

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

DIOGO FERNANDES KIRCHNER

DÉFICIT HABITACIONAL EM FLORIANÓPOLIS

FLORIANÓPOLIS, 2016.

DIOGO FERNANDES KIRCHNER

DÉFICIT HABITACIONAL EM FLORIANÓPOLIS

Monografia apresentada ao curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito obrigatório à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Dr. Pablo Felipe Bittencourt

FLORIANÓPOLIS, 2016.

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

A Banca Examinadora resolveu atribuir a nota 8,0 ao aluno Diogo Fernandes Kirchner na disciplina CNM 5420 – Monografia, pela apresentação deste trabalho.

Banca Examinadora:

Prof. Dr. *Pablo Felipe Bittencourt*

Prof. Dr. *João Randolfo Pontes*

Prof. Dr. *Silvio Antônio Ferraz Cário*

AGRADECIMENTOS

Quero agradecer em primeiro lugar a Deus, pois sem fé e determinação nada seria possível.

Agradeço aos meus pais por toda a dedicação e empenho, pois nunca mediram esforços quanto a minha educação e para que chegasse nesta etapa de minha vida. Agradeço, também, a minha esposa e filho por toda a compreensão e motivação na minha caminhada universitária.

A todos os professores, e principalmente aos meus orientadores que disseminaram seu conhecimento e foram tão importantes na minha vida acadêmica e no desenvolvimento desta monografia.

Aos amigos e colegas que fizeram parte dessa jornada e que sempre incentivaram.

A todos agradeço pela paciência e confiança, pois esta conquista é nossa!

A mente que se abre para uma nova ideia jamais voltará a seu tamanho original

Albert Einstein

RESUMO

Este trabalho realiza uma análise sobre a qualidade das moradias existentes em Florianópolis e aborda diretamente sobre o déficit habitacional existente na cidade. O estudo também aborda dados quantitativos e qualitativos do déficit habitacional tanto na esfera federal quanto estadual. As informações foram obtidas através de revisão bibliográfica e pesquisas realizadas por órgãos competentes sobre o assunto. No primeiro momento o estudo define os principais temas sobre habitação, urbanização, desenvolvimento sustentável e o setor da construção civil. Observa-se que para uma moradia ser qualificada como habitável ela necessita atender uma gama de componentes e que a inexistência de algum deles já a desqualifica como habitável. Outro item relevante no estudo é de que o déficit habitacional não ocorre somente pela qualificação da moradia, mas também pela sua demanda ser superior a oferta de novas moradias. O direito a moradia de acordo com a Constituição Federal faz parte do princípio da dignidade humana e é tão relevante quanto à vestuário e alimentação. Tornando o problema do déficit habitacional a ser combatido pelo Governo Federal, os Estados e Municípios. O mais evidente na pesquisa é que as famílias de baixa renda compõem mais de 82% do conjunto das famílias em condições deficitárias, pois sua renda é inferior a 3 salários mínimos, fazendo que uma boa porção da renda seja comprometida pela manutenção da moradia. Em segundo momento investigou-se que no Brasil as regiões Norte e Nordeste são as mais carentes em números absolutos e proporcionais a quantidade de famílias das mesmas. As regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste possuem o componente mais crítico na questão de grande comprometimento da renda familiar para custear a moradia. Santa Catarina mesmo localizada na região Sul onde o cenário do déficit habitacional é menor comparado a outras regiões brasileiras ainda possui um número expressivo de famílias em condições precárias de habitação. O Estado chama muita atenção pelo seu litoral paradisíaco e seu déficit habitacional se dá oriundo da concentração populacional em sua região litorânea devido ao êxodo rural e por migrantes de outros estados em busca de maior qualidade de vida. Florianópolis por ser uma região metropolitana, estar localizada num litoral com belas paisagens e oferecer uma qualidade de vida melhor que muitas metrópoles brasileiras, acabam despertando a atenção de migrantes de outras cidades e do meio rural. Com isso acaba gerando um crescimento exponencial na população residente de Florianópolis, pois nos últimos 40 anos seu crescimento foi 3,5 vezes sua população. É projetado para Florianópolis que sua população mais que dobre até 2030 e a cidade necessita estar estruturada e com uma boa oferta de moradias adequadas para toda esta população. Para tal são necessárias políticas públicas a fim de sanar o déficit.

PALAVRAS-CHAVE: Moradia, Florianópolis, déficit habitacional, renda familiar, população, políticas públicas.

ABSTRACT

This paper makes an analysis on the quality of existing housing in Florianópolis and addresses directly on the existing housing shortage in the city. The study also address quantitative and qualitative data of the housing deficit in both the federal and state level. The information was obtained through literature review and research by competent bodies on the subject. At first the study defines the main issues on housing, urbanization, sustainable development and the construction sector. It is observed that for a villa qualify as habitable it needs to meet a range of components and the absence of some of them already disqualifies as habitable. Another important item in the study is that the housing deficit is not only the qualification of housing, but also for its demand exceed the supply of new housing. The right to housing in accordance with the Federal Constitution is part of the principle of human dignity and is as relevant as clothing and food. Making the problem of the housing deficit to be fought by the Federation, the states and municipalities. The most evident in the research is that low-income families make up more than 82% of all families in poor conditions because their income is less than 3 minimum wages making a good portion of the income is compromised by the maintenance of housing. Second time it was investigated that in Brazil the North and Northeast regions are the poorest in absolute numbers and in proportion to the amount of the same families. The Midwest, South and Southeast have the most critical component in the matter of great commitment of family income to pay for housing. Santa Catarina even located in the southern region where the scenery of the housing deficit is lower compared to other regions of Brazil also has a significant number of families in poor housing. The State draws much attention for its paradisiacal coast and its housing deficit occurs arising from the concentration of population in its coastal region due to rural migration and migrants from other states in search of better quality of life. Florianópolis to be a metropolitan area, it is located in a coastal area with beautiful scenery and offer a better quality of life that many Brazilian metropolises just drawing the attention of migrants from other cities and the countryside. With this ends up generating an exponential growth in the resident population of Florianópolis, for the past 40 years its growth was 3.5 times its population. It is designed to Florianopolis its population more than double by 2030 and the city needs to be structured and with a good supply of adequate housing for all this population. For such public policies are necessary in order to remedy the deficit.

KEYWORDS: House, Florianópolis, housing deficit, household income, population, public policies.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

| | |
|---|----|
| Figura 1 - Hierarquia no cálculo do déficit habitacional | 19 |
| Figura 2 - Hierarquia no cálculo da inadequação de domicílios urbanos..... | 20 |
| Figura 3 - Déficit habitacional por faixas de renda média familiar mensal (em salários mínimos - SM) – Brasil – 2011-2012 | 30 |
| Figura 4 - Déficit habitacional urbano | 32 |
| Figura 5 - Crescimento habitacional do Brasil | 40 |
| Figura 6 - O mercado habitacional em 2007 e em 2030, R\$ bilhões* | 41 |
| Figura 7 - O investimento habitacional em R\$ bilhões* | 41 |
| Figura 8 - O mercado imobiliário em dois cenários: 2007 e 2030 | 42 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|----|
| Tabela 1 - Déficit habitacional total, relativo e por componentes – Brasil - 2007-2012..... | 29 |
| Tabela 2 - População flutuante e residente por distrito – Florianópolis – 2005-2030..... | 37 |
| Tabela 3 - Contas nacionais: PIB, VAB e Taxa de Crescimento do PIB do Brasil, da construção civil e da indústria | 39 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|--|----|
| Quadro 1 - Metodologia de cálculo do déficit habitacional – Brasil - 2013 | 18 |
| Quadro 2 - Déficit habitacional total e relativo por componentes segundo regiões geográficas – Brasil – 2011-2012 | 31 |
| Quadro 3 - Déficit habitacional total por situação domicílio e déficit habitacional relativo aos domicílios particulares permanentes e improvisados – Santa Catarina – 2011-2012 | 33 |
| Quadro 4 - Déficit habitacional relativo aos domicílios particulares permanentes e improvisados – Santa Catarina – 2011-2012 | 33 |

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

| | |
|----------|---|
| CEI | Centro de Estatísticas e Informações |
| CF | Constituição Federal |
| COHAB/SC | Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina |
| FJP | Fundação João Pinheiro |
| IAPS | Instituto de Aposentadoria e Pensões |
| IBGE | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística |
| IDH | Índice de Desenvolvimento Humano |
| IPEA | Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada |
| IPUF | Instituto de Planejamento de Florianópolis |
| MTE | Ministério do Trabalho e Emprego |
| PDDSF | Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis |
| PIB | Produto Interno Bruto |
| PMCMV | Programa Minha Casa Minha Vida |
| PMHIS | Plano Municipal de Habitação e Interesse Social |
| PNAD | Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios |
| PNUMA | Programa de Meio Ambiente das Nações Unidas |
| SM | Salário Mínimo |
| VAB | Valor Adicionado Bruto |

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO | 12 |
| 1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO | 12 |
| 1.2 OBJETIVOS | 13 |
| 1.2.1 <i>Objetivo Geral</i> | 14 |
| 1.2.2 <i>Objetivos Específicos</i> | 14 |
| 1.3 METODOLOGIA..... | 14 |
| 1.3.1 <i>Método da Pesquisa</i> | 14 |
| 1.3.2 <i>Instrumentos de coleta de dados</i> | 15 |
| 1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO..... | 15 |
| 2 REFERÊNCIAS CONCEITUAIS | 17 |
| 2.1 CONCEITOS DE MORADIA E DÉFICIT HABITACIONAL..... | 17 |
| 2.2 CONCEITOS BÁSICOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL..... | 20 |
| 2.3 DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL | 22 |
| 2.4 CUSTOS E INVESTIMENTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL | 24 |
| 3 DÉFICIT E MERCADO HABITACIONAL | 27 |
| 3.1 DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL | 28 |
| 3.2 DÉFICIT HABITACIONAL EM SANTA CATARINA..... | 31 |
| 3.3 DÉFICIT HABITACIONAL EM FLORIANÓPOLIS | 34 |
| 3.3.1 <i>Características do município de Florianópolis</i> | 35 |
| 3.3.2 <i>Mercado habitacional do município de Florianópolis</i> | 36 |
| 3.4 PERSPECTIVAS DE CRESCIMENTO ECONÔMICO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL..... | 38 |
| 3.5 PERSPECTIVA DE INVESTIMENTO PARA SANAR O DÉFICIT HABITACIONAL | 42 |
| 3.5.1 <i>Políticas e estratégias públicas para sanar o déficit habitacional</i> | 43 |
| 4 CONCLUSÕES..... | 44 |
| REFERÊNCIAS | 45 |

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

Atualmente um dos mais graves problemas da sociedade é a carência por moradias adequadas e em conjunto a ineficiência de infraestrutura, saneamento básico, serviços públicos e espaços urbanos adequados a um desenvolvimento social, econômico e sustentável. Não se trata de um problema pontual ou de uma localidade em específico, pois os estudos recentes indicam que o déficit habitacional atual atinge 14% das famílias brasileiras.

A questão habitacional está ligada diretamente ao setor da construção civil e com relação ao Produto Interno Bruto (PIB) a atividade industrial em 2015 gerou aproximadamente 22,7% do PIB brasileiro e a construção civil contribuiu com 6,4% do total do PIB, sendo superior a outras atividades como exemplo a agropecuária que gerou somente 5,2% do PIB. Mesmo se tratando de um setor com grande impacto econômico ainda não é bem estruturado para ter a capacidade de sanar o déficit habitacional.

De um lado a atratividade do setor que chegou a faturar mais de 325 bilhões de reais em 2015 e por outro o déficit habitacional decorrente da ineficiência em atender a demanda por moradias ao longo dos anos.

A questão moradia vista por um lado social poderia ser equiparada a uma necessidade básica de existência como alimentação e vestuário. Até mais do que algo necessário, o direito a moradia pode ser comparado ao direito a subsistência – o direito a vida. O fator crítico do déficit atinge principalmente a população de renda baixa que habitam regiões de difícil acesso, em moradias precárias e sem os requisitos mínimos adequados para manutenção à vida.

