



EN-HAP

ESCOLA NACIONAL DE HABITAÇÃO E POUPANÇA

SEMINÁRIO

A HUMANIZAÇÃO
DAS CIDADES

**A QUESTÃO URBANA:
PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES,
CONSTRUÇÃO CIVIL
E MERCADO DE TRABALHO**

PROF. GABRIEL BOLAEFI

PM - OCEPLAN - HDCC
3777 29.06.83
No. Doc. Date

1 - INTRODUÇÃO

A seleção dos temas para este trabalho foi feita em função das necessidades do momento atual. Com efeito, "Demografia do Solo Urbano", "Urbanização e Mercado de Trabalho", e "Construção Civil" são temas que se relacionam diretamente com os problemas fundamentais da cidade, e que estão sendo cada vez mais discutidos e debatidos em nossos meios acadêmicos, profissionais e populares.

Especially, a respeito da Produção de Habitação, temos visto a preocupação dos órgãos governamentais e da iniciativa privada com a produção de habitação popular, e a necessidade de se estabelecer um mercado de trabalho para a construção civil, e a importância de se estudar a produção de habitação popular em função da produção de trabalho.

**A QUESTÃO URBANA:
PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES,
CONSTRUÇÃO CIVIL
E MERCADO DE TRABALHO**

PROF. GABRIEL BOLAFFI

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da U.S.P.

Este trabalho tem como objetivo principal a produção de uma síntese sobre a produção de habitação popular, a construção civil e o mercado de trabalho, e a sua relação com a questão urbana.

Especially, a respeito da produção de habitação popular, temos visto a preocupação dos órgãos governamentais e da iniciativa privada com a produção de habitação popular, e a necessidade de se estabelecer um mercado de trabalho para a construção civil, e a importância de se estudar a produção de habitação popular em função da produção de trabalho.

Apesar de a questão urbana ser um tema muito amplo, e de a produção de habitação popular, a construção civil e o mercado de trabalho serem temas muito específicos, a relação entre eles é muito estreita, e a sua compreensão é fundamental para a compreensão da questão urbana.

Este trabalho de introdução tem como objetivo principal a produção de uma síntese sobre a produção de habitação popular, a construção civil e o mercado de trabalho, e a sua relação com a questão urbana.

1 - INTRODUÇÃO

A seleção dos temas para este seminário sobre a humanização das cidades me pareceu extremamente feliz. Com efeito, "Ocupação do Solo Urbano", "Produção de Habitações", "Mercado de Trabalho e a Construção Civil" e "Controle do Desenvolvimento Urbano", não só me parecem constituir os problemas fundamentais das cidades brasileiras, como se tratam de questões intimamente relacionadas entre si, que dificilmente poderiam ser debatidas isoladamente, sem o concurso das demais.

Realmente, debater a Produção de Habitações requer tanto a análise da indústria da construção civil, isto é, do processo construtivo mais recomendável numa determinada conjuntura sócio-econômica, quanto o exame dos efeitos do processo construtivo selecionado sobre a reprodução do capital investido e a geração de empregos e da renda. Produzir habitações em massa sem ao mesmo tempo assegurar que a população para a qual essas habitações se destinam possua renda necessária para adquiri-las seria uma quimera demagógica e, por isso mesmo, insustentável. Por outro lado, perante as violentas distorções da estrutura urbana da maioria das cidades brasileiras, as quais resultam, entre outros males, na ocupação dispersa e rarefeita do solo urbano, no aumento dos investimentos do estado em equipamentos públicos, na retenção especulativa de terrenos e no brutal encarecimento do lote edificável, é impossível pensar numa produção em massa das habitações necessárias a custos razoáveis, sem antes corrigir as referidas distorções. Finalmente todos os problemas anteriores se remetem inevitavelmente ao controle qualitativo e quantitativo do desenvolvimento urbano.

