

REVISTA BRASILEIRA DA

# Habitação



ANO 6 • Nº 7 • NOVEMBRO/2014

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

## Fórum Nacional

Empresários e agentes públicos debatem  
os avanços na qualidade da habitação

ENTREVISTA | **JOSÉ RENATO NALINI**

Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de  
São Paulo fala do papel do Poder Judiciário  
no processo de regularização fundiária

61º FÓRUM NACIONAL EM BRASÍLIA ■  
OUTORGA PRÊMIOS A PROJETOS SUSTENTÁVEIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: FALTA DE RECURSOS ■  
FINANCEIROS AINDA É O GRANDE PROBLEMA



Foto: Alcides Netto

ISSN 2176569

9177217615691171

O ESTADO  
DE SÃO PAULO TEM  
UM DOS MAIORES  
PROGRAMAS  
HABITACIONAIS  
DO PAÍS PARA  
FAMÍLIAS DE  
BAIXA RENDA.



## HABITAÇÃO

**Mais de 80% das famílias beneficiadas ganham até 3 salários-mínimos.**

A CDHU já entregou meio milhão de moradias em bairros planejados com infraestrutura, segurança e lazer completos. E, de 2011 até o fim deste ano, a CDHU e a Casa Paulista vão entregar ou viabilizar mais de 170 mil unidades de 1, 2 ou 3 dormitórios, com teto alto, piso cerâmico e até aquecimento solar.

**MORAR NUM EMPREENDIMENTO DA CDHU É MAIS DO QUE UMA MUDANÇA DE CASA. É UMA MUDANÇA DE VIDA.**

- 14** Autoridades e sociedade civil debatem os principais temas da habitação de interesse social



- 20** TJ facilita processo de regularização fundiária em São Paulo
- 24** ABC apoia projetos que beneficiam Cohabs e fortalece habitação popular – Congresso Nacional discute o papel das Cohabs como agente promotor, reescalonamento das dívidas e desoneração tributária
- 34** Casos de sucesso

## 4 EDITORIAL

Dívida e atuação das Cohabs

## 8 ARTIGO

Deputado Federal Carlos Marun aborda a necessidade de avanços no PMCMV



## 27 SELO DE MÉRITO

Projetos de inclusão social presentes nas 5 regiões do Brasil foram premiados

## ENTREVISTA | 10



### JOSÉ RENATO NALINI, PRESIDENTE DO TJSP

Mediação e conciliação são mecanismos fundamentais para o processo de regularização fundiária, para o presidente do TJSP

REVISTA BRASILEIRA DA  
**Habitação**

ANO 6 • Nº 7 • NOVEMBRO/2014

ISSN 2176-5693

A REVISTA BRASILEIRA DA HABITAÇÃO  
É UMA PUBLICAÇÃO DA ABC E DO FNSHDU

SCN Quadra 1, Bloco E, Edifício Central Park, 1907, CEP  
70711-903, Brasília/DF, Telefone: (61) 3327.2003, Fax:  
(61) 3327.2006, contato: abc@abc.habitacao.org.br

**EXPEDIENTE**

Coordenação geral: **Nelson Nicolau Szweg**

Jornalista responsável: **Edson de Andrade Lima** (MTB  
9688DF) • Colaboração: **Tayane de Paula** e **Cecília  
Parlato** • Projeto gráfico e diagramação: **Grifo Design**  
• Revisão: **Denise Goulart** • Fotos: **Divulgação ABC** e  
**banco de imagens** • Impressão: **Gráfica e Editora Cristal**  
• Tiragem: **15 mil exemplares**. Distribuição gratuita para  
todos os estados e municípios brasileiros.

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

Presidente: **Mounir Chaowiche** (Cohapar/PR)

Vice-presidente Administrativo e Financeiro:

**Hélio Hamilton Vieira Júnior** (Cohab Santos/SP)

Vice-presidente de Programas Habitacionais e

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

Vice-presidente de Desenvolvimento Social:

**Aleandro Lacerda Gonçalves** (Semhab Palmas/TO)

Vice-presidente de Desenvolvimento Tecnológico:

**Octacilio Machado** (Cohab/MG)

Vice-presidente para Assuntos do Sistema Financeiro

e Habitacional: **Rafael Carlos de Oliveira** (Codhab/DF)

Diretor Regional Norte:

**Sidney Robertson Oliveira de Paula** (Suhab/AM)

Diretor Adjunto Regional Norte:

**João Hugo Barral de Miranda** (Cohab/PA)

Diretor Regional Centro-Oeste:

**Luiz Antônio Stival Milhomens** (Agehab/GO)

Diretora Adjunta Regional Centro-Oeste:

**Marta Lúcia da Silva Martinez** (EMHA Campo Grande/MS)

Diretor Regional Nordeste: **Gilberto Medeiros** (ADH/PI)

Diretor Regional Sudeste: **José Milton Dallari** (CDHU/SP)

Diretor Adjunto Regional Sudeste: **Silvio Geraldo**

**Martins Filho** (Cohab Ribeirão Preto/SP)

Diretor Regional Sul:

**Ubiraci Rodrigues** (Cohab Curitiba/PR)

Diretor Adjunto Regional Sul:

**Ronério Heiderscheidt** (Cohab/SC)

CONSELHO FISCAL:

Presidente: **José Roberto Hoffman** (Cohab Londrina/PR)

Conselheiro: **Edison Gasparini Júnior** (Cohab Bauru/SP)

Conselho: **Simone Ferreira Muniz de Oliveira** (Emhab  
Campos de Goytacazes/RJ)

Secretário Executivo: **Nelson Nicolau Szweg**

## Equacionamento da dívida e atuação das Cohabs



**Mounir Chaowiche**

Presidente da Associação Brasileira de  
Cohabs e Agentes Públicos de Habitação

A aprovação dos projetos que tramitam no Congresso Nacional (matéria nesta edição) irá oferecer às Cohabs melhores condições para atuar nos programas habitacionais, exercendo papel importante para a construção de moradias nos pequenos municípios, suprimindo dificuldades do PMCMV no que se refere à aprovação de bons projetos, à fiscalização das obras e ao trabalho social na fase pós-ocupação, garantindo maior sustentabilidade ao programa.

Criadas nas décadas de 60 e 70, na forma de empresas ou autarquias públicas, as Cohabs foram responsáveis pela produção de mais de 2 milhões de moradias e ainda hoje estão atuando em 17 estados e 13 municípios com abrangência regional. Pela natureza jurídica, possuem maior agilidade na contratação de serviços e obras, estão aptas para administrar carteiras habitacionais que realimentam os recursos para reinvestir em moradia e, sobretudo, estão próximas da população de baixa renda e contam com grande credibilidade.

Diferente do atual modelo do PMCMV, em que o FGTS e o governo federal destinam grande parte dos recursos a fundo perdido, pelo sistema em que as Cohabs foram protagonistas, os recursos eram emprestados e essas companhias estão pagando os empréstimos até hoje. O total da dívida não ultrapassa a 7 bilhões, ou seja, o correspondente a pouco mais de 100 mil casas do PMCMV. Mas as Cohabs também são credoras do governo federal, sendo que o reconhecimento dos créditos reduziria a dívida pela metade.

Contudo, as condições de pagamento dessas dívidas são extremamente desvantajosas e estão estrangulando a capacidade de esses entes públicos prestarem bons serviços à população. Assim, os mencionados projetos visam repactuar as condições de pagamento, desonerar tributos, bem como garantir a esses órgãos públicos a condição de agentes promotores de programas habitacionais, o que hoje é prerrogativa apenas de empresas privadas.



“Para atingir a meta ambiciosa do PMCMV, de quase 4 milhões de unidades em um curto espaço de tempo, é preciso que se adotem novas tecnologias para que se tenha uma produção em grande escala. A Norma de Desempenho 15.575 fez com que o setor da construção e da habitação de interesse social se preocupasse principalmente com o usuário, visando ao conforto, durabilidade e pouca manutenção.”

**Maria Salette Weber** • Coordenadora do PBQP-H

“Hoje, o grande desafio do PMCMV é o pós-entrega dos empreendimentos, pois vem ocorrendo problemas relacionados ao uso e manutenção. Isso pode ser minimizado com a continuidade do trabalho social após a mudança”.

**Maria do Carmo Avesani** • Diretora do Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades



“Acredito que os maiores desafios para o Programa Minha Casa, Minha Vida 3 são a gestão condominial e a mesclagem de rendas nos conjuntos habitacionais.”

**Inês Magalhães** • Secretária Nacional de Habitação

“Estudo realizado pela CBIC mostrou que, para a grande maioria dos usuários, a inovação que realmente incorpora valor ao imóvel é a que viabiliza maior economia em água e energia. Sustentabilidade é, no fundo, economia. A habitação de interesse social é a que mais precisa de tecnologia, inovação e sustentabilidade, pois o produto tem que ser durável e de baixo custo.”

**José Carlos Martins** • Presidente da CBIC



“Estamos escrevendo uma página histórica no país. O reconhecimento social que a moradia digna traz à população é muito importante. É preciso pensar a reforma urbana para que todos tenham mais qualidade de vida.”

**Aguinaldo Ribeiro** • Deputado Federal, ex-Ministro das Cidades, em seu discurso ao ser homenageado no Fórum

“O levantamento de recursos financeiros para compra de material de construção e pagamento da mão de obra já representa um esforço financeiro incomensurável para a população de baixa renda. Exigir que essa população tenha de arcar, ainda, com a contribuição previdenciária referente à construção de sua casa é, certamente, inviabilizar a edificação de muitas habitações populares ou, então, incentivá-la a realizar a obra na ilegalidade e sujeitá-la a não conseguir o Habite-se.”

**Vitor Paulo** • Deputado Federal relator do Projeto de Lei nº 6.083, de 2013





## Atraso de repasses e Audiência Pública

Atendendo à solicitação da ABC e do FNSH DU, o deputado Mauro Mariani (PMDB-SC) realizou uma audiência pública na Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara Federal no primeiro semestre de 2014. A principal queixa dos operadores do programa referiu-se aos atrasos frequentes por parte do governo federal nos repasses para pagamentos de obras já realizadas, o que vinha colocando em dificuldades centenas de pequenos construtores de todo o Brasil.

## Gratuidade de taxas na regularização fundiária

Em seminário realizada em agosto, em Goiânia, organizado pela Agehab Goiás e Ministério das Cidades, ficou estabelecido que os municípios goianos não pagarão as taxas cartoriais nos processos de regularização. Embora previsto em lei, esse direito não vem sendo exercido pelos municípios até mesmo por desconhecimento tanto dos agentes públicos quanto dos cartórios. O evento contou com a participação de secretários de Habitação e gestores de vários municípios brasileiros, representantes do Ministério Público, Tribunal de Justiça do Estado de Goiás e entidades que atuam com regularização fundiária.

## Perda de água chega a quase 40% nas maiores cidades do Brasil

A cada 10 litros de água tratada nas 100 maiores cidades do país, 3,9 litros (39,4%) se perdem em vazamentos, ligações clandestinas e outras irregularidades. Os maiores índices de perda chega a 70,4% em Porto Velho e 73,91% em Macapá. Os números são do Ranking do Saneamento, divulgado pelo Instituto Trata Brasil, com base em dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento de 2012.



## Programa não deslancha nos pequenos municípios

Dos 5.564 municípios do Brasil, 4.956 (89%) são de pequeno porte (menos de 50 mil habitantes). Com a modalidade Oferta Pública, já foram beneficiados 95% desses municípios, atendendo a mais de 166 mil famílias.

Entretanto, em 2014, essa modalidade foi suspensa pelo governo federal, que aguarda apuração de irregularidades apontadas pela CGU. Enquanto isso, nenhuma solução viável foi encontrada para atender a essas comunidades.

## PMCMV atinge 94% da meta de contratação

Segundo dados do Ministério das Cidades, o PMCMV chega ao final de 2014 com mais de 1,8 milhão de casas entregues. Lançado em 2009, o programa tinha a meta de entregar 1 milhão de moradias; na segunda etapa, prometeu a contratação de 2 milhões de unidades habitacionais, que foi facilmente superada. Somando-se as duas fases do programa, em setembro de 2014 já foram contratadas 3,5 milhões de moradias, o que representa um investimento de R\$ 224 bilhões.

