

## | 05 | MORADIA DE ALUGUEL

*Suzana Pasternak*

No contexto da rápida urbanização nos países em desenvolvimento, o déficit habitacional se constitui em grande desafio para o desenvolvimento social e econômico. Este é o caso da América Latina, onde se estima que em 2015 este déficit vá atingir 50 milhões de unidades. No Brasil, em 2008, foi estimado em mais de 5,5 milhões de unidades, sendo 83% em zonas urbanas. Para o Brasil como um todo, as famílias com renda de até 3 salários mínimos concentram 89,6% do déficit habitacional

A política tradicional tem focado prioritariamente a promoção da casa própria. No Brasil foi a política predominante desde a Fundação da Casa Popular, passando pelo Sistema Financeiro Habitacional entre 1964 e 1986, nas políticas municipais pós Constituição de 1988, na outorga de cartas de crédito e agora, a partir de 2009, na atuação do programa Minha Casa, Minha Vida. Por outro lado, a demanda da população em geral e dos movimentos organizados também é pela produção/propriedade de novas moradias.

Mas a ideia de usar apenas a propriedade da casa como forma de construir um patrimônio familiar tem esbarrado no fato de que grande parte da população necessita de um aporte não desprezível em subsídios para consegui-la. De outro lado, a moradia digna é um direito constitucional. O aluguel pode se constituir em forma complementar na redução do déficit em camadas de renda baixa. Nos países desenvolvidos, o mercado de aluguel apresenta proporção forte: nos Estados Unidos, 32% das casas são alugadas, enquanto que na Holanda este percentual atinge 46%, na França 37% e na Inglaterra 29%. No Brasil em 1960 a proporção de domicílios alugados foi de 25,61%, percentual este que foi decrescendo até o ano 2000, onde atingiu 14,29%, tornando a subir levemente em 2010, para 18,32%. No município de São Paulo o aluguel era dominante em 1920, com 78,6% dos domicílios alugados, decrescendo em 1979 para 38,2%, em 2000 para 21,6% e tornando a subir em 2010 para 24,8%.

Enquanto que tanto nos Estados Unidos como em alguns países da Europa, a moradia de aluguel é usada extensivamente, com relativo sucesso, na América Latina em geral inexistente como política pública voltada às camadas de renda mais baixas. Neste contexto, o Banco Interamericano de Desenvolvimento encomendou uma pesquisa sobre a moradia de aluguel em diversos países da América Latina. Nesta sessão livre a equipe brasileira pretende mostrar os resultados desta pesquisa, tendo convidado o coordenador do trabalho pelo BID para exposição dos resultados comparativos com a América Latina. O objetivo geral da pesquisa era entender a evolução, o atual estado e o potencial do mercado de aluguel no Brasil, tanto no mercado formal como no informal, e identificar pontos de estrangulamento para o desenvolvimento de políticas de locação social.

É importante lembrar que o déficit habitacional brasileiro, calculado pela Fundação João Pinheiro em 2008 era de pouco mais de 5,5 milhões de moradias, sendo 83% em zonas urbanas. O ônus excessivo com aluguel representava 32% do déficit brasileiro, mas chegava a 44% deste déficit se consideráramos apenas as regiões metropolitanas. Apenas na Região Metropolitana de São Paulo este tipo de déficit totalizava 256 mil unidades de moradia. Estas famílias, com alto gasto mensal de aluguel, são clientela potencial para programas de locação social.

A pesquisa mostra as condições dos domicílios alugados no Brasil, em relação aos rendimentos, densidade domiciliar e condições de saneamento. Para os municípios de São Paulo, Salvador e Curitiba foi feita uma análise comparativa entre o perfil dos domicílios e moradores em casas próprias e alugadas, utilizando dados censitários de 2010. Foi efetuada também uma análise da evolução da Lei do Inquilinato no Brasil, mostrando suas inflexões e

mudanças. Tanto a legislação, como as políticas públicas de aluguel (em São Paulo) foram objeto de pesquisa qualitativa, entrevistando-se especialistas tanto de órgãos públicos como de entidades privadas ligadas ao mercado imobiliário e a movimentos sociais.

A análise da estrutura de propriedade mostrou que no país como um todo e nos municípios estudados percebeu-se, na última década, uma tímida retomada do aluguel como forma de moradia. A proporção de domicílios alugados é maior nas áreas mais centrais dos municípios. Em geral são áreas que agregam os centros históricos e bairros populares e degradados, com grande concentração de cortiços, além de pequenos imóveis tipo quitinete. A relação entre o aluguel médio e a renda média nos municípios estudados mostra que cerca de 23% da renda é destinada a gastos com aluguel de moradia. E, com relação à renda, a renda modal dos inquilinos em São Paulo, Curitiba e Salvador fica entre 1 e 2 salários mínimos. Em São Paulo a renda média é um pouco maior (4,98 salários mínimos), refletindo a riqueza do município. Ou seja, grande parte dos inquilinos das cidades estudadas estaria apta a participar dos programas de locação social ou bolsa aluguel existente.