Evidentemente, sempre que não se perca de vista o quadro de referência mais amplo definido pelos quatro temas sugeridos, é possível e até necessário aprofundar a análise de um deles e de algumas das suas convergências com os demais. É o que vou tentar fazer, trazendo para o debate uma problemática altamente controvertida, que a meu ver ainda não recebeu no Brasil a atenção, os estudos e as pesquisas que seriam necessários. Refiro-me à questão da tecnologia mais recomendável para a produção em massa de habitações no Brasil, se convém manter o atual nível baixo da composição orgânica do capital das empresas construtoras ou, em outras palavras, se a tecnologia "trabalho-intensivo" realmente contribui para aumentar a geração de empregos ou se uma tecnologia capital intensiva não seria capaz de reduzir os custos e, ao mesmo tempo, de aumentar a oferta de empregos indiretos, gerando empregos mais qualificados e melhor remunerados.

Ainda relacionado com o problema da produção em massa de habitações para as populações de baixa renda, parece-me imprescindível rediscutir as várias propostas existentes segundo as quais a melhor solução para o problema habitacional brasileiro seria a autoconstrução de moradias pelos próprios usuários, por meio de mutirões ou outras formas de cooperação.

São essas as questões que me proponho debater nos próximos itens do presente texto.

2 – TECNOLOGIA, CUSTOS E MERCADOS

Desde a Revolução Industrial, uma das características mais marcantes do modo capitalista de produção foi o progressivo barateamento das mercadorias produzidas pela contínua substituição do trabalho humano pela máquina. Da introdução do tear mecânico e da energia a vapor até as descobertas mais recentemente aproveitadas na produção, como os transistores, os circuitos impressos e as fibras óticas, todas essas inovações foram introduzidas na produção industrial pelos seus efeitos na redução dos custos e na conseqüente difusão de mercadorias cada vez mais sofisticadas entre proporções cada vez maiores da população do globo.

Nossa preocupação é a indústria da construção civil, uma das mais resistentes senão a mais impenetrável à inovação tecnológica capaz de reduzir os custos, tornando a mercadoria acessível a maiores contingentes da população.

Pesquisadores e técnicos que trabalham em programas habitacionais ou desfavelamento se surpreendem ao verificar a elevada porcentagem de favelados que no espaço mísero e acanhado do seu barraco já podem possuir uma televisão ou uma geladeira. Da Segunda Guerra Mundial para cá, surgiram grandes empresas capazes de produzir, com lucros elevados, produtos como o rádio de pilha, o gravador, o liquidificador, em geral bens de consumo durável de alta sofisticação tecnológica a preços que os tornam acessíveis a praticamente toda a população urbana. A revolução tecno-metodológica introduzida por Henry Ford na produção do modelo "T" desenvolveu-se nos 60 anos seguintes a ponto de tornar o automóvel acessível até mesmo para uma proporção limitada, mas em expansão, dos favelados do Rio de Janeiro e de São Paulo. Somente a construção civil ainda não logrou reduzir sensivelmente o preço final dos seus produtos por meio da introdução de tecnologia capital-intensiva.

3 – A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL

No mundo todo, a indústria da construção civil se apresenta como sendo o único ramo da produção capitalista moderna ainda não atingido pelo conjunto de transformações tecnológicas e energéticas a que se convencionou chamar de Revolução Industrial. Trata-se portanto de um ramo da construção moderna que continua dominado por técnicas artesanais, lentas e pouco produtivas que não só encarecem o produto final, como condenam grandes contingentes de mão-de-obra a permanecerem pouco especializados e mal remunerados.

Com isso não se quer afirmar que a construção civil seja um ramo totalmente estagnado e impenetrável a quaisquer inovações. Muito pelo contrário, no Brasil das últimas décadas, é possível verificar toda uma longa série de inovações capital-intensivas, tais como a substituição da enxada e da pá pelo trator nos movimentos de terra para preparo do terreno, a introdução da betoneira e posteriormente a sua substituição pela usina central de concreto. Guindastes, elevadores, serras elétricas, vibradores mecânicos; formas e andaimes metálicos constituem outros progressos recentes na área dos equipamentos. Do ponto de vista dos materiais, não obstante as resistências, também estão ocorrendo inovações significativas especialmente no que diz respeito à introdução de elementos de concreto leve (Neopor, Pumex etc.) modulados ou outros materiais mais rápidos e baratos para as vedações, como o ferro-cimen-