O déficit habitacional na maioria dos casos não está vinculado ao fator proprietário da moradia e sim das condições da mesma. A partir dos critérios definidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) a inexistência de pelo menos um dos fatores como saneamento básico, água canalizada, coleta de lixo e energia elétrica já conceituariam numa habitação inadequada e assim mais um dado para compor a estatística do déficit habitacional. Também existem outros fatores que podem ser levados em consideração como a quantidade de moradores, a estrutura e o tipo de material aplicado na edificação.

A formação de favelas, conjunto de moradias caracterizadas pela ilegalidade da posse da terra, se dá pela ineficiência na criação de moradias descentes e, também, pela conivência dos órgãos públicos dada a sua ineficiência de melhorar as estruturas. Por um lado, a precariedade das favelas, por outro a comodidade por sua localização, pois a maioria está

instalada em grandes centros urbanos, próximo das oportunidades de trabalho e menor custo de transporte para locomoção.

O déficit habitacional pode ser separado em duas categorias: quantitativo e qualitativo. O déficit qualitativo é composto pelas famílias que moram em situação precária. Já o déficit quantitativo é a soma das famílias que precisam de uma nova moradia para habitar.

Florianópolis é uma capital com grande atratividade turística e caracterizada pela sua beleza natural e com isso visada pela qualidade de vida que se pode ter. Mas de acordo com a Prefeitura Municipal existem quase 15 mil famílias interessadas por moradia na Capital catarinense e declaram não terem condições financeiras de garantir seu direito à moradia. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) prevê que o déficit de moradias total da cidade, considerando as correções das taxas de crescimento da população deverá ser sanado em 15 anos.

Dada a ineficiência nacional de ter moradia a toda a população necessita-se adotar políticas e estratégias públicas por parte dos governos para moldar uma nova concepção de urbanização, saneamento básico e aumento nos investimentos no setor da construção civil.

Um aspecto a ser considerado é a demora para uma definida política pública de longo prazo ou de um programa governamental completo e que seja continuado para o setor habitacional com uma previsão mais elaborada e realística com o intuito de redução do déficit com um prazo definido.

Com isso abrimos o campo da pesquisa para analisar as condições deficitárias habitacionais de Florianópolis, meios para reduzir e/ou sanar o déficit habitacional na capital de Santa Catarina. Pois mais importante que reduzir o déficit, é planejar os meios aplicados para sanar o déficit habitacional, buscando a máxima eficiência sem exceder os limites possíveis.

1.2 OBJETIVOS

O presente estudo visa contribuir sobre o campo fundamental a sobrevivência da sociedade. Para tal é necessário uma oferta maior de moradias com o mínimo de qualidade para o desenvolvimento econômico sustentável a partir dos objetivos a seguir propostos.

1.2.1 Objetivo Geral

Examinar as condições existentes sobre o déficit habitacional em Florianópolis e os meios e alternativas para sanar o déficit.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Apresentar a definição sobre a questão de moradia adequada;
- Abordar sobre o setor da construção civil, seus custos, atratividade e potencialidade;
- Apresentar dados sobre o déficit habitacional no Brasil, Santa Catarina e Florianópolis;
- Apresentar as alternativas e políticas públicas para sanar o déficit habitacional em Florianópolis.

1.3 METODOLOGIA

1.3.1 Método da Pesquisa

O presente item tem por objetivo descrever os procedimentos metodológicos aplicados a presente investigação, identificando o tipo de pesquisa, os métodos e técnicas adotados para a coleta de dados, tratamento e análise dos resultados.

Os procedimentos aplicados nesta pesquisa foram exploratórios e descritivos. A pesquisa exploratória tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses. Essa pesquisa foi aplicada ao estudo auxiliando a delimitar o tema pesquisado e definir os objetivos, sendo baseada na pesquisa bibliográfica. A pesquisa bibliográfica é realizada com base em material já elaborado, organizado principalmente de livros e artigos científicos (CONTANDRIOPOULOS, 1997).

A pesquisa descritiva retrata o déficit habitacional propriamente dito e nas esferas Federal, Estadual e Municipal, apresentando assim o Brasil, Santa Catarina e Florianópolis respectivamente.

Quanto aos meios, a mesma foi bibliográfica e estudo de caso. Bibliográfica no que diz respeito ao levantamento de informações em livros, periódicos, teses, revistas específicas, sites, entre outras fontes, para fundamentação teórica do assunto.

Estudo de caso, pois foi necessária estudar sobre o déficit habitacional e o crescimento populacional de Florianópolis que levantaram um alerta sobre este assunto e mais que somente quantificar foi necessário verificar as alternativas e políticas públicas para sanar o déficit habitacional existente e projetado para Florianópolis.

1.3.2 Instrumentos de coleta de dados

O levantamento dos dados que fundamentou a pesquisa foi pela utilização de fontes diferentes, sendo registros, arquivos, sites sobre o assunto.

Os principais métodos de coleta de dados foram: teses, dissertações, artigos, sites, revistas, periódico entre outros. A metodologia adotada para o desenvolvimento desta pesquisa consistiu inicialmente em conceituar desenvolvimento sustentável, urbano e habitacional.

Coletou-se dados macro e microeconômicos representativos do déficit habitacional no Brasil, Santa Catarina e focou-se o estudo em Florianópolis que é uma das áreas urbanas de maior crescimento no Brasil e com grande potencial para um desenvolvimento moderno e equilibrado aliado a natureza e bem-estar social.

Apresentou-se as perspectivas de crescimento econômico, populacional e investimentos para sanar o déficit habitacional.

Foram analisadas as estratégias públicas para a redução do número de famílias que não possuem moradia ou que vivem em condições precárias que possam ser úteis para redução do déficit de moradias inadequadas.

1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO

A pesquisa apresenta-se estruturada em quatro capítulos. O primeiro capítulo é constituído pelo tema e problema, introdução do trabalho, os objetivos, a metodologia desenvolvida e a estruturação do trabalho.

O segundo capítulo apresenta a fundamentação teórica abordando os conceitos básicos de moradia e déficit habitacional, desenvolvimento sustentável, urbano e habitacional, custos e investimentos no setor da construção civil.

O terceiro capítulo mostra informações e dados quantitativos sobre o déficit habitacional no Brasil, Santa Catarina e especificamente em Florianópolis. Apresenta as perspectivas de crescimento econômico e investimento para sanar o déficit habitacional.

O quarto capítulo apresenta as conclusões finais sobre o tema abordado, tratando os itens mais importantes esclarecendo a relevância sobre desenvolvimento sustentável e o setor da construção civil e suas potencialidades. Finalizando com uma análise sucinta sobre a do déficit habitacional em Florianópolis e formar para sanar o mesmo.

2 REFERÊNCIAL CONCEITUAL

2.1 CONCEITOS DE MORADIA E DÉFICIT HABITACIONAL

A moradia atualmente pode ser considerada um item de necessidade básica tão igual quanto à alimentação e vestuários. A necessidade por moradia pode ir além e ser considerada um direito originado pelo direito à vida. E quando aplicado um princípio de legalidade a moradia ela passa a ser item de dependência direta ou indiretamente do governo, por ser principal responsável pelos direitos sociais (LORENZETTI, 2001).

De acordo com Lorenzetti (2001), moradia não é somente um simples abrigo, mas um conjunto de variáveis ligado ao saneamento básico, serviços de infraestrutura urbana, educação e saúde e isso aliado à incapacidade de sanar estas variáveis tem comprometido a qualidade de vida na maioria das grandes cidades brasileiras.

O déficit habitacional é um grave problema que assola todas as esferas governamentais e a situação é mais complicada para a população de renda mais baixa.

O conceito de déficit habitacional de acordo com a Fundação João Pinheiro (2015), está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Nesse contexto temos as moradias sem condições mínimas para serem habitadas em virtude da precariedade da edificação ou depreciação da parte estrutural das mesmas e por isso o estoque de moradias deve ser renovado. Outros motivos que forcem a necessidade de aumento do estoque de moradias são a coabitação familiar forçada, onde são famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar, dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel, dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade e residentes em imóveis e locais com finalidade não residencial. A partir desse conceito o déficit habitacional pode ser definido, como o déficit por reposição do estoque e déficit por incremento de estoque. Sendo assim para mais clareza nesta leitura é necessário para sanar o déficit habitacional renovar as moradias que estão depreciadas¹ e ofertar novas moradias.

¹ Segundo a Fundação João Pinheiro, há um percentual de imóveis antigos que, em razão de sua precariedade limitada, por terem passado regularmente por manutenção e reformas, exigem apenas reparos na estrutura física, de modo a continuarem a ser habitados. Eles são classificados como domicílios inadequados e não são considerados deficit para efeito dessa metodologia. Dificuldades de acesso a dados de informações que permitam cálculos com um mínimo de aproximação da realidade impedem, no entanto, a incorporação desse component às estimativas das necessidades habitacionais. Em relação aos aspectos metodológicos, tanto as informações levantadas pela Pnad como pelos censos demográficos não permitem o cálculo da depreciação dos imóveis. Na realidade esse é um indicador difícil de ser apreendido com as informações atualmente disponíveis.

De acordo com Lorenzetti (2001), a qualificação para déficit é dada por um quantitativo neutro, o que não representa a realidade das necessidades habitacionais da população, que diferem em função dos diversos segmentos sociais envolvidos, bem como mudam e transformam-se com a dinâmica social.

Para fins de contextualização há diferenças entre falta de moradias (quantitativo), pois existem fatores qualitativos para que uma moradia seja adequada propriamente considerada, como exemplo, instalações sanitárias padronizadas, abastecimento de água canalizada, coleta de lixo e acesso à energia elétrica.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2015) o déficit habitacional é calculado pelo somatório de quatro componentes conforme o Quadro 1 e estas variáveis são calculadas de forma sequencial, onde a verificação de um critério está condicionada à não ocorrência dos critérios anteriores:

Quadro 1 - Metodologia de cálculo do déficit habitacional – Brasil - 2013

| ESPECIFICAÇÃO | COMPONENTES |
|----------------------|--|
| Déficit habitacional | 1 - Habitações Precárias 1.1 - Domicílios rústicos 1.2 - Domicílios improvisados 2 - Coabitação familiar 2.1 - Cômodos alugados, cedidos e próprios 2.2 - Famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo 3 - Ônus excessivo com aluguel urbano 4 - Adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados |

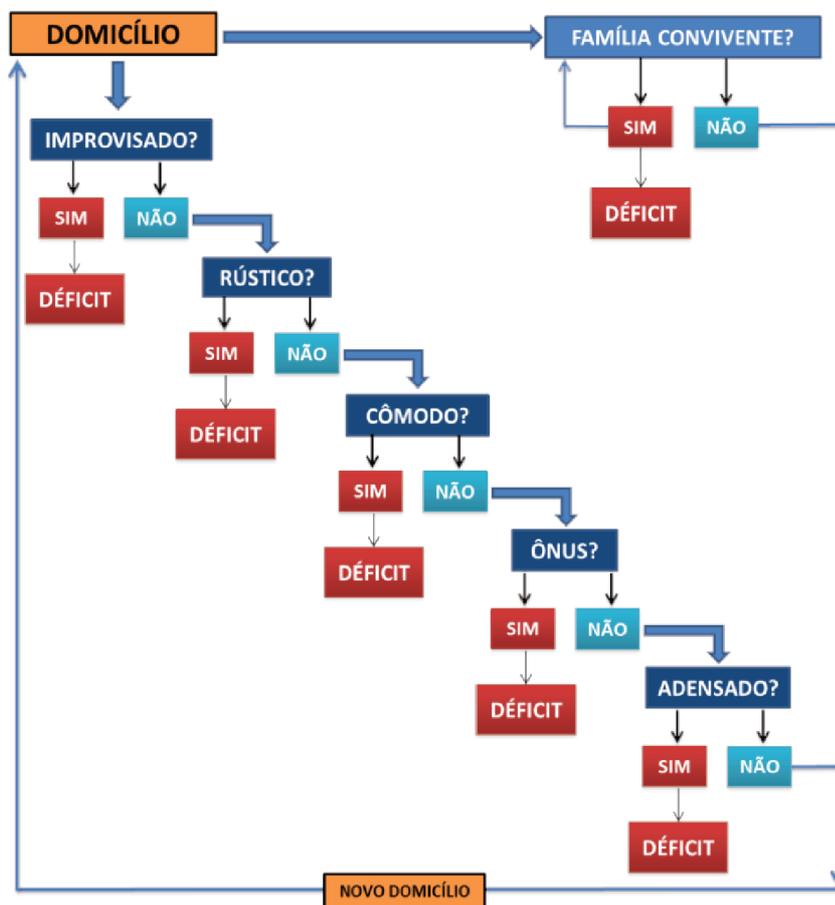
Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) (2015).

