

DIREITO À HABITAÇÃO, DÉFICIT HABITACIONAL E POLÍTICAS PÚBLICAS: OS IMPACTOS DO DESASTRE DA BRASKEM EM MACEIÓ

Hugo De Barros Callado Macêdo - UFAL

Resumo

Este artigo examina os impactos do desastre socioambiental causado pela Braskem em Maceió, focando no aumento do déficit habitacional e na resposta das políticas públicas habitacionais. A pesquisa analisou dados sobre deslocamento forçado de moradores e valorização dos imóveis em áreas seguras. A metodologia inclui análise de relatórios habitacionais, entrevistas semiestruturadas e dados do mercado imobiliário. Os resultados revelam o agravamento do déficit habitacional e a ineficiência das políticas de realocação. O estudo conclui pela necessidade de estratégias habitacionais integradas e inclusivas para mitigar os efeitos socioeconômicos de desastres.

Palavras-chave: Direito à habitação, déficit habitacional; desastre socioambiental.

Abstract

This article examines the impacts of the socio-environmental disaster caused by Braskem in Maceió, focusing on the increase in the housing deficit and the response of public housing policies. The research analyzes data on the forced displacement of residents and the appreciation of property values in safe areas. The methodology includes an analysis of housing reports, semi-structured interviews, and real estate market data. The results reveal a worsening of the housing deficit and the inefficiency of relocation policies. The study concludes by highlighting the need for integrated and inclusive housing strategies to mitigate the socioeconomic effects of disasters.

Keywords: Housing rights; housing deficit; socio-environmental disaster.

INTRODUÇÃO

A habitação é uma necessidade básica essencial para a dignidade humana, como proposto por Abraham Maslow em "The Theory of Human Motivation" (1943), onde a coloca na base da pirâmide das necessidades humanas, ao lado de alimento e vestuário. Além de sua função vital, a habitação garante privacidade, proteção contra adversidades e promove a integração social, como argumenta Godwin (1998).

No entanto, o direito à moradia no Brasil é garantido de forma contraditória devido ao crescimento urbano desordenado e à especulação imobiliária, resultando em um significativo déficit habitacional. Segundo a ONG Habitat para a Humanidade Brasil (2018), o déficit habitacional é definido pelo número de famílias que vivem em condições precárias ou sem moradia adequada. Esse problema, agravado pela desigualdade socioeconômica, afeta tanto áreas urbanas quanto rurais, como destaca Cunha (2020).

Desastres ambientais, naturais ou causados pela ação humana, também contribuem para o agravamento do déficit habitacional, como o caso do desastre provocado pela Braskem em Maceió. Em 2018, um tremor de terra desencadeou uma série de danos resultantes das atividades exploratórias da mineradora, levando ao afundamento do solo de cinco bairros e à realocação forçada de mais de 65 mil pessoas (SGB, 2023), ampliando a vulnerabilidade socioeconômica da população local.

Dito isto, o presente artigo busca analisar o impacto desse desastre no déficit habitacional da região metropolitana de Maceió. A pesquisa investigou como o deslocamento forçado e a destruição de moradias influenciaram o mercado imobiliário, elevando a demanda e os preços dos imóveis. Esse estudo é relevante para a formulação de políticas públicas que mitiguem os impactos habitacionais causados por desastres ambientais. Assim, o artigo contribui para a compreensão da relação entre desastres socioambientais e o déficit habitacional, destacando a importância de políticas que assegurem o direito à moradia.

2. A INTERFACE ENTRE DESASTRES SOCIOAMBIENTAIS, DIREITO À MORADIA E POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO

2.1. Desastres socioambientais no Brasil nos últimos anos: os casos de Mariana, Brumadinho e Maceió

Desastres socioambientais são eventos que excedem a capacidade de resposta das regiões afetadas, muitas vezes exigindo auxílio externo (Emergency Events Database, 2015). Embora possam ter causas naturais, a ação humana frequentemente exacerba ou provoca esses desastres, como resultado de negligências e falhas sistêmicas (Selene, 2006). Em contextos de exploração de recursos naturais, como na mineração, o desequilíbrio ambiental causado por práticas insustentáveis reforça a responsabilidade humana (Pelling, 2021). A ausência de regulamentação e políticas preventivas eficazes contribui significativamente para a ocorrência dessas tragédias, exigindo uma análise das causas imediatas e das estruturas socioeconômicas que permitem essas práticas.

Os desastres socioambientais, como os ocorridos em Mariana e Brumadinho, evidenciam a complexidade desses eventos, que não apenas causam danos ambientais, mas também impactos sociais e econômicos profundos. Pelling (2021) define esses desastres como eventos que causam danos extensivos tanto ao meio ambiente quanto às estruturas sociais, expondo a vulnerabilidade social e a desigualdade na distribuição dos riscos. Zhai e Lee (2024) afirmam que a compreensão integrada dos fatores econômicos e ambientais é

fundamental para avaliar adequadamente os riscos e as vulnerabilidades associadas a esses desastres.

Os casos de Mariana e Brumadinho, ambos relacionados ao rompimento de barragens de rejeitos, revelam falhas graves na fiscalização e regulação das atividades mineradoras. Em Mariana, o desastre resultou na destruição de comunidades inteiras, com efeitos devastadores sobre o meio ambiente e sobre o direito à moradia (Zolin & Silva, 2019). Quatro anos depois, em Brumadinho, um desastre similar ocorreu, ressaltando a continuidade de práticas negligentes e a falta de políticas públicas eficazes para prevenir tais catástrofes. Esses desastres não apenas destruíram habitações, mas também ampliaram o déficit habitacional nas áreas afetadas, demonstrando a insuficiência de estratégias de mitigação e de preparo dos agentes públicos e privados (Freitas et al., 2021).

No contexto de Maceió, o desastre causado pela Braskem, a partir de 2018, apresenta características semelhantes aos de Mariana e Brumadinho, mas com particularidades que agravam ainda mais a situação. A extração de sal-gema pela mineradora resultou na subsidência do solo em diversos bairros da capital alagoana, forçando milhares de famílias a abandonarem suas residências. Esse evento não apenas evidenciou a precariedade das condições habitacionais em Maceió, mas também expôs a insuficiência das políticas públicas de habitação, que foram incapazes de proteger as populações mais vulneráveis (Almeida, 2020).

