

# UM TETO PARA CHAMAR DE SEU

Fatores como a especulação imobiliária e o alto preço dos aluguéis afastam a população para as áreas periféricas e agravam o déficit habitacional

Por Valcir Bellé Junior

**A**carência de condições habitacionais dignas é um dos maiores problemas sociais que as cidades brasileiras enfrentam atualmente. Na campanha para as eleições municipais de outubro de 2016, o tema está presente na pauta dos candidatos a prefeito das principais capitais do Brasil. Afinal, como gestoras das cidades, as prefeituras têm o dever de garantir políticas adequadas de ocupação do espaço público e amplo acesso à moradia popular.

Apesar de a habitação ser um direito assegurado pela Constituição, pressões econômicas, como a especulação imobiliária e o aumento do preço dos aluguéis, impedem que o contexto melhore. Paralelamente, causam segregação socioespacial e aumentam o número de pessoas em situação de rua e a pobreza. Os movimentos sociais reivindicam soluções a curto e longo prazo, e ocupam imóveis e terrenos abandonados, principalmente nas metrópoles. Os programas de moradia e crédito popular têm amenizado o problema, mas precisam cada vez mais de investimento público para manter as metas.

## O déficit habitacional

Déficit habitacional é o termo usado para expressar o número de pessoas vivendo sem condições apropriadas de moradia. Segundo estudo da Fundação João Pinheiro em parceria com o Ministério das Cidades, o número de domicílios considerados inadequados em 2013 era de 5,8 milhões, o equivalente a 9% do total de habitações. Em seu relatório mais completo, baseado no Censo de 2010, o estudo aponta que todos os municípios brasileiros, que eram então 5.565, tinham algum tipo de déficit em habitação. O quadro é particularmente crítico nas grandes regiões metropolitanas brasileiras (veja gráfico na pág. ao lado).

Para calcular o déficit habitacional são levados em conta quatro fatores:

• **Habitações precárias**, como casas em áreas de risco, sem saneamento básico e ocupações de mananciais;

• **Coabitacão familiar**, no caso de uma ou mais famílias dividirem a mesma residência por falta de opção;

## Ocupação

Reintegração de posse em Osasco (SP): sem moradia, a população de baixa renda invade terrenos ociosos nas grandes metrópoles



AVENIR PRADO/FOLHAPRESS

• **Excesso de moradores em domicílios alugados**, quando mais de três pessoas compartilham um mesmo dormitório;

• **Ônus excessivo com aluguel**, quando mais de 30% da renda familiar é gasta com moradia.

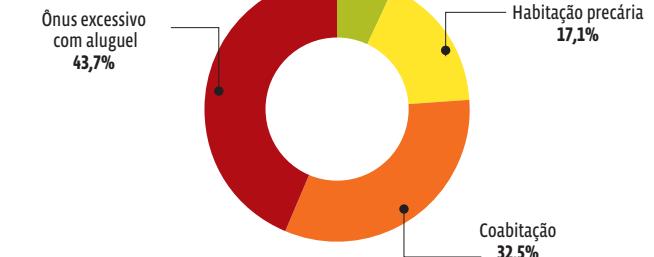
Este último fator é o de maior peso, sozinho ele atende por 44% do déficit habitacional do país (veja gráfico na pág. ao lado). Só na cidade de São Paulo, por exemplo, ele corresponde a 53% do déficit total. De acordo com o índice Fipe-Zap, entre 2008 e 2014, o valor médio do aluguel na capital paulista subiu 97%. No Rio de Janeiro o aumento foi de 144%.

## O déficit habitacional no Brasil (2013)

Percentual e número absoluto de domicílios considerados inadequados

13,4%	Belém	84.525
9,9%	Fortaleza	113.198
8%	Recife	100.870
8,1%	Salvador	107.582
8,3%	Belo Horizonte	140.707
6,7%	Rio de Janeiro	288.701
9,3%	São Paulo	629.891
7,3%	Curitiba	83.954
5,9%	Porto Alegre	88.214

Fatores do déficit habitacional (em %)



**MORADIAS EM FALTA** Os dados de 2013 revelam que as regiões metropolitanas concentram 28% de todo o déficit habitacional do país, e somam juntas cerca de 1,8 milhão de residências em falta. A pior situação é a da capital paulista, cujo déficit chega a 630 mil moradias. Percentualmente, o caso mais grave é o de Belém, com 13,4% das moradias consideradas inadequadas. No gráfico da direita, note como o elevado custo do aluguel representa quase metade dos fatores para o déficit

