

Idéias e programas em favor da habitação econômica

Considerações sôbre um relatório de técnicos argentinos

arq. Maurizio Mazzocchi

O agravamento do problema da habitação não se observa, exclusivamente, no Brasil. Em todos os países, desde os mais prósperos até os mais pobres e dos mais civilizados aos que ainda estão à espera de um maior desenvolvimento, o problema da habitação é o fator básico do processo social.

Arquitetos, engenheiros, economistas e sociólogos sempre apontaram a importância deste problema e procuraram encontrar uma solução para o mesmo. No entanto, agrava-se dia a dia, porque a população do mundo está aumentando constantemente e ainda não foi descoberta uma solução capaz de satisfazer as necessidades crescentes da humanidade. Em toda a América Latina este problema assumiu proporções tão graves que o mesmo deveria ser examinado antes de qualquer outro pelos governos decididos a resolver o problema social de tantos desherdados.

A focalização dos problemas de cada nação e em particular dos países da América do Sul, cujos problemas são semelhantes, será, sem dúvida, de maior utilidade para o cumprimento da tarefa que Habitat se impôs, no intuito de contribuir para a melhoria do nível de vida do povo brasileiro.

A vizinha Argentina está enfrentando problemas igualmente sérios apesar de que sua reduzida população, se comparada com a do Brasil, poderia deixar supôr problemas menos graves.

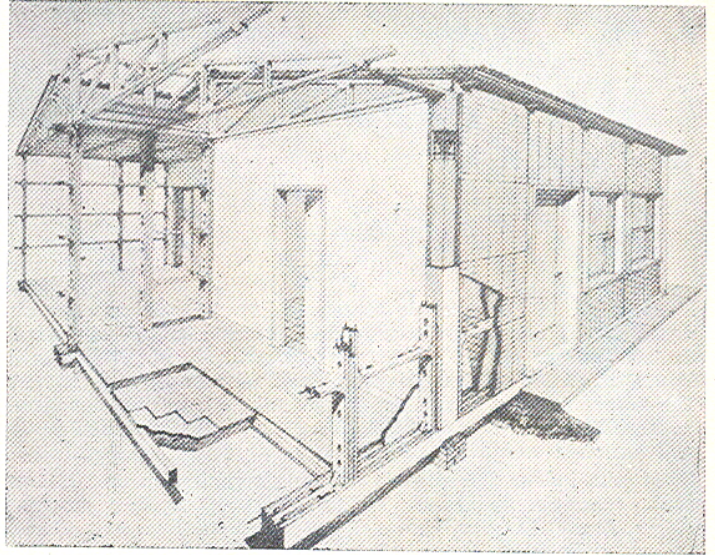
Recentemente, técnicos argentinos realizaram pesquisas cujo relatório foi apresentado pela secretaria técnica do Partido Democrata Cristão ao próprio governo. Trata-se de uma interessante exposição, intitulada "Equipo de la Vivienda", com a seguinte epígrafe, extraída de um relatório do Supremo Tribunal dos Estados Unidos, de 1954:

«As miseráveis e ultrajantes condições de moradia só podem propagar a doença, o crime e a imoralidade. Também podem chegar a matar o espírito, transformando seus habitantes em verdadeiros animais. Podem, na verdade, tornar a vida um fardo quase insuportável. Podem ser uma chaga e uma ruína que rouba seus atrativos à comunidade e faz dela um lugar indesejável. A miséria da habitação pode desgraçar uma comunidade como uma cloaca pode arruinar um rio.» (Suprema Corte dos Estados Unidos — 1954).

Depois de examinar os problemas sociais e técnicos de ordem geral, bem como a orientação dada pelos diversos países, tanto americanos como europeus, o relatório acima mencionado salienta que na Argentina pouco ou quase nada se tem feito para enquadrar nas suas justas proporções o problema técnico, urbanístico e social da casa popular.

Como muitos dos conceitos emitidos neste relatório podem ser adaptados sem quaisquer reservas a muitos outros países da América Latina, a começar pelo Brasil, citamos a seguir, na íntegra, alguns parágrafos, assinalando-os a atenção dos sociólogos e técnicos governamentais brasileiros.

O relatório em questão, assinado pelos arquitetos Luiz Morea, Alberto Riour, German Framinan, Jorge E. Hardoy, Dermot Graham, o advogado Carlos Prez Crespos e o engenheiro A. E. Holmberg declara, entre outras coisas, que:



Perspectiva esquemática do sistema pré-fabricado Arit (Argentina).

“Cabe aos poderes públicos ordenar e apoiar a iniciativa privada no que se refere a habitação como, aliás, em outros setores, jamais em entravá-la e, quanto a magnitude do assunto a impede de resolver os problemas, oferecer-lhe a colaboração necessária, ajustada à uma visão de conjunto, estabelecendo um plano nacional permitindo um desenvolvimento permanente e flexível.

É necessário afastar tudo aquilo que prejudicaria a iniciativa privada, mediante uma legislação adequada para a construção de casas para famílias de poucos recursos. Há, evidentemente, uma grande porcentagem da população incapaz de enfrentar o aluguel ou a compra de uma casa. A intervenção do governo para facilitar esta compra não impediria em nada a indústria privada. Estamos diante de um mercado potencial que a ninguém aproveita ou pode aproveitar em razão das modalidades econômicas reinantes e que mais adiante se analisará detidamente. Este mercado potencial deve converter-se em algo positivo, graças à uma legislação que torne possível a intervenção do governo num empreendimento que resultaria, ao mesmo tempo, da iniciativa privada, encarregada da construção propriamente dita.