2.2 O direito à moradia em situações de desastres socioambientais

A garantia do direito à moradia em contextos de desastres socioambientais é um desafio complexo, que requer a integração de múltiplos fatores, desde a legislação até a implementação de políticas públicas. A Constituição Federal de 1988 consagra o direito à moradia como um direito social fundamental, mas a efetivação desse direito enfrenta obstáculos significativos, especialmente em situações de emergência, como desastres (Brasil, 1988).

No cenário internacional, a Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU e outros documentos oficiais reconhecem o direito à moradia adequada, que inclui a proteção contra desastres ambientais (ONU, 1976). No entanto, a realidade brasileira mostra que o Estado tem sido ineficaz em garantir esse direito, especialmente para as populações mais vulneráveis, que são as mais afetadas em casos de desastres socioambientais. Lima e Cordeiro (2015) argumentam que a lógica capitalista de mercado frequentemente se sobrepõe ao direito à moradia, transformando-a em um bem de consumo, ao invés de um direito fundamental.

Os desastres socioambientais, como os ocorridos em Mariana, Brumadinho e Maceió, evidenciam as falhas nas políticas públicas de habitação, que não conseguem garantir moradias seguras e dignas para todos os cidadãos. Bautista (2015) destaca que o processo de urbanização desordenado no Brasil tem exacerbado as desigualdades sociais, deixando as populações mais vulneráveis em áreas de risco, sem acesso a infraestrutura adequada. O caso de Maceió mostra como as falhas na regulamentação ambiental e no planejamento urbano contribuíram para o agravamento do déficit habitacional e para a exposição das populações mais pobres a riscos significativos.

2.3 Políticas públicas de habitação como ferramentas de assegurar o direito à moradia em casos de desastres ambientais

As políticas públicas são essenciais para assegurar o direito à moradia em contextos de

desastres socioambientais, mas para serem eficazes, elas precisam ser integradas, participativas e intersetoriais. Secchi (2013) destaca que as políticas públicas devem envolver múltiplos atores sociais, não se restringindo apenas às esferas governamentais, mas também incluindo a participação ativa da sociedade civil. No Brasil, o histórico de políticas públicas de habitação revela tanto avanços quanto desafios persistentes.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi uma iniciativa importante para enfrentar o déficit habitacional no país, oferecendo subsídios e financiamento facilitado para a construção de moradias para famílias de baixa renda. No entanto, críticas quanto à qualidade das construções e à localização periférica das unidades habitacionais, em áreas desprovidas de infraestrutura adequada, comprometem a efetividade do programa (Fix, 2011). Maricato (2017) enfatiza que a política habitacional deve ir além da simples construção de casas, promovendo a criação de comunidades sustentáveis e inclusivas.

Em situações de desastres socioambientais, como o caso de Maceió, a ausência de políticas habitacionais eficazes se torna ainda mais evidente. A resposta tardia das autoridades e a inadequação das ações pós-desastre refletem a necessidade urgente de políticas habitacionais mais integradas e inclusivas, que considerem a restauração das condições de vida e a resiliência das comunidades afetadas (Santos et al., 2022).

2.4 Estudos de caso na literatura: efetividade das políticas públicas de habitação frente a desastres socioambientais

Estudos de caso, como os desastres de Mariana e Brumadinho no Brasil, e o furacão Katrina nos Estados Unidos, mostram que a efetivação das políticas públicas de habitação em contextos de desastres enfrenta desafios significativos. Pires et al. (2021) argumentam que, em Mariana e Brumadinho, a resposta inicial focou na provisão emergencial de moradia temporária, mas a reconstrução e o reassentamento enfrentaram inúmeros obstáculos, incluindo disputas sobre a localização das novas moradias e a qualidade das construções.

O furacão Katrina, que devastou Nova Orleans em 2005, é um exemplo claro de como políticas habitacionais podem falhar em proteger as populações mais vulneráveis. Smith e Edwards (2019) destacam que a reconstrução pós-desastre foi marcada por desigualdades, com comunidades afro-americanas e de baixa renda enfrentando maiores dificuldades para retornar às suas casas. Esses casos ressaltam a importância de garantir que as políticas habitacionais pós-desastres sejam socialmente inclusivas e equitativas.

Outro exemplo é o terremoto de 2010 no Haiti, que levou à implementação de políticas habitacionais de emergência. Schwartz e Corbett (2017) mostram que, apesar dos esforços internacionais, a recuperação foi desigual e lenta, destacando a necessidade de um planejamento integrado e de longo prazo para a reconstrução pós-desastre.

Esses estudos de caso evidenciam a necessidade de políticas habitacionais que sejam guiadas por princípios de justiça social e ambiental, garantindo que as populações mais vulneráveis não sejam desproporcionalmente prejudicadas por desastres causados por práticas empresariais.

3. O IMPACTO DO DESASTRE SOCIOAMBIENTAL DA BRASKEM NO DÉFICIT HABITACIONAL EM MACEIÓ

3.1 Déficit habitacional: conceitos e características

Esta pesquisa utilizou o conceito de déficit habitacional da Fundação João Pinheiro

(FJP), adotado desde o primeiro relatório da instituição em 1995. A FJP define o déficit habitacional como “a necessidade imediata de construção de novas moradias para resolver problemas sociais de habitação identificados em um determinado momento” (FJP, 2024). Para esta pesquisa, o entendimento da FJP foi a base conceitual, sendo utilizado para identificar o déficit habitacional como o número de moradias necessárias para suprir as necessidades habitacionais básicas da população.

Os dados utilizados na pesquisa foram extraídos dos relatórios de déficit habitacional da FJP, que fornecem uma visão abrangente da situação habitacional no Brasil, abordando especialmente a insuficiência de moradias, com foco em famílias de baixa renda. Segundo o último relatório da FJP, em 2022 o déficit habitacional quantitativo foi estimado em cerca de 6,2 milhões de domicílios, representando 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Esse dado destaca a magnitude do problema habitacional no Brasil e a necessidade de ações governamentais mais efetivas para reduzir o déficit (FJP, 2023).

