

## **Preço dos imóveis e aluguéis aumentam mais que a inflação**

Em outubro, o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), que serve de referência para o reajuste da maioria dos aluguéis no País, teve alta de 0,86%, após subir 1,5%, em setembro. Nos últimos 12 meses, o índice acumula um crescimento de 5,27%, de acordo com a Fundação Getúlio Vargas (FGV). Entretanto, o aumento nos preços dos aluguéis, em especial nas grandes cidades, tem sido muito superior aos índices oficiais.

Em São Paulo, por exemplo, o valor do aluguel subiu 9,9% nos últimos 12 meses, segundo pesquisa divulgada pelo Sindicato da Habitação (Secovi-SP). O valor dos imóveis também subiu. Em 2007, o metro quadrado de área útil custava, em média, R\$ 3.200,44, passando a valer R\$ 7.173,91, em 2012, um aumento de 124%. Se levarmos em conta apenas os imóveis de um quarto, o preço do metro quadrado de área útil subiu 201% em cinco anos, passando de R\$ 3.189,55 para R\$ 9.607,29.

No Rio de Janeiro, a especulação imobiliária, a proximidade dos megaeventos (Copa e Olimpíadas), a instalação das Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) em áreas nobres da cidade e a concentração da propriedade dos imóveis têm gerado uma situação de alta generalizada no custo de vida da população, em especial no que diz respeito à moradia.

Atualmente, existem no Rio de Janeiro imóveis mais caros do que castelos na Europa. De fato, um castelo na Normandia, França, a menos de duas horas de Paris, construído no século 15, antes de o Brasil ser descoberto, com 700 m<sup>2</sup>, oito banheiros e dez quartos, custa R\$ 5,135 milhões, menos que uma casa de 320 m<sup>2</sup> na Barra da Tijuca, posta à venda por R\$ 5,498 milhões, ou outra, no Leblon, que custa R\$ 11,5 milhões.

### **Imóveis vazios**

A supervalorização da propriedade imobiliária urbana, sobretudo nos bairros centrais, é um fenômeno comum no capitalismo. O encarecimento desses bens também é influenciado pelos investimentos públicos destinados à melhoria da infraestrutura, construção de equipamentos e serviços. Por isso, é comum que áreas valorizadas sejam mais atendidas pelo poder público do que regiões mais afastadas e populares.

Também é comum vermos milhares de famílias sendo expulsas de suas casas e empurradas para a periferia e áreas de risco.

Se o Estado representasse realmente os interesses populares, deveria regular o uso do solo urbano nas regiões valorizadas a fim de garantir o interesse público e a socialização dos ganhos resultantes das melhorias naquele local.

Porém, os governos, muitos deles ligados a grandes construtoras e empresas do setor imobiliário, são coniventes com a existência de imóveis vazios à espera da valorização. Isso é o que chamamos de especulação imobiliária, ou seja, quando o dono deixa o imóvel abandonado ou subutilizado de

propósito, aguardando sua valorização, para posteriormente vendê-lo ou alugá-lo por um valor mais elevado.

Em São Paulo, por exemplo, o número de domicílios vagos é mais que suficiente para resolver o atual déficit de moradia. Atualmente, existem na capital paulista cerca de 290 mil imóveis não habitados, segundo dados do Censo 2010, e 130 mil famílias sem-teto. Ao todo, existem no Brasil mais de 6,07 milhões de domicílios vazios, número próximo ao déficit habitacional quantitativo, que é de 6,273 milhões de famílias.

Para a professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da USP, Raquel Rolnik – que é também relatora especial da Organização das Nações Unidas (ONU) para o direito à moradia adequada –, mesmo que parte desses imóveis precisasse passar por reforma antes de ser destinado à moradia popular, seria possível, pelo menos, reduzir o número de famílias sem-teto. “As políticas públicas não tiveram, ainda, força para provar que o pobre não precisa morar longe, onde não há cidade”, afirma.

### **Aluguel social e especulação imobiliária**

Rolnik também defende políticas duradouras de aluguel social como forma de resolver o déficit habitacional, como já ocorre em países como o Reino Unido, por exemplo, onde o governo aluga ou oferece gratuitamente casas para a população pobre. “As políticas de subsídio ao aluguel poderiam, inclusive, mobilizar o estoque construído. Se uma família não pode pagar o aluguel de 500 reais, mas pode pagar 100 ou 200, receberia um auxílio adicional”, argumenta a professora. “A gente tem que entender que direto à moradia não é sinônimo de casa própria. A propriedade e o programa de construção da casa própria são uma modalidade, mas não são a totalidade. Existem muitas alternativas que, mesmo com menos recursos, poderiam garantir direito à moradia para mais gente”, conclui.

Outros países da Europa como França, Holanda, Alemanha, Itália e Áustria também possuem programas de locação ou aluguel social. No Brasil, experiências desse tipo ainda são poucas. Na maioria dos casos, o aluguel social é utilizado como paliativo para resolver demandas imediatas de populações em situação de risco (desabamentos, enchentes, incêndios, despejos, etc.). Além disso, o valor oferecido está muito abaixo do necessário para se alugar um imóvel, e seu pagamento é temporário e irregular, não inspirando segurança nas famílias, que frequentemente ficam na mão depois de alguns meses atendidas pela conhecida “bolsa aluguel”.

Para que tal medida funcionasse seria necessário um efetivo combate à especulação imobiliária, com o controle dos preços dos aluguéis por parte do Estado, a aplicação do IPTU progressivo no tempo e a destinação dos imóveis vazios, públicos e privados, para fins de moradia, cumprindo assim sua função social.

A questão central é que, numa sociedade onde a maioria das pessoas não conta senão com um salário para sobreviver, muitas vezes insuficiente para garantir a satisfação de suas necessidades básicas; na qual a propriedade privada dos terrenos, prédios e casas está concentrada nas mãos de poucos, que ainda têm o direito e a liberdade de especular ou exigir o aluguel que bem entenderem; numa sociedade onde a propriedade privada é protegida pela Lei e, quando ameaçada, defendida pela Justiça e pela Polícia; nessa sociedade, a alta generalizada dos preços dos aluguéis e a falta de moradia digna para a população trabalhadora não é de modo algum um fenômeno casual, mas inevitável.

Para superar tal situação é preciso uma profunda reforma urbana que, como gosta de dizer o bravo Frei Gilvander, que livre da cruz do aluguel as famílias brasileiras.

***Heron Barroso***