O conceito de habitações precárias é definido propriamente dito e considera os domicílios rústicos e os improvisados. O item coabitação familiar é caracterizado onde há mais de uma família residindo no mesmo imóvel e que estejam pleiteando uma moradia exclusiva ou por casos de cessão de um cômodo da moradia. O terceiro quesito de ônus por excesso com

aluguel urbano é qualificado pelas famílias residentes em áreas urbanas com renda familiar inferior a 3 salários mínimos e que dispõem de valor igual ou superior a 30% da sua renda para pagamento do aluguel. O quarto componente do déficit é o adensamento excessivo de moradores que no caso são casas e apartamentos alugados. Nesses casos, o inquilino não pode ampliar o imóvel nem vendê-lo para comprar outro maior, assim caracteriza-se a necessidade potencial de um novo imóvel para essas famílias (Fundação João Pinheiro, 2015).

Conforme abordado anteriormente no Quadro 1 as variáveis são calculadas de forma sequencial conforme a Figura 1 a seguir:

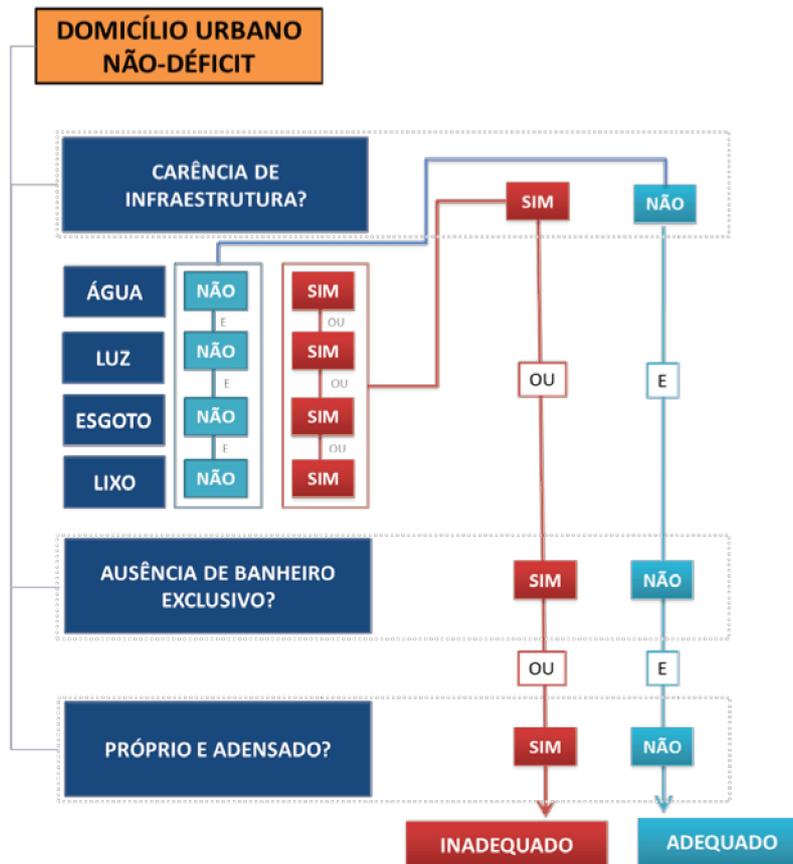
Figura 1 - Hierarquia no cálculo do déficit habitacional



Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) (2015).

Para início do cálculo para mensurar os domicílios inadequados, primeiramente são desconsiderados os domicílios rurais e os urbanos que se enquadram nos critérios de domicílios improvisados, rústicos ou cômodos. Conforme será apresentado na Figura 2 os filtros de inadequação são atribuídos as moradias urbanas que não condizem com os critérios e são denominados de domicílios urbanos duráveis.

Figura 2 - Hierarquia no cálculo da inadequação de domicílios urbanos



Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) (2015).

Caso estas moradias apresentem uma ou mais inconformidades como carência na infraestrutura, inadequação fundiária, de cobertura, ausência de banheiro ou adensamento excessivo em domicílios próprios, estes são considerados inadequados. Caso a moradia não se encaixe nos critérios de inadequação algum, estas serão consideradas moradias urbanas adequadas (FJP, 2015).

2.2 CONCEITOS BÁSICOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

De acordo com Scharf (2004), o desenvolvimento sustentável está apoiado no tripé constituído pelas dimensões ambientais, econômicas e sociais que condicionam o aspecto da sustentabilidade sobre as três áreas de desenvolvimento sustentável como a dimensão econômica, social e ambiental.

Na opinião de Elkington (2001), na visão convencional, o pilar econômico se resume ao lucro da empresa e utiliza os dados numéricos com a abordagem de que busca a sustentabilidade econômica da empresa a longo prazo. As empresas avaliam as suas atividades

que são economicamente sustentáveis e por isso passam pela compreensão do capital econômico.

Ainda de acordo com o Elkington (2001), o capital de uma empresa considera a diferença entre os seus ativos e suas obrigações que podem ser encontradas de duas principais formas: capital físico e capital financeiro. Este pilar leva em consideração o conceito de desenvolvimento sustentável por meio da ideia de capital econômico, capital humano e intelectual conforme a opinião.

Chambers, et al., (2000), afirma que a sustentabilidade requer um padrão de vida para a natureza, que utiliza a metáfora econômica para a capacidade do capital natural para a continuidade da espécie humana sobre a terra. Consideram estes autores que, o meio ambiente externo está separado das pessoas e do mundo do trabalho por meio de um fato oriundo da sua herança cultural e ética. Para Chambers, et al., (2000), o mundo natural não pode ser separado do mundo do trabalho devido ao fluxo de matéria e energia que existe em um termo externo, que a economia humana apresenta em um subsistema da ecossfera. Portanto, a sustentabilidade exige que a gestão de recursos passe para a gestão da própria humanidade, se o objetivo é viver de uma forma sustentável e assegurar os produtos e processos da natureza em uma velocidade que permita a regeneração dos recursos.

De acordo com Elkington (2001), a questão social revela em grande parte o capital social diante do capital humano, na forma de saúde, habilidades e educação. Além de abranger as medidas mais amplas com relação a saúde e com a sociedade em vista da criação da riqueza. Portanto, a sustentabilidade a longo prazo é apresentada por meio da relação entre os membros da organização com os seus consumidores.

Essa relação de transparência cria maiores resultados para a organização e com a consciência adquirida pela sociedade atual. Isso apresenta a relação entre ambos com o aumento da participação das empresas cada vez mais nas ações que visam a promoção social.

A sustentabilidade apresenta um novo critério básico e estimulante para as responsabilidades éticas, na proporção em que os aspectos extra econômicos reconsideram os aspectos relacionados com a equidade, justiça social e ética dos seres vivos. Entretanto, a noção de sustentabilidade implica em uma inter-relação com a justiça social, qualidade de vida, equilíbrio ambiental e ruptura do atual padrão de desenvolvimento (JACOBI, 1999).

De acordo com Sorrentino (1998), as políticas ambientais e os programas educativos representam a conscientização da crise ambiental que demanda mais novos enfoques que integram a realidade contraditória e geradora de desigualdades, que transcendem a mera aplicação dos conhecimentos científicos e tecnológicos disponíveis na sociedade. Nesse intuito

o desafio é formular uma educação ambiental que seja crítica e inovadora nos níveis formal e não formal. Assim a educação ambiental é acima de tudo um ato político voltado para a transformação social.

Segundo Sorrentino (1998), a educação para a cidadania apresenta a possibilidade de motivar e sensibilizar as pessoas na transformação das distintas formas de participação em potenciais caminhos de dinamização da sociedade e de concretização de uma proposta de sociabilidade fundamentada na educação para a participação. Entretanto, o complexo processo de construção da cidadania no Brasil é perpassado por um conjunto de questões que superam as bases constitutivas das formas de dominação e de uma cultura política alicerçada na sua tutela.

A educação ambiental possui o papel na formação e exercício de cidadania que se refere como uma forma de encarar a relação do homem com a natureza. Segundo Jacobi (1999), as necessidades de harmonizar os processos ambientais com os socioeconômicos maximizam a produção dos ecossistemas com intuito de favorecer as necessidades humanas.

Nesse contexto, a administração dos riscos socioambientais coloca cada vez mais a necessidade de ampliar o envolvimento do público através de iniciativas que contribuam para o aumento do nível de consciência ambiental dos moradores, além de garantir a informação e a consolidação institucional de canais abertos para a participação dentro de uma perspectiva pluralista (JACOBI, 1999).

Na opinião de Jacobi (1999), o desafio da construção de uma cidadania ativa configura-se como elemento determinante para constituição e fortalecimento de sujeitos cidadãos que assumem a importância da abertura de novos espaços de participação.

Entretanto, a educação ambiental é um componente da cidadania abrangente, que está ligada a nova forma de relação ser humano/natureza, junto com a sua dimensão cotidiana. Diante disso, o somatório de práticas e compreendido na sua dimensão característica de sua potencialidade de generalização no conjunto da sociedade.

2.3 DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL

No texto *Contribuição ao Problema da Habitação de 1872*, Engels estabelece uma relação entre a questão da habitação e a industrialização nascente, destacando as precárias condições de vida e de habitação do proletariado urbano no transcurso do século XIX na Europa. Esse primeiro momento, marcado pelo capitalismo concorrencial, se caracterizou por uma crise da habitação, provocada pela industrialização e urbanização que atraiu uma grande

quantidade de migrantes para a cidade, sem, no entanto, uma intervenção do Estado na área social. Assim, as formas de urbanização são, antes de tudo, formas de divisão social e territorial do trabalho, já que "a urbanização é um elemento chave das relações de produção" (LOJKINE, 1981, p. 121, apud, CABRAL, 2005, p.02).

A população, excluída do mercado imobiliário regular e pela ausência de uma promoção pública, mesmo que adaptada a seus meios, não restou outra escolha senão a de resolver a questão de sua habitação na "cidade ilegal" (SACHS, 1999, p. 57 apud TAVARES, 2004, p. 01).

Logo, a cidade capitalista, reúne as condições gerais para a produção e os meios de reprodução do capital e do trabalho, de modo que ficam explícitas as contradições das relações construídas a partir da apropriação privada dos bens socialmente produzidos (CABRAL, 2005, p.02).

Pretende-se assim, dar especial ênfase ao contexto que determina as novas tendências da política de habitação no Brasil, enquanto país periférico, em um processo de globalização da economia, da reestruturação produtiva e da orientação neoliberal do Estado, e os desafios postos para a universalização do direito à habitação no momento atual, de ajuste estrutural das cidades. Isto posto, cabe ainda a reflexão sobre o papel do Estado como guardião do desenvolvimento capitalista (SILVA, 2008, p.148), onde, na idade dos monopólios tem a função de maximização dos lucros aos novos agentes econômicos, organizando o modelo econômico, monopólico, também servindo para administrar as suas crises cíclicas que colocam novos desafios para o Estado (NETTO, 1992, p.16-24, apud, SILVA, 2008, p.148).

