

Foto Flavio Damm — Image.

## As Favelas do Rio Encaminhamento para a sua Solução

Maurício Roberto

### São fatos incontestáveis:

- Segundo o último recenseamento (dados do IBGE) a população do Estado da Guanabara aumentou, no decênio 1950—1960, de um milhão de pessoas, ou seja, uma média de duzentas mil pessoas por ano ou, ainda, uma necessidade anual — admitindo-se a média de cinco pessoas por família — de 40.000 unidades de habitação.
- Copacabana possui — somente Copacabana, sem contar Leme, Ipanema e Leblon — 44.000 unidades de habitação.
- O Estado da Guanabara tem uma população favelada de cerca de 965.000 pessoas.
- A repartição competente do Estado licencia, anualmente, cerca de . . . . 2.500.000 metros quadrados de obras novas.
- O custo do metro quadrado de construção, construção com acabamento médio, está atualmente, no Estado da Guanabara, por volta dos 25 mil cruzeiros.
- O preço de venda do mesmo m<sup>2</sup> construído, em apartamentos, é de cerca de 55 mil cruzeiros.
- É desprezível o número de pessoas que constroem para morar.
- A quase totalidade dos m<sup>2</sup> construídos é feita para ser vendida a terceiros.
- Os incorporadores constroem por 25 e vendem por 55.
- O comércio da função social "HABITAR" chegou ao ponto em que o especulador ganha Cr\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros) por metro quadrado às custas daquele que é obrigado a pagar para morar.
- No Brasil de hoje o dinheiro desvaloriza-se cerca de 25% ao ano.
- Quando uma pessoa emprega dinheiro numa letra de exportação, por exemplo, a 37% a.a. no mo-

- mento em que o dinheiro se desvaloriza 25% a.a., está efetivamente garantindo, para o seu capital, um juro real de 12% a.a.
- Em regime de moeda estável a garantia imobiliária é a melhor que existe. Independe, ao contrário das ações, por exemplo, de flutuações do mercado causadas por leis governamentais, greves, acidentes, etc.
- Com o recente aumento de impostos o Governo da Guanabara vai arrecadar, em 1963, cerca de 104 bilhões de cruzeiros.
- A casa, a habitação não pode ser considerada isoladamente do contexto urbano. As obras complementares a uma residência e que devem ser realizadas pelo Estado, orgão, atualmente, cerca de 60% do custo da casa.
- Por falta de equipamento, falta de processos construtivos modernos, a nossa técnica de construção está atrasada de quase um século.
- A atual regulamentação profissional, obsoleta, elaborada em 1933, permite que qualquer empresa comercial, desde que tenha a assinatura de um engenheiro ou arquiteto como responsável, possa projetar e construir. Os arquitetos não têm exclusividade do projeto, ou seja, de exercer sua profissão. Participam em apenas 15% da edificação que se faz no Estado. Esses dois fatos permitiram que os especuladores, através de empreitadas parciais, construindo pessimamente sem projeto, sem fiscalização, transformassem a Indústria em Comércio da construção. Nenhum deles está disposto a pagar 12 ou 15% a uma verdadeira firma construtora. Vendem tudo o que constroem, ou melhor, o que põem de pé. Hoje sem tradição e sem escrúpulos. As placas dos construtores tradicionais dos sabidamente industriais da construção, desapareceram da

cidade e estes profissionais competentíssimos acham-se, infelizmente, à beira da falência.

- Dentro do regime da iniciativa privada em que vivemos, qualquer Indústria só aplica dinheiro em equipamento tendo a certeza de uma demanda compensadora.
- O problema da falta de Habitação não atinge somente a classe proletária. Já atinge, até, a classe média.

### A realidade imediata:

- É imperioso achar-se uma solução imediata para o problema da falta de Habitação no Estado da Guanabara.
- Para isso, a primeira providência é estancar o aumento do deficit.
- Dos 2.500.000 licenciados anualmente, cerca de 80% destinam-se a habitação de gente rica e remediada, que a uma média de 200 m<sup>2</sup> por unidade (incluindo as partes em condomínio) oferece abrigo a cinquenta mil pessoas, num total de 10 mil unidades.
- É necessário, portanto, para cobrir o aumento do deficit anual, que sejam construídas por ano 30 mil unidades a mais, ou seja, aproximadamente, 68% de Copacabana.
- Dentro do aspecto geral vigente, estas casas, admitindo-se uma área média de 100 metros quadrados para cada uma e um preço de construção de Cr\$ 18.000,00 (dezoito mil cruzeiros) por m<sup>2</sup>, custariam cerca de 54 bilhões de cruzeiros que, somados aos 60% necessários para as obras complementares de água, luz, ruas, educação, saúde etc., dariam ao Estado uma despesa de cerca de 84% da sua futura arrecadação.
- Esta cifra, mesmo sem considerar os 965 mil moradores das favelas atuais, demonstram que é muito

difícil para o Estado, sozinho estancar o aumento do deficit de habitações na Guanabara.

