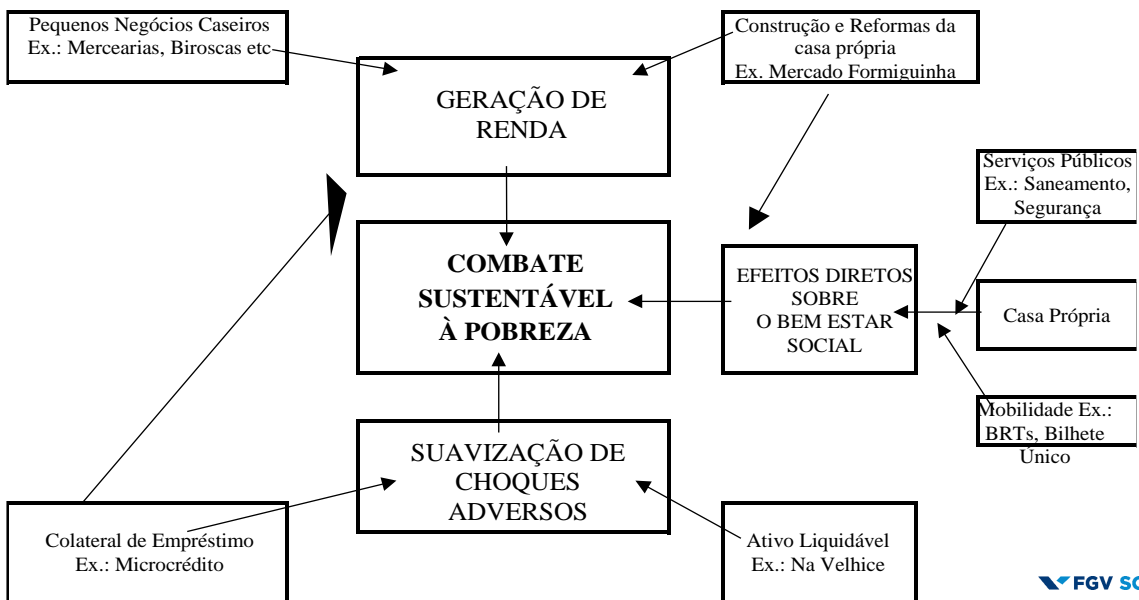


## INSUMOS PARA AÇÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E CONEXÕES COM EMPREENDEDORISMO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Marcelo Neri**  
FGV Social

