

# a exigência política

texto: Rubens de Almeida



Se para os primitivos bastava chegar a um local apropriado e a partir dos recursos naturais, construir seu abrigo, para o homem moderno, morar deixou de ser uma coisa tão simples. Com a aglomeração humana em grandes centros urbanos, a habitação, mais do que necessidade, tornou-se um problema. E, para o Brasil, um problema complexo.

Extensão territorial, variações climáticas e diferenças culturais pressupõem para soluções apropriadas à cada região do país. Ao mesmo tempo, as altas taxas de crescimento demográfico, assim como a situação econômica da maioria da população, ocasionam elevados índices de carência habitacional, com a perspectiva de que o país não será capaz de encontrar solução.



Manuel Castells

### barbárie urbana

Os números estão cansados de mostrar a debilidade da situação. Todas as grandes cidades assistem à crescente degeneração das condições de moradia de seus habitantes. Só em São Paulo, o exemplo mais crítico, 5 milhões vivem em favelas, cortiços e casas precárias de periferia. Convivem em péssimas situações ambientais, já que as favelas estendem-se pelos piores terrenos da cidade, à beira de córregos poluídos e encostas íngremes. Nos cortiços, espremem-se em quartos alugados sem as mínimas condições de ventilação, insolação e higiene.

A população dos grandes centros tem resolvido seu problema de morar como pode, e não como seria de se esperar numa sociedade moderna. As soluções, muitas vezes, aproximam-se das ocupações primitivas. Cada vez mais, registram-se invasões de terrenos urbanos desocupados, pelos que não têm recursos para garantir seu espaço. E, em certo sentido as invasões servem de

termômetro para o problema habitacional irresolvido.

A falta de um espaço para morar gera, inclusive, o aumento da violência urbana. Violência provocada, segundo análise do sociólogo e urbanista Manuel Castells à AU, pelos imensos abismos existentes entre pólos desenvolvidos e regiões marginalizadas, pelo crescimento desequilibrado das cidades. Ao visitar São Paulo, ele relacionou a violência à questão habitacional, e enfatizou que "só a pressão social organizada pelos movimentos de base, sindicatos, comunidades, associações, pode ajudar a solução satisfatória do problema", evitando que as cidades atinjam a "barbárie urbana", como ocorre atualmente em muitas cidades do mundo.

### "o povo se vira"

A autoconstrução ainda é a forma de produção mais utilizada. A título precário, as periferias das cidades vão se alastrando. O próprio poder público reconhece que a maior parte das moradias construídas na cidade é feita sem qualquer apoio adequado em projetos e sem orientação de arquitetos e engenheiros.

"O povo se vira", comenta o eng. Sebastião Luiz Miotto, secretário de Obras, Serviços e Meio Ambiente do Município de Rio Claro, Interior do Estado de São Paulo. Há muito tempo ele vem estudando a problemática habitacional e sempre acompanhou de perto o desenvolvimento de bairros populares de várias cidades, observando as soluções do povo. Por isso, Miotto não critica esse tipo de ocupação. Dessa forma, argumenta, a população mais pobre pode moldar o seu espaço conforme deseja. E destaca também o aspecto da solidariedade que se cria, a partir da reprodução da força de trabalho e da ajuda mútua entre vizinhos.

Utilizando diversos materiais, pouco a pouco, o pessoal vai diversificando nas periferias das cidades. O papel que o poder público deve assumir nesse processo, defende o engenheiro, é o de organizar a ocupação do solo urbano. Evitando que ocorram distorções das práticas construtivas e orientando as melhores soluções. Como resultado, surgem bairros inteiros de características realmente populares, destoantes do padrão dominante, mas que correspondem de momento

às necessidades de abrigo e à noção estéticas próprias de seus moradores, acrescenta Miotto.

