



HABITAR

JORNAL DE DEBATES DA 1ª CONFERÊNCIA NACIONAL DE HABITAÇÃO

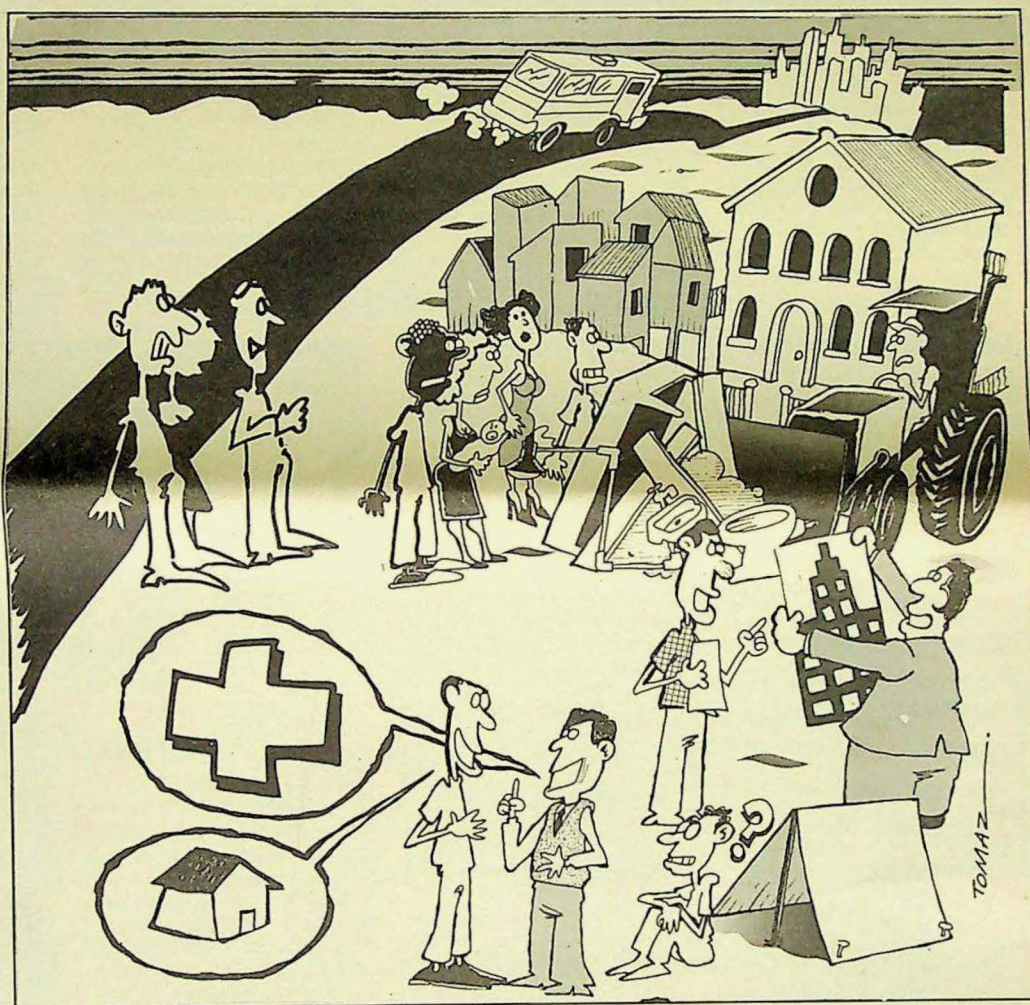
Maio/94

Construindo uma política habitacional

A I Conferência Nacional de Habitação tem o caráter de trazer para a discussão conjunta todas estas propostas. O objetivo é definir pontos consensuais que balizem uma Política Nacional de Habitação, além de indicar soluções a curto prazo para os milhões de brasileiros sem teto. Outra contribuição é propor formas de regulamentação da política habitacional, indicada pela Constituição. A discussão está aberta e este Jornal de Debates, evidência o interesse de todos os setores da sociedade em apresentar alternativas. Lideranças comunitárias, trabalhadores, empresários, órgãos governamentais, instituições de pesquisa publicam aqui suas sugestões e experiências.

O resultado imediato da Conferência será a apresentação de medidas que possam ser adotadas pelos governantes, no sentido de minimizar as dificuldades enfrentadas pela população para usufruir do direito de moradia com dignidade. Mas a contribuição mais significativa da Conferência será o estabelecimento de um conjunto de ações a serem propostas aos futuros governos no sentido de eliminar o problema da moradia, saneamento básico e infra-estrutura urbana.

A participação de cada um e de todos é fundamental. Participe da I Conferência Nacional de Habitação.



Como Participar

Basta estar interessado em contribuir para a soluções dos problemas no setor de habitação no país, pagar a taxa de 30 URVs preencher a ficha de inscrição e enviá-la até 13/05, à Secretaria Executiva da Conferência, que dará maiores informações e está funcionando na sede da CONAM, W3 Sul, Quadra 705, Bloco G, Casa 43 - CEP 70.350-707. Brasília/DF - Telefone: (061) 242-6549 e 242-6897 - Fax: (061) 243-1569.

1ª CONFERÊNCIA NACIONAL DE HABITAÇÃO
BRASÍLIA - 24 A 27 DE MAIO DE 1994 SAN MARCO HOTEL

Promoção:

CONAM

Confederação Nacional das Associações de Moradores

Patrocínio:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



A Caixa Econômica Federal ao associar-se à Confederação Nacional das Associações de Moradores patrocinando a I Conferência Nacional de Habitação, promovida pela CONAM em feliz e oportuna iniciativa, dá prosseguimento às ações que desenvolve permanentemente em prol do fortalecimento do setor habitacional do país, acreditando que somente através da soma de esforços e idéias de todos os segmentos envolvidos com a problemática habitacional será possível combater, com sucesso, o crescente e preocupante déficit habitacional brasileiro.

Das discussões e debates em encontros como este promovido, em boa hora, repete-se, pela CONAM e patrocinado pela CEF, é que brotam soluções consentâ-

“É hora de buscar soluções que atendam antes de tudo o interesse coletivo”

todo.

Professando esse entendimento, conclamamos a todos aqueles que têm responsabilidade política-social com as questões habitacionais a uma participação responsável e operosa na I Conferência Nacional de Habitação, afastando-se da sedução de questões políticas-partidárias e elegendo como desiderato único a busca de soluções que atendam, antes de tudo, o interesse coletivo.

* Edgard D'Ávila M. Silveira, diretor de Habitação e Hipoteca da Caixa Econômica Federal - CEF

neas com as aspirações do conjunto da sociedade e conformes com a harmonização do desenvolvimento, penene e equilibrado, do setor habitacional, como um

Alternativa de Interesse Social

Geraldo Bassoli(*)

Recentemente, ao exigir o fim da vinculação de parte da receita do IPMF à construção de moradias populares, o governo federal voltou a usar como argumento a velha tese do bolo - aquele que precisa crescer para só então ser repartido.

Parte-se do princípio de que a falência dos programas habitacionais é resultado direto do desequilíbrio fiscal que corrói as finanças públicas desde os anos 80. E o remédio, nesse caso, parece óbvio: equilíbrio fiscal e recuperação da capacidade de crescimento sustentado da economia brasileira, antes de qualquer iniciativa consistente em nosso setor.

Estou entre os que discordam de tal argumento. Até quando a crise econômica servirá como discurso de fachada, encobrindo os graves problemas de gerenciamento que sangram até a morte os programas voltados para a moradia po-

pular? Até quando vamos conviver com distorções como a do papel outorgado, por exemplo, à CEF - ao mesmo tempo administradora e usuária dos fundos à disposição do SFH? Até quando vamos tolerar práticas como a contratação de obras sem licitação, superfaturamento, manipulação eleitoral dos recursos e outras irregularidades, atestadas inclusive por denúncias recentes do próprio TCU - Tribunal de Contas da União.

O exemplo de São Paulo está aí para contestar na prática a velha tese do bolo. A vinculação, a partir de 1990, de parte da receita do ICMS aos programas habitacionais de interesse social dotou o Estado de uma fonte estável de recursos, permitindo o planejamento adequado do atendimento à demanda explosiva por habitação. A possibilidade de investir recursos orçamentários a fundo perdido permitiu a adoção de uma política de subsídios

que garante o acesso efetivo à moradia por parte de quem, de fato, precisa - os trabalhadores de baixa renda. E a parceria efetiva entre Estado, municípios e comunidades forneceu a base democrática necessária a um programa consistente e de grande porte - mais de 200 mil unidades habitacionais desde a criação do ICMS-Habitação.

Alternativas ao imobilismo do governo federal não faltam. O Congresso já dispõe dos elementos necessários à criação de um novo Sistema Nacional de Habitação, a partir de iniciativas da própria CONAM, do Fórum Nacional dos Secretários de Habitação e de outras entidades do setor. É para lá que devemos voltar nossas atenções, em nome de milhões de famílias de trabalhadores brasileiros que precisam resgatar, com urgência, a própria dignidade.

* Secretário da Habitação do Estado de São Paulo e presidente do Fórum Nacional dos Secretários de Habitação

Hospedagem para a Conferência

San Marco Hotel, 5 estrelas, mediante reservas através da Secretaria Executiva da Conferência, com os seguintes valores das diárias:

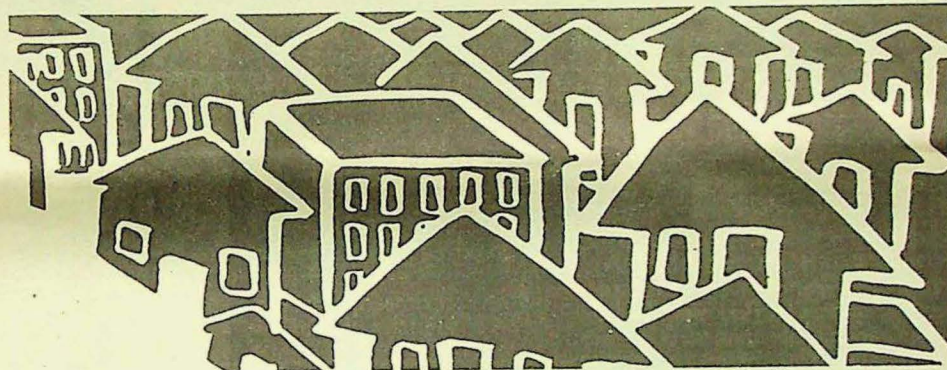
Apartamento Standart Solteiro	US\$	34,00
Apartamento Standart Duplo	US\$	43,00
Apartamento Standart Triplo	US\$	60,00
Almoço e Jantar	US\$	8,00
		(por refeição)

Mais informações:
Secretaria Executiva da Conferência

EXPEDIENTE

Jornal de Debates da I Conferência Nacional de Habitação. Produzido pela Confederação Nacional das Associações de Moradores (CONAM) - Fundada em 1982 - Reg. - no Cartório do 1º Ofício de São Paulo, sob o nº 2.713, em 22.01.82 - CGC nº 01.641.220/0001-72 - Sede Avenida W3 SUL, Quadra 705, Bloco G, Casa 43, CEP 70.350-707 Brasília DF. Fone (061) 242-6549 - Fax (061) 243-1569. Presidente: Vladimir Dantas - Comissão de Imprensa: Conceição Dias, Rumatis Jacino,IVALDO FERREIRA e Mário Bacelar. Jornalista responsável: Sebastião Raposo - Reg. Mtb 025 (AM).

Composição, Diagramação e Arte-Final:
Equipe Arte - Fone: (061) 344-3009
Impressão: Gráfica Plano Piloto (061) 344-1559
Patrocínio: Caixa Econômica Federal
Tiragem: 50 mil exemplares



A questão da moradia

(*) Eveline Guerra

As cidades brasileiras, sobretudo as capitais e as grandes cidades, apresentam sérias deformações, bem como a questão da moradia em crise, que atinge o proletariado e a classe média em geral. Milhões de pessoas não dispõem de residências decentes e boa parte nem sequer consegue abrigo seguro.

As deformações existentes na questão habitacional são originadas do capitalismo. De modo geral, as cidades foram construídas para atender os interesses dos capitalistas, à revelia dos que neles habitam. A especulação do solo urbano tem levado a um tipo desordenado de construção que afeta a estética urba-

nística e prejudica o ambiente. A monopolização do solo urbano leva ao encarecimento cada vez maior das edificações e dos aluguéis.

Como militante do movimento popular estou solidária com a luta da CONAM pela questão da moradia. Mas, sendo militante na luta pelo Socialismo, considero que a questão de moradia só terá solução se algumas questões forem resolvidas, como:

a) a nacionalidade do solo urbano, que não deve ser objeto de especulação capitalista.

b) a incorporação ao patrimônio público dos imóveis pertencentes aos grandes proprietários ou consórcios capitalistas de modo a atender à demanda de residências para o povo e de locais para os serviços públicos

e o lazer.

c) aos pequenos e médios proprietários deve ser assegurado seu direito de propriedade; como também deve ser garantida a propriedade coletiva dos edifícios residenciais.

d) no planejamento urbano deve prevalecer o interesse social sobre o privado para que as cidades obedeçam o referido planejamento.

Por fim defendo uma reforma agrária que contribua com a democratização do poder político e com a fixação do homem no campo e um desenvolvimento econômico equilibrado das diferentes regiões do país.

* Eveline Guerra, vice-prefeita e secretária das Regiões Administrativas - Natal - RN



“É necessário um novo arranjo para o SFH”

(*) José Fernando de Almeida

A exaustão de recursos e o flagrante conflito de atribuições ou falta de vocação de alguns órgãos estatais na condução da política e gerenciamento das questões habitacionais brasileiras estão a exigir um novo arranjo para o SFH.

O renovador modelo deve fixar sua abrangência com a denominação de Sistema Nacional de Habitação - SNH, alcançando a totalidade da população, independentemente dos extratos de renda e deverá marcar a sua operosidade ao assegurar, entre outras coisas, principalmente:

- Suficiência de recursos, quer pela diversidade de fontes, quer pelo equilíbrio econômico-financeiro de cada uma, e continuidade e crescimento desses recursos, possibilitando permanente e progressivo combate ao déficit habitacional;

- Um órgão centralizador de gerenciamento do sistema, a quem se possa imputar autoridade com responsabilidade;

- Ações descentralizadas, sem paternalismos ou subsídios indiscriminados, alcançando todos os segmentos sociais, embora de forma incontestável, com prioridade para a popula-



ção mais carente, contemplando todas as regiões do país; e, - Participação de todos os segmentos organizados na formulação das políticas para o setor.

Importante destacar que ao definirmos para a CEF, no novo arranjo, a condição de órgão de coordenação operacional, estaremos oferecendo para o bom funcionamento do SNH uma estrutura administrativa com custo reduzido, alcance nacional e capacidade técnico-operacional para dar rápidas e corretas respostas às necessidades do sistema.

Os objetivos, princípios e diretrizes do SNH devem enfatizar o enfrentamento da falta de mo-

radias através de soluções sistêmicas e amplas, priorizando, repisamos, o atendimento das camadas menos favorecidas, sem, no entanto, negar acolhida às demais classes sociais.

Os órgãos que comporão o SNH devem ter bem delimitadas e definidas suas atribuições e competências, para que se possa avaliar com segurança a atuação de cada um, quando necessário, corrigir distorções e imputar responsabilizações por condutas indevidas.

É necessário que os recursos do sistema sejam distinguidos e categorizados segundo suas destinações, por cobrarem tratamento diverso na aplicação e para tomar o sistema transparente e de fácil acompanhamento, controle e fiscalização.

Considera-se ponto fundamental garantir a todas as aplicações, excetuando-se as de origem orçamentária ou que não necessitem de retorno, compatibilidade com todos os gastos incorridos na captação e aplicação, considerado o seu perfil; médio. Com isto fica resguardada a necessária manutenção do fluxo de recursos, dando operosidade e perenidade ao sistema, robustecido com sua auto-sustentação.

Estes pontos desaconselham

e demonstram ser inconveniente e incoerente a concepção de criação de fundo que reúna recursos de origens diversas, pois inviabilizaria o eficaz acompanhamento e estabelecimento de programação econômico-financeira para o SNH, com reflexos diretos na manutenção do equilíbrio econômico-financeiro de cada uma das fontes, no acompanhamento e programação dos resultados sociais a serem alcançados e no correto estabelecimento de subsídios.

Estamos convencidos de que a oferta de moradias é fator de distribuição de justiça social e resgate da dignidade humana, e que a reativação da economia passa, necessariamente, pela dinamização da indústria da construção civil, forte indutora de geração de empregos, com absorção inclusive de mão-de-obra não qualificada, e com efeito multiplicador nas transações comerciais que envolvem os mais diversos itens empregados nas construções. A CEF está pronta para vencer mais este desafio, abraçando com entusiasmo e total dedicação as atribuições e competência que lhes sejam cometidas no necessário novo arranjo para o SFH.