## Propostas da ABC para o PMCMV 3

A ABC e o Ministério das Cidades realizaram uma oficina técnica, no dia 5 de junho, para debater os principais desafios e prioridades para o PMCMV 3. Representantes de Companhias e Secretarias de Habitação de 16 estados participaram do encontro. Entre as sugestões para a terceira fase do programa, destaca-se a criação de uma faixa intermediária para atender às famílias com renda mensal entre R\$ 1.201,00 a R\$ 1.600,00, a mesclagem de faixas em um mesmo empreendimento e a priorização para o atendimento aos pequenos municípios.

# Sistema Construtivo Concreto PVC



## Royal Building System (RBS)

Painéis modulares de duplo encaixe montados verticalmente. Desenvolvido para construção de obras de engenharia, estes perfis recebem um tratamento de proteção UV de alta performance em sua superfície, não havendo necessidade de qualquer outro tipo de revestimento, o que elimina manutenções periódicas com pinturas, bastando apenas o uso de água e sabão.

Quando preenchidos com concreto e aço, adquirem uma grande resistência mecânica, térmica e acústica em todos os tipos de projetos.

Todas estas características proporcionam uma redução de 70% no tempo de execução, elimina manutenção e reduz o custo da obra em aproximadamente 15%.



[www.royal-es.com](http://www.royal-es.com)





**Carlos Marun**

Deputado Federal (PMDB/MS),  
ex-presidente do FNSH DU

## O grito dos excluídos

AO LERES ESTAS LINHAS JÁ ESTARÁS SABENDO AQUILO QUE EU GOSTARIA DE SABER AGORA, JÁ QUE ESTOU ESCRREVENDO ESTE ARTIGO DIAS ANTES DO SEGUNDO TURNO DAS ELEIÇÕES. MAS, NA VERDADE, O RESULTADO ELEITORAL NÃO MODIFICARÁ EM NADA O SENTIDO DAQUILO QUE QUERO AQUI COLOCAR.

Em primeiro lugar, manifesto o meu reconhecimento em relação a tudo que os governos do PT fizeram de bom em relação à habitação popular em nosso país, começando pela criação do Ministério das Cidades e passando pelo Conselho Nacional das Cidades, pelo reconhecimento de que a habitação é uma necessidade social dos cidadãos e pela decisão de investir enormes volumes de recursos públicos no setor. Muitas construções extremamente positivas são resultado da visão que o petismo tem do Brasil.

Todavia, isso não quer dizer que tudo esteja perfeito e que são “inimigos” todos os que ousam propor avanços e mudanças. É necessário sim que o governo tenha a necessária humildade de reconhecer que são imprescindíveis aprimoramentos e, mais do que isto, que, muitas vezes, as melhores soluções são resultado de um diálogo com outros protagonistas do setor e não de reuniões governamentais internas.

Por tudo isso, posso afirmar quê, independentemente de a eleição ter um vencedor ou uma vencedora, o Programa Minha Casa, Minha Vida é um grande programa que precisa continuar, mas que deve e pode melhorar.

Melhorar em quê? Eu respondo que em vários aspectos, mas vou me ater ao fato de que muitos dos que precisam das condições especiais oferecidas por este programa para verem transformado em realidade o sonho da casa própria estão hoje excluídos e impossibilitados de serem atendidos.

E quem são esses excluídos? São vários, e eu aqui quero destacar quatro segmentos importantes e que se encontram hoje à margem do programa por não poderem ser atendidos na FAIXA 1 e por não possuírem renda e hábitos de crédito para serem atendidos na FAIXA 2.

Em primeiro lugar, destaco os moradores de baixa renda das cidades com menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes que não possuem

hoje um programa realmente adequado para o seu atendimento. Vejamos: o FAR é quase que exclusivamente dirigido às cidades com mais de 50.000 (cinquenta mil) habitantes e, com o fim do SUB-50 e o fracasso do FAR – MUNICÍPIOS, o resultado é que existe em relação a estas famílias um grande vazio quanto ao atendimento.

Em sequência, destaco os moradores de favelas. Eu sei que hoje existem nomenclaturas mais politicamente corretas para se tratar do assunto, mas eu penso que se mudar de nome resolvesse o problema, este já estaria há muito tempo solucionado.

Voltando ao assunto, são duas as soluções possíveis para a questão das favelas: a regularização e o reassentamento. Pois bem, eu nem falo de regularização, mas a verdade é que hoje é praticamente impossível reassentarmos uma favela por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida. Mesmo sendo a habitação precária a maior das prioridades em termos de atendimento, não há como garantir que todos os moradores se enquadrem nas normas de atendimento do programa. O problema de uma favela não pode ser resolvido parcialmente. Não existe a solução “bem me quer, mal me quer”, ou seja, este barraco sai e o outro não. Ou se soluciona tudo ou não se soluciona nada. E o resultado é que, mesmo na vigência deste grande programa, a favelização vem crescendo no Brasil.

Destaco ainda as famílias formadas por casais formalmente casados, em que homem e mulher trabalham com carteira assinada. A verdade é que eles estão impossibilitados de serem atendidos em função de a sua renda familiar ultrapassar o valor de R\$ 1.600,00, que é o teto para atendimento na FAIXA 1. Um servente de pedreiro casado com uma doméstica está excluído do programa. Na realidade, a maior parte dos atendidos hoje são os casais em união estável em que é omitida a existência do cônjuge e os que possuem renda informal e que conseguem mascarar para baixar o seu valor. Ou seja, são premiados aqueles que não revelam a verdade.

Para finalizar, estão excluídos os policiais. Em nenhum estado da Federação um policial civil, militar ou bombeiro recebe rendimento mensal inferior aos R\$ 1.600,00 que representa o teto para atendimento na FAIXA 1. O resultado é que estamos criando hoje enormes bairros onde certamente não mora nenhum policial e eu penso que isso seja um estímulo para a criminalidade.

Finalizando, confesso que gostaria que alguém realmente ligado ao presidente eleito ou à presidenta reeleita lesse estas palavras e levasse até eles este assunto, pois penso que, incluindo estes que estão excluídos, estaríamos proporcionando um grande avanço a este programa que hoje já traz mais felicidade para milhões de brasileiros.

ms construtora.



A MS Construtora é pioneira no Brasil em desenvolvimento e construção no sistema RBS/PVC que, dentre outras características, proporciona uma redução de 70% no tempo de execução, elimina manutenção e reduz o custo da obra em aproximadamente 15%. Tendo edificado mais de 450.000m<sup>2</sup>, destacamos:

2015 salas de aulas  
553 casas populares  
17 creches/escolas  
Projetos especiais  
Marinha do Brasil

acesse:  
[www.ms-es.com.br](http://www.ms-es.com.br)

Rua Dr. Américo de Oliveira, 120 - Consolação  
Vitória - Espírito Santo - CEP 29045-560

27 3323-1736



# José Renato Nalini

## Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo

NESTA ENTREVISTA À REVISTA BRASILEIRA DA HABITAÇÃO, O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, JOSÉ RENATO NALINI, FALA SOBRE A IMPORTÂNCIA DO PROVIMENTO 21, DO TJSP, QUE DESBUROCRATIZOU OS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ESTADO, ABORDA O PAPEL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS PARA A JUSTIÇA URBANA E DESTACA A IMPORTÂNCIA DOS MUNICÍPIOS E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NA CONSTRUÇÃO DE CIDADES MAIS JUSTAS, DEMOCRÁTICAS E SUSTENTÁVEIS.

**REVISTA BRASILEIRA DA HABITAÇÃO – Os Provimentos 18, de 2012, e 21, de 2013, deram um caráter pioneiro ao estado de São Paulo no tratamento da questão de regularização fundiária. Qual a expectativa da Justiça paulista no tratamento da questão no biênio 2014-15?**

**JOSÉ RENATO NALINI** – A Justiça Bandeirante está diante de uma janela histórica única. Proliferam iniciativas orientadas a agilizar o tratamento judicial ao tema. No âmbito da Corregedoria-Geral da Justiça, foi instituído o Grupo de Apoio à Regularização Fundiária (GARF). No âmbito da Presidência, foi criado um grupo de trabalho interinstitucional responsável pelo desenho das varas especializadas e câmaras reservadas em conflitos fundiários urbanos e agrários, por força da Portaria nº 8.971/2014, sob a coordenação do desembargador Venício Salles e com a participação da juíza de direito Alexandra Fuchs de Araújo e do diretor da Secretaria da Presidência e doutorando em direito urbanístico pela PUC-SP Wilson

Levy. Apostamos que o tratamento especializado das questões fundiárias, com juízes preparados para lidar com a matéria, que é bastante específica e complexa, trará resultados positivos em pouco tempo. Todos os atores institucionais interessados no tema foram chamados, respeitando-se o princípio da colegialidade que a atual gestão está a imprimir na Presidência.

Outras iniciativas, tais como a instituição de câmaras de mediação e conciliação de conflitos socioambientais, estão em estudo. Essas duas frentes sinalizam que o Poder Judiciário está decidido a fazer a sua parte na solução do flagelo social que decorre da irregularidade fundiária e que tanto prejudicam a qualidade de vida e a dignidade da pessoa humana, na cidade e no campo.

Apostamos que o tratamento especializado das questões fundiárias, com juízes preparados para lidar com a matéria, que é bastante específica e complexa, trará resultados positivos em pouco tempo.

**RBH – De que maneira a mediação e a conciliação podem contribuir para o enfrentamento dos conflitos fundiários?**

**JRN** – A mediação e a conciliação são mecanismos fundamentais de desjudicialização. Nem todos os conflitos precisam ser submetidos ao Estado-juiz. Recorrer ao Poder Judiciário, hoje, é caro, inseguro e demorado. Por isso, é necessário apostar no protagonismo das partes. Desde que bem instruídas e orientadas, podem chegar a uma boa solução para seus problemas, sem que seja preciso provocar a Justiça. É urgente inverter a lógica de que o Poder Judiciário deve funcionar como árbitro de disputas de maiores, como se incapazes fossem. Apenas as questões que não puderem ser resolvidas através desses mecanismos, seja porque eles restaram infrutíferos, seja porque a lide envolve direitos cuja tutela exige a intervenção judicial, devem chegar ao juiz.

Recorrer ao Poder Judiciário, hoje, é caro, inseguro e demorado. Por isso, é necessário apostar no protagonismo das partes.

"A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA REPRESENTA A INCORPORAÇÃO DE PARTE SUBSTANCIAL DA CIDADE ILEGAL PELA CIDADE LEGAL, O QUE SIGNIFICA A VALORIZAÇÃO DA TERRA E A DINAMIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. REPRESENTA TAMBÉM A EFETIVA GARANTIA DO DIREITO À MORADIA."

**RBH – O tratamento especializado, através de varas fundiárias e câmaras reservadas, é uma saída viável para os problemas fundiários?**

**JRN –** Sim. Sua previsão é longa: deriva do comando do art. 126 da Constituição da República Federativa do Brasil, que assim determinou, com a redação conferida pela Emenda Constitucional nº 45/2004: para dirimir conflitos fundiários, o Tribunal de Justiça proporá a criação de varas especializadas, com competência exclusiva para questões agrárias. A Recomendação nº 22/2009 do CNJ também discorreu sobre a necessidade de um monitoramento constante dos conflitos fundiários pelos tribunais.

**RBH – O que sinalizam tais regulamentos?**

**JRN –** Que o tratamento especializado, numa matéria que envolve diversas interfaces, é o melhor caminho. A construção de teses mais elaboradas e a chance de obter uma resposta judicial mais adequada à complexidade do assunto é sempre maior nessas situações.

**RBH – Na sua opinião, qual a importância da regularização fundiária para o desenvolvimento urbano das cidades?**

**JRN –** A regularização fundiária oferece múltiplos benefícios para o desenvolvimento das cidades. Do ponto de vista econômico, representa a incorporação de parte substancial da cidade ilegal pela cidade legal, o que significa a valorização da terra e a dinamização do mercado imobiliário. Do ponto de vista social, representa a efetiva garantia do direito à moradia. A ciência jurídica desconhece os

efeitos positivos desse incremento de cidadania. O plus de autoestima, o fortalecimento dos laços comunitários, o empoderamento dos grupos representativos da sociedade, o estímulo ao progresso – todos esses efeitos intangíveis são percebidos por meio da regularização fundiária.