As medidas de fomento, por si só, não podem resolver o problema: a isenção de direitos aduaneiros para os materiais de construção, a supressão de impostos fiscais, municipais, sanitários, etc. são méros paliativos, já que a triste experiência do tempo demonstra que a situação da casa popular somente poderá ser resolvida com a colaboração ativa do Estado, por tratar-se de questão social que deverá ser resolvida com o mesmo critério que preside a criação de escolas e hospitais.

Vários são os países que nos oferecem importantes exemplos: assim, por exemplo, a Inglaterra, no pós-guerra, criou um ministério e assessorado por um Conselho Nacional de Planejamento para “guiar” o futuro desenvolvimento, remodelação, agrupamento de indústrias e população e assegurar o melhor uso da terra e conservação dos recursos nacionais em benefício do bem estar geral”. Mais adiante, pode-se ler no manifesto de 1941 da Town and Country Planning Association: “Como medida de fomento para uma melhor distribuição nacional da indústria, o Ministério encarregado do planejamento nacional deverá ter poderes para: a) impedir, exceto com permissão especial, o estabelecimento de novas empresas nas cidades congestionadas ou em áreas rurais ainda não desenvolvidas urbanisticamente; b) oferecer oportunidades à indústria para instalar-se em áreas apropriadas.

“Toda a obra de desenvolvimento de remodelação urbana deve ser projetada de maneira a estimular as atividades comunais locais”. ... “Torna-se necessária uma nova legislação urbana, que substitua, através de uma lei de planejamento urbano e rural... etc.” Vemos apontados aqui princípios enunciando conceitos sôbre o uso da propriedade com sentido social de zoneamento, indispensáveis a fim de evitar a repetição de dramas como o argentino onde a população da grande Buenos Aires representa quase 30% da população do país, concentrando-se ali cerca de 50% dos estabelecimentos industriais da república.

No Perú existe a Oficina Nacional de Planejamento e Urbanismo; na Nicarágua, o Departamento de Urbanismo; em Pôrto Rico, a Junta de Planificação; na Venezuela, a

Comissão Nacional de Urbanismo; no Chile, a Corporação Nacional de Habitação, com o recentemente aprovado Plano Nacional da Habitação, elaborado em estreita colaboração com a Corporação de Investimentos na qual se integram inteligentemente a iniciativa estatal e a particular, através de "Sociedades Cooperativas" e mediante sistemas de "Ajuda Mútua" e "Ajuda Própria", tendentes a fortalecer a convivência em comunidade; no México, o Instituto Nacional de Habitação; em Costa Rica, o Instituto Nacional de Habitação e Urbanismo; no Uruguai, o Instituto de Habitações Econômicas; no Brasil, os Institutos de Previdência Social; em Cuba, a Junta Nacional de Planificação, "organismo autônomo, técnico, de caráter consultivo e assessor do poder executivo"... A todas estas iniciativas da América Latina (não se mencionou as de outros continentes para não alongar desnecessariamente as citações), devemos acrescentar por sua excepcional importância, a que inspirou a criação do Centro Interamericano da Habitação, estabelecido pela União Panamericana, dependência da Organização dos Estados Americanos, na Cidade Universitária de Bogotá e cuja direção está a cargo de sua Divisão de Habitação e Planejamento.

Este Centro depende do Conselho Interamericano Econômico e Social em cumprimento ao Programa de Cooperação Técnica da O.E.A. e seu trabalho compreende todos os aspectos relacionados com o fornecimento de alojamento "são e decente para as famílias de renda reduzida e média, tanto nas áreas urbanas como rurais da América Latina". A Divisão de Habitação e Planejamento, concerne "problemas de planejamento regional e urbano, (planos reguladores, legislação, organização de institutos de planejamento), assim como proporcionar instrução especializada, treinamento de profissionais de todos os países americanos que desejarem especializar-se nos aspectos construtivos, econômicos, sociais e administrativos da habitação, para o que se efetuam pesquisas e trabalhos experimentais".

Como conclusão de tudo o que acima foi exposto convém reproduzir aqui o resultado do informe preparado pela Comissão ad-hoc, para o estudo do Problema da Habitação Econômica na América Latina, de acordo com as exposições feitas pelos Representantes das Repúblicas Americanas na Décima Conferência Interamericana, reunida em Caracas, em março de 1954:

"As manifestações mais características do problema da habitação na América Latina, de acordo com as considerações contidas nas páginas anteriores, podem ser resumidas assim:

1 A escassez de habitações higiênicas e confortáveis (na América Latina existe um déficit anual de mais de 1.000.000 de casas).
2 A discrepância existente entre o baixo poder aquisitivo das rendas familiares e o alto custo de produção das habitações.

"Estas manifestações características obedecem cada uma à causas bem definidas: à escassez de habitações correspondem os aumentos e movimentos demográficos e a baixa produção de alojamentos adequados; o desequilíbrio entre as rendas e o custo de vida, acarreta o desequilíbrio entre o alto custo de financiamento e construção de habitações apropriadas e o baixo nível de vida dos povos latino-americanos. Em um sentido mais amplo, a superação dos problemas criados pelas mencionadas causas, relacionam-se com a política econômica e social; quer dizer a política econômica para incrementar o orçamento nacional no seu conjunto e a política social para melhorar a repartição da renda nacional e fazer com que seja distribuída de maneira mais equitativa".