* Presidente da Caixa Econômica Federal

Desperdício e a importância da qualidade

(*) José Carlos de Oliveira

A questão da habitação popular no Brasil envolve diversos aspectos, entre os quais a qualidade dos produtos e sua correta utilização, itens de extrema importância tanto no que diz respeito ao resultado final da obra, como no fator custo, pois está intimamente relacionado com o desperdício de recursos materiais e humanos.

O Sinprocim, Sindicato da Indústria de Produtos de Cimento do Estado de São Paulo, há anos trabalha pela melhoria da qualidade dos produtos. Reunindo cerca de 4.000 empresas que atuam em segmentos intimamente ligados à construção civil como blocos de concreto, lajes pré-fabricadas, tubos de concreto, fibrocimento, argamassa, entre outros, o Sinprocim já desenvolveu e continua desenvolvendo inúmeros projetos no sentido de conscientizar consumidores e especificadores de materiais para construção sobre a importância e a economia advinda da utilização de produtos de qualidade, que obedeçam às normas técnicas e atendam às determinações do Código de Defesa do Consumidor.

Os produtos de cimento estão entre os principais fornecedores de componentes para construção de obras habitacionais, representando em média 36% do custo dos materiais utilizados em projetos da CDHU para construção de prédios tipo VG com 32 apartamentos de 42m² cada, e 26% para casa T 13-A de 32m². Essa representatividade demonstra a importância da qualidade e da criação de mecanismos de controle de qualidade por órgãos públicos e privados, como medida de economia e segurança.

As indústrias de produtos de cimento estão entre as que mais investem no desenvolvimento e tecnologia. Seus produtos atendem a padrões internacionais de qualidade. É necessário contudo, que haja uma mobilização no sentido de impedir a geração de desperdício provocado pela fabricação de produtos no canteiro de obras ou originários de fornecedores inidôneos, reduzindo-se, assim, os custos da habitação e das obras de saneamento básico entre outros.

* Presidente do Sindicato da Indústria de Produtos de Cimento do Estado de São Paulo

Como tirar a habitação da crise

(*) Paulo Mendarino

É indiscutível que os sucessivos planos econômicos baixados pelos últimos governos comprometeram profundamente a política habitacional do País. Acredito, porém, que a raiz da crise vivida pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) está, de um lado, na má gestão dos recursos e, de outro lado, na má vontade das elites em enfrentar o problema da falta de moradia, particularmente para o setor de baixa renda.

Não se concebe que o Executivo assista passivamente o agravamento da crise habitacional, com a conseqüente ampliação do déficit de moradias, sem tomar qualquer providência para reverter esse quadro que representa um atestado de incompetência das nossas elites para enfrentar problema tão antigo.

O primeiro erro do Governo foi permitir o livre acesso dos bancos privados ao SFH, - através da captação de recursos da caderneta de poupança - sem exigir a contrapartida do compromisso com o financiamento para baixa renda. Com isso o ônus do custeio dos programas habitacionais ficou exclusivamente com a Caixa Econômica Federal, as Companhias Estaduais de Habitação - as chamadas Cohabs - e as Caixas Econômicas Estaduais, a maioria inviabi-

zada economicamente por causa desses compromissos, enquanto a rede privada navega no mar calmo da especulação financeira e dos lucros exorbitantes.

Outro erro foi protelar a solução para o chamado rombo do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), que já supera 20 bilhões de dólares, conforme apurou a CPI do SFH. O rombo é conseqüência da defasagem entre prestações pagas pelos mutuários e a atualização do saldo devedor dos financiamentos, agravado com rebates generalizados concedidos individualmente aos mutuários na década de 80.

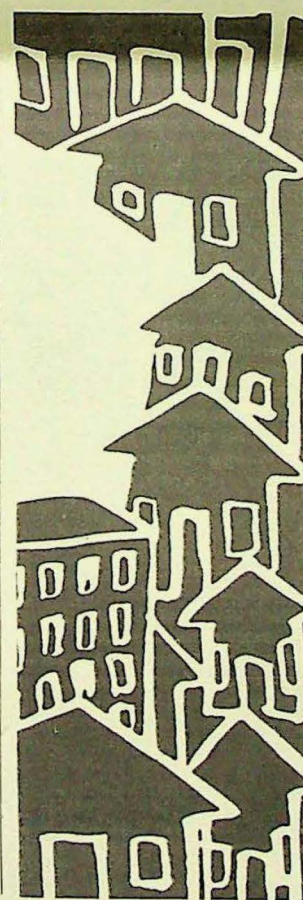
O terceiro erro foi a tolerância do Governo com a inadimplência crônica de estados e municípios em relação aos créditos liberados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). As freqüentes rolagem dessas dívidas acabaram se transformando em círculo vicioso que ameaça a própria estabilidade desse valioso Fundo dos Trabalhadores. Tudo isso sem falar na omissão do poder público, diante das quebras fraudulentas de inúmeras instituições do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Comose vê, não basta a criação de um novo Sistema Financeiro da Habitação ou de organismos afins - como a propalada Agência de Habitação - para solucionar a

crise que inviabiliza o Sistema. As crises de má gestão desses recursos não se resolvem com nova legislação, mas com a observância da legislação vigente. O caos vivido pelo sistema é patrocinado pelo Poder Central que, por tolerância ou omissão, permite o enriquecimento dos grupos financeiros privados com a especulação dos recursos da Poupança, em detrimento dos milhões de trabalhadores que sonham com a casa própria.

A solução da crise está na observância à legalidade, inclusive com a punição dos responsáveis pela má gestão dos recursos que deveriam alimentar o SFH. O primeiro passo para a superação desses desacertos pressupõe o pleno retorno dos recursos aos financiamentos habitacionais. Em segundo lugar, o equacionamento da pendência do FCVS e a busca de recursos adicionais para a retomada dos financiamentos e, por último, a efetiva cobrança dos débitos pendentes junto a estados e municípios para o restabelecimento do patrimônio do FGTS. Só assim será possível reverter o preocupante déficit habitacional, que ameaça inviabilizar a própria sociedade brasileira.

Economista, ex-presidente da CEF, deputado federal/PPR/GO. Presidente da Comissão de Habitação da Câmara Federal



Desafio da Habitação requer ação conjunta

(*) Newton Cavalleri

A grave crise por que passa a habitação popular no país, com todos os reflexos sociais dela decorrentes, não pode mais ser postergada, como vem sendo feito há décadas.

As causas do problema são por demais conhecidas e a essa altura dispõem maiores comentários. Toda e qualquer ação deve concentrar-se de maneira específica sobre soluções possíveis, partindo-se da premissa de que apenas o poder público não dispõe de verbas e tampouco de instrumental para sozinho enfrentar e resolver com êxito a questão dramática do déficit de moradias populares.

O Estado de S. Paulo, por exemplo, adotou um programa de destinação de 1% do ICMS para investimentos em habitação. Diante da dimensão do assunto, e da falta de uma política nacional que contemple o setor de maneira mais global, tal iniciativa mostra-se tímida, fato que se reflete no aumento das favelas. No entanto, agilizá-la essa forma de captação de recursos aqui e nos demais Estados pode se transformar em solução viável, desde que subsidiada por outras iniciativas de igual porte.

O ponto de partida

(*) José Carlos de Souza

Partindo do princípio de que temos um déficit habitacional no município do Rio de Janeiro de aproximadamente trezentas mil casas, urge que o movimento de favelas comece a pensar com mais veemência a respeito dessa importante questão.

A habitação é um tema-chave para o movimento de favelas e loteamentos, uma das diretrizes básicas da Federação pela qual estamos lutando desde o nosso primeiro dia de gestão. De que adianta investirmos em setores saúde, educação e tantos outros pontos também básicos se não resolvermos primeiramente a questão da moradia?

De casa saímos para darmos continuidade às outras missões da vida em sociedade. Mas sem ela não temos nenhum ponto de referência. Os meninos de rua, os sem teto, os que vivem debaixo das pontes e viadutos, toda essa população merece ter o seu espaço físico, a sua privacidade através da sua própria casa onde ele possa construir um lar e uma família para então poder lutar pela sua sobrevivência, pelo seu emprego, pela escola das crianças e tudo o mais. A moradia está em primeiro lugar.

* Vice-presidente da FAF-Rio

Entre elas, pode-se destacar a Emenda Ulysses Guimarães, em tramitação no Congresso, que contempla incentivos para a construção de moradias populares, mediante destinação de recursos vinculados.

Ou, ainda, a aprovação da Lei do Sistema Financeiro de Habitação, em elaboração, que prevê descentralização, privatização, transparência e simplificação do processo, evitando-se os erros do antigo BNH.

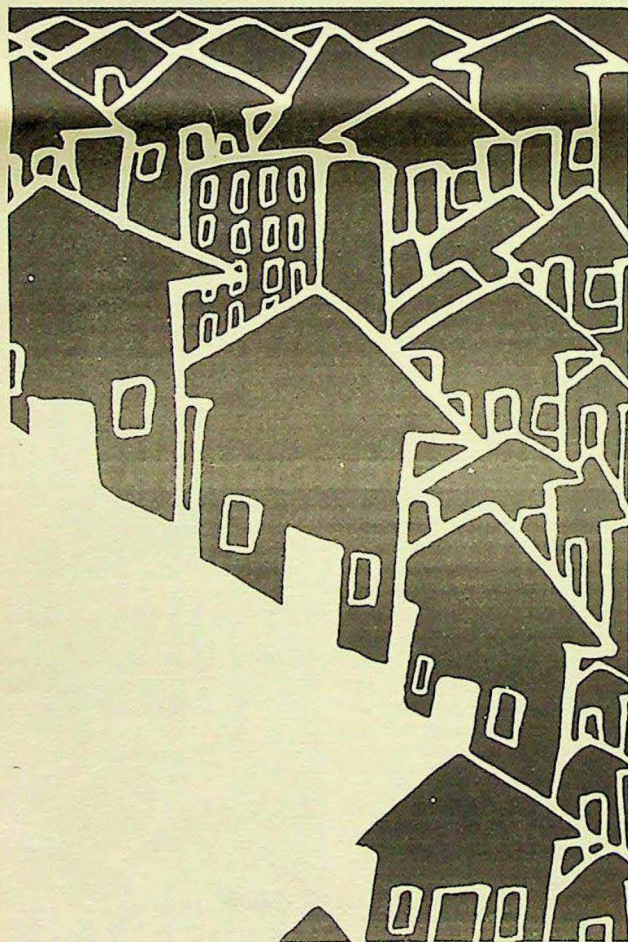
Para que essas e outras medidas possam vir a apresentar resultados na amplitude e velocidade que a demanda exige, é necessária a participação de empresários e trabalhadores não apenas em nível de formulação de políticas, mas principalmente na gestão dos recursos delas provenientes. O empresário, principalmente, não deve furtar-se à responsabilidade que possui como uma das forças mais significativas da Nação. Exercer em plenitude o poder de pressão junto aos setores oficiais e à classe política é uma das formas mais eficazes de obter uma tomada de consciência por parte daqueles que têm o dever de formular e fazer executar amplo e objetivo programa de moradias populares, que possa

começar a equacionar esse que é hoje um dos maiores entraves à justiça social.

Temos todos, de comum acordo, o consenso de que cabe ao governo tomar as rédeas e aumentar o nível de investimentos no setor. Mas também é impossível fechar os olhos à realidade dos fatos que associa o poder público a iniciativa privada, empresários e trabalhadores, para que em conjunto possamos traçar as bases de uma nova filosofia de trabalho em programas de construção de moradias para famílias de baixa renda.

Ações isoladas, como as da Fiesp e das cooperativas habitacionais, tipo Inocoop, não são suficientes, como de resto está demonstrado. É da união de vários segmentos da sociedade que poderá sair a solução para tão degradante impasse. E a população espera participar do processo de desenvolvimento que contemple a justiça social, que deve englobar educação, saúde e habitação.

* Engenheiro, é presidente do Sindicato da Indústria da Construção Pesada do Estado de São Paulo e membro do Grupo de Ação Social da Fiesp (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo)



Democratização das cidades

Urge ao poder público proporcionar uma ação reguladora do mercado fundiário e imobiliário urbanos. Ao contrário do que propõe a visão liberal, a atuação do Estado deve garantir o desenvolvimento de políticas públicas que visem a corrigir distorções do mercado que impedem o bem-estar de todos os cidadãos. Nesse sentido, defendemos a aprovação imediata de lei que institua os objetivos, diretrizes e instrumentos da política urbana nacional e regional, a ser executada pelos municípios, conforme determina a Constituição da República.

Defendemos uma Reforma Urbana cujos principais ideais são:

- melhoria das condições de habitação na cidade, através da conquista de um meio ambiente ecologicamente equilibrado e historicamente preservado;

- eliminação das formas especulativas do capital imobiliário urbano que geram graves problemas de ordem social e ambiental nas cidades; e

- promoção da gestão democrática da cidade, através de uma ampla participação da sociedade civil nas ações do poder público.

A luta pela Reforma Urbana recusa tanto a mistificação do Estado como a do mercado. Ela incorpora a concepção de um desenvolvimento urbano ambientalmente e socialmente equilibrado, capaz de inverter a lógica atual de produção da cidade que se estrutura a partir da mercantilização especulativa do solo urbano.

A luta pela Reforma Urbana une desejo e ação na construção da cidade enquanto obra de seus moradores.

Diante do quadro de degradação social e ambiental, novas estratégias e políticas públicas serão necessárias no sentido de inverter as prioridades de investimento e romper politicamente com uma cultura de gestão urbana que prioriza as obras de grande porte, com benefício social duvidoso ou que favorece interesse de elites locais, independente dos impactos ambientais e sociais.

A luta pela Reforma Urbana busca articular e promover a gestão democrática da cidade, através da unificação das lutas específicas dos movimentos sociais como: habitação, meio ambiente, transporte, saúde etc, e procurando abrir canais de participação no planejamento e gestão das políticas públicas.

Nessa perspectiva reivindicamos:

- democratização das cidades, garantindo o acesso à terra, à habitação, aos bens naturais, materiais e culturais para todos os

habitantes;

- adoção de políticas públicas que visem à eliminação da pobreza, definindo-se um processo de planejamento e gestão urbanos orientados para a redução das desigualdades sociais e regionais do país;

- adoção de política urbana nacional (Lei do Desenvolvimento Urbano), que dê suporte às políticas estaduais e municipais, estimule o desenvolvimento das cidades e garanta o bem-estar dos cidadãos, através do estabelecimento de instrumentos jurídico-urbanísticos, administrativos, fiscais e financeiros para:

- orientação e controle do mercado e do processo de valorização imobiliária;

- recuperação para a coletividade da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e privados;

- orientação e controle do uso e da ocupação do solo urbano, segundo as potencialidades da infraestrutura instalada, do meio ambiente natural e construído, e do interesse público e social;

- preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental;

- regularização fundiária e urbanização das áreas de moradia ocupadas por população de baixa renda;

- priorização do transporte coletivo nas suas diversas modalidades, bem como a substituição da atual matriz energética (petróleo) por outras não poluentes;

- universalização da cobertura dos serviços de saneamento básico e ambiental e equalizar o acesso a todos os usuários urbanos e rurais;

- efetização de uma política habitacional, articulada a uma política fundiária, que priorize a população de menor renda, inclusive por meio de subsídios, através da constituição de fundos específicos para a construção e melhoria de moradias;

- articulação dos Estados e Municípios para solução de problemas comuns, aproveitando tecnologias não convencionais que garantam, a baixo custo, atendimento a todos os cidadãos e promova a melhor qualidade de vida, bem como estabeleça integração entre as políticas setoriais;

- participação de amplos setores da sociedade civil no planejamento e gestão das políticas públicas, através da abertura de canais institucionais como conselhos, comissões, câmaras setoriais etc.

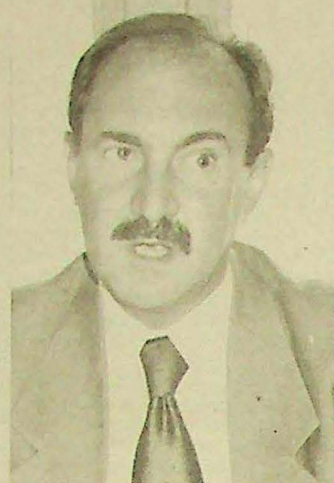
* Texto base do Fórum Nacional de Reforma Urbana para a elaboração de uma plataforma nacional



A hora e a vez da habitação popular

José Ramos Telxela (*)

Mais de 340 mil famílias serão beneficiadas este ano com um conjunto de ações previstas pela Secretaria de Habitação, que inclui construção, melhorias habitacionais, urbanização de áreas, conclusão, reforma e ampliação de casas, dentre outras. Para alcançar este objetivo - além dos recursos financeiros - esperamos contar com a colaboração e a participação das diversas entidades representativas do setor da habitação.