A regularização fundiária representa a incorporação de parte substancial da cidade ilegal pela cidade legal, o que significa a valorização da terra e a dinamização do mercado imobiliário. Representa também a efetiva garantia do direito à moradia.

**RBH – Como o município, com competências e autonomia resguardadas pela Constituição, pode ter atuação decisiva nos processos de regularização fundiária?**

**JRN –** Para propiciá-la, o município, que é o responsável pelo uso e ocupação do solo urbano, deve dispor de instrumentos jus-urbanísticos claros, que definam com a maior precisão possível as "regras do jogo". E, principalmente, elaborar bem seus planos diretores, que conferem substância ao conceito de "função social da propriedade", e garantir que eles sejam construídos com a máxima participação da sociedade civil organizada: as associações de bairro, as entidades setoriais e profissionais, as ONGs, o cidadão comum. A construção de cidades justas, democráticas e sustentáveis não prescinde desse componente participativo. Jamais se afirmou que essa tarefa é simples, porque envolve harmonizar a cidade enquanto campo em disputa. Mas ainda não se inventou forma melhor de fazê-lo do que a democrática.

**RBH – Como o senhor vê o papel do registrador imobiliário no processo de regularização fundiária?**

**JRN –** O registro é etapa fundamental do processo de regularização fundiária. Tradicionalmente, as entidades representativas das serventias extrajudiciais dialogam bastante com a Justiça. Oferecem sugestões de aperfeiçoamento e fornecem um *feedback* que poucos juízes têm, sobretudo porque os temas afeitos ao registro de imóveis demandam longa e atenta meditação. Sem a colaboração do registrador imobiliário, é impossível produzir justiça urbana. Ele tem o dever de zelar pela segurança jurídica no trato com o direito de propriedade. Obedecido isso, seu trabalho deve ser no sentido de facilitar a regularização fundiária.

**RBH – Existe a possibilidade de se impor regras mais claras aos registradores, uma vez que, hoje, um dos grandes obstáculos à regularização administrativa são os registros?**

**JRN –** Os provimentos editados pela Corregedoria-Geral da Justiça devem ser cumpridos integralmente pelo registrador imobiliário. As regras são claras e a esfera correcional não se furta a dirimir as eventuais dúvidas. Os demais interessados também podem se valer desse caminho para questionar algum aspecto sob o qual recaia alguma discordância. O estado de São Paulo dispõe de um aparato normativo moderno nesse campo e nunca se furtou ao diálogo com seus correspondentes em outros estados da Federação para construir soluções adequadas aos problemas locais. Indispensável, contudo, que questões de repercussão nacional sejam objeto de reflexão por parte do Conselho Nacional de Justiça.



André Carreira TJ/SP

**RBH – Como o senhor avalia a preparação dos juízes para lidar com conflitos fundiários? Há necessidade de melhorar essa questão? Como fazer isso?**

**JRN –** É certo que muitos magistrados se formaram antes da entrada em vigor da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) e desconhecem a importância desse diploma legal que regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil. Mesmo aqueles que conhecem são vítimas de uma formação jurídica que valoriza a fragmentação dos saberes. Ao se deparar com um conflito fundiário, não raramente o juiz brasileiro o encara como se fosse mero conflito intersubjetivo. Por isso é importante atrair aqueles com especial vocação e conhecimento acerca do tema. E disponibilizar meios de aperfeiçoar a formação dos demais que buscarem atuar nessa seara. A atuação da Escola Paulista da Magistratura e o aporte fornecido por institutos de pesquisa é fundamental nesse sentido.

**RBH – Nos últimos anos, foram aprovadas diversas leis no âmbito federal para destravar o processo de regularização fundiária no Brasil. Em sua opinião, o que ainda precisa avançar para que o processo seja menos burocrático e com mais rapidez?**

**JRN –** É preciso existir vontade para colocar em prática o que está no texto legal. Considero fundamental o engajamento das entidades representativas da sociedade civil nesse debate, inclusive para exercer saudável e legítima pressão e, principalmente, sugestões de aperfeiçoamento. Não se pode esperar que tudo venha por iniciativa do Poder Público Municipal. O Brasil apresenta assimetrias profundas. Nem todos os municípios dispõem de um corpo técnico especializado e preparado para enfrentar problemas historicamente consolidados. O importante é dizer que a Justiça está fazendo a sua parte. E que também está aberta ao diálogo a todos aqueles que querem construir um Brasil mais justo.



Maria do Carmo Avesani, diretora do Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades; Inês Magalhães, Secretária de Habitação, representando o Ministro das Cidades, Gilberto Ochi, Deputado Federal Carlos Marun, então presidente do FNSH DU; Mounir Chaowiche, presidente da ABC; Roberto Carlos Ceratto, superintendente de Habitação da CAIXA; Nylton Veloso, presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança; Aguinaldo Ribeiro, deputado federal e ex-ministro das Cidades, e Rafael Oliveira, presidente da CODHAB/DF, na Sessão Solene do Fórum

## Em 2014, sustentabilidade foi o principal tema do Fórum Nacional de Habitação

Evento reúne, anualmente, pessoas de todo o país para trocar experiências, debater avanços e propor melhorias na política habitacional

Sustentabilidade na produção de habitação no Brasil foi o principal tema do 61º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, organizado pela Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC), Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FNSH DU), em parceria com o Governo do Distrito Federal e patrocínio da Caixa Econômica Federal, no Centro de Convenções Ulysses Guimarães, em Brasília, nos dias 26, 27 e 28 de março.

O evento reuniu cerca de 400 pessoas que trabalham com habitação de interesse social, representando 23 estados, 73 municípios e cerca de 60 empresas e organizações não governamentais, além das autoridades do Ministério das Cidades, da Caixa Econômica Federal, do Poder Legislativo e do Poder Judiciário.

### Sessão solene e prêmio Selo de Mérito

A sessão solene ocorreu na noite de 26 de março, com a presença de autoridades do setor da habitação. Participaram da mesa de honra da solenidade os presidentes da ABC e do FNSH DU, Mounir Chaowiche e Carlos Marun, os prefeitos Carlos Amastha, do município de Palmas/TO, Luiz Marinho, do município de São Bernardo do Campo, os deputados federais Aguinaldo Ribeiro e Osmar Serraglio, o superintendente de Habitação da CAIXA, Roberto Carlos Ceratto, o presidente da Codhab DF, Rafael Oliveira, o presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Nylton Veloso, a diretora Maria do Carmo Avesani e a Secretária de Habitação Inês Magalhães, do Ministério das

Cidades. Inês Magalhães foi designada pelo Ministro das Cidades, Gilberto Magalhães Occhi, para representá-lo no evento.

Doze instituições, entre Companhias de Habitação, Secretarias Estaduais e Municipais receberam a outorga do Prêmio Selo de Mérito durante a Sessão Solene, ocorrida na tarde do dia 26, e apresentaram seus projetos nos dois primeiros dias do fórum. Todas as regiões do Brasil foram contempladas na premiação, sendo que quatro instituições são do Norte, duas do Nordeste, uma do Centro-Oeste, três do Sudeste e duas do Sul – ver matéria nesta edição.

O ex-Ministro das Cidades, Deputado Aguinaldo Ribeiro, e a Diretora do Departamento de Projetos Habitacionais da Secretaria Nacional de Habitação, Maria do Carmo Avesani, foram homenageados com o troféu Selo de Mérito Especial. A Cohab Minas foi premiada pelo trabalho desenvolvido nos pequenos municípios do estado.

## Mesas de Diálogo

Durante o evento, foram realizadas três mesas de diálogo: “Construção Sustentável – materiais, componentes e sistemas construtivos”, Programa Minha Casa, Minha Vida e regularização fundiária. Contou também com a apresentação do prefeito de Palmas – TO, Carlos Amastha, sobre a implementação dos instrumentos do Estatuto das Cidades para o desenvolvimento urbano sustentável do município.

O presidente da ABC, Mounir Chaowiche, coordenou a mesa que tratou da construção sustentável e que contou com a participação da coordenadora nacional do PBQP-H – Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat, Salette Webber, e do presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, José Carlos Martins, e dos empresários José Marcio, da empresa Tec Verde, e Andre Veronesi, da iHome. A Norma ABNT n° 15575 – Edificações Habitacionais – Desempe-

nho, editada para garantir maior qualidade na produção de habitação no Brasil, foi apresentada e debatida com o público.

A mesa de diálogo que tratou do PMCMV foi coordenada pelo então presidente do Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Carlos Marun, e contou com a participação do Ministério das Cidades representado pela Diretora de Projetos Habitacionais, Maria do Carmo Avesani, e pelo Superintendente Nacional de Habitação da Caixa, Roberto Ceratto. Foi apresentado um balanço do PMCMV e os principais debates versaram sobre os desafios de atendimento à população residente nos pequenos municípios, que representam 35% da população brasileira.

No terceiro dia de evento, a mesa de diálogo sobre os avanços de desafios da regularização fundiária foi coordenada pelo arquiteto Silvio Figueiredo e contou com a participação do Diretor de Assuntos Fundiários e Prevenção de Riscos do Ministério das Cidades, Celso Carvalho, da gerente de projetos do Ministério das Cidades, Ana Paula Bruno, do desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Venício Salles, do Juiz Corregedor Gustavo Marzagão e do presidente da Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), Flauzilino Araújo dos Santos. As exposições e debates tiveram como foco os avanços técnicos, legais e cartorários no processo de regularização fundiária no Brasil. A ênfase ficou por conta da apresentação e debate sobre o Provimento n° 21, de 2013, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que versa sobre a regularização fundiária. Este tema está melhor detalhado na entrevista do presidente do TJSP, Dr. José Renato Nalini, nesta edição.



Ao centro, os homenageados Aguinaldo Ribeiro, deputado federal e ex-ministro das Cidades, e Maria do Carmo Avesani, diretora do Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades, ladeados por Inês Magalhães e Mounir Chaowiche à esquerda e Carlos Marun à direita



Mesa de diálogos debateu sustentabilidade e os sistemas construtivos. André Veronesi, da IHOME; Maria Salette Weber, coordenadora do PBQP-H do Ministério das Cidades; Mounir Chaowiche, presidente da ABC; José Carlos Martins, Presidente CBIC; Carlos Marun, deputado federal e então presidente do FNSH DU

## Os esforços para melhorar a qualidade na construção de moradias

Norma de Desempenho e órgãos técnicos têm papel importante

A retomada da produção habitacional em grande escala no Brasil está trazendo à tona os graves problemas que o país enfrenta em relação à qualidade dos projetos urbanísticos e construtivos. Conforme alertou o presidente da Federação Nacional de Arquitetos e Urbanistas (FNA), Jefferson Salazar, na audiência pública da Câmara dos Deputados sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, a escassez de bons projetos de urbanização e arquitetura faz com que a incidência de vícios nas construções no Brasil ultrapasse os 60%. "Esse índice está bastante acima da média mundial, que é de 43%, segundo dados da Universidade de Michigan e da Universidade de São Paulo". Além de ocasionar prejuízos aos moradores, que em muitos casos não têm dinheiro para fazer os reparos, a falta de projetos bem elaborados traz ainda mais dano ao meio ambiente, pois os desperdícios, que já são grandes na construção civil, se tornam ainda maiores.

Buscando contribuir com o enfrentamento do problema, a ABC e FNSH DU pautaram o tema mais uma vez no Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social deste ano, com a mesa de diálogos "Construção Sustentável – materiais, componentes e sistemas construtivos – impactos da Norma de Desempenho NBR 15.575".

Por essa NBR, doravante estará regulamentada a forma como devem ser desenvolvidos e aplicados os produtos para que atendam aos requisitos de segurança, habitabilidade e sustentabilidade das construções e, de acordo com Salette Weber, coordenadora do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), a norma de desempenho fez com que os setores da construção e da habitação de interesse social se preocupassem principalmente com o usuário, visando ao conforto, durabilidade e pouca manutenção.



