

Habitação em Tempo de Crise

Habitação Financeiramente Acessível e Cidades Sustentáveis: habitação para todos

Affordable Housing and Sustainable Cities

Claudio Acioly Jr

Architect and Urban Planer

Housing Expert

Programme Manager

claudioaciolyjr@gmail.com





Conteúdo

- ▶ 1. O significado do verbo habitação
- ▶ 2. Compromissos assumidos pelos Estados nacionais
- ▶ 3. Habitação e Cidade: forma e densidade da urbanização
- ▶ 4. Políticas para tornar a habitação acessível para todos
- ▶ 5. A crise planetária de acessibilidade à habitação
- ▶ 6. Impactos da pandemia do Corona Vírus
- ▶ 7. Experimentos com instrumentos de financiamento
- ▶ 8. Proposições e mudanças em políticas públicas
- ▶ 9. Conclusões



Cinco Mensagens Conclusivas

1. Habitação está inexoravelmente conectada com o planejamento e gestão da cidade sustentável e inclusiva, aumentando assim a responsabilidade dos gestores públicos e a complexidade de suas decisões.
2. A pandemia exacerbou a crise de acessibilidade financeira à habitação, a qual afeta profundamente as famílias de baixa e média renda, e particularmente aquelas vivendo em assentamentos informais.
3. A falta de opções de acesso a uma habitação adequada produz e reproduz a urbanização informal e a segregação espacial à escala global, comprometendo a sustentabilidade das cidades e contribuindo aos impactos ambientais e à mudança climática.
4. O setor habitação tem interface com praticamente todos os aspectos e dimensões da economia de um país e, portanto, se for bem gerenciado e ter seu mercado imobiliário ativamente monitorado, pode e deve cumprir um papel catalítico na renascença social e econômica da cidade no pós-Covid 19.
5. Inovações implementadas pela diversas cidades na formulação e aplicação de instrumentos redistributivos da renda fundiária urbana demonstram as possibilidades de liberar a oferta de solo urbanizado e financiamento ao mesmo tempo que promovem o nexos habitação-planejamento e desenho urbano que produz cidades mais compactas, interconectadas, sustentáveis e com qualidade de vida.



1.

Habitação: o que significa?

Mais do que um edifício, tijolos, vigas e um teto.



Estratégias de Planejamento

Políticas Urbanas

Quadro Institucional

Materiais de Construção

Mão de Obra

Finança

Habitação Adequada

Infraestrutura

Terra /solo

Quadro Legal & Regulador

Instrumentos de Planejamento

Ações

Claudio Acioly Jr

FONTE: Acioly, C. IHS: 1994 2003; UN-HABITAT, 2011.

07/02/2025

O Direito a Habitação Adequada

O direito de viver em algum lugar em paz, segurança e dignidade, com acesso a infraestrutura básica, em uma localização que permite o acesso adequado ao emprego e oportunidades e serviços básicos, tudo a um preço acessível.

Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), 1966

International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights.

PIDESC em efeito a partir de 1976

São 171 países que são partes do Pacto



O princípio da Progressividade

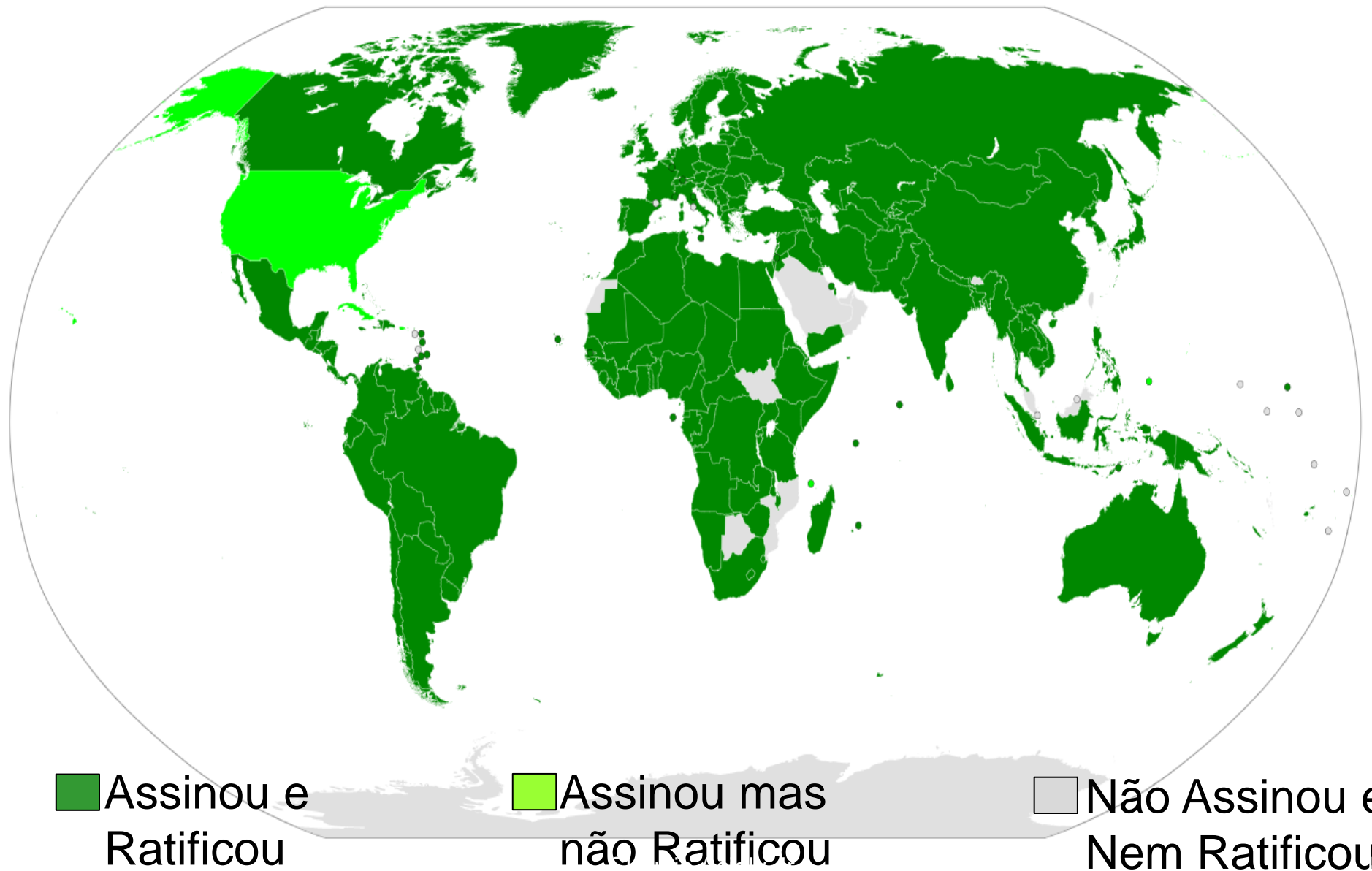
1. O princípio da "realização progressiva" reconhece que alguns dos direitos podem ser difíceis de alcançar na prática em um curto período de tempo, devido a restrições de recursos, mas exige que os Estados ajam da melhor maneira possível dentro de seus meios.
2. Lograr, progressivamente, a plena realização dos direitos reconhecidos no presente Pacto por todos os meios apropriados, incluindo, em particular, a adoção de medidas legislativas.
3. O pacto impõe uma obrigação contínua de trabalhar para a realização dos direitos, obrigações para fornecer níveis essenciais mínimos de cada um dos direitos.

Os países Lusofones

Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC)

País	Assinatura	Ratificação
Angola		10 Jan 1992
Brasil		24 Jan 1992
Cabo Verde		6 Ago 1993
Guiné-Bissau		2 Jul 1992
Moçambique		
Portugal	7 Out 1976	31 Jul 1978
São Tomé e Príncipe	31 Out 1995	10 Jan 2017

Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC)



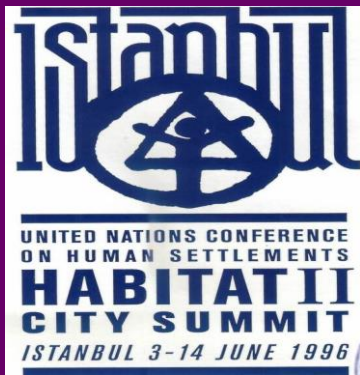


2.

Habitação: os compromissos assumidos internacionalmente pelos países Lusofones.

Significa a decisão em adotar políticas públicas que facilitem o acesso a uma habitação adequada pela população de seus países.





Nós chefes de Estado ou Governo e Delegações Oficiais dos Países congregados na Conferencia..... reafirmamos nosso compromisso com a realização completa e progressiva do direito à habitação adequada tal qual esta definido nos instrumentos internacionais. Para tal fim, nós iremos buscar a participação ativa de nossos parceiros públicos, privados e não governamentais em todos os níveis para garantir a segurança legal da posse, proteção contra a discriminação e acesso igualitário a habitação adequada e financeiramente acessíveis para todas as pessoas e suas famílias.

HABITAT AGENDA, paragraph 8, 1996. NAU, 2016.

planejamento nacional e regional

qualidade do ar, gestão de resíduos municipais

espaços públicos acessíveis e verdes

mitigação e adaptação à mudança do clima

Habitação e urbanizar assentamentos

11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS



construções sustentáveis e robustas

transporte seguros, acessíveis, sustentáveis

planejamento e a gestão participativa

proteger o patrimônio cultural

menos pessoas afetadas por catástrofes

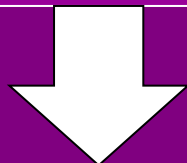


Objetivo de Desenvolvimento Sustentavel 11

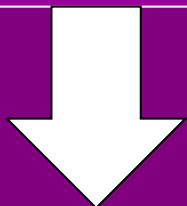
ODS11.1

Garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar os assentamentos precários/informais.

A Política Habitacional deve então



Garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar os assentamentos precários/informais.



- a. Como definimos o problema habitacional?**
- b. O que necessitamos saber para entendê-lo?**
- c. Que medidas adotar para resolvê-lo e realizar os objetivos da política habitacional?**
- d. Que capacidades necessitamos para executá-la?**



3.

Habitação e cidade:

A simbiose entre leis, gestão do solo, normas de construção, direitos de propriedade, infraestrutura e direitos fundamentais que definem a forma e densidade da urbanização..

