



ENCONTROS DEMOCRÁTICOS

CICLO DE DEBATES

HABITAÇÃO: construir não é a única solução



Palestra da arquiteta e urbanista **ELISABETE FRANÇA**



Encontros Democráticos são publicações do Espaço Democrático, a fundação para estudos e formação política do PSD

Habitação popular: buscar soluções diferentes para realidades diferentes

Para enfrentar o problema da falta de moradias no Brasil, os governos têm cometido um grave erro: adotam sempre um único tipo de programa para todo o país, embora as realidades e necessidades locais sejam muito diferentes.

Este foi o alerta da arquiteta e urbanista Elisabete França durante Encontro Democrático promovido em agosto de 2018 na sede do Espaço Democrático, em São Paulo, para debate das questões da habitação no Brasil. Para ela, a precariedade das moradias existentes é um problema tão ou mais grave a ser resolvido.

Coordenado pelo jornalista Sérgio Rondino, o encontro teve também a participação da ex-vice-prefeita e secretária de Assistência Social da Prefeitura São Paulo, Alda Marco Antonio, e a presença de lideranças do partido como o ex-ministro das Comunicações Andrea Matarazzo.

Elisabete França é professora da FAAP e da USP e esteve à frente das principais iniciativas públicas nas áreas de habitação e urbanismo adotadas em São Paulo nas últimas décadas. Para ela, o enfrentamento da questão da habitação popular no Brasil não pode se resumir à construção de imóveis residenciais. Deve envolver, por exemplo, programas de urbanização de favelas e de eliminação de moradias de risco. “Os números são graves”, afirmou: “Temos cerca de 25 milhões de famílias morando em assentamentos precários, oito milhões em áreas de risco e quase metade da população com problemas de acesso à coleta de lixo”.

Boa leitura.



SÉRGIO RONDINO: Boa tarde a todos que estão conosco para mais um Encontro Democrático, especialmente a você que nos acompanha pelo *Facebook*. Nós hoje vamos tratar da questão da habitação popular no Brasil. Para isso, temos o prazer de receber aqui uma das mais experientes profissionais no assunto, que é a Elisabete França. Ela é arquiteta e urbanista pela Universidade Federal do Paraná, mestre pela Universidade de São Paulo e doutora pelo Mackenzie. Também é professora no Curso de Arquitetura da Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP) e do núcleo de estudos da USP Cidades.

Desde os anos 90, Elisabete França se dedica à elaboração e implantação de programas públicos de habitação social e desenvolvimento ambiental e urbano. Ela já atuou pela Prefeitura, pelo governo do Estado, pela CDHU, tem um

vasto currículo nessa área e pouca gente é tão preparada para tratar do tema da habitação.

Também vamos contar com a participação, aqui ao nosso lado, de outra mulher com grande experiência na administração pública, que é a doutora Alda Marco Antonio, ex-vice-prefeita de São Paulo e coordenadora nacional do PSD Mulher.

Apenas para dar um passo inicial no debate de hoje, quero colocar para a Elisabete França um aspecto bastante frequente e polêmico do problema da habitação social, que é a questão do uso político da falta de moradias no Brasil. Isso se ampliou a tal ponto no Brasil, são tantos os movimentos e grupos formados em torno da luta por moradias que chegamos a ter até um candidato a presidente da República que vem desses movimentos. Como vê essa questão?

OS NÚMEROS QUE VIRÃO POR AÍ NO PRÓXIMO CENSO SÃO GRAVES. DEVEMOS CHEGAR A 25 MILHÕES DE FAMÍLIAS MORANDO EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E JÁ TEMOS 8 MILHÕES MORANDO EM ÁREAS DE RISCO”.

ELISABETE FRANÇA: O problema da habitação é mesmo tratado politicamente, faz tempo, por candidatos que usam a necessidade de moradia como moeda de troca. Mas eu acho que hoje, no estágio em que o Brasil se encontra, a questão tomou a dimensão de plataforma presidencial, de plataforma de estado. É um problema que vem crescendo, especialmente com essa crise que nós todos vivemos.

Os números que virão por aí no próximo Censo são graves. Devemos chegar a 25 milhões de famílias morando em assentamentos precários e já temos 8 milhões morando em áreas de risco. O Instituto Trata Brasil, que trabalha nessa questão de saneamento, indica que quase metade da população tem problemas de acesso a coleta de esgotos. Então, sem dúvida esse é um grande tema que tem de ser enfrentado. Pessoalmente, acho que, para além da questão da habitação, essa precariedade toda se liga com os índices de violência urbana, porque a gente vê onde eles se acentuam - é nas áreas precárias. Oxalá isso seja mesmo incorporado nas plataformas dos candidatos, não apenas como alguns tratam, como moeda de troca, “você vai ganhar uma casa, me dá um voto”, coisas assim.

Aqui no Brasil se trabalha apenas com números puros - “ah, o déficit habitacional que os jornais divulgam é de 6 milhões de moradias”, ou “as famílias crescem e a gente precisa construir mais moradias”, etc. Isso gerou esse nosso único programa habitacional, que é o Minha Casa, Minha Vida. Esse único programa é fruto de uma cultura brasileira, parece que a gente tem preguiça de pensar e só foca num único programa. Já foi assim no BNH e agora é assim no Minha Casa, Minha Vida, mas o Brasil tem suas diferenças regionais. A crise da habitação não só é de déficit, é também um problema de adequação de políticas a essa precariedade generalizada.



O Brasil tem cidades como Belém e Manaus em que 50% da população moram em favelas - e isso é uma loucura, em pleno século 21. Então, eu acredito que a gente tem que ampliar a cesta de ofertas de possíveis soluções, porque infelizmente se concentra muito numa solução única. Como? Eu acho que um programa federal - onde se concentram os recursos - deve se abrir para as especificidades e diferentes necessidades dos Estados. Há Estados que precisam construir mais habitações, há Estados que precisam de recursos para urbanização de favelas, há Estados que precisam mais de regulamentação fundiária, há capitais como São Paulo e Rio de Janeiro que precisam de *retrofit* em prédios antigos e abandonados na região central. Portanto, a gente tem que abrir esse leque de opções - e não concentrar todos os recursos num programa só.

