

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



Censo das Unidades de Programas Habitacionais no Estado de São Paulo – Conhecendo as Necessidades e Ações para Melhor Atendimento

Maria Cristina Barboza¹, Cássio Rosseto², Maria José de Campos³

¹ Consultora do Consórcio Perfil, especialista em coordenação de projetos, socióloga, advogada, e mestranda em direito constitucional pela PUC/SP, Rua Boa Vista, 116 – 11 andar, São Paulo/SP, Brasil; e-mail: mc.barboza@uol.com.br.

² Diretor da Geologista e Consultor do Consórcio Perfil, especialista em Bancos de Dados Georreferenciados e sistemas de informações, Mestre em Engenharia de Transportes pela Escola Politécnica da USP; cassio@geologista.com.br.

³ Coordenadora geral do Consórcio Perfil e diretora da Geologista e Logit México, engenheira civil com larga experiência em coordenação de projetos de infraestrutura e planejamento urbano; maze@geologista.com.br.

RESUMO

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU realizou entre os anos de 2008 e 2012 uma série de levantamentos com o objetivo de atualizar o Cadastro de Ocupação do Parque Habitacional da Companhia. Esses levantamentos possibilitaram o desenvolvimento do Banco de Dados Georreferenciados e do sistema de avaliação da Carteira de Créditos Habitacionais da CDHU. O Cadastro, o Banco de Dados e o sistema de avaliação da Carteira se tornaram importantes instrumentos de planejamento e gestão da Companhia, possibilitando a desenvolvimento se ações estratégicas de atuação pública.

Palavras-chave: Censo, Habitacional, Banco de Dados, Avaliação de Créditos

13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



CENSUS OF PUBLIC HOUSING PROGRAMS UNITS IN THE STATE OF SÃO PAULO - MEETING THE NEEDS AND ACTIONS FOR BETTER SERVICE

ABSTRACT

The Company of Housing and Urban Development - CDHU developed between the years 2008 and 2012 a series of surveys with the objective of updating the Inventory of Occupancy Housing Stock of the Company. These surveys have enabled the development of Georeferenced Database and system assessment Housing Loan Portfolio CDHU. The inventory, the database and evaluation system of the Portfolio have become important tools for planning and management the Company and their contracts, enabling the development of strategic actions for public policies.

Key words: Census, Housing, Database, Assessment Credits

INTRODUÇÃO

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU contratou o Consórcio Perfil para a realização de uma série de serviços técnicos, incluindo o Cadastro do Parque Habitacional da Companhia. As informações obtidas com a realização do mencionado Cadastro possibilitaram o desenvolvimento de um Banco de Dados Georreferenciados, e de um sistema de avaliação da Carteira de Créditos Habitacionais da CDHU.

Neste contexto, o Cadastro de Ocupação do Parque Habitacional da CDHU teve por objetivo atualizar as informações dos imóveis geridos pela Companhia, e foi realizado de acordo com as informações apresentadas neste artigo.

Este artigo está organizado da seguinte maneira: o item 1 apresenta a metodologia utilizada para a realização de três pesquisas distintas: o Censo das unidades com financiamento ativo entregues até março de 2008, realizado entre os anos de 2008 e 2009; o Censo das unidades com financiamento ativo entregues no período de abril de 2008 a dezembro de 2010, realizado em 2012; e a Pesquisa de Atualização, que teve por objetivo atualizar informações, em 2012, de uma parte dos imóveis e conjuntos habitacionais cadastrados em 2008/2009.

Ainda no item 1 deste artigo é apresentada a metodologia utilizada para concepção e desenvolvimento do Banco de Dados Georreferenciado criado para armazenar e gerenciar todas as informações levantadas em campo ao longo dos últimos 5 anos.

O item 2, por sua vez, apresenta os resultados gerais do trabalho realizado. Os resultados da pesquisa de campo por questionário e por questão não serão apresentados neste artigo, tendo em vista que esses dados pertencem à CDHU, e somente a Companhia pode realizar sua divulgação.

Por fim, no item 3 deste artigo são apresentados os benefícios práticos da realização do Cadastro do Parque Habitacional da CDHU e do desenvolvimento do Banco de Dados Georreferenciado das unidades e dos conjuntos habitacionais da Companhia.

