

Habitação popular, a distância entre a ação e a intenção



Murgel Branco espera que a situação melhore.

do Banco Central, publicada em 26 de fevereiro último. Segundo Murgel Branco, ela é genérica e a interpretação de que também abrangeia os financiamentos da CEF para moradia é do Ministério da Habitação, mas induzida pelo da Fazenda, que exerceu pressões nesse sentido.

A argumentação de que a transferência desses recursos aumentaria o déficit público é refutada por ele. Em primeiro lugar, porque "os recursos da CEF para habitação provêm do FGTS e não fazem parte do orçamento federal". Em seguida, porque "a hipótese de ampliar o déficit só é válida caso os Estados e municípios não viessem a saldar seus compromissos com a Caixa, provocando um 'rombo' que seria coberto pelo Tesouro Nacional".

Letra morta

Murgel Branco afirma que, ainda em fevereiro, conversou com o ministro Prisco Viana. Após dizer que foi apenado de surpresa pela instrução do BC, prometeu negociar com o presidente Sarney e com o Ministério da Fazenda para reverter a situação. Contudo, não foi o que ocorreu: a interpretação do governo federal à instrução desagradou totalmente os secretários de Habitação e os presidentes de Cohabs. Segundo ela, apenas os "contratos finais de empreendimento" assinados com a Caixa são válidos. Isso significa que, de aproximadamente 400 milhões de OTNs, já destinadas a programas de habitação popular no país, 83% viraram letra morta.

Essa questão fica melhor explicada com o exemplo da Secretaria da Habitação de São Paulo. Ela assinou com

a CEF três contratos globais no valor de 49,5 milhões de OTNs, para financiar três tipos distintos de programas no setor. Contudo, esses contratos se desdobrariam em cerca de quatrocentos "contratos finais de empreendimento", cada um relativo a um projeto específico. O processo para a conclusão de cada contrato final é complexo e lento (veja box), o que faz com que apenas 5% deles já tenham sido assinados. Assim, se persistir a decisão da Caixa, os três contratos globais firmados por São Paulo praticamente deixam de ter validade.

Como presidente do Fórum Permanente de Secretários de Habitação, os argumentos de Murgel Branco junto ao governo federal não pareciam ter surtido efeito até o final de abril. Eles envolvem a irregularidade, do ponto de vista jurídico, de a Caixa anular unilateralmente contratos já firmados; e apontam para os riscos sociais e políticos da inviabilização dos programas (veja box).

Gota de água

Decisões do governo federal têm desmentido suas reiteradas promessas de que a situação seria contornada. Em 14 de março último, a Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP), o Ministério da Habitação e a CEF assinaram um convênio para a construção de moradias para operários que trabalham na indústria. Ao todo, a Caixa repassará 45 milhões de OTNs à federação para a construção de unidades habitacionais de 750 OTNs. Mas a gota de água foi mesmo a instrução 58 da CEF, de 13 de abril último, concedendo aos empresários privados financiamentos de até 1 500 OTNs por unidade.

Para Murgel Branco, o ponto central da discussão situa-se nesses dois exemplos. Tomando como base o governo paulista, a secretaria iria utilizar 49,5 milhões de OTNs para construir as primeiras 120 000 unidades, de um programa global de 400 000, o que dava pouco mais de 400 OTNs por unidade. No caso das moradias edificadas através de empreitada global (veja tabela), o órgão estava contratando obras diretamente junto a empresários por 580 OTNs a unidade. O secretário critica o fato de o governo federal ter repassado à FIESP quase o mesmo montante de OTNs que retirou do programa estadual. Ele acrescenta que tanto um plano quanto o outro excluem a população de baixa renda. E exemplifica: a média de 400 OTNs dos programas da secretaria exige uma renda mínima familiar de 1,62 piso salarial (cerca de 11 700 cruzados em abril); 750 OTNs correspondem a 2,83 pisos (aproximadamente 20 500 cruzados); e 1 500 OTNs exigem 6,19 pisos (cerca de 45 000 cruzados).

Em diversas conversas com empresários da construção civil - inclusive no I Congresso Paulista da Construção, que aconteceu em Santos entre 15 e 17 de abril -, Murgel Branco ouviu o argumento de que a instrução 58 da Caixa fala em teto de 1 500 OTNs, mas nada impede que o setor construa casas por 500 OTNs. "Só que esse filme já vimos", responde o secretário. E embasa sua análise com um exemplo histórico: nos 22 anos de existência do BNH, 92% dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foram aplicados em benefício de famílias com rendimento superior a cinco salários mínimos, enquanto 80% da população brasi-



Conjunto habitacional em Lavrinhas, SP

programas de habitação popular, montados pelos governos estaduais e municipais no começo das respectivas administrações, dificilmente serão feitos e implementados de acordo com as previsões originais. A ação não corresponde à intenção. Escassez de dinheiro - provocada por acidentes de percurso no setor, às vezes acidentado, União - vai determinar reformulações, atrasos, de modo a corrigir ainda mais, os graves problemas sem-tetos.

