

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E SUA DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA NO BRASIL

Julia Cristina Clivatti¹; Caliane Christie Oliveira da Silva²;

1 Arquiteta e Urbanista. Mestranda no Mestrado Acadêmico (PPGARQ/IMED) – Escola de Arquitetura e Urbanismo. Faculdade Meridional – IMED. julia_clivatti@hotmail.com

2 Doutora em Arquitetura e Urbanismo e coordenadora do PPGARQ/IMED. Faculdade Meridional. caliane.silva@imed.edu.br

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo tem o objetivo de analisar a Política do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) a partir da distribuição geográfica dos conjuntos e unidades habitacionais no país. Trata-se de uma das etapas teórico-fundamentais da pesquisa de mestrado ora em desenvolvimento no âmbito do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Arquitetura e Urbanismo da IMED. Também se vincula aos estudos e pesquisas desenvolvidas no cerne do Grupo de Pesquisa de Teoria e História da Cidade e da Habitação, coordenados e orientados pela Professora Doutora Caliane Christie Oliveira de Almeida.

Neste sentido, apresenta-se o histórico de estruturação e atuação do PAR, que teve início em 1999, período de suma importância, após o encerramento do Banco Nacional de Habitações (BNH) em 1986, quando o Brasil ficou temporariamente desamparado perante a política de habitações, foi então que os investimentos passam a ser responsabilidade da Caixa Econômica Federal, e a estruturação do PAR prevista para contribuir com faixas de renda baixa, proporcionando lotes urbanizados, loteamentos abertos, com água, coleta de esgoto, iluminação pública, e com serviços urbanos, transporte e coleta de lixo, além de apresentar pavimentação e captação de águas pluviais.

Este Programa foi implementado, diretamente, para a população com renda familiar mensal inferior a R\$1.800,00, que na época equivalia a 4,7 salários mínimos. Além disto, foram distribuídos pelo Brasil, não de forma igualitária, mas destinando os conjuntos de acordo com a necessidade de cada região.

2 METODOLOGIA

Este artigo é de natureza bibliográfica, baseado no levantamento e revisão bibliográfica de livros, dissertações, teses e artigos, e, conseqüentemente dos dados relacionados ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, a estruturação do mesmo e a proporção de distribuição das habitações pelo Brasil. Na seqüência, os dados foram sistematizados e foram montadas as tabelas e mapas da distribuição da produção habitacional decorrente do Programa no país.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Segundo Mariana Fialho Bonates (2008), o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi criado no ano de 1999 e tinha como objetivo principal construir residências de pequeno porte, inseridas na malha urbana, aproveitando principalmente os vazios urbanos existentes nas cidades da época. Este Programa foi financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que segundo a Lei n.10.188, de 12 de fevereiro de 2001, foi o fundo criado com recursos públicos para financiar a construção de moradias para populações de baixa renda e era executado por construtoras/incorporadoras contratadas. Foi implementado com o intuito de reduzir o déficit habitacional das cidades, essencialmente, aqueles com mais de 100.000 habitantes, e as família com renda de até R\$1.800,00 (reais), aproximadamente 4,7 salários

mínimos de R\$380,00 (reais); o equivalente hoje a R\$4.690,60 (reais) mensais (BONATES, 2008).

O PAR funcionava juntamente com a Caixa Econômica Federal (CEF), responsável pela concessão das verbas para a construção dos conjuntos e apoio financeiro para as operações de arrendamento e manutenção dos empreendimentos. De acordo com o histórico explicativo do Programa, disponibilizado pela CEF, os projetos eram direcionados às construtoras que se interessassem em edificar as moradias sociais. A partir disso, as empresas interessadas apresentavam o projeto ao PAR, e após a aprovação e aquisição do terreno, a obra poderia ser iniciada. Após a conclusão da obra, era então selecionada a família contemplada com o arrendamento, onde o imóvel era adquirido através do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sendo que a habitação continua sendo da CEF, gestora do fundo, através de uma “propriedade fiduciária”, onde o arrendatário paga uma taxa pelo arrendamento, por 15 anos, e posteriormente poderia optar sobre a aquisição do imóvel, através de financiamento ou pagamento do mesmo, as quais eram indicadas pela Prefeitura Municipal (MALERONKA, 2005).

Mais precisamente, a seleção das famílias era realizada pela Secretaria de Habitação dos municípios, considerando São Paulo por exemplo: era necessária a inscrição para o Programa, através de um cadastro unificado determinado pelo Conselho de Habitação, apresentar documentos de identificação como RG, certidão de casamento e CPF do pleiteante e de seu cônjuge, bem como documentos de comprovação de renda, endereço e dependentes. Tinha prioridade de atendimento de demanda, aquelas famílias que residissem em locais de risco, trabalhassem próximo ao local da habitação, que tivesse mobilidade reduzida ou dificultada, vulnerabilidade econômica, se fosse idoso ou se tratasse de famílias com o cadastro antigo em outros programas habitacionais municipais, estaduais ou federais (CIDADE DE SÃO PAULO, 2007).