### ABC integra os colegiados técnicos que certificam e contribuem para a qualidade na construção

Criados no âmbito do Ministério das Cidades, dois colegiados técnicos são importantes instrumentos de incentivo à inovação, sustentabilidade e melhorias nos projetos habitacionais, incluindo os de interesse social: o SiNAT Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e o CTECH – Comitê Nacional de Desenvolvimento Tecnológico da Habitação. A Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC) integra ambos os órgãos.

## O que é o SiNAT

O SiNAT tem como objetivos estimular o processo de inovação tecnológica no Brasil, aumentar o catálogo de alternativas tecnológicas para a produção de obras de edifícios e de saneamento, e promover o equilíbrio competitivo no setor. Foi criado em 2007, no âmbito do PBQP-H.

A Comissão Nacional do SiNAT é constituída por representantes do governo e da sociedade civil, incluindo representantes da cadeia produtiva da construção, que tem a função principal de zelar pelo funcionamento do sistema, incluindo a autorização para a participação das Instituições Técnicas Avaliadoras, ITA, e a concessão de documentos de avaliação técnica, DATecs.

Para José Carlos Martins, presidente da CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção, a criação do SiNAT permitiu a comercialização de diversos produtos inovadores, no entanto, o sistema precisa ganhar eficiência para atender às necessidades do mercado. “O setor da construção tem o dever de reivindicar e pressionar para que haja o fortalecimento do PBQP-H e do SiNAT, para que tenham uma estrutura melhor para atender à demanda”.

## CTECH

É o Comitê Nacional de Desenvolvimento Tecnológico da Habitação. Tem caráter interministerial e promove o relacionamento entre os diferentes agentes do setor da construção. Conta com um grupo de trabalho para subsidiar a implementação da norma de desempenho no âmbito do PMCMV, avaliando o desempenho dos sistemas tradicionais e inovadores.



## CONHEÇA AS NOVIDADES DA NBR 15575 QUE ESTÁ EM VIGOR

A norma de desempenho atribui responsabilidades para todos os envolvidos no processo da construção e manutenção da edificação habitacional, como incorporadores, construtores, projetistas e usuários, a fim de manter o desempenho durante o prazo de vida útil da habitação.

Está dividida em seis partes, que contemplam os requisitos gerais da obra e os sistemas que compõem uma edificação: a parte estrutural, pisos, cobertura, vedação e sistemas hidrossanitários. O Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/BR) resume as principais mudanças tratadas pela norma:

- **Sistemas estruturais:** são estabelecidos critérios de estabilidade e resistência imóvel, inclusive com métodos para medir que tipos de impactos e estrutura podem resistir sem apresentar falhas ou rachaduras.
- **Sistemas de pisos:** os pisos devem resistir à força de certos impactos especificados e manter níveis seguros contra escorregamentos, visando evitar acidentes domésticos.
- **Sistemas de cobertura:** a distância mínima entre o piso e o teto de um andar, chamado de pé-direito, deve medir no mínimo 2,5 metros de altura, com variações em banheiros e corredores. A norma estabelece quais os pesos que a cobertura deve aguentar e quantas horas ela deve resistir ao fogo sem ceder.
- **Sistemas de vedações:** as paredes internas e externas devem garantir a proteção acústica, conforto térmico e proteção contra vazamentos. A norma também apresenta os níveis internos de variação de temperatura obrigatórios de acordo com cada região climática do Brasil.
- **Sistemas hidrossanitários:** todas as edificações habitacionais devem estar ligadas à rede de esgoto ou possuir alternativas próprias de tratamento dos dejetos. A norma de desempenho também especifica qual a pressão e o peso que os canos de água devem suportar.

# HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: CERCA DE 400 MIL UNIDADES OPERACIONALIZADAS

Nos últimos 10 anos, a habitação de interesse social teve um papel socioeconômico importante no Brasil. Os municípios com população de até 50 mil habitantes foram atendidos com cerca de 400 mil unidades.

O segmento empresarial composto por instituições filiadas à ABECIP foi responsável por cerca de 80% deste total, por intermédio do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH e do Programa Minha Casa, Minha Vida – Oferta Pública, beneficiando aproximadamente 1,5 milhão de brasileiros.

Somos cinco instituições que atuam há cerca de 40 anos no mercado imobiliário, com forte *expertise* em habitação de interesse social. Contamos com um corpo técnico especializado que atua em harmonia com as políticas governamentais voltadas para a redução de déficit habitacional e a inclusão social das famílias brasileiras.



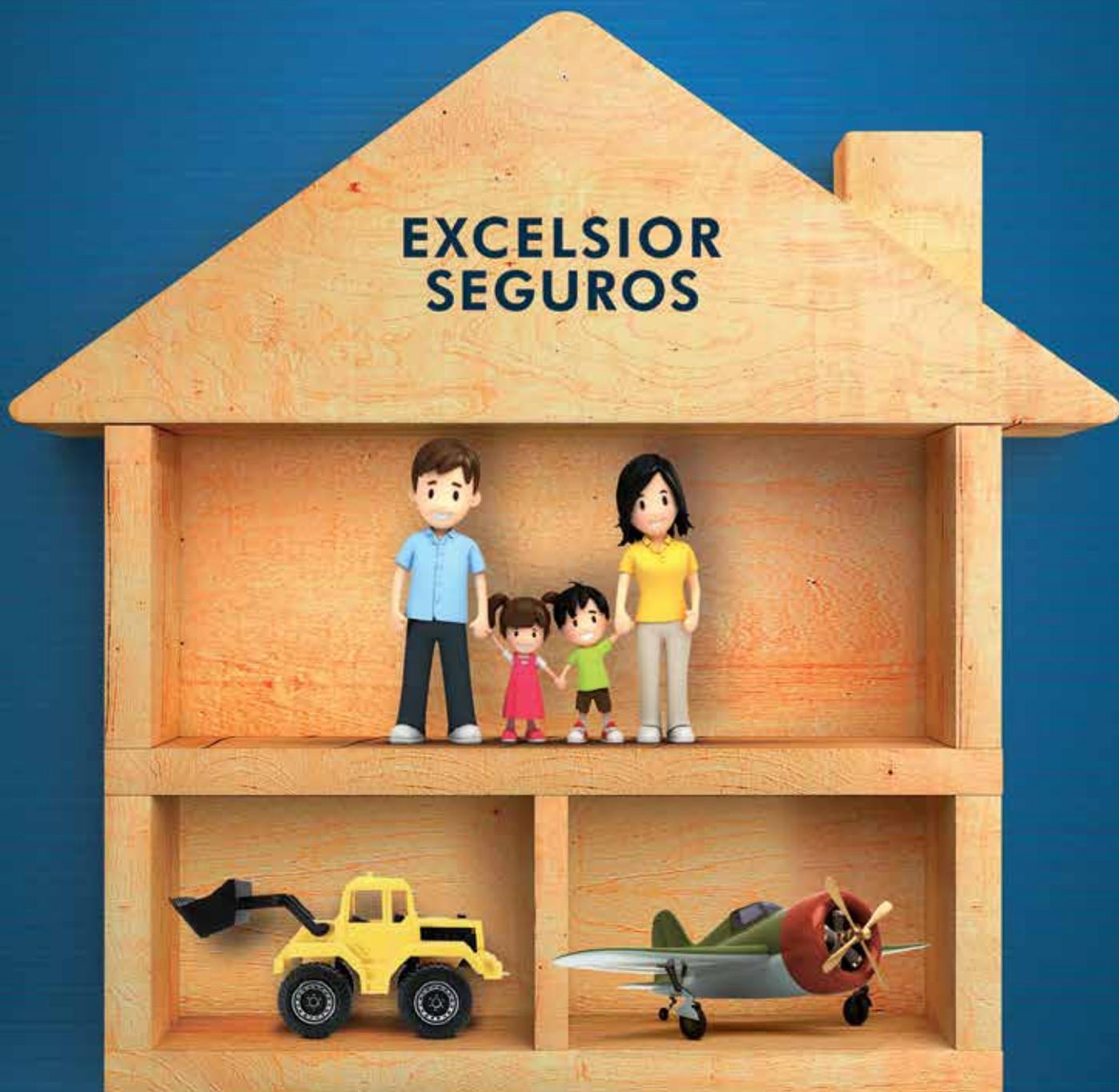
Teremos um enorme prazer em atendê-los. Faça-nos uma visita e saiba mais sobre o segmento habitacional de interesse social.

“APROXIMADAMENTE 1,5 MILHÃO DE CIDADÃOS BENEFICIADOS”



# COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS:

HÁ 70 ANOS CUIDANDO DO SEU PATRIMÔNIO, DA SUA FAMÍLIA E DA SUA VIDA.



Excelsior Seguros - Matriz | CNPJ: 33.054.826/0001-92  
Av. Marquês de Olinda, nº 175 - Recife Antigo - Recife-PE | CEP: 50.030-000  
Fone/Fax: (81)3087.9200 / (81)3087.9262 | [excelsior@excelsiorseguros.com.br](mailto:excelsior@excelsiorseguros.com.br)



Mesa de diálogo contou com a presença de Flauzilino Araújo dos Santos, representando a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB); Dr. Wilson Levy, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP); Sílvio Figueiredo, arquiteto e especialista em regularização fundiária; Mounir Chaowiche, presidente da ABC; Venício Sales e Gustavo Marzagão, desembargadores do TJSP, e Celso Carvalho, diretor da Secretaria de Programas Urbanos do Ministério das Cidades

## Regularização fundiária precisa de mais recursos para avançar

Irregularidade territorial atinge mais de 18 milhões de famílias. Governo Federal e Poder Judiciário debateram o tema no 61º Fórum

Apesar de contar com uma legislação bastante aprimorada, que vem garantindo o avanço nos últimos anos, a regularização fundiária no Brasil ainda enfrenta diversas dificuldades, como a burocracia e a falta de investimentos. Essa foi a constatação da mesa técnica coordenada pelo arquiteto Sílvio Figueiredo, no dia 28 de março, encerrando a programação do Fórum de Habitação de Interesse Social, da qual participaram o presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, Celso Carvalho e Ana Paula Bruno, do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos e Prevenção de

Riscos do Ministério das Cidades e os representantes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Desembargador Venício Salles, Assessor da Presidência, Wilson Levy, e Juiz Corregedor Gustavo H. B. Marzagão.

Um exemplo de que a demanda supera os recursos veio do próprio Ministério das Cidades, que, em 2013, criou o “Programa Papel Passado” e abriu um processo de seleção de projetos, sendo que, em apenas dois meses, recebeu pleitos de 1.300 municípios para a regularização de 2,5 milhões de moradias. O resultado foi muito além do esperado, já que a dispo-

nibilidade de recursos era de R\$ 21 milhões, mas que, para garantir o atendimento de todos os projetos seriam necessários R\$ 2,5 bilhões. Para Celso Carvalho, diretor do Departamento de Assuntos Fundiários e Prevenção de Riscos do Ministério das Cidades, é necessária uma união de esforços dos estados, municípios e Congresso Nacional para a destinação de recursos para esses serviços: “Precisamos buscar recursos do Orçamento Geral da União e procurar outras formas de financiamento para a regularização fundiária, pois os estados e municípios estão maduros o suficiente para fazer propostas técnicas e encarar esse desafio”.

## Legislação

O marco regulatório é constituído pelas leis 11.977, de 2009, que criou o Programa Minha Casa, Minha Vida e pelo Código Florestal. Apesar dos avanços, os especialistas alertaram para o que consideraram outro grande gargalo da regularização fundiária no momento: a edição de normas de serviço sobre os procedimentos a serem adotados nos municípios pelos cartórios de registro e pelas corregedorias de justiça. A burocracia e a falta de informação em relação à legislação federal provoca morosidade no processo, que começa e termina no registro de imóveis.

