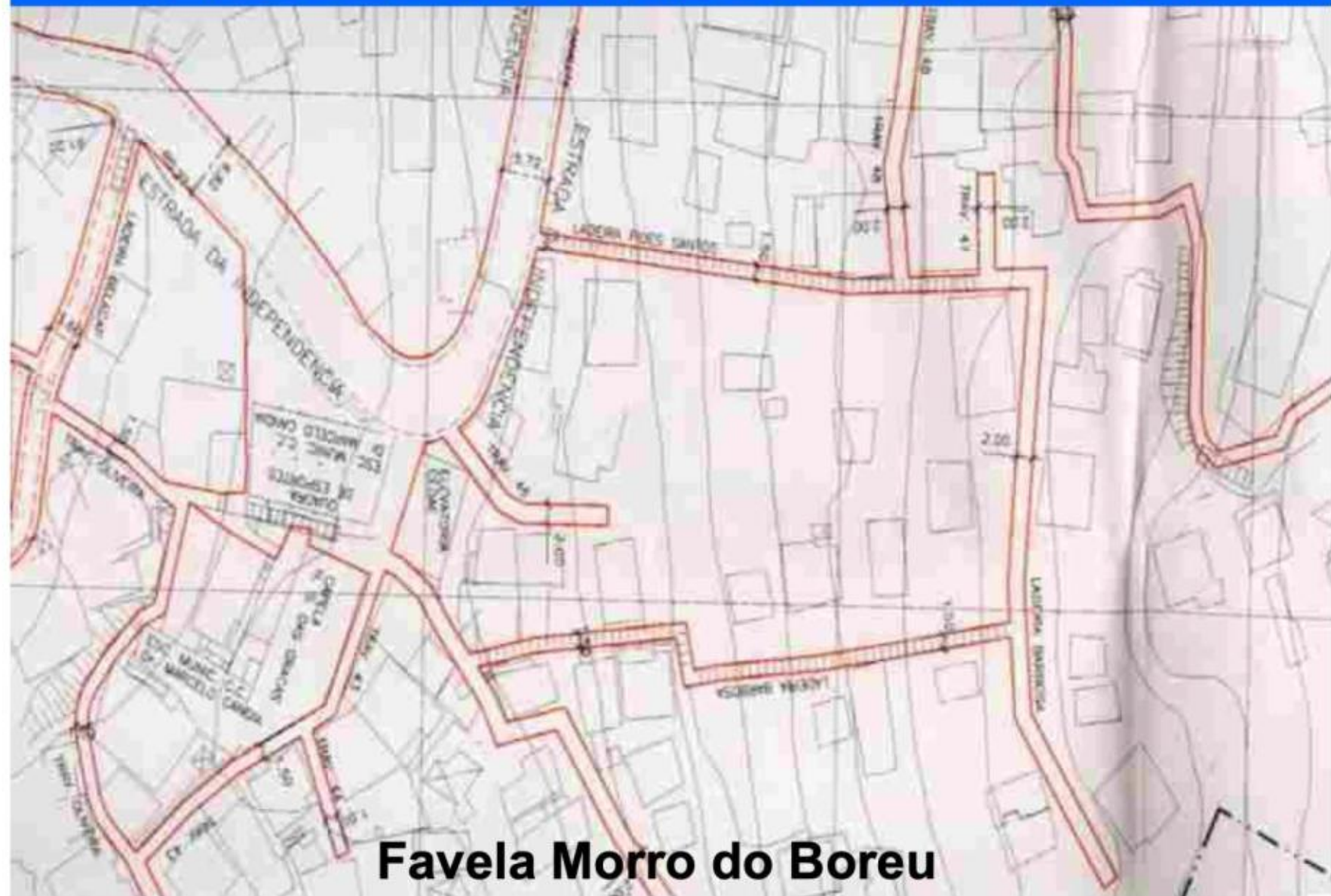








PROCESO DE REGULARIZACION



Favela Morro do Boreu



Alcantarrillado



Accesibilidad



Legislacion



Plazas

Mejoramiento Integral



Manutencion

Equipamientos Deportivos



Construccion de Vivienda - Relocalizacion



Identificacion y Reconocimiento de las Calles

Inversiones Publicas p/ Mejoria de Condiciones de Vida



Espacio Publico



Antes del Plan



Despues del Plan

















17.

Regularizacion Urbanistica en favelas en Rio de Janeiro, Brasil: POUSSO

POUSO

Puesto de Orientacion Urbanistica y Social



- ▶ **Part 1: Una breve introduccion**
- ▶ **Part 2: La experiencia internacional**
- ▶ **Part 3: El sector de Vivienda**
- ▶ **Part 4: Respuestas: Armarse un Programas**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Medellin, Colombia**
- ▶ **Conceptos y Mecanismos de Gestion**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rio de Janeiro, Brasil**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Evaluaciones y Evidencias Empiricas en Rio de Janeiro**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rotterdam, Holanda**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Recife, Brasil**

18.

Rio de Janeiro, Brasil: Evaluaciones del Programa Favela Bairro

FAVELAS CARIOCAS

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

Cidade do Rio de Janeiro- domicílios particulares por decis da renda domiciliar
per capita: não-favela e favela - 2000

Hay mas
pobres
fuera de
la favela

DECIL	Não-favela			Favela		Total	
	Valor	Domic.	%	Domic.	%	Domic.	%
1	93,00	107.700		67.030		174.730	
2	150,00	117.103		57.597		174.701	
1 e 2	até 1 SM	224.803	64%	124.628	36%	349.431	100%
3	200,00	125.806		48.931		174.737	
4	266,67	134.948		39.758		174.706	
5	350,00	143.935		30.794		174.729	
6	480,25	153.483		21.210		174.693	
7	670,00	162.494		12.209		174.704	
8	1.000,00	168.598		6.119		174.717	
9	1.800,00	172.160		2.472		174.631	
10	701.000,00	173.673		861		174.534	
TOTAL		1.459.900		286.982		1.746.883	

Fonte: IBGE. Censo 2000 (tabulação especial)

Obs. Valores em R\$ de 2000; 1 salário mínimo = R\$151,00

FAVELAS CARIOCAS

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

Migrantes recentes (residentes há menos de 5 anos), residentes no município do Rio de Janeiro, favela e não favela - 1960/ 1970/ 1980/ 1991/ 2000

Anos	Residentes no município					Residentes em Não Favela		Residentes em Favela	
	Total Residentes (A)	Total Residentes em não favela (B)	Total residentes em favela (C)	Residentes há 5 anos e menos (D)	(D / A)	Residentes há 5 anos e menos (E)	(E / B)	Residentes há 5 anos e menos (F)	(F / C)
1960	3.281.908	2.873.228	334.793	356.227	10,9%	-	-	-	-
1970	4.742.884	3.684.134	568.075	817.820	17,2%	-	-	-	-
1980*	4.254.353	4.331.509	717.066	293.279	6,9%	-	-	-	-
1991	5.480.768	4.598.285	882.483	252.433	4,6%	209.007	4,5%	43.426	4,9%
2000	5.857.904	4.765.428	1.092.476	342.073	5,8%	258.652	5,4%	83.241	7,6%

Fonte: IBGE. Censos Demográficos 1960 a 2000

* Refere-se somente a pessoas com 10 anos e mais

**Bajando en el
la ciudad pero
aumento en
2000**

**Aumentando
en la Favela y
en la ciudad**

FAVELAS CARIOCAS

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

Cidade do Rio de Janeiro: comparação de indicadores sociodemográficos, favela e não-favela – 1960/2000

INDICADORES	Valores				Variação % 1960-2000		Variação em pontos p
	FAVELA		NÃO-FAVELA		FAVELA	NÃO-FAVELA	FAVELA 1960 – 2000
	1960	2000	1960	2000			
DEMOGRÁFICOS							
Taxa média de crescimento anual na década anterior *	7,1%	2,4%	2,5%	0,4%	-66%	-84%	-4,7pp
Média de filhos tidos, por mulher	4,4	1,5	3,5	1,3	-66%	-63%	-2,9 filhos
Filhos tidos vivos/filhos tidos	73%	94%	80%	95%	29%	19%	21 p.p.
Naturais do município	48%	69%	62%	74%	44%	19%	+21 p.p.
SOCIAIS							
Analfabetismo (15 anos e mais)	35%	11%	10%	3%	-69%	-70%	-24 p.p.
Pessoas sem instrução**	44%	26%	19%	14%	-41%	-26%	-18 p.p.
Pessoas com mais de 8 anos de estudo**	1%	14%	18%	43%	1300%	139%	+13 p.p.
Proporção de pessoas com renda superior a 3 sm.***	0,7%	14,0%	14%	38%	1900%	171%	+13,3 p.p.
DOMICILIARES							
Nº de pessoas por domicílio	4,8	3,6	3,6	3,2	-25%	-11%	-1,2 pessoas
canalização interna	14%	91%	81%	97%	550%	20%	+77 p.p.
Domicílios com instalação sanitária	56%	98%	92%	99%	75%	8%	+43 p.p.

En Favelas:

Bajan fertilidad, analfabetismo, educación, y ingresos (1900%), conexión con red de agua

Fonte:

Cálculo:

* As v

**Pess

*** Pes

FAVELAS CARIOCAS

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

Rio de Janeiro	Favela						Não favela					
	Total	%	alfabetizado		analfabeto		Total	%	alfabetizado		analfabeto	
			total	%	total	%			total	%	total	%
Total	760.507	100	685.758	90	74.749	10	3.754.748	100	3.645.165	97	109.583	3
Natural do município	441.602	100	419.644	95	21.958	5	2.589.955	100	2.547.098	98	42.857	2
Não natural do município	318.905	100	266.114	83	52.791	17	1.164.793	100	1.098.067	94	66.726	6

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2000. Cálculos: IPP/DIG/GSD.

Taxas médias geométricas anuais de crescimento entre 1991 e 2000 para as duas porções da cidade.

	CRESCIMENTO VEGETATIVO	MIGRAÇÃO FAVELAS	PARA FECUNDIDADE EXTRA	TAXA COMPLETA
NÃO-FAVELA	0,43%			0,43%
FAVELA	0,96%	0,41%	0,85%	2,22%
CIDADE TODA	0,52%	0,07%	0,15%	0,74%

En Favelas:

Taja de crecimiento es 5 veces mayor que en la ciudad.

FAVELAS CARIOCAS

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	População em Favelas		Taxa geométrica média de crescimento anual
	1991	2000	
Total	882 483	1 092 476	2,40%
Área de Planejamento 1	85 182	76 787	-1,15%
I RA Portuária	17 028	17 409	0,25%
II RA Centro	-	-	-
III RA Rio Comprido	23 229	22 910	-0,15%
VII RA São Cristóvão	36 017	28 125	-2,71%
XXI RA Paqueta	-	-	-
XXIII RA Santa Teresa	8 908	8 343	-0,73%
Área de Planejamento 2	127 104	146 538	1,59%
IV RA Botafogo	13 341	14 422	0,87%
V RA Copacabana	8 621	10 579	2,30%
VI RA Lagoa	15 147	18 086	1,99%
VIII RA Tijuca	26 440	26 225	-0,09%
IX RA Vila Isabel	21 602	20 888	-0,37%
XXVII RA Rocinha	41 953	56 338	3,33%
Área de Planejamento 3	480 524	544 737	1,40%
X RA Ramos	33 162	40 744	2,31%
XI RA Penha	34 751	41 420	1,97%
XXXI RA Vigário Geral	28 351	34 374	2,16%
XII RA Inhaúma	16 284	13 565	-2,01%
XIII RA Méier	36 214	37 980	0,53%
XIV RA Irajá	25 180	25 919	0,32%
XV RA Madureira	38 602	45 205	1,77%
XX RA Ilha do Governador	48 371	57 312	1,90%
XXII RA Anchieta	9 549	16 205	6,05%
XXV RA Pavuna	58 618	73 763	2,59%
XXVIII RA Jacarezinho	37 393	32 068	-1,69%
XXIX RA Complexo do Alemão	51 591	56 271	0,97%
XXX RA Maré	62 458	69 911	1,26%
Área de Planejamento 4	72 182	144 394	8,01%
XVI RA Jacarepaguá	56 817	111 448	7,77%
XXIV RA Barra da Tijuca	13 915	31 107	9,35%
XXXIV RA Cidade de Deus	1 450	1 839	2,68%
Área de Planejamento 5	117 491	180 020	4,86%
XVII RA Bangu	57 004	74 925	3,08%
XVIII RA Campo Grande	24 940	37 900	4,76%

Sugiere crecimiento en áreas de expansión urbana e empleo y contracción en áreas de declino e asociación con violencia.

