

NOVOS RUMOS DA POLÍTICA HABITACIONAL PAULISTA

O Estado não precisa necessariamente ser o incorporador e o construtor, mas tem, sim, a obrigação de viabilizar a moradia social

Silvio Torres*

O GOVERNO de São Paulo criou, em setembro último, a Casa Paulista – Agência Paulista de Habitação Social, uma nova marca da política habitacional do Estado. Com a criação da Casa Paulista, além de construir unidades habitacionais por meio da CDHU, o Estado passa a ser também agente fomentador de habitação de interesse popular, o que é inovador em administração pública no Brasil.

A iniciativa pode ser classificada como um marco substancial de mudança na política de habitação popular paulista, mostrando claramente que os gestores públicos estaduais acreditam que o Estado não precisa necessariamente ser o incorporador e o construtor, mas tem, sim, a obrigação de fomentar e viabilizar moradias para famílias de baixa renda com eficácia. Com a Casa Paulista, recursos serão captados e destinados ao subsídio de unidades habitacionais para quem ganha de um a cinco salários mínimos. A ideia é agitar o mercado de habitações populares, por meio de parceiros públicos e privados, e atender, com urgência, a demanda da população mais carente pela casa própria.

Dentro da máxima “do correr atrás do prejuízo” (*lembrando apenas que este é um prejuízo bem antigo*), o governo e a Secretaria de Estado da Habitação, em especial, resolveram adotar um plano no mínimo ousado, para redobrar a oferta de habitações populares. Afinal, se São Paulo atrai tanta gente por conta de sua capacidade de produzir e distribuir riqueza,

por consequência, apresenta também maior demanda e urgência na capacidade de abrigar essa população. Calcula-se em torno de 1,2 milhão de moradias o atual déficit habitacional paulista.

A Casa Paulista aparece, então, para oferecer à iniciativa privada garantias de crédito e aval, diversificar a oferta de subsídios e financiamentos e facilitar o acesso da população de baixíssima renda à casa própria. A proposta da agência é captar recursos totais da ordem de R\$ 22 bilhões, muito além da verba aprovada para a Secretaria de Estado da Habitação, de R\$ 7,9 bilhões, para o período de 2012-2015, o que possibilitará a construção de 150 mil novas unidades.

Por meio do inovador instrumento das PPPs (parcerias público-privadas) na área da habitação, será possível ainda elevar esse número para 200 mil novas unidades, já que a união direta de forças e interesses entre a pasta e a iniciativa privada devem viabilizar 50 mil novas unidades – 10 mil no centro expandido da capital e 40 mil nas regiões metropolitanas, prioritariamente para atendimento da população do litoral e áreas de risco, favelas e cortiços.

Governança e integração

A Casa Paulista baseia-se em um conceito moderno de governança corporativa e fará a coordenação das verbas e dos investimentos estaduais na habitação popular para maximizar resultados sem, no entanto, interferir diretamente no setor da construção ou serviços especializados.

Como é de conhecimento geral, existe uma grande dificuldade na produção de unidades habitacionais, especialmente nas regiões metropolitanas e nas cidades paulistas mais populosas, em razão da escassez de terrenos e do custo mais alto de produção nessas localidades. A ideia é também superar essa dificuldade, recorrendo ao apoio da iniciativa privada, de instituições financeiras e de investidores e empreendedores imobiliários, estimulados a participarem da habitação de interesse popular a partir das garantias de crédito.

As PPPs na área habitacional devem viabilizar 50 mil novas unidades no Estado de uma só tacada. A Casa Paulista também oferecerá subsídios especiais a servidores públicos para a ocupação de lotes urbanizados, complementará recursos para viabilizar a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida em São Paulo e para empréstimos para reforma e ampliação de unidades da CDHU.

A integração entre os programas federais e estaduais é um dos principais focos de ação da agência. A proposta é complementar os recursos de investimento e subsídios necessários para a produção de moradias de qualidade nos municípios paulistas com grande demanda habitacional.

Fundos habitacionais

A Casa Paulista será responsável ainda pela operação articulada dos fundos habitacionais paulistas instalados recentemente: o Fundo Paulista de Habitação de

Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH). Com o FPHIS, o Governo do Estado vai incrementar os investimentos em habitação por meio do fomento e da articulação de outras fontes de financiamento. O FGH, por sua vez, é um instrumento que amplia as possibilidades de acesso ao crédito habitacional da população de menor poder aquisitivo. Ele estimula a participação de instituições financeiras e outros parceiros no financiamento dos investimentos habitacionais de interesse social. Além disso, essa ferramenta inovadora é capaz de alavancar recursos de agentes privados por meio da concessão de aval e garantias de crédito.

A Casa Paulista mobilizará associações, cooperativas habitacionais e sindicatos. A agência também vai regular a aplicação dos subsídios públicos, garantir o risco para novos investimentos em habitação social e incentivar a construção de moradias sustentáveis e acessíveis. O resultado será o crédito habitacional facilitado e adequado à capacidade de pagamento das famílias de menor renda e a promoção de moradias de qualidade.

Parcerias

O governador Geraldo Alckmin autorizou a Secretaria da Habitação a firmar parceria com 64 municípios para a construção de moradias e ações de apoio à regularização fundiária pelo Programa Cidade Legal. Ao todo, 43 municípios assinaram convênios e protocolos de intenções para a construção de aproximadamente 4.000 moradias. Além disso, 21 prefeituras firmaram convênio com o Programa Cidade Legal, da Secretaria da Habitação.

A secretaria também assinou Protocolo de Cooperação com o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS). O objetivo é desenvolver estratégias e soluções que assegurem a sustentabilidade dos conjuntos habitacionais. Trata-se de um compromisso de união de esforços na busca pela diminuição de impactos, prevenção de desperdício de recursos naturais e financeiros e busca de alternativas sustentáveis nos empreendimentos da CDHU.

Em parceria com o Banco do Povo Pau-



Lu Santos

“A proposta da agência é captar recursos totais da ordem de R\$ 22 bilhões, muito além da verba aprovada para a Secretaria de Estado da Habitação, de R\$ 7,9 bilhões, para o período de 2012-2015”

lista, a agência vai oferecer uma linha de crédito de até R\$ 7.500 para reforma ou ampliação de moradias da CDHU. Os financiamentos serão oferecidos de forma articulada entre Estado, prefeituras e os proprietários. Nessa primeira etapa, o governo prevê cerca de 12 mil microcréditos para famílias com renda mensal de R\$ 600 a R\$ 3.100.

Lotes regulares inseridos na malha urbana, desde que regularizados, de propriedade exclusiva, dotados de infraestrutura e equipamentos, podem ser ocupados por novas moradias. A Casa Paulista vai oferecer subsídio diretamente às famílias para a construção ou reforma em lotes próprios

dos beneficiários. Nesses casos, as famílias poderão receber subsídio de até R\$ 16 mil para acesso ao crédito imobiliário.

Outra modalidade do programa será o repasse de recursos aos municípios para a urbanização dos lotes. A Casa Paulista destinará às prefeituras até R\$ 10 mil por lote para obras de infraestrutura, pavimentação e tratamento das áreas livres e institucionais, com garantia de destinação dos lotes para demanda de interesse social. As famílias beneficiárias, com renda mensal de até R\$ 3.100 mensais, terão um subsídio de até R\$ 6 mil.

Os servidores públicos estaduais poderão receber subsídio para aumento do poder de compra da casa própria. O servidor que obtiver crédito imobiliário junto a qualquer instituição financeira poderá pleitear também subsídio complementar de até R\$ 34,5 mil da Casa Paulista para a aquisição de imóvel de até R\$ 150 mil, novo ou usado, em área urbana de qualquer município. O servidor, da ativa ou aposentado, deverá ter renda familiar mensal de até R\$ 3.100, ainda não ter recebido atendimento habitacional pela CDHU e não possuir outro imóvel próprio ou outro financiamento imobiliário.

A Casa Paulista é uma realidade, que veio para ficar e cumprir o seu papel de ampliar a oferta de moradias e a captação de recursos.

*Silvio Torres é secretário estadual da Habitação.