**Entretanto:**

- Dos 2.500.000 metros quadrados de construção licenciados anualmente, cerca de 80%, ou sejam 2 milhões de metros quadrados são para residências.
- Como a totalidade desses metros quadrados é vendida ao preço de Cr\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil cruzeiros) por metro quadrado, a Guanabara dispõe de u'a massa de dinheiro, de propriedade da iniciativa privada, de cerca de 110 bilhões de cruzeiros anualmente compromissada na compra de habitações.

**Donde, se fôr feito o seguinte:**

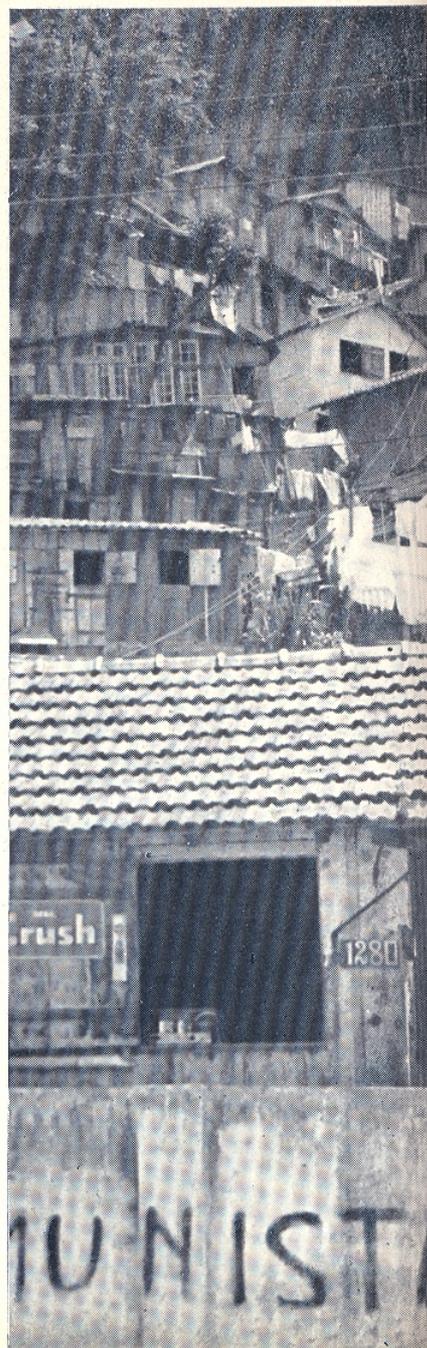
- A elaboração de um Plano Diretor Geral para o Estado, onde seja localizada a posição dessas habitações, consideradas as atuais favelas, localizados o trabalho, a recreação, os transportes, o abastecimento, etc.
- Este Plano resolveria, definitivamente, o modo de associar os programas de Construção da iniciativa privada — propriedade do solo, incorporações, etc. — com a expansão urbana necessária ao Rio. Tôda a parte legal, o licenciamento de obras, por exemplo, faria parte de um Código de Obras, documento complementar indispensável a qualquer Plano Diretor.
- A criação de um Órgão Coordenador e Controlador que estabelecesse normas, permitindo a Centralização da demanda anual de 5 milhões de metros quadrados (dois milhões que já se fazem e mais três milhões que se têm de fazer) provocando,

através de novos processos, concorrências volumosas de grandes áreas que permitam o reaparecimento da Indústria de Construção Civil.

- A criação de medidas que preparem a Indústria de Materiais de Construção — atualmente estabilizada com a demanda existente — para as novas necessidades futuras. Se esta providência não fôr tomada, as conseqüências serão catastróficas. Haverá um leilão de preços e o custo do metro quadrado de construção atingirá alturas imprevisíveis.
- A criação de meios que permitam a amortização da compra, ou pagamento do aluguel da casa, vencer a desvalorização da moeda. Por exemplo: a prestação ou aluguel não seria de dez mil cruzeiros e, sim, dois têços do salário-mínimo. A fixação do que a família paga pela casa, em função de uma percentagem, do salário, é indiferente para ela, que paga; seja qual fôr a quantidade de dinheiro que esta percentagem represente através dos anos.  
Mas, para quem financia, é completamente diferente, pois nesse caso, haverá a garantia do juro real e estará vencida a desvalorização da moeda.
- O Órgão Controlador só permitiria, além do custo da construção, o juro real de 12% a.a. Estará eliminado o especulador. A função social HABITAR voltaria a ter a importância que merece.