A retomada do **Habitar-Brasil** tem grande importância pelo amplo alcance social que ele possibilita. A criação deste Programa, representou a oportunidade de beneficiar a população de baixa renda - por muito tempo alijada de outros programas habitacionais. Além disso, as ações desenvolvidas pelo **Habitar-Brasil** representam um impacto sobre esta população, tanto na forma de moradia, como de saneamento básico e promoção humana. Estas três ações integradas diferenciam o **Habitar-Brasil** dos outros Programas e justificam sua importância dentro do Plano de Ação da Secretaria de Habitação.

Para este ano, 44.516 famílias serão beneficiadas com o **Habitar-Brasil** que promoverá o bem-estar social em áreas urbanas e rurais. Para desenvolver estas ações, estão previstos US\$ 90.772.000 oriundos do Orçamento Geral da União e do FEHAP - Fundo de Custeio de Programas de Habitação. Estes recursos poderão ser complementados com US\$ 13.696.909 do Orçamento Geral da União e US\$ 209.236.109 do FEHAP.

Metas

A reabertura dos financiamentos habitacionais do FGTS com a reformulação dos Programas a partir de junho próximo é fundamental para a realização das ações previstas na área da habitação.

A construção de 58.344 unidades habitacionais, beneficiando 291.720 pessoas é outra meta a ser alcançada pela Secretaria de Habitação em 1994. Até o final do ano, estão previstas ações que incluem melhorias habitacionais em 3.207 residências; urbanização de

áreas para 45.300 famílias; o financiamento para 5.865 cestas básicas de material de construção, e beneficiarão 19.000 pessoas com obras de reforma, ampliação e conclusão de 3.800 unidades habitacionais. Também está previsto o financiamento para aquisição de 24 mil imóveis; produção de 4.085 lotes urbanizados; execução de equipamentos comunitários; apoio ao desenvolvimento comunitário e conclusão de empreendimentos

em produção, num total de 190 mil unidades residenciais.

Ações complementares

Outras ações complementares deverão ser desenvolvidas com o objetivo de dar sustentação e apoio às metas previstas para a Secretaria de Habitação em 1994. A revitalização do Comitê Nacional de Habitação fornecerá subsídios à ministra do Bem-Estar Social, Leonor Barreto Franco, na fixação da Política de Habitação. Serão capacitados técnicos nos estados e municípios, visando o apoio à implementação dos Programas Habitacionais. Para um melhor conhecimento da realidade com vistas a formulação adequada dos Programas de Habitação será definido o **déficit** habitacional e a qualificação da demanda por habitações. Será realizada uma Campanha de Combate ao Desperdício na construção civil com o objetivo de contribuir na redução de custos, melhoria da qualidade e aumento da produtividade na construção civil. Deverá ser elaborada ainda uma proposta metodológica de financiamento habitacional alternativo para população de baixa renda.

Secretário de Habitação do Ministério do Bem-Estar Social

Recursos do FGTS

(*) Jalr Meneguelli

or proposta da Central Única dos Trabalhadores, o Conselho Curador do FGTS determinou a completa revisão de todos os programas de aplicação dos recursos do Fundo, assim como dos critérios para credenciamento de agentes financeiros e promotores.

O objetivo é rever o modelo de aplicação que tem, sistematicamente, alijado a população de mais baixa renda do acesso aos recursos, em favor das faixas de renda mais alta que podem ser atendidas com outros programas.

A democratização do acesso aos recursos, diretamente pelos pretendentes, individualmente ou organizados em associações, condomínios ou cooperativas, são condições que entendemos precisam estar fortemente contempladas nos novos programas.

A redução dos custos, a melhor qualidade das obras, a maior participação do poder público na execução da infraestrutura, a participação da sociedade civil local na fixação

de critérios complementares e na fiscalização dos programas, através de conselhos municipais ou estaduais, a pré-comercialização dos conjuntos, a constituição da comissão dos futuros moradores para acompanhar as obras desde o seu início, são algumas das premissas que temos igualmente defendido.

Mas é a priorização do atendimento da população de mais baixa renda, com a definição de regras claras que garantam este objetivo, o grande alvo que perseguiremos a todo custo, resgatando assim os objetivos originais da destinação dos recursos do FGTS.

O investimento em programas como urbanização de favelas, mutirões, autoconstrução, lotes urbanizados, cestas básicas, regularização fundiária, com a participação direta dos beneficiários, são exemplos de programas de entendemos devem ser tratados também com prioridade.

Dentre estes programas, destacamos o de urbanização de favelas, que representa a demonstração mais evidente da

incompetência do governo em lidar com as políticas sociais e sobretudo com a política de renda.

Os números do IBGE publicados recentemente são estarecedores e evidenciam a miséria e as condições de indigência que vive grande parte da população. Nem a campanha da fraternidade da CNBB de 1993, nem mesmo a divulgação de tais números agora em 1994, foram capazes de despertar o governo e setores da sociedade, para a gravidade dessa situação. As estatísticas no campo da saúde, sobretudo no campo das endemias e mortalidade infantil, os índices de criminalidade e desagregação das famílias com aumento dos menores abandonados, os custos para a sociedade decorrentes dessa situação, autorizam que olhemos de frente este problema e tenhamos, menos a coragem, e mais a iniciativa, de priorizar essa enorme parcela da população.

A densidade populacional destes núcleos urbanos identificados como favelas, certamente apontará por uma relação

benefício/custo maior que qualquer outro tipo de programa de aplicação. Os pedidos de financiamento de governo municipais e estaduais para intervenção desta área e a disposição de investir com recursos próprios em contrapartida, demonstram que poderá se constituir num grande programa de aplicação do FGTS.

Todos sabem que o índice de desemprego nestes locais são expressivos, podendo ser adotado modelo de execução das obras já experimentado com sucesso, que conta com o emprego de mão-de-obra remunerada do próprio local.

Produzimos documento em que a CUT aborda diversos outros aspectos da política habitacional, em especial no campo das aplicações do FGTS, o qual colocamos, na sua íntegra, à disposição da CONAM e demais entidades interessadas.

* Presidente da CUT





Moradia Digna

(*) Carlos Alberto

Uma das faces mais perversas da desigualdade social no Brasil mostra-se nas precárias condições em que vive grande parte de sua população. A cifra correspondente somam-se ao déficit habitacional, estimada em 10 milhões de unidades, somam-se às moradias com habitabilidade duvidosa. Algo em torno de 70% das residências no País são construídas sem projeto e sem assistência técnica.

A organização do sistema de produção da habitação popular no Distrito Federal em nada difere da realidade nacional. A política que a esfera local de governo vem imprimindo com vistas a suprir a demanda ao setor, mediante a distribuição de lotes semiurbanizados, em novos assentamentos, não garante a solução do problema, pois que não vislumbra o fulcro da questão, qual seja o da qualidade da moradia. Os novos proprietários ficam, então, entregues à própria sorte, ou sujeitos à orientação de elementos que não se encontram legalmente habilitados para exercer a assistência e o acompanhamento técnico, na etapa construtiva.

As consequências de tal situação manifestam-se com mais vi-

gore e violência nos constantes desabamentos, como os que recentemente ocorreram em Samambala e no Recanto das Emas com a chegada das primeiras chuvas. A fragilidade das edificações, erguidas sem qualquer rigor ou critério, torna-as suscetíveis às intempéries e às epidemias, colocando em risco a segurança e a saúde das comunidades envolvidas.

O momento histórico por que passa o País pode ser percebido como de profundas modificações no cenário ético e político e deve servir de base para o desenvolvimento de trabalhos que visem principalmente ao resgate da vida social e ao ajuste de questões pendentes no plano institucional, no que diz respeito ao reconhecimento da função social das atividades exercidas pelos profissionais das diversas áreas de formação. É nesse contexto que se imagina a atuação dos arquitetos e engenheiros, colocando sua competência a serviço da cidadania e assumindo um compromisso com o processo histórico da Nação.

Concebe-se a Fundação Engenharia e Arquitetura Públicas, a exemplo dos sistemas já implantados de assistência jurídica e de saúde, como um grande escritório técnico que forneça, gratuitamente, aos estratos os menos



favorecidos da população, os meios de compreender, usar e reproduzir o conhecimento tecnológico na área habitacional. Ressalte-se, ainda que esta proposta é apresentada concomitantemente ao Programa de Difusão de Tecnologias para a Construção Habitacional de Baixo Custo (Prote-

ch), recém-lançado pelo Governo Federal, no âmbito da Secretaria Geral da Presidência da República.

Em consonância com os preceitos da Carta Maior e da Lei Orgânica do Distrito Federal e com os princípios éticos e morais que regem a sociedade, a FEAP/DF cumprirá papel fundamental na afirmação de uma postura profissional mais solidária e participativa, no incremento dos níveis de produtividade de mão-de-obra, na redução de desperdícios e, principalmente, na valorização do cidadão, ao potencializar a realização do direito básico de morar dignamente.

A vinculação da FEAP/DF à Secretaria de Desenvolvimento Social e Ação Comunitária, justifica-se em cumprimento ao disposto da Lei nº 408 de 13 de janeiro de 1993. Nesta lei a habitação popular constitui-se em uma das competências daquela secretaria.

* Deputado Distrital/PPS-DF

Mulheres em defesa da moradia e da família

(*) Gláucia Morelli

O projeto pioneiro da Confederação das Mulheres do Brasil, de construção de casas populares, em regime de mutirão pelas "Mães Chefes de Famílias", entrou numa nova fase.

Depois de construir 4.600 casas, as paulistas assumiram erguer prédios em mutirão atendendo mais 1.600 filiadas, organizadas nas Associações de Mulheres e coordenadas pela Federação das Mulheres Paulistas.

O governo de São Paulo, reconhecendo o empenho das mulheres assinou novo convênio no final de 1993 e as obras já começaram. As mulheres confirmam, assim, a disposição de enfrentar e derrotar as mazelas que a política neoliberal tem causado às condições de vida de suas famílias.

O desmantelamento do Estado, com a prioridade de utilizar os recursos do Tesouro, para pagar taxas de juros exorbitantes e nunca suficientes para aplacar a ganância dos banqueiros e multinacionais, desvia recursos vitais para garantir um teto a milhões de brasileiros.

Este é o Ano Internacional da Família. A inexistência de moradia é a causa primeira da desagregação da família. Não aceitamos demagogia! Inúmeros ór-

gãos de imprensa mostram-se "indignados" e "chocados" com a miséria do povo, porém continuam a servir docilmente aos interesses dos sanguessugas financeiros internacionais ao culpar o Brasil sobre o aumento dos meninos de rua e de adolescentes que se prostituem. Viver ao lado da mãe e do pai, ao lado dos irmãos, e não ter os salários sugados em altos aluguéis, são condições mínimas de sobrevivência que certamente nenhum banco ou multinacional está interessado em garantir.

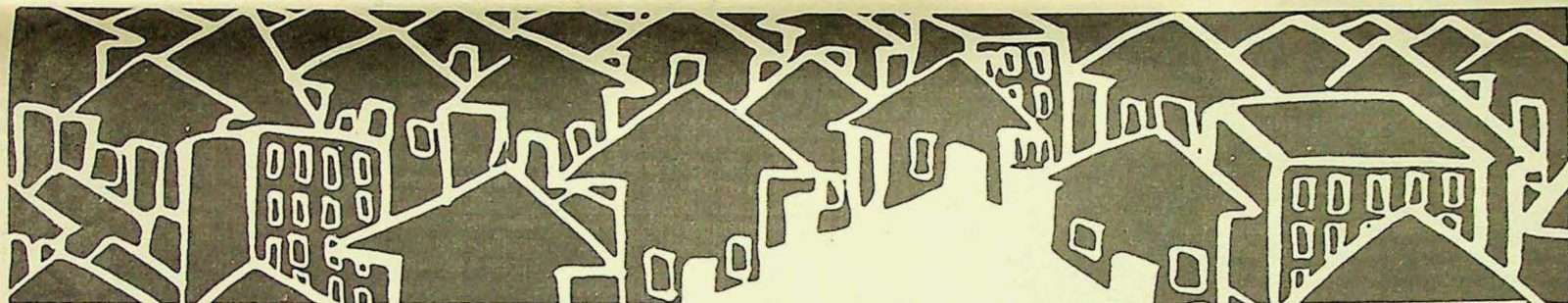
As mulheres com essa experiência concluem duas questões de grande importância:

É preciso fortalecer e eleger governantes com decisão de enfrentar esta hipocrisia, dando prioridade no desenvolvimento e a liberação do potencial produtivo de setores que hoje estão paralisados e com falências às portas.

É incontestável que a disposição das mães brasileiras em não abrir mão da segurança e união de suas famílias, prova que são indispensáveis aliadas nesta luta que sem dúvida será vitoriosa!

Igualdade, Desenvolvimento e Justiça!

* É diretora da CMB e FMP, foi a 1ª agente Comunitária do Mutirão Mãe Chefe de Família



Participação popular na política habitacional

Os programas e políticas sociais no Brasil e, na área habitacional, sempre foram decididos nos gabinetes por políticos sem compromisso com a população de baixa renda.

Assim, a proposta da criação de um Conselho Habitacional Popular, vem da histórica luta dos movimentos por moradia que sempre reivindicaram ser ouvidos. Querer participar da elaboração de programas e das decisões referentes à destinação de recursos, avaliar e refletir sobre as áreas prioritárias, foi um desafio.

O Movimento de Moradia sempre acreditou que, somente com sua participação nas reuniões em que se decide o quanto vai ser gasto com a construção de moradia e os projetos a serem executados nas diferentes realidades (cortiços,

favelas, ocupação, etc.) é que poderemos garantir o fundamental direito de todo cidadão: ter onde morar.

O que é conselho?

O Conselho de Habitação Popular é um órgão deliberativo e de controle social das políticas e programas que dizem respeito aos problemas de moradia. É ligado aos órgãos públicos (municípios, estado, união), sendo um canal oficial e institucional de negociação.

Caberá ao Conselho de Habitação discutir os problemas e decidir a melhor forma de enfrentá-los, com formulação de uma política habitacional de interesse social; gerenciamento e administração do fundo, ou seja, recursos financeiros que poderão vir de várias fontes como FGTS, dotação orçamentária, impostos, doações etc.; acompanha-

mento de obras e andamento dos serviços; definição das prioridades e programas; definição dos critérios de atendimento; definição das formas de financiamento e a política de subsídios; participação na elaboração do orçamento definindo os recursos por programas e região; avaliação e aprovação dos programas e projetos habitacionais.

O Movimento por Moradia nos seus anos de luta e organização ultrapassa o nível apenas reivindicatório e exige a participação efetiva no poder, campo das decisões sobre o uso dos recursos para construção de moradia para famílias de baixa renda.

A falta de participação, controle e fiscalização da população ou seus representantes sobre as obras geridas pelo poder público, é uma das maiores responsáveis pela corrup-

ção, que envolve políticos, empreiteiras, enfim, o poder econômico; não garante a qualidade do serviço e, em alguns casos, nem mesmo sua execução.

O Conselho de Habitação Popular é uma conquista dos movimentos, através da qual, não será o ministro, prefeito, governador ou secretário que decidirá o que pode ser feito e para quem será feito. As decisões do Conselho devem ser claras e públicas, de maneira que a população e os movimentos organizados entendam e acompanhem as decisões. E para isto é imprescindível a democratização das informações, sem a qual a população e os movimentos populares ficariam excluídos do processo.

O Conselho de Habitação deve garantir a participação de todos os importantes segmentos da socie-

dade. As decisões deverão ser tomadas pela maioria do grupo.

A proposta que o movimento negociou no Fórum Nacional de Habitação foi de uma representação tripartite dos 3 principais atores e executores da política habitacional:

1. poder público, nos três níveis, federal, estadual e municipal.
2. os agentes promotores e financiadores (Cohabs, empreiteiros, e associações de mutirões).
3. os beneficiários dos programas, representados pelos movimentos populares e as centrais sindicais.

Este texto faz parte do documento base de uma Política Habitacional produzido pela União dos Movimentos de Moradia - SP



Pesquisa sobre Habitação e Saneamento

(*) Sebastião Cruz

A Federação Tocantinense das Associações de Moradores - FETOAM, está iniciando pesquisa sobre saneamento e habitação nas cidades do estado de Tocantins. O objetivo é mobilizar as comunidades na busca de soluções para o problema.

