

## Casa própria : existe um tripé na base do problema

Na opinião do arq. Oswaldo Correia Gonçalves, a carência de moradias posta em ênfase na época atual, não pode ser encarada como consequência de causas eventuais e agudas do momento brasileiro, mas sim deve ser considerada como resultado de fatores ligados ao atraso de nosso desenvolvimento econômico.

Se houvesse desenvolvimento adequado, com devida distribuição de riqueza, cada cidadão deveria ganhar o suficiente para possuir entre seus bens a casa para morar e este problema não existiria. Como tal não ocorre, principalmente nos países subdesenvolvidos, torna-se necessária a interferência do poder público para auxiliar os cidadãos a adquirir a sua moradia.

**Criação do BNH** — A lei 4 380, de 64, criando o Plano Nacional de Habitação, especificamente o BNH, teve em vista, antes evitar a depressão econômica que se tornava visível face às medidas violentas, tomadas para conter o processo inflacionário, do que efetivamente implantar no País uma política de habitação coerente com as necessidades e recursos da população brasileira.

A criação inicial de um órgão financeiro, antecedendo a enunciação de uma política habitacional, obrigou aquele órgão a criar sua própria política habitacional e o aspecto financeiro

passou a ser o preponderante em detrimento dos aspectos técnicos e sociais. Ao que parece, até hoje não existe uma política habitacional de governo definida.

O planejamento habitacional está vinculado ao planejamento físico e sócio-econômico em todos os seus níveis: territorial, regional e local. Não se pode construir moradias sem dotá-las do equipamento urbano essencial, como água, esgoto, luz etc., e do equipamento comunitário necessário à sua vida social.

Outro aspecto fundamental na solução do problema da habitação é a sua vinculação à renda familiar. A tese inicial de "casa para todos", segundo o arq. Correia Gonçalves, está na prática substituída pela de "casa para quem pode pagar" pois significativa parcela da população brasileira é constituída de pessoas que auferem renda insuficiente às mais elementares necessidades e portanto incapazes de qualquer poupança. Como o dinheiro do financiamento não pode ser descapitalizado, êle deve retornar com juros e correção monetária. Considerando que o custo da construção se eleva a cada dia, somente uma parcela da população, a que tenha razoável poupança, poderá ser atendida pelo sistema atual do programa habitacional.

Considera ainda o arq. Correia Gonçalves que sem a reforma urbana



Arq. Oswaldo Correia Gonçalves

e a disciplina do uso da terra, o terreno urbano adequado continuará a ser um óbice à solução do problema habitacional.

Poucos são os terrenos urbanos ou urbanizados cujo preço de aquisição esteja dentro da viabilidade econômica prevista no plano habitacional do BNH. Em consequência, para baixar o custo e manter a viabilidade econômica, exige-se um número muito grande de unidades habitacionais em uma mesma área, ou lotes de dimensões menores que o razoável, criando-se aglomerados urbanos completamente condenáveis do ponto de vista físico e social.

**Planejamento é necessário** — É fora de dúvida que o financiamento puro e simples da construção e do terreno não basta para resolver o problema. É preciso planejar inteiramente o tripé terreno-material de construção-capital. A industrialização da construção tem que ser acionada e estimulada, pois, requerendo grandes investimentos a sua estruturação, não pode ficar à mercê da demanda eventual. Neste campo ainda não se faz sentir a ação do governo e os materiais têm os custos mais diversos.

Podemos concluir que o problema habitacional deve ser enfrentado como parte de um processo de planejamento em todos os níveis: nacional, regional e urbano, com financiamento adequado aos tipos de moradias e com incentivos apropriados à industrialização da construção.

Cabe ao Governo, que já tomou as medidas para encarar o problema habitacional, interessado em aperfeiçoar os seus instrumentos de ação política e administrativa, voltar a atenção para os demais aspectos da questão, a fim de obter a solução correta.

### Participação dos arquitetos

Os arquitetos, profissionais vinculados ao problema, têm analisado a fundo o problema habitacional, dentro da entidade de classe e junto a todas as entidades de âmbito do governo ou não, relacionadas com o assunto. Se considerarmos somente a última década verificaremos que permanecem válidos os conceitos, análises e propostas examinadas nos seminários, reuniões, comissões e outros trabalhos de que o IAB e seus arquitetos participam nesse período: Entre as mais importantes merecem citação:

- Jornada Nacional de Habitação — São Paulo, julho de 1962
- Mesa Redonda Pan Americana de Arquitetos — São Paulo, novembro de 1962
- Seminário de Habitação e Reforma Urbana — Rio e São Paulo, julho de 1963
- Mesa Redonda sobre Política Habitacional — Rio de Janeiro, julho de 1966