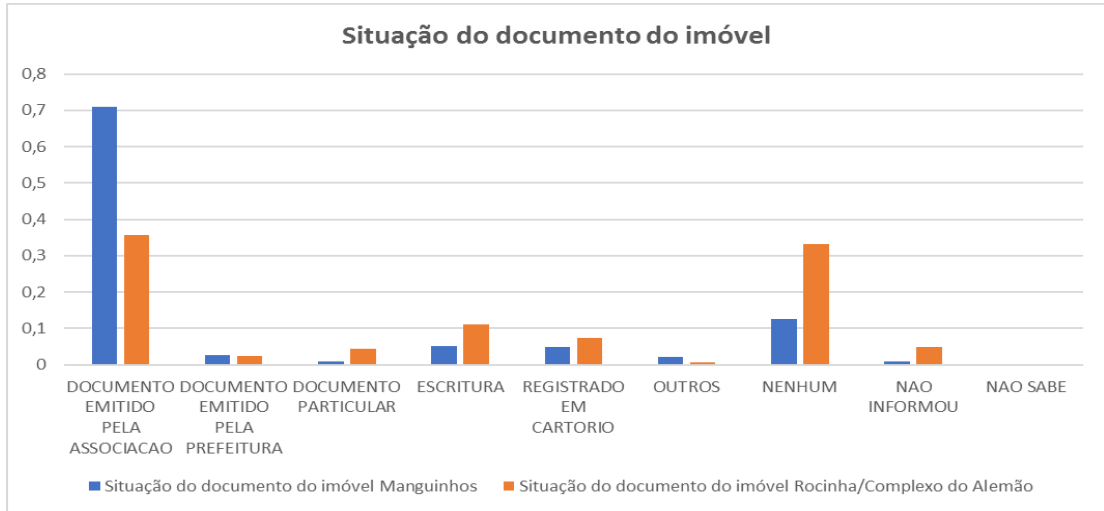
marcelo.neri@fgv.br

### EFEITOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SOBRE A POBREZA



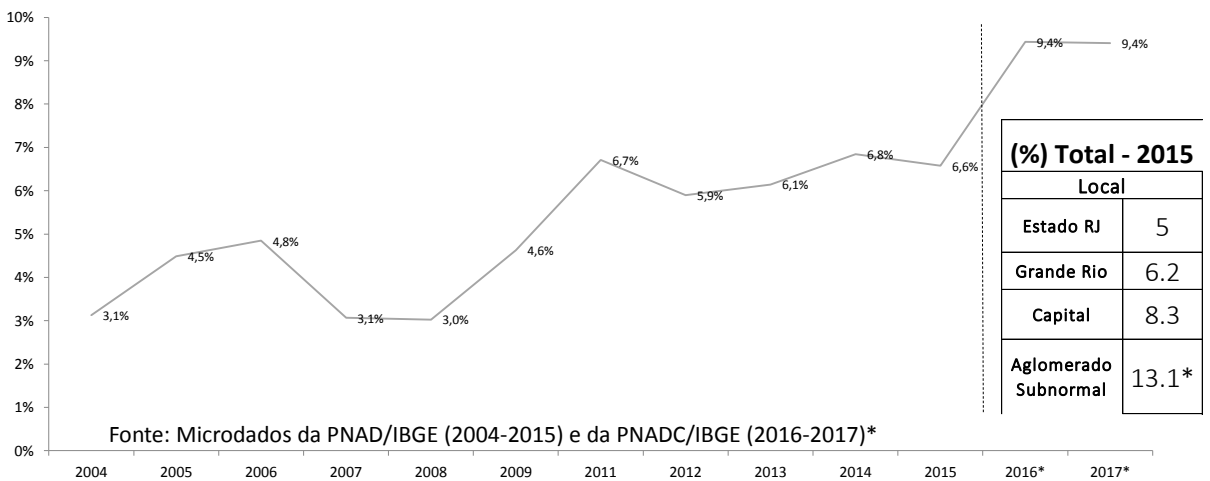


**DIAGNÓSTICO EM MANGUINHOS**



Fonte: FGV Social/CPS a partir do Censo das Favelas

## Percentual de Pessoas sem terreno próprio entre imóveis próprios

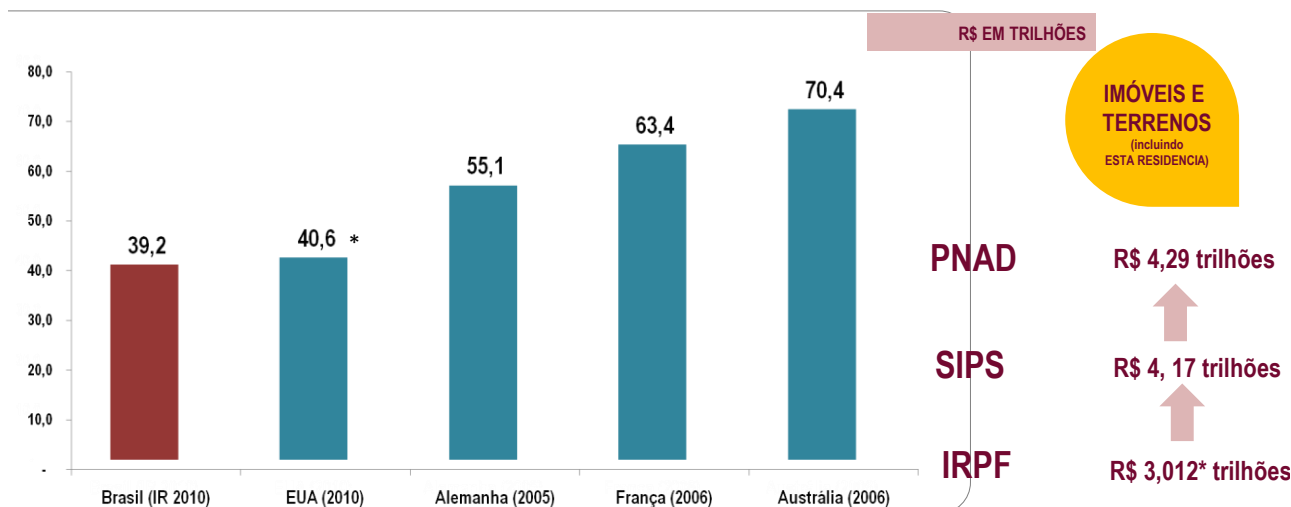


Fonte: Microdados da PNAD/IBGE (2004-2015) e da PNADC/IBGE (2016-2017)\*

**Regularização Fundiária chega aos mais pobres que habitam + moradias próprias sem título de propriedade e melhora seu colateral para empréstimos. Política rara que melhora equidade e eficiência ao mesmo tempo. É estrutural (reforça ativos) mas age com a velocidade de políticas compensatórias (como as transferências de renda). Afeta o principal ativo físico.**