FAVELAS CARIOCAS**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos**Indicadores de Pobreza, 1991 e 2000 - 12 maiores capitais**

Município	% de indigentes, 1991	% de indigentes, 2000	% de pobres, 1991	% de pobres, 2000
Belém (PA)	10,15	11,92	29,22	30,02
Belo Horizonte (MG)	6,05	4,92	18,89	14,17
Brasília (DF)	5,1	6,1	16,71	16,07
Curitiba (PR)	2,39	3,52	9,34	9,06
Fortaleza (CE)	17,34	13,65	41,38	33,3
Manaus (AM)	8,05	16,52	23,57	35,16
Porto Alegre (RS)	3,23	4,28	11,02	11,33
Recife (PE)	17,44	13,56	38,39	31,51
Rio de Janeiro (RJ)	5,6	5,75	16,36	13,32
Salvador (BA)	14,98	13,45	35,28	30,7
São Luís (MA)	18,85	17,15	43,75	39,87
São Paulo (SP)	2,98	5,6	8	12,06
Vitória (ES)	5,69	5,52	17,41	13,77

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (com dados IBGE. Censos Demográficos)

Pobres = renda domiciliar per capita inferior a meio salário mínimo, considerando só os que viviam em domicílios particulares permanente

Indigentes = renda domiciliar per capita inferior a um quarto do salário mínimo, considerando só os que viviam em domicílios particulares

Obs. Os valores de 1991 foram transformados em reais de agosto de 2000

FAVELAS CARIOCAS

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

Rio de Janeiro - Proporção e crescimento da população favelada e não favelada, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000

ANOS	POPULAÇÃO TOTAL		POPULAÇÃO FAVELA			POPULAÇÃO NÃO-FAVELA		
	Números Absolutos	Crescimento na década	Números Absolutos	Crescimento na década	Proporção sobre Pop. Total	Números Absolutos	Crescimento na década	Proporção sobre Pop. Total
1950	2.407.636	-	169.305	--	7%	2.238.331	--	93%
1960	3.208.021	33%	334.793	98%	10%	2.873.228	28%	90%
1970	4.252.209	33%	568.075	70%	13%	3.684.134	28%	87%
1980	5.075.560	19%	744.051	31%	15%	4.331.509	18%	85%
1991	5.480.768	8%	882.483	19%	16%	4.598.285	6%	84%
2000	5.857.904	7%	1.092.476	24%	19%	4.765.428	4%	81%

Font

En Favelas: crecimiento absoluto y en proporción de la población total.

Non-Favela: decrecimiento en relación a población total

FAVELAS CARIOCAS

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

Municípios RMRJ

(com as alterações das leis de 1990, 2001 e 2002)

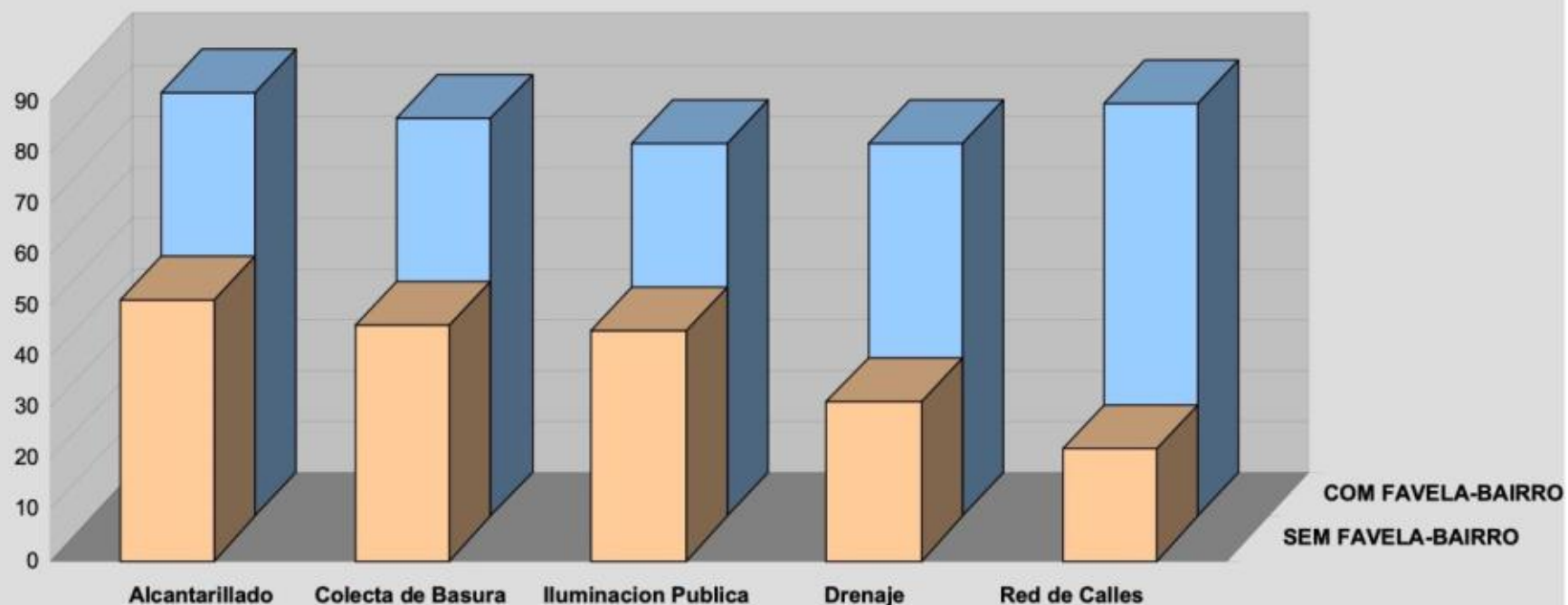
Municípios e RA's	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, 2000	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal-Educação, 2000	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal-Longevidade, 2000	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal-Renda, 2000	População Total, 2000	% de pobres, 2000
Rio de Janeiro	0,84	0,93	0,75	0,84	5.857.904	13%
RA-Cidade de Deus	0,75	0,89	0,71	0,66	38.016	25%
RA-Rocinha	0,74	0,82	0,72	0,67	56.338	22%
RA-Jacarezinho	0,73	0,87	0,69	0,64	36.459	27%
RA-Maré	0,72	0,83	0,68	0,65	113.807	24%
RA-Complexo do Alemão	0,71	0,83	0,66	0,64	65.026	29%
Belford Roxo	0,74	0,87	0,71	0,64	434.474	30%
Duque de Caxias	0,75	0,87	0,71	0,68	775.456	27%
Guapimirim	0,74	0,84	0,69	0,68	37.952	27%
Itaboraí	0,74	0,84	0,71	0,66	187.479	29%
Japeri	0,72	0,86	0,69	0,62	83.278	39%
Magé	0,75	0,86	0,71	0,67	205.830	28%
Nilópolis	0,79	0,93	0,71	0,72	153.712	17%
Niterói	0,89	0,96	0,81	0,89	459.451	9,9%
Nova Iguaçu	0,76	0,88	0,72	0,69	920.599	25%
Paracambi	0,76	0,90	0,71	0,71	40.475	20%
Queimados	0,73	0,87	0,69	0,64	121.993	31%
São Gonçalo	0,78	0,90	0,74	0,71	891.119	19%
São João de Meriti	0,77	0,90	0,74	0,68	449.476	21%
Seropédica	0,77	0,88	0,71	0,68	65.260	29%
Tanguá	0,72	0,84	0,69	0,64	26.057	28%

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (municípios) IPP/DIG (RA's)

Obs1. O atual município de Mesquita está incluído em Nova Iguaçu de quem foi desmembrado.

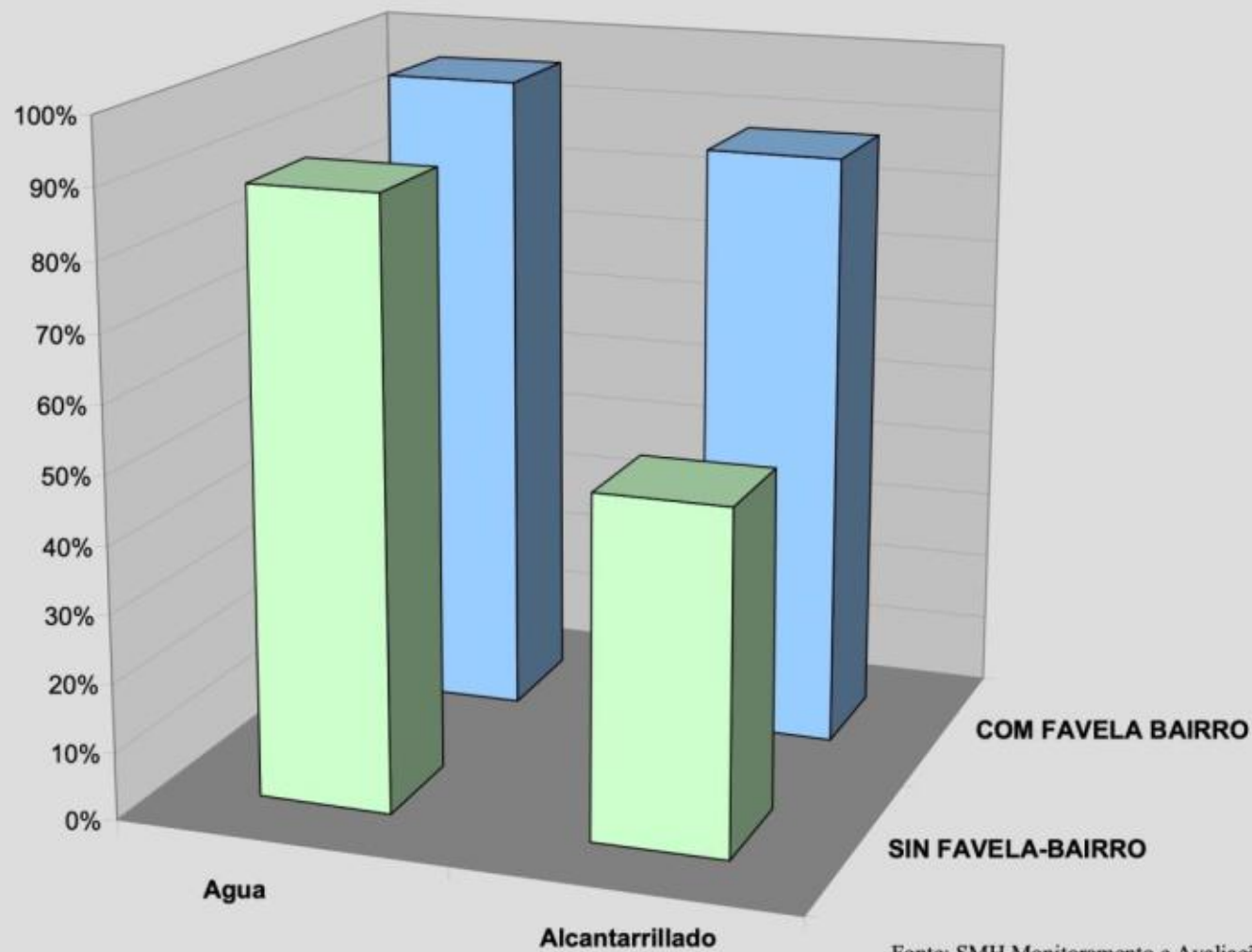
Obs2. "Pobres" = pessoas com renda domiciliar per capita mensal inferior a R\$75,00 (meio salário mínimo da época).

% Residentes con alto grado de satisfaccion sobre:



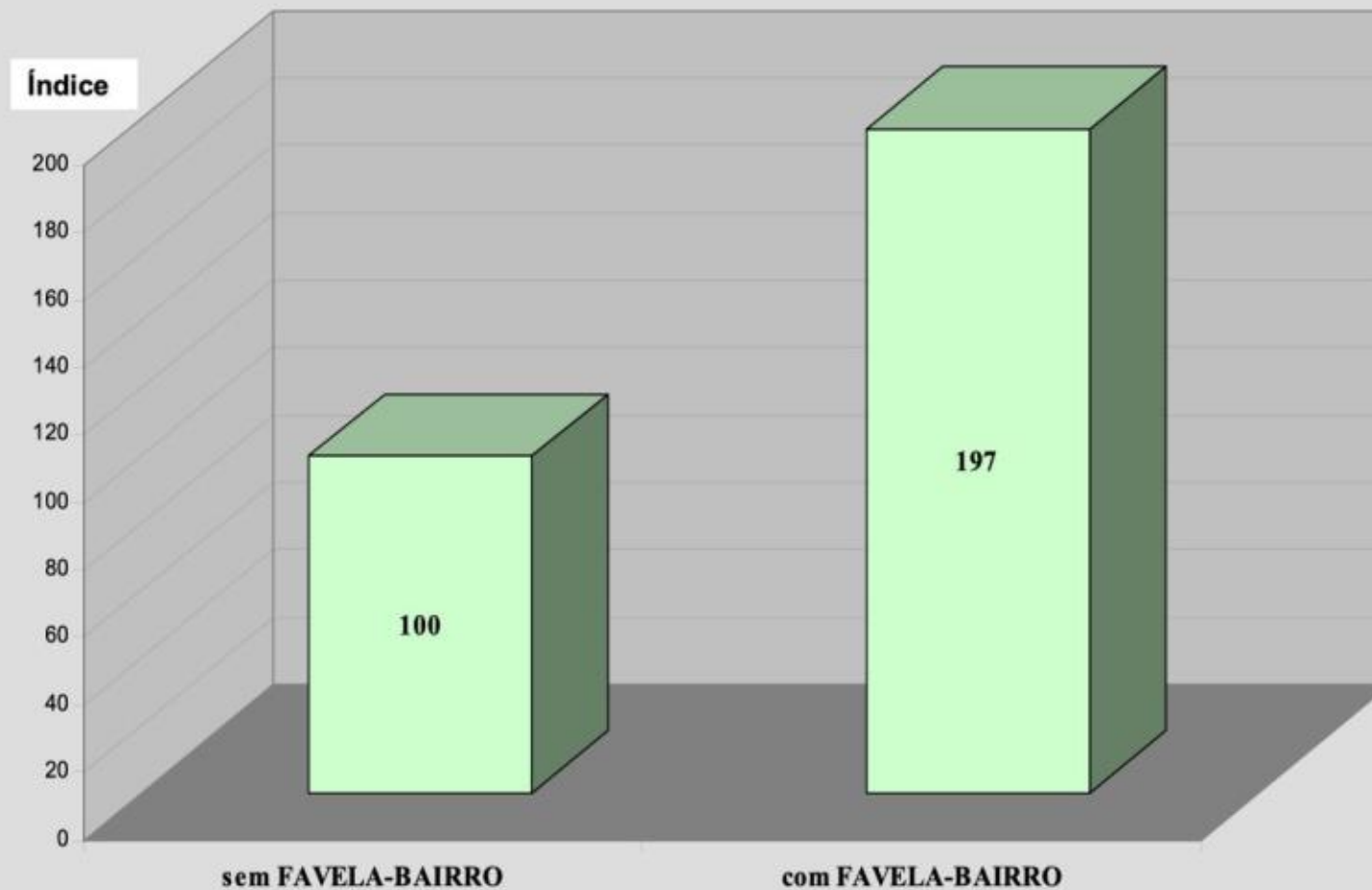
Fonte: SMH Monitoramento e Avaliação do PROAP I, 1999
2.043 entrevistados em 15 favelas (sem Favela Bairro)
2.070 entrevistados em 11 favelas (com Favela Bairro)

