

EIXO TEMÁTICO 11 | QUESTÕES AGRÁRIA, URBANA E AMBIENTAL**DESAFIOS DO ACESSO À MORADIA NO BRASIL: uma análise do
déficit habitacional****CHALLENGES OF ACCESS TO HOUSING IN BRAZIL: an analysis of the housing
deficit****Bruna Ohana Silva Brito¹
Tamires Almeida Bezerra²****RESUMO**

Este estudo trata da questão do déficit habitacional no Brasil, país que enfrenta diversos desafios no que diz respeito ao acesso à moradia, e um dos principais é o déficit habitacional. Este problema persiste devido a uma série de fatores, incluindo urbanização desordenada, baixo investimento em políticas habitacionais adequadas e desigualdades socioeconômicas. Assim, mostrou-se, através de uma revisão da literatura, que é possível destacar a urgência e a relevância de abordar o déficit habitacional no Brasil. O acesso à moradia adequada é um direito fundamental e, no entanto, milhões de brasileiros enfrentam condições precárias de habitação, o que amplifica as desigualdades sociais e compromete o desenvolvimento sustentável do país. Portanto, políticas públicas eficazes e abrangentes são essenciais para enfrentar esse desafio complexo.

Palavras-chave: Déficit Habitacional. Acesso à Moradia. Direito Fundamental.

ABSTRACT

This study deals with the issue of the housing deficit in Brazil, a country that faces several challenges with regard to access to housing, and one of the main ones is the housing deficit. This problem persists due to a series of factors, including disorderly urbanization, low investment in adequate housing policies and socioeconomic inequalities. Thus, it was shown, through a literature review, that it is possible to highlight the urgency and relevance of addressing the housing deficit in Brazil. Access to adequate housing is a fundamental right and, however, millions of Brazilians face precarious housing conditions, which amplifies social

¹ Advogada. Mestranda do Programa de Pós-graduação em Gestão Pública da Universidade Federal do Piauí.

² Formada em Administração Pública. Mestranda do Programa de Pós-graduação em Gestão Pública da Universidade Federal do Piauí.

inequalities and compromises the country's sustainable development. Therefore, effective and comprehensive public policies are essential to face this complex challenge.

Keywords: Housing Deficit. Access to the Housing. Fundamental right.

1 INTRODUÇÃO

O Brasil enfrenta diversos desafios no que diz respeito ao acesso à moradia, e um dos principais é o déficit habitacional. Este problema persiste devido a uma série de fatores, incluindo urbanização desordenada, baixo investimento em políticas habitacionais adequadas e desigualdades socioeconômicas.

Milhões de famílias no país vivem em condições precárias, muitas vezes em áreas de risco, sem acesso a saneamento básico e infraestrutura adequada. Além disso, a crescente demanda por moradias, especialmente nas grandes cidades, amplia ainda mais o déficit habitacional, exacerbando a falta de políticas públicas eficazes para enfrentar esse desafio complexo. Assim, a questão que norteia este estudo é: como as políticas habitacionais podem ser aprimoradas para enfrentar o déficit habitacional e garantir o acesso equitativo à moradia no Brasil?

Ademais, no que tange aos objetivos, o objetivo geral é analisar as principais causas e impactos do déficit habitacional no contexto brasileiro, considerando aspectos socioeconômicos, urbanísticos e ambientais. Os objetivos específicos são: 1) investigar as causas socioeconômicas do déficit habitacional no Brasil; 2) analisar os impactos urbanísticos do déficit habitacional; e 3) avaliar os impactos ambientais do déficit habitacional.

Assim, o estudo do déficit habitacional no Brasil é de suma importância social, visto que a carência de moradia adequada afeta milhões de brasileiros, exacerbando desigualdades socioeconômicas e comprometendo a qualidade de vida de comunidades inteiras. Ademais, compreender as causas e consequências desse problema é fundamental para o desenvolvimento de políticas públicas eficazes e sustentáveis que possam mitigar o déficit habitacional e promover o acesso equitativo à moradia.