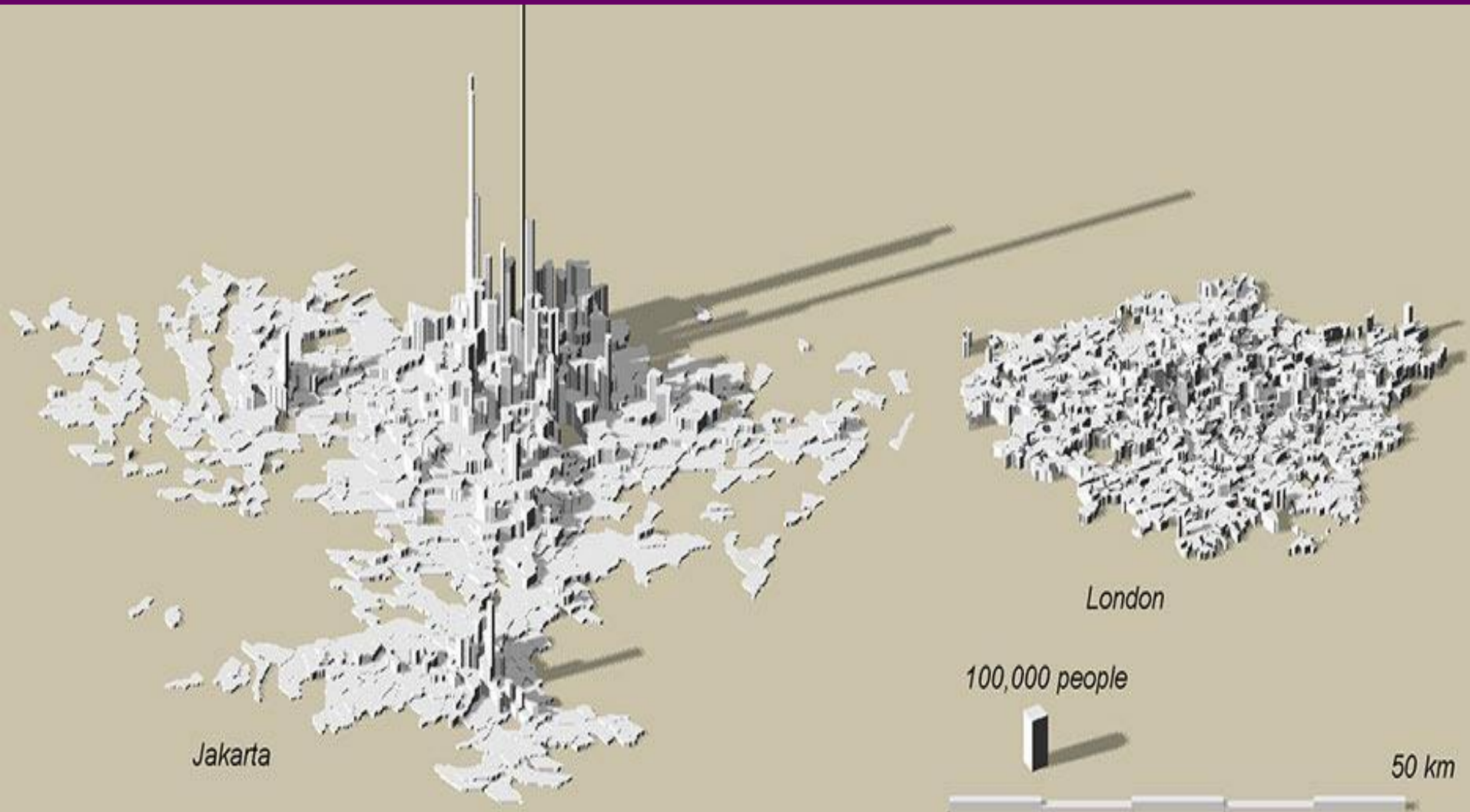




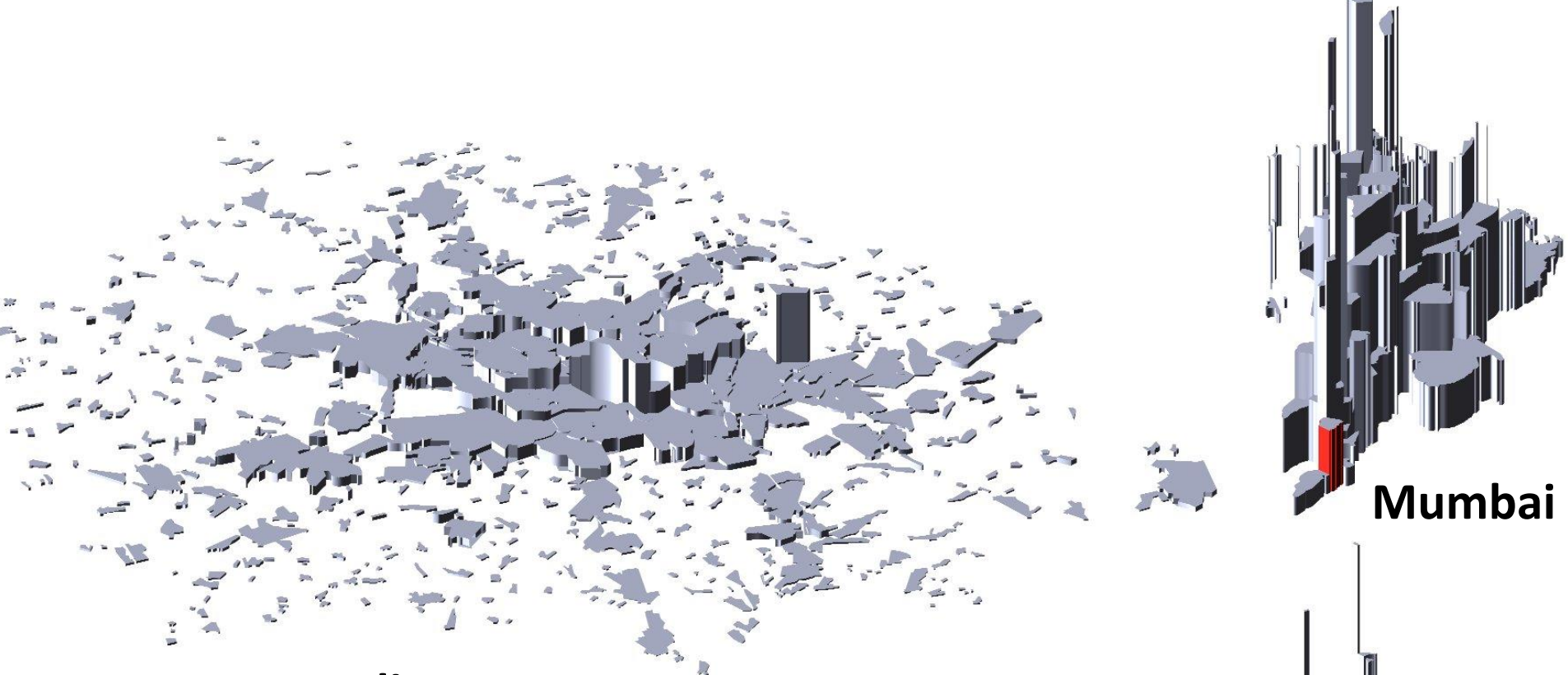
Habitação

Planejamento
& Desenho
Urbano

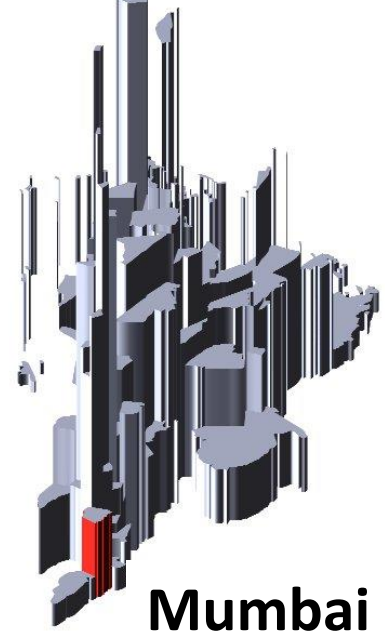
O solo urbanizado utilizado para uso residencial e habitacional cobre em média 55% da terrar urbanizada das cidades na Amostra Global de 200 cidades.



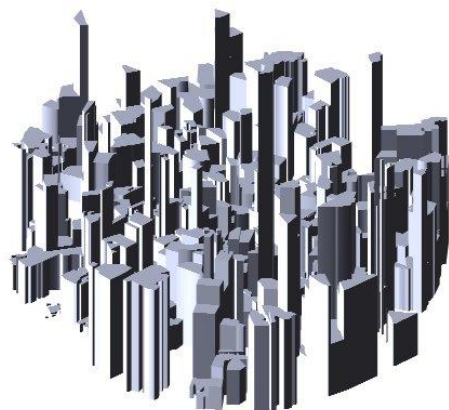
Source: Lincoln Land Institute. Atlas of Urban Expansion



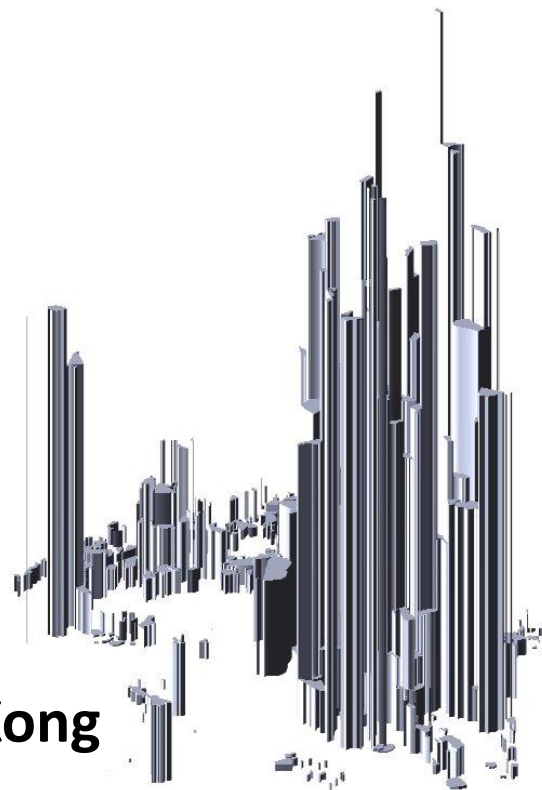
Berlin



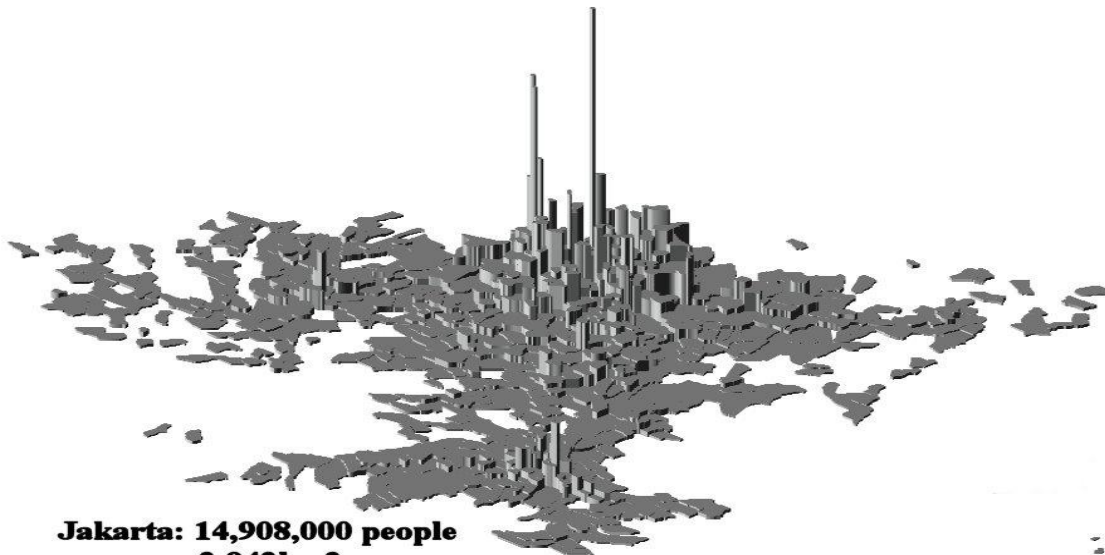
Mumbai



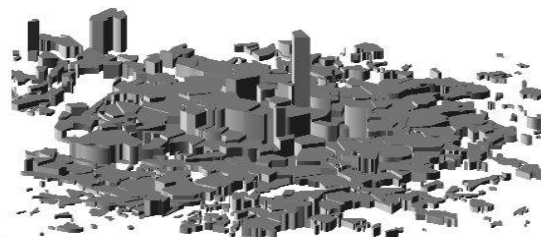
Moscow



Hong Kong



**Jakarta: 14,908,000 people
2,942km²**



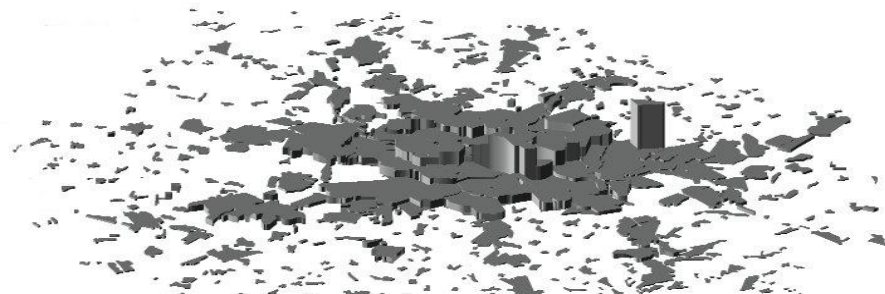
**Paris: 7,877,000 people
893 km²**



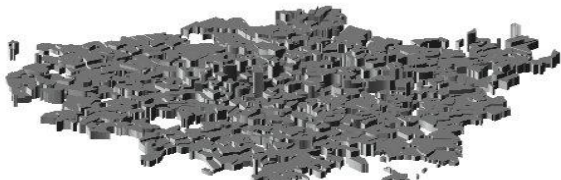
**Moscow: 8,543,000 people
470 km²**



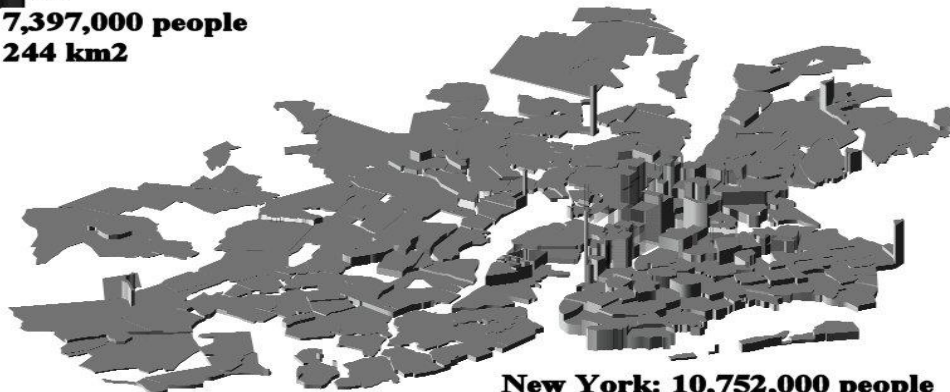
**Shanghai: 7,397,000 people
244 km²**



**Berlin: 4,212,000 people
1,176 km²**



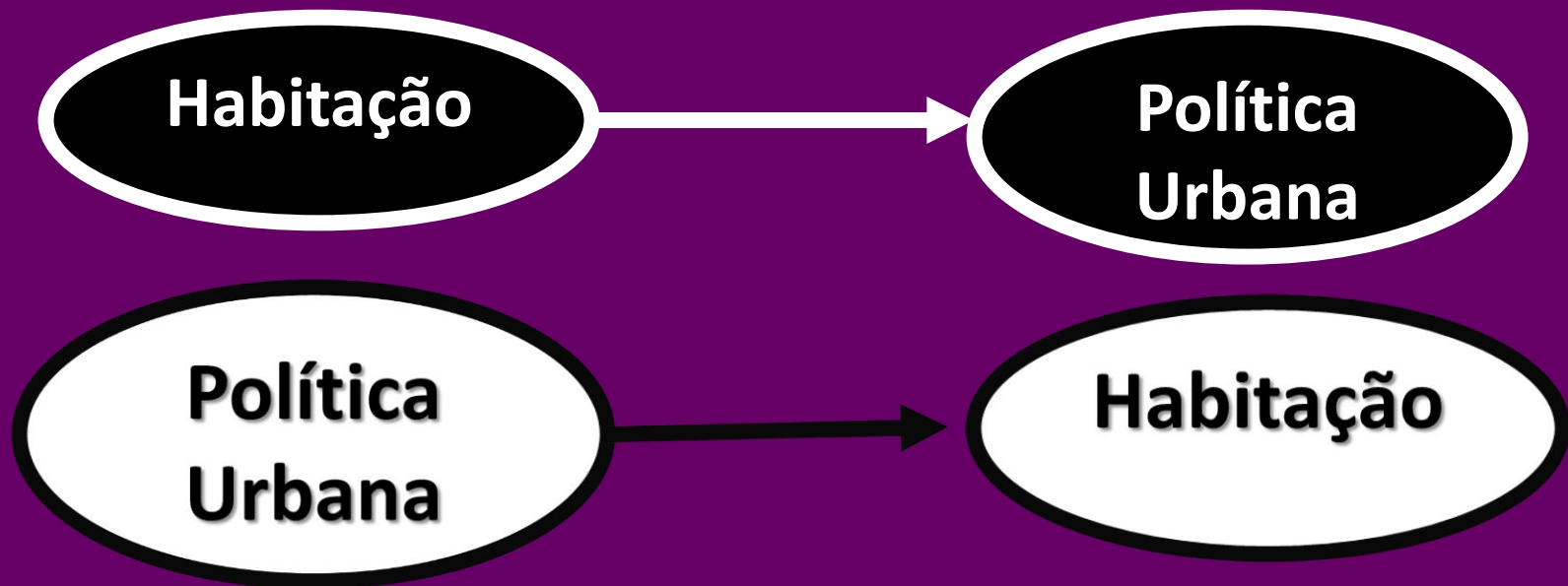
**London: 6,626,000 people
1,062 km²**



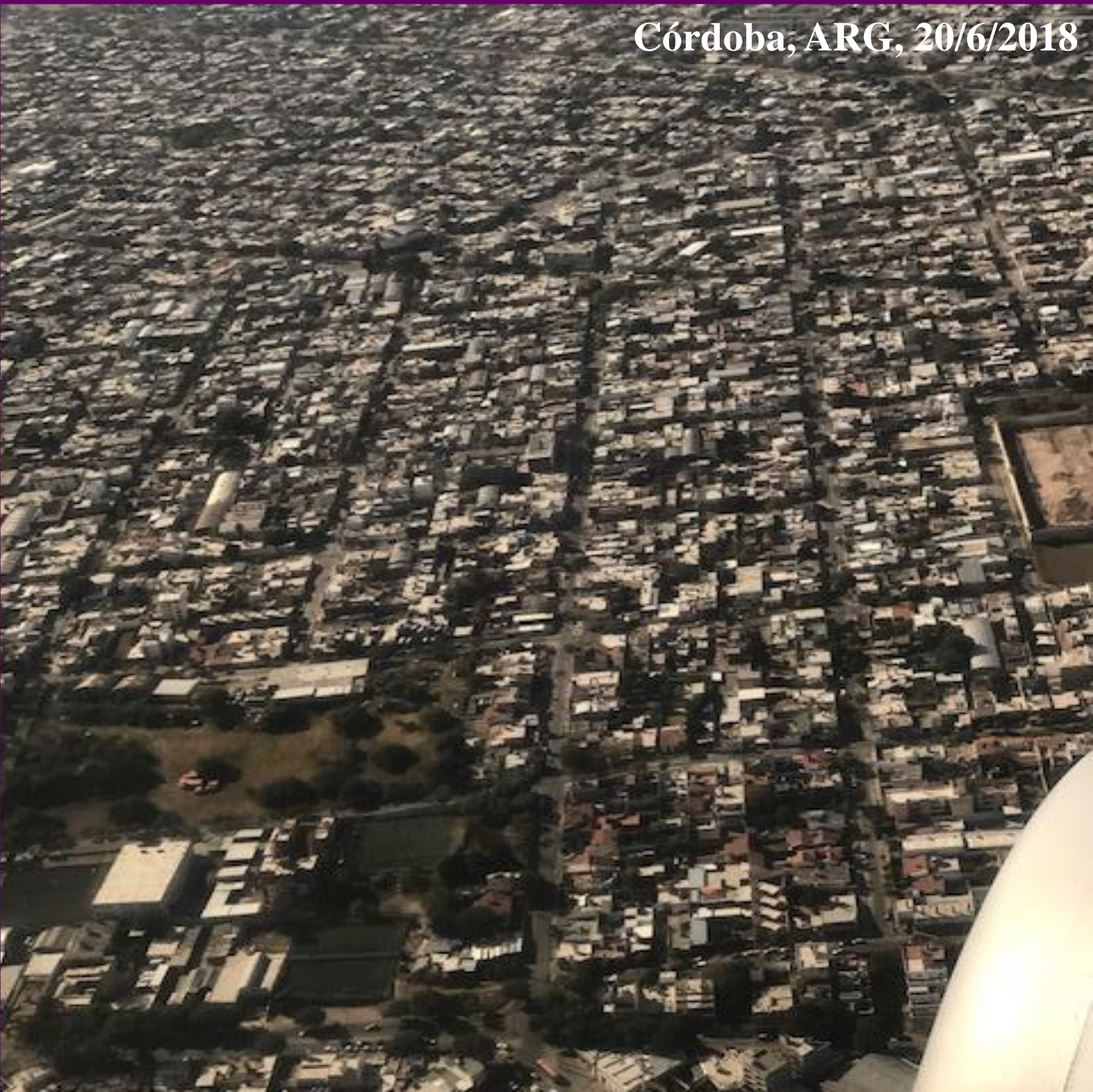
**New York: 10,752,000 people
2,674 km²**



Que tipo e forma de cidade desejamos construir quando situamos a habitação no centro da política urbana?



