
RESUMO EXPANDIDO

**POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS E IMÓVEIS DESOCUPADOS
SEGUNDO O CENSO IBGE 2022: Analisando o déficit habitacional em cenários de
excedente de construções urbanas**

Paulo Henrique da Fonseca

paulo.henriques@professor.ufcg.edu.br

Jônatas Claudio Farias Maciel

jonatas.claudio@estudante.ufcg.edu.br

Rosana Santos de Almeida

rosanaalmeidapb@yahoo.com.br

Palavras-chave: Imóveis abandonados. Censo IBGE 2022. Déficit habitacional. Moradia.

1. INTRODUÇÃO

O Censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apresentou o número de imóveis abandonados nas cidades, cuja marca supera 11,4 milhões de domicílios particulares, representando um acréscimo quando comparado com os dados do Censo de 2010 que na época revelou a existência de 6,07 milhões de imóveis abandonados. Confirmou-se, deste modo, a tendência antes observada com o número de domicílios vagos superando o déficit habitacional brasileiro.

A discussão do presente tema relaciona-se com a proposta do Eixo 1 do ENGEC, Gestão para o Desenvolvimento e Regionalidade. Parte-se da compreensão dos imóveis abandonados nas cidades brasileiras e do déficit habitacional com o fito de se construir hipóteses as quais poderão ser futuramente analisadas. A coexistência de um grande estoque de imóveis edificados

abandonados e subutilizados com um aludido “déficit habitacional” precisa ser melhor esclarecido para uma melhor gestão do desenvolvimento e territorial.

A habitação e o direito à moradia conflitam com o direito de propriedade na realidade nacional e afeta o urbano de muitos municípios do país. Neste sentido, a habitação é uma necessidade básica para a reprodução dos indivíduos, independentemente da sua condição financeira ou extrato social que se articula com o direito de propriedade.

O resumo tem como objeto o déficit habitacional e o desafio para políticas públicas a serem adotadas na efetivação do direito fundamental e social a moradia da Constituição Federal, bem como a legislação infraconstitucional que tem mecanismos para a atuação dos Municípios, diante dos imóveis abandonados

. Trata-se de um estudo estatístico com aportes quantitativos à luz dos dados apresentados pelo IBGE, observando os imóveis desocupados e o déficit habitacional, em conjunto com o método dedutivo-hipotético para análise da legislação vigente. Deste modo, diante da agenda nacional e internacional, com ênfase no desenvolvimento sustentável, dialoga para a consecução de políticas públicas.

1.1. Pergunta Problema e Objetivos

Por que os dados estatísticos do Censo do IBGE de 2022 sobre os imóveis desocupados nas cidades precisam ser considerados nas políticas públicas de moradia? Estudos e levantamentos estatísticos mostram que o número de imóveis abandonados ou desocupados no Brasil superou o déficit habitacional. Assim, confrontar a legislação referente à moradia com a realidade dos imóveis desocupados e abandonados a partir dos resultados do Censo é o objetivo deste trabalho.

1.2 Justificativa

A importância do Censo do IBGE está em gerar discussões e análises estatisticamente referenciadas. Apesar dos cortes orçamentários e as dificuldades logísticas e operacionais no cenário pós-pandêmico, os dados denotam confiabilidade. Os imóveis urbanos abandonados impactam e desafiam a gestão imobiliária, edilícia e dos financiamentos para moradia.

O valor econômico dos imóveis é relevante em todos os segmentos sociais e o impacto ambiental da expansão da “mancha urbana” com a ampliação da cidade edificada é relevante.

A aplicação das normas restritivas deve ser considerada, visando uma requalificação destes imóveis e o atendimento a camadas sociais que carecem do direito à moradia.

2. METODOLOGIA

A análise metodológica, será realizada por meio da utilização do método estatístico, numa abordagem quantitativa a partir dos dados do Censo do IBGE de 2022 combinado com o método hermenêutico focado na legislação referente a esse fato. Partindo do fato da existência oficialmente registrada de imóveis desocupados e o déficit de moradias sociais, como esse dado “provoca” as normas vigentes. Quanto ao nível de profundidade será descritiva, de natureza quali-quantitativa, utilizando-se a fundamentação bibliográfica e documental.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

No Brasil, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), realizou o Censo Demográfico 2022, que apurou a existência de 90,7 milhões de unidades domiciliares no Brasil, número que representa crescimento (34%) em relação ao registrado em 2010, quando foram recenseadas 67,5 milhões de unidades domiciliares (Ibge, 2022).

O Censo 2022 contabilizou também, 11,4 milhões de domicílios particulares permanentes vagos, representando 12,6% do total de domicílios particulares permanentes, um crescimento em relação ao verificado em 2010, de 9,0%. A ocorrência proporcional de domicílios particulares permanentes vagos apresentou variações entre as Grandes Regiões:

Domicílios vagos entre as grandes regiões do Brasil 2022

Norte	12,6%;
Nordeste	15,0%;
Sudeste	11,9%;
Sul	10,5%;
Centro-Oeste	12,0%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2022

A Região Nordeste, destacou-se com a de mais elevado percentual de domicílios vagos. As regiões com maior e menor percentual de domicílios particulares vagos foram, respectivamente, Nordeste com 15,0% e Sul com 10,5 %. Diante disso, é importante destacar

que as três cidades que mais se destacaram no Brasil estão localizadas na região Nordeste foram elas, em 1º lugar São João do Jaguaribe (Ceará) 29,1% dos domicílios vagos, 2º lugar Canavieira (Piauí) 28,1% dos domicílios vagos e em 3º lugar Bom Sucesso (Paraíba) com 27,2% dos domicílios vagos (Portal g1, 2023).