Viviendas con rede de agua alcantarillado (%)



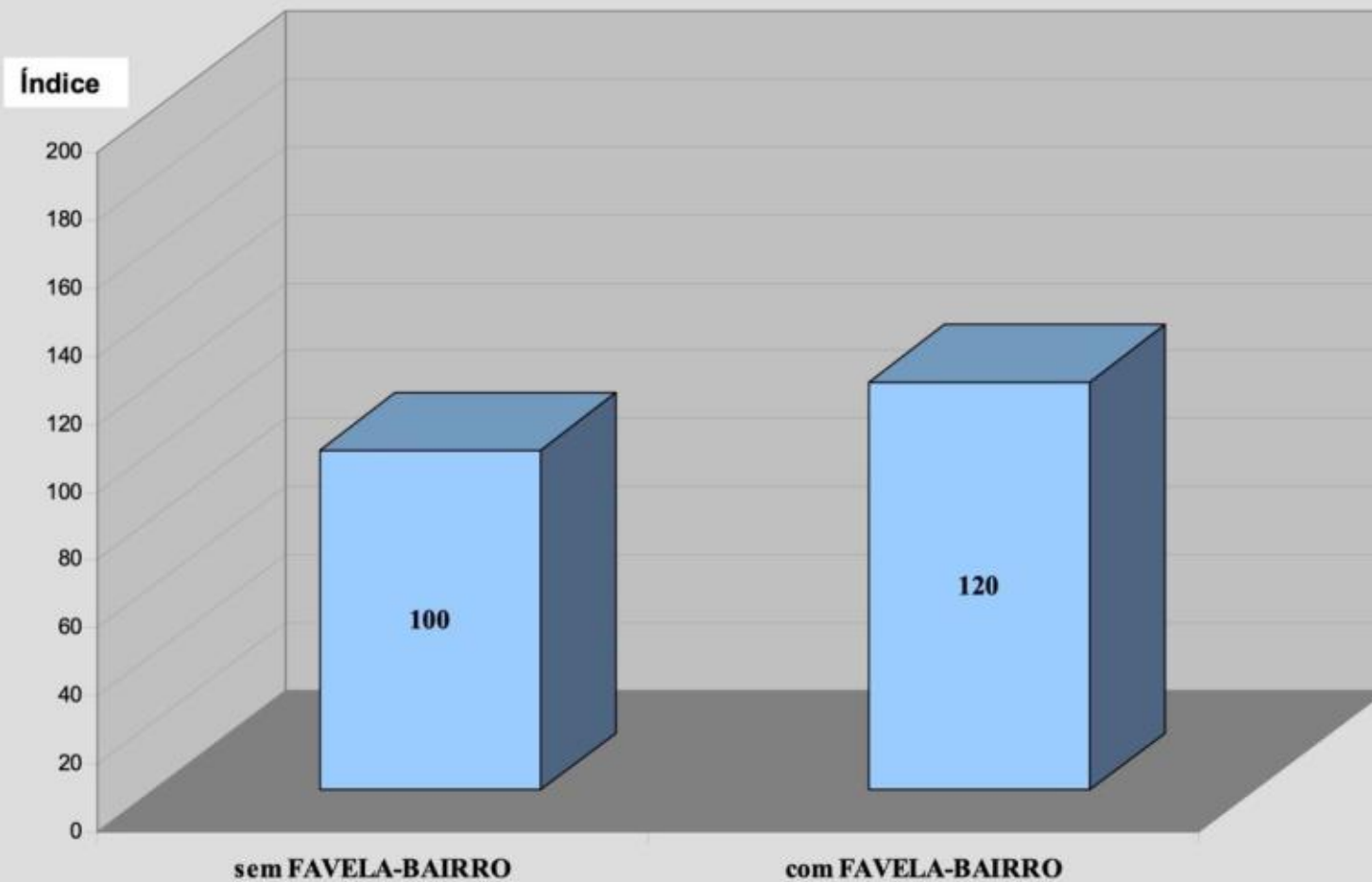
Fonte: SMH Monitoramento e Avaliação do PROAP I, 1999
2.043 entrevistados em 15 favelas (sem Favela Bairro)
2.070 entrevistados em 11 favelas (com Favela Bairro)

Valorización inmobiliaria en favelas despues del Programa



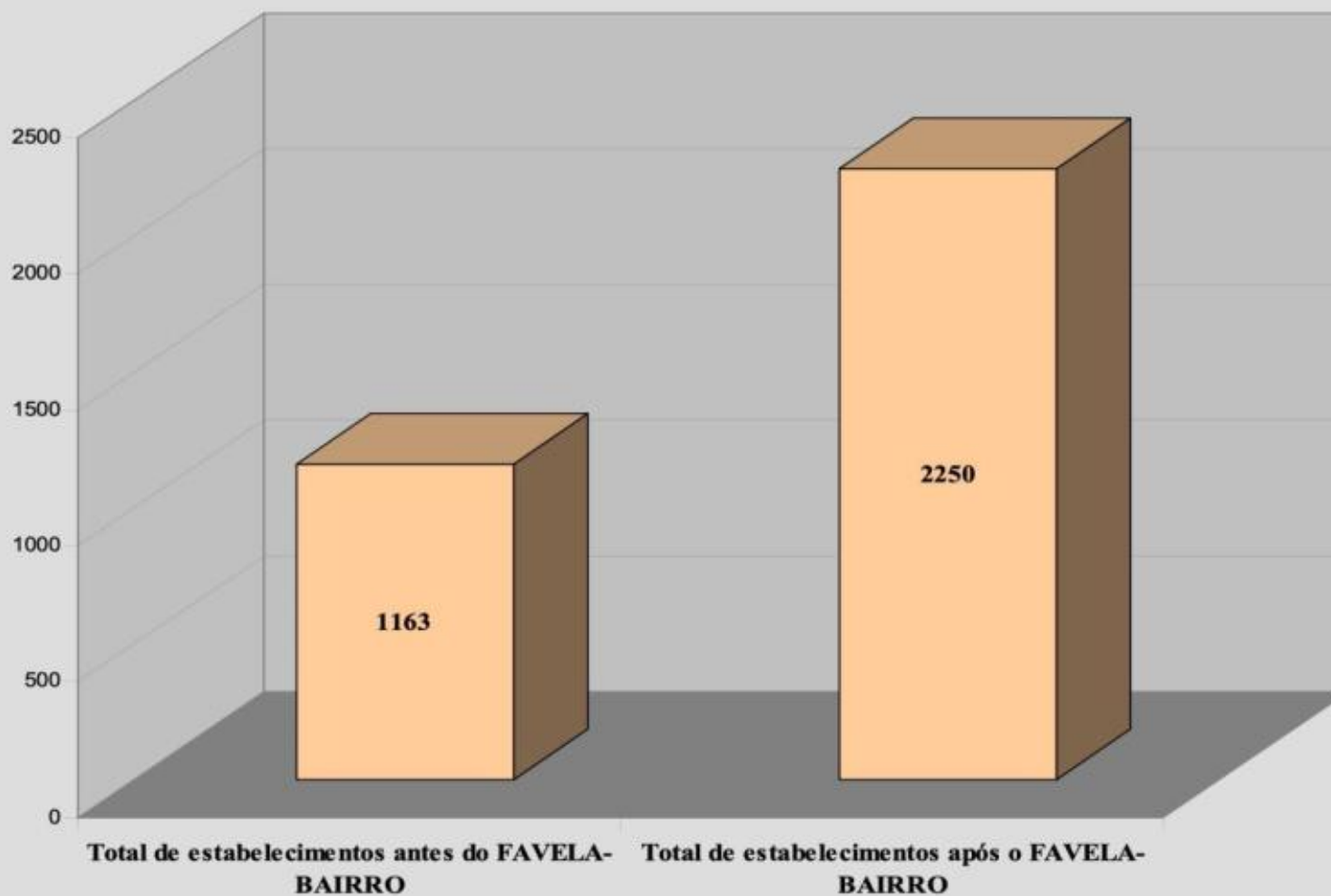
Fonte: Versão Preliminar da Análise Econômica do PROAP II - Paulo Borba, 1999

Valorización en entorno de las favelas del Programa



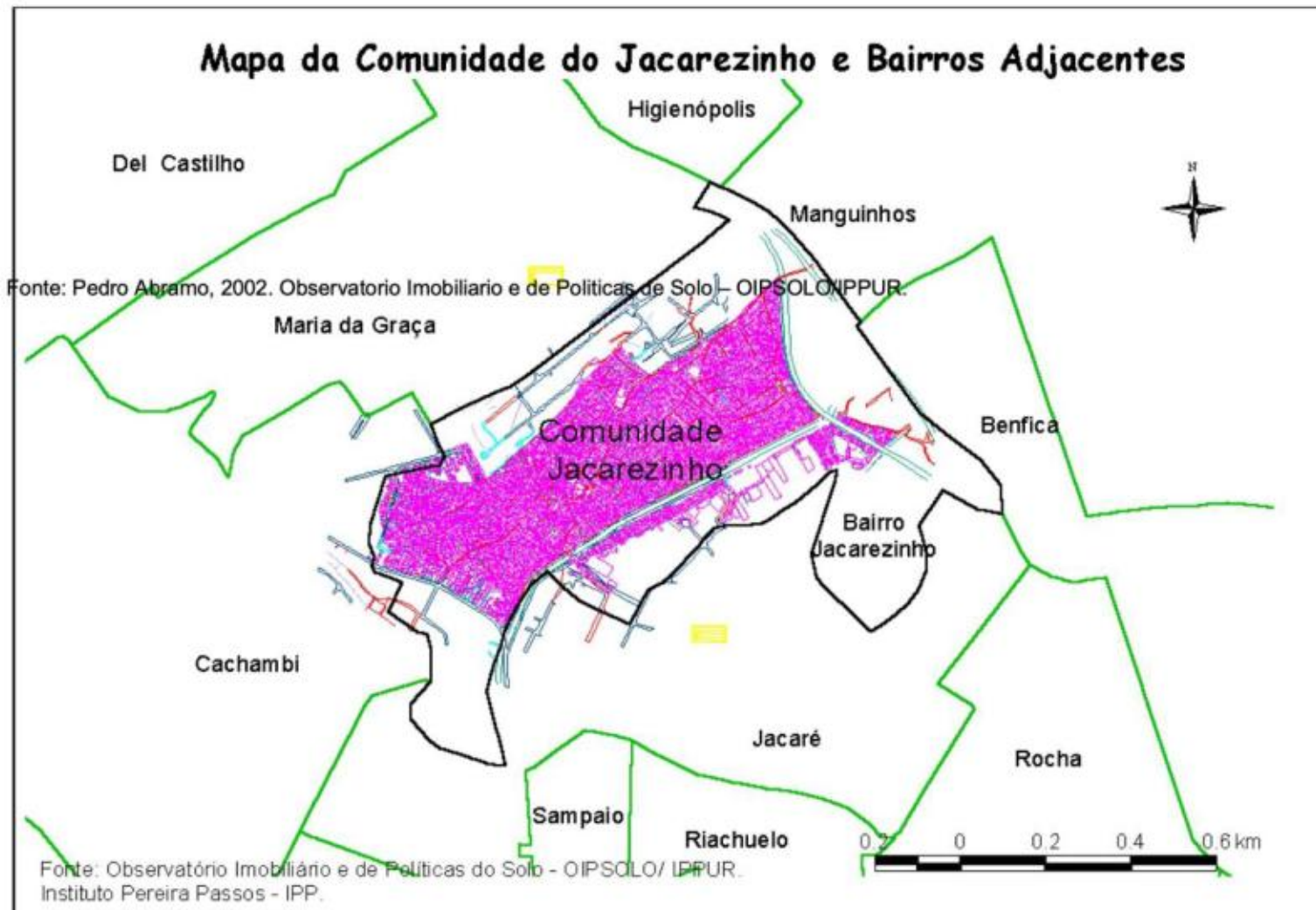
Fonte: Versão Preliminar da Análise Econômica do PROAP II - Paulo Borba, 1999

Nuevos Negocios despues de la intervencion del programa



Fonte: Pesquisa Sócio Econômica em Comunidades de Baixa Renda, SCIENCE, 1998
Universo: 34 favelas

Mercado imobiliário informal e atividades de comércio/serviços





Comunidade do Jacarezinho

1.094 estabelecimentos

Número de estabelecimentos nos bairros do entorno da Comunidade

Bairros	Total	EXTR MINER	IND TRANSF	SERV IND UP	CONST CIVIL	COMERCIO	SERV	ADM PUBL	AGROPEC
BENFICA	504	0	88	1	33	242	137	1	2
CACHAMBI	347	0	38	0	18	116	175	0	0
HIGIENOPOLIS	273	0	54	1	12	109	97	0	0
JACARE	298	0	108	2	7	111	70	0	0
MARIA DA GRACA	140	1	29	1	4	54	51	0	0
MANGUINHOS	398	0	44	1	12	185	156	0	0
Subtotal	1960	1	361	6	86	817	686	1	2
Total cidade	96944	105	6516	189	2938	30529	56014	281	332