Outro problema que a gente vai enfrentar agora é que estamos em uma crise de recursos públicos. Precisaremos de inteligência para, em primeiro lugar, trazer o setor privado nacional

para investir nesses programas habitacionais. O governo vai ter que buscar formas de permitir que parcerias privadas e públicas cresçam no setor da habitação. Temos de ser criativos, também, para buscar recursos internacionais. Nos anos 90 nós tínhamos muitos recursos do Banco Mundial e do BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento - para a habitação. Lembro que os grandes programas de urbanização de favelas, como em Guarapiranga e o Favela-Bairro, foram feitos com esses recursos.

Aqui na Prefeitura de São Paulo, por exemplo, no nosso período governamental, de 2005 a 2012, o trabalho foi exemplar. Ontem, na USP, em uma aula do curso de especialização em Gestão de Cidades, cujo coordenador é o Miguel Bucalem, uma colega minha apresentou gráficos de investimentos na habitação aqui na cidade de São Paulo durante duas décadas. E são impressionantes os investimentos na gestão 2005/2012. Nós chegamos a dedicar 4% dos recursos do orçamento municipal para a habitação. Isso nunca aconteceu, é uma coisa fantástica, porque nós fomos bem criativos.

Uma das grandes ações nossas foi criar o Fundo de Saneamento. Na época a Sabesp trabalhava na gestão da água, mas não tinha a concessão oficial. Então nós formalizamos a concessão e definimos que, a partir dali, a Sabesp teria de contribuir com 8 por cento para o Fundo de Saneamento, que funciona até hoje e fornece recursos para programas de assentamento precários. Hoje esses 8 por cento representam entre R\$ 350 milhões e 400 milhões para o orçamento municipal. Na época a Sabesp não gostou muito, mas foi se acostumando. É um recurso considerável.

Outra ação foram as Operações Urbanas. Nunca ninguém tinha pensado em usar os recursos dessas operações para a habitação. Nós

tínhamos a Operação Faria Lima e a Operação Águas Espraiadas e pensamos: ora, vamos usar uma parte dos recursos para recuperar os espaços precários existentes dentro dos territórios dessas duas operações. Foi aí que a gente fez a urbanização do Real Parque e alguma coisa na Operação Águas Espraiadas, porque a gestão seguinte não deu continuidade a esse programa, infelizmente. E isso trouxe bons recursos para a habitação. Usamos também o Fundurb, tiramos uma parte lá para assentamentos precários.

Enfim, eu acho que nesse momento nós temos de ser criativos, é o que recomendo a todos os candidatos. Porque os recursos do Fundo de Garantia, que hoje são a base do Minha Casa, Minha Vida, podem vir a custar mais caro se houver alteração nos juros. E estamos num momento de crise, com o volume de dinheiro do Fundo de Garantia caindo vertiginosamente. Está na hora de não dependermos apenas do Fundo de Garantia.



SÉRGIO RONDINO: A doutora Alda Marco Antonio quer fazer um comentário. Lembro que ela foi vice-prefeita de São Paulo na gestão de Gilberto Kassab e secretária estadual nos governos de Franco Montoro e Orestes Quércia.



ALDA MARCO ANTONIO: Em primeiro lugar, parabéns para o Espaço Democrático, que traz aqui um orgulho para todas nós, mulheres, uma profissional de altíssimo nível, um dos maiores quadros burocráticos de todos os governos no Brasil e acima de tudo um ser humano apaixonante. Bete, ouvindo você eu lembrei do que eu já vivi nessa área. Em 1987, eu fiz parte de uma equipe formada pelo governador Quércia e nós fomos à Assembleia Legislativa conversar com os deputados para aprovar a destinação obrigatória de 1% do ICMS para a habitação. Isso foi uma grande novidade. Não sei se estou enganada, mas foi o primeiro programa estadual de construção de habitações populares. Isso foi um grande avanço, os apartamentos começaram a acontecer, as casas começaram a serem entregues e, como políticos, nós nos demos conta de que quanto mais você faz, mais casas você entrega, mais insatisfeita fica a sociedade. Isso porque você faz um esforço gigantesco, constrói um conjunto muito grande com 2 mil habitações, você entrega aquelas 2 mil habitações e vê mais 100 mil pessoas insatisfeitas porque não foram sorteadas.

Então, eu vejo essa área da habitação como um grande buraco para a administração pública resolver. Mas eu quero citar casos exitosos que você comandou na administração do prefeito Gilberto Kassab. E o que eu acho o maior êxito: vocês fizeram, com o mesmo recurso econômico, obras de grande qualidade. Vocês fizeram prédios, dentro de favelas, com sacadas. Prédios arquitetados pelo Ruy Ohtake dentro do conjunto Heliópolis, prédios redondos, maravilhosos, coloridos, coisa muito nova na habitação. Gostaria que você falasse como conseguiram essa qualidade de obras na administração do Gilberto Kassab - porque foi na administração dele que vocês começaram a fazer concursos que mudaram a face das construções populares. E depois contasse como é que vocês tiveram êxito também em tirar populações de zonas de altíssimo risco. E parabéns para você por esses dois trabalhos.

SÉRGIO RONDINO: Você falou em buscar diferentes soluções, entre elas a urbanização de favelas. Esse tipo de programa reduz a demanda por moradia?

ANDREA MATARAZZO: Só completando, Rondino: urbanização de favelas resolve? Qual a solução aqui para o centro da cidade de São Paulo, onde há 70 prédios invadidos e ocupados?

ELISABETE FRANÇA: 100 prédios, Andrea. A quantidade aumentou. Bem, obrigada, Alda, por suas palavras. Nos anos 70, um grande estudioso chamado Joe Turner, que agora está voltando à moda, estudou muito a América Latina e o Caribe e dizia o seguinte: o déficit dessas cidades é muito grande e impossível de ser resolvido. Por quê? Porque em uma cidade que

tinha 200 mil habitantes e passa para 1 milhão em dez anos não dá para construir um número xis de casas, é impossível. E então as pessoas vão morar em favelas, cortiços, loteamentos irregulares. Portanto, a favela não é uma coisa errada, ela é uma solução. A pessoa não tem onde morar e vai lá, ocupa uma área pública, constrói a sua casa. E hoje 60% das edificações no Brasil são construídas com esforço dos próprios brasileiros, sem financiamento bancário. É o cara que guarda um dinheirinho, compra tijolos, cimento, faz um mutirão com um churrasquinho para os amigos no fim de semana. E você tem que reconhecer: você não vai resolver isso fazendo casas.

