



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
Programa de Estudos Pós-Graduados em Geografia
Grupo de Pesquisa de Geodireito e Regulação do Território

Aspectos da política habitacional brasileira do BNH ao SNHIS

Mônica Balestrin Nunes

Distinção

Produção espontânea – iniciativa individual, autoconstrução ou aquisição informal

Produção de mercado – produção formal, recursos próprios ou financiamentos

Produção estatal – produção subsidiada

Período	Mercado	Habitação Social
Fins sec XIX - 1930	<ul style="list-style-type: none">• Campos Elíseos• Higienópolis• Av. Paulista	<ul style="list-style-type: none">• Cortiços• Vilas operárias• Casas de aluguel
1930 - 1964	<ul style="list-style-type: none">• Bairros Jardim• Verticalização• Av. São Luiz	<ul style="list-style-type: none">• Loteamentos periferia• Favelas• IAP s
1964 - 2010	<ul style="list-style-type: none">• Condomínios fechados• Alphaville• Tamboré	<ul style="list-style-type: none">• Conjuntos Habitacionais• Loteamentos clandestinos• Ocupação mananciais

Cronologia

1930-1964

Produção rentista
Fundação da Casa Popular
Institutos de Aposentadorias e Pensões – IAP's

1964-1988

BNH
SFH
SERFHAU
FGTS

1988-2001

Constituição Federal – Arts. 182 e 183
Função Social da Propriedade

2001-2005

Estatuto da Cidade

2005-2010

Política Nacional de Habitação
Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
- SNHIS

Legislação:

Loteamentos – Decreto Lei nº 58/1937

Condomínios – Decreto nº 5.481/1928

Lei do Inquilinato – Decreto-Lei nº 5.598/1942

Contexto:

Intensifica-se a urbanização – processo de industrialização

Vilas Operárias – maneira de viabilizar moradias higiênicas e obter maior controle sobre operariado

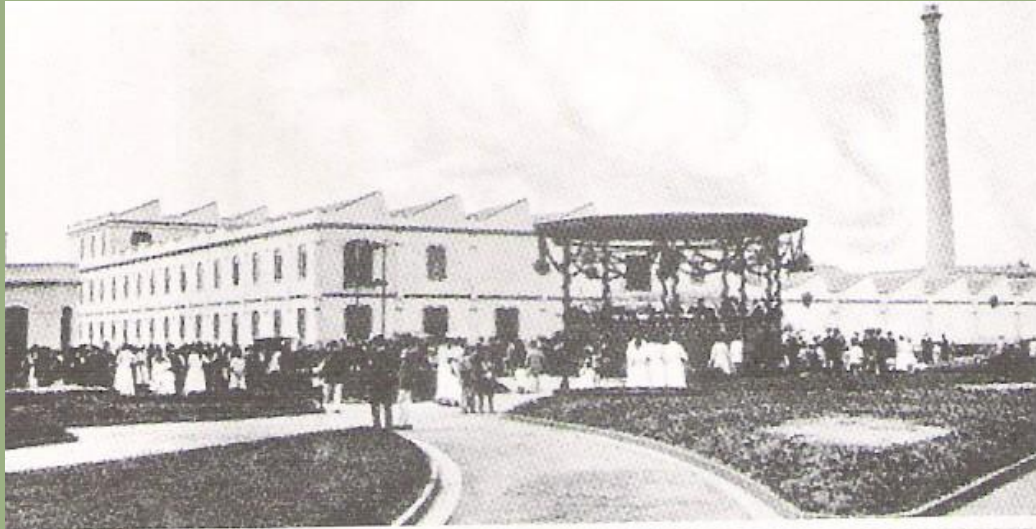
Casas de aluguel – pequenos construtores e investidores – pequena acumulação. Produção significativa – Casas de vários tipos.

A partir de 1940 – Estado começa a intervir na produção em série

Criação da Fundação da Casa Popular – FCP – Getúlio Vargas

Atuação dos IAP´s – Institutos de Aposentadoria e Pensões – classe trabalhadora organizada com apoio estatal.

1930-1964



Vila Maria Zélia
Belenzinho



Fonte: Bonduki, 1998

Lei do Inquilinato de 1942 desestimula a produção rentista.