Mais adiante, se acentua:

"Devido, principalmente, ao alto volume de capital necessário e ao seu pouco rendimento, esta atividade da iniciativa privada transfere-



Casas pré-fabricadas, realizadas na Itália por meio do sistema pré-fabricado Arbor.

riu-se para setores que lhe garantem renda maior e mais imediata. Portanto, a intervenção da iniciativa privada no campo da habitação reduziu-se à construção de moradias destinadas ao setor da população de renda mais elevada e, acidentalmente, de salário médio, através de firmas especializadas, corretagem de propriedades e bens imóveis, bancos particulares e empresas construtoras lucrativas.

Por diversas considerações de ordem econômica e social, grande parte da obra efetuada, ultimamente, na América Latina em matéria de habitação de interesse social, tem sido empreendida pelo Estado.

"A totalidade dos governos se apercebeu da gravidade do problema e além de formular a legislação pertinente, iniciou programas realistas para encaminhar a sua solução."

Depois destas premissas, cujo intento é chamar a atenção dos próprios dirigentes para a maneira como o problema foi enfrentado em outros países latino-americanos, os arquitetos acima mencionados apresentam uma interessante análise da Realidade Nacional e seus Motivos, fornecendo à opinião pública dados estatísticos de grande interesse e seria bem interessante poder compará-los aos problemas que tanto preocupam o Brasil.

Depois de ter frizado que a habitação é uma das necessidades vitais do homem, um dos direitos primordiais do indivíduo, um dos principais elementos representativos da personalidade, os autores passam a examinar significativos dados estatísticos que reproduzimos a seguir:

Deficit de habitações no país: 1.200.000 (aproximadamente).

Entende-se por tal as novas habitações a construir e as habitações existentes em mau estado e indignas de serem ocupadas por seres humanos.

O "deficit" acima mencionado acentua-se cada ano, devido à falta de uma política nacional integral. Havemos de repeti-lo até à exaustão, pois:

Na Argentina, constroem-se apenas uma casa para cada aumento da população de 4 habitantes.

Nos Estados Unidos, construíram-se 900.000 habitações em 1948, quer dizer 25% a mais que em 1947 e 35% a mais que em 1946.

Na Argentina, fizeram-se 53.000 habitações em 1948, ou seja a metade do que se deveria ter feito, proporcionalmente.

Nos Estados Unidos, o aumento é progressivo!!!

Na Argentina:

em 1912, calculavam-se 210 m² para cada 100 habitantes.

em 1954, calculavam-se 70 m² para cada 100 habitantes, cada vez menos!!!

Lamentáveis exemplos que demonstram claramente a total despreocupação do governo para com o assunto são, entre outros, os bairros denominados "Vila do Lixo", "Vila Diamante", "Vila Papeão", etc. radicados no grande Buenos Aires e nos quais alguns milhares de cidadãos moram no meio do restos putrefatos e do mau cheiro de animais, ignorando, por completo, "a perfeita suficiência da vida temporal", como definição do bem comum.

Com efeito, ali os párias vivem em casebres de papelão ou madeira, faceis presas do fogo (os jornais têm descrito incêndios pavorosos), em vagões de estrada de ferro, sem água corrente, luz ou esgotos. Trata-se, evidentemente, de pocilgas imundas, indignas de alojarem seres humanos e o governo tem o elementar dever de encarar o problema antes de qualquer outro, pois "a justiça social, a dignidade da Nação e a saúde física e moral da nossa espécie estão a exigir-lo".

2. "A falta de habitações dignas e adequadas é um atentado contra o desenvolvimento harmonioso da vida familiar e gera, na maioria dos casos, sérios inconvenientes morais para aqueles que são obrigados a viver em tão deploráveis condições."

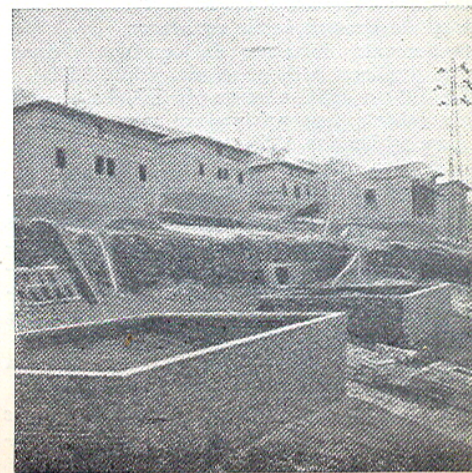
"O incesto, o estupro e os exemplos corruptores que levam à prostituição, são a consequência da habitação insuficiente e cara. Consequência inevitável, já que não existe freio ético, religioso ou cultural, capaz de impedir estas ocorrências, quando um único aposento e um leito comum devem ser compartilhados por pessoas de sexos diferentes e quando jovens que, em condições diferentes, permaneceriam inocentes, são obrigados à intimidade corporal com pessoas corrompidas". (Manuel Osorio y Florit).

200.000 famílias de 4 pessoas vivem numa só peça.

3.000 famílias de 9 pessoas vivem numa só peça.

A influência do pauperismo sobre a habitação reflete-se no número sempre crescente de casos de tuberculose e de paralisia infantil em tais lugares; por outro lado, é sabido que o prostíbulo é o incubador do crime. Os criminologistas e os sociólogos concordam em dar às condições de habitação uma importância fundamental para a expansão da criminalidade.

Um grupo do mesmo tipo de casas pré-fabricadas, em fase de construção.



3. A angustiosa crise da habitação é devida, em nosso país, à falta de uma verdadeira e completa política nacional da habitação, a qual, superando as conveniências eleitorais do momento e encarando o futuro da Pátria, permita a elaboração de um planejamento rural e urbano. Esta omissão é imperdoável e é culpada pelo fato de não se ter examinado com o necessário realismo:

a) o crescimento vegetativo e migratório da população, que passou de 14.000.000 de habitantes em 1939 a 19.000.000 em 1955. Calcula-se um aumento anual de 3,2%, aproximadamente.

b) o êxodo do campo para a cidade, devido a uma concentração industrial irracional e pernicioso e ao fato de que o agricultor não ganha o suficiente para viver em condições que permitiriam a plena expansão de sua personalidade.

