

Economia



COM NOVA AMEAÇA DE 'SHUTDOWN'

Congresso dos EUA trabalha para finalizar pacote de auxílio

Proposta é liberar US\$ 900 milhões para indivíduos e empresas afetados pela pandemia glo.bo/2KkxpxU



Longa espera. Sandra Romão de Souza estava com tudo pronto para conseguir financiamento no programa Minha Casa Minha Vida, na Faixa 1, mas tudo parou já em 2019. Ela vive hoje numa casa no quintal da irmã

CASA VERDE E AMARELA

FORA DE FOCO

País fica sem política habitacional para 42% das famílias sem casa

CÁSSIA ALMEIDA
cassia@oglobo.com.br

O Congresso aprovou, no último dia 8, o novo programa habitacional criado pelo governo, com juros reduzidos e foco no Norte e Nordeste, mas deixou de fora o contingente que mais engrossa o déficit de moradias no país. No Casa Verde e Amarela, que substitui o Minha Casa Minha Vida, o governo excluiu a chamada Faixa 1 do programa anterior, que subsidiava casas com prestações que não excediam 10% da renda de famílias com ganhos de até R\$ 1.800. Um estudo da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) obtido com exclusividade pelo GLOBO mostra que são exatamente os brasileiros neste segmento que mais precisam de uma política habitacional.

O trabalho preparado pela economista Ana Maria Castelo, coordenadora de Projetos da Construção da FGV, calcula que 41,6% do déficit habitacional do país são de famílias com renda de até um salário mínimo (R\$ 1.045). No total, faltam 7,78 milhões de lares no país para pessoas em moradia precária ou que gastam com aluguel mais que 30% do que ganham. Essa realidade mudou pouco nos últimos anos.

Em 2004, eram 7,9 milhões de famílias à espera de uma casa.

Sem a Faixa 1 do Minha Casa, o Casa Verde e Amarela foca em três grupos de famílias com renda de até R\$ 7 mil. No primeiro, estão as que ganham até R\$ 2 mil, mas só as capazes de arcar com as prestações do financiamento sem ajuda do governo. Os juros variam de 4,25% a 8,16%, dependendo da faixa de renda e região.

Embora o novo programa tenha acabado com os contratos em andamento nessa faixa de renda do Minha Casa, o orçamento para as famílias mais vulneráveis foi praticamente zerado, afirma Ana Maria. Criado em 2009, o Minha Casa Minha Vida chegou a contratar 500 mil unidades para a Faixa 1 em 2013. Em 2019, apenas 1.500. E nada este ano.

Essa população não vai conseguir financiar 30%, 40% do imóvel. Precisa ter alguma solução para esse grupo. Pode ser até aluguel social, mas nada foi apresentado ainda — diz a economista. — Mesmo na faixa de R\$ 2 mil a R\$ 4 mil do Casa Verde e Amarela, vai ser preciso um volume maior de subsídios. Cerca de 90% do déficit estão entre quem ganha até três salários mínimos.

Sandra Romão de Souza, de 61 anos, espera um financiamento nos moldes da vertente

da Faixa 1 que dava acesso à casa por meio de organizações sociais e cooperativas. Integrante do grupo Mulheres Guerreiras da Esperança, no Rio, não conseguiu uma casa.

—Nosso projeto foi paralisado. A gente tem um sonho, trabalha tanto para ter a casa, mas, com esse novo programa, não vou conseguir — lamenta.

ALUGUEL ALTO PESA MAIS

Segundo o Ministério de Desenvolvimento Regional, a Faixa 1 não foi encerrada. A pasta diz que há recursos orçamentários previstos para 2021 para concluir as 266,5 mil unidades já contratadas do Minha Casa Minha Vida em andamento e retomar as obras paralisadas de outras 96 mil. Em nota, acrescenta que “caso haja suplementação de recursos”, novas unidades da modalidade podem ser contratadas.

O estudo da Abrainc mostra que o déficit habitacional por condições precárias (casas improvisadas, com mais de três pessoas por cômodo, mais de uma família sob o mesmo teto ou sem banheiro) vem caindo. Passou de 6,47 milhões em 2004 para 4,45 milhões em 2019. Já o déficit por gasto excessivo com aluguel subiu de 1,51 milhão para 3,34 milhões. A valorização dos imóveis, principalmente nos grandes

