

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	PESP	27-Set-87
assunto		
44 - Grande destaque		

# Fórum debate crise habitacional

Com a participação de cerca de duzentas pessoas, a APARH realizou no último dia 17, no Hotel Hilton, o fórum de debates sobre habitação, organizado pela sua diretoria de Serviço Social e Benefícios.

Na abertura do evento, Luiz A. Ciochi, presidente da APARH, prestou uma homenagem a Francisco Mesquita Neto, diretor comercial do jornal O Estado de São Paulo e em seguida passou a palavra ao secretário da Habitação Adriano Murgel Branco, que entre outras informações deixou claro que "a habitação é uma necessidade pública fundamental e, assim como se investe em educação, saúde, rodovias, deve se investir em habitação"

Segundo o secretário, 30% da população brasileira vive em condições de sub-habitação e só no Estado de São Paulo, que possui um déficit habitacional de dois milhões de moradias, essa porcentagem sobe para 56%.

Logo em seguida, foi a vez da participação de Marta Godinho, ex-secretária do Bem-Estar Social do Estado de São Paulo. Na sua opinião, as perspectivas para a área da habitação não são otimistas em razão de vários aspectos, entre eles a falta de uma política habitacional clara e a baixa renda da população que se incompatibiliza com as exigências para se adquirir o imóvel.

"Começa-se a perceber que existe a necessidade de ampla participação da iniciativa privada, para mudar esse quadro. A máquina governamental pública é muito complicada. Há a necessidade de que seja feita uma reforma urbana, no sentido de disciplinar o uso do solo urbano, de se revisar o perfil de renda da população e de se definir os sistemas alternativos, como a pré-fabricação, mutirão, sistemas mistos de construção etc", argumenta Marta Godi-

nho. E conclui dizendo que "o problema da habitação é sócio-urbano, de subsistência, e não apenas uma mercadoria.

## Legislação

Cristovão Colombo, especialista em Direito Aplicado à Construção, Urbanismo e Sistema Financeiro da Habitação, fez uma abordagem bastante crítica a respeito da crise habitacional dizendo que a nova constituição não será a solução do problema: "Não há garantias em termos constitucionais porque não há lei. Estamos num estado de confusão muito grande. Há a ignorância do judiciário em relação ao conflito entre aquele que financia e o que dá o financiamento. Não houve domínio desse fato para estabelecer o direito", disse Colombo.

Para Roberto Capuano, presidente do CRECI, os recursos disponíveis para habitação (provenientes do FGTS e depósitos em poupança) giram em torno de Cz\$ 1,2 trilhões, o que daria para construir um milhão de habitações. "O problema" - diz Capuano - "é que esse dinheiro está sendo destinado para outros fins".

O quadro que se vê hoje mostra claramente que está ficando cada vez maior o distanciamento entre o custo do imóvel e o salário real da população. "Essa questão pode ser solucionada se houver, por exemplo, por parte do Governo, o estímulo para a construção de imóveis para aluguel e maiores incentivos aos proprietários para alugar o seu imóvel", enfatiza Capuano.

Sérgio Mauad, presidente da Secovi, também falou da necessidade de uma política habitacional sem demagogias, afirmando que hoje o mercado de locação é um caos e que não há oferta e nem estímulo para que os locadores entrem nesse segmento. Quanto ao problema da legislação, Mauad fez o seguinte comentário: "A legislação do

inquilinato não atinge aqueles que vivem em cortiços e favelas. Por isso não funciona".

## Dificuldades

A dificuldade em se adquirir um imóvel pela classe média foi provada através do exemplo dado pelo consultor de imóveis, Orlando de Almeida Filho: "Para um imóvel de dois dormitórios, 100 m<sup>2</sup> de área total, comercializado por Cz\$ 2,8 milhões, com prestação de Cz\$ 30 mil / mês e renda familiar de Cz\$ 90 mil, é difícil encontrar comprador". Uma das soluções apontadas seria a adequação das mensalidades à renda individual.

José Antônio Azevedo, consultor de imóveis, fez um levantamento concluindo que o déficit habitacional é da ordem de 14 milhões de habitações, considerando as unidades que precisam ser construídas, substituídas e remanejadas. "Se fizermos um mix de tudo que precisa ser feito, seria necessário hoje 200 bilhões de dólares. E o que temos é 10% dessa quantia", afirma.

As perspectivas apontadas por Azevedo, a longo prazo, referem-se à estabilidade política-econômica; criação de um programa global macro-econômico com sustentação e credibilidade; incentivo à iniciativa privada; e a estimulação da indústria imobiliária como criadora e mantenedora de empregos.

Elbio Fernandez Mera, também consultor de imóveis, acredita que no momento é preciso se fazer um plano de emergência para resolver os problemas imediatos, e posteriormente, deve ser elaborado um planejamento mais profundo da questão. Saliou ainda que é muito importante contar com a iniciativa privada, "pois estamos criando uma sociedade presa dentro do sistema".

