



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
PALMAS - TOCANTINS

LEITURA TÉCNICA
NECESSIDADES HABITACIONAIS – CONCEITOS

ANEXO 025

EIXO - DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Instituto Municipal de
**Planejamento Urbano
de Palmas**



NECESSIDADES HABITACIONAIS – CONCEITOS

ITEM/SUB-ITEM: HABITAÇÃO	
TÍTULO DO DADO: Necessidades habitacionais – Conceitos	
TÉCNICO/TÉCNICOS: Lúcio M. Cavalcante Pinto	EIXO TEMÁTICO: Desenvolvimento Territorial

INTRODUÇÃO DO DADO:

Para o adequado entendimento das discussões afeitas ao tema da Habitação de Interesse Social, faz-se necessário introduzir alguns conceitos utilizados frequentemente para mensurar as problemáticas e necessidades habitacionais.

Esses temas foram discutidos de maneira mais aprofundada na elaboração da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, e do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, que levaram em consideração o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, desenvolvido pelo Ministério das Cidades.

O PLHIS e a PMHIS foram processos organizados pela Prefeitura de Palmas, com a contratação de assessoria técnica especializada, o envolvimento da equipe técnica da prefeitura e discussões públicas com a sociedade.

DADOS:

Quadro 01 – Conceito: Necessidades habitacionais

“O cálculo das necessidades habitacionais presentes e futuras baseou-se em dados secundários, considerando que nem todas as informações a respeito do déficit habitacional são possíveis de ser localizadas e mapeadas pelo município. A base de dados do IBGE, neste caso, é essencial para se configurar a quantificação das necessidades habitacionais, sendo a maior fonte possível de ser utilizada nestes casos.

Esta base de dados vem sendo trabalhada pela Fundação João Pinheiro – FJP, que desde 1995, desenvolveu um método para apurar e quantificar as necessidades habitacionais, considerando a complexidade do conceito. A utilização dos dados organizados por esta Fundação no planejamento habitacional, cujos números podem ser obtidos para cada município da Federação, tem sido a melhor maneira de se chegar a números que considerem esta complexidade. Já que a problemática habitacional não abrange apenas a necessidade de construção de novas moradias, mas abarca também, por exemplo, moradias que precisam ser reformadas ou serem regularizadas.”

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas – PLHIS. Prefeitura de Palmas, 2010.

Quadro 02 – Classificação do tipo de município, de acordo com o PLANHAB

De acordo com o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, o município de Palmas é categorizado como Tipo C: *espaços urbanos aglomerados e capitais mais prósperos do Norte e Nordeste*. Trata-se de Municípios integrantes de regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes.

São os principais centros polarizadores do Norte e Nordeste, com estoque de riqueza inferior aos tipos A e B, com maior concentração de pobreza e alta desigualdade. Além do elevado déficit habitacional absoluto, também apresenta alto déficit habitacional relativo, destoando do restante do grupo de capitais e aglomerações urbanas. Apresentam menos condições para enfrentamento dos problemas habitacionais e Via Pública. A taxa de urbanização é também bastante alta: 95,75% e, portanto, a maior parte do déficit habitacional é também urbano (MINISTÉRIO DAS CIDADES/PLANHAB, 2008 p.13).

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas – PLHIS.
Prefeitura de Palmas, 2010.

Quadro 03 – Conceito: Déficit Habitacional ou Quantitativo

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física. Elas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, devido à coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), aos moradores de baixa renda sem condições de suportar o pagamento de aluguel e aos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade de pessoas. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como “*déficit por reposição do estoque*” e “*déficit por incremento de estoque*” (Brasil, 2009).

Quesitos que compõe o Déficit Habitacional ou quantitativo

- Déficit por reposição do estoque:
 - Domicílios rústicos
- Déficit por incremento do estoque:
 - Domicílios improvisados
 - Coabitação familiar
 - Famílias conviventes secundárias
 - Cômodos alugados e cedidos (coabitação disfarçada)
- Ônus excessivo com aluguel (não é considerado déficit habitacional básico)

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatísticas e Informações (CEI), 2005

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas – PLHIS.
Prefeitura de Palmas, 2010.

Quadro 04 – Conceito: Inadequação de Moradias ou Déficit Qualitativo

As habitações inadequadas não proporcionam condições desejáveis de habitação, o que não implica, contudo, necessidade de construção de novas unidades. Pelo conceito adotado, são passíveis de serem identificadas somente as localizadas em áreas urbanas. Não são contempladas as áreas rurais que apresentam formas diferenciadas de adequação não captadas pelos dados utilizados.

Tomamos o cuidado de excluir do estoque a ser analisado os domicílios inseridos em alguma das categorias do déficit habitacional. Ao contrário dele, os critérios adotados para a inadequação habitacional não são mutuamente exclusivos. Os resultados, portanto, não podem ser somados, sob risco de haver múltipla contagem (a mesma moradia pode ser simultaneamente inadequada segundo vários critérios). Como inadequados são classificados os domicílios com carência de infraestrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, cobertura inadequada, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou em alto grau de depreciação (Brasil, 2009).

Quesitos que compõe Inadequação de moradias ou Déficit qualitativo

- Densidade excessiva de moradores por dormitório
- Carência de serviços de infraestrutura – energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo
- Inadequação fundiária urbana
- Inexistência de unidade sanitária domiciliar interna

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatísticas e Informações (CEI), 2005

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas – PLHIS.
Prefeitura de Palmas, 2010.

CONTRIBUIÇÕES TÉCNICAS:

01	<p><i>“Sobre o déficit habitacional, antes é necessário reforçar que este de acordo com a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro é bem mais amplo do que a tradicionalmente conhecida “falta de moradia”. A FJP vem desde 1995 trabalhando com a apuração e a quantificação do déficit habitacional no Brasil, a partir de um conceito mais ampliado de necessidades habitacionais.”</i></p>
<p>Referências Bibliográficas: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas – PLHIS. Prefeitura de Palmas, 2010.</p>	

02	<p><i>“De acordo com a FJP, há duas categorias que caracterizam a amplitude da demanda habitacional, assim definidas: déficit habitacional e a inadequação de moradias.</i></p> <p><i>Como déficit habitacional entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento. Por outro lado, o conceito de inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo. Seu dimensionamento visa ao delineamento de políticas complementares à construção de moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios existentes.</i></p> <p><i>(Brasil, 2009)”</i></p>
<p>Referências Bibliográficas: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Palmas – PLHIS. Prefeitura de Palmas, 2010.</p>	

Palmas, 10 de maio de 2017.

Lúcio Milhomem Cavalcante Pinto
Arquiteto e Urbanista / Matrícula 31.797