

REVISTA BRASILEIRA DA

# Habitação

10 ANOS



ANO 10 • Nº 11 • DEZEMBRO/2018

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO E  
FÓRUM NACIONAL DE SECRETÁRIOS DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

## Investir em habitação para crescer

Construção de moradias impulsiona  
desenvolvimento econômico e distribui renda

ENTREVISTA | **MARIA DO CARMO AVESANI LOPEZ**

Presidente da ABC defende fontes permanentes  
de recurso e habitação como política de Estado

**REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA**

NOVA LEI JÁ PRODUZ  
EFEITOS POSITIVOS

**FÓRUM DE HABITAÇÃO**

AS DIVERSAS SOLUÇÕES  
DOS ESTADOS E MUNICÍPIOS  
PARA MORADIA DIGNA

Ilustração sobre imagem de arquivo

ISSN 2176569





# PPP HABITACIONAL

## A PPP HABITACIONAL QUE ESTÁ MUDANDO A CARA DO CENTRO DE SÃO PAULO

A PRIMEIRA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA HABITACIONAL DO PAÍS, ESTÁ REVITALIZANDO A ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO E CONSTRUINDO MAIS DE 3 MIL APARTAMENTOS PARA FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA, ALÉM DE ÁREAS COMERCIAIS E DE LAZER, INFRAESTRUTURA E ESPAÇOS DE USO SOCIAL.

 CANOPUS



**CAIXA**



**CDHU**

**GOVERNO DO ESTADO  
SÃO PAULO**  
Secretaria da Habitação



## 4 EDITORIAL

Investimento em moradia como solução

## 6 ARTIGO

Empresários da construção apontam caminhos para o crescimento do país



Agelhab/GO



Semira - Salvador/BA



Comder/BA

## POLÍTICA HABITACIONAL

## DIAGNÓSTICO E VISÃO DE FUTURO 17

Estudo demonstra os benefícios da habitação para a economia

## ENTREVISTA 8

### MARIA DO CARMO | PRESIDENTE DA ABC

Principais temas da habitação no Brasil

## 11 FÓRUM DE HABITAÇÃO

Gestores públicos priorizam soluções diversificadas para combater o déficit habitacional

## 22 SELO DE MÉRITO 2018

Projetos premiados apontam soluções criativas

## 28 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Direito à cidadania e impulso ao desenvolvimento local
- Capacitação dos técnicos e gestores públicos

## CASOS DE SUCESSO 34

REVISTA BRASILEIRA DA  
**Habitação**

ANO 10 • Nº 11 • DEZEMBRO/2018

ISSN 2176-5693

A REVISTA BRASILEIRA DA HABITAÇÃO  
É UMA PUBLICAÇÃO DA ABC E DO FNSH DU

SCN Quadra 1, Bloco E, Edifício Central Park, 1907  
CEP 70711-903, Brasília/DF, Telefone: (61) 3327-2003  
Contato: abcobahs@uol.com.br

**EXPEDIENTE**

Coordenação geral: **Nelson Nicolau Szwec**

Jornalista responsável: **Ana Beatriz Santos Carlos**  
(MTB 0011240/DF) • Projeto gráfico e diagramação:  
**Eduardo Trindade** • Revisão: **Denise Goulart** •  
Fotos: **Eduardo Freire, Sérgio Willian**, divulgação  
**ABC e banco de imagens** • Impressão:  
**Gráfica Athalaia** • Tiragem: **10 mil exemplares**  
(3.500 distribuídos no estado de São Paulo e  
6.500 nos demais estados e no Distrito Federal).

**DIRETORIA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS  
E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO (ABC)**

Presidente:

**Maria do Carmo Avesani Lopez** (Agehab/MS)

Vice-presidente Administrativo e Financeiro:

**Dino Athos Schrut** (Prolar Ponta Grossa/PR)

Vice-presidente de Programas Habitacionais e

Arranjos Institucionais: **Emília Correia Lima** (Cehap/PB)

Vice-presidente de Desenvolvimento Social:

**Cleomar Dutra** (Agehab/GO)

Vice-presidente de Desenvolvimento Tecnológico:

**João Claudio Klautau** (Codem Belém/PA)

Vice-presidente para Assuntos de Regularização

Fundiária: **Alessandro Marques** (Cohab/MG)

Vice-presidente de Desenvolvimento Institucional

e Parcerias: **Carlos Alberto Fachini** (CDHU/SP)

Diretora da Região Norte:

**Idiene Marilena Silva Queiroz** (Codesaima/RR)

Diretor Regional Nordeste: **Bruno Lisboa** (Cehab/PE)

Diretora Adjunta Regional Nordeste:

**Gilvana Nobre Gayoso Rodrigues Freitas** (ADH/PI)

Diretor da Região Centro-Oeste:

**Gilson José Paranhos de Paula e Silva** (Codhab/DF)

Diretor Adjunto Regional Centro-Oeste:

**Enéas José de Carvalho Netto** (EMHA Campo Grande/MS)

Diretor da Região Sudeste:

**Hélio Ribeiro Duarte** (Cohab Metropolitana/SP)

Diretor Adjunto da Região Sudeste:

**Maurício Queiroz Prado** (Cohab Santista/SP)

Diretor da Região Sul:

**Luiz Cândido de Oliveira** (Cohab Londrina/PR)

Diretor Adjunto da Região Sul:

**Deloir Scrimin Junio** (Prolar Ponta Grossa/PR)

Secretário Executivo: **Nelson Nicolau Szwec**

**CONSELHO FISCAL:**

Presidente: **João Ronaldo da Nóbrega Filho** (Cehab/RN)

1º Conselheiro: **Edson Gasparini** (Cohab Bauru/SP)

2º Conselheiro: **Mauro Kugler** (Cohab Curitiba/PR)

## Habitação e o círculo virtuoso da economia

A Revista Brasileira da Habitação chega ao seu décimo ano de circulação constituindo-se como a principal publicação do segmento público de habitação de interesse social. Nesta e nas dez edições anteriores está registrada parte importante da história da habitação de interesse social no Brasil, sobretudo o esforço e a criatividade produtiva dos gestores de estados e municípios.

O período de disponibilização de um grande volume de recursos registrado entre 2010 e 2013 até causou a falsa impressão de que sempre haveria dinheiro do Governo Federal e do FGTS, mas a redução drástica dos investimentos provocou grandes prejuízos ao setor público, que teve que arcar com a elevação dos custos, aos empregados, que tiveram que desmobilizar equipes e, especialmente, à população, que deixou de ser atendida. Como era de se esperar, o déficit por moradia aumentou.

Hoje temos acesso a estudos e diagnósticos sobre déficit, demanda e projeção de custos disponíveis que são públicos, sérios e confiáveis. Por sua vez, é consenso entre os gestores públicos de que não existe uma forma única de enfrentar o déficit, conforme demonstram as experiências exitosas de estados e municípios. Por exemplo, a locação social e de mercado; as parcerias público-privadas; a produção de lotes urbanizados com assistência técnica; a urbanização de favelas; a regularização fundiária e o fortalecimento institucional das Companhias e Agências de Habitação. Por outro lado, ao invés de programas engessados, seriam muito bem-vindas linhas de recursos para financiar projetos locais e projetos-pilotos que demonstrem viabilidade.

Como se verifica, partimos de um patamar superior em relação ao início do PMCMV. Mas, para construir uma nova política em bases sólidas, é necessário definir fontes de recursos e a segurança jurídica e financeira para tomada de crédito no mercado interno e junto a organismos internacionais. Só assim estarão criadas as condições satisfatórias para o planejamento de médio e longo prazos, desafiando a criatividade e o empreendedorismo dos agentes públicos e privados.

Chegamos a 2019 com grandes desafios: criar empregos, aquecer a economia e elevar o patamar social de milhões de famílias brasileiras. Mais do que enfrentar o grande problema de déficit habitacional, investir em habitação é uma grande oportunidade para retomar o círculo virtuoso da economia. ●



# CURSO DE CAPACITAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO EM Regularização Fundiária

*Conheça os principais fundamentos e atualizações sobre regularização fundiária*

O curso promovido pela ABC em parceria com a Urbalegis prepara profissionais para interpretar e aplicar corretamente os conceitos e instrumentos incorporados à Lei nº 13.465/2017. Participe! Confira quando o curso estará em sua região e faça sua inscrição.



ABORDAGEM  
MULTIDISCIPLINAR



ÊNFASE EM ASPECTOS  
URBANÍSTICOS E JURÍDICOS



CERTIFICADO DE  
CONCLUSÃO DE CURSO



**PÚBLICO** | Advogados, registradores imobiliários, gestores e servidores públicos, urbanistas, profissionais da área social e demais atores do setor



**DURAÇÃO** | 16 horas-aula distribuídas em dois dias úteis



**DESCONTOS** | Preços especiais para filiados da ABC



**TURMAS** | Entre em contato com a ABC para programar um curso na sua região – Telefone: (61) 3327-2003



**INFORMAÇÕES** | <https://cursocapacitacao.wixsite.com/regfunduaria>

## CORPO DOCENTE



**SILVIO FIGUEIREDO** | Arquiteto, especialista em planejamento urbano. Coordenou o grupo de trabalho que elaborou a Lei nº 13.465. Foi Diretor do Departamento Nacional de Assuntos Fundiários Urbanos do Ministério das Cidades. Na Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, implementou o Programa de Regularização – Cidade Legal. Foi um dos coordenadores do Projeto de Avaliação de Governança da Terra – LGAF, promovido em São Paulo pelo Banco Mundial. Atua há trinta e cinco anos nas esferas pública e privada, com ênfase nas questões urbanas, habitacionais e de regularização fundiária.



**SOPHIA RACHID** | Arquiteta, advogada, especialista em Direito Ambiental pela USP/SP. Responsável pelo Departamento de Projetos, Aprovação e Licenciamento de Empreendimentos da Urbalegis. Perita judicial e assistente técnica, com atuação em matérias da esfera cível e ambiental, análise de TACs e ações civis promovidas pelo Ministério Público. Na prefeitura de Guarulhos/SP, foi Diretora de Assuntos Fundiários da Secretaria da Habitação.



**FRANCISCO FILOMENO DE ABREU NETO** | Advogado. Especialista em Políticas Públicas pelo Instituto de Economia da UFRJ. Mestre em Desenvolvimento Urbano pela UFPE. Atuou na área de planejamento governamental e regional no Governo do Estado do Rio de Janeiro. Foi Assessor em Regularização Fundiária na Comissão de Direitos Humanos da Assembleia Legislativa do Ceará. Como Gerente de Regularização Fundiária Urbana no Ministério das Cidades, participou diretamente da elaboração da Lei nº 13.465.



**DANIEL LAGO RODRIGUES** | Advogado, registrador. Diretor de Assuntos Institucionais do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Diretor da Associação de Notários e Registradores de São Paulo – Anoreg/SP. Mestre em Direito pela Universidade de Piracicaba. Pós-graduado em Direito Processual pela PucMinas. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Universidad Autónoma de Madrid – Cadri. Membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário.

APOIO

**CBIC**



**CONFEA**



**MUTUA**



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

REALIZAÇÃO

**Urbalegis**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
E LICENCIAMENTO



ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS  
E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO





## Uma coalizão em defesa da construção

**José Carlos Martins**

Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

O Brasil vive momento de transição cujas escolhas moldarão seu futuro: ou supera a crise econômica com medidas pontuais e de efeitos temporários, semeando mais uma fase de incertezas, ou avança com outras medidas estruturantes e muda paradigmas para combinar o novo ambiente social – em que a população exerce a cidadania, cobra a prestação do serviço público de qualidade e rejeita a prática de desvios de conduta – a um necessário novo ambiente de negócios, em que a transparência, a livre concorrência e a segurança jurídica sejam o tripé do próximo ciclo de crescimento, agora sustentado, da economia.

Esse ciclo será forjado por regras claras e perenes, para além do respeito aos contratos, pelo compromisso efetivo com a melhor gestão das contas públicas e pela escolha por projetos estruturantes e viáveis, com a redução da burocracia. Esse conjunto de atributos terá como consequência a retomada do investimento e a consequente geração de emprego e renda, devolvendo ao trabalhador o sustento e uma perspectiva de futuro para si e sua família.