População:

Em 1863: Urbana 30%; rural 70%
Em 1947: Urbana 62%; rural 38%

População em cidades de mais de 100.000 habitantes. Porcentagem sobre o total do país.

Argentina 40,3%	Alemanha 31,8%
Estados Unidos 28,9%	França 16%
Brasil 15,9%	Suíça 17,5%
Uruguai 31,8%	Canadá 23%

c) O constante aumento do custo da construção, devido ao mau rendimento da mão de obra e ao encarecimento dos materiais. Este último provém da diminuição da importação, da falta de transportes adequados e da absorção, em grande número, de obras públicas inoportunas, realizadas sem plano prévio, pelos governos.

Em 1940, calcularam nos Estados Unidos que o número de horas necessárias para a fabricação de determinadas mercadorias passou, desde 1900, de:

100 para 8 na indústria do automóvel.
100 para 15 na indústria do fumo.
100 para 25 na indústria da siderurgia.
100 para 70 na indústria da construção.

Na Argentina:

100 para 200 na indústria da construção.

Este último fato é, fundamentalmente, devido a uma diminuição geral do rendimento do trabalho. Este mal prejudicou seriamente a economia nacional nestes dez últimos anos durante os quais houve um aumento da população de 17% ao passo que o aumento da produção só foi de 3%. Por outra parte, é evidente que a importante absorção da mão de obra qualificada e consciente pelas indústrias, que oferecem melhores condições de trabalho, também tem influído no assunto.

Em resumo: os alarmismos citados acima mostram uma diminuição do rendimento da mão de obra e da maneira irracional como é encarada, em nosso país, a construção da habitação (falta de padronização e de industrialização). É fácil compreender o quanto esta situação influi sobre o custo da construção se nos lembrarmos, ainda, que a mão de obra representa de 50 a 70% do custo total de construção de uma casa.

O aumento do custo da construção quase que duplicou o do nível de vida (O.I.T.). De 1939 a 1955, o custo do m² de superfície coberta tem sofrido um aumento de:

Estados Unidos 135%

Argentina 1.272%

... e já estão anunciando novos aumentos.

d) O afastamento quase total de investidores imobiliários, prejudicados pelas sérias perdas devidas à legislação sobre o inquilinato. Hoje, só constroem para atender às necessidades particulares, casas residenciais, lojas, oficinas ou departamentos para a venda em propriedade horizontal; não pensam em edificar casas para serem alugadas.

e) A normal e acentuada deterioração dos edifícios que não são conservados nem demolidos para serem substituídos por novos,

dadas as dificuldades que surgem, na prática, quando do despêjo de inquilinos.

f) os impostos que gravam fortemente a construção e que chegam, em certos casos, a representar entre 4 e 6% do orçamento total da obra.

g) a especulação imobiliária, que despreza a função social de um bem "socialmente útil" como a habitação, bem essencial para a vida do homem e da família e que na estrita justiça social, deve caber a todos. Os loteamentos descontrolados, com fins de lucro desmedido, atentam contra o padrão e o ritmo de vida, que devem ser assegurados ao homem e à família; falta de sol, espaço, planejamento racional, testemunhando um espírito comunitário contrário a toda especulação com um bem fundamental como é o solo.

"É claro que deve existir sempre um poder público forte que atue com energia e método. As autoridades competentes não podem e não devem subtrair direta ou indiretamente à propriedade qualquer acréscimo de valor que provenha unicamente da evolução das circunstâncias locais, porém a função social da propriedade exige que este lucro não impeça aos demais satisfazer convenientemente e a um preço equitativo uma necessidade tão essencial como o é a de uma moradia. Deve ser combatida, pois, por todos os meios que o bem comum justifica, a usura latifundiária e toda a especulação financeira economicamente improdutiva com um bem tão fundamental como é o solo" (Discurso de Pio XII no Instituto Autônomo para as Casas Populares da Província de Roma — 1953).

Surgem como consequência de toda a realidade nacional, ligeiramente esboçada neste estudo, as seguintes considerações, que afetam gravemente a pessoa humana:

a) O homem sofre um desequilíbrio psicofísico pernicioso, pois foi afastado do marco e do ritmo da vida natural pelas péssimas condições de habitação e por falta de um planejamento urbano e regional. Ai é que reside a causa profunda da maioria dos males sociais para os quais se procuram soluções sem que se chegue a atingir o seu verdadeiro ponto sensível. Assim, é inútil falar em conquistas sociais e dignidade do trabalho se não se assegura, ao mesmo tempo, um ambiente físico adequado.

b) Na Argentina, a realidade econômica para aquele que adquire uma casa é a seguinte, dentro das condições atuais do mercado privado:

Aluguel: Para um operário

em 1938, representava êle 25% de seu salário.

em 1954, representava êle 75% de seu salário.

Para um funcionário de alta categoria:

em 1938, representava êle 22% de seu salário.

em 1954, representava êle 90% de seu salário.

Propriedade: Para um operário

em 1944, precisava de 1.000 dias de trabalho para adquirir a sua casa.

em 1955, precisava de 1.800 dias de trabalho para adquirir a sua casa.

Quer dizer que em 1955, o operário teve de trabalhar quase o dôbro que em 1944 para comprar sua casa, o que nos leva à realidade das soluções que mais adiante exporemos.

