



**SEMINÁRIO
REGIÃO SUDESTE**

SEMINÁRIO SUDESTE

PROMOÇÃO SEMINÁRIO

Secretaria Nacional Habitação
MCidades

Fórum dos Secretários de
Habitação e Des. Urbano
Assoc. Brasileira de COHABs

ORG. DO SEMINÁRIO

Geral - Silvana Tamiazi

Assessora técnica Secretária
Nacional Habitação/MCidades

Local - Estado do Pará Secretária
de Governo / Companhia de
Habitação do Estado do Pará

ABERTURA

Inês Magalhães

Secretária Nacional Habitação

Lair Alberto S. Krahenbühl

Secretário de Habitação de SP e
Presidente CDHU

Carlos Xavier Marun

Fórum dos Secretários de
Habitação e Des. Urbano

Dilzon Luiz Melo

Secretário Desenvolvimento
Regional e Política Urbana - MG

APRESENTAÇÃO MCIDADES

Júnia Santa Rosa

Diretora Dep. Desenvolvimento
Institucional e Coop. Técnica

APRES. CONSULTORIA

Pedro Paulo Martoni Branco

Nabil Bonduki

Coord. Consórcio PlanHab

APRES. DOS ESTADOS

Eduardo Trani

Secretaria Habitação SP/ CDHU

Cláudio Thiago

Presidente COHAB - ES

Teodoro A. Lamounier

Presidente COHAB - MG

Fernando Willian Ferreira

Sub Secretário Habitação - RJ

GRUPOS DE TRABALHO

Necessidades Habitacionais

Coordenador: Kazuo Nakano

Relatoria: Marie Louise Genevois

Produção Habitacional

Coordenador: Maria L. Refinetti

Relatoria: Andréa Villela

Ana Cristina Ferreira

Recursos e Financiamento

Coordenador: Claudia M. Eloy

Relatoria: Alexandre Guerra

Arranjos Institucionais

Coordenador: Maria Alice Accorsi

Relatoria: Flávio Henrique Ghilardi

Sandro Eli M. Alencar

PARTICIPANTES

Aldair Alves de Souza

Aline Helney Chagas

Altamir José Barros

Altivo Ovando Junior

Alvaro Mello

Ana Claudia Rossbach

Ana Lucia Ancona

Ana Lucia de Oliveira C. Rosa

Ana Maria Antonelli Aun

Ana Maria Castelo

Ana Maria Maluf Moussalli

Ana Paula Momose Guimarães

Analia Maria Gomes

Anderson Rodrigues

André de Souza Lima Campos

André Garcia

Andréa Lana M. Novais

Andréa Ribeiro Gomes

Andrea Rocha Leme da Silva

Andreza Murbak Preireira

Ângela de Arruda Camargo Amaral

Angela Luppi Barbon

Angelo Marcos Arruda

Antonia Maria Da Silva

Antonio Barreto

Antonio Carlos C. de Camargo

Antônio Carlos Maciel

Antonio Dilton Andrade

Antonio Jose de Araujo

Aparecida Pereira

Aparecido Bento da Silva

Arnaldo da Costa Filho

Augusto Geraldo Hervey Costa Filho

Ayilton Silva Afonso

Beatriz de Carvalho Lages

Benedito Roberto Barbosa

Bernadete Souza Pereira

Bernadita Peres

Berthelina Alves Costa

Bruno Cesar de Souza

Bruno Vieira de Andrade

Caio Carmona César Portugal

Carla Alessandra Broges

Carla Guimarães Pupin

Carla Meirelles Roxo

Carlos Alberto Sborgerth

Carlos Eduardo D'elia Valladão Flores

Carlos Eduardo Xavier Marun

Carlos Henrique Cardoso Medeiros

Carlos Roberto Della Libera

Carmem Sylvia Muniz Ramos

Celia Beatriz Revera Schargrodsky

Célia Domingos dos Santos

Célia Ravera

Celso Petrucci

Charley Petteir

Christiano Benedicto Ottoni Netto

Cid Barboza

Claudia de Oliveira

Claudia Prieto Contendo de Andrade

Claudinei Batista dos Santos

Claudio Antonio Bisinoto

Claudio de Almeida

Cleonice Basile Gouvea

Clóvis Roberto de Oliveira

Consuelo Ivo

Denise Maria Correa

Dernival Carlos Berto

Dilzon Luiz Melo

Donizete Fernandes Oliveira

Doriane Azevedo

Edilaine dos Santos Nonato

Edmundo Ferreira Fontes

Ednéia Aparecida da Silva

Ednéia Aparecida de Souza

Edson Donizete de Oliveira

Edson Takeshi Sato

Eduardo Ferreira Lafraia

Eduardo Trani

Elaine Ferreira Rosa

Elcio Sigolo

Elgito Boaventura

Eliane Cristina Caetano

Eliege Pereira

Elisabete França

Eloah Marcucci