A reversão da fase mais aguda da crise, comprovada por diversos indicadores econômicos, impõe desafios novos e abre uma janela de oportunidade imperdível para o Brasil: é momento de estimular os setores de resposta mais rápida e tirar do papel projetos que farão diferença na construção do desenvolvimento. É o momento de fomentar a infraestrutura, para dar competitividade à economia, o saneamento e a habitação, para dar dignidade ao cidadão. É o momento de estimular a indústria da construção para reverter o desemprego e gerar renda de forma sustentável.

No momento em que a economia dá sinais inequívocos de reação e alavancas setoriais tradicionais já deram forte contribuição; cabe reaquecer outros segmentos com capacidade reconhecida de gerar empregos em quantidade e com rapidez. A indústria da construção é um vetor estratégico de desenvolvimento: seus resultados têm forte impacto na economia, na arrecadação de impostos e também na inclusão social, pela via da moradia digna e da geração de empregos.

Por essa razão, um grupo de 26 entidades, dos diversos segmentos da cadeia produtiva do setor, decidiu unir esforços e criou a Coalizão pela Construção, coletivo cuja missão é defender o futuro da indústria da construção e buscar estímulos para realizar todo o seu potencial gerador de riquezas.

O novo ciclo de crescimento brasileiro virá pela retomada do investimento. Casas, edifícios, escolas e creches, hospitais e clínicas, indústrias, escritórios e lojas, ruas, estradas, pontes, viadutos, redes de telecomunicação, saneamento, iluminação pública, mobilidade urbana – esses são setores com ampla demanda por investimento e diretamente associados à indústria da construção.

A Coalizão propõe uma agenda estratégica com medidas de curto prazo e, outras, de médio prazo tendo como horizonte o desenvolvimento brasileiro, com oportunidades e segurança para o cidadão. Falamos do resgate do planejamento, da segurança jurídica, da melhoria de marcos regulatórios como o do licenciamento ambiental e da criação de novas formas de financiamento de projetos. ●

"A Coalizão propõe uma agenda estratégica com medidas de curto prazo e, outras, de médio prazo tendo como horizonte o desenvolvimento brasileiro, com oportunidades e segurança para o cidadão."

#### FORMAM A COALIZÃO PELA CONSTRUÇÃO

Associação Brasileira da Construção Metálica (ABCEM) • Associação Brasileira da Construção Industrializada de Concreto (ABCIC) • Associação Brasileira das Concessionárias Privadas de Serviços Públicos de Água e Esgoto (ABCON) • Associação Brasileira de Cimento Portland (ABCP) • Associação Brasileira de Engenharia e Consultoria Estrutural (Abece) • Associação Brasileira da Indústria Ferroviária (Abifer) • Associação Brasileira da Indústria de Iluminação (Abilux) • Associação Brasileira da Indústria de Equipamentos (Abimaq) • Associação da Indústria de Madeira Processada Mecanicamente (Abimci) • Associação Brasileira da Indústria Materiais de Construção (Abramat) • Associação Brasileira de Distribuidores e Processadores de Vidros Planos (Abravidro) • Associação Nacional de Fabricantes de Esquadrias de Alumínio (Afeal) • Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção (Anamaco) • Associação Nacional dos Fabricantes de Cerâmica para Revestimentos, Louças Sanitárias e Congêneres (Anfacer) • Associação Nacional da Indústria Cerâmica (Anicer) • Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (Asbea) • Centro Brasileiro da Construção em Aço (CBCA) • Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) • Associação Brasileira do Drywall (Drywall) • Federação Nacional dos Pequenos Construtores (FENAPC) • Instituto Aço Brasil (IABR) • Instituto de Engenharia de São Paulo • Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC) • Sindicato Nacional da Indústria da Construção Pesada (Sinicon) • Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura e Engenharia Consultiva (Sinaenco) • Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo (Sintracon-SP).



## Domus

Conheça o software **Domus** e descubra como **otimizar tempo** e ganhar **agilidade** e **transparência** na gestão de projetos habitacionais.

Com o Domus é possível executar de forma ágil todo gerenciamento de projetos de habitação popular, sendo possível minimizar erros, otimizar tempo e ganhar transparência, desde o cadastramento, análise e classificação das famílias interessadas, até a entrega da chave do imóvel. Assim, é possível administrar todo esse processo de forma eficaz. Esse é o nosso jeito Digix de trabalhar: usamos tecnologia para impactar positivamente a vida das pessoas.

Para um governo mais tecnológico, entre em contato com a gente.



rc@digix.com.br  
www.digix.com.br  
f o @ somosdigix  
67 3345-6565

# Maria do Carmo Avesani Lopez

Presidente da ABC e diretora-presidente da Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul

MARIA DO CARMO AVESANI LOPEZ FALA NESTA ENTREVISTA À REVISTA BRASILEIRA DA HABITAÇÃO SOBRE A IMPORTÂNCIA DA HABITAÇÃO PARA O CRESCIMENTO DO BRASIL E DEFENDE TRANSFORMÁ-LA EM POLÍTICA DE ESTADO, COM RECURSOS PERMANENTES, PARA GARANTIR SEU PLANEJAMENTO E SUA EFETIVIDADE. TAMBÉM DESTACA A RELEVÂNCIA E O POTENCIAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, QUE CONTRIBUI PARA UMA MAIOR QUALIDADE DE VIDA E AQUECE A ECONOMIA LOCAL.

**REVISTA BRASILEIRA DA HABITAÇÃO – Qual a importância e o impacto da habitação na economia brasileira?**

**MARIA DO CARMO AVESANI LOPEZ –**

O investimento em habitação contribui para aquecer a economia, gerar emprego e renda e reduzir o grande passivo urbano e social. O último grande ciclo de investimentos entre 2010 e 2013 contou com grande aporte do OGU, assim como de recursos do FGTS, e foi responsável pela construção de 2,9 milhões de moradias e pela geração de mais de 2,5 milhões de empregos diretos na construção. Não resta dúvida de que o investimento em moradia cria um círculo virtuoso na economia e proporciona maior bem-estar para a população.

**RBH – Qual a expectativa do setor em relação ao novo governo?**

**MCAL –** Nos últimos anos, o investimento do OGU (que atende à população mais carente – faixa 1)

vem sofrendo significativas reduções: enquanto foram investidos R\$ 63,1 bilhões de 2011 a 2014, apenas R\$ 8,6 bilhões foram aplicados de 2015 e 2018. Uma queda de 86,4%. Vamos contribuir para que o novo governo compreenda a importância do setor e comece a reverter esse cenário. Além disso, precisamos garantir a manutenção dos recursos do FGTS para financiar habitação para as faixas com rendas maiores e também buscar outras fontes, para que o setor possa fazer planejamento de médio e longo prazos.

**RBH – Qual a sua opinião em relação à política de subsídio?**

**MCAL –** Para o atendimento à população de baixa renda não existe outra forma. Ou o Estado entra com uma parte a título de subsídio ou você não atende, pois essas famílias não têm condições de acesso ao crédito. O custo do dinheiro no Brasil ainda é muito alto.

Por outro lado, a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) sustenta que cerca de 40% dos recursos que foram investidos em habitação nos últimos anos retornaram aos cofres públicos na forma de impostos.

Assim, não estamos falando em subsidiar tudo, mas em fomentar o desenvolvimento e enfrentar um problema social. Temos que frisar que investimento em habitação reduz o gasto em outras políticas públicas, como a segurança e a saúde, além de garantir o atendimento ao princípio constitucional de que habitação é um direito social.

**RBH – Mas todo o discurso de ajuste fiscal leva a crer que dificilmente teremos os níveis de investimentos dos PMCMV 1 e 2. Existem alternativas para os estados e municípios que a ABC representa que trabalhem com soluções fora do investimento federal para atender a população em larga escala?**





**MCAL** – É verdade. E sabemos que tem a PEC do Teto dos Gastos. A situação geral vem sendo de escassez nos últimos quatro anos. Não se pode pensar em solução do problema de habitação apenas com o Governo Federal provendo todos os recursos para a construção de grandes conjuntos habitacionais. Temos que trabalhar com diferentes possibilidades porque não existe uma solução única. O Fórum nacional que realizamos em 2018 mostrou que essa situação vem desafiando os nossos associados a buscarem diversas alternativas que foram mostradas e debatidas por gestores públicos de todo o Brasil. Por outro lado, também é importante que o Governo Federal e a Caixa Econômica tornem o programa mais flexível, ou seja, que sejam criadas linhas de financiamento para projetos de iniciativa dos estados e dos municípios que mostrem viabilidade, mesmo que não estejam nos formatos desenhados pelo Governo Federal.

Existem alguns programas no âmbito dos estados e municípios que poderiam ter os seus resultados potencializados com maior comprometimento do Governo Federal, como, por exemplo: as parcerias público-privadas; a locação social e locação de imóveis para o mercado; a assistência técnica para reforma, requalificação de imóveis e para construção de unidades habitacionais novas tanto em terrenos próprios quanto em programas públicos de lotes urbanizados. Também é importante termos um programa nacional de regularização fundiária.

**RBH** – *Por que a regularização fundiária é tão importante?*

**MCAL** – Em um momento como esse, de escassez de recursos, investir em regularização fundiária é ainda mais relevante. Enquanto construir uma nova casa custa em torno de R\$ 100 mil, para regularizar um imóvel pode custar menos de R\$ 2 mil, se não precisar fazer obra de infraestrutura.

"Não se pode pensar em solução do problema de habitação apenas com o Governo Federal provendo todos os recursos para a construção de grandes conjuntos habitacionais. Temos que trabalhar com diferentes possibilidades porque não existe uma solução única."

Você estará entregando a escritura para a família e incorporando esse imóvel no mercado formal. Você trabalha o pertencimento e aquece a economia local, pois favorece as reformas e a possibilidade de crédito, além da arrecadação de impostos que o município terá.

**RBH** – *A descontinuidade do investimento em habitação inviabiliza o planejamento e vem sendo atribuída ao fato de que, ao contrário, por exemplo, de saúde e educação, moradia é entendida como política de governo. É viável transformar habitação em política de Estado? O que seria necessário para que isso acontecesse?*

**MCAL** – A existência de recursos permanentes e estáveis garantiria a estabilidade e favoreceria o planejamento de todos os agentes públicos e privados do setor a médio e longo prazo. Nunca é demais lembrar que a construção de moradias requer um tempo entre a elaboração do projeto e a conclusão, que chega, em muitos casos, a ultrapassar dois anos. Sem previsibilidade, não existe planejamento e não se chega a lugar algum.

Defendemos de longa data a existência de um fundo nacional de habitação que transfira recursos para estados e municípios na medida em que esses entes aportem as contrapartidas, que poderiam ser tanto em espécie quanto em serviços e bens. Temos estados e municípios que já estão destinando um percentual de recursos dos seus orçamentos para habitação. Também temos exemplos de municípios e estados que contam com Cohabs ou agências de habitação que, além de serem órgãos executores de políticas habitacionais, desenvolvem parcerias com a iniciativa privada, recebendo por serviços prestados, alavancando recursos e terrenos para atender à população de baixa renda.

**RBH** – *Quais fontes de recursos poderiam alimentar esse fundo?*

**MCAL** – Penso que uma parte dos recursos poderia ser proveniente do Orçamento Geral da União (OGU) e justifico com o fato de que o investimento em moradia aumenta a arrecadação pública. Defendo também a alocação de outras fontes de recursos que ainda não estão disponíveis, como, por exemplo: um percentual dos valores arrecadados com uma eventual legalização dos cassinos, se isso vier a ocorrer; parte da receita adicional do Pré-Sal; parte da venda de ativos; recursos das loterias, ou até mesmo uma loteria exclusiva para habitação. No âmbito dos municípios, teríamos outras fontes, como as operações consorciadas com a iniciativa privada, provenientes do aumento do potencial construtivo e até mesmo parte das novas receitas obtidas graças à regularização fundiária. Penso que são boas alternativas.

O importante é que não estamos falando em recursos de custeio, mas sim de recursos de investimentos que geram riquezas e amenizam um grande problema social. É relevante destacar também que esse fundo alavancaria investimentos de outras fontes de recursos onerosas, como o FGTS e até mesmo financiamentos internacionais. Mas acredito que, para que o sistema funcione bem, a natureza desse fundo deveria assegurar que os recursos permaneçam em caixa de uma ano para o outro, como, por exemplo, são o FAR, o FDS e o FGTS.

