

Ficha catalográfica preparada pela Seção de Tratamento  
da Informação do Serviço de Biblioteca – EESC/USP

C672d Coelho, Will Robson  
O déficit das moradias : instrumento para  
avaliação e aplicação de programas habitacionais /  
Will Robson Coelho. -- São Carlos, 2002.

Dissertação (Mestrado) -- Escola de Engenharia de  
São Carlos-Universidade de São Paulo, 2002.

Área: Tecnologia do Ambiente Construído.

Orientador: Prof. Dr. Nabil G. Bonduki.

1. Déficit de moradias. 2. Avaliação de programas  
habitacionais. 3. Políticas habitacionais. 4. Déficit  
habitacional. 5. Moradia. 6. Produção de moradias.  
7. Habitação. I. Título.

## FOLHA DE APROVAÇÃO

Autor: Will Robson Coelho

Título: O Déficit das Moradias: Instrumento para Avaliação e  
Aplicação de Programas Habitacionais.

Dissertação defendida e aprovada em \_\_\_/\_\_\_/2002,  
pela comissão julgadora:

Prof. Dr. Nabil G. Bonduki

Departamento de Arquitetura, Escola de Engenharia de São Carlos,  
da Universidade de São Paulo.

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Cibele Saliba Rizek

Departamento de Arquitetura, Escola de Engenharia de São Carlos,  
da Universidade de São Paulo.

Prof. Dr. Adauto L. Cardoso

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR, da  
Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ.

---

Coordenador da Área

---

Presidente da CPG

## Epígrafe:

A Arte e a Música também retratam os Problemas da Moradia no Brasil, onde seus habitantes, vivem sem alternativas e se alimentando da fé e de esperanças de que um dia a situação seja diferente, como se destaca nestas a seguir:

*Barracão de Zinco, Sem Telhado, Sem Pintura  
Lá no Morro, Barracão é Bangalô.  
Lá não existe Felicidade de Arranha-Céu  
Pois quem mora lá no Morro, Já vive pertinho do Céu.  
Tem Alvorada, Tem Passarada, Alvorecer.  
Sinfonia de Pardais anunciando o Anoitecer*

*E o Morro Inteiro, No fim do dia Reza uma Prece: Ave Maria!  
E quando no Morro Escurece, Eleva a Deus Uma Prece:  
Ave Maria!*

(-'Ave Maria No Morro'- Herivelto Martins - Trio de Ouro - 1942)

*Todo dia, o sol da manhã vem lhes desafiar,  
traz do sonho pro mundo quem já não queria.  
Palafitas, Trapiches, Barracos, filhos da mesma agonia  
e a Cidade que tem braços abertos num cartão postal  
com os punhos fechados da vida real  
se nega oportunidade e mostra face dura do mal,*

*Alagados, 'Springstown', Favela da Maré,  
A esperança não vem do mar, vem das antenas de TV,  
a arte é de viver da fé, só não se sabe fé em que,  
mas a arte é de viver da fé, só não se sabe fé em que ....*

(-'Alagados'- Hebert Viana - Paralamas do Sucesso - 1986)

**Dedicatória:**

Dedico  
este trabalho  
às pessoas que lutam por  
Moradia digna neste País,

Também a pessoas que  
acreditaram que eu chegaria aqui  
e me incentivaram em vários  
momentos desta caminhada:

aos Meus Queridos Familiares;

ao Meu Pai Airton Coelho (in  
memória),  
à Minha Mãe Ivone, ao Meu irmão  
Airton Rogério também aos meus  
Tios, Tias e primos

e aos Amigos sempre  
Companheiros:

Alex Lopes, Adriano, Gilmene,  
Renata.

### Agradecimentos:

Ao orientador deste trabalho Prof. Dr. Nabil Bonduki, por acreditar que eu poderia desenvolver esta dissertação e por suas contribuições que serviram para nortear e estruturar a pesquisa, a realização e a discussão que embasaram o conteúdo desta dissertação.

Ao Prof. Dr. Adauto Cardoso pelo apoio, incentivo e confiança em mim que me deram condições para conclusão deste trabalho na reta final, bem como também agradeço pela oportunidade dadas a este arquiteto no começo da carreira, contribuindo com a minha formação, e por me fazer descobrir o gosto e o prazer de estudar o tema da Moradia Popular no Brasil.