1. METODOLOGIA

A metodologia do trabalho realizado é apresentada nos itens a seguir, organizada de acordo com as fases e etapas das pesquisas realizadas no período de 2008 e 2013 pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU), com o apoio do Consórcio Perfil.

1.1. Primeira Fase do Censo: 2008-2009

Em 2008 foi dado início ao Cadastro do Parque Habitacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), com o levantamento de informações sobre a totalidade das unidades e empreendimentos administrados pela Companhia. Estas informações alimentaram o um Banco de Dados Georreferenciados, e a estruturação de um sistema de avaliação da Carteira de Créditos Habitacionais.

O Cadastro de Ocupação do Parque Habitacional da CDHU teve por objetivo atualizar as informações dos imóveis com financiamento ativo, geridos pela Companhia. Neste sentido,

foram identificadas todas as unidades não quitadas e comercializadas até abril de 2008: 320.150 unidades habitacionais.

O trabalho foi muito importante, haja vista que à época de sua realização havia imóveis entregues há mais de vinte anos, comercializados por várias famílias, sem que nenhuma delas tenha regularizado a situação contratual. Sem falar nas irregularidades, como imóveis alugados, cedidos, invadidos etc.

Ademais, manter o Cadastro atualizado é muito importante para que a CDHU conheça o perfil das famílias que moram em suas unidades, atualize e a sua Carteira de Créditos Habitacionais, e avalie a adequação das unidades habitacionais comercializadas ao perfil das famílias atendidas. Por fim, conhecer a situação de cada empreendimento é um importante subsídio para o desenvolvimento de políticas públicas eficazes e eficientes.

Para a realização do Cadastro foram elaborados três questionários:

- Questionário do *inventário dos ocupantes*: levantamento de informações sobre os ocupantes de imóveis administrados pela CDHU, não quitados até abril de 2008 (320.150 unidades). As perguntas deste questionário se concentraram no levantamento dos seguintes dados: identificação do entrevistado (nome, telefone e endereço atualizado); instrumento de ocupação; estado de conservação aparente do imóvel; família e renda (situação educacional, inserção no mercado de trabalho, renda e patrimônio familiar); identificação e perfil socioeconômico do ocupante; existência de morador com deficiência física ou morador idoso com dificuldade de locomoção e estado de conservação do imóvel.
- Questionário do *inventário dos ocupantes estendido*: levantamento de informações adicionais sobre os ocupantes dos imóveis (avaliação do imóvel; avaliação das atividades comunitárias; informações familiares; relacionamento com a Companhia, e existência de violência / consumo de drogas). Este instrumento foi aplicado em uma amostra de 8.282 imóveis, dentre aqueles que compunham o universo do censo.
- Questionário do *inventário dos empreendimentos*: levantamento de informações sobre os conjuntos habitacionais com financiamento ativo: 2.500 empreendimentos. O questionário elaborado para a realização deste inventário objetivou o levantamento de dados sobre o estado de conservação do conjunto, atendimento as pessoas com deficiência e idosos, avaliação dos itens de segurança e levantamento do valor de mercado das unidades. O questionário considerava ainda aspectos do entorno: se o conjunto estava integrado ao bairro, o uso predominante do solo e a disponibilidade de serviços públicos e privados.

O Cadastro foi iniciado com a realização de pré-testes: 440 questionários do *inventário dos ocupantes*, 50 questionários do *inventário dos ocupantes estendido* e 6 questionários do *inventário dos empreendimentos* foram aplicados. Após a avaliação dos resultados dos pré-testes, os questionários foram finalizados.

Cabe destacar, ainda, que para subsidiar a elaboração dos questionários foram utilizados os resultados da Pesquisa Qualitativa, realizada em conjuntos habitacionais de todas as Regionais da CDHU. Esta pesquisa, realizada a partir de grupos focais com jovens e mulheres residentes em unidades do CDHU e conversas com lideranças locais, teve por objetivo: divulgar o Cadastro

das Unidades Habitacionais entre os gerentes regionais da Companhia, e levantar questões relevantes para a realização do Cadastro.