Isto porque os cartórios são fiscalizados pelo Poder Judiciário e, apesar da legislação ser autoaplicável, os oficiais não se sentem seguros para adotar medidas que não es-



tejam definidas em provimentos internos. Para Flauzilino Araújo, presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), se o Conselho Nacional da Justiça normatizar os procedimentos contidos na legislação federal, "os oficiais poderão dispensar facilmente alguns requisitos que até então são considerados obrigatórios e que só servem para atrasar o processo. Alguns paradigmas precisam ser quebrados para que ocorra a regularização fundiária de forma ágil", concluiu.

### O PROVIMENTO DO TJSP

O Juiz Corregedor Gustavo Marzagão informou que em 2012 o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo editou o Provimento 18, uniformizando os procedimentos dos cartórios e, em 2013, abriu um processo de consulta pública para que técnicos, autoridades e demais interessados apresentassem propostas para o aperfeiçoamento da norma. Daí resultou a publicação do Provimento 21, que desburocratizou ainda mais o processo de regularização fundiária no estado de São Paulo.

De acordo com Gustavo Marzagão, o principal objetivo do provimento foi indicar a disposição da corregedoria em regularizar os imóveis, mostrando que no processo de regularização fundiária não se pode ter o mesmo rigor que se tem em outros procedimentos. Após a edição do provimento, foram regularizados 425 assentamentos e aproximadamente 43 mil unidades habitacionais no estado de São Paulo. "Acreditamos que o resultado tem sido muito exitoso, não só pelo número expressivo de regularizações, mas por não ter sido questionada a legalidade do provimento", enfatizou o juiz.

Ana Paula Bruno, gerente de regularização fundiária do Ministério das Cidades, defende que o Poder Judiciário de todos os estados deva seguir o exemplo de São Paulo: "O provimento do TJSP incorporou toda a legislação nacional sobre o assunto e avançou onde a própria lei não detalhou. Foi um divisor de águas e está sendo utilizada como modelo por corregedorias de justiça de outros estados", concluiu.



## Programa Habitacional do BANCO PAULISTA

O BANCO PAULISTA atua nos programas de Habitação de Interesse Social desde 2006, contribuindo com o Governo Federal no acesso a unidades habitacionais para a população de baixa renda.

**185.000** cidadãos brasileiros beneficiados

Mais de **37.000** operações efetivadas

**18** estados e **667** municípios atendidos

Entre em contato pelo telefone (11) 3299-2313 ou pelo e-mail [sfh@bancopaulista.com.br](mailto:sfh@bancopaulista.com.br)

**Atendimento ao beneficiário:**  
0800 202 2777



[www.bancopaulista.com.br](http://www.bancopaulista.com.br)

# **CRÉDITO HABITACIONAL É NA CAIXA.**

*PROCURE UMA AGÊNCIA OU UM  
CORRESPONDENTE CAIXA AQUI.*

SAC **0800 726 0101**

(informações, sugestões ou elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva  
ou de fala **0800 726 2492**

Ouvidoria **0800 725 7474**

(denúncias e reclamações não solucionadas)

[caixa.gov.br](http://caixa.gov.br) - [facebook.com/caixa](https://www.facebook.com/caixa)

[twitter.com/caixa](https://twitter.com/caixa)

- Imóveis novos, usados e na planta
- Até 35 anos para pagar
- Prestações decrescentes\*
- Utilização da renda familiar e do FGTS\*\*

Consulte as condições e faça  
uma simulação: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

\* Prestações mensais com tendência de decréscimo a longo prazo.

\*\* De acordo com as regras de utilização definidas pelo Conselho Curador do FGTS.

# Congresso Nacional discute Projetos de Lei que fortalecem as COHABs

O objetivo é tornar essas entidades mais produtivas e contribuir com a construção de mais e melhores moradias

A ABC está fortemente empenhada na aprovação de diversas proposições que tramitam no Congresso Nacional objetivando o fortalecimento das companhias públicas de habitação e, em consequência, o atendimento à população de baixa renda que necessita de moradia digna em todos os cantos do Brasil.

## Equalização das dívidas e valorização dos ativos

O PL nº 7706/2014, apresentado pelo Deputado Eduardo Sciarra (PSD-PR), que trata do alongamento do prazo das dívidas de todas as Cohabs, por 30 anos, com taxa de juros de 3.08% a.a, valoriza os ativos das companhias junto ao FCVS, equaliza as dívidas junto às seguradoras, além de garantir o reconhecimento dos créditos já habilitados.

Para construir 2 milhões de casas para a população de baixa renda entre as décadas de 60 a 80, as Cohabs tomaram dinheiro emprestado junto ao FGTS. As condições de pagamento dessas dívidas estão estrangulando essas companhias, assim como estados e municípios, subtraindo importantes recursos que poderiam constituir contrapartidas para a produção de mais e melhores moradias.

Se, por um lado, o FGTS e o governo federal são os credores das Cohabs e têm como garantia os



recursos do FPM e FPE, por outro lado, o mesmo governo federal é também devedor dessas companhias, porém, para reconhecer o valor da dívida, exige um processo de habilitação dos créditos excessivamente detalhista. Uma vez habilitados esses créditos, o valor da dívida reduziria significativamente. Entretanto, a excessiva burocracia e a falta de estrutura e pessoal dos entes federais apontam que as análises para o reconhecimento dos créditos levarão mais trinta anos, ao custo de mais de R\$ 150 milhões/ano para o erário público. Mas o pagamento das dívidas segue o cronograma contratual de prazo bem mais curto, ou seja, até 2027.

## Isenção de tributos

Embora sejam entidades públicas, parte dos governos estaduais ou municipais, as Cohabs pagam diversos tributos ao governo federal que poderiam ser investidos em mais moradias.

Para aliviar a carga tributária a qual essas entidades públicas de habitação se submetem, o Deputado Federal Osmar Serraglio (PMDB\PR) apresentou no Congresso Nacional dois projetos de lei.

Com o Projeto de Lei nº 7386/2014, o Deputado Osmar Serraglio propõe a isenção da contribuição ao

“A EXPERIÊNCIA DE CONSTRUÇÃO EM CARÁTER DE MUTIRÃO DEMONSTROU SER INEFICIENTE E PRODUZIU ENORMES PROBLEMAS TRABALHISTAS, TAIS COMO A UTILIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA INFANTIL E ALTOS ÍNDICES DE ACIDENTES DO TRABALHO”

PIS, Cofins e IR dos repasses que os estados e municípios fazem às Cohabs para a manutenção das suas despesas de custeio. Pela norma atual, as companhias de habitação pagam esses tributos sobre os valores que lhes são repassados pelo acionista majoritário, como se fossem receitas auferidas no mercado. Isso onera mais o ente controlador que, ao repassar recursos para custeio, precisa adicionar um valor maior para ser recolhido aos cofres da União.

Já por meio do PL nº 6.083, o deputado propõe a inclusão das Companhias de Habitação entre os agentes que devem ter isenção de contribuição à Seguridade Social, no caso de construção de forma isolada ou em conjuntos habitacionais, mesmo que a mão de obra utilizada seja remunerada, mas desde que observado o limite de 70 metros quadrados na cons-

trução de habitação popular de interesse social.

Cabe esclarecer que a Lei de Custeio da Previdência, que trata do assunto, publicada em 1991, só concede isenção nos casos de execução de obra residencial de uso próprio e de caráter econômico, realizada sem mão de obra assalariada, ou seja, pelo próprio dono ou em regime de mutirão. De acordo com o deputado Serraglio, esse regime quase não é aplicado nos dias atuais, tendo em vista que muitos beneficiados não possuem a qualificação necessária, já possuem uma ocupação e, em alguns casos, possuem algum tipo de deficiência física. “A experiência de construção em caráter de mutirão demonstrou ser ineficiente e produziu enormes problemas trabalhistas, tais como a utilização de mão de obra infantil e altos índices de acidentes do trabalho”, explica Serraglio.



Deputado Leopoldo Meyer propõe que as Cohabs sejam agentes promotoras dos projetos do PMCMV



Deputado Eduardo Sciarra apoia as Cohabs, com o refinanciamento das dívidas e o reconhecimento dos créditos



Deputado Osmar Serraglio defende isenção tributária às Cohabs

## Medida Provisória

Com o intuito de tornar mais célere a aprovação desses pleitos, o Deputado Eduardo Sciarra apresentou diversas emendas à MP 656 em tramitação no Congresso Nacional, incorporando o conteúdo dos mencionados projetos de lei

## Agente promotor

Outra proposta importante para as Cohabs e para a habitação de interesse social tramita como emenda à MP 656, restabelecendo a condição de agente promotor de programas habitacionais para as companhias de habitação pública. A iniciativa é do deputado Leopoldo Meyer - PSB-PR, que esclarece que hoje essa tarefa é exclusiva das empresas privadas.

Para o presidente da ABC, Mounir Chaowiche, essa e as demais medidas de natureza financeira e tributária darão uma grande contribuição para o sucesso do Programa Minha Casa, Minha Vida, porque existem mais de 30 companhias de habitação no Brasil, em quase todos os estados e em vários municípios, que podem exercer um papel ainda mais qualificado no atendimento à população de baixa renda.

# QUALIDADE É O NOSSO COMPROMISSO

A Falcão Bauer garante a qualidade dos empreendimentos habitacionais fazendo o gerenciamento desde o projeto e a execução até a entrega das unidades e a pós-ocupação.



**Falcão Bauer**

CENTRO TECNOLÓGICO DE CONTROLE DA QUALIDADE

**Tel.: (11) 3611-0833**

**[www.falcaobauer.com.br](http://www.falcaobauer.com.br)**

A Falcão Bauer possui certificação ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001 e QUALIHAB (Gerenciamento)



Projeto Novo Ganchinho

## Obras e serviços de impacto social foram premiados

Sustentabilidade foi o principal requisito

O prêmio Selo de Mérito de 2014 foi dividido em quatro categorias, objetivando mostrar ao Brasil as diferentes formas com que as Cohabs e outras empresas públicas e as Secretarias de Habitação vêm norteando o seu trabalho para atender às diversas camadas da população com moradia digna. Dentre os premiados estão projetos de grandes intervenções urbanas, refletidos na categoria “grande impacto regional”; o trabalho realizado em pequenos municípios, na categoria “projetos realizados em municípios com população de até 50 mil habitantes”; o atendimento a grupos sociais específicos, na categoria que leva esse nome; e o não menos importante trabalho de estruturação e gestão, que possibilita um atendimento de maior qualidade e mais duradouro, refletido na categoria “aprimoramento do

modelo de gestão para o fortalecimento do Sistema de Habitação de Interesse Social”.

Ao analisar os projetos, a comissão julgadora independente, composta por representantes da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UNB, do CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, do Ministério das Cidades, da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil adotou como principal pressuposto na seleção dos melhores projetos o requisito sustentabilidade em seus diversos aspectos.

Todos os projetos vencedores foram apresentados e debatidos nos dias 26 e 27 de março, durante o Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social. Veja, a seguir, um breve resumo de cada um. As informações completas estão disponíveis no site da ABC.

## CATEGORIA IMPACTO REGIONAL



### PROJETO: BORDA DA BAÍA

Conder – Estado da Bahia

Trata-se da segunda etapa da intervenção urbana que o governo do estado da Bahia está fazendo em Salvador. Esta fase abrange as Enseadas do Cabrito e dos Tainheiros,

com 22 bairros, que abrange 600 mil habitantes, ou 24% da população total do município. O valor investido nessa etapa foi de R\$ 158 milhões, garantindo a erradicação de mais de 3 mil palafitas. As obras continuam para a construção de unidades habitacionais para atendimento às famílias que ainda estão em aluguel social. Na sequência das obras, serão construídos os equipamentos urbanos. Além da melhora da qualidade urbanística da cidade, essas ações criarão vários espaços de convivência e fortalecimento da economia local, estando prevista a implantação de um centro gastronômico, para aproveitar o potencial turístico da região da borda da Baía de Todos os Santos.



### PROJETO: PROJETO NOVO GANCHINHO

Cohab Curitiba

Novo Ganchinho, região sul de Curitiba, alia diretrizes de planejamento urbano à política habitacional do município ao prever a ocupação de uma área de 257,5 mil m<sup>2</sup> no bairro do Ganchinho. A ocupação se deu de forma planejada e integrada às demais políticas públicas do município. Os imóveis foram destinados aos diferentes públicos atendidos pela COHAB: moradores de áreas de risco e famílias inscritas no cadastro de imóveis das faixas 1 e 2 do PMCMV.