Seminários municipais e estadual serão realizados para organizar e selecionar os pesquisadores. A pesquisa no estado de Tocantins será realizada no período de quatro meses, dividida em três etapas. As informações colhidas durante a pesquisa constará de relatório e subsidiará as discussões do Encontro Estadual de Habitação e Saneamento Básico.

A preocupação da Fetoam é contribuir para eliminar as deficiências de saneamento básico e habitação existentes no estado, elevando, consequentemente a qualidade de vida da população. Nesse sentido a pesquisa identificará o número de favelas, famílias sem teto ou morando em condições precárias. As situações de legalização dos terrenos, urbanização, água, luz, esgotos e apontar as alternativas de solução.

* Presidente da Federação Tocantinense das Associações de Moradores

Saneamento hoje

(*) Antônio Gonzales Lopes

A situação do Saneamento Ambiental é muito precária no Brasil. Durante muito tempo as obras de saneamento - por serem sempre enterradas - foram consideradas de baixo rendimento eleitoral, daí não terem maiores prioridades nos governos.

De qualquer maneira as obras e serviços nunca faltaram nas cidades mais importantes, junto às casas das camadas de maior poder aquisitivo, e portanto de maior exigência de qualidade de vida.

Somente em anos recentes, com a evolução da idéia de meio ambiente e de qualidade de vida, e com o despertar da organização das camadas mais populares, marginalizadas nas periferias e áreas de risco das grandes cidades, é que o assunto assumiu maior importância política.

Apesar disso, pôde-se notar um relativo desenvolvimento durante a vigência do Plano Nacional de Saneamento, PLANASA, administrado pelo então BHN. O esgotamento desse modelo em meados da década de 80 e a crise econômica que se seguiu deixaram o setor mergulhado nas incertezas e repetindo índices medíocres de atendimento à população.

De acordo com a Fundação IBGE, o abastecimento de água atinge apenas 88% da população urbana e 46% da rural, deixando à margem cerca de 15 milhões na cidade e 18 milhões no campo.

A coleta de esgotos deixa de atender 80 milhões de habitan-

tes urbanos e 27 milhões rurais, enquanto a coleta de lixo deixa de lado 34 milhões de pessoas nas cidades.

Dos esgotos coletados, apenas 10% tem tratamento é jogado em corpos d'água, alagados e manguezais, mesmo destino de 63% do lixo coletado. Do lixo restante 34% é abandonado em lixões a céu aberto.

A falta de drenagem afeta 45 milhões de pessoas das cidades, geralmente populações que habitam áreas de risco, como beiras de encostas e margens de rios e alagados.

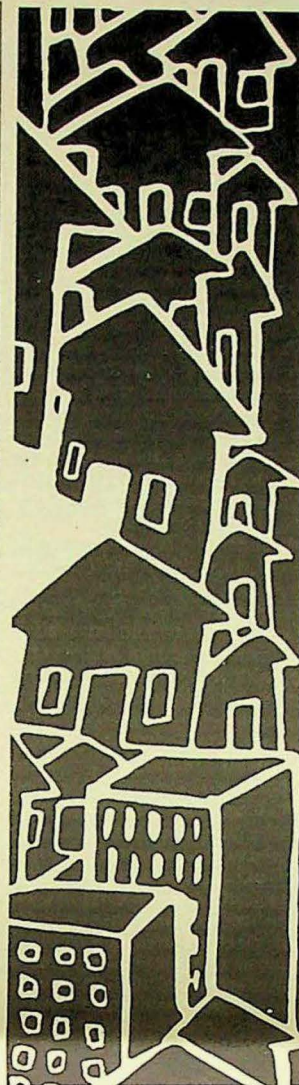
Não é por acaso que 65% das internações hospitalares de crianças tenham como causa a falta de saneamento.

As condições econômicas do país, confrontadas com a precariedade da situação, estão a exigir novas formas de atuação.

É preciso integrar os órgãos federais que tratam do assunto, disperso em vários ministérios. Essa integração tem que seguir com os Estados e Municípios, abrangendo ainda a iniciativa privada e, principalmente, a sociedade civil organizada.

Somente o uso otimizado e bem fiscalizado dos recursos disponíveis é que poderá trazer resultados suficientes para melhorar o quadro atual. A conquista da cidadania passa pela disposição de espaço para viver, que em última análise é uma casa com condições de saúde e habitação, ou seja, com saneamento.

Secretário de Saneamento em Exercício Ministério do Bem Estar Social



Tocantins reduz custo da casa popular

(*) Eduardo Siqueira Campos

Fundada há quatro anos, a cidade de Palmas, capital do estado de Tocantins, encontrou na aplicação da tecnologia a alternativa para suprir o déficit habitacional, e diminuir o custo da obra. A partir de pesquisas e estudos técnicos, a Prefeitura optou pelo sistema de construção de casas com a utilização de tijolos de solo cimento prensado, de excelente resistência, denominado "tijolito". O processo construtivo torna-se racionalizado e simplificado, eliminando os procedimentos tradicionais e reduzindo consideravelmente as elevadas perdas existentes na construção civil. O custo da execução com "tijolito", em comparação com o processo convencional é 25 por cento mais barato.

O tijolito é um bloco de solo-cimento, altamente resistente nas dimensões de 10cm x 22cm x 11cm, providos de saliências e reentrâncias, vazado com quatro furos, sendo dois com o diâmetro de 45mm e dois com o diâmetro de 31mm.

Na execução com tijolito é dispensada a argamassa de assentamento. A estabilização das paredes é conseguida pela injeção de argamassa de cimento e areia fluída, em alguns ou em todos os orifícios.

Os tijolos de solo cimento prensados não utilizam fornos para serem recozidos, sendo produzidos em câmara úmida, não agredido, portanto, o meio ambiente, ao contrário do tijolo produzido pelo processo convencional que utiliza madeira para a queima. Além disso, o tijolito é produzido no próprio local da obra, eliminando gastos com o transporte e abrindo possibilidade para mais empregos. A Prefeitura ainda trabalha em conjunto com o movimento comunitário, através da Fetoam, com o objetivo de encontrar soluções urgentes para o problema da moradia na capital do Tocantins.

* Prefeito de Palmas Tocantins

Por que Reforma Urbana no Governo Lula

(*) Nilmário Miranda

Já são 70% os brasileiros que moram nas cidades. E moram mal. É preocupante que apenas nove cidades com suas regiões metropolitanas concentrem 40% da população do país.

A falta ou a extrema precariedade de moradias atinge nada menos que 12 milhões de famílias - o que equivale a duas Argentinas.

O abandono dos investimentos em saneamento ambiental já por uma década agravou as carências de água tratada, esgotamento sanitário, o avanço do cólera, dengue, diarreias.

A poluição do ar, dos rios e córregos, das águas subterrâneas; a degradação dos centros históricos e do patrimônio estão aí a nos desafiar. Verdadeiras agressões são feitas às cidades para viabilizar o transporte urbano sem planejamento e coordenação.

Durante o regime militar, o país viveu a excessiva centralização e

concentração de poderes simbolizada pela humilhante procissão de prefeitos de pires na mão. Com a Constituição de 88, este quadro foi alterado com a progressiva descentralização de atribuições e recursos. Mas ao desmonte da máquina centralista seguiu-se a ausência de instâncias de coordenação do urbano.

Cidade nenhuma do mundo conseguiu reverter a concentração e oligopolização das terras sem o papel regulador do poder público no mercado fundiário e imobiliário.

O programa de governo do candidato Lula afirma com determinação e muita coragem que não haverá novo ciclo de desenvolvimento econômico sem grandes e contínuos investimentos em moradia, saneamento, recuperação de áreas degradadas, infraestrutura para transportes de massa, etc, com todo seu potencial de multiplicação econômica.

É o único candidato à Presidência da República que defende

com todas as letras a reforma urbana com o objetivo de tornar efetivo o direito de todos à cidade.

Nem o presidente Itamar, nem seu então super-ministro Fernando Henrique Cardoso quiseram extinguir os Ministérios da Integração Regional e do Bem-Estar Social. O governo Lula os extinguirá para criar um Ministério da Reforma Urbana, que integre todas as instâncias de habitação, saneamento, infra-estrutura de transportes urbanos, política para terras públicas num ministério que centralize diagnósticos e políticas nacionais e descentralize a execução através de parcerias com estados, municípios e outros agentes. Estas decisões serão tomadas por um Conselho Nacional de Políticas Urbanas e Regionais, constituindo de forma democrática com ampla participação da sociedade civil.

A ausência de planejamento e coordenação e de definição clara e transparente de prioridades tem

levado à primazia das empreiteiras na definição das grandes obras.

O resgate do saneamento ambiental, a construção e recuperação de moradias, a urbanização de vilas e favelas, a regularização e urbanização de loteamentos irregulares não são, para o programa de Lula, "despesas sociais" ou "políticas compensatórias", mas investimentos em qualidade de vida, em pessoas humanas, em geração de empregos e rendas, no combate à exclusão social.

Também pela proposta de reforma urbana que inicie a integração ao meio urbano de milhões de pessoas excluídas e segregadas que vivem na "cidade" e não desfrutam do direito à cidade, ganha corpo o nome da força política que impulsiona a candidatura de Lula: Frente Brasil pela Cidadania.

* Deputado federal pelo PT-MG, um dos coordenadores do Programa de Lula para as políticas urbanas



Propostas discutidas nos Estados

As Federações de Associações de Moradores, filiadas à CONAM realizaram debates, encontros estaduais, palestras e conferências discutindo soluções para o problema da moradia, a partir da realidade específica de cada região.

Rio de Janeiro

A Federação Municipal de Associações de Favelas do Rio de Janeiro, realizou no dia 6 de abril o debate "Habitação no Brasil e as propostas para a Conferência Nacional".

Rio Grande do Sul

A Fracab vem promovendo desde o início do mês de abril, reuniões preparatórias à Conferência, colhendo propostas de cada setor social relacionado à questão da moradia.

Alagoas

No auditório da antiga Reitoria da Universidade de Alagoas a FAMOAL realizou nos dias 30 de abril e primeiro de maio o Seminário "Rumo à Conferência Nacional de Habitação".

Minas Gerais

A Rádio Clube de Curvelo levou ao ar no dia 09 de abril, o programa "Mesa Redonda" com o tema "Habitação em Minas e no Brasil". No dia 15 de abril foi realizada reunião com lideranças para coletar subsídios para a Conferência Nacional.

Paraná

A Famopar realizou no dia 29 de abril, no plenário da Assembleia Legislativa do Paraná a "Conferência Estadual de Habitação".

Tocantins

A Federação Tocantinense das Associações de Moradores promoveu nos dias 29 e 30 de abril a I Conferência Estadual de Habitação e Desenvolvi-

mento, no auditório do Palácio Araguaia.

Piauí

Nos dias 14 e 15 de maio a Federação das Associações de Moradores do Piauí realiza "Debate de Preparação para a Conferência Nacional".

São Paulo

A Federação Paulistas das Associações de Moradores, utilizou o auditório da Federação dos Trabalhadores na Indústria da Construção Civil, no dia 6/05, para realizar o debate "Sobre a realidade da Habitação em São Paulo".

No dia 11 de maio a FACESP realiza no plenário da Câmara dos Vereadores de São Paulo a I Assembleia de Habitação. No dia 21, também na Câmara dos Vereadores acontece o Seminário "Habitação: propostas para a I Conferência Nacional".

Mato Grosso

No dia seis de maio foi realizado o I Fórum Estadual de Habitação e sessão especial na Câmara dos Vereadores de Cuiabá.

Brasília

No dia 14 de março, foi realizado no auditório do Ministério do Bem Estar Social, o primeiro debate preparatório da Conferência.

Dia cinco de maio, no auditório da Associação Comercial aconteceu o segundo debate.

Amazonas

Sessão especial na Assembleia Legislativa do Estado.

Paraíba

A FEPAC, realizou no plenário da Assembleia Legislativa da Paraíba, o debate "Perspectivas da Habitação na Paraíba e no Brasil em 1994".



O governador da Paraíba, Cícero Lucena Filho e o deputado Gilvan Freire, presidente da Assembleia Legislativa, receberam a diretoria da Federação Paraibana das Associações Comunitárias, destacando a importância da I Conferência Nacional de Habitação.

1ª Conferência Nacional

Divididos em oito temas, os problemas relacionados a habitação serão discutidos durante coordenadores dos grupos de debates e relatores, foram indicados por instituições, entidades. O credenciamento para participação da Conferência será iniciado às 9 horas do dia 24 de

25/05 - 08 horas - Plenário geral para discussão do tema Habitação: uma questão de política social.
14 às 19 hs - Discussão simultânea dos demais temas.
26/05 - 08 às 17 hs - Plenária para discussão das propostas apresentadas nos grupos.
27/05 - 08 às 13 hs - Plenária de aprovação do documento final e entrega do manifesto pela

TEMA	EXPOSITORES	
Habitação: uma questão de política pública de caráter social.	Ministério do Bem Estar Social, Câmara Brasileira da Indústria da Construção, Conam, Fórum de Secretários Estaduais da Habitação, Frente Nacional de Prefeitos, Deputado Paulo Mandarino, (Presidente da Comissão Especial de Habitação da Câmara Federal)	CNBB
Reforma Urbana: Uso e ocupação de território, direito social e construção da cidadania	Secretaria Nacional de Habitação, Inesc, Câmara Brasileira da Indústria da Construção e Fórum de Secretários Estaduais de Habitação	Caixa F
Recuperação do Meio Ambiente: Infraestrutura urbana e saneamento básico	Sec. Nacional de Saneamento, União dos Movimentos de Moradia, ABES, Frente Nacional de Prefeitos CFF	Instit
Investimento na Habitação e no Saneamento Básico: fontes de aplicação de recursos, níveis de participação e formas de controle social	Ministério da Fazenda, CBIC, ABES, CGT, CEF	Secreta
Tecnologias inovadoras para a construção de habitações: produção e produtividade, gerenciamento e controle de qualidade, criação de empregos e combate à informalidade da contratação de mão-de-obra	PROTECH, IAB, ANTAC e ABC	CBIC
O Fundo Nacional de Habitação/alteração do Sistema Financeiro da Habitação: a inadimplência dos mutuários e os estoques de unidades inacabadas, ocupadas e não ocupadas. Resolução 1980 BC.	CEF, ABECIP, CUT, Dep. Hélio Rosas, CNI e Fórum dos Secretários Estaduais de Habitação	CONA
Controle Social da produção da habitação: o papel dos Conselhos Nacional, Estaduais e Municipais; a participação e representação das entidades da sociedade civil.	CNBB, Secovi, CMB, CONAM e FENAE	Assoc
Moradia de aluguel: lei de inquilinato, locação social.	FENADI, Ministério da Justiça, Dep. Sérgio Miranda, e CDHU	FASE

Construindo uma Política Habitacional

A CONAM de forma muito oportuna está promovendo a I Conferência Nacional de Habitação. A iniciativa merece louvor pela oportunidade de reunir os mais significativos segmentos da Sociedade dos setores públicos e privados relacionados com o setor habitacional com o objetivo comum de encontrar soluções para o problema da habitação.

No momento em que nos deparamos com um déficit habitacional que chega aos 12 milhões e com a cruel realidade da existência de quase novecentos mil domicílios em 3.400 favelas, a Conferência Nacional de Habitação surge como forma de congregar a todos para que juntos possam encontrar um melhor caminho para a questão da habitação. A elaboração de proposta para uma Política Nacional de Habitação e um Plano Nacional de Investimentos em Habitação Popular e Saneamento Básico, principal meta do evento,

será sem dúvida um grande passo na busca de soluções para o problema da moradia.

José Ramos Telxela, secretário de Habitação do Ministério do Bem Estar Social

Os movimentos sociais organizados têm contribuído muito para a tomada de consciência coletiva no País. Com esse entendimento, estamos convencidos de que a Conferência Nacional de Habitação, promovida pela CONAM, é um fato significativo.

Plácido Gonçalves Melreles Júnior, diretor de Marketing da Campanha de Energia Elétrica de Tocantins

A I Conferência Nacional de Habitação, promovida pela Conam, acontece exatamente no momento em que os setores da sociedade

estão procurando contribuir para a concretização de soluções efetivas no problema de habitação. Acreditamos que a discussão conjunta resultará na formulação dos princípios básicos de uma Política Nacional de Habitação, que contemple todos os segmentos envolvidos.

Ivo Mendes Lima, presidente da COHAB do Paraná

A Confederação Nacional das Associações de Moradores está de parabéns pela iniciativa de promover uma Conferência Nacional para discutir o problema da habitação. O déficit habitacional no país transformou-se num problema social grave que somente poderá ser eliminado com a contribuição coletiva da sociedade e do Poder Público.

