

Em 1980, o déficit habitacional será de 1,8 milhão de casas

Arquiteto — Qual a contribuição específica que sua secretaria poderá oferecer na solução do problema habitacional em São Paulo?

Baldacci — Até hoje não existe um órgão que centralize, coordene e promova o desenvolvimento de uma política habitacional e, por isso, estamos atuando apenas setorizadamente na construção de casas.

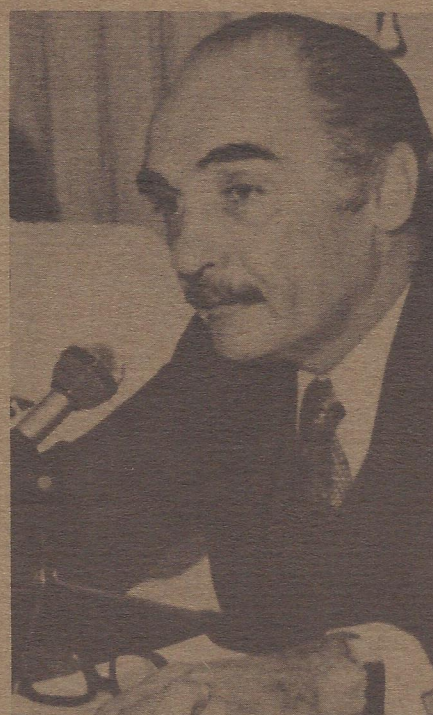
Vemos então que, sem essa orientação centralizada, os custos nunca puderam realmente ser reduzidos. A existência de uma política em termos de compra de terrenos que viesse antes do processo de industrialização do interior, por sua vez, permitia que a especulação ocorresse antes da urbanização. Justamente pela inexistência dessa coordenação é que a Secretaria do Interior está sendo chamada a um papel importante. Junto com a Secretaria do Planejamento estamos fazendo o Plano Habitacional do Estado. Vamos aderir ao PLANHAP e estudar a transformação da CECAP em uma empresa, na forma de sociedade anônima, para executar o Plano Habitacional, com a coordenação da Secretaria do Interior.

Arquiteto — Qual o déficit habitacional hoje?

Baldacci — Em todo o Estado, capital e interior, 1,2 milhão de unidades, prevendo-se para 1980 um aumento a 1,8 milhão de unidades. Atualmente, a distribuição do déficit é equitativa entre a capital e o interior, 600 mil unidades em cada região. No interior as áreas mais problemáticas são as de Campinas, acompanhando a via Anhanguera como via de penetração das indústrias, e o vale do Paraíba, acompanhando a via Dutra. A Baixada Santista tem não só um problema habitacional — déficit de residências — mas um grande número de casas deterioradas, em função do clima, do terreno, etc.

Arquiteto — Diante deste quadro, quais as novas perspectivas de atuação que serão exigidas da CECAP?

Baldacci — O problema habitacional nunca foi encarado como estamos fa-



Rafael Baldacci

zendo agora. Ele tem prioridade absoluta, porque é um dos pontos de estrangulamento do nosso desenvolvimento e do processo de interiorização industrial. Assim, a CECAP receberá uma grande incumbência e ela tem imensas possibilidades de trabalho, graças a sua experiência anterior na área habitacional. Mas sua experiência precisa ser ampliada para a pesquisa de novos materiais de construção, enfim, de modernos processos de racionalização de custos de construção.

Além disso, haverá naturalmente uma mudança no ritmo de investimentos para atender ao Plano Habitacional. Claro que ninguém vai-se propor a resolver o déficit apenas em quatro anos, mesmo porque os recursos necessários seriam impossíveis de obter. Provavelmente não teríamos nem materiais de construção, nem mão-de-obra suficiente para intervir de uma forma tão acelerada. Nós vamos partir de números que ainda estão na fase de estudos, para depois crescer gradativamente, mas com se-

gurança. É preciso lembrar que se injetarmos em muito pouco tempo recursos substanciais no mercado poderemos inviabilizar o programa, com a falta de mão-de-obra e o conseqüente aumento dos custos de produção na construção civil.