Por outro lado, claro, você tem um setor que gera emprego, move a economia e é preciso construir casas porque você tem que tirar as pessoas de áreas de risco, você tem que ver a questão de crescimento, enfim, uma série de questões que precisam ser resolvidas. Mas a urbanização, hoje, acho que ela se impõe hoje no País. Então é você levar infraestrutura, estruturar onde não é estruturado. No bairro onde eu moro, Santa Cecília, tem água, luz, drenagem, coleta-se o lixo todos os dias, varrem as ruas. Mas quem mora em Paraisópolis não tem saneamento, algumas casas estão em área de risco, não há uma boa coleta de lixo, a drenagem é mais ou menos... então, é preciso fazer essa parte ali. É muito simples. É muito mais barato. Uma casa nova, uma construção nova custa 150 mil reais; em uma urbanização custa 40 ou 50 mil reais.

SÉRGIO RONDINO: Sem deslocar as pessoas.

ELISABETE FRANÇA: Sem deslocar as pessoas, claro. Para cerca de 20% das famílias é preciso construir novas moradias, mas é pos-



foto: HELOISA BALLARINI/SECOM

sível fazer isso na própria favela, como a gente fez, sem deslocamentos. Hoje eu acho que o problema aumentou muito, as favelas verticalizaram de forma assustadora. Eu fui ao Rio recentemente e descí no Galeão. E do Galeão até o centro, ali na Maré - não sei se vocês têm aquilo em mente - é uma coisa de louco aquele negócio. É um esgotão puro, os postes estão cheios de urubus e as moradias com quatro, cinco, seis, sete ou oito pavimentos. É preciso investir muito ali para mudar e ver se a coisa melhora.

Agora, quanto à qualidade da obra, basta a gente querer, né? O que mais se fala no Brasil hoje é de arquitetos e a gente fez foi isso - contratar bons profissionais, fizemos concursos, o Renova SP para várias áreas da cidade e bons profissionais fizeram bons projetos. E investir num bom projeto, numa boa arquitetura, ajuda a manutenção desses locais. Então, uma pessoa que mora num prédio legal, bem projetado, etc e tal, ele tem um certo orgulho daquilo e tende

a transformar aquilo num condomínio de classe média. Você vai lá no Jardim Edite, hoje em dia, e tem porteiro eletrônico, é muito difícil entrar lá. Virou condomínio de classe média.

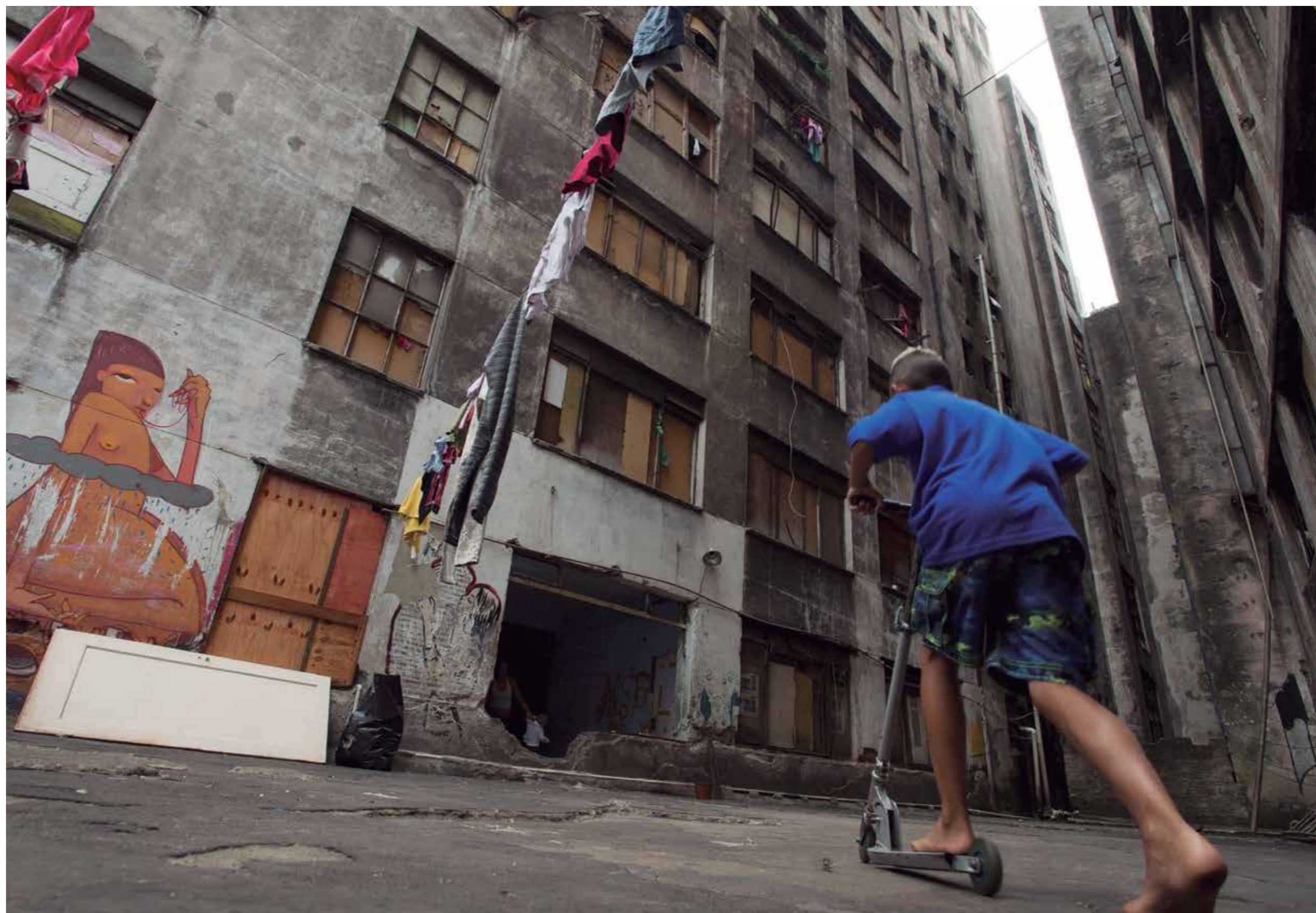
ANDREA MATARAZZO: Por que a grande maioria dos conjuntos habitacionais tem que ter aquela estética soviética, de prédios quadrados com todas aquelas janelas quadrinhas?