De acordo com dados obtidos junto à Caixa Econômica Federal era indispensável a existência de uma infraestrutura básica no terreno ou localidade a receber as unidades, como vias de acesso, rede de distribuição de água e energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário, além da oferta de transportes públicos. Além disso, era de extrema importância que os empreendimentos fossem implantados próximos a setores geradores de emprego e de renda na cidade. O PAR diferenciava-se de outros programas anteriores, principalmente, pela possibilidade de arrendamento, além de ser um Programa que contribuía para o preenchimento dos vazios urbanos, inserindo residências de pequeno porte na malha urbana, contribuindo com a diminuição do déficit habitacional.

Em se tratando do porte dos conjuntos, a Caixa especificava um limite máximo de 500 unidades habitacionais por empreendimento. As unidades apresentavam um programa composto por, geralmente, sala, cozinha, banheiro social e dois quartos, com a área mínima de 37m². A área construída de cada unidade variava conforme a necessidade da família e a região da inserção do empreendimento. Em se tratando do prazo de execução das obras, a Cartilha do PAR (2008) especificada um prazo máximo de 18 meses, contados a partir da assinatura do contrato junto à Caixa (CARTILHA DO PAR, 2008).

Em 2006, segundo Bonates (2008), foi desenvolvido pela CEF, juntamente com o Ministério das Cidades, um Manual de Especificações Mínimas com o intuito de especificar as condições de concessão de financiamento e da provisão das moradias, a fim de baratear as construções, sem perder a qualidade. Este manual ainda destacava a importância da consideração dos aspectos físicos-ambientais e culturais das diferentes regiões do país para a definição do partido e da implantação dos empreendimentos.

No início da atuação do Programa de Arrendamento Residencial no Brasil, apenas duas regiões foram beneficiadas, a Sudeste e a Nordeste. A ampliação das ações para outras regiões se deu

somente no ano de 2000, quando a atuação do Programa foi estendida para todo o território nacional (MALERONKA, 2005).

Segundo a Circular nº 175, de 21 de julho de 1999 da CEF, foi distribuída, através da Unidade da Federação, juntamente com o Fundo de Tempo de Garantia de Fundo de Serviço – FGTS destinando ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, o valor de R\$2,4 bilhões. Conforme os agentes gestores do PAR (QUADRO 01), na região Norte foram investidos R\$63.000,00 em unidades, já no Sudeste, R\$1.530.358,00, no Sul foram R\$141.840,00, no Nordeste distribuíram R\$574.320,00 em unidades e no Centro-Oeste foram R\$90.482,00, no Gráfico 01 (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

Quadro 01 – Distribuição dos benefícios do PAR.

UF	DISTRIBUIÇÃO	UF	DISTRIBUIÇÃO
RO	R\$6.240	MA	R\$33.480
AC	R\$2.880	PI	R\$19.440
AM	R\$16.560	CE	R\$132.000
RR	R\$1.080	RN	R\$21.960
PA	R\$28.680	PB	R\$25.200
AP	R\$3.120	PE	R\$128.160
TO	R\$4.440	AL	R\$21.240
NORTE	R\$63.000	SE	R\$11.400
MG	R\$298.440	BA	R\$181.440
ES	R\$41.040	NORDESTE	R\$574.320
RJ	R\$382.770	MS	R\$12.000
SP	R\$808.108	MT	R\$12.840
SUDESTE	R\$1.530.358	GO	R\$28.200
PR	R\$50.880	DT	R\$37.442
SC	R\$28.320	C-OESTE	R\$90.482
RS	R\$62.640	TOTAL	R\$2.400.000
SUL	R\$141.840		

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 1999.

