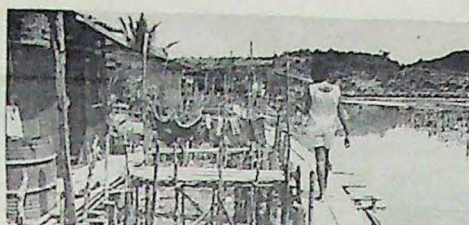


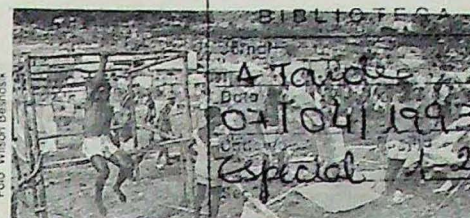
MESA-REDONDA



HABITAÇÃO
POPULAR



Viver nos Alagados é viver perigosamente



Existem 347 invasões em Salvador

A TARDE — SALVADOR-BAHIA, 7 DE ABRIL DE 1993

HABITAÇÃO



Em Salvador, 85% das habitações foram construídas em desobediência à legislação do uso e ocupação do solo

O déficit habitacional é alarmante:

1 - Faltam 240 mil casas em Salvador

2 - Faltam 600 mil moradias na Bahia

3 - Faltam 10 milhões de habitações no Brasil

Neste caderno especial de A TARDE, publicamos todo o material apresentado durante a mesa-redonda, intitulada "Habitação Popular", que promovemos no dia 26 de março passado, com objetivo de analisar a problemática da habitação, discutindo alternativas de solução. Visando abranger todos os aspectos que envolvem o problema, o encontro foi dividido em três subtemas: 1) A questão habitacional e a problemática social; 2) Alternativas técnicas para a habitação popular; 3) A política habitacional brasileira — erros e acertos. Inúmeras foram as propostas apresentadas para solucionar os problemas da falta de moradia digna para os brasileiros, principalmente aqueles de baixa renda. Pela qualidade dos depoimentos, que apresentamos em síntese, este suplemento de A TARDE se constitui num verdadeiro documento, contendo informações que servirão de guia para aqueles que pretendem solucionar os problemas da falta de habitação digna em nosso país.

ABERTURA

A falta de moradia decente

Jorge Calmon

"No mesmo sentido de iniciativas anteriores de igual natureza, A TARDE promove uma mesa-redonda dedicada a uma das carências mais sentidas pela população, especialmente a de baixa renda: a falta de moradia decente.

Não irei comentar, nesta simples introdução do nosso encontro, este problema complexo, pois é justamente para examiná-lo, se possível em todas as suas dimensões, que aqui nos reunimos. Desejo, apenas, salientar que a preocupação do nosso jornal com esta questão coincide com o pensamento e a ansiedade da Igreja, que elegeu o mesmo assunto como tema da Campanha da Fraternidade para o corrente ano, sob a indagação "Onde moras?" dirigida a todo o povo de Deus e, particularmente, à consciência da sociedade. E porque a preocupação é também e sobretudo da Igreja, convidamos Sua Eminência o cardeal dom Lucas Moreira Neves para presidir a abertura dos trabalhos, assim como para destes participar, trazendo-nos sua palavra sábia e experiente, a palavra de quem tão bem conhece as angústias do meio social brasileiro.

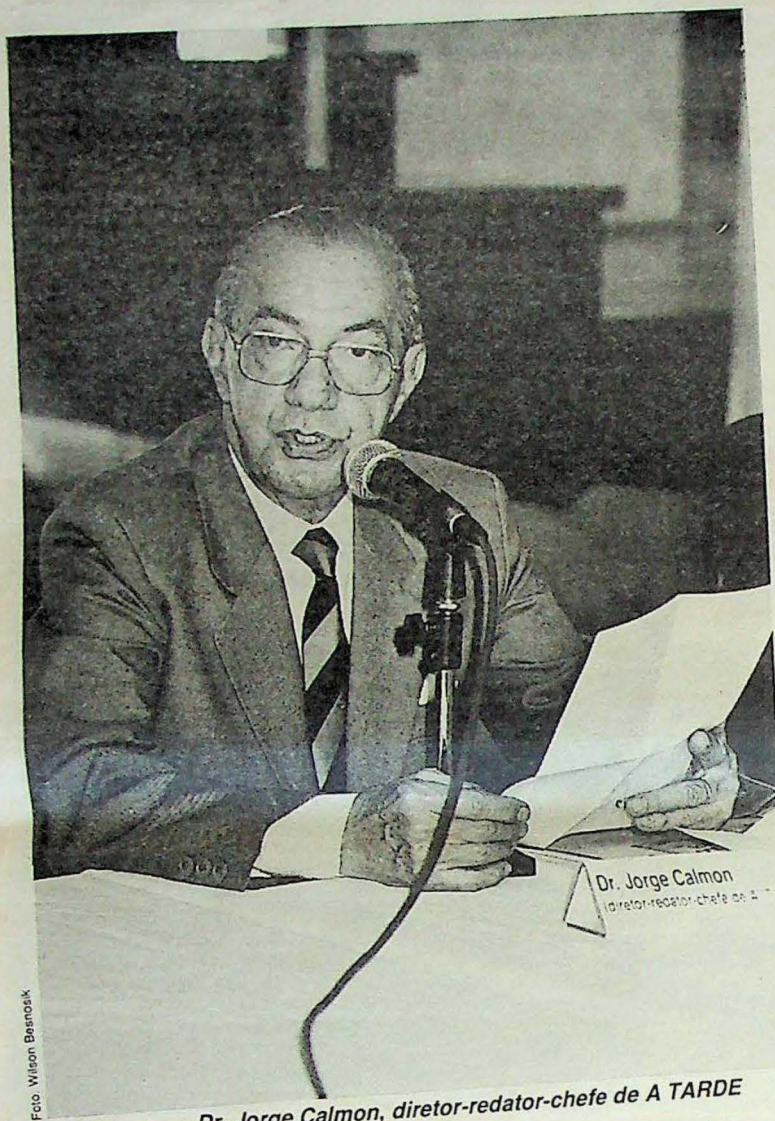
Também se sentam nesta mesa, distinguindo-nos com sua presença, autoridades federais, estaduais e municipais com atuação no setor habitacional, assim como dirigentes de órgãos públicos e particulares, ao lado de técnicos, de empresários e de outras

pessoas familiarizadas com o assunto.

Com um grupo tão qualificado, nossa expectativa é que os trabalhos se caracterizem pela objetividade e que deles resultem recomendações capazes de abrir caminhos viáveis para que venha a existir um teto digno para abrigar a família humilde.

Para facilitar a abordagem da matéria, pedimos ao engenheiro Fernando Alcoforado, ex-secretário de Planejamento da Prefeitura do Salvador e atual presidente do Clube de Engenharia da Bahia, que preparasse um documento de trabalho, sucinto e objetivo, expondo o assunto em seus aspectos principais. É o documento que foi distribuído aos participantes do encontro. O professor e jornalista Sérgio Mattos, coordenador do seminário, elaborou o temário que norteará os trabalhos.

O estudo deste importante problema não se limitará ao que se debater ou concluir nesta sala, mas será conservado sob a forma de um caderno especial, reunindo todos os pronunciamentos e sugestões formulados nesta oportunidade. E, como nas ocasiões anteriores, exemplares deste caderno serão encaminhados às altas autoridades, nas três esferas, para que tomem conhecimento daquilo que se disse ou propôs nesta reunião, certamente uma das mais úteis — e queremos crer que das mais bem sucedidas — de quantas até aqui organizadas por este órgão de imprensa, como ocasional articulador e intérprete da opinião baiana.



Dr. Jorge Calmon, diretor-redator-chefe de A TARDE

Programação da Mesa-Redonda sobre Habitação Popular

Objetivo: Analisar a problemática da habitação popular discutindo alternativas de solução.

Promoção e realização: Jornal A TARDE, dia 26/03/93.

Coordenador e moderador: Dr. Sérgio Mattos.

PROGRAMAÇÃO

1. Solenidade de abertura (9 horas)
Dr. Jorge Calmon — pronunciamento do diretor-redator-chefe de A TARDE.
Dom Lucas Moreira Neves — pronunciamento do cardeal primaz do Brasil.
2. A questão habitacional e a problemática social (múltiplas visões)
2.1. O problema da moradia sob o ponto de vista da Igreja
Dr. Alan Trajano — representante da Comissão de Justiça e Paz.
- 2.2. A situação habitacional de baixa renda em Salvador
Dr. Ignácio Gomes — secretário de Terras e da Habitação do Município de Salvador.

- 2.3. A falta de habitação na cidade
Dra. Vera Lazzarotto — coordenadora do Movimento de Defesa dos Favelados
- 2.4. O problema da moradia na visão dos mutuários
Dra. Emérita Andrade Ramos — presidente da Associação dos Mutuários do Estado da Bahia
- 2.5. A contribuição das comunidades para a solução do problema
Dra. Mariana Oliveira — representante das Comunidades Eclesiais de Base.
- 2.6. O déficit habitacional e a visão do empresário
Dr. Mário Reis Mendonça — presidente da ADEMI.
- 2.7. A política habitacional e o problema social
Dr. Sylvio Simões — jornalista
- Debatedor:
Dr. Euclides Neto — ex-secretário da Reforma Agrária.
- Intervalo para almoço (12 horas)
3. Alternativas técnicas para a habitação popular (14h30min)

- 3.1. A questão da urbanização e as alternativas habitacionais.
A visão do engenheiro.
Dr. Fernando Alcoforado — presidente do Clube de Engenharia da Bahia.
A visão do arquiteto.
Dr. Armando Branco — presidente do Instituto dos Arquitetos.
- 3.2. Prática da construção popular no estado
A URBIS e a moradia popular na Bahia
Dr. Antônio Osório Menezes Batista — presidente da URBIS.
O papel das cooperativas e os métodos construtivos
Dr. Roberto Campos Ribeiro — superintendente do Inocoop/Bahia.
- Debatedor:
Dra. Ângela Gordilho — professora da Faculdade de Arquitetura da UFBA.
4. A política habitacional — erros e acertos
- 4.1. O governo federal e a habitação popular no Brasil
Dr. Adolfo Marinho Pontes — secretário nacio-

- nal de Habitação, do Ministério da Ação Social.
- 4.2. O governo do estado e a habitação popular na Bahia
Dr. César Borges — secretário do Saneamento, Recursos Hídricos e da Habitação da Bahia.
- 4.3. O déficit habitacional e as questões financeiras
Dr. Manoel Alfredo Filho — superintendente regional da Caixa Econômica Federal.
- 4.4. A crise econômica e seus efeitos no financiamento da habitação
Dr. Júlio Dunham — presidente do Sinduscon — Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia.
- Debatedor:
Dr. Fernando Alcoforado — presidente do Clube de Engenharia da Bahia.
- Encerramento: Dr. Jorge Calmon, diretor-redator-chefe de A TARDE.
- Expediente
Este caderno especial sobre habitação foi editado por Sérgio Mattos e diagramado por Benedito Oliveira.

PRONUNCIAMENTO DO CARDEAL

Dom Lucas Moreira Neves:

"Só um mutirão nacional acaba com o déficit habitacional"

MESA-REDONDA
HABITAÇÃO POPULAR

Dom Lucas Moreira Neves, cardeal primaz do Brasil.



Foto: Wilson Brasil

Começo este pronunciamento referindo-me à Campanha da Fraternidade, celebrada pela 30ª vez, num momento de forte evangelização. Durante a Campanha da Fraternidade, da Quarta-Feira de Cinzas até a Páscoa, todas as 178 dioceses do Brasil, sem exceção, trabalham ao mesmo tempo, com os mesmos instrumentos e com o mesmo objetivo. A campanha começou com 12 dioceses em 1964. Em 1965 passou a 50, depois 100 e já na quarta campanha eram todas as dioceses. A campanha é centralizada em Brasília, ao lado da Secretaria Geral da CNBB, e sempre termina com gesto concreto, simples de cada católico pondo a mão no bolso e fazendo uma oferta para os objetivos da campanha. É uma coleta simbólica, cujo resultado é dividido entre a CNBB nacional, dioceses e paróquias. Em 88 o tema central estava ligado ao centenário da abolição da escravidão e a coleta foi oferecida às entidades de movimentos negros.

A cada ano o tema pode ser predominantemente religioso ou de cunho social. Os últimos têm sido temas voltados para o social, como o deste ano dedicado à moradia. Como se observa, o tema é sempre a fraternidade e alguma coisa, como a fraternidade e o negro, a fraternidade e a mulher, a fraternidade e a criança, porque a idéia é consolidar a fraternidade entre os cristãos. Depois vem o slogan e um lema, o lema este ano é "Onde Moras".

Por que a CNBB pelo seu Departamento da Campanha da Fraternidade escolheu o tema da moradia este ano? Eu daria duas razões, que parecem contraditórias mas que se unem para dar um grande impacto a essa resposta: primeiro, porque morar é muito importante, e segundo porque muita gente não mora ou mora mal. São duas razões, uma positiva e uma negativa, que dão grande força interior ao tema da moradia.

Eu dizia há duas semanas, num artigo sobre "Onde moras" que "quem casa quer casa". É curioso que em espanhol e em português a palavra casamento tem a ver com casa. A raiz da palavra casamento é a palavra casa. Casamento

significa fundar uma casa, criar uma casa, começar a construir uma casa, isso é o que significa casamento. Graças a isso nós não podemos conceber casamento sem casa.

Uma família que não tem casa é uma família mutilada, é uma família amputada de um de seus membros ou um de seus órgãos fundamentais. A casa é necessária para os objetivos e finalidades da família, que são o amor mútuo, mútuo respeito, a intimidade, a educação dos filhos, etc. Quando uma família está destituída da sua casa, essa família está a mercê de todos os perigos. Esses perigos ou malefícios da falta de casa vão desde a prática de incestos, freqüentes pelo simples motivo de uma promiscuidade familiar, até o que é mais profundo, que por não ter educação, os membros daquela família perdem a auto-estima. Perdem a convicção da própria dignidade pessoal e familiar.

"A raiz da palavra casamento é a palavra casa. Casamento significa fundar uma casa, criar uma casa, começar a construir uma casa. Isso é o que significa casamento".

Por isso, é que nós devemos pensar que a casa não é um luxo, não é um acréscimo mais ou menos dispensável para a família. A casa é uma necessidade fundamental de uma família e das pessoas humanas, dos indivíduos que compõem a família. Privar de um modo direto ou indireto uma pessoa ou uma família da sua casa, é causar um imenso prejuízo às pessoas e às famílias com reflexos imediatos na sociedade. Então, uma sociedade que não se preocupa com a moradia, com a habitação de seus membros, de seus núcleos familiares, é uma sociedade que sangra na veia da saúde. É uma sociedade que se autodestrói e quanto maior for a proporção das pessoas e famílias sem casa, mais grave é a ameaça que pesa sobre essa sociedade. Portanto, importa à própria sociedade que cada família seja dona de casa, tenha uma casa.

A razão pela qual a CNBB escolheu

o tema moradia, foi o problema da carência habitacional que é imensa no nosso país. As estatísticas correntes falam hoje entre 10 e 12 milhões o déficit. E se me perguntarem na Bahia e em Salvador eu não poderia responder senão a partir de estatísticas.

Recebo, agora, do Sr. Manoel Alfredo Filho, superintendente da Caixa Econômica, a informação confirmando que, realmente, o déficit habitacional no Brasil é de 10 a 12 milhões, e que no estado da Bahia, capital e interior, há um déficit de mais ou menos 600 mil habitações. Seriam 240 mil só em Salvador.

Esses de 10 a 12 milhões multiplicados por cinco vão representar um total de 60 milhões de pessoas sem casa. Então, no Brasil, há um déficit absurdo de casas.

Quais são os motivos? Desde o inchaço desordenado, caótico, anárquico das cidades, até o fato do baixíssimo poder aquisitivo. O problema da moradia aqui se insere num problema muito maior que é o da má distribuição da renda, da falência total. Nós temos no Brasil milhões de pessoas com poder aquisitivo zero. Isto porque o salário baixo, aleatório e a falta de um emprego estável e a ignorância, conspiram para que muitos tenham um poder aquisitivo zero, o que torna muito difícil resolver o problema da habitação, quando a habitação deve ser dada praticamente de presente. Porque não há o poder aquisitivo mínimo para o mínimo de habitação.

Então nós vemos que o espectro dos

motivos da carência habitacional, do déficit habitacional, é um espectro muito amplo porque vai desde a migração desprotegida, sem rumo, até essa carência de poder aquisitivo por causa da má distribuição da renda, da ignorância, do analfabetismo. Então, por encontrarmos como Igreja, diante de uma consciência muito aguda do que é a casa, do que deve ser a casa para cada pessoa e cada família, e ao mesmo tempo diante, do escândalo do déficit habitacional, a Igreja julgou que era preciso agredir a consciência não só dos fiéis católicos, aos quais a Igreja se dirige em primeiro lugar, mas também agredir a consciência da sociedade em geral, sejam católicos ou não, mas de pessoas bem nascidas, de consciência reta, de coração sensível, católicos ou não, cristãos ou não, ateus que sejam, ou agnóstico, mas que tenham consciência reta. A todos estes a Igreja se dirige com isso que eu chamei de uma agressão, pacífica e não violenta, à consciência e ao coração para despertar essa consciência do gravíssimo problema da moradia.

Estamos multiplicando gestos, atos, para essa tomada de consciência, desde reuniões de bairros, movimentos de defesa de favelados, associação de moradores, até orações, vias sacras, círculos bíblicos em todo o Brasil, se multiplicam desde a Quarta-feira de Cinzas até o Domingo de Páscoa, porque nós queremos, por todos os meios, chegar à consciência dos católicos e não católicos com

(Continua na Pág. 4)

SE O MONOPÓLIO INTERNO INVIABILIZA A CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR, A SOLUÇÃO É IMPORTAR.

É preciso combater os cartéis de cimento, aço, vidros e plásticos, que constituem materiais básicos para a construção de moradias.

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

A QUESTÃO HABITACIONAL E A PROBLEMÁTICA SOCIAL

(Continuação da Pág. 3)

o tema da Campanha da Fraternidade. Os meios de comunicação são preciosos para isso e a difusão do clipe da campanha como também mesas-redondas televisadas e outras atividades poderão ser preciosas para difundir e alargar, tornar maior a difusão do tema da Campanha da Fraternidade.

Termino dizendo que o meu desejo é de que a Campanha da Fraternidade produza efeitos também na sociedade civil. O tema da moradia conquistou, angariou uma unanimidade aqui no Brasil, quer dos poderes públicos, quer das lideranças civis, quer da parte religiosa do nosso País. Tem havido uma verdadeira unanimidade, o que é um bom auspício para nós que estamos preocupados com o problema. Minha última palavra é para exprimir uma convicção minha, que acabo também de exprimir em um artigo em A TARDE, onde eu dizia que assim como nas favelas, nas invasões, o único jeito de se construir um barraco é um mutirão. Isto é, todos trabalhando juntos ao mesmo tempo numa tarefa dura, mas ao mesmo tempo em estilo de festa.

Eu acho que no âmbito nacional, só um mutirão vai nos permitir solucionar o problema da moradia. Quando eu falo de mutirão eu entendo que trabalhem juntos os poderes públicos, o empresariado — sobretudo o da construção civil —, os movimentos de defesa dos favelados, ou as associações de bairros, também os movimentos de igreja, ou das igrejas, pois não deve ser só preocupação da Igreja Católica, e aqui há um ecumenismo fantástico que nós podemos realizar durante este ano, que é um ecumenismo habitacional, que pode ser uma forma de nós encontrarmos as várias denominações cristãs em torno do problema da moradia.

Os meios de comunicação social podem ser de grande valia neste mutirão, como também as organizações militares, fazendo com que a tarefa de construir habitação seja um cunho social do serviço militar. Por que não desdobrar ou alargar o serviço militar numa tarefa de construção civil de habitação? Eu creio que esses jovens de 18 anos que podem correr o risco às vezes até de uma perda de tempo, se não for bem organizado o serviço, poderiam encontrar um trabalho muito gratificante para eles, se forem organizados para a construção civil de casas para os parentes ou para os mais necessitados.

Portanto, eu pleiteio e lanço a idéia de um mutirão nacional em que operários se encontrem com empresários, com militares, com comunicadores sociais, com bispos e padres, com deputados, ministros etc., para esse grande mutirão que não seria um mutirão deslocado não, porque com essa falta de habitação nós podemos olhar uma metade do Brasil como favela. E como o mutirão é próprio das favelas, nessa grande favela chamada Brasil, cabe muito bem um mutirão nacional do qual todos devemos nos empenhar. Elogio esta iniciativa desta mesa-redonda, pela qual eu adiei por 24 horas, minha viagem a Roma, onde fui chamado.



Dr. Sérgio Mattos, jornalista, coordenador e mediador da mesa-redonda.

Sérgio Mattos

A questão habitacional no Brasil não pode ser discutida sem levar-se em consideração os problemas de ordem social. Isto se evidencia mais fortemente quando temos acesso a informações que confirmam que o processo de favelização já não é mais um problema apenas das grandes cidades. Todo e qualquer município brasileiro, de porte médio para cima, já apresenta um número crescente de favelas e de invasões.

No Brasil de hoje, segundo o censo de 91, realizado pelo IBGE, 2,9% dos domicílios, nos municípios, estão em áreas faveladas. A capital brasileira com maior percentagem de residências em favelas (42,2%) é Recife. Em Salvador, a situação também não é muito diferente: há um déficit de 240 mil habitações. A cidade possui 347 favelas/invasões. A maior invasão de Salvador é a Malvinas, com 3.034 domicílios e uma população de 11 241 habitantes. Se considerarmos apenas as principais invasões do Es-

tado, localizadas em apenas 11 municípios (Alagoinhas, Barreiras, Candeias, Gandu, Ilhéus, Itabuna, Ipiá, Jequiê, Lauro de Freitas, Salvador e Simões Filho) encontraremos um total de 31.123 invasões e um total de 134.279 habitantes, segundo dados do IBGE. Ilhéus possui as maiores invasões fora de Salvador, entre elas existem duas com a média acima de 1.200 domicílios.

