

E SÃO PAULO

Camila D'Ottaviano

Esta Sessão Livre tem como objetivo discutir a possibilidade de implementação de uma política habitacional pública alicerçada na locação no Brasil. A discussão tem como base uma pesquisa encomendada pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) com o objetivo de entender o mercado habitacional e a potencialidade de um programa habitacional de locação social na América Latina.

No caso brasileiro, foram estudo de caso as cidades de Curitiba, Salvador e São Paulo. Ao longo da pesquisa foram analisadas questões relativas ao mercado habitacional brasileiro - dinâmica demográfica brasileira, formas de moradia da população, caracterização do déficit habitacional, análise da estrutura de propriedade, política habitacional, análise da legislação relativa à locação residencial e das estruturas financeiras e de crédito imobiliário - como um todo, em especial nos municípios estudo de caso.

No momento de se pensar numa política habitacional pública alicerçada na locação é importante entender a dinâmica histórica da produção de habitação no Brasil e seu consequente enraizamento cultural.

O acesso à moradia através do aluguel, bastante importante na primeira década do século XX, diminuiu sistematicamente sua importância desde a alteração da lei do inquilinato, com o congelamento dos alugueis, nos anos 1940.

A moradia de aluguel para a população de baixa renda ficou restrita, durante as últimas décadas, aos cômodos em cortiços e pensões localizadas preferencialmente nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras, ou à sublocação de cômodos na periferia. Poucas vezes se pensou seriamente numa política de aluguel. A memória das leis do inquilinato e da instabilidade de renda, aliada à política pública de incentivo à casa própria, tornaram essa uma opção pouco atraente.

Historicamente a política de provisão de moradia no Brasil esteve sempre alicerçada na opção exclusiva pela casa própria, em detrimento de programas públicos de locação, ou do incentivo ao pequeno locador.

Desde o Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, até o recente Programa Minha Casa Minha Vida (2009/2012) podemos verificar que a política habitacional brasileira conserva como parâmetros principais a construção de novas moradias e a casa própria. Por outro lado, a demanda da população em geral e mesmo dos movimentos de moradia também é pela produção/propriedade de novas moradias.

Atualmente, após uma substancial mudança na legislação concernente ao aluguel residencial, torna-se importante estudar a modalidade de acesso à moradia popular através da locação social.

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.

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 % urbano. O ônus excessivo com aluguel representa 32% do déficit brasileiro, mas chega a 44% do déficit se considerarmos apenas as regiões metropolitanas. Apenas na RM São Paulo, o déficit devido ao ônus excessivo com aluguel totaliza 256 mil unidades. Essas famílias, com algo gasto mensal de aluguel, são clientela potencial para programas de locação social.

Outro ponto importante é a renda familiar dessas famílias: do total do déficit de 691 mil moradias para as três regiões estudadas, 591 mil famílias (86%) possuem renda mensal de no máximo 3 salários mínimos. Para o Brasil como um todo, as famílias com renda de até 3 salários mínimos concentram 89,6% do déficit habitacional.

A análise da estrutura de propriedade mostrou que no país como um todo e nos municípios estudados, na última década, ocorreu uma tímida retomada do aluguel como forma de moradia. A proporção de domicílios alugados é maior nas áreas mais centrais nos três municípios. Em geral áreas que agregam os centros históricos e bairros populares e degradados, com grande concentração de cortiços, além de pequenos imóveis do tipo quitinete.

A relação entre o aluguel médio e a renda média nos municípios estudados mostra que, em média, 23% da renda é destinada a gastos com moradia. Há maior percentual de unidades alugadas em São Paulo. Esse percentual diminui em Curitiba e ainda mais em Salvador. A proporção de casas próprias em Salvador deve estar ligada à proporção de casas em favelas, na grande maioria, próprias (em Salvador 32% da população reside em favela). Em Curitiba o percentual de casas alugadas atingiu 22,50% do total dos domicílios. Nesta cidade, a proporção de favelados em 2010 foi de 9,32%. Já em São Paulo a proporção de casas alugadas é de quase 25%. No município de São Paulo 9,39% dos domicílios alocam-se em favelas, com um total de 11,45% da população.