Sendo um desses desafios o tratamento atribuído à Questão Social e suas sequelas, recortadas como problemáticas particulares: desemprego, fome, carência habitacional etc. (NETTO, 1992, p.28, apud, SILVA, 2008, p.149). Demandas essas que, segundo Netto, são suportadas pelo Estado, pois supõe a reprodução e manutenção da força de trabalho, ocupada e excedente, necessárias a ordem do capital, centradas na assistência previdenciária e na segurança social (NETTO, 1992, p. 16-24, apud, SILVA, 2008, p.148).

Assim, essa busca de legitimação da política, via Questão Social, não deixa transparecer seu caráter classista, mas mediatiza-se, pela transformação de políticas sociais de caráter público, de características privadas, indissociando-se de suas funções políticas e econômicas, servindo à funcionalidade do Estado capitalista, portanto, fragmentando a Questão Social, transformando sua questão política em expressões parcializadas e em sequelas setorializadas (SILVA, 2008, p.149).

Em resumo, ao abordar sobre política habitacional, as outras políticas urbanas são aspectos importantes a serem consideradas. Pois a questão moradia sempre esta atrelada a outras questões, pois nem sempre um simples incremento nos programas habitacionais é a solução mais apropriada para se conquistar melhores condições habitacionais da população mais pobre. Os programas de melhoria da condição habitacional podem ser inviabilizados caso não sejam integrados a outras políticas, como de transporte, energia elétrica, esgotamento sanitário e abastecimento de água (AZEVEDO, 1996)

Por fim, esse cenário, que atravessa a cotidianidade do fazer profissional, afetando a condição de vida e trabalho da população usuária das políticas sociais, impõe a necessidade de construção de novas formas de intervenção na Questão Social, exigindo a discussão sobre o processo de trabalho no qual se insere o/a assistente social e as alternativas ao exercício profissional, chegando naquilo que define como sendo, os desafios contemporâneos para o Serviço Social, reafirmando sua compreensão de Questão Social como um "[...] conjunto de expressões das desigualdades da sociedade capitalista madura que se expressa pela resistência dos trabalhadores [...]" (SILVA, 2008, p.160).

2.4 CUSTOS E INVESTIMENTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

O setor da construção civil possui um papel importante na formação do investimento nacional e promove a qualidade de vida da população. O setor da construção civil corresponde por 15% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro e tem um importante papel na geração de trabalho formal no país, esse é um dos lados positivos do setor. Mas não podemos deixar de apontar o alto impacto ambiental causado pelas construções que vem desde a forma de produção de insumos básicos utilizados no canteiro de obras, até a eficiência energética da construção em toda sua vida útil. De acordo com o Programa de Meio Ambiente das Nações Unidas (PNUMA) por meio de levantamentos divulgados, aponta as edificações de modo geral como consumidoras de 40% da energia mundial e produtoras de 1,8 bilhões de toneladas de dióxido de carbono (CO₂).

As relações do mercado habitacional são caracterizadas pela quantidade de imóveis construídos e ofertados ao consumidor, para que haja equilíbrio entre preços e demandas as características dos imóveis ofertados necessitam ser compatíveis com as demandas dos consumidores. De acordo com Brandli e Heineck (2002), o mercado habitacional possui uma série de qualificações que o distinguem dos outros mercados de bens e serviços devido a durabilidade dos imóveis ofertados e sua imobilidade. Outros aspectos relevantes sobre o

mercado habitacional é de que se necessita de paciência para maturação de novos mercados e necessitasse de um elevado grau de investimento.

O grande desafio agora é como encontrar soluções para contribuir na sustentabilidade das construções desde o projeto até sua utilização, levando em consideração os aspectos humanos e não somente os tecnológicos. Segundo especialistas, a difusão da concretização dos projetos sustentáveis não depende somente do poder público, das empresas e das escolas superiores, mas sim de uma peça chave chamada consumidor, que é o responsável por gerar uma nova demanda de certo produto.

Adotar práticas empresariais mais responsáveis e atitudes de consumo consciente demanda muito tempo e amplo trabalho educativo. Para incorporar novas técnicas na construção é preciso acima de tudo mudar o pensamento dos próprios responsáveis pelas construções, os arquitetos e engenheiros, que se entrelaçam em um círculo vicioso de empurra, onde um joga a culpa no outro. O arquiteto argumenta que há pouca demanda em relação a projetos sustentáveis e não projeta, o construtor diz não fazer por que o arquiteto não pôs no projeto e nisso perdem-se oportunidades de crescimento e implantação de projetos ecologicamente corretos.

Apesar de alguns esforços, a plena sustentabilidade ainda é algo distante, existem construções que causam menos impacto pela incorporação de métodos de consumo racional de água e energia. Na Europa, o processo já é bem mais avançado com edificações e até bairros inteiros com auto geração de energia renovável, porém a iniciativa é custosa e precisa do apoio governamental para ser implementada.

O tema de construções sustentáveis no Brasil é muito recente e essa é uma das causas da pouca quantidade de legislações, políticas públicas, capacitação e regras diferenciadas nos financiamentos que incentivem os construtores a investir no desenvolvimento de construções sustentáveis. Porém, o Brasil caminha em direção a conscientização da sustentabilidade na construção, mas uma preocupação é o marketing verde uma prática verificada no setor que utiliza o slogan “sustentável”, porém nada de concreto é feito em prol da natureza, prática essa que deve desaparecer com a disseminação do projeto sustentável.

Para que o conceito de desenvolvimento sustentável seja definido, é necessário que voltemos ao seu precursor, o eco desenvolvimento, lançado por Maurice Strong, mas o economista Ignacy Sachs (1996) se apropriou do termo e o desenvolve conceitualmente, estabelecendo três pilares: eficiência econômica, justiça social e prudência ecológica.

Este conceito entende que é preciso atender às necessidades da geração atual sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atenderem também às suas. Ele percebe

também que cada região possui uma solução única e própria para seus problemas particulares. O eco desenvolvimento buscava, portanto, uma via intermediária entre o que Sachs denominava de “ecologismo absoluto” e o “economicismo arrogante”. O termo desenvolvimento sustentável apareceu pela primeira vez no relatório de Brundtland.

A premissa básica defendida neste relatório é a de que independente dos causadores da degradação ambiental, a busca de soluções seria uma responsabilidade de todos.

Para os autores do relatório, a maneira que esta tarefa será feita é atendendo às necessidades básicas de todos e dando a oportunidade de realizar suas aspirações de uma vida melhor, e não ignorando a pobreza como se ela não existisse.

O desenvolvimento sustentável considera o direito das gerações futuras como um princípio ético básico, ambos afirmam que o componente ambiental deve entrar juntamente com critério econômico no processo de decisão, com o aval das comunidades envolvidas. A meta em ambas é uma sociedade sustentável, mas as maneiras de se chegar a elas se diferenciavam um pouco.

A principal contradição era de que o desenvolvimento sustentável buscava conciliar a economia e a ecologia sem romper com os pressupostos do modelo de desenvolvimento que estava na origem da crise social e ambiental.

A sociedade civil criticou o acento ainda desenvolvimentista do conceito e buscando uma posição diferente, apontavam para o sujeito social da sustentabilidade e não apenas para a duração do desenvolvimento.

Enquanto o setor de construção civil denuncia o perigo da crença ilimitada na tecnologia moderna, e incentiva a criação de tecnologias que atendam às necessidades de cada país, o desenvolvimento sustentável ainda acredita no potencial da tecnologia moderna, propondo ainda um intercâmbio como forma de “ajuda” aos países em desenvolvimento. É necessário que haja uma compreensão correta desse conceito, para que ele seja bem implementado e efetivamente seja alcançada uma sociedade sustentável.

3 DÉFICIT E MERCADO HABITACIONAL

A prática de desenvolvimento urbano e habitacional no Brasil é algo recente, pois até pouco tempo atrás não se haviam políticas públicas para o setor da habitação como se vê em outros setores como saúde e educação que possuem assistência em todos os âmbitos, federal, estadual e municipal como forma isonômica de acesso aos recursos para a população. O fenômeno de crescimento urbano que acompanhou e tornou possível a industrialização brasileira a partir dos anos 30, quando menos de 30% da população viviam em cidades, provocou drásticas transformações socioeconômicas e espaciais no país.

É fato que a combinação de tais processos, industrialização e urbanização, ocasionou a alteração do modo de produção e, por consequência, uma enorme concentração econômica, a qual tem determinado um processo de exclusão socioespacial da maior parte da população. A consequência mais imediata foi a segregação espacial que reflete a divisão da renda e se traduz, notadamente, pelo acesso desigual às infraestruturas e ao solo.

Essa forma de ocupação, promovida pelas desigualdades sociais e a concentração de renda – característica da sociedade capitalista – tem produzido uma carência habitacional onde a falta de moradia digna é uma realidade para a população mais carente.

Essa realidade é evidenciada quando se observa os dados do Ministério das Cidades, divulgados em 2007, que apontam um déficit habitacional na ordem de 95,9% entre as famílias que ganham até três salários mínimos.

Nos países periféricos de industrialização tardia, como é o caso brasileiro, e por ter um modelo de intervenção estatal bastante limitado, a política habitacional, já em 1933, foi caracterizada como segmentada e pontual, abrangendo apenas os setores mais organizados da classe trabalhadora, via Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPS), que apenas cobriam parte dos segmentos da população inseridos no mercado formal de trabalho. A exclusão da maioria da população, em relação a esse modelo de política habitacional, fez com que as favelas e cortiços se proliferassem acompanhando o crescimento industrial, que se fez sem nenhuma planificação. É a partir deste contexto que este trabalho pretende discutir a construção da atual política habitacional brasileira, tendo como base sua relação com a Questão Social, entendida enquanto "sequela" do conflito capital trabalho, destacando ainda, os dados relativos à realidade brasileira através da experiência local.

Desta forma, a questão social, neste trabalho, se expressa na contradição do modo de produção capitalista, onde a riqueza gerada socialmente é apropriada pelos capitalistas, impedindo que o trabalhador usufrua dessas riquezas. Portanto o fenômeno da urbanização

brasileira, aqui apresentado, seria uma das expressões da questão social, geradas no seio do capitalismo, assim como a pobreza, o analfabetismo, o desemprego, a fome, dentre outras, devendo, portanto, fazer parte dos/das profissionais que tem a Questão Social como centralidade de sua ação profissional.

As políticas públicas podem ser tratadas como um conjunto de ações desencadeadas pelo Estado brasileiro nas esferas federal, estadual e municipal, com o objetivo de atender a determinados setores da sociedade civil. O Contrato Social gera, para os cidadãos, a expectativa de que cabe ao Estado propor e gerir ações que diminuam o risco à sociedade como um todo e promova o progresso em diversos setores considerados essenciais, trazendo o bem-estar para essa mesma sociedade.

Assim, pode inferir que políticas públicas são “totalidade de ações, metas e planos que os governos (nacionais, estaduais ou municipais) traçam para alcançar o bem-estar da sociedade e o interesse público”.

Para dar início ao estudo não se poderia ir no foco do assunto sem antes relacionar o déficit habitacional na esfera nacional e estadual. Sendo assim o subcapítulo 3.1 apresenta o déficit habitacional no Brasil.

3.1 DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

O direito à moradia (artigo 6º, inserto no Título II, do Capítulo II, da Constituição Federal - CF) está inserido no princípio da dignidade humana, vigente no Estado Democrático de Direito adotado pelo Brasil e é considerado condição sine qua non para que outros princípios sejam alcançados.

A Constituição Federal, em seu artigo 23, IX (1988), estabelece ainda que é dever do Estado, nas suas três esferas, promover programas de construção de moradias e melhorias nas condições habitacionais e de saneamento básico. O Artigo 7º ainda salienta que o direito à moradia também faz parte das necessidades básicas dos direitos dos trabalhadores, no qual o salário mínimo deve atender. O Poder Executivo, em todas as instâncias do governo, é o responsável por idealizar, planejar e executar as políticas públicas no Brasil. Elas são criadas e instituídas por instrumentos legais e acabam caracterizando determinado aspecto social, territorial, cultural econômico de determinada época, estabelecendo planos, diretrizes e metas, conforme abaixo elencado.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE, o Brasil é considerado um país predominantemente urbano. De acordo com o seu site “o Brasil chegou ao

final do século XX como um país urbano: em 2000 a população urbana ultrapassou 2/3 da população total, e atingiu a marca dos 138 milhões de pessoas. ”

De fato, a questão habitacional é um grande desafio postos para o Estado desde 2013 o qual aumentou 25% em relação ao ano de 2000, e constatam-se diversas ações governamentais, em diversos níveis de atuação e intensidade, na busca de uma solução. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) (2014), o principal desafio das políticas públicas é “permitir o acesso a uma moradia adequada para todos, compatível com o tamanho, nível de renda e de diferentes necessidades habitacionais das famílias brasileiras”.