## Patrimônio

PARTICIPAÇÃO DOS IMÓVEIS NO TOTAL DE ATIVOS DAS FAMILIAS(%)  
\*ESTIMATIVA PELO VALOR HISTÓRICO VIA IMPOSTO DE RENDA (IRPF) - subestimado



## Equação Hedônica de Aluguel

Casa vale 29% menos que apartamento

Imóvel com garagem vale +25,2%; Em favela -25%

Dep. Var.: log\_val\_aluguel

Variável	Coef.	Variável	Coef.	Imediato Efeito-UPP
tipo_dom = Casa	-0.056	lixo = Coletado diretamente	0.249**	+6,8%
tipo_dom = Apartamento	0.243**	lixo = Coletado indiretamente	0.165**	
area_capital = Capital	0.546**	lixo = Queimado ou enterrado na propriedade	0.036	
area_capital = Área metropolitana (não capital)	0.398**	iluminacao = Elétrica (de rede, gerador, solar)	0.258*	
area_capital = Área urbana não metropolinata	0.274**	iluminacao = Oleo, querosene ou gás de botijão	-0.073	
parede = Alvenaria	0.319**	tem_fogao = Sim	-0.071*	
parede = Madeira aparelhada	0.138	tem_tvcolorida = Sim	0.125**	
parede = Taipa não revestida	-0.163	tem_geladeira = Sim	0.198**	
cobertura = Telha	0.047	tem_maqlavar = Sim	0.174**	
cobertura = Laje de concreto	0.121	Número de cômodos, excl. dormitórios	0.082**	
cobertura = Zinco	0.045	No. de cômodos servindo de dormitório	0.138**	
agua = Rede geral com canalização interna	0.248**	No. de banheiros	0.228**	
agua = Poço ou nascente com canalização interna	0.290**	Número de moradores	-0.029**	
agua = Outra procedência com canalização interna	0.037	IHS da renda domiciliar	0.066**	
agua = Rede geral sem canalização interna	0.069	(Dummy de UF's omitidas)		
agua = Poço ou nascente sem canalização interna	0.233**			
escoadouro = Rede coletora de esgoto ou pluvial	0.385**	LL	-2.94e+07	
escoadouro = Fossa séptica ligada à rede coletora de esgoto ou pluvial	0.326**	Obs	107139	
escoadouro = Fossa séptica não ligada à rede coletora de esgoto ou pluvial	0.258**	Obs cens.	87851	
escoadouro = Fossa rudimentar	0.211**	rho	0.039	
escoadouro = Outra forma	0.177**	sigma	0.407	

1. Abertura por Regiões Administrativas



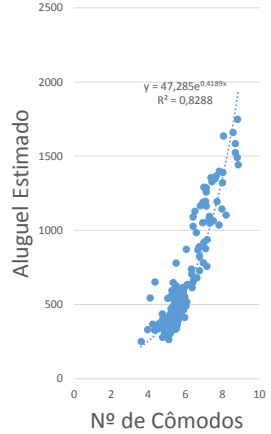
**VALOR DA MORADIA (ALUGUEL ESTIMADO) MRJ**

- ✓ Ao substituir a variável de Região Administrativa por dados de transporte da mesma (tempo para ir ao trabalho e seu custo médio), estes tomam o 3º e 2º lugar no ranking de determinantes do valor da moradia – efeito-externalidade de políticas públicas.