Córdoba, ARG, 20/6/2018



Córdoba, ARG, 20/6/2018



Kilamba, Angola



018-03-06



Chile



Chile



Chile



São Paulo, Brasil



Jardim Bela Vista, Londrina, Brasil



Pará, Brasil





Belém, Pará, Brasil



México



México



México



Habitação, Densidade e Forma Urbana



Edifício

Normas de construção

Multifamiliar - Arranha céus

Habitação unifamiliar

Habitação geminada

Habitação isolada

Tipologia

Terra

FAR - Índices de Ocupação

Normas de afastamento

Normas de Lotes Mínimos

Zoneamento

Direitos de Propriedade

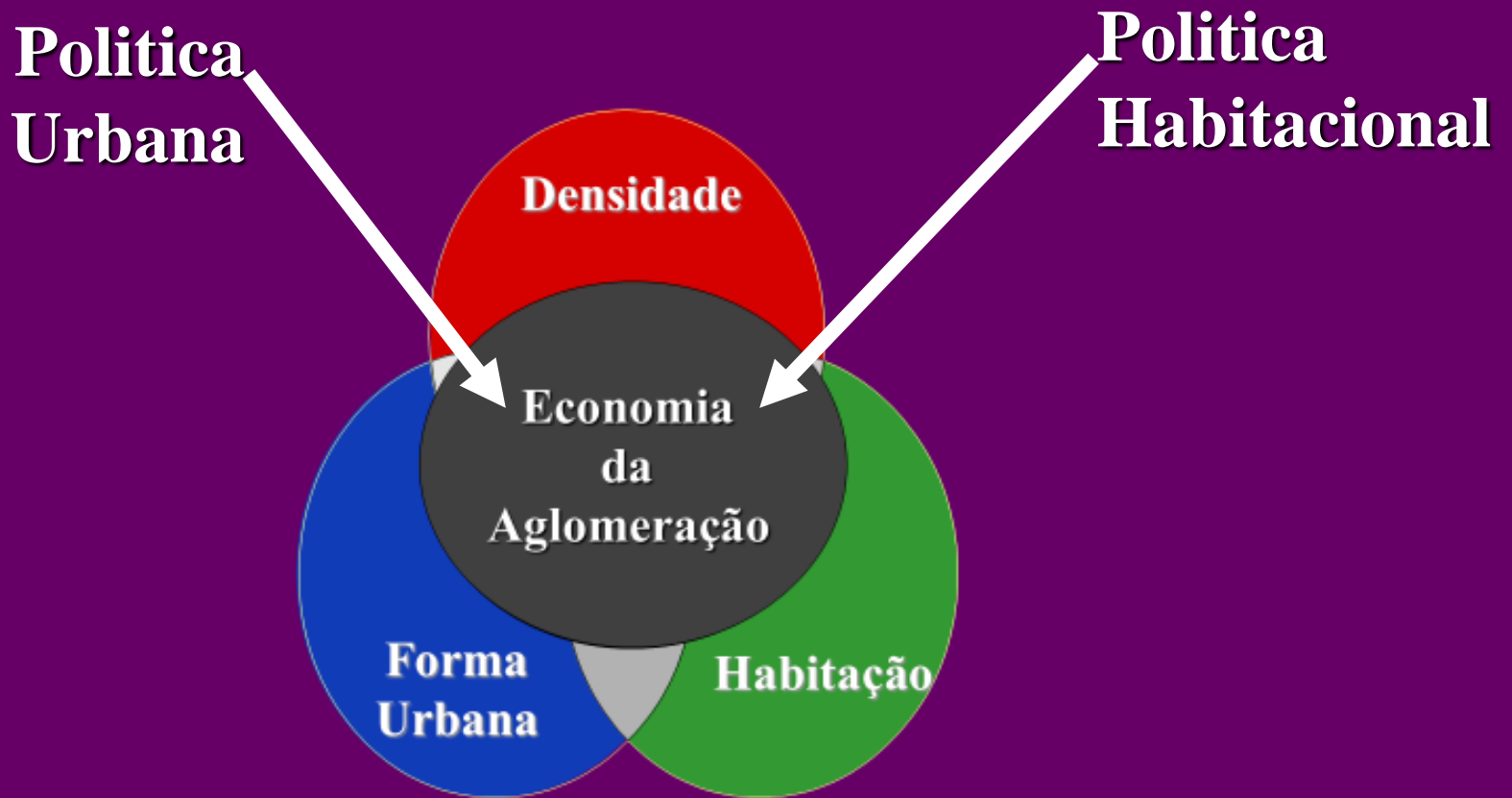
Loteamento

Otimizar terra e infraestrutura

Maximizar recursos públicos

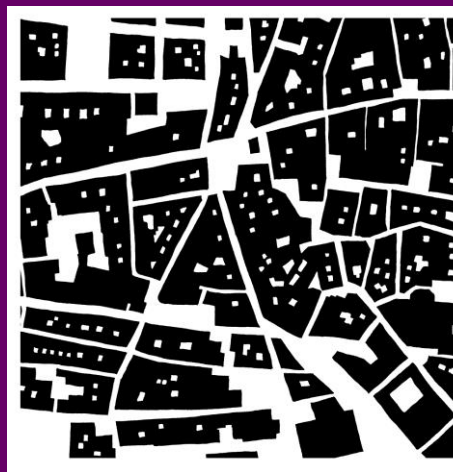
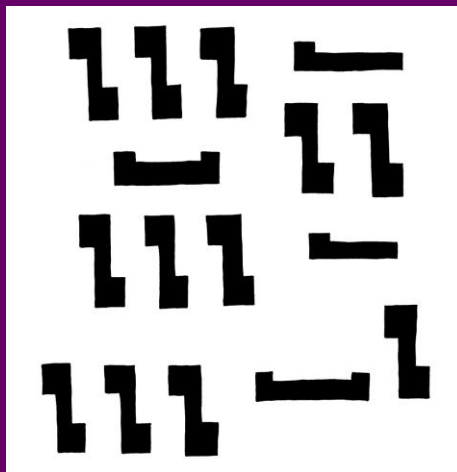
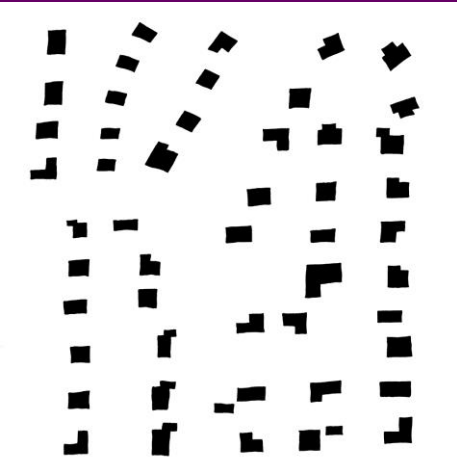
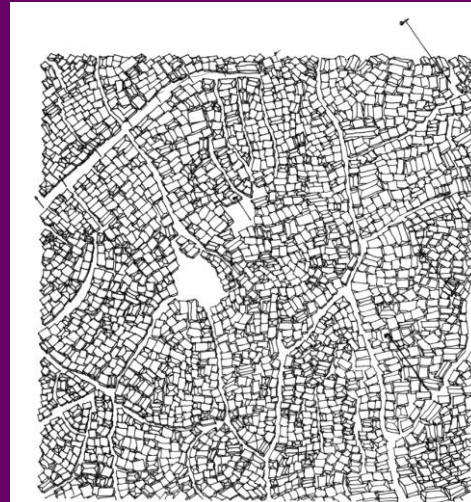
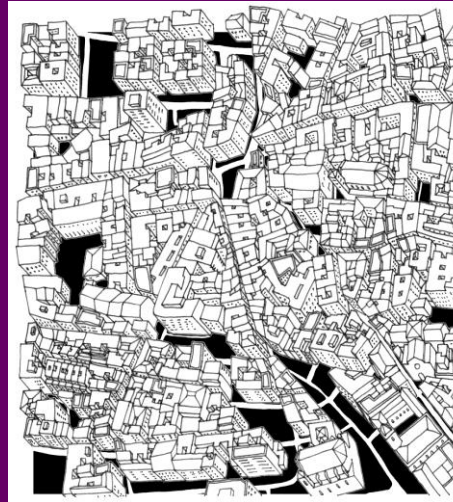
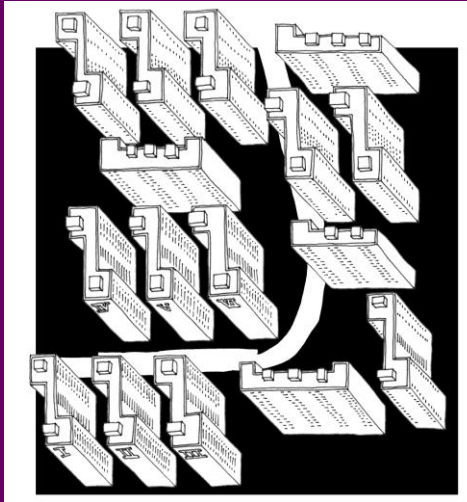
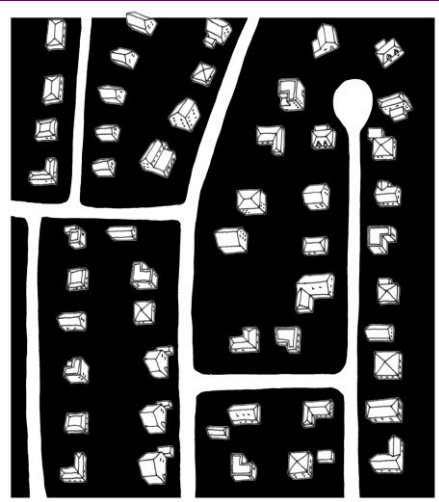


A cidade inclusiva, resiliente, segura, sustentável



Tipologias da Habitação

Forma Urbana e Densidades





Venice: 688



Toledo: 420



Florence: 255



Turin: 191



Amsterdam 17th Century: 195



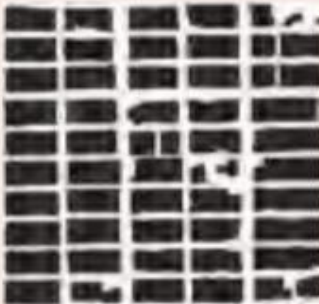
London Mayfair 1735: 165



Paris Etoile: 133



Barcelona Cerdà plan: 103



Manhattan: 120



Washington L'Enfant plan: 48



Washington suburbia: 36



Brasilia Quadra: 41



Beijing South: 16



Beijing South: 13

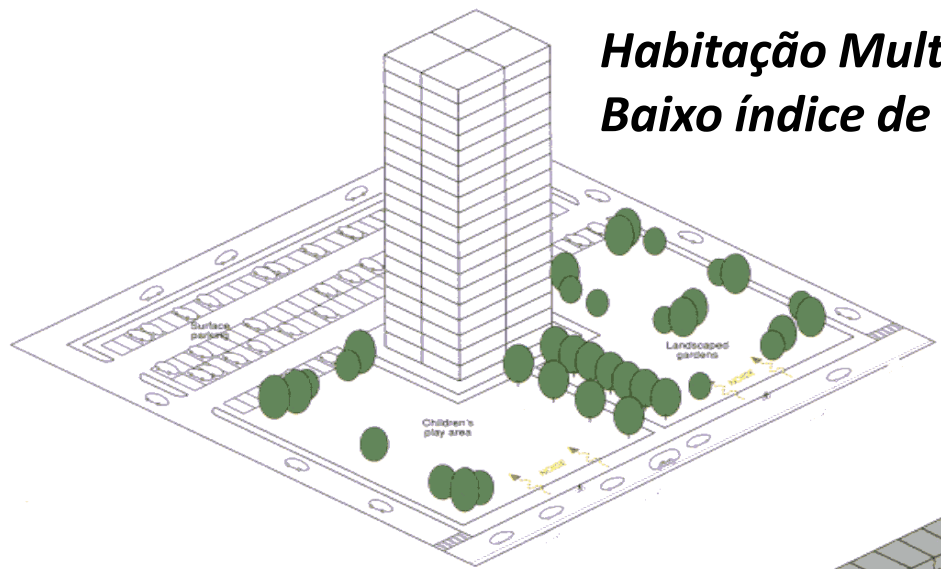


Shanghai Lianyang towers: 27

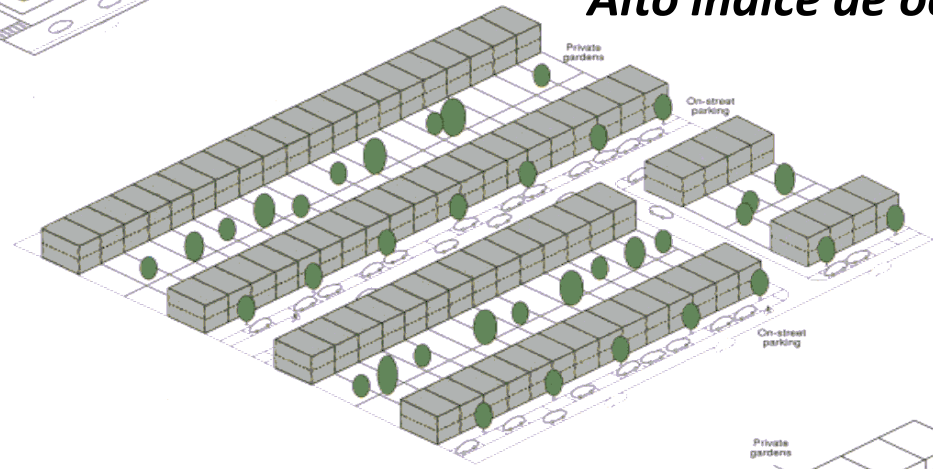


Shanghai Lujiazui (Pudong): 17

Habitação Multifamiliar em altura
Baixo índice de ocupação

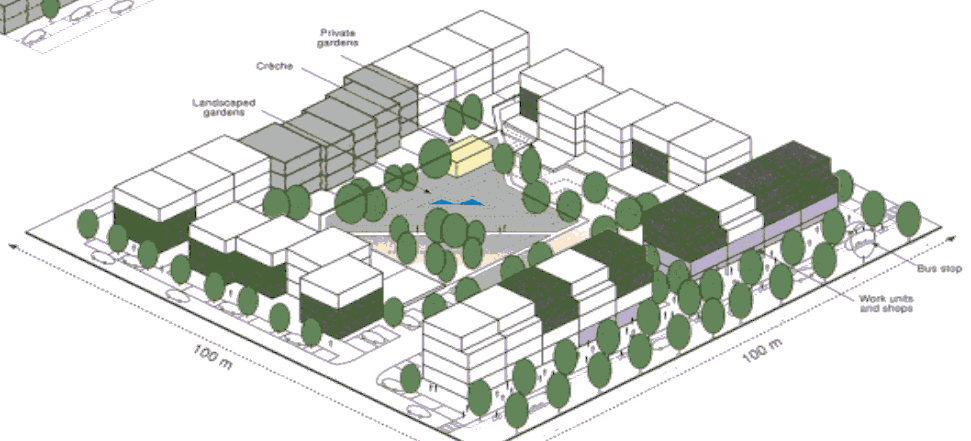


Habitação Geminada de baixa altura
Alto índice de ocupação



75 unidades/ha

Habitação Geminada diversificada
Índice médio de ocupação



Key
 Target a mix of activities
 Include a variety of house types

- Community facilities
- Shops and workspaces
- Maisonettes
- Houses
- Apartments