**RBH** – *A possibilidade de financiamento para estados e municípios ajudaria?*

**MCAL** – Sem dúvida. Um dos graves gargalos para o investimento em habitação e infraestrutura,

incluindo o saneamento básico por parte dos estados e municípios, é a capacidade de endividamento desses entes. Seria muito bom que o novo governo tratasse esse tema com muita atenção, desburocratizando as análises e buscando alternativas para facilitar o crédito. Temos os casos emblemáticos que são as dívidas das Cohabs junto ao FGTS. O valor total das dívidas não chega a R\$ 7 bilhões, todas elas têm créditos cujo valor total quase paga toda a conta, muitas até são superavitárias, mas a burocracia interminável para esse encontro de contas torna o processo muito oneroso para todas as partes. Arrisco dizer que no final do processo o Estado brasileiro vai gastar mais com burocracia do que os valores envolvidos no processo. Além disso, se resolvesse logo esse problema, as Cohabs poderiam desenvolver um papel muito mais protagonista na Política Nacional de Habitação.

**RBH** – *Qual a sua opinião acerca da fusão do Ministério das Cidades com os Ministérios da Integração Nacional e do Turismo?*

**MCAL** – O Ministério das Cidades é bastante enxuto. Certamente um dos que menos onera a máquina pública e tem o mérito de reunir em um único órgão todos os assuntos relacionados às questões das cidades, como habitação, saneamento, mobilidade urbana e a regularização fundiária, que com a Lei nº 13.465 se tornou uma política pública mais efetiva. Esperamos que a incorporação desses temas às atribuições do Ministério da Integração Nacional não cause prejuízo ao atendimento às demandas das cidades. Acreditamos que dependerá muito da vontade política e do perfil da nova equipe de governo o atendimento a essas demandas. Vamos lutar para que isso aconteça. ●



# Fórum Nacional apresenta alternativas para enfrentar o déficit habitacional no Brasil

NOS ÚLTIMOS 4 ANOS O GOVERNO FEDERAL INVESTIU APENAS R\$ 8,6 BILHÕES EM HABITAÇÃO PARA BAIXA RENDA, REDUÇÃO DE 86,4% EM RELAÇÃO AOS 4 ANOS ANTERIORES. O FNHIS, REALIZADO EM SALVADOR, COM O APOIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, MOSTROU COMO ESTADOS E MUNICÍPIOS ESTÃO BUSCANDO ALTERNATIVAS PARA ATENDER A POPULAÇÃO NESTE CENÁRIO DE POUCOS RECURSOS.

Com a crise fiscal dos últimos anos, investimentos em habitação, saneamento e infraestrutura passaram a sofrer grandes cortes. O cenário se agravou com a aprovação da PEC (Proposta de Emenda Constitucional) do Teto de Gastos, no final de 2016.

“O Fórum deste ano nos traz muitos ensinamentos: o principal é o de que não existe uma solução única para atender a população de baixa renda, é preciso atacar em várias frentes, combinar várias alternativas e maximizar os recursos”, enfatizou a presidente da ABC, Maria do Carmo Avesani Lopez.

Nesta 65ª edição, o Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social reuniu gestores públicos de dezenas



Representante do Sinduscon-BA, Humberto de Oliveira; vice-presidente de Habitação da Caixa, Nelson Souza; Secretária Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, Socorro Gadelha; presidente da ABC, Maria do Carmo Avesani Lopez; Secretário de Infraestrutura e Obras de Salvador, Antonio Almir Santana Melo Júnior, e o vice-prefeito de Salvador, Bruno Reis.

de municípios e de quase todos os estados brasileiros, que conheceram 14 experiências bem-sucedidas para atender a população de baixa renda inserida nos temas das mesas de diálogo. O evento ocorreu em Salvador, de 20 a 22 de março.

A mesa de encerramento, coordenada pelo Secretário de Infraestrutura de Salvador (Seinfra), Antonio Almir Santana Mello, discutiu o balanço e as perspectivas para a habitação em 2018, com a participação da presidente da ABC, Maria do Carmo Avesani Lopez; do vice-prefeito de Salvador, Bruno Reis; do presidente da Caixa Econômica Federal, Nelson de Souza; da Secretária Nacional de Habitação, Socorro Gadelha, representando o Ministro Alexandre Baldy, e do

representante do Sinduscon-BA, Humberto de Oliveira.

A Secretária Nacional de Habitação apresentou um balanço das principais atividades do Ministério das Cidades e destacou que a prioridade dessa gestão é colocar em dia os pagamentos das obras que estavam em atraso e os diversos ajustes legais e aperfeiçoamentos nas regulamentações do programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

O presidente da Caixa, Nelson de Souza, apresentou um levantamento de contratações do PMCMV e garantiu que o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) tem orçamento para garantir a continuidade das metas de contratações para os próximos 4 anos.

## Lotes urbanizados e assistência técnica para construção e reforma



Participaram do debate a arquiteta e urbanista da Seinfra, Adelaide Luna, o Diretor-presidente da Codhab/DF, Gilson Paranhos, e a Diretora-presidente da Agehab/MS, Maria do Carmo Avesani Lopez. A mesa foi coordenada pelo vice-presidente da ABC, Dino Athos Schrutt.

Segundo estudos da Fundação Getúlio Vargas (FGV), cerca de 50% das vendas de todo o material de construção no Brasil é feita através do mercado de varejo. Grande parte dessas construções é informal e, nas camadas de mais baixa renda, vem sendo, por décadas, a alternativa para a construção da casa própria.

Se, por um lado, isso reflete a ausência de políticas públicas e de crédito para atender a necessidade de moradia, por outro, revela um grande potencial da população de baixa renda que busca, por meios próprios, a solução para o problema de moradia. Essa informalidade traz riscos do ponto de vista da segurança, e muitas vezes acaba custando bem mais caro. Estados e municípios brasileiros vêm buscando enfrentar essa situação com criatividade e muito trabalho.

O assunto foi abordado no Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social pelo estado do Mato Grosso do Sul, pelo Distrito Federal e pelo município de Salvador, que estão desenvolvendo projetos para construção de novas habitações e também para a reforma e qualificação das moradias.

No Distrito Federal, a Codhab desenvolveu um programa para dar concretude à Lei Federal nº 11.888/2018, que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica gratuita, e criou Postos de Assistência Técnica (PAT) em diferentes cidades-satélites do DF que realizam diversas ações urbanas comunitárias em prol da requalificação de espaços urbanos.

Com o programa Escritório Público, a Seinfra/Salvador realiza a prestação de assistência técnica gratuita

em arquitetura, urbanismo e engenharias na orientação do projeto da unidade habitacional.

O estado do Mato Grosso do Sul criou um programa, em parceria com os municípios, para atender famílias que não tenham sido beneficiadas em nenhum programa habitacional federal, estadual ou municipal. A Agehab/MS desenvolveu o programa Lote Urbanizado para atender famílias entre R\$ 1.300 e R\$ 4.800.

O beneficiário recebe a base da fundação de uma residência até o contrapiso, com instalações hidráulicas e sanitárias enterradas, e assistência técnica para finalizar a construção do imóvel. O município participa com a doação do terreno. A família fica responsável apenas pela construção da casa em um prazo de 24 meses.



# Regularização fundiária mais eficaz com o apoio dos estados

PRIORIZAR A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOS MUNICÍPIOS TEM SIDO CADA VEZ MAIS UMA ALTERNATIVA DE POLÍTICA PÚBLICA DE HABITAÇÃO COM BAIXO CUSTO E DE GRANDE ALCANCE SOCIAL, CONFORME RESSALTOU A PRESIDENTE DA AGEHAB/MS, MARIA DO CARMO AVESANI LOPEZ, QUE COORDENOU A MESA DE DIÁLOGO SOBRE O TEMA.

Agentes públicos compartilharam seus conhecimentos, projetos e entraves enfrentados durante os processos de regularização fundiária urbana.

Maria do Carmo destacou também a importância dos estados no apoio, com assistência e assessoria técnicas, principalmente para os pequenos e médios municípios que não contam com estrutura própria e experiência para desenvolver e implementar as providências necessárias.

Representando o Ministério das Cidades, o arquiteto Silvio Figueiredo, então Diretor do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos, abordou os principais aspectos da nova lei. Dentre os pontos relevantes, destacou que “na legislação antiga a regularização estava restrita aos assentamentos informais, como eram chamados, e estavam localizados em núcleos urbanos ou locais dentro da zona urbana ou de expansão urbana criada por lei municipal ou plano diretor”. E esclareceu que “isso limita muito o

processo de regularização em muitas regiões do Brasil. Na Amazônia Legal, por exemplo, era impossível regularizar, porque tem várias cidades que estão muito longe dos grandes centros. São povoados distantes que não eram zona urbana e muito menos de expansão urbana”.

O superintendente da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), regional da Bahia, Abelardo de Jesus Filho, destacou o fato de a nova lei facilitar a regularização de ocupações em áreas de propriedade da União que poderão ser doadas para os municípios.

Participaram também da mesa Maria Fernanda Lagana, da Cohapar/PR, Márcio Sakai, da EMHA/Campo Grande, e Reneé Buzah, da Seinfra/Salvador, que apresentaram os trabalhos de regularização fundiária realizados pelas suas entidades.



# Política habitacional com sustentabilidade financeira



Alternativas de financiamento duradouro para habitação popular no Brasil é uma das preocupações dos agentes públicos para garantir moradia digna à população de baixa renda.

A BUSCA DE FONTES DE RECURSOS ESTÁVEIS PARA GARANTIR O PLANEJAMENTO E A CONTINUIDADE DOS PROJETOS HABITACIONAIS ESTÁ NA AGENDA DOS GESTORES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO DE ESTADOS E MUNICÍPIOS HÁ BASTANTE TEMPO.

O 65º FNHIS debateu essa questão trazendo os exemplos do estado de São Paulo, que destina um percentual das receitas do ICMS para habitação, e do estado do Paraná, que, com o Fundo de Combate à Pobreza, emprega uma parte dos recursos para atendimento habitacional da população de baixíssima renda.

O estado de Minas Gerais focou na eficiência da Cohab Minas e nas parcerias com municípios para garantir melhor adimplência nos empreendimentos da companhia e para possibilitar o investimento em moradia. Já a Cohab Campinas trouxe ao debate a oportunidade de negócios que uma Companhia Municipal de Habitação pode gerar ao estabelecer parcerias com o setor privado da construção e por meio da venda de serviços técnicos es-

pecializados. Conforme esclareceu o diretor técnico da Cohab Campinas, Jonatha Pereira, foi necessário rever toda a legislação local que trata do tema, assim como o papel da companhia nesse processo. O resultado esperado é a autossuficiência financeira da Cohab e o aumento considerável da capacidade de investimento em habitação de interesse social no município.

A mesa de debate Política Habitacional Sustentável foi coordenada pelo diretor-presidente da Cehab/PE, Raul Goiana, e composta pelo presidente da Cohab Minas, Alessandro Marques; pelo representante da Diretoria Jurídica da Cohapar, Alexandre Batista; pelo diretor de atendimento habitacional da CDHU, Ernesto Neto, e pelo diretor técnico da Cohab Campinas, Jonatha Pereira.



# Locação social como alternativa para a moradia digna

OS ESTUDOS SOBRE DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL CONSIDERAM QUE UMA PARTE DO MESMO SE DEVE AO CUSTO EXCESSIVO QUE AS FAMÍLIAS ESTÃO TENDO COM MORADIA. NECESSARIAMENTE NÃO SÃO DEMANDAS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PRÓPRIO. A LOCAÇÃO A PREÇO ACESSÍVEL PASSA A SER UMA SOLUÇÃO TANTO PARA QUEM NÃO QUER QUANTO PARA QUEM NÃO PODE ASSUMIR UM FINANCIAMENTO.

O Fórum tratou dessa questão abordando as possibilidades para locação de imóveis de mercado, e também para a locação social. Em relação à locação social, a experiência que se encontra em situação mais avançada é a da Secretaria de Habitação do Município de São Paulo, que foi apresentada pelo Secretário de Habitação, Fernando Chucre.

