

# **NOTAS TÉCNICAS**

**Insumos para a atualização do Plano Estadual de  
Habitação 2011-2023**

**Necessidades Habitacionais no Estado de São Paulo**

**Dezembro/2022**

# Introdução ao conjunto de Notas Técnicas elaboradas pela CDHU entre 2021 e 2022

## Apresentação Geral

O desafio de quantificar e qualificar as necessidades habitacionais para orientar as políticas públicas é recorrente e permanente e constitui questão das mais relevantes para o planejamento do desenvolvimento habitacional e urbano, tanto em nível local, como regional e estadual/nacional.

Tendo em vista essa necessidade constante de aprimoramento das referências para a ação pública e, neste momento em que se concluem as vigências do Plano Estadual de Habitação 2011-2023 e do Plano Plurianual de Investimentos PPA 2020-2023, a CDHU – como agente técnico do Sistema Estadual de Habitação - previu em seus Planos de Negócios para os exercícios de 2021, 2022 e 2023, as seguintes metas:

- 2021: Construção de indicadores estaduais de necessidades habitacionais, baseados em metodologia de combinação de dados secundários, registros administrativos e informações territoriais, com registro dos resultados por meio de Notas Técnicas.
- 2022: Elaboração de encontros técnicos e notas técnicas – a partir dos indicadores já construídos-bases para atualização do Plano Estadual de Habitação 2023-2034 e PPA 2024-2027.
- 2023: Elaboração de bases para atualização do Plano Estadual de Habitação.

Com esse intuito, vêm sendo desenvolvido um conjunto de Notas Técnicas que agora são publicadas no site da Cia. e que reúnem e analisam, ainda que de forma inicial, as informações relevantes para o Estado de São Paulo e seus municípios, nas principais bases de referência disponíveis de forma pública e também naquelas decorrentes de registros administrativos da própria pasta, ou derivadas de trabalhos técnicos e pesquisas realizadas por demanda da SH/CDHU.

Segue abaixo a descrição de cada uma das notas técnicas elaboradas, com uma breve resenha do conteúdo e principais destaques.

## 1) Indicadores de Favela e Risco no Estado de São Paulo

A **primeira publicação** traz a **consolidação de informações de domicílios/ocupações em favelas e áreas de risco no Estado 2018/2019**, as quais constituíram importantes subsídios ao ZEE- Zoneamento Econômico Ecológico do Estado de São Paulo e também aos PDUIs – Planos de Desenvolvimento Integrado para as regiões metropolitanas paulistas.

*Essa publicação combina, de forma híbrida, as informações mais recentes de diversas fontes e permite aferir referências importantes para as políticas de desenvolvimento habitacional e urbano, indicando que:*

- São estimados cerca de **1,07 milhão de domicílios em áreas de favelas no Estado de São Paulo, dos quais 98% localizados em municípios das Regiões Metropolitanas** (cerca de 1,04 milhão de domicílios).

- Foram identificados cerca de **205 mil domicílios em áreas de risco** no Estado – que podem estar incluídos ou não nas áreas de favelas, dos quais **90% em municípios das Regiões Metropolitanas** (cerca de 185 mil domicílios).
- 

## 2) Ficha de município: indicadores demográficos e habitacionais - Referências iniciais para o desenvolvimento habitacional dos municípios paulistas – informações de necessidades habitacionais

A segunda publicação é uma **Nota Técnica com indicadores combinados de necessidades habitacionais para demanda geral e demandas específicas** – por município e total do Estado – base para apoiar estimativas de atendimento habitacional e de ações de urbanização, melhorias e outras complementares. Sua elaboração reuniu as informações da nota anterior, com algumas atualizações, combinando-a a registros administrativos da CDHU e dados do Censo, o que possibilitou traçar referências – a partir do município – para a provisão de moradias e indicar problemas que demandam ações como urbanização e melhorias urbanas e, em especial, reassentamento habitacional. Essa publicação reúne registros que são disponibilizados para as áreas técnicas da CDHU e da SH como insumo aos trabalhos de avaliação de demanda e concepção de soluções num instrumento denominado FICHA DE MUNICÍPIO.

*As informações reunidas formam referências iniciais de trabalho especialmente na escala municipal, mas totalizadas indicam como potencial:*

- A existência de um montante de cerca de **999 mil famílias potencialmente elegíveis em seleções para empreendimentos CDHU;**
- Um **número mínimo de cerca de 345 mil famílias que potencialmente demandam remoção dos locais de origem e reassentamento habitacional** (estimado em função das referências de ocupações em assentamentos precários e áreas de risco).