Ao longo do período apresentado na Tabela 1 fica evidente que o déficit habitacional brasileiro vem caindo. Na área dos componentes todos tiveram queda relativa com exceção do componente “ônus excessivo com aluguel” que elevou sua porção em mais de 35%.

Tabela 1 - Déficit habitacional total, relativo e por componentes – Brasil - 2007-2012

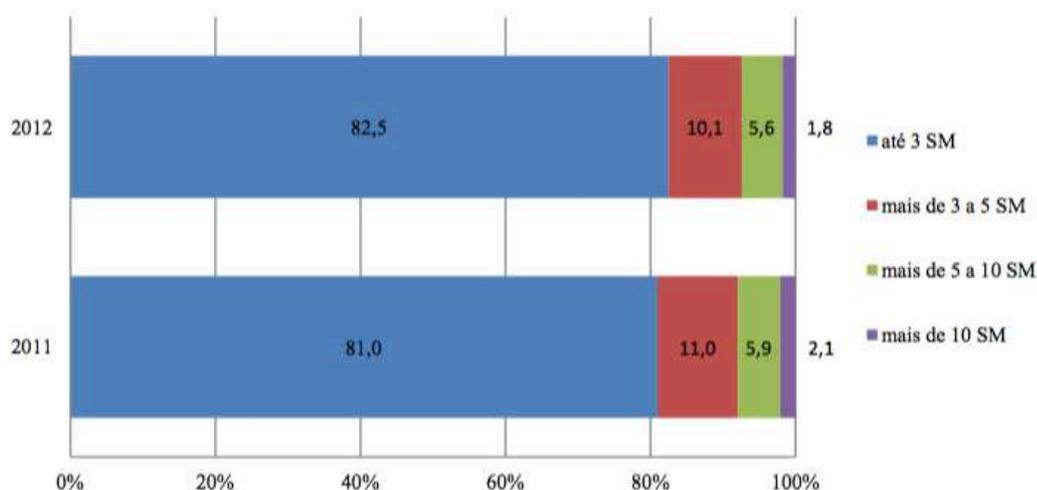
| Especificação | ANO | | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2011 | 2012 |
| Déficit Total Absoluto | 6.102.414 | 5.686.703 | 6.143.226 | 5.889.357 | 5.792.508 |
| Déficit Total Relativo | 10,8% | 9,8% | 10,4% | 9,5% | 9,1% |
| Total de Domicílios | 56.338.622 | 58.180.644 | 59.252.675 | 62.116.819 | 63.766.688 |
| COMPONENTES | | | | | |
| Habitação Precária | 1.264.414 | 1.158.801 | 1.088.634 | 1.187.903 | 883.777 |
| <i>Improvisados</i> | <i>109.421</i> | <i>101.100</i> | <i>69.432</i> | <i>130.905</i> | <i>85.550</i> |
| <i>Rústicos</i> | <i>1.154.993</i> | <i>1.057.701</i> | <i>1.019.202</i> | <i>1.056.998</i> | <i>798.227</i> |
| Coabitação Familiar | 2.481.128 | 2.211.276 | 2.511.541 | 1.916.716 | 1.865.457 |
| <i>Cômodos</i> | <i>200.094</i> | <i>175.366</i> | <i>216.924</i> | <i>221.546</i> | <i>170.926</i> |
| <i>Famílias Conviventes</i> | <i>2.281.034</i> | <i>2.035.910</i> | <i>2.294.617</i> | <i>1.695.170</i> | <i>1.694.531</i> |
| Ônus Excessivo com Aluguel | 1.965.981 | 1.928.236 | 2.143.415 | 2.388.316 | 2.660.348 |
| Adensamento Excessivo | 390.891 | 388.390 | 399.636 | 396.422 | 382.926 |

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) (2014).

O ônus excessivo por aluguel se dá quando a família compromete mais de 30% da sua renda total para pagamento do aluguel da moradia.

Para justificar o do comprometimento da renda em relação ao déficit habitacional apresento a Figura 3 que expõe que em 2012 82,5% das famílias em condições deficitárias de moradia possuem renda total até 3 salários mínimos.

Figura 3 - Déficit habitacional por faixas de renda média familiar mensal (em salários mínimos - SM) – Brasil – 2011-2012



Fonte: Dados básicos: PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS. Rio de Janeiro: IBGE, v. 31 2011; v. 32, 2012. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informação (CEI) (2015).

O Quadro 2 a seguir mostra que a região Norte do país possui o maior déficit habitacional em relação a sua população e seu maior componente é a coabitação familiar, onde mais de uma família ocupa a mesma moradia. Situação está que também ocorre na região Nordeste no ano de 2012.

Quadro 2 - Déficit habitacional total e relativo por componentes segundo regiões geográficas – Brasil – 2011-2012

| Região | Total | | Componentes do déficit habitacional | | | |
|---------------|------------------|-------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| | Absoluto | % | Habitação Precária | Coabitação Familiar | Ônus Excessivo Aluguel | Adensamento Excessivo |
| 2011 | | | | | | |
| Norte | 613.188 | 13,8 | 215.815 | 252.954 | 104.179 | 40.240 |
| Nordeste | 1.937.074 | 11,9 | 712.800 | 641.669 | 494.870 | 87.735 |
| Sudeste | 1.984.196 | 7,3 | 103.631 | 641.059 | 1.026.479 | 213.027 |
| Sul | 583.875 | 6,2 | 111.935 | 202.803 | 252.024 | 17.113 |
| Centro-Oeste | 463.635 | 9,8 | 43.722 | 178.231 | 213.840 | 27.842 |
| Brasil | 5.581.968 | 9,8 | 1.187.903 | 1.916.716 | 2.091.392 | 385.957 |
| 2012 | | | | | | |
| Norte | 564.620 | 12,3 | 120.766 | 266.646 | 131.873 | 45.335 |
| Nordeste | 1.777.212 | 10,6 | 536.662 | 627.700 | 536.364 | 76.486 |
| Sudeste | 2.108.602 | 7,6 | 89.785 | 656.714 | 1.161.923 | 200.180 |
| Sul | 550.726 | 5,7 | 99.515 | 177.294 | 252.258 | 21.659 |
| Centro-Oeste | 429.402 | 8,9 | 37.049 | 137.103 | 228.224 | 27.026 |
| Brasil | 5.430.562 | 9,02 | 883.777 | 1.865.457 | 2.310.642 | 370.686 |

Fonte: Dados básicos: PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS. Rio de Janeiro: IBGE, v. 31 2011; v. 32, 2012. (2015).

Quanto às outras regiões Centro-Oeste, Sudeste e Sul o seu maior componente do déficit é o ônus excessivo devido ao aluguel acompanhando a mesma estatística nacional.

Nesta Tabela perceptível que a região com menor índice de déficit é a Sul. Região está onde está localizada Santa Catarina que será apresentada na continuidade deste estudo no próximo subcapítulo.

3.2 DÉFICIT HABITACIONAL EM SANTA CATARINA

O Estado de Santa Catarina, por situar-se no sul do país, região com menor incidência de pobreza, é considerado uma unidade da federação com poucos problemas sociais ao ser comparada com as regiões Norte e Nordeste. Embora o Estado não tenha os graves problemas das regiões Norte, Nordeste e do eixo Rio-São Paulo, são expressivos os problemas sociais vividos, principalmente pelas famílias que habitam as periferias urbanas, com destaque para a necessidade habitacional e assentamentos humanos dignos e com uma infraestrutura adequada.

Santa Catarina ocupa um território de 95.442,9 km², correspondente a 1,12% do território nacional, estando dividido politicamente em 295 municípios. A partir do Censo

Demográfico realizado pelo IBGE em 2010, as informações relativas à população puderam ser atualizadas, contabilizou-se uma população total para o Estado de 6.248.436 habitantes, sendo 5.247.913 residentes na área urbana e 1.000.523 na área rural. Foi detectada a taxa média de 2,27% de crescimento anual da população.

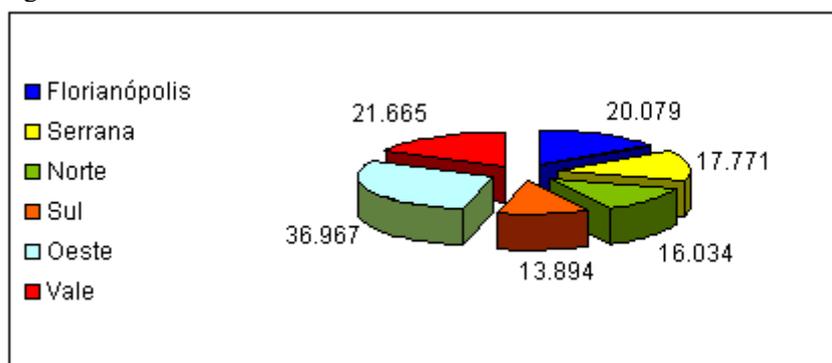
Verificou-se, ainda, que o número total de domicílios particulares permanentes foi de 1.498.742, sendo 1.203.221 na área urbana e 195.521, na área rural. Do total de domicílios particulares permanentes levantados, 1.190.558 foram indicados como próprios, 187.957 alugados e 113.522 como cedidos. Todas estas informações servem de base a uma estimativa do déficit habitacional real do Estado de Santa Catarina, uma vez que para o país já tivemos uma definição acerca do déficit, no estudo "Déficit Habitacional no Brasil", realizado pela Fundação João Pinheiro e encomendada pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República. Para Santa Catarina, especificamente, a Fundação João Pinheiro estimou um déficit habitacional urbano, em 2013, de aproximadamente 168.000 unidades habitacionais sendo que 90% delas estão localizadas em zonas urbanas.

Segundo a pesquisa "Diagnóstico Habitacional, Infraestrutura e Perfil Socioeconômico das populações de baixa renda do Estado de Santa Catarina", desenvolvida pela Perfil Pesquisa Ltda., empresa contratada (através de concorrência pública) pela Secretaria de Estado da Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Comunitário, em 2004, o Estado possuía um déficit habitacional urbano de 136.410 moradias.

Tendo em visto que em 2004 o déficit era de mais de 136 mil moradias e que em 2013 passou para 170.000 a variação nesse período foi de 23,5% sendo a uma taxa anual de 2,6%.

Por mesorregião do Estado, o déficit habitacional urbano ficou distribuído na Figura 4 a seguir.

Figura 4 - Déficit habitacional urbano



Fonte: Site do IBGE (2015).

Para a população de baixa renda, considerada aquela com renda de até seis salários mínimos, o déficit urbano apontado àquela ocasião foi de 91.087 residências.

Em Santa Catarina o déficit habitacional é expressivo na sua porção urbana conforme apresentado nos quadros 3 e 4:

Quadro 3 - Déficit habitacional total por situação domicílio e déficit habitacional relativo aos domicílios particulares permanentes e improvisados – Santa Catarina – 2011-2012

| Estado | 2011 | | | | 2012 | | | |
|-----------------------|---------|---------|-------|----------------|---------|---------|-------|----------------|
| | Total | Urbano | Rural | Total Relativo | Total | Urbano | Rural | Total Relativo |
| Santa Catarina | 140.336 | 130.361 | 9.975 | 6,60% | 133.201 | 125.570 | 7.631 | 6% |

Fonte: Dados básicos: PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS. Rio de Janeiro: IBGE, v. 31 2011; v. 32, 2012.

