NOVOS PROCEDIMENTOS PARA ESTIMAR A CAPACIDADE DE PAGAMENTO DAS FAMÍLIAS EM PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Silvia Maria Schor[1], Henrique Bottura Paiva[2]

[1]Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo, smschor@usp.br

[2] Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, hbpaiva@gmail.com

RESUMO

A política para Habitação de Interesse Social (HIS) tem como questão central a capacidade de pagamento das famílias. Encontrar critérios de adequação entre o montante da renda que as famílias podem pagar pela habitação e os subsídios a serem concedidos pelos programas de provisão de HIS constituem a questão central para a formulação das políticas habitacionais para esse expressivo segmento do déficit habitacional brasileiro.

A capacidade de pagamento das famílias é estimada, tradicionalmente, como um percentual da sua renda familiar monetária. Esse procedimento usual não leva em consideração a composição do grupo familiar nem a restrição orçamentária das famílias, no que diz respeito, especificamente, aos recursos necessários para a aquisição da cesta de alimentos indispensável à sua reprodução biológica.

O presente trabalho apresenta um procedimento alternativo para estimar a capacidade de pagamento das famílias, substituindo a renda familiar pelo conceito de "renda disponível", que leva em conta a composição do grupo familiar e o valor monetário para aquisição da cesta de alimentos da família. Obtem-se, assim, um critério para classificar as famílias do déficit habitacional em diferentes segmentos quanto à sua capacidade de pagamento, cuja contrapartida é a diferenciação das modalidades de atendimento da política habitacional. A diferenciação eleva o grau de equidade e foco das políticas habitacionais para o público alvo de habitação de interesse social e, conseqüentemente, sua eficiência.

O trabalho apresenta simulações para cálculo do montante de subsídios necessários para redução do déficit habitacional, levando em conta diferentes preços para os imóveis a serem subsidiados. Com o conceito de "renda disponível" estima-se mais realisticamente a capacidade de pagamento das famílias e, por conseguinte, o montante de recursos necessários ao atingimento de uma dada meta de redução do déficit habitacional.

Palavras Chaves: Política Habitacional; Habitação de Interesse Social; Capacidade de Pagamento, subsídios.

New Procedures to estimate the household affordability of social housing

Silvia Maria Schor[1], Henrique Bottura Paiva[2]

Faculdade[1] de Economia e Administração da Universidade de São Paulo, smschor@usp.br

Fundação[2] Instituto de Pesquisa Econômica, hbpaiva@gmail.com

ABSTRACT

The household affordability is a central issue for the Social Housing Policy. To find criteria for matching the amount of income that families have to pay and subsidies to be granted is the central question to the formulation of housing policies for this significant segment of the Brazilian housing deficit.

The household ability to pay is estimated traditionally as a percentage of their monetary household income. This standard procedure does not take into account the household composition and its budget constraint, with respect specifically to the resources needed to purchase the basket of food necessary for their biological reproduction.

This paper presents an alternative procedure to estimate the family payment capacity where household income is replaced by the concept of "disposable income", which takes into account the composition of the family and the monetary value to purchase the basket of food. We obtain therefore a criterion to classify the housing deficit families in different segments on their ability to pay. The counterpart of this achievement is the differentiation of models of housing policy programs. Differentiation increases the degree of fairness and focus of housing policies for the target audience of social housing and, consequently, its efficiency.

This paper presents simulations to calculate the amount of subsidies needed to reduce the housing deficit, taking into account different prices of subsidized units. With the concept of "disposable income" more realistic estimate of the payment capacity of households are obtained and therefore the amount of resources given to achieving the goal of reducing the housing deficit.

Key words: Housing Policies; Social Housing; Affordability; Subsidies.

1. INTRODUÇÃO

A política para Habitação de Interesse Social (HIS) tem como restrição central a capacidade de pagamento das famílias: “a limitação mais importante para acesso à oferta habitacional, como referencial para o entendimento do conceito de HIS, é aquela determinada pela limitação da capacidade de pagamento da moradia de camadas expressivas da população”. (Fernandes da Costa, 2007).