to, o solo-cimento etc. Todas essas e outras inovações tecnológicas, que vêm sendo introduzidas com graus variáveis de aceitação e difusão, tendem a aumentar a produtividade, a renda e os lucros, quer pela redução do custo dos insumos, quer pela aceleração do giro do capital imobilizado durante o processo de produção da edificação. Contudo, não obstante o processo lento mas contínuo de absorção de inovações tecnológicas, a indústria da construção civil ainda se mantém um ramo manufatureiro basicamente de trabalho intensivo e pouco produtivo relativamente aos demais ramos da produção. Ademais, muitas inovações tecnológicas existentes encontram resistências notórias para a sua plena difusão.

Esses problemas já têm sido objeto de vários estudos tanto no Brasil (Ferro, Mascaró, Bruna, Rosso etc...) quanto no exterior, especialmente na França, onde autores como Riboulet, Granelle, Ascher, Topalov e outros apresentaram várias hipóteses para explicar o paradoxo do retardo tecnológico da indústria da construção civil, sem que, contudo, se tenha chegado a uma conclusão convincente.

4 — O PROBLEMA NO CONTEXTO ESPECÍFICO DO BRASIL

Se, como já afirmei nos parágrafos anteriores, o problema não constitui um privilégio brasileiro, mas é praticamente universal, no Brasil ele adquire características mais graves e específicas. Na Europa, as necessidades de reconstrução rápida das cidades destruídas durante a Segunda Guerra Mundial estimularam um processo significativo de modernização da construção civil, o qual se não foi suficiente para promover transformações radicais, pelo menos contribuiu para a introdução de inovações notáveis no setor. As mesmas que nos últimos anos apenas incipientemente começam a se tornar conhecidas no Brasil.

Mas no Brasil, além das dificuldades que podem ser observadas nos demais países, surgiram, desde a criação do Banco Nacional da Habitação, dificuldades adicionais. O BNH, como é de notório conhecimento, foi criado num momento econômico e politicamente crítico, com uma multiplicidade de atribuições e de funções manifestantes e latentes, muitas das quais com o decorrer dos anos foram até se revelando contraditórias entre si.

Criado em 1964, na expectativa de uma conjuntura profundamente recessiva a ser provocada pelo combate à inflação, esperava-se do BNH, em primeiro lugar, que lograsse gerar recursos não inflacionários, cujos investimentos fossem capazes de atenuar os efeitos da queda da renda e do aumento do desemprego. Em segundo lugar, exigia-se do BNH que promovesse a difusão da casa própria entre as populações urbanas de baixa renda e até que eliminasse o enorme "déficit habitacional" que aflige as cidades brasileiras. Ora, se por um lado a difusão da casa própria a preços acessíveis às populações de baixa renda exige a introdução de tecnologia capital intensiva capaz de reduzir os custos, *julgou-se*, por outro lado que o objetivo anterior, "geração de grande quantidade de empregos formais para mão-de-obra não qualificada, abundante no país. . .", somente poderia ser atingido pela preservação do estilo tradicional, trabalho intensivo, da construção civil. Essa atitude, baseada em julgamentos econômicos jamais testados e nem provados, tornou-se tão arraigada que nem mesmo nos anos de 1971 a 1973, quando em São Paulo e outras capitais verificou-se uma crise de falta da mão-de-obra para a construção civil provocada pelo "boom" de obras públicas e privadas, mudou-se de orientação. Ao que tudo indica, somente nos últimos 6 ou 7 anos uma proporção significativa dos técnicos do BNH começou a vislumbrar um novo enfoque para o problema, do qual resultou o Simpósio sobre o Barateamento da Construção Habitacional realizado na Bahia em 1978.

Antes de prosseguir, quero deixar bem claro que não tenho a pretensão de ter resolvido o problema, mesmo porque a sua solução não pode depender apenas de analogias históricas, de opiniões ou de inclinações pessoais. Muito pelo contrário, estou convencido de que somente pesquisas econométricas cuidadosas poderão nos indicar os efeitos multiplicadores de renda e de emprego das várias alternativas tecnológicas disponíveis e a composição orgânica dos investimentos de capital correspondentes a cada uma delas.

