

I SEMINÁRIO

[arq.con.br]

ARQUITETURAS  
CONTEMPORÂNEAS  
NO BRASIL

FRONTEIRAS  
HÍBRIDAS

FORTALEZA | 1 - 4 ABRIL | 2025

Hospital Veterinário Escola da UniLeão | Juazeiro do Norte | CE  
Lins Arquitetos Associados  
Foto Joana França

## LOCAÇÃO SOCIAL: UM CONCEITO EM FORMAÇÃO

*SOCIAL RENT: A CONCEPT IN THE MAKING*

*ALQUILER SOCIAL: UN CONCEPTO EN FORMACIÓN*

SEM FRONTEIRAS

**CRUZ, Leandro de Sousa**

Doutor em Arquitetura e Urbanismo; Universidade de Brasília  
leandro.cruz@unb.br

**OLIVEIRA, Anderson Pereira de**

Graduando em Arquitetura e Urbanismo; Universidade de Brasília  
anderson.oliveira@aluno.unb.br

## LOCAÇÃO SOCIAL: UM CONCEITO EM FORMAÇÃO

### RESUMO

O presente artigo apresenta um panorama complexo e multifacetado do sistema habitacional no Brasil e seu histórico, sublinhando a importância da locação social como alternativa viável à tradicional ênfase na casa própria, bem como às políticas emergenciais do aluguel social. A pesquisa consistiu em levantamentos em revistas especializadas e na legislação referente ao tema, com um recorte marcado entre os anos 1970 e a produção contemporânea. Através da análise das iniciativas de locação social em cidades brasileiras, bem como de exemplos internacionais, o artigo revela uma evolução significativa nas políticas habitacionais no Brasil, com um foco crescente em soluções mais inclusivas e adaptáveis às necessidades da parcela da população de baixa renda em programas de locação social. Avança-se, antes de tudo, na definição de um conceito mais preciso sobre esta política, diferenciando-a das soluções emergências de auxílio do aluguel social.

**PALAVRAS-CHAVE:** habitação. habitação de interesse social. locação social. aluguel social. políticas de moradia.

### ABSTRACT

*This article provides a complex and multifaceted overview of the housing system in Brazil and its historical context, highlighting the importance of social rental as a viable alternative to the traditional emphasis on homeownership and the emergency policies of social rent. The research involved a review of specialized journals and relevant legislation, focusing on developments from the 1970s to contemporary production. Through an analysis of social rental initiatives in Brazilian cities and international examples, the article reveals a significant evolution in housing policies in Brazil, with an increasing focus on more inclusive and adaptable solutions for low-income populations in social rental programs. It advances, above all, in defining a more precise concept of this policy, distinguishing it from the emergency social rent assistance solutions.*

**KEYWORDS:** housing. social housing. social rental. social rent. housing policies.

### RESUMEN

*Este artículo presenta un panorama complejo y multifacético del sistema habitacional en Brasil y su contexto histórico, subrayando la importancia de la renta social como una alternativa viable frente al enfoque tradicional en la propiedad de vivienda y a las políticas emergentes del alquiler social. La investigación consistió en un análisis de revistas especializadas y de la legislación pertinente, con un enfoque centrado en el período desde los años 70 hasta la producción contemporánea. A través del análisis de iniciativas de renta social en ciudades brasileñas y ejemplos internacionales, el artículo revela una evolución significativa en las políticas habitacionales de Brasil, con un enfoque creciente en soluciones más inclusivas y adaptables a las necesidades de la población de bajos ingresos en programas de renta social. Se avanza, sobre todo, en la definición de un concepto más preciso sobre esta política, diferenciándola de las soluciones de emergencia de ayuda de alquiler social.*