Arquiteto — Quais os passos iniciais em termos de planejamento e entrosamento com outros organismos?

Baldacci — Inicialmente teremos de quantificar o programa em termos financeiros e analisar com profundidade os problemas dos municípios, inclusive do ponto de vista da industrialização. Haverá um entrelaçamento com todos os outros organismos estatais para atuar na infra-estrutura. Por exemplo, com a SABESP, para o problema da água e esgoto; com as prefeituras, para pavimentação, arruamento e urbanizações; com a Secretaria dos Transportes, companhias de estradas de ferro, etc. Queremos motivar tanto as COHABS como as entidades privadas para atuar de forma organizada, já que o Estado, dentro do PLANHAP, é responsável pelo seu desempenho.

Arquiteto — A busca de métodos racionais de construção, de barateamento de materiais, enfim, de tecnologia de escala, não é um obstáculo?

Baldacci — Desejamos, em função da baixa dos custos de produção nas construções, ensaiar novos materiais e para isso já firmamos convênio com o IPT. A própria CECAP tem experiências nesse setor, onde o exemplo poderia ser o conjunto habitacional de Guarulhos. Lá foram empregados materiais ensaiados pelo próprio órgão juntamente com empresas privadas. Utilizamos um tipo de piso que praticamente eliminou a necessidade da madeira. Foram estudadas também esquadrias novas, fechaduras, etc., visando justamente a redução de custos.

Arquiteto — Como V. Exa. encara a construção de habitações de aluguel?

Baldacci — Sou absolutamente contrário à construção de habitações de aluguel. O problema mais sério é o da conservação. Se tivermos que cobrar um aluguel que corresponda aos custos de recuperação da casa, ele será igual à prestação de uma compra do imóvel. Portanto, é preferível vendermos a residência ou realizarmos um compromisso de compra-e-venda para que a pessoa receba de volta o que gastou, descontado o custo de recuperação, na hipótese de que ela queira mudar de seu domicílio.

Arquiteto — Retirar do custo do imóvel, a fundo perdido, os custos de infra-estrutura e transportes poderia ser uma solução para baratear a aquisição?

Baldacci — Estamos encarando a questão em termos globais. Temos de considerar um diferencial de juros que seja zero para os menos favorecidos e graduados conforme a renda dos que mais podem. Hoje,



Irene Kimura

dentro do sistema financeiro vigente, não é viável a casa para o trabalhador de salário mínimo. Portanto, o Estado deve participar subsidiando o empreendimento, caso contrário a casa própria para o trabalhador não se concretizará. Na reunião do conselho de governo, apresentamos a fórmula de retirar os custos de infraestrutura e transportes, porque se for necessário iremos subsidiar até a fundo perdido.

Arquiteto — Prioritariamente a todas as medidas, o estabelecimento de uma política fundiária não seria um passo fundamental e básico?

Baldacci — A política fundiária pode ser estabelecida, mas nunca é uma política a ser adotada de imediato. A autonomia dos municípios impede que o Estado intervenha diretamente na política local. Precisamos nos antecipar e conjugar os esforços das prefeituras, das secretarias de Estado, enfim, de organismos em várias frentes sociais. A soma de todos

esses subsídios daria à Secretaria do Interior a possibilidade de antecipar-se na compra dos terrenos, obedecendo, é claro, aos planos diretores de cada município. Assim, poderemos ter um grande estoque de terrenos para viabilizar a casa própria. Uma política fundiária, além do aspecto mencionado sobre os municípios, dependeria de decisões de ordem constitucional. Poderíamos chegar até lá numa ação a médio prazo, mas nunca da forma rápida e acelerada que necessitamos hoje para impedir que o problema se agrave cada vez mais em São Paulo.