Ainda assim, num país aonde — salvo engano meu — ainda está generalizada a crença de que os investimentos na construção de edificações apresentam um alto multiplicador "renda-emprego", e que esse "Backward Linkage" ou "efeito para trás" — para usar a terminologia de Hirschman — será tanto mais forte quanto mais a tecnologia adotada for "trabalho intensivo", pareceu-me importante questionar essa atitude. Aliás, com relação à primeira parte da questão, o efeito multiplicador da construção de edificações em geral, autores como o próprio Hirschman ou Baer e Kerstenetzki, já demonstraram à sociedade que as crenças prevalecentes estão equivocadas.

Quanto à segunda parte da proposição, à primeira vista, pode até parecer que se trata de um falso problema. Se falarmos em tecnologia *capital-intensivas* versus tecnologias *trabalho-intensivas*, não será óbvio que estas últimas geram mais empregos? A resposta não é óbvia nem tão simples, e nem a pergunta pode ser formulada de modo tão restrito e simplista.

Começemos então por reformular a pergunta, tornado-a mais concreta e abrangente:

"Qual é a melhor opção tecnológica para construção de habitações capaz de melhorar o acesso à habitação das populações urbanas brasileiras, e ao mesmo tempo de contribuir para elevar o nível geral de emprego e de renda das populações carentes".

Na realidade, como já afirmei esse último modo de formular o problema pressupõe todo um conjunto de hipóteses que precisam ser testadas por meio de pesquisas empíricas e da análise econométrica dos dados, para que se possam obter elementos objetivos capazes de fundamentar uma conclusão.

Aliás, para melhor responder à questão mais concreta e abrangente que formulei acima, seria agora necessário percorrer o caminho inverso, decompondo-a numa série de questões intermediárias, a saber:

- a) Em que medida uma tecnologia capital-intensiva determinada reduz o coeficiente de mão-de-obra (capital variável) por metro quadrado construído e por unidade de capital investida?
- b) A redução do coeficiente de mão-de-obra corresponderá uma redução da massa de salário, ou a utilização de uma nova mão-de-obra, mais especializada tenderá a elevar o salário médio, mantendo alta a massa de salários?
- c) O aumento de produtividade decorrente da introdução de tecnologia avançada reduzirá os custos de produção? E os preços finais?

- d) A redução de preços e a elevação dos salários poderá levar a uma ampliação do mercado, a qual por sua vez aumenta a demanda de mão-de-obra?
- e) Qual o aumento do efeito multiplicador de empregos "para trás" (empregos indiretos) decorrente da alteração dos sistemas construtivos pela utilização de equipamentos mecânico-metalúrgicos mais complexos e de novos materiais na construção civil?

Qualquer pessoa razoavelmente familiarizada com a história da constituição da sociedade industrial contemporânea, notará que as questões formuladas acima correspondem, grosso modo, à seqüência de eventos por meio dos quais a Revolução Industrial se consolidou e continua a avançar no presente sem implicar em desemprego crescente. Isso não significa entretanto que o desemprego não exista. Ele existe e durante as recessões, mesmo nos países plenamente industrializados, chega a atingir proporções significativas da força de trabalho. Portanto o problema adicional que se coloca é saber se o estancamento do progresso tecnológico é a melhor forma de combater o desemprego. Certamente não é.

Tendo em vista a atual conjuntura econômica brasileira e o conjunto de medidas já anunciadas ou previsíveis para conter a inflação, reduzir as importações e aumentar as exportações, não se pode deixar de admitir que as perspectivas para os próximos anos são as de um quadro recessivo. Nesse contexto, ainda que seja difícil fazer previsões e muito menos afirmações categóricas, parece bastante plausível que a produção de edificações possa vir a desempenhar um papel significativo — e talvez até decisivo —, tanto na contenção da inflação, quanto na redução dos efeitos perversos da recessão sobre as populações localizadas na base da pirâmide de rendas.

Como faremos isso? Com base em análises econômicas sistemáticas e fundamentadas ou vamos no palpite, com a esperança que o Deus brasileiro nos conceda um novo "milagre"? Vox populi, vox Dei: Deus é mesmo brasileiro! Ainda assim convém não abusar.

