

GRUPO DE PESQUISA



# Habitação social

## Conceitos

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Augusta Justi Pisani**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana  
Mackenzie  
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

Grupo de Pesquisa Arquitetura e Construção  
São Paulo  
2023

## Artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948)

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle.

Fonte: UNIDOS PELOS DIREITOS HUMANOS. Artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos. Disponível em: <https://www.unidospelosdireitoshumanos.org.br/> Acesso em 01 jun. 2021

**“Todos têm o direito humano fundamental à moradia, que garante o acesso a uma casa segura, habitável e acessível. O UN-Habitat coloca a acessibilidade, a sustentabilidade e a inclusão do setor habitacional no centro do processo de urbanização para garantir o acesso a uma moradia adequada para todos. A habitação é mais do que apenas um telhado; é a oportunidade para vidas melhores e um futuro melhor.”**

**“Em 2030, o UN-Habitat estima que 3 bilhões de pessoas, cerca de 40 por cento da população mundial, precisarão de acesso a moradia adequada. Isso se traduz em uma demanda por 96.000 novas unidades habitacionais acessíveis e acessíveis todos os dias. Além disso, cerca de 100 milhões de pessoas em todo o mundo estão desabrigadas e uma em cada quatro pessoas vive em condições prejudiciais à sua saúde, segurança e prosperidade. O acesso à moradia é uma condição prévia para o acesso ao emprego, educação, saúde e serviços sociais. Para enfrentar os desafios atuais da habitação, todos os níveis de governo devem colocar a habitação no centro das políticas urbanas, colocando as pessoas e os direitos humanos na vanguarda do desenvolvimento urbano sustentável”**

UNHABITAT, 2021, sem paginação (tradução nossa)

UNHABITAT. Housing. Disponível em: <https://unhabitat.org/topic/housing> Acesso em 07 jun. 2023

A habitação também faz parte das relações entre a sociedade e o meio ambiente. Por um lado, a construção e a operação de moradias consomem grandes quantidades de **recursos naturais** (solos e rochas, água, energia, madeira e outros materiais), produzindo ao mesmo tempo resíduos, poluição do ar e da água. Por outro lado, a própria habitação está exposta a uma variedade de **impactos e perigos ambientais**, incluindo aqueles associados a desastres naturais e mudanças climáticas.

Esses aspectos também são considerações significativas para o **desenvolvimento sustentável**. Esta complexa rede de inter-relações entre sustentabilidade e habitação é abordada pelas **políticas de habitação** sustentável.

A urgência de fornecer mais habitações a milhões de famílias no mundo em desenvolvimento e a notável taxa de construção ilegal e processos de produção habitacional exigem uma mudança de paradigma na política de habitação, planejamento urbano e práticas de construção. Isso se torna mais urgente quando o fenômeno da mudança climática é considerado, dado que o setor de construção é responsável por quase 40% das emissões de gases de efeito estufa nas cidades.

Esse problema obriga governos nacionais e municipais a atender padrões, normas e normas de projeto, planejamento e tecnologia que afetam o planejamento de áreas residenciais, projetos e produção de moradias e a indústria da construção.

Habitação sustentável - nos países em desenvolvimento.

As políticas públicas de HS (Habitação Social) raramente integram as questões sociais, culturais, ambientais e econômicas.

Nos países “em desenvolvimento” os chamados programas habitacionais em favor dos pobres geralmente oferecem acomodação de padrões insatisfatórios, em **locais remotos**, com pouca consideração para a forma de morar e as estratégias de subsistência dos residentes. Noutros, os projetos HS ampliam os impactos negativos no ambiente.

No entanto, na maioria das cidades em desenvolvimento, a moradia decente e segura continua a ser um sonho para a maioria da população, enquanto o governo considera a habitação acessível apenas como um fardo social.