As questões são muitas, a começar pela definição do que o IBGE classifica como sendo domicílio em seus respectivos censos, uma vez que todos os barracos das invasões são denominados também como tal, o que cria obstáculos para qualquer análise mais detalhada. Outro problema é a conceitualização entre invasão e favela, pois também são tratados como elementos diferentes nas pesquisas realizadas. Diante deste quadro alarmante — verdadeiro cinturão de miséria — é que se pode dizer que a questão habitacional é um dos maiores problemas do País. Nesta primeira etapa de nosso encontro, vamos analisar a questão habitacional e a problemática social.

Dr. Alan Trajano
(Representante da Comissão de Justiça e Paz da Arquidiocese de Salvador)

Gostaria de iniciar colocando a importância que a habitação teve e tem na constituição da sociedade. No início de tudo, na pré-história, a habitação tinha apenas o significado de defesa contra as intempéries. Com a organização da sociedade a habitação foi tomando significado cada vez mais importante na vida do homem. Com o surgimento da família, a habitação passou a ser fator de agregação. A habitação viria a satisfazer a necessidade de privacidade, além de acoplar outros elementos, tais como a própria existência, a referência à existência da cidadania e da confiança.

Nas cidades medievais a habitação já tinha outro significado. Já representava algo além do amparo e da própria dimensão de acolhimento, passando a ter uma função social, de proteção à sobrevivência. E assim, com o desenvolvimento da sociedade, a habitação passa a ter esse significado que vai desde, o primeiro momento, à reprodução dos primeiros ciclos coletivos, até a importância da reprodução dos valores sociais através da família, a reprodução de idéias como os conceitos de honestidade e progresso, de trabalho e sexualidade.

Com o crescimento das cidades, a habitação passa a ter outro significado. Não basta apenas ter a casa, é necessário que outros elementos sejam agregados à necessidade da habitação. O homem passa a trabalhar nos complexos industriais e comerciais e, certamente, uma casa distante do local de trabalho inviabiliza a residência como moradia. Já que a sobrevivência depende do salário, outra estratégia de residência teria que ser encontrada.

O transporte coletivo, da mesma forma, passa também a agregar como necessidade da habitação. A escola numa sociedade urbana, onde a comunicação passa necessariamente pela linguagem escrita, a necessidade de alfabetização também se

A falta de moradias gera conflitos sociais



Dr. Alan Trajano

incorpora ao contexto de moradia, de habitação, na medida em que a habitação está inviabilizada onde não se pode dispor de escolas para propiciar a educação dos filhos. Portanto, todos estes conceitos passam a ser incorporados gradativamente com o desenvolvimento da sociedade.

Mais recentemente, com a crise econômica que se abate sobre os países do Terceiro Mundo, a casa tornou um significado muito maior, um significado de preservação. Na medida em que o desemprego

é uma realidade, a casa é onde se encontra amparo contra estas intempéries, estes acidentes que acontecem na vida de muitos brasileiros. Na medida em que a casa própria garante que outras atividades profissionais sirvam para satisfação de necessidades, tais como alimentação e saúde, quando isso é possível. Portanto, a casa toma, sobretudo, mais essa dimensão. Com a crise econômica aumenta a falta de acesso dos trabalhadores, da população carente à moradia que é uma necessidade fundamental. Então, surgem diversas formas de suprir estas necessidades. Infelizmente, as menos construtivas do ponto de vista da sobrevivência e do desenvolvimento da personalidade e da sociedade de um modo geral, que são as favelas e outras tantas formações desumanas de sobrevivência.

A ocupação da cidade dessa forma irregular passa a ser um problema social, na medida em que passa a existir a cidade legal e a clandestina. A cidade legal regular, servida dos serviços básicos oferecidos pelos poderes públicos, e a cidade clandestina que sobrevive, que vegeta, a cidade que existe além das estatísticas e do planejamento urbano. Essa falta de planejamento em função da ocupação desordenada da cidade causa uma bola de neve na problemática. Essa manifesta necessidade de uma casa para morar leva a população a enfrentar processos de conquista do direito à moradia. São as chamadas invasões, que podem ser pacíficas quando se dão em locais de menor interesse (como terrenos abandonados sem maior valor econômico), ou nas encostas, nas mar-

(Continua na Pág. 5)

A QUESTÃO HABITACIONAL E A PROBLEMÁTICA SOCIAL



(Continuação da Pág. 4)

gens dos rios, em locais de transmissão de correntes elétricas. Ou de forma violenta, onde se instala o conflito entre os proprietários de terras e a defesa da sobrevivência, através da moradia.

Esse processo de se conseguir habitação, através de invasões, além de consumir energias que poderiam estar voltadas para a produção, o trabalho, o estudo, acaba gerando tensão social que se reflete em diversas outras manifestações, tais como quebra-quebra de ônibus, saques a supermercados e feiras livres e linchamentos.

Esse tipo de confronto com a Polícia cria uma falta de confiança nos poderes públicos, onde a consciência da necessidade de morar é agredida pelo próprio poder que deveria garantir os direitos básicos que são defendidos pela Declaração de Direitos Humanos. Esse processo então cria tensões que vão repercutir na própria forma de se relacionar destas camadas sociais, gerando conflitos sociais que repercutem na sociedade. Esse problema é agravado na medida que uma parte substancial dessas pessoas, que não conseguem acesso à casa, acabam indo para a marginalidade absoluta, que é a mendicância.

Certamente, a perda da referência da casa, da habitação, dos laços familiares, leva essas pessoas, morando embaixo de marquises, a não ter nenhum projeto de vida como sobreviver nas próximas horas, porque não sabem onde vão dormir. Isso cria um comprometimento com relação ao futuro.

O professor Hélio Jaguaribe, numa pesquisa que fez em 86, analisando o plano plurianual da época, verificou que esse plano previa 0,036% da aplicação anualmente do PIB para as questões habitacionais. A necessidade real de investimento segundo as suas estatísticas seria de 0,931%, ou seja, a previsão de orçamento à época era 28 vezes menor do que a necessidade real, o que certamente agravaria ainda mais o problema da habitação.

Assim, o papel da igreja é de contribuir para que essa visão seja alterada, pois produzir bens de consumo e de capitais não é suficiente para garantir a estabilidade da sociedade. É necessário que haja uma distribuição de renda e isso passa por uma potencialização para essas populações carentes. A Comissão de Justiça e Paz trabalha basicamente assessorando grupos comunitários das populações carentes, garantindo esses direitos fundamentais, como o de morar. Essa assessoria intermedia também os conflitos na ótica das populações menos favorecidas até a colaboração com os poderes constituídos na alteração dessa forma de ver o problema, que consideramos discriminatórias.

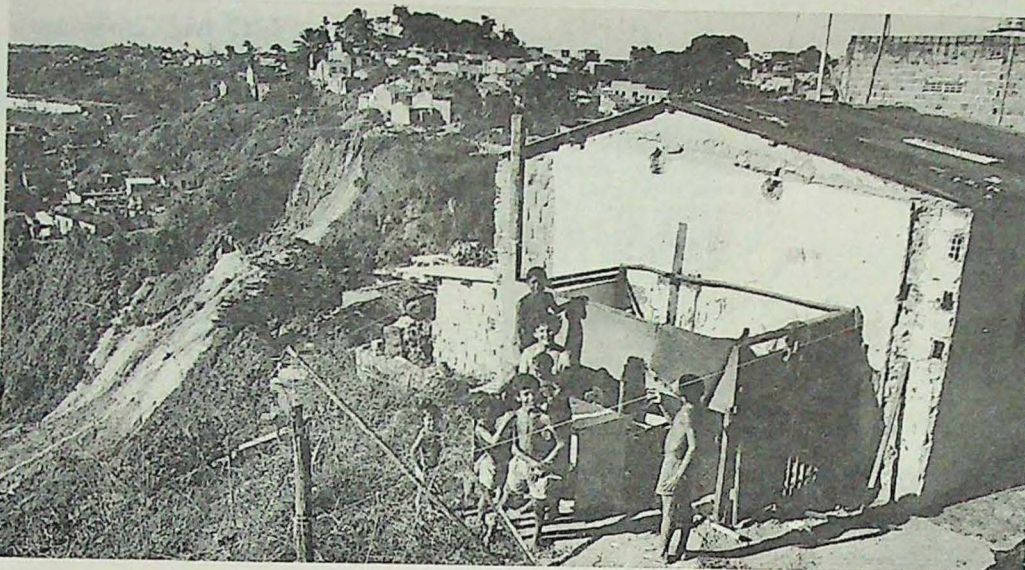


Foto: Arquivo

Oitenta por cento da superfície de Salvador são constituídos por penhascos, o que agrava o assentamento da população de baixa renda, devido aos riscos permanentes de desmoronamentos.

Situação habitacional de baixa renda em Salvador

Dr. Ignácio Gomes
(Secretário de Terras e Habitação
do Município de Salvador)

1. O processo de urbanização é uma tendência mundial. O campo perde para a cidade a maioria de sua população. Sob este aspecto é diferente a situação do Brasil. O que difere aqui do resto do mundo, foi a velocidade do referido processo. A Europa precisou de 100 anos para sua urbanização. O Brasil, em 20 anos, concentrou em suas cidades 77% de sua população. Por outro lado, na Europa e nos Estados Unidos, a urbanização fez surgir uma centena de cidades de porte médio nas quais parte da população rural se fixou. No Brasil a urbanização concentrou-se nas capitais e grandes cidades. Dez por cento dos municípios do País concentram 60% da população nacional.

Esta concentração populacional, aliada a crise econômica, levou ao crescimento desordenado das cidades. Criou, na mesma cidade, duas realidades bastante distintas como



Foto: Wilson Besnoski

Dr. Ignácio Gomes

bem destaca a CNBB no seu documento *Onde moras?* De um lado a cidade legal com os espaços

ordenados, saneamento básico, equipamentos de saúde, educação, transporte, lazer etc. A outra, é a cidade real, clandestina e irregular. Nela a moradia é apenas um abrigo precário e insalubre, sem os equipamentos necessários e longe do emprego. Nesta cidade está "morando" 50% da população de Salvador. Tão degradante a situação que não é surpresa que a população da cidade "real" acabe por ignorar normas e leis e que o ambiente social se deteriore pela escalada da violência e do tráfico de drogas.

2. Se o problema de habitação das populações de baixa renda é, de um modo geral, grave nas grandes cidades brasileiras, ele se agrava em Salvador. Aqui, agravando o problema, temos a topografia e a formação geológica da base territorial e as desastrosas decisões administrativas adotadas, em período recente (1968) quanto a venda, por parte do município, das terras de sua propriedade. Em 1770 a cidade de Salvador detinha a propriedade de 70% de sua área territorial. Após 68, com a "reforma urbana", esta percentagem baixou para 30%. Hoje ela mal alcança 19%. Valor este, em verdade, meramente nominal uma vez que 14% do patrimônio

(Continua na Pág. 6)

**IMÓVEL. PARA QUEM VAI INVESTIR, ALTO NÍVEL DE RETORNO.
PARA QUEM VAI RESIDIR, ALTO NÍVEL DE CONFORTO.**

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

A QUESTÃO HABITACIONAL E A PROBLEMÁTICA SOCIAL

(Continuação da Pág. 5)

imobiliário da cidade está aforado; 4,5%, ocupado irregularmente restando, tão somente, no domínio pleno do município 0,5% do seu território o que dificulta, em muito, a implementação de uma política habitacional.

Por outro lado, 80% da superfície da cidade é constituída de penhascos com declividade de 20 a 30° sendo que boa parte deles é formado pela falha geológica de Salvador que vai da Barra à Suburbana, com a ocorrência de solo "massapê" o que agrava, em muito, os assentamentos de baixa renda que, a qualquer chuva, passam a constituir-se em áreas de grande risco sujeitas a desmoronamento, com vítimas fatais, sempre.

3. Para fazer frente ao problema habitacional de baixa renda, o movimento militar de 64, com os recursos dos trabalhadores, captados pelo FGTS, criou o SFH com a finalidade declarada de financiar habitação para as populações de baixa renda. Dentro de pouco tempo, os interesses econômicos, desviaram os recursos do financiamento popular para a construção de moradias da classe A e mesmo empreendimentos comerciais, desatendendo a população de baixa renda. Situação que se agravou com a crise econômica e a inadiquência das empresas para com o FGTS o que levou à verdadeira falência do SFH.

4. Por outro lado, como também destaca a CNBB, "a política habitacional tem reduzido os problemas de habitação a construção de novas unidades, atendendo apenas a uma visão empresarial imediatista. No entanto, diz ainda a CNBB, existem tarefas tão importantes quanto os programas de construção de moradias. A regularização e urbanização da cidade informal (favelas e loteamentos irregulares) a recuperação de áreas degradadas, a prevenção às situações de risco são outras soluções para o problema.

5. Por fim, quero destacar que a crise econômica dos dias de hoje, com o desemprego e a recessão, excluíram, de fato, as populações de baixa renda do mercado financeiro de habitação. Somente recursos orçamentários serão capazes de atender a demanda desta população enquanto a crise econômica não tiver fim.

6. Concluindo, destaco e chamo a atenção, que somente a ação conjunta de governo, igreja, empresários, entidades populares poderá dar solução ao problema. É obra para um grande mutirão.

A falta de habitação na cidade

Dra. Vera Lazzarotto

(Mestra em Educação/UFBA, Mestra em Letras/UFRJ e Coordenadora do Movimento de Defesa dos Favelados)

O Movimento de Defesa dos Favelados surgiu em nível nacional, da Pastoral das Favelas em São Paulo. Aqui em Salvador, o movimento começou em 1983, há 10 anos, pela necessidade de organização dos moradores das invasões, na luta pelo direito à moradia digna, pelo direito a uma existência compatível à condição humana e pelo exercício da cidadania, como lhes assegura a Declaração Universal dos Direitos Humanos. Faz 10 anos que participamos da fundação e da militância desse movimento, e faz 16 anos que vivemos no cotidiano de uma invasão de Salvador, a de Novos Alagados, favela da maré.

Nesse espaço de tempo, temos acompanhado processos de ocupação de terra como os do Boiadeiro, S. João, Bate-Coração, Terra para Todos, N. Constituinte, Alto do Tangará, Malvinas, Nova Primavera, nas quais sempre se fez presente a violência policial e a derrubada de barracos, contra uma população em busca de espaço para viver.

Temos participado também do movimento de resistência ao processo de expulsão da população de baixa renda de suas moradias, de há mais de 40 anos em terras públicas, em prol da especulação imobiliária favorecida pelos governantes, como no caso de U. Paraíso, área nobre do STIEP, cuja agressão sofrida pelos moradores na Câmara Municipal de Salvador tornou-se notícia em todo o Brasil. Temos ainda participado da luta pela consolidação e permanência de ocupações de mais de 60 anos, em áreas nobres sob constante ameaça de expulsão branca, como no Calabar e na Polêmica. Segundo Gordilho, foi veiculado no noticiário local a aquisição das áreas de Novas Malvinas por uma empresa imobiliária de Salvador, apesar do programa de legalização dessa terra.



Dra. Vera Lazzarotto

Mas ao longo dessa experiência, além da luta heróica pelo direito de existir e de organizar-se, quase nada tem sido conquistado para melhores condições de vida:

- Habitações subumanas, a maioria com menos de 15m² de área construída;
- Ausência total de saneamento básico, com esgotos a céu aberto;
- O acúmulo do lixo;
- A proliferação dos ratos, doenças de origens ambientais como a leptospirose e a cólera;

— A ausência de equipamentos básicos para educação e saúde, de meios de transporte e sobretudo de trabalho.

Nem o surto da cólera nem toda a mobilização e reivindicações do movimento popular foram capazes de sensibilizar os poderes públicos para a necessidade do saneamento básico nas ocupações.

As comunidades organizadas buscam novas formas para superar esses velhos problemas, muitas vezes com a assessoria de profissionais dedicados ao movimento popular. Porém, suas propostas não são

consideradas pela incapacidade da classe dominante em dialogar com a classe baixa.

Um exemplo desse comportamento foi o da implantação da rede elétrica nas palafitas de Novos Alagados, em tubos de PVC sob as pontes, sob o protesto da comunidade que apresentara à Coelba projeto de extensão aérea, sobre postes de madeira. Hoje temos uma rede de eletrocução que na maré cheia já causou cinco mortes.

Esta é a situação de 30% da população do município de Salvador, vivendo em 347 invasões, com quase 600 mil habitantes, numa área de 4,30% da área total do município e das quais 40% foram ocupadas na década de 80, segundo dados de Ângela Gordilho.

Diante do descaso total de uma sociedade de modelo sócio-econômico capitalista, pela população de baixa renda, a invasão é a única forma que essa população tem para conseguir o seu teto. Dizemos teto, pois não podemos reconhecer para esses barracos o significado de habitação, nem para essas invasões o significado de moradia.

No entanto, essa mesma sociedade se atemoriza com o fenômeno dos "meninos de rua"; procura soluções paliativas para defender-se dos "meninos de rua". Usa a força policial e o extermínio para defender-se da marginalidade. Empurra sempre para novos limites da periferia urbana a população de baixa renda que já tinha conseguido algumas conquistas de urbanização, deixando longe de seus olhos essa chaga produzida pela concentração de renda.

Ao longo de nossa caminhada, temos sofrido as angústias causadas pelo conflito entre a fé na luta da comunidade organizada, na capacidade de transformação do homem e entre as sucessivas derrotas impostas pelo poder. Não queremos acreditar que o ano 2000 possa trazer de volta as hordas de famintos das cidades medievais.

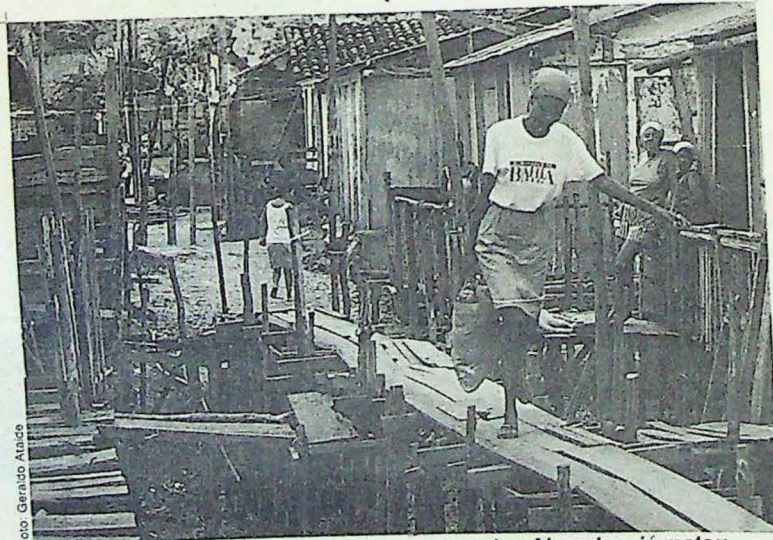
As terras ocupadas pelas invasões são, em sua maioria, terras públicas ou áreas de foreiros, que há cerca de um século receberam verdadeiros quinhões de capitães hereditários, e hoje reprimem com a força policial quem disputa um pequeno espaço para viver.

O povo antecipou-se ao que deveria ser função do Estado — destinar as terras públicas para moradia.

Não podemos justificar as invasões como fenômenos urbanos decorrentes de explosão demográfica. No Brasil, nas décadas de 60 e 70, os programas de controle de natalidade, para impedir a aceleração do empobrecimento, o que foi em vão, fizeram baixar a taxa de natalidade em 50% — o que na Europa levou meio século para acontecer; 44% de nossas mulheres em idade fértil são esterilizadas, em face dos 7% das mulheres dos países desenvolvidos.

Temos pois de buscar as causas da falta de habitação, no modelo econômico de concentração de renda; no rápido processo de urbanização, na aceleração do êxodo rural. A mesma mídia que nos anos 60, clamava contra a reforma agrária, clama hoje contra a violência social urbana.

É chegado, e já tardiamente, o momento em que a sociedade, em vez de se esconder atrás dos muros medievais dos condomínios



A rede elétrica, instalada nas palafitas dos Alagados, já matou cinco pessoas.

(Continua na Pág. 7)

(Continuação da Pág. 6)

O problema da moradia na visão dos mutuários

(Estratégia e logro do BNH)

nios fechados, abra-se para um esforço conjunto em busca de soluções.

Se as classes alta e média pagassem um salário digno a seus serviços que habitam nas favelas, muitos de seus problemas de moradia e sociais poderiam ser resolvidos.

A continuar o estado atual, no ano 2000, mais de 80% da população brasileira, 120 milhões de habitantes, estarão vivendo nas grandes cidades. Sem moradia digna, compreendendo-se o termo como melhoria de condições de vida, não teremos saída desta situação.

A Campanha da Fraternidade — Onde Moras? — é uma chamada profética. É um grito que se lança antes do caos.

● É preciso o levantamento cadastral de terras públicas, terras devolutas, ou terras passíveis de desapropriação ou com cláusulas de reversão ao patrimônio público, para implantação de loteamentos populares urbanizáveis;

● É preciso vontade política de urbanizar ocupações, de construir casas a fundo perdido para os que têm renda de menos de três salários;

● Que se criem bancos de material de construção, onde as famílias carentes possam retirar material a baixo custo ou a fundo perdido, apoiando a autoconstrução: é preciso dar continuidade aos projetos de habitação nas mudanças de governo.

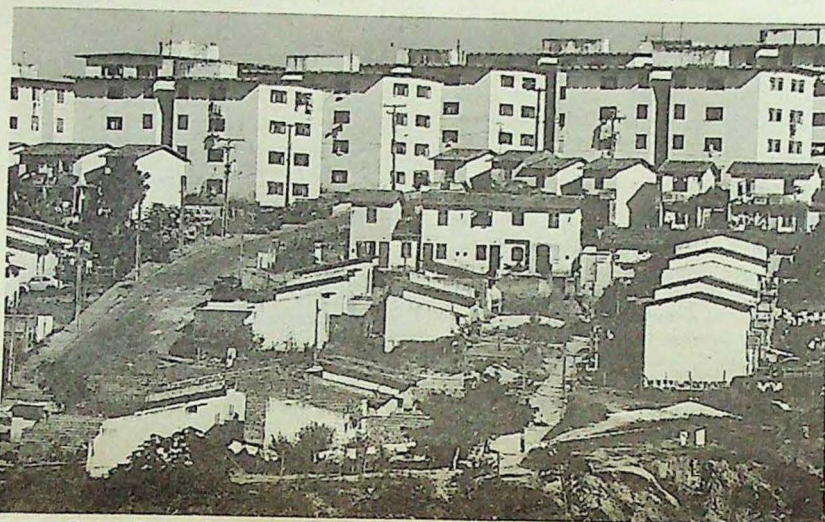
Em 1986, no governo de Waldir Pires, o movimento popular tentou uma proposta de soluções ao problema da moradia, com a criação de lotes urbanizados no valor mensal de 5 a 10% do salário, num prazo de 5 a 10 anos. Foram cadastradas 230 mil famílias. Era o projeto "Minha Casa" que não teve nenhum andamento.