Determinantes para Maiores Valores da Moradia na Cidade	
Posição	Variável de Interesse
1	Nº de Cômodos
2	Custo Médio do Tempo de Transporte
3	Tempo Médio de Transporte
4	Tipo de Domicílio (ex: Casa ou apartamento)
5	Tipo de Coleta de Lixo
6	Nº de Banheiros
7	Tipo de Eletricidade
8	Tipo de Parede



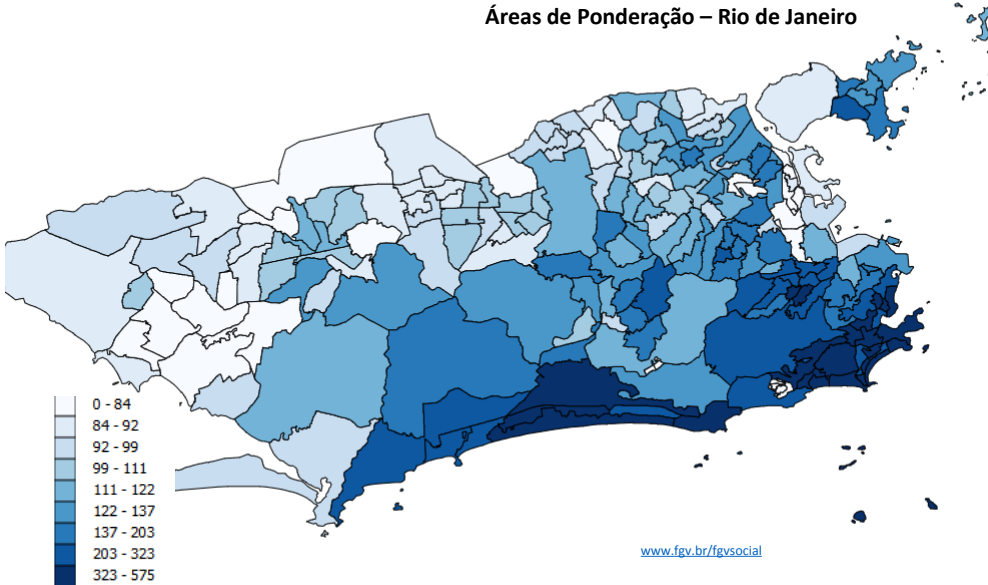
Número de Cômodos vs Aluguel Estimado



Fonte: FGV Social/CPS a partir dos microdados do Censo 2010



**(R\$) Aluguel imputado para quem tem próprio**  
Áreas de Ponderação – Rio de Janeiro



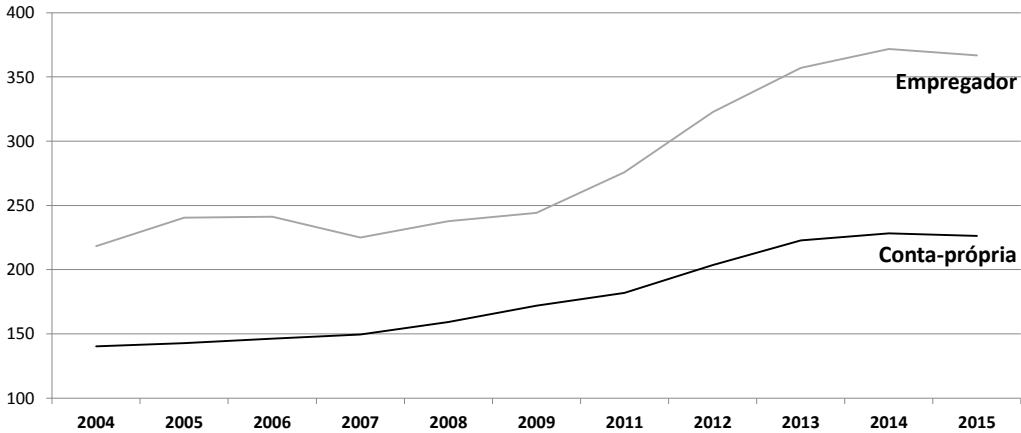
Mesma escala

Fonte: FGV Social/CPS através do processamento dos microdados da Censo 2010 IBGE e PNAD ->

**Aluguel Estimado per capita nos 3 Rios**

Local e Ano (↓); Valor	Valor (R\$ Mês 2015)	
Estado RJ	2004	134
	2009	154
	2015	200
Metrópole RJ	2004	140
	2009	158
	2015	204
Capital RJ	2004	169
	2009	192
	2015	238
Aglomerado Subnormal	2004	98
	2009	113
	2015	-

# Valor do aluguel estimado per capita no ERJ (R\$ Mês) – Empregadores são + Ricos



Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE.

