

## O Problema da Habitação no Brasil

A *Revista de Administração Municipal* — ano X, Janeiro-Fevereiro de 1963, n. 65 — publica, sob o título acima, o depoimento do engenheiro Augusto Luiz Duprat sobre o grave problema brasileiro da moradia.

O engenheiro Duprat é um estudioso da questão, conta com inúmeros artigos publicados e possui um extenso “dossier” sobre as favelas do Rio.

No presente estudo, A.L.D. assinala inicialmente a ausência de uma consciência do problema habitacional, destacando, logo a seguir, que a diversidade de condições ecológicas, de etnia e de “habitats”, assim como a nossa organização político-administrativa, entram o encaminhamento da questão em seu âmbito nacional. “Além do Estado, temos o Município, onde em última análise, é que vai o problema encontrar solução.”

Tem razão o engenheiro Duprat. Uma das maiores dificuldades a serem enfrentadas no equacionamento do problema da habitação, reside no fato de que ao Município cabe toda a legislação sobre a terra urbana. Tal peculiaridade de nossa organização político-administrativa, aliada às precárias condições culturais e econômicas das municipalidades brasileiras impede o estabelecimento de uma política nacional capaz de enfeixar as diretrizes básicas necessárias a um correto encaminhamento do complexo problema residencial.

O confronto desta situação com as dimensões do problema e a complexidade de que ele se reveste: a extrema diversificação das regiões nacionais quanto aos seus aspectos sociais, culturais e econômicos; o impacto de um processo de desenvolvimento quase sempre desligado de uma visão global do país, constituem a primeira grande contradição a ser enfrentada pelos responsáveis por uma política nacional de habitação. Não resta dúvida, entretanto, de que o problema deve ser equacionado em termos nacionais, através de medidas que englobem, além dos financiamentos necessários,

as normas gerais sobre a utilização da terra urbana, visando dar-lhe melhor rendimento social e outras, destinadas a estabelecer as condições indispensáveis ao crescimento orgânico de nossos centros urbanos.

Prosseguindo em sua análise, o engenheiro Duprat, registra as causas que, a seu ver, têm entravado a solução da crise de moradias:

“Ao invés de se procurar criar condições que favoreçam o interesse do capital privado, procura-se afastá-lo e o Governo quer, por si só, resolver os problemas.

“Pensa-se em termos de moeda estável, em termos de liberdade de uso dos imóveis, em termos de alto poder aquisitivo, quando na realidade nada existe.”

A.L.D., comenta, a seguir um “slogan” que andou em grande moda nas vésperas das eleições de outubro passado: “cada proletário um proprietário”, afirmando, entretanto, que não se tomou em “consideração que a grande maioria de nossa gente ganha salário que não chega para comer e que necessita morar. De outro lado, os financiamentos se diluem pois os juros recebidos são bem inferiores à depreciação da moeda”.

Após afirmar que se desconhece as proporções do déficit habitacional, o engenheiro Augusto Duprat, indaga: “Como planejar alguma coisa se não sabemos o que vamos precisar? — Em que regiões, em que Estados, em que Municípios é maior a carência?”

O autor vê na *lei do inquilinato* uma das causas da menor participação do capital privado na construção de moradias, afirmando que ela (a lei) “nos traz a depreciação do nosso patrimônio imobiliário que não é tanto individual, mas sobretudo nacional”.

Mas, a nosso ver, a *lei do inquilinato* não chega a ser causa. Não teve, nem tem a repercussão que se lhe atribui. A *lei do inquilinato* foi uma consequência da crise. Não houvesse crise, não haveria razão para a intervenção do Governo. O Estado foi obrigado a

intervir para enfrentar a crise de habitações. As causas desta crise são outras e todos nós as conhecemos suficientemente: crescimento demográfico intenso, urbanização acelerada pelo surto industrial, modificações no sistema de exploração agrícola e algumas outras. A intervenção estatal deve-se para salvaguardar os interesses da grande massa de inquilinos. A situação destes inquilinos em um regime de política liberal de habitação ou seja naquele onde o Governo não intervém — sistema que, em estado puro, não acreditamos exista em nenhum país — está muito bem definido, sob um triplice aspecto, por J. E. Havel em seu estudo "Habitat y Vivienda".

1 — pagar o aluguel "justo" o que ocorrerá se houver "equilíbrio" entre a oferta e a procura.

2 — pagar um aluguel relativamente alto, o que não ocorrerá se não se che-

gar ao "equilíbrio" (a hipótese de um aluguel relativamente baixo, deve ser abandonada, pois os proprietários não inverterão se não tiverem benefícios seguros).

3 — viver debaixo das pontes, o que ocorrerá se o inquilino não pode ou não quer pagar o aluguel exigido pelo proprietário ou se a moradia que se lhe oferece é insuficiente.

Por outra parte, corre sempre o risco permanente de ser desalojado. O inquilino terá então de recorrer ao Estado contra o "proprietário voraz", enquanto este último apelará também aos poderes públicos para fazer respeitar "seus direitos". É assim que o regime liberal traz em si mesmo o germen de sua destruição.