Ao longo de mais de 30 anos vimos empreendimentos como o BNH e SFH desviando-se de sua finalidade e fortalecendo o mercado imobiliário e a indústria de construção.

É função do Estado criar condições para a classe trabalhadora ter sua casa. A habitação popular não pode ser submetida às regras do mercado.

Para concluir, queremos registrar que o 1º Projeto de Lei de Iniciativa Popular enviado ao Congresso Nacional foi o do Movimento Popular de Moradia que cria o Fundo e o Conselho Nacional de Moradia Popular. Esse projeto prevê que a gestão e o controle das iniciativas habitacionais com recursos dos FGTS e outros sejam assumidos por grupos populares; prevê ainda que os projetos deverão atender a grupos organizados em associações e cooperativas, cuja edificação das casas seja através da ajuda mútua e mútuo.

Diante dos lobbies das imobiliárias, a aprovação deste projeto de lei é um desafio ao Movimento Popular e ao apoio da sociedade à solução do problema da falta de habitação.



O movimento dos mutuários marca presença na luta pela moradia

Emérta Andrade Ramos

(Coordenadora Executiva da Associação dos Mutuários do Estado da Bahia)

O BNH foi criado, em agosto de 64, para dar solução ao problema da moradia, que há muito atormenta a vida do povo trabalhador. Casa, saúde, educação, transporte e lazer foram sempre privilégios da classe dominadora.

O BNH respondeu mal a essa demanda, não por falta de recursos, nem muito menos por desconhecimento técnico do problema, e sim porque o seu objetivo foi demagógico: acenar para a população com a perspectiva da casa própria, utilizando-se, porém, de mecanismos estritamente financeiros. *Havia o interesse, por parte do governo militar de então, de desviar a atenção do povo quanto aos métodos autoritários de política em uso, encobrindo-os com a propaganda de obras de caráter social.* Além disso, por força do privilégio dado aos interesses da especulação financeira, ocorreram desvios sistemáticos de recursos, os quais ocasionaram rombos colossais, desvios que, até hoje, não foram sequer apurados, muito menos ressarcidos, como no caso das *liquidações extrajudiciais das sociedades de crédito imobiliário* (veja-se o depoimento do

ex-presidente do BNH, Sr. José Maria Aragão, em setembro/85, perante CPI no Congresso Nacional).

Curiosamente, cerca de um ano depois, em novembro/86, em pleno governo da Nova República, eis que o BNH é simplesmente "extinto" através do instrumento espúrio do decreto-lei, bem no estilo dos governos militares que o antecederam.

Não é verdade que a alegada inadimplência dos mutuários, no pagamento das suas prestações, tenha algo a ver com tal iniciativa. Até porque, o arrocho salarial, realidade indubitável, apenas pôs em evidência e tornou aguda a incompatibilidade entre a correção monetária e os proclamados objetivos sociais dos financiamentos à casa própria, inscritos em lei e nos contratos de mútuo.

Com efeito, a chamada *equivalência salarial* não é nenhuma benesse: para ter direito a ela, conforme hoje amplamente assegurado pela Justiça em todas as suas instâncias, o mutuário é onerado duas vezes. Primeiro, contribuindo para um fundo (o chamado FCVS), cujo valor foi sendo aumentado com o tempo, e hoje corresponde, nos contratos posteriores a 1987, a 3% do valor das prestações. Em segundo lugar, pagando uma sobretaxa, o chamado CES, que



Dra. Emérta Andrade Ramos

era de 10%, e depois passou a representar 25% do valor das prestações; sendo que, no caso do CES, os pagamentos são apropriados diretamente pelos agentes financeiros.

A outra alegada causa de falência do sistema — a inadimplência de estados e municípios na utilização dos recursos do FGTS — não só é estritamente verdadeira, como também continuou agravando-se após a extinção do BNH, sendo hoje objeto das investigações do Conselho Curador do FGTS, onde têm assento representantes das centrais sindicais.

Há, porém, um problema não mencionado no documento norteador da mesa-redonda, que não pode, por sua relevância, deixar de ser pelo menos lembrado. Trata-se da escandalosa liberalidade concedida aos agentes financeiros do SFH no uso dos recursos captados ao público através das cadernetas de poupança, no âmbito do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Por força de lei, exatamente a Lei 4.380/64, tais recursos deveriam ser exclusivamente destinados a programas sociais de financiamento habitacional. No entanto, apenas a CEF atualmente destina tais recursos a essa finalidade — e isso já há muitos anos; assim mesmo, só o faz até o limite de 60% do volume captado. É que portarias baixadas pelo Banco Central fazem "tabula rasa" dessa exigência legal, a ela sobrepondo-se discricionariamente. Tal denúncia foi amplamente tratada pelo representante da Coordenação Nacional dos Mutuários perante a CPI sobre o SFH, em outubro/91. E hoje é também endossada publicamente pela CBIC — órgão máximo dos empresários da construção civil (Câmara Brasileira da Indústria da Construção).

Especificamente sobre a chamada habi-

(Continua na Pág. 8)

**ACIMA DAS FLUTUAÇÕES DO MERCADO E DAS INSTABILIDADES FINANCEIRAS.
IMÓVEL. O MAIS SEGURO E RENTÁVEL DOS INVESTIMENTOS.**

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

A QUESTÃO HABITACIONAL E A PROBLEMÁTICA SOCIAL

(Continuação da Pág. 7)

tação popular, cabe assinalar que nem o Profurb/75 nem o Promorar/79 nem o João de Barro/83, programas especiais do BNH, foram capazes de resolver o problema da moradia popular, apesar de bem concebidos até, na sua elaboração. É que, na sua implantação, predominaram interesses de outra ordem, todos de natureza anti-social: obras com custos finais exorbitantes; expediente de barateamento de custos que redundaram em problemas sérios de qualidade; e, fechando o circuito, um deslavado comprometimento com os agentes da especulação imobiliária.

Não cabe aqui o diagnóstico das mazelas deste malfadado Sistema Financeiro da Habitação; nem, por outro lado, a formulação completa dos elementos essenciais de uma política social de habitação para o nosso país. Mas cabe, sim, de acordo com o terceiro enfoque atrás aludido, enfatizar as perspectivas, que se abrem hoje, de uma ativa colaboração técnica e institucional entre movimentos populares e instâncias governamentais, em bases independentes e soberanas, sem a tradicional cooptação de lideranças que sempre caracterizou o exercício da ação estatal em nosso país.

Há dois exemplos concretos, em nossa história recente, de afirmação da cidadania na questão habitacional: a trajetória de lutas da Coordenação Nacional dos Mutuários, ao longo dos últimos 10 anos; e a recente articulação entre movimentos populares diversos, envolvendo inclusive as centrais sindicais de trabalhadores, num ativo processo de mobilização política que culminou com a apresentação de um projeto de lei ao Congresso Nacional, fundado no apoio de quase um milhão de assinaturas.

O movimento nacional dos mutuários do SFH marcou presença original como articulação de luta pela moradia, através, inicialmente, de ações coletivas ajuizadas na Justiça Federal; tais ações, formuladas em nome de centenas de milhares de famílias, visavam à defesa dos contratos de mútuo e do princípio da equivalência salarial no reajuste das prestações da casa própria. Desenvolveu-se, então, uma longa e frutífera batalha judicial, sendo colocados no banco dos réus altos próceres governamentais e representantes diretos do capital financeiro, firmando-se um poderoso movimento político de opinião que resultou na vitória do seguinte princípio norteador: nos contratos de financiamento de imóveis residenciais, no âmbito do SFH, os reajustes das prestações mensais têm por limite superior os índices de variação dos rendimentos familiares. Com efeito, vale lembrar que o Supremo Tribunal Federal, em decisão plenária tomada em junho/92, firmou jurisprudência definitiva sobre isso, pondo por terra as últimas tentativas de violação de tal princípio, perpetradas pelo governo de então, em conluio com os conglomerados financeiros.

Firmando-se como articulação de luta pela moradia, a Coordenação Nacional dos Mutuários desenvolveu toda uma cultura crítica — que se concretiza no diagnóstico dos principais mecanismos anti-sociais embutidos nas estruturas e na prática do Sistema Financeiro da Habitação e na proposição de bandeiras de luta que hoje se ins-

crevem como patrimônio comum dos movimentos populares de defesa da moradia, abrangendo mutuários, inquilinos, favelados, moradores de cortiços e população sem teto. Dentre outros aspectos, tais bandeiras consagraram os seguintes princípios: 1) que uma política social de habitação não pode jamais admitir o tratamento da moradia como objeto prioritário de negócio lucrativo, como expediente de enriquecimento privado às custas de recursos públicos; 2) que é indispensável a alocação maciça de recursos a fundo perdido em obras de infraestrutura e para o subsídio direto às famílias com rendimentos inferiores a cinco salários mínimos; 3) que é igualmente indispensável a implantação de mecanismos institucionais que assegurem a participação direta da população beneficiária, por suas diversas representações em nível local e nacional, na concepção, na gestão e na fiscalização dos programas e projetos habitacionais e de desenvolvimento urbano; 4) que é imprescindível a colaboração técnica e institucional entre movimentos populares e instâncias governamentais diversas, em nível Executivo e Legislativo, para enfrentar o conluio entre os agentes da especulação imobiliária e os da especulação financeira, dando combate permanente à monopolização especulativa de terras e recursos que estes exercem.

No atual estágio de articulação dos movimentos de luta pela moradia, não se deve omitir a referência a dois fatos importantes que se situam atualmente na órbita do Congresso Nacional. Um deles é a existência, desde outubro/91, de uma Comissão Parlamentar Mista de Inquérito, a clássica CPI, destinada a apurar as mazelas do Sistema Financeiro da Habitação. A implantação desta CPI foi fruto de uma tenaz pressão política, exercida pela Coordenação Nacional dos Mutuários, em conjunto com outros movimentos. A experiência vem mostrando, porém, que este importante instrumento — que tão expressivos frutos produziu, por ocasião do movimento "pró-impeachment" — somente poderá gerar algum resultado concreto se se exercer uma forte pressão popular, exigindo dos parlamentares a efetiva apuração dos desmandados, já objeto de denúncia formal, a exemplo do depoimento prestado pela Coordenação Nacional dos Mutuários e de outros que venham a ser denunciados, por parte de outros movimentos. Fica aqui consignado o apelo para que se exerceite amplamente tal mobilização popular.

O outro fato relevante da conjuntura política atual é a existência de um amplo processo da negociação em curso, envolvendo os empresários da construção civil, os secretários estaduais de habitação, a Caixa Econômica Federal, as Gohabs e as cooperativas habitacionais, a CUT e todos os segmentos representativos dos diversos movimentos e articulações de luta pela moradia em nível nacional. Trata-se do chamado *Fórum Nacional de Habitação* — que vem se reunindo desde novembro do ano passado sob os auspícios do Congresso Nacional, contando também com a participação direta da Secretaria Nacional de Habitação, vinculada esta ao Ministério do Bem-estar Social. A Coordenação Nacional dos Mutuários, ao participar ativamente deste fórum, espera reforçar sua articulação política com os demais movimentos de luta pela moradia, tendo em vista impulsionar a mobilização popular em prol da implantação de uma verdadeira política social de habitação no Brasil.

"Nossas favelas precisam de saneamento básico"

Mariana Oliveira

(Representante das Comunidades Eclesiais de Base da Arquidiocese de Salvador)

Nós, das comunidades eclesiais de base estamos defendendo as mesmas bandeiras dos movimentos populares. Estamos nessa luta há muito tempo, junto com os movimentos populares e em particular os de defesa dos favelados, defendendo que sejamos tratados como pessoa humana. Nós trabalhadores, que construímos a riqueza desse País e não temos condições de moradia digna, estamos aqui exigindo esse direito, que é de todos nós, para que essa sociedade seja de fato uma sociedade sadia.

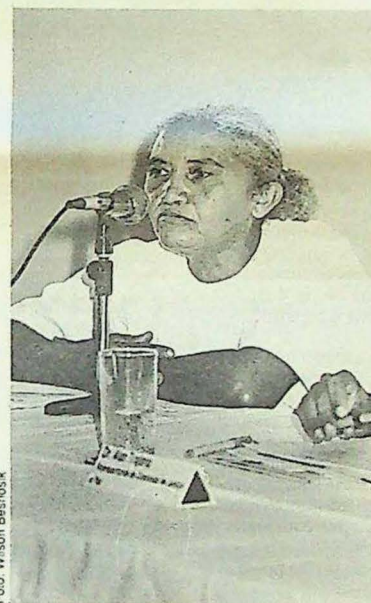
Estamos precisando de uma política habitacional mais séria, que seja voltada para o trabalhador de baixa renda, porque vemos que estamos reduzidos à morte, sem segurança nenhuma, nem na hora que saímos de casa para trabalhar como na hora que chegamos. Fazemos um apelo às autoridades que pelo menos peguem os projetos já elaborados e que estão na gaveta, como o "Projeto Minha Casa", com a colaboração do povo, ou o "Projeto do Fundo Nacional de Moradia". Vamos levar em frente para ver se as coisas melhoraram. Nós sabemos que esse direito que nós temos, é um direito dado por Deus, e os homens não podem, nem os do poder, do dinheiro, podem tirar esse direito da gente.

Nós sentimos essa necessidade: sem uma mudança como vamos chegar ao ano 2000? Nós temos filhos, que estão precisando de apoio, e esse apoio significa devolver o direito da gente. Nossos filhos não têm direito à educação, à saúde, nem o mínimo que é a moradia. Estamos aqui para, juntos com vocês, ver se acha uma solução para o problema da população. Eu moro no subúrbio há 20 anos e durante esse tempo, todo dia é dia de luta, de agonia. Estamos cansados de lutar. Precisamos da força de todo mundo. E neste ano da Campanha

da Fraternidade, ano de luta, de graça, vamos aproveitar e pegar todos os projetos que estão guardados, como o de mutirão, feito em São Paulo, no governo Erundina, que eu vi de perto como o povo trabalha lá. Então, nós temos solução, temos dinheiro também como se viu no levantamento desse Fundo Nacional de Moradia. Tem dinheiro. Onde está esse dinheiro? Por que não fazer com esse dinheiro a proposta dos movimentos populares? Nós estamos aí para ajudar, porque temos coragem de trabalhar. Até agora, nós temos resolvido os problemas mas não muito bem. Mas se não existisse a força da gente, das favelas, das invasões, o que seria de nós? Portanto, vamos trabalhar juntos.

É preciso também que nossas favelas sejam tratadas de modo mais simpático, pois nós somos tratados como pessoas de baixa categoria, e as mulheres das favelas nem conseguem trabalho. Nossas favelas precisam ser urbanizadas, ter saneamento básico. E se não tomarmos uma iniciativa séria agora, nosso povo vai morrer. Precisamos de serviços de saúde, educação, urbanização, porque nós trabalhamos, construímos a grandeza desse País. E estamos aqui reivindicando isso agora.

A moradia tem que ser um lugar onde nós tenhamos descanso, para no dia seguinte produzirmos mais, porque a moradia contribui para o progresso do País. Acho que esse apoio é para trazer a vocês a efusão do nosso povo, pois além do problema da moradia estamos desempregados, sem salário justo, digno, precisamos ter melhores condições de educação e saúde, tudo o que for necessário para uma vida digna. Precisamos também procurar reparar os erros praticados durante esses tempos, procurar ver agora, junto ao governo federal, para que o dinheiro do trabalhador, do Fundo de Garantia, venha para o trabalhador. Esta é a contribuição das comunidades eclesiais de base.



D. Mariana Oliveira

Dr. Mário Reis Mendonça
(Engenheiro e presidente da ADEMI)

ADEMI e a habitação popular

O problema habitacional brasileiro decorre, em primeiro lugar, da estrutura de distribuição de renda aqui existente. Na verdade, a regressividade estabelecida em patamares de renda média muito baixos resulta numa contradição social de difícil resolução. Ou seja, a maior parte da população brasileira não tem condições de participar do mercado econômico formal. Conforme divulgação do último Censo do IBGE, 52% da população brasileira ganham menos de dois salários mínimos.

Enquanto não houver um processo de melhoria real da renda média numa estrutura de distribuição menos regressiva, o que pressupõe aumento da participação dos salários na renda nacional, o problema estrutural estará presente, impedindo a solução efetiva do déficit habitacional.

O déficit habitacional, hoje estimado em 10 milhões de habitações, está nitidamente dividido em dois tipos:

— O déficit quantitativo, representado pelas moradias que são necessárias construir para que a nossa gente more com dignidade;

— O déficit qualitativo, bastante superior ao primeiro, representado pelos casebres construídos pelas próprias pessoas, nas periferias e invasões, que, infelizmente, "ornamentam" nossas cidades e quase sempre estão implantados em bairros sem infraestrutura urbana, saneamento básico, equipamento comunitário, transporte etc.

Considerando-se todo o período de atividades do BNH, constata-se que o Sistema Financeiro da Habitação funcionou efetivamente, mas na faixa de rendas médias, incluindo mesmo empreendimentos habitacionais de luxo, com sérias dificuldades, entretanto, no tocante à construção de moradias populares.

Mais recentemente, já extinto o BNH, substituído em suas atribuições pela Caixa Econômica Federal, pelo Banco Central e pelo Ministério do Bem-Estar Social, criou-se o Programa de Ação Imediata para Habitação, o PAIH, estabelecido o limite de financiamento para sua construção. Com recursos do FGTS, alguns conjuntos do PAIH tiveram a sua construção concluída e chegaram a ser entregues.

Com a liberação incompleta das parcelas mensais dos financiamentos, prática esta adotada desde inícios de 1992, numerosos empreendimentos do PAIH tiveram suas obras paralisadas. Os empreendimentos do PAIH, considerados hoje em execução e dependendo da liberação de recursos pela CEF na Bahia, para retomada das obras, totalizam 8.282 unidades habitacionais, que se espera serem concluídas no mês de junho.

Os problemas maiores, entretanto, têm se manifestado de parte de seus adquirentes, ou candidatos a esta condição. As moradias do PAIH, construídas ou em

"Antes de construir novas casas
é necessário urbanizar as existentes"



Dr. Mário Reis Mendonça

construção, representam um custo que poucos adquirentes têm condições de suportar. Para as populações de baixa renda, a "invasão" de terrenos urbanos desocupados, melhor localizados, no qual as moradias são construídas ou melhoradas gradativamente, representa uma solução mais prática e mais barata que os conjuntos do PAIH.

Como sabido, o grande déficit habitacional se concentra na população de baixa renda, exatamente o segmento sem condições de comprar casa pronta; eis aí a causa da frustração da política habitacional. O governo não dispõe dos volumosos recursos necessários a subsidiar fortemente um programa habitacional, mas não há como não subsidiar. A questão-chave é direcionar esses subsídios para as pessoas efetivamente carentes.

A casa própria é, sem dúvida, muito importante, mas certamente não é a questão central do problema da moradia, nas condições baianas. A sua solução passa antes por ações que visem a melhoria da qualidade de vida e condições de habitabilidade.

A miserabilidade dos aglomerados urbanos periféricos, onde vivem os nossos operários e suas famílias, decorre essencialmente da falta de urbanização, água,

esgoto, drenagem, escolas, postos médicos, transportes, segurança, lazer, acesso.

Portanto, antes de construir novas casas é necessário urbanizar as existentes.

É preciso acreditar na criatividade e força da população carente que pratica uma eficiente arquitetura e engenharia social que as faculdades não ensinam, mas ela aprendeu na universidade da vida e usa com eficiência para construir as favelas, resolvendo questões técnicas e econômicas que a burocracia não tem sido capaz. Essas habitações, embora humildes, são sem dúvida um patrimônio social importante, e não uma mazela urbana que é necessário extirpá-la a qualquer forma.

Por outro lado nessa mesma população não tem tido capacidade para resolver os problemas ambientais de saneamento e infraestrutura etc., que transformam os bairros onde vive em lugares insôpitos e impróprios à vida.

O poder público, por sua vez, tem demonstrado relativa competência para solucionar os problemas de urbanização, transporte, saneamento básico, drenagem e outros serviços públicos.

Porém, as iniciativas do poder público no campo da habitação não têm obtido sucesso desejado. Portanto, o Estado deve cuidar prioritariamente da infraestrutura

das cidades, deixando mais à população o problema da construção da sua própria moradia, de acordo com os seus próprios recursos e inventividade.

A intervenção do Estado na construção de habitações deve ser limitada aos casos especiais, devendo ser encaradas como ações complementares, porém nunca deve inibir o tradicional e eficiente processo de autoconstrução.

O que é deprimente não é a casa humilde das favelas, mas a baixa qualidade de vida imposta inexoravelmente por um ambiente insalubre e promíscuo.

É necessário considerar a habitação e a própria infraestrutura como processo. Isto quer dizer que a casa e a infraestrutura devem ser concebidas como bens que irão sendo melhorados ao longo do tempo, de acordo com a melhoria das condições de renda da população e receita do Estado.

SOLUÇÃO

Diante do dramático quadro descrito que nos aponta para a real dimensão do problema habitacional, que não pode ser resolvido no curto ou médio prazo e preocupado com a busca de soluções adequadas, é necessário a adoção de uma postura realista e um compromisso filosófico do governo com a melhoria da qualidade de vida da população, que, como visto, não se resume em construir moradias para serem distribuídas com apenas uns poucos.

Nesse contexto é necessário estabelecer alguns princípios básicos que possam nortear as ações no sentido de alcançar os objetivos e metas claramente estabelecidos.

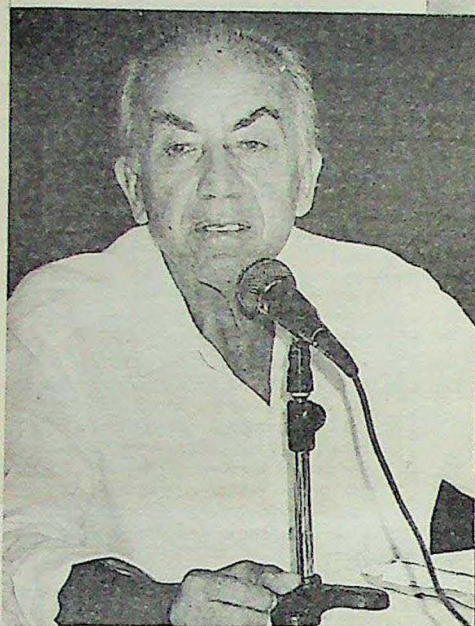
Em face da carência de recursos do governo e da população, é necessário dar prioridade a ações que conduzam ao menor investimento *per capita* na infraestrutura e na habitação, respectivamente.