Quadro 4 - Déficit habitacional relativo aos domicílios particulares permanentes e improvisados – Santa Catarina – 2011-2012

| Estado | 2011 | | | 2012 | | |
|-----------------------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|
| | Total | Urbano | Rural | Total | Urbano | Rural |
| Santa Catarina | 6,60% | 7,20% | 3,00% | 6,00% | 6,70% | 2,20% |

Fonte: Dados básicos: PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIOS. Rio de Janeiro: IBGE, v. 31 2011; v. 32, 2012.

Em Santa Catarina há um órgão responsável pelos assuntos relacionados a moradia a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB/SC). Essa companhia realiza programas próprios para atendimento a demanda por moradia e também aplica programas do Governo Federal como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Para a COHAB/SC o desafio de sanar o déficit habitacional no Estado, é grande, mas com a concretização da reforma da estrutura estadual governamental proposta no Plano de Governo, e com o esforço de reestruturação dos Escritórios Regionais da COHAB/SC, que estão viabilizando, assim como da própria Companhia, imagina-se que possam prestar uma contribuição quantitativa e qualitativa bastante significativa para transformar o quadro da grave necessidade habitacional do Estado, principalmente das famílias cuja renda é mais limitada.

Em Santa Catarina o maior índice deficitário de moradias está localizado na região litorânea. Região onde situasse a Capital do Estado Florianópolis que será abordada no subcapítulo seguinte.

3.3 DÉFICIT HABITACIONAL EM FLORIANÓPOLIS

A dura realidade da moradia dos trabalhadores em Florianópolis está marcada pelo déficit habitacional em suas mais diversas expressões. Mas não é apenas esse o problema, o que já não é pouco. Os trabalhadores vivem sob a constante ameaça da retirada brusca de áreas que se valorizam para darem lugar aos grandes empreendimentos, ou, simplesmente, devido a uma odiosa política de higienização social e racial dos governos, que procuram “embelezar” a cidade jogando a pobreza para o mais longe possível.

Dados mais recentes apontam que 7.842 famílias moram em domicílios sem paredes de alvenaria e/ou com material reaproveitado e de baixa qualidade, que resultam em contaminações por doenças e uma vida sem qualquer tipo de conforto. São famílias que moram em domicílios improvisados sem qualquer finalidade residencial, a exemplo de pessoas que vivem embaixo de viadutos, pontes ou em garagens. Também fazem parte desse conjunto famílias que vivem de aluguel espremendo-se em cômodo único ou destinando grande parte, mais de 30%, de sua reduzida renda para pagar este aluguel, o qual constituem o déficit habitacional em Florianópolis.

De acordo com o estudo apresentado pelo IPEA em 2013 as estimativas do déficit habitacional por município com base no período de 2010 é de que a de Florianópolis possui 421.203 habitantes e apresenta um déficit habitacional de 13.134. Sendo que nesse ano a quantidade total de domicílios da cidade é de 149.680 a proporção do déficit por domicílios é de 8,77%.

Subdividindo o déficit por componentes temos os seguintes números:

- Ônus excessivo por aluguel: 6.693;
- Coabitação: 4.328;
- Conviventes: 3.927;
- Precariedade: 1.816;
- Rústico: 1.736;
- Adensamento de excessivo: 633;
- Cômodos: 402;
- Improvisados: 80.

Um dos motivadores do ônus excessivo em Florianópolis se dá pelo elevado comprometimento da renda familiar para pagamento da moradia. Mas há um fator diferenciado, onde determinadas famílias deixam de comprar ou alugar um imóvel que condiz com seu orçamento, mas que fica situado em regiões mais afastadas para residir em áreas com maior

infraestrutura, localização mais privilegiada e status. Com isso essas famílias acabam tendo dificuldades de manter suas moradias.

De acordo com a pesquisa nacional do IBGE pelo Censo 2010 as microrregiões mais afetadas pelo déficit habitacional em Florianópolis são em ordem decrescente:

- Agronômica, Sacos dos Limões e Trindade;
- Campeche;
- Lagoa da Conceição e Barra da lagoa;
- Ingleses e Rio Vermelho;
- Canasvieiras;
- Centro.

Percebeu-se na pesquisa que a microrregião de Jurerê (Internacional e Tradicional), Daniela Praia do Forte não possuem déficit habitacional ou não obtiveram quantidade significativa.

3.3.1 Características do município de Florianópolis

Florianópolis com base nas informações de estudos do IBGE de 2014 possui 421.240 habitantes distribuídos em 675,409 km² de área alcançando uma densidade demográfica de 623,684 habitantes por km².

Florianópolis tem crescido exponencialmente ao ser comparada com outras grandes cidades brasileiras. Este crescimento está relacionado ao fato de a Capital catarinense ser o 3º melhor município no ranking de Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) no Brasil gerando assim maior atração social devido a melhores condições de renda, qualidade de vida e educação. Nos últimos 40 anos a população cresceu mais de 3,5 vezes e a causalidade para isso deve-se ao êxodo rural, a atratividade pelo litoral catarinense e por ser a capital do Estado.

Um dos grandes motivos do crescimento populacional da cidade é devido a migração que foi responsável por mais de 60% do aumento, pois Florianópolis é caracterizada como um local atraente, mas com capacidade de não apenas atrair migrantes rurais de baixa renda e sem qualificação, mas, também, atrai migrantes de classes média e alta, culta e provenientes de outros grandes centros urbanos do Brasil.

O PIB² de Florianópolis é R\$ 12.740.917.000,00, sendo que sua maior porção oriunda de serviços com aproximadamente 85% do PIB. O setor industrial corresponde a 14% e a agropecuária não chega a 1%.

Com base do índice de Gini, instrumento para medir a concentração de renda, a desigualdade de renda em Florianópolis tem diminuído desde 1991 onde era 0,55 para 0,56 em 2000 e para 0,54 em 2010.

3.3.2 Mercado habitacional do município de Florianópolis

O mercado habitacional de Florianópolis a cada três meses desde 2014 são apresentados os resultados preliminares e após um ano será apresentado o Panorama do Mercado Imobiliário de Florianópolis, que servirá de base para empresários na tomada de decisões e análises do mercado e negociações como a valorização de bairros como Jurerê, Centro e João Paulo, outras nem tanto como a valorização do bairro Abraão e a situação de bairros como Campeche e Lagoa da Conceição que não acompanharam esta evolução conforme Fernando Willrich, vice-presidente de Habitação da Fecomércio SC.

No total geral, o preço do metro quadrado para venda de imóvel residencial na Capital é de R\$ 4.363,41. Com relação aos imóveis comerciais para a venda, o preço do metro quadrado ficou, em R\$ 3.946,95 para as casas, em R\$ 5.256,08 para lojas e em R\$ 7.003,63 para as salas. No total geral, o metro quadrado de imóveis comerciais para venda custa R\$ 6.512,99 em Florianópolis.

De acordo com o Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), Santa Catarina é o 5º maior Estado com o maior número de empresas da construção civil e Florianópolis é o segundo maior município do Estado com 772 empresas (MTE, 2011).

O Instituto de Planejamento de Florianópolis – IPUF elaborou dinâmicas demográficas para projeções da sua população. O modelo aplicado para tal estudo foi o modelo de Evadan. O software denominado Evadan é um modelo que faz uso universalmente do conhecido Método dos Componentes Demográficos para projetar e analisa populações, onde separam ou decompõe variáveis demográficas de fecundidade, mortalidade e migrações em determinado período de tempo. Este modelo é um método de aproximações sucessivas à realidade demográfica em estudo, partindo de uma situação simples e se vão introduzindo nele, uma a

² Fonte IBGE, 2011: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?codmun=420540&idtema=125>

uma, novas variáveis, com isso o modelo fica mais complexo e mais próximo da realidade da população estudada (CAMPANÁRIO, 2007).

A Tabela 2 apresenta a partir do estudo com o Modelo de Evadan em conjunto com informações da empresa distribuidora de energia elétrica e cartório de Registro Civil uma projeção da população flutuante e residente em Florianópolis.

Tabela 2 - População flutuante e residente por distrito – Florianópolis – 2005-2030

| DISTRITOS | 2005 | 2010 | 2020 | 2030 |
|--------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Sede Centro | 188.999 | 221.207 | 291.706 | 348.441 |
| Sede Continente | 108.483 | 111.255 | 124.579 | 145.404 |
| Barra da Lagoa | 13.972 | 16.591 | 21.562 | 26.696 |
| Cachoeira do Bom Jesus | 66.713 | 81.960 | 103.780 | 123.828 |
| Campeche | 35.201 | 44.831 | 64.289 | 82.012 |
| Canasvieiras | 102.610 | 127.925 | 168.485 | 212.748 |
| Inglese | 80.650 | 104.827 | 142.074 | 178.960 |
| Lagoa da Conceição | 27.718 | 35.017 | 47.171 | 59.499 |
| Pântano do Sul | 10.250 | 11.964 | 14.589 | 16.926 |
| Ratones | 4.711 | 5.826 | 8.436 | 10.614 |
| Ribeirão da Ilha | 32.347 | 34.816 | 38.558 | 42.445 |
| Rio Vermelho | 14.516 | 19.932 | 30.347 | 41.743 |
| Santo Antônio de Lisboa | 8.015 | 9.109 | 11.484 | 13.801 |
| TOTAL | 694.185 | 825.260 | 1.067.060 | 1.303.117 |

Fontes: IBGE Censos de 1960, 1991 e 2000; Registro Civil, número de ligações elétricas residenciais e Modelo Evadan (2007).

De acordo com a Tabela 2 o crescimento populacional de Florianópolis é exponencial e para isso a cidade precisa se preparar tanto na readequação das moradias existentes quanto elevar sua oferta de novas moradias. Essa necessidade por novas moradias abre o campo da pesquisa para o próximo subcapítulo abordando as perspectivas de crescimento econômico do setor da construção civil.

3.4 PERSPECTIVAS DE CRESCIMENTO ECONÔMICO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O crescimento do setor da construção civil atualmente está dependente da perspectiva dos agentes econômicos. Dependente da oferta das construtoras e a demanda dos clientes pelos imóveis.

A tabela 3 apresenta as contas nacionais relacionando o PIB, o setor da construção e a indústria brasileira. Apresenta, também, a taxa de crescimento das variáveis e o grau de impacto do setor no PIB e na indústria.

Com a tabela é visível a redução na taxa de crescimento das variáveis nos períodos mais recentes. Tratam-se do reflexo da crise mundial e da política econômica do governo brasileiro. A expectativa de crescimento baixa reflete numa freada no consumo e o impacto é uma redução nas ofertas das construtoras. E até mesmo redução no preço de venda dos produtos disponíveis.