Desta forma, foi o Estado obrigado a intervir porque, sendo a procura maior do que a oferta deu-se, imedia-

tamente, um violento e crescente aumento de aluguéis. Havel assinala, na obra citada, que aluguel elevado equivale a oferta insuficiente ou seja más condições de habitação. Nem mesmo a liberação dos aluguéis das novas unidades construídas ou das que fôssem desocupadas conseguiu reduzir os efeitos da crise.

Estamos certos de que não se pode esperar, hoje, uma solução, para a crise habitacional, que dependa exclusivamente da iniciativa privada e da total ausência da ação estatal, porque os investidores particulares agem à base do lucro e, neste particular, os quadros apresentados por Dr. Duprat, abaixo reproduzidos, mostram muito bem "a impossibilidade de se construir para vender, dentro da capacidade aquisitiva do brasileiro".

Seguindo sua exposição, feita com o intuito da "cooperação aos nossos di-

Quadro I — Distribuição da renda mínima - 1962

LOCAL	SALÁRIO MÍNIMO NAS CAPITAIS (acrescido de 33%) Cr\$ = Renda	DISTRIBUIÇÃO DA RENDA MÍNIMA										Nº MÍDIO DE DEPENDENTES	CUSTO DA RAÇÃO TIPO (junho 1962) Cr\$	CUSTO DA ALIMENTAÇÃO		DEFICIT ALIMENTAR Cr\$
		ALIMENTO		HABITACAO		VESTUÁRIO		HIGIENE		TRANSPORTE				DIÁRIO Cr\$	MENSAL Cr\$	
		%	Cr\$	%	Cr\$	%	Cr\$	%	Cr\$	%	Cr\$					
Manaus	14.710,00	43	6.325,30	23	3.383,30	23	3.383,30	5	735,50	6	882,60	1,92	208,90	610,00	18.300,00	11.974,70
Belém	16.048,00	51	8.184,50	24	3.851,50	16	2.567,70	5	802,40	4	641,90	2,80	213,20	810,20	24.306,00	16.121,50
São Luís	11.367,00	49	5.569,80	29	3.296,40	16	1.818,70	5	568,40	1	113,70	3,11	174,40	597,20	17.916,00	12.346,20
Terezina	8.358,20	53	4.429,80	26	2.173,10	13	1.086,60	6	501,50	2	167,20	3,58	145,30	665,50	19.965,00	15.535,20
Fortaleza	12.370,00	51	6.308,70	30	3.711,00	11	1.360,70	5	618,50	3	371,10	3,04	157,40	692,60	20.778,00	14.460,30
Natal	12.358,20	55	6.797,00	27	3.336,70	11	1.359,40	6	741,50	1	123,60	3,02	183,80	738,90	22.167,00	15.370,00
João Pessoa	12.358,20	55	6.797,00	27	3.336,70	12	1.483,00	5	617,90	1	123,60	3,16	164,90	686,00	20.580,00	13.783,00
Recife	15.044,80	55	8.274,60	27	4.062,00	8	1.203,60	5	752,30	5	752,30	2,53	162,50	573,60	17.208,00	8.934,00
Maceió	12.358,20	56	6.920,60	27	3.336,70	10	1.235,80	6	741,50	1	123,60	2,48	151,90	528,60	15.858,00	8.937,40
Aracaju	12.358,20	53	6.549,80	34	4.201,80	8	988,70	4	494,30	1	123,60	2,79	145,30	550,70	16.521,00	9.971,20
Salvador	15.044,80	54	8.124,20	30	4.513,40	10	1.504,50	5	752,20	1	150,50	2,74	176,50	660,10	19.803,00	11.678,80
Vitória	15.044,80	51	7.672,80	31	4.663,90	12	1.805,40	5	752,20	1	150,50	2,40	136,60	464,40	13.932,00	6.259,20
Niterói	19.056,70	55	10.481,20	27	5.145,30	11	2.096,20	6	1.143,40	1	190,60	2,24	151,20	489,90	14.697,00	4.215,80
Rio de Janeiro (GB)	20.059,70	50	10.029,80	25	5.014,90	13	2.607,80	6	1.203,60	6	1.203,60	1,62	169,10	443,00	13.290,00	3.260,20
São Paulo	19.725,40	43	8.481,90	33	6.509,40	14	2.761,60	6	1.183,50	4	789,00	1,78	173,90	483,40	14.502,00	6.020,10
Curitiba	15.044,80	55	8.274,60	24	3.610,70	14	2.106,30	6	902,70	1	150,50	2,23	149,00	481,30	14.439,00	6.164,40
Florianópolis	15.044,80	57	8.575,50	24	3.610,80	13	1.955,80	5	752,20	1	150,50	2,55	133,40	506,60	15.198,00	6.622,50
Pôrto Alegre	16.716,40	44	7.355,20	24	4.011,90	22	3.677,60	7	1.170,20	3	501,50	1,97	117,00	347,50	10.425,00	3.069,80
Cuiabá	12.537,30	49	6.143,30	29	3.635,80	15	1.880,60	7	877,60	—	—	2,74	141,70	530,00	15.900,00	9.756,70
Brasília	20.059,70	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Goiania	13.038,30	51	6.649,80	22	2.868,50	21	2.738,20	6	782,30	—	—	3,00	143,60	574,40	17.232,00	10.582,20
Belo Horizonte	17.719,40	54	9.568,50	28	4.961,40	11	1.949,10	6	1.063,20	1	177,20	2,64	140,30	510,70	15.321,00	5.752,50
Território do Acre	14.731,50	50	7.365,70	29	4.272,10	11	1.620,40	9	1.325,80	1	147,30	—	—	—	—	—