O número médio de pessoas por domicílios nas casas de aluguel é, nas 3 cidades, menor que nas casas próprias. Em São Paulo a densidade domiciliar é mais de 10% maior que em Curitiba e Salvador e as condições de densidade domiciliar são piores: é onde o número de cômodos por casa é menor, o número de moradores por dormitório é o maior, ultrapassando o limite da Organização Mundial da Saúde. Mesmo o número de banheiros por domicílio é menor na capital paulista que em Salvador e Curitiba.

Para Curitiba, o inquilino típico é migrante: mais de 66% dos chefes moradores em casas alugadas não nasceram em Curitiba, e a maioria deles sequer nasceu no estado do Paraná. Em São Paulo, o perfil migratório apresenta alguma diferença: a maioria dos chefes não nasceu no município, mas o que chama a atenção é o enorme percentual de chefes locatários que não nasceram no estado de São Paulo, quase 80%, sendo o Norte e Nordeste a origem habitual (74%). O inquilino típico paulistano é nordestino, fato que não se repete em Curitiba, onde mais de 50% são paranaenses. Já em Salvador a proporção de nascidos no município é sensivelmente maior que nos outros dois, chegando a 49%, e apenas 27% não eram nascidos na Bahia. Entre os não nativos do estado, 56% nasceram na região Norte ou Nordeste.

Nesta sessão será analisada inicialmente a estrutura de propriedade no Brasil, tendo como foco específico as moradias de aluguel, caracterizando seus moradores tanto a nível nacional quanto para as cidades estudos de caso.

Serão analisadas também as políticas urbana e habitacionais de Curitiba, Salvador e São Paulo, bem como as possibilidades de investimento privado no mercado habitacional de aluguel.

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.

Palavras-chave: locação social, moradia, mercado

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 irá se focalizar na caracterização das moradias alugadas no Brasil, e em especial, nos municípios de São Paulo, Curitiba e Salvador. Para os 3 municípios a proporção de domicílios alugados aumentou entre 2000 e 2010. Embora se localize em São Paulo a maior porcentagem de casas alugadas (quase 25% em 2010), o maior aumento deu-se em Curitiba, onde o percentual de moradias de aluguel aumentou 5,46 pontos percentuais. Em Salvador o aumento foi de 4,60 pontos percentuais. Em São Paulo um estudo do SECOVI-FIA de 1995 permitiu a caracterização do locador. Este personagem, contrariamente ao imaginário, não é um grande proprietário com muitos imóveis de locação. Pelo contrário, a grande maioria possui apenas 2 imóveis de aluguel. Trata-se, assim, de um pequeno rentista, com renda não muito superior à do inquilino. Os indicadores em relação à moradia alugada variam pouco entre os municípios estudados, mas os indicadores demográficos e socioeconômicos apresentam diferenças marcantes: em São Paulo, quase ¼ dos locatários têm Mais de 60 anos, enquanto que em Salvador e Curitiba esta proporção é inferior à 10%. O trabalho detalha as diferenças em relação aos perfis e tenta interpretá-las.

Palavras-chave: estrutura de propriedade, inquilinos, proprietários

PRODUÇÃO HABITACIONAL E A LOCAÇÃO SOCIAL EM CURITIBA

Tomas Moreira

Resumo

Os problemas urbanos e sociais da cidade de Curitiba, produzidos ao longo do seu processo de planejamento, colocam-na numa situação de tensão. Dentre os principais problemas destaca-se o habitacional. No que se refere a esse, a apresentação que se pretende realizar nesta sessão livre, visa explorar as políticas habitacionais empreendidas nas últimas décadas para pautar o cenário atual da Política Habitacional de Curitiba. Para tanto se pautará o comportamento demográfico atual da região, as principais balizas e a estrutura do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, empreendido em 2008, bem como a situação de locação social no município, o perfil dos locatários em Curitiba, os aspectos socioeconômicos e demográficos dos chefes de família, a infraestrutura e localização dos imóveis alugados. Nesse sentido, pretende-se entender em que medida a locação social tem sido incorporada e pode se consolidar como um instrumento da política habitacional, relacionando-se com programas da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e as estratégias municipais de desenvolvimento urbano e social.

