

Especulação com terras urbanas impede política habitacional



Foto: Delfim Fujiwara

uma série de instrumentos para coibir a retenção especulativa de terras urbanas faz parte da emenda entregue à Assembléia Nacional Constituinte pelo Movimento pela Reforma Urbana. Essa retenção é o principal obstáculo para a implantação no Brasil de uma política habitacional massiva, seguido das dificuldades de financiamento que ela implicaria. A defender a adoção de tal política é a arquiteta Ermínia Maricato - cujo livro *Política Habitacional no Regime Militar* foi lançado em agosto pela Editora Vozes - diz ter esperança de que o Movimento pela Reforma Urbana, apesar de ainda frágil, ganhe força após a Constituinte. Independentemente da incorporação ou não das sugestões quanto à terra contidas em sua emenda, "ele poderá ser uma pressão que se contraponha aos fortes interesses que impedem a adoção de uma política habitacional pública massiva".

Ermínia, que não acredita em uma solução da questão habitacional no Brasil dentro das atuais relações de produção, afirma que uma política massiva poderia minorar a crise do setor. Ela eliminaria os intermediários privados - agente financeiro, promotor incorporador etc. -, menos a indústria da construção civil, já que são raros os organismos públicos com capacidade para executar essa função.

Acrescenta a arquiteta que a experiência do BNH no final da década de 70, analisada em seu livro, mostrou ser possível uma política pública fornecer moradia para a classe média baixa (na faixa de três a sete salários mínimos). Não que as moradias produzidas com esses financiamentos não fossem criticáveis dos pontos de vista urbanístico, arquitetônico e construtivo. Mas seria questão de corrigir as distorções.

Ermínia rebate as críticas dos diversos agentes privados do setor de que esse tipo de política é estatizante, contrária à iniciativa privada etc. "Não é possível, através das leis de mercado, nem mesmo minorar a crise habitacional do país. O mercado do setor para a iniciativa privada é muito pequeno e, com a crise atual, dirige-se ao seu segmento mais sofisticado", afirma.

Uma política resolveria o problema da classe média baixa. E quem ganha zero a três salários mínimos? Na verdade, segundo Ermínia, essa questão antecede o problema habitacional. Ela envolve os 70 milhões de brasileiros excluídos do mercado de consumo, não apenas da mora-

dia. "Subsidiar essas construções", diz Ermínia, "abre espaço para a corrupção, clientelismo político etc. Por isso, defendemos a distribuição da renda e a criação de um mercado interno no país, questão que está na raiz da crise política atual."

"Faroeste"

A aplicação de instrumentos que coíbam a retenção especulativa de terras urbanas seria o primeiro passo para a viabilização de uma política habitacional pública massiva. Sem medo de exagerar, segundo Ermínia, pode-se afirmar que, em média, 50% das áreas urbanas brasileiras são vazias e uma parte desse percentual compõe-se de áreas urbanizadas. "O que é um escândalo, num país com carência habitacional, invasões de terra, cortiços e favelas. Elas são tanto mais valorizadas quanto mais o governo investe para estender os serviços de infraestrutura à periferia, cada vez mais longínqua", explica. Então, é o dinheiro do contribuinte que "está indo para o bolso dos proprietários que especulam".

Também seria necessária uma regularização fundiária nas cidades, "porque elas são verdadeiros faroestes". Muita área pública passa para mãos privadas, às vezes por fraude constatável, outras por concessão, muitas por desorganização dos cadastros municipais. Ela cita como exemplo a lei de loteamentos clandestinos (n.º 6 766), que não é regularizada em nenhum nível.

Na emenda da reforma urbana entregue à Constituinte existe uma série de instrumentos ligados à questão. "Eles são constitucionais ou não, pois a gente não fez propriamente uma emenda, mas uma plataforma do movimento".

Entre os instrumentos, estão: urbanização compulsória (obriga pessoas que tenham terrenos em determinadas áreas a urbanizá-los ou vendê-los, caso contrário serão desapropriados), imposto sobre a valorização imobiliária (já que ela provém de investimentos públicos, o dinheiro deve voltar para os cofres governamentais), discriminatória de terras públicas (levantamento da propriedade da terra, que volta ao poder público se estiver em situação irregular) e usucapião urbano (um instrumento para, por exemplo, regularizar a situação das favelas; com isso, pode-se estender serviços a elas, e seus moradores investirem na melhoria das casas, pois "ninguém tem a ilusão de erradicar 1 milhão de favelados de uma cidade como São Paulo").

A questão do financiamento habitacional não está propriamente tratada na emenda, mas a Federação dos Mutuários incluiu alguns itens. "Na verdade, ela pode ser encaminhada em uma ação paralela à das terras urbanas." Como a lei que instituiu o FGTS não mudou, ele ainda é recolhido para investimento em habitação popular. Mas isso não acontece, como também não ocorreu na primeira fase do BNH, questão que é analisada no livro de Ermínia, no bojo de um levantamento de toda a atuação do banco.

Segundo ela, a proposta dos setores que prepararam a emenda é que os recursos do FGTS se destinem à política habitacional pública massiva. Outra proposta, que existe há algum tempo, prevê que os sindicatos participem da administração do FGTS. E que os mutuários, além da administração, também participem da construção dos conjuntos habitacionais, acompanhando desde o planejamento até a edificação.

Memória

Ao referir-se a seu livro, Ermínia diz achar importantes todos os trabalhos de análise que vêm sendo feitos sobre a política habitacional durante o regime militar. "A gente tem que escrever a história deste país não só da perspectiva dos movimentos populares, mas também examinar as políticas institucionais, porque somos um povo com muito pouca memória. E, de repente, vem uma nova autoridade repetindo coisas que foram feitas no início da década de 70 como se fossem novidades e todo mundo vai atrás." Para ela, pegar o fio dessa história recente leva a uma consciência muito clara de como se gestou a atual crise habitacional.

O livro mostra como o Estado, através da estruturação do Sistema Financeiro da Habitação, viabilizou uma produção moderna nesse setor no Brasil. "Criei um mercado habitacional através do financiamento do mercado de terras, que se liga a toda a rede de agentes financeiros, à indústria da construção etc."

Em sua análise, Ermínia conclui que o regime militar desempenhou o papel de dar um salto qualitativo na produção de moradias no país. Mas elas se destinaram a uma parcela restrita da população, deixando de lado "o setor da miséria, do faroeste, essa maioria da população que resolve 'espontaneamente' seu problema de moradia". A expressão "faroeste", segundo Ermínia, busca dar conta de uma realidade onde não há lei, desde o código de obras até a lei de loteamentos clandestinos, pois não são aplicados.

Para facilitar o entendimento da política habitacional, ela utiliza no livro uma visão esquemática, dualística. De um lado, o "espaço da acumulação", construído pelo mercado capitalista. Apesar de não construir para a maioria da população, ele é hegemônico na definição de políticas oficiais e funciona de acordo com a legislação. De outro, o "espaço da miséria", constituído pela produção doméstica, marginal à lei.

"Mas é importante esclarecer que esses dois lados não estão absolutamente desligados e a realidade não é dualista." Entre eles existe uma série de produções habitacionais intermediárias e, segundo Ermínia, "é preciso aprofundar em outros estudos as formas de produção da habitação no Brasil, que são inúmeras e diversificadas. No livro, o uso da visão dualística visou apenas facilitar a compreensão".