Além disso, o projeto incluiu unidades adaptadas para pessoas com deficiência e áreas de circulação interna dos conjuntos sem barreiras e com total acessibilidade. Os investimentos chegaram a R\$ 144 milhões, advindos do PMCMV e de contrapartida do próprio município.



### PROJETO: COMUNIDADE TABOQUINHA

Cohab/Pará

O projeto foi implantado no distrito de Icoaraci, há 20 km de Belém. Notabilizou-se pela recuperação de uma área de preservação permanente do igarapé Taboção, que

estava ocupada há mais de 20 anos por 1800 famílias. As famílias foram removidas para um novo bairro, com toda a infraestrutura urbana, construído nas proximidades, que ganhou o nome de Taboquinha. Toda essa operação urbana resultou na revitalizando o igarapé Taboção, bem como do seu entorno, que ganhou nova vegetação com espécies da flora natural da região e inclusive tornou-se navegável, o que era impensável há algum tempo.

O total investido foi de R\$ 100 milhões, sendo R\$ 77 do governo federal (PAC) e R\$ 23 do governo do Pará.



### PROJETO: DA FAVELA À CASA PRÓPRIA

Agência Municipal de Habitação de Campo Grande/MS

O projeto realizado pela Agência Municipal de Habitação (Emha) promoveu a inclusão social de 482 famílias, identificadas como ocupantes de áreas de risco e em situação de vulnerabilidade social, graças ao projeto de reassentamento populacional no bairro Moreninha e eixos lineares dos Córregos Bálamo. A construção das novas casas e o projeto de urbanização

custaram R\$ 27,8 mi, sendo R\$ 23,5 de recursos federais e R\$ 4,3 do município. Foram atendidas as famílias com perfil de vulnerabilidade e de baixa renda que sobreviviam de subempregos e/ou benefícios de programas assistenciais do governo, residindo em áreas irregulares com moradias precárias e insalubres, que ocupavam o local desde 1990, sendo também comum os casos de coabitação com famílias distintas vivendo sob o mesmo teto.



### PROJETO: EMPREENDIMENTO SANTO ANDRÉ

CDHU – São Paulo

O Jardim Santo André é uma área com 1,5 milhão de metros quadrados, ocupados por aproximadamente 9 mil famílias. Destas, 3 mil famílias ocupam unidades habitacionais já produzidas e as demais ocupam a área de forma precária, sem a infraestrutura necessária e em situações classificadas como de risco alto e muito alto. Os projetos desenvolvidos e em execução

pela CDHU tem por objetivo a estabilização geotécnica nas situações de risco diagnosticadas. Além da produção das novas unidades habitacionais, será promovida a urbanização e regularização fundiária do assentamento.

O projeto visa atender às diferentes faixas etárias da população, com criação de espaços de lazer, áreas de playground, calçadas, academia comunitária, entre outros. O investimento é de R\$ 22,9 milhões, com recursos do governo federal e estadual.



### PROJETO: MORAR LEGAL

Prefeitura de Boa Vista

O projeto de urbanização e regularização fundiária no bairro denominado Centenário mudou a vida de uma importante parcela da população de Boa Vista (300 mil habitantes), capital do estado de Roraima. O projeto resultou na regularização fundiária de 652 lotes residenciais, na construção de 397 casas e melhoria de outras 42, com a implantação de toda a infraestrutura

e recuperadas as áreas degradadas, beneficiando 2.600 pessoas de baixa renda, além de repercutir na qualidade urbana de todo o entorno.

## CATEGORIA PROJETOS REALIZADOS EM MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO DE ATÉ 50 MIL HABITANTES



### PROJETO: CONJUNTO HABITACIONAL CONCEIÇÃO DE MACABÚ/RJ

Cehab RJ e Prefeitura de Macabú

O conjunto habitacional denominado Residencial Sílvio Soares Tavares, em Conceição de Macabú, Norte Fluminense, foi entregue com toda a infraestrutura e inclusive uma estação de tratamento de esgotos. São 160 apartamentos de 47,17 m<sup>2</sup>, que beneficiam cerca de 800 pessoas, a maioria provenientes de áreas de risco. Estão divididas em cinco blocos de quatro pavimentos, com 32 apartamentos cada um. Cinco apartamentos foram adaptados para portadores de necessidades especiais.



### PROJETO: TRABALHO SOCIAL EM MARTINÓPOLE

Secretaria das Cidades do Estado do Ceará e Prefeitura de Martinópole

Para promover a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas com PMCMV, a metodologia adotada pela Secretaria das Cidades do Ceará foi a "Educação Biocêntrica", que atua nos 3 níveis de vínculos da pessoa: consigo mesmo, com o outro e com o coletivo, fortalecendo os vínculos afetivos e o desenvolvimento do pensamento flexível, criativo, afetivo. Mobilização, Organização Comunitária, Educação Sanitária/Ambiental, Geração Emprego/Renda e Regularização Fundiária foram os focos do trabalho social.



## MORADIA DIGNA PARA TODOS

### Ajude a fortalecer a causa da habitação de interesse social no Brasil. Filie-se à ABC!

A ABC é uma entidade nacional que apoia e promove a troca de experiências entre os agentes públicos de habitação dos estados e municípios.

Trabalha junto com o Fórum Nacional de Secretários Estaduais de Habitação e Desenvolvimento Urbano e contribui com os órgãos do Governo Federal responsáveis pela política habitacional.

Os associados recebem as notícias mais relevantes sobre habitação – inclusive dos órgãos que a ABC integra –

e podem participar dos principais seminários, oficinas e encontros técnicos do setor; fazer parte do Fórum Nacional de Habitação e concorrer ao Prêmio Selo de Mérito de projetos habitacionais.

Os filiados da ABC contam com uma estrutura em Brasília facilitando o acompanhamento dos seus projetos.

**Podem ser filiados à ABC: as companhias de habitação e os estados e os municípios, através das suas secretarias, departamentos ou autarquias.**

---

A ABC INTEGRA O: CONSELHO NACIONAL DAS CIDADES • CONSELHO CURADOR DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL • CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÃO SALARIAL • COMITÊ DE RECURSOS DO SEGURO HABITACIONAL • COMITÊ NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO DA HABITAÇÃO • SISTEMA NACIONAL DE AVALIAÇÕES TÉCNICAS • COMISSÃO TÉCNICA DOS PRODUTOS DA ÁREA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO INMETRO.

---

Para mais informações, acesse: <[www.abc.habitacao.org.br](http://www.abc.habitacao.org.br)> ou escreva para: [abc@abc.habitacao.org.br](mailto:abc@abc.habitacao.org.br)



ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS  
E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO

## CATEGORIA ATENDIMENTO A GRUPOS SOCIAIS ESPECÍFICOS

**PROJETO: PROGRAMA HABITAÇÃO RURAL INDÍGENA**

Secretaria de Habitação do Estado do Acre

O programa foi criado para atender às famílias pertencentes às terras indígenas – Campinas/Katukina, situada no município de Cruzeiro do Sul/Acre e a Terra Indígena Colônia 27 em Tarauacá/Indigenópolis, áreas diretamente afetadas pela construção e asfaltamento da BR 364. Ao todo, foram construídas 167 casas divididas em 7 aldeias. As casas foram

construídas em forma de mutirão assistido, um trabalho conjunto com a comunidade e os técnicos do estado. A escolha da tipologia das unidades habitacionais foi feita pelos indígenas por meio de projetos arquitetônicos apresentados em reuniões. Mais 480 unidades estão sendo construídas em 12 aldeias da cidade Feijó. O investimento total é de 14 milhões de reais.

**PROJETO: SOS LITORAL**

Cohapar – Paraná

O projeto consistiu na realocação de famílias desabrigadas, em decorrência das fortes chuvas na região em 2011, e na construção de 223 novas moradias populares em três municípios: Antonina, Morretes e Paranaguá. A prioridade de atendimento foi para famílias que não possuíam condições financeiras de reformar ou reconstruir os seus imóveis. O trabalho foi realizado de forma integrada pelo governo do estado, governo federal e prefe

feitu

As áreas escolhidas para abrigar os novos moradores receberam toda a infraestrutura e o local escolhido possibilita o acesso a escolas, creches, postos de saúde e comércio.

**PROJETO: PROGRAMA DE MORADIA INDÍGENA**

CDHU – São Paulo

Novas moradias com tipologias adequadas, de acordo com as necessidades de comunidades indígenas localizadas no litoral do estado de São Paulo, beneficiaram mais de 10 aldeias em 2013. A substituição de moradias precárias faz parte do projeto Moradia Indígena, idealizado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo. As habitações foram construídas respeitando os hábitos e costumes dos povos indígenas,

com a participação de representantes das aldeias. O programa tem parceria com a Fundação Nacional do Índio (Funai), Secretaria Especial de Saúde Indígena (Sesai) e com as prefeituras das cidades onde estão localizadas as aldeias. O programa já produziu 466 moradias e utilizou diferentes materiais e tecnologias construtivas, que agora fazem parte do acervo para a aplicação em outros projetos.

## CATEGORIA APRIMORAMENTO DO MODELO DE GESTÃO PARA O FORTALECIMENTO DO SISTEMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



### PROJETO: POLÍTICA HABITACIONAL DEMOCRÁTICA

Prefeitura de Soure e Cohab Pará

O município de Soure, 23 mil habitantes, está localizado na Ilha do Marajó, estado do Pará, com 91% situada na área urbana. Em 2013, com a criação da Secretaria de Habitação e do conselho municipal, deu-se início a uma efetiva Política Habitacional em Soure. Foi elaborado o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, possibilitando a identificação das áreas mais carentes no município, a definição dos projetos prioritários e orientando as ações da Secretaria Municipal de Habitação. Adotou-se estratégias de garantia da participação social e a transparência das ações. Esse modelo de planejamento está norteando a construção de 73 moradias em andamento e a contratação de outras 637, que reduzirá o déficit habitacional.



### PROJETO: SISTEMA DE INFORMAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP

O SIHISB é um sistema de informações que funciona via web, armazena e processa informações sobre a habitação de interesse social de São Bernardo do Campo, abrangendo os assentamentos precários e irregulares, as ações habitacionais em andamento e os dados cadastrais de famílias atendidas pela política habitacional. A experiência do SIHISB reafirma, entre outros aspectos, a eficácia das parcerias entre entes públicos como estratégia de aperfeiçoar experiências e difundir conhecimento e a importância da caracterização dos assentamentos precários e definição de tipologias de intervenção para definir prioridades e agilizar os processos de decisão.



### PROJETO: GESTÃO – VIABILIZAÇÃO DE MORADIAS RURAIS

Cohapar Paraná

A economia do Paraná está fortemente ligada à agricultura familiar, mas em 2010 o estado apresentava um déficit habitacional de aproximadamente 30 mil moradias na área rural. Com a oportunidade gerada pela criação do Plano Nacional de Habitação Rural (PNHR), o governo do estado desenvolveu um método de planejamento de intersetorial que possibilitou a contratação de 11 mil casas em dois anos, das quais mais de 6 mil já foram entregues. O grau de dificuldade superado com o modelo permitiu o atendimento de forma descentralizada, atingindo 362 dos 399 municípios do estado.

## SELO DE MÉRITO ESPECIAL



### PROJETO: PMCMV SUB-50, A EXPERIÊNCIA DE MINAS

Cohab Minas Gerais

O estado de Minas Gerais possui 853 municípios, dos quais 787 tem população inferior a 50 mil. Para atender a essa população bastante espalhada, foi necessária uma grande participação do governo do estado, por meio da Cohab Minas, que teve início em 2005, com a criação do Fundo Estadual de Habitação (FEH) e do programa Lares Gerais. Com a experiência adquirida, a Cohab Minas entrou com grande força no PMCMV Sub-50. Estabeleceu parcerias com os municípios, com bancos privados e com o governo federal, que possibilitou a construção de 12.411 casas em 335 cidades. Do total dos recursos empregados, o estado entrou com 62%, por meio do FEH, os municípios, com 10% e o governo federal, com 28%.