Arquiteto — Como V. Excia. vê a participação dos arquitetos e urbanistas no Plano Habitacional?

Baldacci — O trabalho de correção em nível de planos diretores, a orientação aos municípios para um crescimento urbano harmônico, os projetos de planos habitacionais, tudo isso abre um grande campo de trabalho

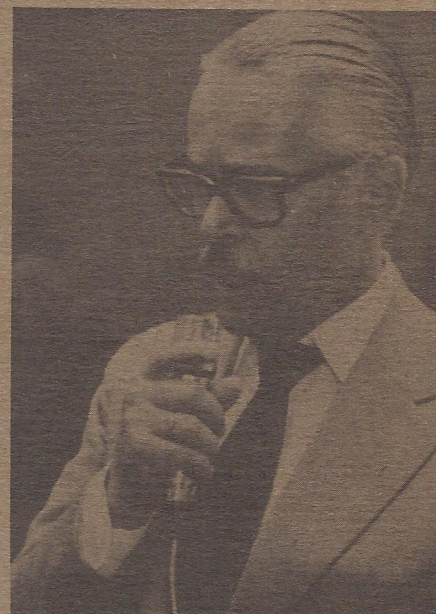
para urbanistas e arquitetos. O programa não pode ser pequeno e sim muito ambicioso, no qual tenhamos possibilidade de ir solucionando os problemas de habitação integradamente aos de urbanismo. A necessidade desse tipo de profissional é e será muito grande, pois iremos absorver muita mão-de-obra, seja através do Estado ou através das empresas que iremos contratar para executar projetos e planos diretores.

Arquiteto — Quais os planos para a solução do problema dos trabalhadores rurais que moram na cidade, os chamados "bóias-frias"?

Baldacci — Este é um problema realmente difícil no interior. Ele é um homem que nem tem renda para declarar, vivendo do subemprego e marginal aos grandes centros, ou melhor, a todos os centros, com renda familiar totalmente inconstante. Não tem emprego fixo, a não ser trabalhos rurais esporádicos, como limpezas e colheitas. Fizemos um levantamento

em alguns municípios, a título de projeção de dados, e descobrimos que este homem recebe 3/4 do salário mínimo. Portanto, os compromissos que poderia assumir são menores ainda que os do operário de salário mínimo.

Assim, a casa para o "bóia-fria" dentro de programas normais é impossível. Será preciso doar o terreno e a infra-estrutura, além de ganhar o apoio das comunidades. As prefeituras também precisam participar e, provavelmente, teremos de usar uma mão-de-obra espontânea, ou a do próprio beneficiário, para obter uma redução de custos compatível. Faremos experiências desse tipo em Jaú, Bebedouro, Botucatu, Votuporanga e Ubatuba. Nesta cidade, ou melhor, no litoral, ocorre um fenômeno diferente do "bóia-fria". Lá é o caçara, o pescador, que está sendo desalojado das praias e se favelando nas cidades. Todos esses aspectos serão abordados em experiências-piloto que difundiremos a todo o Estado.



Como evitar as pressões sobre a grande cidade

Arquiteto — Qual o papel da Secretaria dos Negócios Metropolitanos na condução de soluções ao problema habitacional em São Paulo?

Cerqueira Cezar — Coordenar os esforços para a implantação de uma política de urbanização na Grande São Paulo, tendo em vista que 70% da demanda habitacional do Estado estão localizados na região metropolitana, a Grande São Paulo. Uma política realmente abrangente para a melhoria da situação habitacional implica na mobilização de várias áreas de atuação, desde o governo federal, estadual e governos municipais, até a iniciativa privada, surgindo daí a necessidade de coordenação dessas áreas de atuação para que não resultem ações dispersivas ou contraditórias.

Arquiteto — A secretaria forneceria diretrizes globais ao plano de habitação, no enfoque metropolitano?