Ao CNPQ/CAPES pela bolsa de estudos que me contemplou durante os anos de 1999 a 2001, e que me permitiu desenvolver e aperfeiçoar academicamente, pois sem a existência desses recursos jamais teria conseguido desenvolver e concluir esta dissertação.

Ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da EESC, a todos os Professores, em especial as Prof. as Cibele S. Rizek e Sarah Feldman e ao Prof. Carlos R. M. de Andrade (Mancha'), aos Funcionários: em especial ao 'Marcelinho', ao Oswaldo, Lucinda e Fátima, aos funcionários da Biblioteca Central da EESC pela atenção e eficiência nos seus serviços.

A todos os amigos e colegas que me ajudaram em algum momento desta dissertação, desde: o incentivo na elaboração do projeto para a seleção no mestrado, revisão de texto, inscrições, dicas de dados e fontes de consulta, busca de dados e informações, incentivos e apoio nas dificuldades e enfim da revisão e da conclusão definitiva do trabalho.

Foram eles: Alex Lopes, Adriano Siqueira, Gilmene Bianco, TUCA e Mirian Bianco, José e Petrucia Coelho, Mônica de Souza, Stella Pugliesi, Gabriella Lima, Leandro Alves, Rui Morais, Gisele Giornes, Alexander Sirotheau, Renata Rose, Marisson Veiga, Angela Amaral, Cleber Lago, Cinthya Rangel e alguns outros colegas de trabalho e de curso que também contribuíram neste trecho da história da minha vida que foi o período de mestrado.

## Lista de Figuras.

Figura nº 1 - Projeto Cingapura - Folheto de propaganda - Prefeitura Municipal SP .....	44
Figura nº 2 - Projeto Cingapura - Projeto Padrão dos Edifícios - Prefeitura Municipal SP. .....	45
Figura nº 3 - Projeto Cingapura - Mapa de localização dos empreendimentos - Prefeitura Municipal SP. ....	47
Figura nº 4 - Programa Provac - Mapa de localização dos empreendimentos- Prefeitura Municipal SP.....	49
Figura nº 5 - Programa Guarapiranga - folheto de propaganda 1 - Prefeitura Municipal .....	51
Figura nº 6 - Programa Guarapiranga - folheto de propaganda 2 - Prefeitura Municipal.....	52
Figuras n.ºs 7 & 8 - Alterações Metodológicas FJP/ 1991 - 2000. ....	86
Figura nº 9 - Ajuste da quantificação FJP para comparação 1991/2000. ....	90
Figura nº 10 - Fluxograma da avaliação dos Programas CAIXA e os Impactos sob o Déficit. .....	98

## Lista de Mapas.

Mapa nº. 1 - Déficit Habitacional Absoluto - Brasil / FJP - 2000. ....	87
Mapa nº. 2 - Déficit Habitacional - 2000, Em Termos Relativos. ....	88

## Lista de Gráficos.

Gráfico - 1 - Déficit Quantitativo por renda e região - FJP/1995. ....	83
Gráfico - 2 - Distribuição do Déficit Quantitativo Urbano por Regiões Brasileiras - FJP/1995. ....	84
Gráfico - 3 - Déficit Habitacional - FJP /1995. ....	84
Gráfico - 4 - Déficit Quantitativo Urbano Regiões Metropolitanas - FJP/1995. ....	85
Gráfico - 5 - Domicílios Duráveis X Necessidades Regiões Metropolitanas -FJP/1995. ....	85
Gráfico - 6 - Distribuição do Déficit Habitacional Brasil - FJP/2000. ....	89
Gráfico - 7 - Inadequação dos Domicílios -FJP/2000. ....	89
Gráfico - 8 - Componentes do Déficit Habitacional - FJP/2000. ....	90
Gráficos - 9 & 10 - Déficit Habitacional Urbano & Habitação Precária, São Paulo, 1991 - FJP/1995. ....	94
Gráficos - 11 & 12 - Déficit Habitacional Urbano & Habitação Precária, São Paulo Capital. .....	94