O projeto intitulado “Casa da Família” visa à ampliação de acesso à moradia para a população de baixa renda que não tem possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis. O programa atende famílias com renda máxima de até 3 salários mínimos e estabelece critérios preferenciais de atendimento, como no caso dos idosos, pessoas com deficiência, pessoas

em situação de rua e moradores de áreas de risco que são removidos em situação emergencial. Segundo o secretário, o custo por família/mês é de R\$ 610,00.

De acordo com estudos realizados pela Secretaria de Habitação, foi detectado que as maiores dificuldades na manutenção desse projeto são a gestão condominial, pois o custo é alto, e a falta de financiamento específico.

O programa prevê também a recuperação de edifícios degradados para transformá-los em moradia social nas regiões centrais, e a possibilidade de incorporar até 15% das unidades produzidas por PPP no Programa de Locação Social.

Para Fernando Chucre, o ideal de um programa de locação que

atende às necessidades habitacionais deve ser estruturado em três eixos: 1) programa de locação social de promoção pública em que os edifícios são adquiridos e reformados pelo poder público; 2) promoção privada, que está dividida em incentivada e sem incentivos financeiros diretos, oferecendo a oportunidade de utilizar imóveis subutilizados ou desocupados que se localizam principalmente nas regiões centrais; e 3) a gestão social e condominial permanentes.

O recente estudo desenvolvido pelo Secovi/SP (Sindicado da Habitação) mostra que a locação de mercado demonstra viabilidade financeira com gestão exclusivamente privada desde que exista incentivos fiscais e linhas de financiamento semelhantes às oferecidas aos empreendedores do PMCMV.



O Secretário de Habitação do município de São Paulo, Fernando Chucre, apresentou o programa de locação social no município de São Paulo e expôs os problemas e as soluções que apareceram ao longo dos 14 anos do programa.

## Intervenções Urbanas

O 65º Fórum também trouxe ao debate projetos de pequeno porte que têm grande influência na vida das comunidades e são exemplos que podem ser replicados em todo o Brasil. Nessa mesa foram apresentados os casos de sucesso “Saúde e Moradia: Reconstruindo Sonhos Manchados”, da Cohab/PA; “Relocação – Parques dos Sabiás”, de Ponta Grossa/PR, e “Nova Esperança: Urbanização Integrada”, da Bahia. A mesa foi coordenada pelo presidente da Cehab/RN, João Ronaldo Nóbrega.



Os casos de sucesso foram apresentados pela assessora técnica da Agehab/GO, Luiza Vitor, e pelo presidente da Cehab/PE, Raul Goiana. O vice-presidente da ABC, Dino Schrutt, foi o mediador do debate.



Os projetos acerca das intervenções urbanas foram apresentados pelo diretor-presidente da Prolar, Dino Schrutt, pela pedagoga social da Cohab/PA, Idalina Façanha, e pela coordenadora de projetos da Conder/BA, Regina Luz. A mesa de diálogo foi coordenada pelo presidente da Cehab/RN, João Ronaldo.

## Experiências inovadoras de HIS

Na mesa de diálogos que abordou os projetos com Experiências Inovadoras de HIS foram apresentados os projetos Sistemas Alternativos para Comunidades Isoladas, da Agência Goiana de Habitação (Agehab), e o Residencial Jurema – Autossuficiência em energia, da Companhia Estadual de Habitação e Obras do Estado de Pernambuco (Cehab/PE).

## Encerramento e premiação

A cerimônia de encerramento do Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, com a presença de autoridades do setor, foi o momento da outorga dos troféus aos projetos e instituições que ganharam o prêmio Selo de Mérito.

Quatorze instituições, entre Companhias de Habitação, Secretarias Estaduais e Municipais, receberam o troféu durante a Sessão Solene. Todas as regiões do Brasil foram contempladas na premiação, sendo que três instituições do Nordeste, uma instituição do Norte, quatro do Centro-Oeste, três do Sudeste e duas do Sul. ●



Equipe da Seinfra/BA após a Sessão Solene comemorando o reconhecimento dos dois projetos da instituição que venceram em duas categorias do prêmio Selo de Mérito 2018.





## Investir em habitação é grande oportunidade para fazer a economia crescer e gerar emprego

Estudo da FGV/Abrainc confirma que a construção civil pode ser a mola propulsora do crescimento, mas depende da política habitacional que irá vigorar.

Nesta década, o setor de habitação tem sido um dos grandes protagonistas do desenvolvimento econômico do Brasil. A construção de residências populares cria postos de trabalho, estimula a abertura de lojas e escolas, gera estabilidade de preços e crescimento econômico, propiciando mais oportunidades de trabalho e de geração de renda. O investimento no setor da construção civil é um dos responsáveis por manter um círculo virtuoso na economia.

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e a

Fundação Getúlio Vargas (FGV) divulgaram em novembro deste ano o estudo “Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos” (Anehab), que apresenta a projeção do déficit e da demanda habitacional de 2018 a 2027. A pesquisa considerou o passivo existente até 2017 e projetou a demanda que deverá ser atendida em 10 anos. A Anehab foi dividida em cinco pilares: déficit habitacional, demanda habitacional, necessidade de recurso, estimativas dos impactos do MCMV e estimativa dos impactos futuros por cenários.

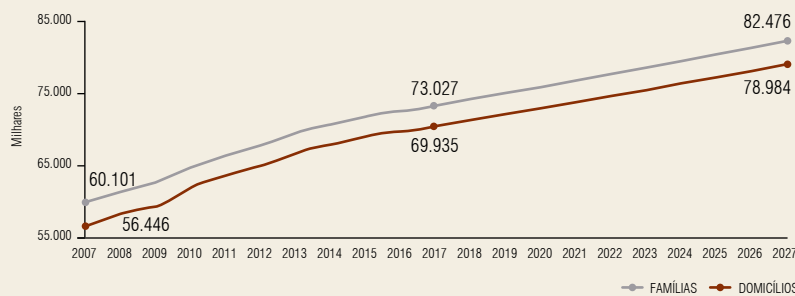


De acordo com o estudo, 92% do déficit habitacional está situado na parcela da população com renda mensal de até três salários mínimos, sendo que a maior parcela do déficit se concentrou nas regiões Sudeste e Nordeste (68%). Impulsionado pelo ônus excessivo de aluguel, o déficit entre 2007 e 2017 cresceu 7% – um aumento de 509 mil domicílios –, já os demais componentes registraram queda nesse período.

O setor de infraestrutura, além de atender as necessidades de moradia e o aumento da qualidade de vida, também influencia consideravelmente na economia, já que a projeção realizada pela FGV mostra que em 10 anos serão gerados 5,5 milhões de empregos pela construção civil.

A pesquisa aponta que as atuais fontes de financiamento não dariam conta de atender a demanda dos próximos anos. Em 2017, as duas principais fontes de financiamento imobiliário foram o FGTS e o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), que contrataram cerca de R\$ 101 bilhões em financiamentos. Além disso, mais R\$ 11,4 bilhões subsidiaram (desconto do FGTS e OGU) unidades habitacionais para as famílias no programa MCMV. A disponibilidade do OGU caiu significativamente no contexto da crise fiscal, que gerou maior peso ao desconto do FGTS.

### DEMANDA HABITACIONAL – EVOLUÇÃO PROJETADA DO NÚMERO DE FAMÍLIAS E DOMICÍLIOS



Fonte: Anehab/FGV - Sinduscon-SP

### NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO POR FONTE DOS RECURSOS (2018-2027)\*

| Fonte            | Pessimista <sup>1</sup> | Base <sup>2</sup> | Otimista <sup>3</sup> |
|------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Subsídio         | 46,3                    | 18,7              | 7,6                   |
| FGTS             | 61,3                    | 72,0              | 62,2                  |
| Mercado          | 39,3                    | 136,3             | 245,3                 |
| Poupança própria | 7,3                     | 13,6              | 3,7                   |
| TOTAL            | 154,2                   | 240,7             | 318,8                 |

\*Média anual, em R\$ bilhões; (1) Flora do perfil distributivo com descenso das famílias; (2) Perfil distributivo observado entre os anos 2007 e 2017; (3) Melhoria do perfil distributivo com ascensão de famílias. Fonte: Anehab/FGV - Sinduscon-SP

A escassez de recursos para atender essa demanda futura continuará sendo um desafio nos próximos anos. Os estudos da FGV projetam as necessidades de investimento e das estimativas de oferta de cada uma das fontes de recursos e indicam que seria necessário o investimento de R\$ 154 bilhões a R\$ 300 bilhões por ano para suprir a demanda (depende do cenário, pois o estudo estipulou três cenários possíveis: otimista, base e pessimista). O não atendimento dessas

famílias poderá implicar o maior uso de poupança própria, aumento da autoconstrução e crescimento do déficit habitacional, segundo as informações publicadas na pesquisa, o que reforça a necessidade de novas fontes de recursos.

Isso demonstra que é necessário retomar o processo de planejamento do setor habitacional e garantir novas condições para promover o acesso à moradia digna a todos os segmentos da população.



### Carga tributária é grande entrave

A CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) e a CNI (Confederação Nacional da Indústria) também elaboraram uma pesquisa, mas esta para analisar o atual cenário do setor da construção civil no Brasil e as principais preocupações da indústria da construção. O estudo “Sondagem Indústria da Construção” identificou que a elevada carga tributária é o maior problema enfrentado pela indústria da construção de acordo com 40,2% das empresas que participaram da pesquisa.

# Subsídio compensou

## Investimento no setor garantiu crescimento do PIB

O fomento ao setor da construção civil para a habitação de interesse social desencadeia um processo de estímulos em todos os setores da economia. O Anehab identificou que os recursos investidos no programa Minha Casa, Minha Vida foram utilizados para a realização das obras, envolvendo a contratação de trabalhadores e a compra de materiais e serviços. Além dos impactos diretos nas empresas do setor, os investimentos também repercutiram por toda a cadeia

produtiva. Até junho de 2018, o total de contratações realizadas pelo programa foi de 5,3 milhões de unidades, que contou com um investimento de R\$ 484 bilhões e R\$ 151 bilhões em subsídios.

Os investimentos no MCMV, de acordo com o estudo, somando os efeitos diretos e indiretos, contribuíram para o PIB (Produto Interno Bruto), até junho de 2018, com cerca de R\$ 333,4 bilhões. Em relação aos tributos, foram arrecadados

R\$ 106 bilhões no próprio setor, que, quando somados aos impactos diretos, totalizam R\$ 163,4 bilhões.

A confiança de quem trabalha com o programa é positiva, segundo um dos pesquisadores do estudo, Robson Gonçalves, que é Coordenador de Projetos na FGV. A sondagem realizada mostra que sem programas como o Minha Casa, Minha Vida e o Programa de Aceleração ao Crescimento (PAC) a crise que assola o país seria pior.

### IMPACTOS DO PROGRAMA MCMV NA ECONOMIA BRASILEIRA

| Impactos totais na cadeia          | 2009-2014 | 2015-jun/2018 | Total 2009-jun/2018 |
|------------------------------------|-----------|---------------|---------------------|
| Valor da contratação (R\$ milhões) | 309.575,4 | 174.418,7     | 483.994,1           |
| Valor da produção (R\$ milhões)    | 398.895,5 | 302.134,0     | 694.029,5           |
| Valor agregado – IPB (R\$ milhões) | 188.072,5 | 144.995,5     | 333.068,1           |
| Emprego (pessoas)*                 | 588.179   | 568.093       | 1.156.272           |
| Tributos (R\$ milhões)             | 92.284,6  | 71.147,3      | 163.431,9           |
| <b>Impactos induzidos</b>          |           |               |                     |
| Valor da produção (R\$ milhões)    | 326.726,4 | 251.891,5     | 578.617,9           |
| Valor agregado (R\$ milhões)       | 163.386,0 | 125.963,3     | 289.349,3           |
| Emprego (pessoas)*                 | 625.649   | 604.283       | 1.229.932           |
| Tributos (R\$ milhões)             | 72.273,9  | 55.719,9      | 127.993,8           |
| <b>Impactos totais na economia</b> |           |               |                     |
| Valor da produção (R\$ milhões)    | 718.621,9 | 554.025,5     | 1.272.647,4         |
| Valor agregado – IPB (R\$ milhões) | 351.458,5 | 270.959,0     | 622.417,4           |
| Emprego (pessoas)*                 | 1.213.828 | 1.172.376     | 2.386.204           |
| Tributos (R\$ milhões)             | 164.558,5 | 126.867,2     | 291.425,7           |

\*Até junho de 2018. Fonte: Anehab/FGV - Sinduscon-SP



## Preservação do FGTS para habitação favorece círculo virtuoso de crescimento

O FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS) É UM IMPORTANTE E IMPRESCINDÍVEL FINANCIADOR E SUBSIDIÁRIO DOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. NOS PRÓXIMOS ANOS ENFRENTARÁ DESAFIOS QUE PODEM COMPROMETER A CAPACIDADE DE FOMENTAR POLÍTICAS PÚBLICAS.

