



# PCC 3524 – Gestão Habitacional

---

Habitação e cidade. Modos de provisão habitacional. Enfoque sistêmico.

Prof. Alex Abiko

17 de Setembro de 2019

# Habitação

---

- Unidade habitacional
- Infra-estrutura urbana
- Serviços urbanos
- Equipamentos urbanos
- $\text{Habitação} = \text{uh} + \text{infra} + \text{serviços} + \text{equipamentos}$

# Causas dos problemas habitacionais

---

- Insuficiente renda
- Processo de urbanização / demanda por solo urbano
- Déficit habitacional no Brasil - 2015. FJP. Belo Horizonte. 2018. <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/estatistica-e-informacoes/797-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>
- Demanda futura por moradias – 2010/2040. UFF. 2018. <https://www.dropbox.com/s/dn3vq0s662hxcyv/Livro-Demanda%20cidades.pdf?dl=0>

# Déficit habitacional no Brasil (2015)

	Total	Urbano
<b>População</b>	<b>204.450.649</b>	<b>173.785.000 (85%)</b>
<b>Unidades habitacionais</b>	<b>59.106.000</b>	<b>49.200.000</b>
<b>Déficit quantitativo</b>	<b>6.355.743 (9,3%)</b>	<b>5.928.000 (9,4%)</b>
<b>Adequados</b>	-	<b>81,5%</b>
<b>Déficit até 3SM (2010)*</b>	-	<b>62,7%</b>
<b>Déficit até 5SM (2010)*</b>	-	<b>81,1%</b>
<b>Carência de infraestrutura</b>	-	<b>11.258.266 (22,9%)</b>
<b>Unidades vagas</b>	<b>7.906.000</b>	<b>6.350.000</b>

Déficit habitacional no Brasil 2015. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte. 2018.

\* Déficit habitacional no Brasil 2010. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte, 2013.

# O problema habitacional

---

- Informalidade
- Carência de infra, serviços e equipamentos
- Valor do solo urbano
- Qualidade da uh
- Garantia do acesso à habitação
- Localização
- Planos diretores e o problema habitacional

# Modos de Provisão de Habitação\*

---

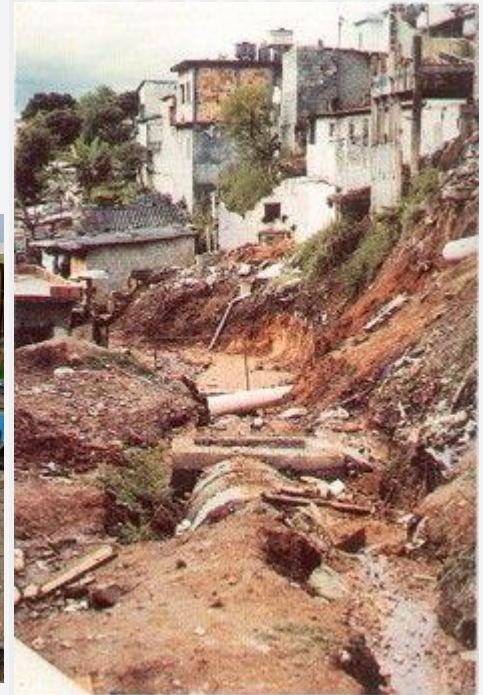
- Modos de provisão de habitação informais ou não-convencionais
  - As invasões
  - Os parcelamentos informais da terra
    - A provisão de unidades completas de habitação em parcelamentos informais de terra
  - A habitação informal de aluguel para baixa renda
    - A habitação autoconstruída em terra alugada
- Modos de provisão de habitação convencionais ou formais
- O setor privado de provisão de habitação

\*Werna, Abiko et alii. (2004). Pluralismo na Habitação. Cap. III

# Favela

---

- Conjunto de unidades domiciliares, construídos com materiais precários ou alvenaria, distribuídos desordenadamente em terrenos invadidos; ocupam na maioria das vezes áreas com declividade acentuada ou inundáveis.
- Carência de infra-estrutura, precariedade.