O limite dessa prática, porém, está exatamente nas condições que o poder público tem para acompanhar o processo. Nas grandes cidades, onde todos os problemas se exacerbam, isso se torna impossível, e a autoconstrução, mais que solução, é problema. O número de empreendimentos clandestinos, constituídos à margem dos órgãos oficiais, sem qualquer cuidado de urbanização adequada, é cada vez maior nas grandes metrópoles. Eles levam a uma expansão desordenada e ocupações irregulares que acabam sendo legalizadas, simplesmente porque são incontroláveis.

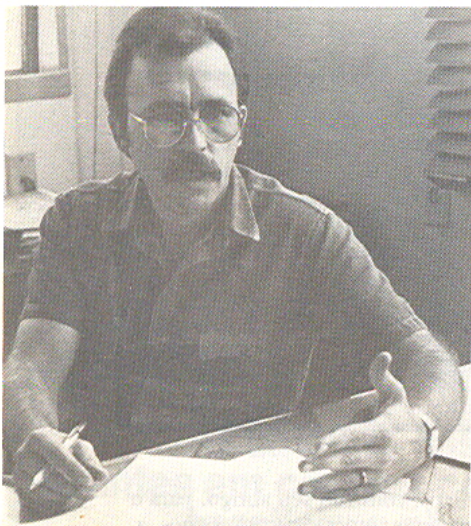
As cidades maiores não conseguem controlar a expansão. Nenhuma legislação, plano diretor, zoneamento, proteção aos mananciais, uso do solo, são completamente respeitadas. Até mesmo os códigos de edificações têm sido flexibilizados, de modo a admitirem padrões de construção cada vez menos rígidos. Absorve-se, assim, a precariedade do real.

### como resolver?

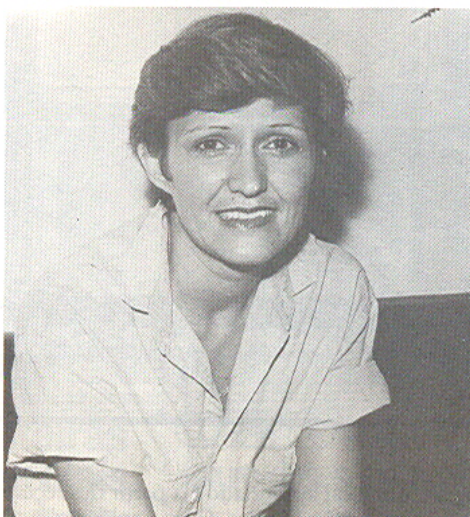
Calcula-se que para atender à faixa da população brasileira com rendimentos até cinco salários mínimos, seriam necessários, ainda esta década, 15 milhões de novas residências. Por outro lado, poucos acreditam que a política de produção de moradias, baseada na atuação direta e nos mecanismos do Sistema Financeiro de Habitação, seja capaz de responder a essa demanda.

Até agora, as propostas de solução para o setor mostram-se inexpressivas. Nem a introdução de novas tecnologias de construção, incorporando o ritmo industrial na produção de unidades habitacionais populares, resolve o problema. Ao contrário, as carências persistem. Os conjuntos edificados continuam insuficientes. Muitas famílias ainda aguardam as vagas nas filas da casa própria.

Com a crise econômica do país, o SFH sucumbiu sob a pressão dos interesses que envolvem o sistema: agentes financeiros, construtores, incorporadores e mutuários. E no futuro, como demonstram os analistas, serão necessários artifícios que, aparentemente, só mascaram sua falência. Hoje, quase não há libera-



Sebastião Luiz Miotto



Ermínia Maricato



Roberto de Souza

recursos para novos empreendimentos. O tripé de sustentação do Sistema — arrecadação do IPTU, depósitos em caderneta de poupança e pagamento das prestações pelos mutuários — está abalado. Escândalos envolvendo agentes financeiros, saques nas cadernetas de poupança, desvios de recursos do SFH para obras sem prioridade social e os crescentes protestos dos mutuários em relação aos reajustes das prestações são indícios de que a política habitacional chegou a um impasse.