Algumas experiências, como o Programa de Locação Social em São Paulo, mantém o caráter pontual e dependem, essencialmente, de gestões municipais específicas, o que dificulta sua continuidade e também sua reprodutibilidade. De maneira geral a locação social é bem aceita como programa complementar aos programas de provisão de moradia, porém ainda enfrenta restrições e preconceitos inerentes à ideia de acesso à moradia através de aluguel. Mas o que se nota é que a questão legal não é mais entre para programas de locação social, sendo que as normas do Estatuto de Locação já têm sido utilizadas nos contratos de aluguel do programa de locação social no município de São Paulo. A pesquisa recomenda que o programa de bolsa-aluguel já existente no município de São Paulo não deva ser usado apenas em caráter emergencial, mas que deva ser ampliado como forma de acesso da população de baixa renda ao estoque de moradias da cidade. Em São Paulo, desde 2010, o número de pessoas que recebem bolsa aluguel quase dobrou: foi de 11 mil famílias em agosto de 2010 para quase 21 mil famílias em setembro de 2012. Apenas esta cifra já demonstra a necessidade de estudo desta alternativa.

Esta sessão será articulada a partir de cinco trabalhos, todos resultantes da pesquisa sobre moradia de aluguel promovida pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) ao longo de 2012. Serão apresentados os seguintes trabalhos “Locação Social na América Latina: a pesquisa do Banco Interamericano de Desenvolvimento”, Andres F. Muñoz Miranda - BID; “Moradia de Aluguel no Brasil”, Suzana Pasternak - FAUUSP; “Lei do Inquilinato e Estatuto da Locação: a legislação brasileira”, Fernanda Pereira Lisboa - Universidade Corporativa do SECOVI; “Mercado Imobiliário: locação residencial no Brasil”, Emilio Haddad - FAUUSP; e “Locação Social no Brasil”, Camila D’Ottaviano - FAUUSP.

**Palavras-chave:** política habitacional, aluguel, locação social

## LOCAÇÃO SOCIAL NA AMÉRICA LATINA: A PESQUISA DO BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO BID

*Andres Felipe Muñoz Miranda*

### **Resumo**

Partindo do princípio de que a moradia de aluguel pode representar uma forma complementar na redução do enorme déficit habitacional em camadas de renda baixa, em

especial na América Latina, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) promoveu ao longo de 2012 uma extensa pesquisa sobre o assunto em diversos países latino-americanos.

A partir da visão geral de todos os países estudados, onde Brasil foi um dos estudos de caso, esta apresentação pretende discutir as principais características do mercado de moradias de aluguel na América Latina, bem como as possibilidades de implementação de políticas de locação social em larga escala na região.

A pesquisa procurou levantar tanto dados quantitativos, como características demográficas da população, quantificação do déficit habitacional, características dos domicílios alugados, como dados qualitativos, como política habitacional e legislação pertinentes.

A partir da ideia de que uma política de locação social pode representar a ampliação das oportunidades econômicas e sociais para famílias de baixa-renda, promovendo o aumento da renda familiar, a ampliação do acesso à educação, a redução da exposição financeira, serão apresentados alguns dos principais resultados da pesquisa capitaneada pelo BID, em especial para o Chile, México e Brasil.

**Palavras-chave:** política habitacional, locação social, aluguel na América Latina

## MORADIA DE ALUGUEL NO BRASIL

*Autor: Suzana Pasternak*

### **Resumo**

A exposição detalhará a estudo do mercado de aluguel no Brasil, comparando domicílios e população moradora no Brasil em unidades próprias e alugadas. O trabalho mostra a caracterização dos locadores, através da utilização de uma pesquisa da FIA-SECOVI de 1995, e dos domicílios e locatários através do Censo de 2010 para o município de São Paulo. Os municípios de Salvador, no Nordeste, e Curitiba, no Sul, forma também objeto de estudo, embora sem a caracterização dos locadores. Espacializou-se a distribuição dos domicílios alugados nos 3 municípios, mostrando sua proporção superior nos centros, em determinados bairros.

**Palavras-chave:** aluguel, inquilinos, locação social

## LEI DO INQUILINATO E ESTATUTO DA LOCAÇÃO: A LEGISLAÇÃO

### BRASILEIRA

*Fernanda Pereira Lisboa*

### **Resumo**

A concentração da exposição será fundamentada nos aspectos jurídicos: o arcabouço legal, sua evolução e implicações.