Para os problemas de habitação e assentamentos informais, os governos precisam estabelecer uma **forte política nacional de habitação** para criar um ambiente favorável que aumente a oferta de moradias populares.

# Definição de habitação - IBGE

Compreende as informações sobre habitação, abrangendo tipo de domicílio; material utilizado na construção do domicílio (piso, parede); serviços de infraestrutura básica (abastecimento de água, esgotamento sanitário, destino do lixo e iluminação elétrica) disponíveis no domicílio; urbanização e vizinhança; condição de ocupação; posse de bens duráveis; e gestão pública da habitação, entre outros aspectos (IBGE, 2021).

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Habitação. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao.html> acesso em 02 jun. 2021

# DÉFICIT HABITACIONAL

- 1. Descompasso entre o crescimento da população e a capacidade de instalação de infra-estrutura**
- 2. A falta da casa própria não pode ser confundida com a definição de déficit habitacional – a propriedade não garante a “qualidade”**
- 3. O conceito mais utilizado de déficit habitacional tem caráter qualitativo, segundo o IBGE se caracteriza pela ausência:**
  - Instalação sanitária ligada à rede ou fossa sanitária;**
  - Abastecimento de água com canalização interna ligada à rede geral;**
  - Lixo coletado;**
  - Ligação à rede de energia elétrica**
  - Densidade domiciliar - (padrão é de 1 pessoa/cômodo)**
  - Construção durável**



## CONCEITO DE DÉFICIT HABITACIONAL – FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO

“O conceito básico é o de *necessidades habitacionais*. Essas teriam um caráter mais amplo e incluiriam o **déficit** – ou seja, a necessidade de reposição total de unidades habitacionais precárias e o atendimento à demanda reprimida, por meio da construção de novas unidades habitacionais – a **demanda demográfica** – a necessidade de construção de novas unidades para atender ao crescimento demográfico no futuro – e, finalmente, a **inadequação** – ou seja, a necessidade de melhoria de unidades habitacionais que apresentem certos tipos de carência mas que não impliquem a reconstrução total das unidades.

Em resumo, o conjunto das *necessidades habitacionais* seria estabelecido pela equação: **déficit + demanda demográfica + inadequação.** “

Figura 1: Níveis ou escalas para avaliar a qualidade habitacional



FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019 / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021.

Fonte: ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 2015b, p 12.

## **CONCEITOS FJP**

**HABITAÇÃO PRECÁRIA é composta por dois tipos de componentes:**

- **Domicílios improvisados:**

**loais construídos sem fins residenciais que servem como moradia. Exemplos: prédios em construção, viadutos, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc. que serviam de moradia na data de referência. Todos esses domicílios foram considerados particulares improvisados.**

- **Domicílios rústicos:**

**aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade. Exemplos: taipas sem revestimento e madeira aproveitada.**

## CONCEITOS FJP

- **COABITAÇÃO** é composta por dois componentes • **Unidade doméstica convivente:** unidade com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico com relação de parentesco, descendente da pessoa de referência do domicílio (filhos e genros ou noras, filhos e netos etc.) e que tenham no mínimo duas pessoas. Para esses núcleos, conjuntamente, serem classificados como deficit habitacional, é preciso que a habitação tenha, no mínimo, densidade de mais de duas pessoas por cômodos servindo como dormitório.
- **CÔMODOS:** quando há famílias que residem em cômodos da mesma habitação. Esses cômodos podem estar localizados em casas de cômodo, cortiço ou cabeça –de -porco.