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Informalidade en las Favelas en Rio, 2002

Este negocio tem registro	%
Sim	14,87
Não	85,13
Total	100,00

Este negocio tem licença	%
Sim	19,77
Não	80,23
Total	100,00

Local de funcionamento	%
Imóvel não residencial	75,00
Residência	13,60
Via pública	11,40
Total	100,00

Mercado imobiliário informal em las Favelas de Rio, 2002

Condição de ocupação	%
Próprio já pago	47,33
Próprio ainda pagando	0,70
Alugado	39,92
Emprestado/cedido	9,34
Arrendado	0,23
Outro	2,47
Total	100,00

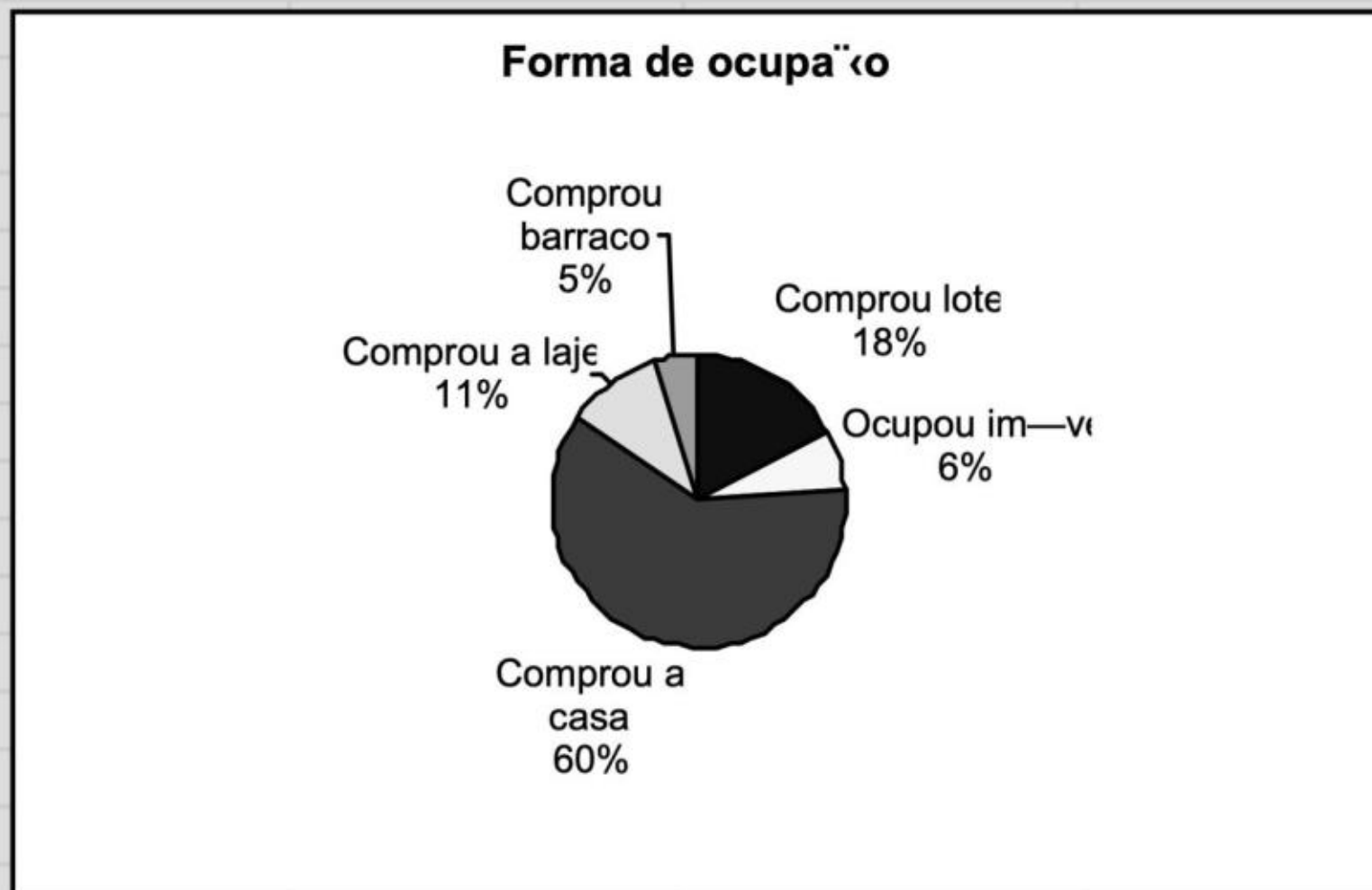
Relação de confiança –
compromissos tácitos

Existe contrato	%
Sim	32,59
Não	67,41
Total	100,00

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatório Imobiliário e de Políticas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Claudio Acioly - UN-HABITAT

Mercado imobiliário informal em las Favelas de Rio, 2002



Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Renda Familiar dos compradores + vendedores						
Total compra e venda						
COMUNIDADE	ate 1sm	1 a 2sm	2 a 3sm	3 a 5 sm	5 a 10sm	total
borel	31,43	20,00	25,71	17,14	5,71	100,00
cachoeira grande	0,00	38,46	15,38	38,46	7,69	100,00
campinho	15,00	40,00	40,00	0,00	5,00	100,00
divineia	23,68	44,74	13,16	18,42	0,00	100,00
groto	23,33	36,67	16,67	13,33	10,00	100,00
jacarã	19,05	52,38	19,05	9,52	0,00	100,00
joaquim de queiroz	10,53	52,63	26,32	10,53	0,00	100,00
lagartixa	7,55	43,40	24,53	22,64	1,89	100,00
parque acari	28,57	38,78	20,41	12,24	0,00	100,00
pavão-pavãozinho	33,33	66,67	0,00	0,00	0,00	100,00
tijuquinha	0,00	11,76	58,82	23,53	5,88	100,00
tuiti	15,38	46,15	30,77	7,69	0,00	100,00
vigario geral	36,00	28,00	20,00	14,67	1,33	100,00
vila rica do irajá	23,08	30,77	34,62	7,69	3,85	100,00
vila vitória	27,40	30,14	19,18	16,44	6,85	100,00
total	22,81	35,85	23,01	15,07	3,26	100,00
favela-bairro						
COMUNIDADE	ate 1sm	1 a 2sm	2 a 3sm	3 a 5 sm	5 a 10sm	total
borel	31,43	20,00	25,71	17,14	5,71	100,00
divineia	23,68	44,74	13,16	18,42	0,00	100,00
groto	23,33	36,67	16,67	13,33	10,00	100,00
campinho	15,00	40,00	40,00	0,00	5,00	100,00
vigario geral	36,00	28,00	20,00	14,67	1,33	100,00
tuiti	15,38	46,15	30,77	7,69	0,00	100,00
total	27,96	33,18	21,80	13,74	3,32	100,00
nº favela-bairro						
COMUNIDADE	ate 1sm	1 a 2sm	2 a 3sm	3 a 5 sm	5 a 10sm	total
cachoeira grande	0,00	38,46	15,38	38,46	7,69	100,00
jacarã	19,05	52,38	19,05	9,52	0,00	100,00
joaquim de queiroz	10,53	52,63	26,32	10,53	0,00	100,00
lagartixa	7,55	43,40	24,53	22,64	1,89	100,00
parque acari	28,57	38,78	20,41	12,24	0,00	100,00
pavão-pavãozinho	33,33	66,67	0,00	0,00	0,00	100,00
tijuquinha	0,00	11,76	58,82	23,53	5,88	100,00
vila rica do irajá	23,08	30,77	34,62	7,69	3,85	100,00
vila vitória	27,40	30,14	19,18	16,44	6,85	100,00
total	18,93	37,86	23,93	16,07	3,21	100,00

08/12/2011

260

Mobilidade Residencial nas Favelas Cidade do Rio de Janeiro - 2002

Origem dos Compradores de Imóveis

COMUNIDADE	PRÓPRIA FAVELA	OUTRA FAVELA	PRÓPRIO BAIRRO	OUTRO BAIRRO	OUTRA CIDADE	S/ INFORMAÇÃO	total
TOTAL	57,02	9,09	4,96	15,70	11,57	1,65	100,00
favela-bairro	47,50	11,25	6,25	18,75	15,00	1,25	100,00
sem favela-bairro	75,61	4,88	2,44	9,76	4,88	2,44	100,00

Comunidades com favela-bairro

COMUNIDADE	PRÓPRIA FAVELA	OUTRA FAVELA	PRÓPRIO BAIRRO	OUTRO BAIRRO	OUTRA CIDADE	S/ INFORMAÇÃO	total
BOREL	42,86	42,86	14,29	0,00	0,00	0,00	100,00
CACHOEIRA GRANDE	50,00	25,00	0,00	25,00	0,00	0,00	100,00
CAMPINHO	60,00	6,67	0,00	20,00	13,33	0,00	100,00
DIVINÉIA	0,00	18,18	9,09	45,45	18,18	9,09	100,00
LAGARTIXA	57,14	0,00	0,00	14,29	28,57	0,00	100,00
VIGÁRIO GERAL	50,00	14,29	0,00	14,29	21,43	0,00	100,00
VILA RICA IRAJÁ	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	100,00
VILA VINTÉM	62,50	0,00	18,75	18,75	0,00	0,00	100,00
total	47,50	11,25	6,25	18,75	15,00	1,25	100,00

Comunidades sem favela-bairro

COMUNIDADE	PRÓPRIA FAVELA	OUTRA FAVELA	PRÓPRIO BAIRRO	OUTRO BAIRRO	OUTRA CIDADE	S/ INFORMAÇÃO	total
JACARÉ	81,82	0,00	9,09	9,09	0,00	0,00	100,00
JOAQUIM QUEIROZ	75,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00	100,00
PARQUE ACARI	57,14	14,29	0,00	28,57	0,00	0,00	100,00
PAVÃO PAVÃOZINHO	75,00	0,00	0,00	0,00	25,00	0,00	100,00
TIJUQUINHA	81,82	9,09	0,00	0,00	0,00	9,09	100,00
total	75,61	4,88	2,44	9,76	4,88	2,44	100,00

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Fonte dos Dados: Abramo, 2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

08/12/2011

Claudio Acioly - UN-HABITAT

262

Mobilidade Residencial nas Favelas Cidade do Rio de Janeiro - 2002

Destino dos Vendedores de Imóveis

COMUNIDADE	PRÓPRIA FAVELA	MESMO BAIRRO	OUTRO BAIRRO	OUTRA CIDADE	NÃO SABEM	Total
total	24,81	4,51	27,57	22,81	20,05	100,00
favela-bairro	24,92	5,36	28,08	23,66	19,87	100,00
sem favela-bairro	26,67	1,33	28,00	21,33	22,67	100,00

COMUNIDADE	PRÓPRIA FAVELA	MESMO BAIRRO	OUTRO BAIRRO	OUTRA CIDADE	NÃO SABEM	Total
borel	31,82	9,09	18,18	40,91	31,82	100,00
cachoeira grande	0,00	10,00	40,00	30,00	20,00	100,00
campinho	42,86	0,00	0,00	28,57	28,57	100,00
divineia	20,69	3,45	44,83	10,34	20,69	100,00
grotão	3,03	9,09	21,21	33,33	33,33	100,00
lagartixa	30,00	0,00	24,00	34,00	12,00	100,00
luli	28,57	0,00	7,14	28,57	35,71	100,00
vigário geral	26,58	8,25	42,19	15,63	9,38	100,00
vila rica do irajá	20,00	10,00	20,00	30,00	20,00	100,00
vila vintém	32,35	5,88	25,00	14,71	20,59	100,00
total	24,92	5,36	28,08	23,66	19,87	100,00

Comunidades sem favela-bairro

COMUNIDADE	PRÓPRIA FAVELA	MESMO BAIRRO	OUTRO BAIRRO	OUTRA CIDADE	NÃO SABEM	Total
jacaré	0,00	11,11	0,00	44,44	44,44	100,00
joaquim de queiroz	37,50	0,00	31,25	18,75	12,50	100,00
parque acari	30,23	0,00	37,21	16,28	16,28	100,00
parão-pavãozinho	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
Sujárinha	16,67	0,00	0,00	33,33	50,00	100,00
Total	26,67	1,33	28,00	21,33	22,67	100,00

Fonte dos Dados: Abramo, 2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatório Imobiliário e de Políticas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Mercado informal Rio de Janeiro - 2002

Para onde irão após a venda do imóvel?