Do ponto de vista acadêmico, a análise do déficit habitacional abre espaço para a produção de conhecimento interdisciplinar, que integra áreas como sociologia, economia, urbanismo e ecologia, contribuindo para um entendimento mais completo e multifacetado dessa questão complexa e para o desenvolvimento de soluções inovadoras e contextualizadas.

No que concerne à metodologia, esta pesquisa valeu-se de uma revisão da literatura. Para tanto, foram utilizadas as plataformas Google Acadêmico, no mês de abril de 2024 na qual coletaram-se informações de artigos científicos com as palavras-chave: “acesso à moradia no Brasil”, “déficit habitacional”.

2 HABITAÇÃO UM DIREITO PARA A DIGNIDADE HUMANA

A habitação é um elemento essencial para a existência humana. Ela representa um espaço que oferece condições higiênicas adequadas para a sobrevivência das pessoas. Uma habitação digna deve garantir proteção contra os diversos elementos ambientais que podem afetar adversamente a qualidade de vida, tais como chuva, frio, calor, vento e umidade, todos os quais podem representar riscos para a saúde e o bem-estar.

Além disso, uma habitação adequada deve ser segura e proporcionar acesso a uma variedade de serviços públicos essenciais, incluindo centros de saúde, escolas, áreas de lazer, pontos de acesso aos meios de transporte público, serviços postais, entre outros. Este é o ideal de moradia que almejamos, no entanto, a realidade muitas vezes não corresponde a esse ideal (Valença, 2014).

O direito à moradia continua sendo um desafio social em desenvolvimento no Brasil. Para os governos em todo o país, garantir moradia adequada para milhares de brasileiros ainda representa um grande desafio. A demanda por habitações de qualidade permanece significativa, especialmente entre a população de baixa renda. O direito à moradia e o princípio da dignidade humana compartilham um objetivo comum, uma vez que ambos buscam assegurar as necessidades vitais de cada indivíduo. Moradia transcende a mera função de abrigo para os seres humanos. É dentro de casa que diversas necessidades básicas, como dormir, comer e socializar, são atendidas (Valença, 2014).

A violação do direito à moradia adequada ocorre quando os preços das habitações atingem níveis excessivamente elevados e quando há falta de acesso à terra. Essa crise habitacional não é uma novidade no país; persiste ao longo do tempo, manifestando-se como um desafio complexo e multifacetado. A escassez de moradias não apenas evidencia uma deficiência no cumprimento desse direito fundamental, mas também reflete questões mais amplas relacionadas à distribuição de recursos, políticas habitacionais e desigualdades socioeconômicas. É, portanto, um dos indicadores mais preocupantes e delicados das falhas

sistêmicas em garantir o direito à moradia adequada para todos os cidadãos (Rolnik, 2009). O déficit habitacional persiste como um problema social de longa data no Brasil, e tornou-se uma questão estrutural grave que só pode ser mitigada por meio dos esforços governamentais para promover o desenvolvimento socioeconômico.

De acordo com Ramos e Noia (2015), a questão habitacional é um dos principais elementos do passivo da exclusão social brasileira. Segundo a cartilha do programa Minha Casa Minha Vida, este programa é direcionado para atender à demanda habitacional existente no país, com o propósito de reduzir o déficit habitacional brasileiro por meio da construção de um milhão de novas moradias na primeira fase (Ramos; Noia, 2015).

O Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), estabelecido pelo governo federal em 12 de janeiro de 2021 por meio da Lei nº 14.118, foi criado como uma substituição ao Programa Minha Casa Minha Vida. Inspirado no PMCMV, o PCVA tem como objetivo principal promover o direito à moradia para famílias que residem em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais). Além disso, o programa visa estimular o desenvolvimento econômico, a criação de empregos, o aumento da renda e a melhoria dos padrões de vida e de qualidade de vida tanto para a população urbana quanto para a rural (Brasil, 2021).