A limitação da capacidade de pagamento das famílias leva à concessão de subsídios e à definição de condições de financiamento da moradia que permitam sua inclusão em programas de aquisição da casa própria. Forma-se, assim, um “modelo”, núcleo central dos programas de provisão de HIS pelo estado, nos seus níveis municipal, estadual e federal, onde a capacidade de pagamento das famílias é complementada pelo aporte de subsídios. O montante de subsídios é determinado não apenas pela capacidade de pagamento das famílias, mas, também, pelo preço do imóvel e pelas condições de financiamento.

A Eq. 1 apresenta os elementos do modelo de forma articulada, evidenciando a interdependência entre eles. O objetivo a ser atingido é tornar a mensalidade paga pelas famílias igual à prestação resultante do financiamento do imóvel e o valor total dos subsídios associado a uma dada meta de redução do déficit habitacional pode ser definido como a variável dependente do modelo.

Preço de venda do imóvel + taxa de juros+sistema de amortização

↓

Mensalidades para aquisição do imóvel

=

Mensalidades para aquisição do imóvel

↑

Capacidade de pagamento das famílias+ subsídios (1)

O preço do imóvel é dado pelo custo de produção acrescido dos encargos incidentes, e se modifica em função de variações do preço da terra decorrentes das condições locacionais e da tipologia construtiva empregada; o valor da prestação será determinado ao se fixar a taxa de juros e demais encargos, o prazo de pagamento, o sistema de amortização e o percentual máximo da renda que as famílias podem despender com o pagamento da moradia[1]. A capacidade de pagamento das famílias, portanto, refere-se à relação entre valor da mensalidade e os rendimentos monetários que aufere. Esta relação se modifica, toda vez que uma das condições do modelo se altera, seja pelos elementos da oferta – preço do imóvel, juros e sistema de financiamento, ou da demanda – distribuição de renda das famílias do déficit habitacional.

É interessante considerar uma condição adicional ao modelo apresentado. Pode-se fixar um percentual máximo entre o valor da prestação a ser paga pelas famílias e o montante de subsídios a ser concedido. Isto porque, entende-se que a proporção entre subsídios concedidos e valor da mensalidade, se "excessiva", revela que a condição econômica das famílias não lhes permite arcar com o compromisso de longo prazo que o financiamento a ser concedido impõe. O montante de subsídios a ser concedido passa a depender, agora, de mais um parâmetro a ser fixado pela política habitacional para HIS.
A análise da capacidade de pagamento das famílias do déficit habitacional do Estado de São Paulo é realizada no âmbito do modelo descrito.

2. CAPACIDADE DE PAGAMENTO DAS FAMÍLIAS DO DÉFICIT HABITACIONAL: PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

2.1. O conceito de "renda disponível"

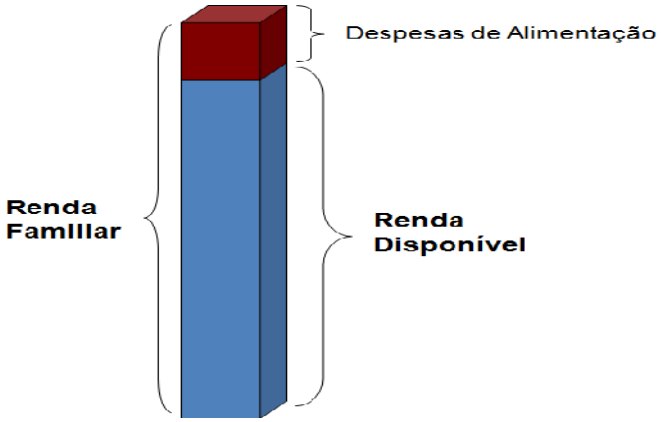
A capacidade de pagamento das famílias que integram a demanda por HIS vem sendo estimada como um percentual da renda monetária por elas auferida. Como regra, fixa-se um percentual de comprometimento máximo desse rendimento mensal, definindo-se assim o montante máximo de renda que as famílias podem despender com o pagamento da moradia. Esse procedimento é utilizado em outros países, como Estado Unidos e Inglaterra, onde alguns trabalhos discutem as inconsistências desse critério. (Stone, 2006)
No presente artigo, entende-se que o somatório dos rendimentos monetários auferidos pelos membros da família – sua renda monetária familiar - é apenas o ponto de partida para se avaliar a