ELISABETE FRANÇA: Porque a gente assumiu uma cultura de produção soviética. Na União Soviética se produziram 10 milhões de moradias de uma maneira rápida, por força da guerra, de forma industrializada, tirava do caminhão e ia montando. A gente vai reproduzindo essas coisas, sem pensar. Há estudiosos que, inclusive, chegam ao deslante de criticar a utilização de projetos arquitetônicos mais bonitos. Eu lembro que, quando a gente fez o Jardim Edite, uma intelectual famosa escreveu que o conjunto habitacional era bonito

porque a gente tinha contratado arquiteto, mas o pessoal ia vender e aí lá só ficariam os pobres. Então, se é para pobres vamos fazer uma coisa mais pobrezinha? Não é assim. Essa coisa é importante.

Agora, no centro da cidade a solução é retrofit. Acho que os prédios que estão invadidos e ocupados têm de ser retrofitados para quem está ocupando, mas eles têm de pagar pelo imóvel, a prestação, entrar num sistema de financiamento. Porque se a gente for esperar que eles desocupem recebendo aluguel social e que o governo arranje dinheiro para fazer, não vai fazer, não tem dinheiro. Então temos que chegar no movimento social que invadiu e dizer: ó, vamos retrofitar, haverá algumas vantagens de legislação para facilitar, vamos buscar financiamento, etc.

Mas o problema do Centro também é de vontade de fazer, porque é muito complicado. A gente estava comprando um prédio nessa região e descobriu que os donos são diversos herdeiros - um que mora na Suíça, outro em Israel, outro mora não sei aonde - e a gente tem que ficar indo atrás. Aí um deles é uma pessoa velhinha que não está muito interessada em vender, é difícil para ela entender que o preço vai ser o correto. Então, é preciso ter um time que tenha vontade de fazer. Eu acho que é trabalho para uma força-tarefa que só cuide disso. Não querer sonhar que vai construir tantas mil moradias. É ver quem está ocupando e cuidar desses caras.



Ocupação Prestes Maia

FOTOS PÚBLICAS. Foto: MARCELO CAMARGO/AGÊNCIA BRASIL

SÉRGIO RONDINO: Mas como deveria ser feita a escolha de quem vai ocupar esses imóveis? Havia filas de cidadãos interessados em comprar imóveis dos programas habitacionais, mas os chamados movimentos sociais atravessaram essas filas porque invadem, pressionam politicamente e acabam colocando a turma deles na frente dos outros.

Outra questão que tenho é sobre como deve ser feita a preparação de pessoas, que vivem em favelas e não estão acostumadas a conviver em condomínio, onde há regras. É um problema, porque sei de vários conjuntos que foram entregues pela CDHU e acabaram deteriorados em poucos meses.

ELISABETE FRANÇA: Sobre quem vai ocupar os imóveis, eu acho que a gente tem que ter transparência, abrir listas, ter critérios e prioridades. No Minha Casa, Minha Vida há alguns critérios, mas acho que tem que ter listas, porque há muitas vendas nesses condomínios. Um dia desses, quando eu estava ainda na CDHU, a gente foi inaugurar um conjunto em Guarulhos e o motorista do táxi que me levou disse: “Eu quero morar aí, a senhora precisa me arrumar um apartamento”. Eu respondi que aquele era um conjunto de demanda fechada, que não havia apartamento livre, que não adiantava me encher a paciência, etc. Então fizemos a inauguração e, na volta, o motorista me mostrou: “Olha aqui, já tenho três celulares de gente que quer vender”. A gente tinha acabado de inaugurar! Então, acho que o controle tem que ser muito rígido disso, porque é assim mesmo. Vendem, não pagam, passam, na hora de fazer lá o cadastramento para subsídio declaram renda menor, é uma cultura brasileira, então a gente tem que ser muito rígido. Eu não sei se em vez de vender de início não seria melhor um

processo antes da locação para a gente ver se a pessoa realmente precisa. Enfim, acho que a gente tem que ter muita transparência e listas abertas.

Em relação aos condomínios é preciso fazer um trabalho social. Eu lembro que a gente fez uma coisa super legal lá na Prefeitura. A gente contratou no Secovi (*Sindicato das empresas de comércio e serviços imobiliários*) um curso de formação de síndicos. Cada prédio novo tinha lá o seu representante que ia para a Universidade Secovi, fazia o curso de formação, aprendia sobre contas de condomínio, etc e tal, recebia um diploma, inclusive para mercado e isso ajudou muito. Então, é preciso procurar essas instituições que estão trabalhando com condomínios e capacitar moradores. Tem que fazer esse trabalho social.



HÉLIO MICHELINI: Sou consultor e conselheiro aqui da Fundação e tenho duas questões. A primeira é sobre programas de cooperação internacional que forneciam recursos para programas habitacionais no Brasil. Como está isso? Ainda existem iniciativas do gênero? A outra é que eu tive a felicidade de visitar recentemente alguns

países e em um deles, Filipinas, me chamou muito a atenção a cidade de Manila. Ali eu percebi que o processo de favelização não é exclusividade nossa, é realmente algo gritante. Eu me lembro também de Valparaíso, no Chile, a cidade toda colorida, não são favelas. Ali se vê que uma pincelada melhora muito a autoconfiança, gera autoestima, não precisa derrubar e construir, às vezes é melhorar o que já existe. Existe uma tendência de atuação nesse sentido?

ELISABETE FRANÇA: Vou responder à segunda pergunta. Essa coisa de achar a favela feia, é a gente que acha. Quem mora lá não acha. É uma cidade. Por esses dias eu estava estudando Paraisópolis e vi os números que o Raul Lores publicou na revista Veja. Em Paraisópolis existem 100 mil moradores, então ela é uma cidade entre média e grande no Brasil, numa área pequena. São 10 mil estabelecimentos comerciais. Já imaginou isso? Sendo que 300 são salões de beleza. É uma coisa impressionante. É uma cidade, todo mundo se conhece lá, você consegue até comprar peixes lá de Belém vivos. Acreditam? Em Paraisópolis existe um cara que vende peixes de Belém, aquele peixeão grandão chamado Filhote, eles ficam lá nadando, você vai e escolhe. Então, nós é que achamos feio.



Cantinho do Céu



Cantinho do Céu

SÉRGIO RONDINO: Na medida em que se vai urbanizando...