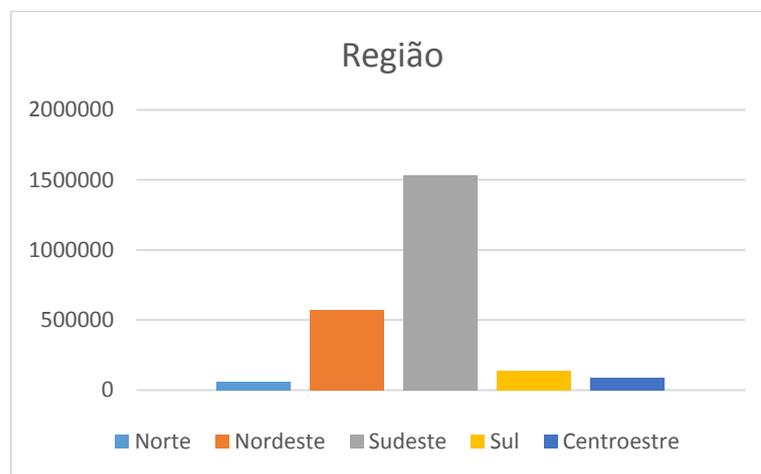


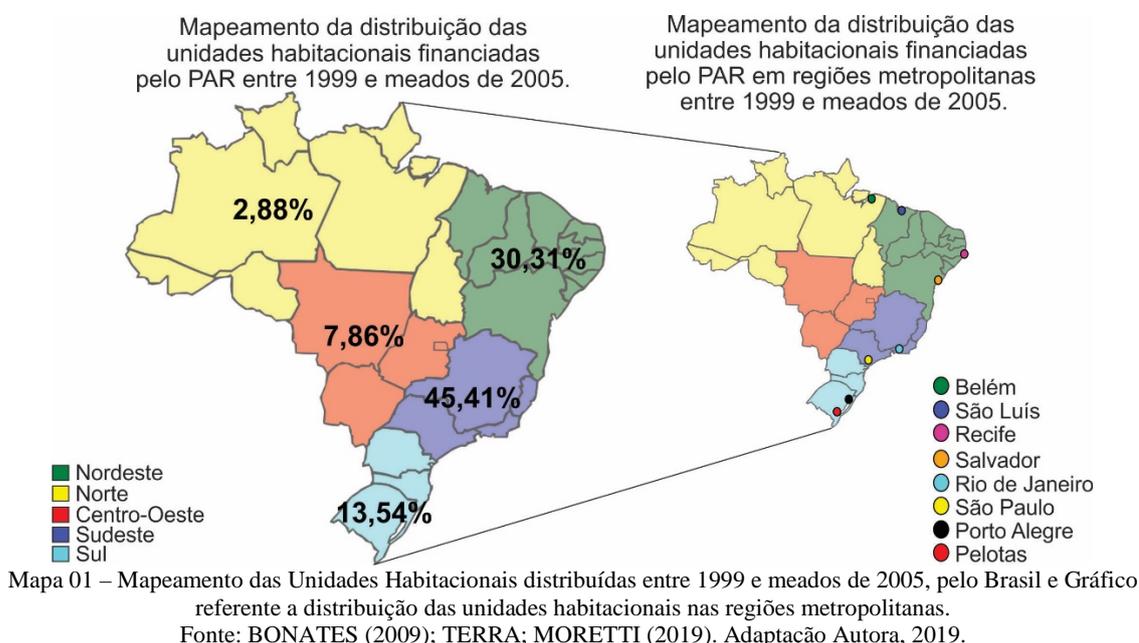
Gráfico 01 – Análise dos benefícios do PAR por região.

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 1999.

O déficit habitacional é um aspecto conhecido na história do Brasil, desde meados do século XIX, em função da crise habitacional causada pelo aumento populacional e pela necessidade de adequar a cidade ao desenvolvimento. Entre os anos de 1999 e 2005, período de atuação do órgão, o déficit no país reduziu em função da disponibilidade de mais habitações e pela preocupação em acomodar a população com saneamento e infraestrutura básica (ALMEIDA, 2007). Segundo Terra e Moretti (2019), antes da criação do PAR, a maioria das habitações eram incluídas nas regiões periféricas das metrópoles, e para a população de baixa renda era

praticamente impossível a aquisição de uma em áreas centrais. Porém, a partir do PAR, foi possível produzir unidades habitacionais em áreas centrais. O Nordeste e o Sudeste foram as regiões mais contempladas, diante dos índices de déficit de habitações, que chegaram a corresponder a aproximadamente 35% do déficit do país todo.

A partir de uma análise feita por Bonates (2008), baseada nos dados levantados nos arquivos da Caixa Econômica Federal, datados de 2005, é notável que houve uma heterogeneia distribuição do PAR em todo o Brasil. A região com mais financiamentos concedidos foi a Sudeste, com 80.453 financiamentos de unidades habitacionais, posteriormente o Nordeste, com 53.691 moradias financiadas, e ainda o Sul, com 23.984 unidades. Já as menos beneficiadas, são o Centro-Oeste com 13.918 unidades habitacionais, e o Norte, com 5.104 unidades, estes dados podem ser vistos através do Mapa 01, apresentado abaixo, através de porcentagens, apontando todas as regiões metropolitanas Brasileiras que tiveram unidades habitacionais distribuídas entre 1999 e meados de 2005.