LOCAL DO DESTINO	A	B	C
PRÓPRIA FAVELA	21,52	23,89	25,00
MESMO BAIRRO	6,33	4,42	4,69
OUTRO BAIRRO	26,58	27,43	34,38
OUTRA CIDADE	22,78	23,89	18,75
NÃO SABEM	22,78	20,35	17,19
TOTAL	100,00	100,00	100,00

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Movilidade Residencial Mercado Formal - Factores de atracción Rio de Janeiro

Em relação ao bairro (%):

	1	2	3
Já morou no bairro	49,26	3,42	2,16
Oportunidade Negócios	14,09	10,41	10,13
Proximidade Parentes	9,16	19,69	10,56
Proximidade Trabalho	7,33	18,26	3,88
Qualidade Bairro	5,84	10,84	16,38
Transporte	3,21	8,70	11,64
Valorização	2,41	7,99	9,91
Proximidade Lazer	2,41	3,14	3,88
Proximidade Comércio	1,37	5,71	9,91
Praia	1,37	2,71	7,11
Verde	1,15	2,00	2,80
Proximidade Escola	1,03	2,71	5,39
Status	0,92	2,85	3,02
Vizinhos	0,34	0,43	1,72
Melhor Vista	0,11	0,71	0,65
Associação Moradores	0,00	0,43	0,86
totais	100,00	100,00	100,00

Em relação ao Imóvel (%):

	1	2	3
Conforto Imóvel	42,73	13,77	10,68
Valor Imóvel	26,62	16,19	14,06
Propriedade	11,30	8,77	16,15
Amigos	5,71	3,63	7,03
Segurança	3,77	3,48	12,24
Tamanho Imóvel	2,21	37,52	8,07
Preço Condomínio	1,82	7,56	5,99
IPTU mais barato	1,69	2,57	2,60
Elevador	1,43	0,00	1,04
Conforto Condomínio	0,30	2,27	7,03
Varanda	0,91	0,91	5,21
Garagem	0,52	3,33	9,90
totais	100,00	100,00	100,00

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Políticas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Mobilidade Residencial nas Favelas da Cidade do Rio de Janeiro

Motivos para a compra de imóveis nas comunidades

MOTIVOS	1	2
PROXIMIDADE DO TRABALHO	25,37	6,56
PROXIMIDADE DOS PARENTES	16,42	16,39
JÁ MOROU NA COMUNIDADE	13,43	8,20
VALOR DO IMÓVEL	5,97	4,92
FAVELA-BAIRRO	1,49	11,48
CASAMENTO	4,48	1,64
MELHOR CONDIÇÃO SOCIAL/RENDA	7,46	1,64
PROXIMIDADE DOS AMIGOS	2,99	13,11
VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	5,97	8,20
REDUÇÃO DOS GASTOS COM SERVIÇOS PÚBLICOS	0,00	6,56
GOSTA DO BAIRRO	0,00	4,92
TAMANHO DO IMÓVEL	5,97	8,20
FUGIR DE VIOLÊNCIA	0,00	0,00
PROPRIEDADE	8,96	4,92
SAIR DO ALUGUEL	0,00	0,00
PROXIMIDADE DO COMÉRCIO/SERVIÇO	0,00	0,00
TOTAL	100,00	100,00

Mercado informal

Ciudad de Rio de Janeiro - 2002

RANKING DE MOTIVOS - SETOR A

MOTIVOS	primeiro	segundo	terceiro
PROXIMIDADE DO TRABALHO	40,91	4,76	18,75
PROXIMIDADE DOS PARENTES	27,27	23,81	0,00
JÁ MOROU NA COMUNIDADE	9,09	4,76	0,00
VALOR DO IMÓVEL	9,09	4,76	0,00
FAVELA-BAIRRO	4,55	4,76	0,00
CASAMENTO	4,55	4,76	0,00
VC TEM MELHOR CONDIÇÃO SOCIAL/MAIOR RENDA	4,55	0,00	31,25
PROXIMIDADE DOS AMIGOS	0,00	19,05	0,00
VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	0,00	14,29	6,25
REDUÇÃO DOS GASTOS COM TAXAS DE SERVIÇOS PUBLICOS	0,00	9,52	25,00
GOSTA DO BAIRRO	0,00	4,76	12,50
TAMANHO DO IMÓVEL	0,00	4,76	0,00
FUGIR DE VIOLÊNCIA	0,00	0,00	6,25
PROPRIEDADE	0,00	0,00	0,00
SAIR DO ALUGUEL	0,00	0,00	0,00
PROXIMIDADE DO COMÉRCIO/SERVIÇO	0,00	0,00	0,00
TOTAL	100,00	100,00	100,00

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Mercado informal Ciudad de Rio de Janeiro - 2002

RANKING DE MOTIVOS - SETOR B

MOTIVOS	primeiro	segundo	terceiro
JÁ MOROU NA COMUNIDADE	21,43	12,50	27,78
PROPRIEDADE	21,43	4,17	5,56
VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	14,29	4,17	5,56
PROXIMIDADE DO PARENTES	10,71	8,33	16,67
PROXIMIDADE DO TRABALHO	10,71	4,17	5,56
VALOR DO IMÓVEL	7,14	4,17	16,67
PROXIMIDADE DOS AMIGOS	3,57	16,67	0,00
TAMANHO DO IMÓVEL	3,57	8,33	0,00
VC TEM MELHOR CONDIÇÃO SOCIAL/MAIOR RENDA	3,57	4,17	0,00
CASAMENTO	3,57	0,00	0,00
FAVELA-BAIRRO	0,00	16,67	0,00
GOSTA DO BAIRRO	0,00	8,33	16,67
REDUÇÃO DOS GASTOS COM TAXAS DE SERVIÇOS PUBLICOS	0,00	8,33	5,56
FUGIR DE VIOLÊNCIA	0,00	0,00	0,00
SAIR DO ALUGUEL	0,00	0,00	0,00
PROXIMIDADE DO COMÉRCIO/SERVIÇO	0,00	0,00	0,00
TOTAL	100,00	100,00	100,00

08/12/2011

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.
Claudio Acioly - UN-HABITAT 268

Mercado informal Rio de Janeiro - 2002

RANKING DE MOTIVOS - SETOR C

MOTIVOS	primeiro	segundo	terceiro
PROXIMIDADE DO TRABALHO	31,25	14,29	15,38
TAMANHO DO IMÓVEL	18,75	14,29	7,69
VC TEM MELHOR CONDIÇÃO SOCIAL/MAIOR RENDA	18,75	0,00	30,77
PROXIMIDADE DO PARENTES	12,50	21,43	15,38
JÁ MOROU NA COMUNIDADE	6,25	7,14	0,00
PROXIMIDADE DOS AMIGOS	6,25	0,00	7,69
CASAMENTO	6,25	0,00	7,69
PROPRIEDADE	0,00	14,29	0,00
FAVELA-BAIRRO	0,00	14,29	0,00
VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	0,00	7,14	0,00
VALOR DO IMÓVEL	0,00	7,14	0,00
REDUÇÃO DOS GASTOS COM TAXAS DE SERVIÇOS PUBLICOS	0,00	0,00	7,69
GOSTA DO BAIRRO	0,00	0,00	7,69
FUGIR DE VIOLÊNCIA	0,00	0,00	0,00
SAIR DO ALUGUEL	0,00	0,00	0,00
PROXIMIDADE DO COMÉRCIO/SERVIÇO	0,00	0,00	0,00
TOTAL	100,00	100,00	100,00

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Mercado formal
Ciudad de Rio de Janeiro - 2002

Tabela 2 - Gênero dos Adquirentes de Imóveis

gênero	%		
Feminino	42,32		
Masculino	57,68		
Total	100,00		

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Mercado formal
Rio de Janeiro - 2002

Ocupação Profissional dos Adquirentes de Imóveis				
Ocupação profissional	%			
Aposentado	1,99			
Autônomo	24,97			
Comércio	1,33			
Empregado	42,34			
Empregador	6,88			
Funcionário público	10,98			
Não remunerado	1,69			
Outros	0,48			
Total	100,00			

Fonte: Pedro Abramo, 2002. Observatorio Imobiliario e de Politicas de Solo – OIPSOLO/IPPUR.

Mercado informal

Rio de Janeiro - 2002

Ocupação Profissional dos Vendedores de Imóveis

COMUNIDADE	Assalariado	Autônomo	total
total	60,05	39,95	100,00
favela-bairro	62,65	37,35	100,00
sem favela-bairro	48,65	51,35	100,00

Comunidades com favela-bairro

COMUNIDADE	Assalariado	Autônomo	total
borel	79,31	20,69	100,00
cachoeira grande	60,00	40,00	100,00
campinho	57,14	42,86	100,00
divineia	72,41	27,59	100,00
grotão	72,73	27,27	100,00
lagartixa	56,00	44,00	100,00
tuiuti	78,57	21,43	100,00
vigario geral	51,56	48,44	100,00
vila rica do irajá	55,00	45,00	100,00
vila vintém	61,76	38,24	100,00
total	62,65	37,35	100,00

Comunidades sem favela-bairro

COMUNIDADE	Assalariado	Autônomo	total
jacaré	44,44	55,56	100,00
joaquim de queiroz	56,25	43,75	100,00
parque acari	53,49	46,51	100,00
pavão-pavãozinho	0,00	100,00	100,00
tijuquinha	0,00	100,00	100,00
total	48,65	51,35	100,00

Fonte dos Dados: Abramo, 2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

Debilidades a nivel del Programa

1.

Fragilidad de la base organizativa del programa

2.

Falta de una visión de gestión urbana y gestión de procesos públicos complejos

3.

Falta de institucionalización de procesos y procedimientos - *informalidad institucional*

4.

Raramente se alcanza la “integración” plena muy en cuenta por la complejidad de los tramites legales relacionados a tenencia de la tierra

5.

Falta de visión y experiencia con gestión institucional

6.

Fragilidad de los procesos participativos - tradición tecnocratica

7.

Falta de anticipacion con vistas a manutencion y politicas de control del suelo para conter nuevas ocupaciones

- ▶ **Part 1: Una breve introduccion**
- ▶ **Part 2: La experiencia internacional**
- ▶ **Part 3: El sector de Vivienda**
- ▶ **Part 4: Respuestas: Armarse un Programas**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Medellin, Colombia**
- ▶ **Conceptos y Mecanismos de Gestion**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rio de Janeiro, Brasil**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Evaluaciones y Evidencias Empiricas en Rio de Janeiro**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rotterdam, Holanda**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Recife, Brasil**

19.

Rotterdam, Holanda:

Un programa participativo de
revitalización y renovación
urbana de barrios degradados



Barrios del Pos-Guerra



PROCESO DE PLANEAMIENTO LOCAL

1

El establecimiento de los "**GRUPO DE PROYECTO**" por distrito/barrio como una competencia, autonomía y responsabilidad de formular y realizar un plan de desarrollo integral

REPRESENTATIVIDAD / Decisiones

Ratio: x técnicos
municipalidad = $x + 1$
habitantes

Máximo de 6 delegados de la municipalidad con poder de voto

Máximo de 7 moradores con poder de voto

SECRETARIA LOCAL PROPIA

1 Coordinador y Gerente General del Proyecto

1 asistente administrativo

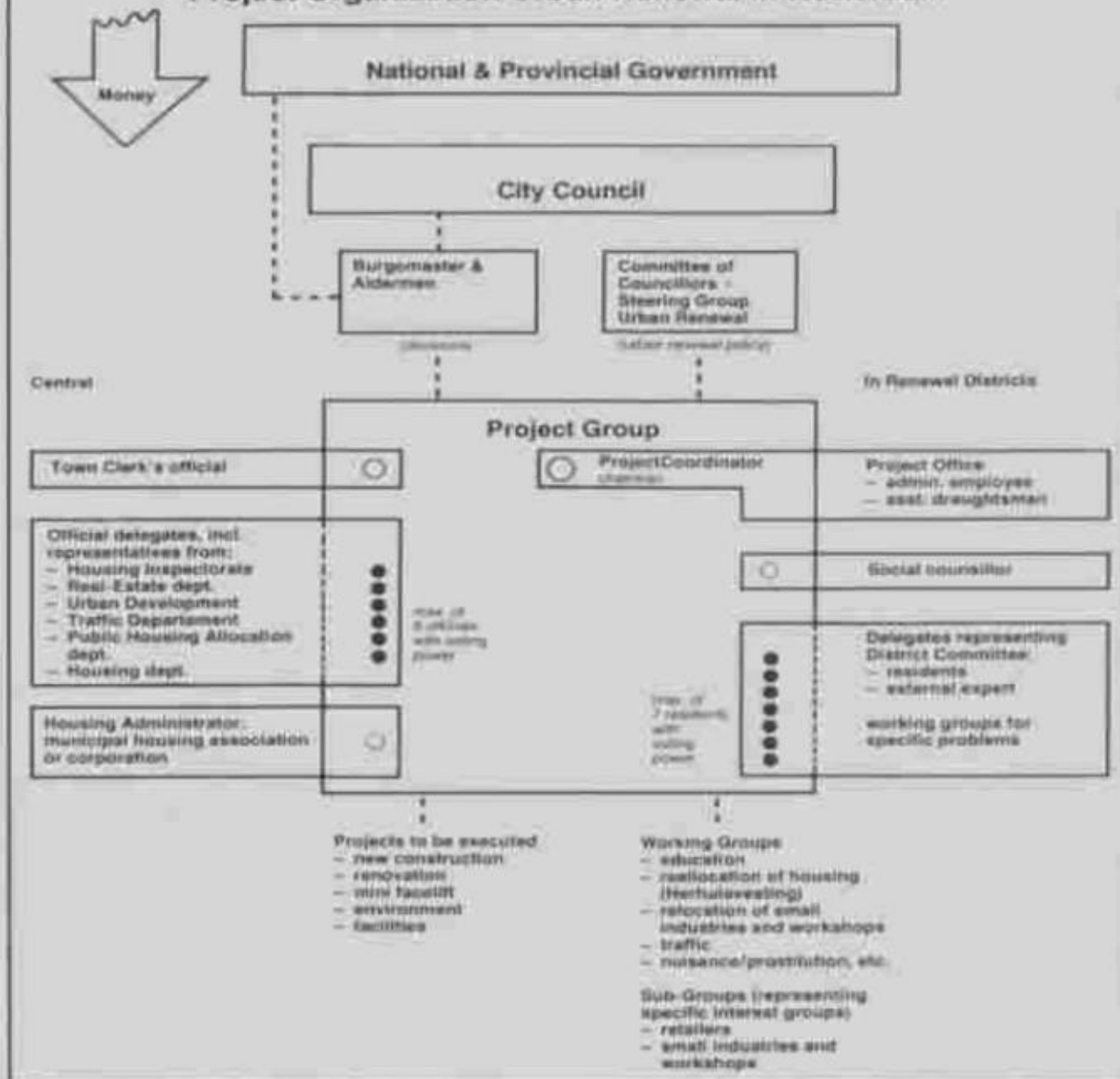
1 Consejero Social (asistente social) contratado y pago por la municipalidad pero escogido y subordinado a la asociación de vecinos

1 Técnico Asesor Externo contratado y pago por la municipalidad para asesorar y apoyar los vecinos en las negociaciones con la municipalidad, arquitectos, políticos, etc..