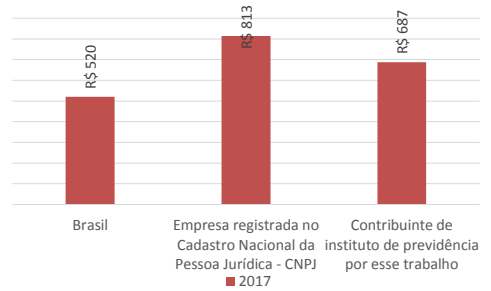


## (%) Percentual que Trabalha em Casa por Grupo (Estado RJ)

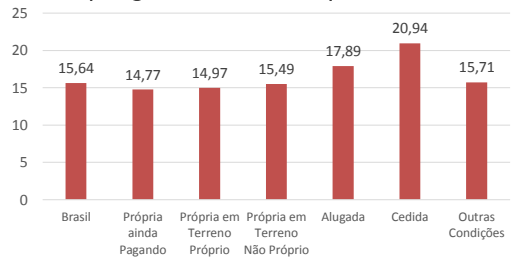
Posição na Ocupação	2015
Conta-Própria	20.9
Empregador	3
Local, & Característica	2015
Estado RJ	18.8
Metrópole RJ	20.5
Capital RJ	20.5
Aglomerado Subnormal	21*
Homem (Estado RJ)	7.6
Mulher (Estado RJ)	38
É Mãe (Estado RJ)	39.7

Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNAD/IBGE \*2009

## Média de aluguel estimado por grupos

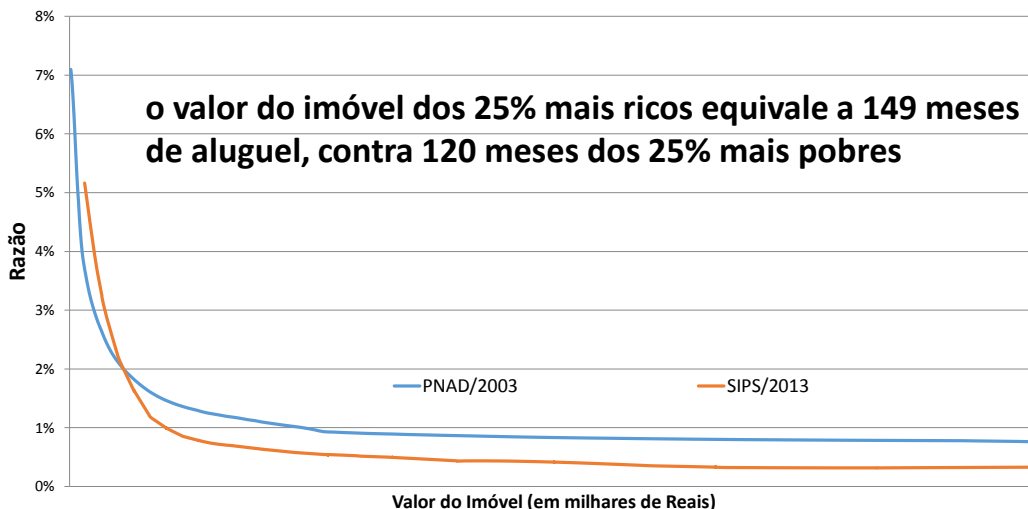


## Probabilidade de deixar de ser Conta-Própria ou Empregador um ano após



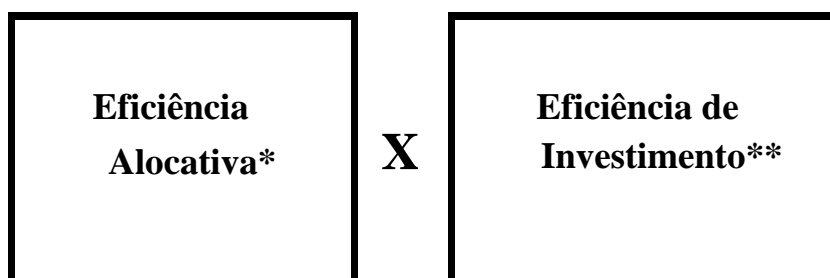
Fonte: FGV Social a partir dos Microdados da PNADC/IBGE 2017

## Razão entre o Valor do Aluguel e o Preço do Imóveis - Imóveis Menores são + Rentáveis



Fonte: FGV Social a partir dos Microdados Nacionais da PNAD 2003/IBGE e da SIPS 2013/IPEA.

## O DILEMA DA PROPRIEDADE PRIVADA E A SUA SOLUÇÃO



\* Incentivo de investir na propriedade privada.

\*\* Propriedade privada é um monopólio que distorce a melhor alocação dos recursos.

*Radical Markets* livro que está dando o que falar. Tem um mecanismo de leilão interessante. A pessoa dá o valor da propriedade sob a qual paga imposto mas terceira pessoa pode comprá-la pelo preço anunciado. Esta Harberger tax combina eficiência de investimento com a eficiência alocativa.

O Glen Weyl pensou o esquema quando olhava a Rocinha desde o Leblon.

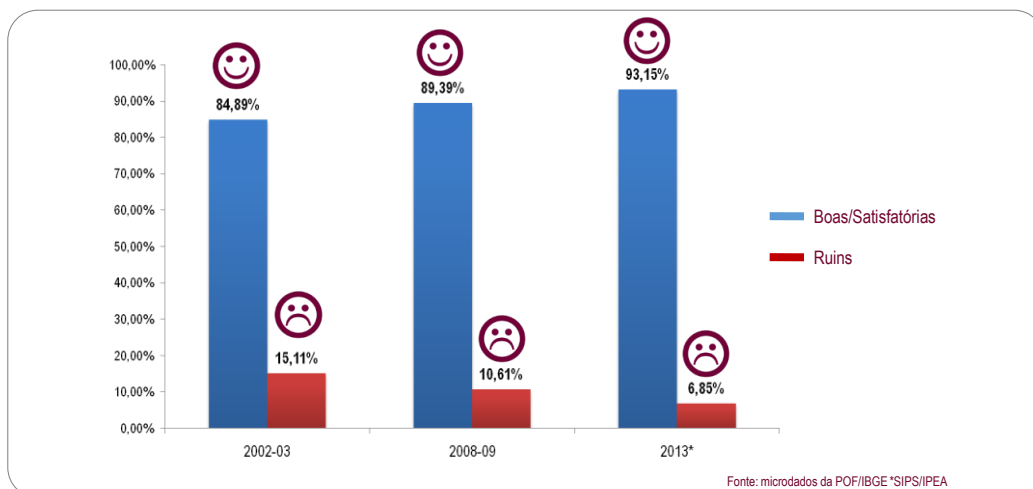
## Razões que Impactam Percepção da Condição da Moradia

### MODELO STEPWISE

Ordem Stepwise	Parametro	Estimativa	P-valor	Exp(Est)
1	Log do preço do aluguel pago ou presumido	0.4081	0.0032	1.504
2	Reside na região nordeste	0.9024	<.0001	2.466
3	Atrasou o pagamento de despesas nos últimos 12 meses	-0.5029	<.0001	0.605
4	Utiliza transporte público mais de 3 vezes por semana	-0.5994	<.0001	0.549
5	Reside na região centro-oeste	-0.7272	0.0317	0.483
6	Log do valor do imóvel de residência	0.2165	0.0055	1.242
7	Reside na região norte	0.6333	0.0023	1.884
8	Possui 2º grau completo ou incompleto	0.2452	0.046	1.278
9	Faixa etária 30 a 59	-0.2399	0.041	0.787
10	Reside na região sul	0.4446	0.0137	1.56
11	Log da renda domiciliar per capita	0.2499	0.0091	1.284
12	Reside na Periferia	0.3396	0.0324	1.404
13	Possui veículo (carro, moto, caminhão,...)	-0.2799	0.0383	0.756
14	Número de moradores	0.0851	0.0434	1.089
15	Alguém no domicílio recebe Bolsa Família ou Peti	-0.2606	0.0986	0.771

## Satisfação com a Moradia

### CONDIÇÕES DE MORADIA – FAMÍLIAS



**A vida melhorou mais dentro de casa do que fora dela (segurança, mobilidade)**

# Satisfação SATISFAÇÃO COM A VIDA

## CASA PRÓPRIA X SEM CASA PRÓPRIA

## CONDIÇÕES DE MORADIA – BRASIL X FAMÍLIAS

NOTA de 0 10 DADA  
Satisfação com a Vida

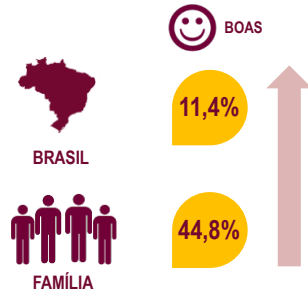
### CASA PRÓPRIA



### POR TIPO DE MORADIA



### CONDIÇÕES DE MORADIA



**Minha casa quase sempre é melhor que o barraco do meu vizinho**

**A casa própria traz a felicidade?**

Fonte: SIPS/IPEA 2013