Concluindo esta interessante exposição estatística que nos oferece um quadro realista das condições nas quais vive grande parte do povo argentino e suas naturais repercussões sobre as condições sociais de toda a nação, os autores passam a indicar o caminho a seguir na procura de uma solução. Estas informações, recebidas da Argentina, devem ser consideradas sob um ponto de vista objetivo como problemas que atingem não somente a Argentina, mas quase todos os países e, em particular, os da América Latina.

Seja o exemplo argentino um "memento" para os problemas muito parecidos que afetam o Brasil. Neste intuito, a revista Ha-

bitat sugere aos técnicos e sociólogos brasileiros que realizem um estudo estatístico semelhante no seu próprio país. Sem dúvida, surgirão dados impressionantes que não poderão deixar de alarmar as autoridades governamentais competentes em vista das repercussões sociais destes problemas em toda a nação.

O caminho a seguir e a solução foram indicadas por técnicos de todo o mundo. É preciso resolver cada caso, um após o outro, de acordo com as possibilidades financeiras.

Em 1939, Le Corbusier publicou um livro que trazia o polêmico título "Des canons, des munitions? Non, merci. Des lois!" — "Canhões? Munições? Não, obrigado. Habitações!"

Estavamos então em vésperas da grande conflagração européia. Durante a guerra, li uma estatística segundo a qual com as despesas de guerra de todos os beligerantes, juntos, teria sido possível providenciar para todos os habitantes da terra uma habitação e um carro.

Se os homens se dedicassem "à guerra em prol da habitação", o mundo seria certamente melhor.

No artigo publicado no n.º 29 de Habitat, sob o título "A casa, sua construção e industrialização", apresentei um quadro dos problemas europeus e das soluções adotadas. Tomando em consideração o relatório dos arquitetos argentinos, transcrevemos a seguir as observações por eles focalizadas no que diz respeito à solução do problema da casa econômica.

SOLUÇÕES:

1. "Os homens receberam da natureza e, por conseguinte, do Criador, o direito à propriedade privada, a fim de que cada um possa prover a sua subsistência e, por sua vez, daqueles que dêle dependem e para que, graças a esta instituição, os recursos terrestres cumpram efetivamente seu destino providencial, que é prover as necessidades essenciais da espécie humana. O direito de propriedade tem, pois, um duplo aspecto: um, individual e privado e outro, social e público."

2. "A construção de habitações deve ser considerada como parte integral dos programas de desenvolvimento econômico do país. A construção de habitações não deve ser relegado a um prazo ulterior aos programas de desenvolvimento econômico, mas deve ser concomitante, pois seu efeito sobre o aumento de produtividade, o desenvolvimento da indústria da construção e de materiais de construção e o mercado da mão de obra, é importante quanto ao desenvolvimento econômico de uma nação."

"É imprescindível que todo governo formule uma política nacional de habitação que guie e dê continuidade aos programas de moradia, considerando, entre outras coisas, que, para a melhor solução do problema, é necessário, não somente a participação do governo central, mas também a dos municípios e da atividade particular. Por esta razão, considera-se necessário coordenar êstes esforços e estimulá-los por todos os meios possíveis, objetivando-se a formação de sociedades de habitação sem finalidades lucrativas. A ação do Estado no campo da habitação não deve ser limitada somente à adjudicação em propriedade. Deve êle encaminhar-se antes para o ideal de "Morar numa habitação adequada", dentro de regime de adjudicação mais apropriado para cada caso".

3. De tudo que acima se expôs, ficou evidenciado que para aumentar a quantidade e melhorar a qualidade das habitações humanas em nosso país, deve-se recorrer a um plano de governo, no qual se consiga uma coordenação do esforço privado com o estatal. Dada a magnitude do problema, torna-se evidente que a construção de habitações para a população menos afortunada

é de responsabilidade governamental e sua importância aconselha mobilizar todos os recursos de que o país possa dispôr. O referido plano de governo requer a intervenção dos interesses locais (governos provinciais, municipais e cooperativas) que farão os projetos para suas próprias zonas, submetendo ao organismo central seus planos que, uma vez aprovados, receberão a ajuda econômica com o controle correspondente.

4. A unidade de habitação é o núcleo inicial do urbanismo e é a partir dela que se devem estabelecer as ligações entre a moradia, os locais de trabalho e as previsões para as horas de recuperação.

5. O urbanismo deverá devolver ao homem e à família a saúde psico-física ao lhe assegurar as normas e os ritmos naturais alterados. A miséria interna da habitação prolonga-se, no exterior, pelas ruas estreitas e sombrias, o barulho e ausência total de espaços verdes, criadores de saúde e lugares de recreação para as crianças.

"Não esqueçamos que a sensação de espaço ou, pelo menos, de espaço ordenado é de fundo psicológico e que a estreiteza das ruas e o estrangulamento dos pátios cria um ambiente tão malsão para o corpo como deprimente para o espírito". (Carta de "Atenas Congressos" dos C.I.A.M.).

6. O sol, a vegetação e o espaço ordenado são as três matérias primas do urbanismo. O sol deveria penetrar em cada habitação para espalhar nela os raios de vida sã e fecunda. Os códigos de edificação deveriam ter em conta muito especialmente o fator iluminação entre suas prescrições para as cidades.

7. O urbanismo, chave das habitações na cidade, deve visar o cumprimento das seguintes funções:

- Morar.
- Trabalhar.
- Cultivar o espírito e o corpo.
- Circulação.