ELISABETE FRANÇA: É. A gente tem um bom exemplo que é o Cantinho do Céu, um bairro na beira da represa Billings que era para ser removido, no fim nós urbanizamos com um parque linear muito bonito na frente. Você vai lá hoje e só vê casas coloridas, o pessoal vai melhorando. Quando a pessoa está numa situação de instabilidade e pensa - “pode ser que venha alguém aqui e me tire” - ele

não vai investir na parte externa da casa. Mas quando você entra na parte interna, é coisa fina. Por isso eu acho que pode também haver programas de incentivo para melhorar as condições internas, de salubridade, as fachadas externas, é possível. Vários lugares fazem isso.

Quanto à primeira pergunta, eu sou super fã de a gente ter recursos internacionais. Eu acho que a gente teve um período em que enriquecemos. De repente deixamos meio de lado essa questão de Banco Mundial, eles acharam que não tinham mais que emprestar, que a gente era um país rico, mas não é só por conta dos recursos, é por conta dos controles. Então, você capacita as pessoas, capacita os gestores públicos - todos esses programas têm uma parte considerável para capacitação. E isso para nós é muito importante. Porque o setor público brasileiro é muito sucateado, ninguém dá importância, ninguém capacita. Eu acho que a gente perdeu essas condições, os programas que esses intercâmbios traziam. A gente ficou meio à margem, hoje, de tudo isso. É triste.



ROBERTO MACEDO: A minha pergunta é quanto às ocupações. A gente vê pelo noticiário e tem a sensação de que é uma coisa meio

caótica. Agora você diz que temos 100 prédios invadidos e ocupados no centro de São Paulo. Tem alguém que administra e supervisiona isso? Porque me chocou aquele prédio que desmoronou com incêndio e, entre aquelas pessoas que correram para se salvar, eu vi na televisão a entrevista de um rapaz. E perguntaram a ele: como é que era lá? Ele disse: ah, em cada andar havia dez barracos. O risco disso é muito alto. Tem alguém que é responsável por isso? Quem vai pagar a conta? Aquele prédio custou milhões de reais. Como é que fica?

ELISABETE FRANÇA: É uma ocupação irregular.

ROBERTO MACEDO: Mas tem que administrar isso. Alguém deixou acontecer aquilo e o risco era alto.

ELISABETE FRANÇA: Você tem hoje, pelo menos aqui em São Paulo, tem uma série de movimentos por moradia. Tem movimentos sérios de ocupação, que lutam pela moradia, têm um histórico de luta e usam essa forma como estratégia para mostrar ao poder público que há prédios abandonados na área central e que é preciso transformar isso em moradia. Existem outros que não são bem assim, como é o caso daquele prédio que caiu ali. São movimentos meio estranhos que se aproveitam da miséria dos outros - nesse caso, a maioria é de migrantes que chegam sem documentos, pessoas que não têm condições de alugar, pagam um valor alto. São pessoas que mal chegaram na cidade, ainda não se estabeleceram e as pessoas vão se aproveitando. Então, tem que separar o joio do trigo. Quando uma coisa não é séria, a área de Inteligência da polícia tem estudado isso. Inclusive no Cine Marrocos, que estava ocupado,



Prédio da década de 60 construído para ser uma tecelagem, abriga 378 famílias

a polícia foi lá e retirou a ocupação, havia até traficantes. Mas quando é movimento por moradia, por exemplo, como o do Hotel Cambridge, você vai lá ver e é tudo super bem organizado, tem condomínio do movimento, não se pode ter botijão de gás no apartamento, há todo um condomínio informal organizado.

ROBERTO MACEDO: Não pode ter botijão de gás no prédio?

ELISABETE FRANÇA: Não. Esses movimentos de moradia mais organizados têm regimentos. Há cozinhas de uso comum, não pode ter botijão de gás em cada apartamento. Eles têm

cuidados com a segurança do prédio, com extintores, essas coisas todas.

ROBERTO MACEDO: No caso do retrofit, você disse que as pessoas lá poderiam pagar. Tem gente lá dentro que tem condições de pagar?

ELISABETE FRANÇA: Sim. Existem três cortiços nessa ruazinha atrás da Câmara Municipal de São Paulo, a Travessa Noschese. Os moradores pagam 500 reais por um quarto, sem banheiro próprio, o banheiro é coletivo. Essa pessoa pode entrar no Sistema Financeiro da Habitação, tranquilamente. Na favela, em Paraisópolis, pagam R\$ 700 de aluguel.



ANDREA MATARAZZO: Deixa eu completar o que o Roberto falou. Todas essas pessoas pagam aluguel. Não tem ninguém morando de graça em nenhuma dessas ocupações. Tem movimentos mais sérios e movimentos menos sérios, mas todos tomam dinheiro do pobre. Isso é um fato. A Bete foi superdelicada, mas o grande problema é que você tem o ônus político de impedir a invasão. Ninguém quer tomar. E o ônus político de desocupar, que ninguém quer tomar. Você vê o seguinte: caiu um prédio, morreram três pessoas, vai prefeito, vai governador, faz aquele movimento todo e eu pergunto: mudou o quê, daquele dia até hoje? Quantos prédios foram desocupados? Nada, nenhum. Então, eu acho que o grande problema nosso nessa área de habitação, o principal é o imobilismo do poder público. O poder público não quer ônus, quer bônus. Hoje, o administrador quer estar lá para posar para fotografia e ir para a próxima eleição. Resolver problema, ninguém quer. Por que ninguém faz? Desocupar esses prédios, é lógico que vai ter imagem, televisão. Quando