**PALABRAS-CLAVE:** vivienda. vivienda de interés social. renta social. alquiler social. políticas de vivienda.

## INTRODUÇÃO

A Locação Social, enquanto instrumento de política habitacional e de planejamento urbano, tem suas raízes no século XIX, surgindo como parte das primeiras iniciativas de habitação social (Rolnik, 2015; Rowe, 1995). Historicamente, ela desempenhou um papel crucial na redução das desigualdades socioespaciais e na promoção de dinâmicas urbanas mais inclusivas, contribuindo para a circulação de bens e serviços nas cidades. No Brasil, esse conceito ganhou maior destaque a partir dos anos 2000, quando surgiram as primeiras experiências pioneiras que resultaram na criação de marcos jurídicos e projetos de Habitação de Interesse Social com foco no aluguel. A presente pesquisa baseia-se em um levantamento de matérias publicados em revistas especializadas, além de uma análise da legislação pertinente ao tema. O recorte temporal abrange desde 1970 até a produção contemporânea, permitindo uma compreensão aprofundada sobre a evolução desse instrumento ao longo do tempo e seu impacto nas políticas urbanas no Brasil. Embora antes pouco discutida no contexto brasileiro, a locação social tornou-se um tema relevante para acadêmicos, profissionais, agentes públicos e movimentos por moradia, que buscam alternativas para o enfrentamento do déficit habitacional.

## MORADIA E PROPRIEDADE

Na formulação de políticas públicas, especialmente aquelas relacionadas ao provimento de moradia, a propriedade privada é frequentemente vista como um símbolo da proteção dos interesses individuais dos proprietários. Essa perspectiva geralmente marginaliza, até mesmo no âmbito público, os interesses coletivos. Essa situação pode ser atribuída à influência do sistema jurídico romano, no qual a propriedade era considerada um dos pilares da identidade pessoal. “Neste caso [...] a política pública está diante da possibilidade de viabilizar condições de trabalho, moradia e demais itens da proteção social à chamada economia familiar rural de subsistência” (Cardoso Jr.; Jaccoud, 2009, p. 217). O sentido de posse do território vivido pode ser considerado como algo inerente ao ser humano. Mais do que uma questão legal, pode ser considerada como um aspecto social, que o Direito acaba por reconhecer.

A ideia de posse evolui quase ao mesmo tempo da mudança do homem primitivo para o homem que vive em comunidades na atualidade, quando a sociedade se fixa em certas áreas geográficas. Entretanto, isso resultou em profundas desigualdades sociais. O Estado brasileiro, historicamente abstencionista, só assumiu a moradia como direito fundamental com a Constituição de 1988, que inclui a habitação como direito social, embora este fato só tenha sido assumidamente expresso em 2000, através do Art. 6º da Emenda Constitucional inserido na Constituição (Brasil, 1988; Pasquotto; Salcedo, 2023). Antes disso, a propriedade privada era exercida sob uma perspectiva absolutista, sem regulamentação estatal, prejudicando as classes menos favorecidas e restringindo direitos fundamentais e cidadania.

Segundo James Holston (2013), emergiu no Brasil uma "cidadania diferenciada", em que desigualdades sociais justificam tratamentos distintos, perpetuando exclusões. Essa configuração reflete estratégias das elites governantes após a Independência e a Abolição da Escravatura, que controlaram o acesso à cidadania política e à moradia, restringindo o voto e limitando o acesso à terra. O controle dos preços da terra e a exclusão dos custos de moradia na composição salarial agravaram as disparidades. Os baixos salários e a ausência de políticas para incluir a classe trabalhadora no mercado de terras legalizadas comprometeram sua autonomia e acesso a direitos. Assim, a história da cidadania no Brasil é marcada por exclusão e desigualdades estruturais, fruto de políticas que beneficiaram as elites em detrimento das classes populares.

## PRIMEIRAS EXPERIÊNCIAS DE POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

Durante a Primeira República (final do século XIX até os anos 1930), a provisão de habitação para as classes de renda baixa e média, no Brasil, partiu principalmente da iniciativa privada, sendo o aluguel o meio de acesso mais comum. A construção de casas para alugar era considerada lucrativa, gerando vilas operárias e cortiços, configurando assim uma produção essencialmente “rentista”, como analisado por Bonduki (2017). A primeira iniciativa nacional voltada para habitação de baixa renda foi a Fundação da Casa Popular (FCP), criada em 1946 pelo Decreto-Lei n.º 9.218. A FCP visava proporcionar moradia para brasileiros e estrangeiros com mais de dez anos de residência, financiando infraestrutura urbana para o bem-estar das classes operárias. A criação da FCP foi uma estratégia política para conquistar a aprovação dos trabalhadores urbanos. Na década de 1940, o rápido crescimento urbano e a migração do campo para a cidade intensificaram-se, com mudanças significativas nos anos 1960 devido ao aumento populacional.