A soma dos dois componentes acima representa a **necessidade de viabilização de algo na ordem de 1,3 milhão de moradias no Estado.**

- Além disso, haveria **um montante preliminar adicional de cerca de 1,3 milhão de domicílios em assentamentos precários e/ou áreas de risco** que demandam ações diversificadas.

*Das informações acima, é relevante destacar que:*

- **As regiões metropolitanas concentram 75% das famílias potencialmente elegíveis em seleção para empreendimentos CDHU, e 97% dos domicílios em áreas de risco e/ou favelas.** A RMSP, sozinha, concentra 45% das famílias potencialmente elegíveis e 76% do número de referência para reassentamento.
- **Em contraponto, há 376 municípios, 58% dos municípios paulistas, em que não se identificou a presença de domicílios em área de risco e/ou favelas** segundo as fontes selecionadas (Como parte desse grupo, 41 municípios, não respondeu às pesquisas realizadas - e dado o tempo decorrido desde sua aplicação – 2010 – é bastante provável que a identificação esteja subdimensionada).

### 3) Quantificação e qualificação das necessidades habitacionais - aspectos metodológicos e quadro atual - Considerações sobre indicadores de déficit e inadequação habitacional – FJP 2019

A terceira publicação traz uma sistematização, no âmbito do Estado de São Paulo, dos indicadores de déficit e inadequação habitacional produzidos pela Fundação João Pinheiro – FJP 2019 – que constitui referência nacional para essas informações.

Com a descontinuidade da Pesquisa de Condições de Vida da FSEADE que lastreou a elaboração dos indicadores para o Plano Estadual de Habitação 2011-2023 e, a despeito de se ter buscado outras referências para a estimativa e qualificação de necessidades habitacionais, não foi possível ter outra fonte abrangente, tornando-se necessário retomar os indicadores de necessidades habitacionais elaborados pela Fundação João Pinheiro (FJP) com outro enfoque e buscar sua aplicabilidade para orientar as ações públicas referentes à habitação e ao desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo. Esses indicadores, adotados como base das políticas federais, assumem um papel central, visto que se apoiam nos Censos e PNADs (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) – ambos realizados pelo IBGE, bases de dados que, além de oficiais, são disponibilizadas com a regularidade própria dessas pesquisas. Além disso, a metodologia adotada vem sendo objeto de aperfeiçoamento e hoje permite mensurar tanto o déficit como a inadequação habitacional, obtendo-se os totais de cada um desses indicadores.

*Em termos gerais os montantes obtidos nessa fonte – para o ano de 2019 – são convergentes com os indicadores considerados no Plano Estadual de Habitação. Os dois quadros abaixo apresentam a comparação com os indicadores do Plano Estadual de Habitação 2011-2023:*

**Déficit Habitacional total e relativo segundo ano, fonte e recorte territorial (2010, 2011, 2019)**

REGIÃO		PEH – SP P.C.Vida projeção 2011	FJP CENSO 2010**	FJP PNAD 2011	FJP PNAD Contínua 2019
BRASIL	Déficit	-----	6.940.691	5.581.968	5.876.699
	Relativo*	-----	12,1%	9,0%	8,0%
ESP	Déficit	1.159.435	1.495.492	1.089.324	1.226.454
	Relativo*	8,5%	11,6%	7,8%	7,6%
RMSP	Déficit	685.573	793.048	507.779	590.706
	Relativo*	10,4%	13,0%	7,7%	7,7%

Fonte: FSEADE/CDHU, 2011; FJP, 2011, 2015, 2019

\*Participação do déficit habitacional sobre o total de domicílios particulares permanentes ocupados (Brasil, ESP e RMSP)

\*\* O déficit do ano de 2010 calculado com base no Censo traz resultados para todos os municípios. Esses resultados não servem como referência para monitoramento da evolução do déficit vis à vis a série histórica das PNADs. São fontes e procedimentos diferentes envolvidos.