<b>Gráficos - 13 &amp; 14 - Déficit Habitacional Urbano &amp; Coabitação Familiar, São Paulo, 1991.</b> .....	95
<b>Gráfico - 15 - Inadequados pela Infra-estrutura 1991, São Paulo - FJP.</b> .....	96
<b>Gráfico - 16 - Inadequados por Adensamento 1991, São Paulo - FJP.</b> .....	96
<b>Gráfico - 17 - Inadequados por ônus excessivo com aluguel 1991, São Paulo - FJP.</b> .....	96
<b>Gráfico - 18 - Produção dos Programas CEF/ FGTS 1995 a 1998 - distribuição percentual por Regiões Brasileiras.</b> .....	100
<b>Gráfico - 19 - Distribuição percentual da produção dos Programas FGTS/ por regiões.....</b>	100
<b>Gráfico - 20 - Percentual da produção dos Programas no total do impacto no Déficit Quantitativo.</b> .....	102
<b>Gráfico - 21 - Resultado da Carta de Crédito Individual por Modalidade e Regiões.....</b>	102
<b>Gráfico - 22 - Modalidades Impacto Quantitativo - Carta de Crédito Individual - % Brasil.</b> .....	103
<b>Gráfico - 23 - Impacto Qualitativo do Déficit pelo C.C.I.</b> .....	105
<b>Gráfico - 24 - Impacto dos Prog. FGTS no Déficit Habitacional.....</b>	108
<b>Gráfico - 25 - Produção anual dos Programas CDHU 1986 -1990.</b> .....	114
<b>Gráfico - 26 - Produção dos Programas CDHU 1986 -1990.</b> .....	115
<b>Gráficos - 27 - Percentuais da produção CDHU e a distribuição pelo Estado de SP de 1986 a 1990.</b> .....	115
<b>Gráfico - 28 - Produção dos Programas CDHU 1991 - 1999.</b> .....	116
<b>Gráfico - 29 - Produção anual dos Programas CDHU 1991 - 1999.</b> .....	116
<b>Gráfico - 30 - Percentuais da produção CDHU e a distribuição pelo Estado de SP de 1991 a 1999.</b> .....	117
<b>Gráficos - 31 &amp; 32 - Impacto Programas sobre Déficit Habitacional Estadual.</b> .....	110
<b>Gráficos - 33 &amp; 34 - Hipóteses de impacto Total dos programas CDHU sobre o déficit. ..</b>	118
<b>Gráfico - 35 - Perfil da renda Prover - Cingapura.</b> .....	123
<b>Gráfico - 36 - Unidades Habitacionais por programas e por faixa de renda - município de São Paulo 1993-2000.</b> .....	124
<b>Gráfico - 37 - Percentual Individual sobre o total dos Programas Habitacionais desenvolvidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo - Período de 1993 a 2000.</b> .....	124
<b>Gráfico - 38 - Produção Cingapura - PROVER - Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas.</b> .....	125
<b>Gráfico - 39 - Produção Cingapura - PROVER - da fase 1 a 5, percentuais.</b> .....	125
<b>Gráfico - 40 - Impacto dos Programas - Déficit das Moradias São Paulo - 1993 / 2000.</b> .....	127
<b>Gráfico - 41 - Impacto no Déficit Habitacional dos Programas São Paulo por faixas de renda.</b> .....	128
<b>Gráficos - 42 &amp; 43 - Impacto no Déficit Habitacional dos Programas de São Paulo.</b> .....	129
<b>Gráfico - 44 - Impacto no Déficit Habitacional dos Programas São Paulo por faixas de renda - números absolutos.</b> .....	129



<b>Gráfico - 45</b> - Impacto dos Programas SP sobre o Déficit por Aluguel maior que 30% da renda familiar. ....	130
<b>Gráfico - 46</b> - Produção Habitacional no Município de São Paulo. ....	132
<b>Gráfico - 47</b> - Produção Habitacional e o Déficit Quantitativo em São Paulo - Município. ....	133
<b>Gráfico - 48</b> - Percentuais da Produção das Esferas de Governo faixa até 5 sm. ....	133
<b>Gráfico - 49</b> - Percentuais da Produção e do Déficit Quantitativo em São Paulo pela divisão de renda. ....	134