Mas o principal problema habitacional brasileiro acaba não sendo habitacional. Para a arq. Ermínia Maricato, professor da FAU/USP e assessora de vários movimentos de mutuários no país, ele reside na péssima condição econômica da população: como alguém, que não possui recursos nem para assegurar dignamente sua subsistência, pode ter dinheiro para adquirir uma habitação, por mais barata que seja? Maricato afirma que o BNH não resolveu e nunca enfrentou verdadeiramente o problema. Menos de 1/5 dos recursos arrecadados foi aplicado na construção de habitações populares.

Criar uma nova política habitacional, capaz de construir as habitações que faltam, continua, portanto, a ser o grande desafio para o país. E já começam a aparecer diversas propostas, inclusive no sentido de o governo subsidiar a produção de habitações populares. Mas, conforme explica a arquiteta, o subsídio, assim como outras idéias que estão surgindo, precisa ser melhor discutido. Sua preocupação: qualquer nação, diante dos diversos interesses que estão em jogo, pode tornar-se uma armadilha. Tudo começa pela questão da terra, acrescenta. Se não houver modificações na política fundiária, com a promoção de uma eficaz reforma urbana, não adianta pensar numa nova política habitacional. Só a revisão total da questão poderá evitar que os custos fundiários dos projetos continuem levando as cidades à periferização, enquanto permanecem intocados os grandes valores urbanos, objeto de uma desenfreada especulação imobiliária.

Até mesmo empreendimentos oficiais incentivam essa tendência, gerando graves problemas e custos adicionais para a expansão das redes de serviços públicos. Na verdade, entende Maricato, o espaço da cidade não pertence mais a ela própria. Está sujeito a interesses privados, de proprietários das terras urbanas. E são estes os que comandam, efetivamente, o seu crescimento, conclui.

### *Tecnologia e gestão democrática da produção*

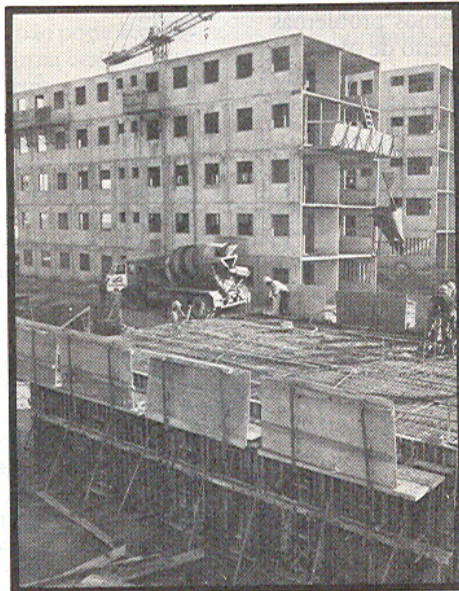
Outros aspectos a considerar em uma nova política habitacional serão, sem dúvida, os que dizem respeito à tecnologia e à participação da população na gestão do processo de produção e uso das moradias.

Sobre esses pontos, o eng. Roberto de Souza, diretor da Divisão de Edificações do IPT-Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo não vacila em apontar que muitas das falhas ocorridas na construção de conjuntos, financiados com dinheiro público, poderiam ser evitadas se houvesse um eficaz apoio tecnológico à construção e um controle mais democrático dos empreendimentos. Além de uma definição mais clara das prioridades a serem consideradas pelos órgãos promotores.

Ao mostrar as razões pelas quais chegou à conclusão, o eng. Roberto de Souza fornece subsídios importantes para se compreender o âmago dos problemas da produção habitacional no país. Evidencia-se que o mais lesado pelas deficiências do processo acaba sendo, sempre, o usuário, que paga pela moradia.

O diretor da Divisão de Edificações do IPT argumenta que não importa se na construção das casas são utilizados tijolos cerâmicos, blocos de concreto, elementos de argamassa armada, paredes monolíticas de solo-cimento, painéis pré-moldados de concreto leve e outros materiais e sistemas. Mas, o que interessa é saber se esses processos construtivos atendem a requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e durabilidade.