**Inadequação total e relativa segundo ano, fonte, componente e recorte territorial (2010, 2011, 2019)**

REGIÃO	PEH – SP P.C.Vida projeção 2011	FJP CENSO 2010**		FJP PNAD 2011		FJP PNAD Contínua 2019
<b>BRASIL</b>	---	Carência infraestrutura	13.007.952 (26,4%)	Carência infraestrutura	10.240.927 (19,0%)	<b>24.893.961 (39,8%)</b>
		Ausência banheiro	1.005.909 (2,0%)	Ausência banheiro	266.589 (0,5%)	
		Adensamento excessivo	1.583.763 (3,2%)	Adensamento excessivo	1.097.958 (2,0%)	
				Inadequação fundiária	2.117.960 (3,9%)	
				Cobertura inadequada	900.952 (1,7%)	
<b>ESP</b>	<b>3.190.544 (23,6%)</b>	Carência infraestrutura	874.736 (7,1%)	Carência infraestrutura	542.365 (4,0%)	<b>3.531.697 (22,9%)</b>
		Ausência banheiro	27.922 (0,2%)	Ausência banheiro	52.573 (0,4%)	
		Adensamento excessivo	415.088 (3,4%)	Adensamento excessivo	283.173 (2,1%)	
				Inadequação fundiária	741.652 (5,5%)	
				Cobertura inadequada	71.408 (0,5%)	
<b>RMSP</b>	<b>2.017.374 (30,5%)</b>	Carência infraestrutura	522.709 (6,1%)	Carência infraestrutura	317.091 (4,9%)	<b>1.868.105 (25,0%)</b>
		Ausência banheiro	14.490 (0,2%)	Ausência banheiro	27.853 (0,4%)	
		Adensamento excessivo	281.990 (4,7%)	Adensamento excessivo	207.833 (3,2%)	
				Inadequação fundiária	547.409 (8,4%)	
				Cobertura inadequada	27.854 (0,4%)	

Fonte: FSEADE/CDHU, 2011; FJP, 2011, 2015, 2019

\*Participação dos domicílios inadequados sobre o total de domicílios particulares permanentes ocupados (Brasil, ESP e RMSP)

Nota: O componente adensamento excessivo (Censo 2010 e PNAD 2011) é exclusivamente para os domicílios "próprios"

*De modo geral os indicadores são convergentes para o Estado e apresentam pequena diferença nos pesos entre RMSP e restante do Estado.*

*Assim, a despeito das especificidades e diferenças entre as metodologias adotadas, o fato dos resultados apresentados acima apontarem para ordens de grandeza semelhantes sugere a possibilidade de se trabalhar mais amplamente com as diversas fontes, e buscar articular indicadores de déficit e inadequação de abordagens / bases distintas como referências para os instrumentos de planejamento, buscando a melhor forma de atuar para a orientação e execução de ações programáticas.*

*Por outro lado, isso reforça a necessidade de se empreender esforços para realização de pesquisas e levantamentos adicionais que preencham lacunas de aferição e qualificação da precariedade habitacional e urbana, em suas diferentes manifestações, agregando outras fontes de informações que possam ser combinadas às da Fundação João Pinheiro para compor diagnósticos locais e regionais.*

#### 4) Mapeamento de assentamentos precários nas Regiões Metropolitanas – SIM - Habitação

Isso leva à **quarta publicação** que apresenta uma importante ferramenta para esse aprimoramento e para o tratamento especializado das necessidades habitacionais no Estado de São Paulo, especialmente nas regiões metropolitanas: o **Mapeamento de Assentamentos Precários – SIM – Habitação**.

Esse trabalho, realizado inicialmente em parceria com a Região Metropolitana da Baixada Santista, foi submetido e aprovado pelos Conselhos de Desenvolvimento Regional para as três primeiras regiões metropolitanas do Estado: São Paulo, Baixada Santista e Campinas, tendo sido desenvolvido de forma mais completa para a Baixada e iniciado de forma relevante para a RMSP.

O grande diferencial desse trabalho, além do alinhamento de conceitos que permitem obter informações de forma a instruir mais diretamente as linhas programáticas e políticas públicas, é o de ter como apoio uma plataforma geocolaborativa que permite a ativa e frutífera participação dos municípios e instâncias regionais na elaboração e uso compartilhado das informações.

Inicialmente foi adotada e customizada plataforma desenvolvida pela EMPLASA, que ora é operada pelo IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo, que opera e deverá atualizar e aprimorar a plataforma para ser usada de forma compartilhada e gratuita – fornecendo o suporte de uma ferramenta pública ao desenvolvimento habitacional e urbano local e regional.

Merecem atenção os resultados positivos do SIM – Habitação e estão descritas de forma detalhada na Nota as interfaces, insumos e aplicações já realizadas de seu conteúdo.

---

Com as publicações ora realizadas, a CDHU apresenta de forma pública o cumprimento das metas dos Planos de Negócios da CDHU de 2021 e 2022 e inaugura a etapa de elaboração da atualização e revisão do Plano Estadual de Habitação – contando-se com insumos valiosos para configurar a realidade na qual que se colocam os desafios atuais para o planejamento da política de desenvolvimento habitacional e urbano no Estado de São Paulo.