Carlos Patrocínio Senador PFL/Tocantins

Promoção:

CONAM

Confederação Nacional das Associações de Moradores

Patrocínio:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



I de Habitação

três dias pelos participantes da Conferência. Os expositores, de classe e órgãos oficiais que atuam na área de habitação, não e abertura solene acontece às 16 horas do mesmo dia.

ública de caráter social"

habitação no Brasil, aos candidatos à Presidência da República

COORDENAÇÃO	RELATORIA
	Caixa Econômica Federal
Caixa Econômica Federal	CONAM
Associação dos Arquitetos do Brasil	ASSEMAE
Associação Nacional de Habitação	CONAM
	Frente Nacional de Prefeitos
	FENAE
Associação Nacional do Solo Urbano	Secretaria Nacional de Habitação
	ABC

Documento final da Conferência será entregue aos presidentiáveis

O resultado dos debates que acontecerão durante a 1ª Conferência Nacional de Habitação, será transformado em documento e entregue, no dia 27 de maio, aos candidatos à Presidência da República. Lideranças comunitárias, trabalhadores, empresários, pesquisadores e administradores públicos, esperam conseguir o compromisso de que independente do candidato que sair-se vitorioso, serão colocados em prática medidas que eliminem definitivamente o déficit habitacional, estabelecendo condições de moradia digna à população.

É preciso encontrar soluções

(*) Lídice da Mata

O Brasil tem hoje um déficit de quase 14 milhões de moradias. Na Bahia, a situação é extremamente grave. Somente em Salvador, 70% da população moram em encostas ou em locais de risco. O que é mais alarmante é que muitas políticas habitacionais implementadas no país até hoje, são dirigidas às classes média e alta. A maior parte da população continua sem ter acesso aos financiamentos do governo federal, vivendo em condições sub-humanas e muitas famílias são obrigadas

a viver pelas ruas, becos e viadutos das grandes cidades.

Vale registrar que, antes de morrer, o saudoso deputado Ulisses Guimarães deixou pronta uma emenda constitucional, que destina 2% do Orçamento da União para a habitação. Esse pode ser um bom começo. Entretanto, hoje, tenho a certeza de que os poderes públicos sozinhos não conseguirão reduzir o déficit habitacional do país. A participação popular é essencial, através de mutirões e grupos de trabalho. Apenas na cidade

de Salvador, são necessárias cerca de 240 mil casas. Se ampliarmos o quadro para o Estado da Bahia, este número sobre para 600 mil.

Apesar de preocupante, a situação pode ser revertida. Para isso, é preciso vontade política dos governantes e disposição de luta da sociedade. Não há desenvolvimento em teto. Não há progresso com crianças e adultos vivendo em barracos e nas ruas.

* Prefeita de Salvador

Lutas Urbanas e Controle Social

(*) Fenae

Por mais que seja elaborada uma política de habitação popular bem intencionada, ela não será suficiente para sanar o déficit de 12,5 milhões de habitações no país, se não for reordenado o espaço urbano na ótica do uso social da propriedade.

Isso porque, a política urbana, que engloba habitação, saneamento, infra-estrutura etc, é determinada por interesses fundiários, em detrimento da maioria da população.

A retomada urbana se coloca como prioritária para o movimento popular. Ela se realizará através de três premissas:

□ a função social da propriedade e seu uso justo e equilibrado.

□ o direito à cidadania com direito ao acesso a condições dignas e ao usufruto do espaço urbano da cidade por toda a população.

□ a gestão democrática da cidade, na qual a participação popular tenha destaque nas decisões.

O movimento popular vem dando passos importantes na

conquista da reforma urbana, viabilizando-a na prática através de ocupações organizadas e pressões junto aos governantes. Mas é importante a consolidação destes avanços no campo jurídico-institucional de forma a ampliar os mecanismos de controle sobre a aplicação dos recursos das políticas urbanas.

Neste sentido, alguns avanços ocorreram com a aprovação da Constituição de 88, a elaboração do Projeto de Lei de Diretrizes Urbanas e do projeto do Fundo Nacional de Moradia Popular. Pela primeira vez é apresentado ao Congresso um projeto de iniciativa popular sobre habitação, tendo sido discutido nas entidades de movimento de moradia de todo o país.

O projeto se baseia em duas premissas. A primeira de que, pelo recurso do FGTS ser insuficiente para sanar o déficit de habitação, há necessidade de se criar um fundo específico para isso, composto por recursos do próprio Fundo de Garantia, Loterias e Fundos de Pensão, além de parte do Orçamento da União, Estados e Municípios. A outra, é a necessidade de controle social sobre a aplicação

dos recursos através dos Conselhos Nacional, Estaduais e Municipais de moradia que definiriam as prioridades de alocação de recursos e acompanhariam a execução das obras.

Outro mérito deste projeto é a manutenção da CEF enquanto agente operador do sistema de habitação. A importância da elaboração do projeto do FNMP se revestiu de tal forma que o Fórum das Secretarias Estaduais de Habitação e a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), elaboraram outros projetos de acordo com seus interesses e concepções.

Para que se consolidem os espaços conquistados, é importante que o campo democrático-popular da sociedade civil apoiem estas iniciativas do movimento popular, na busca de uma política habitacional voltada verdadeiramente para a maioria da população, combinada com reestruturação do espaço urbano.

(*) FENAE, Federação Nacional das Associações dos Economistas

Uma nova Política Nacional de Habitação

Valdir Nardelli(*)

Moradia. Não resta dúvida de que o país carece de uma nova Política Nacional de Habitação onde efetivamente se obtenha a solução para este que é um dos mais graves problemas existentes no Brasil.

A FENADI, sempre preocupada com o mercado imobiliário, aponta um dos setores que vem sofrendo muito com as políticas adotadas pelo Governo e que em muito poderiam contribuir para solucionar o problema de moradia: a locação.

O Governo não tem recursos para serem aplicados na área de

habitação, tal déficit poderia ser contornado através da captação de dinheiro da poupança privada e destinado a planos de construção de casas populares, para venda ou locação. Evidentemente tal hipótese é de difícil aplicação em virtude da falta de vontade política para tanto.

Aguardar soluções vindas do governo, por certo, não é uma boa medida, pelo que importante que este mesmo governo incentive a iniciativa privada através do não intervencionismo nas relações contratuais de locações de imó-

veis, bem como através de isenções no imposto de renda de pessoas físicas ou jurídicas no lucro auferido pelo aluguel de imóvel.

Há, portanto, inúmeras saídas para o problema de moradia no Brasil, há também, e principalmente, necessidade de que se tenha vontade política de levar a frente um plano sério, voltado aos interesses da população, deixando-se de lado os interesses politiqueros que em muito tem prejudicado o setor.

* Presidente da Federação Nacional do Mercado Imobiliário



Dinamizar o mercado de locação residencial

(*) Proposta apresentada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção para discussão na Comissão Técnica de Moradia de Aluguel, do Comitê Nacional de Habitação.

A CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção, entidade representativa do mercado imobiliário e da construção, vem procurando encontrar soluções para o grave problema da moradia no Brasil.

Um dos instrumentos identificados por esta entidade para amenizar o drama da habitação no País é o de redinamizar o mercado de locação residencial. Este, por vários motivos, tem apresentado problemas na oferta de imóveis para aluguel, bem como tem sofrido dificuldades no tocante à celebração como também no andamento dos seus contratos.

Cliente da preocupação desta Comissão Técnica de Moradia de Aluguel sobre a importância e premência da busca de alternativas de solução para o problema da habitação no Brasil, a CBIC vem apresentar um elenco de medidas que visa dinamizar e incentivar o mercado de locação residencial.

Apresentam-se, a seguir, as medidas consideradas relevantes para o setor:

1) Flexibilização dos Contratos

A atual legislação sobre locação residencial vem reconhecendo a necessidade de trazer de volta a liberdade contratual nesse segmento. Tal diretriz indica que o retorno às regras do Código Civil seria um grande avanço, eliminando-se a legislação específica sobre locação.

Na própria legislação vigente há sinais do retorno à liberdade contratual. Isso pode ser identificado pelo tratamento que é dado aos imóveis, com habite-se anterior à edição da Lei 8.245/91, cujos contratos admitem cláusulas livres para a escolha dos índices e periodicidade de reajuste.

Coerente com essa filosofia de reduzir a interferência governamental neste setor, um passo a mais nesse sentido seria o de permitir também que os imóveis com habite-se no tocante à escolha do índice e periodicidade de reajuste. Essa nova regra já poderia vir a partir da assinatura dos novos contratos.

Outro item importante que pode ser aperfeiçoado, também no sentido de garantir a livre pactuação entre as partes, é a questão do prazo de duração do contrato. A legislação admite 30 meses para que o locador possa denunciar o fim do contrato.

Essa regra é altamente prejudicial, principalmente nos centros urbanos, onde a mobilidade ocupacional e geográfica das famílias é muito grande. Isso faz com que o prazo contratual fixo

de 30 meses acarrete inúmeros incômodos, tanto para inquilinos como para locadores.

Nesse sentido, para que os interesses das partes envolvidas nos contratos locais residenciais estejam devidamente adequados, o prazo de duração do contrato deveria ser menor. Isso deveria ser válido tanto para os contratos de imóveis com habite-se anterior como posterior à vigência da Lei do Inquilinato.

Em virtude dos movimentos cíclicos do mercado de locação residencial, fruto da interferência governamental, há grande disparidade no tocante aos valores dos aluguéis residenciais pagos pelos locatários.

Para que haja maior justiça nessas situações, em especial nos casos em que os valores praticados estejam fora dos parâmetros de mercado, a legislação deve permitir que a possibilidade de revisão seja independente do prazo de 3 anos previstos por lei.

2) ESTÍMULOS AO DESENVOLVIMENTO DO MERCADO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Vários motivos têm contribuído para que o mercado de locação residencial não opere eficientemente. As interferências que foram realizadas na área contratual dos aluguéis, principalmente após 1979, só causaram problemas e dificuldades tanto para locatários como para locadores.

As medidas propostas pelo governo para tentar regular o mercado de locação, motivadas pelo interesse maior de amparar melhor o inquilino, acabaram por ter um resultado contrário.

A aceleração da inflação associada à periodicidade semestral ou anual, acabou trazendo uma situação dramática para o setor de locação.

A herança da tradição patrimonialista, agudizada pelo espírito disseminado da aquisição da "Casa Própria", concomitantemente à diminuição do número de pessoas que investem em imóveis para alugar, acabaram reduzindo a oferta para aluguel, e conseqüentemente, os preços elevaram-se.

Desta maneira, urge a tomada de medidas que, por um lado tragam a liberdade contratual nesse segmento, por outro, influenciem o aumento da oferta de imóveis para aluguel, de modo a que se normalize a situação desse segmento.

O setor imobiliário vem há muito tempo se mobilizando para que esse setor, tão importante do ponto de vista econômico como social, venha a se desenvolver no ritmo necessário para atender às necessidades da população brasileira.

Nova política habitacional e moradia de aluguel

(*) Alfredo Lulz Buso

Neste momento em que discutimos a gravíssima situação do país em termos de moradia, é preciso acrescentar à análise sobre as distorções contidas no atual sistema de financiamento habitacional, uma reflexão específica sobre o problema de moradia de aluguel.

A política estabelecida a partir de 1994 colocou em funcionamento um único modelo de financiamento habitacional para baixa renda: o modelo da "casa própria". Infelizmente, sabe-se que mesmo na época de maior atividade do SFH (década de 70), não foi priorizado o atendimento dos segmentos de menor renda. Fazendo uma opção pela demanda solvente, o SFH destinou menos de 10% de seus financiamentos a mutuários com renda inferior a 3,5 salários mínimos.

Estas famílias, por sua vez, vendo-se pressionadas pela instabilidade de emprego e a queda do poder aquisitivo de seus salários, e pela própria valorização imobiliária de seus domicílios, acabam muitas vezes vendendo. Para a população de baixa renda, a propriedade individual do imóvel não significa, tampouco, o direito à moradia assegurada.

Conhecemos ainda outros tipos de distorções: é um fato conhecido que grande parte das unidades financiadas com dinheiro público estão sendo alugadas por seus proprietários a terceiros. Este tipo de especulação, não é legalmente permitido, mas, por outro lado, acrescenta provas de que existe uma demanda por aluguel não satisfeita por programas públicos de habitação.

Um exemplo clássico da demanda de baixa renda por aluguel é o cortiço. O crescimento do número de cortiços nas cidades brasileiras é um fenômeno pouco estudado e conhecido,

mais indica a existência de uma população que consente em comprometer porcentagens às vezes enormes de sua renda em pagamento de aluguel, em troca de condições de moradia absolutamente precárias e insalubres.

Existe ainda a demanda por aluguel como opção associada ao momento de vida de cada família. Casos como os de casais jovens, sem filhos, idosos solteiros, estudantes, trabalhadores que se mudam frequentemente etc, caracterizam uma demanda permanente por aluguel que jamais foi contemplada por programas públicos de habitação.

Por outro lado, as sucessivas intervenções governamentais no mercado de aluguéis, através da lei do inquilinato e dos controles sobre reajustes de preços, serviram apenas para desestruturar e desequilibrar cronicamente esse mercado. Attingindo de forma diferenciada velhos e novos inquilinos e desestimulando a oferta de novas unidades, estas intervenções tiveram por efeito o próprio reforço da "cultura da casa própria", em sua variante de fuga do aluguel.

Neste momento de avaliação dos erros passados e de formulação de propostas para o futuro, é saudável buscar informações na experiência de outros países.

Em vários países europeus de economia desenvolvida como França, Inglaterra, Alemanha, Bélgica e Holanda, a situação habitacional também já foi catastrófica. Depois da 2ª Guerra Mundial havia um enorme déficit habitacional e a população, empobrecida e desempregada, vivia em péssimas condições de moradia.

O Estado, que se reorganizava, foi pressionado a colocar em prática uma política habitacional cujo desafio estava em promo-

ver a construção de moradias e ao mesmo tempo garantir o seu acesso às faixas de menor renda, através de mecanismos de subsídio. Neste contexto, tomou grande impulso a construção de moradias de aluguel social.

Segundo cada país, desenvolveram-se formas específicas de promoção e gestão, mas de maneira geral os sistemas básicos:

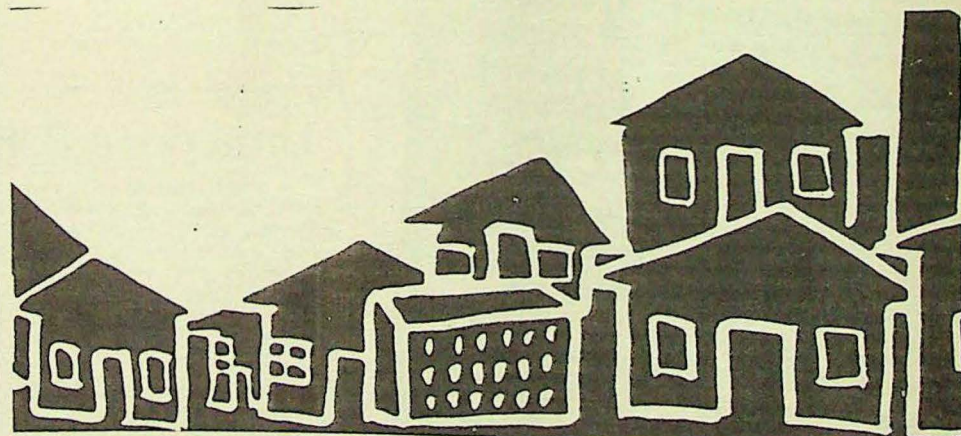
- um sistema próprio de financiamento, que incorporou tanto recursos retomáveis quanto subsídios a fundo perdido do poder do público, além de políticas fiscais que beneficiavam seus agentes; e

- regras específicas de atribuição das unidades construídas (renda máxima, direitos de reserva etc), de fixação de valor do "aluguel social", e de concessão de subsídios diretos (ajuda para pagar o aluguel).

O parque habitacional de locação social construído nos últimos 50 anos na Europa, com financiamentos subsidiados, apresenta um padrão de qualidade e de gestão (pública e privada) em geral eficiente, e responde hoje por uma significativa parcela da oferta habitacional daqueles países. Mais ainda, funciona, em maior ou menor grau como elemento efetivamente regulador do mercado de locação em geral.

Sem qualquer intenção de importar modelos estrangeiros, para nós vale a pena conhecer melhor o exemplo europeu, que revela outra maneira de pensar a política habitacional: a longo prazo, incorporando diferentes demandas e necessidades habitacionais, e definindo com precisão o papel do Estado promotor fundamentalmente de políticas sociais.