2.1 AS MÚLTIPLAS FACES DO DÉFICIT HABITACIONAL

As habitações precárias consistem em dois subtipos: domicílios rústicos e domicílios improvisados. Os domicílios rústicos são construções de madeira sem paredes de alvenaria, o que pode aumentar o risco de contaminação. Por outro lado, os domicílios improvisados são estabelecidos em locais não destinados à habitação, como imóveis comerciais, pontes e viadutos. No caso da moradia de coabitação familiar, ocorre quando uma família secundária compartilha o mesmo domicílio com a família principal ou aluga cômodos dentro do mesmo espaço habitacional.

O déficit habitacional também engloba o ônus excessivo com aluguel em áreas urbanas, onde muitas famílias com renda de até três salários mínimos comprometem uma parte significativa de sua renda mensal com o pagamento de aluguel de casa ou apartamento. Além disso, é importante destacar o problema do superpovoamento em domicílios alugados, onde um grande número de moradores é acomodado em espaços reduzidos, resultando em um

excesso de ocupação por dormitório (Rodrigues, 2016).

A sociedade brasileira enfrenta há muito tempo desafios relacionados aos baixos salários, à desigualdade social e a um mercado imobiliário caracterizado por práticas capitalistas que dificultam o acesso à moradia para a maioria da população. Nas grandes cidades do Brasil, isso se reflete em processos de segregação, violência urbana persistente, marginalização das comunidades mais pobres, baixa qualidade de vida e degradação ambiental.

Nas áreas urbanas brasileiras, assim como em muitas outras ao redor do mundo, é possível distinguir duas realidades urbanas contrastantes. Por um lado, há uma face da cidade que exhibe uma aparência mais privilegiada, com espaços arborizados, grandes cercas, sistemas de segurança, fachadas bem cuidadas e iluminação pública abrangente em todos os bairros. Por outro lado, existe uma face urbana mais pobre e segregada, onde se encontram áreas degradadas, ruas estreitas e esburacadas, além de deficiências na iluminação pública, entre outros problemas urbanos (Rodrigues, 2016).

O termo "déficit habitacional" utilizado está diretamente relacionado às carências no estoque de moradias disponíveis. Isso abrange aquelas que não estão em condições habitáveis devido à precariedade das construções ou ao desgaste da estrutura física e, portanto, necessitam de intervenção.

Também engloba a necessidade de aumentar o estoque de moradias devido à coabitação familiar forçada (quando famílias desejam ter um domicílio próprio), às pessoas de baixa renda com dificuldades para pagar aluguel e àqueles que vivem em casas e apartamentos alugados com superlotação. Além disso, inclui-se nessa categoria a moradia em imóveis e locais não destinados à residência. O déficit habitacional pode ser compreendido, portanto, como a falta tanto na reposição quanto no incremento do estoque de moradias disponíveis (Fundação João Pinheiro, 2015).

O déficit habitacional no Brasil é um problema complexo e persistente que afeta milhões de pessoas em todo o país. Este fenômeno está intrinsecamente ligado a uma série de questões socioeconômicas e estruturais que dificultam o acesso adequado à moradia para uma grande parcela da população. Em termos quantitativos, o déficit habitacional é expresso pela falta de moradias suficientes para atender às necessidades habitacionais da população.

Isso inclui não apenas a escassez de unidades habitacionais, mas também a inadequação das moradias disponíveis, com muitas delas em condições precárias, sem infraestrutura básica e localizadas em áreas de risco. Além disso, o déficit habitacional no Brasil é agravado pela

desigualdade social e econômica que caracteriza o país. As famílias de baixa renda enfrentam enormes dificuldades para acessar moradias dignas devido à falta de recursos financeiros e à falta de políticas habitacionais eficazes. Muitas vezes, essas famílias são obrigadas a viver em áreas de ocupação irregular, sujeitas a condições precárias e vulneráveis a desastres naturais (Fundação João Pinheiro, 2015).

Outro aspecto importante do déficit habitacional no Brasil é a urbanização desordenada e a concentração populacional em áreas urbanas, especialmente nas grandes cidades. O crescimento urbano acelerado, combinado com a falta de planejamento urbano adequado e a especulação imobiliária, contribui para a formação de favelas e assentamentos precários, onde as condições de vida são extremamente precárias e os serviços básicos são escassos.