[1] O pagamento mensal da moradia pode ser definido apenas como a mensalidade do financiamento, ou acrescido do custo dos seguros, luz, água e condomínio. A soma dos encargos mensais à mensalidade é uma referência mais realista dos custos mensais com habitação.

capacidade de pagamento desse grupo. Deve-se levar em conta, como passo seguinte, a constatação de que parte dessa renda está comprometida com gastos essenciais, entre os quais se destacam os gastos com alimentação, que variam conforme tamanho e composição do grupo familiar. Supõe-se, adicionalmente, que a satisfação das necessidades alimentares, no conjunto das despesas orçamentárias, constitui o item a ser atendido em primeiro lugar.

Como forma alternativa para calcular a capacidade de pagamento das famílias, definiu-se o conceito de "renda disponível", que representa a capacidade de gasto das famílias uma vez descontadas as despesas com alimentação. A renda disponível, portanto, é o resultado obtido pela subtração das despesas com alimentação da renda monetária familiar. Ou seja, é quanto "sobra" para as famílias suprirem as demais necessidades de gastos, de acordo com suas preferências e necessidades. A Fig.1 ilustra o conceito.

Figura 1: Renda Familiar, Renda disponível e Despesas com Alimentação



Para calcular as despesas com alimentação das famílias tomou-se por base as estimativas produzidas anualmente pelo Instituto de Estudos do Trabalho e Sociedade (IETS). O IETS calcula anualmente, para as regiões metropolitanas brasileiras e alguns estados, o custo de uma cesta básica de produtos alimentícios que possa contemplar as necessidades calóricas mínimas de um indivíduo adulto do sexo masculino. Considera-se que as famílias que não têm renda suficiente para adquirir uma cesta de consumo alimentar mínimo para cada um dos seus membros situam-se abaixo da chamada "linha de indigência", indicador de privação absoluta. Os requerimentos nutricionais da cesta de alimentos tomada como referência são especificados pela Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação (FAO).

Em virtude da enorme diversidade de hábitos alimentares no país, as cestas de indigência calculadas variam conforme a região (áreas rurais, urbanas e regiões metropolitanas) não apenas em relação aos preços dos produtos, mas também em sua composição. Essas cestas englobam, assim, um conjunto de alimentos escolhidos de acordo com as preferências alimentares locais e quantificados a partir do consumo observado de cada item pelas famílias. Tanto a seleção dos itens que compõem a cesta quanto o peso de cada um dentro dela são estimados a partir da Pesquisa de Orçamento Familiares (POF), realizada qüinqüenalmente pelo IBGE e que observa a estrutura de gastos das famílias ao longo de um dado período de tempo.

Desta forma, dispondo da estrutura de consumo de alimentos em cada região brasileira, da quantidade de alimentos de cada tipo consumido, e dos preços atualizados dos alimentos, o IETS calcula anualmente o valor da cesta de indigência para diversas áreas geográficas brasileiras. No estado de São Paulo, há três áreas geográficas delimitadas com diferentes valores para cesta de indigência: Região Metropolitana de São Paulo, São Paulo Urbano e São Paulo Rural.