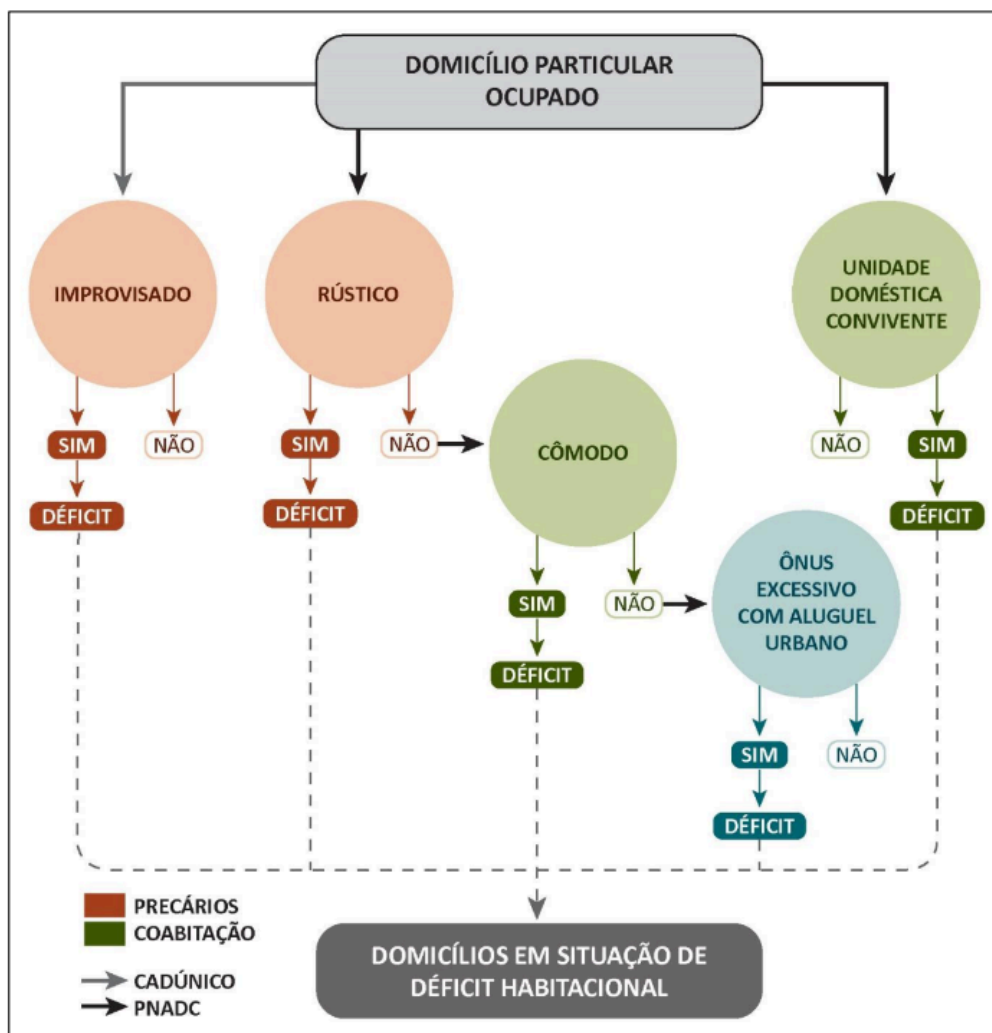
Os relatórios utilizados para o estudo fazem parte do Programa Habitar/Brasil/BID, desenvolvido pela FJP em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) e o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR). Esses documentos são fundamentais para entender a distribuição do déficit habitacional no Brasil, tanto em nível nacional quanto em unidades da federação e regiões metropolitanas.

A metodologia da FJP para calcular o déficit habitacional segue uma estrutura hierárquica de componentes e subcomponentes. Primeiro, são somados os domicílios particulares ocupados, que incluem domicílios permanentes ocupados, com dados da PnadC, e domicílios improvisados, identificados no Cadastro Único (CadÚnico). Desses, são selecionados os domicílios improvisados, identificados por meio de filtros de consistência aplicados ao CadÚnico. Em seguida, são considerados os domicílios rústicos, também calculados pela Pnad. Depois, são selecionados os domicílios cômodos, ou seja, moradias com condições inadequadas de espaço e conforto, também baseados na PnadC (FJP, 2023).

A partir desses dados, o cálculo segue para identificar os domicílios com ônus excessivo de aluguel urbano, ou seja, aqueles onde mais de 30% da renda familiar é gasta com aluguel, considerando apenas domicílios em áreas urbanas com renda de até três salários mínimos. Finalmente, o resultado considera as unidades domésticas conviventes com déficit habitacional, independentemente da presença de outros componentes de déficit no mesmo domicílio, baseando-se na PnadC (FJP, 2021).

Essa metodologia da FJP revela a complexidade de mensurar o déficit habitacional no Brasil, mostrando que ele não se limita à falta de unidades habitacionais, mas envolve também questões de acessibilidade, qualidade das moradias e sobrecarga com aluguel, especialmente para famílias de baixa renda (FJP, 2021).

Figura 1 - Etapas de cálculo do déficit habitacional de acordo com a FJP



Fonte: Relatório Déficit Habitacional (PnadC 2022)

Para os fins pretendidos por esse estudo, foram utilizadas as informações sobre o déficit habitacional total e déficit habitacional relativo, além dos seguintes componentes: habitação precária, coabitação e ônus com aluguel, na região metropolitana de Maceió.

3.2 O desastre socioambiental da Braskem e os impactos no déficit habitacional na região metropolitana de Maceió

O desastre socioambiental causado pela Braskem em Maceió evidencia os impactos profundos que grandes empreendimentos podem ter sobre o déficit habitacional em áreas urbanas. Além de comprometer a infraestrutura das moradias, o evento ressaltou as fragilidades nas políticas públicas de habitação, expondo a vulnerabilidade das comunidades afetadas e a inadequação das medidas adotadas para mitigá-las.

O desastre teve início com a exploração de sal-gema pela empresa Salgema (posteriormente Braskem), que começou em 1977 (Diodato, 2017). Problemas como a subsidência do solo foram detectados em 2004. Mas, de acordo com o Relatório da CPI da Braskem (2024) só em 2018, com tremores de terra e rachaduras em bairros como Pinheiro, Bebedouro e Mutange, o problema ganhou visibilidade.

Estudos do Serviço Geológico do Brasil e da Universidade Federal de Alagoas confirmaram a ligação entre a extração de sal-gema e a instabilidade do solo, afetando uma

área de aproximadamente 4.000 hectares e ameaçando a segurança de milhares de famílias. Medidas como a evacuação de áreas de risco e o aluguel social foram implementadas, mas se mostraram insuficientes para atender às necessidades da população deslocada. Em 2019, o Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação (PCF) foi criado para auxiliar na realocação das famílias, mas enfrentou desafios relacionados à eficácia e abrangência das compensações oferecidas. A Braskem se comprometeu a pagar cerca de R\$ 3,7 bilhões em indenizações, mas a gestão desses recursos e a transparência no processo continuam problemáticas (UFAL, 2020).

