

## Em defesa da locação social

2009 . Ano 6 . Edição 51 - 07/06/2009

**Bruno de Oliveira Cruz e Maria da Piedade Morais**



No Brasil, a exemplo do que ocorre em outros países latino-americanos, as políticas habitacionais governamentais têm enfatizado a promoção do acesso à casa própria como a melhor forma de satisfazer as necessidades habitacionais da população, atribuindo um *status* inferior à moradia de aluguel. Nos países desenvolvidos, vários estudos apregoam os impactos positivos da propriedade imobiliária sobre as crianças, as comunidades e a participação cívica da população. Também existe uma vasta literatura enfatizando a importância da autoconstrução para promover o acesso à casa própria entre os pobres urbanos das cidades da América Latina.

A habitação possui o duplo caráter de bem de consumo (necessidade básica) e bem de investimento, correspondendo ao principal ativo das famílias em todo o mundo. Contudo, as condições de ocupação da moradia variam profundamente entre os países, independentemente dos padrões de renda, da região do globo e dos níveis de desenvolvimento. No Brasil a taxa de domicílios próprios em 2000 era de 74,4%, muito próxima das taxas da Argentina (74,9%) e da Bélgica (74%), mas muito atrás da Espanha, onde aproximadamente 83% da população é proprietária da moradia. Por outro lado, em países em estágios muito diferentes do desenvolvimento como a Alemanha e a Jamaica as taxas de domicílios próprios podem ser bastante similares (45%), mas muito abaixo das taxas na América Latina.

Embora nos países desenvolvidos predominem o aluguel ou a propriedade nos mercados de habitação formais, analisando a escolha das condições de ocupação das moradias (*tenure choice*) nos países em desenvolvimento podemos encontrar uma multiplicidade de soluções habitacionais, que incluem a propriedade e o aluguel no mercado formal, a invasão e o aluguel em assentamentos informais até a coabitação e a ocupação de domicílios cedidos por parentes e empregadores.

A literatura empírica mostra que a *tenure choice* depende do ciclo de vida das famílias, da renda, da riqueza, da disponibilidade de crédito, da política tributária e das expectativas inflacionárias, dentre outros. A baixa capacidade de pagamento e endividamento dos pobres restringe o seu acesso aos mercados de aluguel e propriedade formais, levando ao aumento dos assentamentos precários. No Brasil as despesas com a compra de moradias acabadas e empréstimos hipotecários são ainda mais desigualmente distribuídos do que a renda do trabalho, de acordo com dados da Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), enquanto as despesas com a melhoria das condições habitacionais são bem distribuídas entre todas as classes de renda. Tal fato reflete o esforço das populações de baixa renda, que têm destinado uma parcela significativa de suas poupanças para a melhoria das suas condições habitacionais, e mostra a oportunidade para a implementação de programas de microfinanças para habitação progressiva.

Estudo elaborado pelos autores analisando a *tenure choice* no Brasil mostrou que o nível de riqueza é um bom preditor para a propriedade formal e que a renda corrente tem impacto limitado sobre o regime de ocupação da moradia. Por outro lado, variáveis relacionadas ao ciclo de vida tais como idade do chefe, estado civil e tamanho da família influenciam fortemente a probabilidade de ser proprietário. Tais resultados mostram que os *policy makers* brasileiros, que sempre criaram programas habitacionais baseados nas faixas de renda familiar corrente, deveriam levar explicitamente em conta o estágio das famílias no ciclo de vida no desenho dos programas, tais como o aluguel ou a propriedade para a população jovem ou programas habitacionais especiais para idosos, por exemplo. Os pobres, os negros e as mulheres com filhos pequenos apresentaram uma elevada probabilidade de morar em assentamentos informais, mostrando que eles possuem uma possibilidade de escolha limitada no mercado habitacional. O nível educacional aumenta a probabilidade de uma boa inserção nos mercados habitacionais formais, seja por meio de compra ou aluguel. Migrantes há menos de quatro anos no município de residência também possuem uma probabilidade menor de ser proprietários.

Em suma, os resultados do estudo mostram que os *policy makers* não deveriam focar apenas no acesso à casa própria como a melhor solução habitacional, mas que uma maior gama de opções habitacionais com diferentes modalidades de acesso, preços, qualidades e localizações deveria estar disponível para as famílias brasileiras, dentre as quais elas pudessem escolher as soluções mais adequadas às suas necessidades habitacionais. Nesse sentido, a locação social pode-se configurar numa excelente solução habitacional para jovens em busca de oportunidades de emprego num mercado de trabalho crescentemente volátil, informal e disperso no espaço, bem como para migrantes recentes e idosos que não tem condições de contrair um empréstimo, com a importância dos mercados de aluguel para aliviar o déficit habitacional sendo maior nas regiões metropolitanas e nas áreas densamente povoadas e com elevado crescimento demográfico.

---

**Maria da Piedade Morais**, é técnica de Planejamento e Pesquisa e coordenadora de Estudos Setoriais Urbanos do Ipea.

**Bruno de Oliveira Cruz**, é técnico de Planejamento e Pesquisa e diretor-adjunto de Estudos Regionais e Urbanos do Ipea.

A versão final do artigo pode ser encontrada em Lall, S. V; Freire, M.; Yuen, B.; Rajack, R.; Helluin, J.-J. (eds.)- Urban Landmarkets: improving Land for Successful Urbanization. Elsevier, 2009.