

O PAÍS

• CRISE DA HABITAÇÃO

Levantamento revela que 97,2% do déficit habitacional brasileiro estão concentrados nas famílias com renda de até cinco salários-mínimos (ou R\$ 1.300). Não por acaso, é este o segmento absolutamente excluído da oferta de crédito. A pesquisa estima a necessidade de moradias em 3.755.966. Apenas 0,7% do déficit refere-se a lares com renda domiciliar per capita superior a dez salários-mínimos.



SEM PAREDE, SEM CHÃO

"Apenas 20% das famílias que precisam de moradia têm condições de pagar por ela. De 80% restantes não têm renda para financiamento"

187 CILAS QUEIROZ RIBEIRO • FORTALEZA

Desigualdade morro acima

Fim do crédito habitacional para famílias mais pobres coincide com explosão das favelas

Flávia Oliveira

A expansão acelerada das favelas se confunde com o colapso do sistema de crédito habitacional no Brasil. As duas décadas que marcaram a explosão da moradia subnormal — classificação do IBGE para residências em áreas irregulares, com imóveis distribuídos desordenadamente e sem acesso a serviços básicos — coincidem com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1986, e o agravamento da crise econômica que, desde os anos 90, vem minando emprego e renda dos brasileiros. A combinação de mazelas tem efeitos dramáticos para a população de baixa renda que, sem outra opção de moradia, acaba inflando as favelas. Levantamento do pesquisador Luiz Cesar Queiroz Ribeiro, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (Ippur-UFRJ), revela que 97,2% do déficit habitacional brasileiro estão concentrados nas famílias com renda de até cinco salários-mínimos (ou R\$ 1.300). Não por acaso, é este o segmento absolutamente excluído da oferta de crédito.

Queiroz Ribeiro usou dados do IBGE e do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) sobre habitação, imóveis rústicos e improvisados para estimar o déficit habitacional urbano por faixa de renda no país. Calculou a necessidade de moradias em 3.755.966 — pouco mais da metade das estimativas de estudos do Banco Mundial, da Fundação João Pinheiro e da Fundação Getúlio Vargas (FGV-RJ), que variam de cinco a 6,6 milhões de unidades. No estudo do Ippur, apenas 0,7% do déficit refere-se a lares com renda domiciliar per capita superior a dez salários-mínimos. Nada menos que 76,3% estão associados às famílias com rendimento de até um mínimo e meio.

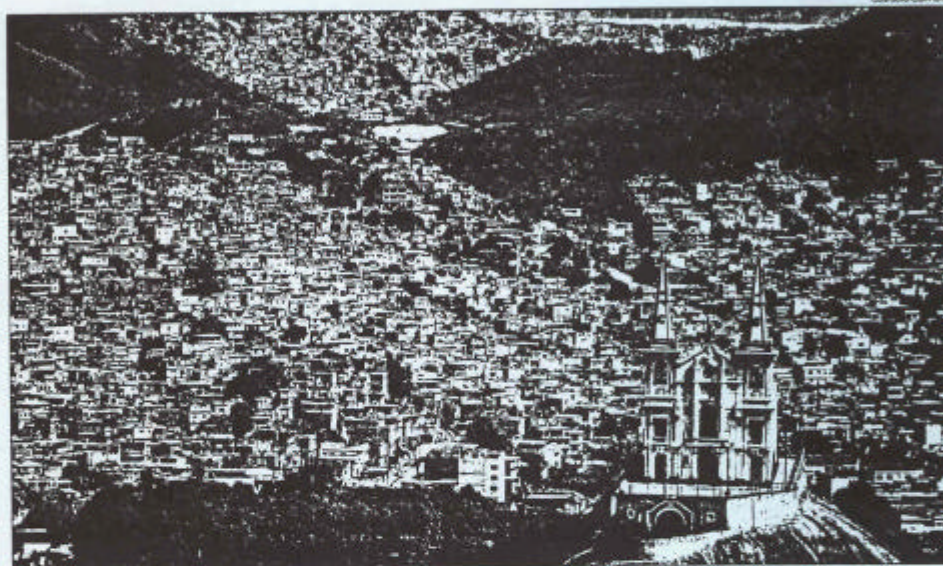
— No Brasil, apenas 20% das famílias que demandam por moradia têm condições de pagar por ela. Os 80% restantes não têm nem renda nem condições de assumir um financiamento por 15 anos. A relação entre a escassez de crédito e o crescimento das favelas é direta — diz o pesquisador do Ippur.

Falência do BNH piorou cenário

• O economista Marcelo Neri, chefe do Centro de Políticas Sociais da Fundação Getúlio Vargas (FGV-RJ), confirma o raciocínio. Ele relaciona a oferta de financiamento e a expansão dos aglomerados subnormais na capital e no estado do Rio. Descobriu que no município do Rio, a cada 10% de aumento na favelização, o acesso ao financiamento habitacional cai em 2,3%. Ou seja, quanto mais favelas, menos crédito. De 1970 a 2000, o percentual de residências financiadas no Rio caiu de 11,59% para 7,77%. Quatro anos atrás, segundo o último Censo Demográfico do IBGE, 18,71% das lares cariocas ficavam em favelas.

— A falta de financiamento empurra as pessoas para a habitação precária que, por sua vez, inibe a oferta de crédito. É um círculo vicioso — diz Neri. — Desde os anos 70, a oferta de crédito habitacional caiu quase à metade no município e no estado. A situação se agravou depois da falência do BNH.