## Perspectivas

Na opinião de Hubert Gebara, presidente da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios, o Governo tem se movimentado, mas nem sempre os seus programas correspondem às expectativas da população. Segundo seu ponto-de-vista, este não é o momento oportuno para se alterar a Lei do Inquilinato, porque ela é altamente defensora do inquilino.

Marcio Bueno, diretor do Departamento Jurídico do CRECI considerou o congelamento dos aluguéis, dizendo que este assunto foi muito pouco debatido. E, naturalmente, a consequência disso é a grande desinformação sobre como calcular os novos valores de reajustes.

A participação de Augusto Marcacine, do Centro Acadêmico XI de Agosto, entidade que presta assistência judiciária gratuita à população de baixo poder aquisitivo, revelou que o problema habitacional extrapola a Lei do Inquilinato: "O verdadeiro problema é a falta de moradia; a especulação imobiliária".

Estiveram ainda presentes nesse debate Maria Elisa Jardim Barbosa e Marcos Peixoto, respectivamente presidente e assessor jurídico do Movimento dos Inquilinos Intranquilos. A opinião é de que o momento é de intranquilidade havendo a necessidade de uma pressão política para que todas as partes envolvidas apontem as suas soluções. Esse movimento busca entre outros critérios, a fixação de um teto para os aluguéis, pretendendo um acordo de rendas e reajustes conforme os aumentos de salários.

## Orientação

"Quando o indivíduo recebe a citação para sair do imóvel, muitas vezes ele entra em processo de angústia, desconhecendo totalmente o fato de que existe um prazo para ele deixar o imóvel e que assim, há tempo para tratar do assunto com mais calma". Quem afirma é Arthur Mondin, consultor jurídico, baseado em sua própria experiência profissional. Segundo ele, esse desconhecimento da Lei é muito comum, sendo bastante aconselhável procurar a orientação do advogado na hora de tratar o contrato de locação.

Para João Marcos Monteiro Flaquer, presidente da Associação dos Locadores do Brasil, o País precisa manter a livre iniciativa plena, baseado em quatro pontos fundamentais: justiça, saúde, alimentação e segurança.

Na sua defesa do proprietário, Flaquer ressaltou que hoje o locador coloca o fator risco no valor do aluguel: "Ele não sabe o que vai acontecer dentro de sessenta dias, por exemplo".

## Experiências

A última parte do programa do fórum de habitação mostrou o lado prático da questão da moradia, através do relato de experiências desenvolvidas por empresas.

A primeira a falar foi Margareth Usui, chefe de Serviço Social da Volkswagen. Esta empresa criou o Projeto Mutirão para favorecer aquele funcionário que tivesse um terreno na Grande São Paulo e vivesse em esquema de sub-habitação por não ter condições financeiras de construir a sua própria casa. Este projeto resultou, de 198 até 1987, num total de 204 casas construídas. A empresa, além de conceder o empréstimo ao funcionário, prestou ainda assistência jurídica, orientando e avaliando toda a documentação necessária. Nas palavras de Margareth Usui, "foi uma saída criativa, de ordem social, que a Volks encontrou para este problema".

A experiência vivida por Euclides Emenorser, diretor de RH do Grupo WEG (empresas do ramo eletro metal mecânico e eletrônico de Santa Catarina) foi inicialmente a de desenvolver um projeto para solucionar o problema de 44 famílias, que viviam em sistema de sub-habitação. Este projeto, que foi entregue ao BNH, levou dois anos para aprovação e estas 44 casas acabaram sendo construídas em dez meses, em área de 56 m<sup>2</sup>. Segundo Emenorser, houve muita dificuldade nesse projeto e hoje, já estão iniciando outro programa, desta vez através do sistema cooperativo.

Finalizando o evento, Luciano Mario Taus, diretor superintendente da Fundação Vale do Rio Doce, mostrou como essa organização encontrou a solução para o problema de moradia de seus funcionários. Segundo ele, a Fundação, que cuida das políticas de Recursos Humanos das empresas da Cia. Vale do Rio Doce, tem entre outros objetivos, beneficiar os funcionários com facilidades para a construção, ampliação ou reforma de sua moradia, seja em pré moldados ou em alvenaria.

"Em esquema de mutirão, por exemplo consegue-se levantar uma casa em apenas 48 horas, com a utilização de pré-moldados. Daí em diante, o indivíduo faz as alterações desejadas, conforme seu gosto ou necessidade. Mas o importante é que ele sinta que a casa é dele", enfatiza Taus.

Essa experiência foi muito bem retratada através de slides e vídeo, que documentaram todo o desenvolvimento desse projeto. Nesta apresentação ficou nítido o verdadeiro espírito de colaboração e integração entre os funcionários, que se ajudam mutuamente na construção de seu grande objetivo: a casa própria, pronta para morar.