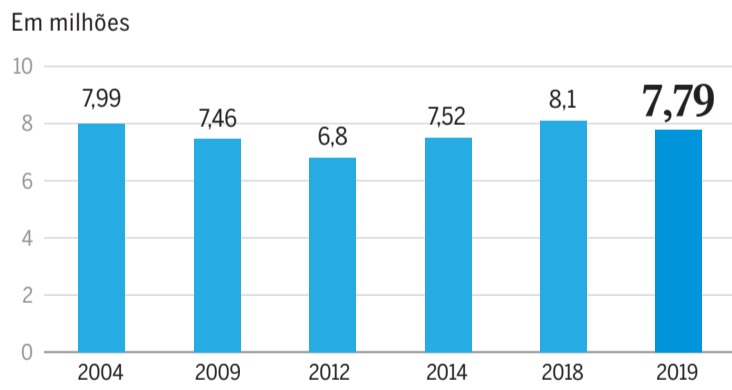


Às pressas. Sandra Kocura, o filho e a mãe: forçados a se mudar na pandemia

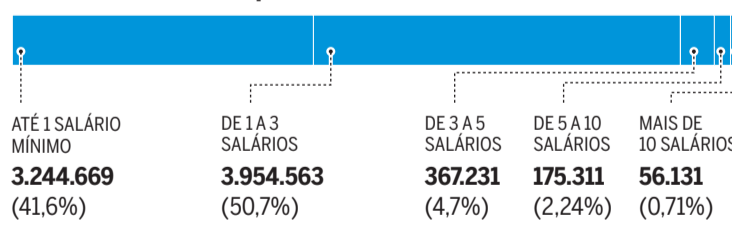
DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

Famílias que vivem em moradias precárias ou gastam muito com aluguel

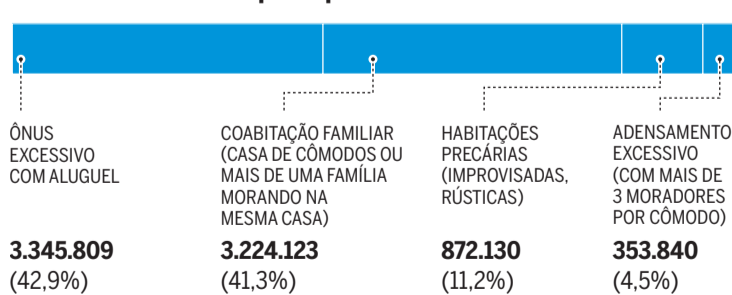
Necessidade de moradias



A falta de moradias por faixa de renda



Déficit habitacional por tipo



Estudo de Ana Maria Castelo, Robson Gonçalves e Marco Capraro Brancher, para Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc)

centros, é o principal motivo.

A assistente social Sandra Kocura viu a luta do Mutirão Carolina Maria de Jesus, em São Paulo, no qual milita, se esvanecer quando a seleção para o Minha Casa Minha Vida foi cancelada. No meio da pandemia, a dona do apartamento em que morava de aluguel pediu o imóvel para o filho, que ficou desempregado na crise.

— Tive que me mudar em um mês. Fui morar onde consegui, num lugar com umidade, falta de ventilação, inadequado para meu filho Enzo, de 12 anos, que tem asma — diz.

No Rio, a professora de Geografia Aparecida Mercedes perdeu o emprego no fim de 2019 e não conseguiu pagar o aluguel. Mora de favor numa ocupação com uma sobrinha, mas elas terão que deixar o local em breve para dar lugar a outros:

—Somos 107 famílias que tínhamos a promessa de construção no Quilombo da Gamboa (Centro do Rio). São camelôs, faxineiras, diaristas que não têm como comprovar renda para um financiamento.

Embora dificulte o acesso da população mais pobre, o presidente da Abrainc, Luiz França, diz que o Casa Verde e Amarela contempla o que ele avalia ser hoje o principal problema de moradia no país, que é o peso do aluguel no orçamento das famílias. Ele aponta outro ponto positivo: o estímulo à construção civil com juros baixos:

—Foram criadas 190 mil vagas este ano na construção. Essa política pública com olhar para a habitação é fundamental para o Brasil. Vai gerar emprego e ativar a economia.

PLANEJAMENTO URBANO

José Carlos Martins, presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic), acredita que a camada mais pobre vai se beneficiar das outras vertentes do Casa Verde e Amarela, como regularização fundiária e reformas. Elas devem estimular o varejo de material de construção e pequenos construtores. Apesar de ver um orçamento limitado do FGTS para financiamentos, Martins acredita que recursos podem vir da poupança, cuja captação aumentou na pandemia.

—Com pouco dinheiro com reformas e regularizações, reduz-se o déficit habitacional — diz ele, que espera crescimento de 4% da construção civil em 2021 se forem aprovadas reformas estruturais, como a administrativa e a tributária. — O ano que vem deve ser excelente para o setor.

Para a urbanista Camila Maleronka, professora do Insper, o Casa Verde e Amarela é um programa mais voltado para o apoio à construção civil, do que para acesso à moradia:

—Tirar do programa a Faixa 1, onde está parte significativa do déficit, é quase como dizer que não há política habitacional para quem mais precisa.

Para ela, programas precisam ser integrados ao planejamento urbano para evitar erros do Minha Casa: conjuntos em locais distantes, carentes de transporte, empregos, escolas e hospitais.

— Isso acaba levando ao retorno a moradias precárias ou com aluguel muito alto nas regiões centrais das cidades.

“A gente tem um sonho, trabalha tanto para ter a casa, mas, com esse novo programa, não vou conseguir”

Sandra Romão de Souza, do grupo Mulheres Guerreiras da Esperança

“Tirar do programa a Faixa 1, é quase como dizer que não há política habitacional para quem mais precisa”

Camila Maleronka, urbanista, professora do Insper