USA



México

Alternativas ao Modelo de Urbanização Predatória



China



Bolívia



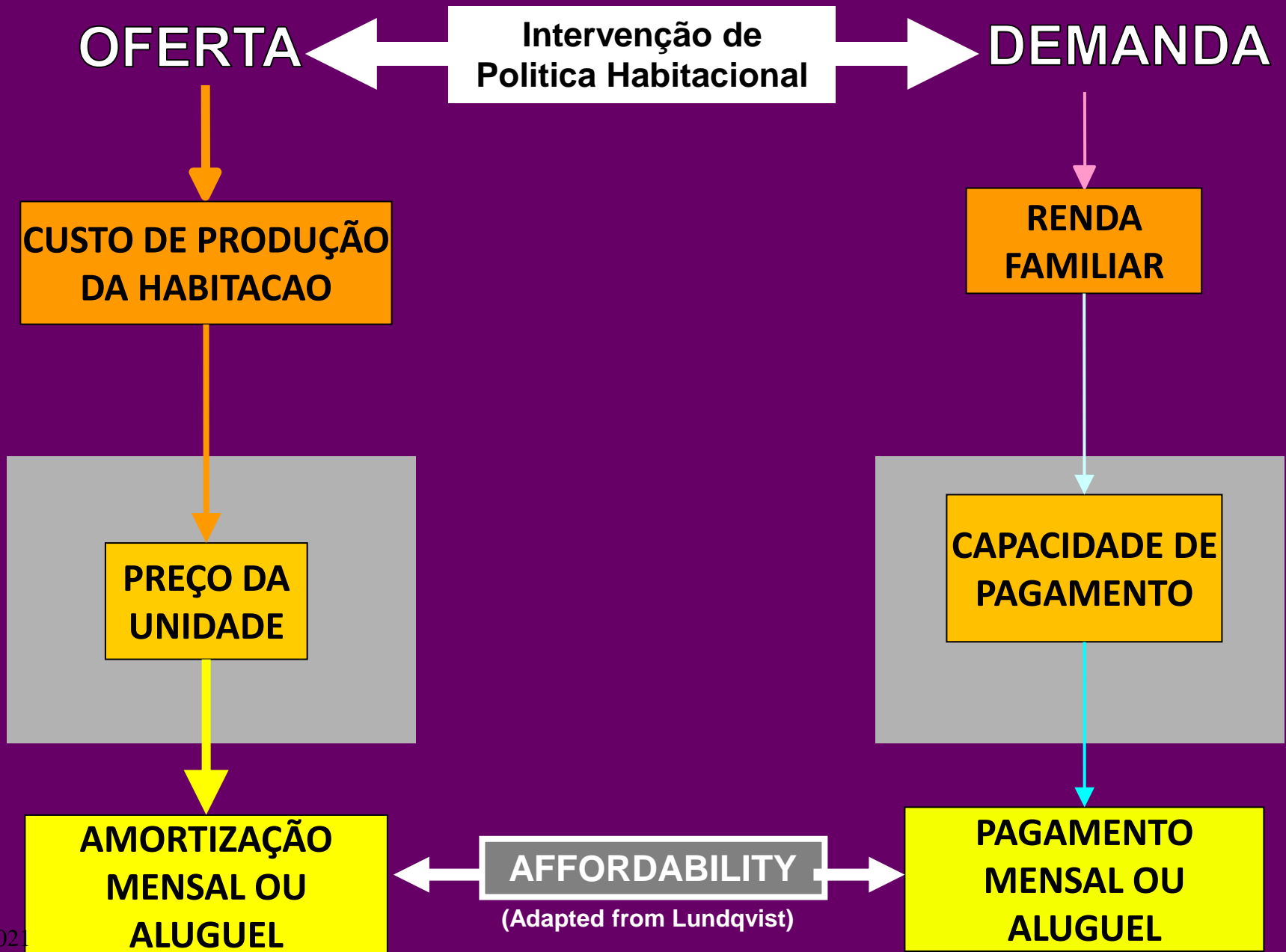
4.

Tornar a habitação financeiramente acessível:

Compreender o mercado imobiliário e a lógica da oferta e demanda é o primeiro passo para o desenho de políticas eficazes.



POLITICA DE GOVERNO



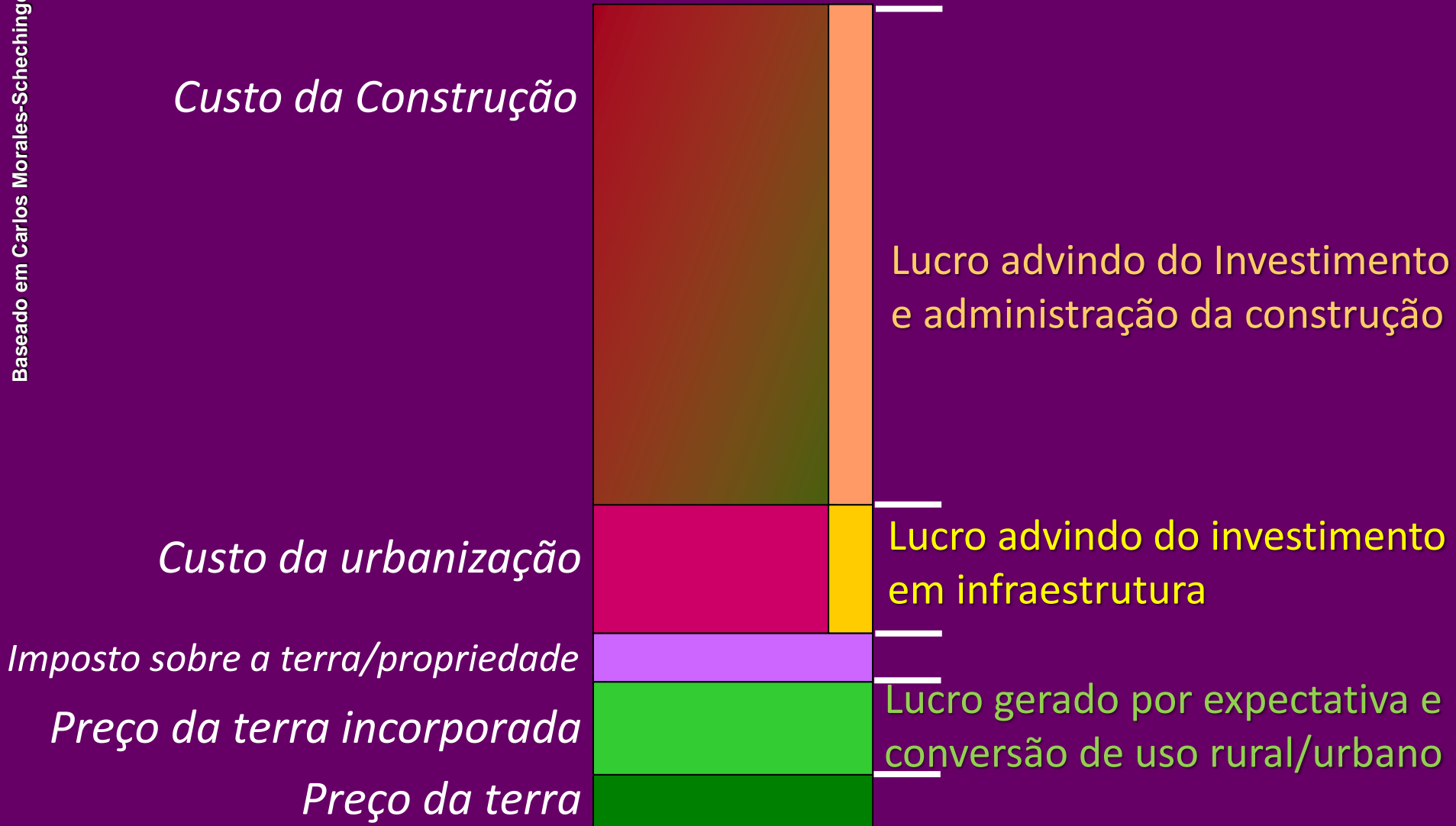


1. Custo da terra
2. Custo da mão de obra
3. Subsídios e custo de matéria prima
4. Custo de financiamento
5. Custo de infraestrutura
6. Custo regulados de compra e venda
7. Imposto sobre propriedade
8. Imposto de renda
9. Imposto de transferência (compra e venda)
10. Normas e leis de inquilinato
11. Custo de Gestão e manutenção

1. Financiamento e crédito acessível
2. Transferências de renda
3. Poupança compulsória
4. Ajuda de custo: bolsas e concessões
5. Subsídio a fundo perdido
6. Incentivos fiscais
7. Subsídio a taxas de juro

O Preço da Habitação

Baseado em Carlos Morales-Schechinger, LILP 2004





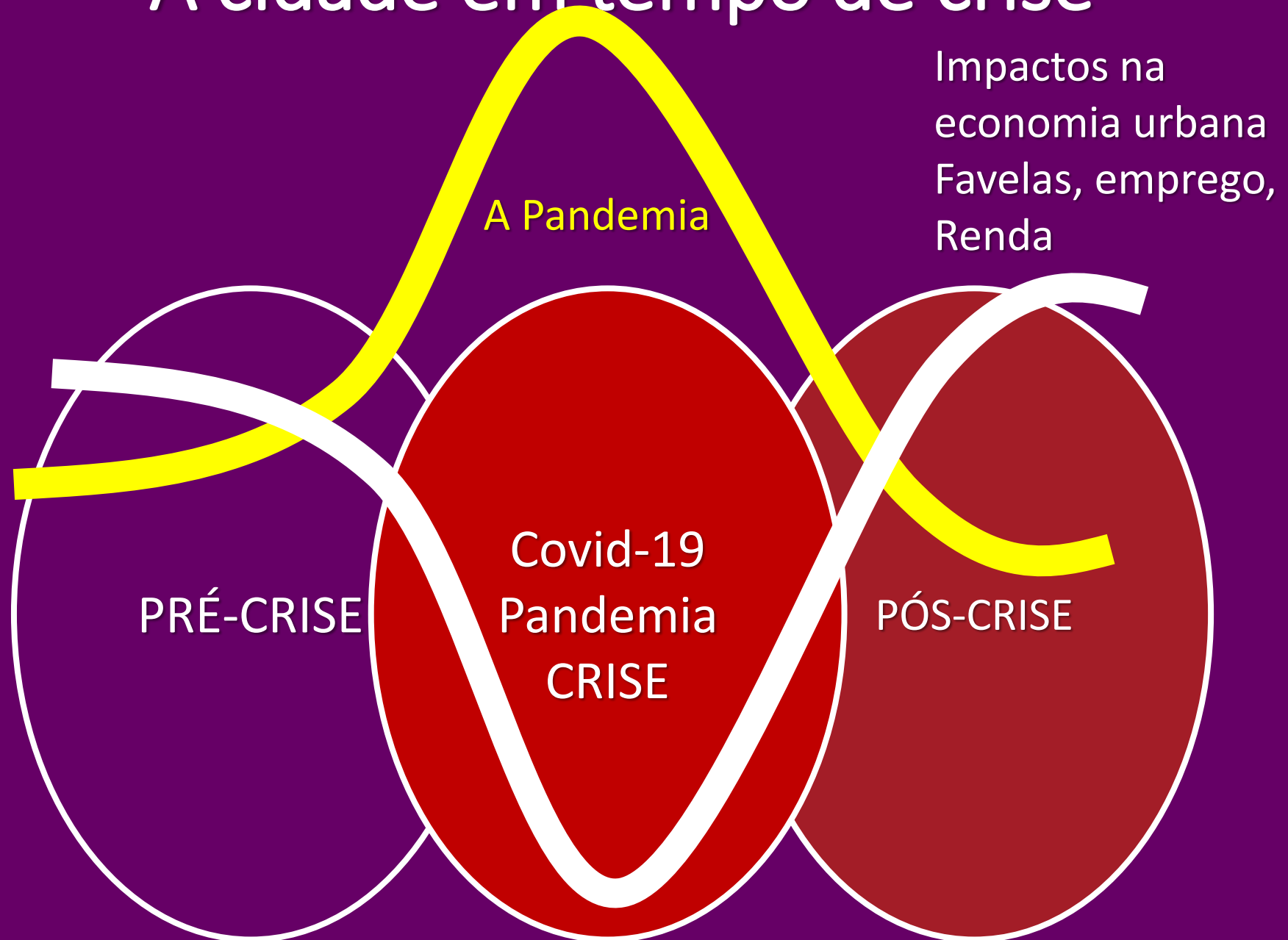
5.

A crise global de acessibilidade à habitação:

O acesso a habitação adequada por via do mercado ou por via do aluguel está financeiramente inacessível para grande parte da população, e sendo a causa fundamental da urbanização informal.



A cidade em tempo de crise



A Pandemia do corona vírus

Pré-Crise

Impactos

**4 Questões
proeminentes:**

1. Habitação inacessível
2. Urbanização Informal
3. Espreadimento urbano
4. Mudança climática



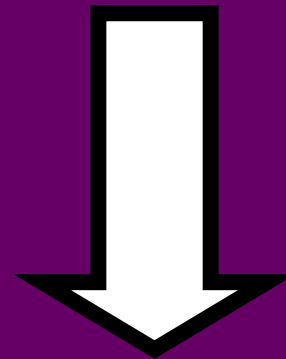
A Amostra de 200 Cidades

Cooperação UN-Habitat, New York University and the Lincoln Institute of Land Policy, 2016.