Cerqueira Cezar — Exatamente. Diretrizes de como essa política habitacional deverá ser dirigida, também no sentido de induzir um desenvolvimento urbano mais adequado e mais correto para a região toda.

Arquiteto — O que seria esse "mais adequado"? A pergunta nos remete para o fenômeno da supermetrópole. Seria viável uma política em favor da contenção desse crescimento?

Cerqueira Cezar — A orientação no sentido de conter o crescimento urbano já é uma premissa definida, inclusive em posições do governo atual. O governo federal, através do II PND, já definiu como um dos seus objetivos promover a contenção do crescimento excessivo de certos núcleos urbanos, entre os quais São Paulo. Essa premissa é clara. Mas não podemos esquecer que apesar dessa necessidade de conter o crescimento já existe uma demanda, um déficit habitacional violento na região

da Grande São Paulo, que precisa ser suplementado. Não podemos pensar em conter o crescimento exagerado condenando parcela considerável da população a morar em condições sub-humanas. Precisamos atender essa demanda já existente e, paralelamente, adotar medidas para que o crescimento da região metropolitana não continue se processando como hoje. Mas tal não deve ser feito através da diminuição dos padrões de atendimento da população. Devemos, sim, adotar medidas realmente racionais: diversificar o crescimento nacional, de forma a que a pressão do crescimento não se exerça exclusivamente sobre umas poucas regiões, mas de uma maneira mais harmônica e mais bem equilibrada.

Arquiteto — Como a secretaria vê a questão habitacional?

Cerqueira Cezar — A solução do problema habitacional não é construir casas e sim criar condições de vida adequada, em que as moradias são apenas um dos elementos. Mas essas habitações têm de ser colocadas em

um local onde haja possibilidade de acesso, dotadas de serviços de infraestrutura básicos — água, luz, telefones, transportes, esgotos, etc. Casas colocadas em uma condição favorável em relação aos locais de trabalho e às ofertas de emprego. Há todo um contexto a considerar, tal como facilidades educacionais para os filhos e recreacionais para toda a família. Trata-se de todo um contexto, criando-se um ambiente de vida e não simplesmente colocar um teto em cima da cabeça da pessoa.

Arquiteto — Como chegar a isso, tendo em vista a especulação imobiliária?

Cerqueira Cezar — A especulação imobiliária tem sido uma boa desculpa para justificar uma falta ou empenho real da administração para solucionar o problema da habitação. Evidentemente a especulação existe, está aí, e não podemos fugir dela. É uma contingência do próprio regime capitalista em que vivemos. O que deve ser feito, então, é adotar medidas para orientar essa especulação



imobiliária de forma a colaborar na solução do problema e não simplesmente combatê-la, o que seria uma luta quixotesca contra moinhos de vento. Haverá um desgaste recíproco da administração pública contra as forças e os interesses privados, onde não se resolverá nada e somente será agravado o problema.

Arquiteto — Qual a perspectiva, dentro dos estudos de política habitacional, com que se encaram as concentrações de mão-de-obra e os grupos populacionais desqualificados que não estão sendo admitidos dentro do mercado de trabalho nas áreas periféricas da Grande São Paulo?

Cerqueira Cezar — Os dados que nós temos, até hoje, sobre a marginalização da população migrante na área metropolitana levam a conclusões um pouco mais otimistas. Esse estudo — o Diagnóstico 75, feito a pedido do atual governo estadual durante o segundo semestre do ano passado — revelou que de fato a absorção e a adaptação do migrante em São Paulo processa-se em um ritmo extraordinariamente alto. O migrante nunca leva mais que dez anos para atingir um nível sócio-econômico igual ao habitante de sua camada social, o operário. Isso significa que ele tem um processo de progresso e de adaptação ao ambiente urbano extremamente rápido e dinâmico. Na realidade, em São Paulo o favelado é um estágio passageiro da vida do migrante, que normalmente evolui para um nível e um "status" maior. Não existe o favelado crônico em São Paulo, como há em outras cidades. O que há é um estágio de adaptação, onde o migrante evolui num tempo relativamente curto para uma situação social superior. Esta é uma constatação extremamente favorável que permite formular com certo otimismo certas políticas de desenvolvimento urbano, especialmente na região periférica. Constatada essa possibilidade da população migrante se adaptar e evoluir mediante um pequeno esforço da administração pública, é bem provável que se consigam introduzir melhorias consideráveis para a chamada periferia desassistida.