Rotterdam: Modelo de Gestión y Participación (1974-1989)



Project Organization Urban Renewal in Rotterdam



- ▶ **Part 1: Una breve introduccion**
- ▶ **Part 2: La experiencia internacional**
- ▶ **Part 3: El sector de Vivienda**
- ▶ **Part 4: Respuestas: Armarse un Programas**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Medellin, Colombia**
- ▶ **Conceptos y Mecanismos de Gestion**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rio de Janeiro, Brasil**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Evaluaciones y Evidencias Empiricas en Rio de Janeiro**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rotterdam, Holanda**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Recife, Brasil**

20.

Un Programa Participativo de Gestión de Suelo Urbano-PREZEIS:

Participación y Reconocimiento de
Derechos en el Plano de REgularizacáo
das Zonas Especiais de Interesse Social

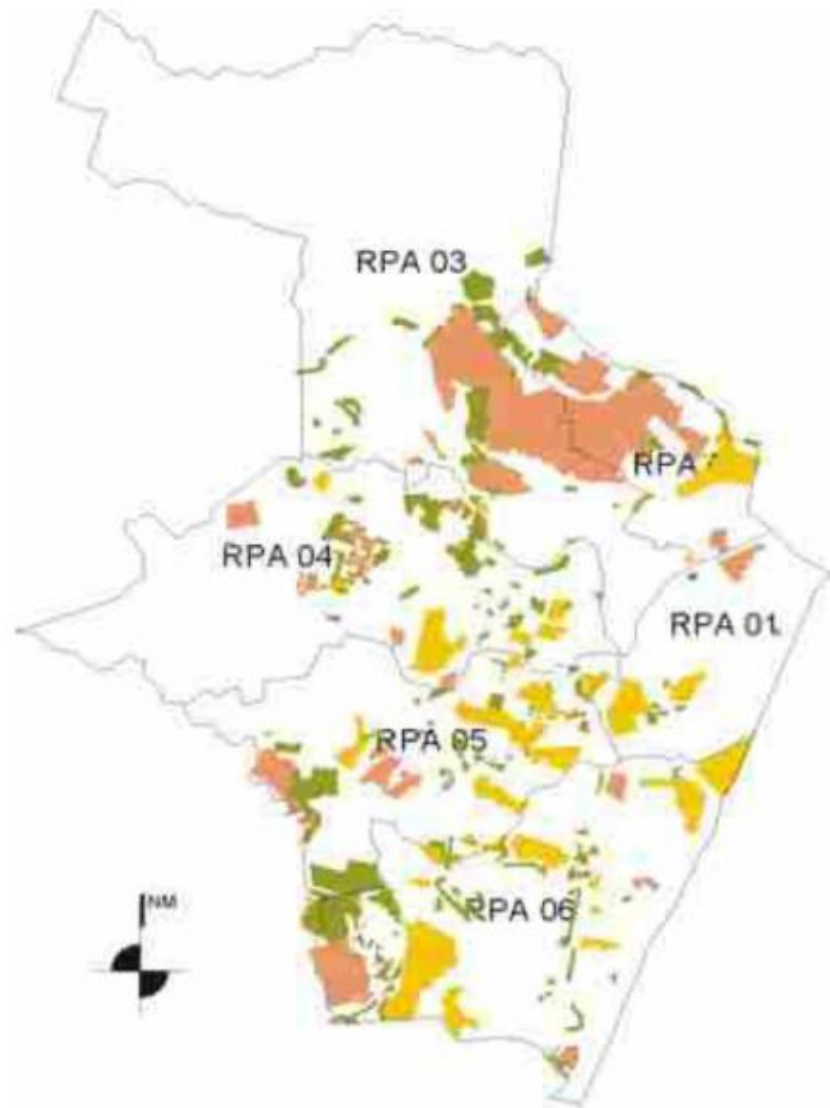
PREZEIS

em Revista

PROGRAMA DIREITO À CIDADE



DIREITO À MORADIA É DIREITO HUMANO



LEGENDA

- LIMITES DAS RPAs
- ASSENTAMENTOS POPULARES
- ZEIS
- ZEIS COM COMUL
- ZEIS COM COMUL DESATIVADA



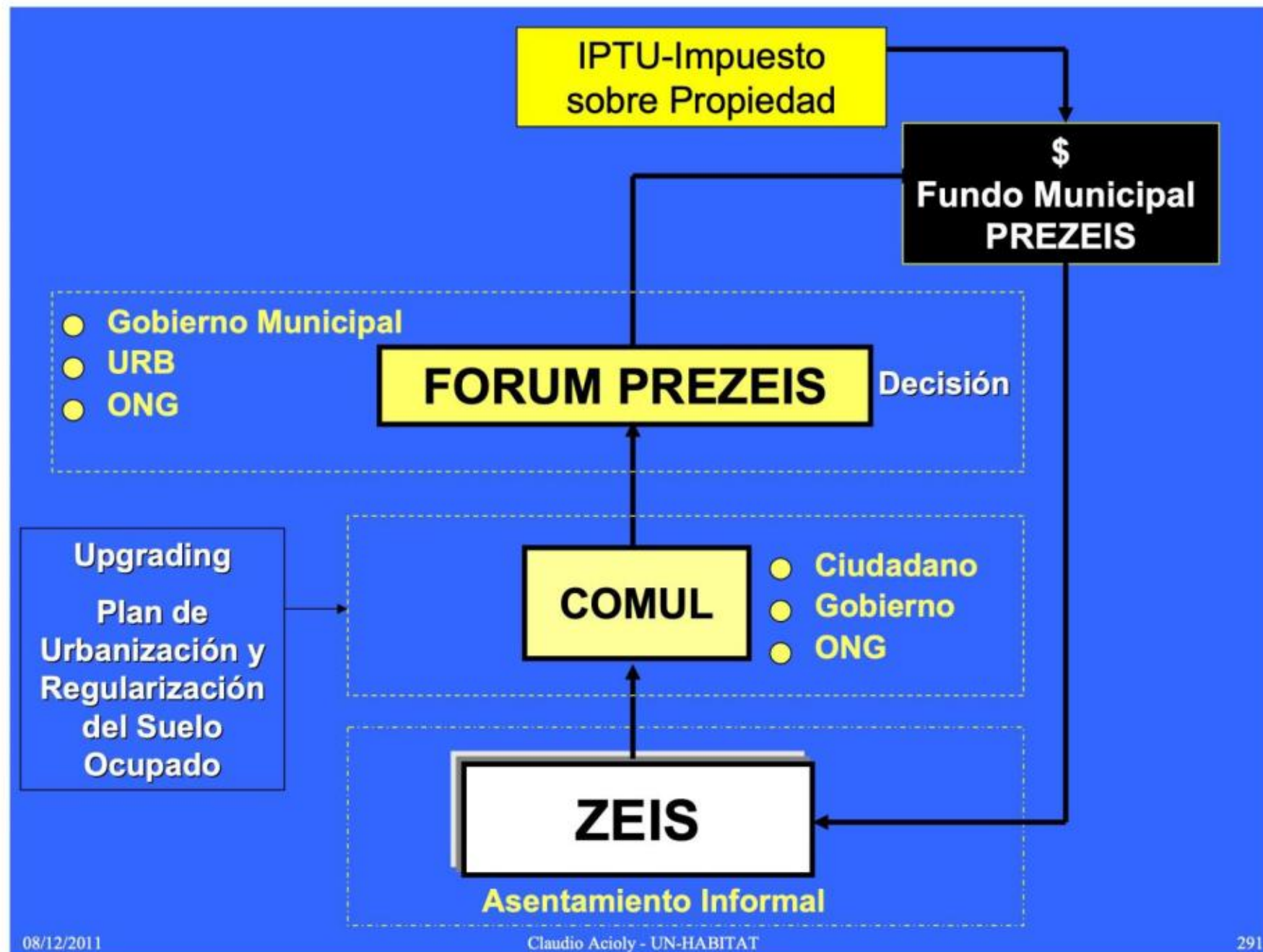
FONTE: FDEM
ORGANIZAÇÃO: OBSERVATÓRIO DE
POLÍTICAS PÚBLICAS PE

Localidade	Recife	ZEIS	ZEIS/COMUL
População	1.346.045	536.940	240.244
Área (ha)	21.492	2.546	1.089

1. 66 ZEIS – 80% das Áreas Pobres do Recife
2. 35 ZEIS con COMULs instalada
3. 3 ZEIS con COMULs desinstaladas
4. 13 Áreas Pobres solicitando transformación en ZEIS
5. 4 ZEIS solicitando instalación de COMUL







ZEIS-Zona Especial de Interesse Social

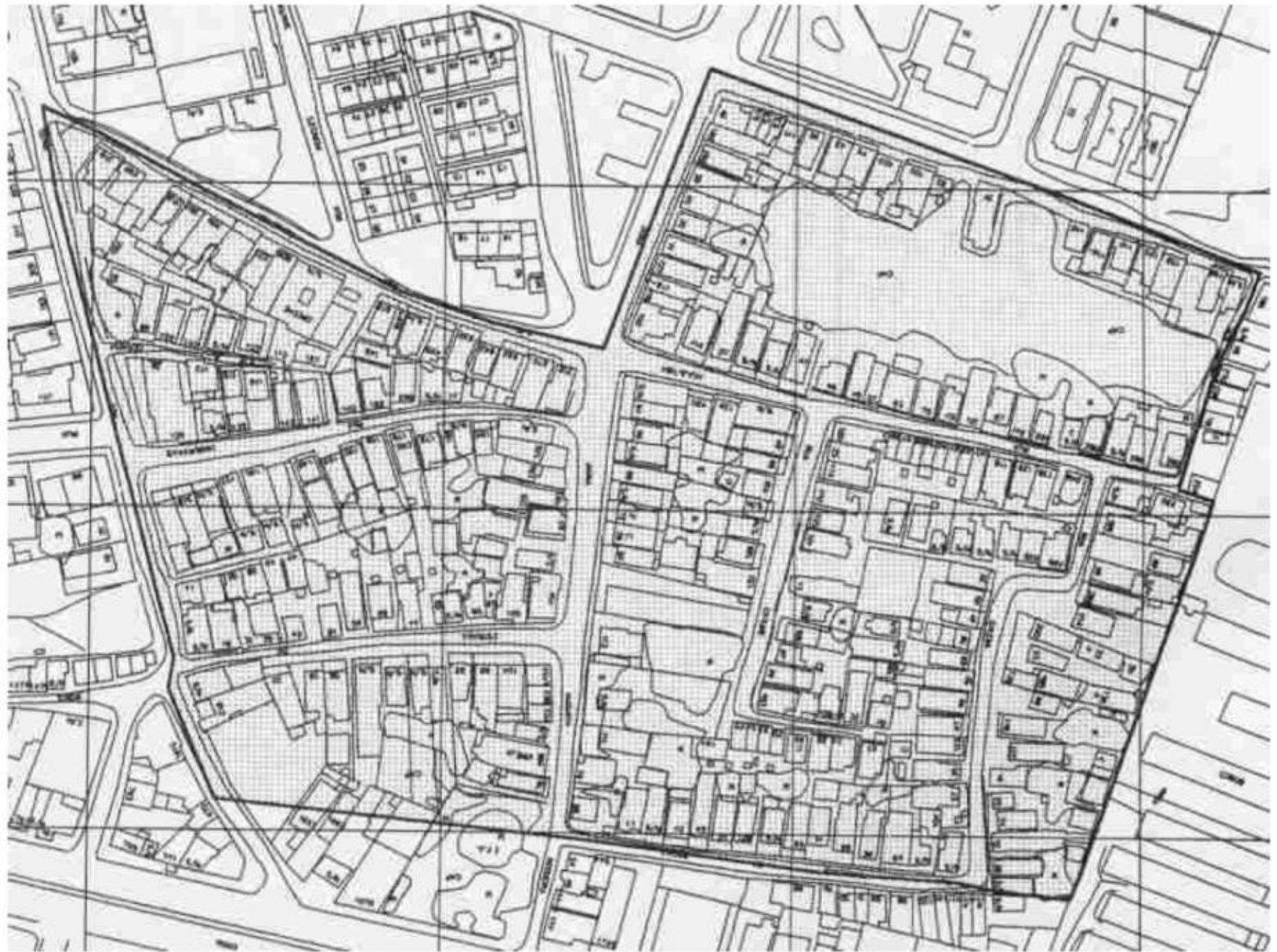




El primer paso:

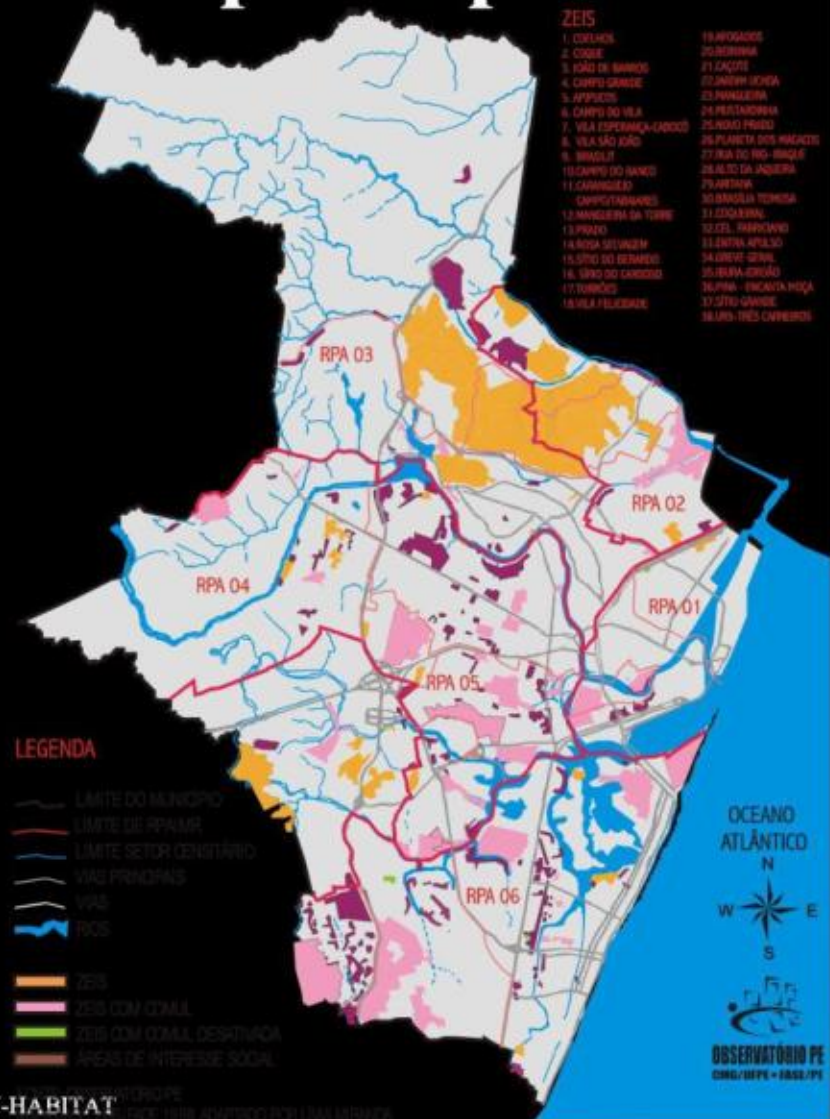
Movilización social para definición y decisión municipal transformando el asentamiento en una ZEIS.





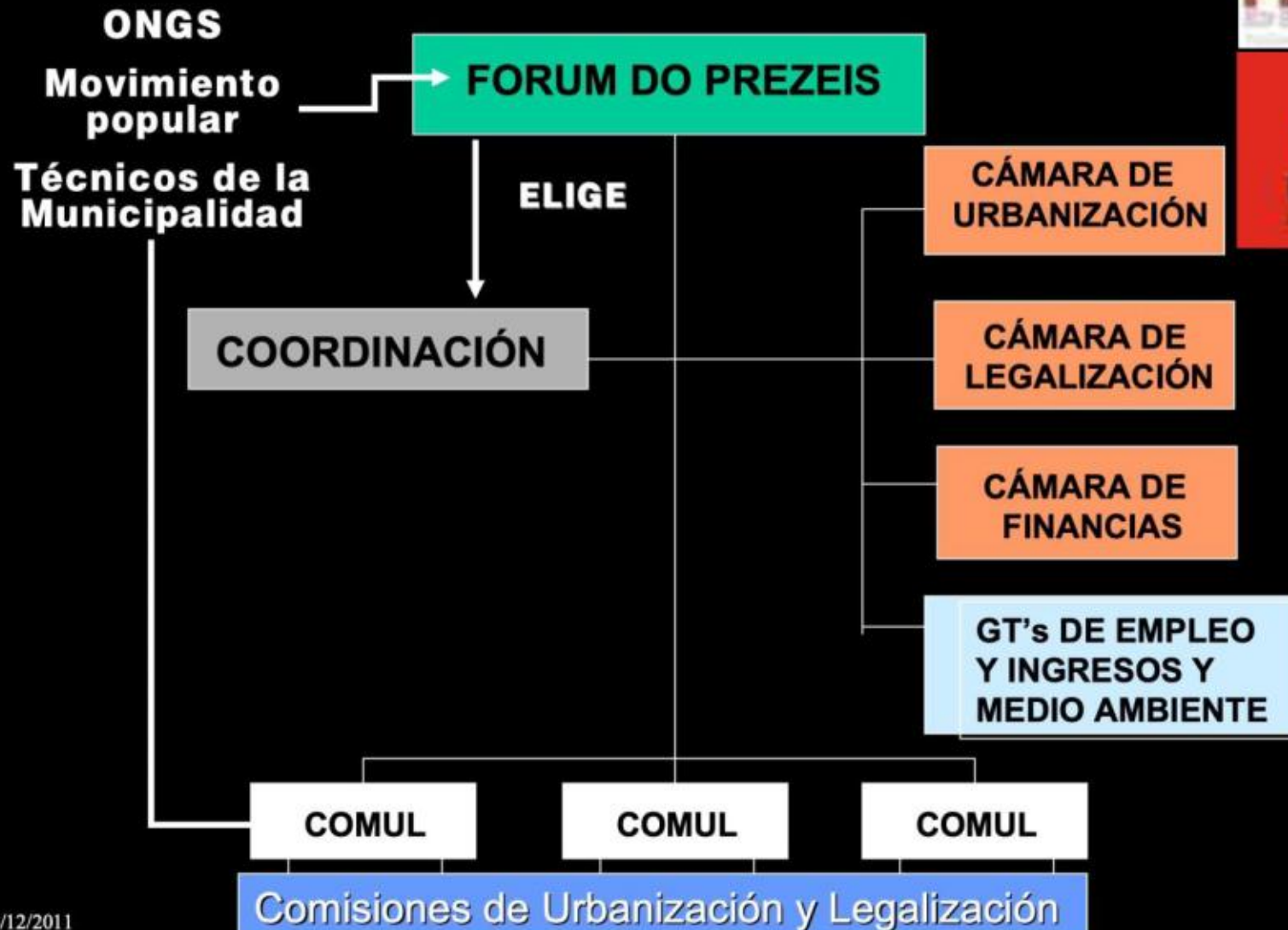
El Derecho a la Organización Política y la Institucionalización de la participación

- **1980:** Definición de 26 Áreas de Interesse Social – AEIS
- **1983:** Institucionalización de 27 Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – LEY N° 14.511
- **1987:** Creación del Plan de Regularización de las Zonas Especiales de Interesse Sociales – PREZEIS – LEY N° 14.947
- **1988:** Institucionalización del Forum do PREZEIS – DM N° 14.539;



Fonte: Livia Miranda, Observatorio Recife, FASE-NE

Estructura de Gestión del Forum del PREZEIS



1. Prioridad

COMUL's & Cámaras de Legalización preparan las prioridades vis-à-vis el plan de urbanización

2. Consulta

Consultas a la comunidad en las áreas ZEIS para definir intervenciones prioritarias

3. Viabilidad

Estudios de viabilidad técnica y financiera por URB

5. Informe

Consulta a la comunidad en todo las ZEIS para presentar las prioridades deliberadas por el FORUM PREZEIS

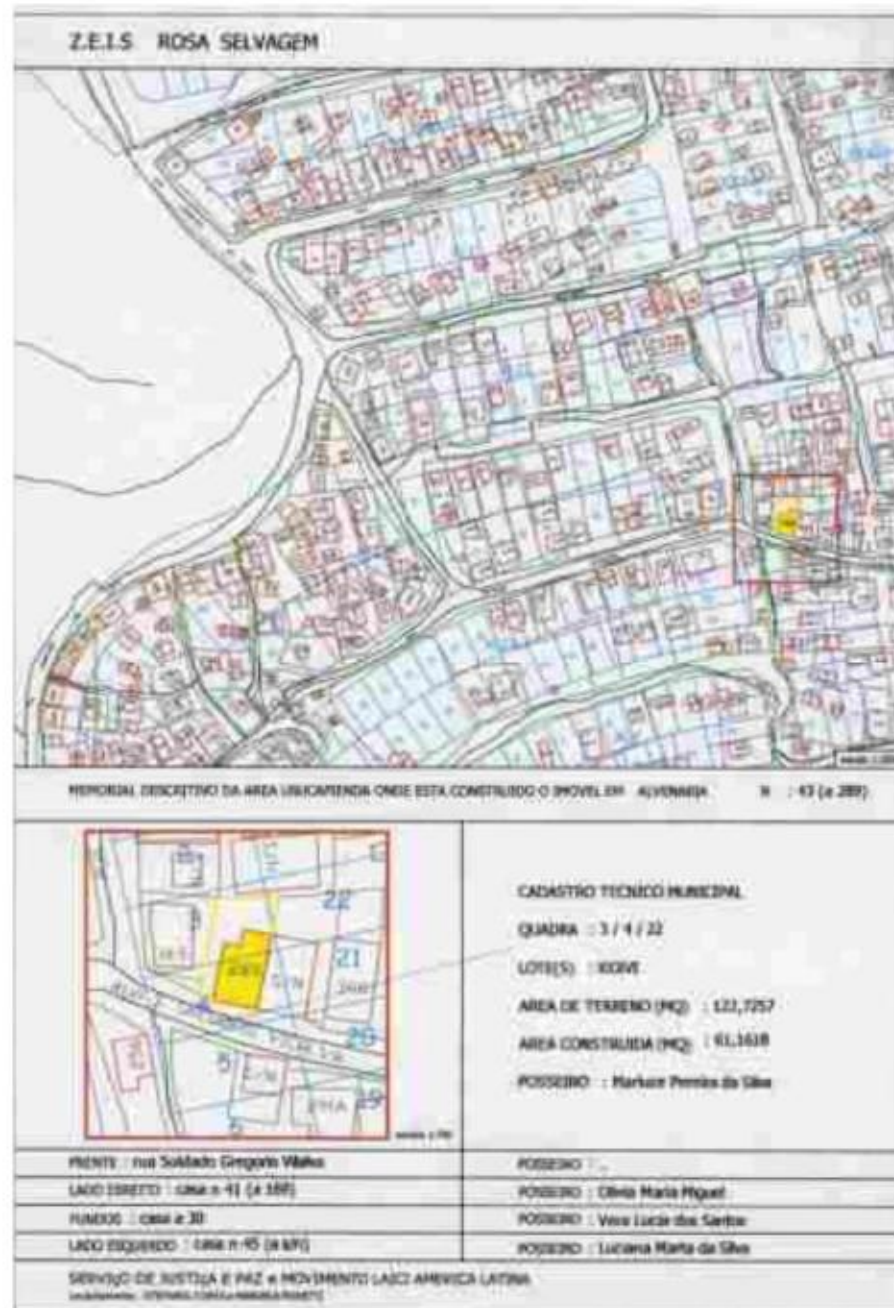
4. Propuesta

Cámara de Urbanización y Legalización preparan propuestas de acciones prioritarias a ser presentadas a el FORUM PREZEIS



INSTRUMENTOS JURÍDICOS

1. Concesión de “derecho real de uso” de forma una y colectiva, en conformidad con el decreto federal N.º 271/67.
2. USUCAPIÃO Constitucional urbano con base en la constitución federal, de dominio útil, así como de propiedad plena.



SPJ: Serviço Justiça e Paz

1. Pionero en la legislación y uso de instrumentos de usucapiao colectivo
2. + de 14 anos de experiencia
3. Accesoria Jurídica
4. Acción social y politica
5. Defender los intereses y derechos de la población excluida a una vivienda decente
6. Apoyo al las COMUL's
7. Apoyo y capacitación a liderazgo popular local
8. Aumentar conocimiento y conscientización sobre el cuadro legal y institucional regulando el proceso de regularización

Z.E.I.S ROSA SELVAGEM



escala 1:2000

MEMORIAL DESCRITIVO DA AREA USUCAPIENDA ONDE ESTA CONSTRUIDO O IMOVEL EM ALVENARIA

N : 43 (a 289)



CADASTRO TECNICO MUNICIPAL

QUADRA : 3 / 4 / 22

LOTE(S) : XXXVI

AREA DE TERRENO (MQ) : 122,7257

AREA CONSTRUIDA (MQ) : 61,1618

POSSEIRO : Marluce Pereira da Silva

FRENTE : rua Soldado Gregorio Vilalva

POSSEIRO : _

LADO DIREITO : casa n 41 (a 169)