Assim, após a realização da Pesquisa Qualitativa e do pré-teste, saíram a campo mais de um mil entrevistadores visando à aplicação dos questionários nas regionais de Araçatuba, Araraquara, Baixada Santista, Bauru, Campinas, Marília, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), São José do Rio Preto, São Paulo, Sorocaba e Taubaté.

Como mencionado, o universo do *inventário dos ocupantes* era 320.150 imóveis. Destes, o questionário foi aplicado em 274.400 unidades, o que corresponde a uma taxa de sucesso de 86%. Sobre o questionário do *inventário dos ocupantes estendido*, de 8.282 pesquisas previstas, foram aplicadas 6.835, ou seja, uma taxa de sucesso de 83%.

As entrevistas que não foram realizadas decorreram dos seguintes fatores: morador ausente, domicílio fechado, domicílio em obra, recusa do morador em receber o entrevistador e imóvel não localizado. Cabe destacar que os entrevistadores realizaram no mínimo três visitas antes de frustrar a entrevista, em diferentes períodos (diurno e noturno) e, pelo menos uma visita, em final de semana.

O *inventário dos empreendimentos* foi executado a partir da observação dos conjuntos e seus entornos. Foi realizado também o levantamento de informações junto aos interlocutores preferenciais, ou seja, síndicos, zeladores, líderes comunitários etc. A taxa de sucesso do *inventário dos empreendimentos* foi de 100%.

As informações levantadas no Cadastro de Ocupação do Parque Habitacional da CDHU alimentaram o Banco de Dados Georreferenciados, desenvolvido especialmente para gerenciar estes dados. Além disso, o Banco de Dados foi utilizado ainda para subsidiar a realização da pesquisa de campo a partir do desenvolvimento de sistema para: impressão dos questionários; cadastramento de pesquisadores, digitadores e supervisores de campo; dupla digitação dos questionários; atualização dos endereços; verificação de inconsistências de digitação para correção; checagem dos questionários, por meio do apoio da equipe de telemarketing; gerenciamento da produção e emissão de relatórios; cruzamento de informações para análise dos resultados. Por fim, Banco de Dados apoiou também a avaliação econômico-financeira da Carteira de Créditos da Companhia.

Os bancos de dados usuais enfocam assuntos específicos, como controle financeiro, comercialização ou projetos, mas não contam com informações atualizadas dos moradores e condições das unidades, como é o caso do BDG criado para a CDHU, cujo conteúdo apoia as atividades de gestão de informações sobre unidades habitacionais e carteira de créditos geridos pela companhia, por meio do uso amplo e disseminado de informações georreferenciadas organizadas e atualizadas.

Os objetivos do desenvolvimento do BDG e aplicativos de apoio foram:

- Constituir uma base de dados integrada, atualizada e abrangente de informações sobre os conjuntos e as unidades habitacionais, em termos de aspectos físicos, situação de ocupação, jurídica e econômico-financeira, unindo informações disponíveis na CDHU e levantadas pelo cadastro de ocupação;

- Facilitar o acesso e a manutenção das informações sobre ocupantes e condições dos conjuntos, tendo em vista a gestão da carteira de créditos habitacionais da CDHU, flexíveis à implantação de novas informações;
- Integrar-se a sistemas e bancos de dados existentes, visando à troca de informações referentes à situação financeira e contratual das unidades, que permitam a avaliação socioeconômica e outras análises;
- Organizar e disponibilizar para técnicos da CDHU as informações das pesquisas de campo: cadastramento e inventário físico;

Adotou-se o georreferenciamento e tecnologias da geoinformação como instrumentos facilitadores do planejamento das pesquisas de campo, bem como da visualização e análise das informações resultantes.

1.2. Segunda Fase do Censo: 2012

Em 2012 o Cadastro das Unidades Habitacionais da CDHU completou três anos. Neste contexto, a Companhia sentiu a necessidade de realizar uma Pesquisa amostral junto a algumas unidades pesquisadas na primeira fase do Censo, de modo a atualizar as informações de mais de 8 mil imóveis, e mais de 60 empreendimentos. Assim, o principal objetivo da Pesquisa de Atualização foi identificar as alterações de comportamento dos moradores e dos conjuntos habitacionais nos últimos anos.