Durante quase duas décadas, a Fundação Casa Popular teve uma atuação intermitente, sem uma fonte de recursos estável e sem a definição de critérios claros para o atendimento da demanda crescente por moradia, em especial nas áreas urbanas em expansão. De maneira geral, a atuação da Fundação teve um caráter prioritariamente clientelista, de atendimento a grupos políticos específicos e sem, de fato, enfrentar a demanda por moradia das famílias de mais baixa renda (abaixo de cinco salários-mínimos). (D’Ottaviano, 2011, p. 256)

Em abril de 1964, com o golpe militar, após 20 anos de sua criação, a Fundação Casa Popular foi encerrada. Pouco tempo depois, em 21 de agosto de 1964, o Plano Nacional de Habitação foi estabelecido, seguido pela criação do Banco Nacional de Habitação (BNH). O Banco não foi apenas uma nova sigla para a Fundação da Casa Popular, mas sim uma iniciativa concebida para preencher as lacunas existente na idealização de promoção de uma nova política habitacional.

[...] Peça da engrenagem populista, a Fundação da Casa Popular seria enjeitada pelo novo regime, que tinha dela a imagem de um antro de “corruptos, incompetentes e comunistas”. Malgrado a imagem, algumas das linhas de política divisadas anteriormente seriam resgatadas pelo BNH. (Azevedo; Andrade, 2011, p. 34)

Experiências pioneiras de provisão de moradia a partir do Estado, com os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), as caixas beneficentes e a Fundação da Casa Popular (FCP), revelaram um cenário pouco integrado, caracterizados por desperdícios, sobreposições de atividades e orientações conflitantes. Com a população pobre desfavorecida, os problemas com moradia da classe trabalhadora não faziam parte da reforma urbana instituída pelo poder público. Segundo Bonduki (2017, p.79), a questão habitacional adquiriu, de fato, um papel fundamental nos planos e realizações do Estado Novo, mas o claro objetivo era de viabilizar a casa própria para o trabalhador de baixa renda.

## LOCAÇÃO SOCIAL E ALUGUEL SOCIAL

Dentro deste amplo cenário da provisão de moradia para as classes populares, que não se modifica significativamente mesmo no cenário contemporâneo (Bonduki, 2008), a locação social representa uma política pública destinada a facilitar o acesso à habitação para grupos socioeconômicos de menor poder aquisitivo, mediante o pagamento de uma taxa ou aluguel, sem que ocorra a transferência da propriedade do imóvel locado para o beneficiário do programa. De acordo com Balbim (2015, p. 12), essa contribuição financeira é frequentemente subsidiada pelo poder público ou por organizações privadas que mantenham parcerias ou convênios com o setor público. Dentro da perspectiva de que o direito à moradia não se restringe à propriedade de uma residência própria, a locação social se alinha com o verdadeiro propósito desse direito, que é garantir às pessoas uma habitação digna, apropriada e segura. Nesse contexto, a locação social não distorce o direito à moradia, mas sim o protege, ao oferecer uma alternativa viável para aqueles que não têm condições de adquirir uma propriedade.

A locação social representa uma abordagem inovadora no contexto do direito à moradia, pois transcende a concepção tradicional de habitação como mero bem de consumo para ser encarada como um serviço a ser provido pelo Estado, visando garantir o acesso ao uso de imóveis destinados à moradia, sem necessariamente implicar na transferência de sua propriedade para o ocupante. Em outras palavras, a locação social visa promover o pleno usufruto da habitação, sem conceder ao morador beneficiário a titularidade do imóvel. Essa abordagem amplia a compreensão do direito à moradia para além do paradigma da casa própria. Por meio da locação social, é possível assegurar o acesso integral à moradia, garantindo a posse segura do imóvel, sem a obrigação de transferir sua propriedade para o ocupante.