O valor estimado da cesta de indigência reflete o custo de atender às necessidades calóricas mínimas de um indivíduo adulto do sexo masculino. Entretanto, para se estimar as despesas

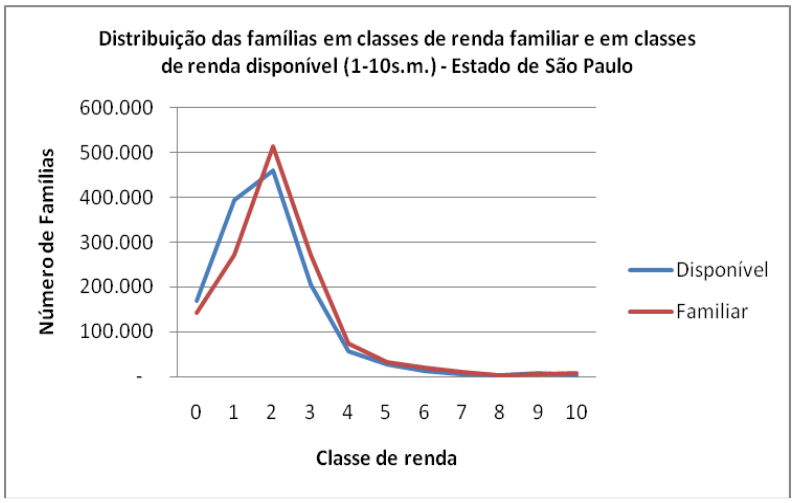
alimentares mínimas das famílias, é preciso ter em conta que elas são compostas por indivíduos de ambos os sexos e de diferentes idades e que as necessidades calóricas variam em função destes parâmetros. Deste modo, para adequar os valores encontrados para as cestas de indigência aos reais valores mínimos de despesas com alimentação das famílias, utilizou-se uma escala de equivalência, que consiste em utilizar pesos diferenciados, no que se refere a custo de atendimento de necessidades calóricas mínimas, para indivíduos de diferentes sexos e faixas etárias dentro das famílias. Assim, a escala de equivalência redefine os valores de referência para o consumo, estabelecendo que um indivíduo adulto do sexo masculino tenha necessidade do valor integral da cesta de indigência, uma mulher adulta consume o equivalente a 75% desta e uma criança de até 12 anos, 50%, independentemente do sexo. O fator de redução do valor da cesta de alimentos para mulheres e crianças, ou seja, o gasto mínimo necessário de uma família é definido pela Eq.2,como segue:

$$G = I^* (H + M^*0{,}75 + C^*0{,}5) \quad (2)$$

Em que:
G: Gasto mínimo familiar para atendimento das necessidades calóricas, em reais;
H: Número de homens com mais de 12 anos de idade;
M: Número de mulheres com mais de 12 anos de idade;
C: Número de crianças de até 12 anos de idade;
I: Valor de referência da cesta de indigência para área geográfica e período.

Deste modo, é possível obter, para cada família, os gastos necessários com alimentação que refletem, simultaneamente, a composição do grupo familiar e um indicador de privação absoluta. Como conseqüência, amplia-se o conjunto de informações para calcular a capacidade de pagamento dos grupos familiares, permitindo que famílias com a mesma renda familiar, mas com diferente número de membros e de diferentes faixas etárias, tenham “renda disponível” distintas. A capacidade de pagamento dessas famílias será diferente, qualquer que seja o percentual que se defina como o montante máximo a ser gasto com o pagamento da moradia. Aumenta-se, assim, a busca pela equidade como atributo desejável das políticas habitacionais para população de baixa renda e introduz-se um critério de privação absoluta – indigência – no cálculo da capacidade de pagamento das famílias. Políticas públicas para famílias de baixa renda certamente se beneficiam com a inclusão de um parâmetro que reflita situações de extrema pobreza.
A Fig.2 ilustra a diferença entre a distribuição da renda familiar e da renda disponível, para as famílias do déficit habitacional do Estado de São Paulo. Os dados são da PNAD de 2006.

Figura 2: Distribuição da renda familiar e da renda disponível, famílias do déficit habitacional do estado de São Paulo



Fonte: PNAD

2.2. Os segmentos do público alvo das políticas de HIS

A estimativa da renda disponível para as famílias que compõem o déficit habitacional do estado de São Paulo permite segmentar o público alvo das políticas habitacionais, identificando aquelas que se encontram abaixo ou próximas à linha de indigência e que não conseguem, sequer, satisfazer suas necessidades alimentares. Essa estimativa também permite examinar a distribuição desse saldo entre as famílias acima da linha de indigência e identificar outros segmentos da população alvo quanto ao comprometimento máximo desse saldo com o pagamento das despesas com moradia. Ou seja, permite segmentar o público alvo das políticas para HIS e associar a esses segmentos formas alternativas de atendimento.