Fonte: Fundação João Pinheiro

**Mais de 11 milhões vivem em favelas no Brasil, a maioria em grandes metrópoles como São Paulo**



**MORADIA PRECÁRIA** Casas e barracos construídos em área de risco em Guarulhos (SP)

### A especulação imobiliária

Um dos mais relevantes motivos para o gasto excessivo com o aluguel é a especulação imobiliária, que se acentuou por causa dos grandes eventos como a Copa do Mundo e as Olimpíadas. O fenômeno ocorre a partir da valorização de um terreno ou imóvel e pode se dar de duas maneiras: com o investimento privado a fim de aumentar o preço final, ou com obras públicas de melhoria do entorno e dos serviços. Não é raro que o segundo caso ocorra em áreas previamente compradas por grandes investidores, que se beneficiam com o aumento dos preços de seus terrenos e imóveis a partir dos investimentos governamentais na região.

A especulação imobiliária é ilegal, pois atenta contra a função social da propriedade, que é a exigência constitucional para que todo terreno ou edificação tenha uma destinação socialmente útil. Em tese, a lei impede que esses imóveis fiquem ociosos e à mercê de especuladores, que mantêm os estabelecimentos vazios esperando uma futura valorização. Ainda assim, essa é uma prática econômica comum em países com crescente urbanização, como o Brasil.

A crescente valorização torna esses imóveis cada vez mais inacessíveis à população de baixa renda, que se vê obrigada a mudar-se para bairros periféricos, onde os serviços públicos são precários. Esse fenômeno é conhecido como gentrificação (veja *boxe ao lado*). A segregação socioespacial diminui a qualidade de vida e incentiva a ocupação de

encostas e o crescimento desordenado das favelas. De acordo com o Censo 2010, o mais recente realizado pelo IBGE, o Brasil tem mais de 11 milhões de pessoas vivendo em favelas. Quase 60% dessa população está concentrada nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Belém e Recife.

### Os movimentos sociais

O papel dos movimentos sociais, como a Frente de Luta pela Moradia (FLM) e o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), é pressionar o poder público no sentido de mudar as leis que regulam o reajuste do aluguel, impedir a gentrificação, acelerar e ampliar os projetos habitacionais, e também exigir

soluções emergenciais para casos críticos. Entre suas principais estratégias de ação direta está a ocupação de prédios e terrenos públicos ociosos, bem como de imóveis abandonados.

Os movimentos de luta pela moradia calculam que há mais de 100 imóveis atualmente ocupados na cidade de São Paulo. No mesmo sentido, a prefeitura estima que cerca de 90 edifícios estão abandonados apenas no centro da cidade. As ocupações, no entanto, raramente se traduzem em moradias definitivas. O Tribunal de Justiça de São Paulo recebeu, só em 2014, quase 5 mil pedidos de reintegração de posse, muitos deles executados com violência pela Polícia Militar. Um dos casos recentes mais

### O QUE É GENTRIFICAÇÃO?

Trata-se da expulsão imobiliária de um grupo de pessoas de baixa renda de uma região, bairro ou cidade, para a entrada de outro, com maior poder aquisitivo. Em geral, acontece através do aumento dos valores dos imóveis e aluguéis por mudanças nas leis de zoneamento e melhorias nos serviços públicos e privados, como pavimentação das vias, saneamento, iluminação e novos comércios. Isso obriga a população local a deslocar-se para áreas mais periféricas, com piores serviços e baixa qualidade de vida. Dessa forma, o espaço sofre uma reorganização de suas características culturais, socioeconômicas e arquitetônicas.

A palavra gentrificação deriva do inglês, *gentrification*. Ela foi cunhada pela socióloga britânica Ruth Glass, em uma análise da invasão de bairros operários da capital inglesa pela classe média. Ela tomou o termo *gentry* ("alta burguesia" ou "baixa nobreza").

A gentrificação é uma triste realidade em quase todas as grandes cidades e é bastante perceptível na revitalização do centro histórico de Curitiba, particularmente na rua Riachuelo; nas vilas da zona oeste de São Paulo, como a Vila Romana; e também na Vila Autódromo e na favela do Vidigal, no Rio de Janeiro, que sofrem com a gentrificação acelerada por causa de grandes eventos como a Copa do Mundo e as Olimpíadas.