O Anehab identificou que os subsídios e os recursos previstos do FGTS destinados ao atendimento da população de baixa renda são de R\$ 9 bilhões e R\$ 50 bilhões, respectivamente, para o período 2018 a 2021, sendo considerados os valores do orçamento plurianual do Fundo. As necessidades de investimento são maiores do que as estimativas de oferta. Os investimentos habitacionais são importantes, pois possuem um poder multiplicador, ou seja, segundo o estudo, o atendimento da demanda habitacional dos próximos anos, ao estimular a renda e o emprego no país, contribuirão para criar um círculo virtuoso de crescimento.

Até julho de 2018, após os efeitos da Reforma Trabalhista e da aplicação da Lei nº 13.446/17, que estabeleceu a distribuição de resultados do FGTS aos cotistas,

houve quatro meses de saldos negativos da arrecadação líquida do FGTS. “Com desembolsos superiores às fontes de recursos (retornos das operações, receitas financeiras e arrecadação líquida), há comprometimento das disponibilidades do FGTS (fluxo de caixa) e, conseqüentemente, da sua capacidade de realizar aplicações, assim como de promover descontos”, aponta o estudo.

O mercado imobiliário brasileiro contribuiu para impedir uma retração acentuada na atividade econômica e necessita de recursos e incentivos para que ocorra a expansão e a melhoria do crédito habitacional. Por isso, o estudo ressalta que a discussão acerca do atendimento das necessidades habitacionais dos próximos anos está diretamente vinculada à política habitacional que irá vigorar. ●





REVISTA BRASILEIRA DA

# Habitação



10 anos a serviço da moradia digna

abc.habitacao.org.br



# Premiação consagrou projetos que garantem moradia digna às diversas camadas da população

NA 65ª EDIÇÃO DO FÓRUM NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, GESTORES PÚBLICOS DE DEZENAS DE MUNICÍPIOS E DE QUASE A TOTALIDADE DOS ESTADOS BRASILEIROS CONHECERAM E DISCUTIRAM 14 EXPERIÊNCIAS BEM-SUCEDIDAS PARA ATENDER A POPULAÇÃO E BAIXA RENDA. OS PROJETOS, DIVIDIDOS EM QUATRO CATEGORIAS, FORAM ANALISADOS E SELECIONADOS POR UMA COMISSÃO DE ALTO NÍVEL FORMADA POR PROFISSIONAIS DE ÓRGÃOS PÚBLICOS E PRIVADOS. OS TROFÉUS OUTORGADOS PELA ABC E PELO FNSH DU FORAM ENTREGUES DURANTE A SOLENIDADE OFICIAL DO EVENTO, COM A PRESENÇA DE AUTORIDADES.

## CATEGORIA ESPECIAL



### RESIDENCIAL JUREMA – AUTOSSUFICIÊNCIA EM ENERGIA

Companhia Estadual de Habitação e Obras do Estado de Pernambuco (Cehab/PE)

Com a instalação de painéis de geração de energia fotovoltaica nas unidades habitacionais, o Residencial Jurema, em Pernambuco, é autossuficiente na produção de energia e gera economia mensal ao consumidor. O conjunto habitacional está localizado no município de Bezerros, em Pernambuco, que tem uma população de mais de 60 mil habitantes e um déficit habitacional de 2.000 moradias. O projeto do Residencial Jurema atende 250 famílias de baixa renda e foi construído pela Cehab/PE, em parceria com a Universidade de Pernambuco, que se responsabilizou pelo desenvolvimento do sistema de energia fotovoltaica.

### RELOCAÇÃO – PARQUE DOS SABIÁS

Companhia de Habitação de Ponta Grossa (Prolar – Ponta Grossa/PR)

A Companhia de Habitação de Ponta Grossa/PR, por meio do programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, concluiu o projeto Parque dos Sabiás, que garantiu a relocação de 168 famílias às margens das microbacias hidrográficas do Arroio da Olaria e do Arroio Rio Branco. Os recursos são provenientes no município e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O monitoramento pós-ocupação é realizado pela companhia, que promove ações voltadas à organização comunitária, educação ambiental sanitária e geração de trabalho e renda.





### REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA CASA LEGAL

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas de Salvador  
(Seinfra – Salvador/BA)

Em 2013, foi instituído, no município de Salvador/BA, o programa de regularização fundiária Casa Legal. Por meio do apoio jurídico, social e de assistência técnica em arquitetura e construção, o programa promove o acesso à moradia legal. Os beneficiados devem morar no mesmo imóvel por, no mínimo, cinco anos e utilizar o terreno para fins de moradia, não ser proprietário de outro imóvel e ter uma renda familiar de até seis salários mínimos. Já foram emitidos mais de 30 mil títulos de posse. De 2017 a 2020, a meta é a emissão de mais 30 mil. O projeto recebe o apoio da Secretaria Municipal da Fazenda, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Procuradoria-Geral do Município.

### LOTE URBANIZADO

Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul (Agehab/MS)

Para de atender as famílias com renda informal e a população que mora em assentamentos precários ou áreas de risco, a Agência de Habitação Popular do Estado do Mato Grosso do Sul criou o programa Lote Urbanizado, em parceria com os municípios. A prefeitura doa o terreno, a Agehab constrói a base da residência (42,56 m<sup>2</sup>) e também fornece assistência técnica, enquanto a família entra com a mão de obra. O programa atende famílias que estejam na faixa de renda de até cinco salários mínimos e comprovem condições de dar continuidade à autoconstrução. Já foram contratadas mais de 1.500 unidades nesse programa, com um investimento ultrapassando a casa dos R\$ 13 milhões.





## CATEGORIA AÇÕES, PLANOS E PROGRAMAS VOLTADOS PARA A PRODUÇÃO DE HIS E/OU GESTÃO



### SISTEMA DE ATENDIMENTO CRM

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU/SP)

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo iniciou o programa de desenvolvimento e aprimoramento do seu modelo de relacionamento com o mutuário e a população em geral, com a implantação da Plataforma CRM (*Customer Relationship Management*). O intuito é melhorar a qualidade do atendimento prestado pelos Canais de Atendimento. O canal atende 626 municípios e a implantação do CRM permitiu ações inovadoras para regulamentação contratual dos mutuários, além de possibilitar a atuação das equipes de atendimento e a implantação de uma Central de Atendimento ativa e receptiva.

### EPARQUE ESCRITÓRIO PÚBLICO

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas de Salvador (Seinfra – Salvador/BA)

O Escritório Público de Arquitetura, Urbanismo e Engenharias (Eparque) foi criado pela Prefeitura Municipal de Salvador, por meio da Secretaria de Infraestrutura e Obras Públicas (Seinfra), baseado nas recomendações do Estatuto da Cidade, e consolidado pelas leis federal e estadual que asseguram às famílias de baixa renda assistência técnica pública gratuita para HIS. O Eparque atua no planejamento de construções seguras e confortáveis, conforme os parâmetros urbanísticos e edíficos vigentes, e promove a melhoria da unidade habitacional por meio da orientação, encaminhamento e acompanhamento do cidadão junto aos órgãos competentes. O programa também é responsável pelo mapeamento de poligonais de atuação do Programa Morar Melhor, que visa à recuperação e requalificação da HIS.



### EMPREENDIMENTOS DE HIS

Companhia de Habitação Popular de Campinas (Cohab – Campinas/SP)

O município de Campinas passou a explorar, de forma criativa e bastante satisfatória, o potencial e a credibilidade da Cohab no município. Diante da escassez de recursos para o financiamento habitacional e da situação de elevada demanda por novas moradias, o município redefiniu o novo marco legal, que abrange mudanças no plano diretor, na lei de aprovação de loteamentos e empreendimentos de interesse social e no estatuto social da Cohab, que passou a ser o órgão central da política habitacional. A aprovação do empreendimento, que, em alguns casos, chegava a 6 longos anos, passou a ser realizada em 90 dias ou, no máximo, em 180 dias. A nova sistemática facilita a parceria da Cohab com empreendedores imobiliários, garante a agilidade na oferta de moradia para a população de baixa renda e em receita por prestação de serviços para a Cohab realizar a sua missão, além de assegurar mais moradia e regularização fundiária no município.





### ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM ARQUITETURA E URBANISMO

Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (Codhab/DF)

O programa da Codhab/DF é destinado a famílias de baixa renda e visa otimizar e qualificar áreas de interesse social, evitar a ocupação indevida e regularizar a ocupação de áreas necessitadas. Com dez postos de assistência técnica nas regiões mais carentes do DF, as equipes da Codhab desenvolvem projetos de infraestrutura urbana de acordo com as necessidades da comunidade, além de projetos de construção e melhorias habitacionais. Até março deste ano, 1.400 famílias foram beneficiadas.

### PROGRAMA COHAB MAIS PERTO

Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas)

O Programa Cohab Mais Perto foi desenvolvido em 2017 para levar atendimento direto e com mais qualidade aos mutuários da companhia em 216 municípios do estado de Minas Gerais. O programa conta com o apoio das prefeituras dos municípios cujos funcionários recebem treinamento adequado, e possibilita o acesso aos serviços oferecidos pela Cohab sem deslocamentos dos munícipes até a capital do estado. Além disso, garante maior adimplência dos mutuários, pois favorece o controle dos pagamentos das prestações dos imóveis construídos pela companhia.



### PROGRAMA MORAR LEGAL PARANÁ

Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar/PR)

Para tornar o processo de regularização fundiária de interesse social rápido, ágil e reduzir os custos para as famílias de baixa renda, a Cohapar desenvolveu o programa Morar Legal. O projeto envolve trabalho social, cartografia e serviços documentais para escrituração e entrega dos títulos de propriedade às famílias. A prestação de serviços é realizada por meio da licitação de empresas que conduzem a regularização fundiária em imóveis que não são de propriedade da companhia, ou seja, imóveis dos municípios, de particulares ou das demais empresas estatais. O aporte financeiro do programa é oriundo do Fundo Estadual de Combate à Pobreza.

### REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – VILA FUTURISTA

Agência Municipal de Habitação de Campo Grande/MS (EMHA)

O loteamento Vila Futurista foi criado em 1962 como Bairro Veraneio, totalmente particular, e permaneceu desocupado pelos proprietários por mais de 30 anos. Nesse período, o poder público levou saneamento básico, energia e escola ao entorno. Em 1998, uma ocupação rápida e maciça por famílias de baixa renda tomou conta de quase todo o local, mas, com o passar dos anos, deteriorou-se e ocasionou diversos problemas de insalubridade e inadequação. O projeto de regularização fundiária promovido pela EMHA e pela Prefeitura de Campo Grande resultou na subdivisão da área em 319 lotes que estão sendo vendidos para as famílias ocupantes.



CATEGORIA RELEVÂNCIA SOCIAL E URBANA



**NOVA ESPERANÇA: URBANIZAÇÃO INTEGRADA**

Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (Conder/BA)

O programa Urbanização Integrada proporcionou urbanização, saneamento básico e infraestrutura adequada ao bairro Nova Esperança, em Salvador/BA. Ao longo dos anos, diversas ocupações informais surgiram na localidade e resultaram em assentamentos precários e comunidades agrícolas periurbanas. Foram contratados serviços de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e pavimentação. Foram construídas unidades sanitárias, escola, centro comunitário, áreas de lazer, 6 estações elevatórias de esgoto e rede de recalque com 7,5 km de extensão e 411 unidades habitacionais.