Os dados dos domicílios vagos, desafiam a Constituição da República de 1988, que tratou da função social da propriedade como direito fundamental no inciso XXIII do artigo 5º e inciso III do artigo 170. Em consonância o § 2º do artigo 182, ao abordar sobre a política urbana, tratou da função social como pressuposto das cidades e do cumprimento das funções sociais respectivamente (Brasil, 1988).

Por sua vez, a Lei 10.257/2001 ao regulamentar os artigos 183 e 183 da Lei 10.406/2002, fez frente a problemática sobre a arrecadação de bens que se faz decorrente da perda da propriedade em razão do abandono, e assim dispõe o artigo 1.275 da norma civil, que o proprietário que abandonar o imóvel urbano, não mais com intenção de conservar seu patrimônio, poderá ser arrecadado como um bem vago (Brasil, 2001).

Deve-se levar em consideração a Lei 13.465/2017 que tratou sobre o assunto a despeito dos imóveis abandonados no seu artigo 64. “Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago”.

As causas do abandono de imóveis, podem ser por diversos motivos, entre elas podemos citar, incerteza fundiária, descuido intencional, desídia, emigração, conflito entre herdeiros ou eventuais compradores. Independente da motivação, esses imóveis não cumprem sua função social e causam problemas de ordem, estética, sanitária, ecológica ou de segurança pública (Talden, 2018).

Em contradição, temos o programa social de promoção à moradia, “Minha Casa Minha Vida”, que foi instituído em 2009, como tentativa do governo Federal de minimização do déficit habitacional existente no país, esse programa, tem como objetivo a construção de novas unidades habitacionais, a qual era vedada a utilização de imóveis que não cumpriam sua função social (Silva, 2018).

Tendo havido uma mudança na redação da lei 14.620/2023 no seu artigo 32, que representa um pequeno avanço, onde a União fica autorizada a utilização de imóveis ociosos

de sua propriedade objetivando a requalificação para oferta de benefícios habitacionais, os famosos retrofits (Brasil, 2023). Entretanto, não estende para imóveis privados abandonados.

Conforme previsto na Constituição Federal de 1988, assim como os programas anteriores observaram-se o foco de intervenção de forma expansionista, ou seja, na ampliação dos tecidos urbanos, apesar da existência um excedente de imóveis desocupados que poderiam ser usados para este fim (Paiva, 2017).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O problema de imóveis abandonados no Brasil evidencia não apenas um problema de ordem governamental, pelo contrário, trata-se de um assunto de interesse da sociedade que em sua grande maioria habita nas zonas urbanas dos municípios. Os dados do IBGE indicam que o número de imóveis abandonados supera o déficit habitacional no país.

Constatou-se que apesar dos avanços legislativos com a previsão expressa da função social da propriedade e a autorização para arrecadação dos imóveis abandonados pelos municípios, pouco ou quase nada é feito para a efetivação das disposições legais. Ainda, neste sentido, há uma abertura na lei ao não enfatizar o que seria a perda de interesse do proprietário.

As motivações do abandono são variadas, haja vista o vasto território nacional e os problemas regionais. Resta clara sua correlação com questões fundiárias, emigração e o próprio descuido intencional. Portanto, cabe ao Poder Público a observância e o estudo dos dados estatísticos do IBGE para a construção de políticas públicas e o respeito aos recursos públicos. O programa habitacional Minha Casa Minha Vida é de suma relevância, no entanto, é preciso pensar na finalidade que estes imóveis abandonados terão para a coletividade.

Por fim, a pesquisa revela que as normas vigentes são ineficazes diante do direito de propriedade, sendo necessária uma atualização legislativa. Ademais, cabe ao Poder Público a construção de uma política de requalificação de imóveis abandonados para moradia popular, uso direto por órgãos da administração pública ou organizações não governamentais. A superação deste desafio será possível com o diálogo participativo entre a sociedade civil organizada e os entes federativos.

REFERÊNCIAS.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, 2001.

BRASIL. Lei Federal nº 13.465/17. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em 17 de ago. 2023

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 março 2015.

BRASIL. Lei nº 14.620 de 23 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm#art32. Acesso em 20 de ago. 2023.

IBGE, Diretoria de Geociências. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estruturaterritorial/15761-areas-dos-municipios.html>. Acesso em: 10 ago. de. 2023.

IBGE, Censo Estatístico. 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>. Acesso em: 26 ago. 2021.

PAIVA, L. M. **Habitação de interesse social e a produção do espaço urbano em São João del-Rei/MG entre os anos de 2006 e 2016**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de São João Del-Rei, São João Del Rei, 2017. Disponível em: [em: leticia.pdf.ufsj.edu.br](http://leticia.pdf.ufsj.edu.br). Acesso em: 10 de ago. de 2023.

PORTAL G1. Cinco cidades da PB estão entre os municípios do Brasil com maior percentual de domicílios vagos. 28/06/2023 Disponível em: <https://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2023/06/28/cinco-cidades-da-pb-estao-entre-os-municipios-do-brasil-com-maior-percentual-de-domicilios-vagos.ghtml> Acesso em 17 ago.2023

SILVA, A. L. A. Minha casa... e a vida? Impactos socioespaciais a partir da análise de um empreendimento do programa minha casa, minha vida em São João Del Rei, MG. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de São João Del-Rei, São João Del Rei, 2018.

TALDEN. F. Abandono de imóveis urbanos e a responsabilidade dos municípios. Revista Consultor Jurídico 2018. Disponível em; <https://www.conjur.com.br/2018-mai-05/ambiente-juridico-abandono-imoveis-urbanos-responsabilidade-municipios#author>. Acesso em: 17 ago.2023.