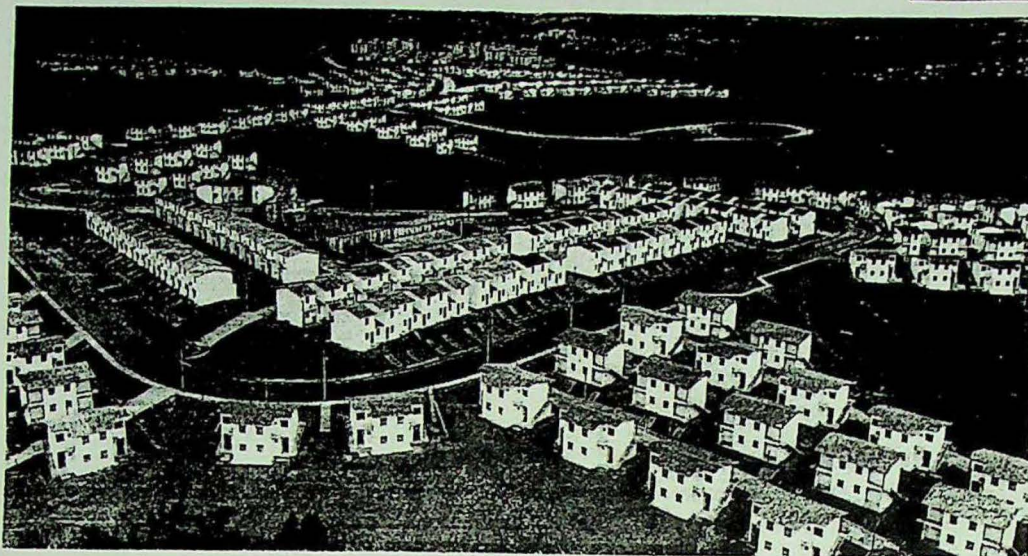




Das nove regiões metropolitanas, Salvador é a segunda em crescimento.

portanto, favorável à produção de habitação subsidiada, adequada às necessidades sociais, produzida por meios técnicos disponíveis sem utilizar o trabalho dos usuários.

Um dos argumentos básicos em defesa dos programas alternativos de habitação popular é o de que têm um custo inferior aos programas convencionais de construção de moradias, 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 experiências 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 popular potencial.

Apesar das vantagens dos programas habitacionais alternativos em relação aos convencionais, eles têm recebido muitas críticas pelo fato de terem criado situações e problemas totalmente imprevistos pelos formuladores e implementadores dos vários projetos, tanto nos aspectos institucionais e administrativos quanto nos de inserção e participação da população interessada. Além disso, os programas alternativos não atenderam aos principais objetivos da política social. Os espaços onde os programas foram implantados se valorizaram sem lograr beneficiar os segmentos populacionais mais necessitados. Tanto nos projetos de lote urbanizado como nos de legalização e urbanização de áreas precárias, os mais pobres acabaram ficando de fora, seja porque não foram capazes de arcar com os custos da participação nos programas, seja porque não conseguiram resistir às forças de mercado que se fazem presentes.

FIXAÇÃO NA ZONA RURAL

Os fatos da vida estão demonstrando que o enfrentamento da questão habitacional, principalmente nos grandes centros urbanos, requer a adoção de medidas bem mais amplas do que aquelas preconizadas pelos programas alternativos de habitação popular. Estas medidas seriam voltadas para a fixação do homem do campo na zona rural, para o desenvolvimento de cidades de médio porte nas regiões metropolitanas capazes de absorver a população migrante da zona rural, para a adoção de políticas tributárias e de aquisição de terras nos grandes centros urbanos, objetivando o crescimento ordenado das cidades e, finalmente, a recuperação da capacidade financeira da União, estados e municípios que propicie os recursos necessários à implementação de programas habitacionais consistentes.

A fixação do homem do campo na zona rural requer, de um lado, a realização de uma reforma agrária eficaz que, além de propiciar o acesso à terra, ofereça crédito e assistência técnica aos trabalhadores rurais, objetivando o aumento da produção agrícola. De outro lado, é imprescindível a desconcentração das atividades econômicas do País nos grandes centros urbanos com a adoção de políticas de desenvolvimento regional que objetivem a implantação de novos pólos econômicos. Neste sentido, é um imperativo a concessão de facilidades institucionais e fiscais, além de financiamentos especiais.

O desenvolvimento de cidades de médio porte nas regiões metropolitanas do País deve fazer parte da política de desconcentração das atividades econômicas do País. Nessas cidades de médio porte deveriam ser implantadas estruturas de serviços e de produção que sejam capazes de manter suas populações, além de atrair migrantes que em outras circunstâncias se deslocariam para as grandes cidades. Mecanismos institucionais, fiscais e financeiros deveriam ser estabelecidos para repaldar todas as ações nesta direção.

A adoção de políticas tributárias e de aquisição de terras associadas à regulamentação do uso do solo constitui um imperativo nos municípios onde o esforço de programas habitacionais se tornou uma grande exigência. Está provado que só com planos diretores, códigos de construção e leis de uso e ocupação do solo urbano os municípios não exercerão o controle efetivo do uso da terra, comprometendo, desta forma, a implementação de programas habitacionais.

A recuperação da capacidade financeira da União, estados e municípios é a condição "sine qua non" será possível adotar-se nenhum plano consistente de desconcentração econômica dos grandes centros urbanos do País nem viabilizar programas habitacionais que sejam capazes de eliminar ou reduzir o déficit de habitações existentes no Brasil. Esta recuperação só será possível com a retomada do desenvolvimento nacional do qual resulte a elevação dos níveis de emprego e renda.

** Fernando Alcoforado é presidente do Clube de Engenharia da Bahia.*