Palavras-chave: política habitacional, locação social, Curitiba

LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO X POLÍTICA HABITACIONAL EM SALVADOR

Resumo

A legislação de uso e ocupação do solo estabelece padrões para o desenvolvimento da cidade, inclusive parâmetros para o reconhecimento de áreas de ocupação informal desde 1984, através da regulamentação das Áreas de Proteção Sócio-Ambiental - APSE. Estas áreas seriam demarcadas no Plano Diretor de Salvador em 2008 como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e reafirmadas na LOUS de 2012 [sub-judice]. As ZEIS serviram de base para orientar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS que se organiza de acordo com o mesmo horizonte temporal proposto pelo Plano Nacional de Habitação, estabelecendo metas a médio e longo prazo. O trabalho pretende analisar a evolução da legislação urbana em Salvador e seus impactos na produção de habitação social.

Palavras-chave: habitação social, legislação urbana, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Plano Municipal de Habitação

INVESTIMENTO PRIVADO FORMAL EM ALUGUEL RESIDENCIAL

João Meyer

Resumo

O investimento privado em imóveis residenciais para aluguel é pouco desenvolvido no Brasil, especialmente para investidores com qualificação analítica de investimento, ou como atividade empresarial. Enquanto em países desenvolvidos, especialmente nos EUA, há expressiva oferta de conjuntos residenciais, de propriedades de empresas, disponíveis para locação residencial. Não há nenhuma experiência semelhante no Brasil.

A exposição será introduzida por referências gerais do mercado de locação residencial e suas potencialidades, para contextualização da discussão. Após uma breve revisão da evolução do mercado de locação no Brasil e em São Paulo e o contexto econômico e legal de suas inflexões, serão discutidas as tendências da rentabilidade da locação residencial comparativamente às alternativas de investimento em imóveis corporativos para renda. Também serão mencionadas as consequências das transformações da rede de cidades em função de alterações recentes no mercado de trabalho.

Posteriormente serão exploradas as principais condições presentes para este tipo de investimento e suas restrições. Para tanto serão abordadas as alternativas de obtenção de fundos para investimento e os respectivos parâmetros tributários. Considerando a vedação do financiamento para locação pelo SFH, serão discutidas as possibilidades de mobilização de fundos através de instrumentos alternativos como os fundos imobiliários e a securitização de recebíveis. Em seguida serão comparados os impactos dos diferentes regimes fiscais na atratividade dos investimentos tradicionais e alternativos, em moradia para renda. Conclui-se com uma avaliação das perspectivas de desenvolvimento do mercado privado formal de moradias para renda e algumas alternativas de aperfeiçoamento.

Palavras-chave: mercado imobiliário, aluguel residencial, investimentos

SÃO PAULO: O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

Camila D'Ottaviano

Resumo

A apresentação analisará o Programa de Locação Social instituído no município de São Paulo em 2002 e também o atual projeto de lei 6.342 de 2009 que propõe, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação - SNHIS, o Serviço de Moradia Social para famílias de baixa renda.

O Programa de Locação Social paulistano é o principal programa habitacional alicerçado na locação social implantado no Brasil recentemente. Criado em 2002, visava atender à demanda das famílias com renda de até três salários mínimos, excluídas até então dos programas existentes de financiamento habitacional.

O Programa atendia famílias de baixa renda, através da disponibilização de unidades de propriedade municipal, construídas com recursos municipais e federais. Os recursos eram oriundos do Fundo Municipal de Habitação e destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis.

O subsídio relativo ao valor do aluguel e às despesas com manutenção dos imóveis é familiar, intransferível e passível de renovação a cada 12 meses.

Após 10 anos de sua implantação, as principais limitações apontadas pelos gestores municipais são a falta de acompanhamento social da demanda atendida e a falta de acompanhamento na gestão das áreas condominiais.

Outra questão ainda não resolvida no âmbito do programa de locação social é o tempo máximo de permanência das famílias nos empreendimentos. E, paralelamente a isso, a impossibilidade de atendimento à demanda existente, muito superior à capacidade do programa.

Palavras-chave: locação social, São Paulo, programas habitacionais