Em vista do grande déficit acumulado, faz-se mister atuar com uma velocidade maior do que o crescimento populacional urbano a fim de melhorar as condições de habitabilidade no menor prazo possível e para que se logre reduzir o déficit de habitações num horizonte de prazo economicamente viável, politicamente recomendável e socialmente satisfatório.

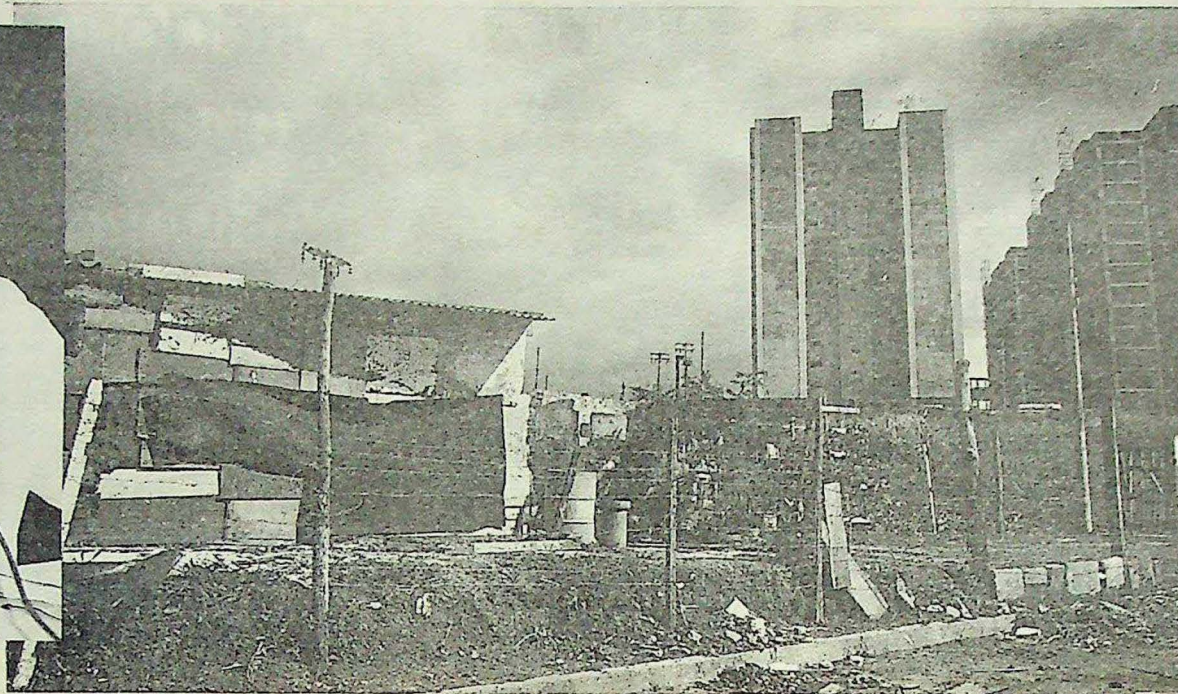
O governo deve atuar em duas direções distintas: uma de natureza preventiva consubstanciada nas construções de lotes urbanos, pequenos conjuntos habitacionais, e outra de caráter curativo, representada pela urbanização das favelas existentes e que se espalham por todas as nossas cidades, pondo a descoberto, a um só tempo, uma sociedade injusta e a nossa capacidade em solucionar os problemas básicos de nossa gente.

FINANCIAR MORADIAS: UM INVESTIMENTO COM ALTO NÍVEL DE RETORNO E QUE TRAZ GRANDES BENEFÍCIOS SOCIAIS.

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA



Dr. Euclides Neto



Euclides Neto sugere que os loteamentos de luxo reservem uma área para a população de baixa renda

Necessidades básicas para a sobrevivência

Dr. Euclides Neto

(Advogado, escritor e ex-secretário da Reforma Agrária do Estado da Bahia)

1. O ideal todos sabem. Seria a casa com vários cômodos, pintada, com esgoto, água, luz, sanitário. Tendo em volta escola, posto médico, mercado, igreja, lazer. Acontece que a realidade é outra. Não existe poder aquisitivo. E a moradia nunca foi prioridade para o governo. Não é prioridade porque quem a define tem mesa farta, casa e salário, desconhecendo que a prioridade número um é comida e, ao mesmo tempo, moradia, que dependem do emprego, também prioridade. O que come, mora e trabalha, necessidades básicas e essenciais, até para a sobrevivência, não sabe o que elas representam para o homem que, não os tem. Daí se refletirem, quase sempre, e somente, em educação, saúde e lazer.

Se perguntarmos o que deseja o pai de uma família desabrigada e faminta, ouviremos: — Estamos com fome, queremos comer. Alimentados, responderão: — Precisamos de um rancho. Satisfeitos, pedem trabalho. Nessa condição,

quem não tem comida nem onde morar e trabalhar, não se lembra sequer de educação e saúde, salvo se estiver sentindo dores mais fortes que a fome.

Aí vem o poder público, até bem intencionado, convenhamos, e, não podendo dar a moradia ideal (a única possível por quem define as prioridades), não faz o tosco núcleo da casa, ou o lote urbanizado, ou simplesmente o marcado no chão.

Se a corrida para os grandes centros é uma realidade e não existe meios de adquirir uma casa condigna, é preciso ter a coragem de oferecer projetos singelos, viáveis ante a carência de recursos. Basta definir somente os lotes, ruas, praças, áreas destinadas a escolas, postos médicos, igreja. Porque depois não haverá problemas na colocação dos meios-fios, rede elétrica, esgotos. O que não ocorrerá nas invasões caóticas, hoje também uma fatalidade impossível de evitar. Mesmo que a choupana seja construída com latas, papelão, tábuas e isopores. É o que o pobre encontra para levantar o seu abrigo. Melhor tê-lo assim que ficar perambulando pela rua, escoraçado, escondendo-se sob os viadutos. O casebre é feio, anti-higiénico, até desumano. Mas é a triste realidade

que precisa ser entendida. Caso contrário, seria como preferir os mendigos nus, sem os andrajos, porque eles não têm roupa decente. Claro que me refiro à população miserável, sucata de gente, que não está, sequer, nas cogitações dos órgãos financiadores da casa popular. Mais de 40% dos baianos. A TARDE do dia 19.3.93 notícia que 4.3 milhões de estômagos passam fome no interior da Bahia, sendo a campeã da miséria no Brasil. Além disso, Salvador tem a cesta básica mais cara das capitais pesquisadas, e 85% das construções são irregulares.

O miserável existe. Por mais que as pessoas, até por comodidade e para encobrir o sentimento de culpa, não queiram reconhecer. Ele está aí no monturo social. Invadindo, furtando, fedendo, apodrecendo, uma lumpesinagem sem culpa, conquanto a Constituição fale em direitos iguais para todos os cidadãos. O lote singelo e cru é para esses. Somente um pedaço de terra.

Temos a experiência: foram entregues lotes assim, ao custo de uma semana de trabalho, variando, portando, o preço pelo ganho de cada comprador. Quando o beneficiário não tinha emprego, a prefeitura dava um mês ou dois

de trabalho a braço, normalmente no mesmo loteamento, e descontava o valor dos sete dias. Construíam com o que encontravam. Hoje tem luz, sobrados, esgoto, escolas, igrejas, calçamento, rede elétrica, comércio e até uma agência do INSS.

2. Melhor um barraco feito com a criatividade do necessitado, morando nele tranqüilo, sem a ameaça de perdê-lo com a inadimplência, podendo, na medida das forças e das carências maiores, melhorá-lo, que passar para dentro de uma casa pintadinha e cara, arriscando a própria subsistência. Isto quando consegue adquiri-la, o que não é o caso de nossa sucata de gente.

3. Fora daí é não reconhecer o que está acontecendo. Porque os programas de habitação popular são aprovados quando interessam às construtoras, que fazem lobby, defendendo os seus lucros. Usa-se o decantado social para altos e rentáveis negócios do ramo. Sem esquecer o desvio de verbas para shoppings e habitações de luxo.

4. SUGESTÕES:

a) fazer, ao mesmo tempo, reforma

(Continua na Pág. 12)

RECURSOS DA POUPANÇA INVESTIDOS NA ÁREA HABITACIONAL.

Um dever das instituições financeiras privadas e um direito do povo, segundo a lei.

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DEBENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

A QUESTÃO HABITACIONAL E A PROBLEMÁTICA SOCIAL

(Continuação da Pág. 11)

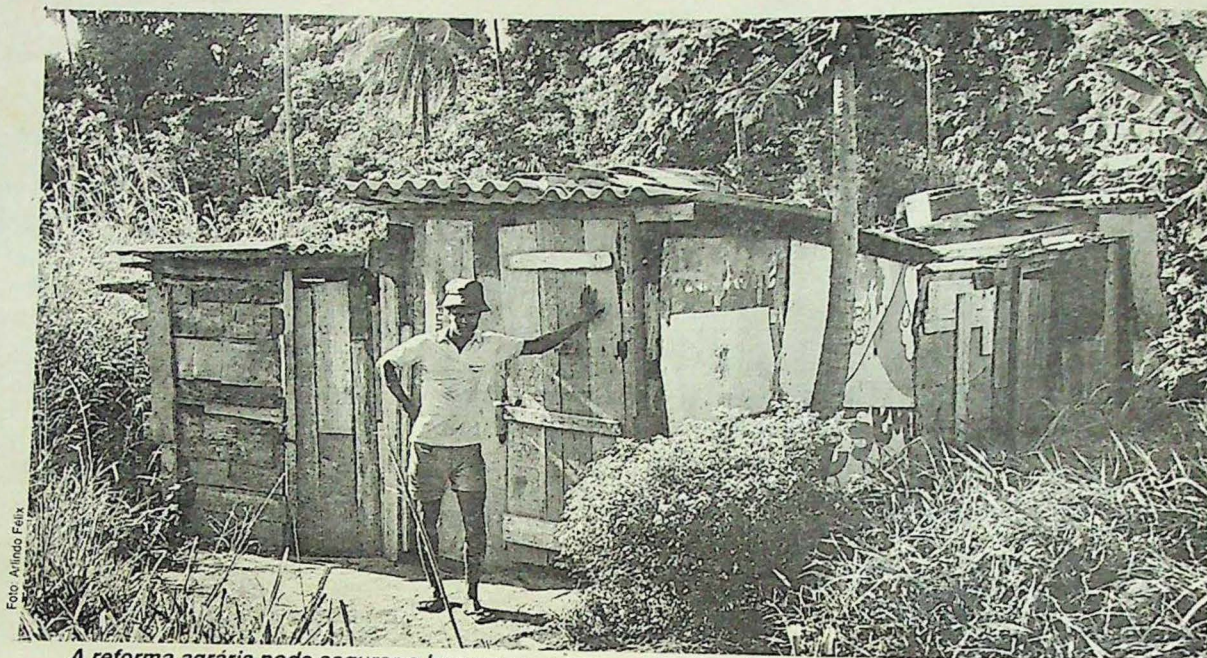
agrária para segurar o homem no campo, combatendo, de logo, a maior causa da inflamação das cidades e conseqüente falta de moradia, comida e trabalho;

b) proteção ao pequeno produtor rural, dando-lhe crédito compatível com a sua capacidade de solvê-lo no prazo. Os juros e TRs têm causado muita saída dos lavradores das roças. São obrigados a vendê-las para pagar débitos bancários e aos atravessadores. O interior dos municípios está cheio de vilas e habitações abandonadas por falta de assistência aos seus moradores. As cidades, pelo seu poder de pressão, recebem mais serviços, que podem ser inaugurados e televisionados na propaganda política. Não interessa fazer estradas vicinais, se é melhor construí-las à vista dos holofotes. Hospitais desnecessários são instalados, quando os leitos das modestas casas de saúde andam desativados e o médico de Trancoso abandona o seu posto de saúde porque não tem esparadrapo nem algodão, segundo admirável artigo do legendário nome Clementino Fraga, no jornal A TARDE;

c) desestimular de qualquer modo a saída para a cidade, até que haja emprego urbano suficiente para absorver a mão-de-obra na indústria e nos serviços;

d) projetos singelos de loteamentos, urbanizados ou não, aproveitando a mão-de-obra e a criatividade da pobreza para construir;

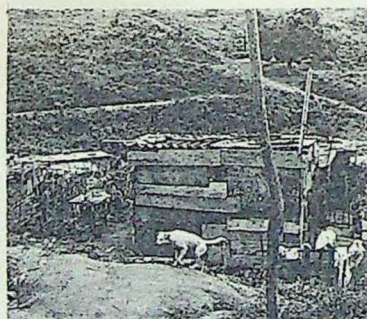
e) fugir do uso dos pré-moldados e cobertura com amianto. Razões: as placas são de cimento e ferro, gastando recursos que normalmente não ficam nos municípios, enquanto o adobo de barro, viável até nas capitais, ou o tijolo compacto e queimado, artesanais, empregam muito mais gente do local, podendo ser feitos pelos próprios beneficiários. Sobre tudo quando se sabe que a parte mais barata, quase nada em relação ao todo, é a parede, levantada com tais placas. O amianto é cancerígeno. Feito com asbesto e cimento. Desprende partículas que se alojam nos pulmões, formando pequenos tumores. Nos Estados Unidos foi proibido até nas lonas de freio dos automóveis. Também na Alemanha não é permitido na construção de galpões de fábricas e depósitos. Quanto mais deixar crianças expostas ao contato direto e diuturno! A telha colonial, feita com matéria-prima da terra, farta, aproveita a mão-de-obra ociosa de quem cava o barro, carrega-o, corta-o, empilha-o, enforna, queima, desenforna. É saudável. O telhado pode sair mais caro pela madeira, mas é para toda a vida. Conserva-se há mais de 200 anos nos prédios tombados de Salvador. As de amianto são insuportavelmente quentes, doentias, quebram-se com facilidade, o vento carrega, e roubam o trabalho do homem. Essa história de construir mil casas em um dia dá notícia, alimenta a vaidade, mas não resolve. Tais promoções, com ditos materiais, erroneamente defendem a diminuição da mão-de-obra, exatamente o que não se deve economizar. Tem é que se economizar o lucro das empresas, evitando o desperdício de materiais e combater a corrupção. A defesa da



A reforma agrária pode segurar o homem no campo, evitando o êxodo e as invasões nas áreas urbanas

mão-de-obra é um dever sagrado. Uma das causas do êxodo rural foi a mecanização da lavoura e o aumento da pecuária, que diminuíram o trabalho nas roças, visando somente à viabilidade econômica, sem a preocupação da viabilidade social. A força do braço humano hoje é a grande fonte de energia que os países subdesenvolvidos têm para consumir;

f) leve-se sempre em conta o gosto muito pessoal do morador. Onde se forneceu a cada usuário o núcleo de dois cômodos, sem piso nem reboco, 30 anos depois, já concluídas, não existem duas casas iguais. Cada um deu o toque de sua personalidade. Sem a monotonia angustiante dos conjuntos habitacionais.



A prioridade nº 1 é comida, depois a moradia

g) melhor seria que os custos das promoções de programas de casas populares fossem gastos na construção de algumas unidades a mais, no silêncio da probidade administrativa;

h) não esquecer que as construtoras ganham muito para entregar casas de qualidade duvidosa, e, em razão dos lucros exorbitantes, o preço se torna proibitivo. Casa do pobre tem que ser construída por ele próprio, aproveitando a sua força de trabalho e da família. Acreditamos em associações e cooperativas de trabalhadores nos programas de ha-

bitação popular. Acreditamos mais ainda na extraordinária capacidade do pai de família de fazer sua morada, desde que encontre um pedaço de terra;

i) nunca se deve desprezar a relação moradia-distância-local de trabalho.

MORADIA

E agora uma sugestão polêmica:

Certa feita sugerimos que os loteamentos de luxo fossem obrigados a reservar uma parte para vender aos de baixa renda a preço popular. Ouvi um unânime protesto.

A reação foi tamanha que até hoje, apesar de não ter mudado de idéia, preciso repetir os argumentos a mim mesmo a fim de continuar convencido. Eilos:

a) nos loteamentos classe alta o governo termina investindo bilhões, valorizando-os, com o dinheiro de todos. Não é justo que tais benefícios fiquem somente para os já privilegiados;

b) não há bairro classe A sem ter ao lado uma ocupação por estado de necessidade. Não seria, por conseguinte, nenhum absurdo a sugestão. Teríamos um loteamento popular, com alinhamento e áreas destinadas aos serviços públicos. Sem a inconveniência do



Telha de amianto é agente cancerígeno

caos, jamais ordenável, das ocupações. Os custos já viriam embutidos no preço dos lotes lucrativos, como uma espécie de contribuição de melhoria. Em decorrência desse plano, o emprego de domésticos (cozinheiras, coqueiras, jardineiros, babás, motoristas), como no caso dos moradores das "invasões" atuais, continuaria assegurado com a nova solução. Se o jogo do bicho é um mal que venceu a lei e vai ser legalizado, por que não aceitar a realidade das ocupações, impossíveis de serem evitadas?

O que falta é coragem para enfrentar a realidade que aí está, à vista até dos cegos. Morro do Gato e Apipema, bairros nobres de Salvador, convivem com o Calabar, abrigo de muitos que prestam serviços aos primeiros.

É caso para a reflexão da prefeita Lídice.

Os moradores dos contrastes são seres humanos, iguais perante a lei, pela qual não pode haver discriminação. Por que não viver legalmente e urbanisticamente, um ao lado do outro, se o destino, irônico e caprichosamente, já os aproximou, ainda que separados pela opulência e a pobreza? Por que só se concebe o pobre morando nas pontas da cidade, fora do calçamento, do transporte, da água, da luz, da segurança? Sugerimos uma solução dentro da lei, já existente de fato. Consumada.

c) historicamente, até a Casa Grande viveu junto à senzala. Harmoniosamente, dentro da relatividade do tempo. Hoje, na mansão ou na cobertura, a área de serviço pode estar parede-e-meia com a suíte do casal. Não vemos impossibilidade de aproveitar-se parte da infraestrutura dos que usufruem mil ou dois mil metros quadrados de chão, com 500 ou 800 de área edificada, em favor dos que só querem 80 metros, com 50 de construção. Os urbanistas com a palavra.

O resto é preconceito e hipocrisia democrática.

ALTERNATIVAS TÉCNICAS PARA A HABITAÇÃO POPULAR

MESA-REDONDA
HABITAÇÃO POPULAR

Sérgio Mattos

Esta etapa de nossa mesa-redonda pretende identificar alternativas técnicas para a habitação popular, uma habitação digna do ser humano. Naturalmente, o subtema "Alternativas técnicas para a habitação popular" será abordado em dois blocos. No primeiro analisaremos a questão da urbanização e as alternativas habitacionais sob dois pontos de vista que se completam: o ponto de vista do engenheiro e o ponto de vista do arquiteto. No segundo bloco serão discutidas as práticas alternativas da construção popular no Estado da Bahia.

Nesta etapa serão abordados também as ques-

tões referentes à urbanização, qualidade e habitabilidade das moradias. O problema do espaço físico das habitações populares e de classe média são questionadas, pois o tamanho médio da habitação está cada vez menor, indo de encontro às necessidades do ser humano que precisa de um mínimo de espaço para ter uma convivência tranqüila sem entrar em atrito com seus próximos.

Por que o tamanho da habitação está cada vez menor? Será que a explicação de que há necessidade de se reduzir os custos justifica esta tendência de comprimir cada vez mais os habitantes das grandes cidades, podendo gerar problemas de ordem psicológica?

Entre estas, muitas outras questões serão levantadas. No que diz respeito às práticas construtivas que visam o barateamento da construção, podemos lembrar as experiências do solo-cimento, casas pré-moldadas, casas embriões, os mutirões, a cesta básica da construção, entre inúmeras outras tentativas que deram certo, em determinadas épocas, e foram abandonadas por motivos políticos.

Quais os métodos de barateamento que realmente podem ser propostos como solução para o problema da habitação de baixo custo? Esperamos encontrar respostas para estes questionamentos nos depoimentos a seguir.

Habitação popular: questão de estratégia

Dr. Fernando Alcoforado
(Presidente do Clube de Engenharia da Bahia)

(A visão do engenheiro)

As ações implementadas no Brasil no sentido de erradicar e impedir a ocorrência de favelas e áreas similares nos grandes centros urbanos têm redundado em grande fracasso. Para erradicar favelas, o erro consistiu em construir habitações segundo um padrão arquitetônico e de planejamento incompatíveis com as necessidades da população pobre. Para impedir a ocorrência de favelas, nada foi feito no sentido de reduzir o êxodo populacional do campo para a cidade.

A grande falha dos programas convencionais de erradicação de favelas reside no fato das unidades habitacionais oferecidas terem elevado custo de construção, apresentarem pouca flexibilidade de uso e se encontrarem mal localizadas no espaço urbano. Em consequência, a população pobre teve que fazer face a problemas como o alto custo do transporte, da moradia e dos serviços, além de verem destruídos alguns dos seus mecanismos de sobrevivência como suas redes de relações sociais. A maior prova do insucesso de tais programas foi dada pela gradual substituição de sua clientela. Não podendo arcar com os custos das novas moradias, os pobres se retiraram, cedendo a vez a grupos de rendimentos mais altos. Isto foi o que ocorreu com grande parte dos conjuntos habitacionais implantados no País a partir de 1964 com a criação do BNH.

O fato de nada ter sido feito para reduzir as migrações populacionais do campo para os grandes centros urbanos do País contribuiu enormemente no sentido de tomarem inócuas as ações voltadas para a erradicação de favelas, uma vez que o número de novas favelas que surgiam a cada ano superavam amplamente o das que eram erradicadas. Só em Salvador, surgiram cerca de 240 "in-

"Um dos argumentos básicos em defesa dos programas alternativos de habitação popular é o de que têm um custo inferior ao dos programas convencionais de construção."



