

## MORADIA PARA A POPULAÇÃO MAIS VULNERÁVEL

### Contextualização do problema, causas e consequências



Um dos grandes desafios de desenvolvimento urbano em muitos países é reduzir o déficit habitacional. Conceito que engloba a necessidade de novas moradias, bem como sua precariedade, custo e coabitação com outras famílias, sendo que 87.7% desse déficit no Brasil se encontra em áreas urbanas. Desde 2011, o ônus excessivo com aluguel tornou-se o componente de maior peso no déficit habitacional, seguido por coabitação familiar, habitação precária e adensamento excessivo - número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório.

O déficit habitacional tem causas diversas como especulação imobiliária, falta de uma política habitacional abrangente ou de políticas efetivas, alto

custo para aquisição, desenvolvimento e construção. Além disso, considera-se em déficit aqueles que estão onerados com mais de 30% da sua renda. Suas consequências abrangem moradias em áreas de risco, com falta de serviços públicos, maior tempo de transporte até o trabalho e excesso de pessoas por domicílio. A literatura internacional aponta que efeitos dessas consequências atingem a sociedade de forma sistêmica. O objetivo desta breve exposição é mostrar alguns exemplos de soluções focadas na oferta de moradias para população vulnerável e seus respectivos impactos.

## SOLUÇÕES

### Estratégia 1 - Subsídio para moradia e aluguel

Este tipo de solução enfrenta diretamente a escassez de recursos financeiros para a habitação de famílias de baixa renda. Em linhas gerais, as famílias devem se cadastrar nos programas e serão selecionadas conforme a disponibilidade do programa. A partir da seleção é concedido um determinado percentual de subsídio sobre o valor do financiamento do imóvel. O subsídio pode ser pago à família mediante um voucher, cujo valor leva em consideração características familiares e características do imóvel desejado, que deve estar registrado como um dos imóveis disponíveis para o programa.

### Estratégia 2 - Imóveis públicos vazios

Dados nacionais indicam uma grande quantidade de imóveis vazios, que podem estar vazios por uma série de fatores como condições precárias da vizinhança, estado de conservação do imóvel ou especulação imobiliária. Explorar estes imóveis, que muitas vezes são públicos e estão em localizações preferenciais na cidade, pode fazer parte da estratégia de desenvolvimento do mercado de locação social, conforme indicado por organismos internacionais. Há um corpo de evidências que recorrem à readequação desses imóveis como uma forma de conter a expansão periférica das cidades. No Brasil, experiências exitosas adotaram uma forma de arrendamento como um aluguel com possibilidade de compra ao final do período.

### Estratégia 3 - Aluguel com opção de compra

Esses programas visam possibilitar a compra do imóvel mediante o emprego de parte do pagamento do aluguel. As residências disponíveis para aluguel advinham de uma política de aluguel de habitações pertencentes ao estado e sua compra poderia ser feita com um desconto que progredia de acordo com o tempo de moradia. Seu exemplo mais famoso é da política britânica de habitação, reurbanização e privatização chamada Right to Buy. A política resultou em aumento da propriedade das residências no decorrer de sua execução, atingindo 70% no ano 2000.

### Estratégia 4 - Melhorias habitacionais

Tendo em vista a política habitacional como um planejamento da cidade e não apenas de casas, estudos indicam a necessidade de se considerar nas políticas habitacionais o crescimento populacional, custo de manutenção, ampliação de serviços públicos, efeito ambiental das construções e custo de ampliação das residências. Estes estudos indicam como estratégias de melhorias habitacionais o planejamento de casas modulares, permitindo que as famílias possam ampliar ou configurar suas moradias de acordo com suas possibilidades, mas dentro do que critérios de segurança, evitando "puxadinhos".

## EVIDÊNCIA DE RESULTADOS E IMPACTOS

Subsídios diretos para aluguel e aperfeiçoamento do mercado de alugueis são estratégias recomendadas por organismos internacionais à América Latina para o enfrentamento do déficit habitacional. A literatura explora políticas neste sentido em que a habitação é tratada como intermediadora de fatores como saúde mental, saúde física, desempenho escolar e laboral.

Estudos recentes apontam que mudar para moradia com melhores condições de vida durante a infância aumenta a probabilidade de vir a frequentar o ensino superior além de melhores condições de renda no futuro. Esses resultados podem ser amplificados ou reduzidos por fatores como distância da nova moradia às oportunidades de trabalho e a qualidade da vizinhança. Por fim, regras complexas principalmente de elegibilidade, falta de articulação institucional, inadequação da infraestrutura preexistente e manipulação política podem contribuir para uma má implementação das políticas de moradias aqui mencionadas.

## INTERVENÇÃO EM POLÍTICA HABITACIONAL