Fixados os parâmetros do modelo de concessão de subsídios e financiamento e dada a distribuição pessoal da renda das famílias do déficit habitacional da área de interesse, o cálculo da renda disponível permite identificar quatro segmentos do público alvo das políticas habitacionais para HIS:

- **Primeiro segmento: "Grupo de Atendimento Especial"** → famílias cujos rendimentos monetários são tão reduzidos que não somente as impossibilitam de arcar com as mensalidades subsidiadas da casa própria, mas também, de mantê-la. Critérios e parâmetros para concessão de subsídios devem ser formulados especificamente para esse grupo diferenciando-os dos outros segmentos do público alvo. A inclusão dessas famílias exigiria uma relação entre mensalidade e montante de subsídios considerada "excessiva" e programas de aquisição da casa própria não são, certamente, indicados, ou seja, exigem um aporte de subsídios superior ao teto fixado pelo modelo. As ações habitacionais devem ser complementadas por outras políticas públicas, notadamente por programas de geração de renda. Esse primeiro segmento é aqui batizado como "Grupo de Atendimento Especial".
- **Segundo Segmento: "Grupo Subsídios Diretos"**→ famílias cuja renda permite arcar com as mensalidades subsidiadas do financiamento da casa própria, fixado o percentual máximo de comprometimento da renda com pagamento dessas mensalidades. Recebem subsídios diretos à mensalidade e os demais benefícios que possam integrar o modelo como, por exemplo, taxas de juros baixo dos valores de mercado. É denominado "Grupo Subsídios Diretos", pois se distingue do terceiro grupo que recebe, apenas, os eventuais subsídios indiretos do modelo.
- **Terceiro Segmento: "Grupo Subsídios Indiretos"** → famílias que não necessitam de subsídios diretos para complementar o pagamento da mensalidade da casa própria, cujo valor é reduzido pelos subsídios indiretos, principalmente juros inferiores ao de mercado.

- **Quarto segmento: "Grupo do Mercado"** → famílias que, em função do rendimento que auferem, podem acessar o mercado de moradia – SFH ou aquisição direta junto a incorporadoras. Dada a variância dos rendimentos, a instabilidade e a informalidade dos vínculos empregatícios, instrumentos que reduzam o risco de inadimplência por insuficiência de renda temporária dessas famílias – a exemplo do Fundo Garantidor Estadual- podem constituir instrumentos apropriados, ampliando as possibilidades de acesso ao mercado.

A segmentação é resultado da aplicação conjunta dos parâmetros do modelo a uma dada distribuição de renda das famílias do déficit habitacional. No interior de cada segmento a capacidade de pagamento das famílias é, em relação aos parâmetros do modelo, similar. Entre grupos, as condições são distintas e os limites entre os grupos são dados por valores da renda disponível e capacidade de pagamento da última família do segmento. O número de famílias em cada segmento, portanto, varia em função de mudanças nos parâmetros do modelo como, por exemplo, o preço do imóvel, o montante máximo de subsídio em relação à mensalidade ou a taxa de juros do financiamento.

3. SIMULAÇÕES

A segmentação do público alvo da política habitacional para HIS foi obtida simulando-se diferentes preços dos imóveis a serem financiados, dados os demais parâmetros do modelo de concessão de subsídios. O "preço do imóvel" foi a variável escolhida para simulação, por se tratar da condição sob menor controle do formulador da política habitacional. Tomou-se a distribuição de renda pessoal das famílias que integram o déficit habitacional do Estado de São Paulo dada pela Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios (PNAD) 2009, com renda familiar mensal equivalente a 10 salários mínimos. Foram simulados, também, diferentes encargos no pagamento da moradia, examinando-se as mudanças na segmentação do público alvo quando se acrescenta as despesas com seguros, luz e condomínio às mensalidades a serem pagas.