Conseqüências

- **Produção espontânea:** Início da expansão horizontal das cidades – loteamentos periféricos sem infraestrutura correspondente e favelas
- **Produção estatal :** Mudança na produção com ênfase na verticalização – moradias coletivas (produção da FCP e IAP´s)
- **Produção do mercado:** Adensamento construtivo nas áreas mais centrais.
- **Insegurança dos inquilinos – sonho da casa própria**

1964-1988

1964 – Criação do BNH e Sistema financeiro

Contexto:

- Criação do Sistema Financeiro da Habitação, do Banco Nacional da Habitação e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo:
- Iniciativa inédita que garantia fonte de recursos permanente por meio de um sistema com objetivos definidos e em nível nacional.

“A casa própria faz do trabalhador um conservador que defende o direito de propriedade” –Sandra Cavalcanti, primeira presidente do BNH

Legislação:

1964-1988

BNH-SFH - Lei nº 4.380/1964

Condomínios e Incorporação - Lei nº 4.591/1964

Registros públicos - Lei nº 6.015/1973

Loteamentos - Lei nº 6.766/1979

Conseqüências:

Produção espontânea- autoconstrução

Produção estatal - Produção em série – grandes conjuntos habitacionais nas periferias das cidades, zonas rurais

Produção do mercado – lotes urbanizados, edifícios para classe média

Intensificação da metropolização

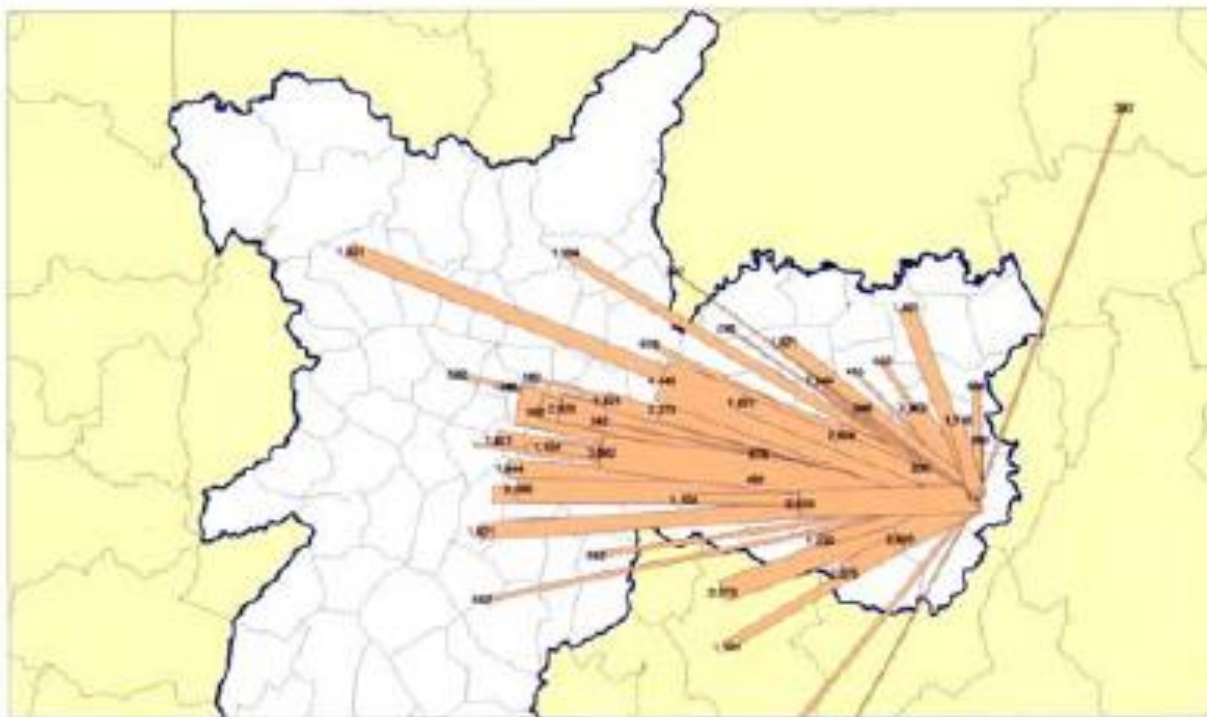
Segregação espacial – camadas mais ricas – condomínios

