

HABITAÇÃO COMO O POVO QUER E PRECISA

Ao questionar modelos racionalistas responsáveis pela produção de conjuntos habitacionais monótonos ou a padronização e pré-fabricação para reduzir custos, Demetre Anastassakis, Sônia Le Cocq e Léa Anastassakis(*) apontam neste texto soluções que podem qualificar a moradia.

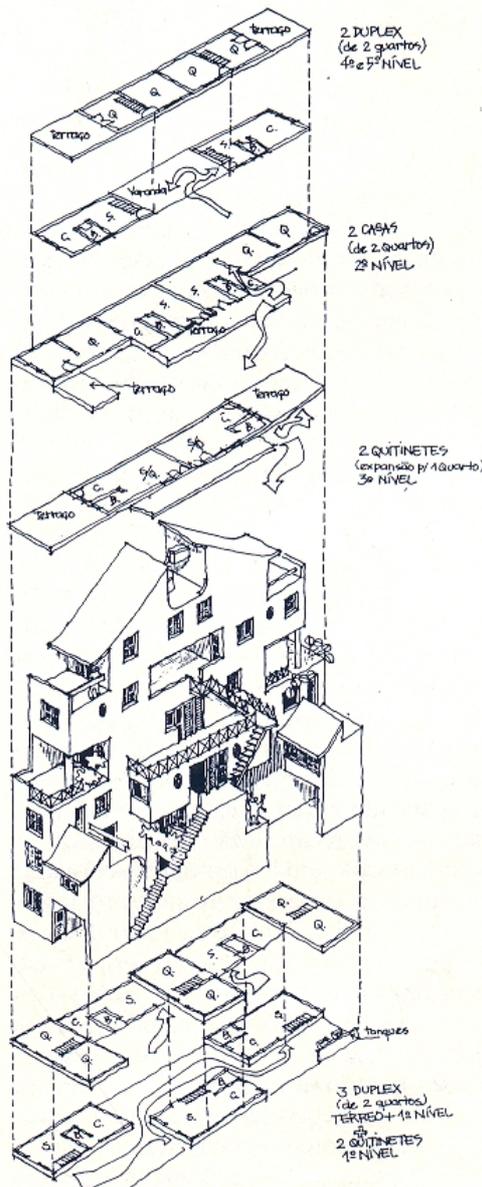
Nos Estados Unidos a rejeição dos moradores a um conjunto habitacional, a ponto de significar sua implosão, é tomada como o marco do "fim", ou do início do fim do modernismo. Na União Soviética da perestroika, as pessoas, individual ou coletivamente, querem assumir o controle da decisão sobre o habitar. Em Cuba, as agências oficiais descobrem que o povo, mesmo sem ajuda, sem materiais disponíveis, quase constrói mais que o Estado que tem um ambicioso programa de pré-fabricação maciça.

Pré-fabricação é mais cara, aqui e em Cuba, nos EUA e na URSS! Só tem sentido em países com pleno emprego onde não há mão-de-obra ociosa e a que houver é caríssima, justificando as políticas de Capital Intensivo. Em países de mão-de-obra barata, com enormes contingentes de sub e desempregados a prática usual é cada obra ser dividida entre inúmeras e pequenas subempreiteiras, ficando com as grandes empresas o gerenciamento e o lucro.

O programa dos CIEPs no Rio de Janeiro é um ótimo exemplo: inicialmente previsto para 500 unidades — que não aconteceram, vítimas da falta de verbas e da descontinuidade político-administrativa — foi pulverizado em nome da adjudicação democrática das obras na mão de muitas empresas, algumas contratadas para pouquíssimas unidades. E, pasmemos, todas as unidades custavam o mesmo para os cofres públicos — qualquer economia de escala existente ficou com os empreiteiros.

No Brasil, tão selvagem é nosso capitalismo, que é possível que um fusca de peças compradas e montado numa oficina de fundo de quintal seja mais barato que o comprado na revendedora, "fabricado" pela montadora.

E poucos têm tido coragem de abordar essas questões; Vilanova Artigas em seu "Le Corbusier e o Imperialismo", Sérgio Ferro em "O Canteiro e o Desenho" e "Arquitetura Nova", Paulo Bica, mais recentemente, ensaiaram essa crítica, mas não aprofundando alternativas. Especialmente Joca Serran, Carlos Nelson, Ermínia Maricato, Nabil Bonduki, Cândido Malta, Antônio Carlos Sant'Anna e Eliane



Propostas de habitação multifamiliar para baixa renda, com a ocupação de terrenos estreitos dentro da malha urbana

Guedes, cada qual com seu enfoque têm nos legado escritos muito sensíveis que balizam o desenho do popular, mas não têm podido fazer (ou mostrar) o desenho da casa ou o desenho da cidade à altura da força de suas formulações.