Dr. Fernando Alcoforado

vasões" na década de 80. As encostas e as baixadas representam as únicas alternativas de ocupação do solo de Salvador pelas populações de baixa renda porque as áreas mais nobres estão ocupadas pelas classes sociais de mais alta renda enquanto outras estão sendo objeto da especulação imobiliária.

Associe-se às falhas dos programas habitacionais convencionais e à falta de política voltadas para a fixação do homem do campo na zona rural, a falência do Sistema Financeiro de Habitação que chegou a esta situação devido a inadimplência dos mutuários e prefeituras municipais em relação ao BNH (hoje extinto e absorvido pela Caixa Econô-

mica Federal) e à queda na arrecadação do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), provocada pelo aumento do desemprego e pela falta de pagamento de órgãos públicos federais, estaduais e municipais, bem como de empresas privadas. A crise econômica em que se encontra mergulhado o País há mais de uma década é a principal responsável pela falência do Sistema Financeiro de Habitação. A queda do poder aquisitivo dos mutuários em consequência do arrocho salarial e a redução no nível da atividade econômica da qual resultou o aumento do desemprego e a diminuição da renda gerada pelos setores público e privado foram os principais responsáveis pela profunda crise que se abate sobre o Sistema Financeiro de Habitação.

Para ser eficaz, toda política habitacional futura para o País deveria incorporar estratégias que contemplem o desenvolvimento de programas alternativos de habitação popular, a redução das migrações populacionais do campo para os grandes centros urbanos e a recuperação do Sistema Financeiro de Habitação.

Os programas alternativos de habitação popular envolvem dois tipos básicos de propostas: a primeira, contempla a urbanização de áreas já ocupadas mas carentes de infraestrutura e equipamentos coletivos. Tal proposta estende os serviços públicos às áreas de tipo favela, além de regularizar a ocupação, através de instrumentos jurídicos especiais, que leva à segurança da posse. A segunda, corresponde à oferta de loteamentos dotados de traçado regular e equipados com um mínimo de infraestrutura básica. A ocupação de tais espaços se dá de forma orientada e dirigida pela venda dos lotes a preços acessíveis. Em ambas as propostas, a construção das moradias é de responsabilidade da população, prevista para participar com o seu trabalho também na implantação dos equipamentos coletivos e dos projetos como

(Continua na Pág. 14)

ALTO NÍVEL DE LIQUIDEZ E RENTABILIDADE. SEGURANÇA, ESTABILIDADE E RETORNO GARANTIDO. IMÓVEL. NENHUM OUTRO INVESTIMENTO OFERECE TANTAS VANTAGENS.

DEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

ALTERNATIVAS TÉCNICAS PARA A HABITAÇÃO POPULAR

(Continuação da Pág. 13)

um todo. O mutirão se inseriria, portanto, neste contexto.

Um dos argumentos básicos em defesa dos programas alternativos de habitação popular é o de que têm um custo inferior ao dos programas convencionais de construção de moradia oferecendo, deste modo, maiores possibilidades de atendimento à sua demanda. O menor custo se deve à conjugação de fatores destacando-se: a redução do tamanho da unidade habitacional (geralmente o que se oferece em experiência de lotes urbanizados é uma unidade embrião a ser expandida pelos próprios moradores); o rebaixamento da qualidade da habitação; a redução do custo de produção da habitação pela eliminação dos lucros da construção e da comercialização das unidades habitacionais de empresas construtoras e agências habitacionais; a redução (de 15 a 30%) do custo de produção da habitação pelo uso de trabalho não-remunerado das famílias. Este conjunto de vantagens levaria a uma produção de unidades habitacionais em número bem superior ao dos sistemas convencionais permitindo, ainda, maximizar os recursos do setor público, que costumam ser escassos e insuficientes para atender à demanda potencial.

Cabe destacar que os programas alternativos de habitação popular só terão eficácia se os governos municipais exercerem o controle sobre o uso do solo urbano. Segundo Charles Abrams, existem três instrumentos para dar forma ao padrão do uso da terra urbana: regulamentação, impostos e aquisição pública (ver *A Urbanização da Humanidade*, Zahar Editores, Rio, 1972). A regulamentação inclui códigos de construção e especificações sobre o zoneamento. Entretanto, ela não tem se mostrado eficaz na solução dos problemas e na melhoria da paisagem urbana. Em Salvador, por exemplo, 85% das habitações existentes foram construídas em desobediência à legislação do uso e ocupação do solo em vigor. Além do mais, em praticamente todas as comunidades metropolitanas, o zoneamento tem sido usado não para melhorar as condições de habitação, mas para excluir os pobres das melhores áreas residenciais.

A regulamentação tem se constituído em verdadeiro fracasso de política urbana. O imposto imobiliário é um método mais eficaz, segundo Abrams, para controlar o uso e a ocupação do solo do que a regulamentação. No entanto, em cidades como Salvador, o IPTU não é usado com este objetivo. Em vários países, passou-se a adotar a política de aquisição de terras como instrumento de controle do uso do solo urbano. Com a utilização desses três instrumentos, os governos municipais poderão ordenar melhor a ocupação do solo, bem como criar as condições para o desenvolvimento de eficazes programas habitacionais.

A estratégia de redução das migrações do campo para as grandes cidades do País deveria contemplar três tipos de ações: a primeira, objetivando a realização de uma reforma agrária eficaz que, além de propiciar o acesso à terra, ofereça crédito e assistência técnica aos trabalhadores rurais; a segunda, tendo por objetivo a desconcentração das atividades econômicas do País nos grandes centros urbanos com a adoção de políticas de desenvolvimento regional voltadas para a implantação de novos pólos econômicos estrategicamente localizados e, a terceira, com o desenvolvimento de cidades de médio porte nas regiões metropolitanas do País onde seriam implantadas estruturas de produção e de serviços capazes de fixar suas populações e atrair migrantes. Sem a imple-

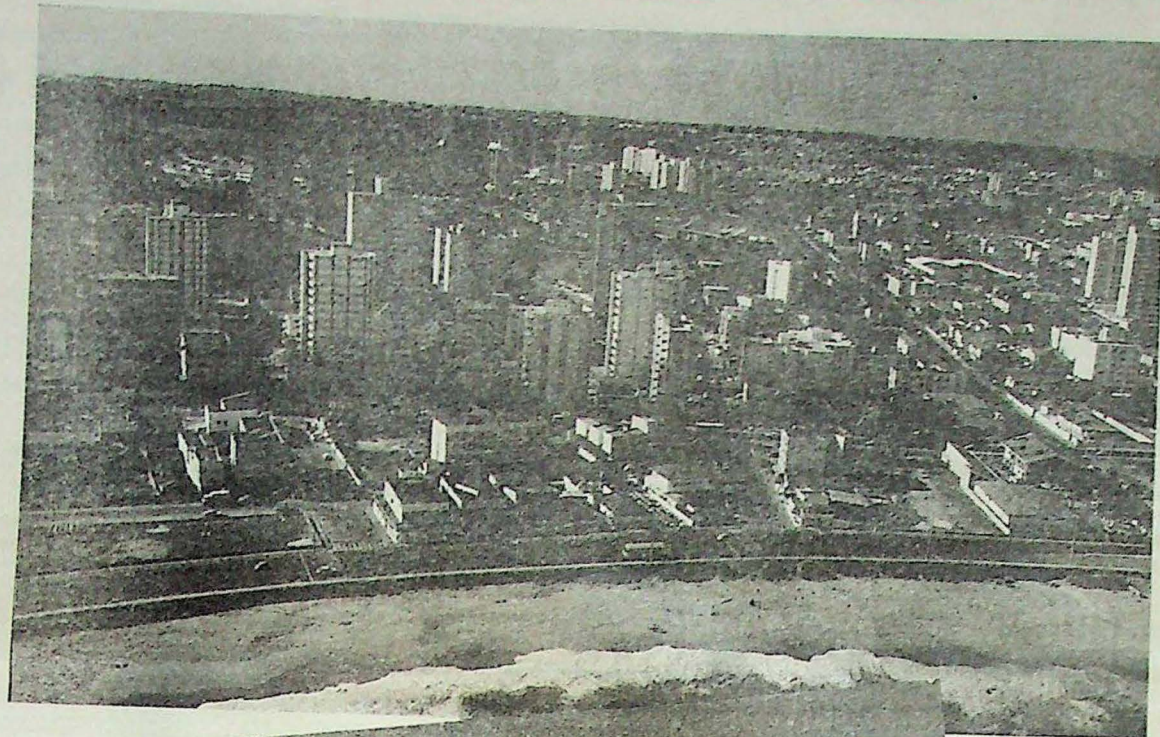
mentação desta estratégia, será em vão o esforço de erradicar e impedir o surgimento de novas favelas nas grandes cidades, bem como o de reduzir ou eliminar o déficit habitacional do País em torno de 12 milhões de unidades habitacionais.

A recuperação do Sistema Financeiro de Habitação só será possível com a superação da crise econômica que abala o País há mais de 10 anos. A retomada do desenvolvimento, com a elevação do nível de investimento,

emprego e renda, é a condição sem a qual não será possível eliminar ou reduzir o nível de inadimplência de mutuários e prefeituras municipais em relação ao Sistema Financeiro de Habitação e de órgãos públicos e privados em relação ao FGTS. A retomada do desenvolvimento é, também, a condição para que os recursos públicos e privados sejam gerados e colocados à disposição do Sistema Financeiro de Habitação para financiar seus programas habitacionais. Só assim será possível, também, dispor de recursos públicos para financiar programas de reforma agrária, de desconcentração econômica e de desen-

volvimento de cidades de médio porte nas regiões metropolitanas do Brasil.

Sem o desenvolvimento de estratégias de redução de migrações e de recuperação do Sistema Financeiro de Habitação, os programas de habitação popular a serem implantados não terão sustentação e não serão capazes de eliminar o déficit habitacional existente no País. O enfrentamento da questão habitacional no Brasil requer a implementação de medidas bem mais amplas do que aquelas preconizadas pelos programas alternativos de habitação popular.



Em Salvador, 85% das habitações existentes foram construídas em desobediência à legislação do uso e ocupação do solo em vigor.

Dr. Armando Branco
(Presidente do Instituto dos
Arquitetos da Bahia)

A compreensão da problemática e as alternativas habitacionais

(A visão do arquiteto)

Os arquitetos, em nome de sua entidade, sempre tiveram preocupação com a questão da habitação popular, inclusive, nós fomos os precursores da criação do BNH. Não na sua forma final, como ele ficou. Os arquitetos sempre, nos seus congressos e encontros, manifestavam-se, nos anos 60, a favor da necessidade de um órgão central de financiamento da habitação.

Acho que não podemos condicionar somente uma política de habitação ou de qualquer outro setor da atividade humana, dependendo exclusivamente do governo. Acho que nós temos o dever de pressionar o governo para inclusive mudar o rumo dos acontecimentos, como recentemente a sociedade brasileira o fez.

Eu queria dividir a minha palavra em dois blocos. No primeiro, abordarei a compreensão da problemática e, no segundo, apresentarei algumas considerações.

O DÉFICIT HABITACIONAL

Acho que nós temos que exorcizar alguns conceitos no trato da habitação. O primeiro é o conceito do déficit. É muito comum as autoridades governamentais anunciarem que determinado número de habitações, que está sendo executado, vai minorar o problema da habitação, esquecendo-se de uma coisa que é importante nessa situação: o déficit habitacional é indivisível. Há um componente que eu chamo de indivisibilidade do déficit, ou seja, o déficit não é como a produção de uma indústria que naquele dia não produziu x unidades de matéria-prima, seu produto acabado. Para mim, o déficit é uma coisa muito real e não pode ser dividido. E não pode ser dividido porque, na hora em que eu atendo um x número de famílias, não quer dizer que eu esteja dando um atendimento a todo o universo de famílias que está sem habitação. Então, há um equívoco na opinião pública, principalmente da classe média, de que o governo construindo x número de habitações estaria amenizando a questão do déficit. No meu entendimento, não está amenizando, porque não há como separar uma família. A metade vai morar um dia, e a outra metade, em outro dia. Isso não existe.



Dr. Armando Branco

Para mim, esse componente da indivisibilidade do déficit é uma coisa que os técnicos e as autoridades governamentais deveriam considerar. Não há como dividir o déficit. Não há como amenizar o déficit.

A TEMPORABILIDADE DO DÉFICIT

Esta é outra questão para lançar bases de entendimento da questão habitacional. O déficit de hoje tem uma temporabilidade que é acrescentada a cada dia, a cada momento que passa. Por que estou colocando essas coisas? Porque nós não temos, em nível governamental, um programa de fôlego, ou seja, se eu quero resolver o déficit de hoje, que é de 240 mil habitações, eu tenho que entender que eu tenho de construir num espaço de tempo, e nesse espaço de tempo vou ter um crescimento desse déficit.

Então, se não há essa compreensão, se passa para a opinião pública que o governo federal, estadual ou municipal vai construir um x número de unidade e, com isso, estaria resolvendo, temporariamente, o problema, isso não é verdadeiro porque nós temos visto que os programas,

em nível governamental, mesmo na época áurea do BNH, eram episódicos. Dentro desse conceito e voltando a Salvador, gostaria de ilustrar uma questão através da qual podemos constatar que a gente não consegue visualizar a problemática como um todo nem mesmo num espaço urbano como Salvador. Vejamos a questão do Centro Histórico, como exemplo: o Centro Histórico de Salvador está passando por uma recuperação. Isso é importante, e todos nós a defendemos. Mas também se informa, via imprensa, que 700 famílias foram retiradas do Centro Histórico via indenização. Ora, se existe déficit nessa cidade, para onde foram essas 700 famílias? Essas famílias foram aumentar o nosso déficit que existe hoje ou não? Então, isso é uma questão que demonstra que não há uma preocupação uniforme na ação governamental.

Estou citando esse exemplo porque o Instituto dos Arquitetos tem sido procurado por moradores do Centro Histórico, pedindo uma solução para o que está acontecendo. E não somos nós que vamos dar a solução. Discutimos, conversamos, mas para mim este é um fato real, de que o déficit habitacional está sendo acrescentado a cada momento. Uma intervenção dessa acrescenta um item a mais nesse déficit habitacional, já que hoje pela manhã se discutiu que nós temos também a questão qualitativa. Ora, se esse déficit, além daqueles que não têm condições de moradia, que moram em favelas, invasões e barracos, já é alto, imaginem se nós fôssemos acrescentar o déficit qualitativo.

HABITAÇÃO X ABRIGO

Creio também que já ficou claro para todos nós o conceito de habitação. A habitação não está sendo entendida mais como simplesmente o abrigo, e sim todos os requisitos que são necessários para o pleno desenvolvimento da atividade de morar ou viver, onde nós teríamos a infraestrutura de toda uma área de um assentamento, todas as condições de receptibilidade de facilidade de locomoção. Te-

riamos também todas aquelas questões, que dizem mais respeito a nós arquitetos, tais como o conforto da edificação, o conforto ambiental da edificação etc. E aí eu comungo plenamente com a sugestão que foi dada pelo Dr. Euclides Neto, de que nós não deveremos dar ênfase à habitação através dos pré-moldados de concreto. Isso de fato é um absurdo, e é importante que os prefeitos que estão tomando essa iniciativa reconheçam esse fato. São materiais inadequados para o tipo de edificação que estão sendo propostos.

EFEITO GRAVITACIONAL

Outra questão que acho importante levantar, dentro dessa conceituação da habitação, é o que eu chamo de efeito gravitacional. No momento em que nós infra-estruturamos uma determinada área, nós estamos contribuindo para aquilo que chama efeito gravitacional, que é uma atração natural de uma migração de outros pólos para o pólo que oferece maiores facilidades. Isso aconteceu aqui nas Malvinas. Quando aconteceu o processo inicial da invasão das Malvinas, nós tivemos informações de que muitas pessoas estavam vindo do Recôncavo para as Malvinas, porque sabem que uma área dessa é uma área que estava na mira do governo estadual, então isso pressiona de fato toda essa problemática habitacional. E é importante que tenha essa presença, porque daqui para frente todo planejamento tem de considerar esse elemento, e no momento em que nós infra-estruturamos determinado pólo, ele vai exercer esse efeito gravitacional, ele vai atrair cada vez mais gente.

E uma questão que eu gostaria de antecipar é que não basta tão-somente realizar a reforma agrária. Acho que nós temos que compreender que o problema da habitação não será resolvido momentaneamente, dado os números que foram citados aqui em Salvador, na Bahia e no Brasil. Eu acho que é uma questão de longo prazo que não está sendo atendida. Para mim, a gravidade maior está exatamente nesse aspecto.

Se nós não reconhecermos que há necessidade de um investimento já quase de imediato para o planejamento urbanístico regional, não tem programa que dê solução. Há necessidade de se retomar todo um planejamento econômico do País, dos estados, no sentido de termos unidades produtivas, incentivamos a ins-

(Continua na Pág. 16)

SE O MONOPÓLIO INTERNO INVIABILIZA A CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR, A SOLUÇÃO É IMPORTAR.

É preciso combater os cartéis de cimento, aço, vidros e plásticos, que constituem materiais básicos para a construção de moradias.

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

ALTERNATIVAS TÉCNICAS PARA A HABITAÇÃO POPULAR

(Continuação da Pág. 15)

talação dessas unidades no interior, para que esse interior possa conter, de fato, essa mão-de-obra, essa migração. Não basta tão-somente a reforma agrária. Concorro também que a reforma agrária é um ponto a ser enfocado, mas também devemos reconhecer que há condições de urbanizarmos o interior, e essa me parece que é a tendência natural.

E nesse particular eu gostaria de sugerir que houvesse uma ênfase para que o Congresso Nacional votasse a Reforma Urbana, o projeto Estatuto da Cidade. Não há como compreender que nós estejamos aqui envolvidos numa mesa-redonda dessa, e a reforma urbana esteja dormindo nas gavetas do Congresso Nacional. O Estatuto da Cidade é um instrumento que auxilia, que traz mecanismos jurídicos para facilitar o enfrentamento da problemática da habitação, além de ser um dos elementos importantes para resolvermos o problema.

É necessário que saíamos daqui com a recomendação de que o Congresso coloque em pauta a aprovação do Projeto de Lei de Reforma Urbana.

Outro aspecto que saliente é a questão da construção civil. A questão da habitação está tão grave que não há mais como vinculá-la ao sistema formal de produção da indústria da construção civil.

A habitação popular não pode mais ser entendida como a sobrevivência das empresas da construção civil. Tenho o máximo respeito pela indústria da construção civil, ela é importante, mas, dada a gravidade, e já que o Dr. Mário Reis Mendonça nos antecipou hoje esse pensamento, eu fico muito feliz que esse pensamento venha se consolidando: a habitação popular não é uma atividade que precipuamente venha gerar o lucro das nossas indústrias da construção civil. Nós temos outra fatia do mercado que a construção civil está apta ao atendimento. Isso quer dizer que temos que procurar alternativas, como já foi colocado pelo próprio setor.

CONSIDERAÇÕES

A segunda parte da minha intervenção é que eu considere que o documento de trabalho, elaborado pelo Dr. Fernando Alcoforado, é muito sombrio. Ele apresenta um quadro no qual vejo dificuldades insuperáveis. Por exemplo: se nós fizéssemos uma pequena conta, a partir do déficit de 240 mil habitações, e se, anualmente, nós construísssemos 1.500 habitações, nós levaríamos cerca de 100 anos só para cobrir o déficit de hoje. Então, o quadro é sombrio. A massa de recursos que se requer dentro de um processo formal de construção é inviável. Exatamente por isso que não se pode persistir nos programas tradicionais.

Uma questão que me parece importantíssima, e que não foi devidamente explorada, é a seguinte: o cidadão não tem a terra, os mecanismos sociais provocam uma invasão e depois vira uma favela. Mas, dentro dessa própria comunidade, existem mecanismos que nós desconhe-

ceamos. Então, o que se observa é que depois de um certo período, na questão da edificação, da unidade habitacional, ela tem uma evolução. Se nós olharmos nos Pernambuco, por exemplo, vemos que depois de um certo momento essas unidades (barracas) começam a ser substituídas por blocos cerâmicos, inclusive usando uma tipologia que eu considero até cara. Fico surpreso como o pessoal constrói utilizando concreto armado em edificações que a própria Urbis constrói três ou quatro pavimentos sem usar uma coluna de concreto armado. O que se observa é que existem mecanismos próprios que nós desconhecemos.

Talvez quando entendermos melhor esse mecanismo, como Alcoforado coloca, em termos de urbanização organizada, nós possamos também encontrar métodos mais econômicos de uma habitação popular. Cada um vem fazendo a sua forma de construir.

A sugestão que faço aqui é que, principalmente a Universidade, o Centro de Pesquisa de Urbanismo, de Habitação, os governos federal e estadual, deveriam incentivar instituições a se dedicar a essa questão, procurando entender esses mecanismos. Eu sou meio cético para soluções a curto prazo, que só viriam como consequência de um grande impacto da sociedade. Esse impacto poderia ser através dessa campanha iniciada pela Igreja, como poderá ser através de outras vertentes, por exemplo, a questão da saúde, de doenças.

CATÁSTROFE AMBIENTAL

Uma outra vertente que poderá acelerar essa problemática seria uma catástrofe ambiental. Se houver uma grande catástrofe ambiental, com sérios alagamentos como está acontecendo no Rio e São Paulo, então talvez os governantes resolvam reverter as suas prioridades de governo.

Ou então, fenômenos sociais de intolerância. Nós não podemos desconhecer que nós estamos chegando a um limite de tolerância que vai gerar uma intolerância social. Ou então, uma pressão externa dos órgãos e agências de financiamento.

Acho que a diversificação e o envolvimento de novos agentes na solução da problemática habitacional poderia ser a solução. Eu concordo plenamente com dom Lucas quando ele acha que deve haver um mutirão. Eu também incluiria nossa Universidade, todas as particulares e oficiais, nesse mutirão para solucionar toda problemática. Mas eu coloco também que hoje há um esforço dos ambientalistas que vem comprovando também que existem soluções ecológicas para solucionar o problema da habitação.

Hoje mesmo, Dr. Euclides nos colocou isso. A questão do adobe é muito mais ecológica. Podemos dispor também desse laboratório, o Ceped tem, e tem uma experiência muito interessante sobre solo-cimento.

Concluindo, gostaria de dizer que eu acredito que os arquitetos têm contribuído no encaminhamento da solução urbanística, quando são convocados.