**RECONSTRUINDO SONHOS MANCHADOS**

Companhia de Habitação do Estado do Pará (Cohab/PA)

A Colônia do Prata, no município de Igarapé-Açu, nordeste paraense, colecionou inúmeras histórias ligadas aos traumas vividos pelos hansenianos. Considerada um dos primeiros redutos criados para esses pacientes no Brasil, hoje é palco de relatos mais animadores com a instalação do programa habitacional Cheque Moradia e as ações de saúde pública. O intuito é contribuir para o bem-estar e a qualidade de vida das famílias. Ao todo, foram construídas 89 unidades habitacionais e realizadas melhorias e ampliações em 5 imóveis, com investimento total de R\$ 1.302.700,00.



Foto: Rosa Borges e Alexandre Macêdo (Ascom Cohab-PA)

CATEGORIA CONJUNTOS HABITACIONAIS COM USO DE TECNOLOGIAS OU SISTEMAS ALTERNATIVOS



Foto: Sérgio William

**SISTEMAS ALTERNATIVOS PARA COMUNIDADES ISOLADAS**

Agência Goiana de Habitação S/A (Agehab/GO)

Uma parceria entre a Agência Goiana de Habitação e a ONG Litro de Luz viabilizou a iluminação domiciliar na comunidade quilombola Kalunga, no interior de Goiás. Trata-se de iluminação autônoma por meio da instalação de sistema solar fotovoltaico com armazenamento (*offgrid*) cujo sistema possibilita levar energia elétrica onde não tem rede. O conjunto de casas construído pela Agehab conta também com outra solução inovadora e sustentável no esgotamento sanitário consistente de bacias de evapotranspiração. Também foram adaptadas as casas já existentes para receber a energia. ●



# PROLAR

# 30 Anos

A Companhia de Habitação de Ponta Grossa – PROLAR aguarda ansiosamente pelos seus 30 anos.

30 anos como gestora de habitação município, em sua bagagem de trabalho estão mais de **40 mil famílias atendidas** e **80 empreendimentos finalizados**, fazendo assim, a realização do sonho da casa própria!



O maior dos  
**Sonhos**  
Cada vez melhor!



PONTA GROSSA



**PROLAR**





# Regularização fundiária: instrumento de política social e desenvolvimento econômico

A IDEIA E A NECESSIDADE DE RECONHECER E LEGALIZAR IMÓVEIS URBANOS INFORMAIS, AO MESMO TEMPO EM QUE ASSEGURAM UM DIREITO A GRANDE PARTE DA POPULAÇÃO, INFLUENCIAM POSITIVAMENTE DIVERSOS SETORES DA SOCIEDADE.

Implementar a regularização fundiária urbana no Brasil (Reurb) é um desafio jurídico, social, econômico, ambiental, habitacional e urbano que envolve ações integradas de especialistas, gestores públicos, cartórios, empreendedores e do Poder Judiciário.

Com a publicação da Lei nº 13.465/2017, novos parâmetros foram definidos e abriu-se um grande leque de oportunidades para a gestão de novas políticas e ações dos agentes públicos. A Reurb é o reconhecimento dos direitos reais aos ocupantes dos imóveis urbanos informais, conferindo-lhes

segurança jurídica e o consequente sentimento de pertencimento em relação à cidade formal e à própria moradia, promovendo o resgate da cidadania.

Para o Secretário Nacional de Desenvolvimento Urbano do Ministério das Cidades (SNDU), Gilmar Souza Santos, além de contemplar diversas situações que não encontravam solução na legislação anterior, a Lei nº 13.465/2017 cria instrumentos que garantem aos municípios uma maior autonomia nos processos de regularização, diminuindo a burocracia e os prazos para a finalização dos processos.

Com a nova lei, milhões de imóveis irregulares serão integrados à economia formal e poderão gerar renda, patrimônio efetivo, possibilitar a transferência a herdeiros, negociações, urbanização e valorização de terrenos. Tudo isso movimenta a economia e os efeitos sociais são notórios. Segundo dados do Ministério das Cidades, estima-se que ao menos 50% das propriedades imobiliárias urbanas no país apresentaram algum tipo de irregularidade, o que resultaria em aproximadamente 100 milhões de pessoas morando em imóveis irregulares.

Em Campinas, município do interior paulista com população aproximada de 1,2 milhão de habitantes, o relatório de pesquisa do Grupo de Governança de Terras, do Instituto de Economia da Universidade de Campinas (Unicamp), apontou que 60% dos imóveis da cidade estão irregulares. Isso demonstra que a regularização fundiária tem um grande impacto nas cidades e na vida dos cidadãos, por isso é uma boa alternativa para que gestores públicos possam continuar promovendo maior qualidade de vida à população, gastando menos e com resultados em curto prazo.

É necessário atender às comunidades e regularizar seus imóveis para que possam se desenvolver e melhorar a qualidade de vida das famílias, por isso a importância de tornar o processo mais simples e efetivo. Só no estado de São Paulo, de acordo com a pesquisa da Fundação João Pinheiro, Estatísticas & Informações, estima-se que 3,7 milhões de domicílios possuem alguma irregularidade fundiária. “É um desafio à gestão pública de todos os municípios”, ressalta o Secretário de Habitação de Campinas e presidente da Cohab, Samuel Rossilho.

## Processo da Reurb avança, mas recursos ainda são poucos

A partir das informações repassadas por municípios ao Ministério das Cidades, estima-se que desde a publicação da lei, em julho de 2017, cerca de 200 mil imóveis foram regularizados nos estados e municípios. De acordo com Gilmar, a SNDU tem participado ativamente na divulgação das novas medidas por meio dos técnicos e dirigentes do Ministério, que participam de cursos, palestras e seminários promovidos pelos municípios e estados em todas as regiões do país. Além disso, o Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos (Dafu) atende às consultas técnicas e dúvidas dos profissionais.

A lei destravou o processo de regularização fundiária, que começou a andar em um ritmo mais acelerado, mas ainda há muito que fazer, de acordo com o secretário da SNDU. Ele considera fundamental a parceria com as universidades e destaca que a SNDU possui convênios firmados com a Universidade Federal do Pará (UFPA), Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e Universidade Federal Rural da Região do Semiárido (Ufersa).

Para Samuel Rossilho, “aos municípios coloca-se a missão de encontrar caminhos para superar barreiras quanto à adoção dos institutos legais adequados, bem como de simplificação da tramitação nos órgãos de licenciamento por onde tramitam os processos de regularização. Estabelecer parcerias e fazer existir a confiança interinstitucional para se efetivar a regularização fundiária é fundamental”.

Durante o período de escassez de recursos, o tema da regularização



fundiária ganha mais evidência, tanto pela gravidade do problema quanto na comparação com os custos de produção de um imóvel novo. Estima-se que para uma atuação em escala do Ministério das Cidades em apoio à Reurb junto aos municípios seriam necessários R\$ 500 milhões. Porém, de acordo com o secretário da SNDU, o aporte financeiro disponibilizado pelo Ministério das Cidades em 2018 foi de cerca de R\$ 304 mil, além de recursos empregados indiretamente provenientes de diversas fontes, que também atuam no processo de regularização fundiária, especialmente emendas parlamentares, chegando ao total aproximado de R\$ 3,5 milhões. O secretário assegurou que serão prioridades os núcleos urbanos informais de interesse social.

De acordo com o Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA), a previsão de recursos para 2019 é de R\$ 15 milhões. Gilmar disse que está em fase de estudo no Ministério a criação do Programa Nacional de Regularização Fundiária, que possivelmente terá uma linha de financiamento junto ao FGTS (Programa Pró-Cidades).



### Grandes desafios

Para o diretor da SNDU os principais problemas enfrentados para a implantação da Reurb no país estão ligados à capacitação dos profissionais que atuam na regularização fundiária, falta de interesse dos municípios, baixa capacidade técnica e operacional, articulação institucional entre os órgãos responsáveis pelo processo, e a necessidade de investimentos, tanto no âmbito municipal como federal.

**“HÁ NECESSIDADE DE PARIDADE DE INVESTIMENTOS ENTRE A POLÍTICA PÚBLICA DE CONSTRUÇÃO DE NOVAS MORADIAS E A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO”.**

**Samuel Rossilho**

Já o presidente da Companhia Habitacional de Campinas, Samuel Rossilho, defende que estados e municípios precisam trabalhar de forma harmônica e cooperativa. “É necessário que os estados tenham uma participação efetiva no apoio técnico e logístico, que pode ser realizado por meio do fornecimento de aerofotogrametria das áreas urbanas, da criação de cadastro de irregularidade/regularização e da transferência de conhecimento aos municípios, por exemplo”.

Ele defende que o Governo Federal destine mais recursos para regularização fundiária. “Há necessidade de paridade de investimentos entre a política pública de construção de novas moradias e a política pública de regularização”. Rossilho também espera que o Governo Federal crie uma política de crédito aos municípios com juros subsidiados para a realização da Reurb completa, ou seja, englobando projetos, obras com urbanização e documentação.

### O importante papel dos cartórios

A Reurb começa e termina no cartório. Ou seja, todo trabalho bem-sucedido nos estados e municípios precisa contar com a parceria dos registradores de imóveis.

Segundo o Diretor de Tecnologia da Informação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib), Flauzilino de Araújo dos Santos, “a Reurb, na forma preconizada na Lei nº 13.465, representa um novo procedimento registral. Não diria que houve flexibilidade, mas que o legislador inovou a legislação em atenção aos quesitos constitucionais e sociais”.

Flauzilino esclarece que o Irib desenvolve um esforço muito grande na capacitação dos oficiais e prepostos, por meio de cursos, seminários, publicações de artigos e livros, bem como na implantação do registro eletrônico em todo o país, por meio do Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (ONR), cujo estatuto aguarda aprovação da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ.

Ele reconhece que ainda existem gargalos a serem resolvidos para acelerar o processo, como a implantação do Sistema de Registro



de Imóveis Eletrônico (SREI) para a abertura de matrículas dos imóveis e aproveitamento dos dados digitais fornecidos nos atos registrares, e também a criação do fundo estadual de ressarcimento dos atos registrares.

Quanto ao SREI, ele esclarece que se trata da escrituração registral por meio de dados estruturados digitalmente em substituição à escrituração tradicional impressa no papel. E inclui também a emissão de certidões e a recepção de documentos eletrônicos (escrituras públicas, instrumentos particulares e outros títulos previstos em lei). O sistema irá universalizar as atividades de registro de imóveis, completa Flauzilino.



### Gratuidade do registro

Outro avanço da Lei nº 13.465 é a consolidação do princípio da gratuidade do primeiro registro de imóvel de interesse social. De acordo com o diretor de TI do Irib, “a gratuidade dos atos de registro na Reurb-S está em consonância com a função social do oficial de registro de imóveis. E como houve a previsão de ressarcimento por meio do Fundo Estadual, cabe às lideranças dos registradores de cada um dos estados da Federação instar junto ao Legislativo e ao Executivo local para criação do fundo”.

# Reflexos positivos da Reurb na economia

O POTENCIAL DE ARRECADAÇÃO É UM DOS BENEFÍCIOS QUE A REGULARIZAÇÃO PROPORCIONA AOS MUNICÍPIOS, E TAMBÉM PARA A COMUNIDADE, UMA VEZ QUE OS MUNICÍPIOS TERÃO MAIS RECURSOS PARA INVESTIR EM SERVIÇOS PÚBLICOS, OBRAS, SANEAMENTO, MOBILIDADE, PAVIMENTAÇÃO, ENTRE OUTROS.

“O ingresso de núcleos urbanos informais regularizados na economia formal propicia a geração de receitas para os municípios por meio da arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). A regularização fundiária constitui-se, ainda, como um processo indutor das ações de desenvolvimento econômico, social e de ordenação do espaço urbano com sustentabilidade fiscal”, ressaltou o secretário da SNDU, Gilmar Santos.

A evasão de receita e os prejuízos ocasionados pela irregularidade, de maneira geral, estão relacionados com a arrecadação de tributos (IPTU, ITBI, ITCMD e IR), a sonegação fiscal e a insegurança jurídica. Além disso, a infraestrutura precária ocasiona maior gasto com saúde, segurança e serviços públicos, em decorrência da ausência de água tratada, saneamento, iluminação, mobilidade e outros.