Apesar dos esforços do governo para enfrentar o déficit habitacional por meio de programas como o Minha Casa Minha Vida, ainda há muito a ser feito.

É fundamental uma abordagem integrada que combine políticas habitacionais eficazes com investimentos em infraestrutura, planejamento urbano sustentável e medidas para reduzir a desigualdade social e econômica. Somente dessa forma será possível garantir o direito à moradia adequada para todos os brasileiros e construir cidades mais justas e inclusivas (Silva, 2013).

2.2 DÉFICIT HABITACIONAL: UM PROBLEMA CRÔNICO NO BRASIL

A demanda por novas moradias, a curto prazo, é influenciada pelas mudanças imediatas nas condições socioeconômicas, tais como variações na inflação, taxas de desemprego, níveis de renda, disponibilidade de crédito e taxas de juros. Quando as famílias experimentam melhorias em suas rendas ou têm acesso facilitado ao crédito, é comum que busquem moradias maiores e/ou melhor localizadas para atender às suas necessidades crescentes. Por outro lado, em períodos de redução da renda, é provável que as famílias procurem formas de reduzir os custos com habitação. Isso pode resultar em mudanças para domicílios menores ou em áreas com menor valorização (Caixa, 2012).

Essas dinâmicas refletem a natureza adaptativa do mercado imobiliário às condições econômicas e sociais em constante mudança. Quando as condições econômicas são favoráveis, as famílias tendem a buscar moradias que correspondam ao seu aumento de renda ou às suas expectativas de melhoria na qualidade de vida. Isso pode incluir a procura por residências

maiores, com mais comodidades ou em bairros melhor estruturados e mais bem localizados, onde o acesso a serviços e infraestrutura é mais facilitado.

Por outro lado, em períodos de dificuldades econômicas, as famílias geralmente adotam estratégias para reduzir seus gastos, o que pode se refletir na escolha de moradias mais acessíveis em termos de custos, mesmo que isso signifique comprometer o tamanho ou a localização da residência. Além disso, é importante considerar o papel das políticas governamentais e das condições do mercado de crédito na dinâmica da demanda por moradias.

Por exemplo, medidas de estímulo ao crédito imobiliário, como a redução das taxas de juros ou programas de subsídios, podem incentivar a busca por moradias, mesmo em condições econômicas desfavoráveis. Da mesma forma, políticas de restrição ao crédito ou aumento das taxas de juros podem desacelerar a demanda por novas moradias, mesmo em momentos de relativa estabilidade econômica (Caixa, 2012).

Além das considerações econômicas, outros fatores influenciam as decisões de moradia das famílias. As mudanças no ciclo de vida familiar desempenham um papel importante. Por exemplo, jovens adultos que buscam independência podem impulsionar a demanda por apartamentos pequenos e mais acessíveis, enquanto famílias em crescimento tendem a buscar residências maiores e mais adequadas para acomodar seus membros.

As preferências pessoais também influenciam, com algumas pessoas priorizando a proximidade do trabalho ou escola, enquanto outras valorizam áreas mais tranquilas e arborizadas. O acesso a transporte e infraestrutura também é fundamental na escolha da moradia. Bairros bem conectados por transporte público e com acesso a serviços básicos, como escolas, hospitais, supermercados e áreas de lazer, tendem a ser mais procurados.

Por outro lado, áreas com deficiências nessas infraestruturas podem enfrentar uma demanda menor, mesmo que ofereçam preços mais baixos. A segurança e qualidade ambiental também são fatores determinantes na decisão de moradia. Famílias tendem a buscar áreas seguras, com baixos índices de criminalidade, além de valorizarem ambientes limpos, bem cuidados e com áreas verdes. Em suma, a demanda por moradias é influenciada por uma combinação complexa de fatores econômicos, sociais e pessoais. Entender essas dinâmicas é crucial para o desenvolvimento de políticas habitacionais mais eficazes e para o planejamento urbano sustentável, visando atender às necessidades habitacionais da população e promover um desenvolvimento urbano equitativo e inclusivo (Caixa, 2012).