Camadas mais pobres – conjuntos habitacionais – bairros e cidades dormitório

NUMERO DE VIAGENS INICIADAS EM ZONA OD NA CIDADE TIRADENTES

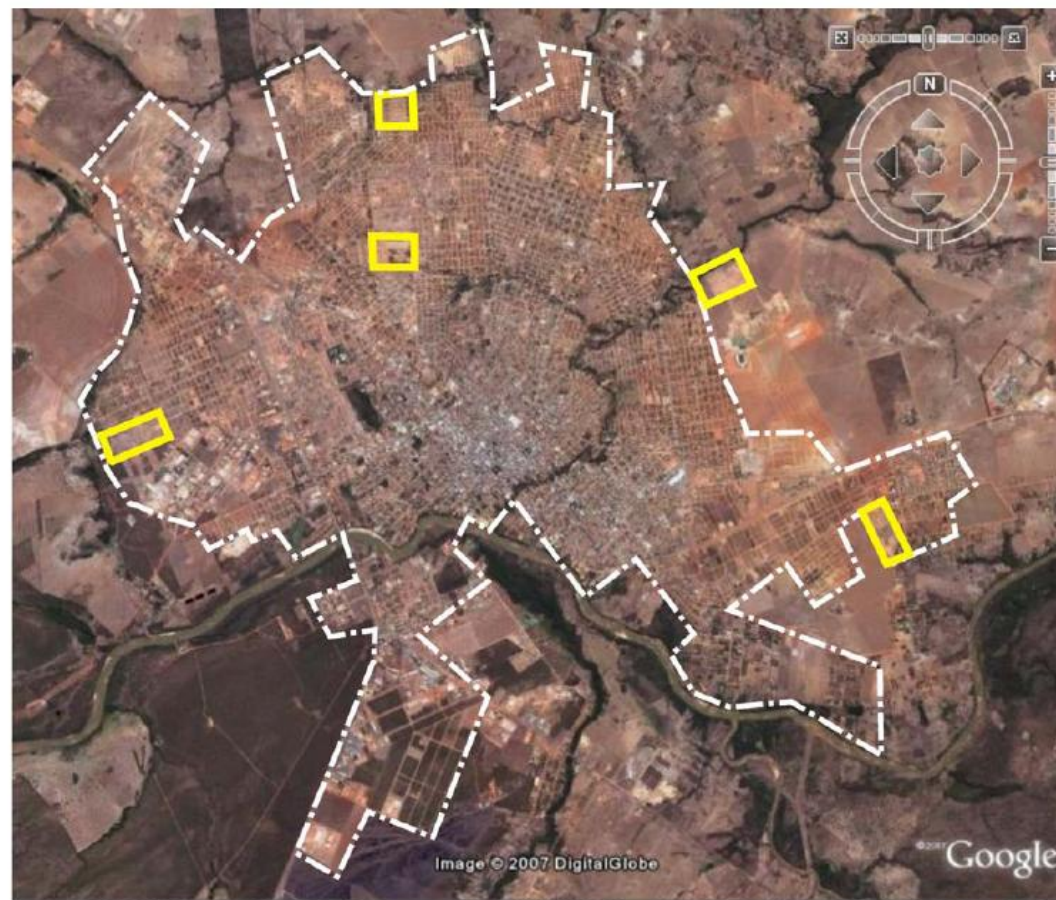
Modos e Motivos Selecionados

fonte: Pesquisa Origem/Destino 1997.



Fonte: Pesquisa Origem /destino, 1997.