### SAIU NA IMPRENSA

#### MOVIMENTO DOS SEM TETO MARCA PROTESTO NA FRENTE DA CASA DE TEMER

O Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) promete realizar uma série de protestos pelo país para responder à decisão do governo Michel Temer de suspender novas contratações do programa Minha Casa Minha Vida. O primeiro ato acontecerá no domingo na frente da casa do presidente interino Michel Temer, em São Paulo.

O que eles estão fazendo é jogar combustível no fogo. E vai haver uma reação forte. O MTST

vai responder de forma contundente nas ruas no próximo período – afirmou o líder do MTST, Guilherme Boulos. (...)

Segundo o líder sem teto, o movimento vai reagir também à decisão do novo ministro das Cidades, Bruno Araújo, de revogar a contratação de 11.250 moradias para o Minha Casa Minha Vida, anunciada pela presidente Dilma Rousseff antes de ser afastada pelo Senado. (...)

Para Boulos, a decisão de suspender novas contratações do Minha Casa Minha Vida desmonta as promessas feitas por Temer antes de assumir o governo. (...)

**O Globo, 20/5/2016**

8% o déficit habitacional do país. Por outro lado, estima que para sanar o problema será necessário um investimento de 760 bilhões de reais até 2024.

Estados e municípios, através das secretarias de habitação, também contam com projetos próprios, que atendem às demandas específicas de cada localidade. A Lei do Estatuto da Cidade, que regulamenta o uso da terra e direciona a urbanização do país, obriga todos os municípios com mais de 20 mil habitantes a elaborar um Plano Diretor,

que nada mais é que um manual de gerenciamento do espaço urbano. Ele determina se as propriedades estão ou não cumprindo sua função social, e regulariza áreas já ocupadas por populações de baixa renda, a fim de garantir seu direito à moradia. Todo o planejamento urbano, como a distribuição das áreas residenciais e industriais, e principalmente para onde, como e por que a cidade pode ou deve crescer é estabelecido pelo Plano Diretor.

Apesar de ser uma responsabilidade do poder municipal, o Estatuto da Cidade exige que o Plano seja, necessariamente, debatido com todos os setores da sociedade civil. Isso porque é ele que medeia a valorização fundiária, e, portanto, é alvo de fortes pressões de especuladores imobiliários e organizações empresariais ligadas à construção civil. Daí decorre o papel crucial das prefeituras como gestoras do espaço público, a fim de permitir um crescimento ordenado e o amplo acesso popular à moradia digna. ☐

### RESUMO

#### Habitação

**DÉFICIT HABITACIONAL** É o termo técnico usado para quantificar o número de pessoas sem moradia ou vivendo sem condições apropriadas. Ele é calculado a partir de quatro fatores: habitações precárias; coabitação familiar; excesso de moradores em domicílios alugados; e ônus excessivo com o aluguel. O último fator é o de maior peso no déficit brasileiro. Os dados mais recentes, de 2013, mostram que o Brasil tem 5,8 milhões de domicílios em falta, o que equivale a 9% do total de moradias do país.

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA** É uma prática ilegal que vai contra a função social da propriedade, uma determinação constitucional. Ela ocorre com base na valorização de um terreno ou imóvel a partir de investimento privado, cujo objetivo é aumentar seu preço final, ou por meio de obras públicas de melhoria do entorno e dos serviços.

Estados e municípios, através das secretarias de habitação, também contam com projetos próprios, que atendem às demandas específicas de cada localidade. A Lei do Estatuto da Cidade, que regulamenta o uso da terra e direciona a urbanização do país, obriga todos os municípios com mais de 20 mil habitantes a elaborar um Plano Diretor,

que nada mais é que um manual de gerenciamento do espaço urbano. Ele determina se as propriedades estão ou não cumprindo sua função social, e regulariza áreas já ocupadas por populações de baixa renda, a fim de garantir seu direito à moradia. Todo o planejamento urbano, como a distribuição das áreas residenciais e industriais, e principalmente para onde, como e por que a cidade pode ou deve crescer é estabelecido pelo Plano Diretor.

Apesar de ser uma responsabilidade do poder municipal, o Estatuto da Cidade exige que o Plano seja, necessariamente, debatido com todos os setores da sociedade civil. Isso porque é ele que medeia a valorização fundiária, e, portanto, é alvo de fortes pressões de especuladores imobiliários e organizações empresariais ligadas à construção civil. Daí decorre o papel crucial das prefeituras como gestoras do espaço público, a fim de permitir um crescimento ordenado e o amplo acesso popular à moradia digna. ☐