Além da Pesquisa de Atualização, em 2012 foi realizado também o Cadastro das Unidades Habitacionais das novas unidades da CDHU, entregues no período de abril de 2008 a dezembro de 2010: 29.652 unidades habitacionais, 9,26% do universo do censo primeira fase.

Neste contexto, ficou estabelecido que o questionário do *inventário dos ocupantes* fosse aplicado ao universo de 29.652 imóveis, e que o *inventário dos ocupantes estendido* seria aplicado a uma amostra de 741 unidades, mantendo o padrão amostral determinado na primeira fase do Censo: *inventário dos ocupantes estendido* = 2,5% do universo do *inventário dos ocupantes*. Por fim, foram identificados os conjuntos que não fizeram parte da primeira fase da pesquisa: 340.

Em 2012 os questionários foram revisados e algumas modificações foram realizadas, como, por exemplo, a adição de questões sobre os imóveis alugados no *inventário dos ocupantes*, sobre violência nos conjuntos habitacionais no *inventário dos ocupantes estendido* e sobre vagas de garagem no *inventário dos empreendimentos*.

Como na primeira fase do Censo, a pesquisa foi precedida por um pré-teste e por uma Pesquisa Qualitativa, que nesta fase foi realizada a partir de estudos de casos. Destaca-se que o pré-teste serviu para testar a aplicação dos questionários em *tablets*, a partir de um sistema desenvolvido para este fim.

Esse sistema foi desenvolvido para agilizar e melhorar a qualidade da coleta de dados, permitindo a realização das consistências e o controle de produção em tempo real. Ademais, as informações levantadas em campo eram incluídas no Banco de Dados de maneira *on line*. Com estas funcionalidades, o sistema agregou mais confiabilidade às informações levantadas em campo, e eliminou o desperdício de papel e a dupla digitação.

O processo de coleta de dados de campo foi inovado com utilização de equipamentos portáteis (“tablets”) para registro das entrevistas. Este recurso trouxe uma série de benefícios, como:

- Agilidade no registro das informações em campo;
- Minimização do uso de material em papel;
- Melhor logística para distribuição dos serviços de campo;
- Auxílio ao pesquisador e supervisor na programação das atividades de campo;
- Melhor controle das atividades de campo;
- Dispensa das atividades de posterior digitação;
- Redução de erros nos dados coletados pela verificação automática na coleta;
- Menor tempo entre a entrevista e atualização do banco de dados;
- Transmissão dos dados por meio eletrônico.

Durante a realização Cadastro das Unidades Habitacionais da CDHU, realizada em 2012, foram aplicados 31.447 questionários do *inventário dos ocupantes*, 763 questionários do *inventário dos ocupantes estendidos* e 733 questionários do *inventário do empreendimento*. Foram mobilizados mais de 160 profissionais para a realização destas pesquisas, entre entrevistadores, supervisores de campo, coordenadores e auxiliares administrativos.

Na pesquisa de 2012 houve um aumento no número de domicílios frustrados, fato este que pode ser explicado pelas seguintes ocorrências: proibição de entrada por membro de organização criminosa; equipe de coleta hostilizada de forma não verbalizada por moradores ou pessoas nos arredores dos conjuntos; organizações de moradores e representações dos mesmos (síndicos, subsíndicos, porteiros, vigias etc.) que impediram a entrada e a realização das pesquisas.

2. RESULTADOS

O Cadastro das Unidades do Parque Habitacionais da CDHU realizado entre os anos de 2008 e 2009 teve como resultado a aplicação de 283.735 questionários, conforme informações apresentadas na tabela 2, abaixo.