rigentes" o engenheiro Duprat cita a crescente desvalorização da moeda que impede a satisfação da condição precípua de um empréstimo imobiliário, com juros baixos e a longo prazo e o fato de, geralmente, se esquecer o fenômeno urbano e a capacidade de pagar do futuro usuário.

O autor em seu estudo apresenta os quadros I e II e a seguinte composição de renda do operário brasileiro:

1 — Ordenado ou salário .....	67 %
2 — Gratificação ou abono ...	6.3%
3 — Descanso semanal remunerado .....	8.7%
4 — Serviços prestados ao patrão .....	4.1%
5 — Serviços prestados a terceiros que não o patrão (biscates) .....	5.2%
6 — Importância recebida dos dependentes a título de ajuda .....	6.5%
7 — Venda de produtos agrícolas ou de criação da própria roça, horta ou quintal	1.6%
8 — Outras tarefas .....	0.6%

Na feitura dos quadros I e II o autor considerou o salário representado apenas por 67%, de acordo com a composição de renda acima transcrita e elaborada segundo os dados do Ministério do Trabalho.

O engenheiro Augusto Duprat conclui, através do exame dos quadros,

"que a solução é construir para alugar ou ainda criar cooperativas da habitação, o que permitiria mais facilmente o acesso à propriedade, sendo os aluguéis cobrados em percentagens sobre o salário mínimo. Pelos dados do Quadro I verifica-se que a maior parte de nossos operários percebe salários muito baixos, insuficientes mesmo para a sua alimentação. O quadro II mostra o valor máximo que poderia ser atingido pelos imóveis, de acordo com as possibilidades do usuário".

O autor esclarece ainda que tomou "para número de dependentes, não o da classificação normal da família de 4,3 dependentes, mas o número médio de dependentes, obtido no censo dos comerciários".

O trabalho do engenheiro Augusto Luiz Duprat que comentamos é dos mais oportunos e os quadros por ele elaborados de grande valia no enfoque da questão habitacional brasileira.

Nós, do Instituto de Arquitetos e da Revista Arquitetura, estamos nos esforçando de todas as maneiras para conseguir formar uma consciência nacional do problema representado pela carência de moradias. A divulgação de artigos, depoimentos e comentários daqueles que se preocupam com este aspecto de nosso desenvolvimento é da maior importância para a formação desta consciência. ■

M. N. B.

### Quadro II — Valor máximo dos imóveis

(resultante de renda max. disponível)

LOCAL	Nº DE DEPENDENTES	ÁREA PREDIO m <sup>2</sup>	DISPONIVEL HABITACAO Cr\$	RENDA DISPONIVEL Cr\$	VALOR DO IMÓVEL LOCAL Cr\$
Manáus	1,92	40,00	3.383,30	40.599,60	405.966,00
Belém	2,80	48,00	3.851,50	46.218,00	462.180,00
São Luís	3,11	56,00	3.296,40	39.556,80	395.568,00
Terezina	3,58	56,00	2.173,10	26.077,20	260.772,00
Fortaleza	3,04	56,00	3.711,00	44.532,20	445.320,00
Natal	3,02	56,00	3.336,70	40.040,40	400.404,00
João Pessoa	3,10	56,00	3.336,70	40.040,40	400.404,00
Recife	2,53	48,00	4.062,00	48.744,00	487.440,00
Maceió	2,48	48,00	3.336,70	40.040,40	400.404,00
Aracaju	2,79	48,00	4.201,80	50.421,60	504.216,00
Salvador	2,74	48,00	4.513,40	54.160,80	541.608,00
Vitória	2,40	48,00	4.663,90	55.966,80	559.668,00
Niterói	2,24	48,00	5.145,30	61.743,60	617.436,00
Rio de Janeiro (GB)	1,62	40,00	5.014,90	60.178,80	601.788,00
São Paulo	1,78	40,00	6.509,40	72.112,80	781.128,00
Curitiba	2,23	48,00	3.650,70	43.328,40	433.284,00
Florianópolis	2,55	48,00	3.610,80	43.329,60	433.296,00
Pôrto Alegre	1,97	40,00	4.011,90	48.142,80	481.428,00
Cuiabá	2,74	48,00	3.635,80	43.629,60	436.296,00
Brasília	—	—	—	—	—
Goiânia	3,00	56,00	2.868,50	34.422,00	344.220,00
Belo Horizonte	2,64	48,00	4.961,40	59.536,80	595.368,00
Território do Acre	—	—	4.272,10	51.265,20	512.652,00