Importante ressaltar, aqui, a diferenciação entre locação social e aluguel social, pois, frequentemente, esses termos são utilizados de forma intercambiável, embora representem programas com propósitos substancialmente distintos. A principal semelhança entre ambos reside na ausência de transferência da propriedade do imóvel objeto da locação ou do aluguel, como se verá nas análises dos Programas desenvolvidos no Brasil. A locação social visa garantir a permanência de longo prazo dos beneficiários que atendem aos critérios estabelecidos pelo programa, em imóveis públicos ou privados, que foram construídos, adaptados ou revitalizados pelo poder público ou por entidades privadas em parceria com o governo para esse fim específico. Os beneficiários recebem uma moradia e, em contrapartida, pagam uma taxa mensal, de valor acessível, ao poder público ou à entidade privada responsável. Desse modo, “a locação geralmente é tida como uma política pública de duração indeterminada, vigorando com garantias duradouras de continuidade, com alocação de orçamento público” (Coêlho, 2020, p. 148). Por sua vez, o aluguel social constitui uma forma de assistência financeira de caráter temporário, concedida geralmente a indivíduos afetados por eventos de calamidade pública, como enchentes ou desabamentos, ou ainda àqueles que foram realocados devido a obras públicas. Nesse contexto, os beneficiários recebem um montante mensal do poder público para cobrir os custos de aluguel de uma habitação por um período definido. É importante destacar que, no caso do aluguel social, a escolha da moradia é de responsabilidade do próprio beneficiário.

[...] [O] aluguel social é destinado a situações pontuais em que a moradia esteja prejudicada por interferências de projetos públicos (chamados de reurbanizações, revitalizações, desocupações) ou por catástrofes naturais que atingem determinada localidade. [...] (Coêlho, 2020, p. 150).

Apesar de diversos países ocidentais estarem em diferentes estágios de desenvolvimento e, em alguns casos, já terem consolidado políticas de locação social, está ainda é uma iniciativa incipiente e pouco implementada no Brasil, assim como em outros países da América do Sul e da América Latina como um todo<sup>1</sup>. Em contrapartida, o aluguel social é uma medida mais comumente utilizada, visto que é de menor complexidade em comparação à locação social, além de ser temporária e geralmente destinada a atender uma demanda urgente e pontual para uma parcela específica da população. Existem numerosos exemplos de concessão de aluguel social em cidades brasileiras, como é o caso da cidade de Porto Alegre, que possui a bolsa-Auxílio Aluguel Social, “destinada às famílias previamente cadastradas, que se encontram em áreas de risco, devidamente comprovadas” (Porto Alegre, 2023). Embora haja diversidade quanto ao valor do benefício, todos compartilham o caráter transitório da política, aplicada em situações de desabrigo ou desalojamento para suprir temporariamente a necessidade habitacional de famílias de baixa renda. No Brasil ainda não há uma política de locação social consolidada de alcance nacional, então tornou-se pertinente examinar exemplos de outros países com investimento nessa abordagem, de modo a considerar o seu histórico e como essa política foi incorporada em seus ordenamentos jurídicos, como é o caso da França e de Portugal.

---

<sup>1</sup> Ver, para ampliar esta discussão, o conjunto de vídeos do Seminário Internacional Moradia de aluguel na América Latina, realizado em modalidade *online* em 2020, em especial a mesa 4, intitulada “Diversidade de políticas públicas de aluguel na América Latina”, coordenada por Paula F. Santoro.

A escolha por estes dois países se deveu ao fato de ter sido identificada sua relevância na montagem do Programa de Locação Social em São Paulo, um marco na construção histórica desta política habitacional no Brasil. A busca foi realizada nos volumes impressos do *Índice da Arquitetura Brasileira* e no acervo digital da revista *Projeto*. O levantamento mostra que as referências históricas estão relacionadas à realização do programa pioneiro de Locação Social no município de São Paulo, diretamente relacionado à reflexão crítica sobre experiências na França e em Portugal (Portas [1979], 2020; Silva; Campos, 2004; Silva, 2018).