Elton Santa Fé Zacarias

Enio Nonato Oliveira

Enlin Tolentino Vales

Ercio José Rodrigues

Euclides Tedesco

Eva Carolina Mesquita Pellaes Pereira

Evaniza Lopes Rodrigues

Fabio Cutrale

Fernanda Costa

Fernando Batistuzzo

Fernando Eckhardt Luzio

Fernando Luis Eliotero

Fernando Manoel da Silva

Fernando Pupo

Fernando William

Filipe Câmara

Flavia Augusta de Castro E Castro

Flávio Cardoso Cunha

Flávio Manoel da Silva

Francisco Azevedo

Gentil Ferreira Pontes

Geraldo de Paula Eduardo

Geroncio Henrique Neto

Gerson Brito da Silva

Gilberto Cará

Gilberto dos Santos

Glacy Maria Antônia Gonçalves

Gladson Dutra Costa

Gloria Atibáia

Guilherme Boulos

Guilherme F. de Souza

Gustavo Belic Cherubine

Gustavo Belique

Gustavo Cherubine

Hamilton Moreira Ferreira

Helio Hamilton Vieira Junior

Helio Vitorino

Heloisa Celia Garcia Damasceno

Heloisa Diniz

Heluiza Regina Soares da Silva

Henry Cherkizian

Iliana Aparecida Schioba

Isabel Hitomi Miyaka

Ivanete de Araújo

Izildinha Batista Ricci

Jeferson Roselo Mota Salazar

Jefferson Eduardo Chaves

João Abukater Neto

João Alberto Manaus Corrêa

João Carlos Santos Takueda

João Cláudio Robusti

João Donizetti da Cunha

João Taqueda

Joaquim Cesar Silva

Joaquim Pedro da Silva

Jocemar Silveira

Jomarina Abreu Pires da Fonseca

Jonas Mascarenhas

Jorge Assis Saboia de Aragão Junior

José Carlo Molina

José Carlos Figueiredo

José de Abraão

José De Fernandes de Oliveira

José Gonçalves

José Henrique Gil de Lourenção

José Pereira Gonçalves

José Roberto Bernasconi

José Valdeci Evangelista

José Vitorino

Josefa Alvanir

Josué Vieira da Silva

Jozé Cicero da Silveira

Juliano Gerladi

Jurema da Silva Constancio

Jurema Marteleto Rugani

Juscelino Pereira de Carvalho

K. Carlos Massuyama

Kelvia Maria Almeida Cesário

Leandro Galli Santos

Leila Soares da Silva

Leonice Gonzaga Conceição

Leonice Maria da Conceição

Ligia Lambert

Lilian Lucchesi dos Santos

Lúcia Bittencourt Régis

Lucia Regina dos Santos

Lucia Reiszewitz

Lúcia Rodrigues

Luciana de Oliveira Royer

Luciana Lessa Simões

Lucila Dias Carrillo Soares

Lucimara R. Santos

Luiz Carlos Salles Rodrigues

Luiz Eduardo Camargo

Luiz Fernando Alves Da Costa

Luiz Ferreira Los Junior

Luiz Gonzaga da Silva

Luzineide Brandão Ramos

Madalema de Oliveira Dias

Maerli Kelli Gonzaga

Magda Ramos Jardim

Malucy Nogueira

Manoel de Jesus Gonçalves

Manoel Dutra

Manoel Wanderley de Oliveira

Manuel da Silva Conceição

Manuel Silva

Marcela Coimbra

Marcela Hoenen

Marcello Marques Cera

Marcelo Fukushima Patarro

Marcelo Manhães de Almeida

Marcelo Morgado Cintra

Marcelo Rehder

Márcia Garrido

Márcia Regina Garrido de Freitas

Márcio Alfredo Ferreira

Marcio Chaves de Freitas

Marcio Ribeiro Gaban

Marco Antonio Alves Jorge

Marcos de Carvalho Geribello

Maria Aparecida Pontes

Maria Barbosa Rocha da Conceição

Maria Barbosa Rocha Rastelli

Maria Bezerra

Maria Claudia da Costa Brandão

Maria Claudia Pereira de Souza

Maria das Dores Pereira de Sousa

Maria de Fátima dos Santos

Maria de Lurdes B. Gussoni

Maria de Nazaré Moreira

Maria Eliseth

Maria Geraldina Fontes

Maria Helena Carvalho Rigitano

Maria José Da Silva Carvalho

Maria Lucia Salino Velloso

Maria Luiza Dos Santos Mota

Maria Olynhta Borba

Maria Rita De Cássia Singulano

Maria Tereza Soares Silveira

Maria Terezinha Trentin

Mariah Leick

Mariana Buccieri

Mariana de Sylos Rudge

Marilias Targa Fernandes

Marina de Souza Lima Araújo

SEMINÁRIO REGIÃO SUDESTE