Aliás, em 20 anos de BNH, dissecamos, analisamos, viramos do avesso as políticas oficiais, mas se examinarmos os programas dos candidatos a presidente da República, encontraremos tudo, menos políticas alternativas efetivas.

No Brasil, a instabilidade na gestão oficial da política habitacional, a centralização de recursos pelo Estado, os modelos baseados em abstrações, como a "família média", e em premissas sacadas do bolso do colete, com "uniformização reduz o custo", "morar longe é mais barato", "construções capital-intensivas são mais econômicas" e outras do gênero, levaram a soluções que hoje se apresentam como problemas a serem equacionados.

Se estes são problemas que afetam a sociedade como um todo, reclamando uma abordagem multidisciplinar para sua equação, no que diz respeito à categoria dos arquitetos uma questão se coloca premente: o que se fez com a arquitetura?

Justificativas e padrões racionalistas levaram à produção exaustiva de conjuntos monótonos, sem qualquer respeito à cultura de convívio no espaço urbano, traduzida na esquina, nos cantos e nas praças; a invocação da "família padrão" criou apartamentos standards, que não são, senão, modelos reduzidos da casa pequeno-burguesa, impossíveis de crescer e de se adaptarem às exigências das famílias reais.

A precariedade dos acabamentos, a pobreza arquitetural, a ausência de qualquer preocupação ambiental fizeram dessas obras verdadeiros enclaves, destoantes da cidade real, levando à segregação espacial e social dos conjuntos e dos seus moradores.

Em todo o mundo a indiferença às questões sociais, econômicas, culturais e ecológicas produziu modelos que precisavam ser revistos, reclamando um posicionamento quanto às questões da moradia e do habitat urbano.

E aí, não por simples coincidência, se instala a crise. As crises econômicas que desde a do petróleo não param, as crises políticas, a crise existencial, filosófica. Falências, alternâncias no poder, dívidas, inflação, greves, perestroikas, redemocratizações, paralisações de obras, desemprego. Crise na acepção da palavra (*krisis* em grego significa algo entre julgamento, juízo, tomada de consciência, formação de opinião...).

Graças a Deus. Quem achava que sabia, tem que repensar.

E Democracia, respeito ao cidadão, ao usuário, ao consumidor, ao pagante, passa a ser uma questão até de marketing (ainda bem!). Reduz a margem de erro. Do mesmo modo que o governante eleito tem mais chance de aceitação, pela cumplicidade, no conjunto habitacional decidido pelos mutuários, as pessoas pagam em dia e não depredam. No mutirão, então, ai de quem jogar lixo na rua.

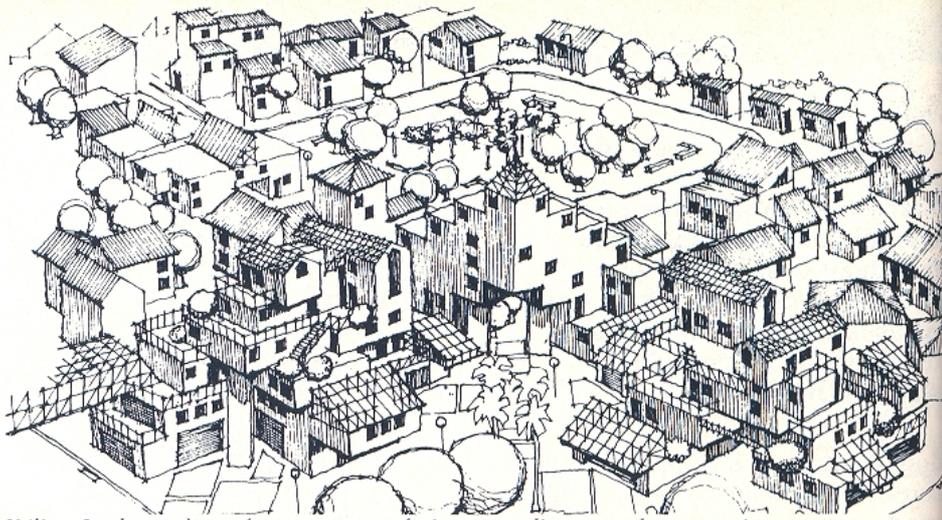
É impossível ignorar milhões de soluções praticadas pelo mundo afora, seja pelos próprios usuários, transformados pela necessidade em promotores, quando não em operários da casa onde vão morar, seja por um sem-número de pequenos e médios empresários que constroem para vender e alugar, crise após crise, e que não podem errar, porque senão ninguém lhes comprará o produto. E desses acertos obrigatórios têm nascido fortunas, certamente nasce cultura. Só o mundo oficial, a academia, inclusive, não vê.