Os parâmetros do modelo utilizados nas simulações foram: juros de 3,5% a.a. sistema de amortização pela tabela price, prazo de pagamento de 300 meses, 30% como a porcentagem máxima da renda disponível a ser despendida com moradia e 50% como o percentual máximo de financiamento da mensalidade. Os resultados encontrados são apresentados nas Tab.1, Tab.2 e Tab3.

Tabela 1: Segmentação das famílias do déficit habitacional do Estado de São Paulo
Encargos mensais: mensalidade do financiamento

Preço do imóvel [R$]	65.000	80.000	100.000	120.000
Prestação [R$]	323,49	398,15	497,68	597,22
"Atendimento Especial" [número famílias]	638.866	796.655	945.243	1.036.595
Participação no déficit do Estado [%]	51,2	63,9	75,8	83,1
"Subsídio Direto" [número famílias]	429.352	324.472	214.052	144.051
Participação no déficit do Estado [%]	34,4	26,0	17,2	11,6
"Subsídio Indireto" [número famílias]	151.647	98.738	60.570	39.219
Participação no déficit do Estado [%]	12,2%	7,9%	4,9%	3,1%
"Mercado" [número famílias]	27.120	27.120	27.120	27.120
Participação no déficit do Estado [%]	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Renda Disponível Mínima [%]	539,95	663,76	830,44	999,90
Renda Disponível Máxima [R$]	1.071,61	1.323,61	1.656,87	1.990,12

Renda Familiar Mínima [R$]	599,86	749,82	888,68	1.079,74
Renda Familiar Máxima [R$]	1.333,01	1.610,73	1.921,76	2.177,26
Estimativa de subsídio total *[R$]	2.835.547,99	42.231.755,41	5.395.133,58	8.382.746,06
Subsídio médio por família* [R$]	99,77	130,16	165,36	197,03

*para o primeiro mês pagamento mensalidade

Tabela 2: Segmentação das famílias do déficit habitacional do Estado de São Paulo
Encargos mensais: mensalidade do financiamento e seguros

Preço do imóvel [R$]	65.000	80.000	100.000	120.000
Prestação [R$]	363,79	447,75	59,68	671,62
"Atendimento Especial" [número famílias]	736.898	876.647	1.007.678	1.072.897
Participação no déficit do Estado [%]	59,0	70,0	80,8	86,0
"Subsídio Direto" [número famílias]	363.757	259.360	167.411	126.323
Participação no déficit do Estado [%]	29,2	20,8	13,4	10,1
"Subsídio Indireto" [número famílias]	119.210	83.858	44.776	20.645
Participação no déficit do Estado [%]	9,6	6,7	3,6	1,7
"Mercado" [número famílias]	27.120	27.120	27.120	27.120
Participação no déficit do Estado [%]	2,2	2,2	2,2	2,2
Renda Disponível Mínima [%]	606,74	747,07	933,25	1.120,97
Renda Disponível Máxima [R$]	1.212,53	1.484,74	1.840,77	2.232,94
Renda Familiar Mínima [R$]	666,51	810,92	1.021,98	1.210,82
Renda Familiar Máxima [R$]	1.366,34	1.777,35	2.166,15	2.443,86
Estimativa de subsídio total *[R$]	41.855.279,44	39.825.706,30	30.917.892,96	26.755.773,88
Subsídio médio por família* [R$]	115,06	153,55	184,68	211,80

* para o primeiro mês
****** Seguros MIP e DFI, correspondem a 0,062% do Valor Financiado
As simulações incluindo as despesas com luz e condomínio foram realizadas apenas para a RMSP, haja vista a baixa probabilidade de imóveis verticalizados no Interior paulista.

