

Nova York inspira plano de moradia popular em São Paulo

Por [PAULO TREVISANI](#)

Inspirada num modelo nova-iorquino, São Paulo está abrindo uma nova frente na batalha para prover habitação adequada aos seus milhões de residentes que moram mal: moradia popular de aluguel.

Depois de consultar autoridades e executivos do setor residencial de Nova York, a prefeitura de São Paulo está se preparando para licitar a construção de um prédio de 600 apartamentos na Barra Funda em que 25% das unidades serão alugadas para famílias de baixa renda, enquanto as demais serão vendidas para faixas de renda mais alta.



O modelo é uma variação de uma experiência iniciada em Nova York nos anos 80, quando a cidade também tentava reduzir seu déficit habitacional. Conhecido como 80/20, o sistema geralmente implica um incentivo fiscal para o incorporador erguer um edifício de apartamentos para aluguel, contanto que 20% das unidades sejam

alugadas para famílias com renda abaixo da média da cidade. Os outros 80% podem ser alugados a preços de mercado.

Críticos dizem que o sistema nova-iorquino alivia muito pouco as necessidades da cidade e que subsídios acabam beneficiando mais as construtoras do que quem precisa de moradia, entre outros problemas.

Mesmo assim, milhares de edifícios, vários deles bem elegantes, já foram construídos em Nova York pelo sistema 80/20, embora nem sempre a divisão seja exatamente 80% e 20%. O sistema tem sido "extremamente bem-sucedido", diz o secretário municipal de Habitação de Nova York, Marc Jahr, um dos especialistas que esteve em São Paulo e discutiu o 80/20 com autoridades e empresários paulistanos.

O projeto paulistano também não segue à risca os padrões de Nova York, que foi adaptado para os trópicos.

"São Paulo precisa de uma ampla variedade de habitações para uma ampla variedade de necessidades", disse Jonathan Rose, um empresário de Nova York especializado em projetos imobiliários sustentáveis e que também esteve envolvido nas conversas com autoridades paulistanas. Ele acha que o projeto da Barra Funda vai ser importante para começar a atender uma crescente demanda por parte de pessoas que não estão na faixa de renda mais baixa.

A Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo aceitou um projeto da Brookfield Incorporações, a divisão local da canadense Brookfield Asset Management Inc., pelo qual o prédio de 600 apartamentos perto do metrô Barra Funda, num terreno de 9.500 metros quadrados cedido pela prefeitura na rua Cônego Vicente Marino, esquina com Rua Cruzeiro. A expectativa é que a licitação seja aberta nos próximos meses e que as obras comecem no fim do ano ou início de 2013.

Em troca do terreno, a incorporadora que vencer a licitação dará 150 unidades para a Prefeitura alugar. A empresa, por sua vez, poderá vender 150 unidades para famílias com renda até seis salários mínimos e os 300 restantes para lares com até 16 mínimos de renda mensal. O aluguel, segundo a SMH, será de no máximo 25% da renda do inquilino, e não mais de 30% quando incluídas despesas com água, energia e condomínio.

"É um passinho para um novo modelo", disse José Albuquerque, diretor de incorporação da Brookfield. Ele acredita que o projeto pode despertar mais interesse por unidades habitacionais de aluguel.

Para o projeto da Barra Funda, qualquer incorporadora ainda pode entrar na licitação e levar o contrato. Mas a Brookfield, que concebeu a ideia, pode ter uma vantagem. "Ninguém conhece o projeto melhor do que nós", disse Albuquerque.

Claro que ele ainda é pouco para resolver o déficit habitacional de São Paulo. Também é ver para crer se um programa que funciona em Nova York pode dar os mesmos resultados no Brasil.

Um dos possíveis obstáculos é que talvez a preferência por comprar em vez de alugar esteja enraizada demais entre os brasileiros. "As pessoas querem ser donas de sua casa porque não sabem se vão ter emprego", um temor adquirido durante décadas de instabilidade econômica, disse a secretária nacional de Habitação, Inês Magalhães. Segundo ela, o governo federal — que coordena o bem-sucedido programa Minha Casa Minha Vida — não tem planos de oferecer unidades de aluguel.

Fernando Herrera, analista da americana Prudential Financial, que tem investimentos no setor imobiliário no Brasil, observa que, embora possa haver demanda por unidades de aluguel em São Paulo, ainda é mais difícil tirar um inquilino indesejado no Brasil. "É preciso reduzir o tempo de despejo", disse ele.

Mesmo se o mercado de aluguel crescer, isso não resolveria o problema habitacional de São Paulo, que ainda requer gordos subsídios estatais. Mas Ricardo Leite, o secretário municipal de habitação da cidade, está otimista. "Nos séculos XVII e XVIII, havia muitas favelas e cortiços na Europa, onde hoje você tem as cidades mais bonitas", disse ele.