O impacto desse desastre no déficit habitacional de Maceió foi significativo. A cidade já enfrentava um déficit antes do incidente, agravado pelas desigualdades socioeconômicas e pela falta de políticas habitacionais eficientes. A tragédia intensificou essa situação, deslocando milhares de moradores que, além de perderem suas casas, encontraram dificuldades em obter moradias adequadas. A falta de planejamento urbano e a escassez de habitações de interesse social exacerbaram os problemas habitacionais da cidade.

Movimentos comunitários, como SOS Bebedouro e o Movimento Unificado das Vítimas da Braskem (MUVB), surgiram para mobilizar e articular as demandas das vítimas, pressionando tanto a Braskem quanto às autoridades por soluções mais eficazes. A participação da sociedade civil se mostrou essencial para garantir que as vozes das populações vulneráveis fossem ouvidas nas decisões políticas e judiciais (Silva, 2021).

O desastre também revelou problemas sociais, ambientais, econômicos e de saúde pública, com muitos moradores vivendo em isolamento em áreas desvalorizadas, sem acesso a serviços básicos. A experiência de Maceió destaca a necessidade de políticas públicas mais robustas e integradas para lidar com desastres, com foco na promoção de uma recuperação sustentável e inclusiva.

Em suma, o caso da Braskem expõe a complexidade das interações entre megaempreendimentos, políticas públicas e o direito à moradia, e aponta a urgência de repensar as estratégias de desenvolvimento urbano e habitação para proteger as populações vulneráveis e promover cidades mais resilientes.

4. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A metodologia utilizada para analisar os impactos do desastre causado pela Braskem no déficit habitacional de Maceió, articula categorias teóricas como direito à moradia, políticas públicas e desastres socioambientais. A pesquisa foi qualitativa e documental, estruturada como estudo de caso. A análise usou o parâmetro de habitação adequada da ONU, que considera habitabilidade, localização e custo acessível essenciais para garantir moradia digna (ONU, 1994). Além disso, foi considerada a participação social na formulação de políticas habitacionais.

A pesquisa é descritiva, aplicada e exploratória, motivada pela escassez de estudos sobre o tema, e visou descrever fenômenos relacionados ao déficit habitacional e seus impactos, utilizando entrevistas e dados documentais. Foram exploradas informações de fontes como relatórios e índices habitacionais, como os da Fundação João Pinheiro e o Índice FipeZap, para entender a variação de preços de imóveis e as condições habitacionais na área afetada.

A abordagem qualitativa foi central para compreender as percepções de atores como vítimas do desastre e agentes imobiliários, permitindo capturar a complexidade dos impactos.

A análise de dados foi feita com codificação temática, facilitando a interpretação das narrativas e dos dados secundários, fornecendo uma visão aprofundada das variações no déficit habitacional da região metropolitana de Maceió e no mercado imobiliário da cidade.

A análise do déficit habitacional na região metropolitana de Maceió, entre 2016-2019 e 2022, foi baseada em dois relatórios da Fundação João Pinheiro (FJP). O primeiro relatório, publicado em 2020, aborda o período de 2016 a 2019, enquanto o segundo, de 2024, traz dados de 2022. O objetivo foi correlacionar esses dados com o impacto do desastre socioambiental causado pela Braskem no déficit habitacional. Uma análise comparativa entre Maceió e a região Nordeste também foi realizada para identificar variações regionais. A pesquisa enfrentou limitações devido à interrupção da coleta de dados em 2020 e 2021 por conta da pandemia de COVID-19, o que impediu a publicação de dados pelo IBGE.

5. ANÁLISE DE DADOS E RESULTADOS

5.1 Déficit habitacional na cidade de Maceió

Esta seção tem por objetivo analisar os dados referentes à habitação precária, ônus com aluguel, déficit habitacional e déficit habitacional relativo na cidade de Maceió entre os anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2022. Para isso foram colhidos dados dos Relatórios da FJP de modo a comprovar a proposição de que o desastre socioambiental da Braskem, em 2018, teve impactos nos índices de habitação precária, coabitação, ônus com aluguel e déficit habitacional na Região Metropolitana de Maceió.

5.1.1 Habitação precária

O gráfico abaixo traz os números de domicílios em situação de habitação precária em Maceió entre 2016 a 2019 e 2022 para a análise subsequente:



Fonte: Elaborado pelo autor com dados extraídos dos relatórios de déficit habitacional da FJP. (2024)

Em 2016, Maceió registrou 3.230 domicílios em situação de habitação precária, número que aumentou ligeiramente em 2017 para 3.338, evidenciando um crescimento

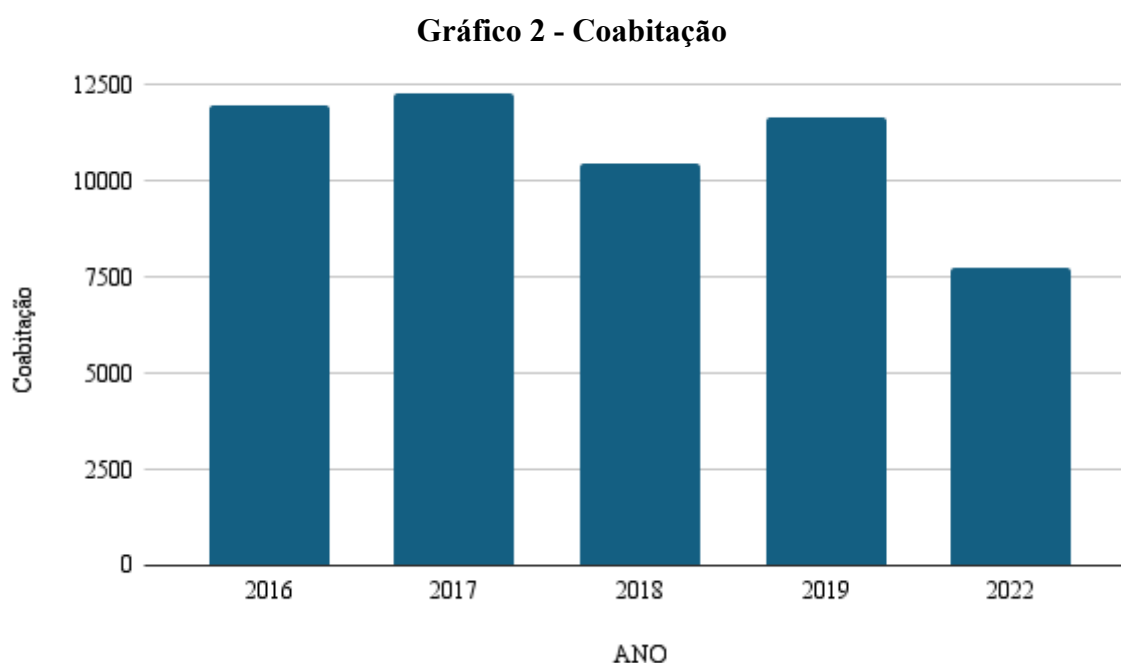
modesto (3,3%) na precariedade habitacional devido à falta de políticas públicas eficazes. Em 2018, o número subiu expressivamente para 4.835 (44,9%), coincidindo com os tremores de terra causados pela extração de salgema pela Braskem, que resultaram no afundamento do solo em bairros como Pinheiro e Mutange.