Tabela 3: Segmentação das famílias do déficit habitacional do Estado de São Paulo
Encargos mensais: mensalidade do financiamento, seguros, luz e condomínio*

Preço do imóvel [R$]	65.000,00	80.000,00	100.000,00	120.000,00
Prestação [R$]	482,21	566,17	678,10	790,04
"Atendimento Especial" [número famílias]	609.468	609.468	609.468	609.468
Participação no déficit do Estado [%]	448.079	491.746	522.127	538.265
"Subsídio Direto" [número famílias]	74,2%	81,4%	86,5%	89,2%
Participação no déficit do Estado [%]	104.427	72.152	54.112	47.468
"Subsídio Indireto" [número famílias]	17,3%	12,0%	9,0%	7,9%
Participação no déficit do Estado [%]	35.125	23.733	11.392	1.898
"Mercado" [número famílias]	5,8%	3,9%	1,9%	0,3%
Participação no déficit do Estado [%]	16.141	16.141	16.141	16.141
Renda Disponível Mínima [%]	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
Renda Disponível Máxima [R$]	804,31	949,84	1.133,20	1.323,17
Renda Familiar Mínima [R$]	1.585,27	1.840,77	2.254,03	2.629,47
Renda Familiar Máxima [R$]	888,68	1.055,30	1.221,93	1.444,10
Estimativa de subsídio total *[R$]	1.777,35	2.166,15	2.443,86	2.777,11
Subsídio médio por família* [R$]	17.475.894,70	13.608.165,24	10.778.942,35	10.326.159,77

Preço do imóvel [R$]	167,35	188,60	199,20	217,54

* para o primeiro mês
** Seguros MIP e DFI, correspondem a 0,062% do Valor Financiado
* * * Os valores com as despesas de luz e taxa de condomínio correspondem às médias extraídas por pesquisa realizada pela CDHU, em 2009, em todo estado de São Paulo. Os valores encontrados são, respectivamente: R$63,19 e R$55,23

As simulações mostram como varia o número de famílias em cada um dos segmentos do público alvo, ao se elevar o preço do imóvel a ser financiado. Os dados mostram que o segmento "Atendimento Especial" é o mais numeroso, qualquer que seja o preço do imóvel, indicando que a política habitacional para essas famílias deve constituir uma das prioridades dos programas habitacionais. Dada a capacidade de pagamento dos integrantes desse segmento, programas de locação social se tornam uma possibilidade promissora, pois a aquisição da propriedade do imóvel e sua manutenção tornam-se inviável para essas famílias. Assim, quando o preço do imóvel atinge o mais alto valor considerado, R$120.000,00, a dimensão desse segmento (com os encargos mensais apenas da mensalidade do financiamento) é significativamente elevada, atingindo pouco mais de um milhão de famílias, correspondendo a 83% do déficit habitacional do estado. Mesmo a preços menores, o contingente de famílias do segmento "Atendimento Especial' é bastante elevado, atingindo, na melhor das alternativas, pouco mais de metade do déficit habitacional do estado. Claramente, ao se acrescentar outros encargos mensais à mensalidade do financiamento, sobe o número de famílias sem capacidade de pagamento suficiente para pertencer aos demais segmentos do público alvo.

Os segmentos "Subsídios Diretos" e "Subsídios Indiretos" constituem o público alvo "por excelência" para os programas de aquisição da moradia. Somados, representam 46,6% do déficit habitacional, quando consideramos como encargos mensais a prestação do financiamento de um imóvel de R$65.000,00, e pouco mais de 14%, quando o preço imóvel financiado é R$120.000,00, considerando-se os mesmos encargos mensais. São essas famílias que apresentam capacidade de pagamento compatível com as condições definidas pelo modelo de concessão de subsídios, resguardado o dispêndio com alimentação do grupo familiar.

O Segmento "mercado" é reduzido e não se altera frente a variações no preço dos imóveis. Isto porque, para esse segmento, a sua capacidade de pagamento o coloca acima das condições do modelo. Para o preço dos imóveis utilizados nas simulações, dispõem de capacidade de pagamento para superior à exigida pelo modelo. As famílias que pertencem a esse segmento, portanto, são candidatas à obtenção de um financiamento oferecido pelo mercado. Essa possibilidade se torna mais significativa frente às novas condições institucionais de operação das políticas habitacionais para HIS que se anunciam: o Fundo Garantidor Habitacional e o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social[2].