[REAL ESTATE](#) April 3, 2012, 4:18 p.m. ET

A Plan for São Paulo Housing Crisis

By [PAULO TREVISANI](#)

São Paulo is launching a new effort to provide housing for its estimated three million residents living in shantytowns, tenements and on dangerous hillsides in a plan that borrows heavily from the New York's real-estate industry's experience in affordable housing.

After consulting with New York officials and real-estate executives, the São Paulo government is preparing to test a relatively foreign concept in Brazil's low-income housing market: rents.

Brazil's booming housing industry has made enormous progress in providing homes for its growing middle class in São Paulo and other cities. But government-backed housing programs, which mostly involve selling homes to people who obtain government-subsidized mortgages, have bypassed millions of people who have no credit or money for a down payment.



BrookfieldSão Paulo hopes that providing rental housing, such as a 600-unit building planned for the Barra Funda neighborhood, shown in a rendering, will help address a housing crisis.

Officials in São Paulo are hoping that establishing rental housing may begin to address that problem. To do so, they are about to test a program modeled on one in New York in which private developers receive government subsidies on projects that are marketed to people at different income levels. By renting 80% of the units at market rates, developers in New York can still make money even though they are limited on how much rent they can charge for the other 20% of the units.

São Paulo, working with the Brazilian subsidiary of Canada's [Brookfield Asset Management](#) Inc., [BAM](#) -0.92% already has identified the site for its first project based on this model, a 2.35-acre former bus parking lot in the Barra Funda neighborhood. Officials hope to break ground on a 600-unit development later this year.

"It is a baby step for a new model," said José Albuquerque, the Brookfield subsidiary's chief executive for developments.

No one is suggesting the program will solve São Paulo's housing crisis, one of the major problems that has been weighing down the city's efforts to emerge as modern global financial center. It also is far from clear that a subsidized-housing program that has created thousands of affordable units in New York is exportable to Brazil.

Given Brazil's history of economic instability, many people prefer ownership, said Inês Magalhães, the country's secretary of housing. Brazilians "want to own their home because they are afraid of being without a job and unable to pay the rent."

[Enlarge Image](#)



Reuters

São Paulo's housing crisis is one of the major problems weighing down the city's efforts to emerge as modern global financial center.

But Brazil's housing industry has shown great creativity—and produced great profits—as it has responded to the country's insatiable appetite for housing. Between 2003 and 2010, some 4.4 million housing units were developed by such companies as

Brookfield, [Gafisa SA](#), [GFA](#) -2.17% [Viver Incorporadora e Construtora SA](#) [VIVR3.BR](#) +1.23% and MRV Engenharia e Participações SA.

Foreign investors also have been getting a share of profits on the Brazilian housing market. Starting in 2005, Chicago real-estate magnate [Sam Zell](#)'s investment company, Equity International, acquired a 23.4% stake in Gafisa, which it had liquidated as of last August.

Brookfield has emerged as one of the largest housing developers. The company, which has been in Brazil since it acquired gas assets there in 1910, launched a Brazilian real-estate business in 1970 that now employs a staff of 6,700.

Brazilian home builders have been able to make money selling homes for as little as 80,000 reais (\$43,704) to families that have incomes of about \$1,000 a month or less. Typically, developers sell these projects in bulk to the government, and home buyers are able to get loans at subsidized interest rates from a government-owned savings bank, Caixa Econômica Federal.

Under the São Paulo rental plan, 25% of the units in the planned development, or about 150, will be rented to families with income of four to five times the minimum wage, which now stands at \$340 a month. About 150 of the remaining units will be sold by the developer to buyers with income of four to six times the minimum wage; the rest will be sold to buyers that make seven to 16 times the minimum wage.

City housing officials haven't yet officially picked a developer. But Brookfield appears to have the inside track. "Nobody else knows the project better," Mr. Albuquerque said.

Housing experts predict that there would be a huge market for rental units in São Paulo. But they point out that the development of a major rental market faces obstacles. For example, Fernando Herrera, a senior analyst for Newark, N.J.-based Prudential Financial, notes that it can take up to two years to evict a tenant in Brazil who doesn't pay their rent.

In Mexico and Chile it takes only six months. Brazil "needs to lower the eviction period," he said. Prudential has over \$2 billion in real-estate assets under management in Latin America.

Even the growth of a successful rental market wouldn't solve the housing crisis, which still requires an enormous amount of public subsidies. Ricardo Leite, chairman of the Secretaria Municipal da Habitação, São Paulo's municipal housing body, estimates that São Paulo needs five billion Brazilian reais a year in housing investments for the foreseeable future. That is about twice the current level.

Still, Mr. Leite said the city is slowly making progress. "In the 17th and 18th centuries there were many shantytowns and tenements in Europe where now you have the most beautiful cities," he said.

A version of this article appeared April 4, 2012, on page C8 in some U.S. editions of The Wall Street Journal, with the headline: A Plan for São Paulo Housing Crisis.