5 — PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Segundo o Censo de 1980, o Município de São Paulo possuía cerca de 8,4 milhões de habitantes. Aproximadamente na mesma data a COGEP, órgão de planejamento da Prefeitura da cidade, estimava que 42% da sua área urbanizada era constituída de terrenos vazios e que desde que fossem corrigidas essas e outras distorções na estrutura da ocupação do solo, a área já urbanizada do Município podia conter uma população cerca de 3 vezes maior.

Por mais que alguns desses cálculos possam ser questionados e considerados exagerados — coisa que eu não faço — eles não surpreendem, mesmo porque em 1975 estimava-se que enquanto a densidade de Paris era de 800 habitantes por hectare e a de Londres 300 por hectare, a de São Paulo não passava de 80 por hectare.

E ainda assim, enquanto os paulistanos de rendas médias e altas se queixam da aglomeração e do congestionamento, os miseráveis que por seu estatus social excludente vivem na cidade sem auferir dos direitos da cidadania, sequer conseguem obter um lote próprio que lhes permita edificar um abrigo. De onde resultam tamanhas contradições? O que explica tão grande retenção especulativa de glebas vazias e uma elevação tão brutal do preço da terra urbana?

Finalmente como se pode pensar em produção em massa de habitações — o déficit é de cerca de 800.000 unidades para atender uma população carente de aproximadamente 4,5 milhões de habitantes — se cerca de 60% da área do Município é Zona 2 e se o preço médio dos terrenos nessa Zona se eleva a Cr\$ 15.000,00 (cerca de 70 dólares) o metro quadrado, (os quais significam pouco menos de um salário mínimo).

Não vou responder a todas essas questões aqui, mesmo porque já existem muitos trabalhos nos quais elas são melhor discutidas. No presente contexto fique claro que o problema da produção significativa de habitações não poderá ser resolvido enquanto perdurar a atual inércia do Estado perante a questão do uso do solo.

- É preciso cobrar a Taxa de Contribuição de Melhoria, diploma legal previsto em todas as constituições brasileiras desde 1934, mas que até agora permanece letra morta, para desestimular a expectativa de acréscimo na renda da terra, decorrente de aumentos da renda diferencial privada decorrente de investimentos públicos.
- É preciso impor um imposto territorial progressivo no tempo, sobre os lotes e glebas vazios, a fim de induzir à sua edificação e à redução do preço.
- É preciso aplicar a Lei do Solo Criado a exemplo do "Plafond Legal de Densité" que em Paris já vem sendo aplicado há quase uma década.

Não se trata, ao contrário do que muitos equivocados supõem, de medidas estatizantes e muito menos socializantes. Trata-se aqui, isto sim, da racionalização e da modernização do capitalismo brasileiro, a exemplo de medidas análogas que nos Estados Unidos foram tomadas na segunda metade do século XIX e na França adotadas pelo Barão Haussman sob o reinado de Napoleão III, entre 1852 e 1869. Estamos portanto bastante atrasados para continuar a perder tempo.

Uma coisa porém é preciso que fique clara: enquanto as medidas necessárias para uma ocupação mais eficiente do solo urbano não forem tomadas, em São Paulo e em outras cidades brasileiras, não haverá produção de habitações em escala significativa e nem serão resolvidos os graves problemas de transporte urbano, ou da carência de tantos outros equipamentos públicos.

6 - PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES E AUTOCONSTRUÇÃO

A partir de meados da década de 1960, autores como John Friedman e J. Turner, perante a incapacidade dos países subdesenvolvidos para resolver ou mesmo equacionar satisfatoriamente o problema habitacional das populações urbanas pobres no quadro da economia de mercado, de repente encantaram-se com os barracos, as favelas e os pardieiros auto-construídos.

E como o problema evidentemente incomodava tanto aos governos quanto às instituições financeiras internacionais, como por exemplo o Banco Mundial, a moda pegou.