# Favela em São Paulo

<b>Ano</b>	<b>Pop milhão</b>	<b>Pop em favelas</b>	<b>Pop em favelas (%)</b>	<b>Período</b>	<b>Taxa Cresc Pop anual (%)</b>	<b>Taxa Cresc Pop favela anual (%)</b>
<b>1973</b>	<b>6 560 547</b>	<b>71 840</b>	<b>1,10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1980</b>	<b>8 558 841</b>	<b>594 527</b>	<b>5,20</b>	<b>73/80</b>	<b>3,00</b>	<b>20,16</b>
<b>1987</b>	<b>9 210 668</b>	<b>812 764</b>	<b>8,80</b>	<b>80/87</b>	<b>0,82</b>	<b>8,97</b>
<b>1991</b>	<b>9 644 122</b>	<b>891 673</b>	<b>9,20</b>	<b>87/91</b>	<b>0,51</b>	<b>1,03</b>
<b>2000</b>	<b>10 338 196</b>	<b>1 160 597</b>	<b>11,20</b>	<b>91/00</b>	<b>0,78</b>	<b>2,97</b>

# Favela no Rio de Janeiro

---

<b>Ano</b>	<b>Pop milhão</b>	<b>Pop em favelas</b>	<b>Pop em favelas (%)</b>
<b>1960</b>	<b>3 300 431</b>	<b>335 063</b>	<b>10,15</b>
<b>1970</b>	<b>4 251 918</b>	<b>565 135</b>	<b>13,29</b>
<b>1980</b>	<b>5 090 723</b>	<b>722 424</b>	<b>14,19</b>
<b>1991</b>	<b>5 480 768</b>	<b>962 793</b>	<b>17,57</b>
<b>2000</b>	<b>5 851 014</b>	<b>1 092 783</b>	<b>18,67</b>

# Cortiços

---

- Habitação de aluguel, precária, localizada na cidade de maneira não uniforme, predominante na área central
- Áreas dotadas de serviços, próximas a oportunidades de trabalho formais ou informais
- Aluguel informal
- Habitação insalubre, instalações elétricas e hidráulicas com problemas diversos
- Uso coletivo de instalações sanitárias



# Loteamentos clandestinos e irregulares

---

- Clandestino: não aprovado
- Irregular: aprovado, mas não registrado ou com falha na implantação
- Casas auto-construídas em terrenos próprios, mas irregulares ou clandestinos; terrenos normalmente mal localizados sem infra ou serviços
- Auto-construção como solução técnica
- Disponibilidade de terrenos nas periferias, hoje nas periferias da Região Metropolitana