Na França, o maior estoque habitacional social da Europa é apoiado por legislações como a *Loi Solidarité et Renouvellement Urbain* (SRU) de 2000, que exige que municípios destinem áreas para habitação social, com subsídios e financiamentos garantidos pelo Estado. Essas políticas visam atender diferentes faixas de renda, com um sistema estruturado para construção e reabilitação de residências. O valor do aluguel é baseado no custo de construção e financiamento, e famílias de baixa renda podem receber assistência para complementar o aluguel. Auxílios são concedidos diretamente aos locatários ou locadores, dependendo do registro do imóvel (APUR 2006; 2024). Em Portugal, após a Revolução de 1974, sob a liderança de Nuno Portas, políticas habitacionais adotaram uma abordagem integrada e participativa, incentivando a autoconstrução e cooperativas habitacionais (Portas, [1979]; 2020), uma experiência relevante na formação da equipe responsável pela iniciativa do programa de Locação Social do começo dos anos 2000 em São Paulo (Silva, 2018). A experiência portuguesa representou uma fase de intensa atividade e mudança no campo da arquitetura e do urbanismo, marcada por uma abordagem mais participativa, inclusiva e orientada para o bem-estar social, muito embora não se tratasse, diretamente, do termo “locação social”. Essas políticas não apenas transformaram a paisagem urbana, mas também deixaram um legado duradouro na forma como Portugal enfrenta os desafios de habitação e desenvolvimento urbano. Ambos os casos foram marcados por conflitos políticos, mas representaram avanços significativos no enfrentamento de desafios urbanos e no fortalecimento do bem-estar social, deixando um legado duradouro para as primeiras experiências e para o debate no Brasil.

## PROGRAMAS DE LOCAÇÃO SOCIAL EM ÁREAS CENTRAIS NO BRASIL

Em São Paulo, Belo Horizonte e Campo Grande, a locação social é parte das políticas habitacionais para a população de baixa renda, regida por decretos municipais. Em São Paulo, o Programa de Locação Social, iniciado pela Prefeitura com parceria de ONGs e iniciativa privada, oferece moradia digna por meio de aluguel subsidiado, com auxílio financeiro para os beneficiários. Em Belo Horizonte, a locação social é gerida pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL), através do Decreto nº 18.283, de 2023, e fornece moradia digna com aluguel subsidiado de imóveis públicos e privados. A URBEL intermedeia entre locadores e beneficiários, promovendo inclusão social. Esses programas ajudam a enfrentar o déficit habitacional, melhorando as condições de vida e promovendo a inclusão social. A locação social surge como uma alternativa importante em políticas habitacionais urbanas, especialmente em São Paulo, onde a compra de imóveis tem sido tradicionalmente favorecida, como no Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

A resistência à locação social é influenciada pela percepção de que a propriedade é a forma mais segura e desejável de habitação. Embora a locação social tenha sido amplamente negligenciada, a experiência recente da prefeitura de São Paulo desde os anos 2000 representa um esforço para preencher essa lacuna. A ideia de Parceria Público-Privada (PPP) visava disponibilizar imóveis vazios ou ociosos para reforma ou construção de unidades habitacionais destinadas a famílias vulneráveis. Sob a coordenação da Secretaria de Habitação e da COHAB/SP, o modelo de PPP envolveu a concessão de subsídios significativos no aluguel para famílias de baixa renda. Famílias com renda de até três salários-mínimos teriam um desconto de 90% no aluguel, com reduções graduais para famílias com renda até seis salários-mínimos. A gestão dos custos operacionais, como manutenção e zeladoria, foi incorporada nos valores de aluguel acordados com os empreendedores privados.

O processo de implementação da PPP incluiu uma fase de discussão técnica envolvendo acadêmicos, representantes governamentais e organizações do setor privado.

### **O Programa Morar no Centro, em São Paulo**

Em entrevista ao periódico *e-metropolis*, Helena Silva (2018) detalhou os avanços das políticas habitacionais em São Paulo, desde a gestão Mário Covas, com foco em cortiços, até o início dos anos 2000. Destacam-se as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), reabilitação urbana com o Programa Procentro e ocupações de prédios por movimentos sociais, apoiadas pelo PAR da Caixa Econômica Federal. Durante a gestão Marta Suplicy, debates e parcerias, como com o BID, impulsionaram o programa de Locação Social, inspirado em experiências europeias. Aprovado em 2002, o programa adaptou soluções internacionais para o contexto brasileiro, enfrentando desafios urbanos e ampliando alternativas à casa própria.