## **CONCEITOS FJP**

### **ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL URBANO**

**Corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.**

**O ônus excessivo com aluguel é selecionado a partir do grupo de domicílios não classificado como rústico, nem como cômodo, e que atendeu aos critérios definidos de renda e gasto com aluguel.**

**RECORTES DOS  
COMPONENTES DA  
INADEQUAÇÃO**

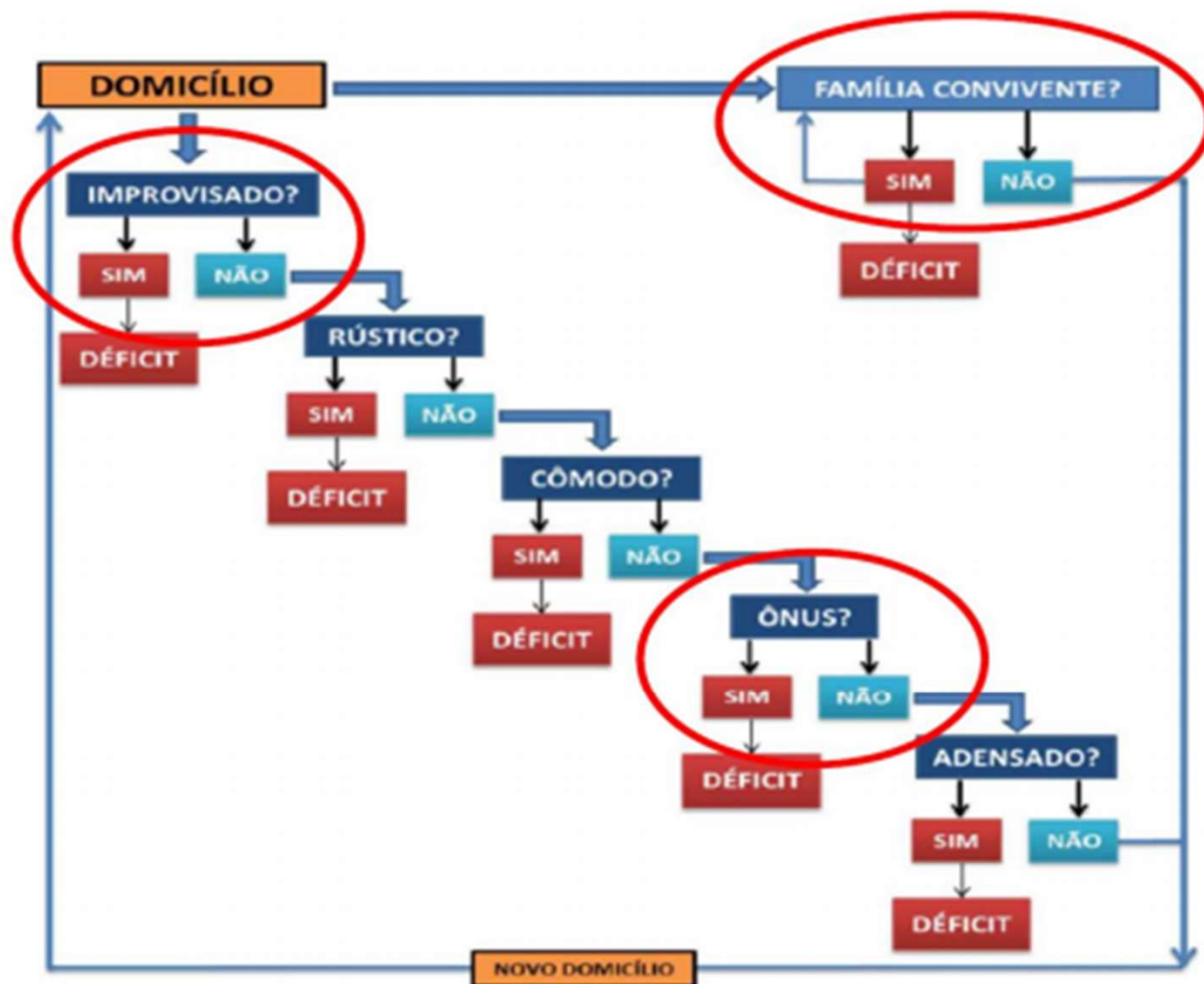
| <b>Componentes e subcomponentes</b>       |   | <b>Unidades Espaciais</b>   | <b>Localização</b> | <b>Atributos</b>                                    |
|---|---|---|--------------------|---|
| <b>Carências de Infraestrutura Urbana</b> | Energia elétrica  | Brasil, unidades da Federação, regiões metropolitanas e regiões administrativas integradas de desenvolvimento | Urbano             | Faixas de rendimento domiciliar em salários mínimos |
|   | Abastecimento de água   |   |                    |   |
|   | Esgotamento sanitário   |   |                    |   |
|   | Coleta de lixo  |   |                    |   |
| <b>Carências Edilícias</b>                | Inexistência de banheiro exclusivo  |   |                    |   |
|   | Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório |   |                    |   |
|   | Armazenamento de água inadequado  |   |                    |   |
|   | Piso inadequado   |   |                    |   |
|   | Cobertura inadequada  |   |                    |   |
| <b>Inadequação Fundiária Urbana</b>       |   |   |                    |   |