Apud PlanHab, 2008



CONJUNTOS HABITACIONAIS



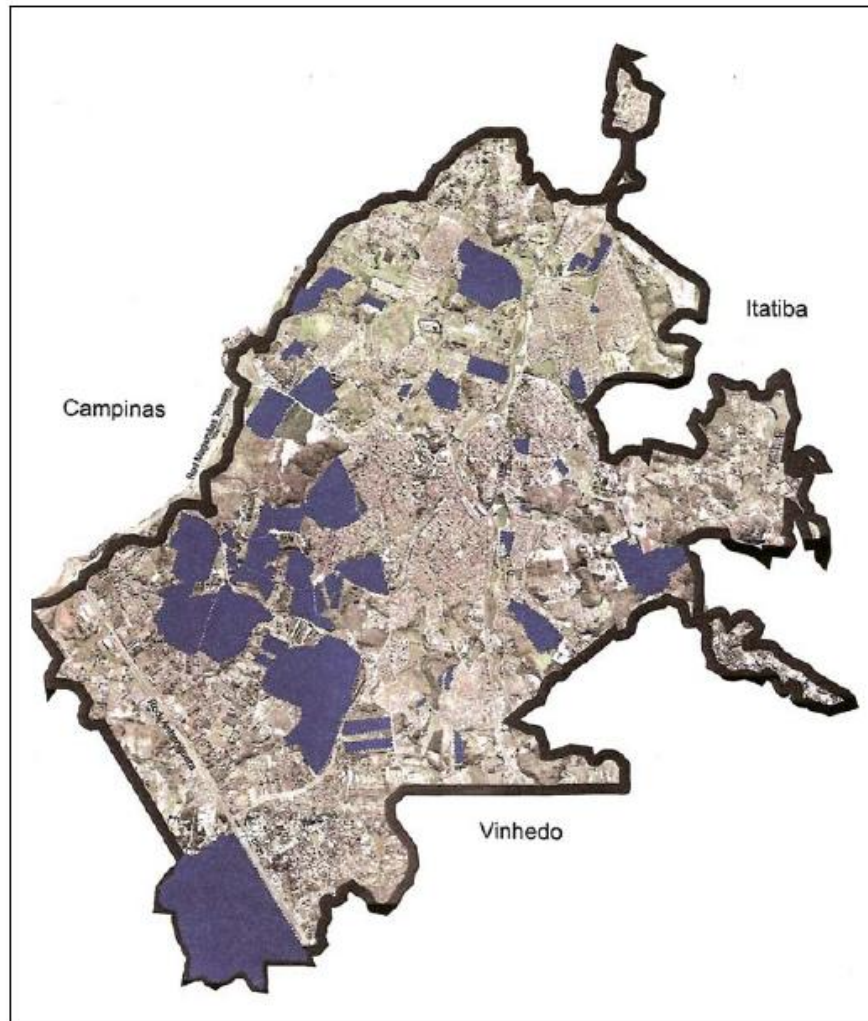
ÁREA URBANIZADA

MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS, Mato Grosso

Fonte: Google Earth, 2007

Apud PlanHab, 2008

Figura 4.27 – Localização de condomínios fechados no município de Valinhos



Fonte: BITENCOURT, Ana Carolina, pesquisa de mestrado no prelo /PUC-Campinas, 2007 / Prefeitura Municipal de Valinhos, 2006

1964-1988

Crise no SFH

Crise do modelo econômico do regime militar

Recessão, inflação

Queda do nível de emprego e renda – inadimplência -

Impactos no SFH

Em vez de reestruturação – extinção do BNH

1988-2001

Constituição Federal e sua regulamentação – novos atores sociais

Legislação:

Regulamentação artigos 182 e 183 da CF

- **PL Estatuto da Cidade**
- **PL Lei De Responsabilidade Territorial – 3.057/00**
- **Lei nº 8.036/90 – Reformulação FGTS -criando o Conselho Curador e vinculando a gestão dos recursos à Caixa Econômica Federal.**

1988-2001

Conseqüências: agravamento do déficit

Produção espontânea – aumento da informalidade –
ocupação de áreas ambientalmente estratégicas e áreas
de risco- encostas, várzeas

Produção estatal – nula

Produção de mercado – estagnada – ausência de
financiamentos para classe média

**Início da aplicação de Instrumentos que viriam a integrar
o Estatuto da Cidade:**

ZEIS – Diadema-SP

Operações Urbanas - São Paulo-SP

Regularização fundiária – Recife -PE

2001-2005

Estatuto da Cidade

Obrigatoriedade de Planos Diretores – início de processo de revisão/elaboração de planos

Aplicação dos instrumentos do EC, ainda que de forma parcial.

Criação do Ministério das Cidades – 2003

Início de elaboração de uma Política Habitacional

Mudança no foco para HIS:

Regularização fundiária

Combate à inadequação

Lei nº 10.931/2004 – Lei do Patrimônio de Afetação

Histórico:

Origem - PL 2109 de 1999, Deputado Ayrton Xerez

Objetivo: proteção ao consumidor, motivado pela situação gerada pela falência da Construtora e Incorporadora Encol, em março de 1999.

Entretanto, no decurso da tramitação, vários apensos foram realizados, chegando à aprovação um substitutivo convertido na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004.

2001-2005

Mudança na legislação propiciou boom imobiliário, juntamente com medidas de acesso ao crédito e retomada do crescimento econômico:

Lei nº 10.931 /2004:

- Institui o **Regime Especial de Tributação (RET)** do Patrimônio de Afetação para as incorporações imobiliárias.
- Institui a Letra de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Imobiliário e a Cédula de Crédito Bancário
- Altera a Lei do Sistema Financeiro Imobiliário, modificando a **alienação fiduciária**.
- Altera a Lei de Registros Públicos – 6.015/73 – introduzindo a **retificação administrativa** de registros de imóveis.

