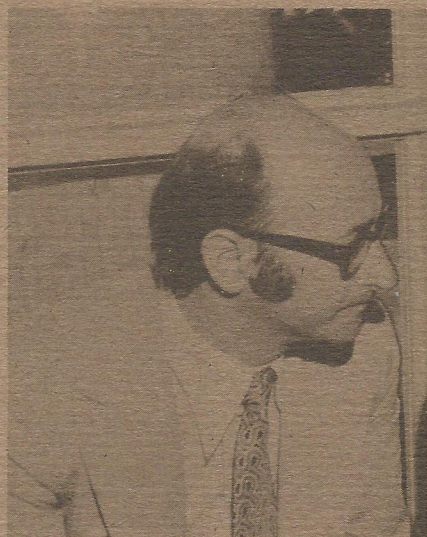


Wilheim: "os diversos caminhos do plano habitacional"



Arquiteto — Há tempos, o Governo do Estado enfatiza e procura adotar medidas descentralizadoras do desenvolvimento. Como compatibilizar essa descentralização com o atendimento às carências da Região Metropolitana (Grande São Paulo)? É possível "interiorizar" o desenvolvimento e ao mesmo tempo investir no atendimento da Grande São Paulo?

Wilheim — Não sei se é possível, mas é necessário. O crescimento daquilo que considero a macrometrópole — a somatória da metrópole, mais o Vale do Paraíba, a Baixada Santista, a região de Campinas e a de Sorocaba — ainda é um processo em andamento. É preciso investir para que esse crescimento ocorra ainda dentro de alguma ordem, principalmente com a preservação de vazios: de áreas verdes e de áreas agrícolas, por exemplo, em uma ocupação do solo que deve ser mais racional e mais adequada.

A concentração nesse aglomerado resulta em muitos problemas graves. Tal é o caso da habitação popular, do saneamento, dos transportes, da saúde e da poluição. Nessa região, mesmo que não se consigam a curto ou a médio prazo resolver os problemas da má qualidade da vida, devem ser feitos investimentos, porque uma população muito grande está sofrendo com essa situação. Por outro lado, se considerarmos que essa região, a macrometrópole, for conceituada como um todo, será mais possível fazer investimentos que consigam reduzir a concentração e descentralizar até um certo ponto esse aglomerado. Claro que o desenvolvimento de regiões fora dessa macrometrópole são possíveis e desejáveis e nós devemos investir em certos pólos já bem estruturados como Presidente Prudente, Assis, etc. para que eles tenham um equipamento adequado ao seu crescimento e ao seu desenvolvimento.

Arquiteto — Para colocar em prática essa política, o Governo vai intervir diretamente ou se limitará a diretrizes apenas indutivas?

Wilheim — Para o Plano Estadual de Habitação temos recebido colaborações da Secretaria do Interior, através da CECAP; da Secretaria de Cul-

No amplo cenário de debates promovidos pelo ARQUITETO, o secretário Jorge Wilheim aborda alguns aspectos da nova política habitacional de São Paulo.

tura, Ciência e Tecnologia, do IPT; e da Secretaria dos Negócios Metropolitanos, no que diz respeito ao Grande São Paulo. Esse plano habitacional se caracteriza por uma diversidade muito grande de iniciativas. Não se trata apenas de induzir — o que seria feito através de uma boa divulgação dos programas de financiamento do BNH, por exemplo. Trata-se de realizar também e essa realização está especialmente concentrada para atender a população de zero a três ou de zero a quatro salários-mínimos familiares por mês. Não é apenas um trabalho de indução, mas um estudo que vai se inserir posteriormente ao Planhap, para adesão a fundos do BNH. Haverá realizações bastante ousadas e o Estado vai intervir diretamente no problema habitacional.

Arquiteto — Os arquitetos sempre colocaram o problema do uso do solo como um dos pontos centrais para o encaminhamento de soluções à questão habitacional. Quais as diretrizes para superar obstáculos como as barreiras legais à posse do solo?