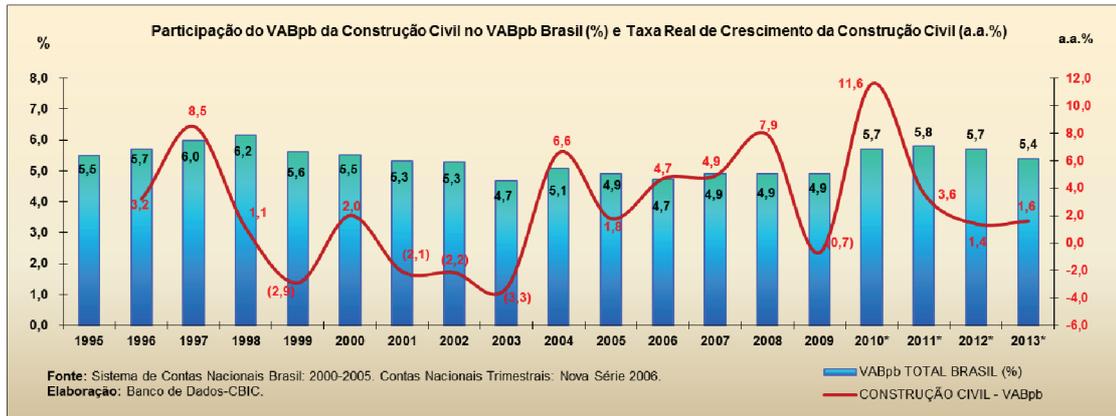
Tabela 3 - Contas nacionais: PIB, VAB e Taxa de Crescimento do PIB do Brasil, da construção civil e da indústria

| ANO | PIBpm BRASIL (em R\$ milhões) | VALOR ADICIONADO BRUTO VABpb (em R\$ milhões) | | | TAXA REAL DE CRESCIMENTO (%) | | PARTICIPAÇÃO DO VABpb CONSTRUÇÃO CIVIL | |
|-------|--|--|-----------------|---------------|------------------------------------|--------------------------|--|---------------------------|
| | | BRASIL | CONSTR CIVIL | INDÚS TRIA | BRASIL PIBpm | CONSTR CIVIL VABpb | VABpb TOTAL BRASIL (%) | VABpb INDÚSTRIA (%) |
| 1995 | 705.641 | 616.071 | 33.807 | 169.578 | ... | ... | 5,5 | 19,9 |
| 1996 | 843.966 | 742.861 | 42.253 | 193.025 | 2,2 | 3,2 | 5,7 | 21,9 |
| 1997 | 939.147 | 830.628 | 49.721 | 217.033 | 3,4 | 8,5 | 6,0 | 22,9 |
| 1998 | 979.276 | 865.996 | 53.329 | 222.200 | 0,0 | 1,1 | 6,2 | 24,0 |
| 1999 | 1.065.000 | 927.838 | 52.228 | 240.735 | 0,3 | (2,9) | 5,6 | 21,7 |
| 2000 | 1.179.482 | 1.021.648 | 56.364 | 283.321 | 4,3 | 2,0 | 5,5 | 19,9 |
| 2001 | 1.302.136 | 1.118.613 | 59.486 | 301.171 | 1,3 | (2,1) | 5,3 | 19,8 |
| 2002 | 1.477.822 | 1.273.129 | 67.219 | 344.406 | 2,7 | (2,2) | 5,3 | 19,5 |
| 2003 | 1.699.948 | 1.470.614 | 68.935 | 409.504 | 1,1 | (3,3) | 4,7 | 16,8 |
| 2004 | 1.941.498 | 1.666.258 | 84.868 | 501.771 | 5,7 | 6,6 | 5,1 | 16,9 |
| 2005 | 2.147.239 | 1.842.253 | 90.228 | 539.283 | 3,2 | 1,8 | 4,9 | 16,7 |
| 2006 | 2.369.484 | 2.034.421 | 96.287 | 584.952 | 4,0 | 4,7 | 4,7 | 16,5 |
| 2007 | 2.661.344 | 2.287.858 | 111.201 | 636.280 | 6,1 | 4,9 | 4,9 | 17,5 |
| 2008 | 3.032.203 | 2.580.449 | 126.551 | 719.987 | 5,2 | 7,9 | 4,9 | 17,6 |
| 2009 | 3.239.404 | 2.794.379 | 146.783 | 749.699 | (0,3) | (0,7) | 4,9 | 19,6 |
| 2010* | 3.770.085 | 3.227.181 | 182.477 | 905.852 | 7,5 | 11,6 | 5,7 | 20,1 |
| 2011* | 4.143.013 | 3.530.871 | 204.067 | 972.156 | 2,7 | 3,6 | 5,8 | 21,0 |
| 2012* | 4.392.094 | 3.725.069 | 213.100 | 969.234 | 1,0 | 1,4 | 5,7 | 22,0 |
| 2013* | 4.844.815 | 4.110.378 | 221.762 | 1.026.624 | 2,5 | 1,6 | 5,4 | 21,6 |

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sistema de Contas Nacionais Brasil

De acordo com o Programa das Nações Unidas, Florianópolis é a capital brasileira com o melhor IDH do país e destaque em qualidade de mão de obra e geração de emprego, aumentando em 11% o número de vagas com relação aos últimos 7 anos. Em questões de segmento, os prédios populares lideram e representam cerca de 40% de todas as unidades lançadas seguido dos econômicos conforme dados da Figura 5.

Figura 5 - Crescimento habitacional do Brasil



Fonte: Sistema de contas do Brasil (2015).

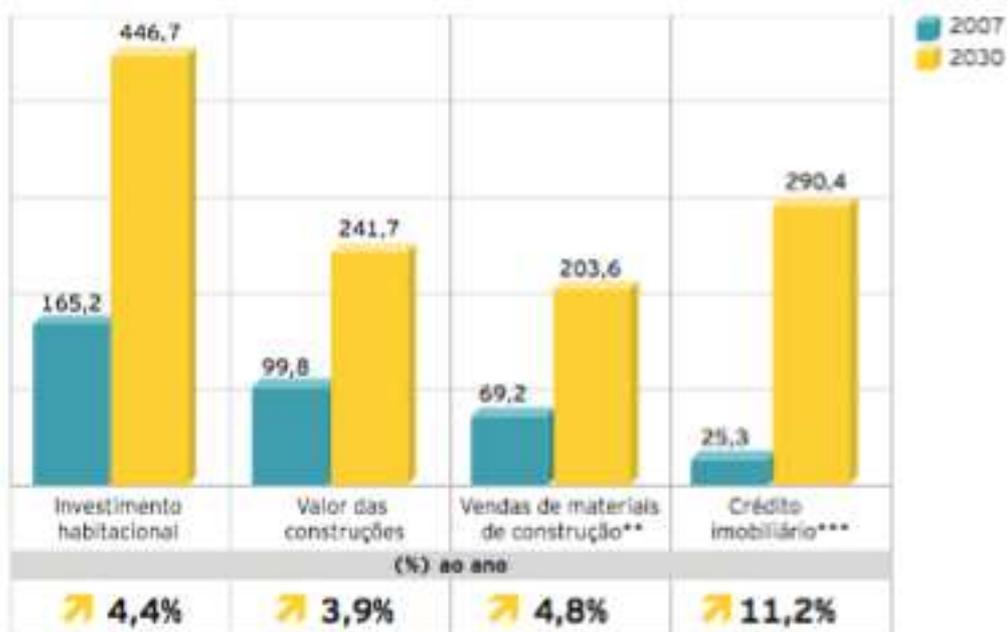
De acordo com estudo da Ernst & Young (2011) onde apresenta estimativas para o cenário econômico do Brasil para 2030 informa que a indústria da construção brasileira encontra-se em ritmo crescente de atividades, e parte significativa dos aperfeiçoamentos demandados pelos diversos segmentos da cadeia produtiva em conjunto. O faturamento das construtoras possui previsão de saltar de R\$ 53,5 bilhões em 2007 para R\$ 129,6 bilhões em 2030. Ocorrendo uma variação 241,8%.

Com auxílio das Figuras 6 e 7 e observando pela ótica do investidor para o mercado imobiliário brasileiro vê-se grandes oportunidades a partir das necessidades apresentadas:

- Dinâmica familiar: Formação de novas famílias, evolução da renda e crescimento populacional;
- Déficit habitacional: Passivo habitacional decorrente por não sanar as necessidades de moradia ao longo dos anos;
- Depreciação: Necessidade de reposição dos estoques de moradias desgastadas.

Essas necessidades em conjunto acarretam em uma grande oportunidade de lucratividade para agentes econômicos investidores.

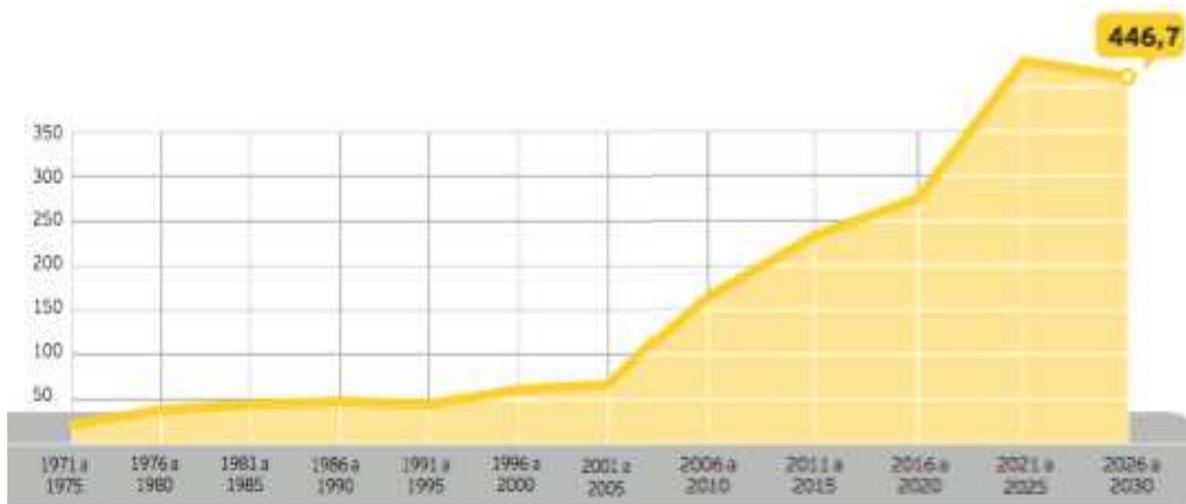
Figura 6 - O mercado habitacional em 2007 e em 2030, R\$ bilhões*



Fonte: FGV (2008)

(*) A preços de 2007. (**) Para construção e reforma de moradias. (***) Concedido no ano.

Figura 7 - O investimento habitacional em R\$ bilhões*



Fonte: FGV (2008)

Analisando a Figura 8 o mercado imobiliário brasileiro deixa os humildes indicadores do fim do século XX para mudar expressivamente seu grau de relevância em relação ao PIB Nacional, pois conforme já tratado anteriormente o setor chegou a ultrapassar o setor de agropecuária.

Figura 8 - O mercado imobiliário em dois cenários: 2007 e 2030



| Indicadores | 1990-2007 | 2007 a 2030 | |
|---|-------------|-----------------------|---------------------|
| | | Cenário de referência | Cenário com avanços |
| Investimento habitacional (%) PIB | 3,4% | 7,3% | 8,0% |
| Investimento habitacional R\$ bilhões* | 68,1 | 315,9 | 346,1 |
| Investimento habitacional per capita R\$* | 408,6 | 1.479,3 | 1.592,8 |
| Crescimento econômico ao ano | 2,8% | 4,0% | 4,6% |
| Crescimento populacional ao ano | 1,5% | 0,9% | 0,9% |
| Déficit habitacional relativo** | 13,1% | 7,0% | 4,4% |

Fonte: FGV (2008)

(*) Valor a preços de 2007. (**) Valores referentes ao ano de 2007

O que mais chama atenção na tabela fica a cargo do item déficit habitacional relativo onde aponta que o mesmo vem reduzindo ao longo dos anos e que poderá alcançar o índice de 4,4% em 2030.

3.5 PERSPECTIVA DE INVESTIMENTO PARA SANAR O DÉFICIT HABITACIONAL

As perspectivas de investimento para sanar o déficit habitacional tem se pensado que seja através de incentivos fiscais, de financiamentos baratíssimos do poder público, da privatização e da dilapidação da coisa pública e da fraude pura e simples de títulos de propriedade ou licenças para a ocupação de terrenos públicos.

Em defesa de um plano de obras públicas de habitação para zerar o déficit habitacional tais como alguns pontos estabelecidos.

- Limite legal do preço do aluguel a um percentual da renda do trabalhador.
- Regularização de terrenos recém-loteados a baixo custo.
- Plano Diretor realmente participativo e democrático.
- Reforma urbana isenta de especulação imobiliária com garantia de moradia digna para as classes baixas e medias.

3.5.1 Políticas e estratégias públicas para sanar o déficit habitacional

São citadas algumas políticas e estratégias públicas para sanar o déficit habitacional tais como o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Florianópolis - PDDSF tem como objetivos o pleno desenvolvimento das funções sociais, econômicas e ambientais da cidade e da propriedade, garantindo um uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar a todos os seus habitantes, condições de bem estar, qualidade de vida, inclusão econômica e segurança, conforme dispõem os artigos 100 e 101 da Lei Orgânica do Município de Florianópolis.