As simulações permitem, também, calcular o montante de recursos necessários para subsidiar o pagamento da primeira mensalidade do contrato de financiamento a ser firmado e o subsídio médio por família, sob as diversas condições do modelo. Pode-se calcular o aporte total de recursos ao se definir o sistema de amortização e o prazo de pagamento.
São apresentados os valores mínimos e máximos da renda familiar e renda disponível que delimitam os quatro grupos em que o público alvo foi segmentado.

4. CONCLUSÕES

[2] Os dois Fundos foram criados pela Lei estadual n° 12.801 de Janeiro de 2008.

As simulações mostram a heterogeneidade do público alvo das políticas habitacionais de HIS. Há subgrupos com capacidade de pagamento diversificada e, assim sendo, é pertinente pensar-se em programas habitacionais compatíveis com essa diversidade. Fica evidenciada, particularmente, a necessidade de formular alternativas de atendimento para o grupo aqui denominado "Atendimento Especial", segmento majoritário do déficit habitacional do Estado. Também fica evidente a necessidade de políticas sociais combinadas para atendimento desse conjunto de famílias, uma vez que a provisão de moradia, isoladamente, não é capaz de lhes prover condições mínimas de bem estar, haja vista a escassez de recursos monetários para fazer frente aos gastos essenciais para reprodução biológica e social das famílias.[3]

Programas de locação social colocam, sabidamente, inúmeras dificuldades: questões de inadimplência e gestão são duas das mais evidentes. Outros países encontraram formas de operacionalizar a locação social, embora em contextos econômicos e sociais distintos da realidade paulista.

As simulações mostram, também, que um pequeno contingente de famílias tem possibilidade de acessar financiamento de mercado. O direcionamento dessas famílias para atendimento pelo mercado constitui, certamente, redução da pressão sobre os recursos para subsídios e eleva, assim, a eficiência da sua alocação.

Foram identificados dois segmentos, "Subsídios Diretos" e "Subsídios Indiretos" que, conjuntamente, constituem o público alvo para os programas de aquisição da casa própria. A segmentação do público alvo permite estimar o montante de subsídios necessários à realização de uma dada meta da política habitacional, permitindo uso mais racional dos recursos.

Não menos importante, a identificação dos segmentos do público alvo possibilita formular políticas habitacionais com mais equidade. Famílias cuja renda familiar não lhes permite sequer arcar com as despesas da alimentação[4] ou cuja capacidade de pagamento leva a um pagamento "excessivo" da mensalidade do financiamento devem ser atendidas por programas que levem a um pagamento mensal menor, para que possam manter o recebimento dos "serviços" que a moradia provê, mas não a propriedade do ativo.

Finalmente, a introdução de um indicador de privação absoluta no cálculo da capacidade de pagamento, a "cesta de indigência", possibilita, ao menos parcialmente, que as políticas habitacionais sejam formuladas ampliando o conceito de bem estar, condição desejável das políticas sociais para populações de baixa renda.

5. REFERÊNCIAS

Fernandes da Costa, A. M. *Habitação de Interesse Social e Estratégias de Atendimento*, São Paulo, Mimeo., 2007, 12 pg.

Rele T. H., *Measuring Housing Subsidies: Distortional and Distributional effects in the Netherlands.* Fiscal Studies, 2003, Vol. 24, nº 3, pp. 317-339.

Stone, E. M., *What is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approch. Housing and Policy Debate,* 2006, Vol.17, Issue 1. pp 151-184.

[3] Para um subconjunto desse segmento a renda disponível é negativa.

[4] Como já mencionado, a renda monetária familiar auferida deve ser ponderada pelo tamanho e composição do grupo familiar para se obter uma medida adequada do montante de recursos a ser alocado com as despesas com alimentação.