desocupe o Parque do Povo, todo mundo falou: “não vai desocupar essa área”. Como não vai desocupar? É uma área pública, ocupada por privados, tem que desocupar. Por que ninguém faz? Porque vai a televisão, entrevista uma pessoa... Por que no Parque do Povo ninguém filmou? Porque começaram a sair das casas TV de plasma, banheira Jacuzzi, automóvel BMW. Infelizmente, o que a gente vê é o “melhor deixar como está para ver como é que fica”, para não pegar a imagem que vão mostrar na próxima eleição. E assim a cidade vai piorando. Olha São Paulo 12 anos atrás e olha São Paulo hoje. A gente pode olhar em três fases: 12 anos atrás, quando Gilberto saiu; quando Haddad saiu; e quando Dória saiu. Você vai ver que em momento algum a curva reverteu. Como disse a Bete, foi para cima o gráfico de habitação, como nunca se fez em São Paulo. Era visível isso. Problema de urbanização de favela, de construção, tudo. Dali para frente, tudo veio degradando, porque não teve uma ação dentro das prioridades da cidade. Eu queria que alguém falasse - nos últimos 5 anos, fora as ciclovias e limite de velocidade - eu queria que alguém falasse: nos últimos cinco anos, o que se discutiu na cidade de São Paulo com relação à habitação ou com relação a essas prioridades? E os prédios, que eram 70 e agora são 100, e serão 120, porque ninguém vai impedir a ocupação em ano eleitoral, a três meses da eleição, nem pensar. Então, é a gente assistir a degradação da cidade e das pessoas - porque as pessoas estão sofrendo na periferia. Quando a gente reclama dos buracos nas nossas ruas aqui é porque a gente não está indo para a Zona Leste ou a Zona Sul, onde já não tem mais asfalto. Então, acho que esse é o ponto, é a falta de vontade de resolver. Não tem explicações técnicas: é preguiça e falta de decisão política.



TÚLIO KAHN: Sou consultor aqui da Fundação Espaço Democrático. No início da sua fala você relacionou o problema da falta de habitação com a insegurança. É verdade, há estudos criminológicos mostrando essa relação entre degradação física e ambiental com a criminalidade. Por outro lado, esses nossos grandes projetos habitacionais populares são também fatores muito criminógenos. Desde os anos 70, quando arquitetos começaram a trabalhar com o CPTED, que seria a prevenção criminal através do design ambiental, se vê que por problemas de escala aqueles conjuntos chegam a reunir dez mil pessoas, num mesmo lugar. Isso gera consequências do ponto de vista criminal. Você vê o Minha Casa, Minha Vida, no Rio de Janeiro, em que 90 por cento dos conjuntos habitacionais têm controle ou de milícias ou de facções criminosas. Não sei porque não se contratam criminólogos antes de construir... Porque é aquela coisa, há o isolamento entre os blocos, a questão do controle de acesso, a questão da visibilidade dos espaços... nada disse é levado em conta nos projetos. Então, precisa tomar cuidado para não gastar milhões e trocar seis por meia dúzia. Pelo menos do ponto de vista criminológico você não resolve, até agrava o problema.

ELISABETE FRANÇA: Bem, eu sou uma aliada no seu trabalho, pois acho que conjuntos com mais de 500 unidades não são administráveis. No ano passado, eu dei uma aula para oficiais da Polícia Militar - quando eles vão passar para uma outra categoria, eles fazem doutorado e têm aulas com gestores públicos. Na hora em que abriram os debates, perguntei: “E aí, qual é o problema de vocês em relação à habitação?”. Surgiu um oficial dizendo: “Eu quero fazer um desabafo”. E ele citou três regiões no Estado que receberam conjuntos desse tamanho sem ninguém perguntar nada para a Polícia Militar e a violência triplicou, porque a PM nesses locais não tem viaturas e equipes suficientes. E aí começou uma sucessão de pedidos para fazer desabafos na mesma linha, parecia escola primária. Eu disse: “Bem, chega de desabafos. Eu peço desculpas, porque a gente deveria ouvi-los no momento de conceber os programas”.

Portanto, é uma falha não ouvir a Polícia Militar. E é o que você afirmou: se a gente hoje conhece a Cidade de Deus, que são os grandes conjuntos da época do BNH, da década de 1970, e a Maré, que dão até filmes sobre violência, podemos nos preparar porque daqui a 10 anos vai ser a mesma coisa, porque é inviável administrar conjunto muito grande e as pessoas são vulneráveis. Acho que não se deveria fazer isso, é dinheiro jogado fora, uma grande perda. E eu acho que hoje em dia os governadores, e principalmente o futuro presidente, deveriam tratar essa questão integradamente. A violência está muito ligada a essa questão da precariedade.

TULIO KAHN: É muito mais caro fazer pequenas unidades em vez de grandes conjuntos em áreas distantes?

ELISABETE FRANÇA: É uma questão de política. Dizem: “Ah, o preço da terra é mais barato”. Claro, sai mais barato. Mas é mais barato para quem? Porque depois vai ficar mais caro, o poder público vai ter que colocar lá segurança, infraestrutura, passar o resto da vida tentando corrigir problemas como a violência urbana. Alguém precisa começar a contar o que é esse “mais barato”, porque pode ser caro. É o que vai acontecer.

ROBERTO MACEDO: Deixa eu fazer uma observação econômica aqui. Os economistas falam que, quando você produz em grandes quantidades, você tem ganhos de escala. Mas a criminalidade também tem ganho de escala, não é? Porque se eles dominam um conjunto grande desses, vão ter muito mais rentabilidade do que ficar em um conjunto de 500 habitações.

ELISABETE FRANÇA: Deveria haver hoje indicadores mais precisos sobre o que é mais barato.

ANDREA MATARAZZO: Mas essa coisa do mais barato, Roberto, é um dos vícios do poder público. Eu pergunto: é economia de escala fazer uma parede mais fina ou colocar o azulejo mais vagabundo? Não, é porque é para pobre. A pessoa não tem paradigma de comparação, então usam material ordinário. Há anos que é assim. É o barato que sai mais caro. Você olha esses conjuntos habitacionais: quantas vezes a construtora tem que voltar para refazer, reformar e arrumar? Isso quando volta. A pessoa reclama uma vez, a segunda, acaba desistindo. É uma questão conceitual. Acho que o grande escoamento do dinheiro público é por aí. É o mais barato que vai custar dez vezes mais. De-

pois, tem a questão da segurança. Você faz conjuntos habitacionais imensos sem creche, sem escola perto, sem unidade de saúde perto, quer dizer, é tudo feito no improviso.



ROGÉRIO SCHMITT: Boa tarde, sou cientista político aqui da Fundação Espaço Democrático. Há uns 15 anos teve bastante divulgação, aqui no Brasil, o trabalho do economista peruano Hernando de Soto, em um livro chamado “O mistério do capital”, em que ele citava a questão das habitações precárias e favelas. E ele dava lá um conselho: a grande solução seria simplesmente o governo, em vez de ficar construindo casas e conjuntos habitacionais, dar títulos de propriedade a habitações já existentes, por piores que fossem, e isso criaria um mercado que se regularia por conta própria. Minha pergunta é: esse tipo de proposta chegou a ter alguma entrada na gestão pública brasileira?