**SÍNTESE DOS  
INDICADORES DA  
INADEQUAÇÃO**

| <b>Componentes e subcomponentes da inadequação de domicílios<br/>Brasil – 2019</b> |  |
|--|--|
| <b>Carências de infraestrutura urbana:</b><br><b>14.257.395</b><br><b>(%)</b>      | Energia Elétrica: 406.143  |
|  | Abastecimento de água: 10.725.833  |
|  | Esgotamento sanitário: 4.916.086   |
|  | Coleta de lixo: 553.350  |
| <b>Carências edilícias:</b><br><b>11.246.366</b>                                   | Inexistência de banheiro exclusivo: 359.872  |
|  | Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório: 1.886.095 |
|  | Armazenamento de água inadequado: 9.000.021  |
|  | Piso inadequado: 69.187  |
|  | Cobertura inadequada: 1.023.757  |
| <b>Inadequação fundiária urbana: 3.557.117</b>                                     |  |
| <b>Domicílios inadequados: 24.893.961</b>  |  |

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) – 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020.  
Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).

Figura 2: Esquema de cálculo do *deficit* habitacional e seus componentes



UNU-HABITAT. Déficit habitacional em américa latina y el caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT),2015.

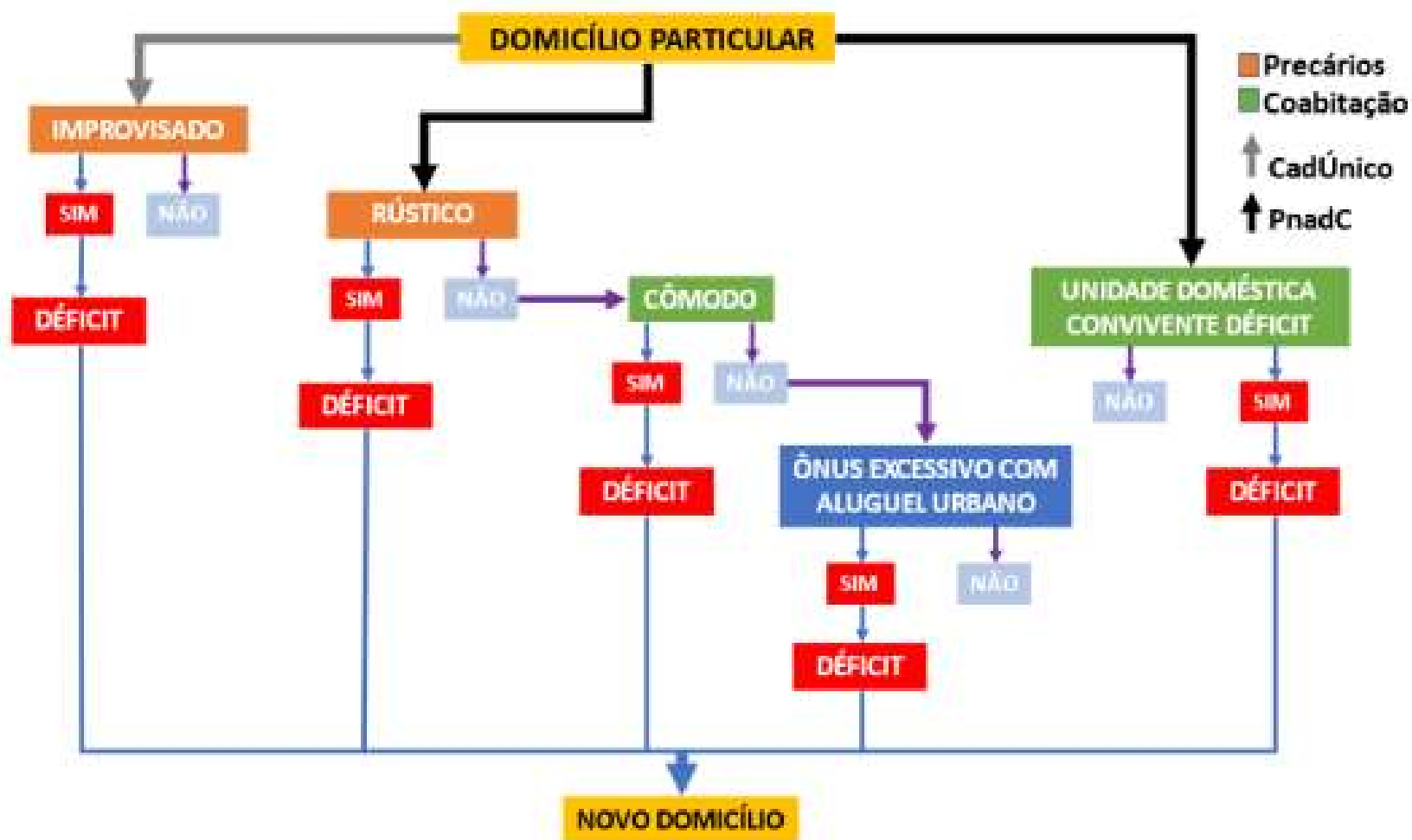