Aliás, este o verdadeiro espírito, meio que perdido, da universidade: analisar o que se fez, o que se faz, dissecá-lo, depurá-lo dos erros, vícios e desinformações, e ressintetizar tudo à luz de ciência e sob a ótica do usuário-pagante da conta financeira e social.

Soluções para otimizar recursos

Algumas soluções começam a ser apontadas, algumas a ser aplicadas, merecendo avaliação, correções e encorajamento. Tendo como pano de fundo um quadro inconstante no plano político e econômico mais geral e seus rebatimentos na questão habitacional; considerada a impossibilidade de se construir políticas de médio e longo prazos, respaldadas por subsídios governamentais, e a grande mobilidade da força de trabalho brasileira, particularmente quanto às variações de renda das camadas populares, ressaltamos soluções que buscam otimizar ao máximo os recursos que entram no circuito habitacional (já criados ou potenciais) e não se apóiam em grandes investimentos.

Em primeiro lugar a questão da terra. Os governos estaduais podem financiar terra para a população de baixa renda, sem subsídios e sem desapropriações. Quando alguém tem um terreno para construir sua casa, compra material de construção. Essa compra gera ICM, na proporção de cerca de 17% do valor da compra. Mas esse material é comprado se existe um terreno no qual a casa poderá ser construída, e este é exatamente o nó — o difícil acesso ao lote — para muitos que não têm onde morar. Ora, se esse dinheiro a ser recolhido pelo Es-



Utilização dos andares térreos para comércio e moradia nos andares superiores

tado é adiantado para aquisição de um lote, propicia a construção de uma moradia, ou melhor, propicia a construção de milhares de moradias, se esse mecanismo é transformado em um programa governamental regular. Tal programa poderia tomar a feição de uma Carteira de Crédito para financiamento de terra. O financiamento pode ter um prazo de carência equivalente ao tempo de construção da casa, previamente acordado entre financiador e usuário, a partir do qual começaria a ser pago. Ao final da carência, se o usuário comprovadamente construiu sua casa, pode abater de sua dívida o valor do recolhimento de ICM gerado pela compra de materiais, desde que consiga provar as aquisições.

Uma outra proposta é a ocupação dos vazios urbanos. Muito se sabe do ônus que causam às cidades. É hora de se viabilizar sua utilização. O caminho aqui apontado se refere à criação de um modelo a ser aplicado em loteamentos já dotados de alguma infra-estrutura. Num loteamento de baixa densidade, subtraindo-se os lotes vazios de proprietários que estão economizando para construir sua casa ou pequeno comércio, os restantes são, em geral, mantidos fora do mercado à espera da valorização decorrente de investimentos públicos e privados efetuados no próprio loteamento e no entorno.

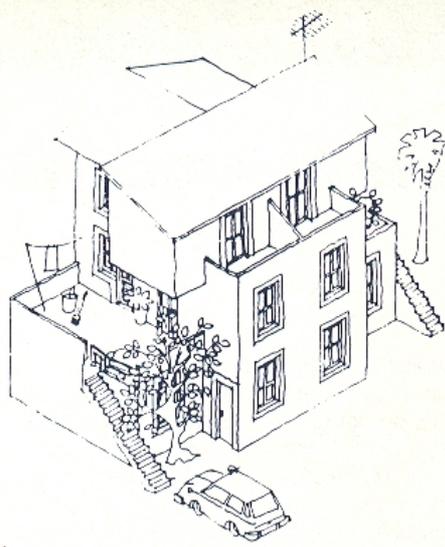
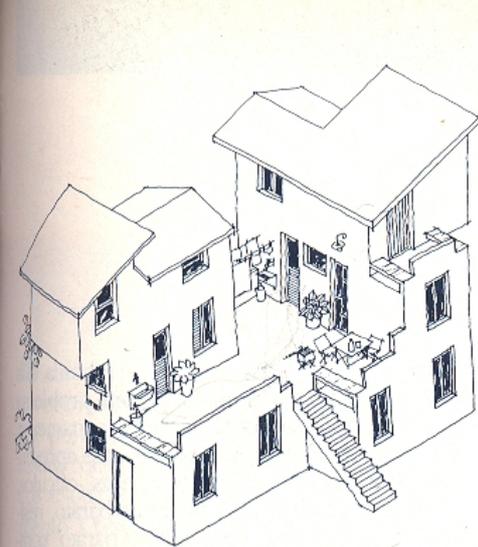
O projeto, de âmbito basicamente municipal, consiste em identificar loteamentos dentro da malha urbana que não estejam totalmente ocupados e que disponham de alguma infra-estrutura. Após uma análise da situação jurídica, o poder público arrecada cerca de 80% dos lotes vazios. Trata-se de um programa de financiamento de infra-estrutura, onde o órgão municipal promotor obtém uma carência do tempo de obra mais o tempo necessário para comercializar os terrenos arrecadados. Ao final da carência poderá pagar o financiamento com os recursos obtidos na comercialização dos lotes, agora valorizados pelo investimento em infra-estrutura.

