

## Uma estranha definição de habitação de interesse social

A edição de março de 1967 da Revista da Sociedad Interamericana de Planificación transcreve algumas considerações do economista Rafael Mora-Rubio, da Colômbia, membro da SIAP, que devem ser transcritas em ARQUITETURA.

O editorialista da revista da SIAP conta que, em janeiro deste ano, ao conversar com Rafael Mora-Rubio, em Nova York, no Centro de Habitação, Construção e Planejamento da ONU, este manifestou sua preocupação quanto ao emprego abusivo que vem se dando nos países latino-americanos ao conceito de habitação de interesse social. Mora-Rubio, que foi subgerente técnico do Instituto de Crédito Territorial da Colômbia e diretor do Centro Interamericano de Vivienda, tem idéias muito claras a respeito dessa matéria, como veremos a seguir.

Quando a Comissão Ad-hoc da União Panamericana se reuniu em Washington, em 1953, para estudar os problemas de habitação na América Latina, foram feitos os primeiros cálculos do déficit, dos custos, das necessidades em capital para inverter em habitação e estabelecidas definições, logo aceitas, sem maior discussão. Entre estas definições, adotou-se a de "habitação de interesse social", com base no entendimento em que usado nos Estados Unidos para "low-cost housing", isto é, "habitação barata". Desde então, existe uma confusão que levou a infelizes conclusões ainda não retificadas.

Com efeito, a Comissão Ad-hoc definiu como "habitação de interesse social" apenas o que corresponde ao conceito econômico encerrado na expressão "low-cost housing", isto é: "aquela que, dentro das normas essenciais de habitabilidade, é construída a custo mínimo, como o propósito de colocá-la à disposição da família de baixos rendimentos e do seu alcance".

Deixou-se de definir o qualificativo "interesse social" e tamanha falta lógica ficou inadvertida. Por outro lado, os programas da América Latina, se orientaram, em sua maioria, a partir dessa definição, resultando daí que, em grande parte dos casos, só se tenha levado em conta a capacidade de pagamento, como critério predominante para selecionar os beneficiários e se tenha favorecido principalmente a

população de recursos médios. Não existindo senão um critério econômico, os programas de habitação se concentraram na adjudicação dos imóveis mediante contrato de compra e venda com hipoteca individual, deixando de lado outras formas de posse. Tanto os serviços comunitários como os programas de serviço social tão pouco tiveram o desenvolvimento que mereciam, se a habitação tivesse sido verdadeiramente de interesse social.

Esta situação nos leva à necessidade de tentar uma definição que corresponda ao conceito de "habitação de interesse social" e que retifique os desvios das políticas habitacionais que até agora predominaram na América Latina. A esse respeito farei adiante algumas considerações que considero pertinentes.

Os programas de saúde, educação, alimentação, habitação, etc., são componentes sociais que, junto aos econômicos, têm por finalidade última produzir o bem-estar de toda a população. Esta meta, em nossos países, é buscada através de planos e programas de desenvolvimento. Esses, por sua vez, procuram atingir um crescimento ordenado e uma mudança tanto social e cultural quanto econômica, e tanto qualitativa quanto quantitativa. Conseqüentemente, se a habitação é um dos meios para atingir o desenvolvimento e, além disso, é de "interesse social", deve-se tem em conta nos respectivos programas e em sua definição os conceitos de crescimento e evolução ou mudança social, cultural e econômica.

A mudança buscada tempouco se produzirá unicamente pela provisão de uma estrutura de alvenaria ou madeira, mas, sendo social, cultural e econômica, deverá ser acompanhada dos meios necessários a promover e excitar as pessoas no sentido de que contribuam e facilitem a mudança procurada ou induzida. Daí serem indispensáveis, em todos os programas de habitação, os serviços comunitários que fomentam a vida comunitária e que o serviço social, a economia do lar, a educação de adultos e a promoção do desenvolvimento comunal sejam também atividades que não podem ser relegadas a segundo plano.

As considerações acima não esgotam o assunto e deixam muito lugar para o

desenvolvimento do tema, mas possibilitam, todavia, a apresentação de uma definição de habitação de interesse social, cujo principal propósito é o de provocar ou dirigir o pensamento para este problema:

**"Habitação de interesse social é aquela que se destina a fomentar uma ordenada distribuição da população e uma evolução social, cultural e econômica de acordo com as necessidades de desenvolvimento de cada País.**

Nessa definição vários pontos devem ser anotados. O primeiro deles refere-se à distribuição da população, assunto intimamente relacionado com a migração para as cidades, os programas de reconstrução e melhoramento rural, a política de implantação industrial e outros fatores de desenvolvimento regional que não podem ser tratados separadamente da habitação. Em nível já não regional mas urbano, vincula-se ao planejamento físico, relação habitação-trabalho, serviços públicos, renovação urbana e problemas semelhantes.

O segundo, trata da mudança induzida para atingir as metas de desenvolvimento tratadas antes, fazendo notar em relação à mudança econômica que a habitação adequada é considerada como um poderoso fator no aumento da produtividade da força trabalhadora, de uma parte e como meio de impulsionar uma atividade geradora de emprego e de desenvolvimento industrial, por outro. O terceiro versa sobre a necessidade de harmonizar os programas de habitação de interesse social com as sucessivas etapas do desenvolvimento de cada país, e ainda de cada zona de cada país. Trata-se de evitar as enormes desproporções que freqüentemente podem ser constatadas entre o que é construído espetacularmente para uns poucos privilegiados e a enorme necessidade de milhares de famílias carentes de qualquer elemento de bem-estar e, freqüentemente, também de esperança.

Caso essa definição, ou outra melhor, fosse dotada, dar-se-ia sem dúvida uma notável contribuição à programação adequada do setor habitação dentro do marco geral do desenvolvimento integral e se corrigiria a visão unilateral que se tem tido, com freqüência, do problema. □

Rouse, que está construindo Colúmbia, os governos locais estaduais deveriam ter autoridade ou serem autorizados a montar suas corporações de desenvolvimento urbano para a compra de terra e conseguir do Governo Federal apoio na construção de novas cidades. Por sua vez, o Governo Federal também usaria, através da localização de seus empreendimentos administrativos, industriais ou de qualquer outra natureza, o poder de canalizar o crescimento de uma enorme variedade de novas cidades. Isto poderia ser uma consideração de ordem prioritária nas decisões de onde deveriam ser oferecidos os

contratos ligados à defesa. Tudo isso, entretanto, não resolve o problema dos slums ou melhor, das favelas americanas. Atualmente, um senador americano propôs uma idéia bastante interessante, que talvez interessasse às grandes corporações nas áreas deprimidas das grandes cidades. Ele criaria grandes corporações para o desenvolvimento de comunidades nos slums. Seriam organizadas e dirigidas pelos cidadãos. Poderiam assim comprar terrenos, planejar sua unidade de vizinhança e promover a renovação urbana. A corporação pode retrainar os seus residentes e assim facilitaria o desenvolvimento de outros

negócios. Criariam empregos, mercados para produtos e serviços, ainda que inicialmente fosse necessário o financiamento do Governo. Evidentemente, com o seu desenvolvimento poderiam levantar dinheiro nos bancos e empresas de seguros e grandes corporações industriais. Assim, se desenvolvem pragmaticamente as novas teorias econômicas do neocapitalismo, verificando que a melhoria social é um objetivo útil na maximização dos lucros no setor privado. É uma experiência que se deve acompanhar em seu desenvolvimento e talvez adaptar para as nossas condições brasileiras. □