

Urban Research Symposium 2005  
World Bank & IPEA  
Brasília 4 a 6 de Abril de 2005

A POLÍTICA DE SUBSÍDIOS NA PROMOÇÃO DE  
MORADIAS ACESSÍVEIS E DE  
ASSENTAMENTOS HUMANOS SAUDÁVEIS  
PARA OS SEGMENTOS SOCIAIS POBRES  
A experiência do Estado de São Paulo - CDHU

Maria Olyntha Guilherme Borba  
Mariana de Sylós Rudge  
Gilberto di Capodanso - Cara  
Eleani de Paiva Marucco

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e  
Urbano do ESP

---

---

---

---

---

---

---

---

Urban Research Symposium 2005  
World Bank & IPEA  
Brasília 4 a 6 de Abril de 2005

Os subsídios na Política Habitacional do  
Estado de São Paulo

Objetivo

- 1 *seus objetivos*
- 2 *alcances*
- 3 *limitações.*

---

---

---

---

---

---

---

---

Urban Research Symposium 2005  
World Bank & IPEA  
Brasília 4 a 6 de Abril de 2005

Principais  
Tópicos

1. *A questão habitacional no ESP*
2. *A Política Habitacional e os tipos de subsídios habitacionais*
3. *As barreiras institucionais*
4. *Eficácia dos subsídios habitacionais*
5. *Desafios e perspectivas.*

---

---

---

---

---

---

---

---

## ***A questão habitacional no Estado de São Paulo***

### **Dinâmica Demográfica do Estado de São Paulo**

1. concentra 22% da população do Brasil - 38,9 milhões 2003
2. taxa de urbanização elevada: 94,9% 2003
3. diminuição do ritmo de crescimento desde 1970
4. aumento relativo das cidades de porte médio
5. importância das Regiões Metropolitanas- RMSP concentra 48% da população do Estado

### **Necessidades habitacionais**

1. A questão metodológica : déficit e inadequações habitacionais: FJP e SEADE/CDHU
  - parâmetros da PCV (SEADE)
  - ajustes e conceito ampliado de déficit

2. Os resultados

Local	Estimativa de déficit para 2000	Estimativa de inadequação para 2000
Estado de São Paulo	740.055	2.910.080
RMSP	509.142	1.943.622
Interior	230.913	966.458

Fonte: FSEADE/FIBGE/CDHU-GPS, 2004

Urban Research Symposium 2005 World Bank & IPEA Brasília 4 a 6 de Abril de 2005	
<b>1. A questão habitacional no ESP</b>	<b>Necessidades habitacionais</b>
	<b>2. Os resultados</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 47% dos domicílios classificados no déficit –renda familiar até 3 salários mínimos</li> <li>• 31% dos classificados na inadequação –renda familiar até 3 salários mínimos</li> </ul>

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Urban Research Symposium 2005 World Bank & IPEA Brasília 4 a 6 de Abril de 2005	
<b>2. A Política Habitacional e os tipos de subsídios</b>	<h1><b><i>A Política Habitacional e os tipos de subsídios</i></b></h1>

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Urban Research Symposium 2005 World Bank & IPEA Brasília 4 a 6 de Abril de 2005	
<b>2. A Política Habitacional e os tipos de subsídios</b>	<b>Marcos da Política Habitacional do ESP</b>
	<b>1 Antes de 1990</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• regras, prioridades e volume de recursos dependentes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH</li> </ul> <b>2 Posterior a 1990:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elevação da alíquota do ICMS de 17% para 18% vinculada a programas habitacionais: Lei 6556/89</li> <li>• prioridade de atendimento: até 3 salários mínimos</li> <li>• comprometimento de renda: 15% entre 1 e 3 s.m. 20% entre +3 e 5 s.m.</li> </ul>

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Marcos da Política Habitacional do ESP

#### 3 Resultados:

- mobilização de recursos fiscais

ITENS	Antes 1990	Depois 1990
UH produzidas	58.850	350.720
Média anual	2.675	21.837
Investimentos (1000 USD)	603,015 (*)	4.080,871
Média anual (1000 USD)	27,410	291,491

Fonte: CDHU-2004  
(\*) estimativa

- prioridade para habitação social: OPA 2005

*26% dos investimentos: habitação*

### Tipos de Subsídios Habitacionais - Aquisição

#### 1. Principais

- *Subsídios cruzados*: descontos nas prestações de acordo com limites de comprometimento renda familiar financiados pela transferência de renda entre os beneficiários
- *Subsídios diretos ou na "cabeça"*: certificados de subsídios combinados com financiamento habitacional

### Tipos de Subsídios Habitacionais - Aquisição

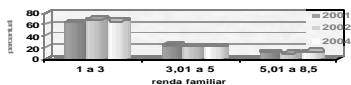
#### 2. Complementares

- *Contrapartida aos investimentos habitacionais*, não incidentes no preço final, ofertadas por outros agentes
- *Condições de financiamento mais favoráveis* que as do mercado: taxas de juros, prazos de financiamento etc..



### 3. Carteira Habitacional

- *mutuários por renda- 2000-2004*



- *hipóteses:*

- *a oferta habitacional não se adequa aos estratos de renda superiores; e/ou*
- *a renda familiar é omitida*

### 4. Conclusão

- *subsídios habitacionais destinados para compensar a diferenças entre os custos da oferta e a insolvência da demanda*

---

---

---

---

---

---

---

---

## A eficácia dos subsídios habitacionais

---

---

---

---

---

---

---

---

### 1. Principais questões

- *focalização dos subsídios*
- *equilíbrio financeiro*
- *adimplência*
- *mobilização de novos recursos*

### 2. Conclusões: uma primeira aproximação

- *inclusão : 75% das famílias subsidiadas= 1 a 3 sm*
- *transferência de renda não ocorre no volume desejável= não assegura equilíbrio financeiro*
- *subsídio na cabeça sugere maior adimplência*
- *condições macro econômicas e barreira institucionais= limitam mobilização de novos recursos*

---

---

---

---

---

---

---

---

## ***Desafios e Perspectivas***

---

---

---

---

---

---

---

---

### **1. Redesenho institucional**

- *Sistema Estadual de Habitação*
  - *Conselho*
  - *Fundo*
  - *repensar múltiplo papel da CDHU*
  - *priorizar participação de governos locais, sociedade civil etc*

### **2 Identificar os tipos mais eficazes de subsídios**

- *explicitar objetivos e racionalidade da concessão dos subsídios*
- *identificar barreiras para desenvolvimento do mercado imobiliário*
- *propor novos modelos para ação do Estado*

---

---

---

---

---

---

---

---