Wilheim — Não convém esquecer que vivemos num regime econômico capitalista. Isto coloca certas regras ao jogo das quais é difícil escapar. A especulação imobiliária e os negócios de terra — numa região que cresce com taxas de urbanização muito grandes — é um jogo legítimo, às vezes cruel, às vezes prejudicial, mas sempre um jogo que existe: fazer dinheiro é uma maneira de viver dentro deste regime. Então, é de esperar que isto continue. Cabe ao poder público limitar os aspectos negativos desse tipo de negócios. Temos a impressão de que uma das maneiras de intervir é a formação de estoques de terra, o que significa o Estado entrar numa tarefa de compra e aquisição de reservas de terra, a fim de equilibrar certas demandas de terrenos especialmente com a finalidade de habitação. Não é uma tarefa fácil. Muitos países do mundo têm programas de compra e formação de estoques de terra. A Suécia faz isso, se não me engano, há cem anos, mas também o Plano Diretor de Estocolmo tem 500 anos, não é de estranhar. E tem feito isto depois da Segunda



Guerra de uma forma ainda mais consistente. É claro que é necessário ter dinheiro e encontrar mecanismos de desapropriação mais inventivos do que tem havido até hoje. Há um capítulo do Plano Estadual de Habitação que tratará dessas perspectivas.

Arquiteto — Resolver o problema habitacional tem sido visto muitas vezes como simplesmente "dar um teto". Há uma posição que se preocupa com o conceito de "habitação", vista globalmente e incluindo infraestruturas urbanas, educação, saúde e lazer. Qual sua posição?

Wilheim — O conceito mais global, naturalmente, é muito mais atraente. Temos nos batido nisso, nós os arquitetos, para poder alcançá-lo. No entanto, é necessário colocar uma restrição a este tipo de enfoque. Eu acho muito difícil planejar para os outros. O ideal utópico do planejador é a não-necessidade do planejamento.

Mas, para poder alcançar esta utopia, é necessário planejar algo. No entanto, eu acho que deve ser o menos possível. Para saber quais são os requisitos exigidos pela população em geral, nós precisaremos contar com a inventividade e as decisões do próprio usuário. Boa parte das propostas do plano habitacional dirá respeito a conjuntos habitacionais integrados, onde esses aspectos globais serão sempre tratados. As secretarias da Promoção Social, de Saúde e de Educação participarão em tempo oportuno, para que tais tarefas sejam conduzidas de forma global. Devem ser criados ambientes habitacionais e não cemitérios de casinhas. Mas além dessa linha de trabalho haverá outras, que dizem respeito a soluções que famílias possam encontrar, de forma até individual.

Uma família sabe o que quer, o modelo de casa e o lugar onde preferiria morar. Não poderíamos imaginar, de dentro para fora, ou de cima para baixo, a totalidade desta coisa importante que é a obtenção da moradia. Nós devemos contar com a decisão do usuário e entregá-la a ele próprio, oferecendo contudo uma série de canais de auxílios que cada família poderia percorrer, de acordo com os seus problemas, para alcançar o modelo de habitação desejado.



Habitação

O plano habitacional será montado abrangendo uma diversidade de caminhos, inclusive aquele do conjunto habitacional onde o ambiente urbano é arrumado, esperando as habitações, através de lotes urbanizados ou através de conjuntos habitacionais.

Arquiteto — Já podemos definir essa estratégia? Tais soluções diversificadas serão adotadas ao mesmo tempo?

Wilheim — O Plano Estadual de Habitação implica a proposição e a otimização de uma série de caminhos e de formas de utilizar as linhas de financiamento do BNH. Há tarefas que deverão ser executadas antes de ser concluído o plano habitacional, porque não tem nenhum sentido interromper as atividades da CECAP, por exemplo. Ela tem terrenos e formas de construir conjuntos habitacionais, pequenos ou grandes, imediatamente. E eles serão construídos imediatamente porque habitação é uma das linhas da estratégia, que tem uma certa prioridade. Estamos estudando os possíveis projetos em termos de localização, de prioridades... mas tais conjuntos serão construídos. A CECAP tem luz verde e os projetos serão realizados concomitantemente à organização e ao início de execução do plano habitacional.