# Atimaky

Esquadrias Metálicas

## Portas e Janelas



**PSQ**



A **Atimaky** atua no mercado de esquadrias metálicas desde 1976. Nossa trajetória é marcada por um desenvolvimento constante em busca de aperfeiçoamento e satisfação dos clientes, que se traduz em produtos de qualidade e preços competitivos

11 4645-2100

Rua Gravataí, 72 - Quinta da Boa Vista - Itaquaquecetuba - SP

acesse  
[www.atimaky.com.br](http://www.atimaky.com.br)

acesse

[www.atimaky.com.br](http://www.atimaky.com.br)

# Projeto residencial José Maksoud, da área de risco à moradia digna

Campo Grande (MS) investe em projetos de reassentamento social



Fotos: Ernesto Franco

Residencial atendeu a mais de 450 famílias. Trabalho social realizado com os novos moradores ofereceu cursos de capacitação profissional



Antes da moradia digna, famílias viviam em situação de risco e vulnerabilidade social

## Sonho realizado

Um morador que vivencia e conhece a realidade das famílias reassentadas é Odin David Valu, 39 anos, artista plástico. Ele conta que mora na região das Moreninhas desde 1983 e os percalços da vida o levaram a residir na horta comunitária. “Convivi aqui e sei o sofrimento pelo qual todos passaram. Morei por três anos neste local e posso afirmar que foi muito difícil, mas, agora, iniciamos uma nova vida e pretendo me candidatar a presidente da associação de moradores”, confidenciou, orgulhoso.

Rayane Serra Moreira, 22 anos, casada e mãe de dois filhos, comemora a mudança de vida com a nova moradia e faz planos para o futuro. “Já morei de aluguel, mas ficou muito difícil arcar com a despesa e acabei indo morar com minha mãe na horta. Foi muito difícil viver no local, ainda mais com duas crianças pequenas. Agora que vou me mudar para uma casa nova, pretendo investir no meu trabalho como manicure e ajudar meu marido com as despesas”, revelou a jovem que participou do curso de depilação e unhas decorativas, realizado pelo trabalho social.

O projeto realizado pela Agência Municipal de Habitação (Emha) promoveu a inclusão social de 482 famílias, identificadas como ocupantes de áreas de risco e em situação de vulnerabilidade social, graças ao projeto de reassentamento populacional no bairro Moreninha e eixos lineares dos Córregos Bálsamo. A construção das novas casas e o projeto de urbanização custaram R\$ 27,8 mi, sendo R\$ 23,5 de recursos federais e R\$ 4,3 do município.

Foram atendidas famílias com perfil de vulnerabilidade e de baixa renda que sobreviviam de subempregos e/ou benefícios de programas assistenciais do governo, residindo em áreas irregulares com moradias precárias e insalubres, expostas a riscos de inundação, doenças e próximas a redes de alta tensão. Algumas famílias ocupavam o local desde 1990, sendo também comuns casos de coabitação com famílias distintas sob o mesmo teto.

O trabalho teve início em 2012, quando a equipe técnica da Emha realizou uma série de ações sociais, com destaque para educação ambiental, capacitações para geração de emprego e renda e encontros de integração entre as famílias, preparando-as para a remoção da antiga área de risco e reassentamento no novo local, que foi denominado residencial José Maksoud, no bairro Moreninha IV.

“Nosso compromisso enquanto Poder Público é monitorar e procurar sanar situações como a dos moradores que foram contemplados com moradias no José Maksoud. Nosso trabalho continua em outros locais da cidade, com mais dois empreendimentos que serão entregues ainda este ano, que atenderão mais 313 famílias que moravam em habitações de risco”, ressaltou a diretora-presidente da EMHA, Marta Lúcia Martinez.

# CDHU completa 50 anos com meio milhão de casas populares entregues

Noventa por cento dos mutuários ganham menos do que três salários mínimos

Clóvis D'Amgelo



Com o Residencial Belém H, CDHU comemora a entrega de 500 mil moradias em 50 anos de história



CDHU investe também em programas especiais, como a Vila Dignidade, que atende à população da terceira idade

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo, CDHU, completa, em 2014, 50 anos de existência. E comemora com a entrega de mais uma moradia popular: a de número 500 mil. Fundada em São Paulo em 1964, sob o nome de Cecap, já ligada à Secretaria Estadual de Habitação, a companhia começou com a construção de 20 casas, para atender famílias vitimadas pela doença de Chagas, no município de Paulo de Faria, no extremo norte do estado. Dali para frente, multiplicaram-se as ações e atendimentos, sempre com o mesmo objetivo: beneficiar as famílias de mais baixa renda.

Noventa por cento dos mutuários não ganham mais do que três salários mínimos. E, por essa razão, pagam prestações mais baixas, um pouco mais de 100 reais por mês. Porém, a construção de moradias populares, embora seja a principal, não é a única atividade da CDHU. Ao longo das últimas décadas, ações diversificadas, sobretudo na área social, foram se somando até constituírem, hoje, um leque de atendimentos que se estende desde a pré-ocupação, com cursos de preparação condominial, até

a assim chamada pós-ocupação, que inclui educação profissional, auxílio administrativo na área de regularização dos imóveis ou mesmo reuniões para renegociação de dívidas dos mutuários que, por alguma razão, se viram impedidos de honrar seus compromissos.

A primeira grande ampliação dos serviços prestados pela companhia aconteceu em dezembro de 1988, quando foi introduzido o U na sigla da empresa. De fato, com o crescimento da demanda, e, conseqüentemente, da amplitude dos conjuntos habitacionais, que se transformaram em verdadeiros bairros, a CDHU passou a fazer também arruamentos, construção de muros, ajardinamentos e outras melhorias urbanísticas.

A companhia vem investindo também em programas especiais, como a Vila Dignidade, que consiste em pequenos conjuntos de casas térreas para idosos (com 60 anos ou mais), muitas delas já dotadas de mobiliário básico. As moradias são construídas em torno de uma ampla área de lazer e convivência e cada conjunto é servido também de assistência médica para os mutuários.



# Uma revolução na moradia de interesse social em Goiás

Mais de 80 mil famílias beneficiadas com construção, reforma e melhoria habitacional nos 246 municípios do Estado



O MELHOR ESTADO  
PARA SE VIVER  
TAMBÉM É O MELHOR  
PARA MORAR.



100%  
DE MUNICÍPIOS  
ATENDIDOS

Nunca no nosso Estado se investiu tanto em habitação, mais de 100 mil famílias estão sendo beneficiadas na cidade e no campo. São R\$ 4,5 bilhões em parceria com as Prefeituras e Governo Federal, contemplando 100% dos municípios do Paraná. Em outras palavras, é garantia de qualidade de vida e futuro melhor para todos os paranaenses.





Residencial Nelson Trad é orgulho do setor habitacional sul-mato-grossense

## Mato Grosso do Sul atinge meta de uma casa por hora

EM 2013, O ESTADO OBTVEU A MAIOR NOTA MÉDIA RELATIVA AO NÍVEL DE SATISFAÇÃO DO MORADOR DE LAR DO PMCMV, DE ACORDO COM LEVANTAMENTO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES.

Quando a atual administração de Mato Grosso do Sul assumiu, em janeiro de 2007, a habitação popular ganhou destaque. Não era uma novidade. Em entrevista de outubro de 2006, antes da posse, o governador eleito André Puccinelli afirmou que “(...) tem que sobrar dinheiro para ter investimento, seja em infraestrutura, habitação, em segurança e no social”. Hoje, o governador mais bem avaliado do Brasil deixa a administração com 70 mil unidades habitacionais garantidas.

Dividindo-se a quantidade de casas entregues pelas horas nesse período de quase oito anos, chega-se à conclusão de que Mato Grosso do Sul construiu uma casa por hora. Para Puccinelli, a construção de tantas moradias deveu-se às parcerias:

no início de seu governo, os prefeitos precisavam doar o terreno e mais R\$ 3.500 por unidade. “Depois nós baixamos e agora, para alguns municípios que não têm condições, pedimos só o terreno. À medida que o estado foi se capitalizando, abdicamos de ter maior apoio das prefeituras, que são mais frágeis, para que nós colocássemos mais recursos e pudéssemos fazer mais habitações”, afirma o governador.

E é natural que a geração de empregos nas obras habitacionais aumente a popularidade do governador, o mais bem avaliado do país, de acordo o Ibope. “Mato Grosso do Sul sempre esteve entre os cinco primeiros estados na geração de empregos em termos percentuais. A construção civil fez com que esses números fossem alcançados. A relação é muito estreita: quanto mais unidades habitacionais, maior é a avaliação de um governante”, disse Puccinelli.

Mesmo no início de seu mandato, o governador não parou um momento na busca por recursos. Logicamente, o setor mudou muito nos



Governador e Secretário de Habitação participam da entrega de moradias

últimos anos. Segundo Puccinelli, “(...) antes era a faixa salarial de 0 a 3 salários mínimos que quase não tinha financiamento. Depois veio o FNHIS, que aproveitamos aqui em Campo Grande ainda como prefeito, em que permitimos um desmembramento de lotes para produzirmos mais terrenos. A soma dos esforços municipais proporcionou que construíssemos toda essa gama de unidades habitacionais”.

E foi com esse espírito que a realidade habitacional sul-mato-grossense mudou radicalmente nos últimos oito anos. E é no ato final, a entrega das chaves, que Puccinelli mais se orgulha. “Não há quem não se emocione num evento de entrega de casas, porque os beneficiários choram e todos querem tirar fotografia com a chave na mão e com o papel de escritura na mão. Então, é a soma das emoções que faz a nossa emoção”.

# Cohab Minas utiliza parcerias e trabalho social para aumentar a arrecadação

INCENTIVOS COMO BÔNUS DE ADIMPLÊNCIA E DESCONTO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES ANTECIPADAS SÃO ALGUMAS DAS AÇÕES QUE O PROJETO GESTÃO PÓS-MORAR VEM APLICANDO EM MINAS GERAIS, EVITANDO A INADIMPLÊNCIA DOS MUTUÁRIOS.

A Cohab Minas vem aumentando sua arrecadação com medidas que passam pela readequação da política de reintegração administrativa e assinatura de novos contratos e pela intensificação do contato com o mutuário, com a criação do Gestão Pós-Morar. Também contribui para o crescimento da arrecadação a comercialização de novas unidades, que aumenta a carteira habitacional; ações indiretas, como a instalação de aquecedor solar, reduzindo o gasto com energia elétrica; e o bônus de adimplência, dando desconto para pagamento de prestações até o dia 10 de cada mês, que são bons incentivos para evitar a inadimplência.

Esses benefícios são explicados para o mutuário no momento da contratação, da entrega das chaves e, posteriormente, em uma reunião com as equipes sociais do município e da Cohab. Na reunião do Gestão Pós-Morar, os moradores são lembrados do desconto pelo pagamento antecipado e da necessidade de ter as prestações em dia para eventual cobertura pelos seguros de danos físicos, morte e invalidez permanente. O morador também toma ciência de que o pa-



Trabalho realizado em Taiobeiras tem adesão dos moradores e permitiu a regularização de 117 moradias

gamento das prestações alimenta um fundo utilizado para a construção de novas casas.

Outra atividade que aumenta a arrecadação é o trabalho realizado por quatro empresas terceirizadas. Elas fazem a cobrança presencial dos mutuários que devem três ou mais prestações. Tudo isso é feito não só com a filosofia de combater a inadimplência, mas de aumentar a adimplência, fazendo com que o mutuário volte a pagar as prestações.

## Casos especiais

Em conjuntos habitacionais onde há alta inadimplência, a Cohab Minas desenvolve soluções pontuais e mais efetivas, como no conjunto habitacional Sebastião Mendes, no município de Taiobeiras. Com

117 unidades construídas na década de 80, o empreendimento apresentava quase 100% de inadimplência e cerca de 70% de moradores irregulares.