Dr. Antonio Osório Menezes Batista

Dr. Antonio Osório Menezes Batista
(Presidente da Urbis)

É inegável que o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no Brasil, passa hoje por uma séria crise. Crise de credibilidade, de criatividade, de falta de recursos, de autovitalização, no contexto global das dificuldades por que passa o Brasil.

De outro lado, em que pese a existência do SFH, dos seus propósitos, da retórica que o cerca, não há — em verdade — uma política de habitação no País.

Não há uma prioridade real para a construção da casa popular, para a moradia do trabalhador brasileiro, exatamente aquele que, através da poupança compulsória do seu FGTS, financiou por décadas a moradia da classe média, os apartamentos de alto luxo e outras distorções alocativas, via os

mecanismos institucionais do próprio sistema.

Mas este trabalhador, assim onerado, não consegue pagar a própria casa humilde, pequena, erguida com materiais de segunda qualidade, a um custo exorbitante.

Há algo de profundamente errado neste cenário. Uma excelente ideia — o SFH —, que funcionou a contento por alguns anos, desvirtuou-se pouco a pouco até evidenciar a realidade dos dias atuais: o FGTS é um "fundo sem fundos"; e enquanto as cidades favelizam-se, os recursos para a habitação desaparecem, os índices de sanidade social decrescem para padrões abaixo do 4º Mundo.

Temos hoje, conforme dados da Associação Brasileira de Cohabs, 50 milhões de pessoas sem habitação, dentro de um processo migratório interno assustador, direcionado para as nossas metrópoles já inchadas. Em todos os setores do governo e empresarial, ecoa a previsão sinistra de uma convulsão social, sem precedentes, da massa de miseráveis e de desempregados, repentinamente mobilizados.

A habitação está no centro do problema da saúde e do saneamento básico, do emprego e da renda. Ela é o começo de tudo. É a necessidade primária por excelência, tanto quanto o alimento. Por isso, discutir habitação, ir fundo às causas, encontrar e implementar as soluções é prevenir o surgimento de problemas de suma gravidade, é, de certa forma, colocar o País nos eixos.

O que fazer, ante o quadro atual, é a questão que nos une nesta mesa-redonda, em boa hora promovida por A TARDE. Como presidente da Urbis, tenho a responsabilidade de pensar e de agir em prol do homem que busca a sua casa, tanto quanto é da nossa responsabilidade, dentro do SFH, atuar para fazê-lo funcionar com a prioridade de que está revestido.

(Continua na Pág. 17)

ALTERNATIVAS TÉCNICAS PARA A HABITAÇÃO POPULAR



(Continuação da Pág. 16)

Apesar das distorções atuais, confio no Sistema Financeiro da Habitação, como a semente de uma boa idéia, uma verdadeira revolução habitacional. Vamos mudá-lo: as Cohabs, a CEF, os governos estaduais e municipais, a União e os mutuários, atuais e futuros.

Neste sentido, há duas linhas de atuação que devem ser adotadas, com urgência: uma, de natureza *corretiva*, para os males que se acumularam ao longo dos anos, como a inadimplência dos mutuários, a dívida das Cohabs com a CEF, a questão das invasões de terrenos públicos, o mau atendimento, o abandono dos conjuntos etc.; e a outra de natureza *revitalizadora*, mediante a adoção de programas e projetos habitacionais efetivamente populares, custeados com a participação financeira da União, dos estados (na alocação das infra-estrutura), dos municípios (na dotação de terrenos) e dos próprios candidatos à casa própria (na etapa construtiva e no aporte da sua própria contribuição para o FGTS, na amortização antecipada do débito).

No tocante às decisões corretivas, urge a *revisão dos critérios de cobrança das dívidas das Cohabs* junto à CEF, para que todas possam habilitar-se novamente a exercer o seu papel precípua de agentes promotores do SFH. O foco do problema são as taxas de juros "leoninas" exigidas pela CEF para a rolagem das dívidas vencidas, superiores ao que é pago hoje por essas mesmas dívidas, não roladas.

Outra questão importante a corrigir é a de *inadimplência dos mutuários*, que pode ser reduzida por um esforço de melhoria do atendimento pelas Cohabs, porém exige a recomposição do débito em condições mais adequadas à realidade desses mutuários, ampliando-se prazos no sentido de reduzir-se o impacto do reescalonamento das prestações em atraso sobre as prestações futuras.

Ademais, em qualquer das duas linhas de ação propostas, é fundamental que haja uma regra cristalina no relacionamento CEF/Cohabs/mutuários: o *reajuste das prestações deve coincidir, tanto em data quanto em percentual, com o valor dos reajustes salariais*, pois só desta forma o mutuário terá certeza e tranquilidade quanto às possibilidades efetivas de pagamento.

Para *revitalizar* o SFH, não se pode buscar soluções "milagrosas", do tipo "ovo de Colombo". É necessário reconhecer que a *habitação é uma mercadoria*, e portanto tem um custo. Mas ela é, também, uma *prioridade da sociedade*, um direito de quem trabalha. E como tal deve ser encarada.

Advogo um programa habitacional em que a maior parte dos custos das diferentes



Foto: Carlos Casals

etapas seja internalizada pelos agentes participantes, em proveito do mutuário. A União, via a CEF e outros instrumentos, aportando recursos às Cohabs e cooperativas a taxas não especulativas; os estados, assumindo a infra-estrutura; os municípios oferecendo os terrenos; e os trabalhadores, agora com o seu FGTS remunerado conforme o mercado, configuram uma sólida aliança de interesses na superação dos déficits habitacionais.

As soluções organizacionais e construtivas, em si, existem e são de amplo conhecimento técnico. Cito, a propósito, os *lotes urbanizados com cesta básica de materiais de construção* (a exemplo do que faremos no Projeto Vida Nova, em Lauro de Freitas, ainda este ano), como uma das muitas idéias que proporcionam a combinação de menor custo com qualidade e conforto.

O problema é político e as soluções reais deverão vir dessa área sem a *decisão política*, as pessoas continuarão morando sob pontes e viadutos, e os trabalhadores poderão até construir algumas poucas casas, mas nelas não poderão morar, pelo seu preço elevado, verdadeira *vergonha nacional*!

Nós da Urbis, com total apoio do governador Antonio Carlos Magalhães, partimos com decisão para a resolução dos graves problemas que afligem o setor da habitação

na Bahia, ao tempo em que aguardamos as definições de ordem política e financeira que virão, em âmbito nacional.

Depois de quatro anos sem uma só unidade construída, já este ano entregaremos os primeiros 1.447 lotes urbanizados do Projeto Vida Nova (Cajá), que daqui até o ano 2000 abrigará uma verdadeira cidade de 30 mil habitações, com toda a infra-estrutura a cargo do governo estadual, o eixo da Estrada do Coco. Além disso, temos vários projetos de *adensamento de conjuntos e revitalização de áreas faveladas* prontos para execução.

Este mês, inauguramos a *Central de Atendimento da Urbis*, totalmente informatizada, para atender bem aos nossos 77 mil mutuários, que representam créditos da ordem de Cr\$3 trilhões, com conforto e eficiência. Atualizamos a cobrança das prestações, via rede bancária, e a entrega dos camês, pelo Correio, com o que reduzimos a inadimplência de 70% para 35%; enfim, abrimos uma nova etapa nas relações com os mutuários, negociando inclusive diretamente os seus débitos, reescalando o pagamento dos atrasados em condições adequadas para os dois lados.

Implantamos uma nova estrutura administrativa, em substituição ao quadro caótico

herdado das diretorias anteriores. *Negociamos nossas dívidas* com a CEF, o Baneb, o FGTS, o Setor de Seguros e outras áreas, restabelecendo um relacionamento de igual para igual com o mercado imobiliário. Junto à CEF, apresentamos proposta de *renegociação do débito da Urbis*, ainda em estudo.

Contivemos as invasões dos terrenos da empresa, criminosamente incentivados pelo presidente anterior. De forma lícita, estamos agora alienando, através de licitação, as áreas comerciais e limítrofes dos conjuntos. Recomeçamos a entrega de títulos de propriedade aos mutuários, com previsão de 50 mil títulos só em Mussurunga, Jaguaribe, Beiru e Alagados.

Estamos trabalhando duro e organizando a casa, para que a nova política habitacional para o País, nascida da crise atual, encontre a Urbis pronta para atuar em prol das milhares de famílias baianas sem casa, junto com a União, o estado, os municípios e os trabalhadores, razão de ser e de existir da empresa sob o nosso comando.

Não tenho dúvidas: o momento é de crise, mas as soluções estão a caminho, com o trabalho, a inteligência e a união de todos os interessados em realizar a revolução habitacional que o Brasil está a exigir, com a máxima urgência.

**IMÓVEL. PARA QUEM VAI INVESTIR, ALTO NÍVEL DE RETORNO.
PARA QUEM VAI RESIDIR, ALTO NÍVEL DE CONFORTO.**

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

ALTERNATIVAS TÉCNICAS PARA A HABITAÇÃO POPULAR

Dr. Roberto Campos Ribeiro
(Diretor-superintendente do
INOCOOP-Base)

As experiências de programas habitacionais, no Brasil, começaram, efetivamente, em 1928, com o Decreto nº 5.481, de 25 de junho, que instituiu o chamado "Condomínio Imobiliário", cujos princípios básicos, nas suas origens mais puras, podiam ser identificados com os que regem as cooperativas: ausência de finalidade de lucro, voto unitário e livre adesão.

Tais experiências beneficiaram mais as classes média e alta, em razão da maior facilidade para realização dos esquemas financeiros e da maior segurança dos investimentos, conduzindo, progressivamente, à existência da figura do "incorporador", que veio dar grande impulso ao processo.

A inflação progressiva, verificada a partir de 1945 e bastante acelerada depois de 1955, desviou o sistema de sua trajetória natural, perturbando o mercado pela ação de elementos adventícios e aventureiros, descontrolando as relações econômicas e jurídicas, conduzindo-o, por fim, à desmoralização e à paralisação.

Em princípios de 1964, verificou-se em Minas Gerais uma interessante experiência levada a efeito pela Caixa Econômica Estadual, com apoio financeiro e orientação da USAID, para organização de cooperativas habitacionais, nas quais o grupo interessado era chamado a realizar uma poupança para aquisição do terreno, obtendo, em seguida, o financiamento para a construção das habitações.

Em agosto de 1964, com a promulgação da Lei nº 4.380, foi estabelecido um verdadeiro Plano Nacional de Habitação, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH). Este plano se apoiava em duas premissas:

a) prioridade na aplicação dos recursos disponíveis visando à casa própria para as camadas menos favorecidas da população;

b) estímulo à participação intensiva da iniciativa privada na elaboração, financiamento e execução dos programas.

Em seu Art. 8º, IV, a Lei da Habitação destacava como entidades integrantes do novo sistema financeiro:

"IV — Fundação, cooperativas mútuas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria, sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta lei, as normas que forem baixadas pelo Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação e serão registradas, autorizadas a funcionar e fiscalizadas pelo Banco Nacional da Habitação".

Escolhendo desde logo, entre essas formas, a cooperativa habitacional, o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação editou, como seu primeiro ato normativo, a Instrução nº 1, de 30/11/64, que regulamentava a constituição das cooperativas e o seu esquema operacional.

Com base, pois, neste ato do BNH, foram constituídas, em algumas capitais brasileiras, as primeiras cooperativas. O estímulo e apoio recebidos da direção do BNH ofereceram a indispensável confiança a um público por demais carente de habitação e sensível ao esquema financeiro proposto: prestações com valores médios de meio-salário mínimo, antes de receber a unidade, duplicando de valor após o recebimento.

NOVA POLÍTICA DAS COOPERATIVAS

Das lições colhidas destas primeiras e

O papel das cooperativas na produção de moradias



Dr.
Roberto
Campos
Ribeiro.

desafiantes experiências, construiu a diretoria do BNH o que chamou de "Nova Política das Cooperativas Habitacionais", fundada no princípio de que as cooperativas nascidas, única e exclusivamente, da vontade dos cooperativados — identificadas com as denominadas cooperativas "fechadas" ou de "classe" — eram aquelas que deveriam ser estimuladas.

Este plano foi, assim, direcionado para a classe trabalhadora, pretendendo-se alcançá-la através dos sindicatos, organismos naturais, legalmente constituídos para representá-la e defender os seus interesses.

Para implementação dessa nova política, alguns pressupostos foram, ainda, estabelecidos. O primeiro deles, extraído das experiências anteriores e dos modelos adotados em outros países, de modo particular no Chile, decorre da verificação feita de que o maior obstáculo para que grupos autênticos cheguem à cooperativa habitacional é a incapacidade para, no curto espaço de tempo de execução de um programa, realizar planejamento técnico e econômico. Por essa razão, seriam criados os institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais — Inocoops.

O segundo pressuposto para implementação dessa nova política, em face das condições da época, foi o de que o Programa de Cooperativas Habitacionais não podia prescindir do apoio financeiro do BNH, visto como, sendo a capacidade de poupança da classe trabalhadora bastante reduzida e suas carências inadiáveis, seriam impraticáveis quaisquer esquemas de autofinanciamento,

pelo desinteresse que provocariam os longos prazos exigidos para sua completa execução.

Definidos estes pressupostos, foi editado pelo governo federal o Decreto nº 58.377, de 9 de maio de 1966, que criava o Plano de Financiamento de Cooperativas Operárias e fixava as normas gerais de sua constituição e funcionamento. Em seu Art. 4º, previa aquele diploma que o BNH poderia criar, para a prestação de assistência técnica às cooperativas, institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoops).

Complementando esse decreto, foram baixadas pelo Conselho de Administração do BNH as resoluções nº 67/66 e 103/66, que aprovavam o programa de construção de 100 mil unidades, a ser financiado para cooperativas de trabalhadores sindicalizados num prazo de 48 meses, depois reduzido para 36 meses; e as resoluções nº 68/66 e 105/66, disciplinando a constituição e o funcionamento dos institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoops).

Orientando o financiamento para o Programa de Cooperativas Habitacionais, compreendendo, inicialmente, famílias de renda mensal entre 1,5 e cinco salários mínimos, assumia o BNH a opção de concentrar os recursos destinados a cooperativas na faixa dos trabalhadores e assemelhados, consistente de que o sistema de cooperativas era o instrumento mais adequado à realização dos seus próprios objetivos, ou seja, de induzir investimentos, a partir de crescente atuação da iniciativa privada, neste como nos outros programas estimulados pelo

banco, gerando oportunidades para as demais classes.

O PROGRAMA DE COOPERATIVAS

Completada a montagem do novo programa, deu-se início, em 1966, ao financiamento dos primeiros projetos de cooperativas, com a simultânea entrada em operação dos primeiros órgãos assessores: Inocoop-GB, Inocoop-Centab, Inocoop-Sesc-MG e Inocoop-RS, quase todos constituídos com a participação das Associações dos Dirigentes Cristãos de Empresas (ADCE).

Em 1967, surge, na Bahia, também por iniciativa da ADCE local o então denominado Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais da Bahia — Inocoop-BA, hoje Instituto de Orientação às Cooperativas da Bahia e Sergipe — Inocoop-Base —, sendo organizadas entre 1968 e 1969 as primeiras cooperativas do estado: em Ilhéus (Cohabopi), em Paulo Afonso (Coitepa) e em Salvador (Choebb e Cetepra).

Em 1978, quando, por força dos desafios enfrentados, já se haviam transformado em cooperativas "abertas", ampliando os limites de renda das famílias a serem atendidas, passam as cooperativas habitacionais por significativas mudanças em sua organização e funcionamento, ganhando maior flexibilidade e liberdade de atuação.

A eclosão, também, dos problemas do FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais), que deveria cobrir os saldos residuais das dívidas dos mutuários, resultantes da diversidade entre os índices de correção utilizados para os saldos devedores e as prestações, põe em fuga os agentes do SBPE, que deixam de participar do programa, salvo raras exceções, dentre elas a Caixa Econômica Federal.

Incapaz de resistir às críticas que, de toda parte, lhes são dirigidas, inclusive dentro do próprio governo, o BNH termina por ser extinto em 1986, pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro, acusando, então, a marca de mais de meio-milhão de unidades produzidas através das cooperativas.

Durante o difícil processo de ajustamento que experimentou entre fins de 1986 e princípio de 1987, quando foi feita, repentinamente, sucessora do BNH em todos seus direitos e obrigações, a Caixa Econômica Federal suspendeu todas as operações do Programa de Cooperativas Habitacionais, vindo depois a baixar nova regulamentação, com a qual, pouco a pouco, as cooperativas voltaram a obter financiamento para os seus projetos.

Com o lançamento, em 1990, do Plano de Ação Imediata para Habitação, pelo então Ministério da Ação Social, nova oportunidade se abre às cooperativas de atuar, como agentes promotores, num programa voltado para o atendimento a famílias de baixa renda.

As notórias distorções verificadas, contudo, na implementação desse plano levaram-no ao descrédito, vindo a frustrar aquela expectativa e terminando por agravar a já delicada situação do FGTS, cujos recursos ficaram comprometidos até o exercício de 1994, impossibilitando novas contratações.

É importante registrar que, até esse ponto, a contribuição do Programa de Cooperativas Habitacionais ao volume global de unidades produzidas no País, com financiamento do SFH, ultrapassava a casa de um milhão de habitações, correspondendo a cerca de 20% do total. Deste número, cerca de 60 mil unidades representa a contribuição das cooperativas assessoradas pelo Inocoop-Base.

ALTERNATIVAS TÉCNICAS PARA HABITAÇÃO



Habitação popular, intervenções e dinâmica urbana

Angela Maria Gordilho Souza
(Arquiteta, mestre pelo IPPUR/UFRJ e professora da Faculdade de Arquitetura da UFBA)



Angela Maria Gordilho Souza.

DINÂMICA DE INTERVENÇÃO

O próprio processo de urbanização, no qual as invasões tiveram historicamente um papel importante enquanto agente estruturador do espaço, também valoriza as áreas ocupadas e, nesse sentido, as invasões passam a bloquear o espaço ocupado, impedindo o seu ingresso no circuito do mercado imobiliário formal. Esta situação de conflito acaba por levar o Estado a intervir cada vez mais sistematicamente e de formas diferenciadas.

Em síntese, em momentos distintos, têm surgido vários mecanismos de transformação e modernização desses espaços, tais como relocação, legalização e urbanização. Estas intervenções acabam por atribuir às populações de baixa renda o "lugar certo" na cidade valorizada, compatíveis com o estágio de desenvolvimento do capital imobiliário. Dentre essas medidas, a relocação apresenta uma atuação mais controversa, já que implica na mudança imediata da população ocupante, possibilitando a segregação social no espaço, como se observou na referida pesquisa. Esta demonstra claramente que as invasões relocadas ou extintas, na sua maioria, localizavam-se em áreas valorizadas da cidade, enquanto que as áreas receptoras foram quase sempre escolhidas na periferia, onde se implantaram os loteamentos públicos.

Portanto, ao se privilegiar a leitura da espacialidade na relação invasões/intervenções, é possível, também, identificar uma política de atribuição espacial ao longo de todo o processo, política esta que contribui para a estratificação espacial da cidade, disciplinando a posse e uso do solo, frente à dinâmica de valorização do capital imobiliário.

TENDÊNCIAS

Estas análises são indicadoras de que a questão da habitação atualmente se tomou uma realidade mais complexa, fragmentada e que deverá passar por subsídios significativos. Nesse sentido, as intervenções devem considerar a ideia de que cada caso é um caso, seja em nível da cidade ou do aglomerado em si. Faz-se necessário conhecer a identidade de cada universo de per si, buscando reconhecer mecanismos próprios, que, valorizados, poderão permitir o desenvolvimento auto-sustentado e a sua integração na dinâmica urbana.

Em relação às invasões em Salvador, atualmente, a maior parte constitui área suscetível à habitação, podendo passar por processos de melhoria habitacional adequada a cada área, urbanizando-se e legalizando-se de forma adequada a evitar especulação e segregação no espaço urbano.

Dados recentes publicados, para a cidade de São Paulo, demonstram que os custos da urbanização (US\$6.000/unid.) e da relocação (US\$10.000/unid.) excedem em muito aos de oferta planejada. É urgente antecipar-se à ocupação aleatória, considerando, além, dos indicadores quantitativos, técnicos e tecnológicos, as condições qualitativas de infra-estrutura e do ambiente urbano, enfim, do direito à cidade, no sentido de enfrentar este déficit habitacional ampliado.

inda que a questão da habitação no Brasil envolva, prioritariamente, as situações de carências e condições subumanas para a maioria da população que hoje vive em áreas de favelas, a análise da dinâmica urbana das cidades contemporâneas revela novas características que devem ser também consideradas, no sentido de uma requalificação da problemática habitacional e das reais possibilidades de intervenção, visando a uma melhor qualidade de vida. Além do reconhecimento da questão quantitativa, que aponta atualmente para um déficit habitacional no Brasil ultrapassando o índice de 10 milhões de moradias, é importante qualificá-lo em cada cidade e em cada área na cidade.

Nesse sentido, deve-se considerar, além dos "déficits quantitativos" — carências de moradias, abrigo —, os "déficits qualitativos" — carências de habitabilidade, saneamento e infra-estrutura — e, mais ainda, o que aqui designa-se como "déficit qualitativo ampliado" — o direito à cidade, suas benfeitorias e ambiente coletivo.

CONTEXTO ATUAL

O período de crise econômica, que se vem intensificando desde o final dos anos 70 até os dias atuais, tem refletido em todos os processos e instâncias da sociedade brasileira. Nas cidades-metrópoles, observa-se a emergência de novos conteúdos no processo de estruturação do espaço urbano, ao relacioná-lo à conformação espacial das ocupações habitacionais e as relações sociais na cidade. Nesse sentido, um fenômeno crucial a ser apontado na nossa contemporaneidade constitui a intensificação das chamadas invasões ou ocupações urbanas, a densificação e verticalização das velhas favelas e as intervenções públicas frente à questão.

Nas grandes cidades, as primeiras favelas surgiram no bojo do movimento inicial do processo de industrialização e da decadência da economia de base agroexportadora, no início deste século. Iniciam-se, então, a intensificação de fluxos migratórios e o processo de urbanização acelerado, tendo a população urbana passado de 30% (Dec. 30/40) para um índice atual de 75,5%, com previsão de 80% para o ano 2000, em relação à população do campo. Apesar do desenvolvimento industrial que então se processou, o mercado de trabalho formal

não tem sido suficiente para absorver este crescimento populacional tão abrupto. Esta situação tem-se agravado diante do rebaixamento do poder aquisitivo do salário mínimo, que se depreciou em torno de 75% em relação à década de 50, e a atual distribuição de renda, em que se constata 56% dos trabalhadores brasileiros ganhando menos de dois SM e apenas 3% mais de 20 SM (Censo IBGE, 1991).