Em 2019, houve uma queda significativa para 2.416 domicílios (redução de 50%), possivelmente refletindo o deslocamento de moradores sem soluções habitacionais permanentes. O acordo entre o Ministério Público e a Braskem, firmado no fim de 2019, não influenciou diretamente essa redução.

Em 2022, o número voltou a subir para 4.362 (80,5% de aumento), impulsionado pelos efeitos econômicos da pandemia de Covid-19 e pelo impacto contínuo do desastre socioambiental. Esse cenário demonstra a fragilidade das políticas emergenciais e a necessidade de intervenções mais sustentáveis para garantir moradia adequada e segura às famílias vulneráveis.

5.1.2 Coabitação

Já o gráfico abaixo traz os dados das flutuações no número de domicílios em situação de coabitação em Maceió entre 2016 e 2022:



Fonte: Elaborado pelo autor com dados extraídos dos relatórios de déficit habitacional da FJP (2024)

Entre 2016 e 2017, o número de domicílios com coabitação em Maceió aumentou 2,4%, passando de 11.980 para 12.266, refletindo a pressão habitacional causada por dificuldades econômicas. Em 2018, houve uma queda significativa de 14,8%, com 10.449 domicílios nessa situação.

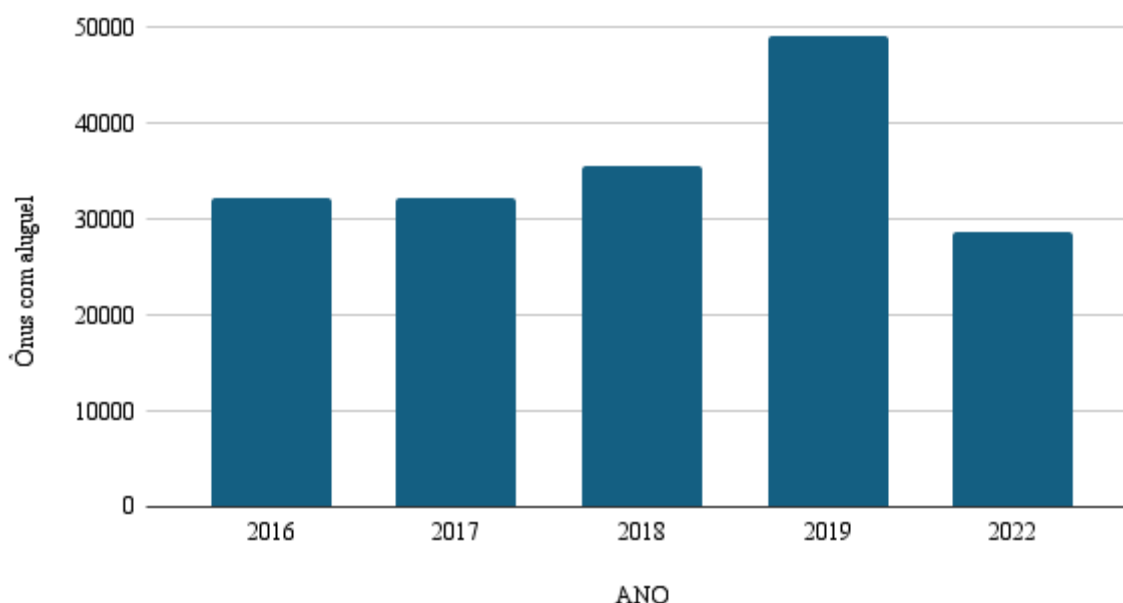
No entanto, em 2019, o número voltou a crescer para 11.644, impulsionado pelo impacto do desastre da Braskem, que forçou muitos moradores a coabitar temporariamente com familiares ou amigos, apesar do aluguel social oferecido pela União.

Em 2022, a coabitação caiu drasticamente para 7.722, uma redução de 33,7%, indicando que as famílias afetadas começaram a encontrar soluções habitacionais permanentes, em parte devido à recuperação pós-pandemia. Essas flutuações mostram que as condições habitacionais foram fortemente influenciadas por fatores socioeconômicos e ambientais, como o desastre da Braskem e a crise da Covid-19, com sinais de recuperação até 2022.

5.1.3 Ônus com aluguel

O gráfico abaixo apresenta as variações no número de domicílios em Maceió, onde as famílias comprometem sua renda com aluguel entre 2016 e 2022:

Gráfico 3 - Ônus com Aluguel



Fonte: Elaborado pelo autor com dados extraídos dos relatórios de déficit habitacional da FJP (2024)

Os dados do gráfico acima mostram as variações no número de domicílios em que famílias com renda de até 2 salários mínimos comprometem mais de 30% com aluguel entre 2016 e 2022. Em 2016, 32.226 domicílios estavam nessa condição, indicando uma pressão significativa.

Em 2017, houve uma queda marginal para 32.147 domicílios (-0,2%), mostrando estabilidade, mas ainda com dificuldades no equilíbrio financeiro. Em 2018, o número subiu para 35.650 (+10,9%), refletindo o impacto inicial do desastre da Braskem, que elevou os preços de imóveis não afetados.