Acessibilidade Financeira à Habitação

RENDA

PREÇO



Indicador: relação renda / preço da unidade habitacional

Limites (threshold) Capacidade de Pago *Demanda Efetiva*

Acesso via Compra/Venda

Acessibilidade Financeira

Relação preço do imóvel para
renda

3

= 3 x renda familiar anual

Acesso via Aluguel

Acessibilidade Financeira

Relação preço do aluguel para
renda

25%

= 25% da renda familiar

Inclusão Financeira

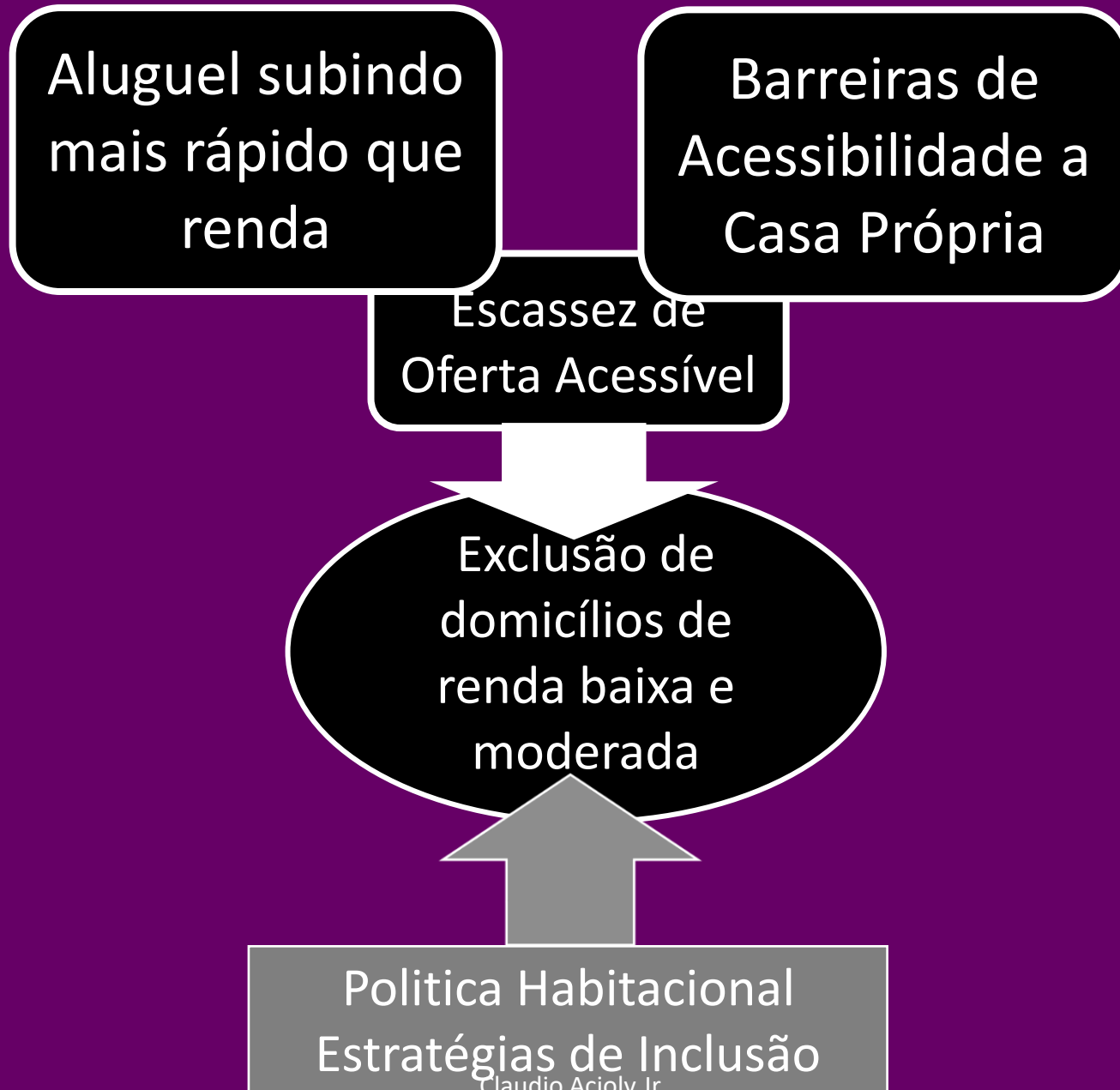
Antes da Pandemia do Covid-19

Crise de Acessibilidade à Habitação

Resultados consistentes com a Amostra de Cidades da UN-Habitat 2016, MGI Blueprint to Address Global Affordable Housing 2018, the Demographia 2019 Survey, e Yearbook of Housing Finance in Africa 2019, CAHF.

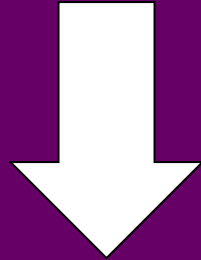
1. Casa própria inacessível (>3)
2. Aluguel inacessível (>25%)
3. Setor Habitação altamente restritivo
4. Distorções que refletem na estrutura espacial das cidades: habitação informal em escala, favelas, adensamento excessivo, altos preços de solo, espraiamento urbano ...

Problema da Habitação a grosso modo

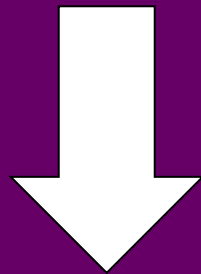


A exclusão residencial e a escassez de habitação a um preço acessível é um problema global cujas causas são muito semelhantes entre os diferentes países.

Escassez de Habitação a um Preço Acessível



1. Urbanização informal
2. Crescimento de slums – assentamentos informais



Exclusão social e espacial







Paris, 2017



Paris, 2017





Los Angeles, USA. NYT, Richard Vogel/Associated Press, 5/6/2019



Los Angeles, USA. APU GOMES/AFP via Getty Images, Hollywood Reporter, 21/4/2020.



EVERYONE HAS THE
RIGHT TO RETURN
HOUSING IS A
HUMAN RIGHT

Los Angeles, USA.



Los Angeles, USA.



Favela Paraisopolis, Sao Paulo, Brazil



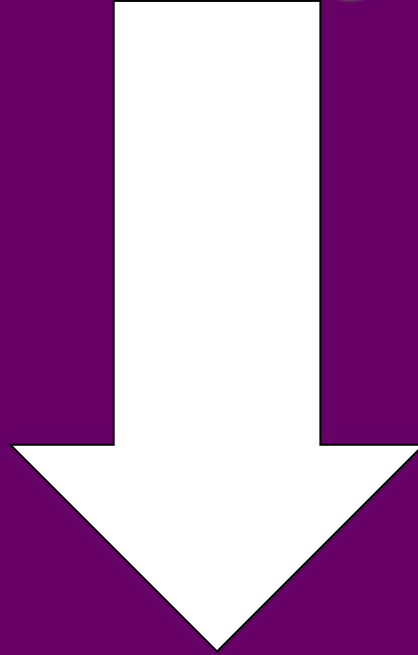
Photo: Tuca Vieira







Persistência do Problema da Habitação



Cidades da Exclusão

6.



Externalidades definem e limitam as ações públicas e privadas:

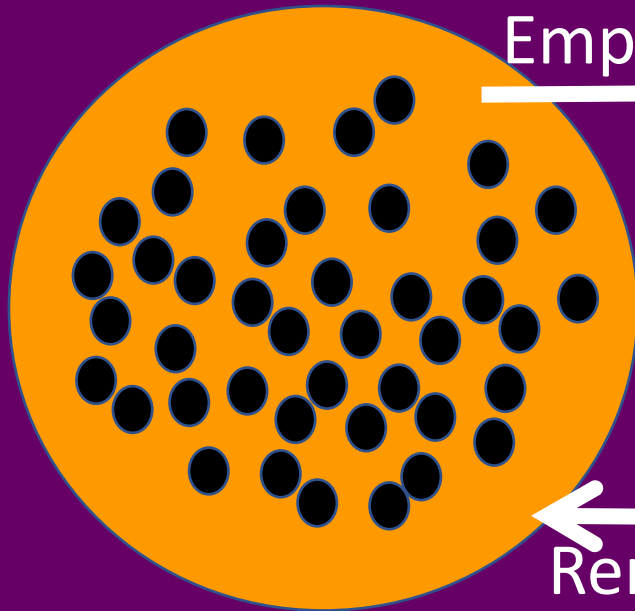
A pandemia do Corona vírus produz uma crise de uma magnitude sem precedentes e gera impactos profundos na economia e no desenvolvimento humano.



Antes da Pandemia

The Slum

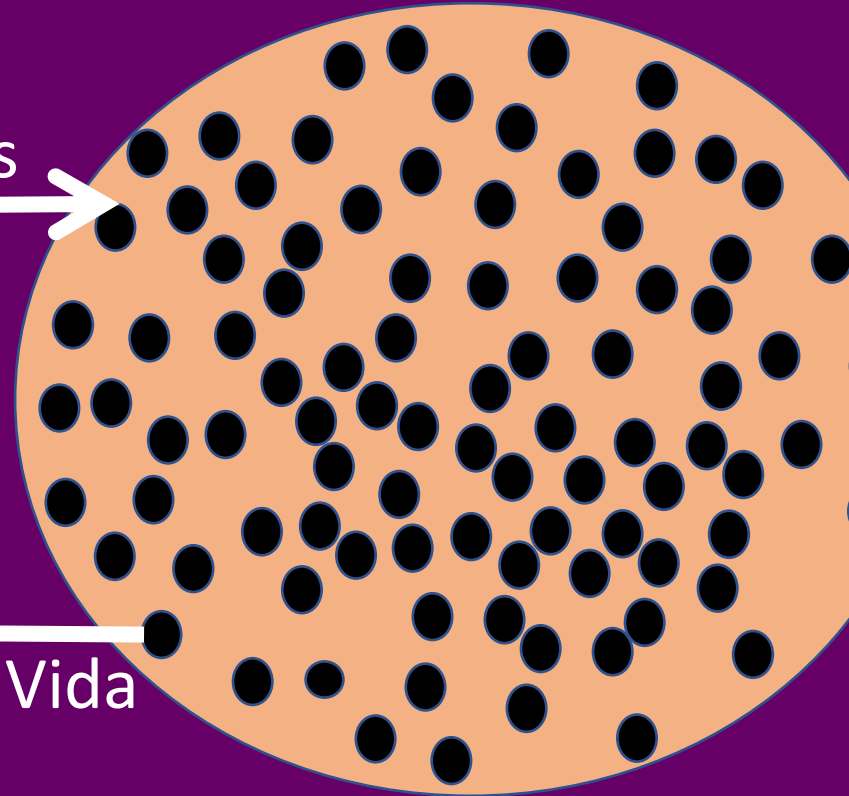
Assentamento informal



Emprego/Serviços



A Cidade



Renda/Meio de Vida



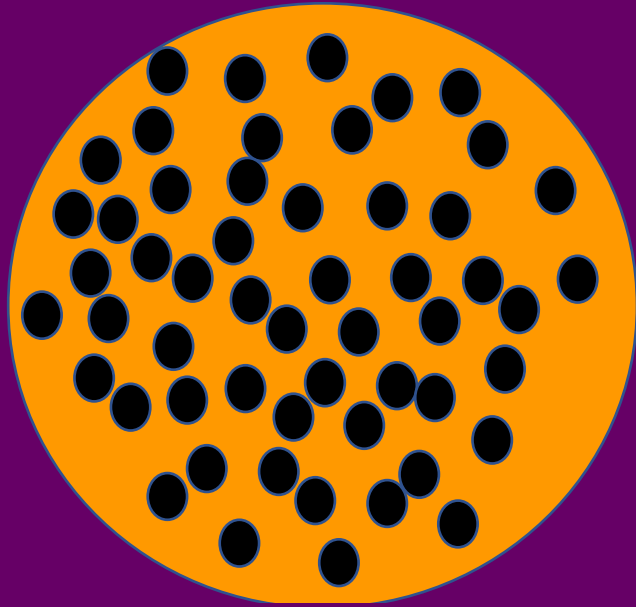
Economia informal, áreas desfavorecidas, habitação e infraestrutura precárias