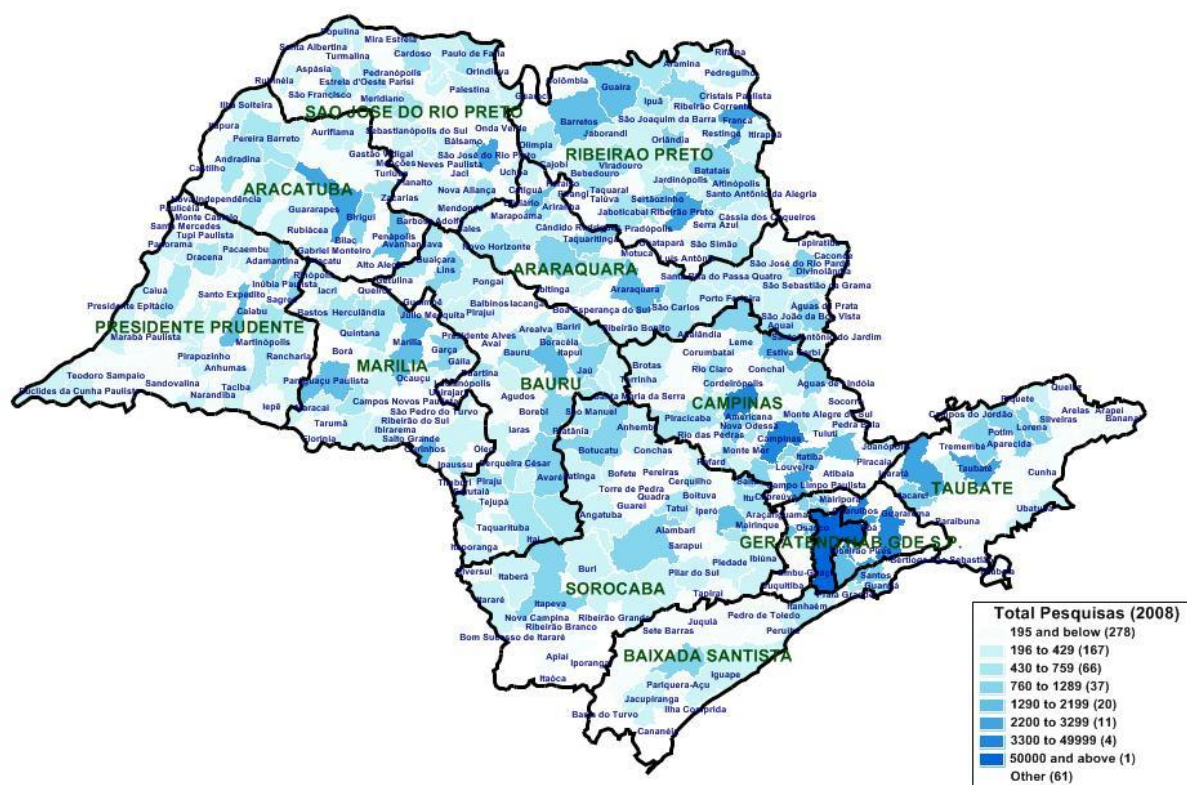
Tabela 2: Primeira fase do Censo (2008/2009)

Questionário	Tipo de Pesquisa	Universo / Amostra	Realizado
Inventário dos ocupantes	Censitária	320.150	274.400
Inventário dos ocupantes estendido	Amostrado	8.282	6.835
Inventário dos empreendimentos	Censitária	2.500	2.500
Total		330.932	283.735

Fonte: Cadastro das Unidades Habitacionais da CDHU, 2008/2009.

Os questionários foram aplicados em todo o Estado de São Paulo, distribuídos nas 13 Regionais Administrativas da CDHU. A Figura 1, abaixo, apresenta a distribuição gráfica da pesquisa no Estado.

Figura 1: Distribuição das pesquisas nos municípios do Estado de São Paulo (2008/2009)



Fonte: Banco de Dados Georreferenciado - Cadastro das Unidades Habitacionais da CDHU, 2008/2009.

Por outro lado, o Cadastro das Unidades do Parque Habitacionais da CDHU realizado em 2012 teve como resultado a aplicação de 32.943 questionários, conforme informações apresentadas na tabela 3, abaixo.