Este capítulo traz informações sobre o seminário da Região Sudeste, realizado, como já mencionado, na cidade de São Paulo, nos dias 17 e 18 de outubro de 2007.

Inicialmente, apresenta-se uma breve contextualização da questão habitacional nos estados representados no seminário – Minas Gerais, Espírito Santo, Rio de Janeiro e São Paulo – a partir de dados coletados em diversas fontes e estudos sobre o déficit habitacional e as projeções de demanda por moradia; uma breve caracterização do território urbano; informações sobre os investimentos federais na região; informações declaradas pelos estados sobre despesas

com habitação, saneamento e urbanismo; e análises sobre as capacidades administrativas do setor habitacional dos municípios. Essa contextualização foi apresentada no primeiro dia do seminário, antes das apresentações das referências trazidas por cada um dos estados e dos trabalhos nos grupos divididos por temas. Buscou-se com a apresentação trazer subsídios técnicos ao debate, analisando-se comparativamente os estados da região e apontando-se diferenças e similaridades.

Na segunda parte do texto, apresenta-se a síntese das contribuições coletadas durante o seminário, a partir da discussão de alguns temas-chave do Plano Nacional de Habitação (PlanHab).

CONTEXTUALIZAÇÃO DA QUESTÃO HABITACIONAL NA REGIÃO SUDESTE

Os dados a seguir revelam um quadro quantitativo das necessidades habitacionais na Região Sudeste, a partir dos resultados mais recentes calculados pela FJP/MCidades (2006), com base na Pnad 2005 (IBGE). O déficit habitacional corresponde à quantidade de moradias novas que precisam ser produzidas para atender as demandas acumuladas; e o cálculo desse déficit engloba os domicílios instalados em edificações consideradas precárias do ponto de vista físico e cujos ocupantes não possuem condições estáveis de segurança e permanência no local. A inadequação habitacional corresponde à quantidade de moradias que necessitam de melhorias que garantam uma boa qualidade de vida e condições básicas de habitabilidade a seus ocupantes – que constituem contingentes da população com potencial para integrar

programas complementares e específicos que não visam a construção de novas unidades.

De acordo com esse cálculo, a Região Sudeste concentra, em números absolutos, o maior déficit habitacional, com um total de **2,9 milhões de domicílios** – seguida pela Região Nordeste, com 2,7 milhões. Em termos relativos, no entanto, o percentual de déficit não é dos mais altos em comparação com as demais regiões – corresponde a **12,2% do total de domicílios da região** – percentual inferior à média do conjunto do país (que, ao todo, corresponde a 14,9% ou 7,9 milhões de domicílios).

Nos estados da região, a quantificação do déficit total, urbano e rural está apresentada na Tabela 7. Em termos quantitativos, o déficit habitacional

urbano é significativamente maior do que o déficit habitacional rural (2.725.205 e 173.723 de domicílios, respectivamente, correspondendo a 12,4% do total de domicílios urbanos e 9,8% do total de domicílios rurais). A Região Sudeste, assim como a Nordeste, abriga a maioria da população urbana do país, e possui, portanto, os maiores déficits habitacionais urbanos, sendo que, em termos quantitativos,

	Total (em milhões)	% Total de domicílios	Urbanos (em milhões)	% Urbano	Rural (em milhões)	% Rural
Brasil	7,90	14,9	6,41	14,3	1,49	18,2
Sudeste	2,90	12,2	2,73	12,4	0,17	9,8
MG	0,68	12,1	0,59	12,3	0,09	10,9
ES	0,13	12,5	0,12	13,6	0,01	6,1
RJ	0,58	11,7	0,57	11,9	0,01	5,8
SP	1,51	12,4	1,45	12,5	0,07	10,2

Fonte: Dados básicos: IBGE – Pnad, 2005

Elaboração: Fundação João Pinheiro – Déficit Habitacional no Brasil 2005 – MCid – SNH

	% sobre déficit urbano		% sobre déficit rural		
	Habitação precária	Coabitação familiar	Aluguel excessivo	Habitação precária	Coabitação familiar
Brasil	11	60	29	57,1	42,9
Sudeste	6,2	56,5	37,3	37	63
MG	4,2	59,4	36,4	44,7	55,3
ES	6,5	59,9	33,6	36,1	63,9
RJ	4,4	59,6	36	20,1	79,9
SP	7,7	53,9	38,4	28,9	71,1

Fonte: Dados básicos: IBGE – Pnad, 2005.

Elaboração: Fundação João Pinheiro – Déficit Habitacional no Brasil 2005 – MCid – SNH

mais da metade está concentrada no Estado de São Paulo.

O percentual dos componentes domiciliares incorporados ao déficit habitacional também varia entre déficits urbano e rural (Tabela 8). Assim como a tendência nacional, a maior proporção do déficit urbano da região encontra-se nos domicílios com coabitação familiar (quase 60% nos estados de Minas Gerais, Espírito Santo e Rio de Janeiro; e 54% no Estado de São Paulo). Na média da região, o percentual de déficit urbano é pouco menor (56%) que o do conjunto do país (60%).

O segundo componente mais importante do déficit na Região Sudeste são os domicílios cujos moradores pagam aluguéis excessivos. Esse percentual é o mais expressivo dentre as regiões (37,3% na região, com destaque, novamente, para o Estado de São Paulo, com 38,4%). Observa-se ainda que, com relação aos componentes do déficit

rural, inversamente à característica nacional, a coabitação familiar predomina sobre o componente de precariedade da habitação (63,0% e 37,0%, respectivamente), sendo que no Estado do Rio de Janeiro cerca de 80% do déficit rural corresponde à coabitação familiar. Em Minas Gerais, apesar de o percentual da coabitação familiar ainda ser predominante na composição do déficit, é significativa a proporção da variável habitação precária (cerca de 45%).

Com relação à concentração do déficit por faixas de renda da população, assim como no restante do país a maior parte da demanda por reposição e incremento habitacional se encontra nas faixas de mais baixa renda (Tabela 9). No Sudeste, cerca de 96% do déficit habitacional estão concentrados nas famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos e, nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, as proporções do déficit na faixa de renda entre 3 a 5 salários mínimos são mais elevadas do que nos demais estados da região.

As projeções futuras da demanda demográfica e as necessidades habitacionais, cujo horizonte temporal abrange o ano de 2020, são de grande importância para o estabelecimento das metas, prioridades e estratégias desenvolvidas no âmbito do Plano Nacional. Os cálculos elaborados pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional -Cedeplar/ UFMG (2007), especialmente para o PlanHab, se baseiam nas projeções populacionais construídas segundo o método que maneja dados relativos à fecundidade, mortalidade e migração.

No período entre 2000 e 2020, o país terá um acréscimo de 40,5 milhões de pessoas. No Sudeste ocorrerá um dos maiores incrementos (cerca de 12 milhões), já que é uma das regiões mais populosas e com maior grau de urbanização do país. Em termos relativos, no entanto, a região terá o menor incremento percentual, de 16,78% em relação à população de 2000.

As taxas de crescimento populacional anuais indicam uma contínua desaceleração no ritmo desse crescimento, que, em termos nacionais, já é baixo. Somada à tendência de redução na velocidade de crescimento populacional, na Região Sudeste o saldo

	Até 3 s.m.	De 3 a 5 s.m.
Brasil	90,3	6
Sudeste	89,3	6,3
MG	93	4,7
ES	92,6	4,9
RJ	89	5,6
SP	87,6	7,4

Fonte: Dados básicos: IBGE – Pnad, 2005.

Elaboração: Fundação João Pinheiro – Déficit Habitacional no Brasil 2005 – MCid – SNH

	Déficit total 2005	Projeção 2005-2020 (em milhões)			
		2005-2010	2010-2015	2015-2020	2005-2020
Sudeste	2,90	3,26	2,66	2,75	8,67
MG	0,68	0,91	0,77	0,80	2,49
ES	0,13	0,16	0,14	0,13	0,43
RJ	0,58	0,58	0,43	0,46	1,47
SP	1,51	1,61	1,32	1,35	4,28

Análises realizadas a partir de dados do IBGE, Censo Demográfico 1991 e 2000; MS/SVS/DASIS, SIM 1999 a 2001; U.S. Bureau of the Census. Fonte: Cedeplar, UFMG, 2007.

migratório será negativo; um dos principais impactos dessas projeções populacionais no setor habitacional é a diminuição no número de pessoas por família, tendência que se firma nas demais regiões do país.

A partir dessas projeções populacionais, o cálculo da demanda demográfica habitacional para os quinquênios entre 2005 e 2020 mostra que o fluxo de domicílios que devem ser acrescentados ao estoque habitacional existente na Região Sudeste corresponde a **8.665.619** novas moradias para suprir, levando-se em conta somente as necessidades geradas pelo crescimento populacional. Às demandas demográficas habitacionais futuras somam-se o déficit habitacional e as habitações inadequadas herdadas do passado, que se distribuem nos estados da Região Sudeste de acordo com o descrito na tabela a seguir.

A necessidade de novas moradias em cada estado resultará, então, da somatória do déficit acumulado e da projeção da necessidade de novos domicílios a serem incorporados ao parque habitacional.

Destaca-se ainda outro estudo, elaborado pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM/ Cebrap (2007) para a Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades, sobre a dimensão e as características da precariedade urbana e habitacional no país. A metodologia desenvolvida – que abrangeu municípios das regiões metropolitanas e demais municípios com mais de 150 mil habitantes, além de outros municípios escolhidos pelo Ministério das

Cidades – traz uma estimativa de domicílios em assentamentos precários, a partir dos setores tipo “aglomerado subnormal” do IBGE, definidos oficialmente por precariedade habitacional e de infra-estrutura, alta densidade e ocupação de terrenos alheios.

As estimativas apresentam a quantificação dos espaços considerados como ocupados por moradia precária e se distribuem, por estado, conforme indica a Tabela 11. Vale ressaltar que as estimativas por estados compreendem apenas os municípios selecionados para o estudo, ou seja: 84 municípios no Estado de Minas Gerais, incluindo a Região Metropolitana (RM) de Belo Horizonte e o Colar Metropolitano; oito municípios no Estado do Espírito Santo; 30 municípios no Estado do Rio de Janeiro, incluindo aqueles que integram a RM do Rio de Janeiro; e, no Estado de São Paulo, 85 municípios do interior, além daqueles pertencentes às RMs de São Paulo, de Campinas e da Baixada Santista.

Um estudo realizado para o Ministério da Integração Nacional mostra uma caracterização do território nacional e uma das dimensões analisadas apresenta tipologias sub-regionais segundo níveis de renda e de variação do PIB no período 1991-2001, o que também repercute na questão urbana e habitacional. Como é possível visualizar no mapa seguir, segundo a classificação elaborada, nos estados da Região Sudeste é expressiva a presença de sub-regiões de alta renda, sobretudo nos estados de São Paulo e Minas Gerais, no eixo que segue para o sul do Estado de Goiás, e no Estado do Rio de Janeiro. Destacam-se as sub-regiões de dinamismo – ao norte dos estados do Rio de Janeiro e Minas

Tabela 11 – Domicílios em setores subnormais e precários, 2000 – Brasil, SE

	% de domicílios abrangidos pelo estudo	Domicílios em setores subnormais + setores precários	% de domicílios em setores subnormais + setores precários
Brasil	54,3	3.158.326	13,0
Sudeste	66,9	1.776.637	13,1
MG	41,5	259.180	13,1
ES	52,3	14.204	3,2
RJ	87,3	682.740	18,4
SP	71,3	820.513	11,1

Fonte: CEM/ Cebrap, 2007, a partir de dados IBGE, 2000.

Gerais - e a predominância de sub-regiões estagnadas no Estado do Espírito Santo. A única sub-região classificada como de baixa renda localiza-se ao norte do Estado de Minas Gerais, próximo à divisa com o Estado da Bahia.

O enfrentamento do problema habitacional, na magnitude aqui descrita, só será possível por meio da integração das ações e investimentos dos setores público e privado, conforme especificidades a serem definidas no Plano Nacional de Habitação e a partir da articulação prevista no Sistema Nacional de Habitação.

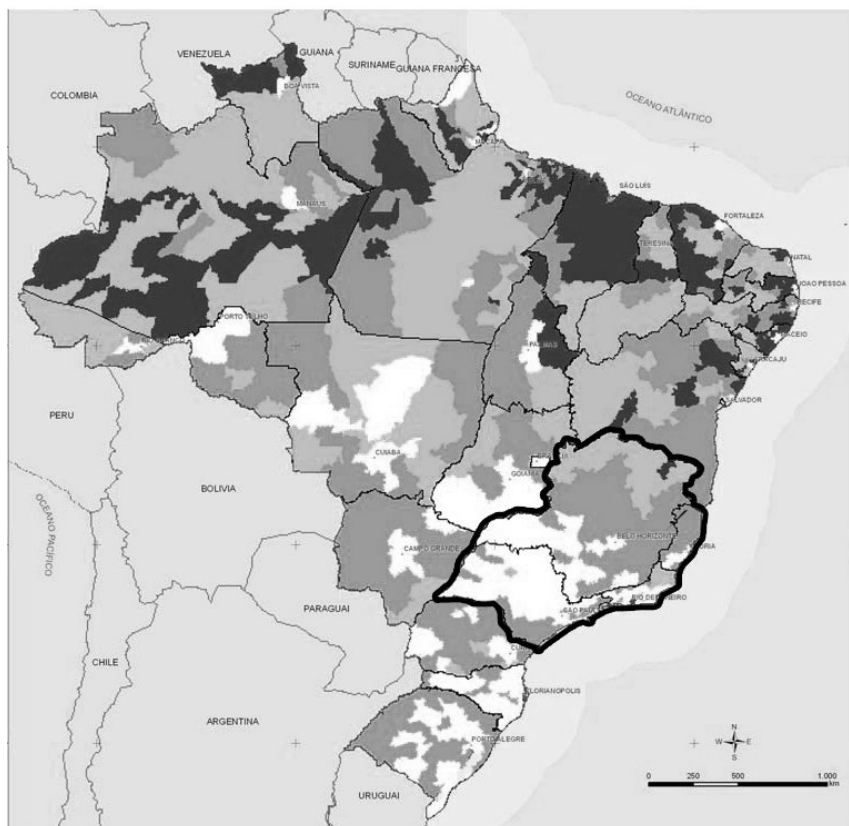
No plano federal, por meio do Ministério das Cidades, os investimentos em Habitação de Interesse Social na Região Sudeste representam uma soma de R\$ 4.874.220,00 no período entre 2003 e 2007, com uma quantia mais expressiva no ano de 2006 (Gráfico 5 na próxima página).

A previsão de investimentos do Ministério das Cidades em produção de Habitação de Interesse Social, segundo o Plano PluriAnual (PPA) 2008-2011, destina um total de R\$ 17.140.330,00 para a Região Sudeste, conforme

pode ser observado no Gráfico 6 (próxima página), para todas as regiões do país.

Também se destacam os recursos provenientes do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC para urbanização de assentamentos precários e produção habitacional, totalizando um montante de R\$ 2.329.440,00 destinados para a Região Sudeste nos anos de 2008 a 2010.

Em relação aos gastos dos governos estaduais com habitação, saneamento e infra-estrutura, ressalta-se que há uma grande dificuldade em quantificá-los. Atualmente, a fonte disponível mais sistematizada é a do Ministério da Fazenda/ Secretaria do Tesouro/ Corem, que relaciona os gastos fiscais em cada uma dessas funções. No entanto, cabe destacar que essa fonte de dados apresenta certas limitações, uma vez que consiste em dados declarados pelos estados, que podem apresentar imprecisões, nem sempre correspondendo à exata quantia despendida. Como os investimentos nessas funções não estão restritos à ação da administração direta e, em muitos estados, empresas e companhias mistas



**Política Nacional de Desenvolvimento Regional
PNDR**

MAPA DA TIPOLOGIA

Tipologias sub-regionais
níveis de renda versus
níveis de variação do
PIB 1991/2001

Legenda

- Baixa Renda
- Estagnadas
- Dinâmicas
- Alta Renda

Fontes: Rendimento Domiciliar Médio/Hab (R\$ constante de 2000) (IBGE); PIB Municipal Médio Trienal 1990/1992 (IPEA-R\$ constante de 2002); PIB Municipal Médio Trienal 2000/2002 (IBGE-R\$ constante de 2002); Cesta Básica Média 2000 (DIEESE)

Mapa das tipologias sub-regionais. Níveis de renda versus níveis de variação do PIB – Brasil, Sudeste