No estado de São Paulo, por exemplo, os impactos da irregularidade quanto à perda de energia são significativos (vide figura ao lado).

A regularização fundiária também afeta diretamente no fluxo monetário dos municípios. Em Campinas, com o programa-piloto de Financiamento à Reforma de Moradias, percebe-se que a reforma de imóveis também influencia a economia local por meio da compra e venda de materiais de construção, além de gerar emprego e renda. O município pretende regularizar 20 mil imóveis até 2020. Considerando que cada família invista entre R\$ 10 e R\$ 20 mil em melhorias para sua

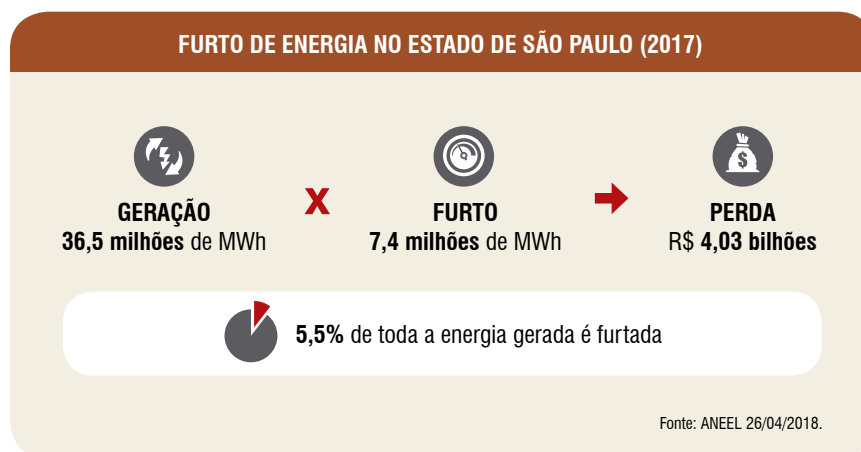
moradia, o resultado podem atingir de R\$ 200 a R\$ 400 milhões.

Os principais efeitos da regularização fundiária como instrumento de dinamismo à economia local referem-se à geração de renda, à formalização de pequenos negócios e ao aumento geral da arrecadação municipal. As projeções do governo municipal indicam um grande potencial de aumento da arrecadação, conforme demonstra a tabela abaixo.

| POTENCIAL DE AUMENTO DA ARRECADAÇÃO (GOV. MUNICIPAL – CAMPINAS/SP) |                              |  |                |
|--|------------------------------|--|----------------|
| Fonte  | Valor atual/ano              | Potencial de incremento de arrecadação a partir de imóveis irregulares | Incremento (%) |
| Taxa de lixo   | R\$ 190 milhões <sup>1</sup> | R\$ 14 milhões   | 7,4%           |
| Conta de luz <sup>2</sup>  | R\$ 90 milhões               | R\$ 4,1 milhões  | 4,6%           |
| Tributos sobre a conta de luz <sup>3</sup>                         | R\$ 14,6 milhões             | R\$ 0,75 milhões   | 5,1%           |
| CIP <sup>4</sup>   | R\$ 6,4 milhões              | R\$ 0,72 milhões   | 10%            |

\*A CIP é destinada aos municípios para manutenções, serviços e para a energia elétrica utilizada na iluminação de espaços públicos.

(1) Prefeitura Municipal de Campinas: total de taxa cobrada de 430 mil lançamentos residenciais; (2) CPFL: calculado com base na média das faturas do mês de julho de 2018, incluindo as unidades faturadas residenciais e excluindo tributos; (3) CPFL Paulista (PIS+COFINS+ICMS): calculado com base na média das faturas do mês de julho de 2018, incluindo residencial e comercial; e (4) Tarifa de R\$ 14,55 por instalação, incluindo residencial e comercial.



# ABC e Urbalegis capacitam gestores públicos de todo o Brasil

EM 2018, FORAM REALIZADOS 7 CURSOS QUE HABILITARAM OS PARTICIPANTES A INTERPRETAR E APLICAR A NOVA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB).

A regularização fundiária é um importante instrumento de inclusão social, titularidade dos imóveis, intervenções de ordem urbanística, identificação das construções no cadastro fiscal do município e na promulgação de normas urbanísticas referentes ao uso do solo. Além disso, permite a instalação e a melhoria dos serviços públicos nesses espaços. Em 2009, com a promulgação da Lei nº 11.977, foram renovadas as expectativas e as esperanças de novos avanços no processo de regularização fundiária no Brasil. Entretanto, constatou-se que na prática essa legislação era insuficiente para enfrentar os graves problemas da crescente irregularidade urbana e limitava a eficácia de muitos programas públicos para o setor.

Para resolver e destravar os problemas identificados no processo de regularização, foi elaborada uma nova legislação, a Lei nº 13.465/2017, que recebeu diversas contribuições de todos os setores interessados. O Ministério das Cidades criou um grupo de trabalho que reuniu autoridades do setor para discutir as principais dificuldades do processo.

“Quando o Silvio Figueiredo nos convidou para integrar esse GT, atendemos prontamente, pois vis-



O Gerente de Regularização Fundiária Urbana do Ministério das Cidades, Francisco Filomeno, esclarece, durante o curso em Natal/RN, os benefícios da regularização para os moradores e as prefeituras. E apresenta exemplos de áreas que se encaixam nos parâmetros estipulados pela nova lei.

lumbramos que o processo de regularização fundiária no Brasil seria finalmente destravado, haja visto que o trabalho de elaboração de uma nova lei seria realizado pelas principais autoridades no assunto”, relatou a presidente da ABC, Maria do Carmo Avesani Lopez.

A nova lei promoveu diversos aprimoramentos jurídicos no processo. Para a presidente da ABC, “após a promulgação da nova lei sentimos a necessidade de contribuir com a capacitação dos gestores públicos para compreender e aplicar os novos instrumentos de regularização fundiária. E surgiu a oportunidade de fazer uma parceria com a empresa Urbalegis, que resultou na criação de um curso de altíssimo nível que está sendo ministrado por professores que tiveram uma participação fundamental na nova lei”.

Em busca de capacitar profissionais para desburocratizar e agilizar a regularização, a diretora da empresa Urbalegis, Sophia Rachid, acredita que “a nova legislação ainda não

foi completamente absorvida, mas o tamanho do problema causa extrema preocupação a dirigentes e servidores”. Segundo ela, “ainda existe muita confusão por parte dos gestores públicos no que se refere às principais mudanças que a nova lei trouxe em relação à legislação antiga. A correta compreensão do novo marco regulatório e das grandes facilidades que ele traz é fundamental para que os gestores públicos tenham segurança em tratar esse tema com os movimentos sociais, com o Poder Judiciário e com o Ministério Público. Na verdade, a parceria dos diversos atores do processo é a chave do sucesso. Temos constatado que o Poder Judiciário vem desempenhando um importante papel, reconstruindo provimentos e criando Núcleos Especializados de Regularização Fundiária em diversos estados. E o Ministério Público tem se mostrando bastante receptivo debatendo o tema em oficinas e seminários”. Para Sophia, apesar das dificuldades, “nunca se fez ou se falou tanto em regularização fundiária urbana no Brasil”.



## O passo a passo da REURB

O curso apresenta o passo a passo da regularização fundiária urbana (Reurb) de forma prática, e assim permite que cada profissional, de acordo com a sua formação técnica, entenda a transdisciplinaridade da matéria e a importância do trabalho colegiado. O intuito é preparar os alunos para interpretar e aplicar corretamente as leis federais, estaduais e municipais que disciplinam a questão.

O curso é dividido em três módulos que abordam os aspectos urbanísticos, jurídicos e registrários. O corpo docente é formado por profissionais que são referência no setor.

Em 2018, foram realizadas 7 edições do curso em parceria com instituições locais. Nos dias 19 e 20 de abril foi realizada a capacitação em Campo Grande (MS), em parceria com o Governo do Estado e com a Assomassul (Associação dos Municípios do Estado do Mato Grosso do Sul). Em maio, nos dias 17 e 18, foi em Ponta Grossa, em parceria com a Prolar. No mês de junho foram realizadas várias edições do curso em municípios do estado do Paraná em parceria com a empresa Itaipu Binacional, nas cidades de Cascavel, Foz do Iguaçu, Marechal Cândido Rondon e Assis Chateaubriand. E nos dias 23 e 24 de agosto, em Natal, o curso foi realizado em parceria com a Companhia de Habitação do Rio Grande do Norte. Até o momento, participaram mais de 200 pessoas de 40 municípios brasileiros. ●

## Depoimentos sobre o curso

“ A preocupação com o desenvolvimento territorial sempre esteve presente nas ações da Itaipu Binacional, maior geradora de energia limpa e renovável do planeta. Disso decorreram diversas iniciativas voltadas à conservação da biodiversidade, segurança hídrica, gestão de bacias hidrográficas, promoção da sustentabilidade nas atividades agropecuárias, desenvolvimento tecnológico, entre outras. Desta forma, a Itaipu não poderia deixar de se fazer presente às inovações trazidas pela Lei nº 13.465/2017 (Reurb), uma vez que a reforma territorial urbana, iniciativa alinhada aos ODS da Agenda 2030 da ONU, converge com os valores da empresa. Assim, visando divulgar e consolidar a inovação legislativa, no mês de junho deste ano, juntamente com o Parque Tecnológico Itaipu, a Itaipu promoveu o curso de Capacitação em Regularização Fundiária Urbana, ministrado pela ABC aos municípios do oeste do Paraná. O sucesso do curso foi alcançado devido ao know-how e comprometimento da equipe da ABC. ”

**NEWTON LUIZ KAMINSKI** | DIRETOR DE COORDENAÇÃO DA ITAIPU BINACIONAL

“ O curso Regularização Fundiária permitiu conhecimento sobre marco legal e instrumentalização básica sobre o processo da Reurb. Os professores possuem ótima metodologia de apresentação, domínio de conteúdo e permitem troca de informações com os participantes por meio de debates de casos reais, sempre com um material didático claro e objetivo. Com mais conhecimento sobre a aplicação da lei abre-se um leque de possibilidades para o município no que se refere à valorização de imóveis, acesso facilitado a linhas de crédito para financiamento habitacional, proteção jurídica e ganhos tributários”.

**ALBERTO FERREIRA FERNANDES** | COORDENADOR DE HABITAÇÃO DE BOM JESUS

“ No início do ano, ao ver o decreto que regulamentou a lei da Reurb, chamou minha atenção pela inovação legal, que nos fez nos debruçarmos sobre a lei. O curso do qual participei em Ponta Grossa/PR foi esclarecedor. Conceitos práticos que não ficavam claros apenas com a leitura da lei foram explanados com segurança. Acredito que no Brasil não há nenhum curso de capacitação como este, pois foram abrangidos aspectos práticos e teóricos com um detalhe ímpar, sua aplicabilidade na parte urbanística (com foco prático na parte técnica para arquitetos e engenheiros), jurídica e notarial. Ao fim do curso, me senti apto para promover a regularização fundiária em minha cidade”.

**JOÃO ÍTALO POMPEU** | ADVOGADO E ESPECIALISTA NA ÁREA PREVIDENCIÁRIA

“ O curso de capacitação realizado em Natal/RN foi de fundamental importância para que todos os agentes envolvidos (prefeituras, cartórios, Ministério Público e Defensoria Pública) pudessem conhecer a utilidade e o real alcance das modificações. Oportunidade única de conhecer e ouvir alguns dos responsáveis pelo próprio texto legal e que possuem ampla experiência na área. O curso abordou detalhadamente tanto o novo marco legal como as suas consequências de ordem prática que envolvem as fases do processo da Reurb, especialmente a aprovação do projeto de regularização fundiária e posterior registro. Recomendo o curso, especialmente para municípios, estados e companhias habitacionais”.

**FELIPE MACIEL** | COORDENADOR JURÍDICO DE PROJETOS DE REURB/RN



Além de digitalizar serviços de atendimento à população, a CDHU passou a hospedar na nuvem da Microsoft o histórico de ações com mutuários.

## Sistema criado pela CDHU melhora qualidade do relacionamento com o cidadão

Implantação de ferramenta reúne em um só lugar as informações de todos os canais de atendimento da Companhia, tornando mais eficaz a gestão dos processos.