### **Lista de Tabelas.**

<b>Tabelas n.ºs - 1 &amp; 2</b> - Déficit Quantitativo & Qualitativo Urbano, FJP/1995. ....	83
<b>Tabela n.º 3</b> - Déficit Urbano Quantitativo nas Regiões Metropolitanas, FJP/1995. ....	85
<b>Tabela n.º 4</b> - Déficit Habitacional Urbano Por Faixas De Renda Mensal Familiar - FJP/2000 (% em salários mínimos) ....	88
<b>Tabela n.º 5</b> - Inadequação dos Domicílios - FJP/2000. ....	89
<b>Tabela n.º 6</b> - Evolução Das Necessidades Habitacionais entre 1991 e 2000. ....	90
<b>Tabela n.º 7</b> - Déficit Quantitativo Urbano por renda, São Paulo, 1991 - FJP/1995. ....	94
<b>Tabela n.º 8</b> - Déficit Quantitativo Urbano percentual, São Paulo, 1991 - FJP/1995. ....	95
<b>Tabela n.º 9</b> - Déficit Qualitativo Urbano - Inadequados, São Paulo, 1991 - FJP/1995. ...	95
<b>Tabela n.º 10</b> - Produção dos Programas CAIXA/FGTS com impactos quantitativos. ....	99
<b>Tabela n.º 10.A</b> - Programa Pró-Moradia - N.º de unidades novas produzidas e %. ....	101
<b>Tabela n.º 11</b> - Total de unidades produzidas por Programas CEF/FGTS - C.C.I. ....	103
<b>Tabela n.º 12</b> - Programas CAIXA/FGTS 1995 a 1998 - C.C.I. - Modalidades de Impactos Qualitativos. ....	104
<b>Tabela n.º 13</b> - Programas CAIXA/FGTS - Pró-saneamento. ....	104
<b>Tabela n.º 14</b> - Programas CAIXA/FGTS - C.C.I. e o impacto % ao Déficit. ....	105
<b>Tabela n.º 15</b> - Programas CAIXA/FGTS -Impactos - Aluguel X C.C.I. imóvel usado. ....	106
<b>Tabela n.º 16</b> - Programas CAIXA/FGTS - Total de unid. por faixa de renda atend. ....	107
<b>Tabela n.º 17</b> - Déficit Quantitativo Urbano - Percentuais por faixa de renda e regiões. ....	107
<b>Tabela n.º 18</b> - Programas CAIXA/FGTS - Total para regiões & % Déficit Quantitativo. .	108
<b>Tabela n.º 19</b> - Programas CAIXA/FGTS - Total para regiões & % Déficit Quantitativo. Para as faixas de renda superiores. ....	109
<b>Tabelas n.ºs 20 &amp; 21</b> - Contratações do FGTS no município de São Paulo, no período 1995 - 1999. ....	109

Tabela nº 22 - A produção de 1995 a 1999 dos Programas CAIXA/FGTS e seus Impactos. ....	110
Tabela nº 23.a - Produção CDHU do Período - 1967 A 1985 / 89.....	113
Tabela nº 23.b - Produção por anos dos Programas CDHU 1986 -1990. ....	114
Tabela nº 24 - Produção por programas CDHU 1985 a 1990 - Absoluto & Percentuais. ....	114
Tabela nº 25 - Produção anual dos Programas CDHU 1991 -1999. ....	116
Tabela nº 26 - Produção por programas CDHU 1991 a 1999 - Absoluto & Percentuais. ....	117
Tabela nº 27 - Impacto Programas sobre Déficit Habitacional Estadual. ....	118
Tabela nº 28 - Perfil da renda Prover - Cingapura. ....	123
Tabela nº 29 - Produção dos Programas Habitacionais São Paulo. ....	124
Tabela nº 30 - Produção Cingapura - PROVER - Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas. ....	125
Tabela nº 31 - Déficit Quantitativo em São Paulo. ....	126
Tabela nº 32 - Impacto do Total dos Programas - São Paulo sobre os tipos do Déficit. ....	127
Tabela nº 33 - Impacto do Total dos Programas - São Paulo sobre o Déficit. ....	128
Tabela nº 34 - Impacto do Total dos Programas das 3 Esferas de Governo, no Município de São Paulo, sobre o Déficit. ....	134
Tabela nº 35 - Crescimento de População e de Domicílios Particulares Permanentes, no Município de São Paulo segundo censo IBGE. ....	135
Tabela nº 36 - Crescimento Estimado das Unidades Habitacionais. , no Município de São Paulo. ....	135

