



POLÍTICAS PÚBLICAS DE ALUGUEL SOCIAL NO BRASIL E SUAS MODALIDADES: DESAFIOS FACE AO DÉFICIT HABITACIONAL

PUBLIC POLICIES ON SOCIAL RENTAL IN BRAZIL AND IT'S GENRES: CHALLENGES IN THE FACE OF HOUSING DEFICIT

Arthur Votto Cruz¹

Guilherme Estima Giacobbo²

Introdução:

A população urbana nesta década será maior do que a rural, em uma escala global, pela primeira vez na história da humanidade, indicam estimativas. O aumento das taxas de natalidade dos habitantes urbanos, assim como as migrações diaspóricas e o contínuo processo de êxodo rural que se observa desde meados do século XX são fatores determinantes para que esse movimento sem precedentes seja presenciado.

O modo de vida nas cidades traz consigo uma série de desafios, impostos pelas dinâmicas econômicas e políticas próprias do século XXI, que necessitam ser enfrentados pelos gestores políticos, tais como: o déficit habitacional, a gentrificação, a formação de guetos e favelas, a segregação social e o afastamento dos cidadãos das discussões públicas e das tomadas de decisão afetas a sua cidade. Nesse contexto, o déficit habitacional torna-se protagonista ao impor a 5.876.699 famílias brasileiras (FJP, 2020) a precariedade de moradia e à margem da garantia do direito fundamental à habitação reconhecido pelo art. 6º da CF.

¹ Doutorando no Programa de Pós Graduação em Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC com bolsa PROSUC/CAPES modalidade I; Mestre pelo Programa de Pós Graduação em Direito e Justiça Social pela Universidade Federal do Rio Grande – FURG, Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande – FURG; integrante do grupo de pesquisa em Gestão Local e Políticas Públicas do Programa de Pós Graduação em Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC; Advogado Trabalhista e Previdenciário. E-mail: arthur.vc@hotmail.com.

² Pós-doutorando na Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC), doutor e mestre em Direito pela UNISC com doutoramento sanduíche pela CAPES na Universidade do Minho em Portugal, mestre em Direito das Autarquias Locais pela Universidade do Minho em Portugal, especialista em Direito Público e bacharel em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande (FURG) e servidor público na mesma instituição. E-mail: guilhermegiacobbo@gmail.com



Diante do atual cenário, afetado por crises de diferentes ordens, convém indagar: a promoção de políticas públicas relacionadas ao aluguel social, pelo ente local, pode alterar o arranjo organizacional da cidade de modo a reduzir os efeitos deletérios do déficit habitacional nas cidades brasileiras?

Metodologia:

A fim de responder a esse questionamento se buscou, através do método indutivo de abordagem, do método monográfico de procedimento e da técnica de pesquisa bibliográfica, nas obras de Raquel Rolnik, Ermínia Maricato, Susan Fainstein, Friedrich Engels e Mike Davies, dentre outros, estabelecer a relação entre a realidade de crise urbana do Brasil, em especial do déficit habitacional, com a atuação dos entes públicos locais na criação, condução e administração políticas habitacionais focadas no aluguel social em suas diferentes concepções.

Resultados, Discussão e Considerações Finais:

Pretende-se demonstrar que a adoção de políticas públicas direcionadas à garantia do direito fundamental à moradia, especificamente o aluguel social, tendo como referência os exemplos trazidos da cidade de São Paulo (conjunto habitacional parque do gato e vila dos idosos), são capazes de mitigar alguns dos efeitos nocivos originados pela crise do urbanismo, bem como promover a garantia do direito à moradia por meio da posse segura e permanente dos imóveis, combatendo - em parte - os efeitos do déficit habitacional.

Ao garantir a moradia através da locação de um imóvel do estoque público, por um valor abaixo do de mercado e que é revertido para investimentos e melhorias no próprio empreendimento, se está assegurando que os beneficiários não serão alvos do assédio do mercado imobiliário e seu ciclo de geração de escassez de moradias, garantindo assim, de fato, o direito à moradia e não à propriedade tão somente. Esta é uma lição antiga, da qual Friedrich Engels já havia se preocupado em discutir já no século XIX ao instar que:



(...) vivem em um mundo imaginário (...) ao imaginar que o proprietário de terra teria “alcançado o patamar mais elevado da independência econômica”, que teria um “amparo seguro”, que “se tornaria um capitalista” e estaria assegurado contra os perigos do desemprego ou da invalidez pelo crédito real ao qual teria acesso em consequência disso” etc. Queria (...) dar uma olhada nos pequenos agricultores franceses e em nossos pequenos agricultores renanos; suas casas (...) estão completamente oneradas com hipotecas, a colheita pertence aos credores (...) e não são eles que mandam e desmandam soberanamente em seu “território”, mas o usurário, o advogado e o oficial de justiça. Esse é de fato o patamar mais elevado imaginável da independência econômica – para o usurário! (ENGELS, 2015, p. 76).

Os governos brasileiros, em sua vasta maioria de representantes, não se preocuparam em estabelecer um estoque público de moradia a ser utilizada como habitação social a fim de mitigar os efeitos do déficit habitacional. As políticas públicas de habitação historicamente constituídas no Brasil, cujo escopo invariavelmente leva à concessão de crédito imobiliário e do direito real a um imóvel novo, exige a realocação dos moradores para conjuntos habitacionais ordenados, murados e distantes do centro e dos olhos e convívio das classes mais abastadas. Tal política completa mais de cinquenta anos, dando claros indícios de que os problemas que buscam resolver estão longe de ser sanados.

Outros modelos de moradia popular voltados à concessão do direito real à moradia e de aluguel social, direcionados muito mais à ideia presente na Lei Orgânica da Assistência Social de transferência de renda, a ser disputada no mercado privado de locações, como o exemplo dos programas instituídos pelos diplomas legais do Decreto nº 18.576/2014 de Porto Alegre – RS, no Decreto Rio nº 44.637/2018 do Rio de Janeiro – RJ, na Lei nº 14.214 de Juiz de Fora – MG, na Lei Municipal nº 12.015/2010 de João Pessoa – PB, apesar de serem importantes para atender famílias em situação de desalojamento temporário, não têm impacto significativo no combate ao déficit habitacional.

Palavras-chave: aluguel social, assistência social, déficit habitacional, direito à moradia, moradia popular.

Keywords: social rent, social assistance, housing deficit, right to housing, popular housing.



Referências Bibliográficas:

DAVIS, Mike. **Planeta de Ciudades Miseria**. Madrid: akal. 2014.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FAINSTEIN, Susan S. **The Just City**. Ithaca: Cornell University Press, 2011.

Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil**. São Paulo. 2015. Disponível em < <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/estatistica-e-informacoes/797-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>>. Acesso em 11 abr. 2022.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Editora Centauro. 2011.

MARICATO, Ermínia. **O Estatuto da Cidade Periférica**. In CARVALHO, C.S. & ROSSBACH, A. C. (orgs.), **O Estatuto da Cidade comentado**. São Paulo: Ministério das Cidade, Aliança das Cidades. 2010.

Porto Alegre. **Decreto nº 18.576/2014**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/decreto/2014/1857/18576/decreto-n-18576-2014-regulamenta-o-art-6-inc-i-da-lei-complementar-n-612-de-19-de-fevereiro-de-2009-que-ria-o-fundo-municipal-de-habitacao-de-interesse-social-fmhis-institui-seu-conselho-gestor-na-forma-da-lei-federal-n-11124-de-16-de-junho-de-2005-revoga-a-lei-n-7-592-de-10-de-janeiro-de-1995-e-da-outras-providencias-dispondo-sobre-os-criterios-para-concessao-do-beneficio-de-aluguel-social>> Acesso em 11 abr. 2022.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019.

São Paulo. **Resolução CFMH nº23 de 2002**. Disponível em < http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf> Acesso em 11 abr. 2022.