**Nesse caso, aparecerá a solução:**

- Essas medidas baixariam, facilmente o preço da construção para um custo médio de 12 mil cruzeiros por metro quadrado.
- Os dois milhões de metros quadrados, que atualmente são construídos



para gente rica e remediada, que dispõem de 110 bilhões anuais, seriam edificados apenas por 24 bilhões de cruzeiros, que, adicionados aos juros de 12% a.a., e computando a desvalorização da moeda, 25% a.a., dariam uma soma total de cerca de 33 bilhões de cruzeiros.

- Isto significa que haveria um saldo anual de dinheiro, que atualmente já é aplicado em imóveis pelo investimento privado, de aproximadamente 83 bilhões de cruzeiros.
- Para construir as 30.000 unidades necessárias a impedir o aumento do deficit (100 m<sup>2</sup>/un.) seriam precisos, por sua vez, 36 bilhões de cruzeiros.
- Se existem 83 bilhões disponíveis (dinheiro que existe, não necessitando de empréstimos ou desvios de outras fontes) e como nessa época já devem existir leis que, assegurando o juro real, tornem atrativo este investimento, que dá a melhor garantia que existe — a garantia imobiliária — não seria difícil canalizar, desses 83 bilhões que estão sobrando, 36 bilhões para este investimento, que impediria o aumento da crise habitacional no Estado.
- Para os dois milhões de metros quadrados, que se constróem hoje, o Estado disporia, como já dispõe atualmente, de suas verbas orçamentárias para executar as obras complementares a esse número de unidades habitacionais.
- Para as novas 30.000 habitações — que, com uma área média de 100 metros quadrados, custariam, hoje, 54 bilhões de cruzeiros — o Estado precisaria gastar, nas obras complementares, cerca de 33 bilhões de cruzeiros (60% de 54 bilhões).
- Admitindo-se, para simplificação de raciocínio, que o Planejamento, a centralização da demanda, a in-

fluência dos novos processos construtivos, a centralização de grandes massas de construção, etc. consigam manter fixa esta cifra, anulando a desvalorização da moeda até a época da realização dessas 30.000 unidades, teríamos, então, uma necessidade total de 102 bilhões para se começar a resolver o problema habitacional do Estado. (33 + 36 + 33).

O modo de atrair, da parte ainda disponível do investimento privado, mais esta quantia de 33 bilhões de cruzeiros para as obras complementares, num momento em que, em virtude do planejamento, programação e obras já realizadas, o Estado deverá inspirar confiança e ter o máximo de autoridade, não seria tarefa difícil para ele.

Depois de toda esta operação, isto é, do investimento de 102 bilhões de cruzeiros, do potencial privado de 110 bilhões ainda restaria um saldo de 8 bilhões que poderia ser deslocado para outros investimentos ou utilizado para uma melhoria de nível de vida.

**Seriam, então, necessárias as seguintes providências imediatas:**

- Ato do Poder Legislativo Estadual criando um Órgão técnico, apolítico, que tenha como função específica a tomada de medidas que permitam a elaboração urgente de um Plano Diretor Urbanístico para o Estado.
- Ato do Conselho de Ministros pondo em funcionamento o Conselho Nacional de Habitação (Órgão de âmbito ministerial criado pelo gabinete Tancredo Neves) com todas as modificações de estrutura e composições propostas pelo Instituto de Arquitetos do Brasil. Estas modificações já estão em poder do Primeiro Ministro, do Ministro do Tra-

balho e do Conselho do Desenvolvimento.

Nenhum Estado do Brasil poderá resolver, sozinho, dentro dos seus limites, o problema da falta de moradias. Geralmente nêles acontece, apenas, o efeito. As causas estão quase sempre bastante distantes.

Dêste fato decorre a necessidade do Órgão de âmbito federal. A sua atividade nos Estados se exercerá através de comissões regionais funcionando em estreita colaboração com as autoridades Estaduais.

Dentre as várias considerações feitas nesta exposição, umas são, evidentemente, de caráter Federal, a nova Regulamentação Profissional, por exemplo, e outras, de âmbito estadual. O Conselho Nacional de Habitação, com a estrutura proposta pelos Arquitetos, cobrirá os dois campos. Será um Órgão de cúpula, com representação das associações de classe dos profissionais ligados ao problema. Será responsável por uma política de planejamento físico e da Habitação; estudará o problema na totalidade de seus aspectos, determinando e propondo as medidas necessárias como: reformulação da legislação referente ao assunto, novos critérios de financiamentos, investimentos, etc. O Conselho Nacional de Habitação deverá adotar, ainda, providências necessárias para o equipamento, reaparelhamento e incremento da produção da Indústria de Materiais de Construção, assim como a introdução de novos processos tecnológicos tendentes à racionalização e ao barateamento da edificação. Sômente depois de terem sido tomadas estas providências, tendo assegurada a paralização do aumento do deficit é que o Estado poderá elaborar um plano que verdadeiramente extinga as favelas do Rio.