O déficit habitacional no Brasil é exacerbado pela desigualdade socioeconômica, que

limita o acesso à moradia adequada para muitas famílias de baixa renda. Essas famílias muitas vezes são forçadas a viver em condições precárias, em favelas e assentamentos informais, onde enfrentam uma série de desafios, incluindo falta de acesso a água potável, saneamento básico, serviços de saúde e educação de qualidade. Além disso, essas comunidades frequentemente enfrentam o risco de despejo e deslocamento, à medida que as autoridades buscam soluções para o déficit habitacional.

2.3 FATORES QUE INFLUENCIAM NO AGRAVAMENTO DO DÉFICIT HABITACIONAL

Os custos elevados de moradia em áreas urbanas também contribuem para o déficit habitacional. O aumento dos preços dos imóveis torna difícil para muitas famílias de baixa e média renda adquirirem ou alugarem moradias adequadas, levando a uma crescente demanda por habitações sociais e programas de moradia subsidiada. No entanto, esses programas muitas vezes enfrentam desafios de financiamento e implementação, deixando muitas famílias sem acesso a moradias dignas (Monteiro, 2017).

Além disso, é fundamental considerar as diferentes dimensões do déficit habitacional, que não se limitam apenas à quantidade insuficiente de moradias disponíveis. A qualidade das habitações também é uma preocupação importante, com muitas famílias vivendo em condições precárias, sem acesso a saneamento básico, água potável e eletricidade. Essas condições inadequadas de moradia não apenas afetam o bem-estar físico e mental dos moradores, mas também contribuem para a perpetuação do ciclo de pobreza e exclusão social.

Outro aspecto a ser considerado é a falta de acesso a terra urbana, especialmente para famílias de baixa renda. A especulação imobiliária e a concentração de terras urbanas nas mãos de poucos proprietários dificultam o acesso à moradia para aqueles que mais precisam. Isso resulta na ocupação irregular de terras, com a formação de favelas e assentamentos informais em áreas de risco, sujeitas a despejo e deslocamento (Monteiro, 2017).

Além disso, a falta de políticas habitacionais integradas e sustentáveis contribui para a persistência do déficit habitacional. Embora programas como o Minha Casa Minha Vida tenham sido implementados para enfrentar o problema, muitas vezes eles não conseguem abordar as complexas causas subjacentes do déficit habitacional, como a desigualdade socioeconômica e a falta de infraestrutura básica.

Para resolver efetivamente o déficit habitacional no Brasil, é necessário adotar uma

abordagem abrangente que inclua não apenas a construção de novas moradias, mas também a melhoria da qualidade das habitações existentes, o acesso à terra urbana, o desenvolvimento de infraestrutura básica e a implementação de políticas habitacionais sustentáveis e inclusivas. Somente assim será possível garantir o direito à moradia adequada para todos os brasileiros e promover um desenvolvimento urbano mais justo e equitativo (Monteiro, 2017).

Além das questões mencionadas, é importante destacar que o déficit habitacional no Brasil também está intrinsecamente ligado a problemas ambientais e de sustentabilidade. O crescimento desordenado das cidades, muitas vezes, resulta em ocupações irregulares de áreas de preservação ambiental, contribuindo para o desmatamento, a degradação do solo e a perda da biodiversidade.

Além disso, áreas urbanas densamente povoadas estão mais suscetíveis a problemas relacionados ao saneamento básico, como poluição de rios e córregos, contaminação do lençol freático e propagação de doenças. Outro desafio significativo é a falta de acesso a moradia adequada para grupos específicos, como populações indígenas, quilombolas, pessoas em situação de rua, migrantes e refugiados.

Esses grupos frequentemente enfrentam formas adicionais de discriminação e marginalização, tornando ainda mais difícil para eles encontrar moradias dignas e seguras. A falta de políticas específicas e programas direcionados para atender às necessidades dessas populações vulneráveis agrava ainda mais a situação do déficit habitacional (Direcional, 2023).

Além disso, é necessário considerar os impactos do déficit habitacional na economia e na sociedade como um todo. A falta de moradias adequadas pode afetar negativamente o desenvolvimento econômico, limitando a capacidade das pessoas de encontrar emprego e acesso a oportunidades educacionais.

