

Quem tem medo de Erundina?

ROBERTO CAPUANO

Estamentos radicais e corporativistas do setor imobiliário, tão logo a prefeita foi eleita, manifestaram sua preocupação com relação à ocupação de terras na periferia. Surgiram até declarações no sentido de que estes imóveis teriam tido uma desvalorização instantânea de 40%, em face da possibilidade de invasões, fato, aliás, completamente inverídico.

Da mesma forma, muito destaque tem se dado a informações de que grupos estariam incentivando e planejando invasões. Tranqüilizem-se os preocupados e zelosos manifestantes. O problema não está aí. Nem d. Erundina foi eleita imperatriz, com seu poder pairando acima da Constituição e da Câmara Municipal, como também os grupos organizados são consequência — e não causa — do problema de invasões. Se todos forem para casa — se a tiverem —, e ficarem com os braços cruzados, a possibilidade de elas ocorrerem continuará existindo. E cada vez com mais intensidade.

Na verdade, o incentivo a invasões vem sendo feito há muito tempo por gente mais competente, ou incompetente. A inércia, fisiologismo, inconseqüência e demagogia com que são tratados os problemas habitacionais são e sempre serão os grandes indutores. Sã existem três maneiras de se conseguir uma moradia. Compra, aluguel ou autoconstrução. Comprar está fora do alcance de 90% da população. É difícil conciliar salários abaixo da inflação com o custo dos imóveis pelo menos 30% acima dela. Além disso, são ridículos os recursos destinados à habitação e ainda assim são utilizados para produzir imóveis de luxo ou de valor muito acima do poder de compra da maioria. A produção e o crédito imobiliário simplesmente esqueceram que existe um déficit habitacional concentrado nas faixas de menor renda. E o financiamento existe somente para imóveis novos, o que tira qualquer oportunidade para quem comprar um imóvel usado, mais modesto e barato.

Alugar, torna-se a cada dia mais uma hipótese do que uma possibilidade. Alterações consecutivas e intervencionistas na lei do inquilinato conseguiram acabar com a atávica tendência de comprar para alugar. Com a oferta estática e a procura dinâmica os preços irão à estratosfera. Como o número de interessados cresce e a oferta não, sempre haverá quem os aceite, mas poucos serão os eleitos. A autoconstrução sempre foi a grande alternativa, e se quase 2/3 da população tem casa própria, muitos devem a ela. Para aferir sua importância, basta a constatação que 50% das moradias em favelas são construídas em alvenaria. Se estes favelados tivessem tido a oportunidade de comprar um pequeno espaço de terra, mesmo sem benfeitorias, não seriam favelados. E a palavra favela há muito deixou de ser sinônimo de reduto de vagabun-

dos, marginais ou miseráveis e passou a ser uma alternativa, iníqua é verdade, de moradia para a classe trabalhadora empobrecida.

Se não existem mais loteamentos populares, inviáveis comercialmente, é graças a uma romântica e inapropriada legislação que atribui ao empreendedor a responsabilidade pela infra-estrutura urbana da área, obrigação do Poder Público. É que ainda se estabelece limites e exigências tais que tornam seu preço final inacessível ao consumidor de baixa renda.

Entretanto, existem em São Paulo e circunvizinhanças milhares, literalmente milhares, de alqueires para serem loteados. E grande parte deles pertence a proprietários que estão ansiosos por fazê-lo. Querem e não podem. Mas há também os que não querem, preferindo mantê-los como reserva patrimonial, reduzindo a oferta já exígua. Esta enorme quantidade de terra fora do mercado gera um efeito perverso nos preços. Ao fazer a oferta disponível ser absorvida rapidamente, valoriza as áreas remanescentes que por coincidência são as mesmas que se encontram inaproveitadas. Isto já é sentido na incidência cada vez maior do preço do terreno no preço final dos imóveis. Uma tributação alta e progressiva definiria quem não pode e quem não quer lotear.

Uma solução simples — que não custaria um centavo — é a conjugação da liberação de exigências para loteamentos que permitiria aos que querem lotear fazê-lo imediatamente conjugada com uma tributação alta que não castigaria quem produzir, mas evitaria a especulação imobiliária dos espertos. Nós já pagamos a infra-estrutura em favelas. Por que não permitir loteamentos simples, com arruamentos e lotes pequenos, legalizados, para depois fazer gradativamente esta mesma infra-estrutura? Não há nenhuma diferença para os recursos públicos mas acabaria com a favelização em massa. Para haver favelas, é necessário que haja invasões. E ninguém quer invadir. Não é este o perfil da população. Ela está apenas encurralada, sem alternativas nem perspectivas.

Mas se as invasões acabarem acontecendo para valer, estaremos frente a um problema sem solução. A terra ou é pública ou particular. A invasão de terras públicas agride a sociedade que é a verdadeira dona de patrimônio do Estado e ele terá de defendê-la.

Mas, expulsos os invasores, eles irão para a propriedade particular, e, se isto acontecer, estará arranhado o direito de propriedade.

Não há terceira alternativa. De expulsão em expulsão, os invasores acabariam fora do país. E não se pode negar aos que aqui nasceram o direito indiscutível de aqui morar com dignidade. Também não podemos eliminar o direito de propriedade.