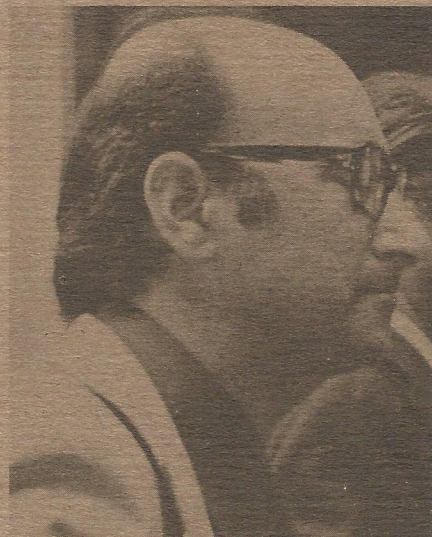
Arquiteto — A tese da habitação de aluguel é viável?

Wilheim — Acredito que sim e esse, por sinal, é um dos capítulos do plano habitacional que está sendo organizado.

Arquiteto — O problema habitacional está intimamente ligado com os custos sociais que incidem na manutenção do estoque de mão-de-obra necessário para a viabilidade do pólo urbano-industrial da Grande São Paulo. O plano habitacional está sendo orientado para resolver os problemas nesse nível de macro-escala?

Wilheim — Os modelos de ocupação do solo e os modelos de critérios para o desenvolvimento regional — que a Secretaria estará elaborando até o final de julho — levam em consideração o problema das perspectivas demográficas e das perspectivas de mão-de-obra. Este é um dos critérios de localização de conjuntos habitacionais. Há, portanto, uma reação nesse nível. Quanto à Grande São Paulo, nós estamos muito longe de um afogamento demográfico. A densidade populacional em São Paulo ainda está em torno de 45 habitantes por hectare, o que nos leva a entender que a cidade não tem aumentado, mas sim se espalhado, mantendo sempre a mesma densidade. O mal-estar e o congestionamento que existem em São Paulo decorrem menos da quantidade de pessoas que nela habitam do que da má distribuição de equipamentos, do atraso em infraestrutura e, eventualmente, das dificuldades e distorções na distribuição de renda.

É claro que existe uma grande concentração que pode ser agravada, à medida que a migração aumentar.



Atualmente ela não está aumentando. Mas vamos supor que aumentasse; isso traria imensas dificuldades. Os investimentos necessários para refazer e para completar a infraestrutura teriam de ser muito elevados. Nem que tivéssemos o dinheiro daria para gastá-lo tão depressa.

Isso mantém o nível de qualidade de vida relativamente baixo. Infelizmente, nós temos de investir e trabalhar na Grande São Paulo ao mesmo tempo que em outros lugares e sofrer, inclusive, algumas frustrações no sentido de não podermos ver rapidamente resolvidos os problemas de qualidade de vida. Também não podemos simplesmente parar e cercar a cidade, dizendo: "Aqui ninguém entra mais". Sabemos que isso é inviável e nem seria interessante do ponto de vista da produtividade da cidade.

Arquiteto — O plano habitacional, portanto, teria na ocupação dos vazios urbanos um primeiro ponto de partida. A recuperação de áreas deterioradas pode ser vista como uma outra solução concomitante?

Wilheim — Acho que isso é possível. Não sabemos ainda como será definido pelos técnicos que estão trabalhando no plano. Uma das idéias, contudo, é que uma das linhas de financiamento — um dos subprogramas do plano — permita às famílias reformularem e refazerem casas em situação precária. A reformulação de bairros inteiros é tema que vai além da habitação. Refere-se a um remanejamento urbano que não estaria afeto à nossa secretaria, mas à pasta de Negócios Metropolitanos, à Implantação, etc...

Arquiteto — O mutirão — organizar grupos de autoconstrução nos bairros periféricos — é uma solução em estudos?