## Lista de abreviaturas e siglas

### A

**AEIS** - Áreas de Especial Interesse Social.

**AI** - Atos Institucionais.

**aqu.** - aquisição.

**assoc.** - associativo.

**art.** - artigo.

### B

**BID** - Banco Interamericano de Desenvolvimento.

**BIRD** - Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento.

**BNH** - Banco Nacional da Habitação.

### C

**CAIXA** - Caixa Econômica Federal.

**CAIXA-FGTS** - Caixa Econômica Federal/Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

**CCA** - Carta de Crédito Associativo.

**CCI** - Carta de Crédito Individual.

**CCFGTS** - Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

**CDH** - Companhia de Desenvolvimento Habitacional.  
**CDHU/SP** - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.  
**CE** - Chamamento Empresarial.  
**CECAP - 1964** - Caixa Estadual de Casas para o Povo.  
**CECAP - 1975** - (mesma sigla, outra denominação) - Companhia Estadual de Casas Populares.  
**CEESP** - Caixa Econômica do Estado de São Paulo.  
**CEF** - Caixa Econômica Federal.  
**CEI - FJP** - Centro de Estatística e Informações / FJP - Fundação João Pinheiro.  
**CIDE** - Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro.  
**constr.** - construção.  
**CODESPAULO** - Companhia de Desenvolvimento de São Paulo.  
**COHAB** - Companhia Habitacional.  
**CONESP** - Companhia de Construção Escolar de SP.

## D

**DDSE** - Diretoria de Desenvolvimento Sócio-Econômico BNH.  
**D.O.** - Diário Oficial do Município.  
**DEOP** - Departamento de Obras Públicas.  
**DPH, Rio de Janeiro** - Departamento de Habitação Popular da Prefeitura do Distrito Federal (antes de 1960).

## E

**Est.** - Estado.  
**EESC** - Escola de Engenharia de São Carlos.

## F

**FASE** - Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional.  
**FCP** - Fundação da Casa Popular.  
**FCVS** - Fundo de Compensação das Variações Salariais.  
**FGTS** - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.  
**FHC** - Presidente Fernando Henrique Cardoso.  
**fig.** - Figura.  
**FINEP** - Financiadora de Estudos e Projetos.  
**FIPAI** - Fundação para o Incremento a Pesquisa e Aperfeiçoamento Industrial.  
**FIPE** - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.  
**FJP** - Fundação João Pinheiro.  
**FUNAPS** - Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitações Subnormais.

## G

**gráf.** - Gráfico.  
**GERM** - Grupo Executivo da Região Metropolitana RS.

## H

**HABI - 1** - Superintendência de Habitação da Prefeitura de SP.

**HABI-Regionais** - Departamentos Regionais da Superintendência de Habitação da Prefeitura de SP.

**Habitat II** - Segunda Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos - realizada em Istambul em 1996

**habit.** - habitação; habitacional

**HIS** - Habitação de Interesse Social.

## I

**IAB** - Instituto dos Arquitetos do Brasil.

**IAP** - Instituto de Aposentadorias e Pensões.

**IBGE** - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**ICMS** - Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços.