ELISABETE FRANÇA: Hoje já temos uma lei importante de regularização fundiária em áreas informais, de regularizar as moradias, mas acho

que a gente deve aprofundar isso. Particularmente acho que não se deve dar de graça, acho que é possível vender. Acho que tudo que é de graça não é bem-vindo. Não é bom, as pessoas não têm noção de valor quando ganham coisas, porque é fácil. Nós tínhamos uma área do Governo do Estado em que as pessoas moravam há muitos anos, mas estava tudo irregular. Quando eu propus regularizar e vender para as pessoas, disseram: “Não, imagine, não pode”. Era um município gerido pela oposição na época. Insisti: “Vamos reunir as pessoas, vamos ver o que eles querem”. Aí oferecemos à população: olha, vocês podem ganhar o título de construção, que dá direito de construir, mas é uma construção, tem um orçamento, tem custo. Ou vocês podem comprar com financiamento, usar o Fundo de garantia, etc. Cem por cento queriam comprar. Então, a gente subestima as pessoas, achando que tem que dar tudo para elas.

SÉRGIO RONDINO: Isso não vem de uma cultura política de paternalismo populista? De dizer: “Vejam como eu sou bom, eu vou lhes dar tudo”. Não é o que acontece em todas as áreas da política nacional?

ANDREA MATARAZZO: O poder público não percebeu que a única coisa que a sociedade quer - seja pobre, médio, rico, não importa - é que o governo não atrapalhe. É só não atrapalhar. Ele quer comprar e ele paga. Basta ver quem vende loteamentos populares, não tem inadimplência. Ele quer o título definitivo, a escritura definitiva. Esse é o sonho da vida dele.

ELISABETE FRANÇA: Mas isso é bem-vindo no país. Isso significa arrecadação, plantas genéricas de valores que melhoram. Mas para um prefeito é difícil entender isso. Não há téc-

nicos nas prefeituras, dificilmente tem um engenheiro, um arquiteto. Prefeitura tem médico, professor. Até o cara entender que vai melhorar a planta de valores... não é fácil.

SÉRGIO RONDINO: Essa postura de querer dar as coisas de graça vale para tudo no Brasil, não acham? Eu li que em Portugal, no sistema público de saúde, as pessoas pagam pelo uso. Pagam uma taxa pequena para a consulta, para o exame laboratorial, mas pagam. Agora imaginem propor isso aqui no Brasil. Mas a palavra agora vai para o Rubens Figueiredo.



RUBENS FIGUEIREDO: Estamos em uma crise econômica monumental. Na CDHU, qual o nível de inadimplência hoje? A companhia está comprometida em seus investimentos pela falta de pagamentos?

ELISABETE FRANÇA: O nível de inadimplência, quando eu saí de lá, era da ordem de 18%, o que é demais para o poder público. Na iniciativa privada é de 7%. Mas acho que o poder público, em todos os níveis, deve estar sempre atento a isso. Não se deve deixar altos níveis de inadimplência, tem que ser duro, tem que contratar especialistas para resolver isso. A gente sempre tende a deixar as coisas um pouco de lado. É

aquela coisa: “Não é bom tirar um cara que tem um apartamento”. Então, a gestão pública tem que ser mais dura, mesmo.

SÉRGIO RONDINO: Eu tive uma experiência no Conselho Fiscal da Cohab de São Paulo. Quando chegamos lá, a inadimplência era assustadora.

ELISABETE FRANÇA: Era de 80 por cento...

RUBENS FIGUEIREDO: Quanto? 80?

ELISABETE FRANÇA: Sim, em 2005 era de 80 por cento.

RUBENS FIGUEIREDO: Ah, 80? Então ninguém pagava...

SÉRGIO RONDINO: Parecia que ninguém cobrava ninguém. E quase ninguém pagava. Por isso a companhia ficava totalmente no vermelho.

TÚLIO KAHN: Meus pais nos Estados Unidos compraram um apartamento e financiaram em 30 anos a juros baixos. A habitação americana se resolvia a mercado. É interessante que, aqui, as administrações Lula e Dilma, apesar de serem governos de esquerda, fizeram uma saída via mercado porque no programa Minha Casa, Minha Vida o projeto e a construção são do setor privado, não criaram uma estatal para construir apartamentos. Assim como fizeram na área da educação com o FIES, também utilizando o setor privado. É saída via mercado. O grande problema é esse: não temos financiamentos de longo prazo a juros baixos para resolver via mercado o déficit habitacional.

LUIZ ALBERTO MACHADO: Sou economista e consultor aqui da Fundação. Vou emendar, Túlio, porque minha pergunta era nessa linha. Pegando um processo histórico, já que você falou da questão do mercado, houve um momento em que o Brasil crescia muito e criou-se uma estrutura para financiar a habitação - Fundo de Garantia, Sistema Financeiro da Habitação, BNH e aquele negócio todo. Na época isso gerou muita crítica, o sistema acabou se desvirtuando e muito rico acabou se beneficiando porque o pobre não conseguia recursos por não atender às exigências todas. Na experiência mais recente, o Minha Casa, Minha Vida foi mais pelo mercado. Enfim, sonhando com o ideal, em que haja uma articulação entre as esferas federal, estadual e municipal, a questão do financiamento é o fator chave para resolver a questão da habitação?

ELISABETE FRANÇA: É um fator-chave, especialmente num país como o nosso, com população de baixa renda. Mas eu acho que a gente não pode é estruturar um programa único. O que aconteceu no BNH? Era o Fundo de Garantia e poupança compulsória. De repente começamos a ter crises econômicas, ninguém pagava nada e o BNH acabou. E o BNH é um mito. O BNH construiu 4 milhões de unidades em 24 anos e apenas 30% para baixa renda.

ROBERTO MACEDO: Foi perdoada boa parte da dívida.

ELISABETE FRANÇA: Agora também se dá subsídio para todo mundo de maneira igual - e não são todos iguais. Uma fonte pode secar. Seria preciso ir ao mercado financeiro privado e discutir escalas de financiamento, para aliviar um pouco a situação da população de baixa renda. Como não dá pra colocar todo mundo mo-

rando em apartamentos, é preciso fazer outros programas, utilizar cálculos mais complexos. Repito: as soluções para habitação tem sido sempre programas únicos. O Brasil inteiro tem um programa, segue uma cartilha, a mesma casa... Ora, o Rio Grande do Sul não é igual ao Piauí. Acho que a gente precisava tratar a questão habitacional como na saúde, como na educação, em que você tem um mínimo de metodologias, de estudiosos pensando nas coisas.