Wilheim — Uma das linhas do plano habitacional é incentivar e otimizar esse tipo de construção. Não o mutirão clássico, do tipo usado na zona rural, onde as pessoas constroem com suas próprias mãos. O que tem ocorrido, especialmente aqui na Grande São Paulo, é uma construção na qual o operário ou o pequeno funcionário contrata pequenas emprei-

"O plano se caracteriza por uma diversidade muito grande de iniciativas. Haverá realizações bastante ousadas e o Estado vai intervir diretamente."

tadas com um pedreiro profissional, seu vizinho ou alguém não vizinho. O que se tem caracterizado é a não-regularidade do cronograma.

A pessoa faz a empreitada à medida que consegue juntar uma pequena poupança para poder contratar este ou aquele serviço. As vezes participa do trabalho, mas não faz toda a construção porque não tem tempo disponível nem conhecimentos técnicos. Este tipo de construção poderá ser otimizado, com um auxílio técnico, escolha de projetos, cálculo de material necessário e de um cronograma de aquisição de material para saber quando comprar. Pode-se, ainda, colocar à disposição uma lista de revendedores que talvez pudessem entrar em um convênio e se comprometer a manter os preços dos materiais dentro de uma certa faixa. Isso seria uma forma de prestar auxílio técnico-administrativo — além do financeiro, através do Recon — para este tipo de casa. Acredito que desta forma muitos dos vazios urbanos poderiam ser ocupados por essa forma de construção.

Arquiteto — Na ocupação dos vazios, qual o papel dos transportes urbanos, atualmente entregues a centenas de empresas diversas?

Wilheim — O plano do Sistema de Transportes nasceu aqui nesta Secretaria. Hoje, está afeto à pasta de Negócios Metropolitanos, que englobou o DEGRAN. Há um estudo de integração do sistema, onde atuam setecentas empresas particulares.



Arquiteto — O plano habitacional deverá ocupar a mão-de-obra especializada. O que isso pode significar para arquitetos e urbanistas?

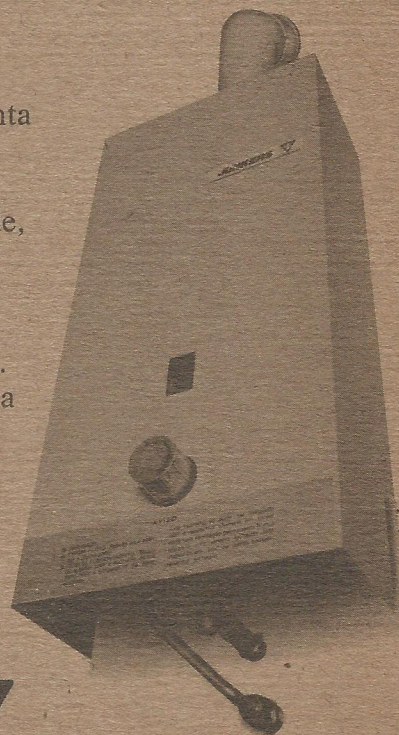
Wilheim — O plano ainda não está pronto e, por isso, a resposta ainda não pode ser completa. Resta saber até que ponto na Secretaria do Planejamento elaboraremos projetos contratados fora, para conjuntos habitacionais ou mesmo para os modelos de casas. O importante é que a animação do conjunto — o conhecimento do plano e a inserção dos recursos dentro deste sistema — deverá permitir uma participação muito variada dos arquitetos, no sentido de que haverá clientes aos seus serviços profissionais.

Você sabe quanto custa um metro quadrado de construção. Escolha Junkers. Ele não ocupa lugar.

Junkers é o sistema de aquecimento de água que aumenta a área útil da sua construção.

Porque, sendo compacto, é instalado diretamente na parede, em qualquer lugar do imóvel. Assim, o que você investe no preço de um Junkers você recupera em dobro de área útil. E, em argumentos de venda para a sua construção.

Fique com Junkers. Ele é o aquecedor doméstico de maior potência fabricado no Brasil. E com o menor preço por unidade de potência útil.



aquecedor de água a gás

JUNKERS

Perfeição BOSCH