Como consequência do crescimento descontrolado da cidade sem o devido zoneamento e os adequados fatores de ocupação que regulam as densidades de população em relação ao terreno, estabelecido todo ele por um Plano Regulador, chega-se à pocilga, caracterizada por:

- A insuficiência de superfície habitável por pessoa.
- A ausência de sol (má orientação sujeita a um traçado topográfico antiquado).
- A promiscuidade devida à má disposição interior da casa.

8. O país aguarda, pois, os Planos Reguladores que determinarão: o uso do terreno, a renovação urbana, a conglomeração da indústria, comércio e recreação, os serviços públicos, o traçado topográfico, a densidade de população de cada zona, etc.

9. A cidade e o urbanismo têm constituído o germe do Planejamento Regional (de planificar - fazer planos ou projetos), pois a cidade constitui o ponto de convergência dos interesses regionais, tornando-se, portanto, a encruzilhada e o ponto central que regula a circulação de homens, coisas, capitais e idéias, através do setor regional sobre o qual a cidade influe. A Planificação Regional apresenta-se, assim, como um magnífico antídoto contra a centralização estatal excessiva e pensa-se que o elemento regional pode constituir um organismo vivo e vitalizado, que se situa entre o indivíduo e o Estado, facilitando suas relações.

10. Em consequência, o planejamento urbano e regional (através suas etapas fundamentais: análise, síntese e realização) tende a:

- descongestionar nossas cidades, procurando conseguir uma melhor distribuição ecológica da população.

b) criar condições favoráveis para um trabalho higiênico e humanizado, descentralizando as indústrias urbanas, que serão colocadas dentro de parques e áreas verdes.

c) Facilitar permanentemente a volta ao campo. Para isto, será necessário procurar tornar cada vez mais digna e agradável a vida no campo como também tornar cada vez mais produtivas as suas tarefas. Dever-se-á estabelecer uma distribuição orgânica dos contingentes imigratórios.

d) Fomentar a dignidade da habitação e do meio circundante, mediante o desenvolvimento de Unidades Viciniais organizadas e equilibradas, providas dos serviços que a comunidade requer. As ditas unidades, com sua intensa vida comunitária, serão o núcleo básico da democracia.

e) Ordenar as redes de comunicação em função do uso do solo.

11. Numa sociedade democrática, uma política da habitação é um meio de alcançar seus objetivos, preservando os setores de ação mais amplos possíveis para a iniciativa privada; a função do governo consiste em criar as condições meio-ambiente, material, serviços públicos e regulamentos, sob as quais as atividades privadas e a expressão individual poderão se desenvolver voluntariamente.

12. É necessário fortalecer ao máximo a autoridade e o campo de ação das municipalidades na solução do problema da habitação.

13. Deve-se plasmar uma consciência pública dos benefícios que representam os Planos Reguladores. Para isto, promover-se-á: a constituição de Comissões Consultivas de Vizinhos em cada zona urbana, uma ampla difusão pela imprensa, rádio e televisão, debates públicos, etc. Um plano no qual o povo não participa com seu apoio específico nunca será um bom plano e converter-se-á em uma concepção teórica, desligada da realidade.

14. A experiência demonstra exaustivamente que é um erro projetar bairros novos que não se enquadrem dentro de um plano de desenvolvimento urbano. Porém, como existem necessidades imediatas que devem ser resolvidas com urgência ("Vila Miséria", "Vila Diamante", etc.) será preciso estabelecer dois tipos de planos:

a) *Planos especiais de urgência*: Referentes às zonas fabris, com "deficit" de habitações e às zonas de edificação de habitações insalubres onde deverão construir imediatamente, sem recorrer ao expediente das "habitações de emergência", cujos inconvenientes são sobejamente conhecidos. Esta recuperação de zonas insalubres deverá ser encarada com energia porém também com serenidade; para evitar concentrações perigosas e definitivas, convém, muitas vezes, mudar tais núcleos de população para outras zonas mais adequadas e sub-povoadas.

b) *Planos gerais de longo alcance*: Que ficarão sujeitos aos estudos dos urbanistas.

15. Para poder realizar tudo o que foi proposto, é absolutamente necessária a criação de *Institutos de Planejamento Urbano e Regional da Habitação*, com seus Departamentos de Cálculos e pesquisas de materiais, quer dizer pôr em ação todos aqueles que possam apresentar soluções rápidas e verdadeiras ao problema da habitação que tanto aflige a milhares de famílias argentinas. Estudarão eles imediata e detalhadamente as medidas de urgência para aliviar as zonas insalubres e coordenarão com peritos em finanças a melhor forma de levar a cabo os planos de longo alcance, de acordo com as possibilidades da economia nacional, posta a serviço do bem comum do povo.

É imprescindível recorrer, repetimos, aos que possam oferecer soluções integrais, pois o país está sofrendo as consequências de tan-

tas e lamentáveis improvisações. Um Plano Regulador é um trabalho de equipe no qual arquitetos, engenheiros, advogados, sociólogos, economistas, geógrafos, peritos em estatística e finanças, administradores públicos, autoridades em saúde e higiene, dirigentes sindicais e representantes de bancos e do comércio colaborem de maneira coordenada em prol do interesse cívico.

16. Resta agora estabelecer, através de quem e como se realizará um plano tão ambicioso como o proposto, dentro dos limites gerais de um Plano Nacional. O governo deverá coordenar e estimular a iniciativa privada de cooperativas, associações profissionais, consórcios civis e simples particulares com ou sem fins lucrativos, já que todo tipo de ajuda será necessário.

Em primeiro lugar, dever-se-á estimular entre o povo a poupança a fim de adquirir sua casa, já que isto tem um alto significado espiritual e econômico, enquanto é sempre louvável a conduta daqueles que sabem equilibrar o seu orçamento e reservar parte do salário para a paulatina compra da casa própria.