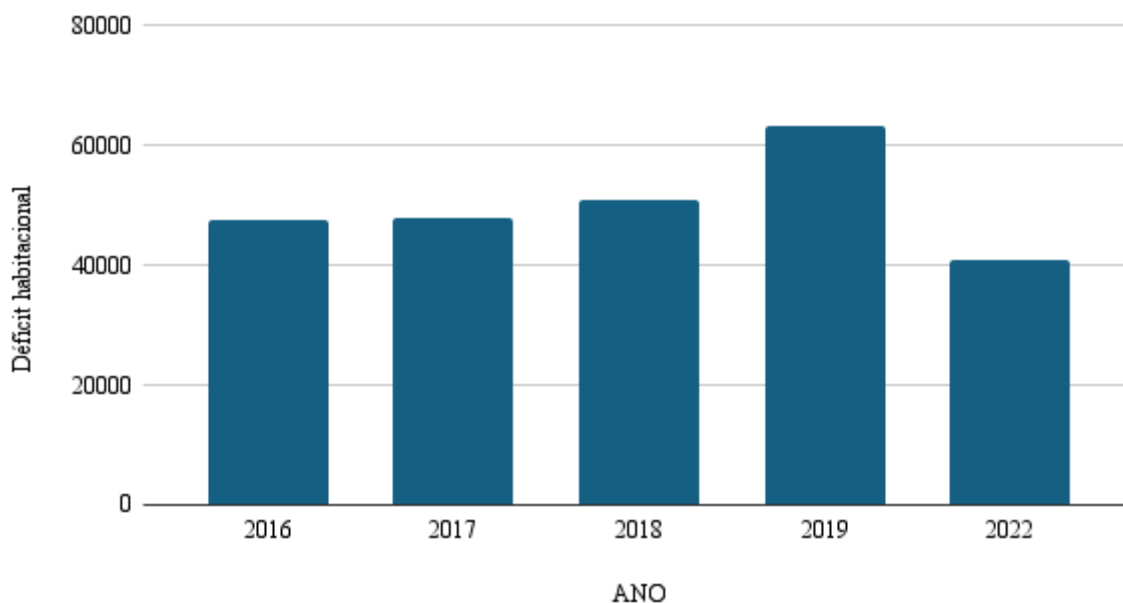
Em 2019, o ônus aumentou drasticamente para 49.062 domicílios (+37,6%), com mais moradores enfrentando dificuldades devido à especulação imobiliária. No entanto, em 2022, o número caiu para 28.654 domicílios (-41,6%), refletindo uma estabilização pós-desastre e pandemia, possivelmente devido a ajustes no mercado imobiliário e políticas públicas, como subsídios e programas de aluguel social. Apesar da queda, isso não significa uma resolução

total dos problemas habitacionais, mas pode indicar uma adaptação às novas condições econômicas.

5.1.4 Déficit habitacional

Já o gráfico a seguir aborda os dados sobre déficit habitacional em Maceió nos anos de 2016 a 2022. Antes de analisar os dados do gráfico abaixo, cabe ressaltar que o índice de déficit habitacional inclui tanto a falta de habitações quanto a inadequação das moradias existentes para atender às necessidades básicas das famílias:

Gráfico 4 - Déficit Habitacional



Fonte: Elaborado pelo autor com dados extraídos dos relatórios de déficit habitacional da FJP (2024)

Em 2016, o déficit habitacional em Maceió era de 47.437 domicílios, aumentando ligeiramente para 47.751 em 2017 (+0,7%). Em 2018, o déficit subiu para 50.993 domicílios (+6,8%), provavelmente devido ao desastre da Braskem, que forçou a realocação de famílias e aumentou a demanda por moradias.

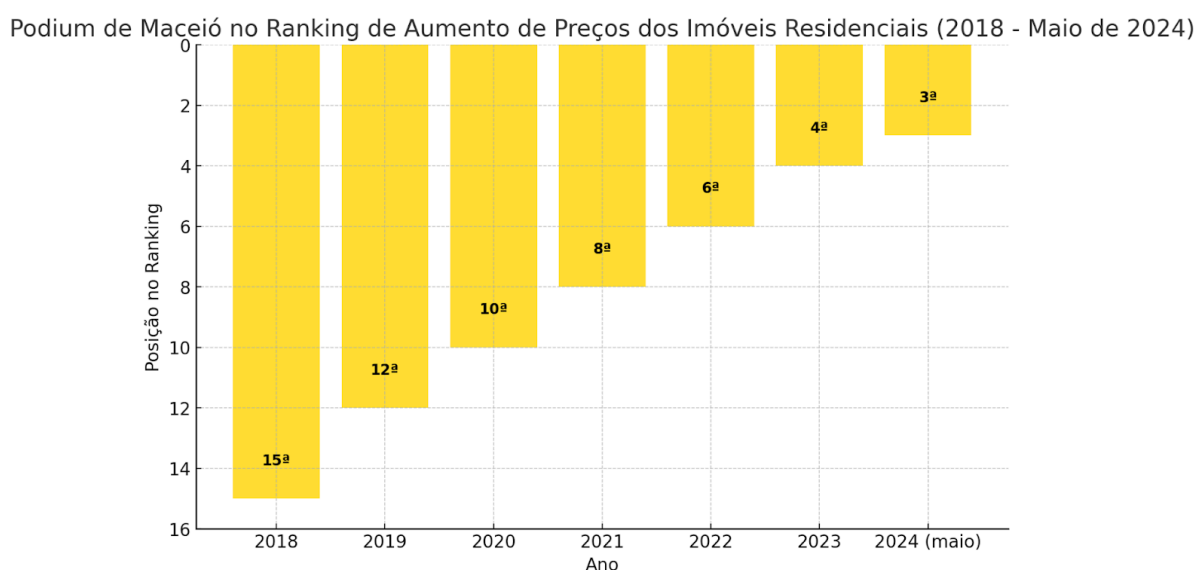
Em 2019, o déficit atingiu 63.122 domicílios (+23,8%), refletindo o agravamento do desastre e a identificação de áreas de risco pela Defesa Civil. Muitas famílias vulneráveis não conseguiram encontrar moradias adequadas no mercado imobiliário aquecido.

No entanto, em 2022, o déficit habitacional caiu para 40.737 domicílios (-35,5%), resultado das ações de mitigação da Braskem, que pagou mais de R\$ 3,7 bilhões em indenizações e realocou mais de 14 mil famílias. Embora essas medidas tenham ajudado a reduzir o déficit, resta avaliar se foram sustentáveis a longo prazo.

