



Aluguel sobe mais nas favelas do que em demais áreas do Rio, diz FGV

Bernardo Tabak

Efeito das UPPs leva aluguéis nas favelas a subir 6,8% mais, diz estudo. Apesar da forte alta, preço das locações ainda é 25% mais barato.

O valor dos aluguéis nas favelas cariocas entre 2007 e 2009 subiu 6,8% mais do que em imóveis com as mesmas características localizados em outras áreas da cidade, de acordo com estudo divulgado nesta quarta-feira (16) pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

O aumento, diz a FGV, se deve ao efeito da implementação das Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs).

Segundo o estudo "UPP2 e a Economia da Rocinha e do Alemão: do Choque de Ordem ao de Progresso", realizado pelo Centro de Políticas Sociais da Fundação Getúlio Vargas (CPS/FGV), os aluguéis nas favelas ainda são 25% mais baratos que no restante da cidade, apesar do aumento.

"O mercado imobiliário reage rápido após a chegada de uma UPP", afirmou o economista Marcelo Néri, coordenador do CPS/FGV.

De acordo com a FGV, o levantamento compara imóveis com as mesmas características, como tamanho, material utilizado na construção e acesso a serviços públicos, por exemplo.

"A UPP é particularmente importante: é um boom econômico na base da economia carioca. O Rio de Janeiro, com a UPP, tem um ganho de capital", disse Néri. "Se eu tivesse um imóvel na Rocinha, estaria muito feliz hoje".

De acordo com entidades ligadas ao setor de habitação, a valorização dos aluguéis na cidade, bem como da venda de imóveis, cresceu muito nos últimos dois anos após o anúncio da realização da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas 2016 no Rio.

Já a alta ainda maior das locações nas favelas, segundo a pesquisa, se deve a implantação do projeto das Unidades de Polícia Pacificadora (UPP), do governo estadual. Apesar do crescimento percentual maior do que no asfalto, o levantamento mostra que os aluguéis nas favelas ainda são 25% mais baratos.

O estudo se baseou em dados do Censo das Favelas, realizado pelo governo estadual em 2008 e 2009, e em dados do censo demográfico e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) mais recente, ambos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Na opinião de Néri, a tendência é de que os preços de aluguéis na Rocinha também subam.

"No caso da Rocinha, isso pode criar um problema de habitação. O preço na Rocinha vai subir", avalia. "O problema que mais me preocupa é no setor imobiliário, não só pelo aumento de preço, mas pelo crescimento desordenado. É uma pressão forte, e o estado vai ter que zelar por isso".