O capital privado busca essencialmente realizar utilidades como compensação de suas inversões, o que dificilmente conseguirá ao construir casas econômicas, que produzem escassa renda em relação aos capitais aplicados, mesmo considerando as vantagens tributárias que o Estado poderia conceder para estimular sua construção.

O Estado, mediante o crédito a longo prazo e juros baixos, irá em auxílio de quantos o precisarem e procurará dar a continuidade e o ritmo uniforme que a iniciativa privada não oferece para a construção de casas populares. Esta é uma condição indispensável para garantir um bom programa de recuperação nacional na matéria. Para tal fim, as instituições oficiais de crédito deverão reestruturar-se, para que voltem a sê-lo em todo o exato sentido da palavra. Com base em uma legislação adequada procurar-se-á obter que os grandes capitais das companhias de seguros, Instituto de Resseguros, de Previdência Social e de Capitalização sejam invertidos na construção de casas populares.

O sistema cooperativa será sempre mais aplicado na construção de habitações, pois apresenta vantagens consideráveis, já que estimula a iniciativa dos próprios interessados, combinando de uma maneira particularmente feliz os esforços individuais ("ajuda própria") com as potencialidades da associação cooperativa ("Ajuda recíproca"). O sistema cooperativo ainda apresenta as seguintes vantagens:

- Mobiliza forças sociais em benefício da comunidade, que não devem ter caráter lucrativo;
- Permite os planos sociais de habitação em função do serviço e não do lucro;
- elimina a necessidade de um financiamento total por parte do Estado na construção de habitações, já que a experiência permite afirmar que os operários, por modesto que sejam seus recursos econômicos, podem financiar de 25 a 30% da totalidade do custo da empreitada. Assim, o Estado verá sua contribuição diminuída em proporção igual, fato que, em um esforço construtivo mais ou menos vasto representará um auxílio substancial para os recursos econômicos públicos, tanto mais que este auxílio será dado em caráter de empréstimo, quer dizer que o Estado há de recuperá-lo em um prazo relativamente curto.

Em alguns países europeus, especialmente na Suíça, a construção cooperativa de habitações constitui parte importante da edificação total (aproximadamente uma terça parte). Esta porcentagem se explica se se leva em conta que certas organizações bancárias pri-

vadas fazem empréstimos a longo prazo e juros baixos.

Na Suécia, 15% das famílias que vivem em Estocolmo ocupam edifícios cooperativos.

As cooperativas de habitações deverão receber, pois, toda a espécie de ajuda estatal, com prioridade nos empréstimos e subsídios que se outorguem. Neste sentido, deverá-se estimular a criação de bancos que se proponham financiar projetos cooperativos. Deverá se ter em conta, especialmente, que as cooperativas de habitação oferecem uma interessante possibilidade de criação de verdadeiras "comunidades", que lhes poderão servir muito eficazmente de células primárias.

É aconselhável facilitar a compra da casa própria, embora certos fatores como o aumento da família, a troca de trabalho, a vontade de mudar de residência ou o humano interesse de fugir a compromissos, leve muitas vezes as pessoas a preferir o aluguel à propriedade.

Assim é que se deverão reestruturar os sistemas atuais, que se caracterizam pela sua voracidade e dispersão, dando à habitação de interesse social o máximo de facilidades em tal sentido. Dever-se-á, conseqüentemente, estabelecer uma política rígida, criadora de recursos para resolver o angustioso problema nacional da falta de habitação condigna.

Ante a escassez de mão de obra, atraída por outras indústrias, de materiais, e devida à causas perfeitamente conhecidas, deverão estabelecer prioridades de mão de obra e material para a construção de casas populares. Em outros países, estas prioridades foram consubstanciadas em lei dispoendo sobre a continuação da construção de edifícios de importância social, como as escolas e os hospitais e também certas estruturas industriais de momentânea importância nacional.

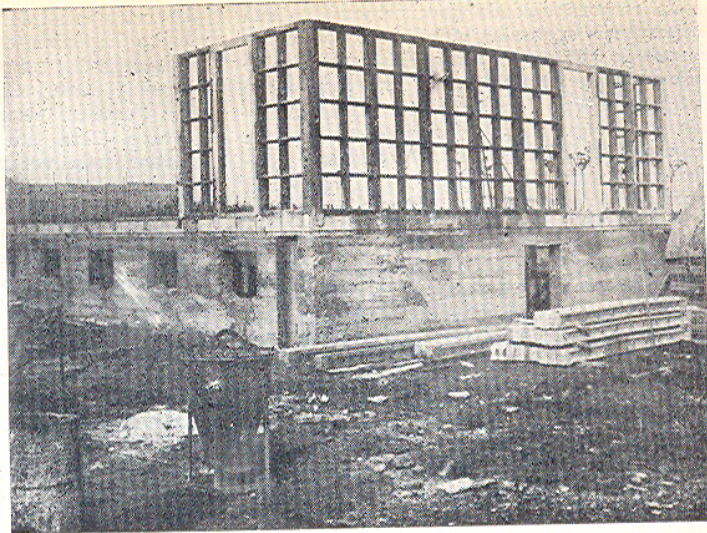
Dever-se-á facilitar a importação de toda a maquinaria e matérias primas necessárias para melhorar a qualidade dos elementos utilizados na construção e que se fabricam no próprio país. Caso seja impossível sua produção ou se mostre insuficiente em satisfazer as necessidades do momento, facilitar-se-á a importação de elementos fabricados.