### **Programa de Locação Social em São Paulo**

O Programa de Locação Social em São Paulo, lançado em 2002, oferece aluguéis subsidiados a famílias de baixa renda, priorizando idosos, moradores de rua e residentes de áreas precárias (PMSP 2002, 2003). Inicialmente focado no centro da cidade, visa reduzir o déficit habitacional, reabilitando prédios antigos e construindo novas unidades. Gerido pela SEHAB e COHAB, com apoio do BID, o programa fixa o aluguel entre 10% e 15% da renda familiar, garantindo subsídios para manter a acessibilidade. Desde sua criação, viabilizou 853 unidades e, mais recentemente, expandiu com o Edifício Mário de Andrade para moradores de rua (Gatti, 2019).

O projeto piloto, composto por 11 empreendimentos, incluiu a reabilitação de imóveis e a construção de novas unidades. Concursos públicos para anteprojetos foram realizados para garantir qualidade e inovação na habitação social. Recentemente, o Programa se destacou pela reciclagem e reabilitação de prédios antigos, o que gerou mais empregos do que a construção de novas unidades e permitiu o uso de isenções tributárias para reduzir custos, embora também tenham sido construídos edifícios novos destinados especificamente para esta modalidade de oferta habitacional, como o conjunto *Parque do Gato*, finalizado em 2004. Os principais agentes são a SEHAB (gestora), COHAB (operadora), Prefeitura Municipal de São Paulo (promotora) e os locatários (beneficiários). A resolução estipula que o aluguel deve ser entre 10% e 15% da renda familiar. O programa enfrentou desafios inovadores e foi coordenado pela SEHAB e COHAB, com o apoio de Cooperação Técnica do Fundo Especial do Japão administrado pelo BID.

### **Programa de Locação Social em Belo Horizonte**

O Programa de Locação Social de Belo Horizonte visa garantir moradia temporária ou contínua a famílias de baixa renda por meio da locação de imóveis públicos e privados, com subsídios que limitam o comprometimento da renda familiar (PMBH, 2019, 2021). Critérios como tempo de residência, renda e ausência de posse de imóvel determinam a inclusão de beneficiários, priorizando grupos em situação de vulnerabilidade ou removidos por obras públicas. O Banco de Imóveis do Programa de Locação Social (Biplos) organiza os imóveis disponíveis, enquanto o Subsídio ao Locatário ajusta o valor do aluguel à capacidade de pagamento das famílias.

Inspirado em modelos internacionais como o *housing allowance* dos Países Baixos e o *housing benefit* da Inglaterra, o sistema proposto se diferencia estruturalmente de experiências anteriores de auxílios diretos e padronizados, como o Bolsa Moradia (Coelho, 2020). Ele também considera lições de iniciativas anteriores, como o Bolsa Moradia, para melhor atender às necessidades urbanísticas e habitacionais, o que mostra que,

apesar das diferenças conceituais, o programa mais amplo da Locação também se beneficiou das experiências anteriores. Apesar das limitações institucionais, o programa busca equilibrar sustentabilidade, eficiência e o direito à moradia. Acompanhar e aprimorar sua implementação é essencial, envolvendo sociedade civil e academia. O caso ajuda a refletir que o sucesso depende de contextos político-econômicos favoráveis e do contínuo monitoramento das demandas habitacionais, garantindo acesso justo e adequado à moradia para as classes populares.

### Programa de Locação Social em Campo Grande

O Programa de Locação Social (PLS) de Campo Grande visa ampliar o acesso à moradia para famílias de baixa renda, oferecendo unidades habitacionais e subsídios para aluguéis no mercado privado. Seus objetivos incluem diversificar as soluções habitacionais, reduzir o déficit habitacional, priorizar áreas com infraestrutura e transporte, requalificar imóveis vagos e garantir moradia para grupos como idosos, famílias monoparentais, mulheres vítimas de violência e jovens egressos de acolhimento institucional (Câmara Municipal de Campo Grande, 2022).

A gestão é feita pela Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários. AMHASF, abrangendo planejamento, orçamento, coordenação e avaliação do programa, com a possibilidade de terceirização e criação de Contrato de Impacto Social (CIS). O programa é permanente e suas fontes de recursos incluem a AMHASF, o Fundo Municipal de Habitação (FUNDHAB), e o Tesouro do Município, além de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU). A AMHASF pode autorizar a locação de espaços e a geração de receita através da venda ou aluguel de imóveis. O PLS é implementado em três modalidades: Parque Privado, com subsídios para imóveis privados; Parque Público, com construção e reforma de imóveis públicos; e Parcerias Público-Privadas (PPP), com regimento específico. A migração entre programas habitacionais e o Programa de Locação Social é permitida, com nova avaliação do perfil socioeconômico.