Em outras palavras, Friedman e particularmente Turner com seus textos românticos (no mau sentido da palavra) sobre o "charme", a "estética" e a "engenhosidade ecológica das favelas, construídas "com recursos não renováveis reciclados", forneceram a retórica intelectual e ideológica que convinha aos Bancos, Governos e Fundações Internacionais, ingênuas, incompetentes e frustradas, para justificar falsas alternativas à sua incapacidade de resolver os problemas no quadro da economia de mercado.

Numa linha análoga de pensamento, na primeira metade da década dos anos 70, surgiria Schumacher com o seu "Small is Beautiful" (talvez, *Smaller is lovely and nothing is wonderful*), produzindo uma ideologia ingênua e totalmente ignorante dos requisitos mais elementares do mercado, da produção e do funcionamento da economia capitalista.

As propostas de Friedman, Turner e Schumacher, na medida em que ignoram os mecanismos de formação dos salários, os processos de geração da renda e do emprego, a existência de economias de escala e até os mecanismos de formação do valor e dos preços, não se adequariam nem ao capitalismo concorrencial do Século XIX. Tanto menos ao capitalismo monopolista e transnacional dos nossos tempos.

Ainda assim, a moda pegou e hoje muitos arquitetos, assistentes sociais e urbanistas sensatos estão convencidos de que é possível solucionar os problemas habitacionais de cidades pequenas e médias, e até de grandes metrópoles por meio de soluções ditas "comunitárias" a partir do lote urbanizado, da casa embrião e da autoconstrução. Como se uma cidade fosse um acampamento de escoteiros.

Essas propostas, por mais simpáticas e por mais que apelem para os nossos bons sentimentos cristãos, ignoram antes de mais nada que o lote urbanizado e congêneres implicam no mau aproveitamento da terra urbana, que no atual contexto brasileiro constitui o insumo mais difícil e mais caro. Em segundo lugar, elas ignoram que soluções baseadas na ocupação extensiva do solo aumentam sensivelmente o custo dos investimentos em infra-estrutura (pavimentação, água e esgotos) e os custos públicos e privados em transporte urbano. Em terceiro lugar, a organização dos "mutirões", tal como eles vêm sendo e podem ser feitos, sempre implica em custos elevadíssimos, embora não contabilizados, de parte do poder público, que providencia os supervisores necessários: arquitetos, engenheiros, mestres-de-obras, assistentes sociais e insistentes de todas as especialidades. Finalmente, supor que numa cidade como São Paulo será possível edificar 800.000 unidades habitacionais com base na provisão de materiais de construção pelo Estado e na ajuda mútua "induzida", sinceramente, me parece que estão pensando o mundo mais em termos de economia rural de subsistência do que o mundo real, de produção de mercadorias no qual vivemos.

Tudo isso não quer significar que em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Recife e tantas outras não surjam situações de emergências nas quais a única solução imediata, urgente e precária tenha de ser a do lote urbanizado ou da casa embrião. Mas confundir essas improvisações necessárias, geralmente decorrentes do incêndio de uma favela, do alagamento de outra ou de outra situação excepcional qualquer com soluções definitivas de médio e longo prazos, na prática significa eximir-se e eximir o poder público da sua obrigação de prover soluções consistentes e adequadas.

7 - A MORADIA DO POBRE: CASA TÉRREA OU APARTAMENTO?

O pobre sempre foi mitificado. A sua condição e a sua cultura, freqüentemente ignoradas e distorcidas. É preguiçoso, bêbado ou delinqüente para alguns ou é maravilhoso, abnegado e superexplorado para outros, numa lamentável repetição paternalista do mito do "bon sauvage". De fato muitos poucos, mesmo os melhores intencionados, conhecem a complexidade e a diversidade das situações concretas abrangidas pela pobreza.

Ainda no final dos anos de 1950, quando a revolução em Cuba despertou as preocupações e as iniciativas para com os pobres que resultaram na "Aliança para o Progresso", os jovens americanos, sadios e bem intencionados, que vinham nos ajudar, não entendiam nada e falavam bobagem. Vêm daquela época os mitos segundo os quais as massas urbanas brasileiras, por serem de origem rural, necessitavam de habitações térreas, com terreno suficiente para o plantio de uma horta e para a criação de frangos e porcos para que pudessem prover à própria alimentação⁽¹⁾. Também afirmaram que a existência de banheiro nas habitações populares seria de utilidade duvidosa porquanto essas populações não estavam familiarizadas com o uso dos vasos sanitários e na melhor das hipóteses os encheria de terra para o cultivo de plantas e flores.

