

Habitação em São Paulo

JOÃO MELLÃO NETO

"Não poderás ajudar os homens de maneira permanente se fizeres por eles aquilo que eles podem e devem fazer por si próprios."

Abraham Lincoln



Ao contrário do que ocorre nos grandes centros urbanos do mundo, a população pobre da cidade de São Paulo não vive nas regiões centrais e sim na periferia. Em cidades como Nova York, Los Angeles

ou Chicago, as regiões centrais são as mais deterioradas, habitadas por famílias pobres, sem condições para aquisição de uma confortável residência nos subúrbios, onde a infra-estrutura urbana permite excelentes condições de vida, fácil e rápido acesso aos locais de trabalho e distância da poluição e das demais atribulações dos grandes centros urbanos.

A chave para o entendimento dessa diferença não está na política habitacional, mas sim na questão dos transportes. Morar longe do centro, em São Paulo, implica perder duas, três ou mais horas por dia no traslado entre a residência e o local de trabalho, razão pela qual o mercado faz com que as regiões mais centrais sejam as mais valorizadas devido à grande demanda por residências. Aos mais pobres não resta outra opção senão procurar casas em locais cada vez mais distantes ou então sujeitar-se a residir em cortiços ou favelas.

Esta é a grande contradição de São Paulo. A mancha urbana da cidade possui 48 mil hectares, sendo que cerca de 18 mil, 40%, estão vazios... Por outro lado, um milhão de pessoas se concentram em favelas, três milhões subsistem, atulhados, em cortiços e mais de dois milhões sobrevivem em casas cujas condições de segurança, isolamento térmico, aeração e insolação as classificam como sub-normais.

O poder público não possui recursos para atender a essa demanda reprimida de novas habitações. A capacidade construtiva da Cohab não vai além de 20 mil casas por ano, uma gota d'água no oceano das necessidades habitacionais da população.

Parece claro, em face desse quadro, que as políticas tradicionais de habitação não são eficazes. A opção fica entre a inovação ou o colapso.

A hora é de se abrir mão dos preconceitos secularmente arraigados e começar a se pensar com objetividade.

A primeira pergunta a ser feita é sobre o porquê da existência desses vazios urbanos. A resposta mais simplista é a da especulação imobiliária. Na verdade não é bem isso. Os proprietários de terrenos urbanos não loteiam suas terras simplesmente porque, ao seguir as posturas urbanas à risca, produzirão lotes finais cujo preço de custo será muito superior ao poder aquisitivo da população-alvo. Exigem-se lotes mínimos de 125 metros quadrados, reserva de 40% da área para uso comum, infra-estrutura urbana e outras características que tornam o empreendimento inviável.

Por outro lado, o empreendimento oficial não leva em conta uma série de características da população de baixa renda. Produz casas prontas e padronizadas, as quais geralmente não atendem às necessidades de cada uma das famílias; cobra prestações fixas, indexadas à inflação, sem levar em conta o fato de que a renda disponível, mês a mês, pelo mutuário, é variável; não realiza projetos integrados de transportes, equipamentos sociais e estrutura urbana; possui altíssimos custos de intermediação, os quais chegam a onerar o custo do imóvel em até 40% a mais do que o custo original.

Frente a essa realidade, as casas da Cohab acabam acessíveis somente às famílias de classe média baixa, deixando as demais por conta das favelas, cortiços e da autoconstrução precária, onde o cidadão adquire um lote a prazo e, a duras penas, conforme vai dispondo de recursos, constrói, pouco a pouco, a sua casa. 75% das casas próprias da cidade são erigidas dessa forma, sem a menor obediência às posturas municipais.

Enquanto nossos legisladores planejam uma Los Angeles, o povo vai criando a sua Calcutá. Enquanto existem bilhões e bilhões de cruzados aplicados no mercado financeiro, o poder público se dá ao luxo de manter o capital

privado distante da área habitacional de baixa renda, detendo o monopólio de construir casas para os pobres com os poucos recursos que possui, geralmente desperdiçados pelo mau planejamento e pela péssima execução, que tão bem caracterizam as iniciativas estatais.

A iniciativa privada pode e deve participar do esforço habitacional. Homens como Yoshiro Takaka, o genial criador de Alphaville, ou Roberto Capuano, o eficiente presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), possuem excelentes idéias nesse sentido. Desde que se vençam os preconceitos e passe-se a legislar com pragmatismo, pode-se, em poucos anos, praticamente zerar o déficit de habitações da cidade.

As posturas urbanas devem levar em conta o fato de que esta cidade é pobre. As exigências elitistas para construção de imóveis e loteamento têm, como único resultado, a proliferação de favelas e cortiços.

O sistema da autoconstrução, em vez de ignorado, deve, isso sim, ser adotado pelo poder público, já que o próprio povo o consagrou. Em vez de casas prontas, o governo deve financiar lotes urbanizados. Acresça-se a isso o financiamento de material de construção e permita-se ao proprietário construir diretamente ou através da livre contratação de microempresas que nascerão para essa função. Caberia ao poder público, nesse caso, tão-somente, o papel de agente financeiro, provedor de tecnologia (plantas, métodos construtivos, assistência técnica etc.) e fiscalizador da qualidade dos serviços. Através de mutirões, autoconstrução e apoio da iniciativa privada, podem-se produzir casas mais adequadas às necessidades de cada família, com custos finais menores e desembolsos mensais compatíveis com as variações de renda de cada chefe de família.

São Paulo tem jeito, sim. Há terra, capital, recursos humanos e tecnologia em abundância para isso. Basta somente que o poder público abra mão de seus preconceitos, de seu conservadorismo e do mito da auto-suficiência e onisciência do Estado.