Para que isto seja assegurado, defende Roberto de Souza, é necessário que se implante um programa de controle de qualidade de todo processo de produção, em que os projetos, materiais, sistemas construtivos e a própria execução da obra sejam rigorosamente desenvolvidos,



avaliados e controlados a partir de parâmetros técnicos previamente fixados. Além disso, é fundamental a participação do futuro morador ao longo de todo processo, a fim de garantir espaço à explicitação de suas necessidades.

Dentro do jogo de interesses que está por trás de cada fase da produção, contudo, ainda não há espaço para a implementação dessas políticas. O planejamento é um exemplo. Até agora, todos os empreendimentos seguem orientações federais ditadas pelo BNH, que continua concentrando recursos e controlando a liberação de verbas.

As definições de ordem geral, ou seja, o porquê, o como, o onde e o quando se produzir conjuntos habitacionais obedecem às preferências exclusivas dos agentes promotores e financeiros, quase sempre comprometidos com interesses econômicos e políticos, diferentes dos que seriam defendidos pelos futuros moradores. Seria a democratização do país e a crescente organização da população e dos mutuários do Sistema, Roberto de Souza acredita que será maior a pressão das reivindicações e, com isso, maior a intervenção da população já na fase de planejamento dos empreendimentos.

### *no projeto, as principais definições*

Quando se discute o projeto, as interferências são mais concretas. Na prancheta, pode-se favorecer ou não o uso de tecnologias de produção avançadas, definir opções por grandes ou pequenos conjuntos e especificar este ou aquele material. É preciso, portanto, que os profissionais de arquitetura conheçam bem os instrumentos tecnológicos e de participação da população nos projetos à disposição. E, nesse sentido, possam ampliar o leque de alternativas a adotar, além de fornecer mais elementos para a intervenção dos usuários nas definições de conjuntos residenciais populares.

O que ocorre, normalmente, explica Roberto de Souza, é que os compradores das unidades construídas pelas Cohabs não sabem nem mesmo onde vão morar, quanto mais se sua casa será térrea, apartamento ou se ela foi edificada com blocos, paredes de concreto e outros elementos construtivos.

Na fase de qualificação e recebimento de materiais e componentes nas obras, há menos possibilidades de controle ainda. Poucos produtos e técnicas introduzidos no mercado, nos últimos anos, tiveram seus desempenhos avaliados, levando a uma não adaptação das várias tecnologias às condições peculiares da construção civil brasileira.

Em alguns casos, houve um completo desrespeito aos padrões mínimos de habitabilidade e durabilidade. Nem sempre se procurou adequar os materiais às variadas condições climáticas do país e são raros os casos de aproveitamento de tecnologias próprias às suas regiões. Um grande esforço nesse sentido começa a ser feito por institutos de pesquisa e universidades em vários Estados, mas há falta de incentivos oficiais. Apesar disso, algumas experiências, como a do arquiteto Severiano Porto, na Amazônia, mostram a viabilidade dessas iniciativas.

### *falhas na execução e manutenção dos conjuntos*

A execução da obra, por enquanto, é a única fase que já permite uma certa participação dos usuários. Mesmo assim, só acontece quando o futuro morador é aproveitado como mão-de-obra nos chamados projetos-mutirão. Nos empreendimentos maiores, a alienação continua. A população, além de não estar informada sobre a técnica de construção e materiais a serem utilizados, também não participa na fiscalização da execução da obra.

E o pior: o futuro morador não é orientado sequer sobre as tecnologias de operação e manutenção de sua unidade. E por não conhecer as recomendações de uso adequado, muitas vezes o próprio usuário contribui para a degeneração da sua moradia. Esse desconhecimento acarreta problemas e custos adicionais com a manutenção e compromete a durabilidade dos materiais empregados.

Ao defender o apoio tecnológico intenso à construção das habitações e a participação do usuário em todo processo de produção, desde a captação e controle dos recursos, passando pelo planejamento, projeto e fiscalização, até a própria execução dos conjuntos, Roberto de Souza espera que o tema seja profundamente discutido, aproveitando-se o momento constituinte que vive o país. Tudo depende, enfim, dos rumos que as organizações populares consigam impor à nova Constituição.