São Paulo, as repercussões de decisões federais na área da habitação popular, esvaziando as atribuições das Cohabs e canalizando recursos para a Caixa Econômica Federal, especialmente para empresários da construção civil, foram as mais duras. O secretário Adriano Murgel Branco, da Habitação, presidente do Fórum Permanente de Secretários de Habitação, ironizou: "Esse filme já vimos", sugerindo que as velhas cenas são preservadas ao longo dos 22 anos do BNH, recentemente extinto, não em que o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) privilegiava túneis ou em menor escala a balança, deverão voltar à tela. E as máquinas desbotadas, em preto e branco.

Programas montados por governos estaduais e municipais na área de habitação popular previam a aplicação de recursos de aproximadamente 400 milhões de OTNs. O ministro Prisco Viana, da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, prometeu que os contratos relativos a esse programa já assinados pela CEF, não seriam prejudicados. Mas entre a promessa e os fatos há uma distância que vem motivando o clima de pessimismo constatado até fins de abril.

Não se pode transferir recursos para os Estados e municípios com o argumento de que isso aumentaria ainda mais seu nível de endividamento, consta da resolução 1 464



Foto Oswaldo Marcato

Conjunto Aguiá de Haia, na zona leste de São Paulo.

Compromissos criaram expectativas

Os três contratos globais assinados pela Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo e pela Caixa Econômica Federal (CEF) deveriam se desdobrar, após o cumprimento de uma série de exigências, em cerca de quatrocentos contratos finais de empreendimento, cada qual relativo a um projeto habitacional. Segundo Murgel Branco, esse exemplo é válido para Estados e municípios que, no Brasil inteiro, assumiram responsabilidades em função de sua assinatura. Ele diz ter pareceres jurídicos afirmando que os contratos não podiam ser rompidos unilateralmente pela Caixa.

Entre as inúmeras exigências da CEF está a de que a prefeitura beneficiada por um projeto desaproprie o terreno no qual será implantado e, através de uma lei municipal, doe essa terra ao órgão responsável perante a Caixa.

No caso de São Paulo, a secretaria fez contatos com 360 prefeituras, das quais aproximadamente 180 já entregaram sua documentação. "Mas isso significa", diz Murgel Branco, "que metade dos municípios já desapropriou ou comprou terrenos, gerando forte expectativa de que os contratos definitivos fossem assinados." Por seu lado, a secretaria já se articulou internamente com empresas estatais responsáveis por abastecimento de água, energia elétrica, saneamento etc., para prover cada projeto de infra-estrutura.

Ao todo, apenas 2,5 milhões de OTNs das contratadas pela secretaria foram transformadas em contratos finais de empreendimento. Murgel Branco explica que outros Estados cumpriram mais rapidamente

as condições prévias para esses contratos (o de Mato Grosso, por exemplo, já gastou 50% dos recursos que tinha à sua disposição). "É que a maioria deles possuía projetos prontos, enquanto a secretaria paulista, criada em 20 de fevereiro último, teve que partir do zero."

Crêterios complexos

Segundo o secretário, montou-se um grupo de trabalho interno ao órgão com múltiplas funções: analisar cada um dos terrenos para verificar sua adequação para abrigar um núcleo habitacional; examinar toda a documentação jurídica relativa a ele; verificar as condições técnicas de cada projeto; e assim por diante. "Lidar a esse nível de detalhe com 360 prefeituras tem sido trabalhosíssimo para nós. Normalmente, elas não estão habituadas a se ajustarem a critérios tão complexos. Daí a demora em completar a documentação", afirma Murgel Branco.

A possível interrupção desse processo, segundo ele, traz um prejuízo político incalculável. "Nosso esforço não era apenas o de construir moradias, mas o de montar uma pirâmide de descentralização que atingisse as bases (municípios); a expectativa era de que, numa segunda etapa, o Estado todo estaria atuando muito rapidamente no programa habitacional."

Mas os prejuízos (e riscos) maiores são os sociais. A cada semana, há uma nova manifestação de sem-terras - sobretudo da zona leste - ou de favelados em frente à secretaria. "Pode-se imaginar o que a suspensão do programa geraria nessa população destituída", afirma Murgel Branco.

leira ganha abaixo disso. "Deu no que deu: um déficit de 8 milhões de habitações no país."