No contexto geral da legislação, alguns fatores provocaram profundo desencorajamento no investimento de novas unidades residenciais para locação, em determinados períodos históricos. Em contrapartida, vislumbramos que desde 1991, com a promulgação do Estatuto da Locação, (a Lei nº 8.245, que consolidou pela primeira vez as locações dos imóveis

urbanos - residencial, não residencial, comercial num único estatuto) apresenta um cenário equilibrado e seguro, no qual pode-se afirmar que a legislação não atrapalha a locação para fins residenciais, dando as mesmas garantias para o locador que a locação não residencial.

Importante esclarecer que o entendimento atual dos tribunais é que a locação é uma relação civil normal, com normas, regras e códigos.

Sobre a legislação que viabilize a estruturação de fundos imobiliários, a situação no Brasil ainda é incipiente e restrita a imóveis corporativos – com destinação exclusiva a renda, assim discorrer sobre o futuro da legislação, produtos novos e, com lastro em fundos imobiliários serão assuntos que terão que ser abordados com profundidade. Embora tenhamos arcabouço legal para viabilizar os empreendimentos imobiliários sob a estrutura de fundos imobiliários, é ineficiente sob o viés operacional (e renda). Temas para desdobramento do estudo são sugeridos para operacionalização e sob o enfoque de política pública.

**Palavras-chave:** Lei do Inquilinato, Estatuto da Locação, Legislação de aluguel

## MERCADO IMOBILIÁRIO: LOCAÇÃO RESIDENCIAL NO BRASIL

*Emilio Haddad*

### **Resumo**

A exposição se concentrará sobre aspectos do imóvel residencial de aluguel enquanto alternativa de investimento de base imobiliária, com ênfase no caso da cidade de São Paulo. São inicialmente apresentados dados publicados sobre a relação entre preço de venda e valor de aluguéis de imóveis residenciais em São Paulo, no período recente, bem como estudada a influência do seu tamanho e localização. Indicadores de valor são insumos para a análise financeira, cujos resultados têm mostrado que o investimento em imóveis para locação residencial não têm aqui em geral apresentado taxas de retorno atraentes. São feitas comparações do caso brasileiro com o de outros países, sendo de particular interesse aqueles que já amadureceram o processo conhecido como “financeirização” do mercado imobiliário: no Brasil, o senhorio ainda é predominantemente composto por pessoas físicas. São estudados os fundos de investimento imobiliário cujas carteiras no Brasil são essencialmente compostas por imóveis comerciais, e discutida a perspectiva destes fundos como fonte de mobilização de recursos para investimento também em imóveis residenciais para renda, diante da diminuição das taxas de juros. Outro aspecto relevante discutido é o papel da política tributária, que onera os rendimentos de aluguel em especial no caso das pessoas físicas. Finalmente, tendo em vista uma perspectiva de interpretação mais abrangente, é feita uma conexão dos resultados obtidos com os de outras análises do estudo desenvolvido para o BID que privilegiam aspectos sociais, políticos e demográficos do mercado de locação residencial. Temas para o desdobramento do estudo são sugeridos.

**Palavras-chave:** mercado imobiliário, locação residencial, finanças

## LOCAÇÃO SOCIAL NO BRASIL

*Maria Camila Loffredo D'Ottaviano*

## **Resumo**

De maneira geral a locação social é bem aceita no Brasil como programa complementar aos programas de provisão de moradia, porém ainda enfrenta restrições e preconceitos inerentes à ideia de acesso à moradia através do aluguel. Ao longo da pesquisa foi possível identificar questões importantes relativas à locação social e as dificuldades para a expansão dos programas já existentes no Brasil.

Algumas experiências, como a do Programa de Locação Social em São Paulo, mantém o caráter pontual e dependem, essencialmente, de gestões municipais específicas, o que dificulta sua continuidade e também sua reprodutibilidade.

A exposição pretende analisar os programas de locação social no âmbito da política de habitação de interesse social no Brasil, em especial, na cidade de São Paulo, a partir do Programa de Locação Social, de 2002, e o projeto de lei nº 6.349, de 2009, que tramita na Assembleia Legislativa Federal, propondo a criação de um Serviço de Moradia Social.

O Programa de Locação Social do município de São Paulo foi criado em 2002 pela Resolução nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação e visava atender à demanda das famílias com renda de até três salários mínimos, excluídas até então dos programas existentes de financiamento habitacional. Já o projeto de lei federal se baseia na existência concomitante de um parque público e de um parque privado de moradias de interesse social, com gestão terceirizada, tendo como finalidade o apoio a melhoria das condições de vida da população de baixa renda.

**Palavras-chave:** locação social, bolsa aluguel, Aluguel em São Paulo.