Tôdas estas medidas representarão um fator importante de emprêgo e de atividade econômica do país ao tonificar uma indústria tão importante quanto a da construção. Si nos lembrarmos das ramificações a elas ligadas poderemos apreciar a importância da tarefa governamental que, no sentido econômico, significa o estímulo da indústria de construção através do apôio a um plano tão amplo e racional como o que propomos.

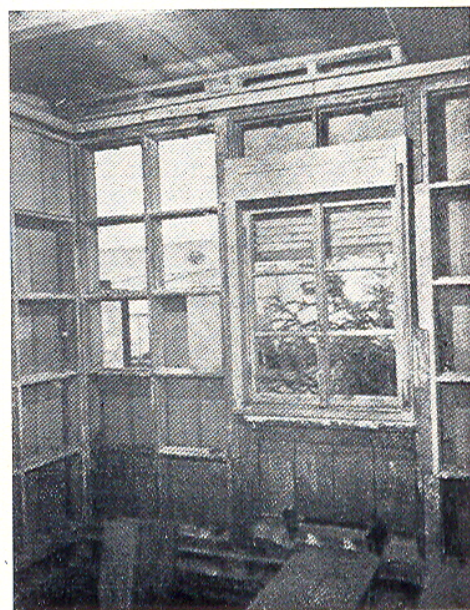
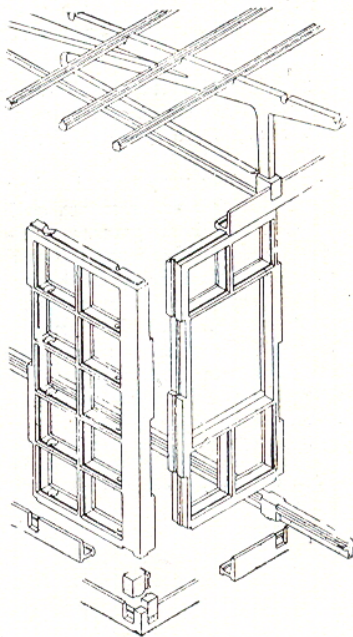
17. No que se refere ao tipo de habitações a projetar, dependerá êle das conveniências de cada caso. É evidente que nos centros urbanos congestionados não se poderá cogitar da casa unifamiliar que, por suas características, desperta, em geral, um certo sentimento de propriedade e independência. Nas referidas zonas, serão construídas habitações multifamiliares (errôneamente chamadas de coletivas), edificadas em vertical, para que seja possível rodeá-las de amplos espaços, permitindo a penetração do ar e do sol, fontes de alegria espiritual e de saúde. Êste projeto deverá apresentar características arquitetônicas que não sufoquem a personalidade, oferecendo ao indivíduo e à família condições mínimas de uma amplidão que não limite infalivelmente a natalidade. As novas concepções estéticas e funcionais, apoiadas nos grandes progressos técnicos, correspondem, quando bem aplicadas, a êste sentimento humanista que a arquitetura e o urbanismo do nosso tempo pretendem impôr.

18. Para obter uma gradual e importante redução no custo da construção, é absolutamente imprescindível recorrer à industrialização da mesma.

Os elementos do sistema Arbor em concreto armado possuem dimensões e pesos que permitem facilidade de transporte e de montagem.



A junção dos vários elementos é obtida por meio de parafusos de ferro, sendo o acabamento das paredes em ladrilhos unificados de cerâmica.



Convem repisar que a pré-fabricação em oficinas, além de representar uma garantia de perfeição de custo relativamente reduzido, devido à sua fabricação em série e ao perfeito aproveitamento do dia de trabalho do operário, não é um sintoma de monotonia, como alguns pretendem. A pré-fabricação de elementos modulados permite uma variedade que, seguramente, superará os muitos exemplos de uniformidade apresentados pelas ruas de velhas cidades, tão do agrado de românticos que sonham eternamente com um passado que não oferece soluções para os problemas atuais.

19. No projeto e na direção da habitação humana, expressão acabada da arquitetura, dever-se-á reconhecer definitivamente a capacidade daquele que, devidamente preparado, tendo, ao mesmo tempo, conhecimentos científicos e artísticos, se demonstrará o mais apto a organizar o espaço, funcional e esteticamente, quer dizer o arquiteto. Pela educação universitária, sua função social é de criar para o homem e a família belos ambientes nos quais a vida encontre sua plena expansão espiritual. A casa não é exclusivamente um produto da técnica de construir. É algo mais, já que dia a dia se prega mais a integração das artes.

20. Finalmente, dever-se-á efetuar um intenso trabalho de educação e assistência

social para inculcar no povo o senso da responsabilidade e carinho indispensáveis para que tais realizações que, em muitos casos, implicarão em um brusco progresso civilizador, possam ser assimiladas com o máximo de benefício espiritual e material. O cidadão deverá capacitar-se para dar valor ao esforço que o país fará para lhe dar uma habitação condigna e primeira maneira de demonstrá-lo será de saber utilizá-la e, ao mesmo tempo, cuidar dela, por fazer parte do patrimônio nacional."

Que os programas acima expostos e que apoiamos plenamente, sirvam de guia e orientação aos legisladores de todos os países. O problema da habitação é antes um problema social que técnico e econômico porque na época da máquina em que estamos vivendo, a técnica sempre consegue encontrar uma solução adequada para os problemas que lhe são submetidos.

Para que a indústria da construção possa passar do estágio artesanal ao da produção em série, é preciso que haja uma absorção adequada do mercado. Somente a intervenção do governo cuja obrigação é dar uma habitação condigna também aos menos favorecidos, pode impôr e resolver êste amplo e complexo problema.

Nos balanços da sociedade o item da habitação econômica para os deserdados devem ser o mais importante de todos.