* Presidente da Associação Brasileira de COHAB's e diretor presidente da COHAB-ST





(*) Fernando José de Almeida

Assim como não se quer só comida, não se quer simplesmente uma casa. Quer-se mais, muito mais, e isso é desejável e se traduz em evolução: a habitação não se completa no conceito sumário de abrigo.

Mais que isso, pressupõe considerar malha complexa de aspectos integrados e complementares, expressa nos acessos de transportes e comunicações, na energia, no abastecimento de água, no esgotamento, na coleta de resíduos, na proximidade da escola, do lazer, dos serviços de saúde e do comércio de bens e serviços essenciais. Pressupõe considerar, especialmente, a existência e a garantia do emprego produtivo e de renda compatível para o livre exercício de demanda desses bens e serviços.

Além do mais a casa deve dispor de características de qualidade técnica, deve ser atraente, singular, adaptada às características regionais, resistente e barata. Deve estar inserida em assentamento que guarde consistência com a malha urbana e se harmonize com os ecossistemas circunvizinhos. Deve a produção dessa casa resultar de um grande arranjo institucional, onde as parcerias se aglutinem conjugando esforços, da União, dos estados, dos municípios, das instituições não-governamentais e, em especial, do trabalhador, que a constrói, sempre a construiu, mesmo sem apoio governamental, e nela deverá residir com sua família, exercendo direitos consagrados de cidadania.

Se todos esses aspectos são experimentados e se cumprem dentro de padrões de eficácia, torna-se necessário demonstrar esse modelo habitacional, difundir-lo, capacitar os trabalhadores para exercitá-lo e revivê-lo em todas as localidades brasileiras. A menção sumária desse conjunto de aspectos permite conferir o caráter de profunda multidisciplinaridade das questões urbanas, regionais e ambientais, no bojo das quais emerge a reconstrução da habitação.

Essa abordagem ampla - inspirada nos princípios do **habitat** - consistiu na base teórica para a formulação do Programa de Difusão de Tecnologia para a Construção de Habitação de Baixo Custo - PROTECH, criado pelo Decreto Presidencial, de 28 de julho de 1993. O Programa é

Ampliando o conceito de habitação: Protech

coordenado pela Secretaria-Geral da Presidência da República, abrangendo a articulação e o concurso de funções básicas de que se compõe, formado pelos Ministérios do Bem-Estar Social (Secretarias de Habitação e Saneamento), Fazenda (Caixa Econômica Federal), Ciência e Tecnologia, Integração Regional, Educação e Desporto, Cultura, Indústria e Comércio e Turismo, Meio Ambiente e Amazônia Legal e pelas Secretarias de Planejamento, Orçamento e Coordenação e de Assuntos Estratégicos. A interação e a coordenação de esforços se materializam nos Conselhos Técnicos Consultivos Nacional e Locais.

Partindo de estudos na temática específica de informações para o planejamento contidas em bancos de dados, assim como do acompanhamento, avaliação e esforços de convergência de programas de governo e, inclusive da legislação concernente, o PROTECH se instrumenta através das chamadas **Vilas Tecnológicas**, que se constituem em nichos de materialização do entrosamento dos parceiros.

Em cada Vila (na primeira fase, Curitiba, Brasília, Juiz de Fora, Curitiba, Contagem, Ribeirão Preto, Bauru, Salvador, Goiânia, Porto Alegre, Vitória, Fortaleza, Belém, São Luís e Manaus), será possível desenvolver a pesquisa apropriada, a competição saudável de processos tecnológicos aportados pelos agentes da construção civil - empresas e pessoas físicas - de tal sorte a aferir procedimentos que maximizem as condições de habitabilidade e minimizem os custos de produção.

Estão previstos experimentos com uso de materiais que vão desde o adobe, tijolos intertravados, talpa modular, até o concreto celular, fibras sintéticas e estruturas metálicas. A experimentação perpassa tecnologias de produto e processo, consistentes com partidos arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos e infra-estruturais simplificados e

adaptados regionalmente, aos valores culturais, estéticos e de auto-sustentabilidade dos sistemas naturais envolventes.

Prevê o assentamento populacional nas unidades sob teste, de tal forma a permitir o depolimento cabal das reais condições de organização e combinação dos fatores de produção, nas quais tem lugar a auto-construção, o mutirão e a terceirização, segundo as condições ditadas pela base.

Contempla a instalação de Centros de Difusão Cultural, a alma de cada Vila, de tal maneira a permitir a capacitação em ofícios afins e no gerenciamento de atividades de construção, na forma de treinamento que incorpore as culturas diferenciadas regionalmente, tornando possível a catálise e disseminação de conhecimentos nas áreas de influência desses pólos de demonstração e difusão de informação cultural e tecnológica.

Considera a partilha de funções e o exercício de divisão de trabalho, num grande mutirão institucional, onde a União aporta com diretrizes, recursos e instrumentos institucionais providos pelos segmentos setoriais envolvidos; o Estado com a infra-estrutura correspondente; o Município, com a base fundiária de assentamento e a infra-estrutura local, a Iniciativa Privada com a tecnologia, os Organismos Não-Governamentais (Conselhos e Institutos Profissionais, Sindicatos e Associações de Classe Patronais e Laborais e demais grupos de interesse direto), em conjunto com as Universidades e Centros de Pesquisa, debatendo, avaliando, certificando e difundindo as melhores alternativas. Estes agentes, em conjunto com o Morador, em sinergia, poderão ser reaproximados e exercer suas competências em harmonia, rompendo-se a tradição de desentrosamento, estantiquidade e irrealismo.

Considera o PROTECH o alcance de melhor qualidade dos instrumentos de uma futura Política Habitacional que tenha por escopo a ampla satisfação das aspirações por algo que extrapole um simples abrigo. Considera a capacidade inata de o brasileiro criar, inovar, e acreditar na utopia de um País mais humano e próspero.

* Técnico em Pesquisa e Planejamento do IPEA e assessor da Presidência da República junto ao Programa de Difusão de Tecnologia para a Construção de Habitações de Baixo Custo - PROTECH

Brasil: Habitação em crise

(*) Sérgio Miranda

A cada dia que passa agrava-se o problema da moradia no País. Hoje temos um déficit estimado de mais de 14 milhões de unidades habitacionais no Brasil, atingindo cerca de 70 milhões de habitantes. Somente em Belo Horizonte existem, levantadas pelo Censo Demográfico de 1991, 181 favelas, com um total de 415.557 moradores, incluindo aí "Conjuntos Habitacionais" que têm todas as características de favela, sem regularização, saneamento básico, etc.

A inexistência de qualquer política governamental para a questão habitacional tende a agravar ainda mais a situação. Dia a dia novas famílias às cidades expulsas do campo chegam pela marginalização social em que se encontravam, tornando a situação ainda pior. Contudo se na área urbana a situação é calamitosa, na área rural é vexatória: sem as mínimas condições de vida.

São diversos os aspectos a serem analisados quanto a essa problemática:

1) na ausência de habitação para todos, são milhões os inquilinos, que desviam fatias consideráveis da sua pequena renda, que sequer equivale ao valor da cesta básica, para o pagamento de alugueis escorachantes. Essa situação atinge a classe média, em vias de proletarianização, os chamados "inquilinos de fundo de quintal", os habitantes dos "cortiços" e assemelhados, que pagam caro para "morar" em tão precária condição;

2) os mutuários, que contraíram empréstimos junto ao Sistema Financeiro de Habitação, para a construção ou compra de suas moradias, vivem como reféns de saldos devedores elevados, pagando muitas vezes prestações altas que consomem boa parte do orçamento familiar. Outros milhares de trabalhadores recolheram a "poupança" no decorrer da obra e agora se vêem impedidos de assinar o contrato e pegar a sua chave por não terem mais a renda exigida;

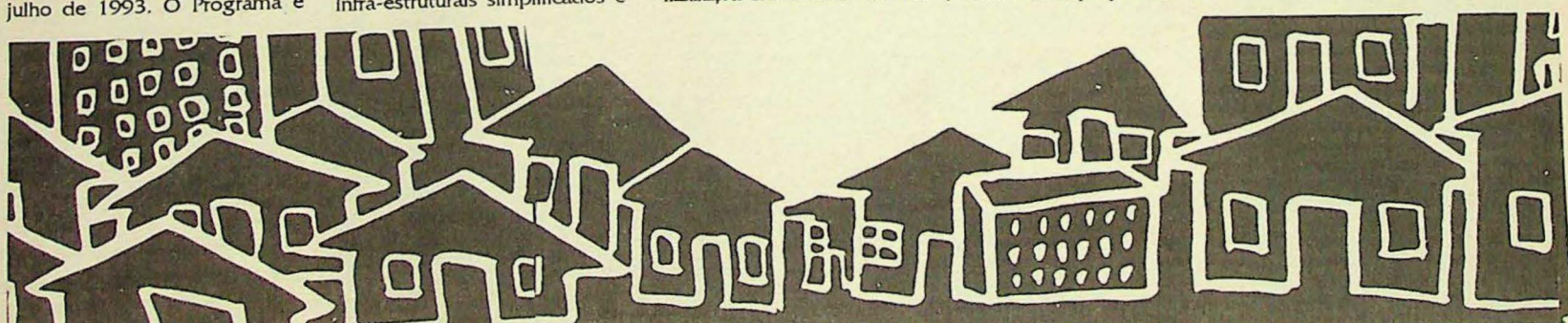
3) são milhões de brasileiros, sem outra alternativa, que ocupam terrenos públicos, organizando as impropriamente cha-

madas "invasões", pois o direito à moradia é um direito constitucional e básico do ser humano. Muitos vivem em milhares de favelas, nas capitais e no interior, sem nenhum saneamento básico, em modárias sem a mínima condição de habitabilidade. Outros brasileiros, marginalizados da cidadania, inclusive menores abandonados, vagam pelas ruas das cidades, abrigam-se debaixo de viadutos, pontes e marquises. Marcam contraste com mansões luxuosas de um pequeno número de privilegiados, não raro financiadas pelo Poder Público ou os seus agentes.

Essa triste realidade exige dos governantes soluções urgentes. Os insuficientes recursos públicos, e dos trabalhadores, destinados à habitação foram corroídos inapelavelmente pela corrupção e pela desastrosa política de privilégio do setor bancário. O projeto, oriundo dos esforços da CONAM e outras entidades do movimento social, que cria o fundo Nacional de Moradia Popular, pode vir a tornar-se o início da mudança dessa situação. Diferentemente de outros fundos, que nascem isolados de qualquer ação concreta e por isso não produzem resultados, este deve ser parte integrante de uma política social global para a questão habitacional. Defendo a participação do controle popular na gestão do Fundo e a destinação de verbas orçamentárias nunca inferior a 2% para cada esfera do governo, além de outros elementos que demonstrarão uma verdadeira priorização de esforços do poder público para a questão social.

Neste momento de debate para as próximas eleições devemos confrontar os programas, excluindo da opção de votos os que, por desconhecimento a gravidade desta situação ou por defenderem o capital frente ao social, não forem capazes de apresentar medidas concretas para este problema.

Deputado federal pelo PCdoB/ MG e é membro da Comissão Especial Sobre Política Nacional de Habitação da Câmara dos Deputados



CONSTRUINDO UMA POLÍTICA HABITACIONAL



Do descaso oficial nasce a luta do povo

(*) Edson Santos

O Rio de Janeiro é, hoje, a cidade onde mais se faz concessões à especulação imobiliária, à proliferação de moradias em áreas insalubres e de risco. Nas encostas dos morros, à margem dos rios, sob as pontes e viadutos uma enorme parte da população carioca vive e convive há anos com a negligência do Poder Público, incapaz de implementar uma política habitacional que assegure a construção de moradias populares, cujo déficit é de cerca de 1 milhão de unidades e resolva os sérios problemas de urbanização nas favelas.

Diane desse enorme descaso, o povo vem buscando soluções: a ocupação de terras ociosas ou estocadas com fins especulativos resultou em centenas de áreas de conflito, onde comunidades carentes lutam diariamente para assegurar a posse de um terreno, construir uma casa e "extrair" das autoridades iluminação e saneamento básico. Nas peregrinações pelas Secretarias Municipais em busca do que lhes é de direito, é comum encontrarem portas fechadas ou terem como resposta a violência policial.

Mas também há avanços. Em 1989 realizamos na Câmara Municipal do Rio de Janeiro um Seminário sobre Habitação. Esse debate foi importante para a elaboração de nossas propostas à Lei Orgânica do Município e as que apresentamos ao Plano Diretor em 1991.

Acompanhamos passo a passo várias ocupações de terras. Brigamos junto ao Poder Público pelas reivindicações destas comunidades. E também daqueles a quem o Governo Federal ameaça com a desapropriação, como é o caso dos que vivem no Horto Florestal.

Estivemos em Brasília, junto à Caixa Econômica Federal solicitando que fosse liberada a verba para a construção de casas para desabrigados das enchentes de 1988 e para negociar a liberação de terreno na Rodovia Washington Luís para ocupação do Mutirão Sta. Edwiges.

E daqui por diante é intensificar a luta. A questão da Habitação é prioridade no nosso mandato popular.

Edson Santos é líder do PCdoB na Câmara Municipal do Rio de Janeiro

Programa habitacional de Curitiba tem recursos do próprio município

(*) Rafael Greca

Mesmo sem poder contar com financiamento federal há mais de três anos, o programa habitacional do município de Curitiba, executado pela Cohab, não ficou parado. Ao contrário, continua andando. No ano passado, por exemplo, foram atendidas 8.680 famílias, a maior parte dela com projetos implantados com dinheiro arrecadado no próprio município.

Curitiba, na verdade, acostumou-se, nos últimos anos, a caminhar com suas próprias pernas na questão habitacional. Desde que os recursos do FGTS, que sempre foram a principal fonte financeira para a moradia popular em todo o país, escassaram, o município começou a pensar em alternativas para fugir da dependência das verbas federais.

Um passo importante foi dado em 1990, com a criação do Fundo Municipal de Habitação, tendo como principal receita o instrumento chamado "solo criado". Ele autoriza às empresas de construção civil o aumento

do potencial construtivo em determinadas regiões da cidade, mediante o pagamento de valores equivalentes à área acrescida. Toda a arrecadação do "solo criado" é destinada ao financiamento de projetos habitacionais para famílias com renda de até três salários mínimos. O gerenciamento e aplicações dos recursos está sob a responsabilidade da Cohab.

Novas alternativas

Demos ênfase, a partir do ano passado aos projetos desenvolvidos com verbas da FMH, em especial dos loteamentos. Para agilizar o atendimento das famílias cadastradas na Cohab - que compõem o que se chama de "fila" da casa própria -, e poder realizar sempre novos empreendimentos com os recursos disponíveis, a Companhia adotou uma nova sistemática de compra de área. As aquisições passaram a ser feitas em pagamentos parcelados, obedecendo-se aos mesmos prazos concedidos às famílias (cinco anos).

Na implantação dos projetos

de loteamentos, optou-se por realizar a urbanização progressiva das áreas. Esta forma de atuação traz benefício imediato às famílias, reduzindo custos e possibilitando o atendimento a candidatos inscritos na fila que ganham a partir de um salário mínimo. Em função de seu baixo poder aquisitivo, esta faixa da clientela estava desassistida, porque era impossível viabilizar o financiamento de uma unidade habitacional, incluindo terreno e infra-estrutura completa, com uma prestação compatível.

Com a urbanização progressiva, as melhorias necessárias às áreas são introduzidas gradativamente pelo poder público, sem onerar o orçamento das famílias e o desenvolvimento se faz num bairro que se forma naturalmente, por etapas. Dentro desta sistemática, a Cohab atendeu no ano passado 3.012 famílias, no chamado programa "Lote Fácil". Este ano, nos quatro primeiros meses, foram entregues mais 420 lotes e, até dezembro, a previsão é alcançar cerca de 3 mil unidades do "Lote

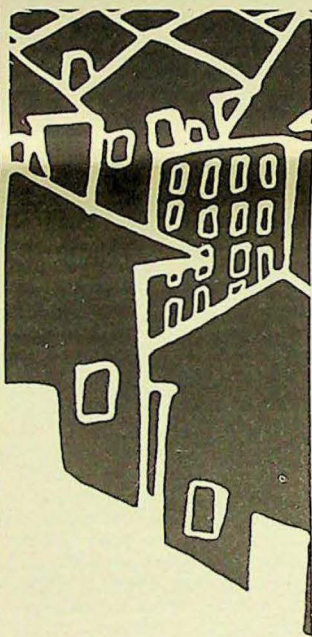
Fácil".