Economia da aglomeração e economia de escala

O impacto da Pandemia

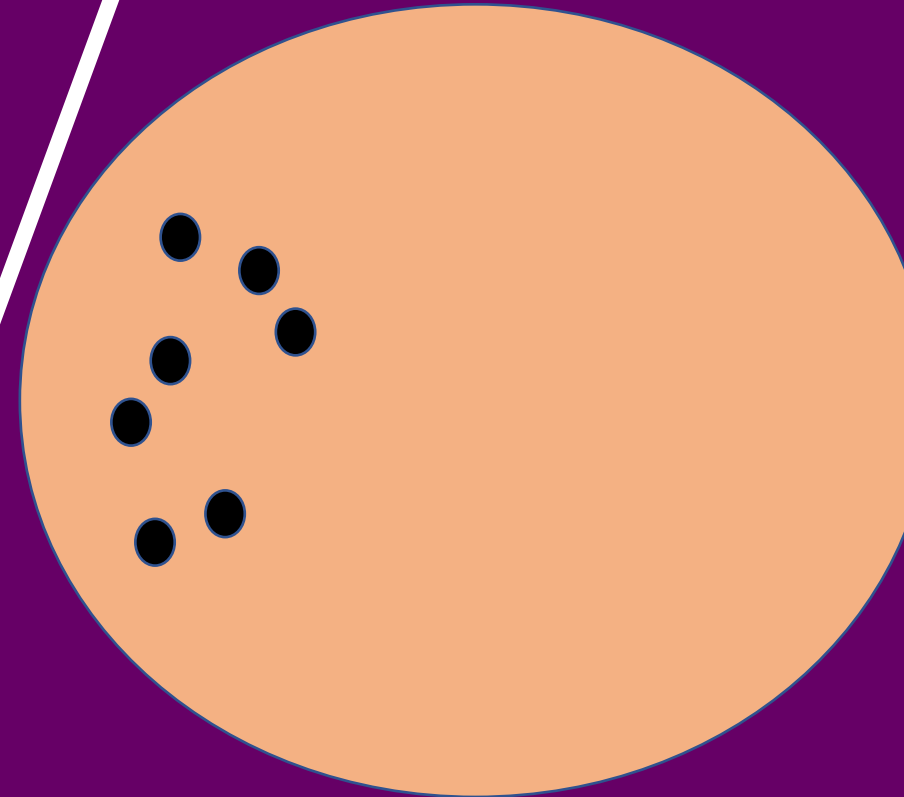
The Slum

Assentamento informal



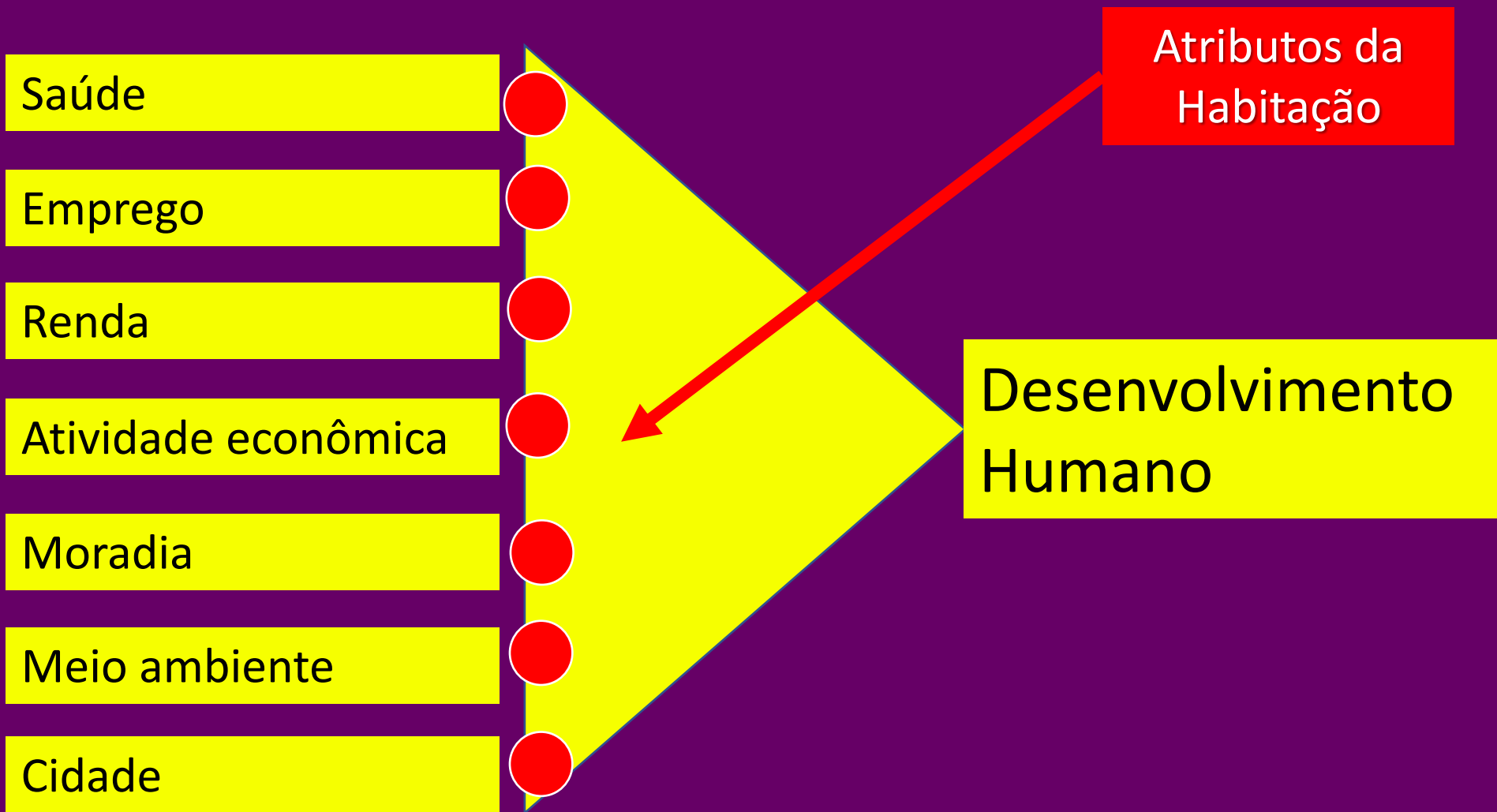
Impactos profundos na população residente em assentamentos precários/informais

A Cidade



A aglomeração cessa e a economia de escala desaparece

O impacto da Pandemia



Impactos no Setor da Habitação

Oferta

Demanda

Declínio profundo:

Financiamento

Investimento em infraestrutura

Solo urbanizado

Força de trabalho

Declínio profundo:

Emprego

Renda

Capacidade de pago

Poder aquisitivo

Conclusões e Caminhos a seguir



Impactos Conhecidos: atributos da habitação

Saúde



Emprego



Renda



Atividade econômica



Moradia



Meio ambiente

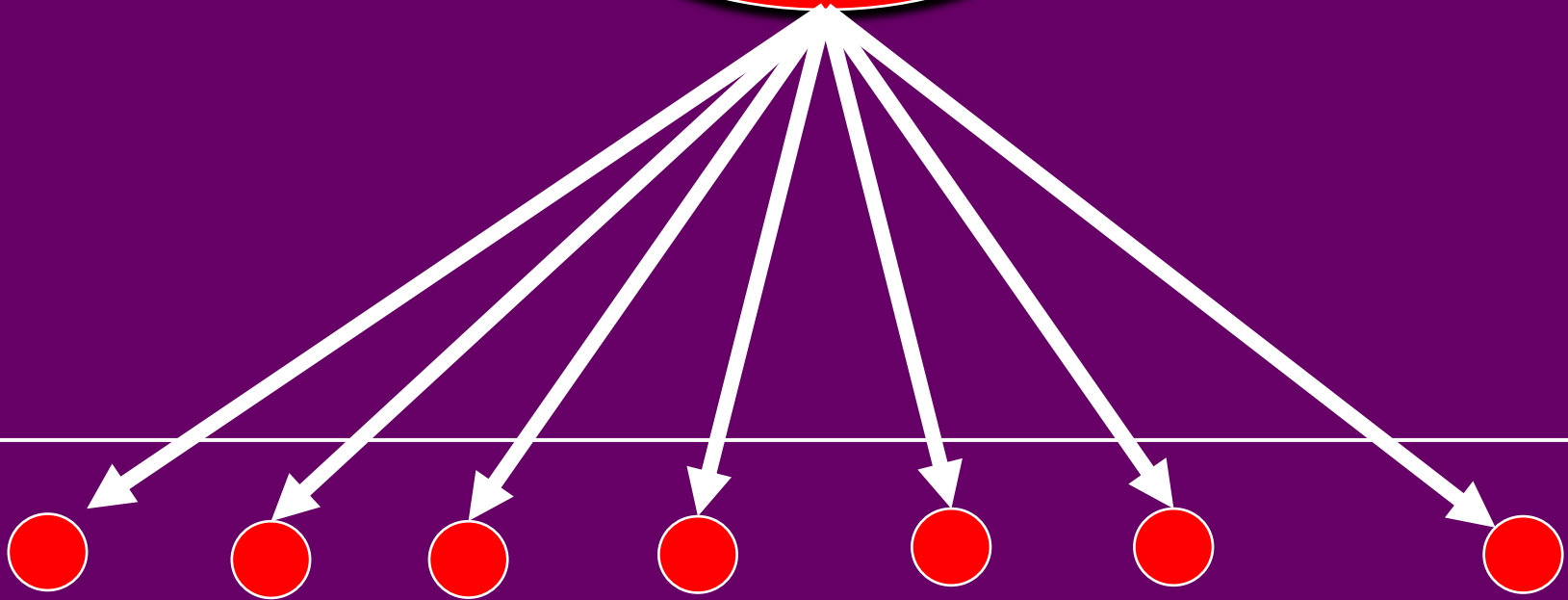


Cidade



**Habitação
Força
Catalítica**

Habitação Força Catalítica



Escala

Crédito

Inovação

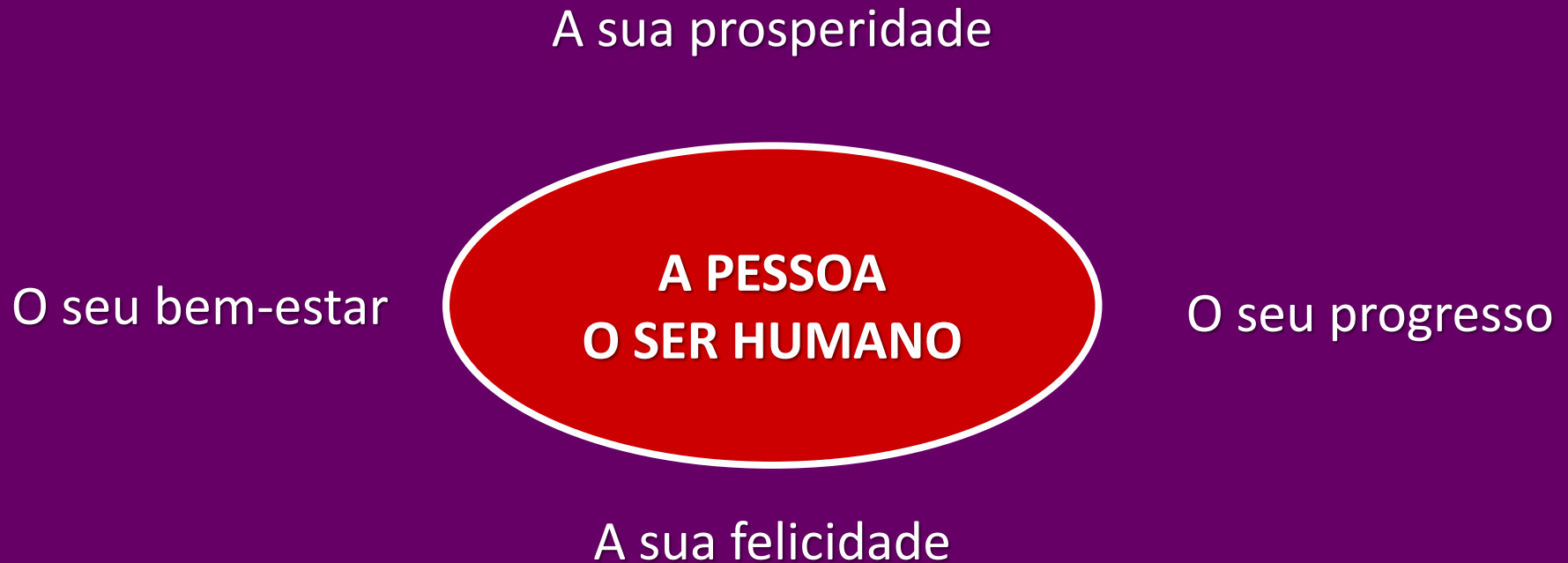
Incentivos

Solo

Pessoa

Sustentabilidade

Inverter prioridades



Mudança de Paradigma

7.



Experimentação nas cidades com instrumentos distributivos baseados na renda fundiária urbana para financiar habitação social: :

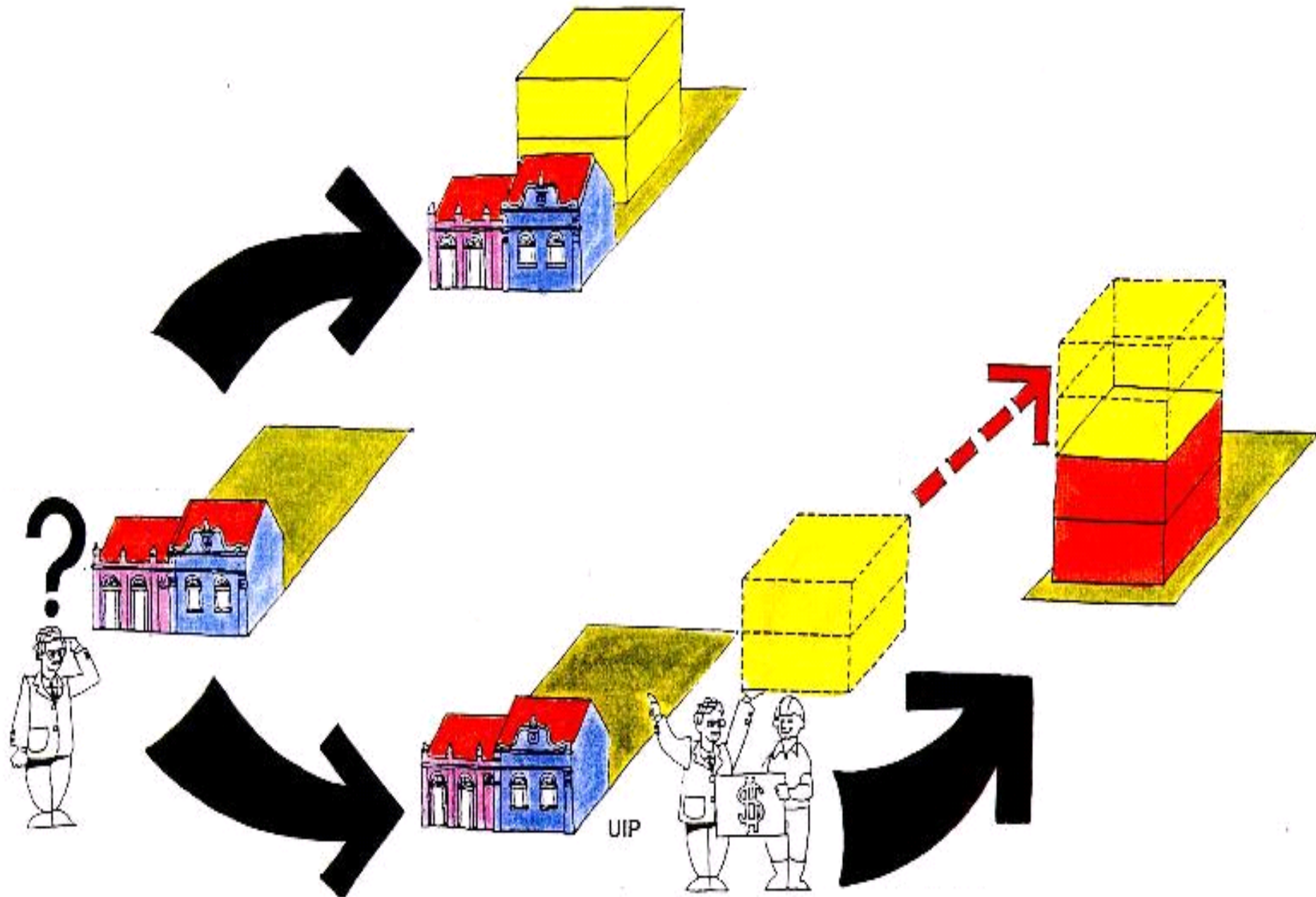
Adotando instrumentos legais e de planejamento urbano, conectando a gestão do solo urbano e o autofinanciamento da habitação e infraestrutura.



Cidades no Brasil

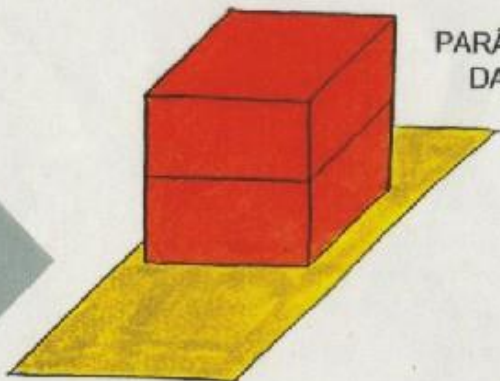
Durante os anos 90

1. Densificação
2. Venda e transferência de solo criado e direito de construir
3. Operações urbanas interligadas com participação do setor privado / proprietários de terra/solo urbano
4. Fundo de financiamento da habitação social
5. Instrumentos de zoneamento exclusivo p/ habitação social



SOLO CRIADO

PARÂMETROS
DA ZONA



SR. JOÃO

AFASTAMENTOS
MAIORES DAS
DIVISAS

ACRÉSCIMO COM
INCENTIVO CONSTRUTIVO



R\$
OU
TERRENO
AO
FUNDO MUNICIPAL
DA HABITAÇÃO



IMPLANTAÇÃO DE
PROGRAMAS HABITACIONAIS



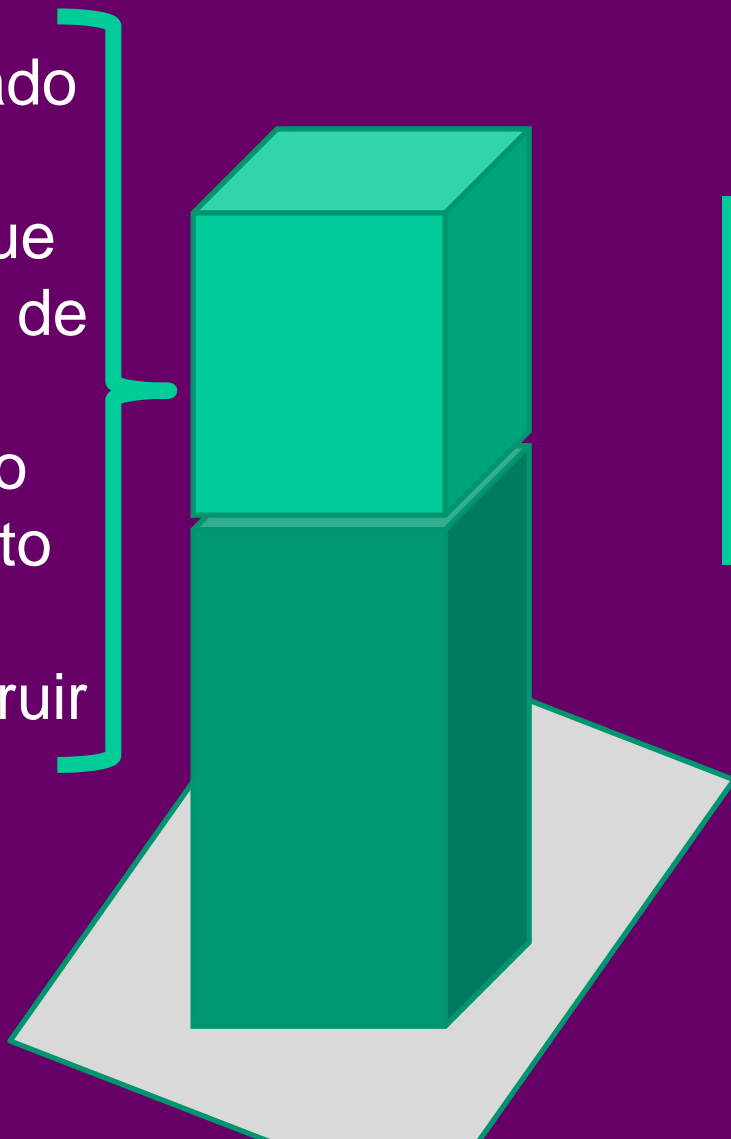


Operação Urbana (Lei Federal Estatuto da Cidade, 2001): definindo os limites da aplicação de instrumentos de financiamento por via da renda fundiária urbana



Compra e Venda de Direito de Construir Solo Criado

Mercado de estoque virtual de solo urbano - Direito de Construir



Lei de Uso de Solo

FAR=1.5

Coeficiente de Aproveitamento

Preço da terra regulada pelo governo municipal e aprovado pelo mesmo.