**IDACON** - Instituto de Desenvolvimento e Apoio à Construção.

**imóv.** - imóvel.

**int.** - interior.

**IPEA** - Instituto de Pesquisas de Economia Aplicada.

**IPPUR** - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional.

**IPTU** - Imposto Predial e Territorial Urbano.

**ISSB** - Instituto de Serviço Social do Brasil.

## K

**km** - Quilometro.

## L

**lit.** - litoral.

## M

**m<sup>2</sup>** - Metro Quadrado.

**MAS** - Ministério da Ação Social.

**MNRU** - Movimento Nacional pela Reforma Urbana.

## N

**n<sup>o</sup>** - número.

## O

**Observatório** - Observatório de Políticas Urbanas e Gestão Municipal - IPPUR/UFRJ/FASE.

**OGU** - Orçamento Geral da União.

**OMS** - Organização Mundial de Saúde.

**Orç.** - Orçamento.

**OI** - Operações Interligadas.

## P

**Prog.** - Programa

**PAIH** - Plano de Ação Imediata para a Habitação.

**PLANASA** - Plano Nacional de Saneamento.

**PMDB** - Partido do Movimento Democrático Brasileiro.

**PMH** - Programa Municipal de Habitação.

**PNUD** - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento  
**PPB** - Partido Progressista Brasileiro.  
**PROCAV** - Programa de Canalização de Córregos.  
**PRONURB** - Programa de Saneamento para Núcleos Urbanos.  
**PROSANEAR** - Programa de Saneamento para a População de Baixa Renda.  
**PROVER** - Programa de Verticalização - 'Cingapura'.  
**PSDB** - Partido Social Democrático Brasileiro.  
**pág.** - página.  
**p.** - página.  
**PNAD** - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - IBGE.  
**PUB** - Plano Urbanístico Básico para o Município de São Paulo.  
**PT** - Partido dos Trabalhadores.

## R

**RM** - Região Metropolitana.  
**R\$** - Moeda - Real

## S

**SABESP** - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.  
**SEDU/PR** - Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República.  
**SEHAB** - Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de SP.  
**SERFHAU** - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.  
**SFH** - Sistema Financeiro da Habitação.  
**SDS** - Superintendência do Desenvolvimento Social - BNH.  
**SUDENE** - Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste.  
**SM** , **s.m.** ou **sm** - salários mínimos.

## T

**tab.** - Tabela.

## U

**U. F.** - Unidade da Federação.  
**UFRJ** - Universidade Federal do Rio de Janeiro.  
**uhs.** - Unidades Habitacionais.  
**UMM** - União dos Movimentos de Moradia.  
**UPC** - Unidade Padrão de Capital.  
**urb.** - urbanizados.  
**US\$** - Moeda - Dólar.  
**USP** - Universidade de São Paulo.

## Z

**ZEIS** ou **AEIS** - Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social.

## RESUMO

**COELHO, W. R.** (2002). *O Déficit das Moradias: Instrumento para Avaliação e Aplicação de Programas Habitacionais.* São Carlos, 2002. 190 p. Dissertação (Mestrado) - Pós-graduação/Tecnologia do Ambiente Construído - Departamento de Arquitetura e Urbanismo - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

Este trabalho objetiva utilizar a quantificação do Déficit de Moradias como um instrumento de **AVALIAÇÃO E APLICAÇÃO** de Programas ou Políticas Habitacionais. Para isto utiliza-se da metodologia criada pela Fundação João Pinheiro de Belo Horizonte, formulada em 1995, para o Governo Federal. Discute-se também os impactos sobre os sub-tipos de déficit habitacional, através de análises da produção de moradias de políticas e programas habitacionais desenvolvidos pela esferas públicas de governo: Federal; Estadual e Municipal, com recorte específico para o caso do Estado e Município de São Paulo.

Expressa uma tentativa de colocar ao alcance do poder público, parâmetros e informações que lhe permita subsidiar a formulação de políticas públicas de habitação e alocação de recursos nesta área, mostrando a importância de se conhecer a situação habitacional através de uma quantificação para o déficit habitacional que permita traçar metas próximas a das 'reais' necessidades habitacionais.

**Palavras-chaves:** déficit de moradias; avaliação de programas habitacionais; políticas habitacionais; déficit habitacional; moradia; produção de moradias, habitação;