Para que a comunidade já estabelecida no loteamento objeto dessa operação não seja onerada pelos custos das obras de infra-estrutura deve-se buscar dividir o custo do empreendimento (compra dos lotes ociosos + infra-estrutura) pelo novos compradores das frações ideais dos lotes urbanizados. De acordo com estudos de viabilidade econômica, o adensamento dos lotes ociosos urbanizados, com uma implantação média de três a cinco casas por lote, e sua comercialização através de prestações perfeitamente absorvíveis por camadas de baixa renda, permitem a execução de um programa autofinanciável e que pode, em algumas situações, gerar lucro, a ser aplicado pelo poder público em operações que demandam subsídios.

Um mecanismo que vem sendo bastante utilizado no Brasil, e com ótimos resultados, são as operações interligadas e as operações urbanas. Nossa colocação aqui vem muito mais no sentido de reafirmar sua validade, tomando como referência a ampliação do acesso à moradia pelas camadas de baixa renda.

Vamos supor que determinados estabelecimentos comerciais e de serviços queiram se implantar num local de satisfatória concentração de clientes. Podemos imaginar um prédio onde os primeiros andares sirvam ao uso comercial e de serviços e os demais ao uso residencial, sendo que os primeiros pagam uma proporção maior pela cota referente ao terreno, o que irá diminuir o preço, em termos absolutos, das unidades habitacionais. Em exemplos reais, por nós testados, constatamos casos em que é possível que tais estabelecimentos paguem toda a terra, com vantagem.

Algumas vezes a prefeitura concede determinadas vantagens, referentes à legislação urbanística, em troca de serviços a serem prestados pelo beneficiário à comunidade. Tais trocas devem passar por rigorosa avaliação da relação custo-benefício e, é bom lembrar, vem contribuindo para minimizar toda a "rede subterrânea"



Ilustrações: arq. Christiane Ammon

Tipologias que permitem adensamento em conjuntos habitacionais

de favorecimentos entre particulares e poder público na legalização de projetos, prática esta tão comum e, ao mesmo tempo, nociva à cidade e seus usuários.

Um ponto que nos parece crucial é a inversão do fluxo oferta-demanda. Empreendimentos imobiliários não poderiam receber financiamentos, a não ser tendo demanda expressa e comprometida com a aquisição do imóvel. Tais demandantes tornar-se-iam, inclusive, os melhores fiscais de obra, pressionando pela qualidade. Não é mais possível despendar recursos públicos para construir imóveis onde ninguém quer morar e que só servem para engordar o bolso do investidor e minar as políticas de financiamento.

Delegar a iniciativa de promover a própria moradia aos interessados deve deixar de ser uma abstrata questão de democracia e se tornar uma questão econômica, pois que o indivíduo quando vai construir busca comprar o mais barato e melhor, já que os recursos, próprios ou financiados, sairão de seu bolso. Além disso, os preços praticados por particulares na venda de material de construção são, em geral, menores que as tabelas, médias, informações oficiais, e todo o aparato que serve de base para a formulação de programas oficiais, que muitas vezes são majorados por "lobbies" econômicos organizados.

Muito da concepção do "urbano" que vem conformando as cidades brasileiras e seus rebatimentos legais (leis de zoneamento, de uso do solo e códigos de obras) ainda hoje se baseiam em modelos que podem ser considerados o "bom possível" no 1º Mundo — ainda tido como principal fonte de conhecimento — e que, no mais das vezes, são traduzidos de forma precária para nossas condições específicas. Apenas isso pode explicar a existência de enorme quantidade de imóveis residenciais (não legalizados) nas cidades brasileiras. Na verdade tenta-se aplicar uma legislação distante da realidade da maioria dos que constroem e usam a cidade. É assim com as favelas,

os loteamentos da periferia e mesmo com as residências das camadas médias.