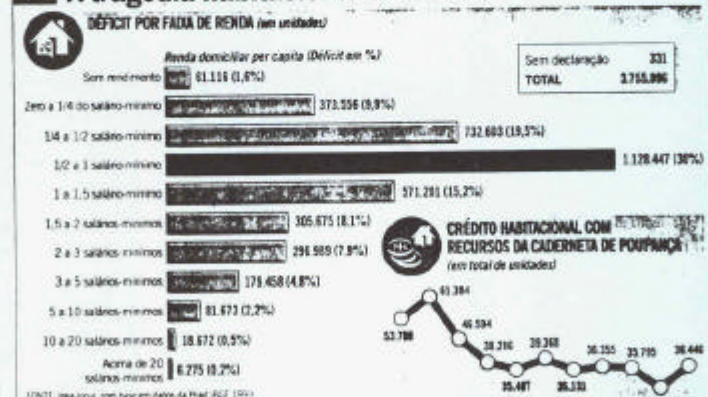
A escassez de crédito é geral, mas os moradores das comunidades populares enfrentam as maiores dificuldades. Na Rocinha, onde 100% das residências são classificadas pelo IBGE como subnormais, segundo o estudo de Neri, apenas 0,4% das moradias são financiadas. O quadro se repete em outras favelas:



COMPLEXO DO ALEMÃO, no Rio, a cada 10% de aumento na favelização, o acesso ao financiamento habitacional cai 2,3%. Quanto menos crédito, mais favelas

Edson de Ara

A tragédia habitacional brasileira



DOMICÍLIOS COM FINANCIAMENTO HABITACIONAL (em %)

Ano	Estado do Rio	Município do Rio
1970	9,06	11,59
1980	8,78	13,70
2000	5,58	7,77

*Não há dados para 1991

Fonte: Censo Demográfico do IBGE, com elaboração do CDS/FGV

no Complexo do Alemão, o crédito habitacional atinge 0,79% dos domicílios; no Jacarecinho, (1,74%).

Os especialistas apontam como entraves ao acesso a crédito a insuficiência de renda e a informalidade no mercado de trabalho. As estatísticas confirmam que as favelas têm taxas de desemprego muito superiores à dos moradores do asfalto. O emprego sem carteira assinada é maior e os salários, menores. Na Rocinha, por exemplo, a renda domiciliar per capita é de R\$ 219,95 por mês. Significa que uma família de quatro pessoas não chega a ganhar R\$ 900, quantia insuficiente para arcar com uma prestação da casa própria, que costuma comprometer de 25% a 30% da renda mensal.

— O mercado não tem como bancar famílias que ganhem menos de cinco salários-mínimos. Este segmen-

to depende de subsídio e, com o fim do BNH, o poder público ficou sem lugar no setor de habitação — diz Francisco Alberto Martinez, presidente da Atlântica Residencial, especializada na construção e venda de imóveis para famílias com renda de até 15 salários-mínimos, que em 2001 vendeu 2.300 imóveis no Rio e em São Paulo, de aproximadamente 40 metros quadrados e preços entre R\$ 45 mil a R\$ 65 mil.

O presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Deivid Teófilo, diz que o fim do sistema habitacional é um erro — do déficit se concentra em famílias com renda inferior a cinco salários-mínimos. Trata-se de um segmento que não tem condições de assumir empréstimos em bancos, porque o próprio valor da prestação seria insuficiente para alcançar o preço de

um imóvel. Por isso, continua, a questão requer ações de governo, uma política pública voltada especificamente para a população de baixa renda.

— A partir de oito salários-mínimos, o mercado é capaz de atender. Mas estes são 10% do mercado. É muito difícil transitar alguém que sequer pode pagar R\$ 300 por mês. A solução nesse caso é política pública.

No Rio, segundo o Ippur, apenas 8% dos lançamentos imobiliários estão na faixa de preço de até R\$ 50 mil, que englobaria moradias populares. De cada quatro unidades residenciais lançadas na cidade, três custam mais de R\$ 150 mil. Os empreendedores tampouco se concentram nas áreas carentes. Dois terços dos novos imóveis são erguidos na Zona Sul e na Barra e apenas 7,6% estão localizados nos subúrbios ou na Zona Oeste. ■

CONSTRUINDO BOAS IDEIAS

O banco que evita a volta às favelas

Túlio Muniz

• FORTALEZA. Uma das experiências de microcrédito popular do país que deram certo está completando sete anos num bairro de Fortaleza que já foi favela. É o Banco Palmas, que nasceu em 1997 por iniciativa dos próprios moradores no Conjunto Palmeiras, uma ex-favela com cerca de 50 mil moradores.

Naquele ano, a associação de moradores do bairro, liderada pelo ex-seminarista João Joaquim de Melo Neto, fez uma pesquisa na comunidade e constatou que moradores voltavam às favelas por não poder pagar taxas públicas que vinham com a urbanização, como água, luz e IPTU. A solução foi viabilizar crédito para os moradores sem a burocracia do mercado financeiro. Assim, a partir de uma doação de R\$ 2 mil da ONG Ceará Periferia, surgiu o Banco Palmas, que hoje tem capital de giro de R\$ 70 mil, 1.200 clientes cadastrados e 590 na fila de espera. São concedidos empréstimos de até R\$ 1 mil, com juros que variam de 1% a 3%.

O Banco Palmas prioriza empréstimos para quem tem o nome em instituições de restrição ao crédito, como Serasa e SPC, e precisa limpar o nome. Não se exige avalista, mas os vizinhos dos eventuais clientes são consultados sobre seu comportamento social.

Até este ano devem surgir bancos semelhantes em cidades como Salvador, Dourados (MS) e Paracuru (CE). Para tanto, segundo Melo Neto, são necessários R\$ 2 milhões de capital de giro.