Quase sempre os aglomerados habitacionais precários surgiram conflitadamente em relação à propriedade do solo, mercado imobiliário e imagem urbana capitalista. No entanto, parecem ter sido absorvidos, enquanto menor custo possível para o capital em geral, no que tange à reprodução da força de trabalho.

É possível afirmar que sempre houve uma certa expectativa pelo caráter "provisório" deste tipo de ocupação habitacional, fadada, tendencialmente, pela lógica capitalista de produção do espaço, a desaparecer com o "desenvolvimento" e a serem absorvidas pelo movimento tendencial de modernização/homogeneização do espaço. Assim, na concepção urbanística da época, esta "desordem" seria resolvida por via do mercado e das novas políticas habitacionais de erradicação de favelas e construção de conjuntos nas periferias urbanas.

Neste sentido, a forte intervenção do Estado, através do SFH-BNH, nas décadas de 70/80, com ênfase na produção de novas unidades, mostrou-se insuficiente para consolidar este movimento de expansão da lógica espacial capitalista, frente à pauperização crescente da população, o que, também, acabou por influir na falência e retraimento do sistema, em 1985. Pesquisas recentes

demonstram que para o período de 64/84 foi construído um total de 4,8 milhões de unidades, sendo que, deste total, 1,2 milhão de unidades destinou-se às camadas da população até cinco SM, a maioria, entretanto, para as faixas de 3-5 SM.

DADOS RECENTES

Em Salvador, este processo de fragmentação do espaço habitacional se manifesta de forma acentuada. Os registros estatísticos existentes sobre habitação popular nessa cidade não dão conta desta totalidade fragmentada. Fala-se em 60-70% da população de Salvador vivendo nas favelas em geral, e que o déficit habitacional atual seria em torno de 200 a 250 mil novas unidades.

Pesquisa recente, empreendida através da FAUFBA, com apoio do CNPq, revelou que desde 1946, quando registrou-se a primeira invasão conhecida como Corta-Braço, atual bairro do Pero Vaz, até 1991, ocorreu um total de 452 invasões, sendo que apenas nessa última década registrou-se 48% do total de ocorrências. Desse total, 357 estão mantidas e o restante, 95, foi erradicado ou relocado. Para o total das ocupações existentes, os dados levantados estimam 118.246 unidades habitacionais, abrigando em torno de 591.230 habitantes, portanto cerca de 30% dos 2.056.013 habitantes de Salvador.

Em relação à manifestação espacial na cidade, ao longo do tempo, verifica-se que as invasões ocorreram em praticamente toda a malha urbana. Tanto em áreas valorizadas, como também periféricas, em pequenos terrenos ou grandes glebas.

**ACIMA DAS FLUTUAÇÕES DO MERCADO E DAS INSTABILIDADES FINANCEIRAS.
IMÓVEL. O MAIS SEGURO E RENTÁVEL DOS INVESTIMENTOS.**

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

A POLÍTICA HABITACIONAL — ERROS E ACERTOS

Sérgio Mattos:

Nesta última etapa de nossa mesa-redonda vamos tratar exatamente da política habitacional brasileira que está cheia de erros e acertos. Os planos dos governos federal e estadual para a habitação popular, os problemas de ordem financeira e a crise do setor serão analisados. Como gerar recursos para resolver o problema da habitação? O que aconteceu ou está acontecendo com os recursos do FGTS? Aonde são aplicados os recursos do Finsocial? Existe uma falta de estímulo para captação da poupança popular, visando arrecadar mais recursos para o financiamento de obras populares? O que fazer diante destes problemas? Que lições poderemos obter dos erros e como multiplicar os acertos? Quais são as nossas perspectivas? Começamos esta etapa, "A política habitacional — erros e acertos", com o depoimento do Secretário Nacional de Habitação.



Secretaria da Habitação quer atender a 700 mil famílias em 94

Dr. Adolfo Marinho Pontes
(Secretário Nacional da Habitação,
Ministério da Ação Social)

A habitação, nós todos sabemos, trata com muita fidelidade o perfil de um governo. A sua preocupação social e as suas intenções econômicas. E no caso específico do Brasil, nós percebemos que da década de 30 até o início do BNH, tudo o que foi produzido não ultrapassou o total de 140 mil unidades. A seguir veio a era do BNH, e, se olharmos numericamente, em 22 anos, foram produzidas 4,5 milhões de habitações. Pena é que desse total, apenas um milhão foi de fato habitação popular. Então, não é de se estranhar o déficit que estamos encontrando.

Não há por que negar que o País nos últimos 30 anos teve uma política urbana que foi capaz de, num espaço muito reduzido, construir pelo menos 10 metrópoles internacionais. Mas, paradoxalmente, é nessas metrópoles internacionais que nós temos os bolsões de pobreza que também são recordes mundiais. Então é uma política contraditória que revela com muita clareza o perfil do governo, que se definiu por uma política urbana industrial concentradora, de investimentos, de renda, de gente e, no caso agora, de miséria. É esse o retrato sintético da realidade que vivemos agora. E é com essa herança maldita que nós começamos nossos trabalhos no Ministério do Bem-Estar Social.

Temos hoje em produção no Brasil 294 mil unidades, e os recursos da dotação não chegam para atender 40 mil, e faço questão de frisar, unidades cujos contratos foram firmados em 91. Como esses recursos do Fundo de Garantia, que é patrimônio do trabalhador brasileiro, foram durante esse tempo todo tratados de uma maneira predatória, dilapidados, temos

que buscar objetivamente resultados de modo a atender o quanto antes a sociedade brasileira. Nesse sentido está ocorrendo uma transferência de recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, da ordem de dois trilhões, que vão permitir a conclusão de 160 mil unidades do total de 294. E há, por parte do Conselho de Curadores, o interesse e empenho muito grande de buscar o equacionamento de questões do tipo sonegação, combate à inadimplência, comercialização de imóveis já construídos.

O Fundo de Garantia atende a uma camada, quando muito, de três a 12 salários. O que remanesce do Fundo de Desenvolvimento Social deve ser aplicado para quem ganha de três a oito salários, com financiamentos individuais, que é uma alternativa, mas não resolve tudo, porque nós não podemos negar a economia de escala.

O sistema brasileiro de poupança tem hoje uma captação semelhante ao que havia em março de 90, no início do governo Collor. Portanto, bastante dinheiro. Depósito especial remunerado, isso por volta de US\$20 bilhões; depósito especial remunerado, US\$7 bilhões. Isso é dinheiro da poupança. Estamos em negociação, não só com as entidades de sistema brasileiro de poupança e empréstimo, mas com o Banco Central, Mundial, no sentido de conseguir aplicação, ainda este ano, de US\$2 bilhões.

Esse entendimento foi interrompido porque está havendo mudanças no Banco Central, que serão retomadas com o novo presidente. Acreditamos que deve haver sucesso nessa negociação, da qual participam também entidades governamentais do Ministério da Fazenda e entidades privadas.

Os contatos já foram mantidos e é preciso, nesse sentido, que se reformulem algumas práticas, alguns procedi-



Dr. Adolfo Marinho Pontes

mentos. É preciso, sem falar no desperdício, no campo tecnológico, nos procedimentos administrativos antiquados, e em suma, há uma necessidade imperiosa de se mudar a cultura no tratamento disso, principalmente porque esses recursos (poupança, fundos de pensão, seguro) todos têm dono e todos têm preço. E nenhum dono quer abrir mão disso.

A primazia, a prioridade do governo, é com quem ganha até três salários mínimos. E, dentro da estatística do IBGE, corresponde a mais ou menos 60% das famílias do Brasil. Quem ganha até três salários mínimos não tem como resolver o problema da habitação, com TR, com relação bancária, com empréstimo, com reajuste. Para essa faixa de renda, temos que resolver o problema habitacional com recursos

orçamentários. Seguir apenas o que está na Constituição, Artigo 23.

Nesse sentido, estão sendo lançados dois programas, voltados para a população até três salários: "Programa Habitar Brasil", para municípios que tenham população superior a 50 mil habitantes, e "Programa Morar Município", para os municípios com até 50 mil habitantes. A diretriz do nosso trabalho é solidariedade, é a parceria. Cabe ao governo federal estimular, sugerir, propor, e o programa é isso. Um programa que será aperfeiçoado por quantos vão participar dele. Em síntese, esse programa prevê a urbanização das favelas, regularização fundiária, implantação da infra-estrutura, melhorias habitacionais, construção de casas que precisam ser deslocadas, relocadas.

Além disso, esses recursos, que serão repassados a estados e municípios, deverão ser canalizados para um fundo. É preciso que nesse programa, ao contrário da prática usual, os recursos destinados à baixa renda sejam de fato aplicados nas famílias carentes, e que não se percam no caminho com uma série de taxas de administração e uma série de coisas que diminuem, encurtam os recursos.

As casas deverão ser feitas em mutirão ou auto-ajuda. A infra-estrutura poderá ser contratada pela prefeitura. Insistimos em dizer que este não é um programa só, na verdade ele representa um programa triplo. É preciso que esse grupo que realiza esse trabalho físico possa se organizar mais, até porque, ultrapassada essa fase, há outras conquistas, é a creche, a escola, a saúde, a segurança e, principalmente, a manutenção, a operação daquela área.

E o terceiro aspecto, talvez mais importante até que os dois primeiros, é que o programa é voltado para a capacitação profissional. Esse programa deve ser voltado e esse dinheiro deve ser aplicado nesse sentido, buscando a capacitação do pedreiro, carpinteiro, encanadores, bombeiros e eletricitistas.

Sabemos perfeitamente que várias experiências nesse sentido tiveram muito êxito antes e durante. Tiveram fracassos depois, por causa da transparência, porque há uma inadequação do homem que mora numa favela para morar num bairro, uma vez que ele não tem renda, a renda é eventual, e ele se sente pressionado, acossado pelos papéis (como eles se referem às contas de água e de luz). É preciso que ele se capacite a honrar esses compromissos.

Não é um empreendimento, como se diz, a fundo perdido. Fundo perdido é o Fundo de Garantia. Esse está perdido, e nós vamos ter que fazer um esforço enorme para recuperá-lo. Porque o retorno vai se dar, em primeiro lugar, pelo trabalho voluntário, quase que um escambo moderno, em que as pessoas compram as coisas com o suor do rosto, já que não têm renda monetária.

Vai voltar porque está previsto que a família que vai construir sua casa deve, durante pelo menos cinco anos, pagar pelo menos 5% do salário mínimo. Podendo ser mais, a critério do conselho.

Por isso, é preciso que algumas questões deixem de ser tratadas de maneira hipócrita. Ninguém vai resolver o problema do menino de rua, porque todo me-

(Continua na Pág. 21)

(Continuação da Pág. 20)

nino que vive e mora na rua é porque a família não tem casa. É absolutamente impossível atacar esse problema a não ser na sua globalidade.

A favela é hoje o lugar de maior violência. A convivência com a violência faz do favelado hoje a pessoa que mais sofre com a violência, porque está no seu cotidiano. Na favela existe um poder paralelo, onde predomina a lei do cão. É preciso que, com a urbanização das favelas, a iluminação, abertura das ruas, haja um grande trabalho de combate à violência. Em suma, é um programa que visa sobretudo a reprodução do que se faz aqui nessa mesa-redonda: a parceria, o trabalho compartilhado. São essas as diretrizes do programa, na Secretaria Nacional de Habitação. Estamos à disposição, procurando contatar com governadores e prefeitos, para popularizar o programa, que começa com o exemplo interno do ministério. É um programa integrado, do qual participam as secretarias de Habitação, de Saneamento e a de Promoção Humana. Isto porque é possível construir conjunto habitacional com infra-estrutura:

Gostaria de, mais uma vez parabenizar esse veículo de comunicação de massa, A TARDE, na pessoa do jornalista Jorge Calmon, parabenizar a Igreja, na pessoa do cardeal dom Lucas, que em boa hora, num momento oportuno, a Igreja entra de modo mais explícito, mais generalizado, numa questão em que ela colabora há muito tempo. Será uma parceria importante, e nós, numa visão geral do problema da habitação, afirmamos que a primazia do governo está concentrada para quem ganha até três salários, na certeza de que um programa como esse não é um programa localizado.

No ano que vem, no Orçamento de 94, esses conselhos municipais e estaduais vão exigir dotação orçamentária, o que vai iniciar no País uma nova linha de trabalho, uma nova sistemática, quando, a partir do primeiro dia do ano, nós vamos saber de quanto dispomos. Atualmente, temos apenas 257 milhões (orçamento de 93), que vai nos permitir atender a 180 mil famílias. Com a votação do IPMF já acontecida e a sua regulamentação, com transferência de 20% para o setor habitacional, esperamos atingir US\$1 bilhão da União, acrescido de mais de US\$300 milhões de estados e municípios, o que vai permitir o atendimento de 700 mil famílias, ou seja, mais ou menos a metade do que o BNH atendeu em 22 anos, mas isso é apenas o começo. Precisamos, no entanto, continuar merecendo o apoio, ter a conjugação de esforços da sociedade como um todo, porque este é um programa que a sociedade brasileira tem para saldar a sua dívida social.

O governo do estado e a habitação

Dr. César Borges

(Secretário de Saneamento, Recursos Hídricos e da Habitação do Estado da Bahia)

A questão da habitação popular no Brasil, na beirada do século 21, apresenta contornos dramáticos nas grandes e médias cidades, e até em alguns pequenos municípios, quadro este onde insere-se o estado da Bahia. O empobrecimento da população, a falência virtual dos mecanismos de financiamento do SFH e a contínua migração para os grandes centros não deixaram outra saída senão a favelização de grandes espaços da cidade brasileira.

Em Salvador, na década de 80, foram construídos aproximadamente 200 mil novos domicílios, destes, 24,51% não tiveram qualquer financiamento habitacional ou ajuda oficial, 19,70% foram unidades em favelas e invasões, 3,59% foram produzidos pela prefeitura, 18,10% pela Urbis e 13,55% pelo Inocoop os 20,56% restantes foram produzidos por empresas da construção civil com participação de agentes financeiros e, ainda assim, em 1991 a carência habitacional era de 150 mil habitações.

Numa realidade em que a variável renda é determinante e de lenta mudança, a demanda habitacional é, além de quantitativa, bem mais qualitativa, correspondendo à oferta de melhores condições de habitabilidade, de serviços de infra-estrutura básica e legalização fundiária acrescida da produção de novas habitações.

Da carência de habitações estimada em 1991, de 519.665 em todo o estado da Bahia, 35% é demanda qualitativa. Da demanda total, 66,62% estão concentrados nas faixas de 0 a 2 SM, e 27,98% na faixa de 2 a 5 SM, representando portanto 94,6% de toda a demanda habitacional do estado.

Quando se observa que os números obtidos na década de 80, para a Bahia, representam (80/85), a fase de maior captação de recursos do SFH, e que estes recursos na década de 90 tendem a se esgotar ou serem aplicados em muito menor escala, se verifica a dimen-

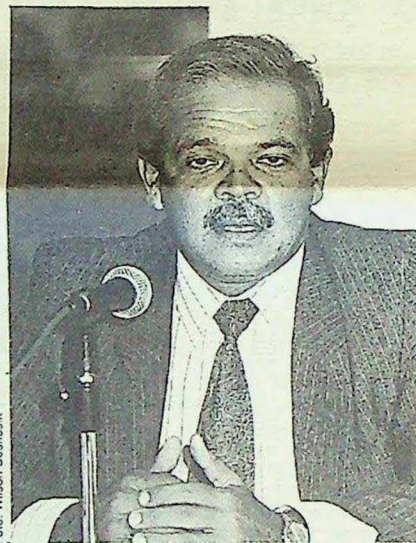
são do problema habitacional no estado.

O exemplo de Salvador, onde o ritmo de favelização teve ampliado em mais de 200 o número de favelas somente na década de 80, demonstra tão-somente que o abrigo na cidade, para aqueles de baixos rendimentos, só pode ser conseguido apropriando-se de terrenos de terceiros e autoconstruindo com os materiais que se puder obter.

A realidade é que a questão habitacional não pode ser sanada a curto prazo e não pode prescindir da participação de nenhum dos segmentos da sociedade. Em especial aqueles setores que puderem sair da crise fortalecidos devem se imbuir no esforço nacional para dar os passos necessários à formulação e implementação de ações que efetivamente modifiquem o grave quadro habitacional das cidades.

SITUAÇÃO NA BAHIA

Ao findar o período administrativo



Dr. César Borges

1987/1991, o setor de Habitação Popular do Governo do Estado da Bahia estava em situação de calamidade, apresentando os seguintes problemas principais:

1 — Descrédito popular generalizado — O Programa Minha Casa, anunciado pelo governo, não havia construído uma única unidade, e as 72.000 pessoas inscritas viam frustradas as esperanças de acesso à casa própria;

2 — Criação e posterior desmoralização do importante instrumento de alocação de recursos para o setor habitação,

com o aumento da alíquota do ICMS de 17% para 18%, sem que nenhum centavo tenha sido alocado para este fim durante a sua vigência;

3 — O patrimônio fundiário da Urbis depredado

4 — Obras inacabadas e com invasões — Diversos conjuntos estavam com obras paralisadas ou invadidos por falta de comercialização;

5 — Descontrole de cobrança de crédito — a inadimplência dos mutuários para com o sistema chegava a atingir 82%;

6 — Inadimplência da Urbis com a Caixa Econômica Federal, impedindo-a de contrair novos empréstimos;

7 — Descontinuidade administrativa — Após 13 diretores-presidentes no período de quatro anos, a Urbis apresentava graves disfunções administrativas e grande desmobilização funcional.

Finalmente, como o setor de habitação do governo apresentava-se bastante anacrônico, desintegrado e inadimplente, os financiamentos estavam sendo obtidos pelo empresariado privado diretamente ao sistema financeiro, sem ingerência da Urbis, o que resultou em graves problemas de elevação de custos das obras ditas "populares", contratadas e gerando problemas de incompatibilidade de renda dos beneficiados com as prestações, pois o programa PAIH, do SFH, previsto para atender à população de baixa renda com a construção de embriões de no máximo 26m², custa em média 720 UPF (aproximadamente Cr\$105 milhões a valor atual), com prestações mensais que hoje ultrapassam Cr\$1 milhão, fugindo inteiramente à capacidade de pagamento do público ao qual se destinava o programa.

HABITAÇÃO NO NOVO GOVERNO

O primeiro passo da atual administração foi reorganizar o setor habitação dentro da nova estrutura do governo estadual. A Secretaria de Recursos Hídricos, Saneamento e Habitação passou a ser o instrumento da definição política habitacional do estado, tendo a Urbis como sua executora.

Foi criada a Coordenação de Habitação — Cohab —, com o objetivo de assessorar o secretário na implementação da política habitacional do governo do estado.

O Plano de Habitação Social foi concluído em 1991 e está em fase de divulgação para início de discussões com todos os segmentos interessados da sociedade. Nele estão contidos as linhas diretrizes da política de habitação e as indicações de atuação dos diversos agentes públicos e privados.

O governo procurou criar instrumentos que viessem a agilizar a implemen-

(Continua na Pág. 22)

FINANCIAR MORADIAS: UM INVESTIMENTO COM ALTO NÍVEL DE RETORNO E QUE TRAZ GRANDES BENEFÍCIOS SOCIAIS.

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

(Continuação da Pág. 21)

tação do plano, sendo criado, em 10 de março de 1992, através do Decreto 1.028/92, o Balcão de Viabilidade e Aprovação de Projetos Complementares aos Empreendimentos Habitacionais, com o objetivo de dotar o setor de mecanismos que tornavam rápida e eficiente a tramitação de processos para viabilização e aprovação de projetos.

Pela Portaria nº 013/92, de 10 de março de 1992, foi instituído o Balcão de Atendimento à Habitação Municipal (BAHM), que é um programa de assistência técnica aos municípios com máximo de 10 mil habitantes, sob a forma de diagnósticos, projetos, fiscalização de obras, visando a melhoria das condições de habitabilidade dos municípios de pequeno porte e que não são agraciados com programas convencionais.

A Urbis, como órgão executor do governo do estado, está sendo reestruturada e modernizada.

Com todo este trabalho, o governo do estado se preparou para deflagrar um plano que viesse pelo menos minimizar o problema habitacional do estado, porém a crise econômica nacional atingiu os pilares do Sistema Financeiro da Habitação, reduzindo a receita do FGTS, os depósitos em caderneta de poupança, provocando profundas defasagens entre reajustes de prestações e salários.

Em 1991, foi dado início à construção de aproximadamente 30 mil unidades em todo o estado pelos programas PAIH, PROHAP, distribuídos em dezenas de municípios, porém, várias destas obras estão atualmente paralisadas por falta de recursos, além do agravante que, em 1992, nem mesmo o percentual destinado à Bahia, e preconizado pelo Conselho Curador do FGTS, foi liberado, não sendo assinado nenhum contrato para construção de novos projetos.

Busca o governo estadual soluções para a grave crise, alocando recursos próprios orçamentários para a área da habitação. Tais recursos serão aplicados em programas de lotes urbanizados para atendimento às faixas de população de 0 a 3 salários mínimos, na capital e nas 20 maiores cidades do interior.

O primeiro dos projetos em implantação é o Conjunto Vida Nova, situado na RMS, no município de Lauro de Freitas, que em sua 1ª etapa beneficiará cinco mil famílias.

A Secretaria de Recursos Hídricos, Saneamento e Habitação vem ainda, buscando como meta para o ano de 1993, captar recursos na CEF e em outras fontes, para produzir habitações e melhorar as condições de moradias existentes, procurando reduzir o déficit habitacional nas populações de até cinco salários mínimos.

Concluindo, ressaltamos a necessidade de o governo federal alocar recursos substanciais para o setor, principalmente a título de subsídios, sem uso político e demagógico, sob pena de dispersão e baixo aproveitamento, bem como a congregação de esforços de todos os setores envolvidos e interessados pelo problema habitacional, que atualmente não é apenas dos governos, porém de toda a coletividade.

Síntese dos problemas e dificuldades

Júlio Dunham

(Presidente do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia).