Soma-se a isso uma questão de cunho ideológico ao se projetar as casas dos pobres, concebendo-as enquanto modelos reduzidos da casa pequeno-burguesa, o que redundava em espaços desagradáveis e sem identidade.

Revedo conceitos

Alguns conceitos da habitação de baixo custo merecem ser revistos de forma a se conseguir o barateamento das unidades. O adensamento das moradias permite a redução da cota correspondente ao terreno a ser paga pelos adquirentes, a redução dos custos em infra-estrutura e a economia de construção através da redução da quantidade de lajes, paredes e coberturas. Outros elementos podem ser reduzidos ou excluídos, tais como elevadores, escadas fechadas (desde que existam escadas ao ar livre para servir de saída em situações emergenciais), estruturas sofisticadas. Faz-se necessário, também, um projeto que preveja a expansão da moradia, de modo a capacitá-la a acompanhar as possíveis transformações nas necessidades de uso do espaço.

Toda crise a alguns destrói e a outros constrói. Em se tratando de habitação popular é gratificante observar a postura de determinadas administrações municipais que, diante da necessidade de dar uma resposta não simplesmente satisfatória, mas digna, decente, bonita mesmo, em termos de habitação a baixo custo, criam concursos nacionais de projetos, socializando assim a boa arquitetura e o bom desenho urbano, e captando democraticamente o que há de melhor em idéias sobre o morar do povo, e cada vez mais devem ser fortalecidas as iniciativas onde a população interessada seja levada a decidir, como o Concurso de Renovação Urbana e Preservação do Bexiga, promovido agora pela Prefeitura de São Paulo.

Aqui, o concurso ainda é, no entanto, exceção a ser louvada. Grassam as concor-

rências de preços e as adjudicações de contratos aos "amigos" do poder — sempre os mesmos — que obrigam alguns profissionais a conseguir via concurso seu meio de subsistência e a oportunidade de veicular idéias inovadoras, por causa mesmo da clandestinidade do anonimato.

Na Grécia, por exemplo, todos os projetos são adjudicados a escritórios privados, via concurso: assim, todo escritório pequeno, médio ou grande tem projetos para o governo e só pode concorrer em outro quando já cumpriu o contrato anterior; a maioria dos concursos serão disputados por três, quatro escritórios — já que todos estão com trabalho, de uma pequena creche no interior a um grande campus universitário na capital.

Vários profissionais e até leigos têm projetado anonimamente, ao longo dos anos, em resposta ao que se tem questionado, atendendo à demanda real, desconhecendo a Carta de Atenas.

Nós mesmos, dentre eles, temos tido a sorte de fazê-lo desde 1972 pelas periferias das metrópoles. Errando, apanhando, quase falindo diversas vezes, sofrendo incompreensões e perseguições, ocupando cargos públicos nos espaços que se foram abrindo, sobrevivendo e insistindo. Desagradando aos "lobbies" e a alguns "progressistas", donos da verdade, que não sujam as mãos enquanto não acontece sua revolução. Mas tentando agradar a quem mora, a quem paga a conta, cada vez mais.

E isso já começa, após tanta escuridão e burrice, a ter algum valor. Pesquisas que desenvolvemos e estudos de viabilidade para clientes têm provado que pobre pode morar, não só em Nova Iguaçu, São João de Meriti, Santo André, São Miguel, Canoas, Paulista, ou sei lá que outro município da periferia. Pobre pode morar em Botafogo, Catete, Méier, Bexiga e Brás, sem subsídios, com dignidade e dando lucro a quem investir. Com nossa cara, nosso jeito e outras, que outros profissionais certamente estarão hoje riscando nas pranchetas. ■

(*) Demetre Anastassakis, Sônia Le Cocq e Léa Anastassakis, incluindo ainda Christiane Lemos Ammon, Dayse B. de Araújo, Pedro Motta Lima, Ana Margarida, Lorenzo Fernandez Koatz, Carlos Fernandes, Eduardo Crispun Koatz, Fábio Doubs e Regina Enéas são integrantes da multidisciplinar "Co-Opera Ativa/Cooperativa de Profissionais do Habitat" do Rio de Janeiro. O texto que publicamos foi baseado na monografia finalista do V Prêmio Brasil de Arquitetura. A equipe venceu também o Concurso Nacional de Projetos de Habitação Popular — Jardim São Francisco, promovido pela Prefeitura de São Paulo e o Concurso Nacional de Idéias para Renovação Urbana e Preservação do Bexiga (1ª fase), junto com as equipes de Amélia Reynaldo (Recife) e José Moares (SP).