FAR=1

Coeficiente de Aproveitamento 1

Plano Diretor de São Paulo, 2014

Cidades nos Estados Unidos (USA)

1. Provisões legais e fiscais para fomentar a produção de habitação a preço acessível (affordable housing)
2. Medidas compensatórias obrigatórias para concessões de densificação em razão de maior índice de aproveitamento (FAR) e zoneamento flexível em troca de um número X de habitações populares (affordable housing)

Habitação Inclusiva: Cidades Inclusivas

Incentivo

Obrigatório

Voluntario x Obrigações

Zoneamento
Uso de solo

Redução do
custo da
construção

Isenção de
Impostos

FAR –
Índice de
aproveitam

Vantagens
de
Localização

Regulação

Planejamento Urbano

Mix Social

A pratica da Habitacao Inclusiva nos EUA

500 jurisdições em 28 estados, cerca de 150,000 unidades (www.uhc.org)

**Bônus
Densidade**

**Zoneamento
Flexível &
Padrões de
Design**

Mais habitação
em uma parcela
de terra

1. Recuperação de receitas reduzidas
2. Oposição de vizinhos
3. Grande lote e desenvolvimento de baixa densidade
4. Revisão dos padrões de afastamento e tamanho do terreno
5. Jurisdição versus escala municipal
6. Requisitos de estacionamento versus bairros onde se pode caminhar

8.

Proposições:

Intervenção Vigorosa do Estado.

Proposições

1. Um política baseada em direitos humanos: o estoque habitacional existente e futuro
2. Política de via dupla: melhoria de favelas e oferta de opções de habitação à escala
3. Produzir escala na produção, opções e diversificação de habitação
4. Desbloquear a oferta de solo urbanizado
5. Reformatar o financiamento habitacional
6. Favorecer as soluções diversificadas de posse, renda e uso

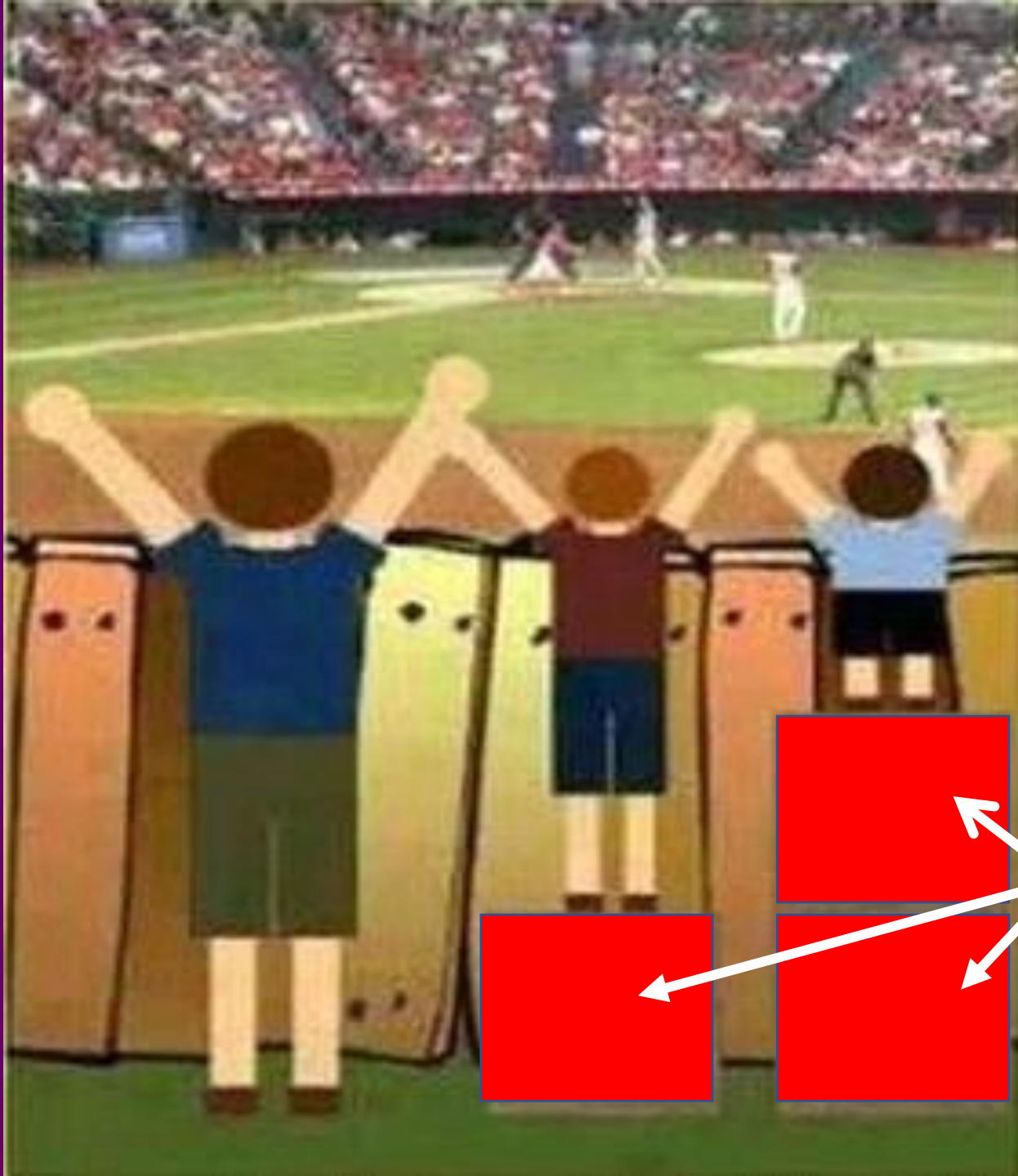


8a.

Proposição 1: política pública de recuperação e renascença sob a égide do direito humano:

Uma vigorosa intervenção do Estado.





**Política
Pública**



Pessoas

Setor
Privado

Pacto
Social e
Clima

Estoque
Construído
Presente

Estoque
Construído
Futuro

\$

1. Plano de Estimulo Econômico: políticas centradas na pessoa
2. Políticas “Robin Hood”: redistributivas, os que tem e os que não tem
3. Pacto Social e Climático
4. Compactação entre o setor privado e governo local/cidade/município: responsabilidade social corporativa para uma cidade sustentável, inclusiva, segura e resiliente.
5. O estoque formal construído: fonte de financiamento através de instrumentos de outorga, venda e transferência de potencial construtivo, retrofitting.
6. Fundo municipal de regeneração urbana

8b.



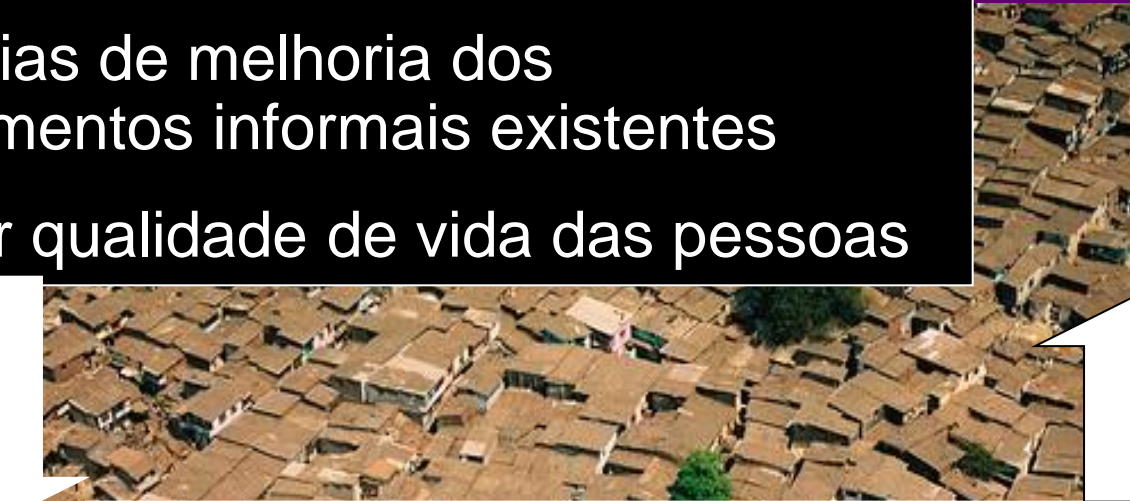
Proposição 2: Política de via dupla

**Melhoria de assentamentos informais e
oferta de opções de diferenciadas e
diversificadas à escala**



Políticas de melhoria: upgrading

1. Planejar para o desenvolvimento
2. Estratégias de melhoria dos assentamentos informais existentes
3. Melhorar qualidade de vida das pessoas



Políticas preventivas: habitação

1. Planejar antes do desenvolvimento
2. Desbloquear terra para urbanização
3. Desbloquear of financiamento – inclusão
4. Diversificar soluções habitacionais à escala
5. Conectar habitação-economia-planej urbano

SLUM UPGRADING

Componentes da estratégia de melhoria

Existentes

Existentes

Ruas e Acessos

Infraestrutura

Planejamento Urbano

Regularização fundiária

Melhoria habitacional

etc.

MELHORAR

Uma única Política

SLUM PREVENTION

Política Urbana e Habitação

Novas Unidades

Estoque Existente

Oferta de solo urbano

Planejar p/ Expansão

Investimento em Infrastr

Financiamento

reforma de regulações

Modernizar a indústria

PREVENIR

8c.



Proposição 3: ir a escala na oferta e diversificação de opções e tipos de habitação.

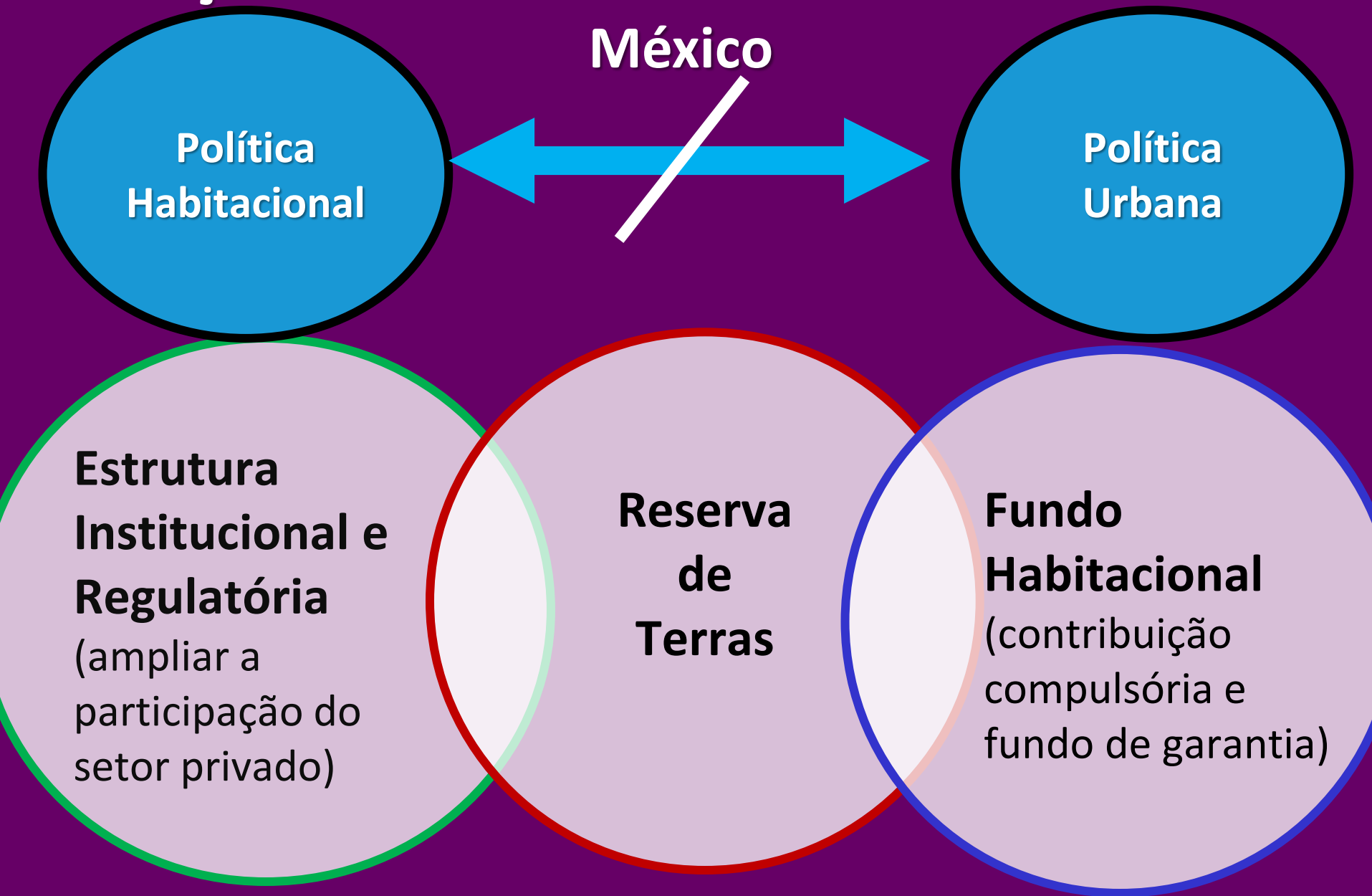
O setor da habitação pode tornar-se uma força catalítica e transformadora no período de renascença e recuperação económica e social na era pós-covid



Aprendendo com a experiência do México

Desbloqueando a oferta de solo urbanizado e a acessibilidade ao financiamento habitacional mas produzindo padrões insustentáveis de urbanização.