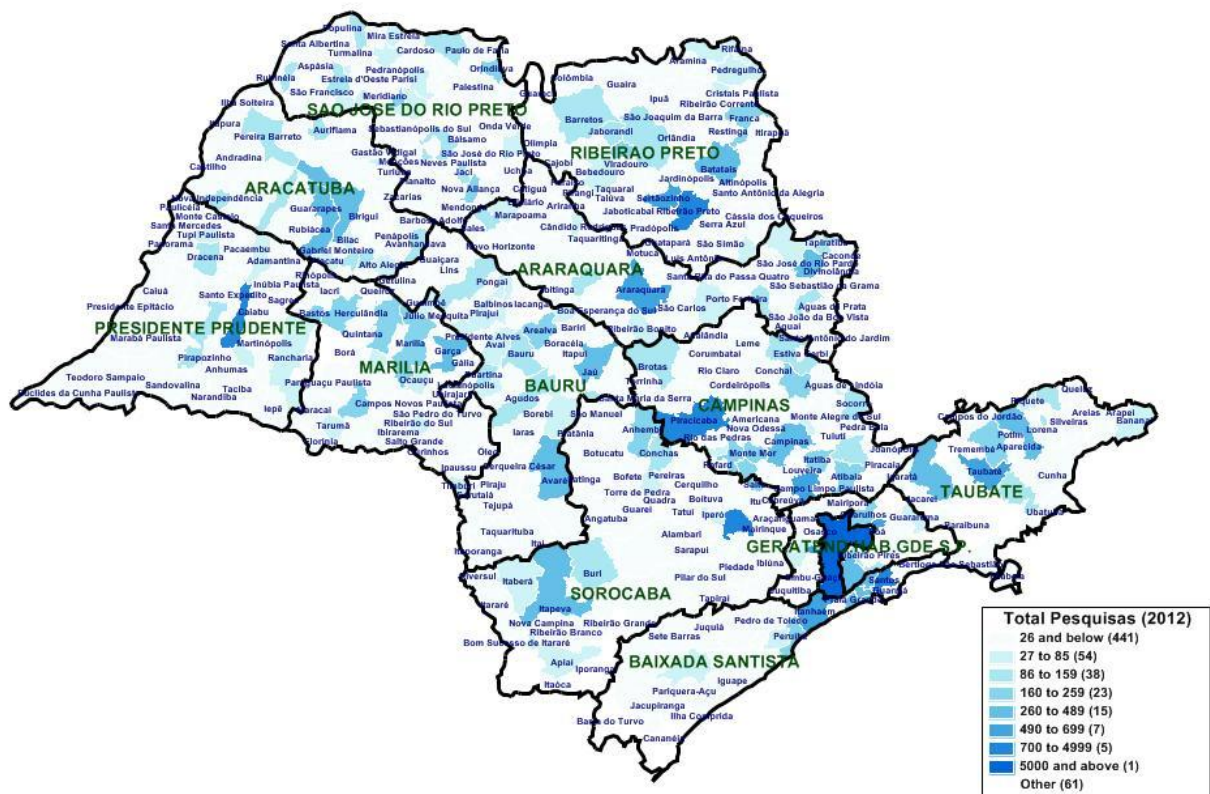
Tabela 3: Segunda fase do Censo (2012)

Questionário	Tipo de Pesquisa	Universo / Amostra	Realizado
Pesquisa de atualização – Inventário dos ocupantes	Amostrал	8.003	8.849
Pesquisa de atualização – inventário dos ocupantes estendido	Amostrал	200	222
Pesquisa de atualização – inventário dos empreendimentos	Amostrал	63	481
Censo - Inventário dos ocupantes	Censitária	29.652	22.598
Censo - Inventário dos ocupantes estendido	Amostrал	741	541
Censo - Inventário dos empreendimentos	Censitária	340	252
Total		38.999	32.943

Cadastro das Unidades Habitacionais da CDHU, 2012.

Em 2012 os questionários foram aplicados em grande parte do Estado de São Paulo, distribuídos nas 13 Regionais Administrativas da CDHU. Destaca-se, em número de questionários, a Capital do Estado, conforme Figura 2, abaixo.

Figura 2: Distribuição das pesquisas nos municípios do Estado de São Paulo (2012)



Fonte: Banco de Dados Georreferenciado - Cadastro das Unidades Habitacionais da CDHU, 2012.

A fim de disponibilizar todos os dados consolidados para CDHU, foi criado um módulo de consultas gerenciais que opera em ambiente Web com os resultados obtidos nas pesquisas, mapas e imagens. Este módulo permite filtrar as informações desejadas e analisar em vários níveis as informações por região, município, empreendimento e unidade habitacional, com vários tipos de consulta.

