HABITAÇÃO ECONÔMICA

FERRAMENTA DE PROGRESSO
PARA OS MUNICÍPIOS

SindusCon SP

SECOVI SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Habitação Econômica, ferramenta de progresso para os municípios

Legislações e ações das Prefeituras de estímulo à construção de empreendimentos de habitação econômica atraem vultosos investimentos por parte da indústria da construção civil e imobiliária, e resultam em uma série de benefícios sociais e econômicos aos municípios.

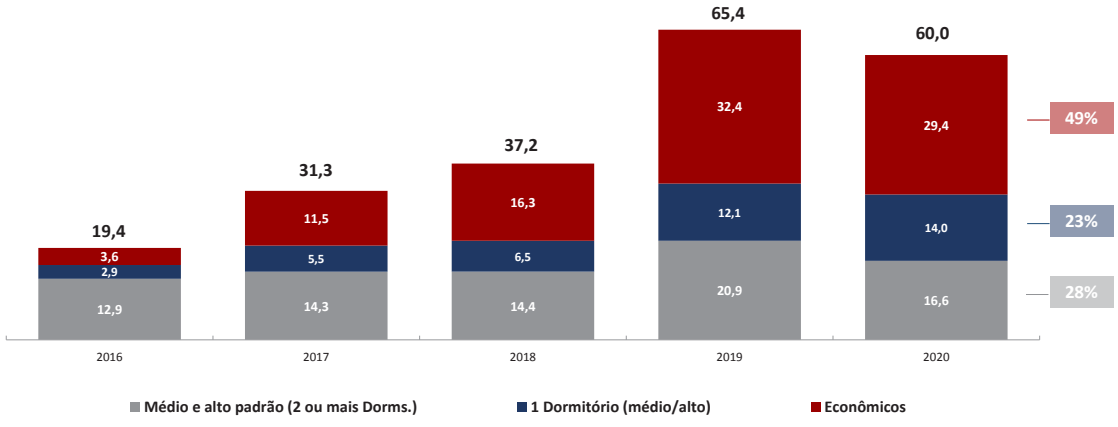
O déficit habitacional se reduz. A arrecadação cresce, mediante o aumento do volume de aquisições de bens e da contratação de serviços na cadeia produtiva local do setor. Famílias passam a ter acesso a uma moradia digna, com saneamento básico e energia. Diminuem-se os gastos com a saúde. Reduz-se a violência. Otimiza-se a ocupação do espaço urbano, aproveitando infraestrutura, saneamento e transportes já existentes.

Possibilita-se ao cidadão morar próximo ao local de trabalho, diminuindo a necessidade de subsídio ao transporte público. Menos tempo de deslocamento aumenta a produtividade no trabalho, beneficiando toda a economia local.

Na cidade de São Paulo, a legislação e os estímulos da Prefeitura elevaram expressivamente a participação das unidades de habitação econômica no total de lançamentos a partir de 2016, como se vê abaixo.

Unidades residenciais lançadas - Cidade de São Paulo

Em mil unidades



Fonte: Secovi-SP

Entretanto, o aumento dos lançamentos ainda está longe de diminuir o déficit habitacional. Nas Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo há um grande potencial para a produção habitacional, gerando empregos e renda. O exemplo mais emblemático está no tamanho do déficit na RMSP, como mostrado abaixo.

Necessidades Habitacionais – Déficit Habitacional

Cidade de São Paulo e Região Metropolitana - Déficit Habitacional e seus componentes 2019

	Município de São Paulo		Região Metropolitana	
Componentes	**Número de Unidades**	**Participação Relativa**	**Número de Unidades**	**Participação Relativa**
Habitação precária	**48.212**	**7,7%**	**51.761**	**5,8%**
Improvisados	9.778	1,6%	10.498	1,2%
Rústicos	38.434	6,1%	41.264	4,6%
Coabitação familiar	**223.654**	**35,7%**	**289.698**	**32,2%**
Cômodos	12.214	2,0%	15.515	1,7%
Famílias conviventes	211.440	33,8%	274.184	30,5%
Adensamento excessivo	**50.794**	**8,1%**	**85.386**	**9,5%**
DÉFICIT RESTRITO	**322.660**	**51,6%**	**426.845**	**47,4%**
Ônus excessivo com aluguel	**302.987**	**48,4%**	**473.180**	**52,6%**
DÉFICIT AMPLIADO	**625.646**	**100,0%**	**900.026**	**100,0%**

Fonte: Abrainc | Ecconit

Com o fim dos recursos federais que financiavam a faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida – atual programa Casa Verde e Amarela –, a indústria da construção, as Prefeituras e o Governo do Estado de São Paulo buscam seguir viabilizando novos empreendimentos de habitação econômica.

As construtoras têm desenvolvido projetos modernos e financeiramente acessíveis. Atendem tanto a famílias de baixa e média renda, como a casais sem filhos, solteiros e divorciados de renda média. Os moradores compartilham, nas áreas comuns do empreendimento, serviços, home office, coworking e lazer, o que possibilita a redução do tamanho da unidade habitacional e diminui seu custo final.