Habitação deslocada do Centro da Política Urbana –



Liberando terra para Habitação

- Criação de um banco de terras – *las reservas territoriales*
- Privatização do solo social – ejidios (usufruto)
- Expropriação da terra social
- Compra de terra social pelo governo
- Compra de terra social por empreendedores imobiliários, construtoras e agentes privados





RESULTADOS

- a. 400,000 - 600,000 unidades habitacionais por ano durante um período de 10-12 years
- b. 4.9 milhões de unidades habitacionais abandonadas, vazias, semi-ocupadas, vandalizadas - 14% to estoque construído.
- c. A ascensão e declínio das empresas empreendedoras de habitação

8d.



Proposição 4: desbloquear e reformatar o financiamento habitacional e criar uma base sólida e contínua de financiamento:

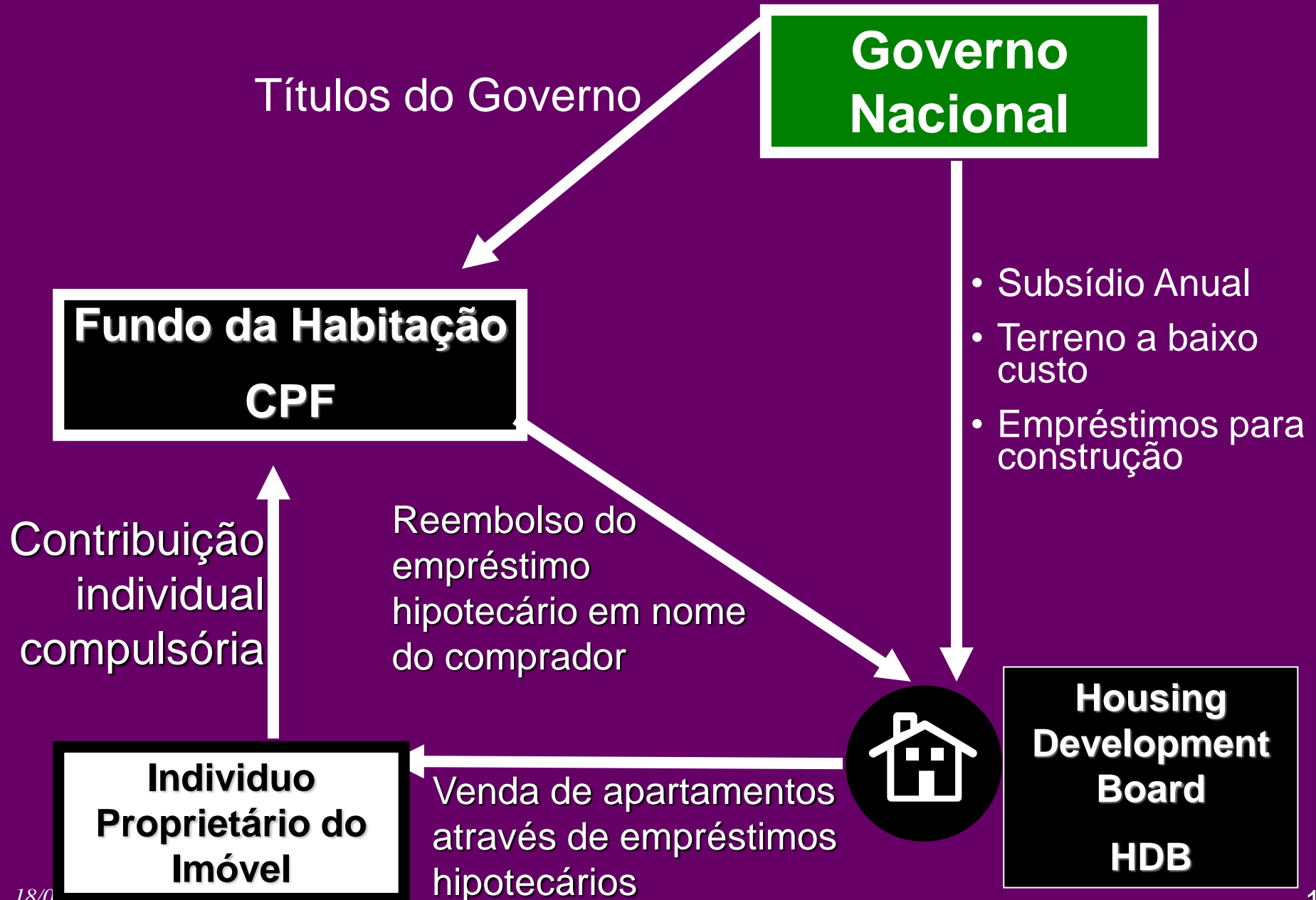
O setor habitacional como força matriz da transformação urbana e vetor da renascença urbana da cidade sustentável.



Aprendendo com a experiência de Singapura



O Sistema Habitacional de Singapura





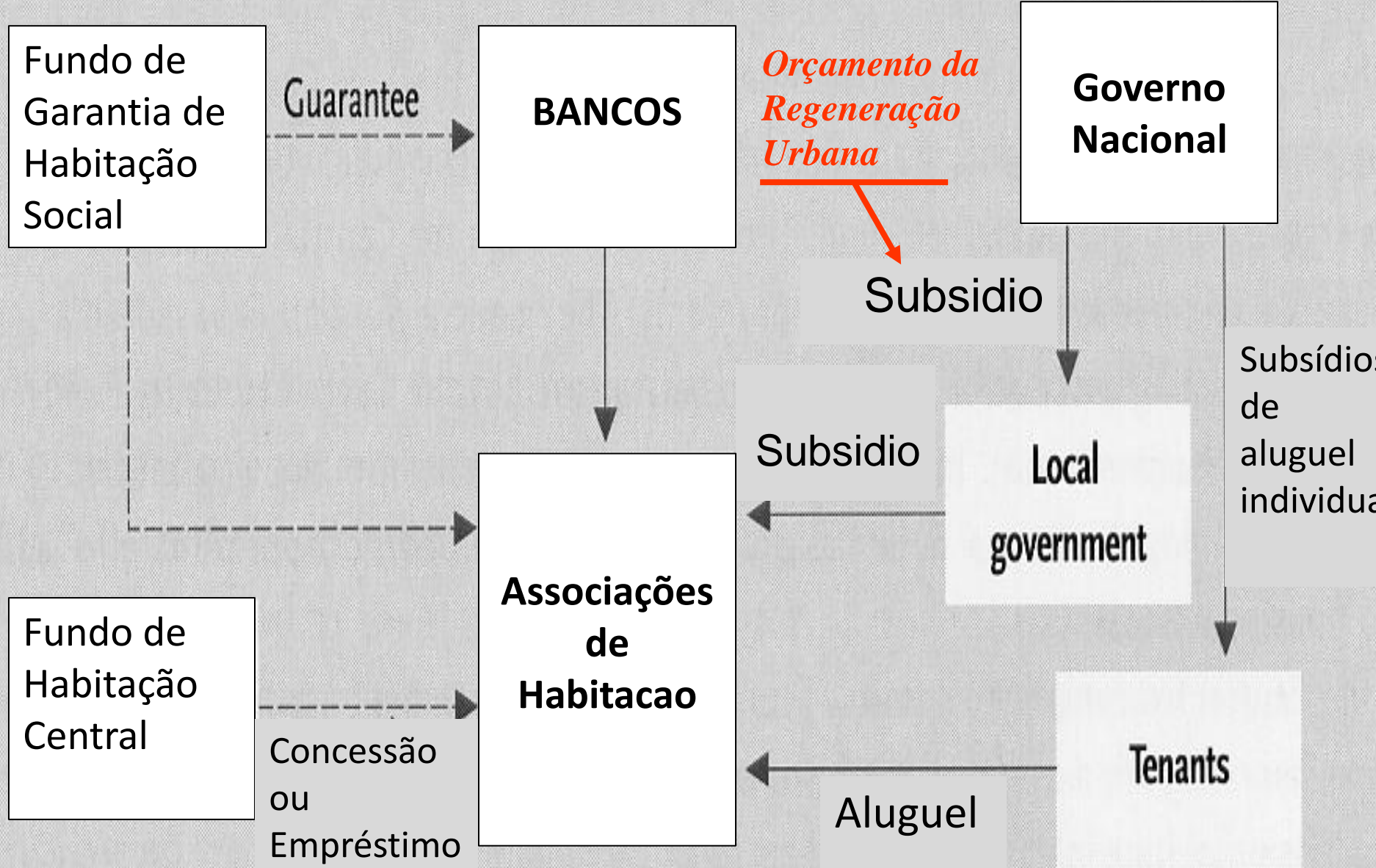
Lições da Experiência de Singapura

1. A liberação legal e oferta de solo para urbanização
2. O Fundo da Habitação e garantias para o financiamento habitacional
3. Forte conexão entre planejamento e desenho urbano, alocação de terras e produção de habitação dentro de um modelo de 'espaço de conveniência – compact township – conectado por uma estratégia de mobilidade
4. O setor da Habitação como gerador de riqueza

Aprendendo com a experiência da Holanda



Quadro Financeiro para o Setor de Aluguel Social





Lições da Experiência da Holanda

1. Quadro legal em contínua evolução (A lei da Habitação de 1901)
2. Financiamento e garantias do Governo
3. Um setor autorregulado pelas Associações de Habitação Social (entidades privadas que constroem para o bem publico) que detém $\frac{3}{4}$ do estoque de aluguel do país (44% do estoque total eh de aluguel)
4. Promover o setor de aluguel social para facilitar o acesso a uma habitação adequada por aqueles que não podem faze-lo através do mercado.



9.

CONCLUSOES GERAIS:

O setor Habitação pode e dever ser um vetor transformador da renascença urbana na era pós-Covid 19



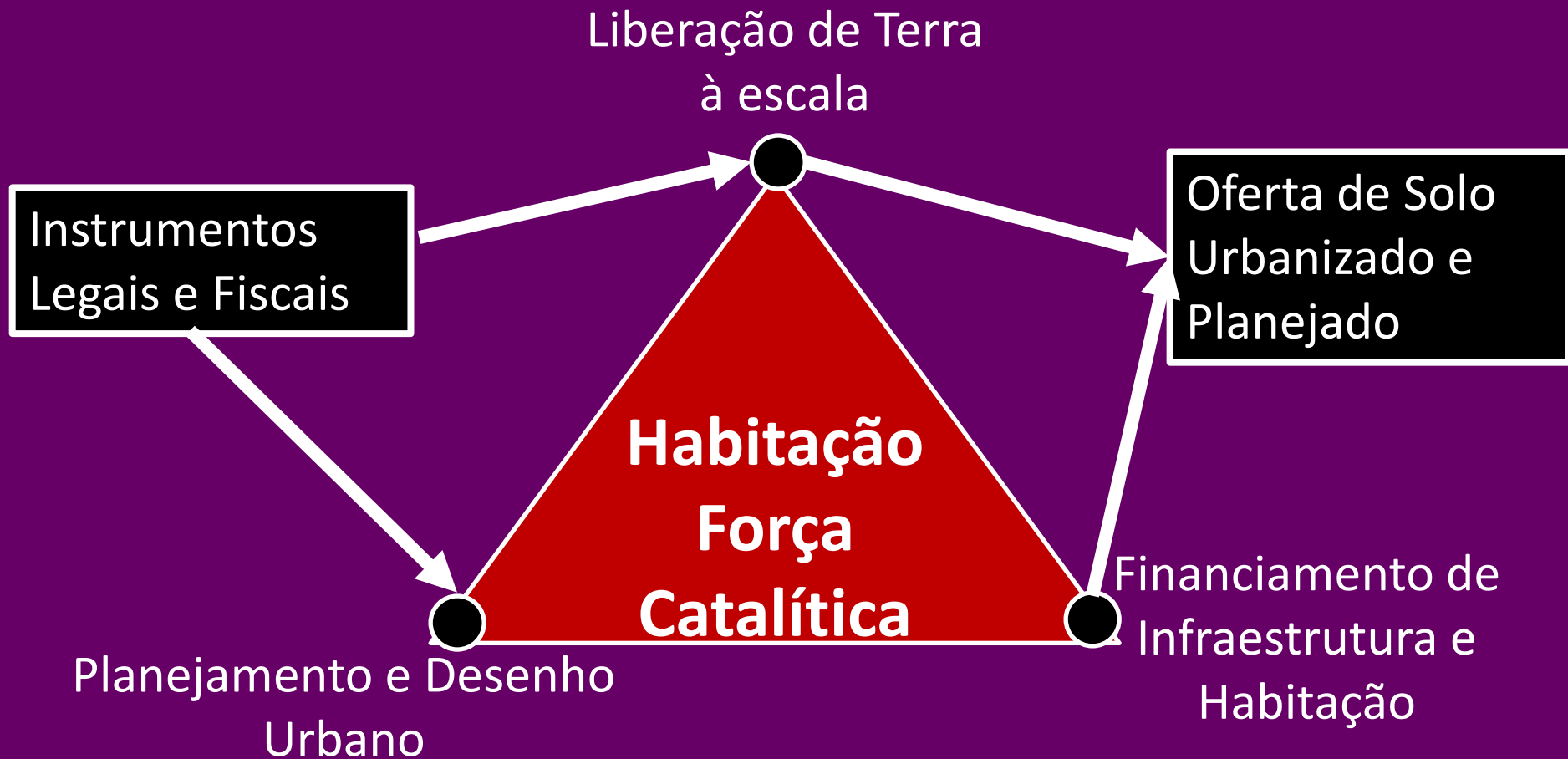
Conclusões para o pós-crise:

1. Políticas públicas e forte engajamento do Estado na recuperação e renascença urbana.
2. O setor Habitação cumpre um papel chave devido ao seu poder de gerar emprego, renda e redução da pobreza.
3. Um programa de estímulo estatal com incentivos para gerar e multiplicar fundos e financiamento
4. Tecnologia e emprego na ponta de lança: inovação, clima, smart city/housing.
5. Programa de apoio e fomento as pequenas e medias empresas no setor habitacional.



Pós
Crisis

Habitação como Força Catalítica 1:



Habitação como Força Catalítica 2:



Áreas de Intervenção de Políticas Públicas

	Policy intervention	Goals and lessons learned
1	Habitação: força catalítica	Escala, Emprego, Renda, Tecnologia
2	Políticas centradas na pessoa	Impulsionada por demanda e necessidades sociais
3	Política de pista dupla	Slums como oportunidade, integração
4	Pacto Social e Clima	Reduzir as emissões e pegada de carbono
5	Financiamento	Sustentabilidade e longevidade
6	Liberação de Solo para Urbanização	Solo urbanizado e planejado para expansão e densificação
7	Opções de posse da terra e da habitação	Propriedade, Aluguel, Cooperativa, Usufruto, Land trust, etc



Obrigado

Essa e outras de minhas apresentações podem ser encontradas em www.claudioacioly.com





Conteúdo

- ▶ 1. O significado do verbo habitação
- ▶ 2. Compromissos assumidos pelos Estados nacionais
- ▶ 3. Habitação e Cidade: forma e densidade da urbanização
- ▶ 4. Políticas para tornar a habitação acessível para todos
- ▶ 5. A crise planetária de acessibilidade à habitação
- ▶ 6. Impactos da pandemia do Corona Vírus
- ▶ 7. Experimentos com instrumentos de financiamento
- ▶ 8. Proposições e mudanças em políticas públicas
- ▶ 9. Conclusões