Brioches

Para ele, o sistema CEF-empresários incide no mesmo erro, ao excluir as famílias de baixa renda. E, agora, em uma situação mais explosiva do ponto de vista social. "Cheguei a dizer aos empresários e a representantes da Caixa: estamos vivendo o que pode ser classificado como 'síndrome de Maria Antonieta.'" E explica: "O cidadão está sendo despejado, pois não consegue pagar de 2 000 a 3 000 cruzados por um barraco infecto e lhe propomos uma moradia de 1 500 OTNs em suaves prestações. Na França, o povo pedia pão e Maria Antonieta oferecia brioches. Só que ela não demorou a ser guilhotinada. Acho que não se percebe bem a situação com a qual estamos lidando".

Murgel Branco acredita que essa decisão do governo federal é decorrência do encontro de dois grandes poderes: o lobby da construção civil e a Caixa. E exemplifica: "Só em São Paulo, cinquenta empresários formaram um grande pool com 1 bilhão de

cruzados de capital e a Caixa. O município de São Paulo já o Ministério da Habitação a transfe- cia de todos os seus contratos para esse consórcio administrar". Segundo ele, "isso gerou uma crise entre os próprios empresários, pois o Sinduscon tem 3 000 associados que se perguntam: 'Como si- quente ficam com o bolo todo?'"

Da parte da Caixa, diz o secretário há uma ilusão de fortalecimento medida em que todo mundo depende dela. Mas é "um fortalecimento equivocado, baseado em centralização que pode levar a mesmos desvios e rombos do B"

Documento sem validade

O mais desalentador, segundo Murgel Branco, é ver o patrimônio técnico e administrativo acumulado ao longo de anos pelas secretarias de Habitação e pelas Cohabs sendo de lado. Para ele, a tentativa de lidar o trabalho das Cohabs com o documento de que algumas delas não de pagar a Caixa é frágil. "Por que aconteceu isso?", pergunta. Há companhias que foram mal administradas, mas isso deve ser saneado e responde. "E há o fato de muitas Coh"

Habitação popular em São Paulo

Programas	Número de unidades					Contratos assinados (em milhões de OTNs)
	E.G.	A.D.	A.C.	L.U.	Total	
SH1	19 801	0	0	0	19 801	7,7
SH2	10 082	37 625	15 607	7 070	70 384	26,8
SH3	10 320	6 060	3 840	7 780	28 000	15,0
Total	40 203	43 685	19 447	14 850	118 185	49,5



Se o prédio é 5 estrelas a tubulação é de ferro fundido Super Barbará.

Para ter padrão 5 estrelas, um prédio tem que ser construído com os melhores materiais.

Por isso, as tubulações de esgotos e águas pluviais só podem ser de ferro fundido Super Barbará.

Sua qualidade insuperável resiste à exigência do serviço, com segurança e durabilidade.

Os tubos e conexões de ferro fundido Super Barbará possuem características que você não encontra em nenhum outro tubo ou conexão.

Confira:

- É incombustível e indeformável.
- Resistente ao calor e os esforços mecânicos.
- Tem durabilidade comprovada e o melhor desempenho.
- Não propaga ruídos mesmo em uso aparente.
- É seguro contra vazamentos, pois possui junta estanque.
- Longa vida útil, sem corrosão, nas colunas de gorduras e tanques garantida pelo revestimento interno de epoxi.
- É usado sem restrições em todos os países do mundo.

Em seus projetos de instalações prediais especifique tubos e conexões de ferro fundido Super Barbará, fabricados conforme a norma NBR 9651.



Eles vão durar por muitos e muitos anos. Como as estrelas.



Rio de Janeiro (RJ): Av. Almirante Barroso, 72 - 12º andar - Tel.: (021) 292-0058 (PABX). São Paulo (SP): Rua Frei Liberato de Gries, 548 - Jardim Arpoador - Rodovia Raposo Tavares, Km 19 - Tel.: (011) 869-9044 (PABX) 869-7111. Recife (PE): Tel.: (081) 222-6988. Belo Horizonte (MG): Tel.: (031) 222-8066. Curitiba (PR): Tel.: (041) 276-3834. Salvador (BA): Tel.: (071) 233-1379. Brasília (DF): Tels.: (061) 233-0104 - 233-3087

Arquiteto Responsável: Jancarlo Castejari - Foto: Ana Cristina Leme Moreira para Revista Construção Hoje

SIM10128