5.2 Evolução da posição de Maceió no ranking de capitais com maior aumento anual no percentual de preço dos imóveis residenciais de 2018 a maio de 2024

A partir de 2018, Maceió começou a registrar uma ascensão notável no ranking nacional das capitais brasileiras com maior aumento percentual nos preços dos imóveis residenciais. Naquele ano, Maceió ocupava a 15ª posição nesse ranking disponibilizado pelo portal de índices FipeZap. No ano seguinte, em 2019, a cidade subiu para a 12ª posição, continuando essa tendência de valorização ao longo dos anos. Em 2020, Maceió alcançou a 10ª posição, e seguiu em ascensão rumo a 8ª posição em 2021, avançou para a 6ª posição em 2022 e, em 2023, atingiu a 4ª posição. Em maio de 2024, a cidade consolidou-se entre as três capitais com maior variação no aumento do preço dos imóveis residenciais, ocupando a 3ª posição no ranking, conforme observa-se o gráfico 12:

Gráfico 12 - Ranking de aumento de preços dos imóveis residenciais



Fonte: Elaborado pelo autor com dados extraídos do índice FipeZap Residencial em 15 de julho de 2024.

Essa evolução ascendente e constante pode ser diretamente relacionada ao impacto do desastre da Braskem, ocorrido em 2018, pois muitos dos moradores das regiões atingidas foram forçados a sair de suas moradias localizadas nos bairros impactados, o que criou uma alta demanda por imóveis em determinadas regiões da cidade, isso acarretou no aquecimento do mercado imobiliário local. Com a oferta limitada de imóveis em áreas seguras, os preços começaram a subir rapidamente. Esse fenômeno é um exemplo de como um desastre socioambiental pode causar um impacto significativo no mercado imobiliário, não apenas através da desvalorização dos imóveis nas áreas diretamente afetadas, mas também pela valorização acentuada nas áreas consideradas seguras.

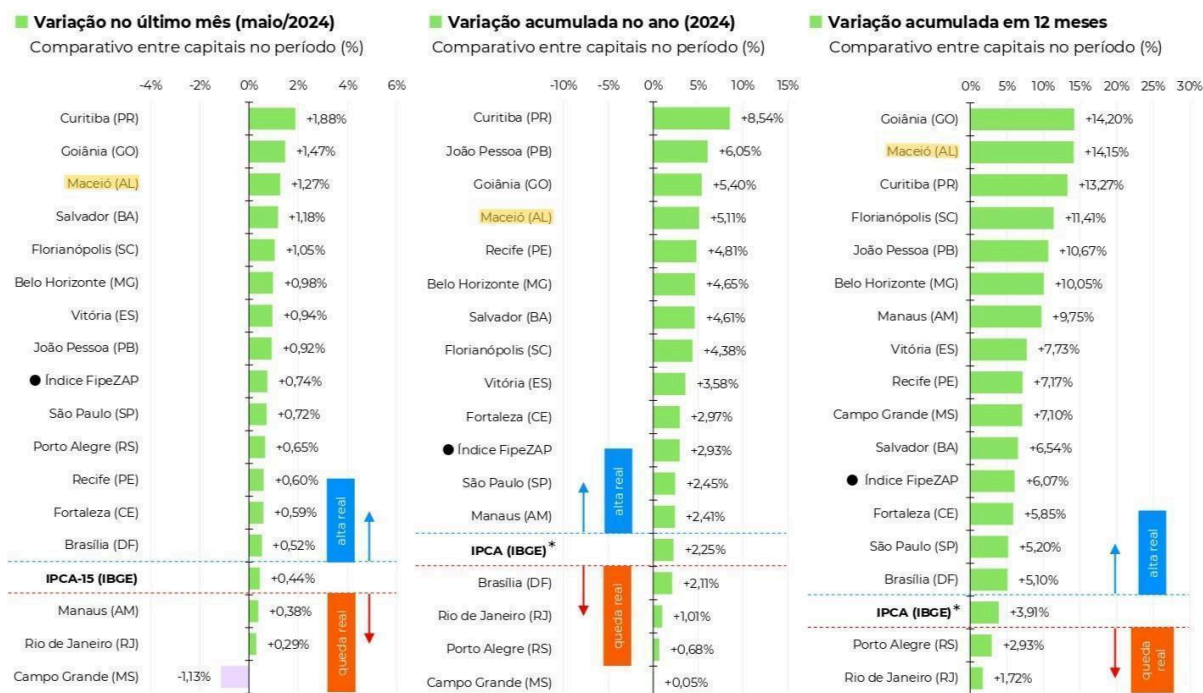
Esse movimento de mercado fez com que Maceió experimentasse uma das maiores valorizações imobiliárias entre as capitais brasileiras, demonstrando como o desastre da Braskem, além de ser uma tragédia socioambiental, também teve consequências econômicas, reconfigurando o panorama imobiliário da cidade.

Para melhor ilustrar a análise acima, foi extraído - como recorte exemplificativo - o ranking mais recente disponível no site Fipe, que compara a variação do preço médio de venda residencial das capitais do Brasil feito no mês de maio de 2024, com destaque em amarelo em “Maceió (AL)”:

Figura 2 - Variação do índice de preço médio de venda nas capitais

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITAIS fipezap

Comparação da variação do preço médio de venda residencial em diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZap e IBGE. Nota: (*) cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) no ano e nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (maio/2024).

Fonte: FipeZAP (2024)

Como pode ser observado, quanto à variação do preço médio de venda residencial no último mês (maio de 2024) em comparação às demais capitais, Maceió (AL) ocupou a terceira posição com aumento de +1,27%, com atrás apenas de Goiânia (GO), +1,47, e Curitiba (PR), +1,88, e ocuparam o segundo e primeiro lugar respectivamente. Quando se analisa a variação acumulada do ano de 2024, Maceió (AL) cai uma posição e fica em quarto lugar, com +5,11% de acúmulo, ficando atrás de Goiânia (GO), +5,40%, João Pessoa (PB), +6,05% e Curitiba (PR) +8,54%, que ficaram em terceiro, segundo e primeiro lugar, respectivamente. Por fim, quando analisa-se a variação acumulada dos últimos 12 meses, Maceió (AL) salta para o segundo lugar no ranking, com +14,15%, ficando atrás apenas de Goiânia (GO), que atingiu +14,20% e garantiu o primeiro lugar.