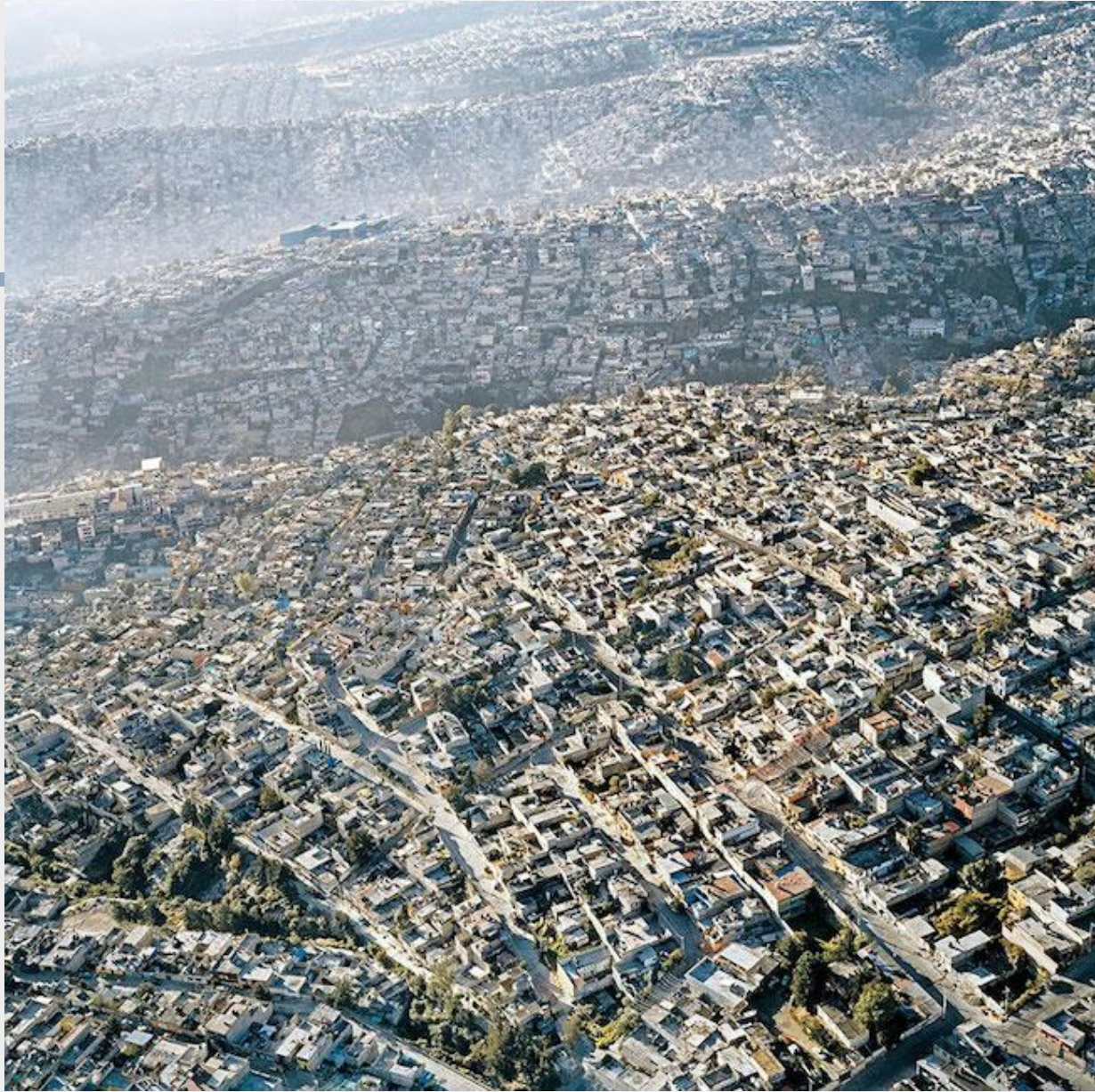


# São Paulo / domicílios por tipo de assentamento precário (2010)

---

Tipo de assentamento	Total de domicílios
Favelas	381 151
Cortiços	80 389
Loteamentos clandestinos e irregulares	383 044
Conjuntos habitacionais irregulares	20 702







# Enfoque sistêmico

---

- Sistema: coleção de componentes, conectados por algum tipo de interação ou relacionamento, sendo capaz de responder a estímulos e demandas, e de realizar algum propósito ou função\*
  - Há algum propósito a ser satisfeito ou alguma função a ser realizada
  - Há um número de componentes, pelo menos dois, que podem ser identificados como integrantes do problema, cada componente possuindo atributos capazes de permitir a sua descrição
  - Os componentes se relacionam de maneira consistente, obedecendo a natureza da interface entre eles
  - Há restrições que restringem o comportamento e a resposta individual de cada componente

\*Meredith, Wong, Woodhead, Wortman (1973)

# Enfoque sistêmico

---

- Etapas do enfoque sistêmico\*:
  - Identificação do sistema, dos subsistemas e de componentes, dos seus objetivos, dos recursos disponíveis, dos aspectos inerentes à sua administração, e de seu ambiente (restrições)
  - Formulação do problema e das medidas de rendimento a considerar
  - Geração de alternativas para a solução do problema
  - Avaliação das alternativas geradas a partir das medidas de rendimento formuladas
  - Seleção da alternativa que melhor atende às premissas consideradas

\*Gualda (1995), Churchman (1968) e Neufville e Stafford (1971)

# Referências

---

- De Neufville; Atafford. Systems analysis for engineers and managers. 1971
- Gualda. Terminais de transporte: contribuições ao planejamento e ao dimensionamento operacional. Tese de Livre-docência. Escola Politécnica USP. 1995.
- Werna, Abiko et alii. Pluralismo na Habitação. 2004.