De então para cá, na medida em que as bobagens daquela época viraram folclore, pareceria que a atitude dos "especialistas" melhorou. Nem tanto assim. Ainda hoje muitos profissionais sérios, autores de realizações que justificam a boa reputação que desfrutam nos ambientes em que trabalham, repetem e defendem velhas posições estereotipadas e preconceituosas.

Entre essas posições, destaca-se aquela segundo a qual pobre não sabe morar em apartamento e que portanto a única arquitetura adequada às massas populares carentes de São Paulo e de outras cidades é a casinha térrea. Trata-se visivelmente de uma sobrevivência do folclore do início dos anos de 1960, contra a qual não vou argumentar. Mais eloqüentes do que quaisquer argumentos que eu possa produzir são os cerca de 100.000 habitantes com renda familiar em torno de 3 salários mínimos que vivem senão confortavelmente, pelo menos convenientemente, nos cerca de 20.000 apartamentos já comercializados pela COHAB-SP. Para quem não os conhece, os referidos apartamentos possuem três dormitórios além de sala, cozinha e banheiro, distribuídos por 60 metros quadrados. Neles vivem em média 4,7 habitantes. Esses apartamentos estão sendo vendidos hoje por Cr\$ 1.800.000,00, o que se traduz numa prestação mensal de Cr\$ 15.230,00. Note-se, ainda, que a COHAB produziu igualmente apartamentos e casas e que a grande maioria dos seus mutuários tem a liberdade de optar entre uma outra forma de habitação, sendo que 98% preferem apartamento.

(1) Essa idéia aliás não é nova. Propostas análogas foram amplamente divulgadas na Europa do Séc. XIX, notadamente na Alemanha. Para uma análise mais profunda do significado e das implicações dessa proposta veja Engels, F. "A Questão da Habitação".

É claro que nem tudo são flores, que muita coisa pode e deve ser melhorada e que ainda resta muito por fazer. Nos últimos sete anos, a COHAB produziu cerca de 50.000 unidades habitacionais, quando o mínimo necessário para eliminar a carência habitacional do Município seria produzir essa mesma quantidade em um ano durante 16 anos. Como se vê, o problema não é pequeno e nem creio que deva ser minimizado. Pelo contrário deve ser enfrentado em toda a sua complexidade.

Contudo também não creio que a invenção de falsos problemas e a repetição de velhos preconceitos constitua uma contribuição rica para o debate que sem dúvida é importante e necessário. Também, é importante que fique claro, não estou aqui defendendo nenhuma solução a priori, nem creio que exista necessariamente uma única solução possível, universalmente válida para todas as cidades e todas as conjunturas.

As duas variáveis realmente significativas que devem ser consideradas para a opção entre soluções horizontais e soluções verticais são:

- a) custo do terreno;
- b) custos de infra-estrutura.

Nas grandes metrópoles como São Paulo, nas quais o preço dos terrenos é elevadíssimo e onde as soluções horizontais causam o aumento desproporcional das distâncias e dos investimentos em pavimentação, transporte, eletrificação, iluminação pública, água, esgotos etc., parece-me evidente que é preciso pensar soluções verticais, portanto apartamentos. Essas soluções não só geram economias nos terrenos como reduzem os custos da urbanização.

Nas cidades médias e pequenas parece plausível que as soluções horizontais possam até resultar mais baratas posto que uma edificação vertical requer uma estrutura ou outras soluções que sempre acabam encarecendo o espaço construído. Mas a discussão se encerra aí, ou quase, o que não é pouco. Certamente, ela não pode ser encerrada com base na afirmação gratuita de que pobre é grande demais para caber em apartamento.

Enfim, toda essa problemática é tão complexa e, particularmente num quadro recessivo, os recursos disponíveis serão tão limitados perante a magnitude das carências que se espera eliminar, que a variedade das alternativas disponíveis deve ser estudada cuidadosamente antes que se façam opções precipitadas.