Fila

Outra diretriz importante dada ao programa habitacional do município de Curitiba foi o atendimento a todas as famílias inscritas na fila da Cohab há mais de três anos. Esta medida prevê que, a cada ano, a Cohab promova o "zeramento" de sua fila, nos últimos três anos. Isto impede que os candidatos fiquem esperando durante muito tempo a convocação para receber imóvel, disciplinando o atendimento e oferecendo, por outro lado, mais tranquilidade a quem está inscrito.

Para fazer andar a fila foi adotado, então, o critério cronológico, em substituição a uma fórmula de classificação, que levava em conta outros itens, como a idade do inscrito, e criava algumas distorções, passava à frente de outro candidato mais antigo. Desde o ano passado, quem se inscreveu antes é atendido antes. Vale, para a classificação, a data da inscrição.

* Prefeito de Curitiba



Sugestões para uma política habitacional

(*) Luiz Antônio de Medeiros

A recuperação da capacidade de financiamento da habitação popular e para a baixa classe média é um dos aspectos fundamentais da Reforma do Estado que a Força Sindical defende em seu Projeto para o Brasil, diagnóstico e propostas concretas para a solução dos principais problemas sociais, políticos e econômicos brasileiros.

O assombroso déficit nacional de 10 milhões de residências, somado às precárias condições em que vivem milhões de pessoas, em favelas e cortiços, exige uma urgente reformulação da política habitacional no País, dada a falência das políticas até agora implementadas.

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, que desde a sua criação foi a principal fonte de financiamento dos Estados e Municípios nas áreas de habitação popular e saneamento, já não cumpre mais seus objetivos. O FGTS perdeu a sua capacidade financiadora pela sistemática depredação de seus saldos, promovida, principalmente, pelos próprios estados e municípios, contumazes caloteiros, que não pagam - ou pagam em limites abaixo do necessário - os empréstimos que tomaram

dos trabalhadores.

O saneamento do FGTS é importante e fundamental para a continuidade dos programas habitacionais, mas não é tudo. É necessário buscar fontes alternativas de financiamento não só para a habitação, como para o saneamento básico e infra-estrutura urbana nos Estados e Municípios.

A Força Sindical defende, por exemplo, a reformulação da Previdência Privada, com a criação da Previdência Privada Suplementar, gerida pelos fundos privados de pensão. A proposta da central, incluída no Projeto para o Brasil, sugere a destinação de um percentual destes fundos para o financiamento da habitação popular. Uma outra alternativa seria destinar parte do Imposto de Renda da Pessoa Física a um fundo, para o financiamento de casas populares, do qual os cotistas (pessoas físicas com imposto a pagar) receberiam apenas os rendimentos. Propostas não faltam.

Além da garantia de fontes de financiamento, uma política habitacional deve aumentar a capacidade e processos que melhorem a qualidade e reduzam o custo das habitações populares. Neste sentido, existem experiências bem-sucedidas, como a desenvolvida pelo Estado do Ceará, que conseguiu reduzir sensivelmente o custo das residências populares, sem prejuízo de sua qualidade.

Uma política habitacional deve também levar em conta a

força criativa da sociedade organizada, estimulando o sistema de mutirão e os programas desenvolvidos por associações de moradores, fundações, instituições religiosas e entidades patronais e de empregados.

É imprescindível o estabelecimento de metas e de formas de controle, para garantir a continuidade dos programas habitacionais (que devem ficar a salvo das mudanças de governo ou de políticas econômicas), evitar o desperdício de recursos e a corrupção.

Qualquer reformulação da política habitacional deve partir do princípio de que deve haver algum tipo de complementação ou subsídio para as camadas mais pobres da população, que não têm recursos para honrar o financiamento em sua integralidade. Um sistema compensatório inteligente poderá ajudar a transferência de renda para estes deserdados.

Para as classes médias, o importante é assegurar um plano capaz de recuperar o financiamento (que será usado para financiar novos projetos habitacionais), mas, ao mesmo tempo, impedir que as desastrosas mudanças da política econômica e das moedas tome um verdadeiro pesadelo o sonho da casa própria.

* É presidente da Força Sindical e do Partido Progressista em São Paulo e candidato ao governo de São Paulo.



Moradia e Dignidade

(*) Zenilde Burlin

O quadro social brasileiro é alarmante. São milhões de pessoas que não usufruem dos serviços básicos no campo social, tais como educação, saúde, trabalho, habitação...

O déficit habitacional em nosso país passa hoje de 10 milhões, além de haver um número muito grande de construções precárias que não proporcionam uma acomodação digna a seus ocupantes.

Em 1993, a Conferência Nacional dos Bispos do Brasil dedicou sua Campanha da Fraternidade ao tema da moradia, visando sensibilizar as esferas administrativas e todos os segmentos da sociedade para esta gravíssima ferida social e desencadear propostas para superá-la.

A moradia é, sem dúvida, uma das questões sociais mais graves e estruturais em nosso país. Uma casa onde a família possa morar decentemente dá ao ser humano um mínimo de dignidade de que necessita. É condição básica para o desenvolvimento do vida plena do indivíduo, da família e do exercício da cidadania. Esta questão transcende o plano meramente econômico para o político e o ético. O seu déficit é a negação da fraternidade, da cidadania, da justiça social.

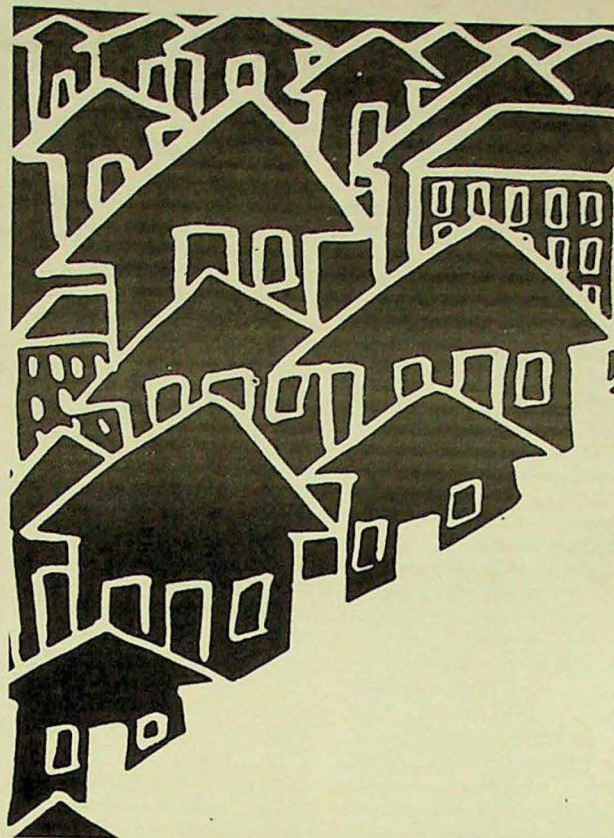
A questão da habitação está ligada ao tipo de cidade que se projeta, por isso é indispensável equacionar a questão da moradia com o emprego e o transporte público. Isto requer que o governo federal atue de maneira afinada com as administrações estaduais e municipais e com as iniciativas privadas e haja uma opção clara para o atendimento das necessidades sociais das populações mais humildades.

Entre as propostas para a superação do problema habitacional poder-se-ia começar pela distribuição equitativa do solo, respeitando a função social da propriedade; o início imediato de programas para a construção de moradias populares; loteamentos populares com infraestrutura adequada; uma política de urbanização que leve em conta local de trabalho, os custos do saneamento básico e as tarifas públicas; mutirões e formas alternativas de auto-construção; uma política habitacional real e justa, enfim uma legislação adequada, uma política transparente de estímulo a produção de moradias rurais e urbanas. A questão precisa ser implementada com determinação e vontade política em uma urgente ação solidária da iniciativa privada responsável com o poder público, visando-se à criação de uma sociedade onde o desenvolvimento econômico e social se equilibrem.

Deverão ser viabilizadas novas fontes de recursos e novas tecnologias que possibilitem a redução dos custos das unidades habitacionais. Urge criar formas de implementação dos empreendimentos habitacionais e de financiamento, estimulando-se a iniciativa privada para colaborar na redução do déficit habitacional, gerar empregos para a grande massa sofrida da população brasileira, reduzir o fluxo migratório e promover a justiça social. Pensar na moradia do brasileiro, abordando a questão do inquilinato. Evitar a dispersão de forças e carrear os recursos previstos em leis já existentes. E evitar as mediações que encarecem e são fonte de corrupção, de deturpação política.

É o que todos esperamos.

Conferência Nacional dos Bispos do Brasil - CNBB



Sistema Nacional de Habitação

Depois de analisar as propostas referentes à criação de uma Política Nacional de Habitação, o deputado Hélio Rosas, decidiu-se pela apresentação de um substitutivo instituindo o Sistema Nacional de Habitação, que terá entre outras prioridades o objetivo de articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenham funções no campo habitacional de interesse social.

O substitutivo do deputado cria também o Conselho Nacional de Habitação, vinculado ao Ministério do Bem Estar Social que fixará as diretrizes, estraté-

gias e instrumentos, bem como as prioridades da Política Nacional de Habitação. O Fundo Nacional de Habitação, na versão apresentada pelo deputado, será formado com recursos depositados na Caixa Econômica Federal, visando custear as atividades e programas desenvolvidos pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Esse substitutivo do deputado Hélio Rosas passará ainda por votação na Comissão Especial de Habitação e, se aprovado poderá se transformar em lei.

Diretrizes da Política Habitacional para Belo Horizonte

* Dalva Stela Rodrigues Medeiros

A política habitacional proposta para Belo Horizonte se norteia por três diretrizes básicas, que são: reconhecer a política como habitacional estreitamente vinculada à política urbana, garantir o acesso à terra e à moradia digna para seus habitantes, privilegiar processos democráticos de gestão urbana, em particular de formulação e implementação da política habitacional. Esta política tem como alvo prioritário as famílias com renda até cinco salários mínimos, aquelas que em função da situação habitacional vivem em situação de risco e de insalubridade e a população organizada em torno da questão habitacional.

Com base nestas diretrizes e no trabalho integrado da administração, a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL) desenvolve linhas de atuação que contemplam simultaneamente a produção de novas moradias e a intervenção nos assentamentos existentes. Na produção de moradia, busca-se incentivar ao máximo as diversas formas de parceria, inclusive com os usuários, para a produção de casas, de lotes urbanizados, de demais obras e equipamentos necessários à comunidade. Está em curso, por exemplo, a aplicação do Programa de Apoio ao Autoconstrutor, que prevê formas de financiamento de material de construção para famílias de baixa renda.

Nas intervenções em áreas existentes, trabalha-se no sentido da progressiva incorporação de tais assentamentos à cidade oficial, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida da população, criando nestes locais a infraestrutura urbana para atender às necessidades da população.

*Diretora presidente da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL

Menos dinheiro para os bancos e mais verbas para a habitação

(*) Antônio Neto

A política econômica implantada por Fernando Henrique Cardoso exacerbou o receituário do Fundo Monetário Internacional (FMI), que vem sendo aplicado no Brasil há três décadas - excetuando o breve período do Plano Cruzado I -, causando um processo de recessão permanente, agravando os problemas sociais, entre os quais o déficit habitacional, que hoje atinge a 12 milhões de moradias.

Como um Robin Wood às avessas, FHC cortou os gastos com saúde, educação e habitação, transferindo-os para os

bancos, incentivou a especulação financeira com a política de juros siderais - 45% reais ao ano - e desviou os 20% do IPMF que seriam destinados à habitação para o seu fundo de campanha eleitoral (FSE).

Enquanto os bancos são contemplados com 65% do Orçamento não é previsto dotação orçamentária para a implantação de uma política de habitação popular. Enquanto o povo fica à mercê da própria sorte, vivendo amontoado sob viadutos e nas favelas, destina-se 200 bilhões de dólares para os

bancos. Basta! Vamos pôr fim a esse crime!

A política criminosa adotada pela equipe econômica possibilitou que os bancos desviassem 11,5 bilhões de dólares da habitação só no ano passado. Com esse montante, seria possível construir 5 milhões de casas populares, reduzindo em 40% o déficit habitacional.

A solução para a habitação popular passa pela adoção de uma política de investimento que promova a retomada do desenvolvimento econômico. Por isso, defendemos deste a Marcha a Brasília, realizada em

maio de 92, a liberação de verbas para a construção civil, para a implantação de um massivo programa de casas populares.

Para a CGT, é necessário inverter essa política de favorecimento aos bancos e investir no progresso e no desenvolvimento nacional. Assim, poderemos acabar com a inflação e eliminar os graves problemas sociais, como o déficit habitacional.

A solução para a habitação popular passa pela adoção de uma política de investimento que promova a retomada do desenvolvimento econômico.

Por isso, defendemos deste a Marcha a Brasília, realizada em maio de 92, a liberação de verbas para a construção civil, para a implantação de um massivo programa de casas populares.

Para a CGT, é necessário inverter essa política de favorecimento aos bancos e investir no progresso e no desenvolvimento nacional. Assim, poderemos acabar com a inflação e eliminar os graves problemas sociais, como o déficit habitacional.

*Presidente da Central Geral dos Trabalhadores - CGT Brasil



Privilegiar o direito de uso

* Marisa Patrício

Santos, como tantas outras cidades brasileiras, tem na crise habitacional um de seus problemas mais sérios. Agravada pela situação econômica e social do país e pela inoperância e falência das políticas federais de habitação, a crise de moradia em Santos reflete-se no crescimento das favelas e do número de cortiços e assentamentos precários nos morros. Atualmente, calcula-se que 11% da população santista viva em favelas, e 12% em cortiços.

Comparada a outras cidades, no entanto, Santos tem uma situação geográfica e urbana bastante particular. Sua zona urbana, correspondendo a cerca de 8% da área do município apenas, e concentrando 99% da população de 417.000 habitantes, localiza-se na Ilha de São Vicente, cuja superfície compartilha com o município de São Vicente. Com a ocupação da área continental limitada por uma série de restrições, desde dificuldades de acesso, até uma nova legislação municipal de Proteção Ambiental, é na porção insular do Município de Santos que vem se adensando a urbanização.

Os limites impostos à expansão de Santos, na realidade implicam em mais um fator de agravamento da questão habitacional: os terrenos disponíveis para a implantação de programas de moradia são escassos, seu valor é alto, e suas características físicas - tipo de solo, nível do lençol freático - requerem soluções técnicas que encarecem ainda mais o produto final.

Talvez mais do que em qualquer outra cidade, em Santos uma política habitacional efetivamente preocupada em soluções de moradia para a população de baixa renda não poderia estar dissociada de uma política de desenvolvimento urbano capaz de garantir o caráter social das aplicações de recurso público em terrenos, infraestrutura, equipamentos e serviços complementares à habitação. Mais ainda, tais políticas devem prever a formulação de instrumentos urbanísticos voltados especificamente para a regulamentação

e o controle daquelas áreas consideradas de interesse para a habitação popular. Neste sentido, cabe observar que a municipalidade de Santos, dispõe, desde 1992, de uma legislação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), cuja aplicação tem demonstrado seu potencial como instrumento regulador do preço da terra, e portanto, sua contribuição para um programa de aquisição de terras para habitação de interesse social.

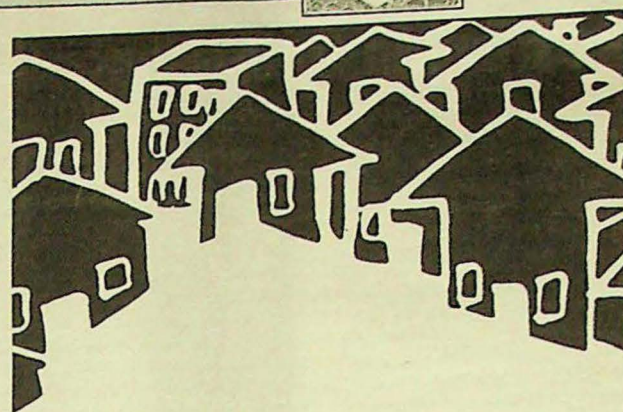
No entanto, nada disso será efetivo se não forem desenvolvidas formas de acesso à habitação popular que possam, em relação ao terreno e ao imóvel residencial adquirido ou construído com financiamentos subsidiados por recursos públicos, privilegiar o DIREITO AO USO, sobre o direito à propriedade. Diante da pressão imobiliária, é preciso desenvolver mecanismos de acesso que,

preservando a destinação social da terra urbana, possam de fato garantir a função habitacional para as classes de menor renda.