Disponível em:

<https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>

Acesso em 05 abr. 2023



Figura 5: Passos para o cálculo do déficit habitacional a partir de seus componentes



Fonte: Elaboração própria.

FJP, 2021

Figura 6: Componentes do cálculo da inadequação domiciliar conforme Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC)



Fonte: Elaboração própria.

**SÍNTESE DOS  
INDICADORES  
DEFICIT HABITACIONAL**

**Brasil 2019**

| <b>Componentes e subcomponentes do deficit habitacional</b>     |  |
|---|--|
| <b>Habitação precária</b><br><b>1.482.585</b><br><b>(25,2%)</b> | Domicílios rústicos:<br>696.849<br>(11,9%)                       |
|   | Domicílios improvisados:<br>785.736<br>(13,4%)                   |
| <b>Coabitação</b><br><b>1.358.374</b><br><b>(23,1%)</b>         | Unidades domésticas conviventes deficit:<br>1.261.407<br>(21,5%) |
|   | Domicílios cômodos:<br>96.968<br>(1,7%)                          |
| <b>Ônus excessivo com aluguel:</b><br><b>3.035.739 (51,7%)</b>  |  |
| <b>Deficit Habitacional:</b><br><b>5.876.699 (100%)</b>         |  |

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) - 2019; Cadastro Único (CadÚnico) - Data de extração: 14/11/2020.  
Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).