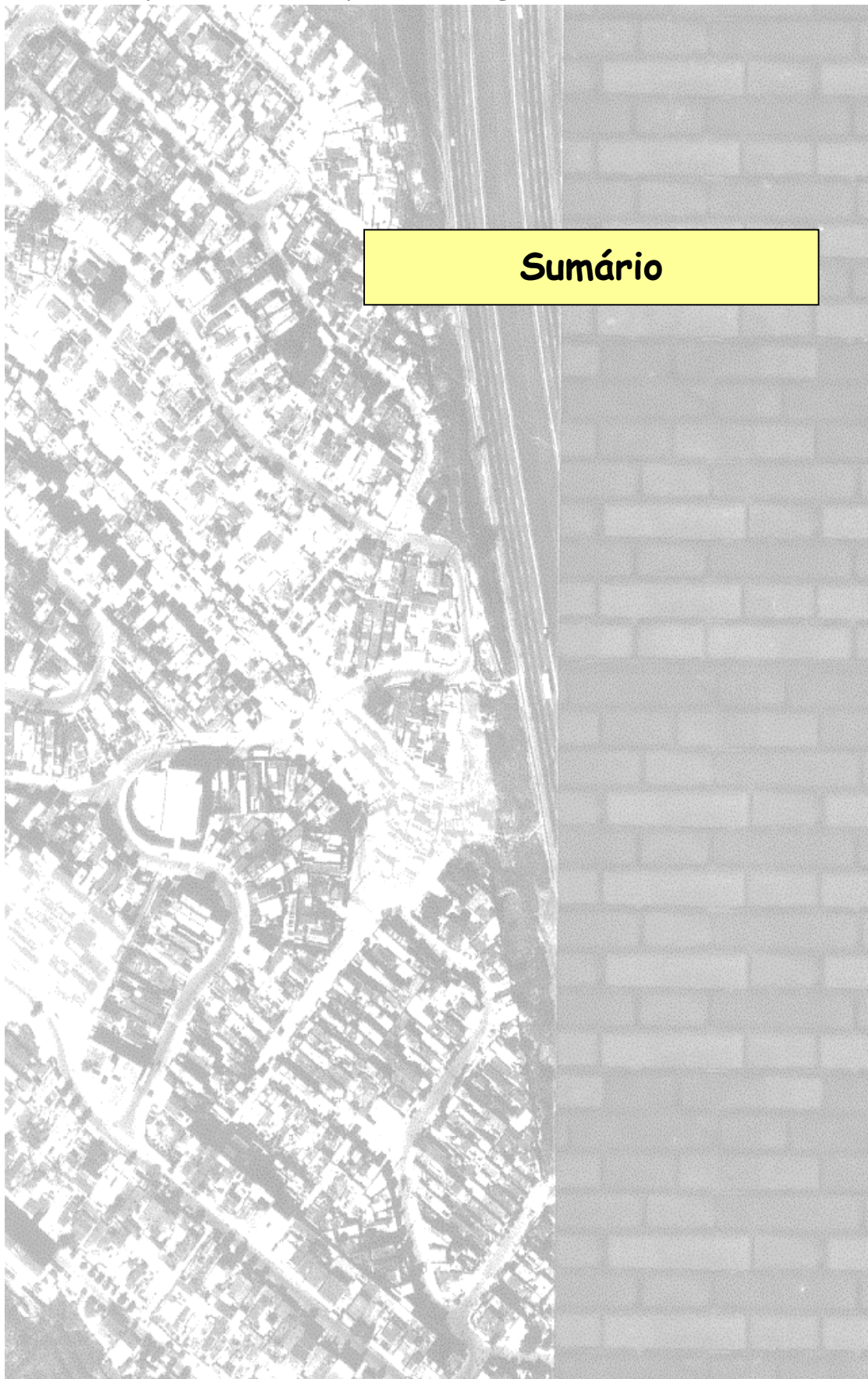
## ABSTRACT

COELHO, W. R. (2002). *The Housings Deficit: Instrument for Evaluation and Application of Housing Programs.* São Carlos, 2002. 190 p. Dissertação (Mestrado) - Pós-graduação/Tecologia do Ambiente Construído - Departamento de Arquitetura e Urbanismo - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

The purpose of this work is to use the quantification of the Housings Deficit as an instrument to APPLY and EVALUATE Housing Policy and Programs. For this purpose the methodology created by João Pinheiro Foundation in Belo Horizonte (formulated in 1995, for the Federal Government) was used. Effects/impacts are argued to occur on the subtypes of housing deficit, through analyses of the production of housing politics and housing programs originated from public spheres of government on the federal, state and municipal level in Brazil. Special emphasis is placed on the state and city of São Paulo.

This work expresses an attempt to place within reach of the public power parameters and information that allow them to subsidize the formalisation of public politics of habitation and allocation of features in this sector, showing the importance of knowledge of housing deficit quantification in the creation of goals that reflect housing needs realistically.

**Keywords:** housing deficit; habitation; habitation evaluation; housing programs; housing policy; housing; housing needs, production of housing.



