



“Desafio: estruturar mecanismos adequados para operar os empreendimentos”

Em quais frentes o Ministério das Cidades tem apoiado interessados em projetos de locação social?

Atualmente, o ministério tem atuado na estruturação de projetos de locação social em parceria com a Secretaria Especial do Programa para Parcerias de Investimentos (Seppi), com recursos do Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessões e PPP (FEP).

Nesse contexto, o ministério tem apoiado entes subnacionais interessados em projetos de locação social principalmente em quatro frentes:

- aporte de recursos ao FEP, para contratação de serviços de consultoria para estruturação de projetos, incluindo aspectos de engenharia, jurídicos, socioambientais e econômico-financeiros;
- definição de diretrizes nacionais e roteiro metodológico para

orientar a política de locação social e qualificar propostas;

- articulação institucional com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) para disponibilização de imóveis da União; e
- mobilização de fontes de financiamento para provisão habitacional (Pró-Moradia e MCMV-FGTS) e requalificação urbana (Pró-Cidades).

Além das frentes citadas, está em discussão na Secretaria Na-

A consolidação da locação social no Brasil envolve desafios associados à adaptação do arranjo da política habitacional, historicamente orientada à produção e aquisição da moradia própria

cional de Habitação (SNH) a regulamentação para o uso de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) em arranjos que possam viabilizar a implementação da locação social.

Quantos projetos já receberam apoio?

Por intermédio da SNH, acompanhamos atualmente um portfólio de sete propostas de parcerias público-privadas (PPPs) de locação social, das quais cinco foram aprovadas para estruturação e duas encontram-se em fase de análise. As iniciativas estão distribuídas em diferentes estágios, desde a qualificação da proposta até a conclusão do ciclo de estruturação. Este último compreende as etapas de elaboração de estudos, consulta pública, audiência pública, publicação do edital, realização do leilão e contratação.

Entre os projetos-piloto em andamento estão os dos municípios de Recife (PE) e Campo Grande (MS), ambos aprovados pelo CFEP em 2021, além de Santo André (SP), Maceió (AL) e Jacaréi (SP), aprovados entre 2024 e 2026 no segundo ciclo de seleção de pilotos, que contemplará até dez propostas.

Quais desafios o ministério identificou na estruturação de projetos de locação social e que são focos de aprimoramento futuro da política?

A consolidação da locação social no Brasil envolve desafios associados à adaptação do arranjo da política habitacional, historicamente orientada à produção e aquisição da moradia própria.

Entre os principais desafios está a necessidade de estruturação de mecanismos adequados para a fase de operação dos empreendi-



mentos, incluindo administração condominial, manutenção predial, gestão da carteira e trabalho social continuado. Destaca-se a necessidade de fortalecimento da capacidade institucional dos entes subnacionais e de ampliação da oferta de operadores qualificados para a gestão dos empreendimentos em escala.

Do ponto de vista financeiro, a política exige mecanismos adequados para viabilizar a operação e garantir a sustentabilidade dos projetos no longo prazo, considerando riscos associados à inadimplência e à ausência de garantia real imobiliária.

Pesquisadores apontam que experiências já testadas com base em parques públicos de habitação revelaram limites importantes. Sob essa perspectiva, o modelo *multifamily* para a baixa renda pode ser um eixo complementar às políticas já consolidadas?

O *multifamily* pode constituir uma estratégia complementar às políticas de locação social, contribuindo para ampliar a oferta de moradias para aluguel e profissionalizar a gestão e operação dos empreendimentos. Contudo, é preciso avaliar as limitações da modalidade no atendimento às famílias de mais baixa renda que compõem o déficit habitacional, considerados os desafios relacionados à capacidade de pagamento dos beneficiários e

aos riscos de inadimplência e importância de estratégias de mitigação de evasão das famílias da política pública.

O que temos observado até aqui é que as políticas de locação social tendem a depender de mecanismos complementares, como contraprestações públicas, subsídios à oferta e à demanda, cessão de ativos públicos, incentivos fiscais e fundos garantidores, capazes de assegurar a acessibilidade dos aluguéis para as famílias que devem ser a prioridade da política pública e a viabilidade dos empreendimentos no longo prazo.

Quanto a instrumentos de financiamento, como tem sido equacionado o tradicional foco na alienação? O governo considera entrar em uma modelagem do tipo *blended finance* como coparticipante? Os fundos — FGTS, Fundo Social e FAR — poderiam ser usados na equalização do custo?

Embora parte das linhas de financiamento habitacional tenha sido historicamente voltada à produção para aquisição da moradia própria, já existem instrumentos capazes de apoiar iniciativas de locação social e PPPs habitacionais. O Pró-Moradia e o Pró-Cidades constituem instrumentos de financiamento público voltados à provisão habitacional e à requalificação urbana que são programas com

Do ponto de vista financeiro, a política exige mecanismos adequados para viabilizar a operação e garantir a sustentabilidade dos projetos no longo prazo

recursos do FGTS já disponíveis para aportar às PPPs de locação social. Ademais, a linha financiada de Minha Casa, Minha Vida de apoio à produção também aporta recursos do FGTS às unidades para alienação nas PPPs estruturadas com apoio do governo federal.

Esta pasta vem estudando alternativas para diversificar a modalidade de locação, o que inclui explorar também a diversidade de fundos disponíveis para aportar para o desenvolvimento de inovações. Já estamos desenvolvendo regulamentação para a utilização de recursos do FAR em iniciativas de locação social e vemos como positiva a possibilidade de *blended finance* com recursos de outras fontes, investimentos privados ou filantrópicos, ampliando o conjunto de instrumentos disponíveis para atendimento das famílias de menor renda. (S.M.)