Além disso, o programa prevê que as famílias atendidas devem ter renda *per capita* a partir de 25% do salário-mínimo, sem posse de outros imóveis ou benefícios habitacionais anteriores. A locação é gerida pelo Banco de Imóveis do Programa de Locação Social (IAPLOS). Imóveis irregulares são excluídos. O programa busca diversificar e melhorar as condições de habitação, promovendo inclusão social e sustentabilidade habitacional em Campo Grande.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

O histórico modelo brasileiro de oferta habitacional para as classes populares, centrado na aquisição da casa própria, enfrenta um desafio crescente, com a realidade atual de um déficit habitacional elevado e uma especulação imobiliária que encarece o custo da terra. Essa situação demanda uma reavaliação urgente nas estratégias de gestão urbana e das políticas habitacionais. Os programas de locação social em atividade nas cidades de São Paulo e Belo Horizonte, assim como o modelo proposto para Campo Grande, são tentativas de diversificar as soluções habitacionais e enfrentar os desafios relacionados à predominância da propriedade privada e à alta valorização dos terrenos. Esses programas compartilham a premissa de oferecer moradias subsidiadas, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional, promover a inclusão e melhorar as condições de vida das famílias de baixa renda.

Os programas se destacam por sua abordagem de integrar práticas internacionais, com contextos locais, adaptando-se às realidades urbanas específicas. São Paulo, por exemplo, utilizou inspiração de práticas internacionais e ajustou o modelo para suas necessidades urbanas e sociais, um exemplo dessa adaptação para locação social, englobando projetos de arquitetura já consolidados, foi o edifício Ana Cintra era um edifício habitacional de alto padrão, com 36 apartamentos, que passou a abrigar 70 unidades habitacionais

de um dormitório com área média de 60 m<sup>2</sup>. Em 1997, antes de ser convertido em Habitação de Interesse Social, o edifício foi ocupado por 72 famílias vinculadas ao Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC). Apenas em 2002 houve a decisão de reformar o edifício por meio de recursos do programa PAC-BID da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU); enquanto Belo Horizonte e Campo Grande seguem diretrizes semelhantes, focando na oferta de unidades habitacionais tanto públicas quanto privadas e na implementação de subsídios eficazes. A crítica ao modelo tradicional, que prioriza a aquisição de imóveis, é substituída por uma visão que valoriza a locação como uma alternativa digna e sustentável. Além disso, traz para o Estado a responsabilidade de administrar um estoque de imóveis destinados a essa política.

As mudanças apresentadas nesta pesquisa representam, para além de uma mudança conceitual, uma oportunidade para superar o estigma associado ao aluguel. As experiências analisadas adotam uma abordagem mais holística na política urbana, particularmente no que repercute ao direito prioritário à moradia. Para que o Programa de Locação Social seja implementado com sucesso em outras cidades, é fundamental que os órgãos legislativos e executivos adotem uma gestão sólida e eficaz, capaz de enfrentar os desafios, especialmente no que diz respeito à especulação imobiliária em áreas centrais. Essas regiões apresentam um grande potencial para se tornarem projetos-piloto dessa iniciativa, devido à sua localização estratégica e impacto nas dinâmicas urbanas. Assim, é possível desenvolver uma nova política habitacional que atenda de forma significativa à população mais vulnerável, com o objetivo de consolidar esses programas como uma política pública permanente, voltada à solução dos complexos problemas habitacionais.

## REFERÊNCIAS

APUR – ATELIER PARISIEN D'URBANISME. **Urban policy in Parisian districts**: 17 Parisian population, 17 territory. Paris: APUR, fev. 2006. Disponível em: <https://www.apur.org/en/our-works/urban-policy-parisian-districts-17-parisian-population-17-territory>. Acesso em: 4 out. 2024.

APUR – ATELIER PARISIEN D'URBANISME. **Latest social housing figures – Paris**. Paris: APUR, jun. 2024. Disponível em: <https://www.apur.org/en/our-works/latest-social-housing-figures-paris>. Acesso em: 4 out. 2024.