## Sumário



## Sumário

<b>Epígrafe</b> .....	iii
<b>Dedicatória</b> .....	iv
<b>Agradecimentos</b> .....	v
Lista de figuras.....	vi
Lista de gráficos.....	vi
Lista de tabelas.....	viii
Lista de abreviaturas e siglas.....	ix
<b>Resumo</b> .....	xiii
<b>Abstract</b> .....	xiv

<b>Introdução</b> .....	01
-------------------------	----

### **Capítulo I - Política habitacional no Brasil:**

#### **Revisão histórica e programas recentes.**

<b>1. <u>Antecedentes históricos</u>: do Higienismo ao Banco Nacional da Habitação (BNH).</b> .....	07
<b>2. <u>Planejamento urbano e habitação</u>: novos paradigmas de política habitacional e urbana após a Constituição de 1988.</b> .....	17
<b>3. <u>Política habitacional no pós-BNH</u>: atribuição concorrente e novos programas.</b> .....	25
<b>3.1 <u>Os programas CAIXA -FGTS.</u></b>	
- Antecedentes Históricos das Ações CAIXA -FGTS - do fim do BNH até 1995.....	26
- Os programas e a política habitacional federal - CAIXA/FGTS.....	31
<b>3.2 <u>Os programas CDHU-SP.</u></b>	
- Origens e histórico da criação e evolução da CDHU.....	34
- Os programas da CDHU por Períodos. ....	35
<b>3.3 <u>Os programas da Prefeitura Municipal de São Paulo</u> - SP (1990/2000).</b> .....	40
- Os programas e a política habitacional do município de São Paulo 1993/2000 .....	43

**Capítulo II - O Déficit de Moradias: Metodologia e quantificação no Brasil**

<i>1. Breve histórico da conceituação e necessidade de quantificação do déficit de moradias no Brasil.</i> .....	55
<i>2. A conceituação de déficit habitacional segundo a Fundação João Pinheiro e a partir desta</i> .....	64
- Quadro resumo dos conceitos recentes - déficit habitacional - propostas de alteração de metodologia da FJP.....	66
<i>3. Detalhamento da metodologia de quantificação do déficit pela FJP.</i> .....	67
- Os componentes e a descrição dos cálculos para a quantificação do déficit e da inadequação. ....	70
- Definições IBGE dos itens componentes do cálculo: .....	74
- Quadro resumo da caracterização do conceito de necessidades habitacionais - FJP, 1995. ....	76
<i>4. Críticas e falhas à metodologia da Fundação João Pinheiro.</i> .....	77
<i>5. Atualização dos dados da quantificação para permitir estudo da evolução do déficit habitacional.</i> .....	80
- Os rumos e desafios para inserção de variáveis habitacionais no censo IBGE. ....	81
<i>6. Diagnóstico geral das "Reais necessidades habitacionais" no Brasil.</i> .....	83
6.1 Dados das regiões brasileiras - 1991. ....	83
6.2 Dados das regiões metropolitanas - 1991.....	85
6.3 O déficit habitacional no Brasil em 2000 - FJP.....	86
- Os componentes do DÉFICIT - 2000: .....	89
- Evolução das necessidades habitacionais entre 1991 e 2000 .....	90

**Capítulo III - O impacto de programas habitacionais no déficit das moradias no estado e município de São Paulo. .... 91**

*1. Notas preliminares sobre as limitações e a metodologia. .... 91*

*2. Diagnóstico do déficit habitacional do estado de São Paulo: capital, metrópole e interior. .... 94*

*3. Avaliação da produção programas habitacionais federais da CEF-FGTS até 1998. .... 97*

*3.1 A produção e o impacto dos programas CEF/FGTS sobre o déficit habitacional. .... 99*

*4. A avaliação dos programas e da produção da CDHU/SP - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do estado de São Paulo. .... 112*

*4.1 Os programas realizados pela CDHU ..... 112*

*4.2 A produção do período de 1986 a 1990. .... 113*

*4.3 A produção do período de 1991 a 1999. .... 115*

*4.4 O impacto dos programas sobre o déficit habitacional estadual..... 118*

*5. A produção habitacional dos programas do município de São Paulo. .... 122*

*5.1 A produção por períodos no Prover - Cingapura. .... 125*

*5.2 O impacto dos programas municipais sobre o déficit habitacional em São Paulo. .... 126*

*6. O impacto de programas habitacionais dos Governos Federal, Estadual e Municipal sobre o déficit habitacional no município de São Paulo..... 132*

**Conclusões - Instrumento para Avaliação e Aplicação de Programas Habitacionais .  
..... 137**

**Bibliografia. .... 142**

**Anexos**



## Introdução