Além disso, a instabilidade habitacional pode aumentar os níveis de estresse e ansiedade, afetando a saúde mental e o bem-estar das famílias afetadas. Para lidar com esses desafios de forma eficaz, são necessárias políticas públicas integradas e coordenadas que abordem não apenas a escassez quantitativa de moradias, mas também as questões de qualidade, acesso à terra, inclusão social e sustentabilidade ambiental.

É fundamental que o governo trabalhe em parceria com organizações da sociedade civil, setor privado e comunidades locais para desenvolver soluções holísticas e sustentáveis que garantam o direito à moradia adequada para todos os cidadãos brasileiros (Direcional, 2023).

3 CONCLUSÃO

Em suma, é possível destacar a urgência e a relevância de abordar o déficit habitacional no Brasil. O acesso à moradia adequada é um direito fundamental e, no entanto, milhões de brasileiros enfrentam condições precárias de habitação, o que amplifica as desigualdades sociais e compromete o desenvolvimento sustentável do país. Portanto, políticas públicas eficazes e abrangentes são essenciais para enfrentar esse desafio complexo. É evidente que o déficit habitacional não é apenas um problema de falta de moradias, mas também está intrinsecamente ligado a questões socioeconômicas, urbanísticas e ambientais.

Compreender a interseção desses fatores é crucial para o desenvolvimento de estratégias eficazes de enfrentamento. Isso implica não apenas a construção de novas moradias, mas também a promoção da inclusão social, o ordenamento urbano sustentável e a garantia de acesso a serviços básicos de infraestrutura. Além disso, é importante reconhecer a necessidade de uma abordagem integrada e participativa na formulação e implementação de políticas habitacionais. Isso envolve a colaboração entre governos, sociedade civil, setor privado e instituições acadêmicas para identificar soluções inovadoras e adaptadas.

A participação ativa e o empoderamento das populações afetadas são fundamentais para garantir a eficácia e a sustentabilidade das intervenções. Em última análise, superar o déficit habitacional requer um compromisso político sólido, investimentos significativos e uma visão de longo prazo.

É um desafio multifacetado que exige não apenas recursos financeiros, mas também vontade política e cooperação institucional.

REFERÊNCIAS

BRASIL 2021. **Lei nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Diário Oficial da União, Brasília, 13 jan. 2021.

CAIXA. **Demanda Habitacional no Brasil**. Brasília. Caixa, 2012

DIRECIONAL. **Déficit Habitacional no Brasil: desafios e perspectivas**. Disponível em: <https://www.direcional.com.br/blog/financas/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 11 abr. 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Informações Déficit habitacional no Brasil 2011- 2012/Centro de Estatística**. Belo Horizonte 2015.

MONTEIRO, Adriana. **A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL**. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/ZkVrVHZqbHWQwK6HRpGrcXN/#>. Acesso em: 11 abr. 2024.

RAMOS, J. S.; NOIA, A. C. **A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil**: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida. *Desenvolvimento em Questão*, [S. l.], v. 14, n. 33, p. 65–105, 2015. DOI: 10.21527/2237-6453.2016.33.65-105

RODRIGUES, Lucas Pazolini Dias; MOREIRA, Vinícius de Souza. **Habitação e políticas públicas**: o que se tem pesquisado a respeito? *urbe*. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 8, p. 167-180, 2016.

ROLNIK, Raquel. **Direito à moradia**. Ipea: Revista Desafio do Desenvolvimento (2009).

SILVA. H. F. da; FABRIZ. D. C. **O Direito à Moradia Digna e a Ética da Alteridade e da Responsabilidade**: a responsabilidade Social do Estado e da Sociedade na busca pela Efetivação dos Direitos Fundamentais e Sociais Metaindividuais. *Derecho y Cambio Social*. 01/10/2013.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Anotações críticas acerca da política habitacional brasileira**. **Direito à moradia adequada**: o que é, para quem serve, como defender e efetivar. *Belo Horizonte: Fórum*, p. 341-354, 2014.