Arquiteto — Qual a relação entre o sistema de transportes — com diver-

sos organismos atuando — e o problema habitacional?

Cerqueira Cezar — Primeiro que tudo, pensa-se — e é uma decisão inclusive do governo federal — em tratar o transporte de uma forma integrada, isto é, reunir sob uma autoridade única e sob uma decisão de âmbito metropolitano toda a definição de uma política de transportes e da operação de um sistema de transportes para toda a região. A atual situação dispersa no campo dos transportes — onde há várias áreas de decisão — deve acabar. Isto, naturalmente, possibilitará integrar a solução do problema dos transportes em função do desenvolvimento urbano e da solução do problema habitacional.

Arquiteto — As taxas de crescimento para São Paulo são altíssimas. Não haveria um processo de contenção "natural" desse crescimento, em função do menor afluxo de mão-de-obra, atraída para outros pólos de desenvolvimento no país?

Cerqueira Cezar — Já existe de fato essa contenção. O levantamento mais recente na área metropolitana de São Paulo indica um índice de crescimento de 5,52% ao ano, um índice menor do que o verificado na década anterior, que foi de 5,9%. Quer dizer que já se nota nesta última década um ligeiro decréscimo em relação aos 10 anos anteriores. É possível que isto seja um resultado ocasional e que no futuro novos índices revelem novo aumento. Eu pessoalmente sou otimista e creio que se deverá acentuar essa queda na taxa de crescimento da região metropolitana. Existe já uma série de medidas, tomadas não só em relação a uma política de contenção na região metropolitana, mas também de desenvolvimento de outros pólos, que logo devem começar a surtir efeitos. Acredito que os próximos dados evidenciarão uma tendência à queda da taxa de crescimento demográfico. Se isso não acontecer, então deverão ser adotadas diversas outras medidas para obter esse decréscimo, porque da maneira como está não é possível continuar...

Arquiteto — Quais seriam as diretrizes e as hipóteses de trabalho para orientar um estudo sobre localização de áreas para construção habitacional?

Cerqueira Cezar — Primeiro que tudo, aproveitar os chamados vazios urbanos. Existe — e é uma constatação que fizemos na Prefeitura, na COGEP, em 1971 e 1972, quando foi feita a Lei do Zoneamento — cerca de metade da área urbana de São Paulo vazia. Explicando melhor: na época, havia possibilidade — para uma população que era de seis milhões de habitantes no município da capital — de colocar mais seis milhões de habitantes dentro da área já urbanizada, sem acrescentar ou aprovar um lote novo e sem aumentar as médias já existentes nos índices de habitação. Isso poderia ocorrer simplesmente ocupando os vazios. Portanto, existe uma quantidade

enorme de áreas dentro da zona urbana com uma situação favorável quanto a transportes, água, esgoto, ou pelo menos não piores do que o resto da cidade. Simplesmente elas estão inaproveitadas ou aguardando valorização, ou porque a população mais pobre necessita ir para mais longe para comprar terrenos mais baratos. Uma das opções que me parece temos de enfrentar é oferecer essas áreas já em condições de serem ocupadas, desestimulando a procura de locais mais distantes e mais baratos. Isso futuramente geraria para a administração pública ônus mais pesados, para levar até aqueles terrenos os serviços públicos necessários, que faltam hoje mas que terão que ser instalados algum dia. Quando tais áreas tiverem um índice de ocupação razoável imediatamente se desencadeará uma pressão para levar até lá os serviços urbanos básicos. Parece mais lógico pagar mais caro ou pagar alguma coisa para que o morador de pouco poder aquisitivo possa comprar os terrenos que já têm melhoramentos, e não deixar para gastar mais tarde na extensão dos serviços públicos.



