

# Fórum de Debates conclui: População caminha para a favela.

Esse foi o resultado do 1º Painel do Fórum de Debates do Mercado Imobiliário.

Os resultados dos 2º e 3º Painéis serão publicados no próximo sábado.

Com dois breves pronunciamentos, um do presidente da CVIESP — Câmara de Valores Imobiliários do Estado de São Paulo —, Huagih Bacos, e do prefeito de São Bernardo do Campo, Aron Galante, foi dada a abertura oficial ao I Fórum de Debates do Mercado Imobiliário. Ele foi realizado no último dia 21 de abril, no Anfiteatro Cacilda Becker, à Praça Samuel Sabatine, na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, a partir das 8h30, tendo-se estendido até às 18 horas. O patrocínio foi da CVIESP em conjunto com o Creci-Conselho Regional dos Corretores de Imóveis — 2ª Região.

Como previa o programa do evento, assim que foi feita a abertura, iniciou-se o Primeiro Painel, cujo tema era o Desfavelamento. Ele teve como expositor o Superintendente da Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, Teodoro de Lemos Guimarães Soares. Na presença de um significativo número de corretores de imóveis e altos funcionários da Prefeitura de São Bernardo do Campo, o expositor Teodoro de Lemos Guimarães Soares lembrou, na sua apresentação, a importância de trazer a experiência de trabalho da Prefeitura de São Paulo.

Segundo levantamento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo, "7% da população da cidade mora em favelas, dando aproximadamente 700 mil pessoas, a outra parcela, 26%, mora em cortiços e uma outra parcela mora em casas precárias de periferia, construída, na maioria das vezes, pelos próprios proprietários e não erigida de acordo com os padrões normais de construção".

Cientes dessa dificuldade de moradia, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano procura dar atendimento prioritário na área mais carente, ou seja, a favela. "Como somente a Prefeitura Municipal atua nessa área e não tem como atender os 700 mil favelados do município, ela prioriza as famílias em risco de vida ou que, por motivo de obra pública, precisa desocupar o local onde mora".

Mas como salientou Teodoro de Lemos Guimarães Soares, essa transferência do local de moradia não significa, por si, o desfavelamento. "Desfavelar é transformar a favela num aglomerado de casas em condições superiores as até então existentes e permitir

que essa população usufrua dos serviços que a cidade oferece, tais como luz, água, transporte, etc...

Além desse atendimento a favelados, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano tem, como uma segunda forma de atendimento, oferecer um lote de terreno, que pode ser em loteamento já formado ou em terra bruta, para que o proprietário possa construir, tanto no esquema de mutirão quanto no esquema de auto-construção, a sua casa. Esse programa — afirmou — apesar de modesto, tem dado bons resultados."

Como uma terceira proposta trazida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano está a urbanização dos núcleos. Esse projeto, no entanto, é mais complicado e envolve até questões jurídicas, já que prevê a concessão do direito real de uso do solo.

Um dos outros projetos, bem mais modesto, é o que procura levar à determinada população condições de vida onde não estará presente o perigo de vida. "O nosso trabalho — salientou — está sempre alicerçado na dinâmica social e se não há condições da Prefeitura oferecer uma residência definitiva, ela investe em condições de vida.

A par de tudo isso, a Prefeitura Municipal mantém ainda em atividade o FUNAPS, que é um fundo de atendimento à população carente e que, apesar de ser modesto e funcionar com recursos exclusivamente orçamentários, ela procura encontrar formas de pagamento de acordo com as necessidades e possibilidades das famílias que atende. "Nós temos hoje — afirmou Teodoro de Lemos Guimarães Soares — 65 projetos em execução o que atingem cerca de 50 mil pessoas. Embora seja pouco, tem sido uma resposta à população. Esse programa teve, nessa administração, um incremento via aumento de dotação.