Esse retrato ajuda a corroborar a proposição analisada de que houve um aumento constante e proeminente na variação dos preços dos imóveis em Maceió desde o ano de 2018 até o último ranking disponibilizado pelo FipeZap, em maio de 2024. Coincidindo com o período de início dos impactos causados pelo desastre da Braskem que perduram até hoje nas dinâmicas imobiliárias da cidade de Maceió.

CONCLUSÃO

Este estudo demonstrou como os desastres socioambientais, com foco no estudo de caso do desastre causado pela Braskem em Maceió, afetam profundamente o déficit habitacional e o mercado imobiliário em regiões afetadas.

Os dados analisados revelam que, além do impacto direto na infraestrutura

habitacional, o deslocamento forçado de milhares de pessoas contribuiu para um aumento na demanda por moradias em áreas seguras, resultando em uma valorização significativa dos imóveis.

A pesquisa evidenciou que, embora algumas ações de compensação financeira e realocação tenham sido implementadas, essas medidas não foram suficientes para resolver os desafios habitacionais a longo prazo, especialmente para as populações mais vulneráveis. A oscilação nos preços dos imóveis, associada à especulação imobiliária, intensificou a desigualdade de acesso à moradia, colocando em evidência a fragilidade das políticas públicas de habitação em situações de crise.

Dessa forma, o estudo destaca a necessidade de políticas habitacionais mais integradas e resilientes, que levem em consideração não apenas a reparação imediata dos danos, mas também a promoção de moradias adequadas e acessíveis a todos os cidadãos. Em um contexto de vulnerabilidade socioeconômica exacerbada por desastres, como o de Maceió, a garantia do direito à moradia depende de uma abordagem mais equitativa e sustentável por parte dos poderes públicos e privados. O caso de Maceió serve como alerta para outras regiões, reforçando a importância de políticas preventivas e estruturadas que assegurem uma recuperação justa e inclusiva para todos os afetados.

REFERÊNCIAS

ABERS, Rebecca; KECK, Margaret. **Practical Authority: Agency and Institutional Change in Brazilian Water Politics**. Oxford: Oxford University Press, 2013.

ALMEIDA, R. **Urbanização e Desastres: Uma Análise Crítica dos Desastres em Áreas Urbanas no Brasil**. São Paulo: Annablume, 2020.

BAUTISTA, Diana Carolina Gómez. Habitabilidade: um olhar a partir do conjunto habitacional do Cordeiro-Recife. In: C. J. M. de CASTILHO (org.). **Movimentos sociais, academia e sociedade: por um espaço do cidadão**. Recife: Editora UFPE, 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 ago. 2023.

CUNHA, G. A. Déficit Habitacional: O Tamanho da Desigualdade Social no Brasil. **Boletim Economia Empírica**, v. 1, n. 1, 2020. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/bee/article/view/4014>. Acesso em: 13 maio 2024.

DIODATO, R. V. Da concepção de um polo cloroquímico ao desenvolvimento da cadeia produtiva da química e plástico de Alagoas. 143f. 2017. Dissertação (Mestrado em Geografia). **Programa de Pós- Graduação em Geografia, Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal de Alagoas (Ufal), Maceió, 2017.**

EM-DAT – Emergency Events Database. The International Disaster Database. **Centre for Research on the Epidemiology of Disasters (CRED)**, 2015. Disponível em: <https://www.emdat.be>. Acesso em: 15 de maio de 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit Habitacional no Brasil: Síntese**. Belo Horizonte: FJP, 2023.

FIPEZAP. Disponível em: <fipezap-202405-residencial-venda-publico.pdf>. Acesso em: 13 jul. 2024.

FIPEZAP. **Relatório Anual de Preços de Imóveis**. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, 2021.

FIX, M. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário em São Paulo. **Cadernos Metrópole**, 13(25), 89-111, 2011.

FREITAS, C. M. et al. Disasters and urban planning: lessons from Brumadinho and Mariana. **Journal of Environmental Planning and Management**, v. 64, n. 5, p. 843-861, 2021.

HERCULANO, Selene. Desastres ambientais, vulnerabilidade social e pobreza. **Revista Nova América**, n. 111, 2006.

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS (UFAL). **Relatório de Investigação Geológica sobre a Subsidência em Maceió**. Maceió: UFAL, 2020.

HABITAT BRASIL. Déficit habitacional no Brasil – **Entenda os números**. **Notícias**. s.d. Disponível em: <https://www.habitatbrasil.org.br/deficit-habitacional-brasil/> Acesso em: 12 de outubro de 2023.

LIMA, Maria Eugênia Wanderley; CORDEIRO, Nilson da Rocha. O Reconhecimento da Moradia como Direito Social: Aplicabilidade do Plano Nacional de Habitação na Produção da Moradia de Interesse Social no Brasil. In: C. J. M. de CASTILHO (org.). **Movimentos sociais, academia e sociedade: por um espaço do cidadão**. Recife: Editora UFPE, 2015.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. **Vozes**, 2017.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948.

PELLING, M. *Adaptation to Climate Change: From Resilience to Transformation*. **New York: Routledge**, 2021.

PIRES, R. R. C. et al. Desafios e lições dos desastres de Mariana e Brumadinho para as políticas públicas de reassentamento. **Revista de Administração Pública**, v. 55, n. 1, p. 163-183, 2021.

SANTOS, M. R.; FERREIRA, A. L.; COSTA, P. M. Reassentamento e direitos humanos: uma análise do caso Braskem em Maceió. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 12, n. 2, p. 200-218, 2022.

SECCHI, L. *Políticas públicas: conceitos, esquemas de análise, casos práticos*. 2. ed. São Paulo: **Cengage Learning**, 2013.

SGB – **Serviço Geológico do Brasil**. **Relatório sobre a subsidência do solo em Maceió**. Brasília: SGB, 2023.

SMITH, G.; EDWARDS, M. Rebuilding after Katrina: policy, politics, and planning. **Journal of Urban Affairs**, v. 41, n. 4, p. 559-577, 2019.

SCHWARTZ, T.; CORBETT, L. Housing and disaster recovery in Haiti: a decade of lessons learned. **Disasters**, v. 41, n. 2, p. 290-309, 2017.

ZHAI, L.; LEE, J.-E. Investigating Vulnerability, Adaptation, and Resilience: A Comprehensive Review within the Context of Climate Change. **Atmosphere**, 2024.

ZOLIN, C. A.; SILVA, T. A. The socio-environmental impacts of the Mariana disaster: a review. **Environmental Management**, v. 63, n. 4, p. 435-448, 2019.