É dentro desta perspectiva que em Santos tem sido discutida e viabilizada a idéia da locação social. Entende-se que a locação social seja uma forma de acesso à moradia que, em alternativa à aquisição permite O USO do imóvel residencial mediante o pagamento de uma "taxa" (o aluguel social), sobre a qual se aplica a concessão controlada de subsídios, conforme a necessidade da família e a evolução de sua renda. Estendida a um número significativo de unidades, a locação social permitiria a formação de um estoque habitacional com regras de acesso diferenciadas daquelas destinadas a aquisição, e com o qual se poderia praticar uma política habitacional efetivamente favorável às famílias de menor renda, inclusive daquelas que já pagam aluguéis (extorsivos) nos cortiços. Aliás, tal programa deve ser um importante aliado da política de recuperação de áreas centrais que hoje se debate em Santos. Áreas que, apesar de fisicamente degradadas, apresentam não apenas um valor como patrimônio histórico e ambiental, mas também vantagens de localização para a população de baixa renda que nelas habita, poderiam ser recuperadas com a garantia da permanência desta população no local e em condições mais dignas de moradia.

Em uma situação urbana como a de Santos, portanto, a locação social toma-se, além de instrumento da política de habitação popular, também elemento de política urbana e fundiária e, eventualmente, da política de renovação urbana e preservação do Patrimônio Histórico. Os 3 projetos-piloto de locação social que hoje se desenvolvem em Santos visam explorar um potencial de aplicação em cada uma dessas modalidades, ou em várias delas simultaneamente, e deverão no futuro próximo produzir os modelos de gestão necessários à sua aplicação em maior escala.

* COHAB - Santos



Reforma urbana e democracia

O agravamento da questão urbana - particularmente na atual conjuntura de crise do modelo industrial de desenvolvimento - exige que se venha a colocar a Reforma Urbana como um dos principais itens da nossa agenda política. Tal exigência está respaldada não somente no peso dos cerca de 75% da população brasileira que vivem hoje no meio urbano, mas também nas interfaces necessárias entre a questão urbana, a economia, a política e o meio ambiente. Significa dizer que o **direito à cidade** - pilar básico da proposta de Reforma Urbana - não se efetiva somente mediante a adoção de instrumentos de ordenação territorial: a estes devem ser agregados outros itens - embora de maneira parcial, em alguns casos - a fim de que haja uma atualização da luta pela Reforma Urbana.

Esta atualização passa, em primeiro lugar, por reconhecer que a escalada do processo de globalização da economia que está em curso traz novas consequências para o cenário urbano, sendo a mais dramática delas o recrudescimento da exclusão de grandes camadas da população do usufruto da cidadania. Com isto, reforça-se uma tendência já esboçada no sentido de transformação das cidades em um mosaico de guetos nos quais se verificam regras próprias, à revelia da legislação em vigo. Trata-se de um quadro que denota a paulatina perda de importância do Estado como instância mediadora das relações sociais e a progressiva descaracterização da cidade enquanto espaço público. Um projeto de Reforma Urbana, em tais circunstâncias, para ser eficaz, deverá articular a preocupação de ordenamento territorial - como o Plano Diretor, por exemplo - com políticas que visem extirpar os fatores de exclusão social, o que quer dizer que não devem se esgotar em arranjos de caráter meramente compensatórios.

A luz destas diretrizes maiores, ressitua-se em novas bases os temas tradicionais da pauta de Reforma Urbana. Não se trata propriamente de volver o nosso olhar para outros temas, abandonando os até aqui trabalhados, mas vislumbra-los contra o pano de fundo da reestruturação sócio-econômica mundial perpetrada pela globalização da economia, o que vem conferir um novo colorido a velhas propostas. No caso, por exemplo, de gestão democrática da cidade, o que fica claro neste novo panorama é que sua consecução não se efetiva somente pela inscrição de instrumentos de participação popular. É necessário - antes - que as condições de participação sejam universais e - sobretudo - que haja possibilidade de que as opiniões dos cidadãos possam ser levadas a efeito, o que pressupõe um Estado com capacidade mínima de intervenção. Registre-se, de passagem, que se trata aqui de um tema que bate de frente com o discurso neoliberal que está em moda.

A luta em favor de uma cidade democrática, portanto, tem sua ênfase na busca de instrumentos que permitam a universalização do acesso aos bens e serviços urbanos, mas não deve negligenciar os outros itens que - ora mais íntima, ora mais pontualmente - interagem e dialogam com a questão urbana. Sobre tudo, não se pode pensar a "urbe" em abstrato, mas contextualizada historicamente, geograficamente e socialmente. Com efeito, se é fundamental estabelecer regras que inibam práticas predatórias como a especulação imobiliária urbana para permitir uma apropriação menos seletiva da cidade, é também de capital importância deter a escalada da miséria sem o que será impossível obter-se o mínimo de cidadania necessário ao exercício da democracia.

Associação Nacional do Solo Urbano - ANSUR

Programa de locação social

* Zulmira Salvador

O município de Diadema, em São Paulo, está ingressando no Programa de Locação Social através de um projeto piloto que prevê a implantação de aproximadamente 40 unidades habitacionais.

Recentemente associada ao Programa, a Prefeitura Municipal de Diadema, através de sua equipe do Departamento de Planejamento, encontra-se em fase inicial de sistematização do projeto. Têm sido feitas discussões para a definição do tipo de unidades a serem utilizadas. São cogitadas algumas unidades prontas, num conjunto de edifícios - a serem adquiridos - assim como tem-se estudado a possibilidade de realizar a construção de unidades especificamente voltadas para este fim.

Discussões de ordem técnica e operacional estão em andamento entre a equipe de Diadema, que tem contato com informações e subsídios oferecidos pela CDHU.

A Prefeitura de Diadema espera ter, muito em breve, definido os termos do Projeto Piloto, para que possa agilizar sua implantação ainda no primeiro semestre de 1994.

Assessora da Prefeitura de Diadema - SP



Habitação - uma questão de política pública de caráter social

(*) Cícero Lucena Filho

S em sombra de dúvidas o problema habitacional é um dos mais graves do país e vem se constituindo num desafio para o poder público, extrapolando do plano meramente econômico para o político e o ético.

A questão da habitação não se restringe à condição de morar, mas transcende para a busca de soluções para a cidade de forma integrada. Morar significa não só ocupar um espaço debaixo de um teto, mas ter à disposição toda uma infraestrutura urbana: água, esgoto sanitário, transporte, lazer e um meio ambiente saudável. Não se pode afirmar que o Poder Público tenha relegado a um plano secundário a solução dos desafios do problema de moradia. Pelo contrário, houve um grande esforço no enfrentamento da questão, embora possa se fazer críticas à forma como se conduziu a política para o setor.

Uma prova inequívoca da ação do Estado no campo específico da moradia é a criação do BNH e do Sistema Financeiro de Habitação, que mobilizou recursos consideráveis por meio dos Institutos de Previdência das Unidades da Federação e das Companhias de Habitação. A captação de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e das Associações de Poupança e Empréstimo e Caixa Econômica Federal demonstra a adesão do Sistema Financeiro e da sociedade como um todo à busca de solução para tamanho desafio.

Mister também se faz reconhecer, a participação da Indústria da Construção Civil e da Indústria de Materiais de Construção, em pesquisa de soluções alternativas que tornasse a habitação acessível a contingentes marginalizados do processo.

Não obstante todo o esforço dispendido pelo poder pú-

blico, e pela iniciativa privada o problema se agigantou.

Ao lado dos conjuntos que eram construídos e dos edifícios que se erguiam proliferavam as sub-habitações nas favelas, nos cortiços, nas invasões.

E por que?

Certamente que podem ser elencadas várias causas, mas o processo de urbanização do país é a causa mais evidente do caos urbano que se criou com os grandes fluxos migratório do campo para a cidade.

O homem migrou por falta de uma política agrícola e agrária no campo, que o expulsou da terra e o deixou sem emprego na cidade obrigando-o a acomodar-se precariamente nas periferias dos centros urbanos.

Essa precariedade habitacional está associada aos seguintes indicadores: ocupação de terras impróprias para edificação, construções inadequadas do ponto de vista estrutu-

ral e de conforto ambiental, ausência do equipamentos sociais e infraestrutura urbana, superpoluição do ambiente e falta de privacidade.

Como consequência, o ambiente social se deteriorou pela escalada do crime, da violência, do tráfico de drogas e da invasão das ruas pelos menores carentes.

A tarefa dos que, em tão rico momento de nossa história, têm a responsabilidade de dirigir e enfrentar o problema da habitação como uma questão de política pública de caráter social.

A política habitacional não deve se restringir somente a produzir ou financiar construção de novas moradias. As casas e apartamentos são construídos em terreno que se liga ao resto da cidade, pelas redes de água e esgoto, pelas vias urbanas, pelos equipamentos sociais (hospitais, escolas, creches, etc), pelo transporte para o trabalho e áreas de lazer. A

política habitacional deve ser instrumento de melhoria da qualidade de vida das famílias de baixa renda e permitir a outras famílias a aquisição de terrenos ou casas a preços acessíveis, em áreas dotadas de infraestrutura urbana.

Todo esse esforço não é tarefa somente do Governo. Toda a sociedade deve se mobilizar na busca de equacionar e resolver tão grave problema. A Indústria da construção civil e de materiais de construção pode contribuir de forma efetiva, pela sua capacidade de absorver grandes contingentes de mão-de-obra não qualificada e por engendrar soluções técnicas alternativas de baixo custo.

Somente assim poder-se-á resgatar a moradia como direito pessoal e familiar e como fator de estabilidade social.

* Governador do Estado da Paraíba

Novas Tecnologias & Construção Habitacional

(*) Vanderley M. John

A defesa da "industrialização da construção habitacional" como uma das condições para a superação do déficit habitacional congrega um grande número de pessoas. A incorporação permanente de novas tecnologias ao mercado somente poderá ser alcançada pela modernização tecnológica global do setor que envolve muitos outros fatores como (a) a formação da mão-de-obra, (b) a modernização gerencial pela adoção da moderna teoria da qualidade, (c) melhoria dos projetos, e (d) melhoria das condições de trabalho, etc.

Depois de anos de propaganda da industrialização e de pelo menos 4 núcleos experimentais (aos que vão se somar as 15 Vilas Tecnológicas do PROTECH), e a proporção de habitações produzidas empregando-se novos sistemas construtivos é menor do que na década de 70. Quais seriam as causas destas dificuldades?

Qualidade das novas tecnologias

Muitas das novas tecnologias utilizadas na década de 70 resultaram em habitações de baixa qualidade, sem condições de conforto térmico, acústico, com baixa durabili-

dade, além de serem esteticamente pobres. Diante de desastres como os dos conjuntos produzidos empregando-se materiais *solúveis em água* denominado "Sistema Coan", a CEF restringiu o financiamento de habitações com novos sistemas construtivos àquelas tecnologias.

Atualmente um projeto para iniciar a estruturação de um Sistema Nacional de Certificação de Qualidade de Novos Sistemas Construtivos pela ABNT, está parado por "falta de recursos" que ultrapassam ligeiramente a casa dos US\$ 100 mil. Somente este sistema abrirá o mercado para as novas tecnologias, garantindo os interesses dos consumidores e preservando recursos públicos.

Descontinuidade da demanda

A adoção de uma nova tecnologia exige investimentos que somente podem ser amortizados a longo prazo. Devido a ausência de política habitacional a longo prazo e do privilégio de contratos de curto prazo (um ano,...) as novas tecnologias estão quase que inviabilizadas e a redução de custos é obtida pela racionalização das tecnologias tradicionais.

Insuficiência da pesquisa

A pesquisa na área é limitada por dois fatores. O primeiro, é a inexistência de fontes de financiamentos à pesquisa. Esta questão está sendo discutida pela ANTAC a nível do Ministério de Ciência e Tecnologia e da FINEP. A segundo é a dificuldade de transferência das tecnologias desenvolvidas em Universidades e Institutos de Pesquisa para o mercado. Esta dificuldade está sendo crescentemente superada pelas parcerias entre pesquisadores e construtoras.

Conclusões

A incorporação de novas tecnologias desejável, mas somente será possível no âmbito da modernização global do setor. O governo deve adotar medidas visando favorecer a modernização do setor. A experiência indica que construção de núcleos experimentais ou vilas tecnológicas, tal como o proposto pelo PROTECH, é cara e ineficiente na promoção destas novas tecnologias. Com recursos da ordem de 100 vezes menor o governo poderia abrir o mercado para as novas tecnologias.

* Presidente da ANTAC (Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído)



CONSTRUINDO UMA POLÍTICA HABITACIONAL



A Política habitacional que queremos

(*) Vladimir Dantas

Política Habitacional que queremos deve garantir como prioridade a construção de casas para as famílias de baixa renda. Aqueles que ganham de 0 a 5 salários mínimos devem ter prioridade no resgate da dívida social. Aos setores que ganham de 0 a 3 salários mínimos deve ser garantida uma atenção especial. São eles os principais credores da dívida social que a nação tem com a imensa maioria do povo. Esta política não deve prejudicar o atendimento daqueles setores que ganham até 10 salários,

Para garantir isto, devem ser garantidos 2% do orçamento global da união para habitação. A poupança, tanto urbana quanto rural, devem ser, prioritariamente, canalizadas para a habitação. O montante atual da poupança urbana é da ordem de 20 bilhões de dólares. A maioria dos recursos têm sua origem nas camadas médias e populares. Devem ser prioritariamente canalizadas para a construção popular e não para servir de incremento à ciranda financeira. Se este total fosse aplicado hoje, daria para fazer

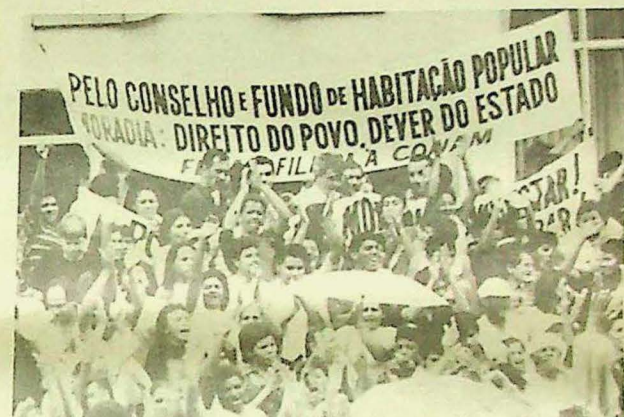
900 mil moradias por ano e gerar, no mínimo, 2 milhões de emprego por ano. Seriam atacados vários problemas: habitação, geração de empregos e dinamização da economia dando um golpe mortal na situação de miséria de milhões. Várias outras fontes de receita devem, também, ser canalizadas para a habitação: taxas de ocupação, as letras imobiliárias, os recursos do Crea, dentre outros.

No que se refere ao financiamento, ele deve assegurar aos mutuários condições objetivas de pagamento. Ele deve ter subsídio integral, de acordo com a necessidade de complementação de renda das famílias dos mutuários. Os mais carentes, particularmente aqueles com renda de 0 a 3 salários mínimos, devem pagar somente o que está na sua capacidade. A equivalência salarial deve ser um critério rígido, que garanta, sem subterfúgios, que a prestação da casa própria seja uma parcela fixa e previamente acertada do salário do trabalhador. É preciso, também, reduzir as taxas de seguros das habitações.

* Presidente da CONAM

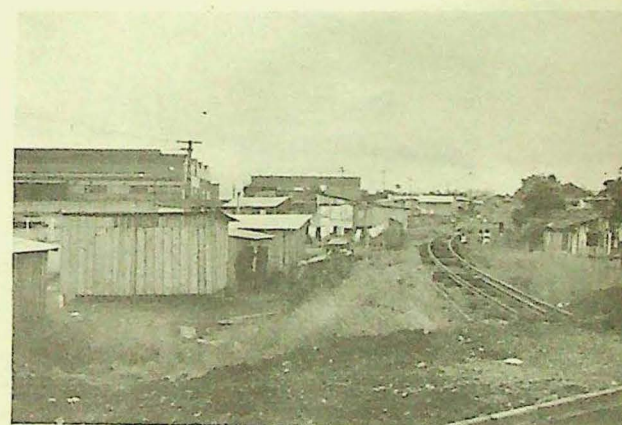


Em muitos momentos a população ocupou as ruas para dizer à moradia sem dignidade, exigindo a execução de uma Política Habitacional



1ª CONFERÊNCIA NACIONAL DE HABITAÇÃO

BRÁSILIA - 24 A 27 DE MAIO DE 1994 - SAN MARCO HOTEL



Remetente: Secretaria Executiva da 1ª Conferência Nacional de Habitação

CONAM - W3 Sul, Quadra 705, Bloco G, Casa 43

Telefone: (061) 242-6549 - 242-6897

Fax: (061) 243-1569

Brasília - Distrito Federal - CEP: 70.350-707

Destinatário:

Impresso

CONSTRUINDO UMA POLÍTICA HABITACIONAL