**TABLA 4: DEFINICIONES SOBRE VIVIENDA ADECUADA (ENTREGADAS POR LOS PAÍSES O DISPONIBLES EN FUENTES OFICIALES)<sup>71</sup>**

| PAÍS      | DEFINICIÓN DE VIVIENDA ADECUADA  |
|-----------|--|
| Argentina | Una vivienda es considerada adecuada cuando brinda a sus ocupantes privacidad y espacios adecuados; seguridad de tenencia; seguridad física en cuanto a estabilidad, durabilidad y habitabilidad; infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos; factores apropiados de calidad del medio ambiente; adecuada localización en cuanto a accesibilidad a servicios básicos.  |
| Brasil    | Considera-se como "adequação da moradia", nas áreas urbanas, os domicílios particulares permanentes que satisfazem simultaneamente as condições abaixo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abastecimento de água por rede geral;</li> <li>• Esgotamento sanitário por rede coletora ou fossa séptica;</li> <li>• Coleta de lixo;</li> <li>e</li> <li>• Até 3 moradores por cômodo que serve como dormitório</li> </ul> Embora as variáveis que permitem a sua identificação tenham deixado de ser captadas no Censo de 2010, para ser adequada a moradia em área urbana deve apresentar também salubridade em termos de material construtivo (paredes e cobertura), dispor de unidade sanitária de uso exclusivo e separação funcional dos cômodos (uma vez que famílias morando em um cômodo significa déficit habitacional). |
| Colombia  | Para que la vivienda sea habitable, debe tener una configuración física y unas dotaciones adecuadas, es decir, "debe estar provista de los elementos que permitan la satisfacción de las necesidades básicas que se cumplen en ella" <sup>5</sup> . En este sentido, la vivienda puede representarse como un vector de atributos, es decir, como un conjunto de satisfactores cambiantes y relativos no solamente en el tiempo, sino también entre las distintas culturas, entorno ecológico, composición y características familiares.  |

Pesquisa de Hanssona; Lundgrenb (2017) concluiu que a habitação social é um sistema e que deve cumprir os seguintes critérios:

O público-alvo da habitação social são os agregados familiares com recursos financeiros limitados. Para certifique-se de que o alojamento fornecido seja ocupado pelo grupo-alvo, uma distribuição justa deve estar em vigor. Além disso, o alojamento deve ser fornecido por muito tempo, em vez de temporário;

Os sistemas de habitação social fornecem aluguéis ou preços abaixo do mercado e, portanto, não são autossuficientes, mas precisam de alguma forma de contribuição financeira pública ou privada(subvenção).A partir dessas condições, a definição é formulada como: habitação social é um sistema de habitação de longo prazo a um grupo de famílias especificadas apenas por seus recursos financeiros limitados, por meio de um sistema de distribuição e subsídios.

**Na Suécia não tem nenhuma habitação social explícita. Enquanto as famílias com baixos rendimentos na Suécia recebem apoio financeiro, através de subsídios de habitação, o grupo-alvo não recebe diretamente a habitação. Em geral, o sistema de filas de habitação aplicado na Suécia é baseado na necessidade de moradia – que é maior que a disponibilidade.**

**A habitação social “de jure” alemã cria moradias com aluguéis abaixo do mercado por meio de políticas de subsídios e aloca essa habitação de longo prazo para famílias com recursos financeiros limitados.**

**Não há consenso sobre a definição de habitação social na Europa.**

Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria. Anna Granath Hansson and Björn Lundgren  
Housing, Theory and Society, 2019, Vol. 36, no. 2, 149–166

Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/14036096.2018.1459826>

LOW income HOUSEHOLD TENANTS  
Government Affordable People  
Families Local Safe PUBLIC Poor Social  
Dwellings Tax HOUSING City Decent  
Urban Inequality Construction City Crime Stigma  
Neglect Subsidized Safe Urban Taxes  
Federal Project Income Limits  
Minorities Elderly Rental Family

GRUPO DE PESQUISA

arqu

te

eturas

co

gr

co

# Habitação social

## Conceitos

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Augusta Justi Pisani**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana

Mackenzie

Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

Grupo de Pesquisa Arquitetura e Construção

São Paulo

2023