



Cidades Inteligentes

# Política habitacional e engenharia

ALBERTO PEREIRA LUZ

## Política Habitacional e Engenharia

A moradia no Brasil, entre governo e governo, continua sendo um grande problema social e um desafio não só para governantes, como para a própria engenharia, que se vê chamada a oferecer alternativas técnicas e viáveis, principalmente para a população de baixa renda.

Em 2019, uma pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro, apontou o déficit habitacional brasileiro em mais de 5,8 milhões de moradias; número semelhante foi observado entre moradias consideradas inadequadas, ou seja, que possuíam algum tipo de precariedade e/ou carência de infraestrutura.

Existem duas grandes alternativas de combate ao déficit habitacional:

Primeiramente as “Políticas Habitacionais” gerais do poder público, que na maioria das vezes se faz através de conjuntos habitacionais, localizados nas periferias das cidades, ou uma série infinita de ações limitadas e localizadas, que colocam o profissional de engenharia e arquitetura fisicamente, frente a frente, com famílias ou grupos que necessitam de moradias. Essas ações são intervenções de entidades de engenharia comprometidas em oferecer moradias dignas à população de baixa renda, levando em consideração as características locais/regionais e alternativas criativas de obtenção de orçamento para tal fim.

Cabe ressaltar que as ações localizadas e regionais, não tem como mote substituir a responsabilidade do poder público na implementação dos programas habitacionais, como “Minha Casa, Minha Vida”, mas antes, preencher possíveis lacunas com criatividade, boa vontade e engenharia.

É importante considerar também, que as experiências regionais têm a condição de respeitar, com maior propriedade, questões como a preservação do local onde a família reside há muitos anos, infraestrutura local, saneamento, transporte público, saúde, escolas, comércio etc.

É neste sentido que caminham algumas experiências, na região de Bauru – SP, como:

### Promore

Programa de Moradia Econômica, uma parceria entre o SEESP (Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo) e a Prefeitura da cidade de Bauru, que vem há 32 anos ajudando a população de baixa renda a construir ou ampliar a sua casa. Já são mais de **10.000 imóveis construídos ou reformados**.

O atendimento é destinado a famílias com renda (familiar) de até cinco salários mínimos. O programa oferece aos beneficiários projeto personalizado, assistência técnica durante toda a execução da obra, isenções do Imposto Sobre Serviço (ISS), do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) durante a construção.

## **Assistência Técnica Pública e Gratuita – Bauru**

Em conformidade com a lei federal 11.888 de 24 de dezembro de 2008, em 2009 a Câmara de vereadores de Bauru, aprovou o projeto de lei Nº 119/09 que instituiu a Assistência Técnica Pública e Gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, favorecendo famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos.

Em Bauru, **686 famílias** foram beneficiadas por este convênio, podendo construir as suas casas próprias pelo menor custo e com a orientação adequada e contínua durante todo o processo de construção. Os serviços de assistência técnica previstos nesta lei foram custeados com recursos do Fundo Municipal de Habitação.

## **Programa de Melhorias Habitacionais Gratuito – experiência de Bauru**

Programa lançado em Bauru em 10/2023, custeado por recursos do acordo entre Ministério Público Federal (MPF) e a Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL), utilizando das prerrogativas da lei 13.465/2007 referente à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Este Programa inicialmente beneficiou **322 famílias** da Vila do Sucesso e **37 famílias** no Parque Jaraguá, onde engenheiros e arquitetos credenciados do Promore, em parceria com a Prefeitura de Bauru e com o Departamento de Água e Esgoto (DAE), prestaram assistência.

Pelo Programa foi possível obter a regularização da construção perante a prefeitura, elaborar documentos técnicos para subsidiar a averbação das edificações no cartório de registro de imóveis, identificar as deficiências de infraestrutura do bairro e reivindicar melhoras junto ao Poder Público.

## **Adequação de imóveis**

Muitas vezes, as famílias recorrem a um programa habitacional do governo, porque suas moradias não apresentam condições de salubridade, conforto e segurança. Nesse momento, não consideram outros aspectos positivos do local onde vivem, como a disponibilidade de serviços de infraestrutura, equipamentos públicos e a antiga convivência com a vizinhança.

Nesse cenário, a utilização de programas como o “Assistência Técnica Pública e Gratuita”, viabiliza a adequação dos imóveis segundo as necessidades e desejo das famílias, reduzindo a necessidade de novos investimentos em infraestrutura urbana, otimizando as áreas já urbanizadas existentes.

## **Moradia de aluguel como alternativa habitacional**

Não só na região de Bauru, mas há um entendimento disseminado que a locação de imóveis com subsídios diretos, contribuiria para diminuir o déficit habitacional, proporcionando à população, acesso a moradia digna e com qualidade. Essa modalidade contribuiria tanto com a redução da demanda por novas habitações, quanto com a diminuição do ônus excessivo com aluguel.

Além da política do aluguel social, poder-se-ia criar atrativos e incentivos, para que o próprio “mercado imobiliário” investisse em imóveis para alugar, considerando ser uma aplicação de baixo risco e com demanda sempre crescente.

Cabe lembrar que, nos tempos atuais, as políticas habitacionais necessitam atender não só a população de baixa renda, como também a população de classe média.

Em 17/06/23, o presidente afirmou que “ pessoas de classe média também têm direito a ter casa própria” momento em que defendeu uma ampliação do Programa “Minha casa, Minha vida”.

**Concluindo:** Não se pode aceitar, que por exemplo, a autoconstrução se torne pratica constante, em que as próprias famílias construam suas moradias, sem assistência técnica adequada de profissionais da engenharia civil e arquitetura, seja no planejamento, execução ou acompanhamento das obras.

É importante que entidades de engenharia se preocupem em criar alternativas que possam ser traduzidas em ampliação da produção de moradias, independente das políticas habitacionais do governo.

**Alberto Pereira Luz**

Engenheiro civil, colaborador do Programa de Moradia Econômica (Promore) e diretor da Delegacia do Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo (Seesp) em Bauru

## Sindicatos filiados

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Acre

Sindicato dos Engenheiros no Estado de Alagoas

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Amapá

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Amazonas

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Ceará

Sindicato dos Engenheiros no Distrito Federal

Sindicato dos Engenheiros no Estado de Goiás

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Maranhão

Sindicato dos Engenheiros no Estado de Mato Grosso

Sindicato dos Engenheiros no Estado de  
Mato Grosso do Sul

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Pará

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Piauí

Sindicato dos Engenheiros no Estado do  
Rio Grande do Norte

Sindicato dos Engenheiros no Estado do  
Rio Grande do Sul

Sindicato dos Engenheiros no Estado de Roraima

Sindicato dos Engenheiros de Santa Catarina

Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo

Sindicato dos Engenheiros, Arquitetos e Geólogos no  
Estado do Tocantins



SDS Edifício Eldorado, salas 106/109

CEP 70392-901 – Brasília/DF

Tel.: (61) 3225-2288 – secretaria@fne.org.br

[www.fne.org.br](http://www.fne.org.br)

 /FNEngenheiros  /fnengenheiros  /FNESind