Na sequência da exposição, a palavra foi passada ao prefeito de São Bernardo do Campo, Aron Galante, que fez sua colocação partindo do princípio de que todos os cidadãos brasileiros têm direito a condições mínimas de moradia, o que implica em ter casa com luz, água e rede de esgoto, se possível. "Quando eu assumi o governo aqui em São Bernardo — disse — existiam 34 áreas invadidas e uma falta de loteamentos que pudesse abrigar

essa população de classe média/baixa e baixa. A partir de então, foi iniciado um programa de desfavelamento, quando procuramos retirar a população para áreas melhores situadas, sem nunca ter incentivado, entretanto, a invasão de terras, sejam elas municipais ou de particulares. Nós damos o terreno, numa metragem de 5 x 15, e mais algum material, normalmente o necessário para que a pessoa construa um cômodo. Daí em diante, tudo fica por conta dela".

Segundo afirmou Aron Galante, com uma pequena ajuda dada pela Prefeitura, "muitos favelados constroem maravilhas". Por isso, esse programa de desfavelamento visa atingir, até o final de 1988, cerca de duas mil famílias, procurando minimizar números assustadores: existem hoje, em São Bernardo do Campo, cerca de 120 mil favelados, distribuídos em 83 núcleos e um déficit habitacional que atinge 30 mil moradias.

Como resultado do Fórum de Debates, o prefeito Aron Galante se comprometeu a intermediar negociações entre os proprietários de terrenos vagos no município de São Bernardo do Campo, já invadidos pelos favelados, e os interessados em continuar na terra. Além disso, ele disse que estudará uma forma de taxar, progressivamente, os lotes vagos, visto que São Bernardo conta com a escassez de terrenos vazios. Os que restam são áreas de reserva dos mananciais e reservas florestais, que também podem merecer um novo estudo, visando uma possível ocupação.

O Secretário dos Assuntos Extraordinários do Município de São Paulo, Alex Frena Netto, falou, por sua vez da necessidade de um controle de migração, responsável direto, no seu entender, pelo aumento do número de favelas no município de São Paulo e no ABCD. Segundo ele, a estimativa de que existam cerca de 700 mil favelados em São Paulo é irreal, já que os levantamentos feitos pela Secretaria da Habitação enumeram 1694 favelas, totalizando aproximadamente um milhão e meio de favelados.

O pronunciamento do presidente do Creci-2ª Região, Roberto Capuano, procurou focalizar, inicialmente, o interesse do corretor de imóveis pelo assunto desfavelamento. Ele alertou para o fato de que o

processo de favelamento da população sequer começou e a situação atual, já tão caótica, tende a piorar cada vez mais, pois a diferença entre o poder aquisitivo da classe média e o custo da habitação deve aumentar. "O Corretor de imóveis — frisou — se preocupa com essa situação, pois ela está diretamente ligada ao crescimento do mercado imobiliário. Da forma que está, o imóvel está virando um artigo de luxo, ao qual pouca gente tem acesso".

Roberto Capuano lembrou que hoje não existe mais a figura da pessoa que comprava uma casa pequena para depois trocá-la por uma maior, criando assim uma reação em cadeia, onde o corretor de imóveis participava das várias operações. Hoje, o que se vê é o governo tentando resolver o problema da habitação via subsídio, mas, "em nenhum país do mundo se conseguiu isso".

A proposta do presidente do Creci é no sentido de que o Brasil adote a proposta francesa, onde o sistema de locação é subsidiado. Ao mesmo tempo, o setor imobiliário deveria atrair investidores, que receberiam incentivos para a construção de moradias. "O imóvel é, por si só, — disse — um empreendimento seguro e de valorização garantida pelo próprio adensamento urbano."

O último dos debatedores a falar foi o Diretor da Divisão Técnica da Hab. 1, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, Antonio Carlos Teixeira. Ele iniciou sua exposição lembrando que o déficit habitacional tão comentado atualmente já tem 102 anos de existência. "Em 1886 — comentou — com a migração, a população de São Paulo passou de 48 mil habitantes para 200 mil e os prédios de sete mil para 22 mil. Isso ilustra o problema da cidade".

Naquela época, como falou, já existiam os cortiços. De novidade, temos hoje a favela e os cerca de 100 a 150 mil pessoas que moram na rua, além da estimativa de que a população tem hoje menos renda para gastar com moradia. A negligência na aplicação do dinheiro do Sistema Financeiro da Habitação é apontado por Antonio Carlos Teixeira como um dos motivos principais da situação atual, quando se vê uma classe média invadindo as favelas, expulsas pelo aluguel".