De sua parte, as Prefeituras podem adotar uma série de iniciativas, como algumas já estão fazendo. Por exemplo, doar terrenos. E muito mais. Implementar Zonas Especiais de Interesse Social, com estímulos à edificação de habitação popular. Isentar o pagamento de outorga onerosa e de taxas e tributos como o ITBI. Liberar o gabarito. Buscar conhecimento técnico para fazer desapropriações. Realizar parceria com o programa Casa Paulista do governo estadual.

Tamanho mínimo das unidades – decreto ou alteração na legislação que permita unidades menores

Para que essas medidas produzam os efeitos esperados, as legislações urbanas precisam ser aperfeiçoadas. Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo devem flexibilizar metragens mínimas. Na ausência dessas legislações, podem-se estabelecer especificações mínimas tomando como base o manual da Caixa Econômica Federal.

Na vigência do programa Minha Casa, Minha Vida, boa parte dos municípios corretamente isentou de ISS, ITBI e IPTU a construção de habitação popular em suas legislações, bem como estabeleceu coeficientes de aproveitamento do terreno diferenciados e metragens específicas das unidades de habitação econômica.

Com o advento do Casa Verde e Amarela, faz-se necessário atualizar essas legislações, para que esses benefícios também se apliquem aos empreendimentos enquadrados neste novo programa habitacional.

Vagas de garagem – decreto ou alteração na legislação que permita unidades sem vaga de garagem nos empreendimentos

A facilidade oferecida pelo transporte público, as novas formas de mobilidade urbana, como o uso da bicicleta, e o encarecimento da aquisição e manutenção de automóveis dispensam a necessidade de vagas de garagem na habitação econômica.

Portanto, a legislação municipal não deve trazer limitações, como a obrigação de um número determinado de vagas de garagens.

Agilidade no licenciamento – reuniões mensais com o prefeito até que se chegue ao processo ideal

Um mecanismo de aprovação rápida e prioritária dos projetos desses empreendimentos também é imprescindível. As contrapartidas eventualmente exigidas pela Prefeitura precisam ser equilibradas. Reuniões mensais das autoridades de habitação do município com os representantes das construtoras de habitação de mercado eliminam gargalos e tornam todo o processo mais eficiente.

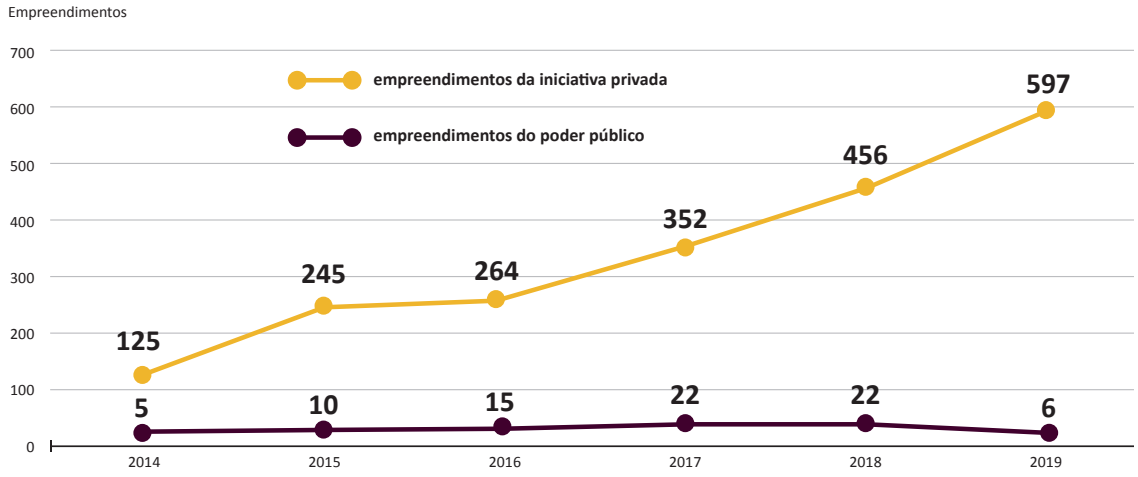
O município que não realizar estas adequações vai ficar para trás!

O município de São Paulo tem adotado medidas como essas nos últimos anos e o resultado é expressivo. O percentual de unidades lançadas de habitação econômica em relação ao total de lançamentos imobiliários, que era menos de 10% em 2015, foi se elevando nos anos seguintes e totalizou 49% em 2020, com a venda da grande maioria desses imóveis.

Enquanto os lançamentos dessas unidades cresceram de forma expressiva a partir de 2016, aqueles feitos por iniciativa do poder público permaneceram em nível reduzido, como mostrado abaixo.

Quantidade de empreendimentos de unidades habitacionais de HIS licenciados por natureza do promotor

Unidade territorial de análise: Município de São Paulo - período: 2014 a 2019



Fonte: Site De Olho na Obra

O Secovi-SP e o SindusCon-SP estão à disposição das Prefeituras para auxiliá-las na implementação ou no aperfeiçoamento de seus programas voltados ao estímulo da habitação popular. Pela nossa experiência acumulada, temos a certeza de que muito poderá ser feito nesta área nos próximos quatro anos, em prol do desenvolvimento dos municípios.

SindusCon SP

SECOVI SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO