

## Algumas considerações acerca do atual Plano de Habitação da Espanha

Tamms Maria da Conceição Morais CAMPOS

Contato: taamms@gmail.com

Política e projeto da habitação social

### 1 INTRODUÇÃO

Esse trabalho refere-se a parte de uma pesquisa da Tese da autora, realizada durante o Estágio de Doutorado Sanduíche na *Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona*.

Na Espanha, a crise fez com que a política de habitação enfrentasse grandes problemas. De um lado uma parte significativa da população com grandes dificuldades de acesso a habitação, resultado do longo período de aumento de preços entre os anos de 1996-2007, e por outro lado, um cenário econômico agravado pela crise que como consequência gerou um encolhimento da oferta e demanda por habitações. Como forma de enfrentar essa situação, o governo espanhol criou o *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (PEVR)*, que a partir de uma análise das necessidades de habitação da população e também da situação financeira apresenta-se com a finalidade de melhorar o acesso e a utilização das habitações.

### 2 OBJETIVO

O objetivo principal dessa pesquisa é buscar entender a lógica da produção de moradias pelo *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (PEVR)*, contribuindo para a construção de um modelo de participação de Programa Habitacional na (re)estruturação urbana da Espanha. O objetivo específico é analisar as características do programa *PEVR*.

### 3 MÉTODO

O método utilizado para a pesquisa foi qualitativo, portanto, as análises aqui apreendidas sobre esse programa levam em consideração apenas sua proposta de plano sem, contudo, realizar uma avaliação quantitativa de dados. Para tanto, foram realizadas consultas em sites oficiais do Governo da Espanha e do *Ministerio de La Vivienda* além de visitas à *Secretaria de La Vivienda* e outros órgão pertinentes, consultas aos

bancos de dados, artigos, dissertações e teses da biblioteca do *Departament de Construcciones Arquitectonicas de La Universidad Politécnica de Catalunya* em Barcelona.

#### 4 DESENVOLVIMENTO

O PEVR é composto por seis eixos estruturantes: o primeiro refere-se à promoção de habitações sociais para venda, uso próprio ou destinado ao aluguel, e a promoção de alojamentos protegidos. O segundo diz respeito às ajudas aos demandantes por habitação, de aluguel ou de compra; O terceiro está relacionado às áreas de reabilitação integral e de renovação urbana em centros históricos, centros urbanos, bairros degradados e municípios rurais, e as ajudas para a erradicação de habitações precárias e de favelas. O quarto constitui-se do Plano “RENOVE” que trabalha com a reabilitação de habitações e edifícios, e a melhora da eficiência energética e a acessibilidade na promoção de novas habitações. O quinto destina-se às ajudas para a aquisição e urbanização do solo para habitação social. E o sexto e último eixo são as ajudas aos instrumentos de informação e gestão do Plano. Em se tratando dos beneficiários com direito a proteção, o PEVR dá preferência aos seguintes grupos: a) Unidades familiares com renda que não excedam de 1,5 vezes o *IPREM* (*Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples*), a

efeitos de acesso ao aluguel de habitação, e de 2,5 vezes ao mesmo indicador, a efeitos do acesso a habitação de propriedade; b) Pessoas que acessam pela primeira vez à habitação; c) Jovens menores de 35 anos; d) Pessoas maiores de 65 anos; e) Mulheres vítimas da violência de gênero; f) Vítimas do terrorismo; g) Afetados por situações catastróficas; h) Famílias numerosas; i) Famílias monoparentais com filhos; j) Pessoas dependentes ou incapacitadas por reconhecimento oficial, e as famílias que as tenham sob sua responsabilidade; k) Pessoas separadas ou divorciadas, com pagamento de pensões alimentícias e compensatórias, se forem o caso; l) Pessoas sem moradia ou procedentes de operações de erradicação de favelas; m) Outros grupos em situação ou risco de exclusão social determinado pelas Comunidades Autónomas (CCAA), e as Cidades de Ceuta y Melilla (MINISTERIO DE FOMENTO, 2011).

Nesse plano percebe-se uma estrutura elaborada em função de um refinamento nas soluções em resposta às situações específicas da demanda por moradia digna.

No capítulo II do Real Decreto 2066/2008 refere-se aos “Programas de Ayudas”, que no geral correspondem a: a promoção e compra de habitação, a aluguel e a reabilitação de habitação. O , levando em consideração as ações estatais utilizadas .

**Quadro 1**, a seguir, mostra a síntese das principais variáveis da política habitação da Espanha em comparação ao Brasil, levando em consideração as ações estatais utilizadas .

**Quadro 1**  
**Resumo comparativo das ações estatais das políticas habitacionais entre Espanha e Brasil**

Variáveis comparativas	Espanha	Brasil
Parque Habitacional	Constituição de um parque de habitação de aluguel social e fomento do mercado de aluguel privado, além da habitação de propriedade e reabilitação do estoque existente.	Fomento a habitação de propriedade e acirramento da especulação imobiliária.
Processo de Adjudicação	Sistema transparente e equitativo de adjudicação da “Vivienda de Protección Oficial (VPO)” de acordo com a capacidade econômica e o perfil social dos demandantes.	Mesmo a atual política habitacional - Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, selecionando as famílias de acordo com sua capacidade econômica, continua existindo desproporção na distribuição da demanda habitacional por faixa de renda.
Reserva de solo	Conforme a nova espanhola: Lei do Solo de 2007 (Lei n.º 8/2007) em ações de urbanização privadas um mínimo de 30% de edificabilidade residencial será destinada aos alojamentos de “ <i>Protección Oficial</i> ”.	No Brasil não há reserva de solo com destinação para habitação social.
Processo de Reabilitação de velhas habitações	Promoção ativa de reabilitação, vista principalmente no centro histórico, onde a adaptação das velhas habitações deu espaço para novos usos e necessidades vêm acompanhando as mudanças demográficas, sociais e culturais que a cidade está vivendo.	O PMCMV, assim como os programas habitacionais anteriores, prevê apenas habitações novas, sem propor mudanças e adaptações ao parque habitacional já existente.

Configuração do território	Uma política de cidade compacta y mista, que busca ser coesionada a partir do bairro e evita os riscos de exclusão e de segregação.	Uma política de cidade dispersa e espaços homogêneos, onde as áreas periféricas ou de expansão urbana são cada vez mais distantes, empobrecidas e carentes de infraestrutura urbana.
Regulação urbanística e sustentabilidade meio ambiental e social da cidade	Faz-se desde a ótica da preservação do tecido social que forma a cidade e das funções residenciais de uma cidade já construída.	Faz-se levando em consideração ao que dita o mercado imobiliário e consequentemente estratificam-se as relações sociais por nível de renda além de não levar em consideração a cidade já existente tornando o tecido urbano fragmentado e o urbanismo insustentável.
A cidade metropolitana e a habitação	Possui eixos de mobilidade conectados, porém necessitando encarar a habitação no âmbito mais metropolitano para facilitar e melhorar cada vez mais a mobilidade entre seus municípios, evitando assim, expulsar para a periferia uma parte de sua população (seja por razão de preço do solo ou por eleição voluntária).	As escolhas e preferências residenciais de cada cidadão (demandante de habitação social) com suas necessidades ou oportunidades de trabalhos se prejudicam em função da mobilidade e conexão metropolitana que é desconectada e deficiente.

Fonte: Ministerio de Fomento, 2011. Nota: Elaboração própria.

Como se ver, a proposta do PEVR, que mesmo com percalços econômicos enfrentados no setor da habitação e pela conjuntura vivenciada hoje pela Espanha de cortes nos investimentos e diminuição de gastos em todos setores afins, conseguiu-se refinar um plano instaurando diretrizes de atendimentos diferenciados para a realidade social e financeira de sua população e adequar as leis em condições necessárias para planejar moradia digna.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse plano é uma proposta de plano habitacional que pode funcionar como referência para o Brasil, onde este apresenta como escopo da sua atual política habitacional do PMCMV, somente a possibilidade de incremento do parque habitacional com imóveis novos sem atender às reais necessidades da demanda por moradia digna, resultando na dificuldade de solucionar o déficit habitacional e distribuir equitativamente o seu solo urbano, em especial ao destinado às famílias de baixa renda.

O problema da habitação não se deve reduzir a um problema de falta de solo ou de ajudas ao financiamento. A habitação não pode ser tratada como um produto mais de mercado já que seu preço e produção têm outras lógicas e necessitam buscar as

soluções mais otimizadas. É através da diversidade de atuações e com um planejamento decisivo e inclusivo, e com uma coordenação capaz de englobar todos os aspectos territoriais, políticos, socioeconômicos e ambientais, que se podem desenhar políticas ativas de habitação que tenham capacidade de inserir melhorias nas cidades, relacionadas com o planejamento tanto intra-urbano como metropolitano.

## 6 AGRADECIMENTOS

À CAPES pelo financiamento de minha Tese e do meu Estágio de Doutorado Sanduíche no Exterior (PDSE) na *Universidad Politécnica de Catalunya (UPC)*.

À Profa. Angela Lucia Ferreira.

## 7 REFERÊNCIAS

REAL DECRETO 2066, de 12 de dezembro de 2008. Regula o *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*. Disponível em : <http://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>.

MINISTERIO DE FOMENTO. *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*. Aplicación y ayudas en las Comunidades Autónomas. Ayudas para el acceso a la vivienda en España. Gobierno de España. Madrid, 2011.