Todos os resultados obtidos no censo e levantamentos realizados foram organizados na forma de um banco de dados georreferenciados, ou seja, associados a uma posição geográfica, permitindo expressar qualquer informação na forma de mapas temáticos, que ilustram e facilitam a análise dos resultados, além de permitir a identificação de comportamentos e características regionais ou espaciais.

Por fim, com base nos dados adicionais disponibilizados, referentes a contratos, empreendimentos, eventos, atrasos e movimentações de pagamentos, foi organizada uma base de dados com o histórico de prestações para as contas ativas. Com estas informações detalhadas do histórico financeiro de cada contrato (dados cadastrais do contrato e mutuário e os resultados obtidos no censo e pesquisas), foi possível realizar os cálculos dos indicadores-chaves de desempenho financeiro para cada contrato que compõe a carteira de crédito da CDHU.

Assim, foi possível avaliar o valor referente à Carteira referente a cada contrato e total. Além de ser útil para fins contábeis, também se utiliza estas informações para fins de planejamento e políticas da Companhia.

3. CONCLUSÃO

A partir dos levantamentos realizados, foi possível a organização das informações num Bando de Dados Georreferenciado, possibilitando o cruzamento de dados, e a geração de relatórios por conta, empreendimento, cidade e Regional.

Ademais, o trabalho realizado possibilitou o enriquecimento da base de inteligência para tomada de decisões da CDHU, pois agora é possível compreender o perfil das famílias e dos empreendimentos gerenciados pela Companhia.

O relacionamento entre a CDHU e os moradores também foi beneficiado, melhorando sua qualidade, tendo em vista que as informações sobre a situação contratual e sobre a unidade habitacional estão atualizadas.

Consequentemente, tem-se que a elaboração de políticas públicas ganhou importante subsídio. Com as informações disponibilizadas no Bando de Dados é possível planejar e realizar ações direcionadas, que impactam, inclusive na arrecadação da CDHU.

Tem-se, ainda, como contribuição do trabalho realizado, a atualização do valor da carteira de crédito da CDHU, a partir do conhecimento da real situação patrimonial e os recebíveis.

Com os dados atualizados dos empreendimentos gerenciados da CDHU, há um ganho significativo no relacionamento entre a Companhia e Prefeituras, pois é possível avaliar no Bando de Dados a disponibilidade dos os serviços serviço público e privados, assim como os itens de segurança instalados nos conjuntos habitacionais.

Portanto, o conhecimento, por parte da CDHU, da realidade do seu morador e do seu Parque Habitacional, possibilita o desenvolvimento de políticas públicas e ações destinadas à (entre outras tantas):

- Regularização dos contratos comercializados por meio de contratos de gaveta;
- Combate à prática de aluguel das unidades;
- Revisão do benefício (subsídio);
- Adaptação dos projetos e planos para atender necessidades identificadas (pessoas com deficiência e idosos);
- Incentivo à renegociação da dívida;
- Melhoria da relação CDHU x Cliente;
- Criação e manutenção de organizações comunitárias;
- Criação de canais de relacionamento (internet / e-Poupatempo, com endereço atualizado para correspondência, telefones);
- Monitoramento da eficiência dos serviços prestados pelos agentes municipais.

Destaca-se, por fim, a Campanha de Regularização realizada pela CDHU a partir do ano de 2009, tendo como base as informações obtidas no Cadastro de Ocupação do Parque Habitacional da Companhia nos anos de 2008/2009 e 2012.

A Campanha foi direcionada à regularização dos imóveis identificados como comercializados por meio de contratos de gaveta, e ainda não regularizados junto a CDHU. Assim, os moradores que assim se declararam na pesquisa foram convocados a regularizarem sua situação. Cabe

lembrar que sem a atualização do Cadastro, não seria possível identificar a situação de irregularidade.

Além da Campanha direcionada à regularização dos contratos, a CDHU iniciou também ações direcionadas à negociação e cobranças das unidades inadimplentes, pois como o Cadastro foi atualizado (endereço, renda individual, familiar, comprometimento de renda etc.) uma relação mais próxima entre Companhia e o morador foi possível.

4. REFERÊNCIAS

Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano – CDHU. Cadastro de Ocupação do Parque Habitacional da CDHU, 2008/2009 e 2012.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Censo de 2010.