POSSEIRO : Olivia Maria Miguel

FUNDOS : casa a 30

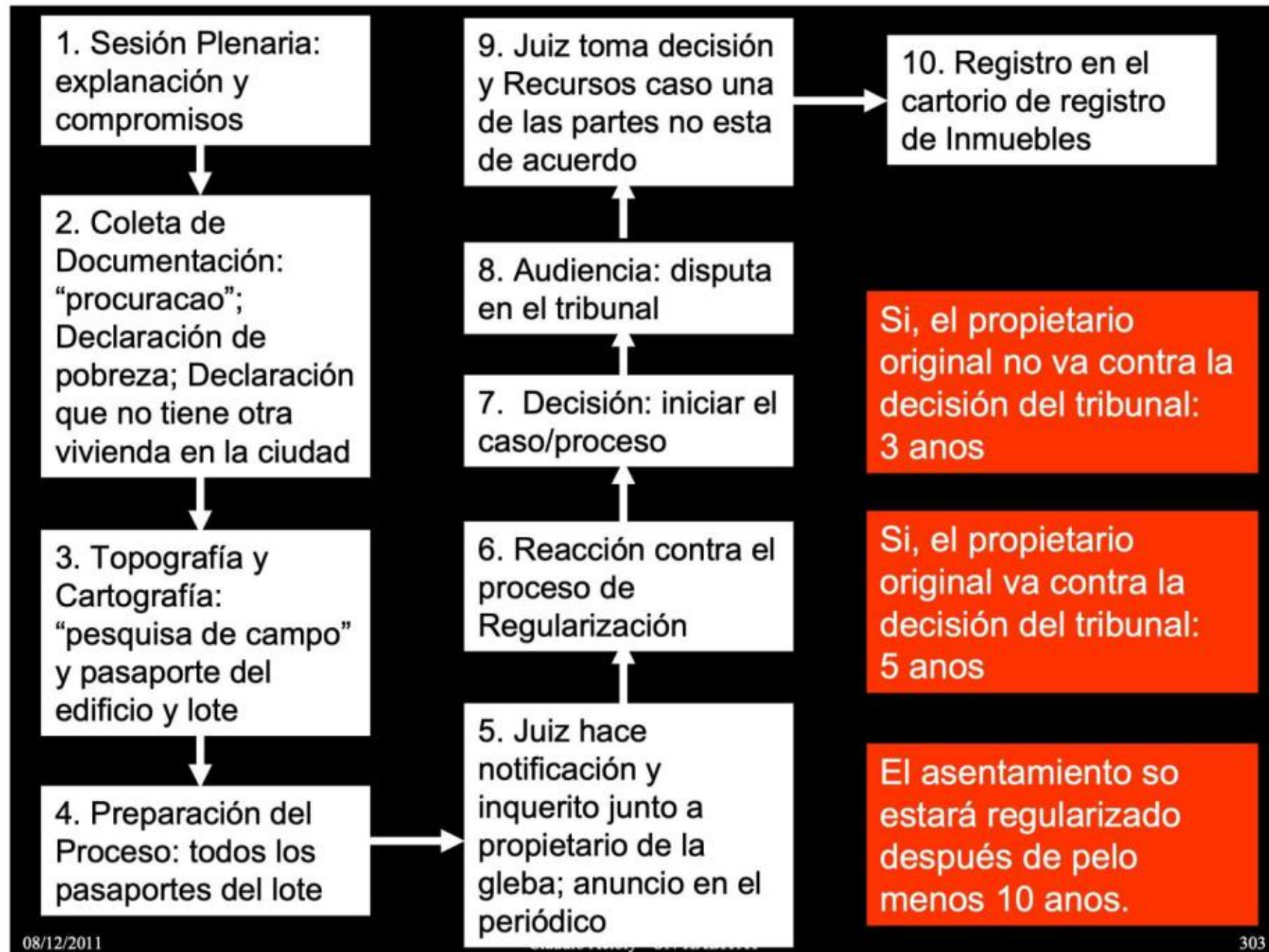
POSSEIRO : Vera Lucia dos Santos

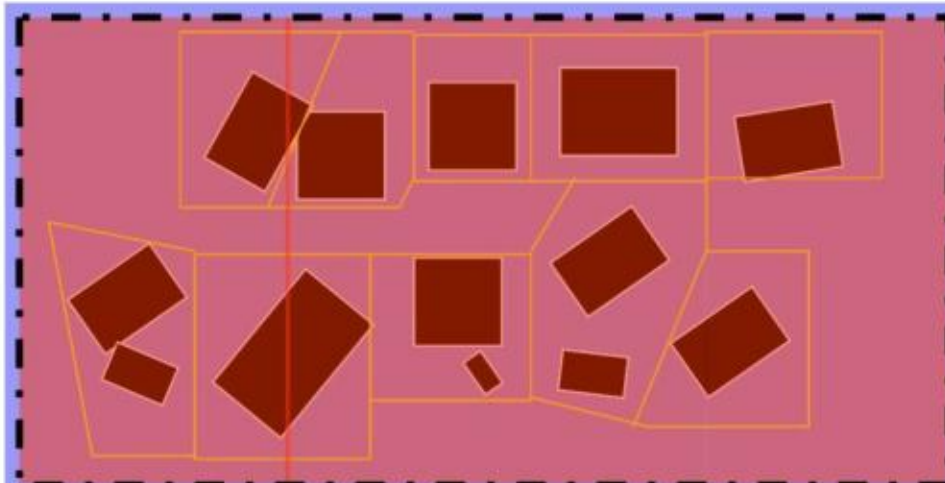
LADO ESQUERDO : casa n 45 (a s/n)

POSSEIRO : Luciana Marta da Silva

SERVIÇO DE JUSTIÇA E PAZ e MOVIMENTO LAICI AMERICA LATINA

Levantamento : STEFANIA CONTA e MANUELA FIGHETTI



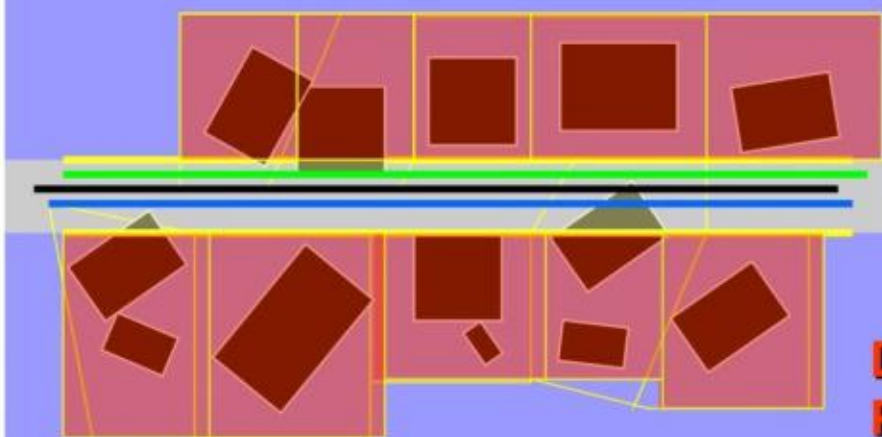


Falacia del Jurista

Dominio Colectivo

(Principio del
condominio)

Falacia del Planeador



Redes de
Infraestructura

Dominio Publico

**Dominio
Privado**





ENTRAVES

1. Escasez de recursos
2. Falta de Lotes y “lentidão” en las desapropiaciones
3. Falta de Planeamiento integrado de la Ciudad con las ZEIS
4. Sistema de Gestión encuentra agotado
5. Precariedad en los sistemas de información
6. Desarticulación de las acciones de otros programas
7. Regularización de la tenencia va mucho de espacio
8. Referencial normativo es poco mejorado

Balanco das ações do PREZEIS Jan. 2001/Out. 2002

ATIVIDADES DO PREZEIS 2001/2002

ATIVIDADES DO PREZEIS (REUNIÃO)	2001 (JAN - DEZ)	2002 (JAN - OUT)	TOTAL
1. Plenárias do Fórum	16	10	26
2. Câmara de Urbanização	38	29	67
3. Câmara de Legalização	20	15	35
4. G.T. - PREZEIS	16	10	26
5. G.T. - Saneamento	05	10	15
6. G.T. - Trabalho e Renda	21	12	33
7. G.T. - Meio Ambiente	24	24	48
8. COMUL	1.259	1.400	2.659
TOTAL	1.399	1.510	2.909



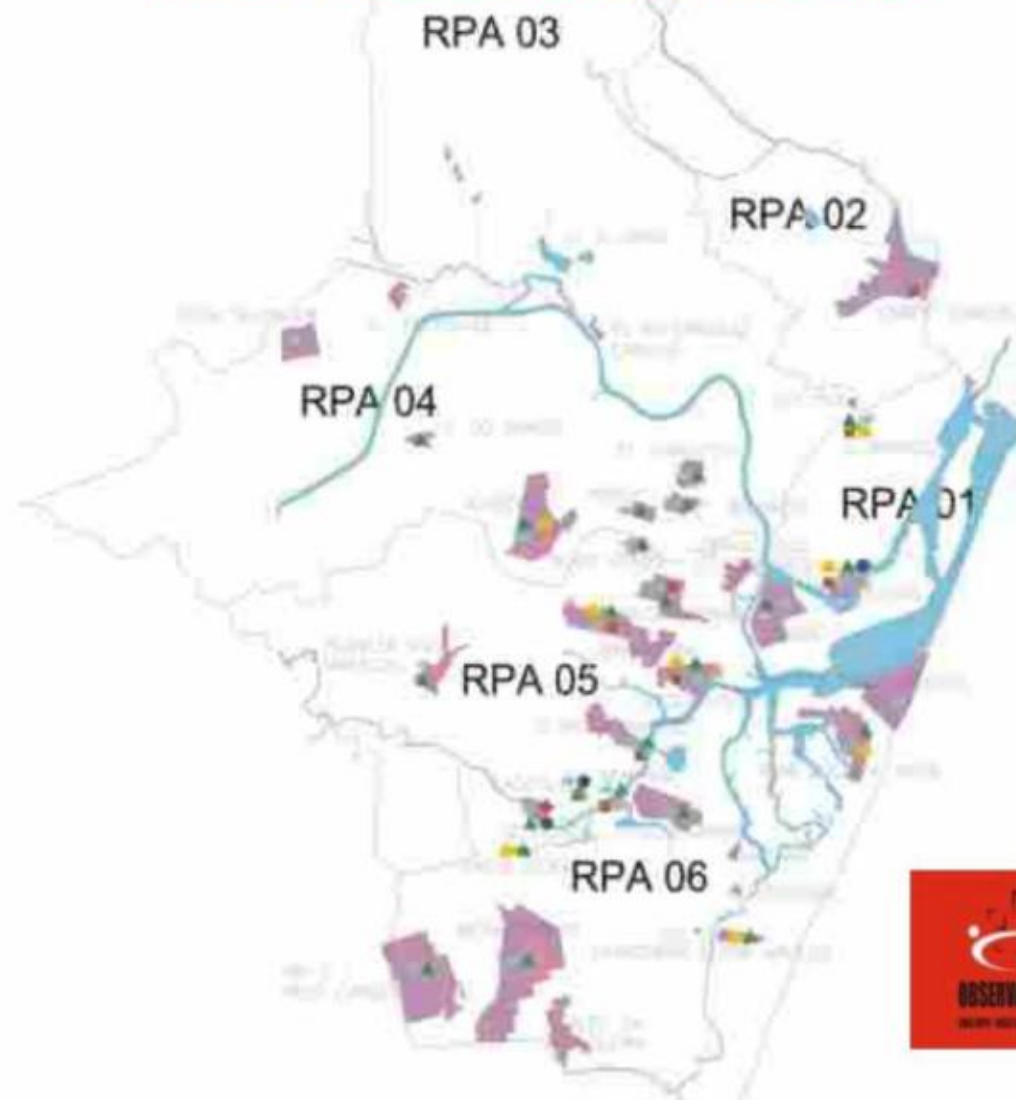
- **Elaboração de 20 Planos Urbanísticos**
- **Ações de melhoria de infra-estrutura nas 35 ZEIS com COMULs**
- **Urbanização concluída nas ZEIS Cel. Fabriciano e João de Barros**

2001

- **9 Ações de melhoria concluídas**
- **27 Ações de melhoria a serem concluídas até o fim do ano**

08/12/2011

O QUE FOI FEITO PARA MELHORAR A HABITABILIDADE NAS ZEIS





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS ZEIS

ÁREAS	BAIRRO	RPA	Nº	INST. LEGALIZAÇÃO		CDRUs ASSINADOS E ENC. AO RGI	CDRUs REGISTRADO E ENTREGUE AO MORADOR
				CDRU	USU		
TRABALHADAS			IMÓVEIS				
CEL. FABRICIANO	IMBIRIBEIRA	6	88	X	---	---	82
ENTRA APULSO	BOA VIAGEM	6	1097	X	X	16	46
TORRÕES	TORRÕES	4	602	X	---	27	101
ASA BRANCA	TORRÕES	4	198	---	X	---	---
VILA DA PAZ	TORRÕES	4	267	---	X	---	---
COELHOS CONSOLIDADA	BOA VISTA	1	457	X	---	63	89
COELHOS PROMORAR	BOA VISTA	1	1040	X	---	* 139	* 179
VILA UNIÃO	IPUTINGA	4	356	X	---	244	---
JARDIM UCHÔA	AREIAS	5	550 * 81	X	---		---
GREVE GERAL	IBURA	6	138	X	---	---	---
ARITANA	IMBIRIBEIRA	6	245	X	---	---	---
TOTAL CDRUs REGISTRADOS E ENTREGUE AO MORADOR = 497 CDRUs							

Conclusiones Básicas con respecto a Regularización

1. El gobierno solo no puede hacerlo
2. Las ONG's tiene un rol fundamental – accesoria técnica y de movilización social (nueva ciudadanía)
3. Hay que simplificar los procesos
4. Hay que romper con tradiciones en varios niveles
5. Hay que empoderar las instancias intermediarias locales
6. Hay que capacitar los varios agentes sobre los procesos y nuevos procedimientos

THE END. FIM.

- ▶ **Part 1: Una breve introduccion**
- ▶ **Part 2: La experiencia internacional**
- ▶ **Part 3: El sector de Vivienda**
- ▶ **Part 4: Respuestas: Armarse un Programas**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Medellin, Colombia**
- ▶ **Conceptos y Mecanismos de Gestion**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rio de Janeiro, Brasil**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Evaluaciones y Evidencias Empiricas en Rio de Janeiro**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Rotterdam, Holanda**
- ▶ **ESTUDO DE CASO: Recife, Brasil**