Conseqüências:

Produção espontânea – Maior acesso ao crédito individual – imóveis usados - fontes de recursos – FGTS e SBPE

Produção estatal – Direcionada para faixa de renda até 3 SM

Produção de mercado – Direcionada para classes média e alta-
substituição de construções

2005 - 2010

**Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social –
SNHIS – nº 11.124/05**

Municípios com mais de 20 mil habitantes e Estados:

Obrigatoriedade de Conselho, Plano e Fundo

Plano Nacional de Habitação – projeção até 2023

**Papel dos Estados fica indefinido, já que os municípios podem
obter recursos diretamente da União.**

A lei 11.124/05 assim define o papel dos Estados:

*Art. 17. Os Estados que aderirem ao SNHIS deverão atuar como **articuladores** das ações do setor habitacional no âmbito do seu território, promovendo a **integração dos planos habitacionais dos Municípios** aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, e **dando apoio aos Municípios** para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios.*

Art. 18. Observadas as normas emanadas do Conselho Gestor do FNHIS, os conselhos estaduais, do Distrito Federal e municipais fixarão critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais.

Componentes das Necessidades Habitacionais:

Déficit – o que precisa ser produzido ou repostado

Inadequação – o que precisa ser melhorado ou complementado.

Inadequação é maior que o déficit.

Dados Fundação João Pinheiro – 2007

Brasil – 6,2 milhões de domicílios

Estado de São Paulo – 1,2 milhão de domicílios

TABELA 6.1
CRITÉRIOS DE INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS URBANOS DURÁVEIS (1), SEGUNDO
REGIÕES GEOGRÁFICAS E REGIÕES METROPOLITANAS (RMs)- BRASIL - 2007

ESPECIFICAÇÃO	INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA	DOMICÍLIO SEM BANHEIRO	CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA	ADENSAMENTO EXCESSIVO	COBERTURA INADEQUADA
Norte	85.199	194.648	1.650.281	208.435	103.049
Nordeste	400.694	424.741	3.658.276	347.054	42.875
Sudeste	962.349	156.226	2.059.998	741.035	161.131
Sul	365.855	93.361	1.311.034	117.792	201.877
Centro-Oeste	65.810	59.801	1.775.358	86.393	34.134
Brasil	1.879.907	928.777	10.454.947	1.500.709	543.066
<i>Total das RMs</i>	<i>1.031.059</i>	<i>183.968</i>	<i>2.383.349</i>	<i>669.223</i>	<i>148.589</i>

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD 2007)

Programa Minha Casa, Minha Vida – 2008

Adequação do programa ao Plano Nacional de habitação

Objetivo – Geração emprego – Construção Civil

- **Grande aporte de recursos – R\$ 1 bilhão**
- **Alto subsídio – prestação de R\$ 50,00**
- **Recurso **não passa** pelas Prefeituras – diretamente ao Incorporador**
- **Prefeituras tiveram de criar mecanismos de controle – indicação de área**
- **Cadastro de interessados – exigiu capacidade institucional das Prefeituras.**

1964-1988

Lei 4.380/64

Lei do SFH

Lei 4.728/65

Lei de Mercado
de Capitais

Lei 4.591/64

Lei de Incorporação
Imobiliária

Lei 6.015/73

Lei de Registros
Públicos

Lei 6.766/79

Lei de Parcelamento do solo

1988-2001

Lei 8.036/90

FGTS

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Artigos 182/183

Política Urbana

PL 3057/00

Lei Responsabilidade
Territorial

2001-2005

MP 2.220/01

Concessão de Uso
Especial e CNDU

Lei 10.257/01

Estatuto da Cidade

Lei 11.124/05

Lei do SNHIS

Lei 10.267/01

Imóveis Rurais
(CNIR)

Lei 10.931/04

**Lei do Patrimônio
de Afetação**

2005-2010

Lei 11.888/08

**Lei Assistência
Técnica**

Lei 11.977/09

**Programa MCMV
(MP 459)**

Lei 12.024/09

**Patrimônio de afetação
e tributação
(MP 460)**

Referências bibliográficas

BONDUKI, Nabil. **As origens da habitação social no Brasil.Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria.** São Paulo: Estação Liberdade.1998

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Nacional de Habitação – Produto 2 – vol.II .**

BRASIL. IBGE. **Pesquisa dos Municípios Brasileiros – MUNIC-2008.**

FERRAZ, Patrícia A. C. **As novas oportunidades para o advogado, decorrentes do crescimento de mercado imobiliário.** In Revista do Advogado. Ano XXVII, nº 90. Março de 2007.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** Malheiros Editores,2000,pg 318.

RESTIFFE. Paulo Sérgio. **Alienação fiduciária imóvel. Aspectos processuais.** In Revista do Advogado. Ano XXVII, nº 90. Março de 2007.