Diante do compromisso de elevar o relacionamento com a população em geral a padrões de excelência, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) iniciou, em 2016, um programa de aprimoramento de todos os seus canais de atendimento. A solução encontrada, a partir dos diagnósticos, foi a implantação de um sistema que integrasse a gestão de todos os processos originados

nos diversos canais de comunicação da empresa, possibilitando a padronização de procedimentos, o registro e atendimento de 100% das demandas e, o mais importante, a satisfação da população.

A plataforma escolhida para desenvolvimento do sistema, levando em consideração o aspecto financeiro e o prazo para implantação, foi o CRM – *Customer Relationship Management*. A implantação do CRM permitiu também inovações na regulamentação financeira e fiscalização dos mutuários inadimplentes, possibilitando a atuação de equipes volantes e a implantação de um *call center* ativo e receptivo.

O projeto teve início em janeiro de 2016. O processo de implantação foi dividido em três fases, priorizando a incorporação das demandas de maior procura do público. A adaptação dos atendentes aos processos informatizados foi realizada de forma gradual, com treina-

mento contínuo e material de apoio (apostilas e vídeos). No total, até este momento, são 255 pessoas capacitadas, de 53 áreas diferentes da Companhia, em 22 localidades. A adesão ao sistema foi maciça.

Os resultados práticos desta inovação podem ser vistos mesmo antes da conclusão do processo de implantação. Com o sistema *on-line* já foram realizados 434.837 atendimentos, todos eles rastreáveis e executados com agilidade e de acordo com a padronização estabelecida pela Companhia. Hoje, já é possível fazer a identificação do mutuário, a gestão e monitoramento dos chamados e a gestão documental com total transparência. Houve, como consequência da agilidade e resolutividade, a redução da inadimplência.

O desenvolvimento da plataforma foi tão bem executado que a própria Microsoft já demonstrou interesse em acolher e difundir o sistema criado pela CDHU.



O município participa com o terreno e a assistência técnica, já o governo do estado constrói a base da casa até a primeira fiada de tijolos e o cidadão dá continuidade à construção de sua moradia.

## Programa Lote Urbanizado

Mais de 1.400 famílias já foram beneficiadas no estado do Mato Grosso do Sul

Desde 2016, o Governo do Estado de Mato Grosso do Sul usa o Programa Lote Urbanizado para cadastrar e contemplar cidadãos com renda familiar de até R\$ 4.685,00.

“Acompanhei de perto cada processo da construção, não foi nada fácil, mas valeu a pena ver meu filho feliz por ter um quarto só pra ele”. A fala cheia de alegria é da auxiliar administrativa Danusa Batista Freitas, moradora do município de Inocência e uma das contempladas do programa habitacional criado pelo governo do MS.

O Programa é uma parceria entre o cidadão, o município e o governo do estado, que está levando moradia digna para famílias do interior. O município doa o terreno e dá assistência técnica para obra, o governo do estado fornece o projeto, constrói a base da casa, o sistema de esgotamento sanitário e disponibiliza cartilha com todas as orientações técnicas – que possibilitam à família construir corretamente a sua casa –

e ainda oferece o financiamento da cobertura. Por fim, o beneficiário finaliza a execução da moradia.

De 2016 para cá, mais de 970 bases já foram entregues para as famílias concluírem suas moradias. “Estamos felizes com o sucesso do programa que permite aproveitar o potencial construtivo das famílias. Com a dificuldade de recursos públicos disponíveis, esta solução permitiu ampliar o atendimento em função da parceria entre cidadão, município e estado”, afirma Maria do Carmo Avesani Lopez, diretora-presidente da Agehab.

Um dos fatores de sucesso do Programa é a transparência com que o cadastramento e a seleção dos contemplados são feitos. Por meio do *software* Domus, já em operação há 14 anos na Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul (Agehab), o Lote Urbanizado ganhou agilidade e é facilmente entendido pelas famílias e todos os participantes da seleção.



O projeto Lote Urbanizado atende famílias com renda de até cinco salários mínimos e que não tenham sido beneficiadas em nenhum programa habitacional.

“Sem a tecnologia, os processos seriam demorados e não teria tanta clareza para os cidadãos. Além disso, os servidores públicos ganham tempo para focar em outras demandas e a administração pública fica muito mais eficaz”, explica Rafael Leite, gerente de Produtos da Digix, empresa de tecnologia que implantou o Domus na Agehab.

O Programa tem mais 517 novas bases sendo construídas. O prazo para construção é de até 24 meses e, somente com a conclusão da obra e o Habite-se, a mesma poderá ser ocupada pelos moradores.





## PPP da habitação é realidade em São Paulo

O Governo do Estado de São Paulo já entregou 1.131 apartamentos, revitalizando áreas do centro da capital.

Em São Paulo, o bairro da Luz foi a área escolhida para a primeira PPP (parceria público-privada) voltada à habitação do país. A iniciativa do governo do estado em parceria com a prefeitura busca atrair moradores de várias classes sociais para a região e construir uma nova imagem para esse espaço urbano. Para a realização desse projeto, a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo forneceu a lista de mutuários e os terrenos. A empresa Canopus investiu cerca de R\$ 900 milhões durante as obras para construção de moradias, infraestrutura, creche, anfiteatro, escola de música, praças, além de

prédios comerciais e de serviços. Da parte do governo, serão gastos R\$ 465 milhões em subsídios aos apartamentos divididos em 20 anos, totalizando parcelas de R\$ 83 milhões anuais.

O modelo da PPP traz como novidade a construção de moradias de interesse social na região central da capital paulista, o que aproxima o cidadão de baixa renda de seu local de trabalho e revitaliza a região. A ideia é construir edifícios com apartamentos, espaços para comércio, mercados populares, espaços de cultura e de convivência pública no centro.

As primeiras unidades foram entregues em dezembro de 2016. O projeto da PPP no centro expandido de São Paulo envolveu três agentes: o estado, a população não atendida pelo mercado regular de habitação e as empresas privadas. Após a entrega das primeiras obras previstas, a empresa contratada começa a receber os valores estipulados no acordo com o estado. No projeto desenvolvido em São Paulo, os primeiros pagamentos foram realizados em janeiro de 2018, após a entrega do primeiro conjunto de prédios, na rua São Caetano.

Outro empreendimento da PPP é o Complexo Júlio Prestes, com 3.683 apartamentos contratados, que fica no terreno ocupado pela antiga estação rodoviária de São Paulo, em frente à Estação Júlio Prestes.

São 2.260 apartamentos destinados a famílias com renda de até seis salários mínimos e outros 1.423 serão comercializados como habitação de mercado popular para famílias com renda entre seis e dez salários. Após a conclusão das obras, a empresa continua trabalhando na administração e na manutenção dos edifícios.

A Canopus avalia positivamente a participação na PPP e que a parceria com o Governo do Estado vem se mantendo dentro das expectativas. Segundo o Diretor de Incorporação da Canopus, Hubert Carvalho, já foram entregues 914 apartamentos no Complexo Júlio Prestes, 126 no Residencial Alameda Gleite, e 91 no Residencial São Caetano. Em 2019, serão entregues as unidades do Residencial Gusmão.



O PROJETO DA PPP NO CENTRO EXPANDIDO DE SÃO PAULO ENVOLVEU TRÊS AGENTES: O ESTADO, A POPULAÇÃO NÃO ATENDIDA PELO MERCADO REGULAR DE HABITAÇÃO E AS EMPRESAS PRIVADAS.

## Passo a passo da PPP

- De acordo com a Lei nº 11.079/2004, alterada pela nº 12.766/2012, a parceria público-privada é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa, firmado entre os setores público e privado, nos quais este, mediante pagamento, presta determinado serviço;
- Duração: a prestação de serviço deve durar entre 5 e 35 anos (incluindo eventuais prorrogações);
- Valores: o valor do contrato não pode ser inferior a 20 milhões de reais, sendo que não há teto máximo;
- No caso da PPP no setor de habitação de interesse social, é necessário que o estado ou a prefeitura selecione as áreas de sua propriedade que possuem potencialidade imobiliária;
- A Lei da PPP estipula que é necessário realizar um chamamento público para que as empresas apresentem suas propostas;
- Depois são realizadas consultas e audiências públicas com organizações da sociedade civil (movimentos populares, associação de moradores, tribunais de contas e Ministério Público);
- Não havendo embargos ou quaisquer problemas que inviabilizem a realização do serviço, abre-se a licitação das empresas interessadas. Uma das empresas vence o processo (decorrente de diversos fatores como os valores estipulados), assina o contrato e inicia as obras. O edital da licitação poderá prever a possibilidade de saneamento de falhas, de complementação de insuficiências ou ainda de correções de caráter formal no curso do procedimento, desde que o licitante possa satisfazer as exigências dentro do prazo fixado;
- O contratado presta um serviço pago pelo poder público, que só pode liberar os recursos após as primeiras obras previstas no projeto serem entregues;
- Com a conclusão das obras, a empresa continua trabalhando na administração ou manutenção dos edifícios. Esta é uma obrigação estipulada pela lei durante o período de contrato, que não pode ser inferior a 5 anos.



O projeto trouxe melhorias como redução do tempo de atendimento ao público e redução do custo operacional.

## Prolar investe em compliance na Administração Pública

Enquanto estados e municípios estão às voltas com cortes de recursos, ajustes de capital, adequação à Lei das Estatais e criação de novas tecnologias para a habitação de interesse social, a Companhia de Habitação de Ponta Grossa (Prolar) já superou essas etapas e chega ao final do ano de 2018 com mais um projeto referendado pelos Casos de Sucesso da ABC: Implantação do Processo de Compliance na Administração Pública.

Segundo o Diretor Presidente da Companhia, Dino Athos Schrut, depois da implantação de um sistema totalmente auditável, a companhia investiu no treinamento dos servidores para o atendimento ao público e qualificação para procedimentos de compras públicas. Ao mesmo tempo, enfrentou uma nova demanda da sociedade, qual seja, a capacidade de o cidadão fiscalizar a probidade com que o gestor público desempenha sua função. “Não basta o gestor público ser probo, ele tem que demonstrar isso diariamente”, completou o presidente da Prolar.

Neste sentido, a Prolar investiu na qualificação da sua diretoria com base nas práticas que já estão em voga na iniciativa privada, no sentido de formar uma equipe dirigente apta a implementar um programa de compliance inovador e inédito para as sociedades de economia mista em nosso país.

O Presidente da Prolar alerta ainda que “a falta de conhecimento do servidor público sobre o que se trata o referido programa são os maiores obstáculos para que o processo tenha êxito”. Para Dino, “no geral, em nível de cognição sumária, existe uma limitação do servidor público, aliada ao desinteresse do agente político em aplicar, no sentido amplo, princípios como ética e integridade em todas as relações de trabalho das quais fazem parte”.

Para obter o êxito esperado, a Prolar optou por adotar o modelo que constitui uma representação filosófica de fácil compreensão pelas pessoas e que, ao mesmo tempo, abranja toda a ideia conceitual do trabalho na companhia:

ELABORAÇÃO

PREVENÇÃO

COLABORAÇÃO

DETECÇÃO

CORREÇÃO

Ao utilizar canais de controle nesse formato, a liderança do projeto trouxe melhorias como redução do tempo de atendimento ao público, aumento dos índices de satisfação, transparência e redução do custo operacional com aprovação das contas públicas.

O projeto foi iniciado em julho de 2018, dividido em dez etapas, e será concluído em um ano. Graças a esse trabalho, a Companhia de Habitação de Ponta Grossa – Prolar entrará de forma pioneira em 2019, comemorando 30 anos de atividades, em um movimento sem precedentes em direção à luta contra a corrupção, busca pela eficiência, transparência, profissionalização e probidade na gestão pública. ●





## Seguro Habitacional

Proteção completa para Unidades Habitacionais.

A Excelsior Seguros possui ampla e longa expertise no Seguro Habitacional, oferecendo as coberturas de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) e Morte ou Invalidez Permanente do Titular (MIP). Este Seguro é contratado principalmente por Companhias de Habitação, Construtores, Incorporadores e demais agentes financeiros.



FÓRUM NACIONAL DE SECRETÁRIOS DE  
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS  
E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO