

Desigualdade morro acima

Flávia Oliveira

A expansão acelerada das favelas se confunde com o colapso do sistema de crédito habitacional no Brasil. As duas décadas que marcaram a explosão da moradia subnormal — classificação do IBGE para residências em áreas irregulares, com imóveis distribuídos desordenadamente e sem acesso a serviços básicos — coincidem com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1986, e o agravamento da crise econômica que, desde os anos 80, vem minando emprego e renda dos brasileiros. A combinação de mazelas tem efeitos dramáticos para a população de baixa renda que, sem outra opção de moradia, acaba inflando as favelas. Levantamento do pesquisador Luiz Cesar Queiroz Ribeiro, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (Ippur-UFRJ), revela que 97,2% do déficit habitacional brasileiro estão concentrados nas famílias com renda de até cinco salários-mínimos (ou R\$ 1.300). Não por acaso, é este o segmento absolutamente excluído da oferta de crédito.

Queiroz Ribeiro usou dados do IBGE e do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) sobre coabitação, imóveis rústicos e improvisados para estimar o déficit habitacional urbano por faixa de renda no país. Calculou a necessidade de moradias em 3.755.966 — pouco mais da metade das estimativas de estudos do Banco Mundial, da Fundação João Pinheiro e da Fundação Getúlio Vargas (FGV-RJ), que variam de cinco a 6,6 milhões de unidades. No estudo do Ippur, apenas 0,7% do déficit refere-se a lares com renda domiciliar per capita superior a dez salários-mínimos. Nada menos que 76,3% estão associados às famílias com rendimento de até um mínimo e meio.

— No Brasil, apenas 20% das famílias que demandam por moradia têm condições de pagar por ela. Os 80% restantes não têm nem renda nem condições de assumir um financiamento por 15 anos. A relação entre a escassez de crédito e o crescimento das favelas é direta — diz o pesquisador do Ippur.

Falência do BNH piorou cenário

O economista Marcelo Neri, chefe do Centro de Políticas Sociais da Fundação Getúlio Vargas (FGV-RJ), confirma o raciocínio. Ele relacionou a oferta de financiamento e a expansão dos aglomerados subnormais na capital e no estado do Rio. Descobriu que no município do Rio, a cada 10% de aumento na favelização, o acesso ao financiamento habitacional cai em 2,3%. Ou seja, quanto mais favelas, menos crédito. De 1970 a 2000, o percentual de residências financiadas no Rio caiu de 11,59% para 7,77%. Quatro anos atrás, segundo o último Censo Demográfico do IBGE, 18,71% dos lares cariocas ficavam em favelas.

— A falta de financiamento empurra as pessoas para a habitação precária que, por sua vez, inibe a oferta de crédito. É



Veja a imagem ampliada da capa

COLUNAS

Helena Chagas

Ciranda do perigo

Panorama Político

Drama anunciado



Cartas dos Leitores
Envie sua mensagem

um círculo vicioso — diz Neri. — Desde os anos 70, a oferta de crédito habitacional caiu quase à metade no município e no estado. A situação se agravou depois da falência do BNH.

A escassez de crédito é geral, mas os moradores das comunidades populares enfrentam as maiores dificuldades. Na Rocinha, onde 100% das residências são classificadas pelo IBGE como subnormais, segundo o estudo de Neri, apenas 0,4% das moradias são financiadas. O quadro se repete em outras favelas: no Complexo do Alemão, o crédito habitacional atinge 0,79% dos domicílios; no Jacarezinho, 0,74%.

Os especialistas apontam como entraves ao acesso a crédito a insuficiência de renda e a informalidade no mercado de trabalho. As estatísticas confirmam que as favelas têm taxas de desemprego muito superiores à dos moradores do asfalto, o emprego sem carteira assinada é maior e os salários, menores. Na Rocinha, por exemplo, a renda domiciliar per capita é de R\$ 219,95 por mês. Significa que uma família de quatro pessoas não chega a ganhar R\$ 900, quantia insuficiente para arcar com uma prestação da casa própria, que costuma comprometer de 25% a 30% da renda mensal.

— O mercado não tem como financiar famílias que ganhem menos de cinco salários-mínimos. Este segmento depende de subsídio e, com o fim do BNH, o poder público ficou sem foco no setor de habitação — diz Francisco Abenza Martinez, presidente da Atlântica Residencial, especializada na construção e venda de imóveis para famílias com renda de oito a 15 mínimos, que em 2003 vendeu 2.300 imóveis no Rio e em São Paulo, de aproximadamente 40 metros quadrados e preços entre R\$ 45 mil a R\$ 65 mil.



O presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Décio Tenerello, diz que o nó do sistema habitacional é que 90% do déficit se concentra em famílias com renda inferior a cinco mínimos. Trata-se de um segmento que não tem condições de tomar empréstimos em bancos, porque o próprio valor da prestação seria insuficiente para alcançar o preço de um imóvel. Por isso, continua, a questão requer ações de governo, uma política pública voltada especificamente para a população de baixa renda.

— A partir de oito salários-mínimos, o mercado é capaz de atender. Mas estes são 10% do mercado. É muito difícil financiar alguém que sequer pode pagar R\$ 300 por mês. A solução neste caso é política pública.

No Rio, segundo o Ippur, apenas 8% dos lançamentos imobiliários estão na faixa de preço de até R\$ 50 mil, que englobaria moradias populares. De cada quatro unidades residenciais lançadas na cidade, três custam mais de R\$ 150 mil. Os empreendimentos tampouco se concentram nas áreas carentes. Dois terços dos novos imóveis são erguidos na Zona Sul e na Barra e apenas 7,6% estão localizados nos subúrbios ou na Zona Oeste.



A tragédia habitacional brasileira

LEIA MAIS

O banco que evita a volta às favelas

[Enviar por email](#)

[Versão para impressão](#)

[Voltar](#)

[Topo](#)

transmitido por broadcast, reescrito ou redistribuído sem prévia autorização.