§ 1º. - A cidade cumpre sua função social quando atende às diretrizes da política urbana estabelecidas neste Plano Diretor, assegurando a todos os cidadãos o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana e aos serviços públicos, ao transporte e à mobilidade urbana, ao trabalho, à cultura e ao lazer, e a um meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º. - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao desenvolvimento das atividades econômicas e a preservação do ambiente natural e construído.

O plano diretor de desenvolvimento de Florianópolis possui as diretrizes para a busca eficiente da redução do déficit habitacional, porém é necessário o apoio de todas as esferas públicas, privadas e da expectativa dos agentes.

É necessário colocar em prática estimulando os consumidores a buscarem habitações com as condições mínimas de qualidade de vida. Melhoria da infraestrutura para todos os residentes com acesso a água potável, energia elétrica, rede de esgoto, coleta de lixo.

Conforme visto no estudo da Ernst & Young e de acordo com as políticas públicas de financiamento do México, um país com características socioeconômicas semelhantes às do Brasil, pode-se chegar em um patamar mais alto de crédito imobiliário. No caso do México 75% das necessidades habitacionais, tanto para melhorias quanto para a criação de novas moradias receberiam crédito no ano de 2008. Para o Brasil isso seria triplicar a quantidade de financiamentos a serem concedidos. Ainda de acordo com o estudo e levando-se em conta o crescimento do Brasil desde a década de 1990 o país teria sim condições suficientes de sanar o déficit habitacional no horizonte de tempo considerável.

4 CONCLUSÕES

A presente pesquisa foi motivada pela necessidade de verificar a situação quanto ao quadro habitacional de Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina. A problemática do déficit habitacional aparente ainda se mantém propagada nas esferas Municipais, Estaduais e Federal.

No decorrer do estudo e análise dos dados coletados verificou-se que está ocorrendo, mesmo que de forma tímida, uma redução na precariedade e déficit das moradias pelo país, mas é evidente que nesta lentidão dos processos a busca por sanar o déficit possa se tornar uma alternativa utópica.

A criação e aprimoramento de medidas sociais para melhor conservação das moradias e políticas públicas para elevação da oferta por novas moradias são os pontos-chaves para o caso se não sanar o déficit habitacional pelo menos reduzi-lo, pois o déficit não está somente vinculado à quantidade e qualidade dos móveis ofertados as famílias, mas, também, a acesso aos sistemas de tratamento de água e esgoto, energia elétrica, transporte público e de qualidade.

Identificadas as lacunas existentes nos processos de gestão municipal que formam os entraves para a implementação de processos sustentáveis de desenvolvimento e a geração de áreas urbanas de qualidade na tentativa de aperfeiçoar as microrregiões mais prejudicadas e com índices elevados de déficit e precariedade das moradias, pois Florianópolis é uma região atrativa e com um mercado imobiliário em expansão. Uma parceria mais estreita entre empresários da indústria da construção civil, os órgãos públicos de infraestrutura e as instituições financeiras provedoras de crédito para motivar o desenvolvimento podem juntos reverter o quadro do déficit habitacional. Da parte da Prefeitura o plano diretor é um grande aliado para uma busca eficiente para sanar o déficit de moradias, basta uma maior parceria entre os agentes econômicos. Pois conforme observado nas primeiras etapas da implantação do PMCMV ao ser oferecido o programa sem conexão com outras políticas sociais, os empreendimentos beneficiados pelo programa não obtiveram sucesso satisfatório, pois não haviam estruturas de transporte e comodidades.

REFERÊNCIAS

ARRIGHI, Giovanni. **A ilusão do desenvolvimento**. Petrópolis: Vozes, 1997;

AZEVEDO, Sérgio de. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Q.; AZEVEDO, Sergio de (Org..). **A questão da moradia nas grandes cidades: da política habitacional à reforma urbana**. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996;

BARBOSA, Gisele Silva. **O desafio do desenvolvimento sustentável**. Revista Visões 4ª Edição, N. 4, Volume 1, 2008;

BONDUKI, Nabil Georges. **Habitat: práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 1996;

BOTEGA, Leonardo da Rocha. A política Habitacional no Brasil (1930-1990). In: **Periódico de Divulgação Científica da FALS**, v.2, n. 2, São Paulo 2008. Disponível em <http://www.fals.com.br/revela5/politicahabitacional.pdf> Acesso em: 03 Set. 2015;

BRANDLI, Luciana Londero. HEINECK, Luiz Fernando. XXII Encontro Nacional de Engenharia de Produção Curitiba/PR, 23 a 25 de outubro de 2002 ENEGEP 20. In: **Encontro Nacional de Engenharia de Produção**, 22, 2202, Curitiba. Enegep, 2002. P. 1 – 8;

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado, 1988;

CABRAL, Maria de Fátima. Habitação e Questão Social: análise do caso brasileiro. **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194;

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **PIB Brasil e Construção Cívil**. 29/08/2014. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>. Acesso em: 04/10/2015;

CAMPANÁRIO, Paulo. **Florianópolis: Dinâmica Demográfica e Projeção da População por Sexo, Grupos Etários, Distritos e Bairros (1950-2050)**, Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis IPUF, 2007;

CARDOSO, Francisco F. Estratégias empresariais e novas formas de racionalização da produção no setor de edificações no Brasil e na França - Parte1: O ambiente do setor e as estratégias. **Estudos Econômicos da Construção**. São Paulo: Sinduscon-SP, p. 97-156, 1996;

CARTA DE OTTAWA. Primeira Conferência Internacional sobre a Promoção da Saúde, Ottawa, 1986. Disponível em <www.mpba.np.br>. Acesso em: outubro de 2015;

CARVALHO, I. **A invenção ecológica**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2001;

CHAMBERS, L. A., AND P. A. TRUDINGER. 1979. Microbiological fractionation of stable sulfur isotopes: A review and critique. **Geomicrobiol. J.** 1: 249–293;

CMMAD – Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. **Nosso futuro comum**. 2a ed. Tradução de Our common future. 1a ed. 1988. Rio de Janeiro : Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1991;

CONTANDRIOPOULOS, A.P. **Saber preparar uma pesquisa**. São Paulo: Hucitec, 1997;

CYMBALISTA, Renato. **Conselhos de habitação e desenvolvimento urbano**. São Paulo: Pólis, 2000;

ELKINGTON, J. **Canibais com Garfo e Faca**. São Paulo: Makron Books, 2001;

ERNST & YOUNG. **Brasil sustentável: Potencialidades do Mercado habitacional**. 2011. Disponível em: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Potencialidade_do_Mercado_Habitacional/\\$FILE/Habitacional_port_2011.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Potencialidade_do_Mercado_Habitacional/$FILE/Habitacional_port_2011.pdf). Acesso em: 20/04/2016;

FLORIPAMANHÃ. Floripa 2030. **Agenda estratégica de desenvolvimento sustentável de Florianópolis na região**. 2ª Edição - Florianópolis, 2008;

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações **Déficit habitacional no Brasil 2011-2012** / Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações - Belo Horizonte, 2015 Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br> Acesso em: 08/11/2015;

_____. Centro de Estatística e Informações **Déficit habitacional no Brasil 2013: Resultados Preliminares - Nota Técnica** – Belo Horizonte, 2015, 126p. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br> Acesso em: 01/05/2016;

IBGE. Infográficos: Despesas receitas orçamentárias e pib, 2014. Disponível em <http://www.cidades.ibge.gov.br> Acesso em: 20/11/2015;

_____. **Síntese de Indicadores Sociais**, 1999, citado no Relatório Nacional Brasileiro para a Conferência;

JACOBI, P. **Cidade e meio ambiente**. São Paulo: Annablume, 1999;

LEFF, E. **Saber Ambiental**. Petrópolis-RJ: Vozes, 2001;

LORENZETTI, M. S. B.. **A Questão Habitacional no Brasil**. Estudo. Consultora Legislativa da Área XIII, Desenvolvimento Urbano, Trânsito e Transportes. Câmara dos Deputados. Brasília, DF: julho 2001. Disponível em: <http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/1469> Acesso em: 25/04/2016;

MACHADO, Guilherme. **O mercado imobiliário em Florianópolis**. Disponível em: <http://www.guilhermemachado.com/dados-mercado-imobiliario-em-florianopolis/> Acesso em: 25/03/2016;

PEREIRA, E. P.. **Análise da Participação da Iniciativa Privada na Potencial Solução do Déficit Habitacional**. Monografia de Graduação, Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal do Ceará. Fortaleza: UFC, junho de 2008;

PINDYCK, R. S., RUBINFELD, D. L. **Microeconomia**. Tradução de Eleutério Prado, Thelma Guimarães. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2006. 6ª Edição;

PORTER, Michael E. **Estratégia competitiva: técnicas para análise de indústrias e da concorrência**. 7 ed. Rio de Janeiro: Campus, 1991;

_____. A vantagem competitiva das nações. In: MONTGOMERY, Cynthia A.; PORTER, Michael E. **Estratégia: a busca da vantagem competitiva**. Rio de Janeiro: Campus, 1998. p.145-179;

_____. Como as forças competitivas moldam a estratégia. In: MONTGOMERY, Cynthia A.; PORTER, Michael E. **Estratégia: a busca da vantagem competitiva**. Rio de Janeiro: Campus, 1998. p. 11-27;

ROLNIK, Raquel. Klink, Jeroen. **Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: Por que nossas cidades continuam tão precárias?** Novos estudos, 2001;

SACHS, Ignacy. **Estratégias de Transição para do século XXI – Desenvolvimento e Meio Ambiente**. São Paulo: Studio Nobel – Fundação para o desenvolvimento administrativo, 1993;

_____. **Desenvolvimento: incluyente, sustentável, sustentado**. Rio de Janeiro: Garamond, 2008;

SANTA CATARINA EM DADOS, Florianópolis: FIESC, 2013. Anual. Unidade de Política Econômica e Industrial;

SCHARF, Regina. **Manual de negócios sustentáveis: como conciliar rentabilidade e meio ambiente**. São Paulo: Editora Amigos da Terra – Amazônia Brasileira; CES/FGV, 2004;

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL, **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social**. Prefeitura Municipal de Florianópolis, Rev. 4. Setembro de 2010. Acesso em: http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/23_09_2010_17.30.11.14381dca035194b8e0dae9a22f3f2603.pdf Acesso em: 15 Mar. 2016;

SILVA, Heliton Leal. O modelo de Gestão Pública de Caráter Progressiva. In: **Múltipla**, Brasília, ano 05, n. 9, p. 137-162, dez. 2000;

SILVA, Ivone Maria Ferreira da. **Questão Social e Serviço Social no Brasil: Fundamentos Sociológicos**, EdUFMT, 2008;

SILVEIRA, Sandro Wojcikiewicz. **Abordagem sistêmica para diagnóstico da vocação competitiva e desenvolvimento microrregional: o caso de Blumenau**. 1999. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção, UFSC, Florianópolis;

SIMOES, Carlos. Biblioteca Básica/Serviço Social: **Curso de Direito do Serviço Social**, v. 3, São Paulo, Cortez, 2007;

SORRENTINO, M. De Tbilisi a Tessaloniki, a educação ambiental no Brasil. In: JACOBI, P. et al. (orgs.). **Educação, meio ambiente e cidadania**: reflexões e experiências. São Paulo: SMA.1998. p.27-32;

TAVARES, Luiz Cláudio Assis. **A questão da habitação social**: desafios e perspectivas. Pós Graduando em Direito Público/Universidade de Taubaté, 2004;

TRISTÃO, M. As dimensões e os desafios da educação ambiental na sociedade do conhecimento. In: RUSHEINSKY, A. (Org.). **Educação ambiental**: abordagens múltiplas. Porto Alegre: Artmed, 2002;

VASCONCELOS, J. R.; CÂNDIDO JÚNIOR, J. O. **O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas**. In: IPEA, 1996. Disponível em http://www.ipea.gov.br/pub/td/td_410.pdf Acesso em: 22 Ago. 2015;

VYGOTSKY, Lev S. **A formação social da mente**. São Paulo: Martins Fontes, 1991.