Com o apoio da prefeitura municipal, interessada em dar garantia de posse do imóvel, a equipe da Cohab Minas visitou o conjunto, realizou um levantamento da situação dos imóveis e das famílias e participou de reuniões com os moradores. Levando em consideração as avaliações de imóvel e as condições socioeconômicas das famílias, as casas foram financiadas em prazo máximo de 240 meses com prestações que variaram de R\$ 30 a R\$ 50 para os atuais ocupantes. Com essa ação, a Cohab Minas deu segurança aos moradores e conseguiu que todos fizessem contrato e assumissem o pagamento das prestações da casa.

# Paraná aumenta em 7 vezes a construção de casas populares



Cohapar contratou, nos últimos 4 anos, 70 mil moradias, atendendo a 17,5 mil famílias por ano

Modernização da gestão permitiu à Cohapar contratar 70 mil casas em 4 anos

Com um déficit habitacional superior a 200 mil moradias, de 2002 a 2010, o governo do Paraná havia viabilizado apenas 18 mil moradias populares. Ou seja, uma média de 2,5 mil casas por ano, muito abaixo da demanda do estado.

A partir de 2011, a Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar) deu início a um profundo processo de modernização de gestão, que culminou com a contratação, em quatro anos, de 70 mil casas, além de projetos para mais 58 mil, em andamento. Com 17,5 mil famílias atendidas por ano, número sete vezes maior ao período ante-



rior, as perspectivas para o estado são mais positivas. O resultado foi possível a partir da reformulação das metas de governo, que estabeleceu a habitação como uma das áreas prioritárias da gestão.

A empresa modernizou a infraestrutura da sede e de seus 13 escritórios regionais e também investiu na aquisição de equipamentos de informática, modernização da frota de veículos e realização de concurso público e processo seletivo.

## Integração entre órgãos do Poder Público

Um dos primeiros passos para a reformulação da política habitacional do Paraná foi a mudança de orientação em relação ao governo federal e aos municípios. A partir de 2011, uma série de projetos realizados em parceria com a CAIXA que haviam sido paralisados foram retomados e, com isso, a credibilidade foi recuperada e convênios voltaram a ser assinados.

Na mesma linha, a Cohapar também passou a realizar um trabalho mais próximo aos municípios, de forma a dar mais atenção às demandas apresentadas. O resultado

foi o alcance da marca inédita de 100% dos municípios atendidos com projetos habitacionais.

## Modelo de gestão permite maior programa habitacional rural do país

A Cohapar conquistou o prêmio Selo de Mérito 2014 pelo seu modelo de gestão do PNHR. Entre as intervenções, está a padronização de um modelo construtivo já pré-aprovado pelos agentes financeiros, o que agilizou as contratações.

Outro importante fator é o suporte constante da Secretaria Estadual da Agricultura e Abastecimento e também do Instituto Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural (Emater). As equipes de todos os órgãos trabalharam de forma mais intensa na identificação, diagnóstico e acompanhamento dos agricultores que necessitam de novas moradias.

O resultado foi a superação, com um ano de antecedência, da meta de contratação de 10 mil unidades do programa no estado. Atualmente, mais de 12 mil casas rurais já foram entregues ou estão em construção no interior paranaense.

## Goiás, modelo em habitação social

A Agehab Goiás conquistou cinco prêmios nacionais e a indicação a dois internacionais. Habitação rural e Cheque Moradia são os principais destaques da política de habitação do estado

O Cheque Mais Moradia é um crédito outorgado de ICMS destinado à aquisição de material de construção. Este instrumento, aliado à política de parcerias transformou o estado de Goiás referência nacional em habitação de interesse social. Mais de 80 mil famílias já foram beneficiadas com construção e reforma ao longo dos últimos quatro anos.

Oferecido como contrapartida do estado nos empreendimentos de interesse social, o Cheque Mais Moradia é empregado pela Agência Goiana de Habitação (Agehab) em convênios com prefeituras, entidades sociais e governo federal para construção e reforma destinados a famílias com renda até três salários mínimos – faixa em que se concentra 91% do déficit habitacional do estado.

Os resultados alcançados levaram a Agehab a conquistar cinco prêmios nacionais e a indicação a dois internacionais da ONU-Habitat



Na pequena Morro Agudo, a 200 km de Goiânia, a família do tapeceiro Adriano dos Reis e da dona de casa Leidiane dos Santos está entre as milhares que saíram da fila do déficit habitacional

– um pelo programa de moradia rural, em parceria com o Movimento Camponês Popular, e outro pelo apoio a mais de 200 municípios na elaboração de seus planos de habitação. Segundo o presidente da Agehab, Luiz Stival, diretor regional do Centro-Oeste na Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC), o Cheque Mais Moradia é um modelo para outros estados, fortalecido para ampliar o acesso das famílias que mais precisam a moradia de qualidade. “O Cheque atua em parceria com todos os programas municipais e federais”, assinala Stival.

Com o programa, o estado destina até R\$ 20 mil por unidade habitacional na modalidade construção. “As prefeituras doam o terreno regularizado e assumem a infraestrutura. Ajudamos os municípios na definição dos melhores convênios,

de acordo com perfil e demanda. Nossa atuação vai do planejamento à implantação de empreendimentos que primam pela sustentabilidade e a qualidade de vida das famílias”, explica.

Stival destaca que os benefícios habitacionais já chegaram a todos os municípios goianos. “Além da construção de casas, o estado faz um trabalho exemplar ajudando as famílias na reforma e melhoria de moradias precárias”, frisa.

Atualmente, 25 mil famílias estão sendo atendidas com novas moradias e outras 58 mil com reforma. Na capital, Goiânia, está em andamento a construção do maior residencial do estado, o Nelson Mandela, em parceria com o governo federal. O conjunto terá 5 mil moradias para atender famílias com renda de até R\$ 1.600.



O ano de 2014 começou de casa nova para a família do aposentado Dilson Guimarães. Ele é um dos 30 moradores de Cachoeira de Goiás que receberam moradia

# Informação é chave para uma gestão comprometida com sustentabilidade

Via web, o sistema armazena e processa informações sobre a habitação de interesse social de São Bernardo do Campo/SP

O Sistema de Informações de Habitação de Interesse Social de São Bernardo do Campo – SIHISB é um sistema de informações que funciona via web e armazena e processa informações sobre a habitação de interesse social de São Bernardo do Campo, abrangendo os assentamentos precários e/ou irregulares, as ações habitacionais em andamento e os dados cadastrais de famílias atendidas ou em atendimento pela política habitacional.

A implantação do sistema é resultado da customização do Sistema Habisp, da prefeitura de São Paulo, o que se fez por meio de Termo de Cooperação Técnica entre as duas prefeituras, com o apoio da Aliança de Cidades e do Banco Mundial.

A estratégia de implantação do projeto se estruturou a partir de duas bases de conhecimento existentes: a base de conhecimento da realidade do município, que abrange dois estudos realizados pela

prefeitura de São Bernardo acerca das necessidades habitacionais, o Mapeamento de Assentamentos Precários e o Plano Municipal de Redução de Riscos – PMRR; e a base de conhecimento técnico-metodológico acerca do sistema de informação, desenvolvida pela prefeitura de São Paulo, por meio do Habisp.

O sistema implantado em São Bernardo possui 6 módulos operacionais: Módulo Mapa; Módulo Mapeamento dos Assentamentos Precários e/ou Irregulares; Módulo Cadastro de Famílias vinculadas a intervenções da Política Habitacional; Módulo Renda Abrigo / Cadastro de Famílias Atendidas com Auxílio Aluguel; Módulo Regularização Fundiária; e Módulo Empreendimentos e Projetos Habitacionais.

O Módulo Mapa pode ser acessado por toda a sociedade via web e os demais são disponibilizados à administração pública.

Em parceria com a Aliança de Cidades/Banco Mundial, a experiência do SIHISB foi sistematizada e resultou no Livro SIHISB – Sistema de Informação da Habitação de Interesse Social de São Bernardo do Campo – Uma Experiência de Customização do HABISP, e no Seminário de Disseminação da Experiência com a participação de mais de 40 cidades.

A experiência do SIHISB reafirma, entre outros aspectos:

- A parceria entre entes públicos como estratégia de otimizar experiências e difundir conhecimento;
- A importância da caracterização dos assentamentos precários e definição de tipologias de intervenção para definir prioridades e agilizar os processos de decisão; e
- A potência da utilização das novas mídias para informação e consolidação da relação entre Poder Público e sociedade.



## DIRIGENTES DA ABC – BIÊNIO 2013/2015



1. Presidente:  
**Mounir Chaowiche**  
(Cohapar/PR)

2. Vice-presidente  
Administrativo e Financeiro:  
**Hélio Hamilton Vieira Júnior**  
(Cohab Santos/SP)

3. Vice-presidente de  
Programas Habitacionais  
e Arranjos Institucionais:  
**Emília Correia Lima** (Cehap/PB)



4. Vice-presidente de  
Desenvolvimento Social:  
**Aleandro Lacerda Gonçalves**  
(Semhab Palmas/TO)

5. Vice-presidente de  
Desenvolvimento Tecnológico:  
**Octacílio Machado**  
(Cohab/MG)

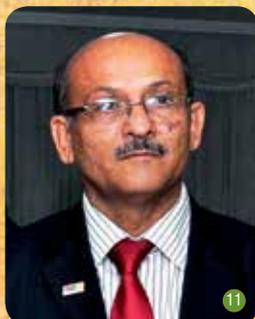
6. Vice-presidente para  
Assuntos do Sistema Financeiro  
e Habitacional: **Rafael Carlos  
de Oliveira** (Codhab/DF)



7. Diretor Regional Norte:  
**Sidney Robertson Oliveira  
de Paula** (Suhab/AM)

8. Diretor Adjunto Regional  
Norte: **João Hugo Barral  
de Miranda** (Cohab/PA)

9. Diretor Regional  
Centro-Oeste: **Luiz Antônio  
Stival Milhomens**  
(Agehab/GO)



10. Diretora Adjunta  
Regional Centro-Oeste:  
**Marta Lúcia da Silva Martinez**  
(EMHA Campo Grande/MS)

11. Diretor Regional Nordeste:  
**Gilberto Medeiros** (ADH/PI)

12. Diretor Regional Sul:  
**Ubiraci Rodrigues**  
(Cohab Curitiba/PR)



13. Diretor Adjunto Regional  
Sul: **Ronério Heiderscheidt**  
(Cohab/SC)

14. Diretor Regional Sudeste:  
**José Milton Dallari** (CDHU/SP)

15. Diretor Adjunto  
Regional Sudeste:  
**Silvio Geraldo Martins Filho**  
(Cohab Ribeirão Preto/SP)



### CONSELHO FISCAL

16. Presidente: **José Roberto  
Hoffman** (Cohab Londrina/PR)

17. Conselheiro: **Edison Gasparini  
Júnior** (Cohab Bauru/SP)

18. Conselho: **Simone Ferreira  
Muniz de Oliveira** (Emhab  
Campos de Goytacazes/RJ)

19. Secretário Executivo:  
**Nelson Nicolau Szwec**



JORGE  
APRENDE  
A ANDAR

1979

JORGE  
ENTRA NO  
JARDIM DE  
INFÂNCIA

1981

JORGE  
PASSA NO  
VESTIBULAR

1996

JORGE  
CONSEGUE  
O PRIMEIRO  
EMPREGO

1998

JORGE  
PASSA NO  
EXAME DA  
OAB

2000

JORGE E  
NEILA SE  
CASAM

2006

JORGE  
APRENDE  
A ANDAR

1979



2014

## Pedestre e motorista. Responsabilidade é uma via de mão dupla.

Todos os dias, no nosso país, são notificados casos de atropelamentos de pedestres. Pedidos por socorro que podem ser evitados. **Seja você a mudança no trânsito.** Atravesse ruas e avenidas com cuidado, nos locais adequados. E, ao volante, fique atento com os mais frágeis.

PARE  
PENSE  
MUDE



PARADA  
PACTO NACIONAL  
PELA REDUÇÃO DE  
ACIDENTES

Denatran



FÓRUM NACIONAL DE SECRETÁRIOS DE  
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

[www.forumdehabitacao.blogspot.com](http://www.forumdehabitacao.blogspot.com)



ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS  
E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO

[www.abc.habitacao.org.br](http://www.abc.habitacao.org.br)