Segundo Terra e Moretti (2019), entre as cidades que o PAR atuou, principalmente nas áreas centrais, as de maior importância foram Porto Alegre e São Paulo, de forma que eram disponibilizados investimentos para empreendimentos de porte maior, contando com mais unidades habitacionais.

O PAR disponibilizou o financiamento de 177.150 novas moradias no Brasil, e destes, foram destinadas exatamente 1.425 unidades habitacionais para as regiões metropolitanas, e elas se distribuíram entre algumas capitais e maiores centros, como São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Porto Alegre, São Luís, Pelotas, Belém e Recife. Foram distribuídas de tal maneira que, o maior número de unidades contratadas foi para São Paulo, com 709 unidades e com média de 101 unidades habitacionais por edifício. Salvador, por exemplo, recebeu somente 70 unidades contratadas com média de 8 unidades por edifício; o que faz com que São Paulo seja a cidade mais beneficiada e Salvador a menos. No Rio Grande do Sul, a capital Porto Alegre teve 309 unidades construídas, com média de 77 unidades por edifício e Pelotas, recebeu 140 unidades com os mesmos 140, em unidades por edifícios (TERRA; MORETTI, 2019).

De uma maneira geral, os conjuntos, apesar de possuírem modelos arquitetônicos e programas diferentes, eram semelhantes em termos de proporcionalidade de habitações.

4 CONCLUSÕES

Este trabalho apresentou um panorama histórico do Programa de Arrendamento Residencial/PAR (1999-2005) em relação a distribuição geográfica dos conjuntos. O PAR concedeu cerca de 177 mil unidades habitacionais para as famílias de baixa renda do país, distribuídos em 1.223 conjuntos, deste, 1.425 unidades foram destinadas a regiões centrais ou metropolitanas das capitais brasileiras.

A implementação deste Programa contribuiu para suprir o déficit de moradias em grande parte das regiões do Brasil. Mesmo desproporcionalmente, todos os estados foram beneficiados, principalmente aqueles que tinham maiores necessidades perante a moradia, como foram os casos do Sudeste e do Nordeste.

Este assunto por sua vez, ainda não é extensivo, porém, é de extrema necessidade realizar pesquisas com maior abrangência para entender melhor a distribuição do PAR durante os anos de 1999 até 2005. Por isto, será de suma importância entender ainda mais como isto ocorreu e a que regiões, estados e até mesmo cidades, foram beneficiados através do PAR. Neste sentido, se dará continuidade nas pesquisas relacionadas ao mesmo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, Caliane Christie Oliveira de. **Habitações sociais: origens e produção**. Natal, 1889-1964. Dissertação para mestrado universidade de São Paulo. 2007.
- BONATES, Maria Fialho. **O programa de Arrendamento Residencial – PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade**. Risco. Revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo – programa de pós-graduação do departamento de arquitetura e urbanismo – EESC-USP: 2008.
- BONATES, Maria Fialho. **Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática**. Cadernos Metrôpole 21. Pp. 105-129. 1ºsem. 2009.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do PAR – Módulo de Arrendamento**. Junho/2008.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **PAR – Programa de Arrendamento Residencial**. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/programas_habitacao/par/saiba_mais.asp>. Acesso em março de 2019.
- CIDADE DE SÃO PAULO. **PAR – Como funciona o programa e como se inscrever**. Transparência São Paulo. 2007. Disponível em <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=3970>>. Acesso em abril de 2019.
- FILHO, Antonio Triana. **HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL: análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais**. UnB – Universidade de Brasília. FAU – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Brasília (DF), março/2006.
- JUS BRASIL. **Lei 10.188/01|Lei no 10.18, de 12 de fevereiro de 2001**. Publicado por Presidência da República. 2001. Disponível em <<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/101223/lei-10188-01>>. Acesso em abril de 2019.
- MALERONKA, Camila. **PAR-reforma: quem se habilita? A viabilização de Empreendimentos Habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial – Modalidade Reforma: 1999 – 2003**. São Paulo/2005.
- SCHERRE, Adenir. Diretor em Exercício. Caixa Econômica Federal. **Circular nº 175, de 23 de julho de 1999**. D.O.U. 28 de julho de 1999, pag. 163.
- TERRA, Ulisses Demarchi Silva; MORETTI, Ricardo de Souza. **Fatores determinas da produção habitacional de interesse social em áreas centrais metropolitanas em tempos de financeirização**. Cap. Metrop., São Paulo, v.21, n. 44, pp.119-144, jan/abr 2019. Disponível em <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4406>>. Acesso em abril de 2019.