Arquiteto — Qual sua opinião sobre a taxação diferencial sobre terrenos desocupados e congelados na mão de particulares para fins de especulação imobiliária, visando a desestimulá-la?

Cerqueira Cezar — Seria uma das soluções. Mas não creio que a única. A outra seria oferecer incentivos aos compradores de terrenos dotados de melhoramentos públicos de tal forma que eles acabem se tornando competitivos em termos de preços com os terrenos periféricos, sem a necessidade de se penalizar. A taxação, a repressão, sempre geram uma reação pouco prática e eficiente.

Arquiteto — Como estão sendo consideradas as áreas deterioradas nesse planejamento habitacional?

Cerqueira Cezar — O problema da falta de moradias tem de ser encarado em todas suas formas e aspectos. Não podemos esquecer a experiência acumulada que mostra que apenas com um só tipo de providência não se resolverá a questão. O problema das áreas deterioradas é um dos itens considerados: a melho-

ria das construções já existentes. Semanas atrás a Sabesp, por determinação do governo do Estado, realizou um levantamento das medidas necessárias para a melhoria das condições de saneamento básico da população: levar água à maior parte possível da população. Um dos obstáculos detectados foi este: uma boa parte das habitações existentes e que teriam condições teóricas de ser atendidas pelo serviço de água num curto prazo de tempo nem sequer tem instalações domésticas de encanamento. Portanto, este é um problema a ser resolvido. Não adianta nada colocar água em certas áreas da cidade porque a maior parte das residências não tem encanamento e instalações próprias.

A melhoria dessas moradias, para torná-las aptas a receber certos implementos básicos, é uma das frentes que têm de ser atacadas. Outra seria, digamos, o incentivo e a colaboração à autoconstrução. Não podemos esquecer que a maior parte do crescimento da cidade é feita dessa forma. É o operário, o trabalhador, que compra um terreno com suas próprias economias, mal localizado, e que depois constrói a sua casa própria com a ajuda de amigos, de mutirões, etc. Ele faz um cômodo ou dois e vai crescendo, até ter uma casa conforme sua necessidade. Esse tipo de esforço é um dos grandes triunfos na solução habitacional e tem de ser bem aproveitado. Evidentemente a maioria das habitações é feita por pessoas sem noções de construção, de higiene, de nada, mas é feita como eles podem e como sabem, originando às vezes verdadeiros aleijões.

Com alguma assistência técnica e com algum auxílio talvez se pudesse dinamizar essa potencialidade, com a vantagem de vincular o dono da casa ao movimento. Esta é uma das frentes que é preciso atacar decisivamente, sem esquecer os outros recursos que devem ser utilizados, desde os tradicionais empréstimos, financiamentos a firmas construtoras, imobiliárias, que possam produzir e pôr casas à venda, mas que até agora ocorre somente para as faixas de nível econômico mais elevado.

Arquiteto — Como está sendo encarado o problema? O clima é de otimismo?

Cerqueira Cezar — Eu vejo com otimismo à medida em que existem forças vivas que podem ser aproveitadas... temos que usar aquilo que o presidente Geisel chamou de imaginação criadora e trabalhar. Não partir de idéias pré-concebidas ou posições definidas e acirrar antagonismos. Se todos trabalharmos com espírito aberto, aceitando a colaboração de todos, conseguindo dinamizar essa colaboração, procurando não contrariar tendências naturais, mas ao contrário dirigi-las para as soluções, não vamos resolver tudo, pois aí seria muito otimismo, mas pelo menos melhorar muito, o que já é um bom resultado.