O principal problema da Política Habitacional é a sua inexistência. De fato, após a extinção do BNH foram tantos os desencontros, incontáveis os erros, que seria cansativo elencá-los; quanto aos acertos foram poucos e diminutos, portanto irrelevante mencioná-los.

A crise econômica bateu fundo no setor habitacional e em especial no segmento popular. A política "pseudo-modernizante" do desgoverno Collor nos levou a uma recessão profunda e sem precedentes, sob o pretexto de combate à inflação, o que de resto mostrou-se absolutamente inócua (não se combate inflação com recessão duradoura). As consequências foram duplamente perversas. Se pelo lado da captação de recursos via FGTS o ingresso líquido esvaia-se até tornar-se negativo (emperrando a produção), em decorrência do desumano arrocho salarial e das elevadas taxas de desemprego, na outra ponta, os mesmos fatores liquidaram o mercado com a destruição do poder aquisitivo das massas, inviabilizando a comercialização.

Além dos problemas genéricos e macroeconômicos já citados e para que se possa melhor avaliar a gravidade da situação, basta verificar que o orçamento do FGTS aprovado para o exercício de 1993, prevê a disponibilidade de apenas 21,5% dos recursos necessários para cumprir o programa estabelecido, mantidos os parâmetros utilizados na sua preparação.

A situação é tão grave que os membros do Conselho Curador do FGTS decidiram, na última reunião, externar e registrar publicamente os fatos, através de documentos específicos e de entrevistas à imprensa, ressaltando inclusive a possibilidade de seu agravamento.

Fica claro, para o setor que representamos, que a solução dos problemas que envolvem estas centenas de contratos não poderá ser encontrada, nem mesmo a médio prazo, se depender exclusivamente dos recursos do FGTS.

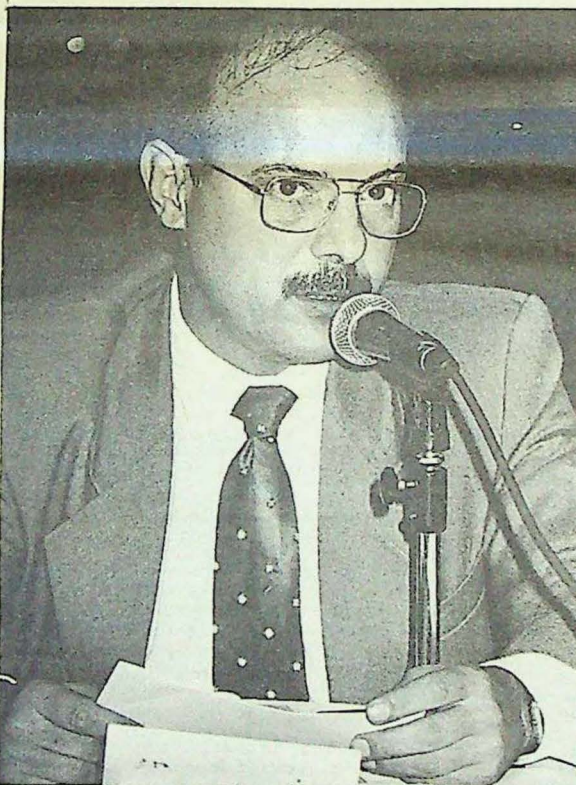
São várias as razões supervinientes que conduziram a esta situação, e estão bem claras nos pronunciamentos de diversos conselheiros do FGTS: generalizada sonegação do recolhimento das contribuições do FGTS; alto índice de inadimplência, sobretudo por parte do setor público; excesso de contratações no final do exercício de 1991; elevados custos de administração do FGTS; iminente e expressiva evasão de recursos,

em razão dos saques das contas inativas e das contas dos funcionários públicos, em decorrência do regime jurídico único.

Todas as deformações precisam ser corrigidas e as possíveis irregularidades devidamente apuradas.

No entanto, é absolutamente inquestionável que qualquer solução que não implique na manutenção dos contratos já assinados, agravará ainda mais a situação, aumentando o prejuízo que hoje já está sendo absorvido por toda a sociedade.

O levantamento real e atualizado dos nú-



Dr. Júlio Dunham

meros necessários à manutenção das obras pode ser prontamente obtido junto ao Ministério do Bem-Estar Social ou a Caixa Econômica Federal. É estimado em aproximadamente 300 milhões de UPFs, para o período 93/94.

No momento em que o governo, demonstrando sensibilidade social, anuncia o início de investimentos na área de habitação popular, com recursos provenientes de outras fontes, entendemos ser imprescindível a manutenção da prioridade para a conclusão das obras em andamento financiadas pelo FGTS (são quase 300.000 unidades, além de dezenas de contratos relativos a obras de saneamento e infra-estrutura), sem

prejuízo da implementação de novos projetos e programas.

SUGESTÕES

1. Reformulação do SFH enfocando principalmente os seguintes aspectos:

● Criação de um ministério para encarregar-se exclusivamente do desenvolvimento urbano, tratando de habitação, saneamento e infra-estrutura, em cuja gestão da política e dos recursos, contaria com a participação da sociedade através de entidades representativas dos diversos segmentos ligados ao setor.

● Estabelecimento de faixas de mutuários privilegiando famílias no patamar de baixa renda, (até 3 s.m.) onde as moradias teriam subsídios com recursos do orçamento da união, estados e municípios podendo a prestação comprometer até 5% (cinco por cento) da renda familiar;

● As moradias destinadas às famílias na faixa de renda média-baixa, (de 3 a 7 s.m.) teriam sua infra-estrutura e terreno custeados pelo poder público, e os juros dos financiamentos das unidades iguais aos de remuneração do FGTS.

● As moradias destinadas às famílias na faixa de renda média-média, (de 7 a 20 s.m.) teriam suas infra-estruturas e terrenos custeados pelo poder público, e os juros dos financiamentos das unidades em tabela progressiva a partir da remuneração das cadernetas de Poupança até o nível máximo de 12% (doze por cento) como previsto na Constituição.

● A classe média-alta (rendas acima de 20 s.m.) seria atendida pelo SBPE em moldes semelhantes ao financiamento atual, mas com a obrigatoriedade de aplicação dos recursos captados pelo sistema, fiscalizados por entidades ligadas ao setor produtivo, à partir de sistema de informações transparentes.

2. Adoção de medidas pelo governo federal, visando o combate aos cartéis, principalmente do cimento, aço, vidros e plásticos, que formam os materiais básicos para a construção de moradias populares, tais como:

A — Eliminação das taxas de importação dos materiais básicos destinados à habitação popular;

B — Modernização dos portos tanto no que diz respeito à legislação do seu funcionamento, quanto à renovação dos equipamentos. Só como exemplo, podemos citar a presente importação do cimento feita por um "pool" de empresas baianas, quando os serviços portuários do Brasil custaram 3,5 vezes (250%) mais caro que na Romênia, país onde a mercadoria foi importada.

3. Redução da Carga Tributária em todos os níveis da Construção das Moradias, principalmente as populares, desde a fabricação dos produtos a esta destinados, até às taxas legais de título da propriedade ao adquirente do imóvel.

4. Implementação pelo governo federal e estadual de programas de incentivo e proteção às pesquisas de fabricação de materiais e metodologias executivas que resultem em redução de custos para a construção de moradias populares (Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico).

Dr. Manoel Alfredo Filho
(Superintendente Regional da Caixa
Econômica Federal)

Habitação, um direito de morar

Habitação é um problema gravíssimo no Brasil, enraizado no tempo. A sociedade desinstrumentalizada e inerte assiste ao Estado acobertar elefantes brancos improdutivos e despendiosos, em detrimento de uma população tremendamente empobrecida e favelada. Estudos apontam que o problema da moradia foi agravado pela maciça migração populacional do campo para a cidade.

Assim, como forma de atacar o problema que se situa ao lado dos mais graves do País, o governo criou, em 1964, o Banco Nacional da Habitação, não conseguindo, entretanto, solucioná-lo. O Sistema Financeiro da Habitação, adotado com base nos recursos de caderneta de poupança e do FGTS, está indissolvemente ligado a critérios de retorno efetivo da aplicação, de forma a garantir os poupadores, incidindo aí um dos entraves maiores ao pleno atingimento dos seus objetivos precípuos.

É preciso que se diga, claramente, que as camadas mais pobres da população raramente tiveram acesso ao Sistema Financeiro da Habitação, dado que nunca possuíam condições efetivas de assumir compromisso real de pagamento das prestações de retorno do financiamento. Como não havia definição, e ainda não há, em nível governamental, de aplicar-se recursos no Tesouro na construção de habitações, os recursos do Sistema Financeiro só foram acessíveis, em grande parte, a famílias com renda superior a quatro salários mínimos, resultando daí que a massa de despossuídos e "des-camadas" estava marginalizada do sistema, por definição. Por isso, pode-se admitir que menos de 10% dos recursos totais do Sistema Financeiro da Habitação, após criado o Banco Nacional da Habitação, foram aplicados no atendimento das camadas mais pobres.

Utopico, portanto, quer-se solução ao problema habitacional brasileiro com contingentes populacionais paupérrimos, ou totalmente à margem da economia de mercado, sem nenhum tipo de subsídio governamental.

Em 1990, nas diretrizes de ação do governo que se implantava, estabelecia-se a meta de produzir-se quatro milhões de moradias até 1994, no País. Desses, 3,6 milhões seriam casas populares de 20 a 40m², para famílias com renda de até cinco salários mínimos mensais.

Assim, ao final de 1990, foi lançado o programa denominado Programa de Ação Imediata para Habitação — PAIH —, prevendo-se daí a redução substancial do déficit habitacional, que, à época, estimava-se em 10 milhões de moradias, tendo como principal e único agente a Caixa Econômica Federal.

Em decorrência do programa, foram contratadas, em nível nacional, 300.409 habitações, sendo que na Bahia contratou-se no período de 1990/1991 a construção de 26.596 unidades. O programa lastreou-se em recursos do FGTS, o que, de imediato, excluiu as camadas ou população com renda abaixo de dois salários, em face da necessidade do retorno do investimento aplicado.

É preciso entender-se que uma das alternativas de aquisição de moradia própria, por parte da maioria da população que não tem renda certa ou ganha até dois salários mínimos, está na autoconstrução, acoplada a programas de cunho semelhante ao até aqui considerado, devidamente ajustado para a realidade brasileira.

posto que deverão contar com o apoio e a participação da União, dos estados e dos municípios, no caso parcialmente subsidiados, objetivando:

- a) atender à população de baixa renda (até dois salários) e ou sem renda, solucionando a fundo o problema habitacional das grandes cidades;
- b) equilibrar o orçamento familiar, mudando a situação de estar este comprometido em quase 80% entre custo de moradia (aluguel ou prestação + água + luz) e transporte, como se apresenta atualmente;
- c) evitar novos investimentos públicos em infra-estrutura (principalmente em áreas invadidas), direcionando-se recursos para um melhor aproveitamento dos vazios urbanos;
- d) implementar-se política efetiva de agregação do homem do campo através das soluções constitucionais oferecidas, assim como, com a criação de pólos econômicos regionais, fixar-se a população do interior.

Para viabilizar, poder-se-ia utilizar mecanismos já testados: o município doa o terreno, o estado, e ou o município assume a infra-estrutura básica, e a União, através da CEF, financia a juros subsidiados, com recursos orçamentários do Tesouro para este fim, aperfeiçoando o Programa de Ação Imediata para Habitação — PAIH. Cremos que, desse modo, teríamos a equação resolvida. Conjugadamente, ter-se-ia a exclusão, do programa, das parcelas referentes à infra-estrutura e terreno, com redução dos custos financeiros e a adoção de um critério de cálculo de prestações compatível com a realidade brasileira, e certo seria que o programa iria atender, de pronto, àqueles que ganhassem um salário mínimo.

Para o restante da população, isto é, a camada desprovida de renda certa, observamos a necessidade de criação de comitê especial junto à área ministerial competente do governo integrada por representantes das diversas entidades civis, religiosas e científicas, além de setores políticos e empresariais, de modo a desenvolver-se estudos aprofundados, com vistas a plano ou programa de governo que venha atingir o cerne da questão, eliminando-se a sua incidência.

Constata-se, outrossim, em outra esfera do problema habitacional, a necessidade de reformulação dos valores sociais e de política governamental, de sorte a eliminar as causas que inviabilizam o acesso da população à casa própria, concentrando esforços na oferta de linhas de créditos acessíveis à população, com menor



Dr. Manoel Alfredo Filho

custo e maior alcance social. Relevante seria o incentivo ao processo de autoconstrução, destinando-se a esta linha de empréstimo recursos orçamentários da União, estado e municípios. Dentre outras operações, esta linha de financiamento poderá atender às seguintes modalidades: financiamento de lotes, financiamento de

materiais de construção; financiamento de embrião.

Em vista do exposto, fácil é perceber-se a necessidade de uma mudança institucional que contemple as díspares exigências básicas e condições dos vários segmentos sociais de renda, ficando a ação do poder público concentrada no atendimento das camadas de renda mais baixa, separando-se os financiamentos por segmento de habitação popular e de classe média. O segmento popular seria de inteira responsabilidade da União, estados e município.

Hipoteticamente, se o mercado fosse capaz de ofertar, anualmente, 2.000.000 de novas unidades habitacionais, levando-se em conta o número de jovens que adquirem a emancipação e buscam formar um lar a cada ano, ou que se sentem impossibilitados por falta de moradia, ou ainda, que permanecem sob o mesmo teto da família, a uma taxa de maioria de 1%, poderíamos estimar o mínimo de seis anos para que o déficit habitacional estimado em 1990 fosse debelado, ou seja, na virada do século.

Todos os fatores reunidos clamam por uma revisão geral do Sistema Financeiro da Habitação em todas as suas estruturas, com integração do estado, nos seus três níveis, ao processo, com forma de satisfazer às necessidades habitacionais da extensa faixa de população de baixa renda do País. Este é o momento de pensar e agir.

No caso da CEF, basta haver disponibilidade de recursos do FGTS e das cadernetas de poupança para que sua capacidade de ação aumente de forma significativa. Se além desta mudança ocorrer a canalização de recursos do Tesouro para fomentar um programa de habitação popular, conforme preconizam as diretrizes governamentais, estarão dadas as condições financeiras para que o desempenho da CEF seja excepcional.

O desempenho da CEF/Bahia, nos últimos anos foi o seguinte:

ANO	UNIDADES FINANCIADAS	DESEMBOLSO:	
		UPF	US\$
1987	2.778	6.414.065	34.083.411
1988	1.605	3.266.244	17.356.347
1989	6.468	16.417.096	67.238.066
1990	17.925	32.845.331	174.535.323
1991	28.478	33.979.798	180.563.716
1992	1.004	6.798.905	36.128.395

RECURSOS DA POUPANÇA INVESTIDOS NA ÁREA HABITACIONAL.

Um dever das instituições financeiras privadas e um direito do povo, segundo a lei.

ADEMI-BA
ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO

Jorge Calmon:

"A moradia popular precisa ser subsidiada"

Meus amigos, foram seis horas de trabalho. Dois turnos, no decorrer dos quais se apresentaram diferentes colocações dos vários aspectos desta questão importantíssima. Congratulo-me pelo sucesso da mesa-redonda, na medida em que superou as expectativas. Nós temos feito outros encontros desse gênero, sendo que, no espaço das últimas semanas, realizamos três, com esse. Fizemos o encontro sobre a problemática do oeste da Bahia, exatamente para fazer sentir às populações daquela região o nosso interesse em atender às suas reivindicações. Realizamos, mais recentemente, o encontro sobre a lavoura do cacau, ameaçada de extinção, por motivo da vasoura-de-bruxa, criando uma expectativa de drama econômico-social, sobretudo social, para toda uma área onde dedicam seu esforço centenas de milhares de pessoas. Hoje, realizamos, com bom êxito, esta reunião em torno dessa matéria tão afetuosa, tão atual, tão coincidente com os propósitos da Igreja Católica, que é a carência da moradia decente para o povo humilde.

Essa massa de informações, que foram reunidas aqui, realmente tem de ser sedimentada, pois muitas foram as contribuições e idéias. Não distingo os autores, mas são idôneas e demonstram competência, e que os especialistas no assunto levam a sério o conhecimento dessas idéias.

Não se gastaram palavras, realmente foram difundidas idéias por quem realmente conhece o problema. Da minha parte, eu apreciei várias das idéias levantadas, achei interessantíssima a sugestão do Dr. Armando Branco sobre o aproveitamento dos métodos utilizados pelos invasores. Como formigas, da noite para o dia, eles constroem essas invasões; essa força, essa disposição para o trabalho, pode ser utilizada, orientada para outro serviço. Fazendo, por exemplo, as casas de adobe, de barro, sugeridas pelo Dr. Euclides Neto. Assim como outras idéias práticas que aqui foram levantadas. Inclui-se quanto à maneira de como fornecer moradia para aqueles que praticamente não podem pagar. Eu apenas ponderaria que a moradia popular precisa ser subsidiada, não é possível esperar que aquele que recebe uma casa popular, aquele homem de dois salários mínimos, possa mensalmente atender ao pagamento. Agora, ele tem que dar alguma coisa. De graça, não vai.

Os americanos são muito sábios no particular. Eles dão a sua colaboração até um certo ponto, mas o beneficiado tem que dar a sua parte, seja no mutirão, ou seja por outra modalidade de colaboração pessoal. Não se pode dar de graça. E queira Deus que isso aconteça.

Encontros como esse contribuem para formar a consciência, mexer com a mentalidade das pessoas, de modo que podemos talvez idealizar o dia em que as famílias humildes estejam abrigadas sob tetos modestos, mas decentes, de modo que justifique assim o nosso esforço. O esforço de pessoas que moram bem, mas que representam o dever da sociedade para com aqueles que precisam ser elevados, de modo que, por esse meio, se consiga a harmonia, a paz social e a condição para a continuação da marcha da nossa pátria.



Propostas resultantes da mesa-redonda

Depois de dois turnos de depoimentos, debates e sugestões, coube ao presidente do Clube de Engenharia da Bahia, Dr. Fernando Alcoforado, na condição de último debatedor do dia, a tarefa de tecer considerações gerais a respeito do encontro e apresentar, de forma sucinta, como um resultado concreto, as principais propostas levantadas durante a Mesa-Redonda sobre Habitação Popular. A seguir as propostas resultantes dos debates:

- ▶ Realizar uma reforma agrária eficaz no País, que propicie o acesso à terra ao trabalhador rural, além de oferecer-lhe crédito e assistência técnica, a fim de reduzir o êxodo populacional do campo para as cidades.
- ▶ Mudar o modelo de desenvolvimento do Brasil, desconcentrando as atividades econômicas do País nos grandes centros urbanos, com a adoção de políticas de desenvolvimento regional, voltadas para a implantação de novos pólos econômicos estrategicamente localizados, com o objetivo de reduzir o fluxo migratório para as grandes cidades do Brasil.
- ▶ Promover o desenvolvimento de cidades de médio porte, nas regiões metropolitanas do Brasil, onde seriam implantadas estruturas de produção de bens e serviços capazes de fixar suas populações e atrair migrantes, reduzindo, desta forma, a pressão populacional sobre as metrópoles.
- ▶ Adotar o método da autoconstrução na produção de habitações para populações sem renda certa ou que percebam até três salários mínimos.
- ▶ Na oferta de moradias para as populações de baixa renda, o município deve doar o terreno, o estado e ou o município assumem a infra-estrutura básica e a União Federal financia, a juros subsidiados, com recursos orçamentários do Tesouro, a unidade habitacional.
- ▶ O tamanho da unidade habitacional a ser construída deve garantir o mínimo indispensável a uma rotina de vida compatível com o conforto, o bem-estar e a saúde dos moradores. A sua localização deve estar tanto quanto possível próxima dos locais de trabalho de seus habitantes para não onerá-los com os custos de transporte.
- ▶ Uma nova política habitacional a ser implementada no País deve buscar a eliminação do déficit qualitativo ampliado. Não interessa apenas eliminar o déficit habitacional. É importante, também, o atendimento de outras necessidades. É preciso entender a moradia em nível do urbano, do direito à cidade com todas as suas benfeitorias.
- ▶ A habitação popular não pode ser subordinada às regras do mercado.
- ▶ Os bancos privados devem também financiar a construção habitacional, e não apenas a Caixa Econômica Federal, como ocorre atualmente.
- ▶ Na construção de unidades habitacionais e de sua infra-estrutura básica, buscar a utilização tanto quanto possível de materiais existentes e produzidos no local.
- ▶ Os programas de habitação popular só terão eficácia se os governos municipais exercerem o controle sobre o uso do solo urbano. Além da legislação, é preciso que as prefeituras municipais utilizem o imposto imobiliário e a política de aquisição de terras, como instrumentos de controle do uso do solo urbano.
- ▶ O governo federal deve manter como prioridade a conclusão das obras em andamento financiadas pelo FGTS, que envolvem a construção de cerca de 300 mil unidades habitacionais, bem como obras de saneamento e infra-estrutura, sem prejuízo de novos projetos e programas.
- ▶ Constituir um ministério para encarregar-se exclusivamente do desenvolvimento urbano.
- ▶ Estabelecer a política de que famílias de baixa renda (até três salários mínimos) teriam moradias subsidiadas com recursos da União, estados e municípios podendo a prestação do mutirão comprometer até 5% da renda familiar.
- ▶ Combater os cartéis do cimento, aço, vidros e plásticos, que constituem os materiais básicos para a construção de moradias populares.
- ▶ Redução da carga tributária em todos os níveis da construção das moradias, principalmente populares.
- ▶ Incentivar e promover pesquisas de materiais e de métodos construtivos, que contribuam para a redução de custos de construção de moradias populares.
- ▶ O Congresso Nacional deve votar urgentemente o projeto de reforma urbana — Estatuto da Cidade.
- ▶ Promover o escalonamento da dívida de estados e municípios em relação ao FGTS e exigir o pagamento por parte de empresas privadas.
- ▶ A recuperação da capacidade financeira da União, estados e municípios é a condição sem a qual não será possível adotar-se qualquer plano consistente de construção de moradias populares, promover a desconcentração econômica dos grandes centros urbanos do País, desenvolver cidades de médio porte nas regiões metropolitanas do Brasil e implementar programas eficazes de reforma agrária. Esta recuperação só será possível com a retomada do desenvolvimento nacional do qual resulte a elevação dos níveis de emprego e renda.
- ▶ O mutirão é recomendado como uma das soluções para o problema da moradia. O mutirão deve envolver o governo, a sociedade civil e as populações carentes.