AZEVEDO, Sergio; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

BALBIM, Renato. **Serviço de moradia social ou locação social: alternativas à política habitacional**. Brasília: IPEA, 2015. Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5787/1/td\\_2134.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5787/1/td_2134.pdf). Acesso em: 26 set. 2024.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **arq.urb**, São Paulo, n. 1, p. 70–104, jan./ dez. 2008. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81>. Acesso em: 4 out. 2024.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República; Casa Civil, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 26 set. 2024.

CARDOSO JR., José Celso; JACCOUD, Luciana. Políticas sociais no Brasil: organização, abrangência e tensões da ação estatal. In: JACCOUD, Luciana (org.). **Questão social e políticas sociais no Brasil contemporâneo**. Brasília: IPEA, 2009. p. 181-260. Disponível em: [https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3234/1/Livro\\_Questao\\_Social.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3234/1/Livro_Questao_Social.pdf). Acesso em: 30 set. 2024.

CMCG – Câmara Municipal de Campo Grande. **Decreto Nº 15167 DE 24/03/2022**. Regulamenta o Programa de Locação Social do Município de Campo Grande, instituído pela Lei Municipal nº 6.592 de 6 de julho de 2021. Campo Grande, CMC, 2022.

COÊLHO, Ana Carolina Guilherme. **Morar por direito**: locação social no Brasil. 2020. 196 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/31520>. Acesso em: 30 set. 2024.

D’OTTAVIANO, Camila. Política Habitacional no Brasil e Programa de Locação Social paulistano. **Caderno CRH**, Salvador, v. 27, n. 71. Disponível em: <https://doi.org/10.9771/ccrh.v27i71.19692>. Acesso em: 30 set. 2024.

GATTI, Simone. Locação social: alternativa ao modelo hegemônico da casa própria. Projeto, 16 dez. 2019. Disponível em: <https://revistaprojeto.com.br/acervo/locacao-social-alternativa-ao-modelo-hegemonico-da-casa-propria/>. Acesso em: 05 out. 2024.

HOLSTON, James. **Cidadania insurgente**: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

PASQUOTTO, G. B.; SALCEDO, R. F. B. O direito à moradia na cidade sustentável. **Periódico Eletrônico Fórum Ambiental da Alta Paulista**, v. 19, n. 4, p. 45-66, 2023. DOI: <https://doi.org/10.17271/1980082719420234102>. Acesso em: 19 nov. 2024.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. **Aluguel social**. [2023]. Disponível em: <https://prefeitura.poa.br/carta-de-servicos/aluguel-social>. Acesso em: 26 set. 2024.

PMBH – PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Decreto nº 17.150, de 31 de julho de 2019**. Regulamenta o Programa de Locação Social. Belo Horizonte: PMBH, 2019.

PMBH – PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Locação Social**. 10 de agosto de 2021. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/urbel/locacao-social>. Acesso em: 26 set. 2024.

PMSP – PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Resolução CFMH nº 23, de 12 de junho de 2002**. Aprova o Programa de Locação Social no município de São Paulo. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23\\_1252610964.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf). Acesso em: 26 set. 2024.

PMSP – PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Instrução normativa da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB nº 1, de 6 de maio de 2003**. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/instrucao-normativa-secretaria-da-habitacao-edesenvolvimento-urbano-1-de-10-de-maio-de-2003>. Acesso em: 26 set. 2024.

PORTAS, Nuno. A revolução portuguesa e a política de habitação e urbanismo. **Projeto**, São Paulo, 21 jul. 2020. [Publicada originalmente em Projeto, n. 13, jun./ jul. 1979]. Disponível em: <https://revistaprojeto.com.br/acervo/a-revolucao-portuguesa-e-a-politica-de-habitacao-e-urbanismo-segundo-nuno-portas/>. Acesso em: 26 set. 2024.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROWE, Peter. **Modernity and housing**. [With a new preface]. Cambridge; Londres: The MIT Press, 1995.

SILVA, Helena Menna Barreto. Habitação no Centro de São Paulo: políticas, disputas e impasses. [Entrevista]. **e-metropolis**, Rio de Janeiro, n. 33, p. 58-70, 2018.

SILVA, Helena Menna Barreto; CAMPOS, Valéria Nagy de Oliveira. **Programa Morar no Centro**. São Paulo: DEMACAP, 2004.