ALEXANDRE DEPIERI: Eu sou de Taboão da Serra, sou do ramo imobiliário há mais de 35 anos. A senhora falou em quatro coisas que me chamaram atenção: indicadores, que nós não temos, nem nos municípios, nem no Estado nem no País, de uma forma consistente em que a gente possa criar programas públicos de governo, seja habitacional, seja em outras esferas. A outra é que as secretarias não se conversam, por isso não criam situações que possam resolver os problemas, seja de meio ambiente, seja na área social e poderiam se unir para resolver algumas demandas que são específicas de alguns pontos e outras não são. A gente cria políticas de habitação sem conversar com quem deve ser, que seria o público-fim, que é quem mora no local que vai ser reurbanizado ou vai ser

repaginado, como o colega falou, em que você pode rebocar, pode tirar a fiação, pode fazer uma série de coisas. Mas o que eu acho mais gritante hoje é que a gente não cria geração de renda nesse cenário, quando a gente sabe que dentro da habitação os resíduos que são jogados no lixo e não são reaproveitados são mais 70% das obras que muitas vezes estão encalhadas, são feitos grandes centros de habitação, às vezes estão abandonados - e isso a gente vê no Nordeste e em outros lugares do País - e eu queria ouvir a opinião da senhora. Por que não se cria uma força-tarefa para aproveitar o que se tem, colocar isso como proposta para quem vai ser governante, e que a própria população fiscalizar se isso vai acontecer ou não.

ELISABETE FRANÇA: Existe na administração pública do Brasil essa cultura de privilegiar ou valorizar o que é mais rápido e mais fácil. Depois de dez anos se vê que não deu muito certo. A gente tem que mudar essa cultura. E sempre se insiste nisso: “ah, é melhor construir casa porque isso gera emprego e renda”. Mas tudo gera emprego e renda e tudo depende do mercado. Mesmo na urbanização de favelas, não é o Estado que deve fazer, devem ser empresas que vão gerar emprego, vão gerar renda. Então, a gente tem que sair um pouco dessa caixinha de só construir casa porque isso gera emprego e renda. Eu acho que os governos têm que fazer isso, têm que fazer uma leitura dos seus problemas globais, pensar em um programa habitacional mais amplo, com fundos diversificados, têm que ser criativos. Acho que nos falta um pouco isso. As fundações dos partidos servem também para pensar um pouco, colaborar com a formulação dos programas dos candidatos, indicar a quem for eleito que seja criativo e formule programas para resolver essa questão.

SÉRGIO RONDINO: Essa é a razão de promovermos Encontros Democráticos como esse, trazendo gente como você e procurando divulgar a sua experiência no partido como um todo.



EDSON SILVA: Boa tarde, sou de São Paulo e faço parte da família PSD. pergunto...A última palavra sua foi "sair da caixinha" e é o que precisamos todos. No ramo da construção a gente percebe que falta muita criatividade. Todos falam em verba, em ausência de recursos, em buscar recursos fora, mas ninguém fala de grandes projetos, ousados, simples e eficazes, que venham resolver o problema da habitação. Com base no que o Andrea falou, você percebe que a habitação tem o mesmo conceito, sempre aquelas caixinhas com janelinhas. Ninguém ousa, ninguém faz janelas grandes para entrar a luz natural e baratear custos. Falta criatividade no Brasil. Particpei de um projeto em Angola, nos últimos quatro anos, para a construção de cinco mil casas por ano, e pretendia-se utilizar material de plástico reciclado na parte interna. Eu gostaria de saber se no Brasil existe algum projeto ou legislação no sentido de criar obrigatoriedade de uso de materiais semelhantes em partes não estruturais como divisórias, pisos, muros...



ELISABETE FRANÇA: Acho que essa é uma sugestão importante, de que a gente comece a se antenar com o mundo contemporâneo. Hoje é preciso reciclar mais, utilizar materiais não poluentes... isso tudo deveria começar a aparecer em um código de construção. Mas não existe.

EDSON SILVA: É um gancho no qual podemos trabalhar, como uma forma de baratear as construções e resolver um problema absurdo no mundo de hoje, que é o plástico.

SÉRGIO RONDINO: Bem, já temos mais de uma hora de Encontro aqui e eu quero agradecer muito pela participação de todos, especialmente da Elisabete França e da Alda Marco Antonio, por mais esse Encontro Democrático. A propósito dessa conversa, eu me lembro que vi há pouco tempo que os chineses, se não me engano, já estão fazendo casas com aquelas impressoras 3D. Vamos ver como o nosso mundo vai ficar.

ELISABETE FRANÇA: E vamos ver quem tem coragem de morar nessas casas.

SÉRGIO RONDINO: Pois é, são experiências. Muito obrigado a todos, e muito obrigado a você que nos acompanha pelo Facebook. Até um próximo Encontro Democrático.

Presidente
Guilherme Afif

1º Vice-presidente
Vilmar Rocha

2º Vice-presidente
Alfredo Cotait Neto

Secretária
Alda Marco Antonio

Diretor Superintendente
João Francisco Aprá

Conselho Superior de Orientação

Presidente - Gilberto Kassab

Guilherme Afif

Omar Aziz

Raimundo Colombo

Otto Alencar

Claudio Lembo

Ricardo Patah

Vilmar Rocha

Guilherme Campos

Robinson Faria



Fundação para Estudos e Formação Política do PSD

ENCONTROS DEMOCRÁTICOS - Coleção 2018 - "Habitação"
ESPAÇO DEMOCRÁTICO - Site: www.espacodemocratico.org.br Facebook: [EspacoDemocraticoPSD](https://www.facebook.com/EspacoDemocraticoPSD) Twitter: [@espdemocratico](https://twitter.com/espdemocratico)
Coordenação - Scriptum Comunicação - Jornalista responsável - Sérgio Rondino (MTB 8367)
Projeto Gráfico - BReeder Editora e Ass. de Com. Ltda - Marisa Villas Boas - Fotos - Scriptum e Shutterstock



www.espacodemocratico.org.br