

## DÉFICIT HABITACIONAL NA RMB

Prof. Marco Aurélio Arbage Lôbo\*

*RESUMO: Este artigo faz uma estimativa do déficit quantitativo de habitações nas cidades de Ananindeua e Belém, em termos globais e por faixa de renda familiar. Apresenta também uma estimativa do volume de recursos necessários para atender à demanda ainda não satisfeita por moradias.*

O estabelecimento das metas de qualquer política pública requer, antes de mais nada, que seja conhecido o tamanho do problema que ela pretende dar conta. A estimativa do déficit habitacional – vale dizer, a demanda ainda não atendida por residências – é, assim, o ponto de partida necessário para a realização de ações voltadas à questão da moradia. Observa-se, contudo, que existem números bastante díspares em relação à estimativa do déficit, o que reflete, na verdade, a utilização de vários critérios de cálculo.

É preciso ter claro que cada um desses critérios serve para informar um determinado tipo de ação. A carência absoluta de habitações – o chamado “déficit quantitativo” – indica a necessidade da construção de novas unidades residenciais. Já os números referentes à falta de uma ou mais infra-estruturas e serviços básicos no domicílio – o “déficit qualitativo” – mostra o quanto ainda é necessário fazer para que seja atendida a demanda atual por abastecimento d'água, esgotos sanitários, coleta de lixo e energia elétrica.

O objetivo do presente artigo é elaborar uma estimativa do déficit quantitativo de habitações na área da antiga Região Metropolitana de Belém, ou seja, a que compreende os municípios de Ananindeua e Belém, principal aglomeração urbana do Estado do Pará e onde a falta de domicílios faz-se sentir com maior gravidade, face à magnitude do problema. Para isso, será utilizada a metodologia proposta pela Secretaria de Estado da Habitação de Minas Gerais (Minas Gerais, 1996)<sup>1</sup>, que toma por base dados publicados em 1991 pela Pesquisa Nacional por Amostra de

Domicílios - PNAD.

Pela citada metodologia, a demanda pela construção de novos domicílios é o resultado do somatório dos seguintes componentes: (1) habitações precárias, expressas pelos dados sobre domicílios rústicos e improvisados da PNAD; e (2) co-habitação familiar, composto pelas seguintes variáveis: (2.1) quartos ou cômodos alugados ou cedidos; e (2.2) famílias conviventes, representada pelo número de famílias que excede a oferta de domicílios permanentes (tomando por base o princípio de que é necessário um domicílio para cada família).

No caso dos **domicílios rústicos**, os números da PNAD para 1995 (dados mais recentes disponíveis na época da redação do presente artigo) indicam a existência de 306 com paredes não duráveis e 612 com a cobertura nas mesmas condições. Considerando que apenas um dos critérios é suficiente para caracterizar um domicílio rústico, conclui-se que o valor desse componente é de 612 moradias.

Quanto à **co-habitação familiar**, a mesma fonte indica um total de 2.909 cômodos ou quartos alugados e 1.377 cedidos, perfazendo um montante de 4.286. No tocante às famílias conviventes, a pesquisa aponta a existência de 250.729 famílias na área urbana dos municípios de Ananindeua e Belém, contra uma oferta de apenas 211.955 domicílios, o que implica um déficit de 38.774 habitações, ou uma cobertura de 84,5% da demanda.

Totalizando os três resultados parciais (612 + 4.286 + 38.774), chega-se ao valor do déficit quantitativo nos dois municípios em 1995: 43.672 moradias.

\*Graduação em Arquitetura pela Universidade Federal do Pará. Mestre em Planejamento do Desenvolvimento pelo Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (UFPA). Professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UNAMA. Pesquisador do IDESP. Autor dos livros: “Economia Política do Imaterial: Amazônia, Desenvolvimento e Futuro” e “Estado e Capital Transnacional na Amazônia: o Caso da Albrás-Alunorte”.

A análise do Quadro 1, que apresenta dados sobre famílias conviventes detalhados por faixa de renda (salários-mínimos), permite identificar outros elementos importantes do problema.

#### Quadro 1

Ananindeua e Belém : déficit habitacional relacionado a famílias conviventes 1995

Faixa de Renda	Famílias (A)	Domicílios (B)	Déficit (B) - (A)	(%) Atendim. (B)/(A)
Sem Rendimento	11.495	1.533	-9.962	13,3
Até 1 SM	16.715	8.894	-7.821	53,2
1 - 2 SM	28.806	19.457	-9.349	67,5
2 - 3 SM	34.487	27.133	-7.354	78,7
3 - 5 SM	46.733	40.453	-6.280	86,6
5 - 10 SM	50.873	51.793	920	101,8
10 - 20 SM	33.569	33.514	-155	99,5
Mais de 20 SM	24.834	26.215	1.381	105,6
Sem declaração	3.217	3.063	-154	95,2
Total	250.729	211.955	-38.774	84,5

Fonte: IBGE/PNAD.

Nota: elaboração e cálculos do autor.

Pelo quadro, percebe-se claramente que o problema das famílias conviventes é praticamente inexistente nas faixas de renda média mensal superior a 5 salários mínimos – há um pequeno déficit de 155 unidades na faixa de 10 a 20 SM – , notando-se, até mesmo, um excesso de oferta de 2.246 imóveis no conjunto das três classes nessa condição (109.276 famílias para 111.522 domicílios).

Já nos demais estratos, a situação é bem diversa, ocorrendo déficits significativos de moradias em todas elas. Também é possível notar, como se esperava, que o percentual de atendimento à demanda por habitações reduz-se à medida que a renda decresce.

O caso das famílias sem rendimentos é particularmente grave, já que o número de residências existentes nesta faixa representa apenas 13,3% do necessário, perfazendo uma demanda não atendida de quase 10 mil imóveis. O maior problema é que essas famílias possuem uma capacidade nula de arcar com os ônus de um financiamento habitacional, o que praticamente inviabiliza a solução do problema.

O déficit absoluto também é bastante elevado nas demais faixas de renda, particularmente no extrato 1 - 2 SM, atingindo 9,3 mil moradias.

É possível fazer uma estimativa, ainda que grosseira, dos custos envolvidos para um atendimento minimamente adequado ao total do déficit quantitativo (43.672 unidades). Considerando um custo de R\$ 9 mil para uma habitação construída de dois quartos, mais R\$ 2,5 mil para a implantação de infra-estrutura básica (lote urbanizado), chega-se a um valor final de R\$ 11,5 mil por residência. Multiplicando esta quantia pelo valor do déficit, encontra-se o montante de recursos necessários para atender a demanda por residência nos dois municípios: R\$ 502,2 milhões.

Considerando as dificuldades orçamentárias por que passa o Estado brasileiro em todos os seus níveis, claro está que se trata de uma quantia elevadíssima. Isto significa que a velha fórmula de construir unidades habitacionais, financiadas apenas por recursos públicos, é nitidamente inviável para proporcionar uma oferta adequada de moradias.

Para fazer frente ao problema, há que se promover um conjunto variado de ações: ao lado de habitações prontas, devem ser ofertados lotes urbanizados e cestas de materiais de construção, além do apoio à organização de mutirões e cooperativas habitacionais, neste último caso, com o objetivo de envolver a poupança familiar no financiamento da moradia. Mesmo com essa variedade de iniciativas, deve-se ter em mente que uma redução significativa do déficit só será alcançada no longo prazo.

É importante lembrar que mesmo realizando medidas importantes voltadas à redução do déficit quantitativo, a questão da moradia ainda está longe de ser resolvida, já que o déficit qualitativo, relacionado à carência de infra-estruturas e serviços urbanos básicos, também

apresenta um quadro bastante grave.

À guisa de conclusão, percebe-se que, a despeito da ocorrência de um grande número de ocupações de terrenos urbanos nos últimos anos, ainda existe uma demanda não satisfeita por habitações bastante elevada, o que constitui, sem dúvida, um dos problemas mais graves ligados à qualidade de vida nas cidades de Ananindeua e Belém.

#### BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

1. MINAS GERAIS. Secretaria de Estado da Habitação. **Diagnóstico habitacional de 24 estados do Brasil**. Belo Horizonte, 1996.